中国、富裕層の海外資産への課税を強化
巨額税収と資本流出対策、ベトナム不動産への波及は？

2026 年 11 月 14 日 ｜ 国際経済・不動産投資



ホーチミン市の都市景観をイメージした生成画像（実際の投資動向を示すものではありません）

海外所得の申告額は 1,600 億元超

中国政府が富裕層の海外資産やオフショア信託から得られる所得への課税を強化している。提供記事によれば、個人所得税の申告額は 1,600 億元（約 3 兆 8,400 億円）を超え、10 月の関連納税額は 1,200 億元（約 2 兆 8,800 億円）以上に達した。10 月の個人所得税収入は前年同月比約 90%増加したという。これらは記事記載の数字であり、申告額と納税額は異なる指標だ。

オフショア信託の移転・運用・清算を対象に

記事では、7 月 24 日の公告により、中国の税法上の居住者が海外で得た所得に対する税務管理を強化したと説明している。海外信託への株式・不動産などの移転に伴う譲渡益、運用中の売却益、利子・配当、清算時の収益などが対象とされる。受益者へ分配せず海外法人に留保した利益にも課税が及ぶとされ、関連規定の税率は 20%と紹介されている。ただし、具体的な税率・課税時点は個別の法的確認が必要だ。

#720A Dien Bien Phu St, 22 Ward, Binh Thạnh Dist, HCMC, Vietnam
+84 (0)28 3636 1118 / +84 (0)845 149 838
www.vinacompass.com / info@vinacompass.com

自主申告の猶予終了、調査へ移行

既存のオフショア信託に関する 90 日間の自主申告猶予は 10 月 22 日に終了。記事によれば、当局は今後、申告漏れや虚偽申告に対する加算金、税務調査、法的措置を進める方針だ。脱税を助けた仲介業者や個人も処分対象とする。海外に資産を持つこと自体が違法なのではなく、所得の申告・納税義務の履行が焦点となる。

背景には不動産不況と資本流出

中国では不動産市場の低迷によって地方政府の土地使用権売却収入が減少し、財政上の圧力が強まっているとの見方がある。記事は、2025 年の中国からの資本流出を約 8,070 億ドル（約 129 兆円）とする推計や、中国本土居住者のオフショア信託資産が約 2.3 兆～2.7 兆元（約 55 兆～65 兆円）に上るとの推計を紹介している。ただし資本流出の推計全体が違法資金を意味するわけではない。

ベトナムのマンション市場への影響

中国の富裕層が資産分散先として東南アジアに関心を高める可能性がある一方、中国側の送金・税務管理が強まれば、実際の海外投資資金は制約され得る。したがって今回の政策だけを理由に、ホーチミン市のマンション価格上昇を予測することはできない。外国人による住宅取得には物件や所有割合などの規制もあり、資金移動の適法性、購入資格、賃貸利回り、出口戦略を個別に確認する必要がある。

今後の視点

今後は中国の海外所得課税の運用状況と実際の資金移動を注視し、ベトナム不動産への投資需要と成約可能な資金流入を区別して判断することが重要となる。

出典参照元：ユーザー提供の MSN 掲載記事（新華網・CCTV 等による中国国家税務総局発表の引用を含む）。数値・法令の記述は提供記事に基づき、独立した一次資料による検証は未実施。

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ございません。

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