

越南稅務暨投資法令更新

2024年4月號



越南稅務暨投資法令更新

2024年4月號

2023年11月28日，越南國會頒布了第29/2023/QH15號房地產業務法（2023 Law on Real Estate Business, REB Law 2023），該法將取代2014年11月25日頒布之現行第66/2014/QH13 號房地產業務法（REB Law 2014）。

REB Law 2023 將於2025年1月1日生效，預計將對越南市場之房地產業務投資和營運產生重大影響。

本期越南稅務暨投資法令更新內容主要分享越南房地產業務法之重大更新，摘要如下：

- ▶ 對市場上的房地產類型進行補充
- ▶ 房地產開發商須揭露之資訊要求
- ▶ 房地產開發商之資本限制
- ▶ 擴展外商投資經濟組織房地產業務之形式
- ▶ 現有房屋和建築房地產專案可於市場銷售之條件
- ▶ 銷售預售屋和建築工程的相關條件
- ▶ 工程轉讓前應繳納相關之稅金及費用
- ▶ 房地產仲介公司之相關規定

其他稅務和法律更新，請參考[這裡](#)。

越南稅務暨投資法令更新

2024年4月號

I. 對市場上的房地產類型進行補充

- ▶ REB Law 2023 補充兩類市場上的房地產類型，包括：
 - 1) 現有或未來建成的建築工程中之建築面積；
 - 2) 房地產專案中具有技術基礎建設之土地使用權。
- ▶ REB Law 2023 明確規定投入市場之建築工程類型，包括旅遊、住宿和混合服務功能之建築工程。儘管僅提供相關建築工程類型之一般規定，但也為營運公寓式飯店或辦公式飯店的開發專案提供了一套清楚的法律框架。

II. 房地產開發商須揭露之資訊要求

- ▶ REB Law 2023 要求經營房地產開發商揭露更多且更詳細之資訊和文件。REB Law 2023 明確要求房地產開發商公布所有重要專案之許可證，包括投資政策決定、土地分配或土地租賃決定、核准之詳細計畫書和標準合約等。
- ▶ 資訊揭露時間：在房地產或房地產專案銷售之前。
- ▶ 資訊應被揭露於兩處：
 - ▶ 建設部之房屋及房地產市場資訊系統
 - ▶ 房地產開發商的官方網站

III. 房地產開發商之資本限制

- ▶ 房地產開發商執行經核准之開發專案：於投資20公頃以下之土地時，其公司股東的出資額（Equity）比例不得低於該專案總投資資本之20%；於投資20公頃以上之土地時，公司的出資額比例不得低於該專案總投資資本之15%；且必須確保投資專案實施之「募資能力」。對於一次起造複數專案的開發商，該公司必須保證每個專案都有依上述比例分配足夠的股東出資額。該法規被視為是根據2022年1月6日第02/2022/ND-CP號法令為 REB Law 2014 內的部分規定細節進行更新。
- ▶ 此外，房地產開發商也必須確保貸款金額與股本金額，以及發行在外公司債與股本金額之比例符合規定。不過，REB Law 2023 並未明確列明具體比例，還需待政府的進一步指示。

越南稅務暨投資法令更新

2024年4月號

IV. 擴展外商投資經濟組織房地產業務之形式

- ▶ REB Law 2023 使用「外國投資經濟組織」一詞，取代 REB Law 2014 使用之「外資型企業」。
- ▶ REB Law 2023 讓外國投資人更容易投資越南房地產，尤其新增外國投資經濟組織之房地產公司類型，可使外國投資經濟組織不受2020年投資法（外國投資者之要求）的條件與程序約束，允許其如同國內機構一樣開展房地產業務。相較之下，若外資投資經濟組織受《外國投資者要求》之約束，則這些組織只能在有限範圍內開展房地產業務，這與 REB Law 2014 之做法相同。

V. 現有房屋和建築房地產專案可於市場銷售之條件

- ▶ 市場上已完工房屋和在建工程可於市場銷售之條件
 - ▶ 已完工房屋和在建工程須有合格之所有權證明；證明此類已完工房屋和在建工程已受測試並具資格銷售，且必須完全符合相關財務規定。
- ▶ 開放出售或租賃購買（租購）在建工程之樓層面積
 - ▶ REB Law 2023 明確列出在滿足某些條件之情況下，可開放在建工程之樓層面積出售或租購。
- ▶ 犯下行政違規事件的房地產開發商
 - ▶ 根據 REB Law 2023，若房地產開發商於投資、建設、土地、住房、房地產經營、稅務等領域受到行政違法處罰，須待相關行政處罰決定全面執行後，方可簽訂房屋、建築工程買賣、租賃或租購合約。

越南稅務暨投資法令更新

2024年4月號

VI. 銷售預售屋和建築工程的相關條件

- ▶ 租賃預售建案和建築工程之權利
 - ▶ **REB Law 2023** 不再明確規定可出租預售建案或建築工程。儘管出售權（或租購）仍然保留，但 **REB Law 2023** 中刪除了所有有關預售建案和建築工程之租賃規定。
- ▶ 投資者對預售建案和建築工程之押金門檻
 - ▶ **REB Law 2023** 首次規定房地產開發商向客戶收取之押金上限。押金不得超過預售建案、建築工程或樓層面積之銷售或租購價格的5%。該價格必須明確記錄在押金協議中。
- ▶ 購買或租購預售建案之頭期款及工程款門檻
 - ▶ **REB Law 2023** 規定，購買或租購預售建案，包括房屋、建築工程和建築面積之頭期款不得超過合約價值的30%，當中包括前項敘述之押金（最多5%），而 **REB Law 2014** 則未包含該押金金額。
 - ▶ **REB Law 2023** 規定，購買或租購預售建案、建築工程或建築面積之頭期款及工程款的總額不能超過合約價值的50%，而 **REB Law 2014** 則規定為70%。
- ▶ 預售建案之擔保為非必要條件
 - ▶ **REB Law 2023** 允許購買者或租購者可選擇是否要求開發商為其財務義務提供擔保。而根據 **REB Law 2014**，此擔保為必要條件。
 - ▶ 若選擇要求開發商提供擔保，開發商必須於合約簽訂日起10個工作天內或雙方同意之其他期限內提供擔保函。購買者或租購者收到擔保函後，開發商方才能開始向購買方或租購預售方依合約收款。

越南稅務暨投資法令更新

2024年4月號

VII. 工程轉讓前應繳納相關之稅金及費用

- ▶ 依據 **REB Law 2023**，在轉讓全部或部分房地產專案前，開發商必須繳納與該專案相關之稅金或費用，包括土地使用稅、土地租金、土地相關稅和費用，以及就轉讓該專案或部分專案應向國家繳納之費用（如有）。
- ▶ 這項新增的規定將提高房地產開發商移轉建設案的門檻。

VIII. 房地產仲介公司之相關規定

- ▶ 提供房地產仲介服務（**Real Estate Brokerage Service, REBS**）的公司必須至少有一名具房地產仲介執業證書的員工，而非現行法律要求的兩名人員。
- ▶ 企業提供房地產仲介服務前，應備妥公司簡介並上傳至企業所在地的省級房地產主管機關，並於房屋房地產市場資訊系統上公布。
- ▶ 房地產仲介服務之從業人員必須於房地產交易服務公司或是提供房地產仲介服務之公司工作，從業人員將不能依 **REB Law 2014** 獨立執行房地產仲介服務。

安永專業 服務團隊

所長



傅文芳

安永聯合會計師事務所

所長

電話：+886 2 2757 8888

分機：88866

電郵：Andrew.Fuh@tw.ey.com

越南市場服務



黃子評

安永台灣海外業務發展中心

越南區 主持會計師

電話：+886 4 2259 8999

分機：88685

電郵：Tony.TP.Huang@tw.ey.com



孫孝文

安永台灣海外業務發展中心

東南亞稅務 執業會計師

電話：+886 4 2259 8999

分機：88681

電郵：Jimmy.HW.Sun@tw.ey.com



Owen Tsao (曹耀文)

Ernst & Young Vietnam Limited

Business Development, Director

電話：+84 28 3629 7120

行動：+84 773 014 786

電郵：Owen.Tsao@vn.ey.com

稅務服務



劉惠雯

安永聯合會計師事務所

稅務服務部 營運長

電話：+886 2 2757 8888

分機：88858

電郵：Heidi.Liu@tw.ey.com



林宜賢

安永聯合會計師事務所

國際及併購重組稅務諮詢服務

執業會計師

電話：+886 2 2757 8888

分機：88870

電郵：Yishian.Lin@tw.ey.com



劉小娟

安永聯合會計師事務所

國際及併購重組稅務諮詢服務

副總經理

電話：+886 2 2757 8888

分機：67100

電郵：Meer.Liu@tw.ey.com



林楷

安永聯合會計師事務所

公司稅務諮詢服務 資深協理

電話：+886 3 688 5678

分機：75530

電郵：Kai.Lin@tw.ey.com

審計服務



黃建澤

安永聯合會計師事務所

審計服務部 營運長

電話：+886 2 2757 8888

分機：88886

電郵：James.C.Huang@tw.ey.com



劉榮進

安永聯合會計師事務所

審計服務部 執業會計師

電話：+886 2 2757 8888

分機：88800

電郵：Henry.JC.Liu@tw.ey.com



羅文振

安永聯合會計師事務所

審計服務部 執業會計師

電話：+886 4 2259 8999

分機：88683

電郵：Ryan.Lo@tw.ey.com

策略與交易諮詢服務



何淑芬

安永財務管理諮詢服務(股)公司

總經理

電話：+886 2 2725 8888

分機：88898

電郵：Audry.Ho@tw.ey.com



劉安凱

安永財務管理諮詢服務(股)公司

執行副總經理

電話：+886 2 2725 8888

分機：88806

電郵：Ankai.Liu@tw.ey.com

安永 | 建設更美好的商業世界

安永的宗旨是致力建設更美好的商業世界。我們以創造客戶、利害關係人及社會各界的永續性成長為目標，並協助全球各地資本市場和經濟體建立信任和信心。

以數據及科技為核心技術，安永全球的優質團隊涵蓋150多個國家的業務，透過審計服務建立客戶的信任，支持企業成長、轉型並達到營運目標。

透過專業領域的服務 - 審計、諮詢、法律、稅務和策略與交易諮詢，安永的專業團隊提出更具啟發性的問題，為當前最迫切的挑戰，提出質疑，並推出嶄新的解決方案。

安永是指 Ernst & Young Global Limited 的全球組織，加盟該全球組織的各成員機構都是獨立的法律實體，各成員機構可單獨簡稱為「安永」。Ernst & Young Global Limited 是註冊於英國的一家保證（責任）有限公司，不對外提供任何服務，不擁有其成員機構的任何股權或控制權，亦不作為任何成員機構的總部。請登錄 ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用個人資料，以及個人資料法律保護下個人所擁有權利的描述。安永成員機構不從事當地法律禁止的法律業務。如欲進一步了解安永，請瀏覽 ey.com。

安永台灣是指按中華民國法律登記成立的機構，包括：安永聯合會計師事務所、安永管理顧問股份有限公司、安永諮詢服務股份有限公司、安永企業管理諮詢服務股份有限公司、安永財務管理諮詢服務股份有限公司、安永圓方國際法律事務所及財團法人台北市安永文教基金會。如要進一步了解，請參考安永台灣網站 ey.com/zh_tw。

© 2024 安永台灣。
版權所有。

APAC NO. 14007896
ED None

本材料是為提供一般資訊的用途編製，並非旨在成為可依賴的會計、稅務、法律或其他專業意見。請向您的顧問獲取具體意見。

ey.com/zh_tw

加入安永LINE@好友
掃描二維碼，獲取最新資訊。

