日本的不动产

个人转让不动产时课税控除特例

长期与短期都适用的特例

1、国家、地方公共团体为了公共事业而征地时，可控除 5000 万日元

2、地方公共团体进行的土地区划整理事业而征地时，可控除 2000 万日元

3、地方公共团体进行的住宅建设或宅地造成事业而征地时，可控除 1500 万日元

4、农业委员会的介绍而转让农业地区域内的农田时控除 800 万

长期转让优良住宅地的特例

转让满足一定条件视为优良的住宅地时，可减轻税额。

课税长期转让所得金额 2000 万日元以下时，税率为 14%（所得税 10%、住民税 4%）

课税长期转让所得金额超出 2000 万日元时，2000 万日元的税金为 280 万（所得税 200 万日元、住民税 80 万日元），超出 2000 万日元部分的税率为 20%（所得税 15%、住民税 5%）。

向地方公共团体的短期转让特例

向地方公共团体转让土地时，短期转让所得额的税率为 20%（所得税 15%、住民税 5%）

转让居住用财产（自己所居住的住宅——建筑物与土地）时的特例

1、转让自己住的房屋时，控除 3000 万日元（所得额不足 3000 万日元时不交税）

※去年或前年已适用过此特例或买换特例时，不可以再适用。

2、所有期间超过 10 年时的特例

课税长期转让所得金额 6000 万日元以下时，税率为 14%（所得税 10%、住民税 4%）

课税长期转让所得金额超出 6000 万日元时，6000 万日元的税金为 840 万（所得税 600 万日元、住民税 240 万日元），超出 6000 万日元的部分税率为 20%（所得税 15%、住民税 5%）。

※课税长期转让所得金额为控除上记 3000 万日元的金额。

买换居住用财产时的特例

新的房屋取得价格高于旧房屋出售价格时，不交税。

适用此特例的条件

1、转让年的前年 1 月 1 日到转让年的第二年 12 月 31 日止，取得新的房屋

2、取得年的第二年 12 月 31 日止，本人要住在此新买的房屋

3、对转让的居住用财产的条件：转让年的 1 月 1 日止，所有期间满 10 年；在其房屋内居住 10 年以上；转让额少于 1 亿日元

4、对新购置的居住用财产的条件：建筑面积 50 ㎡以上，占地面积 500 ㎡以下