

特定の住宅引渡しの付加
価値税免除^{P1}

特定の住宅引渡しの付加価値税免除

財務大臣 (MoF) は PMK-60¹ を発行し、付加価値税 (VAT) の課税が免除される特定の種類の住宅について規定しました。PMK-60 は 2023 年 6 月 12 日から発効し、同様の規定を定めた PMK-81² を廃止します。

PMK-60 の対象となる住宅は、低所得者向け住宅と共同住宅に分類されます。

A. 低所得者向け住宅

このカテゴリには 2 種類の住宅があります：

- **公共住宅** - 公共事業・公共住宅省 (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, PUPR) により識別コードを付与されたインドネシアの低所得者向けに指定された住宅
- **労働者用住宅** - 低所得のインドネシア人従業員のために雇用主が自ら建設、または建設会社に依頼して、資金を提供し建設する住宅。また、VAT 免除を受けるためには、雇用主は納税者番号 (Nomor Pokok Wajib Pajak, NPWP) を所有する必要がある

対象となる公共住宅および労働者用住宅の基準

公共住宅・労働者用住宅は以下の基準を満たす必要があります：

- a) 建築面積 21～36 平方メートル
- b) 土地面積 60～200 平方メートル
- c) 販売価格が販売価格制限を超えないこと。これは現在、2023 年は 1 億 6,200 万ルピアから 2 億 3,400 万ルピア、2024 年以降は 1 億 6,600 万ルピアから 2 億 4,000 万ルピアに設定されている。労働者用住宅が無償で提供される場合、課税対象の上限は販売価格の上限を超えてはならないこと、および、
- d) 低所得者が最初に所有する住宅であること、居住目的にのみ使用されること、所有後 4 年以内に譲渡されないこと

¹ 財務大臣規則 2023 年第 60 号 (PMK-60) 2023 年 6 月 12 日公布・発効

² 財務大臣規則 No.81/PMK.010/2019 (PMK-81) 2019 年 5 月 22 日公布、2019 年 6 月 6 日発効

対象者の基準

公共住宅・労働者用住宅の引渡しにかかる VAT 免税を受けるには、以下の条件を満たす必要があります：

- 納税義務を履行し(ある場合)、税金の滞納がないこと
- 平均月収、または公共事業・公共住宅省が規定する個人向け政府融資プログラムによって決定される低所得基準を満たすこと

この VAT 免税制度は、課税単位として 1 世帯 1 住宅にのみ適用されます。

B. 共同住宅

このカテゴリには、低所得労働者向けの寄宿舎(pondok boro)と学生寮の 2 種類があります。これらの住宅の入居者は、納税者番号を取得していなければならず、4 年以内に住宅を転居等することはできません。

通知要件

VAT 免税を受けるためには、住宅の所有・入居者は、国税総局が提供する電子チャネルを通じて、恩恵の利用を通知する必要があります。住宅を提供する VAT 課税対象事業者は、納税者番号を持たない個人に代わってこの通知を行うことができます。

政府の公共住宅所有プログラムの受益者の場合、この通知は選考プロセスを通過したことを証明する書類で代用することができます。

要件を満たさない場合

住宅を引き渡し・提供した VAT 課税対象事業者は、要件を満たしていない場合、VAT を徴収しなければなりません。徴収しない場合、制裁を受ける可能性があります。

4 年間の居住要件に違反した場合、住宅の所有・入居者は 1 ヶ月以内に VAT を納付しなければならず、この VAT を控除することはできません。ただし、不良債権回収のために債権者が課税対象物品を譲渡した場合は、この限りではありません。

経過措置

- 2023 年 6 月 12 日から 2023 年 7 月 31 日までに VAT 課税対象事業者が引き渡し・提供した住宅については、引き渡し・提供を行う VAT 課税対象事業者が 2023 年 9 月 30 日までに通知書を提出し通知書受領証を取得する限り、VAT 免除を受けることができる。
- 2023 年 6 月 12 日より前に実施された公共住宅、寄宿舎(pondok boro)、学生寮、その他の住宅の引き渡し・提供については、PMK-81 の規定が適用される。
- 公共住宅、寄宿舎(pondok boro)、学生寮、および PMK-81 に基づき VAT が免除されているが、2023 年 6 月 12 日以降に 4 年間の居住要件(前項で言及)に抵触するその他の住宅については、PMK-60 の規定が適用される。

Your PwC Indonesia Contacts:

Abdullah Azis
abdullah.azis@pwc.com

Hasan Chandra
hasan.chandra@pwc.com

Runi Tusita
runi.tusita@pwc.com

Adi Poernomo
adi.poernomo-c@pwc.com

Hendra Lie
hendra.lie@pwc.com

Ryuji Sugawara
ryuji.sugawara@pwc.com

Adi Pratikto
adi.pratikto@pwc.com

Hyang Augustiana
hyang.augustiana@pwc.com

Soeryo Adjie
soeryo.adjie-c@pwc.com

Adrian Hanif
adrian.hanif@pwc.com

Kianwei Chong
kianwei.chong@pwc.com

Sujadi Lee
sujadi.lee@pwc.com

Alexander Lukito
alexander.lukito@pwc.com

Lukman Budiman
lukman.budiman@pwc.com

Sukma Alam
sukma.alam-c@pwc.com

Ali Widodo
ali.widodo@pwc.com

Made Natawidnyana
made.natawidnyana@pwc.com

Surendro Supriyadi
surendro.supriyadi-c@pwc.com

Andrias Hendrik
andrias.hendrik@pwc.com

Mardianto
mardianto.mardianto-c@pwc.com

Susetiyo Putranto
susetiyo.putranto@pwc.com

Anton Manik
anton.a.manik@pwc.com

Margie Margaret
margie.margaret@pwc.com

Sutrisno Ali
sutrisno.ali-c@pwc.com

Antonius Sanyojaya
antonius.sanyojaya@pwc.com

Marlina Kamal
marlina.kamal@pwc.com

Suyanti Halim
suyanti.halim@pwc.com

Avinash Rao
a.rao@pwc.com

Nicholas Sugito
nicholas.sugito@pwc.com

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

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

Nikolas Handradjid
nikolas.handradjid@pwc.com

Turino Suyatman
turino.suyatman@pwc.com

Brian Arnold
brian.arnold@pwc.com

Novie Mulyono
novie.mulyono@pwc.com

William Christopher
william.christopher@pwc.com

Dexter Pagayonan
dexter.pagayonan@pwc.com

Oki Octabiyanto
oki.octabiyanto@pwc.com

Yessy Anggraini
yessy.anggraini@pwc.com

Enna Budiman
enna.budiman@pwc.com

Omar Abdulkadir
omar.abdulkadir@pwc.com

Yuliana Kurniadjaja
yuliana.kurniadjaja@pwc.com

Esa Perdana
esa.perdana@pwc.com

Otto Sumaryoto
otto.sumaryoto@pwc.com

Yunita Wahadaniah
yunita.wahadaniah@pwc.com


Gadis Nurhidayah
gadis.nurhidayah@pwc.com

Peter Hohtoulas
peter.hohtoulas@pwc.com

Gerardus Mahendra
gerardus.mahendra@pwc.com

Raemon Utama
raemon.utama@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.

