



VINACOMPASS

2025 年からの最新の非農業用地使用税の計算方法

2025 年 1 月 7 日 - 午前 7 時 30 分 | 不動産



2024 年土地法によれば、土地の価格は、一定の土地面積に対する金額で表される土地使用権の価値を指します。2025 年 1 月 1 日から、1 平方メートルあたりの非農業用地使用税の課税価格は、土地利用目的に応じた土地価格表に基づき、5 年ごとに保持されます。

土地法 2024 による非農業用地使用税の計算基準

2010 年非農業用地使用税法第 6 条第 3 項によると、「1 平方メートルの土地の価格は、地方自治体(省・中央直轄市)の人民委員会が定める使用目的に応じた土地価格であり、この価格は本法施行の日から 5 年間保持する」と規定されています。

2025 年 1 月 1 日以降、この規定は土地法 2024 の第 249 条に基づいて適用され、「1 平方メートルあたりの土地の価格は、使用目的に応じた土地価格表に基づき、5 年ごとに保持される」と明記されています。

2025 年 1 月 1 日からの非農業用地使用税の計算方法

非農業用地使用税の計算基準、課税価格、税率に関する規定は、2010 年非農業用地使用税法第 5 条、第 6 条、第 7 条を修正し、2024 年土地法第 249 条に置き換えられています。また、財務省通達 153/2011/TT-BTC 第 8 条に基づき、非農業用地使用税額は以下の計算式で算出されます。





(1) 住宅地、商業用地、非農業用地（商業目的で利用）について

- ・未払税額(ドン) = 発生税額(ドン) - 免除・減免税額(該当する場合)(ドン)
- ・発生税額 = 課税対象面積 (m²) × 1 平方メートル当りの土地価格 (ドン/m²) × 税率 (%)

(2) 多階層住宅、集合住宅、地下建物の場合

- ・未払税額 = 発生税額 - 免除・減免税額(該当する場合)
- ・発生税額 = 各組織、家庭、個人の住宅面積 × 配分係数 × 1 平方メートル当りの土地価格 × 税率

(3) 商業目的で利用するが正確な土地利用面積が特定できない場合

- ・発生税額 = 商業利用面積 (m²) × 1 平方メートル当りの土地価格 (ドン) × 税率 (%)
- ・商業利用面積 (m²) = 総土地面積 × (商業収益 ÷ 年間総収益)

+ 複数の住宅用地を使用する権利がある場合、課税対象土地面積は課税対象土地区画の総面積です。

+ 工業団地の建設のために国が土地を割り当てたりリースしたりする場合、課税対象の土地面積には、共用インフラの建設のための土地面積は含まれていません。

+ 住宅用と業務用の両方を使用する場合を含め、多くの世帯や集合住宅を持つ高層住宅の土地の場合、課税対象土地の面積は、配分係数に各組織、世帯、または使用される個人の住宅面積を乗じて決定されます。

+ 割り当て係数は、多階建て住宅、多世帯、集合住宅の建設のための土地面積を、組織、世帯、個人が使用する住宅の総面積で割ったものによって決まります。

+ 地下室のある高層住宅や集合住宅の場合、地下室で使用される組織、世帯、個人の地下面積の 50% を、割り当て係数の計算のために組織、世帯、個人が使用する住宅の面積に追加する必要があります。

+ 地下建設工事の場合、0.5 建設用土地面積を組織、世帯、個人が使用する作業の総面積で割ったものに等しい配分係数を適用するものとします。

- 宅地の税率は、事業用地を含む、以下の部分累進関税に従って適用されるものとします。





Bậc thuế	Diện tích đất tính thuế (m2)	Thuế suất (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

注:税金計算の基礎として使用される住宅用地の割り当ては、省および中央運営都市の人民委員会の規則に基づく新しい住宅用地の割り当てです。

- 高層住宅、アパート、地下建設工事の土地:0.03%。
- 非農業生産および事業用地:0.03%。
- 2010年非農地土地利用税法第3条に規定されている非農地で、事業目的で使用されるもの:0.03%
- 不適切な目的で使用された土地、規制に従って使用されなかった土地:0.15%。
- 管轄の国家機関によって承認された投資家によって登録された段階的投資プロジェクトの土地は、未使用の土地とは見なされず、0.03%の税率が適用されるものとします。
- 侵食され占有された土地:0.2%、割り当ては適用されません。

課税対象および非課税対象の非農業用地使用税

2010年非農業用地使用税法第2条、第3条によると、次のように規定されています。

1. 課税対象

- 都市および農村の住宅地
- 商業用非農業用地(工業団地、商業施設用地、鉱物採掘用地、建材製造用地など)
- 商業目的で利用するその他の非農業用地

2. 非課税対象

- 公共目的で使用される土地(交通、文化施設、教育機関、医療機関など)
- 宗教施設用地
- 墓地・墓園用地





VINACOMPASS

- 河川、運河、池、湖などの特定用途の水域
- 伝統的または宗教的建造物の用地
- 公共機関の事務所、国防・治安目的で使用される土地

その他詳細は、法律に基づき規定されています。

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 LANDMARK5 L5-47-13

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

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

