

**Deloitte.**

# 稅務新知

## 房地產行業洞察

2024 Q3



MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS  
*since 1845*

# 前言

尊敬的客戶與合作夥伴：

在稅收政策與法規日新月異的環境中，納稅人需隨時掌握法規變遷，倚賴專業顧問的精闢指點，從而洞悉其對業務運營的潛在影響。

作為領先的房地產稅務顧問，德勤越南深知商業需求，特此推出**房地產行業洞察**，與您共商行業稅務風雲。

本期新知聚焦於法律法規的變遷、最新法律文件以及稅務新政對房地產行業的深遠影響。

透過新知觀點，我們期望助您揮灑自如，優化稅務管理，增強稅務合規，並在實現可持續業務增長的過程中提升運營效能。

德勤越南憑藉提供全面的稅務諮詢服務，多年來榮獲「十大著名房地產顧問」之一，一直致力於促進合規與可持續發展，並協助客戶精益求精、高效管理稅務風險，以實現業務目標。

德勤榮幸與您攜手，共創更美好未來！



**Minh Bui**  
德勤越南  
稅務與法務諮詢合夥人  
全國領導人



**An Vo**  
德勤越南  
稅務與法務諮詢合夥人  
客戶與市場領導人

## 目錄

### 法律文件

- 國會通過《土地法》、《住房法》、《房地產開發經營法》修正案
- 修正案的重要關注點
- 2023房地產開發經營法：外資在越南開展房地產業務應注意事項
- 越南政府於2024年6月27日就土地價格頒布第71/2024/ND-CP號法令

### 公文

#### 稅收管理

- ✓ 河內市稅局於2024年3月27日發布的第15519/CTHN-TTHT號公文

#### 企業所得稅

- ✓ 胡志明市稅局於2024年4月9日發布第3487/CTTPHCM-TTHT號公文
- ✓ 胡志明市稅局於2023年6月9日發布的第7213/CTTPHCM-TTHT號公文
- ✓ 峴港市稅局於2024年4月31日第4849/CTDAN-TTHT號公文
- ✓ 峴港市稅局於2024年4月8日第3457/CTDAN-TTHT號公文

#### 個人所得稅

- ✓ 稅務總局於2024年6月12日發布的2509/TCT-DNNCN號公文
- ✓ 稅務總局於2024年4月11日發布的1504/TCT-DNNCN號公文



#### 聯繫方式

網頁：[deloitte.com/vn](https://deloitte.com/vn)  
德勤越南信箱：[deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)  
華商服務部信箱：[vncsgsupport@deloitte.com](mailto:vncsgsupport@deloitte.com)

本通訊僅供參考·非商業目的使用

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year

## 國會通過《土地法》、《住房法》、《房地產開發經營法》修正案 法律文件

越南國會於2024年6月29日頒布第43/2024/QH15號法，就第31/2024/QH15號土地法、第27/2023/QH15號住房法、第29/2023/QH15號房地產開發經營法以及第32/2024/QH15號信貸機構法增補與修訂若干條款。修正案自2024年8月1日起生效（以下簡稱“第43/2024號法”）。其中，修訂第31/2024/QH15號土地法第252條第1款規定，即第31/2024/QH15號土地法之生效日是2024年8月1日，而非之前所定的2025年1月1日。

縱覽現行房地產行業法律提案，我們特此提醒經營者留意：

第31/2024/QH15號 土地法	第29/2023/QH15號 房地產開發經營法	第27/2023/QH15號 住房法
<p><b>2014年7月1日前無證件的土地取得土地使用證書</b></p> <p>依2024年土地法第138條3款規定，對於1993年10月15日至2014年7月1日前的無證件的土地，其住戶或個人使用者如果滿足下列條件，將取得土地使用權證書：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 沒有違反《土地法》；</li> <li>✓ 沒有發生土地分配未經授權；</li> <li>✓ 經土地所在地鄉級人民委員會確認，土地產權沒有糾紛。</li> </ul>	<p><b>預售屋訂金不超過售價的5%</b></p> <p>現行法規尚無預售屋買賣、租賃訂金相關規定。</p> <p>依2023年房地產開發經營法第23條第5款規定：</p> <p><i>“5. 房地產開發商，僅能針對符合特定條件的房屋或建築物，對房屋、建築物、建築面積，向買家或租客收取不超過售價或租價5%的訂金。”</i></p> <p><b>房地產交易付款</b></p> <p>2023年房地產開發經營法第48條規定，開發商<u>透過在越南合法經營的國內信貸機構或外國銀行分行開設的帳戶，按照房地產銷售契約、服務合約從客戶收到付款。</u></p> <p>因此，從修正案生效後，開發商必須依法透過銀行帳戶接收匯款。</p>	<p><b>社會住宅開發商的激勵政策</b></p> <p>依2014年住房法規定，開發商對政府為社會住宅項目而分配或租賃的土地面積免徵土地使用稅和土地租金。而實際上，有的開發商需要等到確定土地價格、計算土地使用稅和土地租金後，才能辦理免稅手續。</p> <p>依2023年住房法第85條規定：開發商投資社會住宅用於銷售、租購、租賃等目的，得以享受的激勵政策：</p> <p><i>..... a) 對項目開發商給予豁免全部土地使用稅和土地租金；無需辦理土地價格確定手續、計算土地使用稅和土地租金，也無需辦理免稅免租手續，本條d點規定的情況除外；自2025年1月1日刪除個體戶用地類別。</i></p>

### 聯繫方式

網頁：deloitte.com/vn  
德勤越南信箱：deloittevietnam@deloitte.com  
華商服務部信箱：vnscgsupport@deloitte.com

本通訊僅供參考，非商業目的使用

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year





## 修正案的重要關注點 法律文件

### 我們的觀點

- 2024年《土地法》的推出有望為經濟增長注入強勁動力，開拓發展新機遇。然而，同時也給開發商帶來更多挑戰。在《土地法》、2023年《住房法》以及2023年《房地產開發經營法》等法規相繼落地的背景下，對房地產市場的深遠影響已初見端倪，無疑將引發市場的翻天覆地變革。
- 這些變化有望提升房地產行業的競爭力與透明度，但也可能迫使中小企業和財力困窘企業面臨推出市場的風險。
- 2024年《土地法》的正式實施將開啟重大的發展機遇，將土地轉變為經濟的「內生資源」。然而，需要強調的是，新法秉持市場原則，旨在提升競爭力，要求企業和土地使用者積極主動、靈活應對，展現創意，提升專業水平，並堅守法律與市場價值的準則。
- 在稅務方面，房地產行業應主動檢視稅收管理制度，強化人員培訓，及時跟進監管與市場變化，提升稅收合規性，降低風險，確保未來的永續發展。



### 聯繫方式

網頁：deloitte.com/vn  
德勤越南信箱：deloittevietnam@deloitte.com  
華商服務部信箱：vnscgsupport@deloitte.com

本通訊僅供參考，非商業目的使用

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year



## 2023房地產開發經營法：外資在越南開展房地產業務應注意事項 法律文件

根據越南國會頒布的第43/2024號法，2023年房地產業務法和2024年土地法於2024年8月1日生效。這些法規旨在為從事房地產業務之外資經濟組織/企業創造更為有利的運營條件。具體而言，根據2020年投資法第23條的規定，外資企業無論是直接還是間接持有註冊資本的50%或以下，在房地產業務範疇內，都能享有與國內企業相同的權利如下：

### 2014房地產開發經營法

#### 第66/2014/QH13號房地產開發經營法第11條1b、d、g、h點規定：

- “b) 房屋或建築物轉租；
- d) 對於政府出租的土地，可以投資興建出租房屋；投資興建供銷售、租賃或租購的房屋和房屋以外的建築物；
- g) 對組織、個體戶和個人出租的土地，可以依照合理的土地用途，投資興建供租賃的房屋、建築物；
- h) 承接開發商全部或部分房地產項目，用於興建供銷售、租賃或租購的建築物；”

### 第29/2023/QH15號房地產開發經營法

#### 第29/2023/QH15號房地產開發經營法第10條1款規定：

- “a) 投資興建供銷售、租賃或租購的房屋和建築物；
- b) 投資興建房地產項目的基礎設施，用於配備基礎設施的土地之使用權轉讓、出賃、轉租；
- c) 購買或租購房屋、建築物和建築面積，用於銷售、租賃或租購；
- d) 受讓配備基礎設施的房地產項目土地使用權，用於轉讓或租賃；
- d) 租賃房屋、建築物和建築面積用於轉租；
- e) 租賃配備基礎設施的房地產項目土地使用權用於轉租；
- g) 受讓全部或部分房地產項目，以進一步建設和投資經營。

### 我們的觀點

- 2023年房地產開發經營法為外資企業提供了更多優惠條件。然而，外資企業在進行房地產投資時，仍需遵循各省市的政策和常規程序。
- 我們相信，積極的變革將在短期內吸引大量外商投資進入房地產行業，為市場發展創造更多機遇、更大空間。

### 聯繫方式

網頁：deloitte.com/vn  
 德勤越南信箱：deloittevietnam@deloitte.com  
 華商服務部信箱：vnsgsupport@deloitte.com

本通訊僅供參考，非商業目的使用

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year

## 越南政府於2024年6月27日就土地價格頒布第71/2024/ND-CP號法令 法律文件

越南政府於2024年6月27日發布了第71/2024/ND-CP號法令（“第71號法令”），該法令將於2024年8月1日起生效。第71號法令第4條至第7條詳細規定了如何應用比較法、收益法、盈餘法和係數調整法來確定土地價格。

第71號法令第8條規定影響兩種土地價格的因素，即非農業用地和農業用地，具體如下：

### 影響非農業用地地價的因素包括：

- 地段的**地理位置**；
- 交通**條件：路面的寬度和結構，與1條或多條路面相鄰；
- 給排水、供電**條件；
- 地段或地塊的**面積和形狀**；
- 建設規劃**有關的因素，包括：土地利用係數、建設密度、建設介面、建築物高度限制、根據國家主管部門批准的詳細建設規劃（如有）擬建地下室數量限制；
- 環境與安全**現狀；
- 土地**使用期限**；
- 根據當地實際情況、文化傳統、風俗習慣等影響土地價格的**其他因素**。



### 影響農業用地價格的因素包括：

- 作物和畜牧**生產力**；
- 地段或地塊的**地理位置和特徵**：距產品生產和消費地點最近的距離；
- 產品生產與銷售的**交通狀況**：路面寬度、公路級別、路面結構；地形條件；
- 土地使用期限**，除了政府按照農業用地配額分配給個體戶和個人的農業用地，或者獲得轉讓配額內的農業用地外，其他情況下不得以土地使用期限作為依據；
- 根據當地的實際情況、文化傳統、風俗習慣影響土地價格的**其他因素**。



該法令就土地估價工作給予指導，由自然資源與環境部主導並協調相關部門，針對影響土地價格的因素及最大允許差異向省人民委員會提出建議，並提交具體規定，以確定可比水準和調整方法。

在省人民委員會尚未制定或缺乏全面規章的情況下，土地估價組織在說明報告內詳列土地價格建議，供地價鑒定委員會審查決定。

## 我們的觀點

- 第71號法令作為2023年《土地法》法律文件指南之一，是管理機構（人民委員會、地方財政廳等）在未來一段時間內，同步推進土地財政義務確定機制的重要法律基礎。
- 房地產項目開發商在申請投資主張和土地使用權時，需要注意實施項目所制定的具體財務方案，以達到較高的資金使用效率。

## 聯繫方式

網頁：[deloitte.com/vn](https://deloitte.com/vn)  
德勤越南信箱：[deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)  
華商服務部信箱：[vnscgsupport@deloitte.com](mailto:vnscgsupport@deloitte.com)

本通訊僅供參考，非商業目的使用

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year

## 稅收管理 公文彙編

### 個人提供房地產仲介服務的稅籍登記

提供房地產獨立仲介服務的個人業者，根據2019年6月13日國會第38/2019/QH14號稅收徵管法第30條規定，在開始生產經營之前或者發生納稅義務之前，必須進行稅籍登記並取得稅號。

根據財政部2020年12月3日第105/2020/TT-BTC施行細則第4條2款i點規定，個人經營者應向營業所在地稅務局提交稅籍登記文件。

稅籍登記文件符合財政部2020年12月3日第105/2020/TT-BTC施行細則第7條8款規定。

(按河內市稅局於2024年3月27日發布的第15519/CTHN-TTHT號公文)



### 我們的觀點

- 對於房地產開發商來說，仲介費在銷售費用佔比重大。據我們觀察，稅務局可能要求提供房地產仲介服務的個人經營者以個體戶身份申報個人所得稅 (PIT)。相應的行政程序包括，這些個人經營者在提供服務之前，需要進行稅籍登記並獲取個體戶稅號。因此，報稅方法可能與目前常見的操作有所不同，即需要以個體戶身份申報 PIT，而不是針對每筆超過兩萬越南盾的收入進行預扣PIT。

### 聯繫方式

網頁：deloitte.com/vn  
德勤越南信箱：deloittevietnam@deloitte.com  
華商服務部信箱：vnscgsupport@deloitte.com

本通訊僅供參考，非商業目的使用

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year



## 企業所得稅 (“CIT”) 公文彙編

### 社區管理費

原則上，社區公寓管理費由公寓大樓所有權人和住戶支付給開發商/管委會以維持社區公寓正常運作，其不屬於銷售商品或提供服務。因此，在根據《管理條例》收支管理費，僅需開具收據（不開具發票）、不須申報與繳納增值稅 (“VAT”) 和企業所得稅 (“CIT”)。

對其他收入，開發商/管委會應根據單位的計稅方法，按規定開具發票、申報繳納 VAT 和 CIT。以 Savills (Vietnam) Co., Ltd. 胡志明市分公司為例，其與開發商/管委會達成協定授權開票，則遵守第 123/2020/ND-CP 號法令第 4 條和第 78/2021/TT-BTC 號施行細則第 3 條規定。

如果向開發商/管委會支付管理費的公寓大樓所有權人或住戶為法人，則在確定應納稅所得額時，滿足第 78/2014/TT-BTC 號施行細則第 6 條規定條件者，該法人可以將費用計入應扣費用。

(按胡志明市稅局於 2024 年 9 月 4 日發布的  
第 3487/CTTPHCM-TTHT 號公文)

胡志明市稅局於 2023 年 9 月 6 日發布第  
7213/CTTPHCM-TTHT 號公文指示：

原則上，公社區公寓管理費由住戶支付給開發商/管委會以維持社區公寓正常運作。因此，當企業收取公寓大樓所有權人和住戶的管理費時，企業應按規定開具收據（不開具發票），不須申報繳納 VAT 和 CIT。

除管理費外，開發商/管委會的其他收入，如汽車和摩托車停車費、廣告費、空間租賃費、計程車站租賃費、存款利息、信號臺安置費等。開發商/管委會應根據單位的計稅方法，按規定開具發票、申報繳納 VAT 和 CIT。採用直接法申報 CIT 的開發商/管理委員會，分攤費用（已從經營管理經費中給付）在確定 CIT 時不能計入應扣費用。

### 我們的觀點

- 檢閱上述指導性文件發現，住宅項目管理運營費的稅務處理可分為：（一）代付款，開立票據（不開 VAT 票，無需申報繳納 CIT）；（二）管理公司收入/費用，需要按規定開立 VAT 發票、申報繳納稅款。
- 房地產經營者和管理單位需要關注開發商、經營者、住戶（管理委員會）之間關於管理運營費用協議性質，確定 VAT 發票和申報稅款的適當行動。

### 聯繫方式

網頁：deloitte.com/vn  
德勤越南信箱：deloittevietnam@deloitte.com  
華商服務部信箱：vnsgsupport@deloitte.com

本通訊僅供參考，非商業目的使用

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year

## 企業所得稅 (“CIT”) 公文彙編

### 土地使用費

企業若於2024年獲得10%減免的土地使用費，並將其重新繳納至國庫，則在符合第78/2014/TT-BTC施行細則第1條修正規定的前提下，可以將這部分土地使用費計入轉讓土地的成本價。

企業按照第38/2019/QH14號稅收徵管法第47條3款規定導致可抵扣土地使用費的增加金額，對2013年度可抵扣房地產轉讓費用進行額外申報與調整。

(按峴港市稅局於2024年5月31日發布的第4849/CTDAN-TTHT號公文)

### 按年繳納土地租金

2024年3月14日，峴港市人民委員會發布第510/QD-UBND號決定，批准特定土地價格作為按年收取土地租金的依據，並從2016年5月起適用，導致官方土地租約單價高於預算單價，引起按年應繳土地租金與預算應繳國庫的土地租金相比有所增加，則企業應根據當年的土地租金應計入當年成本的原則，對額外增加的土地租金金額進行申報調整相應的應扣費用。

(按峴港市稅局於2024年8月4日發布的第3457/CTDAN-TTHT號公文)

### 我們的觀點

- 越南國稅系統中的土地納稅義務通常相對複雜，當政府機關重新計算/向開發商追收額外稅款時，可能會產生額外的費用。
- 目前，稅務局可能會允許將額外的稅款申報調整為房地產項目的應扣費用。然而，申報調整必須符合CIT法的基本原則，以確保費用與應稅期間的收入相符。



### 聯繫方式

網頁：deloitte.com/vn  
德勤越南信箱：deloittevietnam@deloitte.com  
華商服務部信箱：vnscgsupport@deloitte.com

本通訊僅供參考，非商業目的使用

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year



## 個人所得稅 (“PIT”) 公文彙編

### 不動產受贈者的個人所得稅

因受贈不動產而獲得收入的個人必須按時申報繳納個人所得稅。如果A先生透過授權程序向B先生捐贈不動產，而A先生與B先生之間沒有血緣關係，則不滿足第65/2013/ND-CP號法令第4條規定的免稅條件。

(按稅務總局於2024年12月6日發布的第2509/TCT-DNNCN號公文)

#### 我們的觀點

- 目前，除了不動產的所有權人個人須繳納PIT外，稅務局也傾向於評估交易的性質，例如授權管理，以判斷其是否適用於類似買賣、贈與不動產交易的PIT徵稅範圍。
- 因此，與不動產相關的法律文件必須準確無誤地呈現，真實反映交易的本質和形式。這不僅有助於確保所有法律和財務記錄的一致性，還能夠提升交易的透明度和可信度。

### 以不動產出資的股東之個人所得稅

個人股東以不動產出資，在出資時無需立刻申報繳稅。而是在股權轉讓、撤資、企業解散時，對出資時的不動產轉讓所得、轉讓資本時的不動產轉讓所得和資本轉讓所得申報納稅。股份公司之資本轉讓、不動產轉讓之PIT計算依據應遵循財政部2015年6月15日第92/2015/TT-BTC施行細則第16條、第17條規定。

(按稅務總局於2024年4月11日發布的第1504/TCT-DNNCN號公文)

#### 我們的觀點

- 稅務局遵循稅收徵管法中「實質重於形式」原則，可能會以這兩種形式評估利用以不動產出資的資本轉讓的情況，而非僅依靠資本轉讓的法律文件。
- 尤其是個人出資形成項目的開發商/項目開發單位，在進行業務重組時應注意此問題，以確保其充分履行納稅義務。



#### 聯繫方式

網頁：deloitte.com/vn  
德勤越南信箱：deloittevietnam@deloitte.com  
華商服務部信箱：vnscgsupport@deloitte.com

本通訊僅供參考，非商業目的使用

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year

## 聯繫方式

由多名房地產領域的資深顧問組成的專家團隊，隨時準備為您提供服務。

### 稅務與法律諮詢服務



**Bui Tuan Minh**  
稅務領導人  
+84 24 7105 0022  
mbui@deloitte.com



**Vo Hiep Van An**  
稅務合夥人  
+84 28 7101 4444  
avo@deloitte.com



**Phan Vu Hoang**  
稅務合夥人  
+84 28 7101 4345  
hoangphan@deloitte.com



**Pham Thi Quynh Ngoc**  
法務合夥人  
+84 24 710 50070  
ngocpham@deloitte.com



**Nguyen Thien Long**  
稅務副總經理  
+84 24 7105 0022  
longtnguyen@deloitte.com



**Nguyen Dinh Phong**  
稅務副總經理  
+84 28 7101 4444  
phongdnguyen@deloitte.com



**Tran Van Tho**  
法務副總經理  
+84 28 7101 4345  
thotran@deloitte.com

### 華商服務部



**黃建璋**  
副總經理  
+84 28 710 14357  
wchenwei@deloitte.com



**賴盈潔**  
經理  
+84 24 710 50163  
yinlai@deloitte.com



**阮莊英**  
經理  
+84 28 710 14328  
anhtrnguyen@deloitte.com

#### 河內辦公室

河內市棟多郡  
廊下街34號Vinaconex大廈15樓  
電話：+84 24 7105 0000  
傳真：+84 24 6288 5678

#### 胡志明市辦公室

胡志明市第一郡  
同起街57-69F號時代廣場大廈18樓  
電話：+84 28 7101 4555  
傳真：+84 28 3910 0750

Deloitte (“德勤”) 泛指德勤有限公司 (簡稱“DTTL”)，以及其一家或多家全球成員所網絡與其關聯機構 (統稱為“德勤機構”)。德勤有限公司 (又稱為“德勤全球”) 及每一家成員所均為具有獨立法律地位之法律實體，且相互之間不因協力廠商而承擔任何責任。DTTL以及各成員所與其關聯機構僅對其自身單獨行為承擔責任。德勤有限公司並不向客戶提供服務。請參閱[www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about)瞭解更多。

德勤亞太有限公司 (即一家擔保有限公司) 是DTTL之會員所。德勤亞太有限公司的每一家成員及其關聯機構均為具有獨立法律地位的法律實體，在亞太地區超過100座城市提供專業服務，包括奧克蘭、曼谷、北京、河內、香港、雅加達、吉隆坡、馬尼拉、墨爾本、大阪、首爾、上海、新加坡、雪梨、臺北及東京。

#### 關於德勤越南

在越南，由獨立的法律實體供有關服務，其可被稱為德勤越南。

本通訊中之內容係依一般性資訊編寫而成，德勤有限公司 (“DTTL”) 及其全球成員所或其關聯機構 (統稱為“德勤機構”) 不因本通訊而被視為對任何人提供專業意見或服務。在作成任何決定或採取任何有可能影響企業財務或企業本身的行動前，請先諮詢專業顧問。

對於本通信中資訊之準確性或完整性，不作任何陳述、保證或承諾 (明示或暗示)，而對信賴本通訊而造成損失之任何人，DTTL及其成員所與其關聯機構、員工與代理之任一個體均不對其損失負任何責任。DTTL及每一家成員所與其關聯機構均為具有獨立法律地位之法律實體。