



土地付き住宅および住宅
ユニットに対する付加価値
税の優遇措置^{P1}

バッテリー式電気自動車
販売に対する付加価値税
優遇措置-最新情報^{P3}

土地付き住宅および住宅ユニットに対する付加価値税の優遇措置

関連する事業分野への支援として、政府は特定の住宅用不動産購入に対する付加価値税（VAT）の優遇措置を導入しました。

財務大臣は 2023 年に土地付き住宅および住宅ユニット（unit hunian rumah susun）の引渡しに際して政府が負担する VAT に関する財務大臣規則 PMK-120 を発行しました。

PMK-120¹の概要は以下の通りです：

A. 対象

土地付き住宅および住宅ユニットは、以下の条件を満たす必要があります：

- a. 販売価格が 50 億ルピア以下であること、および
- b. 新築の土地付き住宅および住宅ユニットで、以下の条件を満たすこと：
 - 公共事業住宅省が提供する申請システムから住宅識別コードを取得し、このコードを引渡の議事録（Berita Acara Serah Terima）および VAT インボイスにこれを記載すること
 - すぐに使用可能な状態でデベロッパーが直接提供するものであり、過去に引き渡されたものではないこと

本規定に基づく優遇措置は、個人 1 人につき 1 つの対象不動産にのみ適用されます。既に他の VAT 免税制度が適用されている土地付き住宅および・または住宅ユニットは、この優遇措置を享受することはできません。ただし、本制度以前に住宅設備に対して他の VAT の優遇措置を利用したことがある個人は、本優遇措置を適用することができます。

¹ 財務大臣規則 2023 年第 120 号 (PMK-120) 2023 年 11 月 21 日公布・発効

B. 優遇措置

対象となる不動産の以下の時点で発生する引渡しにかかる VAT について、政府が負担します：

- 売買証書 (Akta Jual Beli) の署名、または
- 全額支払済みの拘束力のある売買合意書 (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) の署名

が、公証人の面前で、2023 年 11 月から 2024 年 12 月の課税期間中に、対象となる不動産を使用または管理する権利の実際の移転（引渡の議事録によって証明される）が行われること。

この制度は、**2023 年 11 月から 12 月**に納付期限の到来する VAT にのみ適用されます。例示によると、これらの月に行われた支払いが対象となります。

この制度は、販売価格（課税ベース）のうち、政府が負担する VAT が 20 億ルピアまでの部分にかかる VAT にのみ下記の通り適用されます：

- 2023 年 11 月 1 日から 2024 年 6 月 30 日までに引き渡される物件は 100%
- 2024 年 7 月 1 日から 12 月 31 日までに引き渡される物件は 50%

例えば、2023 年 11 月に完済され、2024 年 7 月に引き渡される 50 億ルピアの適格物件の売却の場合、20 億ルピアの部分にかかる VAT の 50% が政府負担となり、残りの 30 億ルピアにかかる VAT は通常の VAT 率が適用されます。

PMK-120 の発効前である 2023 年 11 月 21 日より前に売主に前払いまたは分割払いが行われた場合、政府による VAT 負担は、売主への最初の前払いまたは分割払いが 2023 年 9 月 1 日以降に行われたときのみ適用されます。

本制度を享受する対象不動産は、1 年以内に譲渡することはできません。

C. その他

対象不動産の引渡しを行う VAT 課税事業者 (Pengusaha Kena Pajak/ PKP) は、本規則に規定された書式および方法で VAT インボイスを作成する必要があります。この VAT インボイスを月次 VAT 申告書にて報告することで、当該規則の履行として機能します。これらは VAT 課税事業者が作成する必要があります。加えて、売主は引渡期間の翌月末までに、関係官庁に引渡の議事録を登録しなければなりません。

要件を満たさない場合を含め、上記の規則から逸脱した場合、その優遇措置は無効となり、国税総局はそれまで政府が負担していた付加価値税を徴収することができます。

バッテリー式電気自動車販売に対する付加価値税優遇措置 -最新情報

2023年11月22日、財務省はPMK-38²を更新し、2023年における特定のバッテリー式電気自動車(Kendaraan Bermotor Listrik Berbasis Baterai/KBLBB)の販売に対するVAT優遇措置に関する規則PMK-116³を発行しました。

PMK-116は、制度および対象品目に変更はありませんが、PMK-116は、対象課税事業者（低リスク課税事業者：財務大臣規則 No.39/PMK.03/2018、[TaxFlash No05/2018](#)参照）のVAT過払い分を、還付を受ける前に通常のVATの税務調査を受けることなく還付を請求できるVAT暫定還付システムを通じて還付できる追加的な制度を提供します。本規則に基づき、VAT暫定還付は以下の通り適用されます：

- 課税事業者は国税総局（DGT）に申請書を提出する必要はなく、国税総局は課税事業者を低リスク課税事業者として指名する必要もない。
- 還付請求は、該当する月次VAT申告書の暫定税金還付欄にチェックを入れて行う。
- これは、2024年1月31日までに提出された月次VAT申告書（修正申告書を含む）に適用され、前課税期間の補填による過払い税額も含まれる。
- ただし、対象となる車両を自己使用および/または無償の贈答品としてのみ引き渡しをする課税事業者には適用されない。

² 財務大臣規則 2023 年第 38 号 (PMK-38) 2023 年 3 月 29 日公布、2023 年 4 月 1 日発効 (詳細は [TaxFlash No.03/2023](#) を参照)

³ 財務大臣規則 2023 年第 116 号 (PMK-116) 2023 年 11 月 22 日公布・発効

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 Kurniadaja
yuliana.kurniadaja@pwc.com

Esa Perdana
esa.perdana@pwc.com

Omar Abdulkadir
omar.abdulkadir@pwc.com

Yunita Wahadaniah
yunita.wahadaniah@pwc.com

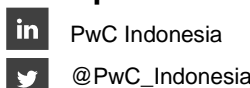
Gadis Nurhidayah
gadis.nurhidayah@pwc.com

Otto Sumaryoto
otto.sumaryoto@pwc.com

Gerardus Mahendra
gerardus.mahendra@pwc.com

Peter Hohtoulas
peter.hohtoulas@pwc.com

www.pwc.com/id



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.

