

TaxFlash

January 2026 / No. 02



Page 1

Extension of VAT incentives for landed houses and residential units for 2026 ^{P1}

Page 2

Extension of Article 21 Income Tax borne by the government facility for 2026 ^{P2}

Page 3

Update on Income Tax treatment of aid, donations, and grants ^{P3}

2026년을 위한 단독주택 및 주거용 유닛에 대한 부가가치세(VAT) 인센티브 연장

2025년 12월 31일, 재무부(MoF)는 단독주택 및 주거용 유닛에 대한 부가가치세(VAT) 인센티브를 규정한 PMK-90¹을 발행했습니다. 정부는 주택 부문에서 국민의 구매력을 촉진하여 인도네시아 경제성장의 지속 가능성을 유지하기 위해 2023년부터 동 인센티브를 시행해 왔습니다. PMK-90은 **2026년 1월부터 12월까지** 발생하는 VAT에 대해 단독주택 및 주거용 유닛의 VAT 인센티브 적용을 연장합니다. 본 정책은 이전의 PMK-13² 및 PMK-60³과 유사합니다. PMK-13에 대한 논의는 [TaxFlash No. 05/2025](#)를, PMK-60에 대한 논의는 [TaxFlash No. 13/2025](#)를 참고하시기 바랍니다.

시설 유형 및 적용 기간

해당 요건을 충족하는 부동산의 VAT는 2026년 1월 1일부터 2026년 12월 31일까지 모든 납부 및 인도되는 부동산에 대해 정부가 100% 부담합니다.

적격 요건

VAT 인센티브를 받을 수 있는 단독주택 및 주거용 유닛의 요건은 기존과 동일하며 다음과 같습니다:

- 최고 판매가격이 IDR 5억(5 billion) 이하일 것
- 신규 단독주택 및 주거용 유닛일 것, 구체적으로:
 - 공공사업·주택부(Ministry of Public Works and Housing)가 제공하는 시스템에서 주택 식별 코드를 발급받아야 하며 해당 코드는 BAST(Berita Acara Serah Terima, 인도 인수 확인서) 및 VAT 인보이스에 반드시 기재되어야 합니다.

1 MoF Regulation No. 90 Year 2025 (PMK-90) dated on 31 December 2025 and effective from 1 January 2026

2 MoF Regulation No. 13 Year 2025 (PMK-13) dated and effective from 4 February 2025

3 MoF Regulation No. 60 Year 2025 (PMK-60) dated and effective from 25 August 2025

- 개발업자가 최초로 인도하며 사용 가능한 상태여야 하고, 이전에 한 번도 인도된 적이 없어야 합니다

PMK-90은 이전 규정에 명시된 사항 외에도 BAST(인도 인수 확인서)에 단독주택 및 주거용 유닛의 판매가격을 포함해야 한다고 규정하고 있습니다. 이전 규정과 동일하게 동 인센티브는 개인 1인당 1개의 적격 부동산에 대해서만 1회 적용될 수 있습니다. 또한, 본 규정 시행 이전에 유사한 VAT 인센티브를 이미 활용한 개인이라도 다른 적격 부동산에 대해서는 PMK-90에 따라 다시 인센티브를 받을 수 있습니다.

본 PMK는 또한 개인이 2026년 1월 1일 이전에 단독주택/주거용 유닛을 구매했으나 거래를 취소한 경우, 동일한 단독주택/주거용 유닛에 대해 PMK-90 규정에 따른 VAT 인센티브를 향후 받을 수 없다고 규정하고 있습니다. 만약 개인이 취소된 거래에 대해 본 인센티브를 적용받은 경우, 세무서는 VAT를 징수할 수 있으며, 그 구체적인 징수 방식은 규정에 명시되어 있지 않습니다.

행정 요건

정부 부담 VAT 혜택에서 제외되는 VAT 부분에 대한 세금계산서(VAT Invoice)는 새로운 VAT 규정에 따라 01번 코드가 아닌 04번 거래코드를 사용해야 합니다.

인도 요건, 지급 기간 요건 및 판매자에 대한 기타 행정 요건도 기존 규정과 동일하게 유지됩니다.

2026년 정부 부담 근로소득세(제21조) 인센티브 연장

2025년 12월 31일, 재무부(MoF)는 PMK-105⁴ 를 발행하여 2025년에 PMK-10⁵ 및 PMK-72⁶를 통해 시행된 정부 부담 근로소득세(Article 21 Income Tax) 프로그램을 2026년까지 연장한다고 규정했습니다. 자세한 내용은 PMK-10 관련 [TaxFlash No. 05/2025](#), PMK-72 관련 [TaxFlash No. 15/2025](#)를 참고하시기 바랍니다.

PMK-105에 따르면, 정부가 부담하는 Article 21 근로소득세 인센티브는 **2026년 1월부터 12월까지** 적용됩니다.

동 혜택은 PMK-105 부록 A에 기재된 주요 업종 분류 코드(*Klasifikasi Lapangan Usaha/KLU*)를 보유하고 지정된 사업 활동을 수행하는 특정 고용주의 특정 근로자에게만 적용됩니다.

또한 PMK-105는 KLU가 국세청(DGT) 데이터베이스에 아래 기준에 따라 등록되어 있어야 한다고 규정합니다:

- 026년 1월 1일 기준 – 해당 일자 이전에 등록된 납세자
- 고용주 신규 등록일 기준 – 새로 등록된 납세자

PMK-105에 규정된 업종에 대한 적격 기준, 요건 및 행정 절차는 이전 규정과 동일하게 유지됩니다.

4 MoF Regulation No.105 Year 2025 (PMK-105) dated and effective from 31 December 2025.

5 MoF Regulation No.10 Year 2025 (PMK-10) dated and effective from 4 February 2025.

6 MoF Regulation No.72 Year 2025 (PMK-72) dated and effective from 28 October 2025.

구호, 기부금 및 증여에 대한 소득세 처리 업데이트

2025년 12월 31일, 재무부(MoF)는 구호, 기부금(자카트 및 기타 종교적 기부 포함), 그리고 증여에 대한 소득세 처리를 규정한 PMK-114⁷를 발행했습니다.

일반적으로 PMK-114는 기존 정부 규정에서 규율하던 내용을 통합하고, PMK-245⁸, PMK-254⁹, PMK-76¹⁰, PMK-90¹¹ 등 여러 재무부 규정을 폐지·통합하여 일관성과 정합성을 확보하기 위한 단일 규정으로 재정비한 것입니다. 대부분의 내용은 기존 규정의 조항을 채택하고 있으나, 아래에 설명된 몇 가지 주요한 보완 사항 또는 변경 사항이 포함되어 있습니다.

1. 사회기반시설 개발비 형태의 기부금

사회기반시설 개발비 형태의 기부금은 총수입에서 공제(deductible) 가능합니다. 이 비용은 공익을 위해 비영리적으로 운영되는 시설 및 인프라를 건설하기 위해 발생한 건설비용을 의미합니다. PMK-114는 이러한 건설비용이 개보수(*renovation*), 복원(*restoration*), 재활(*rehabilitation*) 활동도 포함한다고 추가로 명확히 규정하고 있습니다.

2. 자카트(*Zakat*) 또는 기타 종교적 기부금

- a. 법인 납세자가 지급하는 자카트 또는 종교적 기부금
특정 요건을 충족하는 자카트 또는 기타 종교적 기부금은 총수입에서 공제(*deductible*) 가능합니다. 종교와 관련된 사항이므로 일반적으로 개인이 수행하는 것이 일반적이지만, 본 PMK는 인도네시아에서 인정된 종교의 신도들이 전부 또는 일부를 직접 또는 간접적으로 소유한 내국 법인이 지급한 자카트 또는 종교적 기부금 역시 공제 가능성을 확인하고 있습니다.
- b. 자카트 또는 종교적 기부금은 재무상 손실(*fiscal loss*)을 초래해서는 안 됨
자카트 또는 종교적 기부금의 납부는 해당 과세연도에 재무상 손실(*fiscal loss*)을 발생시켜서는 안 됩니다. 해당 기부금 지급이 재무상 손실을 초래하는 경우, 공제 가능한 금액은 손실을 발생시키지 않는 범위로 제한됩니다.
- c. 현물(*in-kind*) 형태의 자카트 또는 종교적 기부금의 가치 평가
총수입에서 공제 가능한 자카트 또는 종교적 기부금은 현금 또는 현물로 지급할 수 있습니다. PMK-114는 자가 생산한 재화(*self-produced goods*)에서 발생하는 현물 기부금의 가치는 매출원가(*Cost of Goods Sold, COGS*)를 기준으로 산정한다고 규정합니다. 이는 다른 유형의 기부금에 대한 세무처리 방식과 일관성을 유지하는 조치입니다.

7 MoF Regulation No. 114 Year 2025 (PMK-114) dated and effective from 31 December 2025.

8 MoF Regulation No. 245 /PMK.03/2008 (PMK-245) dated 31 December 2008 and effective from 1 January 2009.

9 MoF Regulation No. 254/PMK.03/2010 (PMK-254) dated and effective from 28 December 2010.

10 MoF Regulation No. 76/PMK.03/2011 (PMK-76) dated 5 April 2011 and effective starting from the 2010 Fiscal Year.

11 MoF Regulation No. 90/PMK.03/2020 (PMK-90) dated and effective from 21 July 2020.

- d. 고용관계가 있는 경우의 자카트(*Zakat*) 또는 종교적 기부금
본 PMK는 기부자와 수령자 간에 고용관계가 존재하더라도, 수령자가 정부가 설립하거나 승인한 자카트 또는 기타 종교적 기부금의 징수·관리 기관인 경우에는 해당 자카트 또는 종교적 기부금이 소득세 비과세로 유지됨을 명확히 하고 있습니다.

3. 장부기장을 요구받지 않는 기부자/증여자로부터 자산을 수령하는 경우 수령자의 취득가액

소득세법에 따르면, 소득세 비과세 요건을 충족하는 구호·기부·증여로 수령한 자산은 수령자가 기부자/증여자의 잔존 세무상 장부가액(*fiscal book value*)으로 기록해야 합니다. 그러나 기부자/증여자가 장부기장을 할 의무가 없는 경우, 해당 자산의 가액은 국세청(DGT)이 결정하도록 규정되어 있습니다.

PMK-114는 이 경우(기부자/증여자가 장부기장 의무가 없는 경우), 수령자의 취득가액은 기부자/증여자가 해당 자산을 취득할 때 발생한 취득원가라고 규정하고 있습니다.

이는 폐지된 PMK-90의 규정과 달라진 부분입니다. PMK-90에서는 기부자/증여자가 장부기장 의무가 없는 경우, 수령자의 취득가액을 토지·건물 자산(L&B)의 경우: 최신 공시가격(*official value*)비(非) L&B 자산의 경우: 양도 시점의 시가(*market value*)로 정하도록 규정했었습니다.

그러나 PMK-114 내용은 KEP-111¹²의 일부 규정과 유사합니다. KEP-111은 기부자/증여자가 장부기장 의무가 없는 경우, 수령자의 취득가액을 다음과 같이 규정하고 있습니다:

- 취득원가를 알 수 있는 경우: 기부자/증여자의 해당 자산 취득원가
- 취득원가를 알 수 없는 경우:
 - L&B 자산: 사용 가능한 가장 오래된 공시가격
 - 비(非) L&B 자산: 양도 시점 시가의 60%

4. 구호·기부·증여로 수령한 자산은 더 이상 세무상 감가상각/상각이 불가함

PMK-114에 따르면, 구호·기부·증여로 수령한 자산에 대한 감가상각 또는 상각비는 더 이상 세법상 비용으로 인정되지 않습니다. 이는 유효기간이 1년을 초과하는 자산에 대해 감가상각 또는 상각을 허용했던 PMK-90과의 주요 변경사항입니다. 경과 규정(*Transitional Provision*)에 따라, 본 PMK 시행 이전에 수령한 자산에 대한 감가상각·상각비도 2025년 12월 31일부터 비용 인정이 중단됩니다.

Your PwC Indonesia contacts

Abdullah Azis abdullah.azis@pwc.com	Gerardus Mahendra gerardus.mahendra@pwc.com	Raemon Utama raemon.utama@pwc.com
Adi Poernomo adi.poernomo-c@pwc.com	Hasan Chandra hasan.chandra@pwc.com	Raka Putra raka.putra@pwc.com
Adi Pratikto adi.pratikto@pwc.com	Hendra Lie hendra.lie@pwc.com	Riyadi riyadi.riyadi-c@pwc.com
Adrian Hanif adrian.hanif@pwc.com	Hisni Jesica hisni.j.jesica@pwc.com	Runi Tusita runi.tusita@pwc.com
Alexander Lukito alexander.lukito@pwc.com	Hyang Augustiana hyang.augustiana@pwc.com	Ryuji Sugawara ryuji.sugawara@pwc.com
Aman Santosa aman.santosa-c@pwc.com	Irene Satyanagara irene.satyanagara@pwc.com	Sukma Alam sukma.alam-c@pwc.com
Andrias Hendrik andrias.hendrik@pwc.com	Kianwei Chong kianwei.chong@pwc.com	Surendro Supriyadi surendro.supriyadi-c@pwc.com
Angeline angeline.angeline@pwc.com	Lukman Budiman lukman.budiman@pwc.com	Susetiyo Putranto susetiyo.putranto@pwc.com
Angga Wardhani angga.w.wardhani@pwc.com	Made Natawidnyana made.natawidnyana@pwc.com	Sutrisno Ali sutrisno.ali-c@pwc.com
Anton Manik anton.a.manik@pwc.com	Margie Margaret margie.margaret@pwc.com	Suyanti Halim suyanti.halim@pwc.com
Antonius Sanyojaya antonius.sanyojaya@pwc.com	Marlina Kamal marlina.kamal@pwc.com	Tjen She Siung tjen.she.siung@pwc.com
Avinash Rao a.rao@pwc.com	Nicholas Sugito nicholas.sugito@pwc.com	Turino Suyatman turino.suyatman@pwc.com
Ay Tjhing Phan ay.tjhing.phan@pwc.com	Nikolas Handradjid nikolas.handradjid@pwc.com	William Christopher william.christopher@pwc.com
Brian Arnold brian.arnold@pwc.com	Novie Mulyono novie.mulyono@pwc.com	Yessy Anggraini yessy.anggraini@pwc.com
Dexter Pagayonan dexter.pagayonan@pwc.com	Oki Octabiyanto oki.octabiyanto@pwc.com	Yuliana Kurniadjaja yuliana.kurniadjaja@pwc.com
Enna Budiman enna.budiman@pwc.com	Omar Abdulkadir omar.abdulkadir@pwc.com	Yunita Wahadaniah yunita.wahadaniah@pwc.com
Esa Perdana esa.perdana@pwc.com	Otto Sumaryoto otto.sumaryoto@pwc.com	
Gadis Nurhidayah gadis.nurhidayah@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.

© 2026 PwC Tax Indonesia. 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.