KPMG 30+ YEARS IN VIETNAM & CAMBODIA

稅務新知

2024年2月

適用不動產業之免稅、減稅、緩徵及停徵規定

（第001號通知 MEF.GDT，日期為2024年1月4日）

根據第19屆政府-私營企業論壇期間政府的決定，經濟和財政部（MEF）發布了該通知，以通知公眾以下內容：

I. 不動產轉讓減免印花稅 (Stamp Duty, SD)

建物開發價值 (e.g., Borey)	免除/減除	條件
少於或相當 USD70,000	免除SD 至2024年底	• 適用於2020年2月25日至2024年12月31日簽訂之買賣協議 (Sale and Purchase Agreements, SPA)。 • SPA所載不動產價值應反映公平市場價值 (fair market value, FMV)，並備妥合適之SD 申報表。除其他繳納SD 文件外，還應檢附SPA原始副本。 • 住宅開發公司之不動產係向MEF (隸屬 Real Estate Business & Pawnshop Regulator Department) 註冊或在MEF部門所在省份持有有效不動產經營許可。 • 倘稅務總局 (The General Department of Taxation, GDT) 認為SPA 價值未實際反映 FMV者，得保留檢查及重新評估財產價值之權利。
高於USD70,000	2024 年底前在計算印花稅基礎上得扣除USD 70,000	

II. 資本利得稅 (Capital Gains Tax, CGT)

不動產、租賃、投資資產、商譽、智慧財產權及外幣收益等 6 項資本利得徵收資本利得稅 (Capital Gains Tax, CGT) 持續緩徵至 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. 不動產稅 (Tax on Immovable Properties)

已辦理登記之不動產	尚未辦理登記之不動產
不動產之價值、面積、類型或年限 (建物) 申報有誤者，在 2023 年底前不進行稅務重新評估。這包括免除本稅、補稅、利息及行政裁罰。 自2024年起，必須遵守現行有效之法律規定。	允許自持有不動產或最終受益人 (具有或無所有權/契約) 之年份起進行登記及納稅。
持有人只需繳納本稅，無需補稅及加計利息，至2024年6月為止。	

IV. 未使用土地稅

未使用土地稅之執行將延至2024年底。為了從2025年起實施，MEF將根據下列前提發布課稅規定，以調降免稅標準：

1. 適用未使用土地稅之應稅土地係指不動產稅課稅範圍以外之土地。
2. 應繳納未使用土地稅之土地每塊調減5公頃。
3. 超過5公頃以上之土地，符合下列條件之一者，免徵未使用土地稅：
    - 經未使用土地稅土地估價委員會或小組委員會核准目前正在耕種之農業用地。
    - 自然人或法人向 GDT 註冊目前用於經濟活動之土地。
    - 根據租賃協議承租之土地，無論是否進行開發。
    - 國家或政府機構持有之土地。
    - 向國家或社區承租之經濟特許土地。
    - 依照合約或雙方協議出租給任何自然人或法人進行其他經濟活動之國有土地。
    - 經濟特區內直接服務於農業、工業和服務業之土地。
    - 就教育及職業培訓領域註冊為企業資產用地，且確係用於企業之教育及職業培訓目的。倘出售該土地或未用於上述目的者，則應按照現行有效法律規定履行納稅義務。

所有上述免稅、減稅、緩繳及停徵規定不適用已繳納之稅款，包括行政裁罰。

我們的評論

我們可以看出，不動產業受到COVID-19和其他因素（例如利率上升、通貨膨脹及經濟動盪等）不利影響。因此，政府提供相關免稅、減稅、緩徵、停徵等措施不僅可以減輕持有人及不動產投資者之稅捐負擔，同時刺激不動產市場之經濟成長。然而，為了有資格獲得上述優惠，納稅義務人必須確保符合規定之條件並備妥足夠之證明文件。

此外，資本利得稅制度進一步延遲到2025年實施，提供了受影響之納稅義務人進行租稅規劃策略及業務重組之機會，以盡量減少此一新稅制對未來的影響。受影響之納稅義務人應與其值得信賴之顧問就此事進行討論。

租稅協定下之優惠措施 (Double Taxation Agreement, DTA)

（2024年1月3日GDT第180號指令）

GDT 發布此指引釐清在任何情況下，DTA 優惠措施有效期限均應自納稅年度 1 月 1 日起一年內有效。

© 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.

在取得GDT核准前，納稅義務人必須提出 DTA優惠申請，並確保完全遵守相關稅務法規。

我們的評論

在此之前，對於首次申請DTA優惠措施通常自核准之日起至該年年底有效。因此，倘在下半年取得DTA證明者，納稅義務人將無法充分享受DTA優惠。這項新指引將允許納稅義務人取得GDT 核准即得全年享受 DTA 優惠措施。然而，納稅義務人可能需要重新檢視，並在取得 DTA 核准前就已申報之納稅申報表進行修改，以適用DTA 優惠稅率。

為了最大限度地利用 DTA 優惠措施，建議納稅義務人儘早採取行動提出 DTA 申請，同時確保適當遵守現行法律規定，以取得 GDT 有利回覆。

每月報稅表線上修改程序

(2023 年 12 月 25 日第 45417 GDT 號指令)

GDT 發布本指引，為每月報稅表線上修改程序提供指導。為確保有效執行，GDT 詳細規定以下程序：

步驟 1	進入“**電子報稅系統**”，選擇“納稅報稅表調整”功能，選擇需要修改之稅目： • 進銷存日記帳調整 • 扣繳稅調整 • 薪資和附加福利調整
步驟 2	選擇總公司或分公司 (如適用)，選擇日期，點選“**調整記錄**”，進一步選擇修改類型： • 新增交易時，選擇“**新增記錄**”，輸入尚未申報之交易資訊，然後點選“**儲存**”。 • 編輯交易時，選擇“**編輯記錄**”，搜尋需要修改之交易，點選“**編輯發票**”。 • 如需刪除交易，請選擇“**刪除記錄**”，並搜尋需要刪除之交易。點擊選“**刪除發票**”，輸入刪除交易之原因，然後點選“**確定**”。
步驟 3	• 進入“**每月報稅表調整**”標籤 • 選擇加值稅計算公式，選擇日期，點選“**搜尋**”並驗證結果 • 如果結果正確，請點選“**我已閱讀並確認調整資訊正確**”，然後點選“**儲存並送出**” • 完成此步驟後，您可以申請轉出修訂之每月報稅表。
步驟 4	納稅義務人遞交申請表後，即可進行納稅： • 若有應補繳稅額或稅額不變者，納稅義務人得使用申請表上之條碼透過電子支付系統或直接到GDT所在地合作商業銀行繳稅，無需等待GDT 正式回覆。 • 如有稅額結轉之情況，納稅義務人必須等待 GDT正式回覆。納稅義務人只能在取得 GDT 核准後才能稅額結轉至下個月。

© 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.

送出申請表後，GDT 將進行核准或拒絕請求，納稅義務人可以透過電子歸檔系統收到 GDT 正式回覆。納稅義務人還可以使用行動應用程式「GDT Check & Track」掃描申請表上之二維條碼來檢查修改請求之狀態。

我們的評論

GDT 引入之線上修改程序標誌著向效率邁出值得稱讚之一步，因為它簡化向 GDT 提交人工請求修改之不便流程。這也將鼓勵納稅義務人對其納稅報稅表進行自我檢查及自願修改，因現在可以更輕鬆、更有效率地完成修改程序。

根據本項新指引，強烈建議納稅義務人對其稅務遵循流程進行自我檢查 (例如，進行稅務健康檢查、稅務流程檢查等)，以確定是否有需要進一步改進之處。如有必要，應考慮修改受影響之每月納稅申報表。

作為您的忠誠稅務顧問，我們歡迎任何機會與您就上述事項對業務之相關性進行討論。

聯係我們

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.