

TaxFlash



转让土地及建筑物新条例

政府日前发布了2016年第34号政府条例（GR-34），规定了转让土地和/或建筑物（L&B）所有权所得税及L&B买卖法定协议（*Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB*）和其修订条例。第34号政府条例废除了1994年第48号政府条例（其最新修订条例为2008年第71号政府条例）。第34号政府条例于2016年8月8日签署，2016年9月7日生效。

新的政府条例的主要变化如下：

范围

过去只有转让土地及建筑物所有权的收入需要课征最终税。现在，涉及买卖法定协议(PPJB)的转让土地及建筑物所有权的收入皆可记入最终税的范畴。

PPJB征缴的最终所得税期限为：

- 出售方第一次签署 PPJB 文件时；或
- 从过去签订至未来修订 PPJB（事后出售），买家的名字揭露在 PPJB 上者。过去若事后出售，相关的出售利得必须依照一般的所得税率缴纳所得税（即并非课征最终税）。

税率

一般的最终税率已从 5% 减至 2.5%。从事房地产业务的纳税人出售低成本的房子/公寓仍然维持 1%。

转让土地及建筑物所有权至政府（包含国营企业及地方性的政府企业），因为公众利益的开发而需购买土地者，仍然免除最终税，尽管新的条例规定税率为 0%，原来的条例认定为免除最终税。

税基

课税主体的销售金额(Nilai Jual Objek Pajak/NJOP)不再作为计算税金的基础。税基价值的计算基础如下：

情形	税基
向政府转让所有权	由已授权的政府部门确定价值
拍卖情况转让所有权	根据拍卖会上得标的价格
关联方之间转让所有权或PPJB – 新	以应获取的价值为基准
第三方之间转让所有权或PPJB – 新	以实际获取的价值为基准
通过资产互换、弃权、转让、授予、继承或其他协商方式转让所有权 – 新	以市场价值确认的应获取价值为基准

时间

转让L&B所有权征缴的最终税须在公证签署转让协议之前支付。对于从L&B买卖法定协议中赚取所得的纳税人，最终税征缴应该在收取全额或部分款项时，包括定金、利息、费用和购买方支付的其他费用。

如果购买方将所购L&B出售给其他买家，更改PPJB购买方姓名时，该后续出售方须在PPJB更改之前支付最终税。最早以出售方姓名出现在PPJB文件上的出售方，只有在最终税缴付单复印件仍有效的情况下，才能签署修订版PPJB。出售方有义务向DGT申报PPJB的修订。

免除

GR-34 规定了下列交易可免除最终税：

- 已获取财政部（MoF）批准可以使用账面价值进行兼并、合并或商业扩张时转让 L&B
- 在建造运营转让、建造转让运营模式下转让建筑物或使用国有 L&B。

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

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

Dany Karim

dany.karim@id.pwc.com

Deny Unardi

deny.unardi@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

Hyang Augustiana

hyang.augustiana@id.pwc.com

Kexin Lim

lim.kexin@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

Otto Sumaryoto

otto.sumaryoto@id.pwc.com

Parluhutan Simbolon

parluhutan.simbolon@id.pwc.com

Peter Hohtoulas

peter.hohtoulas@id.pwc.com

Runi Tusita

runi.tusita@id.pwc.com

Ryosuke R Seto

ryosuke.r.seto@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

Turino Suyatman

turino.suyatman@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.

© 2016 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.