

FAQ

- 1.外国人可以购置不动产吗？
- 2.购房后能自由出入日本吗？
- 3.投资后有没有在日本居住的优惠措施？
- 4.在日本投资时，从日本还是从本国的银行获得贷款更好呢？
- 5.在日本获得的盈利有什么办法寄回本国？
- 6.取得“投资・经营”在留资格需要什么条件？
- 7.Q6 的回答中所说的“一定金额的投资”指的是多少钱？
- 8.Q7 的回答中所说的“500 万日元以上的投资”，每年都需要吗？
- 9.要取得“投资・经营”在留资格，一定要有两名专职职员吗？

 1.外国人可以购置不动产吗？

 不论持什么国籍，只要是非在日本居住者*，要取得日本国内的不动产或有关不动产的权利时，必须事先通过日本银行向财务大臣提出申报。但如是用于居住、属非营利目的等几种情况，则不需申报。

问询 日本银行国际局投资课 电话:03-3279-1111

*非日本居住者指的是因在海外的公司工作而出国、现正在海外逗留的日本国籍持有者；以在外国逗留两年以上为目的出国、现正在海外逗留的日本国籍持有者；以及出国后已在外国逗留了两年以上的日本国籍持有者。日本住居者指的是在日本国内公司工作的外国国籍持有者；进入日本后已过了6个月以上的外国国籍持有者

 2.购房后能自由出入日本吗？

 ●就日本政府的外国人在留政策来说，没有以在日本国内拥有不动产为理由的在留资格和入境制度。

●虽然没住在日本而要在日本国内拥有不动产也是有可能的(请参照 Q1)，但可能需通过日本银行向有关政府机关通报或提出申请。

- 先具备保持在留资格的条件，例如持有“投资・经营”在留资格，再购买不动产是比较现实的。
- 为了在日本国内取得信誉，经营者个人或公司购买日本的不动产，在公司为事业运营筹集资金而贷款时再将不动产用作抵押，以资助公司经营的情况也很多。

Q 3.投资后有没有在日本居住的优惠措施？

- A**
- 通过拥有股份和债券等进行间接投资时与在留资格不产生联动。
 - 公司在一定规模以上、设立日本现地法人或日本分公司时，在日本居住、负责经营者必须取得“投资・经营”在留资格。
 - 对不居住在日本、但经常从本国来日本参与经营者，发给短期商用等数次签证，提供工作上的方便。

Q 4.在日本投资时，从日本还是从本国的银行获得贷款更好呢？

- A**
- 在日本，通过审查商务模式，根据其实现的可能性来判断是否可贷款的做法还不普遍。
 - 一般来说，为防止呆帐发生多数放债人都会严格要求有物或人来作担保。也就是说将公司的资产或经营者的个人资产作抵押，如果这些抵押还不够，则会要求母公司或经营者个人做连保人。
 - 此外一般来说商务经验不满六个月者原则上几乎不能成为贷款对象。
 - 来日本后立即寻求贷款，日本的银行是不会予以回应的。出于节省利息的目的，可以考虑由商务业绩获得了一定评价的本国母公司出面向日本银行贷款。

Q 5.在日本获得的盈利有什么办法寄回本国？

- A**
- 要将盈利从日本汇往海外，必须遵守各国间的租税条约和日本国内的税法，

正确申报所得(盈利)并缴税。

●即使已在日本设点，但如不进行登记，不取得外国法人日本分公司的地位或根据日本法律成为日本法人的话，将不能开展具体的营业工作。但是对未作登记的“常驻代表办事处”不课所得税。常驻代表办事处能开展的活动限于“向本国公司提供信息，进行广告宣传、市场调查、基础研究，以及为本国公司购买资产并保管”等。

●依据外国法律的外国法人在日本的分公司

从原则上讲，外国法人的日本分公司向母公司汇送盈利款项以及母公司与分公司之间的交易都不是法人税的课税对象。但是在日本国内的事业所得以及日本国内的“源泉所得”均为课税对象，有申报的义务。

●依据日本法律在日本成立的日本法人

外国法人依据日本法律在日本成立的子公司属于日本法人，所以要遵循日本法律规定的营利法人(指株式会社等)的会计制度和税务制度。

在会计制度上，本国法人和日本法人是不同的公司，对母公司和分公司如何遵照各自国家的制度进行盈利转移事宜，必须事先仔细研究。

【盈利转移法范例】

- 本国的法人或本国的经营者保有分公司即日本法人的股份，到结算期时得到股份的股息。
- 本国的经营者出任分公司即日本法人的董事获得董事报酬。
- 本国法人或经营者在上市时出售其上市前就保有的股票获得上市利益。(采用此法全部出售时将成为“事业出售”。)
- 本国法人和日本法人之间缔结许可或特许经营合同，定期获得收入。

6.取得“投资・经营”在留资格需要什么条件？

 “投资・经营”在留资格是按“一定金额的投资”且为了维持和扩大投资金额的观点，为因参与公司等事业的运营而入境逗留者设立的，所以前提是该外国人的投资可实质上左右公司等的经营。

入管HP <http://www.moj.go.jp/NYUKAN/nyukan20.html>

 7.Q6 的回答中所说的“一定金额的投资”指的是多少钱？

 最少需要 500 万日元的投资。而“投资额”不是仅由所拥有股票的价额来决定，还要由该事业实际投下的金额来判断。

入管HP <http://www.moj.go.jp/NYUKAN/nyukan20.html>

 Q7 的回答中所说的“500 万日元以上的投资”，每年都需要吗？

 如果一次性投入 500 万日元以上的投资并在投入后不予收回而持续下去的话就没有问题。

入管HP <http://www.moj.go.jp/NYUKAN/nyukan20.html>

 9. 要取得“投资・经营”在留资格，一定要有两名专职职员吗？

 如进行了 Q7 和 Q8 的回答中所说的“500 万日元以上的投资”，就其“投资・经营”在留资格而言,根据基准省令*所规定的“该事业的规模应相当于除经营和管理者之外、还有两名以上居住在本国的专职职员参与工作的规模”标准，实际上即使没有雇用两名以上的专职职员也会得以按“关系不大”处理。

* 按出入国管理及难民认定法第 7 条第 1 项第 2 号的基准规定的省令

入管HP <http://www.moj.go.jp/NYUKAN/nyukan20.html>