

# TaxFlash



## 不動産投資ファンド形態の集合投資契約に関する課税処理

2015 年 11 月 10 日、財務大臣は金融セクターの強化を目的とした特定の集合投資契約 (Collective Investment Contract または *Kontrak Investasi Kolektif* (KIK)) に係る所得税および付加価値税 (VAT) の課税処理に関する規則 No.200/PMK.03/2015 (以下、「財務大臣規則第 200 号」) を公布しました。

財務大臣規則第 200 号では、不動産投資ファンド形態の集合投資契約 (*Kontrak Investasi Kolektif – Dana Investasi Real Estate* / 以下、「KIK-DIRE」) に関する課税処理について規定されています。

### 用語の定義

KIK-DIRE は、不動産資産、不動産関連資産、及び/または現金および現金同等物への投資を行なうために一般投資家から資金を募る集合投資契約です。

KIK-DIRE スキームは、特定目的会社 (SPC) の有無を問わず設立することができます。特定目的会社は、不動産投資ファンドが少なくともその持分を 99.9% 所有する事業体を指します。

### 所得税の課税処理

#### 特定目的会社から KIK-DIRE への配当に係る措置

特定目的会社を伴って KIK-DIRE が設立されるスキームでは、特定目的会社は KIK-DIRE の不可分な構成要素とみなされます。従って、KIK-DIRE が特定目的会社から受け取るいかなる配当も集合投資契約 (KIK) レベルでは課税所得とはみなされません。このため、当該配当には源泉税は課税されません。

上記の措置を適用するには、KIK-DIRE は配当を受け取った課税年度の法人税申告書(CITR)に以下のすべての文書を添付しなければなりません。

- a. 金融庁(*Otoritas Jasa Keuangan/OJK*)が発行する KIK-DIRE の登録証の通知書のコピー、
- b. 納税者が KIK-DIRE 傘下の特定目的会社である旨の金融庁による説明、及び
- c. 特定目的会社が KIK-DIRE による運営を唯一の目的として設立された旨を記載する印紙税課税対象の文書

#### 当初の資産所有者(以下、「原資産所有者」)から特定目的会社またはKIK-DIRE への不動産の譲渡に係る措置

原資産所有者による特定目的会社または KIK-DIRE への不動産資産の譲渡では、土地・建物の権利譲渡にかかる 5% の最終課税(源泉分離課税)の対象とはなりません。当該措置には免税証書(*Surat Keterangan Bebas*)は必要ありません。ただし、譲渡益は所得税の課税対象となります。

原資産所有者は、財務大臣規則第 200 号で規定される書式を用いて、当該資産の譲渡に関する書面による通知を税務署に提出しなければなりません。当該通知文書および上記の a, b および c で記載した文書は、譲渡に係る公正証書の作成および認証に供するために、権限を有する公務員(公証人など)に提出されなければなりません。

#### 付加価値税(VAT)の課税処理

特定目的会社または KIK-DIRE は低リスク事業者とみなされるため、VAT の暫定還付手続を享受することができます。当該措置を享受するには、納税者は(VAT 申告書または別個の申請書を通じて)申請を行い、且つ以下のすべての基準を満たさなければなりません。

- 紳税者は低リスク事業者に指定されていること、及び
- 不動産取得から生じたインプット VAT の還付請求権が存在していること

低リスク事業者に指定されるためには、特定目的会社または KIK-DIRE は申請書に上記の a, b および c で記載した文書を添付し、提出しなければなりません。国税総局(DGT)は申請を受理した日から 15 営業日以内にその内容を審査し、結果を通知しなければなりません。期限内に審査結果が通知されない場合は、当該申請は承認されたものとみなされ、国税総局はその旨を当初の期限から 15 営業日以内に納税者に通知しなければなりません。国税総局による決定は 12 ヶ月間有効であり、当該期間が経過した場合、納税者は低リスク事業者の指定について再度申請を行なうことができます。

納税者が、(i) 予備的証拠に関する税務監査または税務調査の対象である場合、もしくは (ii) 税務監査で納税者が KIK-DIRE スキームを実際には運営していないことが判明した場合、低リスク事業者の指定に関する決定は無効となります。

納税者が VAT の暫定還付申請を行なう場合、国税総局は申請を受理した日から 1 ヶ月以内に審査を行い、その結果を納税者に通知します。期限内に審査結果が通知されない場合は、当該申請は承認されたものとみなされ、国税総局はその旨を当初の期限から 7 日以内に通知しなければなりません。

以下のいずれかの状況に該当する場合は、VAT の暫定還付申請が却下される場合があります。

- 紳税者が特定目的会社または KIK-DIRE であっても、低リスク事業者の指定を受けていない場合、
- 不動産取得から生じたインプット VAT の還付請求権が存在していない場合、
- VAT 申告書の添付文書に不備がある場合、
- VAT の過払いの事実がない場合、及び/または
- 紳税者による VAT の納付に誤りがあった場合

国税総局が VAT の暫定還付申請を却下した場合、その旨を納税者に通知し、通常の手続きに従い(期限は 12 ヶ月間となる)、VAT 還付申請を処理することとなります。

上記の国際税務アップデートに関してご質問等ございましたら、PwC の御社担当者までお気軽にお問い合わせください。

## 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 Tjhung Phan**  
ay.tjhung.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](http://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](mailto: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](http://www.pwc.com/structure) for further details.