

個人が所有する資産の賃貸収入に関する申告・納税を借手企業が行う 場合の税務上の留意点

2021年12月17日
I-GLOCAL CO., LTD.
逆井 将也

はじめに

不動産など個人所有の資産で得た賃貸収入は、ベトナムの税法上、個人所得税などの課税対象となるが、代表的なものとして、宿泊サービスなしの住宅、土地、店舗、工場、倉庫、車両、機械や設備などの賃貸収入があげられる。

上記のような個人所有資産を企業や組織が賃借する場合、賃貸収入に課される個人所得税などの税金を、借手側が個人に代わり申告・納税する場合がある。本稿では、2021年6月1日に発行された個人事業主に対する個人所得税や付加価値税のガイダンスに関する通達 Circular40/2021/TT-BTC の内容を基に、個人所有の資産の賃貸収入に関する申告・納税を、借手側の企業が代わりに実施する際の税務上の留意点について解説する。

1. 賃貸収入に対する課税対象範囲

個人所有の資産に関連する賃貸収入の合計額が年間(暦年)1億 VND 以上の場合、個人所得税、付加価値税および事業登録税の課税対象となる。

なお、暦年で賃貸収入合計額が1億 VND 以上の場合、初年度の課税期間は賃貸収入が発生した月から暦年末までとなる。一方、暦年での賃貸収入合計額は1億 VND 未満であるが、賃貸収入が発生した月から12か月間で1億 VND を超える場合は、初年度の課税期間は賃貸収入が発生した月から12か月間となる。

2. 税率

- 個人所得税＝賃貸収入×5%
- 付加価値税＝賃貸収入×5%

契約違反に対する賠償金またはその他の補償金は、個人所得税のみ課税対象となる。

3. 申告期間・期限

企業が個人に代わり申告・納税を行う場合、下記いずれかの期間および期限となる。

- ① 月次: 期限は賃貸収入が発生する月の翌月20日
- ② 四半期毎: 賃貸収入が発生する四半期の翌四半期の最初の月末最終日
- ③ 年次(暦年): 翌年初月の月末最終日
- ④ 賃貸収入が発生する都度: 賃貸期間の開始日から10日以内



I-GLOCAL
incubate the next

個人が自ら申告・納税をする場合は上記③もしくは④で申告・納税をするため、実務上は企業が代理で申告・納税をする場合も同様の期間を選択するケースが多い。

賃料が一括で前払いされる場合、初回に限り前払い金全額を課税所得として税額を計算し、申告・納税ができる。また、賃貸契約の見直しにより、契約金額、支払期間、賃貸期間が変更される場合、必要に応じて修正申告および納税を行う。

4. 申告書類

- ・Circular 40/2021 / TT-BTC により規定されるフォーム No.01 / TTS (賃貸収入に関する、個人所得税および付加価値税の確定申告書)
- ・Circular 40/2021 / TT-BTC により規定されるフォーム No.01-2/BK-TTS (賃貸資産の所有者、所在地、支払い期間等の情報が記載された付録)
- ・賃貸契約書の写し、契約付録(初回申告の場合)

賃貸契約書については、税務当局から写しの真正性を確認するために原本の提示を要求される場合がある。また、実務上、税務局から賃貸所有者の身分証明書の写しの公証版、Degree139/2016/NDPC により規定された事業登録税の申告書を別途要求される場合がある。賃貸収入を有する個人に代わり申告・納税を行う企業や組織は、申告書上で「法令に基づき代理で申告・納税する企業・組織」を選択し、代表者の署名および押印もしくは電子署名をする。

5. 申告書類の提出場所

代理で申告・納税を行う企業・組織が所在する地域の税務局

6. 関連費用を損金算入する場合の留意点

借手側の企業や組織が、個人に代わり申告・納税を行う場合、下記の書類を準備すれば、個人所得税など企業が負担した税金を損金算入することが認められる。

- ・賃貸契約書および契約書付録: 賃貸契約書上に賃貸資産を有する個人に代わり申告・納税をする旨を明記する必要がある。
- ・賃料の支払証憑
- ・代理で申告納税をした場合、申告書・納税証憑(貸手の賃貸収入が年間 1 億 VND を超える場合)

<https://www.i-global.com/>

本レポートに関するお問い合わせはこちらまで: info@i-global.com