

TaxFlash



土地及び建物の譲渡に係る新規則

インドネシア政府は、土地・建物の権利の譲渡に関する所得税、及び土地・建物の売却・購入契約(Perjanjian Pengikatan Jual Beli(PPJB))並びにその改正に関する政府規則2016年第34号(以下、「政府規則第34号」)を公布しました。政府規則第34号の公布により、政府規則2008年第71号にて改正された政府規則1994年第48号は廃止されます。政府規則第34号は2016年8月8日付けで公布され、2016年9月7日より効力を生じます。

従来の政府規則からの変更点は以下のとおりです。

範囲

従来、土地・建物の権利の譲渡から生じる所得のみが最終課税/源泉分離課税(final tax)の対象でした。PPJBに関与する土地・建物の権利の譲渡から生じる所得は今後、最終課税額に含まれることになります。

PPJBにより final tax の課税対象となるケースには以下のいずれかの状況が挙げられます。

- PPJBの最初の締結時の売手の氏名がPPJBに明記されていること。または
- PPJBの将来期間における修正が発生する(以降の期間において新たな売手が確定する)前に、PPJBに買手の氏名が明記されていること。従来、以降の新たな売手は、その取引から得る利益に対して現行の所得税率で課税されてきた(すなわち、final taxではない)。

課税率

一般最終課税率(general final tax rate)は5%から2.5%へ軽減されました。不動産業に従事する納税者による低価格住宅/集合住宅の売却に対する最終課税率(final tax rate)は依然として1%です。

公益を目的とした土地開発に関連して、政府(国有企業及び地方政府所有企業を含む)に譲渡する土地・建物の権利譲渡は課税の対象外ですが、これは従来の規則下における「課税免除」とは異なり、新規則下では「課税率0%」として規定されています。

課税標準

課税対象物件売却価額(Nilai Jual Objek Pajak(NJOP))は、課税標準の計算では今後使用されなくなります。今後、新たに使用される課税標準の計算根拠は以下のとおりです。

課税事象	課税標準
土地・建物の権利の政府への譲渡	授権された担当官が算定する価額
オークションにおける土地・建物の権利譲渡	オークション記録に基づく価額
関連者への土地・建物の権利譲渡、または関連者とのPPJBの締結 - 新規定	当該取引にて売手が受け取るべき対価
第三者への土地・建物の権利譲渡、または第三者とのPPJBの締結 - 新規定	当該取引にて売手が実際に受け取った対価
資産のスワップ、放棄、譲渡、譲与、相続または合意されたその他の方法による土地・建物の権利譲渡 - 新規定	当該取引にて、市場価格に基づき、売手が受け取るべき対価

課税・納税のタイミング

土地・建物の権利譲渡にかかるfinal taxは、公証人が発行する譲渡証書への署名前に納付されなければなりません。土地・建物の売却・購入契約(PPJB)から生じる所得を得る納税者については、買手が支払う頭金、利息、手数料及びその他の項目を含む金額についてその全部または一部が支払われた時点でfinal taxの納税義務が生じます。

PPJBにて以降の期間の新たな売手が土地・建物を別の買手に売却したことでPPJB上の買手の氏名に変更が生じた場合、以降の新たな売手はPPJBの修正の前にfinal taxを納付しなければなりません。PPJBが最初に締結された際に氏名が明記されていたオリジナルの売手は、以降の新たな売手による納税の事実が確認できるfinal tax納付書のコピーを入手できた場合にのみ、修正が生じたPPJBに署名します。最終的な売手は、PPJBの修正について国税総局長に報告する義務を負います。

課税が免除される事象

政府規則第34号では、final taxの課税が免除される事象を以下のとおりに規定しています。

- 財務大臣が帳簿価額の使用を認める合併、連結または企業グループの拡大に係る取引で発生する土地・建物の権利譲渡
- BOT(Build Operate and Transfer)、BTO(Build Transfer and Operate)、または国有の土地・建物の使用で発生する建物の権利譲渡

上記のインドネシア税務アップデートに関してご質問等ございましたら、下記の担当者まで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 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.