

3分鐘
懶人包



日本房地產買賣 稅務項目一覽

- 👉 購買房地產時包含的稅務與費用
- 👉 持有房地產時產生的成本
- 👉 出售房地產時包含的稅務與費用



購買房地產時包含的稅務與費用

稅項 / 手續費	詳細	稅率 / 費用
仲介費	房屋仲介收取的佣金	總房價 3%+6 萬 此為一般收費公式
司法書士費	事務 / 文件處理費（代書費） 因應公司收費標準不一	10-20 萬日元
印紙稅	根據《印花稅法》的規定應稅文件徵收	
不動產取得稅	不動產所有權的轉移、 贈與、新建時， 買主必須繳納的稅金	自用住宅 / 土地 : 3% 自用住宅 / 土地 : 4%
登錄免許稅	辦理此註冊手續時 需向國家繳納的稅款	新建樓房稅率 : 0.4% 中古樓房稅率 : 2% 土地稅率 : 2%

懶人計算法：日本購買房地產時產生的稅 + 手續費約佔總額 6~10%
(新建、市中心約 8-10%, 中古樓房、近郊約 6-8%)

舉例：總價 5000 萬日幣的新建房屋，購入費用約為 $5000 \text{ 萬} \times 1.08 = 5400 \text{ 萬日幣}$



持有房地產時 產生的成本

稅項 / 手續費	詳細	稅率 / 費用
固定資產稅 固都稅	即地價稅 + 房屋稅 小規模住宅用地 (小於 200m ²) x 1/6 一般住宅用地 x 1/3	1.4%
都市計劃稅	由地方政府規定收取的稅金	0.3%
修繕積立金	因應社區規模與規劃收取的維修經費	
管理費 (共益費)	因應社區規模與規劃收取的管理經費	
代租代管費	支付代租代管公司費用，通常為所收租金的 5% (消費稅另計)	
所得稅	即源泉徵收，房地產投資者或房東每年必需為其所得的租賃收入報稅 (20.42%)	

有可能產生的費用：

- 1、如果空房，需要重新招租，則會收取 1 個月的房租作為招租的費用；
- 2、租客搬離後需要重新裝修、更換牆紙、地板等，金額約 10 萬 -20 萬日元不等；
- 3、如果房屋室內設備損壞，需要維修，幾千至幾萬日元不等，以實際產生的費用為準。



出售房地產時包含的稅務與費用

稅項 / 手續費

詳細

稅率 / 費用

仲介費

房屋仲介收取的佣金

**總房價 3%+6 萬
此為一般收費公式**

司法書士費

**事務 / 文件處理費（代書費）
因應公司收費標準不一**

10-20 萬日元

印紙稅

根據《印花稅法》的規定應稅文件徵收

讓渡所得稅

**收益徵收稅目，根據房地產出售後收益決定
短期（持有不到 5 年）：39.63%
長期（持有超過 5 年）：20.315%**

登錄免許稅

**辦理此註冊手續時
需向國家繳納的稅款**

**新建樓房稅率：0.4%
中古樓房稅率：2%
土地稅率：2%**

遺產稅・贈與稅

根據級距而定，法定標準稅率為 10%~55%

關於讓渡所得稅：

「建物」會隨著時間貶值，因此從購買價格中要扣除折舊。但土地不會隨著時間失去其價值，因此購買價格按原樣計算。折舊率會視建築材料而有所不同，日本政府按不同構造的建物定立了不同的折舊系數，在計算折舊時可按物業的構造而定，「建物」折舊計算公式如下：

折舊 = 「建物」 $\times 0.9 \times$ 建材系數 \times 持有年期（持有年期以未滿六個月不算一年，超過六個月視為一年）