



落地房和公寓的增值税优惠政策 P1

销售电动车的增值税优惠—更新 P2

落地房和公寓的增值税优惠政策

为支持相关业务领域，政府对购买特定房产推出了新的增值税（VAT）激励措施。

财政部（MoF）于 2023 年出台了 PMK-120 条例，即由政府承担购买的落地房和公寓（*unit hunian rumah susun*）的增值税。

PMK-120 的要点如下：

A. 享有资格

落地房和公寓必须符合以下要求：

- a. 最高售价为 50 亿印尼盾；和
- b. 属于新建的不动产，且：
 - 已获取公共工程和住房部系统中的房屋身份代码，该代码必须在移交纪要（*Berita Acara Serah Terima*）和增值税发票中披露；
 - 由开发商首次交付（即从未交付过）且可直接入住的。

该激励政策遵循“一人一房”的规则。已获得其他增值税免税优惠的房产不得享受此优惠。但是，相同购买人在此规定之前使用其他增值税优惠政策购买其他房产的，仍可使用该激励政策。

B. 补贴

政府将针对达到如下交付里程碑的房产承担增值税，即签署经公证的：

- 买卖协议（*Akta Jual Beli*）；或
 - 已全额支付的买卖约束协议（*Perjanjian Pengikatan Jual Beli*），
- 并且在 2023 年 11 月至 2024 年 12 月纳税期间进行的使用权或控制权实际转让（由移交纪要作为佐证文件）。

此便利仅适用于 2023 年 11 月至 12 月应缴的增值税。根据条例给出的示例，增值税免税以这些月份中实际支付的款项来判定。

该优惠仅适用于 20 亿印尼盾售价（税基）部分的应纳增值税，其中政府承担的增值税为：

- 100% - 2023 年 11 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间交付的房产；和
- 50% - 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间交付的房产。

例如，开发商出售价值 50 亿印尼盾的合格房产，购房者于 2023 年 11 月全额支付并于 2024 年 7 月收房付的，将享受政府对 20 亿印尼盾部分应缴增值税减收 50% 的增值税，而剩余 30 亿印尼盾应缴纳的增值税将按照正常增值税率来计算和缴纳。

如果在 2023 年 11 月 21 日之前向卖方支付预付款或类似分期支付的，则该优惠政策仅对自 2023 年 9 月 1 日之后支付的第一笔预付款或分期支付适用。

享受此优惠的房产在一年内不得转让。

C. 其他

交付房产的应税企业（PKP）必须按照该条例有关规定开具增值税发票，且纳入此类增值税发票到相应月份的增值税申报单作为合规申报完毕的依据。此外，卖方应在移交当月的次月将移交纪要登记到相关政府机关。

违反上述规则，包括未能满足行政要求的，有可能被认定为无效。DGT 则可追缴此前由政府承担的增值税。

销售电动车的增值税优惠—更新

2023 年 11 月 22 日，财政部发布了 PMK-116 号条例，即对 PMK-38 条例进行修订。PMK-116 号明确对于在 2023 年销售的特定电动车（*Kendaraan Bermotor Listrik Berbasis Baterai/KBLBB*），政府承担部分增值税的优惠政策。

虽然优惠政策基本原则和符合资格的品类保持不变，但 PMK-116 可对符合条件的应税企业（低风险 PKP）授予提前退税的便利政策。税局对上述提前退税不进行正常税务稽查。根据该规定，初步增值税退税机制将适用如下：

- PKP 不需要向 DGT 提交申请，DGT 也不需要指定 PKP 为低风险 PKP。
- 通过勾选相关增值税月度申报表上的提前退税选项申请提前退税。
- 这适用于 2024 年 1 月 31 日之前提交的月度增值税申报表（以及修改的增值税申报表），其中有可能包含上期留抵的进项增值税额。
- 然而，该条例不适用于自用和/或作为免费赠品的 PKP。

中文业务部联系方式

卓恒辉 (Toto Harsono)

toto.harsono@pwc.com

审计合伙人

中国业务主管合伙人

田丁

ding.tian@pwc.com

手机: +6281281489578

微信: 446787148

叶彬富

prasetya.surya@pwc.com

手机: +6282298881699

微信: prasyap

Your PwC Indonesia Contacts:

Abdullah Azis
abdullah.azis@pwc.com

Hasan Chandra
hasan.chandra@pwc.com

Raemon Utama
raemon.utama@pwc.com

Adi Poernomo
adi.poernomo-c@pwc.com

Hendra Lie
hendra.lie@pwc.com

Runi Tusita
runi.tusita@pwc.com

Adi Pratikto
adi.pratikto@pwc.com

Hyang Augustiana
hyang.augustiana@pwc.com

Ryuji Sugawara
ryuji.sugawara@pwc.com

Adrian Hanif
adrian.hanif@pwc.com

Irene Satyanagara
irene.satyanagara@pwc.com

Sujadi Lee
sujadi.lee@pwc.com

Alexander Lukito
alexander.lukito@pwc.com

Kianwei Chong
kianwei.chong@pwc.com

Sukma Alam
sukma.alam-c@pwc.com

Ali Widodo
ali.widodo@pwc.com

Lukman Budiman
lukman.budiman@pwc.com

Surendro Supriyadi
surendro.supriyadi-c@pwc.com

Andrias Hendrik
andrias.hendrik@pwc.com

Made Natawidnyana
made.natawidnyana@pwc.com

Susetiyo Putranto
susetiyo.putranto@pwc.com

Anton Manik
anton.a.manik@pwc.com

Mardianto
mardianto.mardianto-c@pwc.com

Sutrisno Ali
sutrisno.ali-c@pwc.com

Antonius Sanyojaya
antonius.sanyojaya@pwc.com

Margie Margaret
margie.margaret@pwc.com

Suyanti Halim
suyanti.halim@pwc.com

Avinash Rao
a.rao@pwc.com

Marlina Kamal
marlina.kamal@pwc.com

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

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

Nicholas Sugito
nicholas.sugito@pwc.com

Turino Suyatman
turino.suyatman@pwc.com

Brian Arnold
brian.arnold@pwc.com

Nikolas Handradjid
nikolas.handradjid@pwc.com

William Christopher
william.christopher@pwc.com

Dexter Pagayonan
dexter.pagayonan@pwc.com

Novie Mulyono
novie.mulyono@pwc.com

Yessy Anggraini
yessy.anggraini@pwc.com

Enna Budiman
enna.budiman@pwc.com

Oki Octabiyanto
oki.octabiyanto@pwc.com

Yuliana Kurniadjaja
yuliana.kurniadjaja@pwc.com

Esa Perdana
esa.perdana@pwc.com

Omar Abdulkadir
omar.abdulkadir@pwc.com

Yunita Wahadaniah
yunita.wahadaniah@pwc.com

Gadis Nurhidayah
gadis.nurhidayah@pwc.com

Otto Sumaryoto
otto.sumaryoto@pwc.com

Gerardus Mahendra
gerardus.mahendra@pwc.com

Peter Hohtoulas
peter.hohtoulas@pwc.com

www.pwc.com/id



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 id_contactus@pwc.com.

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

© 2023 PT Prima Wahana Caraka. All rights reserved. PwC refers to the Indonesian 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.

