

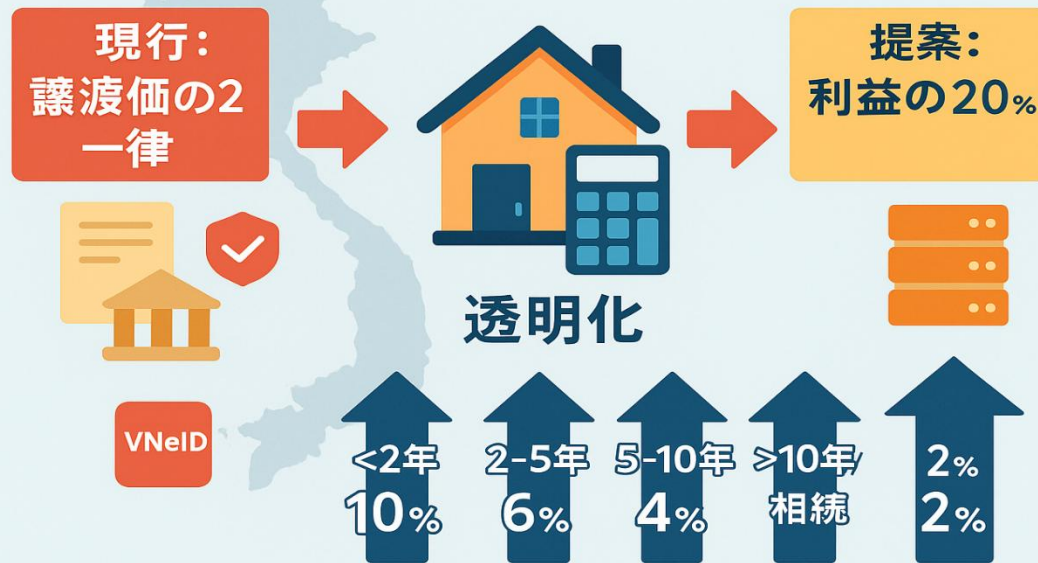


VINACOMPASS

不動産取引に対する個人所得税課税の新提案、物議を醸す。

2025 年 7 月 24 日 07:56 AM | 不動産

ベトナム 不動産個人所得税 (TNCN) イメージ



財務省は、不動産取引による所得に対して最大 20%の個人所得税(TNCN)を課す新たな方針を提案した。しかし、専門家らは「課税に先立ち、取引の透明性確保と、税申告額と実際の売買価格の二重価格問題の是正が必要だ」と警告している。

地価基準が実態に合っておらず、二重価格の慣行が続く

財務省は、不動産譲渡における所得(売却価格-購入価格-関連費用)に対して **20%の課税**を提案している。購入価格や費用が不明な場合には、保有期間に応じて売却価格そのものに課税する仕組みである。

ティエンフォン紙の取材に対し、元価格市場研究所副所長のヴー・ディン・アイン博士は、「何パーセント課税するかを議論する前に、当局は市場での不動産取引をしっかりと管理できるようにすべきだ」と述べた。アイン博士によれば、最も重要なのは不動産取引の管理とその公開・透明化であるという。「個人所得税(TNCN)を増加分に対して課すという原則は新しいが、最も重要なのは取引の内容と金額を管理できるかどうかだ。管理できてはじめて課税率を議論できる。管理が甘ければ、脱税が横行する恐れがある」とアイン博士は述べた。



**ダン・フン・ヴォ教授の指摘: 売買価格の過少申告が横行**

ダン・フン・ヴォ教授も、「長年にわたり、不動産取引では課税を避けるために売買価格を低く申告する慣行が続いている」と指摘。税務当局は、地価表と契約書に記載された売買価格に基づいて課税しているが、地価表が実際の市場価格より大幅に低いため、問題が解消されていない。教授は以下のように提案している。「当局は地価表に基づいて課税すべきであり、そうすれば問題は解決する。地価表が実勢価格より低いままでは、買い手と売り手が実際の価格よりも低く申告し、税収損失を引き起こす。地価表が市場価格に近づけば、実際の取引価格が正確に申告され、正当な税額が支払われるようになる。市場価格に対して最大 20% の誤差まで許容する形で調整すべきだ」と述べた。

改正個人所得税法の草案: 税率 20%、段階課税の仕組みも提案

財務省が提出した個人所得税法(改正案)では、不動産譲渡による所得に対して 20% の税率を適用する案が示された。購入価格や費用が明らかでない場合は、以下のように保有期間に応じて売却価格に直接課税する方式を取る。

- 保有期間 2 年未満: 10%
- 保有期間 2 年以上～5 年未満: 6%
- 保有期間 5 年以上～10 年未満: 4%
- 10 年以上保有または相続による取得: 2%





VINACOMPASS

2021 年以降、財務省はたびたび各地方に対し、不動産取引における「二重価格」の慣行を防ぐよう要請してきた。関連当局は、公証事務所に対し、売買契約書には実際の売買価格を正確に記載するよう求めている。

ハノイ市のある公証事務所の職員 L.N.M 氏によれば、売買契約書に記載される価格は、基本的にその地域の地価表に基づいて計算されており、実際の市場価格とは大きく乖離しているという。

例えば、ある地域の地価表が 1 m²あたり 200 万 VND であれば、その価格に面積を掛けて契約書上の価格とされる。しかし、実際の取引価格はそれより大きく上回っていることが多い。L.N.M 氏によれば、「地価表は実際の市場価格の 60%程度しか反映していない」とのこと。

また、銀行との情報連携がないため、個人間の不動産取引では契約書と同額の金額のみを振り込むことが多く、差額部分は記録されず、脱税の温床となっているという。

銀行口座のマイナンバー連携・電子送金義務化など、透明性確保が鍵
専門家らは次のような対策を挙げている。

- 銀行口座と個人識別番号(VNeID)の連携
- 不動産売買時の電子送金義務化
- 全国統一の不動産取引データベース構築

これらによって、売主・買主と公証人が結託して価格を過少申告することを防ぐと期待されている。

損失がある取引には課税されない

財務省のカオ・アイン・トゥアン副大臣は、「現在は売買価格に対して一律 2%の税を課しているが、改正案では利益が出た場合にのみ 20%を課税する」と述べた。

この方式により、「損失が出ている取引」や「利益が少ない取引」では、課税が発生しないため、納税者にとってより公平になるという。「20%課税方式の導入には段階的アプローチが必要であり、土地・住宅政策の整備、データベースと IT インフラの整備と合わせて進めるべき」とトゥアン氏は述べた。

TP.HCM 不動産協会のレ・ホアン・チャウ会長は、「利益に基づく課税の導入には、正確な課税対象所得を計算できる前提条件が必要。現行のように、たとえ赤字でも 2%の税を課す方式は、所得課税の原則に反する」と指摘した。

投機・短期転売の抑制が狙い

課税方式を選定する前に必要なのは、「不動産の購入価格・売却価格・保有期間・譲渡回数・価格推移」などの情報を完全にデジタル化することである。

このデータ基盤が整えば、税制は実効性を持ち、投機や価格操作を行う層を正確にターゲットにできる。また、「2024 年土地法」では、地価表の更新頻度や手続きも強化されており、地価表と市場価格との乖離是正が進むことも期待されている。





VINACOMPASS

今回の提案である「実際の利益に対して 20%課税する方式」は、実態に即した経済行為への課税であり、法人課税の原則にも近いアプローチだ。なお、2007 年制定の旧個人所得税法では、所得に対して 25%課税する仕組みがあったが、データ不足を理由に 2015 年の改正で一律 2%課税に変更されていた。近年のテクノロジー発展と情報整備により、差額課税方式の再導入が現実的になってきている。



保有期間に応じた累進課税も検討：短期売却ほど税率が高くなる

今回の財務省案のもう一つの注目点は、保有期間に応じて税率が変動する累進課税方式の導入である。

これは、「短期保有＝高税率／長期保有＝低税率」となる仕組みであり、海外でも投機抑制に効果があった実績がある。特に短期転売（いわゆる“波乗り”）を防ぐ効果が期待されている。短期投資には多くの場合、金融レバレッジ（借入）を伴い、キャッシュフローへの圧力も大きい。長期保有を義務付けられることで、資金効率が悪化し、投機的魅力が下がるという効果もある。この改革により、不動産市場の安定化と長期的な投資志向の醸成が見込まれている。

最終消費者（購入者）への影響は？

新税制の導入により、売り手が負担する税金の一部が価格に転嫁される可能性はある。しかし、市場が調整局面にある現在では、価格上昇には直結しにくい。

価格転嫁が可能かどうかは、

- 実際の購買力
- 不動産企業間の競争度合い
- 商品供給量
- 市場心理

など、多くの要素に左右される。





VINACOMPASS

中長期的には、課税制度と執行機構が整備されることで、投機が抑制され、透明性が向上し、実勢価格に市場が収れんと見られている。これは実需層にとって有利となる展開だ。

結論:この税制改革は、単なる税収増ではなく「市場構造の再構築」

今回の制度変更は、単に税収を増やすためではなく、不動産市場の構造改革に向けたテストケースでもある。これは、「不動産＝短期で儲ける投機対象」という従来の常識を改め、「長期的・責任ある投資の対象」として再定義する取り組みでもある。

ただし、制度が不十分なまま導入された場合には、

- 二次市場の流動性低下
- 地価・計画情報の不透明性が解消されない
- 税制が形骸化し、市場心理が悪化
- 投資マネーの市場離れ

などの負の影響が出る可能性もあるため、慎重かつ包括的な実行が求められる。

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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

