



VINA COMPASS

ベトナム財務省、不動産「二重価格」取引の締め付け強化へ！

2026年4月1日 | ベトナム不動産税制

ベトナム財務省、不動産「二重価格」取引の締め付け強化へ

申告価格が実勢価格より低い場合、土地価格表と補正係数Kで課税

個人所得税 2%を適用
 契約価格が低い場合
 公的土地価格で再算定

課税タイミングの明確化
 ▶ 契約時点 / 登記完了時
 ▶ 出資譲渡 / 委任売買も課税

「二重価格」対策強化 長年の税逃れにメス

- ▶ 唯一住宅の免税厳格化
- ▶ 所有183日以上 & 全資産一括譲渡
- ▶ 虚偽申告は追徴課税
- ▶ 一部売却 / 複数物件は免税対象外

追徴課税

ベトナム財務省は、不動産市場で長年問題となっている「二重価格（契約価格と実勢価格の乖離）」取引を抑制するため、新たな税務算定ルールを盛り込んだ政令草案を公表した。

今回の草案では、売買契約書に記載された価格が実際の取引価格より低い場合、地方政府が定める土地価格表 (bảng giá đất) と補正係数 K を基準に税務当局が再評価し、課税額を決定する仕組みが提案されている。

個人所得税 2%は維持、ただし課税価格算定を厳格化

草案によると、居住者個人による不動産譲渡所得税は従来どおり、譲渡価格の 2% を適用する。ただし、新たな変更点として、契約書に価格未記載、契約価格が地方土地価格表を下回る場合には、取引時点の公的土地価格に基づいて税務署が価格を再決定する。この措置により、売主・買主が税負担軽減のために低価格記載する慣行を抑制する狙いがある。

長年続く「二重価格」問題にメス

ベトナム不動産市場では長年、契約書価格を実際より低く記載する慣行が一般化してきた。これにより、国家税収減少、市場価格の不透明化、統計価格の歪みが発生していた。今回の制度改正は、市場価格と税務価格の乖離是正を目的としている。



VINA COMPASS

課税タイミングも明確化

草案では課税発生時点も整理された。

通常売買買主が代納しない場合→ 契約発効時点で課税

買主が売主税負担を代行する場合→ 所有権・使用権登録完了時に課税

将来完成住宅は申告時点で課税

未完成住宅・将来引渡し物件では、納税申告書提出時点が課税基準となる。

不動産現物出資は譲渡時まで非課税

不動産を現物出資した場合、出資時点では課税されず、以下で初めて課税される。出資持分譲渡、資本引出し、企業解散 この場合、出資受入企業が個人に代わり納税申告を行う。

委任売買も課税対象明確化

委任売買についても、受任者が所有者同等権限を持つ場合、譲渡所得として課税される。一方、単なる手数料受領のみなら、給与所得課税となる。これは、委任契約を利用した脱税回避防止狙いがある。

唯一住宅売却の免税条件も厳格化

今回の草案では、唯一住宅売却時の所得税免除条件も厳格化された。

免税には以下 3 条件を同時に満たす必要がある。

- ① ベトナム国内で唯一の住宅または宅地のみ所有
- ② 所有期間 183 日以上(6 か月超)
- ③ 全資産を一括譲渡

一部売却・追加保有は免税対象外

以下の場合には免税対象外、将来完成住宅も別保有、一部のみ売却、他不動産追加保有、共有財産の場合も、他不動産を持たない者のみ優遇対象。

虚偽申告には追徴課税

唯一住宅認定は売主自己申告制だが、虚偽申告時には追徴課税、行政処分が科される。

市場透明化へ大きな制度転換

当局は今回の改正について、税收確保、市場透明化、実勢価格への接近を進める重要施策と位置付けている。

投資家向け視点

2026 年以降、ベトナムでは、契約価格を低く記載して取得コストを抑える従来手法は急速に使えなくなる可能性が高い。今後の注目点として地方ごとの K 係数上昇幅、ハノイとホーチミン市の課税差、中古マンション市場への影響があげられる。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM
事務所 : 028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

