

TaxFlash



土地・建物の譲渡 – 実施細則の公布

2017年1月4日、財務大臣は、土地および/または建物の権利譲渡に係る所得税、並びに土地および/または建物に関する売買契約 (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli*、以下「PPJB」)を規定する政府規則2016年第34号 (以下「政府規則第34号」)の実施細則および修正点を規定する、財務大臣規則 No.261/PMK.03/2016 (以下「財務大臣規則第261号」)を公布しました。

適用範囲、税率、課税標準、適用時期および免除規定等の主要事項は、政府規則第34号にて規定されています。政府規則第34号の詳細は、私どものTaxFlash 2016年第13号をご参照ください。

以下に、財務大臣規則第261号で規定される要点をまとめました。

適用範囲

財務大臣規則第261号では、最終課税/源泉分離課税 (final tax) の対象となる土地および/または建物の権利譲渡およびPPJBの根拠となる文書の種類について規定しています。

土地および/または建物の権利譲渡では、以下の権利が譲渡の対象となります。

- a. 土地配分法 (*Agrarian Law*) の条項で定める、財産権 (*hak milik*)、開拓権 (*hak guna usaha*)、建物所有権 (*hak guna bangunan*) 及び使用権 (*hak pakai*)、並びに
- b. 共同住宅に関する法律で規定される、共同住宅及び平屋ユニットの財産権

PPJBは、当事者間の以下のいずれかの形式による譲渡の合意と定義されます。

- a. 土地および/または建物売買契約書、
- b. ユニット予約・指定書類(Letter of unit reservation)、
- c. 頭金受領書、または
- d. 土地および/または建物を売却する又は売却する意図のある当事者(売手)と、土地および/または建物を購入する又は購入する意図のある当事者(買手)との間のその他の形式による合意

また、PPJBでは、土地および/または建物の所有者と、実質的な買手である相手方(この「買手」はこれ以降の取引で、当該土地および/または建物を第三者に売却することを前提とする)との間の合意または協定についても網羅しています。

納税申告

納税者は、月次納税申告書を課税期間末日から20日以内に提出し、最終所得税額を申告することが義務付けられています。

外国納税者については、月次納税申告書の提出は免除されます。月次納税申告書は、外国納税者が適切に税金を納付している限りにおいて、「提出された」とみなされます。

土地および/または建物の権利が政府に譲渡される場合、納税者(対価を受領した者を指す)及び政府担当者の双方は、税金納付書を作成・記入する必要はありません。

経過規定

財務大臣規則第261号の経過規定では、初めて締結したPPJBにおいて、2016年9月7日以前に受領した代金の一部または全部は、土地および/または建物の権利譲渡に関する旧規則(即ち、政府規則2008年第71号)で規定する最終課税率5%が適用されると規定しています。従って、初めて締結したPPJBを政府規則第34号の規定に則って課税根拠に含める納税者については、土地および/または建物の権利譲渡が2016年9月7日以前に行われていた場合、遡及的にこの経過規定が適用されることが示唆されています。政府規則2008年第71号では、初めて締結したPPJBに対する課税は規定されていませんでした。

今後の実施細則は、国税総局長規則の形式で公布される予定です。

タックス・アムネ스티関連規則のアップデート

2016年末、国税総局長は以下のタックス・アムネ스티実施細則を公布しました。

1. 国税総局長規則 No.PER-26/PJ/2016(2016年12月19日公布、以下「国税総局長規則第26号」): タックス・アムネ스티申請書類及びその作成指針、及び
2. 国税総局長規則 No.PER-28/PJ/2016(2016年12月22日公布、以下「国税総局長規則第28号」): オフショア資産の送還規定

上記規則の要点を以下にまとめました。

A. タックス・アムネ스티申請書類の新たな書式

国税総局は、以下のタックス・アムネ스티申請書類の書式を改訂しました。

1. タックス・アムネ스티資産申告書(Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak、以下「SPHPP」)、
2. オフショア資産のインドネシアへの送還とインドネシア国内での投資を表明する声明書(statement letter)、
3. 資産をインドネシア国外に譲渡・投資しないことを表明する声明書、及び
4. すべての継続中の税務訴訟手続を取り消すことを表明する声明書

納税者は、2016年12月19日以降、タックス・アムネ스티の申請を行う場合、上記の新書式を使用しなければなりません。

B. オフショア資産の送還

送還されるオフショア資産の金額は、SPHPPにて申告された資産の金額に基づいたものでなければなりません。また、納税者はオフショア資産の送還に際して、ルピア以外の通貨をゲートウェイ銀行における特別口座に送金することが認められません。

C. オフショア資産申告後のアニュアル・レポートのリマインダー

2016年12月31日に終了する課税年度を対象とした、個人の年次所得税申告書の申告期限は2017年3月31日です。同様に、法人の年次法人税申告書の申告期限は2017年4月30日です。タックス・アムネステイを申請した納税者は、2016年度の年次所得税申告書(法人の場合は年次法人税申告書)を提出するにあたり、申告済みオフショア資産及び送還済みオフショア資産に関する最初の年次報告書(アニュアル・レポート)を期限内に提出しなければなりません。当該アニュアル・レポートのテンプレートは、財務大臣規則 No.118/PMK.03/2016及びNo.141/PMK.03/2016に添付されており、[国税総局ウェブサイト\(インドネシア語\)](#)からダウンロードできます。

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

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](https://www.linkedin.com/company/pwc-indonesia)

 [@PwC_Indonesia](https://twitter.com/PwC_Indonesia)

 [@pwcindonesia](https://www.facebook.com/pwcindonesia)

 [PwC Indonesia](https://www.youtube.com/PwCIndonesia)

 [pwc_indonesia](https://www.instagram.com/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.