

Deloitte.

税务新知

房地产行业洞察

2024 Q3



MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS
since 1845

前言

尊敬的客户与合作伙伴：

在税收政策与法规日新月异的环境中，纳税人需随时掌握法规变迁，倚赖专业顾问的精辟指点，从而洞悉其对业务运营的潜在影响。

作为领先的房地产税务顾问，德勤越南深知商业需求，特此推出**房地产行业洞察**，与您共商行业税务风云。

本期新知聚焦于法律法规的变迁、最新法律文件以及税务新政对房地产行业的深远影响。

透过新知观点，我们期望助您挥洒自如，优化税务管理，增强税务合规，并在实现可持续业务增长的过程中提升运营效能。

德勤越南凭借提供全面的税务咨询服务，多年来荣获「十大著名房地产顾问」之一，一直致力于促进合规与可持续发展，并协助客户精益求精、高效管理税务风险，以实现业务目标。

德勤荣幸与您携手，共创更美好未来！



Minh Bui
德勤越南
税务与法务咨询合伙人
全国领导人



An Vo
德勤越南
税务与法务咨询合伙人
客户与市场领导人

目录

法律文件

- 国会通过《土地法》、《住房法》、《房地产开发经营法》修正案
- 修正案的重要关注点
- 2023房地产开发经营法：外资在越南开展房地产业务应注意事项
- 越南政府于2024年6月27日就土地价格颁布第71/2024/ND-CP号法令

公文

• 税收管理

- ✓ 河内市税务局于2024年3月27日发布的第15519/CTHN-TTHT号公文

• 企业所得税

- ✓ 胡志明市税务局于2024年4月9日发布第3487/CTTPHCM-TTHT号公文
- ✓ 胡志明市税务局于2023年6月9日发布的第7213/CTTPHCM-TTHT号公文
- ✓ 岷港市税务局于2024年4月31日第4849/CTDAN-TTHT号公文
- ✓ 岷港市税务局于2024年4月8日第3457/CTDAN-TTHT号公文

• 个人所得税

- ✓ 税务总局于2024年6月12日发布的2509/TCT-DNNCN号公文
- ✓ 税务总局于2024年4月11日发布的1504/TCT-DNNCN号公文



联系方式

网页: deloitte.com/vn
德勤越南信箱: deloittevietnam@deloitte.com
中国服务部信箱: vncsgsupport@deloitte.com

本通讯仅供参考，非商业目的使用

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year

国会通过《土地法》、《住房法》、《房地产开发经营法》修正案 法律文件

越南国会于2024年6月29日颁布第43/2024/QH15号法，就第31/2024/QH15号土地法、第27/2023/QH15号住房法、第29/2023/QH15号房地产开发经营法以及第32/2024/QH15号信贷机构法增补与修订若干条款。修正案自2024年8月1日起生效（以下简称“第43/2024号法”）。其中，修订第31/2024/QH15号土地法第252条第1款规定，即第31/2024/QH15号土地法的生效日是2024年8月1日，而非之前所定的2025年1月1日。

纵览现行房地产行业法律提案，我们特此提醒经营者留意：

第31/2024/QH15号 土地法	第29/2023/QH15号 房地产开发经营法	第27/2023/QH15号 住房法
<p>2014年7月1日前无证件的土地取得土地使用证书</p> <p>依2024年土地法第138条3款规定，对于1993年10月15日至2014年7月1日前的无证件的土地，其住户或个人使用者如果满足下列条件，将取得土地使用权证书：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 没有违反《土地法》； ✓ 没有发生土地分配未经授权； ✓ 经土地所在地乡级人民委员会确认，土地产权没有纠纷。 	<p>期房订金不超过售价的5%</p> <p>现行法规尚无预售屋买卖、租赁订金相关规定。</p> <p>依2023年房地产开发经营法第23条第5款规定：</p> <p><i>“5. 房地产开发商，仅能针对符合特定条件的房屋或建筑物，对房屋、建筑物、建筑面积，向买家或租客收取不超过售价或租价5%的订金。”</i></p> <p>房地产交易付款</p> <p>2023年房地产开发经营法第48条规定，开发商 <u>透过在越南合法经营的国内信贷机构或外国银行分行开设的帐户，按照房地产销售契约、服务合约从客户收到付款。</u></p> <p>因此，从修正案生效后，开发商必须依法透过银行帐户接收汇款。</p>	<p>社会住宅开发商的激励政策</p> <p>依2014年住房法规定，开发商对政府为社会住宅项目而分配或租赁的土地面积免征土地使用税和土地租金。而实际上，有的开发商需要等到确定土地价格、计算土地使用税和土地租金后，才能办理免税手续。</p> <p>依2023年住房法第85条规定：开发商投资社会住宅用于销售、租购、租赁等目的，得以享受的激励政策：</p> <p><u>..... a) 对项目开发商给予豁免全部土地使用税和土地租金；无需办理土地价格确定手续、计算土地使用税和土地租金，也无需办理免税免租手续，本条d点规定的情况除外；自2025年1月1日删除个体户用地类别。</u></p>

联系方式

网页：deloitte.com/vn
德勤越南信箱：deloittevietnam@deloitte.com
中国服务部信箱：vnscgsupport@deloitte.com

本通讯仅供参考，非商业目的使用

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year



修正案的重要关注点 法律文件

我们的观点

- 2024年《土地法》的推出有望为经济增长注入强劲动力，开拓发展新机遇。然而，同时也给开发商带来更多挑战。在《土地法》、2023年《住房法》以及2023年《房地产开发经营法》等法规相继落地的背景下，对房地产市场的深远影响已初见端倪，无疑将引发市场的翻天覆地变革。
- 这些变化有望提升房地产行业的竞争力与透明度，但也可能迫使中小企业和财力困窘企业面临推出市场的风险。
- 2024年《土地法》的正式实施将开启重大的发展机遇，将土地转变为经济的「内生资源」。然而，需要强调的是，新法秉持市场原则，旨在提升竞争力，要求企业和土地使用者积极主动、灵活应对，展现创意，提升专业水平，并坚守法律与市场价值的准则。
- 在税务方面，房地产行业应主动检视税收管理制度，强化人员培训，及时跟进监管与市场变化，提升税收合规性，降低风险，确保未来的永续发展。



联系方式

网页: deloitte.com/vn
德勤越南信箱: deloittevietnam@deloitte.com
中国服务部信箱: vnsgsupport@deloitte.com

本通讯仅供参考，非商业目的使用

**Transfer Pricing
Firm of the Year**

**Tax Firm
of the Year**

2023房地产开发经营法：外资在越南开展房地产业务应注意事项 法律文件

根据越南国会颁布的第43/2024号法，2023年房地产业务法和2024年土地法于2024年8月1日生效。这些法规旨在为从事房地产业务的外资经济组织/企业创造更为有利的运营条件。具体而言，根据2020年投资法第23条的规定，外资企业无论是直接还是间接持有注册资本的50%或以下，在房地产业务范畴内，都能享有与国内企业相同的权利如下：

2014房地产开发经营法

第66/2014/QH13号房地产开发经营法第11条1b、d、g、h点规定：

“b) 房屋或建筑物转租；

d) 对于政府出租的土地，可以投资兴建出租房屋；投资兴建供销售、租赁或租购的房屋和房屋以外的建筑物；

g) 对组织、个体户和个人出租的土地，可以依照合理的土地用途，投资兴建供租赁的房屋、建筑物；

h) 承接开发商全部或部分房地产项目，用于兴建供销售、租赁或租购的建筑物；”

第29/2023/QH15号房地产开发经营法

第29/2023/QH15号房地产开发经营法第10条1款规定：

“a) 投资兴建供销售、租赁或租购的房屋和建筑物；

b) 投资兴建房地产项目的基础设施，用于配备基础设施的土地之使用权转让、出赁、转租；

c) 购买或租购房屋、建筑物和建筑面积，用于销售、租赁或租购；

d) 受让配备基础设施的房地产项目土地使用权，用于转让或租赁；

d) 租赁房屋、建筑物和建筑面积用于转租；

e) 租赁配备基础设施的房地产项目土地使用权用于转租；

g) 受让全部或部分房地产项目，以进一步建设和投资经营。

我们的观点

- 2023年房地产开发经营法为外资企业提供了更多优惠条件。然而，外资企业在进行房地产投资时，仍需遵循各省市的政策和常规程序。
- 我们相信，积极的变革将在短期内吸引大量外商投资进入房地产行业，为市场发展创造更多机遇、更大空间。

联系方式

网页: deloitte.com/vn
德勤越南信箱: deloittevietnam@deloitte.com
中国服务部信箱: vnscgsupport@deloitte.com

本通讯仅供参考，非商业目的使用

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year

越南政府于2024年6月27日就土地价格颁布第71/2024/ND-CP号法令 法律文件

越南政府于2024年6月27日发布了第71/2024/ND-CP号法令（“第71号法令”），该法令将于2024年8月1日起生效。第71号法令第4条至第7条详细规定了如何应用比较法、收益法、盈余法和系数调整法来确定土地价格。

第71号法令第8条规定影响两种土地价格的因素，即非农业用地和农业用地，具体如下：

影响非农业用地地价的因素包括：

- 地段的**地理位置**；
- 交通条件**：路面的宽度和结构，与1条或多条路面相邻；
- 给排水、供电条件**；
- 地段或地块的**面积和形状**；
- 建设规划**有关的因素，包括：土地利用系数、建设密度、建设介面、建筑物高度限制、根据国家主管部门批准的详细建设规划（如有）拟建地下室数量限制；
- 环境与安全风险**；
- 土地使用**期限**；
- 根据当地实际情况、文化传统、风俗习惯等影响土地价格的其他**因素**。



影响农业用地价格的因素包括：

- 作物和畜牧**生产力**；
- 地段或地块的**地理位置和特征**：距产品生产和消费地点最近的距离；
- 产品生产与销售的**交通状况**：路面宽度、公路级别、路面结构；地形条件；
- 土地使用期限**，除了政府按照农业用地配额分配给个体户和个人的农业用地，或者获得转让配额内的农业用地外，其他情况下不得以土地使用期限作为依据；
- 根据当地的实际情况、文化传统、风俗习惯影响土地价格的其他**因素**。



该法令就土地估价工作给予指导，由自然资源与环境部主导并协调相关部门，针对影响土地价格的因素及最大允许差异向省人民委员会提出建议，并提交具体规定，以确定可比水准和调整方法。

在省人民委员会尚未制定或缺乏全面规章的情况下，土地估价组织在说明报告内详列土地价格建议，供地价鉴定委员会审查决定。

我们的观点

- 第71号法令作为2023年《土地法》法律文件指南之一，是管理机构（人民委员会、地方财政厅等）在未来一段时间内，同步推进土地财政义务确定机制的重要法律基础。
- 房地产项目开发商在申请投资主张和土地使用权时，需要注意实施项目所制定的具体财务方案，以达到较高的资金使用效率。

联系方式

网页：deloitte.com/vn
德勤越南信箱：deloittevietnam@deloitte.com
中国服务部信箱：vnscgsupport@deloitte.com

本通讯仅供参考，非商业目的使用

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year

税收管理 公文汇编

个人提供房地产中介服务的税籍登记

提供房地产独立中介服务的个人业者，根据2019年6月13日国会第38/2019/QH14号税收征管法第30条规定，在开始生产经营之前或者发生纳税义务之前，必须进行税籍登记并取得税号。

根据财政部2020年12月3日第105/2020/TT-BTC施行细则第4条2款i点规定，个人经营者应向营业所在地税务局提交税籍登记文件。

税籍登记文件符合财政部2020年12月3日第105/2020/TT-BTC施行细则第7条8款规定。

(按河内市税务局于2024年3月27日发布的第15519/CTHN-TTHT号公文)



我们的观点

- 对于房地产开发商来说，中介费在销售费用占比重大。据我们观察，税务局可能要求提供房地产中介服务的个人经营者以个体户身份申报个人所得税（PIT）。相应的行政程序包括，这些个人经营者在提供服务之前，需要进行税籍登记并获取个体户税号。因此，报税方法可能与目前常见的操作有所不同，即需要以个体户身份申报PIT，而不是针对每笔超过两万越南盾的收入进行预扣PIT。

联系方式

网页: deloitte.com/vn
德勤越南信箱: deloittevietnam@deloitte.com
中国服务部信箱: vnscgsupport@deloitte.com

本通讯仅供参考，非商业目的使用

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year

企业所得税 (“CIT”) 公文汇编

社区管理费

原则上，社区公寓管理费由公寓大楼所有权人和住户支付给开发商/管委会以维持社区公寓正常运作，其不属于销售商品或提供服务。因此，在根据《管理条例》收支管理费，仅需开具收据（不开具发票）、不须申报与缴纳增值税 (“VAT”) 和企业所得税 (“CIT”)。

对其他收入，开发商/管委会应根据单位的计税方法，按规定开具发票、申报缴纳 VAT 和 CIT。以 Savills (Vietnam) Co., Ltd. 胡志明市分公司为例，其与开发商/管委会达成协议授权开票，则遵守第 123/2020/ND-CP 号法令第 4 条和第 78/2021/TT-BTC 号施行细则第 3 条规定。

如果向开发商/管委会支付管理费的公寓大楼所有权人或住户为法人，则在确定应纳税所得额时，满足第 78/2014/TT-BTC 号施行细则第 6 条规定条件者，该法人可以将费用计入应扣费用。

(按胡志明市税务局于 2024 年 9 月 4 日发布的第 3487/CTTPHCM-TTHT 号公文)

胡志明市税务局于 2023 年 9 月 6 日发布第 7213/CTTPHCM-TTHT 号公文指示：

原则上，公社区公寓管理费由住户支付给开发商/管委会以维持社区公寓正常运作。因此，当企业收取公寓大楼所有权人和住户的管理费时，企业应按规定开具收据（不开具发票），不须申报缴纳 VAT 和 CIT。

除管理费外，开发商/管委会的其他收入，如汽车和摩托车停车费、广告费、空间租赁费、计程车站租赁费、存款利息、信号台安置费等。开发商/管委会应根据单位的计税方法，按规定开具发票、申报缴纳 VAT 和 CIT。采用直接法申报 CIT 的开发商/管理委员会，分摊费用（已从经营管理经费中给付）在确定 CIT 时不能计入应扣费用。

我们的观点

- 检阅上述指导性文件发现，住宅项目管理运营费的税务处理可分为：（一）**代付款**，开立票据（不开 VAT 票，无需申报缴纳 CIT）；（二）**管理公司收入/费用**，需要按规定开立 VAT 发票、申报缴纳税款。
- **房地产经营者和管理单位**需要关注开发商、经营者、住户（管理委员会）之间关于管理运营费用协议性质，确定 VAT 发票和申报税款的适当行动。

联系方式

网页: deloitte.com/vn
德勤越南信箱: deloittevietnam@deloitte.com
中国服务部信箱: vnscgsupport@deloitte.com

本通讯仅供参考，非商业目的使用

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year

企业所得税 (“CIT”) 公文汇编

土地使用费

企业若于2024年获得10%减免的土地使用费，并将其重新缴纳至国库，则在符合第78/2014/TT-BTC施行细则第1条修正规定的前提下，可以将这部分土地使用费计入转让土地的成本价。

企业按照第38/2019/QH14号税收征管法第47条3款规定导致可抵扣土地使用费的增加金额，对2013年度可抵扣房地产转让费用进行额外申报与调整。

(按岷港市税务局于2024年5月31日发布的第4849/CTDAN-TTHT号公文)

按年缴纳土地租金

2024年3月14日，岷港市人民委员会发布第510/QD-UBND号决定，批准特定土地价格作为按年收取土地租金的依据，并从2016年5月起适用，导致官方土地租约单价高于预算单价，引起按年应缴土地租金与预算应缴国库的土地租金相比有所增加，则企业应根据当年的土地租金应计入当年成本的原则，对额外增加的土地租金金额进行申报调整相应的应扣费用。

(按岷港市税务局于2024年8月4日发布的第3457/CTDAN-TTHT号公文)

我们的观点

- 越南国税系统中的土地纳税义务通常相对复杂，当政府机关重新计算/向开发商追收额外税款时，可能会产生额外的费用。
- 目前，税务局可能会允许将额外的税款申报调整为房地产项目的应扣费用。然而，申报调整必须符合CIT法的基本原则，以确保费用与应税期间的收入相符。



联系方式

网页: deloitte.com/vn
德勤越南信箱: deloittevietnam@deloitte.com
中国服务部信箱: vnscgsupport@deloitte.com

本通讯仅供参考，非商业目的使用

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year

个人所得税 (“PIT”) 公文汇编

不动产受赠者的个人所得税

因受赠不动产而获得收入的个人必须按时申报缴纳个人所得税。如果A先生透过授权程序向B先生捐赠不动产，而A先生与B先生之间没有血缘关系，则不满足第65/2013/ND-CP号法令第4条规定的免税条件。

(按税务总局于2024年12月6日发布的第2509/TCT-DNNCN号公文)

我们的观点

- 目前，除了不动产的所有权人个人须缴纳PIT外，税务局也倾向于评估交易的性质，例如授权管理，以判断其是否适用于类似买卖、赠与不动产交易的 PIT 征税范围。
- 因此，与不动产相关的法律文件必须准确无误地呈现，真实反映交易的本质和形式。这不仅有助于确保所有法律和财务记录的一致性，还能够提升交易的透明度和可信度。

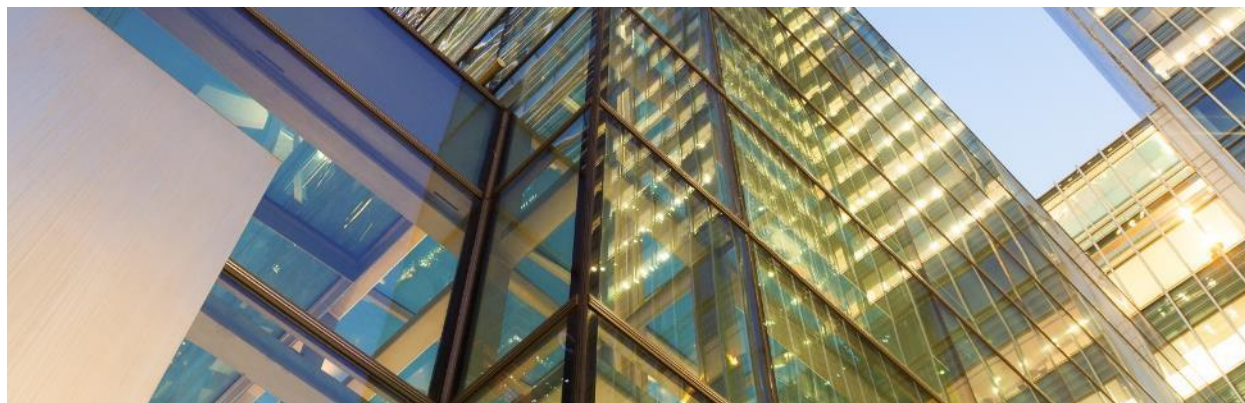
以不动产出资的股东的个人所得税

个人股东以不动产出资，在出资时无需立刻申报缴税。而是在股权转让、撤资、企业解散时，对出资时的不动产转让所得、转让资本时的不动产转让所得和资本转让所得申报纳税。股份公司之资本转让、不动产转让之PIT计算依据应遵循财政部2015年6月15日第92/2015/TT-BTC施行细则第16条、第17条规定。

(按税务总局于2024年4月11日发布的第1504/TCT-DNNCN号公文)

我们的观点

- 税务局遵循税收征管法中「实质重于形式」原则，可能会以这两种形式评估利用以不动产出资的资本转让的情况，而非仅依靠资本转让的法律文件。
- 尤其是个人出资形成项目的开发商/项目开发单位，在进行业务重组时应注意此问题，以确保其充分履行纳税义务。



联系方式

网页: deloitte.com/vn
德勤越南信箱: deloittevietnam@deloitte.com
中国服务部信箱: vnscgsupport@deloitte.com

本通讯仅供参考，非商业目的使用

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year

联络方式

税务与法律咨询服务



Bui Tuan Minh
税务领导人
+84 24 7105 0022
mbui@deloitte.com



Vo Hiep Van An
税务合伙人
+84 28 7101 4444
avo@deloitte.com



Phan Vu Hoang
税务合伙人
+84 28 7101 4345
hoangphan@deloitte.com



Pham Thi Quynh Ngoc
法务合伙人
+84 24 710 50070
ngocpham@deloitte.com



Nguyen Thien Long
税务总监
+84 24 7105 0022
longnguyen@deloitte.com



Nguyen Dinh Phong
税务总监
+84 28 7101 4444
phongnguyen@deloitte.com



Tran Van Tho
法务总监
+84 28 7101 4345
thotran@deloitte.com

中国服务部



黄建玮
总监
+84 28 7101 4357
wchenwei@deloitte.com



赖盈洁
经理
+84 24 7105 0163
yinlai@deloitte.com



阮庄英
经理
+84 28 7101 4328
anhtrnguyen@deloitte.com

河内办公室

河内市栋多郡
廊下街34号Vinaconex大厦15楼
电话: +84 24 7105 0000
传真: +84 24 6288 5678

胡志明市办公室

胡志明市第一郡
同起街57-69F号时代广场大厦18楼
电话: +84 28 7101 4555
传真: +84 28 3910 0750

Deloitte (“德勤”)泛指德勤有限公司(简称“DTTL”),以及其一家或多家全球成员所网络与其关联机构(统称为“德勤机构”)。德勤有限公司(又称“德勤全球”)及每一家成员所均为具有独立法律地位的法律实体,且相互之间不因第三方而承担任何责任。DTTL以及各成员所与其关联机构仅对其自身单独行为承担责任。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅www.deloitte.com/about以了解更多。

德勤亚太有限公司(即一家担保有限公司)是DTTL的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体,在亚太地区超过100座城市提供专业服务,包括奥克兰、曼谷、北京、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、大阪、首尔、上海、新加坡、悉尼、台北及东京。

关于德勤越南

在越南,由独立的法律实体提供有关服务,其可被称为德勤越南。

本通信中所含内容乃一般性信息,德勤有限公司(“DTTL”)及其全球成员所或其关联机构(统称为“德勤机构”)并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前,您应咨询合资格的专业顾问。

对于本通信中信息的准确性和正确性,不作任何陈述、保证或承诺(明示或暗示),而对依赖本通讯而造成损失的任何人,DTTL及其成员所与其关联机构、员工与代理之任一主体均不对其损失负任何责任。DTTL及每一家成员所与其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体。