KPMG 30+ YEARS IN VIETNAM & CAMBODIA

税务新知

2024年2月

适用于房地产行业的税收免除、减免、延迟和暂停政策

（第001号通知 MEF.GDT，日期为2024年1月4日）

根据第19届政府-私营企业论坛期间政府的决定，经济和财政部（MEF）发布了该通知，以通知公众以下内容：

I. 不动产转让印花税豁免

房屋开发的价值（例如，Borey）	免税/减税	条件
小于或等于70,000 美元	SD 豁免至 2024 年底	• 适用于销售和购买协议（SPA）日期从2020年2月25日至2024年12月31日。 • SPA中的不动产价值应反映公允市场价值（FMV），并得到SD声明的适当支持。SPA的原件将与其他文件一起提交以处理SD付款。 • 不动产来自在MEF（房地产业务和典当监管部门下）注册的住宅开发公司，或者是在省份设有有效房地产业务许可证的MEF部门。 • 税收总局（GDT）保留在SPA中的价格不反映FMV的情况下检查和重新评估财产价值的权利。
超过70,000美元	允许在 2024 年底之前从印花税的计算税基计算中扣除 70,000 美元。	

II. 资本利得税 （CGT）

继续推迟对 6 类资本利得税 （CGT） 的实施，包括不动产、租赁、投资资产、商誉、知识产权和外汇收益税，直到 2024 年底。

© 2024 KPMG Cambodia Ltd., a Cambodian single member private limited company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

III. 不动产税

对于已注册的不动产	对于还没注册的不动产
在价值、大小、类型或寿命（建筑物）方面申报错误的不动产，在 2023 年底之前不得重新评估税收。这包括免征基本税、附加税、利息和行政处罚。 从 2024 年起，必须遵守现行法律法规。	允许从拥有不动产的年份或最后受益人（有或没有产权/契约）开始登记和缴纳税款
业主只需支付基本税额，无需支付额外的税费和利息，直至2024年6月底。	

IV. 未使用土地税

未使用土地税的实施将推迟到2024年底。为了从2025年开始实施，MEF将发布税收法规，以降低基于以下前提的免税标准：

1. 未使用土地征税的土地是指不动产应税面积以外的土地。
2. 对未使用土地征税的土地，每个地点应减少5公顷计税。
3. 土地面积超过5公顷的土地，有下列情形之一的，免征未使用土地税：
    - 经土地估价委员会或土地估价税收委员会批准目前用于农用地税的耕种的农田。
    - 目前用于注册在税务总局的个人或法人的经济活动的土地。
    - 在租赁协议下有或没有建筑物的土地。
    - 归王室政府或政府机构所有的土地。
    - 在经济特许经营下，从国家租赁的或社区土地。
    - 国有土地，根据合同或双方协议租给任何个人或法人进行其他经济活动。
    - 位于特殊经济区内，直接服务于农业、工业和服务活动的土地。
    - 已登记为教育和职业培训领域企业的资产，用于满足企业的教育和职业培训目的的土地。如果该土地已经出售或不再满足上述目的，则应按照现行法律履行税收义务。

上述所有免税、减免、延迟和暂停均不适用于已缴纳的税款，包括行政处罚。

我们的评论

可以观察到，房地产行业是受COVID-19和其他因素（例如利率上升、通货膨胀和经济动荡等）的不利影响。因此，政府提供的这些税收豁免、减免、延期和暂停措施不仅将减轻房地产业主和投资者的税收负担，还将刺激房地产市场的经济增长。然而，为了符合上述福利资格，纳税人必须确保符合规定的条件，并具有足够的文件证明其情况。

此外，将资本 利得 税制度的实施进一步推迟至2025年为受影响的纳税人提供了一个机会，可以进行税收规划策略和业务重组，以最小化未来这一新税收制度的影响。受影响的纳税人应该与他们信任的顾问就这个问题展开讨论。

避免双重征税协定（DTA）下的激励措施

（2024年1月3日GDT第180号指令）

GDT发布本指令是为了澄清，在所有情况下，DTA激励措施的有效期应从当前纳税年度的1月1日起一整年内有效。

© 2024 KPMG Cambodia Ltd., a Cambodian single member private limited company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

纳税人必须申请避免双重征税协定优惠，并确保完全遵守相关税法法规，然后才能获得GDT的批准。

我们的评论

过去，对于首次申请的情况，避免双重征税协定（DTA）激励通常从批准日期起一直有效，直到当年年底。因此，如果在年底后批准DTA证书，纳税人将无法充分享受DTA优惠。这一新的指导方针现在允许纳税人一旦GDT批准DTA，即可在整个年度内享受DTA优惠。然而，纳税人可能需要重新审视并在需要时修改在获得DTA批准之前提交的税收申报，以适用减税的DTA优惠。

为了最大程度地利用可用的DTA优惠，建议纳税人在确保符合现行法律法规的前提下，尽早提交DTA适用申请，以获得GDT的积极响应。

在线修改月度纳税申报表的程序

（2023 年 12 月 25 日第 45417 GDT 号指令）

GDT发布本指令，为在线修改月度纳税申报表的程序提供指导。为确保有效实施，GDT详细说明了以下程序：

第1步	前往“**电子申报系统**”，选择“**纳税申报调整**”功能，并选择需要修改的税种类型： • 调整购销日记账 • 扣缴税调整 • 工资和福利的调整
第2步	选择总部或分支机构（如果适用），选择日期，然后点击“**调整记录**”，进一步选择以下修改类型： • 若要添加新交易，请选择“**添加新记录**”，输入尚未申报的交易信息，然后点击“**保存**”。 • 若要编辑交易，请选择“**编辑记录**”，搜索需要修改的交易，然后点击“**编辑发票**”。 • 若要删除交易，请选择“**删除记录**”并搜索需要删除的交易。点击“**删除发票**”并输入删除交易的原因，然后点击“**确定**”。
第3步	• 转到“**月度税收申报调整**”选项卡 • 选择计算增值税的公式，选择日期，点击“**搜索**”并验证结果 • 如果结果正确，请勾选“**我已阅读并确认调整信息正确**”，然后选择“**保存并提交**” • 完成此步骤后，您可以提取月度纳税申报修改请求表。
第4步	• 如果有额外的应纳税额，或者税额保持不变，纳税人应使用请求表上的条形码通过电子支付系统或直接在本地税务局合作的商业银行进行支付，无需等待税务局的正式回复。 • 如果有结转的税款，纳税人必须等待税务局的正式回复。纳税人只有在得到税务局批准后，才能将税款结转到下个月。

© 2024 KPMG Cambodia Ltd., a Cambodian single member private limited company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

提交请求表后，税务总局（GDT）将审核并批准或拒绝请求，纳税人可以通过电子申报系统收到税务总局的官方回复。纳税人还可以通过使用移动应用程序“GDT Check & Track”扫描请求表上的二维码来查看修改请求的状态。

我们的评论

税务总局引入的这一在线修改流程标志着迈向效率的可贵进展，因为它简化了手动向税务总局提交请求信函的不便过程。这也将鼓励纳税人进行自我审查和自愿修改其纳税申报，因为他们现在可以更轻松、高效地完成修改流程。

鉴于这一新的指导文件，强烈建议纳税人对其税收合规流程进行自我审查（例如进行税务健康检查、税务流程审查等），以确定需要进一步改进的方面。必要时，应考虑修改受影响的月度纳税申报。

作为我们客户的税务顾问，我们欢迎任何讨论上述事项与贵公司业务相关性的机会。

联系我们

Phnom Penh

PO Box 2352
35th Floor, GIA Tower,
Sopheak Mongkul Street, Diamond Island,
Sangkat Tonle Bassac, Khan Chomkarmon,
Phnom Penh, Kingdom of Cambodia

T +855 (17) 666 537 | +855 (81) 533 999

Scan to visit our website: kpmg.com.kh
Email: kpmg@kpmg.com.kh

Michael Gordon
Senior Advisor,
Partner

T +855 17 666 537
E mgordon@kpmg.com.kh

Andrea Godfrey
Partner

T +855 17 666 537
E andreagodfrey@kpmg.com.kh

Tan Mona
Partner

T +855 17 666 537
E tmona@kpmg.com.kh

So Dary
Partner

T +855 17 666 537
E daryso@kpmg.com.kh

Nguon Socheata
Director

T +855 17 666 537
E nsocheata@kpmg.com.kh

Song Kunthol
Director

T +855 17 666 537
E skunthol@kpmg.com.kh

Mom Rinsey Tola
Director

T +855 17 666 537
E mtola@kpmg.com.kh

Sok Chanrasmey
Director

T +855 17 666 537
E schanrasmey@kpmg.com.kh

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2024 KPMG Cambodia Ltd., a Cambodian single member private limited company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.