



Value Added Tax incentives for landed houses and residential units ^{P1}

Value Added Tax incentives for the sale of battery-powered electric vehicles - an update ^{P3}

주택 및 주거유닛에 대한 부가세 인센티브

정부는 관련 사업 부문을 지원하기 위하여 특정 주거용 부동산의 구입에 대한 부가세 관련 인센티브를 도입하였습니다.

재무부 장관은 2023 년에 발효된 규정인 PMK-120¹에 따라 주택 및 주거용 부동산의 공급에 대하여 정부가 부가세를 부담하도록 규정하였습니다.

PMK-120 의 주요 내용은 다음과 같습니다:

A. 적격요건

주택 및 주거 유닛은 반드시 다음의 조건을 충족하여야 합니다:

- a. 최고 판매 가격이 50 억 루피아 이하; 및
- b. 아래의 조건을 충족하는 신규 주택 및 주거 유닛에 해당할 것:
 - 공공사업 및 주택부(Ministry of Public Works and Housing)의 시스템을 통한 주택 식별코드를 받아야 하며, 동 코드는 반드시 양도문서(*Berita Acara Serah Terima*) 및 부가세 인보이스에 기재되어야 함.
 - 개발사로부터 사용가능한 상태로 최초로 인도받은 경우에 한하며, 이전에 양도된 사실이 없어야 함.

동 규정에 따른 혜택은 개인당 하나의 부동산에만 적용됩니다. 다른 부가세 면제 혜택을 이미 적용받은 주택 및 주거유닛은 동 혜택을 받을 수 없습니다. 그러나 동 규정 이전에 주택시설에 대한 다른 부가세 혜택을 활용한 개인은 동 혜택을 적용받을 수 있습니다.

¹ MoF Regulation No.120 Year 2023 (PMK-120) dated and effective from 21 November 2023

B. 혜택

적격한 부동산에 대한 부가세는 아래의 시점에 정부에서 부담하게 됩니다:

- 매매계약서(*Akta Jual Beli*)의 서명시; 또는
- 지불이 완료된 매매약정서(*Perjanjian Pengikatan Jual Beli*)의 서명시, 상기 계약/약정서는 공증인의 입회하에 서명이 되어야 하며, 부동산에 대한 실제 사용권리 및 컨트롤이 이전되어야 함(일반적으로 *Berita Acara Serah Terima* 로 증명됨). 또한, 동 거래는 2023년 11월 부터 2024년 12월 부가세 과세기간에 이루어져야 함.

동 혜택은 2023년 11월부터 12월까지 부과되는 부가세에만 적용됩니다. 예시에 따르면, 이 기간 동안의 지급에 대하여만 적용되는 것으로 확인됩니다.

동 혜택은 매매가격(과세표준)의 최대 20억 루피아까지 적용됩니다. 정부가 부담하는 VAT는 다음과 같습니다:

- 2023년 11월 1일부터 2024년 6월 30일까지 인도된 부동산에 대하여 100%; 및
- 2024년 7월 1일부터 12월 31일까지 인도된 부동산의 경우 50%.

예를 들면, 2023년 11월에 완전히 지불된 50억 루피아의 부동산이 2024년 7월에 인도되는 경우, 정부가 부담하는 VAT는 20억 루피아의 50%에 대하여만 적용되며, 나머지 30억 루피아에 대하여는 일반 부가세율이 적용됩니다.

2023년 11월 21일 이전에 판매자에게 선금 또는 할부금이 지불된 경우, 정부가 부담하는 부가세 혜택은 해당 판매자에 대한 최초 선금 또는 할부금이 2023년 9월 1일 이후에 지급된 분에 대하여만 적용됩니다.

동 혜택을 적용받은 부동산은 1년 이내에 양도할 수 없습니다.

C. 기타

적격한 부동산을 공급하는 부가세 과세대상 기업(*Pengusaha Kena Pajak/PKP*)은 동 규정에 명시된 양식과 메커니즘에 따라 부가세 인보이스를 작성하여야 합니다. 이러한 부가세 인보이스를 포함하는 월별 부가세 신고서의 제출은 PKP가 제출하여야 하는 실현 보고서를 대체합니다. 또한, 판매자는 인도 기간 이후 그 달 말까지 관련 정부 기관에 인도의 기록을 제출하여야 합니다.

상기 사항을 위반하나 행정 요건을 충족시키지 못하는 경우, 적용받은 혜택은 무효와 될 수 있으며, 과세당국은 이전에 정부가 부담한 부가세를 징수할 수 있습니다.

전기차 판매에 대한 부가세 인센티브 - 업데이트

2023년 11월 22일에 정부는 특정 전기차 판매에 대한 부가세의 일부를 정부가 부담하는 혜택에 대한 규정인 PMK-38²을 개정하기 위하여 PMK-116³을 발표하였습니다.

신규 규정에서도 혜택 대상이 되는 적절한 재화는 동일하게 규정하고 있으나, PMK-116은 적절한 PKP (이하 저위험 PKPs)가 부가세 환급포지션에 해당하는 경우에 PKP가 부가세 조기환급 신청을 통하여 일반 부가세 환급 세무조사가 없이 부가세를 조기에 환급받을 수 있음을 규정하고 있습니다. 조기 부가세 환급은 다음의 매커니즘이 적용됩니다:

- PKP는 국세청에 별도의 신청서를 제출할 필요 없이, 국세청도 저위험 PKP 선임을 별도로 할 필요가 없음.
- 월별 부가세 신고서상 조기환급신청을 표시함으로써 부가세 조기환급신청을 할 수 있음.
- 동 조기환급신청을 적용하기 위하여는 월별 부가세 신고서(수정신고 포함)가 2023년 1월 31일까지 제출되어야 함.
- 그러나, 동 규정은 PKP가 적절한 차량을 자가소비 또는 선물용으로만 공급하는 경우 적용되지 않음.

² MoF Regulation No.38 Year 2023 (PMK-38) dated on 29 March 2023 and effective from 1 April 2023 (see [TaxFlash No.03/2023](#) for more details)

³ MoF Regulation No.116 Year 2023 (PMK-116) dated and effective from 22 November 2023.

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 Kurniadjaja
yuliana.kurniadjaja@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



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.

