

理财

浣滆

鍙戝竷浜庯細2009/06/17 11:55

日本法律规定,无论国籍是否是日本人,在日本拥有不动产者都要纳税。本文就不动产拥有者应该缴 纳的所得税、住民税及固定资产税进行介绍。

关于所得税

(1)纳税原则

拥有不动产不产生所得税。但是,不动产在出租或转让时需要课税。

对于在日本国内居住的外国人,需要交纳所得税。如果回中国居住,如果日本的不动产产生利润也要课税。

(2)在海外居住时

对于没有在日本居住的外国人,如果在日本国内拥有不动产并获得租金等利润,原则上要交纳20%所得税,并要进行申报。

另外,如果出售日本的不动产,原则上要交纳交易价格10%的所得税,并申报。

不动产所得的计算方法和转让所得的计算方法和在日本居住的日本人一样。

(3)在日本居住时

所得税与国籍无关,根据居住形态判断。日本国内拥有不动产并产生利润时,手续因情况不同而不同。无论在日本居住还是在别国居住,不动产个人所得税缴纳方式相同。

关于住民税

(1) 在海外居住时

住民税包括:与所得相关的税赋"所得割(部分)"和与所得无关的税赋"均等割(部分)"。

住民税的"所得割"是指,截至赋课日期(1月1日),在日本有住所的个人需要交纳的税金。因而, 在海外居住的外国人,不动产所得及转让所得不产生住民税的"所得割"。

另外,关于住民税的"均等割",即使截至赋课日期在日本没有住所,但在日本拥有个人居住为目的的家宅,也需要课税。

(2)在日本居住时

对于在日本没有长期住所的外国人,如果截至赋课日期在日本滞留1年以上也需要缴纳住民税的"所得割"。

另外,截至赋课日期滞留日本即使未满1年,如果有职业或取得国籍、获得永住许可及在日本有配偶等亲属,达到相关规定条件时,也需要缴纳住民税的"所得割"。

关于固定资产税

固定资产税是指,截至赋课日期,不动产拥有者需要缴纳的税金。因为与居住形态无关,不动产拥有者都要缴纳固定资产税,所以在日本以外居住的外国人当然也要纳税。固定资产税的缴纳可由纳税管理人代替管理,最好由不动产所在地的地方公共团体相关条例规定的管理者来担任。