

TaxFlash



不动产投资基金

政部于 2015 年 11 月 10 日发布第 200 条法规(PMK-200) , 针对特定集体投资合同规定所得税及增值税 (VAT) 相关处理办法来加强财务运作。

此法规规定以不动产投资基金形式签订之集体投资合同 (KIK-DIRE) 之相关税务处理。

定义

不动产投资基金之集体投资合同(KIK-DIRE)。是一个搜集大众资金的集体投资合同，目的是用来投资房地产及相关资产/或现金及约当现金。

KIK-DIRE 方案可透过或不透过建立特殊目的公司 (SPC) 来发行。此特殊目的公司 (SPC) 至少 99.9% 是发行 KIK-DIRE。

所得税处理

从特殊目的公司 (SPC) 至 KIK DIRE 的股息

在透过建立特殊目的公司 (SPC) 发行 KIK DIRE 的方案下，此 SPC 被认为是 KIK DIRE 的一个组成部分。因此，该 SPC 由 KIK DIRE 取得的股息在集体投资合同 (KIK) 的水平下将不视为应课税所得。意味著此股息不需被视为应课税所得额亦没有预扣税。

为符合上述处理，KIK DIRE 在股息取得后，申报年度公司所得税（CITR）时，必须检附下列文件备查：

- a. 印尼金融监督管理委员会（OJK）颁发之 KIK DIRE 注册有效声明之通知信影本；
- b. 来自 OJK 说明该纳税人是 KIK DIRE 下的特殊目的公司（SPC）；及
- c. 贴有印花税的声明书指出此 SPC 完全是为了 KIK DIRE 目的而设立的

不动产之移转从原资产所有者（原始拥有者）至特殊目的公司（SPC）或不动产投资基金之集体投资合同（KIK DIRE）

土地及建筑物等不动产之所有权从原始拥有者移转至 SPC 或 KIK DIRE，不需缴纳 5% 的最终税。此税务处理亦无须免税信（Surat Keterangan Bebas）。然而，其利得需缴纳所得税。

法规里有提供资产移转通知书范本，该原始拥有者需要递交书面资产移转通知书给税务局。此通知书及上述 a, b 和 c 之文件需要提供给官方授权机构（如公证机构）来认证相关资产移转文件。

增值税（VAT）税务处理

被认为是低风险的企业的 SPC 或 KIK DIRE，因而可以享受初步增值税退税的过程。为了享受此优惠，纳税人必须递交申请书（透申请增值税退税时或单独递交申请书）并符合下列条件：

- 纳税人已被指定为是低风险企业
- 于购买不动产时有进项 VAT 可以申请退回

为了被指定为是低风险企业，SPC 或 KIK DIRE 必须递交申请书并且附上上述 a, b 和 c 的相关文件。税务总局（DGT）必须在 15 个工作日内公布审核结果，否则该申请在下一个 15 工作天后会自动被视为已核准。此审核结果有效期为 12 个月。有效期过后，纳税人必须重新申请。

若纳税人 i) 受到初步税务审计或调查；或 ii) 因为纳税人被发现并未进行 KIK DIRE 方案而需受到税务审计者，此被指定为低风险企业的决定将会失效。

在收到初步 VAT 退税申请后，税务总局（DGT）会进行检查并在完成申请后一个月内告知检查结果，否则，该申请将在一个月后的 7 天内被视为核准。

初步 VAT 退税流程可能被驳回，如果：

- 纳税人不是被认为低风险企业的 SPC 或 KIK DIRE
- 没有购买不动产时之进项 VAT 可申请退回
- VAT 退税的附件尚未完成
- 没有多缴增值税；且/或
- 纳税人没有正确缴纳 VAT

处理 VAT 退税流程正常程序之期限为 12 个月，税务总局（DGT）将会告知驳回结果。

Your PwC Indonesia contacts

Abdullah Azis
abdullah.azis@id.pwc.com

Adi Poernomo
adi.poernomo@id.pwc.com

Adi Pratikto
adi.pratikto@id.pwc.com

Alexander Lukito
alexander.lukito@id.pwc.com

Ali Widodo
ali.widodo@id.pwc.com

Andrias Hendrik
andrias.hendrik@id.pwc.com

Anthony J. Anderson
anthony.j.anderson@id.pwc.com

Anton Manik
anton.a.manik@id.pwc.com

Antonius Sanyojaya
antonius.sanyojaya@id.pwc.com

Ay Tjhing Phan
ay.tjhing.phan@id.pwc.com

Brian Arnold
brian.arnold@id.pwc.com

Engeline Siagian
engeline.siagian@id.pwc.com

Enna Budiman
enna.budiman@id.pwc.com

Felix MacDonogh
felix.macdonogh@id.pwc.com

Gadis Nurhidayah
gadis.nurhidayah@id.pwc.com

Gerardus Mahendra
gerardus.mahendra@id.pwc.com

Hanna Nggelan
hanna.nggelan@id.pwc.com

Hasan Chandra
hasan.chandra@id.pwc.com

Hendra Lie
hendra.lie@id.pwc.com

Ivan Budiarnawan
ivan.budiarnawan@id.pwc.com

Laksmi Djuwita
laksmi.djuwita@id.pwc.com

Lukman Budiman
lukman.budiman@id.pwc.com

Mardianto
mardianto.mardianto@id.pwc.com

Margie Margaret
margie.margaret@id.pwc.com

Parluhutan Simbolon
parluhutan.simbolon@id.pwc.com

Peter Hohtoulas
peter.hohtoulas@id.pwc.com

Runi Tusita
runi.tusita@id.pwc.com

Ryuji Sugawara
ryuji.sugawara@id.pwc.com

Soeryo Adjie
soeryo.adjie@id.pwc.com

Sutrisno Ali
sutrisno.ali@id.pwc.com

Suyanti Halim
suyanti.halim@id.pwc.com

Tim Watson
tim.robert.watson@id.pwc.com

Tjen She Siung
tjen.she.siung@id.pwc.com

Yessy Anggraini
yessy.anggraini@id.pwc.com

Yuliana Kurniadjaja
yuliana.kurniadjaja@id.pwc.com

Yunita Wahadaniah
yunita.wahadaniah@id.pwc.com



www.pwc.com/id

If you would like to be removed from this mailing list, please reply and write UNSUBSCRIBE in the subject line, or send an email to maria.purwaningsih@id.pwc.com.

DISCLAIMER: This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.

© 2015 PT Prima Wahana Caraka. All rights reserved. PwC refers to the Indonesia member firm, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.