

## JRIS 一問一答



日本総研

The Japan Research Institute, Limited グループ

一問一答【2009】4号

2009年3月4日

日綜（上海）投資コンサルティング有限公司

投資コンサルタント 呉 菊華

e-mail : gokikuka@jris.com.cn

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：021-50541677 fax：021-50546122

質問：

都市不動産税について教えてください。

2008年12月31日付けで国务院第546号令（以下、「546号令」という）が公布され、1951年8月8日に公布された《都市不動産税暫定条例》<sup>1</sup>（以下「都市不動産税条例」という）を2009年1月1日より廃止することが決定されました。これと同時に2009年1月1日より、外商投資企業、外国企業及び組織及び外国個人は《中華人民共和国建物税暫定条例》<sup>2</sup>（以下「建物税暫定条例」という）に依って建物税を納付しなければならないことになりました。

《都市不動産税条例》は都市、県、鎮及び工業鉅業区範囲内にある不動産の所有者、使用者に対して不動産税を徴収する税収行政法規です。1994年に公布された《国务院：外商投資企業及び外国企業増値税、消費税、營業税等税収暫定条例の適用に関する関連問題に関する通知》<sup>3</sup>により、外商投資企業及び外国企業は《中華人民共和国増値税暫定条例》などの税収暫定条例のほか、《不動産税条例》も適用すると明確に定められています。これにより、外商投資企業及び外国企業が《不動産税条例》の適用対象であることがわかります。一方、1973年工商税制の改革により、国営企業、集団所有企業の不動産税が工商税収に合併され、さらに、1986年からは《建物税条例》の施行に伴い、国内企業は《建物税条例》の適用対象となり建物税を納税することになりました。そのため、外商投資企業及び外国企業・個人は《不動産税条例》を適用<sup>4</sup>、これに対し、国内企業、個人は《建物税条例》を適用することとなっております。

<sup>1</sup> 第六条により、不動産税は標準価額に基づき年度計算徴収、税率は1%としますが地産税は標準価額に基づき年度計算徴収、税率は1.5%とします。

<sup>2</sup> 国発「1986」90号：1986年9月15日公布、同年10月1日より施行。

<sup>3</sup> 国発「1994」10号：1994年2月22日公布

<sup>4</sup> 2000年3月8日公布する《国家稅務總局的外商投資企業に対して都市不動産税を徴収することに関する若干問題の通知》第3条により、外国個人が非營業用不動産を購入する場合、「不動産税暫定条例」第5条の規定に参照して免税できます。

その後、「546 号令」の公布により 2009 年 1 月 1 日より外商投資企業、外国企業・個人も国内企業・個人と同じ待遇を享受することとなりました。この措置は不動産市場健康発展への促進、低迷している市場への適度の救済とみられています。

《不動産税条例》と《建物税条例》の比較を下表で取りまとめてみました。

	《不動産税条例》	《建物税条例》
税率	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 建物税は標準建物価額に基づき年度計算する場合、1%の税率を適用。</li> <li>② 土地税（原文：地産税）は標準土地価額に基づき年度計算する場合、1.5%の税率を適用。</li> <li>③ 標準建物、土地価額をあわせて年度計算する場合、1.5%を適用。</li> <li>④ 標準土地賃貸価額に基づき年度計算する場合、15%を適用。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 建物剰余価値<sup>5</sup>に基づく場合、税率 1.2%を適用。</li> <li>② 建物賃貸価収入に基づく場合税率 12%を適用。</li> </ul>
減免税規定	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 新建設の場合は竣工の月から 3 年間免税。</li> <li>② 改築の費用が新建設費用の 1/2 を超える場合は竣工の月から 2 年間免税。</li> <li>③ その他の特別状況がある場合、省（市）人民政府の批准を経たうえで減免税できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 国家、人民団体の自己用建物は免税。</li> <li>② 国家により経費を割り当てられる単位の自己用建物は免税。</li> <li>③ 寺、公園、リゾートの自己用建物は免税。</li> <li>④ 個人所有非営業用建物は免税。</li> <li>⑤ 財政部の批准を経た免税できるその他の建物。</li> </ul>

2006 年 7 月 11 日には、過熱する住宅市場の管理を強化するため、建設部、商務部、発展改革委、人民銀行、工商総局及び外貨管理局など六部委が共同で、《不動産市場における外資参入許可及び管理を規範する意見》（以下《意見》）を公布し、外資による不動産投資をさらなる厳格管理を実施しています。《意見》の概要は下表のとおりです。

<sup>5</sup> 建物の原価から一括で 10%～30%を減った残高を指します。

管理事項	具体的措置
外商不動産投資市場の参入許可への規範	<p>① 国外機構及び個人が国内で投資のために非自社用不動産を購入する場合、確実に商業存在の原則を遵守し、外資不動産投資企業の設立が必要。</p> <p>② 投資総額が1,000万ドル以上の外商投資不動産投資企業を設立する場合、登録資本金は投資総額の50%を下回ってはならない。投資総額が1,000万ドル以下の場合、登録資本金は現行規定に従う。</p> <p>③ 外商不動産投資企業は審査批准を経て最初は有効期限一年の《外商投資企業批准証書》及び《営業許可証》が発給される。土地使用払い下げ金納付済み後《国土土地使用証》の申請取得が可能。</p> <p>④ 外商投資不動産企業の持分及びプロジェクトの譲渡、国外投資者が国内不動産企業を買収する場合、商務主管等部門により厳格に法律法規に従い審査批准を行う。</p> <p>⑤ 国外投資者は持分譲渡及びその他の形式を経て国内不動産企業、または中外合弁企業の中国側出資持分を買収する場合は従業員安置、銀行債務処理、自社保有の資金で譲渡金を一括で払い込む。</p>
外商投資企業の不動産投資開発・経営管理への強化	<p>① 不動産投資する国外投資者が《外商投資企業批准証書》及び《営業許可証》を取得していない場合、不動産開発及び経営をしてはならない。</p> <p>② 外商不動産投資企業が登録資本金を全額払い込んでおらず、《国有土地使用権証》を取得していない場合、または、プロジェクト開発資金が投資総額の35%未満の場合、国内国外において借入を行ってはならず、外貨管理部門は当該企業が借入した外貨を人民元転しない。</p> <p>③ 外商不動産投資企業の中外合弁双方は、いかなる形式を経ても、契約、定款、持分譲渡契約又はその他の文書において、いずれかに固定の投資報酬又は形を変えた投資報酬を保証する旨の条項を締結してはならない。</p> <p>④ 外商不動産投資企業は不動産関連法律法規又は政策規定に基づき、厳格に土地払い下げ契約の約定及び計画許可批准される期限及び条件を遵守しなければならない。</p>
国外企業及び個人の不動産購入に対する厳格管理	<p>① 国外機構が国内において分枝機構または代表機構を設けておらず、外国個人が国内において勤務・学習のための滞在が一年未満の場合、不動産購入してはならない。</p>

	<p>② 規定に合致する国外機構及び個人が自社用不動産を購入する場合、実名制を実施し、かつ、有効な証明を持参しなければならない。</p> <p>② 外貨管理部門は厳格に外商投資企業、国外機構及び個人の不動産購入のために人民元転の申請を審査しなければならない。</p>
<p>監督管理責任の果たしの更なる強化</p>	<p>① 各地政府は確実に管理責任を果たさなければならない。各地が無断で外商不動産投資企業に対して優遇政策を出してはならない。</p> <p>③ 市場モニター分析制度を完備・改善する。</p>

以上の通り、《意見》では外資による不動産投資への厳格管理を規定しており、《意見》の施行により、住宅価額の高騰に対する一定的抑制効果がみられました。しかし、二年を経った現在の不況を受け、政府は住宅市場を救うため、施策を一転し、《不動産税条例》を廃止しました。徴収する不動産税はわずかの金額とみられているものの、《不動産税条例》の廃止により、外商投資企業、国外企業・個人でも国内企業・個人と建物税納付において同じ待遇を享受できることとなり、外資に対する不動産投資制限が緩まれ、外商にとっては不動産投資参入のチャンスとしてつかむ機会ではないかと思われま

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。