

2025 年 8 月 No.241

シンガポール

居住用不動産の売主に課される印紙税及び追加譲渡税の改正

弁護士 石原 和史

1. 概要

2025 年 7 月 3 日、シンガポール財務省（Ministry of Finance、以下「MOF」という。）は、居住用不動産に係る売主印紙税（Seller's Stamp Duty、以下「SSD」という。）の改正を発表した。また、法人を通じた居住用不動産の間接的な売却に適用される売主追加譲渡税（Additional Conveyance Duties for Sellers、以下「ACDS」という。）についても、SSD の変更に合わせて改正された。以下、これらの改正内容について概説する。

2. 主な改正内容

改正の主な内容は、以下のとおりである。

(1) 売主印紙税（SSD）の改正

SSD は、購入後一定期間内に居住用不動産を売却した場合にその売主に課される印紙税である。改正内容は以下表のとおりであり、改正前は、保有期間が 3 年を超える場合 SSD は課されず、最大税率は 12%であったが、改正後は、保有期間が 3 年を超え 4 年以内である場合にも SSD が課されるようになり、それぞれの期間における税率も引き上げられた。改正後の SSD は、2025 年 7 月 4 日以降に購入された居住用不動産に適用される。

保有期間	改正前（～2025 年 7 月 3 日）	改正後（2025 年 7 月 4 日～）
1 年以内	12%	16%
1 年超～2 年以内	8%	12%
2 年超～3 年以内	4%	8%
3 年超～4 年以内	0%	4%
4 年超	0%	0%（変更なし）

例えば、購入から 2 年半後に居住用不動産を売却することを想定する場合、①購入が 2025 年 7 月 3 日以前であれば、売却時の SSD は 4%であるが、②購入が 2025 年 7 月 4 日以降であれば、売却時の SSD は 8%ということになる。このように、早期売却による SSD の負担が増すことになり、投資方針にも影響が生じうる。

MOF の発表によれば、今回の改正は、未完成物件の転売を含む短期保有取引の増加に対応し、不動産の短期売却を抑制することを趣旨としている¹。

¹ <https://www.mof.gov.sg/news-publications/press-releases/extension-of-the-holding-period-of-seller-s-stamp-duty->

(2) 売主追加譲渡税（ACDS）の改正

ACDS は、居住用不動産を主たる資産とする法人（Property-Holding Entities、以下「PHEs」という。）の持分を譲渡する際に売主に課せられる印紙税²であり、居住用不動産を直接売却する場合と PHEs の持分を譲渡することで間接的に居住用不動産を売却する場合との差異を調整するものである。今回の改正により、SSD と同様に保有期間が延長され、税率も引き上げられた。

持分取得日	取得日からの保有期間	ACDS の税率
2017 年 3 月 11 日～2025 年 7 月 3 日	3 年以内	12%
2025 年 7 月 4 日以降	4 年以内	16%

3. おわりに

上記 SSD の改正（及びそれに関連する ACDS の改正）は、居住用不動産市場の短期売買が増加している現状を踏まえ、市場の過熱を抑制するためのものである。居住用不動産や PHEs の保有期間や売却の際のリターンに影響が及ぶものであるため、これらの取得に際し考慮が必要と思われる。

(ssd)-and-higher-ssd-rates-for-residential-properties

² [https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property-holding-entities-\('phe'\)/selling-or-disposing-property-holding-entities](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property-holding-entities-('phe')/selling-or-disposing-property-holding-entities)

[執筆者]

**石原 和史**（長島・大野・常松法律事務所 弁護士）

kazushi_ishihara@noandt.com

2013 年東京大学法学部卒業。2014 年長島・大野・常松法律事務所入所。2022 年ニューヨーク大学ロースクール（LL.M. in Corporation Law）修了。2022～2023 年長島・大野・常松法律事務所シンガポール・オフィス勤務。日本国内外（シンガポール等の東南アジア地域を含む）におけるコーポレート・M&A 業務を中心に、企業法務全般についてアドバイスをを行っている。

本ニュースレターは、各位のご参考のために一般的な情報を簡潔に提供することを目的としたものであり、当事務所の法的アドバイスを構成するものではありません。また見解に亘る部分は執筆者の個人的見解であり当事務所の見解ではありません。一般的情報としての性質上、法令の条文や出典の引用を意図的に省略している場合があります。個別具体的事案に係る問題については、必ず弁護士にご相談ください。

長島・大野・常松 法律事務所

www.noandt.com

〒100-7036 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー

Tel: 03-6889-7000（代表） Fax: 03-6889-8000（代表） Email: info@noandt.com

長島・大野・常松法律事務所は、600 名以上の弁護士が所属する日本有数の総合法律事務所であり、東京、ニューヨーク、シンガポール、バンコク、ホーチミン、ハノイ、ジャカルタ*及び上海に拠点を構えています。企業法務におけるあらゆる分野のリーガルサービスをワンストップで提供し、国内案件及び国際案件の双方に豊富な経験と実績を有しています。

（*提携事務所）

[当事務所の海外業務に関する詳細はこちら](#)

NO&T Asia Legal Update ～アジア最新法律情報～の配信登録を希望される場合には、
<https://www.noandt.com/newsletters/nl_asia_legal_update/>よりお申込みください。本ニュースレターに関するお問い合わせ等につきましては、<newsletter-asia@noandt.com>までご連絡ください。なお、配信先としてご登録いただきましたメールアドレスには、長島・大野・常松法律事務所からその他のご案内もお送りする場合がございますので予めご了承くださいませよう願います。