

中国深セン

深セン市羅湖区  
深南東路5002号  
地主商業センター12階1203-06室  
電話: +86 755 8268 4480

中国上海

上海市徐匯区  
斜土路2899甲号  
光啓文化広場B号棟6階603室  
電話: +86 21 6439 4114

中国北京

北京市東城区  
灯市口大街33号  
國中商業ビル3階303室  
電話: +86 10 6210 1890

台湾台北

台北市大安区忠孝東路  
四段142号3階-3  
郵便番号: 10688  
電話: +886 2 2711 1324

シンガポール

セシルストリート138号  
セシル・コート13階1302室  
郵便番号: 069538  
電話: +65 6438 0116

米国ニューヨーク

ニューヨーク州ニューヨーク市  
キャナルストリート202号3階303室  
郵便番号: 10013  
電話: +1 646 850 5888

## 中国税務システム-房産税(不動産税)

### 1. 納税義務者

房産税の納税義務者は中国の都市、県城(県人民政府所在地)、建制鎮(町)及び工鉦区(工鉦業区)において建物所有権を有する単位及び個人であり、具体的に所有権者、経営管理単位(単位とは会社組織を指す)、担保権者、建物の管理者又は使用者を含みます。

所有権	納税義務者
国に所有される場合	経営管理単位
集団及び個人に所有される場合	単位及び個人
担保される場合	担保権者
所有権者、担保権者が建物所在地にいない場合	建物の管理者又は使用者
所有権が不明確である、又は担保に関するトラブルが未解決である場合	
住宅地内に所有権者が共有する投資用建物	使用者
納税単位及び個人は、無料で不動産管理機関、免税単位及び納税単位の建物を使用する場合	

### 2. 課税範囲、税率及び計算式

房産税は、農村集団が所有する住宅を除き、都市、県、建制町及び工鉦区における建物に課税されます。不動産開発業者が建てた商業住宅は売却前に房産税が課せられませんが、売却前に不動産開発業者が既に使用又は賃貸した商業住宅には房産税が課せられます

房産税は、不動産の標準残価又は賃料収入によって課税される2つの方法があります。税率は1.2%(年税率)及び12%(個人賃貸の場合は4%)です。

課税方法	根拠	計算式
標準残価による	建物の原始取得価格から当該価格の10%~30%を控除した金額(自己使用建物の運営に適している)	年間納税額=建物の原始取得価格*(1-10%~30%)*1.2%
賃料収入による	金銭的給付及び現物給付を含む(賃貸している建物に適用している)	年間納税額=賃料収入*12%(又は4%)

備考: 不動産の原始取得価格の計算

不動産の種類		計算
地上建物		建物の購入価格を不動産の原始取得価格とする
独立地下建物	工業用建物	建物の購入価格の 50%-60%を不動産の原始取得価格とする
	事業用又はその他の建物	建物の購入価格の 50%-60%を不動産の原始取得価格とする

### 3. 納税義務が発生した時間

場合により、房産税の納税義務が発生した時間は異なります。

各場合	納税義務が発生した時間
所有する建物を生産・経営に使用する	生産・経営日の当月から房産税を納付する
自分が建てた建物を生産・経営に使用する	建築完了日の翌月から房産税を納付する
建設業者を委託して建設した建物	検収完了日の翌月から房産税を納付する
新築の商業住宅を購入する	住宅が引き渡された日の翌月から房産税を納付する
ストック住宅を購入する	住宅所有権の譲渡・変更手続きが完了し、不動産登記機関が所有権証明書を発行した日の翌月から房産税を納付する
建物の賃貸、貸与	不動産が引き渡された日の翌月から房産税を納付する
不動産開発業者は商業住宅を自己使用、賃貸又は貸与する	住宅の使用又は引渡しの翌月から房産税を納付する

### 4. 優遇税制

- (1) 国の機関、人民団体、軍隊が使用する建物は、房産税が免除されます。
- (2) 国の財務部門によって事業費が割り当てられた単位(全額又は不足分)について、その事業範囲内で使用される全ての建物は、房産税が免除されます。
- (3) 宗教寺院、公園、史跡の自己使用の建物は、房産税が免除されます。
- (4) 個人が所有する非事業用建物は房産税が免除されます(事業用不動産又は賃貸している不動産は房産税が免除されない)。
- (5) 非営利医療機関、疾病管理機関、母子保健センター、その他の医療機関は自己使用の建物が房産税が免除されます。
- (6) 公営賃貸住宅の運営による賃貸収入は、房産税が免除されます。

- (7) 2019年1月1日から2021年12月31日まで、国レベル及び省レベルのテクノロジービジネスインキュベーション、大学テクノロジー及び国家備案衆創空間の自己使用の不動産、及び無料又は賃貸等によってテクノロジービジネスインキュベーションに提供した建物は、房産税が免除されます。
- (8) 2019年1月1日から2021年12月31日まで、大学生寮の房産税は免除されます。
- (9) 2019年1月1日から2020年12月31日まで、居住者に暖房費を請求する暖房会社が暖房に使用される工場及び土地は、房産税が免除されます。房産税は、規則に従って、暖房会社の他の工場及び土地は房産税が課されます。

参考資料:

[中国税務サービス]

<https://www.kaizencpa.com/jp/Services/info/id/49.html>

もっと詳細な情報や支援をご希望の場合は、下記のお問い合わせをご利用になってください。

メール: [info@kaizencpa.com](mailto:info@kaizencpa.com),

固定電話: +852 2341 1444

携帯電話: +852 5616 4140、+86 152 1943 4614

ライン・WhatsApp・Wechat: +852 5616 4140

公式ウェブサイト: [www.kaizencpa.com](http://www.kaizencpa.com)

Skype: kaizencpa

## サービス分野

会社設立

口座開設

監査及び保証業務

知的財産権

合併買収

人事給与

税務申告

移民ビザ

税務計画

会計記帳

商標の登録

賃貸サポート