



VINACOMPASS

家を貸して税申告しなかった場合、どう処理されるのか？

2025年8月17日 10:34 | 不動産ニュース



住宅の賃貸、店舗スペースの賃貸、さらには倉庫や工場の賃貸まで…多くの人々にとって大きな収入源となっている。しかし、実際には全員が正しく税務義務を果たしているわけではない。一部は平然と法律をすり抜けたたり、完全に無視して申告しない人もいる。

家を貸しても税申告を「忘れる」ケース

ホーチミン市・スアンホア区に住むタイン氏は、2つのマンションを所有し、それぞれ月額1,200万 VND(約73,200円)で貸している。年間では約2億9,000万 VND(約176万円)の収入となり、免税基準の約3倍に達している。しかし本人は「申告しなければ税金を払わなくていい。それだけのこと」と正直に答える。

同様に、ドンナイ省ニオンチャックに住むトウイ氏もホーチミン市内に家を持ち、月額2,000万 VND(約122,000円)で賃貸中。年間収入は2億 VND超(約122万円超)だが、申告はしていない。「もう年寄りですし、家賃収入以外の収入はなく、生活費に充てているだけなので、税金を払う必要があるとは思っていません」と説明する。

多くの人が「家を貸すのは“事業”ではないから税金を払う必要はない」と考えている。





VINACOMPASS

ホーチミン市・アンラック区のアン氏は、労働者向けの下宿を運営し、平均して月額 1,200 万 VND (約 73,200 円) を得ているが、「入居者が少ない月もあるし、多い月もある。どう申告していいかわからないから結局やめた」と話す。

法規定：年間収入 1 億 VND 以下は免税

財務省の通達 40/2021/TT-BTC 第 9 条 1 項によると、不動産賃貸収入に関する個人所得税 (TNCN) の申告方法は 3 種類ある：

1. 各支払期ごとの申告
2. 暦年単位での申告
3. 同一税務署管轄下にある複数契約をまとめて申告

なお、年間収入 1 億 VND (約 61 万円) 以下は免税とされている。

税率と「抜け道」

それ以上の収入の場合、申告と納税の義務が発生する。現行税率は総収入の 10% (個人所得税 5% + 付加価値税 5%)。

しかし実際には、多くの方が収入を実際より低く申告したり、完全に無申告で「バレないことを祈る」という実態がある。

無申告の場合の処分と追徴

こうした現状を受け、税務総局は中央直轄市や省の人民委員会に公文書を送り、住宅・オフィス賃貸者に対する税務管理の強化を要請した。

ホーチミン市税務局のグエン・ティエン・ズン副局長によれば、各区税務署に対し、区・坊の人民委員会、マンション管理組合、さらには地域警察と連携して賃貸実態を調査するよう指示している。住民の一時滞在登録情報も活用し、実際の収入を確認しているという。「脱税を発見した場合、地方政府と協力して正しい収入を確定し、処罰と追徴課税を行います。悪質な場合は警察に送検します」とズン氏は述べた。

政令 125/2020/NĐ-CP によれば：

- 申告不足によって納税額が不足した場合 → 不足分の 20% の罰金
- 無申告の場合 → 200 万～2,500 万 VND (約 12,200 円～15 万 2,500 円) の罰金 (違反期間や程度に応じる)
- 脱税額が大きく、刑事性が認められる場合 → 刑事責任を問われる可能性

公平性の問題

税務担当官は「賃貸収入に対する税金は単なる法的義務ではなく、社会的公平を守るものでもある」と指摘する。「給与所得者は給料受取時に自動的に源泉徴収されているのに、家賃収入で数億ドンを得ている人が無申告なのは明らかに不公平です」と述べた。





VINACOMPASS

今後の見通しと警告

実際には「税務当局は気にしていない」「今まで一度も調査されたことがない」という心理から申告を怠る人が多い。だが、現在の管理強化の流れの中では、「気楽に家を貸しても税金を払わない」という状況はすぐに終わるかもしれない。

税務当局は「大家は規定をよく理解し、正しく、十分に、期限内に申告すること」を呼びかけている。発覚した場合、支払うべきは税金だけでなく、罰金や延滞金も加わり、結果的に当初よりはるかに大きな負担となる可能性がある。

参照元: CAFE.F.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

VINHOMES 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

