



VINACOMPASS

固定資産税:「土地を所有していない人が最初に恩恵を受ける」

2021 年 11 月 1 日



固定資産税政策が効果的に実施されれば、土地加熱の防止と投機的な動きが制限されます。これで最初に得をするのは不動産を所有していない人達です。

これは、不動産税政策に関する My Way 法律事務所のディレクターである Le Van Hoi 弁護士のコメントです。

-これまで、ベトナムの不動産市場で固定資産税が課されたことはありますか？

Le Van Hoi 弁護士: 不動産に関する法律の規定によると、不動産、特に土地使用権からの税金と財源には、次のものが含まれます。省が土地を割り当てる際の土地使用料。土地使用税の徴収。土地利用目的の転換時に支払われる土地利用税。省が土地使用権を認めた場合の土地使用税。国が土地を賃貸するときの土地賃貸料。農地および非農地の使用に対する税金。不動産譲渡に対する所得税。違反の制裁、組織および個人が土地管理に関する法律の規定に違反した場合の損害の補償から集められたお金。土地の管理と使用における費用と手数料。

不動産の譲渡、寄付、その他の行政手続きをせずに土地を使用して生活している人の場合、この個人が支払う年間税は土地使用税になります。非農業用地使用税法第 7 条の規定によると、住宅用地、非農用地および事業用地の使用権に対する土地使用税は、権利額の 0.03~0.15% である。土地利用は、住宅用地の割り当て内またはそれを超える土地利用地域によって異なります。組織または個人が侵入された土地を使用する場合、土地使





VINACOMPASS

用税は土地所有権の価値の 0.2%であり、制限は適用されません。土地所有権（住宅には適用されない）の 0.03～0.15%の税率はかなり低いです。たとえば、個人が地元の住宅用地の制限内で 10 億 VND の不動産を所有している場合、年間の納税額はわずか 30 万 VND です。

– 2009 年末以降、財務省が固定資産税法プロジェクトを提案しています。しかし、これまでのところ、不動産税政策は様々な理由で進んでおりません。これまでのところ、ベトナムは固定資産税を課すべきだと思いますか？

Le Van Hoi 弁護士: 長期的なビジョンでは、不動産の課税は、不動産の投機を制限するために必要であり、不動産の「購入は有益である」と思われる投機的な製品ではなく、その真の目的のために使用されるべきです。

同時に、政策が合理的であれば、土地加熱を防ぎ、低所得者が家や土地利用権を所有する機会を得る条件を作り出します。

– 弁護士の視点から見ると、不動産税のプロセスはどのように実施されるべきですか？

Le Van Hoi 弁護士: 不動産税は、個人所得税の徴収と同様に段階的に適用する必要があります。これにより、個人が不動産を所有し、金額が大きいほど、より多くのお金を支払う必要があります。同時に、各省や市の人民委員会が不動産税の対象となる前に、不動産の価値を決定する必要があります。特に、不動産税は、土地利用の効率を高め、資源の浪費を制限するために使用されていない不動産にも焦点を当てています。

実際、典型的な例では、同じ金額で生産と事業の 2 つの目的に使用した場合、生産とビジネスでは多くの手数料、仕入、固定経費がかかり、稼いだ利益には 20%の税率で法人所得税の対象となりますが、投機的な価格上昇を狙って不動産購入を行った場合、地価の上昇に伴う利益の税率ははるかに低い。したがって、不動産への課税は、不動産を投機するのではなく、生産と事業にキャッシュフローをもたらすことに貢献します。

– 不動産市場参加者に対する固定資産税政策の影響をどのように見えていますか？

Le Van Hoi 弁護士: 具体的な政策がなく、不動産税政策が実施されれば、土地加熱の防止と投機の制限に貢献されると評価するのは難しいと思いますが、最初に恩恵を受けるのは不動産を所有していない人達です。不動産税政策が実施されると、不動産価格の上昇は遅くなり収入に比べて速く上昇せず、不動産を所有する機会はより高くなります。

同時に、不動産に投機する組織や個人グループは、不動産への投資を決定する際は、かなり慎重になります。彼らは、支払う税金も含めた価格で不動産を売却する必要があると、より慎重に価格上昇の可能性のある不動産を見つけなければならない。そして最後に、不動産税制導入により投機的な需要は減少に応じて不動産事業も影響を受ける可能性があります。

参照元: CAFEF.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

VINHOM 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

