Comprar una casa barata en Japón: datos clave

Cifras a 21 de noviembre de 2026. Fuente: RealHunt, https://realhunt.co/es/homes/japan

A 21 de noviembre de 2026, RealHunt publica 38 casas en venta en Japón, revisadas una a una por una persona. En Japón, el precio de salida mediano de esas 38 casas es de 54.280 € (468 € por m2, calculado con las 22 casas de superficie conocida); la más barata cuesta 7.400 € y la más cara, 159.600 €. Los impuestos y gastos de compra suman alrededor del 6–9% del precio de una casa en Japón (cifras de 2026).

Datos clave

Casas en RealHunt	38
Precio de salida mediano	54.280 €
Precio mediano por m2	468 € (22 casas de superficie conocida)
Superficie mediana	92 m2
La más barata y la más cara	7.400 € · 159.600 €
Nota RealHunt mediana (de 70 a 98)	86
Impuestos y gastos de compra	6–9% del precio (cifras de 2026)
¿Puede comprar un extranjero?	Sí. Los extranjeros pueden comprar tierra y viviendas en propiedad absoluta en los mismos términos que los ciudadanos japoneses, incluso con un visado de turista, aunque la compra no da visado ni residencia.
Impuesto anual sobre la vivienda	El impuesto sobre bienes inmuebles (fixed asset tax) es del 1,4% del valor tasado por la Administración, más el impuesto de urbanismo de hasta el 0,3% en zonas urbanas, y las parcelas residenciales pequeñas tienen una base imponible reducida.
Fecha de estas cifras	21 de noviembre de 2026
De qué se componen los gastos de compra	El comprador paga la comisión del agente, con un máximo del 3% más 60.000 ¥ más un 10% de impuesto sobre el consumo (con un tope especial de hasta 330.000 ¥ con impuestos incluidos para casas vacías baratas de hasta 8 millones de ¥), el impuesto de registro del 1,5% sobre el suelo (hasta marzo de 2029) y del 2% general sobre la construcción, el impuesto de adquisición de inmuebles del 3% del valor tasado, el impuesto del timbre y los honorarios del escribano judicial (judicial scrivener) de unos 100.000 ¥ a 200.000 ¥.
Impuesto sobre los alquileres	El alquiler pagado a un no residente tiene una retención del 20,42% (salvo cuando un particular lo alquila como su propia vivienda), y el propietario debe presentar cada año una declaración a través de un representante fiscal en Japón para liquidar el impuesto definitivo.

Los pasos de la compra

1. Encuentra una vivienda y un agente 2. Presenta una oferta por escrito 3. Escucha la explicación del inmueble 4. Firma y paga una señal 5. Paga e inscribe la compra 6. Presenta las declaraciones y nombra un representante fiscal

Fuentes de las normas y los gastos

8 fuentes, con sus enlaces en https://realhunt.co/es/costs/japan

Los precios son los de salida de los anuncios originales, en euros; las medianas describen las casas que publica RealHunt, no todo el mercado. Información general, no asesoramiento jurídico ni fiscal. Se puede citar con un enlace (CC BY 4.0). Dudas: carlos@equinoxinvestmentgroup.com