

税务快报



土地和建筑物转让 - 实施指南

财政部于2017年1月4日发布了第261号条例PMK.03 / 2016 (PMK-261)，作为政府2016年第34号条例 (GR-34) 及其修正案关于土地和/或建筑物 (L&B) 物权转让的所得税以及L&B (Perjanjian Pengikatan Jual Beli / PPJB) 买卖合同的实施指南。

关于范围，税率，税基，时限，免税条件等基本条规，请参照GR-34的规定。有关GR-34的详细解读，请参阅我们2016年出版的第13期税务快报。

我们将在下文中详细介绍PMK-261中增加的要点。

范围

PMK-261详细表述了需征缴最终税的L&B物权转让和PPJB的文件类型。

L&B 物权转让可以是以下形式：

- a. 根据“土地法”规定，包括：产权 (hak milik)、种植权 (hak guna usaha)、建筑权 (hak guna bangunan) 和使用权 (hak pakai)；
- b. 基于公寓相关法律规定：公寓以及公寓类建筑的产权。

PPJB被定义为多方转让协议，可以是以下形式：

- a. L&B买卖合同 (PPJB)；
- b. 预定函；
- c. 订金收据；或
- d. 出售或打算出售的一方与购买或打算购买L&B的一方之间的任何其他形式的协议。

PPJB还包括L&B所有者和中间买方的协议或合作，且此中间买方随后将L&B转售给第三方。

申报

纳税人现在需要在税务周期结束后的二十天内递交月度纳税申报表以申报最终所得税。

外籍纳税人可免交月度所得税申报单。如果外籍纳税人已缴纳应纳税额，则月度所得税申报表将自动被视为“提交”。

与政府相关的L&B物权转让，纳税人（收取或获得收入）以及政府机构双方都不需要编制和填报纳税单。

过渡条款

PMK-261过渡条款的要点之一是，在2016年9月7日之前，依照原版PPJB收到的部分或全额款项将按照GR-71规定中的最终税税率即5%来计算。这意味着，作为现行条规的GR-71并没有将广泛定义的PPJB作为最终税的征税依据，然而，GR-34在2016年9月7日之前并没有生效，但PMK-261似乎拓展到针对2011年9月7日之前PPJB收到的款项征缴最终税。

PMK-261还强调，在2016年9月7日之前因签订PPJB修正案而收到或获取的收入，须遵循所得税法第17条或第26（2a）条纳税。

申请周期

虽然PMK-261已表明其生效日期为2017年1月4日，但自2016年9月7日起对L&B的物权转让和L&B的PPJB必须遵守本规定征收最终税。

关于税务局对纳税单的检查义务和L&B物权转让免缴最终税的实施流程的具体规定，将在税务总局（DGT）条例中进一步规定。

税务特赦计划更新

2016年年底，DGT颁布了以下两项关于税务特赦实施条例的新规：

1. 2016年12月19日颁布了条例No.PER-26/PJ/2016 (PER-26)以作为条例No.PER-07/PJ/2016（关于税务特赦文件和完成指南）的二次修订案；以及
2. 2016年12月22日颁布了关于海外资产回流的条例PER-28 / PJ / 2016（PER-28）。

以上条例的要点和关于准备年度报告的说明如下：

A. 税务特赦文件和完成指南

为了配合税务特赦实施条例的更新及变更，DGT在PER-26中修订了税务特赦申请文件的模板，如下：

1. 税务特赦申报函(Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak/SPHPP)；
2. 将境外资产回流和投资印尼的声明函；
3. 资产不转移或投资印尼境外的声明函；以及
4. 撤销正在进行的所有与税务相关的法律程序的声明函。

纳税人在税务特赦最后阶段提交申请时应使用这些新模板。

B. 境外资产的回流

PER-28强调回流的境外资产应与SPHPP中申报的资产价值一致，纳税人可以直接将这些资产以外币或印尼盾的形式转移到金融管道银行的指定账户。

C. 申报后提交年度报告提醒

读者须知，个人的2016年年度所得税申报表(AITR)的申报于2017年3月31日截止，对于财年于2016年12月31日年结的公司，其2016年AITR的申报则于2017年4月30日截止。已经申请了税务特赦的纳税人则需在2016年AITR提交截止日期前提交他们的第一份关于境内资产以及境外回流资产申报的年度报告。该年度报告的标准格式请参考财政部第118号条例PMK.03/2016和第141号条例PMK.03/2016的附件(L)和(M)中，并且可以从[DGT网站](#)上下载。

AITR和年度报告被认定为两类不同的报告，纳税人将收到不同的收据。

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

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

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

Parluruhan Simbolon
parluruhan.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

 [PwC Indonesia](#)

 [@PwC_Indonesia](#)

 [@pwcindonesia](#)

 [PwC Indonesia](#)

 [pwc_indonesia](#)

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 contact.us@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.

© 2017 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.