

日本不動產投資架構及 日本稅務

2024/10/18

大綱

01	日本不動產投資架構	P.4
02	個人	P.7
03	日本企業	P.18
04	台灣企業	P.28
05	GK-TK架構	P.35
06	遺產稅	P.37
07	總結	P.45



友野 浩司 Koji Tomono

審計部日本業務組
執行副總
KPMG 安侯建業

📍 國家/地區服務經驗

- 日本/台灣

🎓 學歷

- 立教大學經濟系

個人經歷簡述

- KPMG台灣所 Partner(2020 ~)
- KPMG台灣所 日本業務組副總經理(2015~)
- KPMG日本 Partner(2009 ~)
- KPMG台灣所 日本業務組資深顧問(2002~2008)
- KPMG日本 (1996)
- 東京國稅局 (1995 ~ 1996)

專長領域

- 審計服務
- 台灣上市顧問服務
- 會計・稅務諮詢服務

行業專長

- 消費及零售產業
- 工業產業
- 科技、媒體與電信產業

專業資格

- 日本公認會計師

專業服務經歷

- 日本上市、非上市公司審計
- 申請股票上市公司輔導
- 外國公司審計
- 日本公司台灣投資支援服務
- 會計稅務諮詢服務

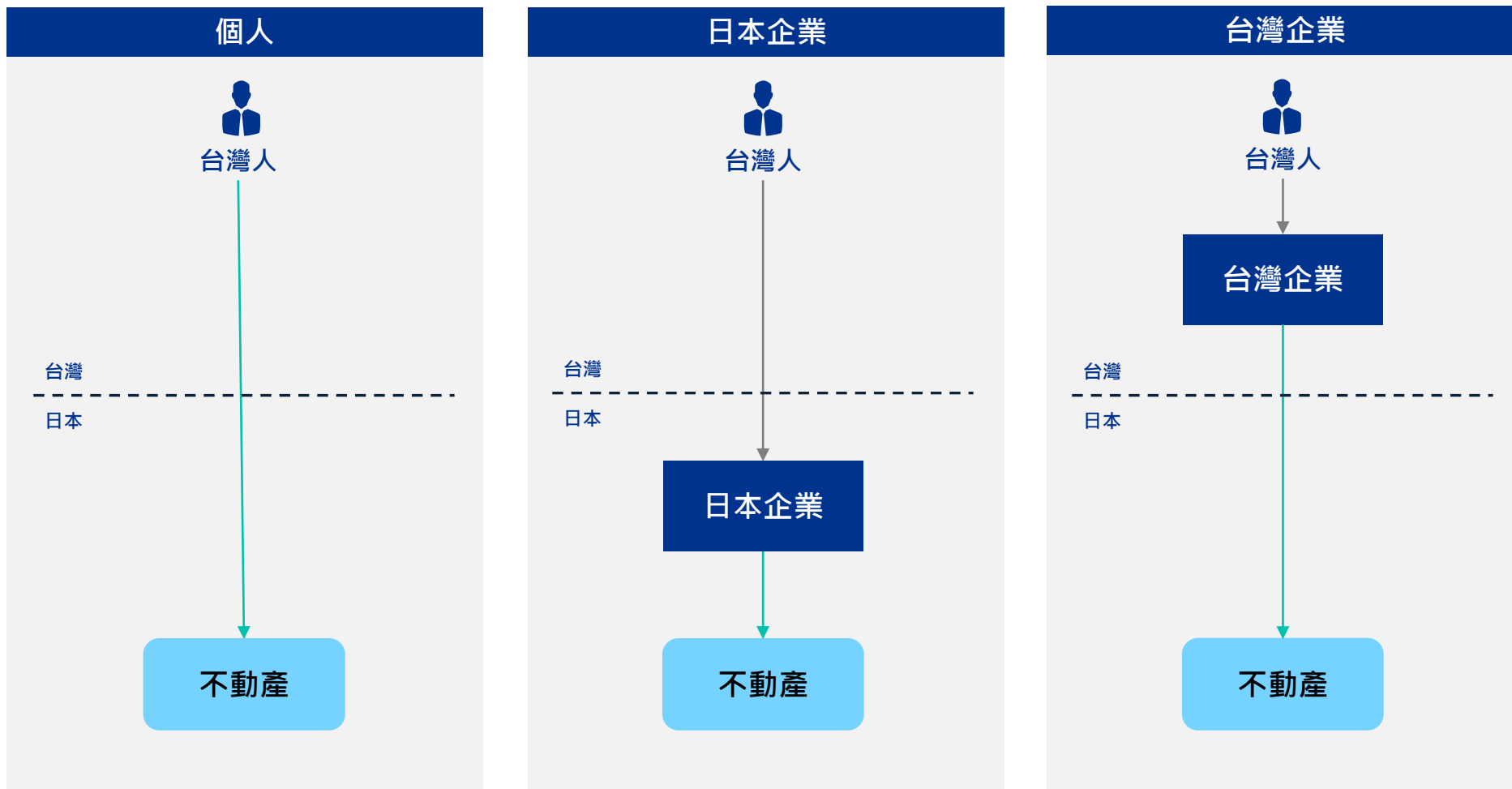
代表性客戶

- 台灣三菱電機股份有限公司
- 艾杰旭顯示玻璃股份有限公司
- 台灣日亞化學股份有限公司
- 台灣歐力士集團企業
- 台灣無印良品股份有限公司
- 台灣三井化學股份有限公司
- 台灣恩益禧股份有限公司

01

日本不動産投資架構

日本不動產投資架構可區分為個人取得、日本企業取得、台灣企業取得三大類。
本次研討會將就各種架構下的取得、持有/租賃、出售等各階段的課稅處理進行講解。



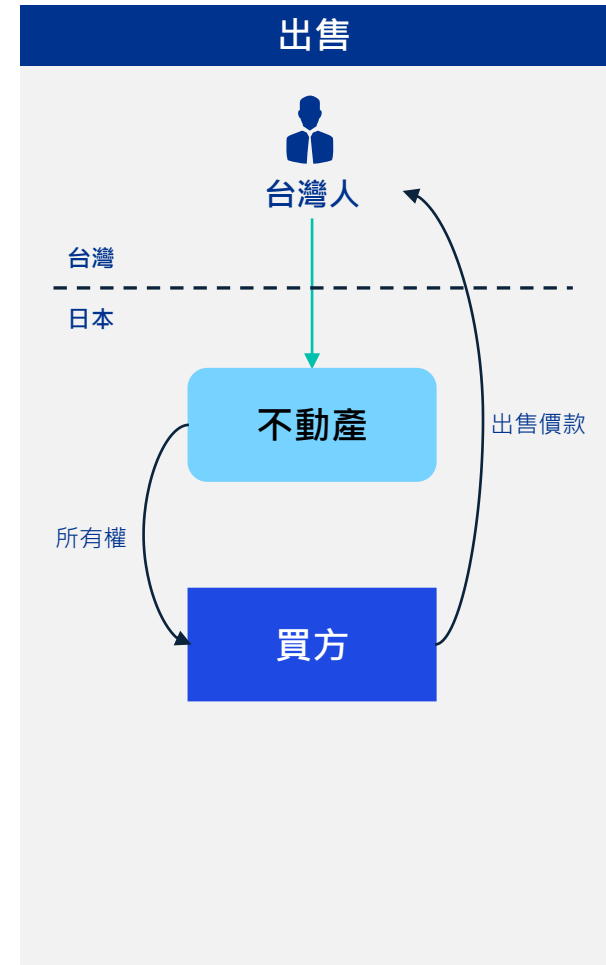
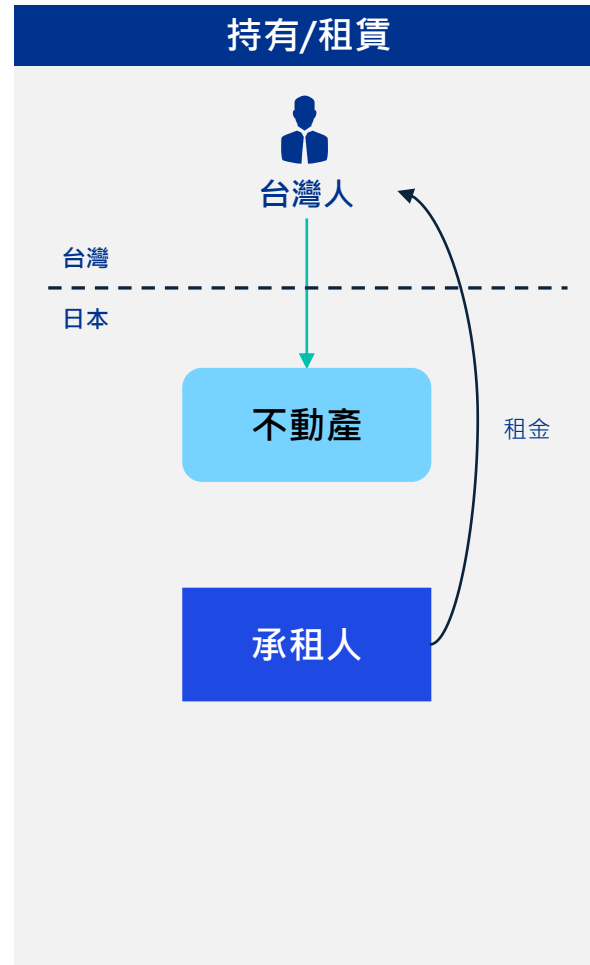
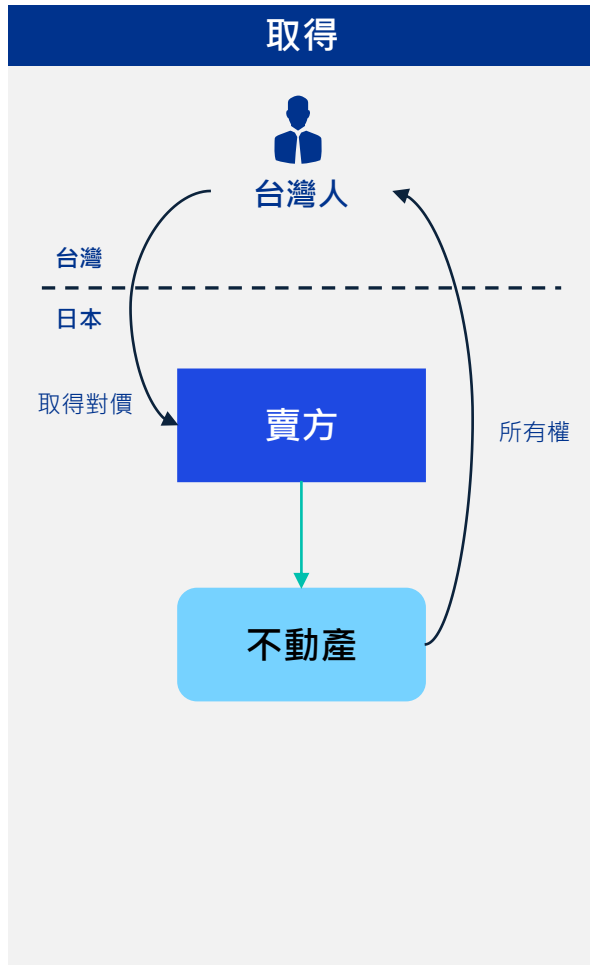
投資架構比較彙總

	個人	日本企業	台灣企業
租賃損益的實質稅率	<ul style="list-style-type: none"> 5.105% ~ 45.945% 	<ul style="list-style-type: none"> 34.6% 	<ul style="list-style-type: none"> 25.59%
出售利得的實質稅率	<ul style="list-style-type: none"> 30.63% (5年內) 15.315% (超過5年) 	<ul style="list-style-type: none"> 34.6% 	<ul style="list-style-type: none"> 25.59%
日本對台灣的匯款課稅	<ul style="list-style-type: none"> NA 	<ul style="list-style-type: none"> 10% (股利所得扣繳稅) 	<ul style="list-style-type: none"> NA
遺產稅/贈與稅課稅	<ul style="list-style-type: none"> 課稅範圍 (日本國內財產) 	<ul style="list-style-type: none"> 課稅範圍 (日本國內財產) 	<ul style="list-style-type: none"> 非課稅範圍 (國外財產)
總結	<ul style="list-style-type: none"> 當租賃損益過大時，會比透過企業的情形不利 持有超過5年時，出售利得的實質稅率較低 應注意須繳納遺產稅 	<ul style="list-style-type: none"> 租賃損益及出售利得的實質稅率都比較高 應注意須繳納遺產稅 透過GK-TK架構可能可以降低實質稅率 	<ul style="list-style-type: none"> 租賃損益及出售利得的實質稅率都較低 無須繳納遺產稅

02

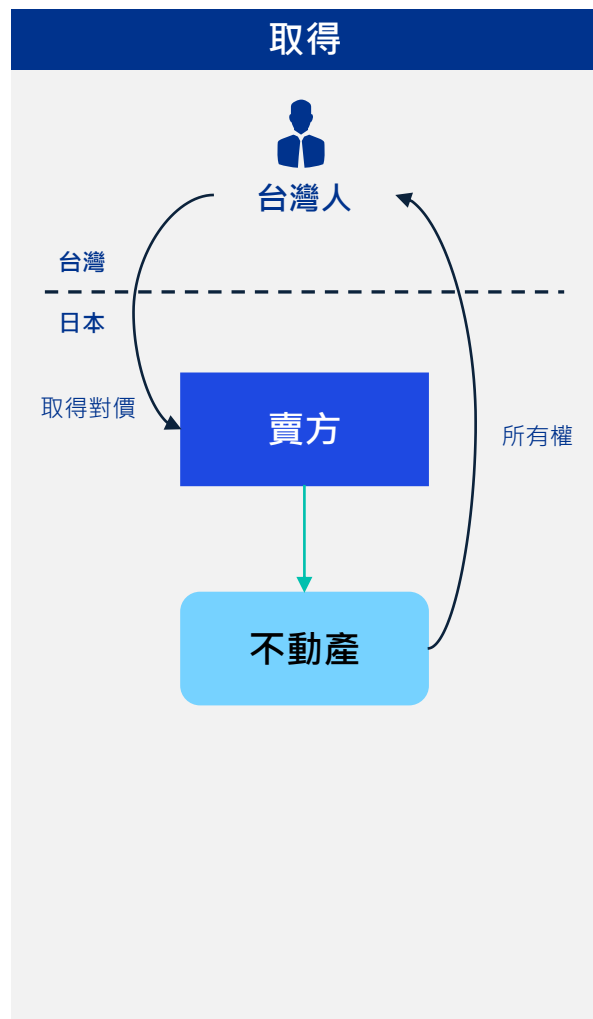
個人

交易概要 (取得 ~ 持有/租賃 ~ 出售)



(註) 本研討會所說的「台灣人」是指日本稅務上的非居住者 (在日本國內沒有住所或1年以上居所的個人) 。

(1) 取得時的課稅情況 (1/3)



不動產取得稅

- 取得 (包含購入、贈與、建設、增建及改建。) 不動產者 (個人及企業) ，應於取得日起30天以內向管轄不動產之都道府縣稅務辦公室提交不動產取得申報書。另外，因繼承取得不動產時，不課徵不動產取得稅。
- 原則上，不動產取得稅是按固定資產稅評估金額的4%的稅率課徵。
- 但，2024年3月31日 (※) 前取得住宅及土地之稅率降為3%，另外，2024年3月31日 (※) 前取得的土地屬於住宅用地或比照住宅用地的土地時，課稅基礎減少1/2。(※) 2024年度稅制修訂後，預計將延長至2027年3月31日

權利登記稅 (登錄免許稅)

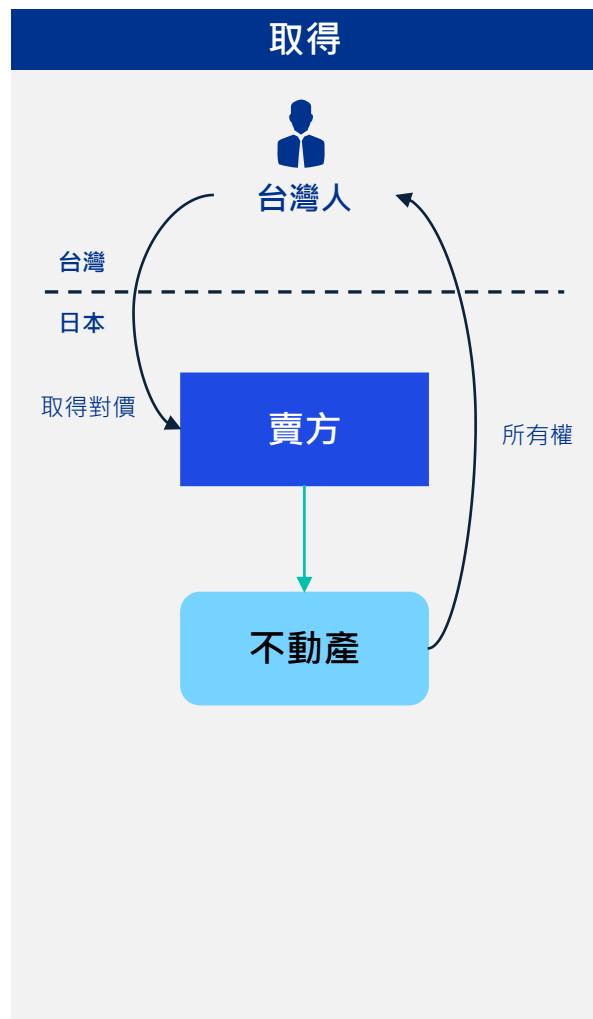
- 取得日本不動產時需登記所有權。
- 登記所有權時會課徵權利登記稅。權利登記稅是以固定資產稅評估金額乘以下列稅率計算。

權利登記稅	類型	稅率
建物	中古屋	2%
	新建住宅	0.4%
土地	截至2026年3月31日為止	1.5%
	2026年4月1日以後	2%

消費稅

- 建物取得成本乘上消費稅率10%的金額為消費稅額，應支付給賣方。另外，購買土地不課徵消費稅。

(1) 取得時的課稅情況 (2/3)

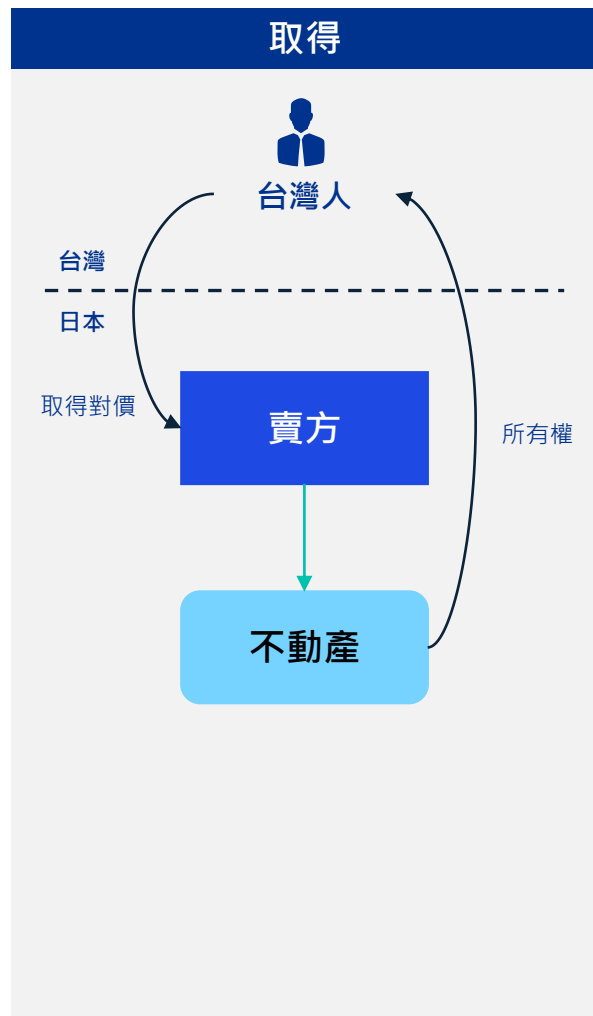


印花稅 (印紙稅)

- 製作不動產買賣合約會課徵印花稅。原則上，印花稅是以在課稅文件貼用印花稅票的方式繳納。另外，不動產買賣合約是在國外製作（最終簽署於國外進行）時，不課徵印花稅。
- 印花稅金額依據不動產買賣合約中的合約金額而有不同。不動產買賣合約的印花稅金額如下。另外，減徵稅率因稅制修訂預計延長至2027年3月31日。

契約金額	稅額	
	減徵稅率 至2024年3月31日止	原則
1萬日圓以上10萬日圓以下	200日圓	200日圓
超過10萬日圓50萬日圓以下	200日圓	400日圓
超過50萬日圓100萬日圓以下	500日圓	1,000日圓
超過100萬日圓500萬日圓以下	1,000日圓	2,000日圓
超過500萬日圓1,000萬日圓以下	5,000日圓	10,000日圓
超過1,000萬日圓5,000萬日圓以下	10,000日圓	20,000日圓
超過5,000萬日圓1億日圓以下	30,000日圓	60,000日圓
超過1億日圓5億日圓以下	60,000日圓	100,000日圓
超過5億日圓10億日圓以下	160,000日圓	200,000日圓
超過10億日圓50億日圓以下	320,000日圓	400,000日圓
超過50億日圓	480,000日圓	600,000日圓

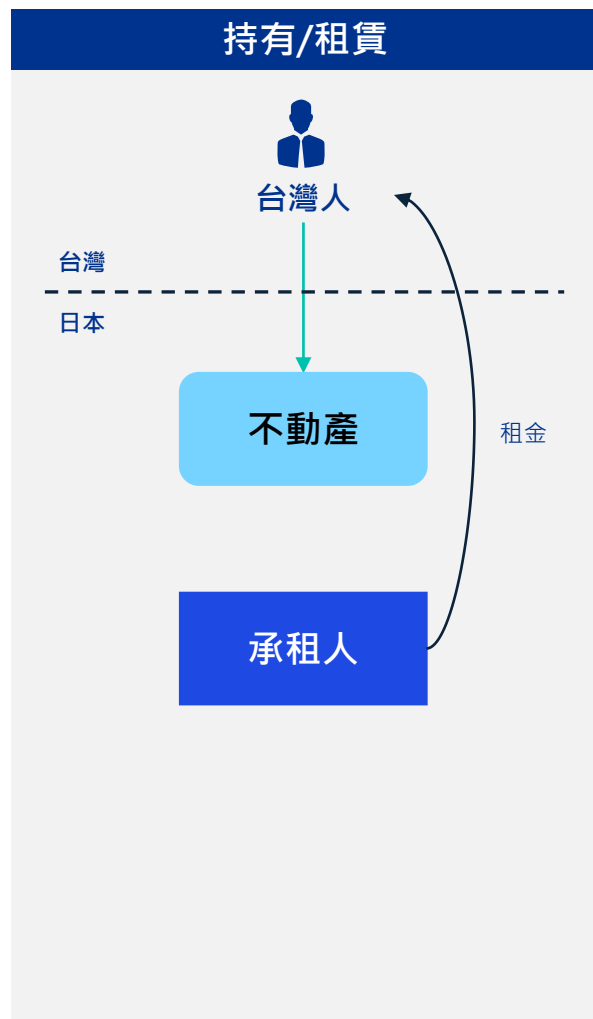
(1) 取得時的課稅情況 (3/3)



其他 (納稅管理人)

- 日本稅制下，納稅義務人在日本國內無住所等時，須指定日本居住者的納稅管理人代為辦理日本稅務手續。
- 可透過向國家 (稅務署) 及地方公共團體提交納稅管理人報備函以指定納稅管理人。
- 非居住者應透過納稅管理人辦理稅務申報及納稅手續。稅務署及地方公共團體的納稅通知書等也會寄發給納稅管理人。

(2) 持有/租賃時的課稅情況 (1/3)



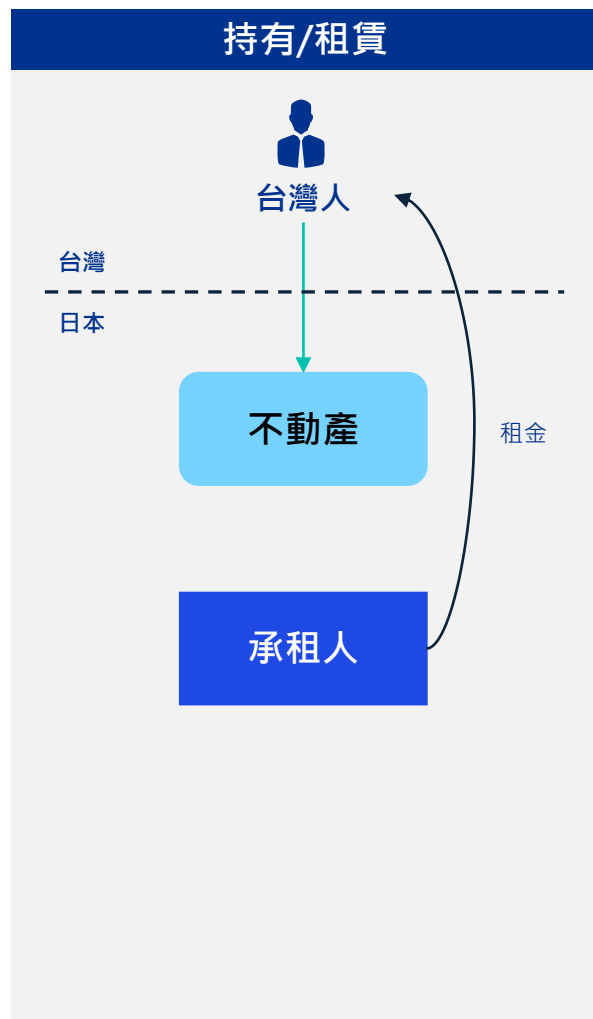
固定資產稅

- 每年1月1日對土地、房屋及折舊性資產持有者課徵固定資產稅。固定資產稅是以固定資產稅評估金額按1.4%稅率課徵。另外，固定資產稅評估金額每3年一次重新評估決定金額。
- 固定資產稅由管轄不動產的市區町村對固定資產持有人寄發納稅通知書，每年按納稅通知書上所記載的4次繳納期間繳納稅額。

都市計畫稅

- 每年1月1日對在都市計畫法規定的都市計畫區域內的土地/房屋持有人，課徵都市計畫稅。
- 都市計畫稅的納稅義務人、課稅基礎及繳納期間與固定資產稅相同，稅率為0.3%。

(2) 持有/租賃時的課稅情況 (2/3)



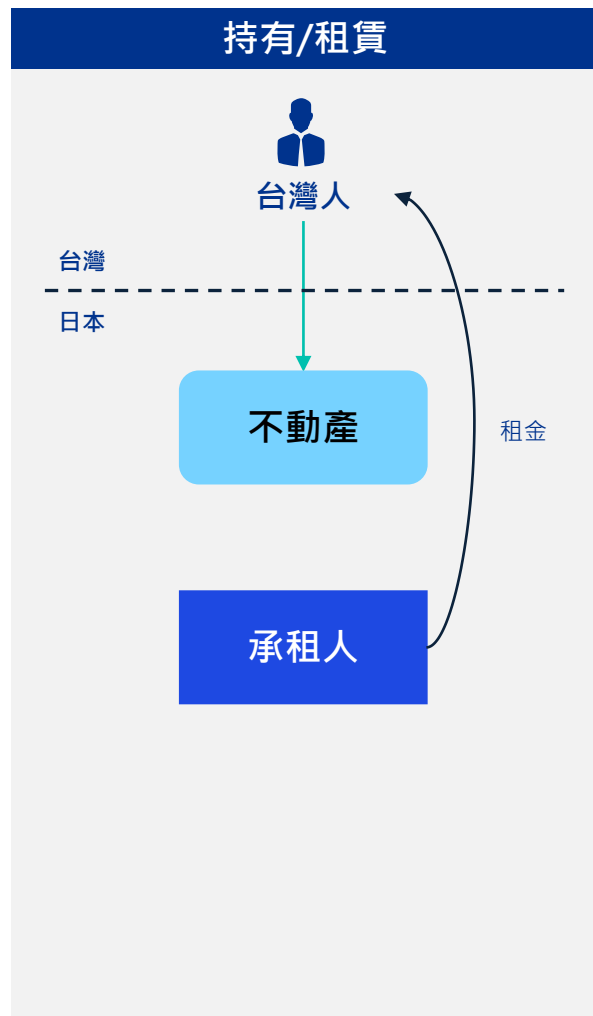
所得稅

- 不動產租賃收入屬於不動產所得，按5%到45%的稅率課徵所得稅。折舊費及不動產租賃相關費用等可以從不動產所得扣除。

所得金額	稅率
195萬日圓以下	5%
330萬日圓以下	10%
695萬日圓以下	20%
900萬日圓以下	23%
1,800萬日圓以下	33%
未達4,000萬日圓	40%
4,000萬日圓以上	45%

- 對非居住者支付不動產租金時，應扣繳20%所得稅（被扣繳的所得稅可以在個人所得稅申報時從所得稅額中扣除。）。但，不動產的承租人為個人，並且該不動產是提供該個人或個人的親屬居住使用時，不須扣繳。
- 除所得稅外，自2013年1月1日至2037年12月31日止的期間，另外對所得稅額課徵稅率2.1%的復興特別所得稅。
- 有不動產所得時，應提交所得稅申報書。申報書提交期限為每年3月15日。

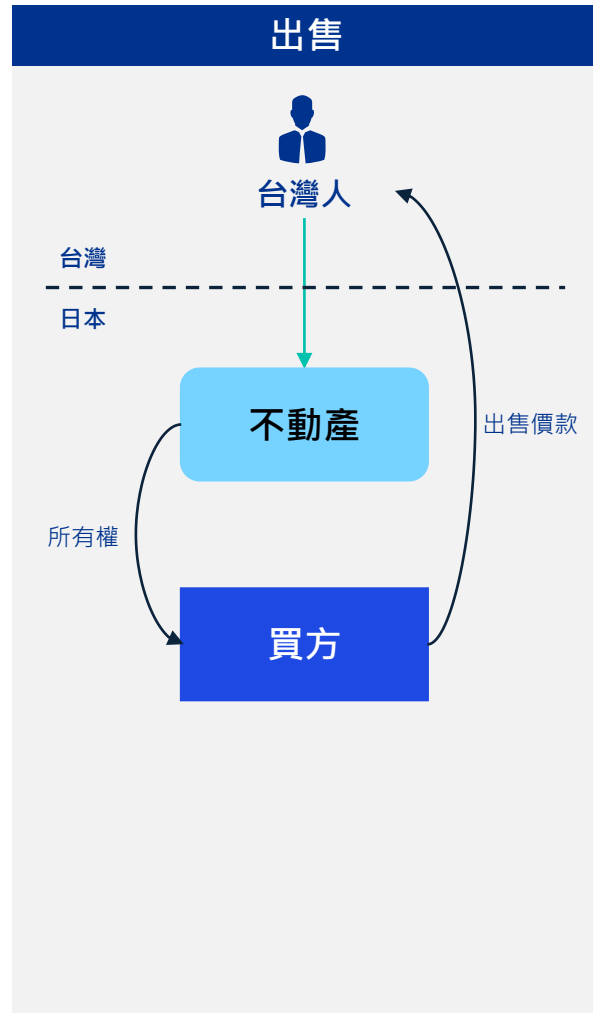
(2) 持有/租賃時的課稅情況 (3/3)



消費稅

- 個人出租不動產，其前年的應稅銷售額（被課徵消費稅的租金）超過1,000萬日圓時，則該個人為消費稅的納稅義務人（課稅事業者）。
- 住宅的租金不計入應稅銷售額，但辦公室及商用物件的租金計入應稅銷售額。
- 課稅事業者須申報消費稅，申報/繳納期限為每年3月底。
- 消費稅是以應稅銷項（租金）相關消費稅額扣除應稅進項等（營業費用）相關消費稅額計算。

(3) 出售時的課稅情況 (1/2)



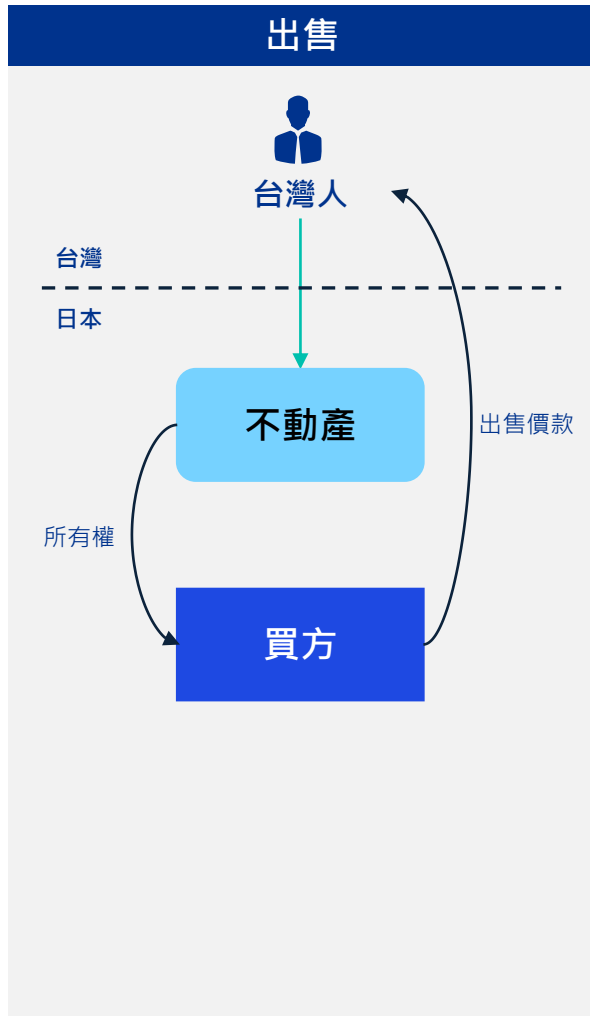
所得稅

- 個人出售不動產，出售利得應課徵資本利得稅（與其他所得分開課稅）。
- 出售利得按15%或30%稅率課徵資本利得稅。不動產持有期間超過5年時，屬於長期資本利得適用15%稅率。
- 原則上，對非居住者支付不動產轉讓對價時應扣繳10%所得稅（被扣繳的所得稅可以在個人所得稅申報時從所得稅額中扣除。）。但符合①不動產的轉讓對價在1億日圓以下、②買方為個人、③購入目的是提供該個人或個人的親屬居住使用等三個條件時，不須扣繳。
- 除所得稅外，自2013年1月1日至2037年12月31日止的期間，另外對所得稅額課徵稅率2.1%的復興特別所得稅。申報書提交期限為每年3月15日。
- 有出售利得時，應提交所得稅申報書。申報書提交期限為每年3月15日。

消費稅

- 出售不動產時，應向買方收取建物出售價款乘以10%消費稅率的消費稅額。
- 出售當年屬課稅事業者時，須申報消費稅，應申報繳納向買方收取的消費稅。
- 消費稅的申報/繳納期限為隔年3月31日。
- 出售當年非屬課稅事業者時，不須申報/繳納消費稅。

(3) 出售時的課稅情況 (2/2)



印花稅

- 與P.8相同

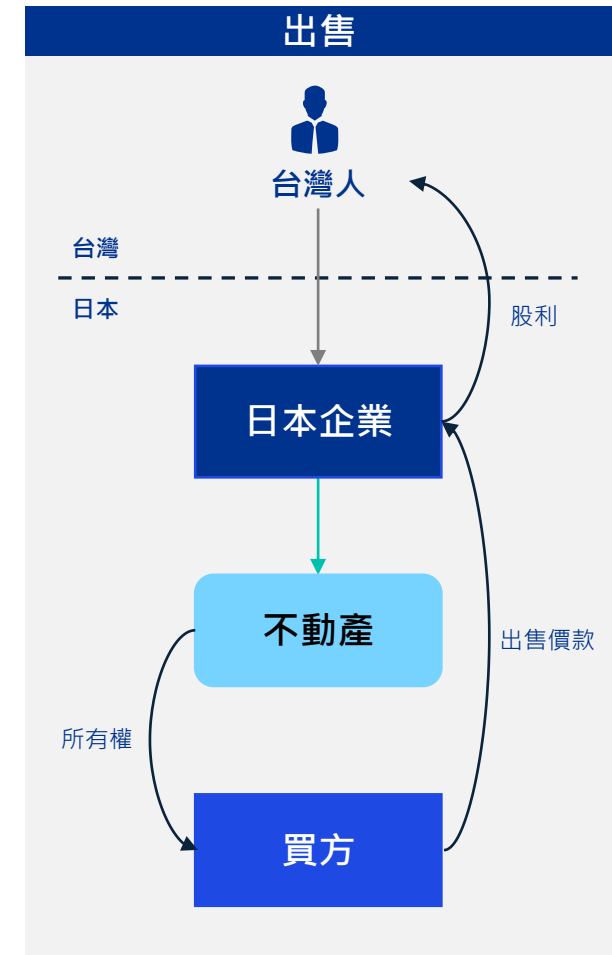
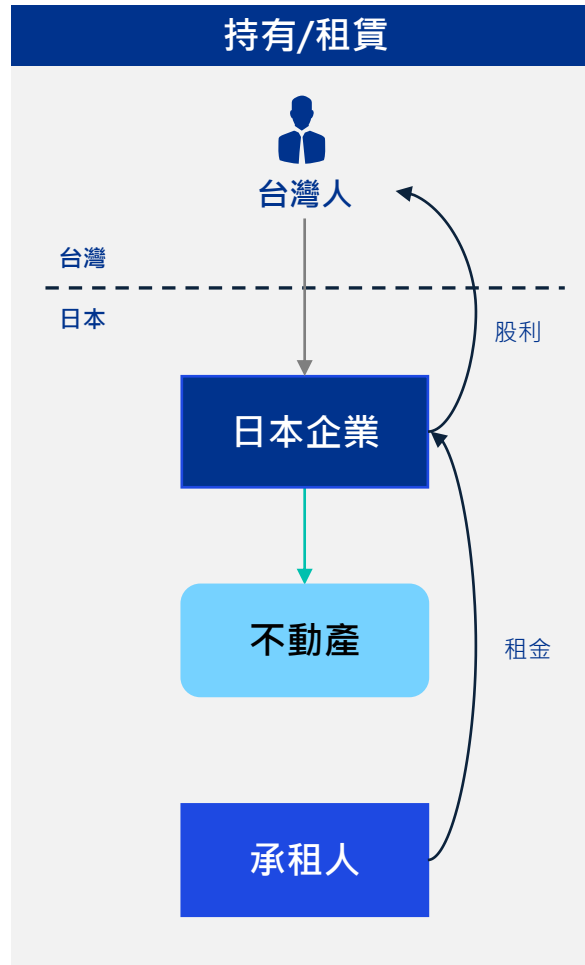
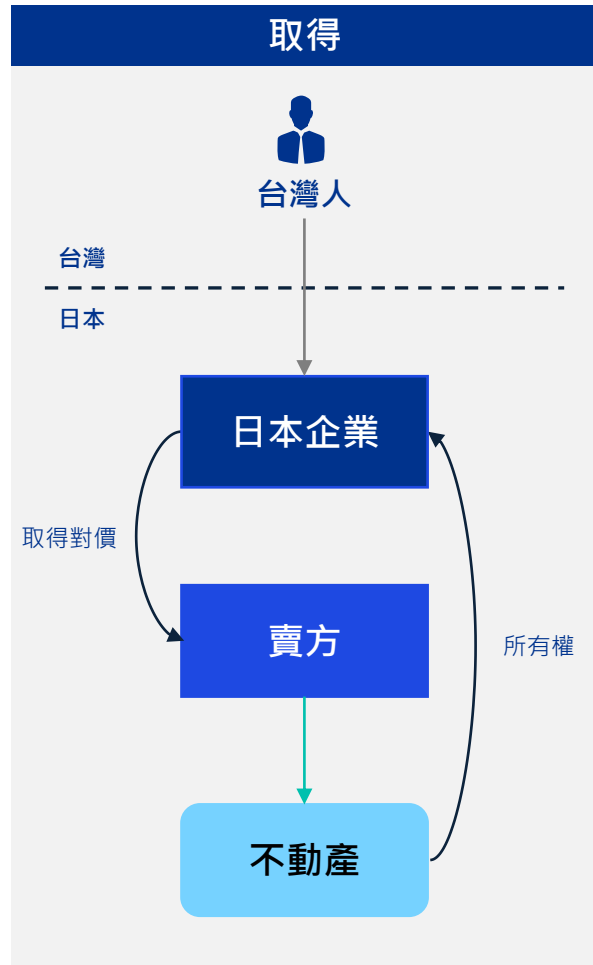
整體課稅情況

	稅目	課稅基礎	稅率
(1) 取得	不動產取得稅	固定資產稅評估金額	3% - 4%
	權利登記稅		0.4% - 2%
	消費稅	購入價格	10%
	印花稅	-	200日圓 - 480,000日圓
(2) 持有/租賃	固定資產稅	固定資產稅評估金額	1.4%
	都市計畫稅		0.3%
	所得稅	不動產所得金額	5% - 45%
	消費稅	租金、費用金額	10%
(3) 出售	所得稅	轉讓所得金額	15% 或 30%
	消費稅	出售價格	10%
	印花稅	-	200日圓 - 480,000日圓

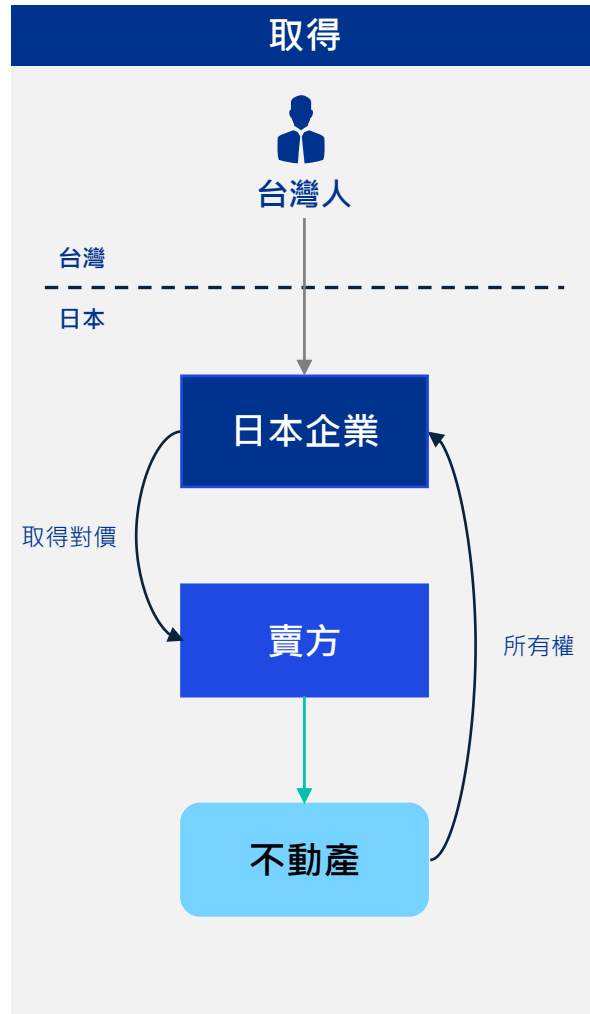
03

日本企業

交易概要 (取得 ~ 持有/租賃 ~ 出售)



(1) 取得時的課稅情況



不動產取得稅

- 與P.7相同

權利登記稅 (登錄免許稅)

- 與P.7相同

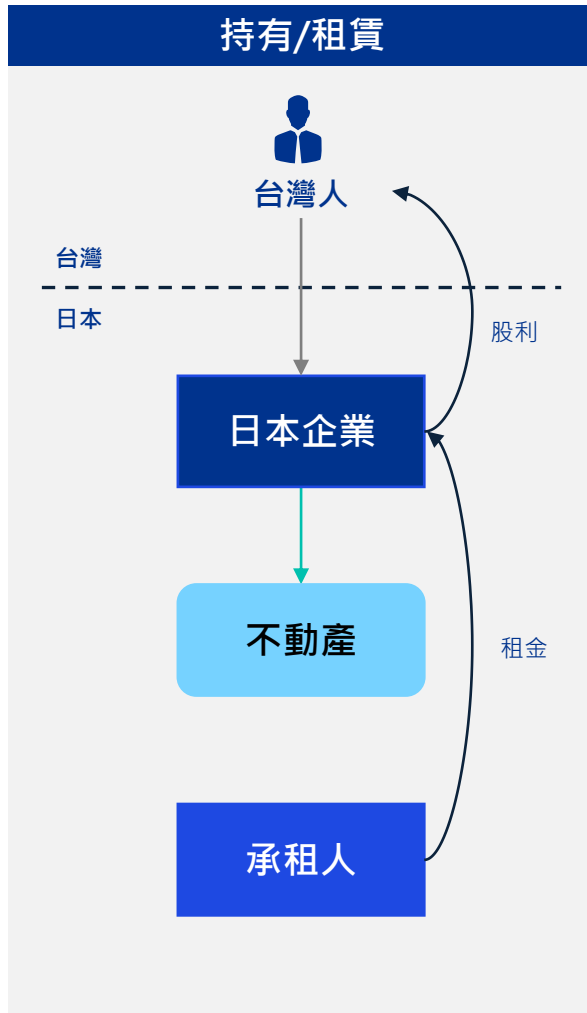
消費稅

- 與P.7相同

印花稅 (印紙稅)

- 與P.8相同

(2) 持有/租賃時的課稅情況 (1/4)



固定資產稅

- 與P.10相同

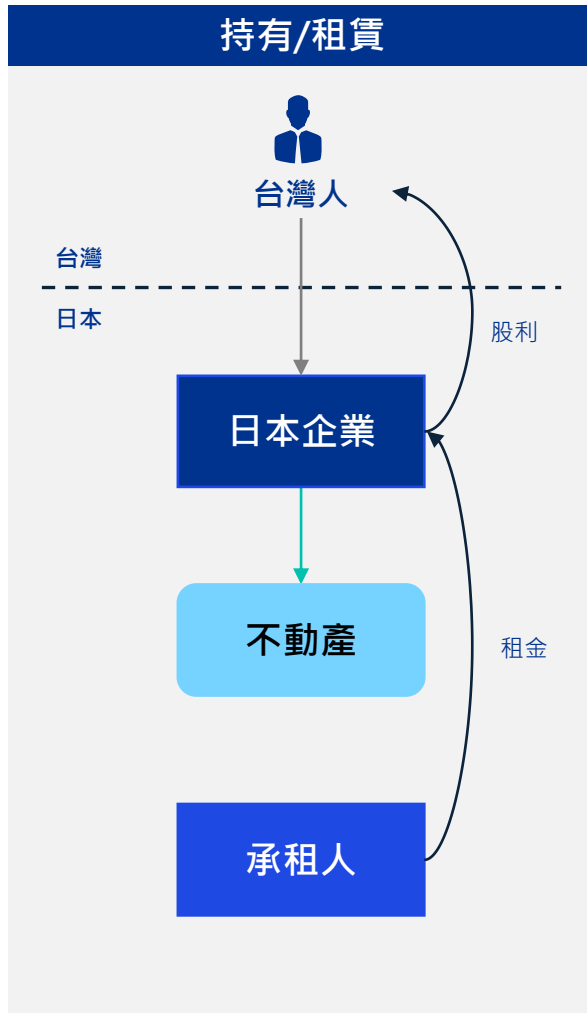
都市計畫稅

- 與P.10相同

法人稅 / 地方法人稅

- 對不動產租金收入扣除費用後的所得金額課徵法人稅。
- 目前的法人稅率是23.2%。另外再對法人稅額課徵稅率10.30%的地方法人稅（地方法人稅對所得的實質稅率為 $23.2\% \times 10.30\% = 2.39\%$ ）。
- 應提交法人稅及地方法人稅申報書，申報書提交期限為會計年度結束日隔日起兩個月內（可申請延長一個月）。

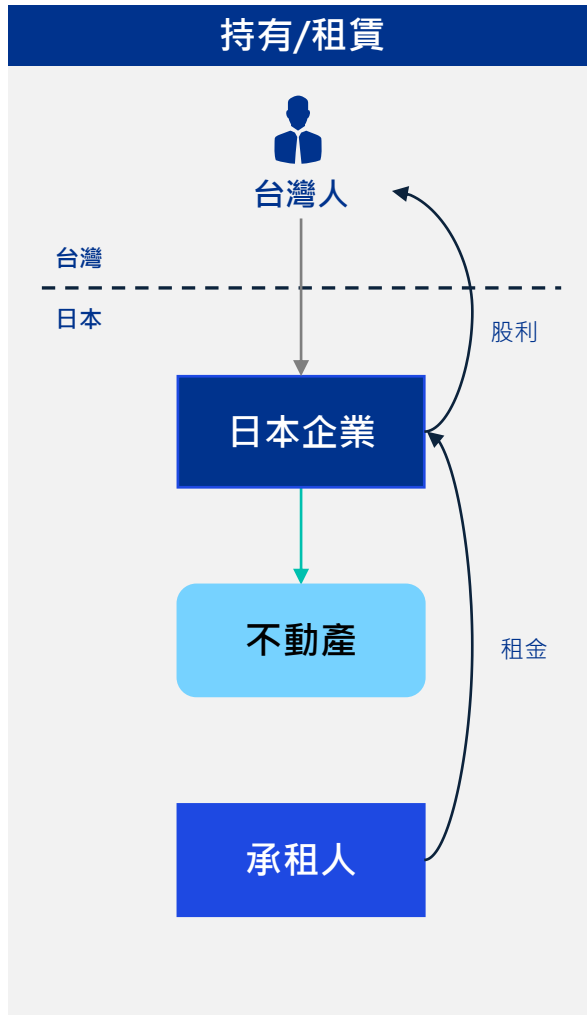
(2) 持有/租賃時的課稅情況 (2/4)



事業稅 / 特別法人事業稅

- 事業稅與特別法人事業稅是由企業所在地的都道府縣課徵的地方稅。
- 對不動產租金收入扣除費用後的所得金額課徵事業稅及特別法人事業稅。
- 所得金額的計算方法基本上與法人稅相同。
- 事業稅率為按所得金額區分的3.5%至7.0%的超額累進稅率。除事業稅外，另外再對事業稅額課徵稅率37%的特別法人事業稅(特別法人事業稅對所得的實質稅率為 $7.0\% \times 37\% = 2.59\%$)。
- 另外，超過一定資本額及所得金額的企業，適用超額稅率。例如，東京都的超額稅率為3.75%至7.48%。
- 應提交事業稅及特別法人事業稅申報書。申報書提交期限為會計年度結束日隔日起兩個月內。(可申請延長一個月)。
- 應注意資本額超過1億日圓時，課稅方式將改為適用外型標準課稅，而不是一般的所得課稅。

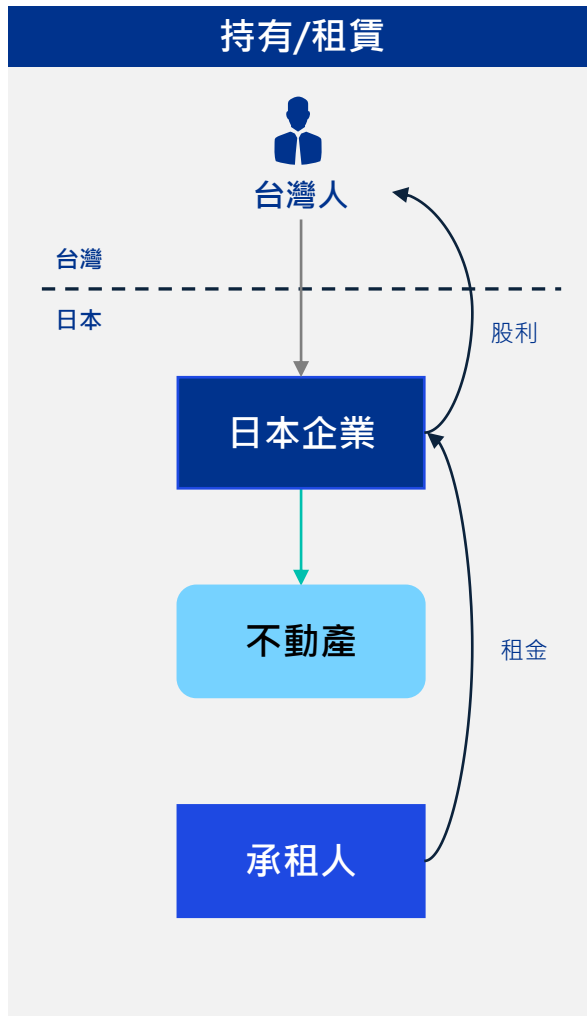
(2) 持有/租賃時的課稅情況 (3/4)



住民稅

- 住民稅是由道府縣民稅與市町村民稅構成的地方稅，由日本企業所在的都道府縣及市町村課徵。
- 住民稅區分為按法人稅額課徵的「法人所得稅務負擔(原文：法人稅割)」、以及按資本額與員工人數課徵的「均攤課稅(原文：均等割)」兩種。
- 法人所得稅務負擔是對法人稅按7%稅率 (相當於道府縣民稅部分的1.0%+相當於市町村民稅部分的6.0%) 課徵 (對所得的實質稅率為 $23.2\% \times 7.0\% = 1.62\%$)
- 另外，超過一定資本額及所得金額的企業，適用超額稅率。例如，東京都的超額稅率為10.4% (相當於道府縣民稅部分的2.0%+相當於市町村民稅部分的8.4%) 。
- 均攤課稅設有按資本額與員工人數區分的稅額級距表，納稅金額訂在70,000日圓 ~ 3,800,000日圓的範圍內 (資本額1千萬日圓以下的企業為70,000日圓) 。
- 日本企業應提交住民稅申報書。申報書提交期限為會計年度結束日隔日起兩個月內 (可申請延長一個月) 。

(2) 持有/租賃時的課稅情況 (4/4)



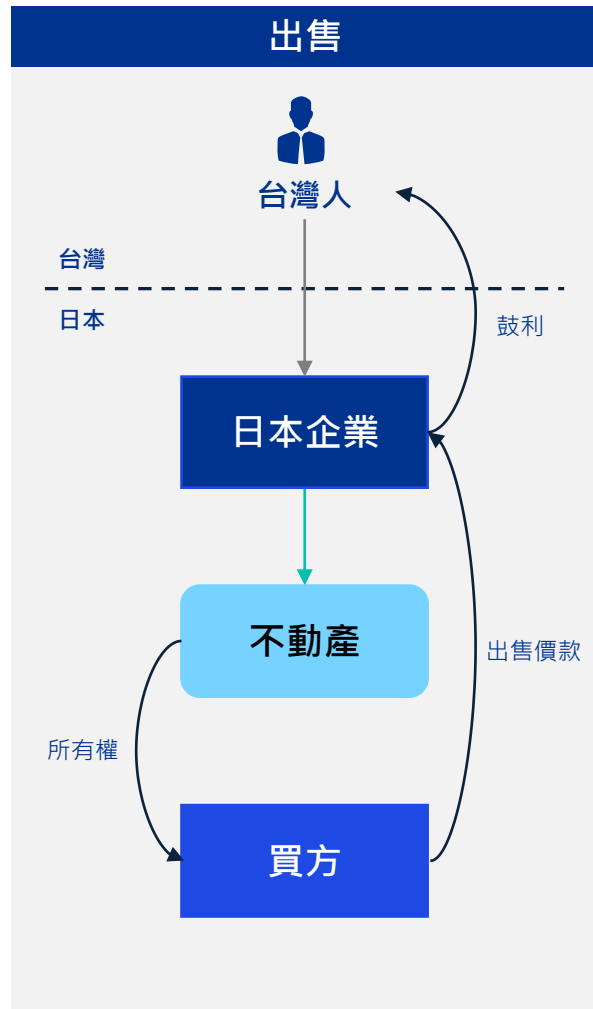
消費稅

- 企業出租不動產，上上個會計年度的應稅銷售額（被課徵消費稅的租金）超過1,000萬日圓時，則該法人為消費稅的納稅義務人（課稅事業者）。
- 住宅的租金不計入應稅銷售額，但辦公室及商用物件的租金計入應稅銷售額。
- 課稅事業者須申報消費稅，申報/繳納期限為會計年度結束後兩個月內（可申請延長一個月）。
- 消費稅是以應稅銷項（租金）相關消費稅額扣除應稅進項等（營業費用）相關消費稅額計算。

扣繳稅（源泉所得稅）

- 日本企業對非居住者或外國法人支付股利時，應對股利金額扣繳20.42%所得稅。
- 另外，依據台日租稅協定，日本企業支付台灣居住者的股利，適用10%上限稅率。
- 適用租稅協定上限稅率，應於支付股利前向稅務署提交租稅協定報備函。

(3) 出售時的課稅情況



法人稅 / 地方法人稅

- 與P.19相同
- 不動產出售利得，是以出售收入扣除出售成本（帳面餘額）與出售費用計算。另外，出售利得不須與其他所得（不動產租賃相關所得等）區分，而是合併全部所得以計算課稅所得。

事業稅 / 特別法人事業稅

- 與P.20相同

住民稅

- 與P.21相同

消費稅

- 不動產出售時，應向買方收取房屋出售價款乘以消費稅率10%的消費稅。
- 在出售的會計年度中屬於課稅事業者時，須申報消費稅，應申報繳納向買方收取的消費稅。
- 消費稅的申報，繳納期限為會計年度結束後兩個月內（可申請延長一個月）。

印花稅（印紙稅）

- 與P.8相同

扣繳稅（源泉所得稅）

- 與P.22相同

整體課稅情況 (1/2)

	稅目	課稅基礎	稅率
(1) 取得	不動產取得稅	固定資產稅評估金額	3% - 4%
	權利登記稅		0.4% - 2%
	消費稅	購入價格	10%
	印花稅	-	200日圓 - 480,000日圓
(2) 持有/租賃	固定資產稅	固定資產稅評估金額	1.4%
	都市計畫稅		0.3%
	法人稅	所得金額	23.2%
	地方法人稅		2.39%
	事業稅		3.5 - 7.0%
	特別法人事業稅		2.59%
	住民稅		1.62%
	消費稅	租金、費用金額	10%
	扣繳稅	股利金額	10% (原則上20.42%)

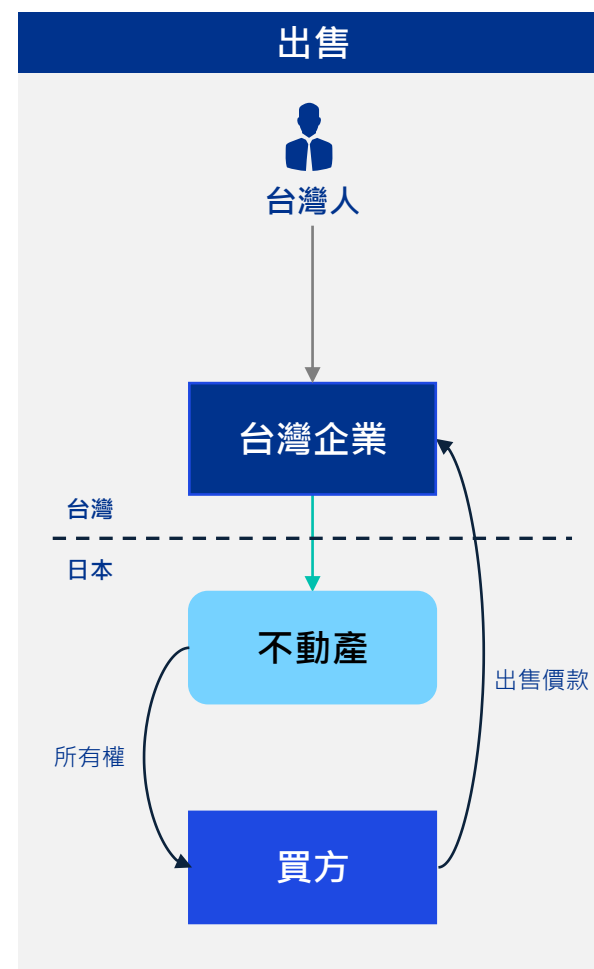
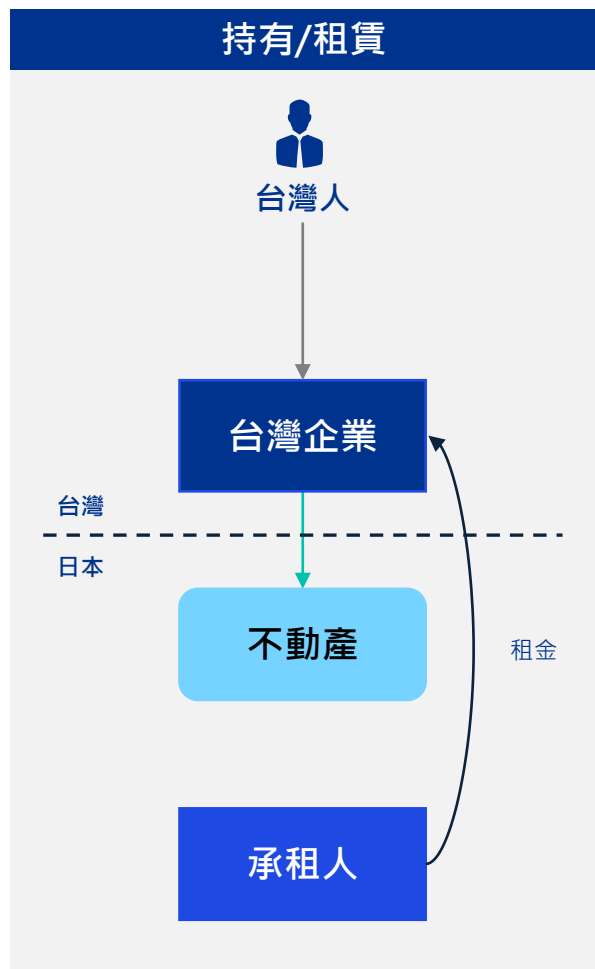
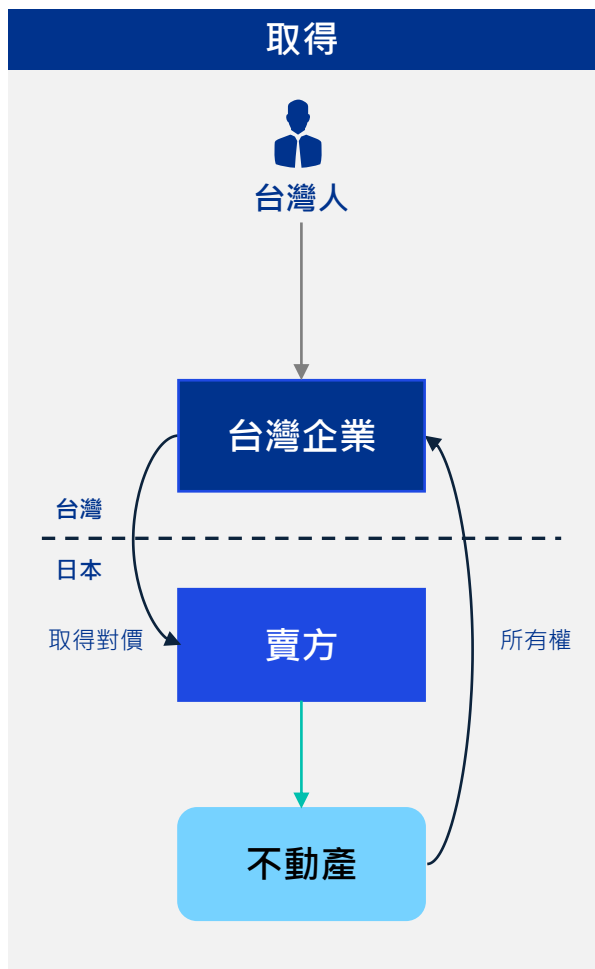
整體課稅情況 (2/2)

	稅目	課稅基礎	稅率
(3) 出售	法人稅	所得金額	23.2%
	地方法人稅		2.39%
	事業稅		7.0%
	特別法人事業稅		2.59%
	住民稅		1.62%
	消費稅	出售價格	10%
	印花稅	-	200日圓 - 480,000日圓
	扣繳稅	股利金額	10% (原則上20.42%)

04

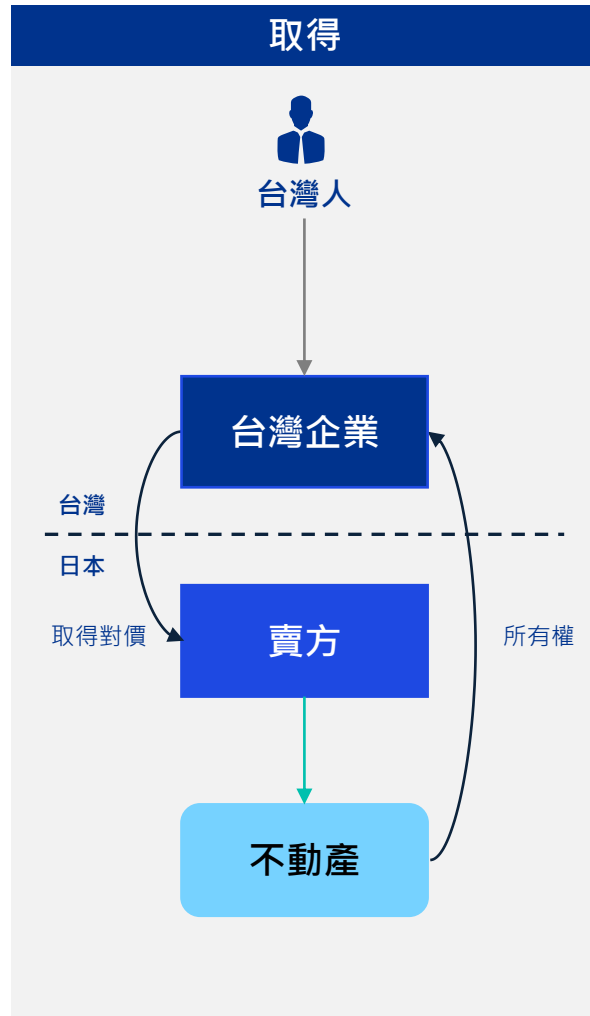
台灣企業

交易概要 (取得 ~ 持有/租賃 ~ 出售)



(註) 本研討會所說的「台灣企業」，是指在日本稅務上、在日本沒有常設機構(分公司等)的外國法人。

(1) 取得時的課稅情況



不動產取得稅

- 與P.7相同

權利登記稅 (登錄免許稅)

- 與P.7相同

消費稅

- 與P.7相同

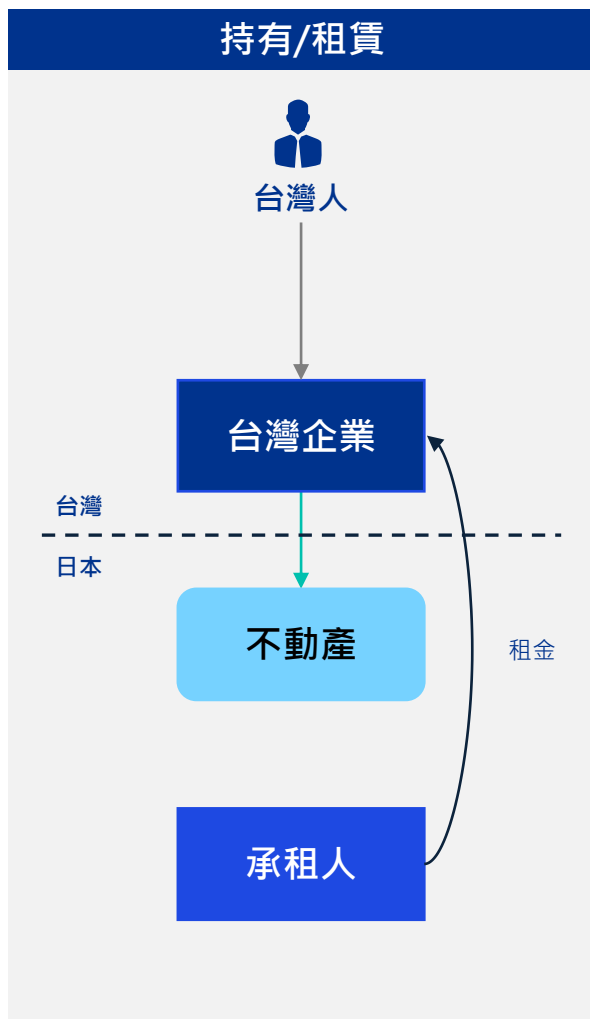
印花稅 (印紙稅)

- 與P.8相同

其他 (納稅管理人)

- 與P.9相同
- 與非居住者一樣，在日本沒有常設機構的外國企業須指定納稅管理人。

(2) 持有/租賃時的課稅情況 (1/2)



固定資產稅

- 與P.10相同

都市計畫稅

- 與P.10相同

法人稅 / 地方法人稅

- 對不動產租金收入扣除費用後的所得金額課徵法人稅。
- 目前的法人稅率為、23.2%。另外對法人稅額課徵稅率10.30%的地方法人稅（地方法人稅對所得的實質稅率為 $23.2\% \times 10.30\% = 2.39\%$ ）。
- 對外國企業支付不動產租金，應扣繳20%所得稅（扣繳的所得稅額可以在申報法人稅時從法人稅額中扣除）。但，不動產的承租人為個人，並且該不動產是提供給該個人或個人的親屬居住使用時，則不須扣繳。
- 應提交法人稅及地方法人稅申報書，申報書提交期限為會計年度結束日隔日起兩個月內（可申請延長一個月）。

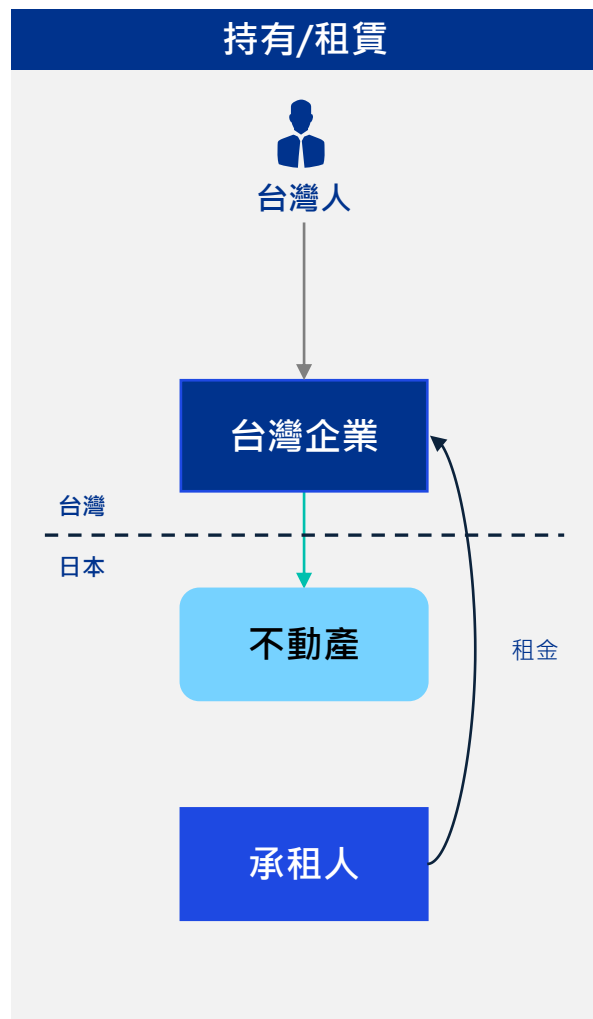
事業稅 / 特別法人事業稅

- 因為在日本國內沒有住所，不須課稅。

住民稅

- 因為在日本國內沒有住所，不須課稅。

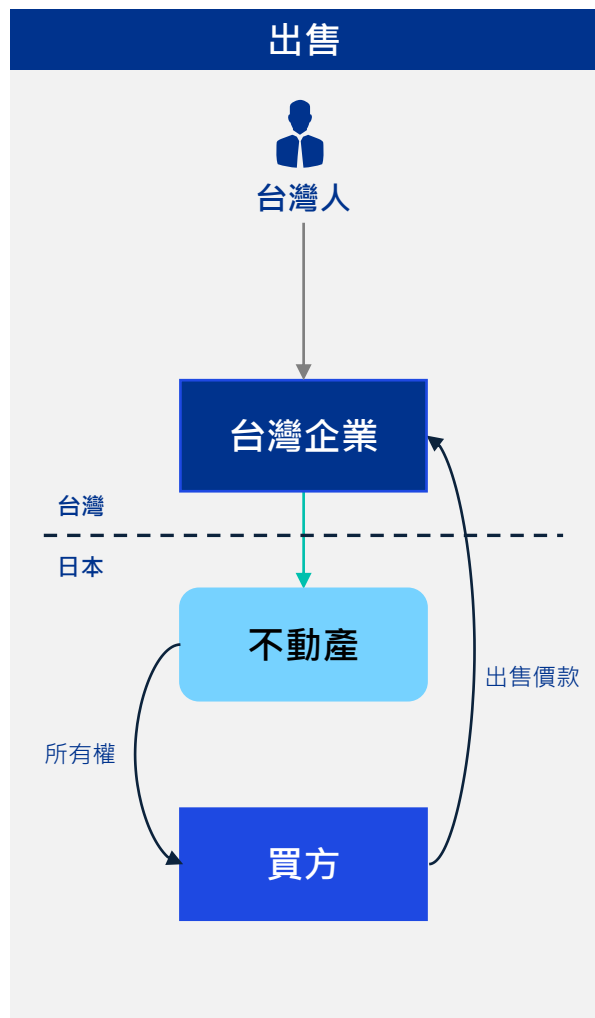
(2) 持有/租賃時的課稅情況 (2/2)



消費稅

- 法人出租不動產，上上個會計年度的應稅銷售額（被課徵消費稅的租金）超過1,000萬日圓時，則該法人為消費稅的納稅義務人（課稅事業者）。
- 住宅的租金不計入應稅銷售額，但辦公室及商用物件的租金計入應稅銷售額。
- 課稅事業者須申報消費稅，申報/繳納期限為會計年度結束後兩個月內（可申請延長一個月）。
- 消費稅是以應稅銷項（租金）相關消費稅額扣除應稅進項等（營業費用）相關消費稅額計算。

(3) 出售時的課稅情況



法人稅 / 地方法人稅

- 與P.29相同
- 原則上，支付外國企業不動產轉讓對價，應扣繳10%所得稅（可以在該企業申報法人稅時從法人稅額中扣除。）但符合①不動產轉讓對價在1億日圓以下、②買方為個人、③購入目的是提供該個人或個人的親屬居住使用等三個條件時，不須扣繳。除所得稅外，自2013年1月1日至2037年12月31日為止的期間，另外對所得稅額課徵稅率2.1%的復興特別所得稅。

事業稅 / 特別法人事業稅

- 與P.29相同

住民稅

- 與P.29相同

消費稅

- 與P.23相同

印花稅 (印紙稅)

- 與P.8相同

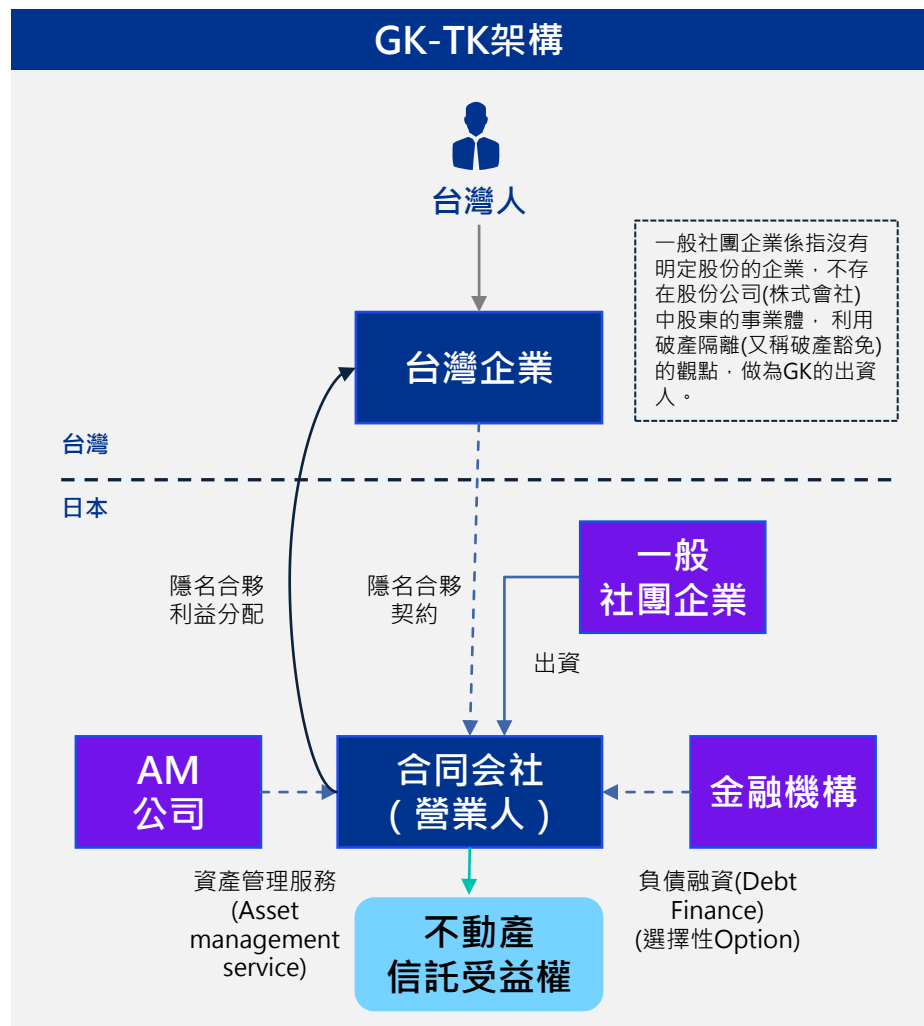
整體課稅情況

	稅目	課稅基礎	稅率
(1) 取得	不動產取得稅	固定資產稅評估金額	3% - 4%
	權利登記稅		0.4% - 2%
	消費稅	購入價格	10%
	印花稅	-	200日圓 - 480,000日圓
(2) 持有/租賃	固定資產稅	固定資產稅評估金額	1.4%
	都市計畫稅		0.3%
	法人稅	所得金額	23.2%
	地方法人稅		2.39%
	消費稅	租金、費用金額	10%
(3) 出售	法人稅	所得金額	23.2%
	地方法人稅		2.39%
	消費稅	出售價格	10%
	印花稅	-	200日圓 - 480,000日圓

05

GK-TK架構

日本企業的不動產投資，企業層級的法人稅等及股利扣繳稅的負擔較重，對於投資報酬的實質稅率也較高，但透過採用GK-TK架構，實質稅率可降低到20.42%。



架構概要

- GK-TK架構是指合同会社 (GK，係指以美國LLC為模型導入一種的日本公司型態) 與投資人之間簽訂隱名合夥契約 (TK) 的投資架構。
- TK是指 隱名合夥成員 (TK成員) 對營業人出資 (TK出資)，做為營業人經營特定事業 (TK事業) 所需的事業資金，營業人再將TK事業產生的營業損益分配予TK成員的契約。
- TK出資並非屬於股份或股權出資，且對營業人持有之資產沒有持股的權力。
- 概念上，TK類似LP契約。TK成員類似於提供大部分事業資金的LP，營業人類似實際執行事業的GP。但，TK成員不能參與營業人的事業營運 (所謂的Silent Partner)。
- TK架構主要的稅務上優點是營業人產生的事業損益可以扣除分配給TK成員的損益金額，藉此可以大幅降低營業人的日本法人稅等。
- 分配給TK成員的利益金額會被課徵20.42%的扣繳稅 (也就是說，GK-TK架構的實質稅率約為20.42%)。
- GK-TK架構中，在法令制度上是屬於不動產信託受益權的取得，而不是取得實際的不動產實體，所以投資對象物件受到限制，且產生相對應的架構建立成本。
- 因此，這個投資架構適合大型的投資案件。

06

遺產稅（相續稅）

課稅對象財產範圍

- 即使是非居住者間的繼承 / 贈與，對於日本國內的財產也是要課徵遺產稅或贈與稅。

繼承人 受贈人		日本國內有住所	日本國內沒有住所		
			有日本國籍		沒有日本國籍
被繼承人 贈與人	日本國內有住所	A	10年內在 日本國內 有住所	10年內在 日本國內 沒有住所	
			日本國內有住所	B	
日本國內沒有住所	10年內在 日本國內 有住所	C(1)			
	10年內在 日本國內 沒有住所 – C (2)				★

國內財產及國外財產
 僅國內財產

應課稅財產範圍

A	暫時居住者	繼承人/受贈人 <ul style="list-style-type: none"> 繼承開始時/贈與時有日本國內住所 + 有出入國管理及難民認定法附表第1所列居留資格 繼承前/贈與前15年內在在日本國內有住所的期間合計10年以下
B	暫時居住者被繼承人 暫時居住者贈與人	被繼承人/贈與人 <ul style="list-style-type: none"> 繼承開始時/贈與時有日本國內住所 + 有出入國管理及難民認定法附表第1所列居留資格 繼承前/贈與前15年內在在日本國內有住所的期間合計10年以下
C	非居住者被繼承人 非居住者贈與人	(1) <p>被繼承人</p> <ul style="list-style-type: none"> 繼承開始時沒有日本國內住所 繼承開始前10年內任一時間點曾有日本國內住所，且在該任一時間點沒有日本國籍 <p>贈與人</p> <ul style="list-style-type: none"> 贈與時沒有日本國內住所 贈與前10年內任一時間點曾有日本國內住所 住所喪失日前15年內在在日本國內有住所的期間合計10年以下（該期間持續沒有日本國籍） 住所喪失日前15年內在在日本國內有住所的期間合計超過10年（該期間持續沒有日本國籍）且自喪失日起已經過2年
		(2) <p>被繼承人/贈與人</p> <ul style="list-style-type: none"> 繼承開始時/贈與時沒有日本國內住所 繼承前/贈與前10年內任一時間點都沒有日本國內住所

遺產稅的計算

取得被繼承人遺產者為遺產稅的納稅義務人。遺產稅金額是以各繼承人取得的遺產價格（課稅價格）乘以稅率算出。課稅價格是指開始繼承時的「市價」。該「市價」應依遺產稅法的規定（財產評估基本通知函）進行評估。另外，遺產稅有基本扣除額，總課稅價格應減除基本扣除額。總課稅價格在基本扣除額範圍內時，遺產稅為0（不需要辦理申報）。

遺產稅概要



遺產稅的稅率

遺產稅稅率為依據課稅價格級距區分的累進稅率。

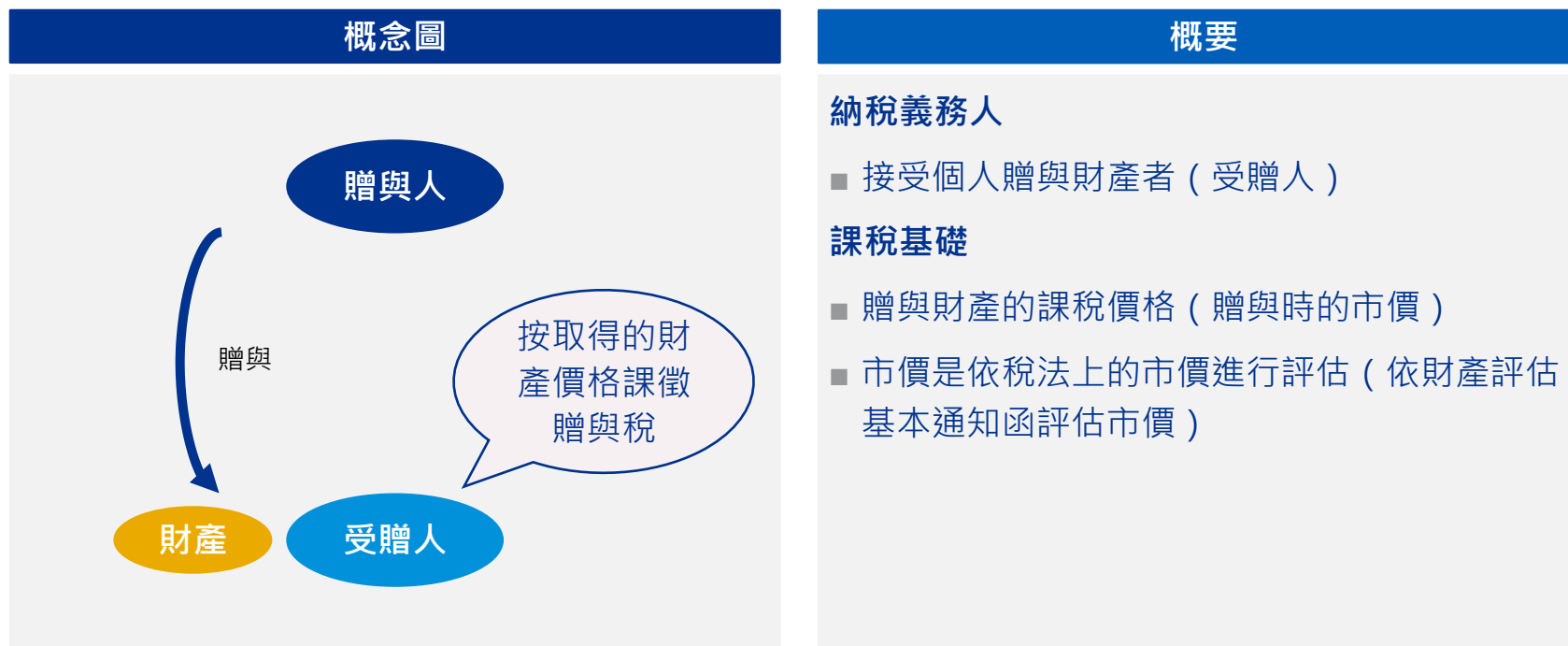
遺產稅稅率表

基本扣除額扣除後	稅率	扣除額
1,000萬日圓以下	10%	-
3,000萬日圓以下	15%	50萬日圓
5,000萬日圓以下	20%	200萬日圓
1億日圓以下	30%	700萬日圓
2億日圓以下	40%	1,700萬日圓
3億日圓以下	45%	2,700萬日圓
6億日圓以下	50%	4,200萬日圓
超過6億日圓	55%	7,200萬日圓

贈與稅的計算

贈與稅被定位為遺產稅的補充稅，因個人贈與取得財產者（受贈人）為贈與稅的納稅義務人。贈與稅額以受贈人取得的財產價格(課稅價格)乘以稅率算出。課稅價格是指贈與時的「市價」。該「市價」應依遺產稅法的規定（財產評估基本通知函）進行評估。

贈與稅概要



贈與稅的稅率

贈與稅稅率為依據課稅價格級距區分的累進稅率。

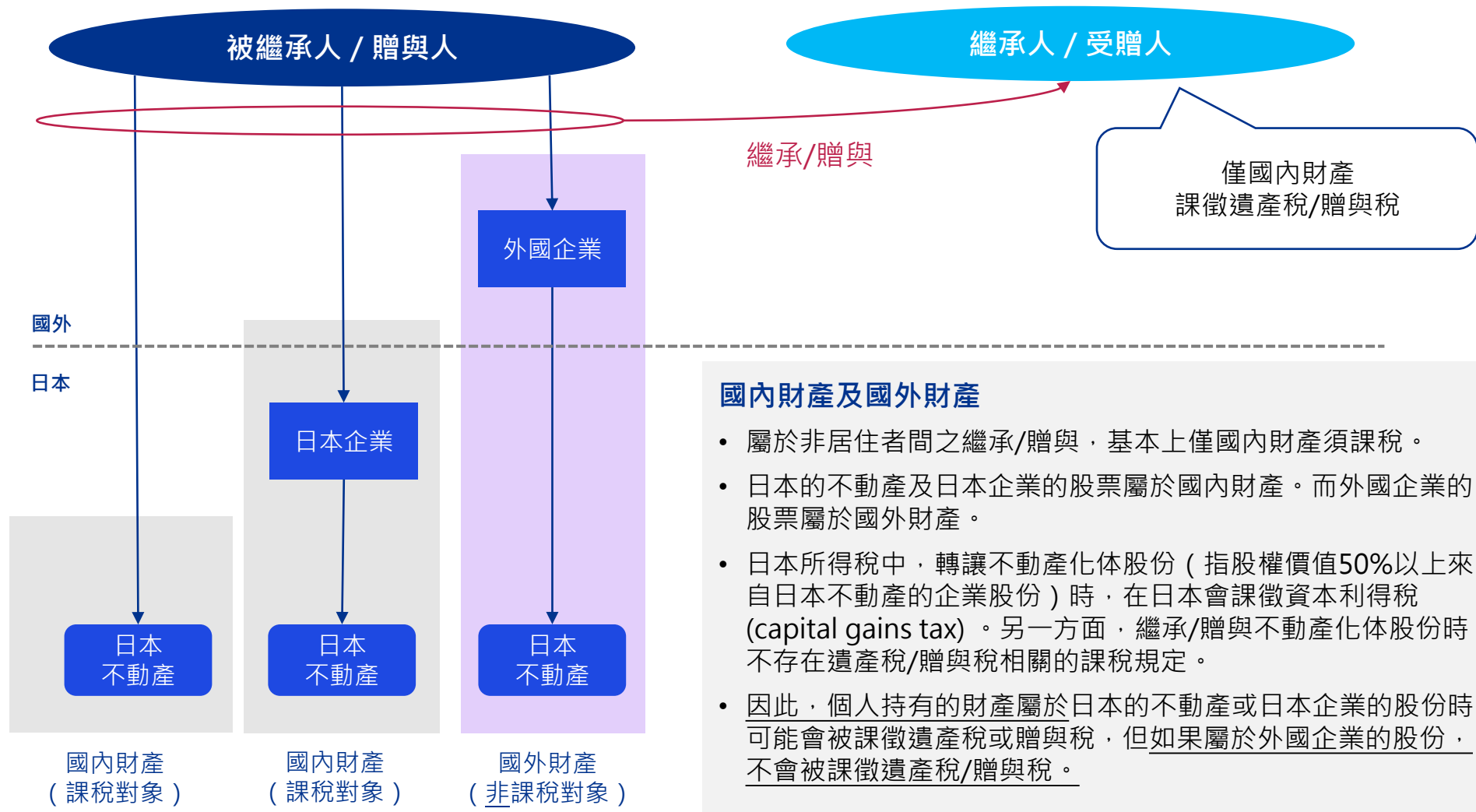
特例贈與 (18歲以上接受直系尊親屬贈與者)

基本扣除額扣除後	稅率	扣除額
200萬日圓以下	10%	-
400萬日圓以下	15%	10萬日圓
600萬日圓以下	20%	30萬日圓
1,000萬日圓以下	30%	90萬日圓
1,500萬日圓以下	40%	190萬日圓
3,000萬日圓以下	45%	265萬日圓
4,500萬日圓以下	50%	415萬日圓
超過4,500萬日圓	55%	640萬日圓

一般贈與 (左列以外)

基本扣除額扣除後	稅率	扣除額
200萬日圓以下	10%	-
300萬日圓以下	15%	10萬日圓
400萬日圓以下	20%	25萬日圓
600萬日圓以下	30%	65萬日圓
1,000萬日圓以下	40%	125萬日圓
1,500萬日圓以下	45%	175萬日圓
3,000萬日圓以下	50%	250萬日圓
超過3,000萬日圓	55%	400萬日圓

投資架構重點



07

總結

投資架構比較彙總

	個人	日本企業	台灣企業
租賃損益的實質稅率	<ul style="list-style-type: none"> 5.105% ~ 45.945% 	<ul style="list-style-type: none"> 34.6% 	<ul style="list-style-type: none"> 25.59%
出售利得的實質稅率	<ul style="list-style-type: none"> 30.63% (5年內) 15.315% (超過5年) 	<ul style="list-style-type: none"> 34.6% 	<ul style="list-style-type: none"> 25.59%
日本對台灣的匯款課稅	<ul style="list-style-type: none"> NA 	<ul style="list-style-type: none"> 10% (股利所得扣繳稅) 	<ul style="list-style-type: none"> NA
遺產稅/贈與稅課稅	<ul style="list-style-type: none"> 課稅範圍 (日本國內財產) 	<ul style="list-style-type: none"> 課稅範圍 (日本國內財產) 	<ul style="list-style-type: none"> 非課稅範圍 (國外財產)
總結	<ul style="list-style-type: none"> 當租賃損益過大時，會比透過企業的情形不利 持有超過5年時，出售利得的實質稅率較低 應注意須繳納遺產稅 	<ul style="list-style-type: none"> 租賃損益及出售利得的實質稅率都比較高 應注意須繳納遺產稅 透過GK-TK架構可能可以降低實質稅率 	<ul style="list-style-type: none"> 租賃損益及出售利得的實質稅率都較低 無須繳納遺產稅



KPMG安侯建業聯合會計師事務所
執行副總經理
友野 浩司
T: +886-2-8101-6666(Ext. 06195)
E: kojitomono@kpmg.com.tw

KPMG稅理士企業
Partner
澤田 正行
T: +81-3-6229-8118
E: masayuki.sawada@jp.kpmg.com

本文所提及之一部分或全部服務，依相關獨立性規範，可能無法對KPMG之審計客戶及其關係企業提供服務。
Some or all of the services described herein may not be permissible for KPMG audit clients and their affiliates or related entities.



© 2024 KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.