日本的不动产

个人转让不动产时的课税

转让不动产的所得，原则上不与其他所得合计，成为分离课税的对象。

转让所得金额=收入金额－（取得费+转让费用）－特别控除

出售不动产的转让所得，根据保有此不动产时间的长短分短期转让与长期转让。

保有期间超过 5 年称长期转让所得，不到 5 年称短期转让所得。保有期间，从取得的第二天起算到转让当年的一月一日止（注：判断期间的基准日不是转让的实际之日，而是转让当年的一月一日。）。

取得日的处理：转让继承•遗赠而取得的不动产时，原则上被继承人所取得之日作为取得日；转让赠与而取得的不动产时，原则上赠与的前所有者取得之日作为取得日。

短期转让所得税率为 39%（所得税 30%，住民税 9%），长期转让所得税率为 20%（所得税 15%，住民税 5%）。

注 1：平成 25 年到平成 49 年止，作为复兴特别所得税，须与所得税一起申告•缴纳每年的基准所得税额的 2.1%。

注 2：平成 21 年 1 月 1 日到平成 22 年 12 月 31 日所取得的土地，从转让所得控除 1000 万日元（不足 1000 万时控除转让所得额）。

1、转让所得的收入金额是能确定下来的因转让而成为当年收入的金额

2、取得费是转让之不动产的取得价额、设备费、改良费等的合计，因为建筑物随着时间的流逝会贬值，因此转让时的取得费应从取得价额减去折旧；

3、转让费用就是转让不动产时所发生的费用，可以从不动产转让收入金额控除的转让费用主要有：A 转让时的中介手续费、登记费用、测量费、买卖交涉时的费用以及其他为了转让而直接发生的费用；B 为了转让而支付给承租者的搬迁费；C 若要拆掉房屋交接时，房屋拆毁费用以及残存建筑物价格；D 已签署买卖合同的不动产，为了以更有利的条件转让而解除元买卖合同时的违约金。