



## 上海市及び重慶市における個人住宅に対する不動産税の試験的導入

不動産税制を整備し、投機的取引を排除して住宅市場を沈静化させるために、上海市及び重慶市は、2011年1月28日から一部の個人住宅に対して試験的に不動産税を導入した。重慶市では、既に販売若しくは自家建設された一戸建住宅もその対象となるが、そのような例外を除き、両市では原則として新規購入の住宅に対してのみ不動産税を課税するものである。

### このアラートで検討している法規

- 上海市人民政府による『上海市による一部の個人住宅に対する不動産税徴税の試験的導入に関する暫行弁法』の通知、滬府発[2011]3号
- 『上海市地方税務局による同市の個人住宅の不動産税の徴収管理に関する事項の公告』
- 『重慶市人民政府による一部の個人住宅に対する不動産税改革の試験的導入に関する暫行弁法』及び『重慶市の個人住宅の不動産税徴収管理の実施細則』
- 2011年1月28日より施行

### 背景

住宅市場の合理化及び不動産資源の有効的な分配を促進するための税制政策の一環として、個人住宅に対する不動産税(試験的導入も含む)は永年にわたり検討されてきた。

2011年1月27日、上海市及び重慶市は、ついに不動産税の試験的導入の方針について公布するとともに、翌28日より個人住宅に対する不動産税を施行することにした。

以下では上海と重慶両市の不動産税の主な内容を紹介する。

	上海	重慶
課税地域	上海市行政区域	重慶市中心部 9 区
課税対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>上海市居住世帯 上海市において新規に購入した、世帯あたり 2 軒目以上の住宅(中古及び新築住宅物件を含む)</li> <li>非上海市居住世帯 上海市において新規に購入した住宅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建ての個人住宅(2011 年 1 月 28 日以前に購入した既保有分を含む)</li> <li>新規購入の個人高級住宅</li> <li>重慶市の戸籍を持っておらず、重慶市に企業を所有せず、職も持っていない個人が新規に購入した 2 軒目以上の普通住宅</li> </ul>
課税基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>導入初期においては、暫定的に課税住宅の取引価格を課税基礎とする。</li> <li>将来的に取引価格を参考にした評価価格を課税基礎とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅不動産の取引価格とする。</li> <li>条件が整い次第、住宅不動産の評価価格を課税基礎にする予定である。</li> </ul>
税率	0.6%(一部の状況においては 0.4%)	0.5%~1.2%
税額	税額 = 新規購入住宅の課税面積(建築面積) × 新規購入住宅の単価(或いは査定された課税価格) × 70% × 税率	税額 = (課税住宅の建築面積 - 免税面積) × 建築面積における取引単価 × 税率
減免措置	<p><u>上海市居住者</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 軒目以上の住宅を購入した後、世帯が所有する全ての住宅の建築面積合計に基づき、世帯 1 人あたりの建築面積が 60 平米を超えない場合には、新規購入住宅に対して暫定的に課税を免除する。1 人あたりの建築面積が 60 平米を超える場合、新規購入住宅の超過部分の面積に対して課税する。</li> <li>住宅物件を新規購入してから 1 年以内に同世帯が以前から保有する唯一の住宅を売却する場合には、当該新規購入住宅に対して徴収された税額は還付される。</li> <li>世帯の中の子供が成年になり、婚姻等により初めて唯一の住宅を購入する場合に、暫定的に課税を免除する。</li> </ul> <p><u>非上海市居住者</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高級人材や重点産業で緊急需要がある人材が、上海市の居住証を所有し同市で勤務し生活する場合に、新規購入する唯一の住宅に対して暫定的に課税を免除する。</li> <li>3 年間以上にわたり上海市居住証を所有しており、かつ、同市内で勤務・生活する者が、唯一の住宅物件を新規購入する場合、暫定的に課税を免除する。</li> </ul>	<p><u>世帯あたりの免税面積</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>納税者が 2011 年 1 月 28 日以前より保有している一戸建て住宅の免税面積は、180 平米である。</li> <li>新規購入の一戸建て住宅及び個人高級住宅の免税面積は、100 平米である。</li> </ul> <p>1 世帯につき 1 軒の課税住宅についてのみ、免税面積を控除できる。重慶市の戸籍を持たず、市内に企業も保有せず、かつ、市内に職を持たない個人は、その課税住宅に関して免税面積を控除できない。</p>
施行日	2011 年 1 月 28 日	2011 年 1 月 28 日
徴収管理	1 年度ごとに徴税	1 年度ごとに徴税

## KPMG 中国の所見

上海及び重慶市で試験的に導入される不動産税は、住宅市場における過度に投機的な動きを抑制し、現地の住宅市場を沈静化させる目的を有する。両市とも非現地居住者が住宅を購入するケースを中心に不動産税を課税するが、両市における不動産税の具体的な課税範囲、課税基礎等に関しては、それぞれ異なっている。

上海地区で試験的に導入される不動産税は、新規購入の住宅に対してのみ徴税する。同弁法が施行される前に何軒もの住宅を購入した個人(同政策が間接的に既存保有分の住宅の売却に影響を与える可能性があるにもかかわらず)に対して課税しない。また、上海地区の政策においては、高級住宅と非高級住宅を区分しておらず、高級住宅市場の販売価格に与える非正常的な影響が避けられる。これに対し、重慶地区における不動産税は、主に高級住宅が課税対象であり、また既保有分の一戸建て住宅に対しても課税する。

免税面積に関しては、上海モデルにおいては「1人あたりの建築面積」という概念を導入したのに対し、重慶モデルにおいては「世帯あたりの免税面積」である。

中央政府の関係者によると、不動産税は将来的に全国展開される可能性が高いと表明している。最初に試験的に導入された上海モデルと重慶モデルは、他の省、市に対し個人住宅に関する不動産税の参考モデルを提供し、また他の省、市当局が不動産税を設置する際に現地の不動産市場、現地の経済及び財政収入への影響に関しても参考となるものである。

# Contact us

## **Khoonming Ho**

Partner in Charge, Tax  
China and Hong Kong SAR  
Tel. +86 (10) 8508 7082  
khoonming.ho@kpmg.com

## **Beijing/Shenyang**

### **David Ling**

Partner in Charge, Tax  
Northern China  
Tel. +86 (10) 8508 7083  
david.ling@kpmg.com

## **Qingdao**

### **Vincent Pang**

Tel. +86 (532) 8907 1728  
vincent.pang@kpmg.com

## **Shanghai/Nanjing**

### **Lewis Lu**

Partner in Charge, Tax  
Central China  
Tel. +86 (21) 2212 3421  
lewis.lu@kpmg.com

## **Hangzhou**

### **Martin Ng**

Tel. +86 (571) 2803 8081  
martin.ng@kpmg.com

## **Chengdu**

### **Anthony Chau**

Tel. +86 (28) 8673 3916  
anthony.chau@kpmg.com

## **Guangzhou**

### **Lilly Li**

Tel. +86 (20) 3813 8999  
lilly.li@kpmg.com

## **Fuzhou/Xiamen**

### **Jean Jin Li**

Tel. +86 (592) 2150 888  
jean.j.li@kpmg.com

## **Shenzhen**

### **Eileen Sun**

Partner in Charge, Tax  
Southern China  
Tel. +86 (755) 2547 1188  
eileen.gh.sun@kpmg.com

## **Hong Kong**

### **Karmen Yeung**

Tel. +852 2143 8753  
karmen.yeung@kpmg.com

## **Northern China**

### **David Ling**

Partner in Charge, Tax  
Northern China  
Tel. +86 (10) 8508 7083  
david.ling@kpmg.com

## **Vaughn Barber**

Tel. +86 (10) 8508 7071  
vaughn.barber@kpmg.com

## **Roger Di**

Tel. +86 (10) 8508 7512  
roger.di@kpmg.com

## **John Gu**

Tel. +86 (10) 8508 7095  
john.gu@kpmg.com

## **Jonathan Jia**

Tel. +86 (10) 8508 7517  
jonathan.jia@kpmg.com

## **Paul Ma**

Tel. +86 (10) 8508 7076  
paul.ma@kpmg.com

## **Vincent Pang**

Tel. +86 (10) 8508 7516  
+86 (532) 8907 1728  
vincent.pang@kpmg.com

## **Michael Wong**

Tel. +86 (10) 8508 7085  
michael.wong@kpmg.com

## **Irene Yan**

Tel. +86 (10) 8508 7508  
irene.yan@kpmg.com

## **Tracy Zhang**

Tel. +86 (10) 8508 7509  
tracy.h.zhang@kpmg.com

## **Abe Zhao**

Tel. +86 (10) 8508 7096  
abe.zhao@kpmg.com

## **Catherine Zhao**

Tel. +86 (10) 8508 7515  
catherine.zhao@kpmg.com

## **Central China**

### **Lewis Lu**

Partner in Charge, Tax  
Central China  
Tel. +86 (21) 2212 3421  
lewis.lu@kpmg.com

## **Anthony Chau**

Tel. +86 (21) 2212 3206  
+86 (28) 8673 3916  
anthony.chau@kpmg.com

## **Cheng Chi**

Tel. +86 (21) 2212 3433  
cheng.chi@kpmg.com

## **Dawn Foo**

Tel. +86 (21) 2212 3412  
dawn.foo@kpmg.com

## **Chris Ho**

Tel. +86 (21) 2212 3406  
chris.ho@kpmg.com

## **Sunny Leung**

Tel. +86 (21) 2212 3488  
sunny.leung@kpmg.com

## **Martin Ng**

Tel. +86 (21) 2212 2881  
+86 (571) 2803 8081  
martin.ng@kpmg.com

## **Yasuhiko Otani**

Tel. +86 (21) 2212 3360  
yasuhiko.otani@kpmg.com

## **Jennifer Weng**

Tel. +86 (21) 2212 3431  
jennifer.weng@kpmg.com

## **Lachlan Wolfers**

Tel. +86 (21) 2212 3515  
lachlan.wolfers@kpmg.com

## **Grace Xie**

Tel. +86 (21) 2212 3422  
grace.xie@kpmg.com

## **Zichong Xu**

Tel. +86 (21) 2212 3404  
zichong.xu@kpmg.com

## **William Zhang**

Tel. +86 (21) 2212 3415  
william.zhang@kpmg.com

## **David Huang**

Tel. +86 (21) 2212 3605  
david.huang@kpmg.com

## **Amy Rao**

Tel. +86 (21) 2212 3208  
amy.rao@kpmg.com

## **Leonard Zhang**

Tel. +86 (21) 2212 3350  
leonard.zhang@kpmg.com

## **Southern China**

### **Eileen Sun**

Partner in Charge, Tax  
Southern China  
Tel. +86 (755) 2547 1188  
eileen.gh.sun@kpmg.com

## **Jean Jin Li**

Tel. +86 (755) 2547 1128  
+86 (592) 2150 888  
jean.j.li@kpmg.com

## **Jean Ngan Li**

Tel. +86 (755) 2547 1198  
jean.li@kpmg.com

## **Lilly Li**

Tel. +86 (20) 3813 8999  
lilly.li@kpmg.com

## **Kelly Liao**

Tel. +86 (20) 3813 8668  
kelly.liao@kpmg.com

## **Angie Ho**

Tel. +86 (755) 2547 1276  
angie.ho@kpmg.com

## **Hong Kong**

### **Ayesha M. Lau**

Partner in Charge, Tax  
Hong Kong SAR  
Tel. +852 2826 7165  
ayasha.lau@kpmg.com

## **Chris Abbiss**

Tel. +852 2826 7226  
chris.abbiss@kpmg.com

## **Darren Bowdern**

Tel. +852 2826 7166  
darren.bowdern@kpmg.com

## **Alex Capri**

Tel. +852 2826 7223  
alex.capri@kpmg.com

## **Barbara Forrest**

Tel. +852 2978 8941  
barbara.forrest@kpmg.com

## **Ken Harvey**

Tel. +852 2685 7806  
ken.harvey@kpmg.com

## **Nigel Hobler**

Tel. +852 2143 8784  
nigel.hobler@kpmg.com

## **Charles Kinsley**

Tel. +852 2826 8070  
charles.kinsley@kpmg.com

## **John Kondos**

Tel. +852 2685 7457  
john.kondos@kpmg.com

## **Curtis Ng**

Tel. +852 2143 8709  
curtis.ng@kpmg.com

## **Kari Pahlman**

Tel. +852 2143 8777  
kari.pahlman@kpmg.com

## **John Timpany**

Tel. +852 2143 8790  
john.timpany@kpmg.com

## **Jennifer Wong**

Tel. +852 2978 8288  
jennifer.wong@kpmg.com

## **Christopher Xing**

Tel. +852 2978 8965  
christopher.xing@kpmg.com

## **Karmen Yeung**

Tel. +852 2143 8753  
karmen.yeung@kpmg.com

[kpmg.com/cn](http://kpmg.com/cn)

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act upon such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2011 KPMG, a Hong Kong partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. © 2011 KPMG Advisory (China) Limited, a wholly foreign owned enterprise in China and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.