



VINACOMPASS

住宅価格にどのくらいの経費や税金が含まれているか多くの購入者は関心がない。

2021年7月26日 | 不動産



2019年から現在まで、住宅価格(特にマンションの価格)は毎年20~50%上昇しています。不動産市場のアナリストによると、住宅価格の上昇には、土地税、仲介手数料、広告などの多くの項目も含まれており、すべて住宅購入者に販売されるマンション価格として投資家(開発会社)によって計算されます。

個客はプロジェクト費用以外の経費も背負い購入します。

ホーチミン市の Dung Trung Real Estate JSC のゼネラルディレクターである Do Thanh Trung 氏は、不動産プロジェクトの開発には、投資家(開発会社)は地方自治体が設定した係数や地価評価格に従って、開発プロジェクト地域の土地利用料と手続き費用を支払わなければならないと述べた。

さらに、開発資金、マーケティング費、広告費、プロジェクトの立ち上げイベント費用、イベント施設、販売施設の運営管理費等々、細かい費用も必要になります。他にも重要なのがプロジェクトの販売を行う仲介業者への手数料2%~4%等々です。「これらの費用は、投資家(開発会社)が各部分を詳細に計算し、製品の平米あたりの価格に含めて計算します。したがって、同じ地区で、同等のプロジェクトであっても、最終的には購入する顧客の負担として販売価格に反映されるのです。」と述べました。





住宅購入者はどのくらいの費用を負担する必要がありますか。

たとえば、マンションの価値を 20 億 VND とすると、投資家(開発会社)が仲介業者に費やす仲介手数料は 4%(8000 万 VND)、他にも土地使用税 2 億 VND(販売価格 20 億 VND、土地使用期間 50 年で想定)、さらに、多くの投資家は、プロジェクトを売りに出すとき、インセンティブプログラムを開き、購入者向けに車や旅行、マンションを景品として提供します。ただし、景品は投資家(開発会社)がコストで計算しており、販売価格に反映します。これらの費用は一つ一つは小さいが組み合わせると非常に大きな費用であると同氏は述べました。

他にも、家を購入する際、所有する顧客は、10 近くの税金と手数料を支払わなければなりません。具体的には、Tran Duc Phuong 弁護士(ホーチミン市弁護士会)が以下、住宅販売に対する個人所得税として記載しています。

税制改正法の内容の実施に関する派遣番号 17526/BTC-TCT に基づき、「2015 年 1 月 1 日から、以前は2つの税計算方法から税額を確定したが、現在は移転価格に 2%の税率を適用する方法が適応されます。」。したがって、個人所得税= 2% × 移転価格。

住宅購入者の登録料は、政令第 45/2011 / ND-CP 第 7 条第 1 項「住宅および土地の登録料は 0.5%」の規定に基づいています。2017 年 1 月 1 日から発効し、財務省の以前の規定に代わり、新たな No. 301/2016 / TT-BTC に基づき、登録料の金額は次のように定められています。

登録料の額に関しては、資産価値 × 登録料(地域査定)となっており、登録額=土地面積 × 地価 × 地域ごとに異なる地価利率(通常: × 0.5%)が規定されています。したがって、登録料の額=土地面積 × 地価 × 0.5%。との計算値になる。

公証人の手数料。不動産の契約および取引の認証の料金は、不動産の価値、または共同通達 62/2013/TTLT-BTC-BTP 第 3 条第 1 項に詳細に指定されている契約または取引の価値に応じて決定されます。

公証人手数料:1 万 5 千 VND、鑑定料:移転価値の 0.15%(10 万 VND ~ 最大 500 万 VND)

ホーチミン市不動産協会の統計によると、土地使用費用算出のための土地利用税率の目安は、マンション価値の 10%、タウンハウス価値の 30%、ヴィラ価値の 50%となっております。

非農業税:これは、家を所有するときに支払う年間税です。この非農業税には税金と手数料が含まれます、人々は家を所有した後に二重で税金が発生している事を示しています。

個人所得税:原則として、900 万 VND 以上の人は所得税を支払わなければなりません。現在、人口の 80%以上が平均収入 900 万 VND から 1500 万 VND 以上の平均所得を得ていません。





人々自身の「夢」に課税するように積み上がる税金と費用。

また、上記の支出に加えて銀行で住宅ローンを組んだ場合も借入金額に対する利息も負担として考えなければいけません。

住宅購入者に重くのしかかる税金や利息、その他費用が非常に多い事と、7億 VND 以上の住宅を所有すると追加の税金が課せられる可能性があるという情報もあり、家を購入する際の大きな不安と不満になっています。多くの人は税金を徴収することは、税金を活用するだけでなく、人々自身の「夢」に課税するのと同じであると主張している。

多くの費用負担。

Trung 氏は、販売価格には法律で定められた手数料だけでなく、他の費用も含まれています。具体的には、プロジェクトが売りに出されるときの開会式、販売開始時のメディアの運営コスト、車や旅行などの景品等々、これらの費用はすべて事業者が計算し、販売価格に反映させます。「たとえば、会場での 7,000 本のミネラルウォーターや購入者に渡された記念金貨も投資家(開発会社)はこれらの費用を負担することはありません。すべてが住宅価格に含まれており、顧客が最後に支払うこととなります」と Trung 氏は述べています。

このような事も含め、近年の住宅価格の高騰の理由は、これらの追加料金の寄与によるものも含まれており、人々が住むために家を購入するのに必要な金額よりも高い住宅製品につながっていることがわかります。





VINACOMPASS

顧客は、家を購入したい場合、追加費用を受け入れる以外には選択の余地がありません。現在の住宅購入者は低金利である、銀行ローンに大きく依存している。現在の年利は7~9%であるが、今後、金利が上昇すると負担が大きくなるため金利負担で影響を受ける人達も出てくる恐れがある。

Phuong 弁護士は、住宅を購入するとき、顧客はこれらの料金に注意を払わず、購入する住宅の平米あたりの価値だけを気にしていると述べ、その上で、プロジェクトに参与している不動産ブローカーの数や、これらのブローカーに投資家(開発会社)が支払っている手数料も気にしません、「現在、顧客が住宅を購入するとき、財務省が設定した税金と手数料を負担しなければならない事や、広告、仲介手数料費用等、販売されるマンション価値に透明性が無いという事実も完全に不合理です」と同氏は述べた。

しかし、ホーチミン市の不動産プロジェクト投資家(開発会社)は、これらの費用を負担する事は出来ないため、販売価格以外の詳細な金額を開示することは不可能であると述べています。これらの情報が開示されれば、各販売会社に差が出来、全体的な影響を及ぼすため各社は上記の費用は開示しません。「したがって、顧客は上記平米当たりの価格で購入することを受け入れるしかない」と投資家は述べた。

参照元: CAFE.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

