

## 日本会计・税务实务资讯

题目：海外投资者（非居民）对日本不动产投资的税务处理

## 【摘要】

在全球房地产投资市场中，日本市场表现良好，外资企业和外国个人投资者对日本的房地产投资持续活跃。对于海外投资者（非居民）在日本进行房地产投资时的税务关系，我们将根据以下不同的投资方式，介绍在日本的税务关系及申报缴纳流程。

## 【根据不同的投资方式，介绍各类投资方式的税务关系及申报缴纳流程】

## I. 取得不动产并进行出租的情况（获得不动产租赁收入的情况）

非居住者仅就国内源泉所得在日本缴纳所得税。来自日本国内不动产租赁的收入属于国内源泉所得，需进行所得税的综合征税，需通过年末申报进行申报与缴纳（《所得税法》161条①(2)、164条①）。此外，非居住者出租日本国内不动产时，租赁收入由支付租金的一方按20%<sup>1</sup>的税率源泉扣缴所得税（《所得税法》212条①、213条①）。不过，若租赁的不动产是个人为自己或亲属居住所用的，则不需进行源泉扣缴（《所得税实施令》328条①(2)）。在年末申报（综合课税）中，非居住者可从最终的所得税额中扣除已源泉扣缴的税额，缴纳剩余部分。

## II. 取得不动产并进行出售的情况（获得不动产转让所得的情况）

非居住者出售日本国内的不动产所得属于国内源泉所得，适用于所得税的分离课税，需通过年末申报进行申报与缴纳（《所得税法》161条①(3)）。税率根据不动产的持有期间决定，若为长期转让所得（持有超过5年），税率为15%<sup>2</sup>；若为短期转让所得（持有5年以内），税率为30%<sup>3</sup>（《租税特例法》31条、32条）此外，非居住者出售日本国内不动产时，支付转让对价的一方原则上需按转让对价的10%<sup>4</sup>源泉扣缴所得税（《所得税法》212条①、213条①(2)）。不过，若不动产购买人为个人，且用于自身或其亲属居住，且转让对价在1亿日元以下，则不需进行源泉扣缴（《所得税实施令》281条③）。在分离课税的年末申报中，非居住者可从最终所得税额中扣除已源泉扣缴的税额，缴纳剩余部分。

## III. 作为特定目的公司（TMK）的出资人获得分配的情况

特定目的公司（TMK）是根据《资产流动化法》设立的法人团体，作为资产流动化的载体。TMK通过发行资产支持证券（如优先出资、特定债券等）或通过特定借款取得资金，用于购买特定资产。TMK通过管理和处置这些特定资产获得的收入向投资者进行分配或向债权人偿还债务。

当非居住者从TMK获得的优先出资、特定出资的分配金以及特定债券的利息收入时，适用的源泉税率分别为20%<sup>5</sup>和15%<sup>6</sup>（《所得税法》212条①、213条①）。若该非居住者在日本不设有恒久性机构（PE），则以源泉税完结其税务义务，不再需另行申报（《所得税法》164条②(2)）。

<sup>1</sup> 至2037年12月31日、复兴特别所得税将征收该税为所得税金额的2.1%（复兴财源确保法第28条）

<sup>2</sup> 至2037年12月31日、复兴特别所得税将征收该税为所得税金额的2.1%（复兴财源确保法第28条）

<sup>3</sup> 至2037年12月31日、复兴特别所得税将征收该税为所得税金额的2.1%（复兴财源确保法第28条）

<sup>4</sup> 至2037年12月31日、复兴特别所得税将征收该税为所得税金额的2.1%（复兴财源确保法第28条）

<sup>5</sup> 至2037年12月31日、复兴特别所得税将征收该税为所得税金额的2.1%（复兴财源确保法第28条）

<sup>6</sup> 至2037年12月31日、复兴特别所得税将征收该税为所得税金额的2.1%（复兴财源确保法第28条）

#### IV. 根据匿名组合协议，作为匿名组合员获得收益分配的情况

匿名组合是一种协议形式，投资者（匿名组合员）提供现金或其他资金支持由营业者负责的匿名组合业务，营业者基于出资开展业务，并根据出资向匿名组合员分配相应的收益或损失。当非居住者基于匿名组合协议，从在日本开展业务的营业者的出资中获得收益分配时，该分配收益被视为日本国内源泉所得，并适用 20%<sup>7</sup>的源泉税率（《所得税法》161 条<sup>②</sup>、212 条<sup>①</sup>、213 条<sup>①</sup>）。如果该非居住者在日本不具备恒久性机构（PE），则以源泉税完结其税务义务，无需进行额外申报（《所得税法》164 条<sup>②(2)</sup>）。

#### 【总结】

在日本投资的方式因资金状况和投资目标不同而异。建议在实施投资之前，充分了解各投资方式的税务影响，并与税务专家咨询，以便进行明智的投资决策。

---

<sup>7</sup> 至 2037 年 12 月 31 日、复兴特别所得税将征收该税为所得税金额的 2.1%（复兴财源确保法第 28 条）