

知っ得! 身近なベトナム税務

ついに解禁! ベトナム不動産投資、税務のポイント (第 9 回)

今年 7 月より外国人によるベトナムの不動産投資が完全に解禁され、ベトナムでホットな話題になっています。ベトナム居住者だけでなく、在外外国人でも購入できます。過去の中国のように 3 倍や 5 倍にも値上がりする期待はもてないでしょうが、ある程度の値上がりは十分に期待できるでしょう。また、保有期間中も 5 % 以上で運用できる可能性が高いです。ベトナムの一等地の最高級マンションが 2,000 万円程度で購入でき、5 % 以上で運用し、5 年や 10 年後の値上がり益も狙えるということで、非常に注目されているのは納得できます。

運用益を狙うには個人名義で投資すべき

ベトナムの現地法人や駐在員事務所でも購入できますが、家賃収入を得ることが認められていないため、投資という観点からは個人で購入した方が得策と言えるでしょう。会社で購入し、社宅にするという方法もありますが、オーナー経営者個人で購入し、社宅として会社に貸すという方法をとれば確実に運用益を得られます。また、その方が、駐在員が減ったり違う場所に住まざるを得ない時には外部に貸すなど、柔軟に対応できるでしょう。

将来の利益を確保するポイントは税務申告

やっかいなのは、ベトナムにドン口座を開設し、家

賃収入と売却収入はそこで受け取らなければならないということです。ベトナム当局としても課税対象金額を捕捉したいという意図です。既にいくつかの銀行には確認を取っておりますが、運用益や売却収入を日本に送金する際には、過去の税務申告が済んでいるかの確認を受ける実務が確立されていくと考えられます。海外送金のハードルの高いベトナムにおいては腑に落ちる実務です。ベトナムは過去に遡って申告納税した際の遅延利息が年 18.5% と高額なため、投資当初から税務申告をしっかりと行っておくことが、将来の利益を確保するポイントであると言えるでしょう。ちなみに、運用益には V A T が 5 %、所得税が 5 % かかり、売却収入には所得税が 2 % かかります。

ベトナムの不動産購入に日本の住宅ローンを組むことが難しく、ベトナムのローン金利は高額なため、なかなか一般的な駐在員には手が出ませんが、すでにベトナムでビジネスをしているオーナー経営者や資産家にとっては、環境が整い、投資を検討する良いタイミングといえるのではないのでしょうか。

< 著者紹介 >

實原 享之 (じつはら たかゆき)

I G L O C A L 代表取締役。神戸大学工学部建設学科卒業。不動産事業会社にて営業と経理を経験後、米国公認会計士試験に合格し、2009 年より I G L O C A L に入社。2010 年に、日本人としては 4 人目となるベトナム公認会計士試験合格。趣味はゴルフ。



smartphone

アジア経済ビジネス情報を
スマートフォンで!

NNA POWER

有料Webサイト「NNA POWER」をご契約中であれば追加料金は発生しません

世界中で 7,000 社が活用
アジアで勝ち抜くための必須の情報ツール

現地発の情報をスピーディに配信、月～金曜日
で毎日約 300 本の記事が更新されます。
統計データや税務、労務の専門家の解説も掲載
し、貴社のビジネスを強力にサポートします。

