

Real estate taxes

Q12 What kind of taxes are imposed on real estate?

(1) Outline

The following table outlines taxation on real estate.

Kinds of Taxes			Tax Base	Tax Rate
Taxation on holding	Fixed assets tax	Municipal tax	Value of fixed assets (based on the valuation standard of fixed assets tax)	1.4%
	City planning tax			0.3%
Taxation on acquisitions	Real estate acquisition tax	Prefectural tax	Same as fixed assets tax, in principal	3% to 4%
	Inheritance tax Gift tax	National tax	Street value, assessed value of fixed assets, etc.	10% to 55%
Taxation on sale or transfer	Income tax	National tax	Amount of capital gains subject to separate taxation	15% for long-term capital gains, in principle
				30% for short-term capital gains, in principle
	Resident tax	Prefectural tax Municipal tax		5% for long-term capital gains, in principle
				9% for short-term capital gains, in principle

In addition, a registration and license tax is levied when you register your property. In the above table, please see Q13 as to taxation on holdings.

(2) Real estate acquisition tax (Prefectural tax)

A real estate acquisition tax is levied on acquisition of land and residential buildings, but not on acquisition of depreciable assets.

Real estate acquisition tax = value of real estate × tax rate

The term “value of real estate” here represents the value entered in the fixed assets tax register handled by the municipal government. In the case of acquisition by building a residential building, “value” is the value assessed based on the valuation standard of fixed assets tax.

(3) Other taxes levied on acquisitions

In addition to the real estate acquisition tax, you must pay a national and local consumption tax of 10% when buying a house. However, land purchases are exempt from consumption tax.

An inheritance tax is levied on heirs and legatees in Japan. A gift tax is levied on property by one individual to another individual.

不動産に対する課税

Q12 不動産に対しては、どのような税金が課税されますか

(1) 概要

不動産に対する課税の概要は次表のようになっています。

税金の種類			課税標準	税率
保有課税	固定資産税	市町村税	固定資産の価格 (固定資産評価基準に基づく)	1.4%
	都市計画税			0.3%
取得課税	不動産取得税	道府県税	原則としては固定資産税と同じ	3～4%
	相続税 贈与税	国 税	路線価、固定資産税 評価額等	10%～55%
譲渡課税	所得 税	国 税	分離課税譲渡 所得金額	長期－原則 15%
				短期－原則 30%
	住 民 税	道府県税 市町村税		長期－原則 5%
				短期－原則 9%

このほか、不動産の登記をする際には、登録免許税が課税されます。また、上記の表のうち、保有課税については Q13 をご覧ください。

(2) 不動産取得税（道府県税）

不動産取得税は、土地・家屋の取得に対して課税されますが、償却資産には課税されません。

不動産取得税額＝不動産の価格×税率

不動産の価格とは、市町村の固定資産課税台帳に登録された価格です。なお、家屋の建築による取得の場合は、固定資産評価基準により評価した価格です。

(3) 取得に対する他の税金

家屋を取得する際には、不動産取得税の他に、消費税と地方消費税を支払わなければなりません。税率はあわせて 10%ですが、土地の取得は非課税です。

日本では、相続税は相続人または受遺者に対して課税されます。贈与税は、他の個人からの贈与により財産を取得した個人に対して課税されます。