

# JRIS 一問一答



**日本総研**

The Japan Research Institute, Limited グループ

一問一答【2010】6号

2010年7月15日

日綜（上海）投資コンサルティング有限公司

注册会計士 周宏亮

e-mail : [cpazhl@jris.com.cn](mailto:cpazhl@jris.com.cn)

URL : <http://www.jris.com.cn>

上海市浦東新区世紀大道100号

上海環球金融中心15楼62室

電話 : 021-50451677 fax : 021-50546122

質問：

不動産に関する税金について教えてください。

回答

外商投資企業の土地取得、工場建物に関連する税目、税率及びその計算方法について、取得、所有、譲渡の三段階に分けて紹介します。

## 1. 不動産取得にかかる税金

### (1) 契稅

《中華人民共和國契稅暫行條例》<sup>1</sup>において、「中華人民共和國国内で土地、家屋の權利帰属の移転があった場合、譲り受けた単位及び個人は契稅の納税人として契稅を納付すること」<sup>2</sup>と規定されております。契稅の税率は税率：3-5%と幅がありますが、省、自治区、直轄市人民政府が現地の实情に沿って確定し、財政部と国家稅務總局に届け出すことになっております。なお、計算式は次の通りです。

$$\text{課稅額} = \text{稅額計算根拠}^3 \times \text{稅率}$$

<sup>1</sup> 中華人民共和國國務院令 第224号：1997年7月7日公布、同年10月1日施行

<sup>2</sup> 《中華人民共和國契稅暫定條例》第1条。

<sup>3</sup> 一般狀況のもとでは「成約價格」を稅額計算の根拠としています。

## 2. 不動産所有にかかる税金

### (1) 家屋税

「《土地不動産税暫定条例》等の廃止」<sup>4</sup>では、2009年1月1日より「《都市不動産税暫行条例》<sup>5</sup>を廃止し、外商投資企業、外国企業並びに組織及び外国籍個人は《中華人民共和国家屋税暫定条例》<sup>6</sup>に基づき家屋税を納付すること」と規定しております。その税率は12%または1.2%<sup>7</sup>と定められておりますが、その計算式も含めると《中華人民共和国家屋税暫行条例》<sup>8</sup>の中で計算基準により以下の通り区分されます。

計算基準	税率	計算式
家屋残存価値で計算、納付する場合	1.2%	課税額＝ 課税家屋の原価×(1-控除比率 <sup>9</sup> )×1.2%
家屋賃料収入で計算、納付する場合	12%	課税額＝賃料収入×12%

### (2) 都市土地使用税

《中華人民共和國都市土地使用税暫行条例》<sup>10</sup>では、都市、県城、建制鎮、鉦山区の範囲内で土地を使用する単位並びに個人は、都市土地使用税の納税人として土地使用税を納付することと規定されております。外商投資企業には従来要求されていなかった税目ですが、同条例の施行に伴い2007年より徴収されております。

(単位：人民元)

エリア	金額 (㎡当たり)
大都市	1.5-30
中等都市	1.2-24
小都市	0.9-18
県城、建制鎮、工鉦区	0.6-12

<sup>4</sup> 中華人民共和國國務院令第546号：2008年12月31日公布、2009年1月1日施行

<sup>5</sup> 1951年8月8日公布、2009年1月1日廃止。

<sup>6</sup> 1986年9月15日公布、同年10月1日施行。

<sup>7</sup> 《中華人民共和国家屋税暫定条例》(国発[1986]90号)の第四条では、「家屋税の税率は、家屋残額で計算、納付する場合税率を1.2%とする。家屋賃料収入で計算、納付する場合、税率は12%とする。」と規定されております。

<sup>8</sup> 国発[1986]90号

<sup>9</sup> 《中華人民共和国家屋税暫定条例》の第三条では、「家屋税は家屋原価から10%~30%の間で控除した後の残額で計算、納付する」としてあります。具体的な控除の幅は省、自治区、直轄市人民政府が確定します。

<sup>10</sup> 國務院令第483号(1988年9月27日中華人民共和國國務院令第17号公布、2006年12月31日改正。

経済が遅れている地区の土地使用税について、省、自治区、直轄市人民政府の批准を経た上で、その適用税額標準を適度に引き下げることができますが、引き下げ額は上表の最低税額の30%を下回ってはならないとされています。

計算式は次のとおりになります。

$$\text{全年課税額} = \text{実際に占有する課税土地面積(平方メートル)} \times \text{適用税額}^{11}$$

### 3. 不動産譲渡にかかる税金

#### (1) 営業税

中華人民共和国国内で営業税課税労務の提供や、無形資産譲渡、あるいは不動産販売を行った単位ならびに個人は営業税の納税人として営業税を納付しなければなりません<sup>12</sup>。その税率は5%で、計算式は次の通りです。

$$\text{課税額} = \text{営業額}^{13} \times \text{税率}$$

ここでいう営業額ですが、《財政部、国家税務総局：営業税の若干政策問題に関する通知》<sup>14</sup>において、「単位並びに個人がその購入した不動産を販売あるいは譲渡、あるいは土地使用権を譲り受けた場合、全収入から不動産あるいは土地使用権の購入あるいは譲り受け原価を差し引いた後の余額を営業額とする。譲渡企業の自社建設家屋は、全額を営業額として営業税を計算する。」<sup>15</sup>と規定されております。

#### (2) 土地増値税

国有土地の使用権、地上の建築物及びその付帯物を譲渡し、収入を得た単位並びに個人

<sup>11</sup> 場所によって異なります。

<sup>12</sup> 《中華人民共和国営業税暫定条例》(国务院令第540号)第一条。

<sup>13</sup> 《財政部、国家税務総局：営業税の若干政策問題に関する通知》(財税[2003]16号)第三条第(二十)項では、「単位並びに個人がその購入した不動産を販売あるいは譲渡、あるいは土地使用権を譲り受けた場合、全収入から不動産あるいは土地使用権の購入あるいは譲り受け原価を差し引いた後の余額を営業額とする。譲渡企業の自社建設家屋は、全額を営業額として営業税を計算する。」と規定しています。

<sup>14</sup> 財税[2003]16号

<sup>15</sup> 第三条第(二十)項

は、土地増値税の納税義務として土地増値税を納付しなければなりません<sup>16</sup>。

税率は以下のように定められております。

級	増値額と控除項目金額の比率	税率 (%)	速算控除系数 (%)
1	50%以下	30	0
2	50%超～100%以下	40	5
3	100%超～200%以下	50	15
4	200%超	60	35

そして、計算式は次の通りです。

$$\text{土地増値税税額} = \text{増値額} \times \text{適用税率} - \text{控除項目金額} \times \text{速算控除系数}^{17}$$

$$\text{増値額} = \text{譲渡収入} - \text{控除項目金額}^{18}$$

上述の直接関係する税種のほか、土地権利譲渡契約、土地権利譲渡契約や建物建築物販売契約を締結した場合には、契約金額の0.5%の印紙税が発生します。このほか、不動産譲渡の純収入は当年の利益に算入され、企業に適用される所得税税率にそって所得税を計算納付しなければなりません。

以 上

1. 税制、法律、外貨管理制度等は中国当局により変更されることがございますので参考資料としてご利用ください。
2. 本資料は、作成日時時点で弊社が入手し得る資料及び一般に信頼できると思われる情報源に基づいて作成されたものですが、情報の正確性、完全性につきましては、弊社で保証するものではありません。本資料の内容につきましては、あくまで弊社の意見を示すものに過ぎません。また、本資料の一部または全部を、電子的または機械的な手段を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

<sup>16</sup> 《中華人民共和國土地増値税暫定条例》(國務院令 第 138 号 ) 第二條。

<sup>17</sup> 《國家稅務總局：〈土地増値税宣傳要綱〉印刷公布に関する通知》(國稅函發[1995]110 号) 第九條。

<sup>18</sup> 《中華人民共和國土地増値税暫定条例》第四條。