

山林税金の説明

在日本买卖土地和房产时都需要付一次的不动产取得税,以及在购买以后每年的固定资产税.不管是土地还是房产,是个人还是公司购买,税金都是一样的.接着要说明北海道山林的情况.在以前(几十年前)日本政府将北海道地区划分为种植木材的森林地带和种植食品(土豆,玉米,大豆,甜菜,蔬菜,水果,最近还有种植米)的农村地带.以及还有丰富的海产品(蟹,鲑鱼,鲑鱼子,海带,大头鱼,鲱鱼,乌贼,花鲫鱼)渔业地带.山林的情况是,丰富的冷水从山上流入河流,有着充足的饮用水和农业用水,并且养育着渔业所不可缺少的浮游生物.当然也是为了防洪及造林,这是绝对的.也因为如此,日本政府在北海道地区为了保护山林和造林,如果对着广大的土地(山林)征收很高的税(固定资产税)的话,个人或是企业都没有办法长期持有.

在这里,当时的政府对地方的土地和山林的税率进行了很极端的调整.比如,东京银座的土地 1 坪的固定资产税,1 年为 1 万日元的情况下,100 坪土地一年就需要 100 万日元的固定资产税.这是因为,提高城市的税金,使其在继承时付不起继承税只好卖出去.许可他们不断的进行买卖这样就能收取更多的取得税.这是政府的政策所带来的结果.那相反,地方的山林等就特地制定很低的税金标准使个人或企业能够长期保持.并且也有对山林的育成和向地方提供饮用水,以及对自然的保护等等的原因所促成.与银座 1 坪是 1 万日元相比较山林的税金也有 10 万坪 1 万日元的情况.

纵观世界上各国的土地税金,如美国,欧洲也是城市与地方的税金有着极大的差距.在欧洲的贵族们拥有几百万坪,几千万的广大的农地,土地,他们都几代或是代代相传.就像这样税金是极端的低廉.美国在建国时是奴隶制度所以对大农场的地主所征收的也是极为低廉的税金.也因为如此能够提供更多的农场品作为城市食品需求的一部分.这样就可以了解因为对农场,山林的过度保护使其税金特别便宜.总之,日本政府在以前制定法律(决定税金)时是参考美国,欧洲的税金制度,现状是与先进国家的税金制度大体相同.

此次 365 万平方米广大的土地(山林)也同样如以上所述税金极为低廉,1 年仅仅 10 万日元.对于购买此地的个人及企业,不动产取得税是购买后也仅有 1 次 18 万日元.从经济上考虑可以长期持有.并且现在的山林价格是最便宜的时期.

贵社的预想及相关的山林事业者还有一些经济学者(各大新闻报纸上都有发表过)都认为 5 年,10 年后这块土地(山林)价格一定会增长至 2-3 倍.在这样的状况下此次是绝好的机会.并且目前在日本北海道的土地卖给外国人(中国人)是完全没有问题的.什么时候,卖多少都可以实现.

最后恳请贵公司研讨为盼.



株式会社 現代不動産

東京都知事(14)第 17597 号

〒160-0023

東京都新宿区西新宿 4-31-3 永谷新宿ビル 3F(東京都庁中央公園前)

TEL: 81-3-5354-8888

81-80-8738-2639(中文)

FAX: 81-3-5354-8898

E-mail: info@gendaifudousan.com