



VINACOMPASS

ベトナム不動産賃貸における税務申告と罰則

(日本人投資家・不動産オーナー向けまとめ)

1. 賃貸収入に対する税務義務

- ・ 対象: 住宅、店舗、倉庫、工場などの賃貸収入
- ・ 免税ライン: 年間収入 1 億 VND (約 61 万円) 以下 は非課税
- ・ 課税ライン: それ以上の場合は申告・納税が必要
- ・ 税率:
 - 個人所得税 (TNCN) 5%
 - 付加価値税 (VAT) 5%
 - 合計 10% が課税される

2. 実務上のリスク

- ・ 多くのベトナム人オーナーは「事業ではない」として未申告のケースが多い。
- ・ しかし現在、税務当局は管理を強化。住民の一時滞在登録情報やマンション管理組合、地域警察と連携し、実際の賃貸収入を調査している。
- ・ 未申告や過少申告は摘発されるリスクが高まっている。

3. 罰則とペナルティ

- ・ 無申告の場合: 200 万～2,500 万 VND (約 12,200～15 万 2,500 円) の罰金
- ・ 過少申告の場合: 不足税額の 20% が追徴課税
- ・ 悪質な場合: 刑事責任を問われる可能性あり
- ・ 追徴時は「税金 + 罰金 + 延滞金」となり、本来より大きな負担になる可能性が高い

4. 日本人投資家への示唆

- ・ ベトナムでの不動産投資(賃貸運営)では、必ず現地税務署での申告・納税 を行うことが重要。
- ・ 管理会社やプロパティマネジメント業者を活用して、申告漏れリスクを防ぐ仕組み を整えるべき。
- ・ ベトナムは税務調査強化の方向にあり、「無申告でも問題ない」という過去の慣行は通用しなくなる可能性大。

5. 実務アドバイス

- ・ 契約時の賃料は必ず正式に記録(契約書 + 銀行振込推奨)
- ・ 年間収入が免税ラインを超える場合は期限内に申告
- ・ 法人所有にする場合は法人税規定が適用されるため、個人所有か法人所有かのスキーム選択が重要
- ・ 日本側での申告との二重課税回避(外国税額控除)も併せて検討





VINACOMPASS

結論

現在ベトナムでは、**税務管理の強化**が進んでいます。

日本の投資家は、現地パートナーと連携し「**正しく・確実に**」**税務申告を行う体制**を整えることが、今後の投資リスクを最小化する鍵となります。

*8/18 付レート: 1 VND ≈ 0.0061 JPY

2025 年 8 月 19 日

VINACOMPASS



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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

