

## 土地使用税、房産税の改定について

2011年1月6日付けで『障害者雇用企業都市土地使用税等についての通知』(財税[2010]121号)が公布されました。当該通知は、「障害者を雇用している企業に係る都市土地使用税等」となっていますが、房産税に関する重要な内容が含まれています。

### 1. 房産税(家屋税)について

#### 【ポイント】

- 当該税の納税義務者は所有者であることが明確化された。従来、賃借料免除(フリーレント)期間は使用者が代理納税していたが、今後は所有者が納税することとなった。
- 当該税の課税標準(税額計算の基礎)は会計上の帳簿価額とは関係なく、不動産の原価とされた。  
これは、会社が採用する会計基準により会計帳簿上の建物価額が異なるため、会計処理の違い(※)に関わらず、税法上は不動産の原価(建物原価+土地使用権原価)とした。  
このため、建物の敷地の用に供されている土地使用権について課税標準に含まれていない場合、納税漏れリスクがあるので要注意。
- (※) 外商投資企業に適用される企業会計制度では、建物の敷地の用に供されている土地使用権は建物勘定に含めて計上される。一方、上場企業に適用される新会計準則では建物とは区別して無形資産として計上される。さらに、企業会計制度施行前の旧会計制度では建物と土地使用権は区分して計上することとされており、会社によって土地使用権の会計処理が異なっている。
- 容積率(延床面の敷地面積に占める割合)が0.5以下となった場合、土地使用権の価額は、延床面積の2倍を敷地面積とみなして計算する。

#### 【不動産税の概要】

納税義務者	中国の都市、建人民政府所在地、省級レベルの人民政府から認可を得た鎮と鉱業工区にある不動産(建物)の所有者所有者
課税対象	不動産(家屋)
計算方法	(不動産原価-不動産原価の10~30%)×1.2%
不動産原価	土地使用権の取得費用及び造成費用を含む。(会計処理とは無関係)
納税地	不動産の所在地

### 2. 土地使用税について

障害者を雇用している場合で以下の要件に該当する場合には土地使用税の免除を受けることができることとなりました。免除の要件は以下の通りです。

- ①月平均の障害者従業員雇用者数が10人以上であること。
- ②月平均の障害者雇用数が総従業員の25%以上であること。

本通知に伴い『土地使用税に関する国家税務総局解釈及び暫定規定』(国税地字[1988]15号)18条4項(民生部設立の福利工場に対する優遇措置)は廃止となります。

以上、ご質問、ご不明点等ございましたらお気軽にご連絡ください(完)