

中国会計・税務実務ニュースレター

今回のテーマ： 中国土地所有権の売買における税法規定

土地に対して自由な所有権が認められている日本とは異なり、中国の土地は各級政府によって管理されています。国有地の所有者である中国政府は、通常、国有地資源を土地所有権の申請者に対して期限を定めて有償で分配しています。

今回は、中国土地所有権の売買における各種税法の規定を解説いたします。

1. 印紙税

「財政部及び国家税務総局の印紙税に関する諸政策に関する告示」（財税[2006]第162号）によると、土地所有権の譲渡契約および土地所有権譲渡契約に対して印紙税が課されます。

印紙税：物件譲渡書類（契約書）に記載された金額の0.05%

2. 契税

契税とは、中国国内において土地所有権と建物財産権の権利が移転した場合、譲り受けた企業と個人が納税者となる税金です。承継には、譲渡、購入、交換等の方法で、土地、建物の権利を取得する行為が含まれます。

(1) 具体的には、以下の行為を指します。

- ①土地所有権の販売
- ②販売、贈与、交換を含む土地所有権の譲渡
- ③家屋の売買、贈与、交換

(2) 課税基準：

- ①土地所有権の譲渡及び売却、家屋の売買並びに土地及び家屋の所有権移転契約により決定された取引価格（交付すべき通貨及び物的その他の経済的利益に相当する価格を含む）
- ②土地所有権の交換及び住宅の交換は、交換された土地所有権の価格と住宅の価格との差額
- ③土地所有権の交付、住宅の贈与その他の土地及び住宅の所有権を無償で譲渡する場合、土地所有権の売却及び住宅の売却の市場価格を参考にして、税務当局が法律に従って決定する

契税の納税義務が発生する時期は、納税義務者が土地所有権と家屋の所有権移転契約に署名した日、または土地所有権と家屋の所有権移転契約の性質を持つ他の証明書を取得した日です。

契税：取引（契約）価格に応じて3%~5%（具体的な税率は管轄当局により決定されます）

3. 増値税（譲受人）

譲渡価格と購入価格の差額に対し、5%の増値税

4. 都市維持建設税

（実際に支払った増値税額+実際に支払った消費税額）×適用税率
（市区7%、県・町5%、その他1%）

5. 教育費付加

(実際に支払った増値税額+実際に支払った消費税額) × 3%

6. 地方教育費付加

(実際に支払った増値税額+実際に支払った消費税額) × 2%

7. 土地増値税 (譲渡人):

- (1) 不動産譲渡収入から取得コストを差し引いた後の譲渡益が土地増値税の対象
- (2) 取得コスト: 土地使用権の取得にかかった金額、土地の開発費用、不動産の譲渡に係る税金など
- (3) 4段階の税率決定 (超過累進課税):

譲渡益が取得コストの 50%以下の場合、税率 30% (速算控除係数 0%)

譲渡益が取得コストの 50%~100%の場合、税率 40% (速算控除係数 5%)

譲渡益が取得コストの 100%~200%の場合、税率 50% (速算控除係数 15%)

譲渡益が取得コストの 200%を超える場合、税率 60% (速算控除係数 35%)

計算の便宜上、簡単な計算式を用いて示します。

土地増値税: 譲渡益 × 税率 - 速算控除係数

お見逃しなく!

以上をまとめると、中国において、土地使用権を売買することは可能ですが、取引時に各種税金を納付する必要があります。税額は各地方において異なるため、正確な税額を知るためには、事前の調査が必要となります。

以上