

TaxFlash



토지 및 건물의 이전 관련 신규 규정

최근에 정부는 토지 및 건물(부동산) 이전에 대한 소득세 및 부동산 권리 매매 양해각서(*Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB*)에 대한 소득세에 대하여 신규 규정인 GR-34(Government Regulation No.34 Year 2016)를 2016년 8월 8일에 발표하였다. GR-34는 기존의 GR-48(1994년) 및 GR-71(2008년)을 철회하며, 동 규정은 발표일 1개월 이후인 2016년 9월 7일부터 발효된다.

주요 개정 사항은 다음과 같다.

과세범위

기존에는 부동산 이전과 관련한 소득만이 최종분리과세 대상으로 과세되었으나, GR-34는 부동산 권리 매매 양해각서(PPJB)를 포함한 부동산 이전에 대한 소득을 최종분리과세 대상으로 규정하고 있다.

PPJB로 인한 최종분리과세 대상은 다음과 같다.

- PPJB 상에 매도자가 최초 서명하는 경우(최초매도자);
- 최초매도자가 PPJB를 후속적으로 양도하는 경우(전매자)

기존에는 전매자의 경우 과세 이득에 대하여 일반 법인세율에 따라 과세되었다(최종분리과세가 아님).

세율

최종분리과세 세율은 기존의 5%에서 2.5%로 인하되었다. 부동산 개발업을 영위하는 납세자가 자가 주택 및 자가 아파트를 공급하는 경우에는 기존의 1%의 세율이 적용된다.

공익 목적을 위한 개발을 위한 토지 수용(양도)과 관련하여 국가(정부기관, 국영기업 및 지방자치구 소유기업)에 부동산을 양도하는 경우에는 기존과 같이 소득세가 과세되지 않는다. 현행 규정에서는 면세가 아닌 0% 세율로 규정되어 있다.

과세 기준 금액

부동산 과세 적용 가액(NJOP)은 과세 기준 금액 산정을 위하여 더 이상 사용되지 아니한다. 과세 기준 금액 산정을 위한 기준은 다음과 같다:

거래 유형	과세 기준 금액
정부에 부동산 권리를 양도하는 경우	권한 있는 공무원에 의해 결정된 가격
경매를 통하여 부동산 권리를 양도하는 경우	경매 의사록에 따른 금액
특수관계자에게 부동산 권리 또는 PPJB를 양도하는 경우 - 신규	공정가액 (수취하여야 하거나 획득했어야 하는 금액)
제3자에게 부동산 권리 또는 PPJB를 양도하는 경우 - 신규	실거래가액
자산 스왑, 포기, 양도, 허가, 상속 또는 기타 합의된 방법에 의하여 부동산 권리를 양도하는 경우 - 신규	공정가액 (시장가치에 기초하여 수취하여야 하거나 획득했어야 하는 금액)

과세 시기

부동산 이전과 관련한 소득세는 공증인이 부동산 양도에 대하여 공증하기 이전에 반드시 납부되어야 한다. PPJB로부터의 소득에 대한 소득세는 계약금, 이자, 수수료 및 기타 지급금액을 포함하여 매수자로부터 지급대가가 전부 또는 일부 지급시에 과세되어야 한다.

전매자가 부동산을 다른 매수자에게 양도하는 사유로 PPJB에 매수자의 이름이 변경되는 경우, 전매자는 최종 소득세를 PPJB의 변경 이전에 반드시 납부하여야 한다. 매도자(PPJB의 최초 서명자)는 최종 소득세의 납부 영수증이 유효한 경우에 한하여 변경된 PPJB에 서명할 수 있다. 매도자는 변경된 PPJB를 DGT에 신고하여야 한다.

예외

GR-34는 다음의 경우에 최종 분리 과세의 적용을 예외로 한다.

- 합병, 결합 또는 사업확장에 따른 부동산의 양도와 관련하여 재무부로부터 장부가액 사용 승인을 받은 경우
- BOT(Build, operate and Transfer), BTO(Build, Transfer and Operate)에 따른 건물의 양도 또는 정부소유의 부동산을 사용하는 경우

Korean Business Desk Contact

정태훈 회계사 (taehun.jung@id.pwc.com)

남승수 회계사 (seungsu.nam@id.pwc.com)

박승찬 회계사 (park.seungchan@id.pwc.com)

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

Anthony J. Anderson

anthony.j.anderson@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

Felix MacDonogh

felix.macdonogh@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

Kexin Lim

lim.kexin@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

Parluhutan Simbolon

parluhutan.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/channel/UCpwcindonesia)



[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 maria.purwaningsih@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.

© 2016 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.