



VINACOMPASS

不動産の売買利益に対する譲渡税: 支持と懸念

2025年7月30日 - 不動産市場



財務省の提案による不動産の売買利益に対する20%の譲渡税が建設省によって支持され、不動産投機を抑制する狙いがあります。しかし、多くの専門家は、税制の透明性が不十分な場合、市場に悪影響を与えると指摘しています。

建設省は、第2四半期の住宅と不動産市場に関する報告書で、税制を含む一連の中心的解決策を提案しました。建設省は、財務省の各物件の売買差額に対する個人所得税の提案を支持しています。建設省は、この解決策が「不動産投機を防ぎ、不動産価格のインフレを引き起こす」助けになると述べています。

財務省は、個人所得税法案の一環として、各物件の購入価格と販売価格の差額に20%の個人所得税を適用する方法を提案しました。価格または関連費用が特定できない場合、税率は保有期間に応じて段階的に上昇します。2年未満は10%、2~5年は6%、5~10年は4%、10年以上は2%です。

譲渡税の提案には賛否両論があります。

建設省は、各プロジェクトの土地使用料と製品販売価格の差を課税する方針を検討するよう提案しており、使用されていない家や土地にも課税し、資産の蓄積、無駄な支出、市場の歪みを抑制する目的です。

専門家の意見は?

Savills Ho Chi Minh City のリサーチ&アドバイザー部門のディレクターである Giang Huynh は、Tien Phong とのインタビューで、政策の目標を明確にし、影響を分析する前に必要ですと指





VINACOMPASS

摘しています。現行の2%の譲渡税と20%の実利益に対する提案を比較すると、第1の目標は予算収入の増加です。

「第2の目標は税の公平性を確保することです。利益が高い人はより高い税金を払います。さらに長期的には、第3の目標は市場を調整するツールとしての政策として見なされ、不動産の投機を抑制し、より透明な取引を促進することです。これらは長期的に市場に有利に働く目標です」と Huynh 氏は述べています。

ただし、Huynh 氏は、これらの政策が実行可能性と実際の市場状況に対してどれだけ効果的であるかを評価する際には、依然として大きな課題があると述べています。インフラが整備されていない状態で政策を適用することは、市場の流動性に影響を与え、税金の徴収過程での混乱や紛争を引き起こす可能性があります。

Nguyen Van Dinh – ベトナム不動産ブローカー協会の会長は、7月28日の会合で、不動産販売に関する個人所得税法案の提案について関連するメンバーに意見を聞いたと述べました。Dinh 氏によると、メンバーはすべて、ベトナムの不動産市場が長期間の困難な時期を経験し、まだ新しい発展サイクルに入ったばかりであることを考慮すべきであり、故に、すべての政策変更が慎重に検討され、市場の回復と発展に否定的な影響を与えないようにする必要のあるとの意向を示しています。

Dinh 氏はまた、20%の譲渡税が実施された場合、実際には投資需要が多い市場では、売買価格の一部が税金として売り手に加算される可能性があるかと指摘しました。現在、多くの取引は投資ニーズに由来しています。投資需要が低下すると、取引量も減少するでしょう。「私の見解では、新法の施行時の有効性、実施可能性、そして市場の実務問題に関する具体的な規制を設ける必要があります。例えば、どの費用項目が所得税の計算から差し引かれるべきか、あるいは各費用項目に対して定額の制限を適用するべきかについて検討する必要があります」と述べています。

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

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

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

