



## 税務当局は、不動産移転税を「避ける」ための3つのトリックを指摘し、納税のため、新しい規制を提案します。

2022年3月1日



税務総局は、地方警察機関と調整し、脱税、非申告、または実際の移転価格よりも低い契約や請求価格の申告ケースを調査するために警察機関と協力するように、すべての税務当局に指示しました。税務総局は、脱税者と租税回避者の3つの基本的なトリックを指摘しています。

### 納税を回避するための3つのトリック。

不動産譲渡に関連する脱税と租税回避との戦いを通じて、税務局は3つの基本的なトリックを発見しました。

第一に、譲渡契約は当事者間の民事取引であり、書面で合意し、口頭で交渉することができます。実際には、契約に示されている価格以外での不動産譲渡の場合があり、実際の取引とは一致しません。したがって、2つのタイプの契約が並行して存在する可能性があります。

- (1) 不動産譲渡契約は、変更の登録手続きを行うために、実際の取引価格よりもはるかに低く申告し、規則に従って公証および認証されます。
- (2) 裁判所での紛争を防ぐために、両当事者によって署名され、実際の取引価格で記録された手書きの契約。実際、再販契約書で競売価格よりもはるかに安い価格、





または人民委員会の価格と同じ価格で取得した後、新規にて土地競売で落札した後が多い。

第二に、プレビルドでの住宅売買契約の譲渡契約については、第三者から第三者へのプレビルド住宅売買契約の価値は、購入額と同額になります。投資家(開発会社)の販売価格または Pinkbook(住宅所有権)が発行されるとき、納税者は、税金を回避するために、投資家(開発会社)からの購入価格よりも価値が低いと宣言することがあります。

第三に、不動産を売買する両当事者は、不動産からの PIT を回避するために、譲渡契約に署名するのではなく、認可契約(認可された人が不動産を所有、使用、処分する権利を有する)に署名します。

### 税務業界の何が問題になっていますか？

不動産譲渡時の税務行政に関する規則は、税法上の文書に規定されていることが確認できます。ただし、税務総局によると、不動産譲渡税を効果的に管理するためには、歳入庁の規定に加えて、土地法、不動産事業法、歳入庁、関係機関の調整を強化する必要があります。

現在、土地関連の課題は、多くの管理機関を抱えており、省庁や部門の法的文書は同期化されておらず、管理機関の土地データ、土地関連情報管理のための相互接続も行われていません。特に、法律文書システムでは、不動産振替取引のキャッシュフローを管理する仕組みもありません。

同時に、納税義務を果たすための国民の自己規律の感覚は高くなく、法律に対する意識はもまだ低く、実際の移転価格と一致しない価格で税を申告する場合の結果を認識していません。

一方、税法によれば、納税者が実際の移転価格に従わずに申告し、納税した場合、税務当局は課税する権利を有します。しかし、税務当局には調査機能がないため、税務調査の基礎となる情報を収集することは困難です。これは実際には非常に一般的であり、税務総局もまた、捜査警察機関に記録を転送することについていくつかの地域から報告を受けていますが、捜査機関は脱税を決定するのに十分な根拠がないため、行政処理のための税務当局に差し戻すケースが多々あります。

税務当局で問題を引き起こしているもう 1 つの原因は、2016 年 6 月 22 日付けの財務省および天然資源環境省の BTC-BTNMT、通達番号共同番号 88/2016 / TTLT / の第 6 条に従って、土地使用権および土地付属資産を譲渡する際の財政的義務を決定するための文書受け取り、処理するプロセスです。申請書は、地区の土地登記所の支店から受け取り、省や市の公共サービスポータルを介して処理され、行政手続きを処理するための相互接続された時間制限に関する規制があります。税務当局の活動は 5 営業日です。しかし、税務署に書類を送る土地登記事務所は、返還予定日が近いが遅れていることが多く、土地の財政的義務を決定した結果を返還する時期に圧力がかかっています。





VINACOMPASS

## 不動産を譲渡する際に銀行での振込払いという規制を提案する。

上記のような状況に直面して、近年、税制総局は、個人所得税や登録料および企業所得税に基づく課税に関する同期法的文書の調査、修正、補足に焦点を当てた政策立案に関する調整と助言を強化してきました。さらに、財務省の指導を実施し、総務省は、2014年11月25日付の不動産事業法第16条第16条/QH13における不動産移転活動に関する銀行振込払いに関する規制を補完するよう財務省に勧告した。

税務管理については、税務総局が業界全体を対象とした多くの公式文書を発行すると同時に、土地を管理するための機関との調整、特に調整作業など、不動産の分野で多くの税務管理の仕組みを推進しています。地方の警察機関と協力して、税と不動産税の回避違反の調査と処理を調整し、省の予算収入の損失回避を補います。

税務総局は、あらゆるレベルの税務当局に対し、法政策の伝播と普及の強化、特に脱税に関する規制の内容、刑法の脱税違反の取り扱い、事業活動に関連する税務政策に焦点を当て、税務当局に指示しています。個人や企業が知る得るための不動産譲渡を普及させ行きます。

税務調査と審査については、部門間の検査と審査を組織する際の調整を強化する。テーマ別検査の構築に焦点を当てる-不動産事業、税務査定、滞納および法律に従った税務行政違反に対する罰則を実施する。

税務当局は、事業活動および不動産譲渡のために、税務行政の関連部門、機関、および関連機関と積極的に調整し、同時に、省や市の人民委員会は、不動産譲渡活動の収入の損失を防ぐための対策を策定するよう提案しています。

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

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

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

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

