

東南アジア不動産 税金比較ガイド



Publication 505
Cat. No. 15005E

Contents

Statement for Wage Earners and Self-Employed Individuals

Section 1 Personal and Household Information

Section 2 Employment Information for Wage Earners

Form 433-A (OIC) (Rev. 3-2019)

Catalog Number 55896Q

1509

NOT NEGOTIABLE

ご挨拶

「東南アジア不動産税金比較ガイド」をダウンロードいただき、誠に有難うございます。

本書では、東南アジアで不動産購入を検討されている方、既に購入済みの方、どちらにも楽しんでいただけるようにマレーシア、カンボジア、タイ、フィリピン、ミャンマー、ベトナムの不動産に関する税金の比較を掲載させていただいています。また、この資料は上記6カ国の非居住者の個人の方が読まれることを想定しております。

ビヨンドボーダーズについて

本書の発行元である株式会社ビヨンドボーダーズは、「“幸せでつながる未来”を不動産の領域で、世界中で。」というミッションのもと展開している不動産×ITの会社です。

海外不動産が検索・比較できる国内最大級のウェブサイト「sekaiproperty.com」を運営しています。

①用語の解説

②マレーシア、カンボジア、タイ、フィリピン、ミャンマー、 ベトナムについて以下4点の比較

- ・ 印紙税
- ・ 固定資産税
- ・ 賃貸収入にかかる税
- ・ 不動産登録税

③モデルケース

④海外税額控除とは



①用語の解説

- ・ 印紙税...不動産売買契約書などに貼ることを義務付けられる
印紙に対する課税
- ・ 不動産譲渡税...不動産の譲渡所得に対する課税
- ・ 固定資産税...所有する際土地や資産に対する課税
- ・ 賃貸収入にかかる税...賃貸収入に対する課税
- ・ 不動産登記税...所有する不動産の権利の証明をするための課税

※税の名称は、国によって変わってくるものがありますが、
比較をわかりやすくするため、近いものを表記しています。

Form 433-A (OIC)
(March 2019)

Department of the Treasury — Internal Revenue Service
Collection Information Statement for Wage Earners and Self-Employed Individuals

Use this form if you are:
 • An individual who owes income tax on a Form 1040, U.S. Individual Income Tax Return.
 • An individual with a personal liability for Excise Tax.
 • An individual responsible for a Trust Fund Recovery Penalty.
 • An individual who is self-employed or has self-employment income. You are considered to be self-employed if you are in business for yourself, or carry on a trade or business.

Note: Include attachments if additional space is needed to respond completely to any question on this form. See the Instructions for Form 433-A (OIC) for more information.

Section 1 Personal and Household Information

First name: _____
 Home physical address (street, city, state, ZIP code): _____
 Home mailing address (if different from above or post office box): _____
 Date of birth (mm/dd/yyyy): _____
 Social Security Number: _____
 Primary phone: _____
 FAX number: _____
 County of residence: _____
 Secondary phone: _____
 Date of birth (mm/dd/yyyy): _____
 Social Security Number: _____
 Marital status: ☐ Unmarried ☐ Married
 If married, date of marriage (mm/dd/yyyy): _____
 Provide information about your spouse:
 Spouse's first name: _____
 Spouse's last name: _____
 Relationship: _____
 Claimed as a dependent on your Form 1040: ☐ Yes ☐ No
 Contributes to household income: ☐ Yes ☐ No
 Provide information for all other persons in the household or claimed as a dependent:
 Name: _____ Age: _____ Relationship: _____
 Claimed as a dependent on your Form 1040: ☐ Yes ☐ No
 Contributes to household income: ☐ Yes ☐ No

Section 2 Employment Information for Wage Earners

Complete this section if you or your spouse are wage earners and receive a Form W-2. If you or your spouse have self-employment income (that is, you file a Schedule C, E, F, etc.) instead of, or in addition to wage income, you must also complete Business Information in Sections 4, 5, and 6.

Your employer's name: _____
 Do you have an ownership interest in this business? ☐ Yes ☐ No
 Your occupation: _____
 Pay period: ☐ Weekly ☐ Bi-weekly ☐ Monthly ☐ Other
 If yes, check the business interest that applies: ☐ Partner ☐ Officer ☐ Sole proprietor
 How long with this employer (years): _____ (months): _____
 Employer's address (street, city, state, ZIP code): _____

Spouse's employer's name: _____
 Does your spouse have an ownership interest in this business? ☐ Yes ☐ No
 Spouse's occupation: _____
 Pay period: ☐ Weekly ☐ Bi-weekly ☐ Monthly ☐ Other
 If yes, check the business interest that applies: ☐ Partner ☐ Officer ☐ Sole proprietor
 How long with this employer (years): _____ (months): _____
 Employer's address (street, city, state, ZIP code): _____

Form 433-A (OIC) (Rev. 3-2019)
 Catalog Number 558962
 www.irs.gov

印紙税

国名	印紙税率
マレーシア	10万リンギットまで(約313万円まで)不動産価格の1% 10万から50万リンギット(約313～約1,565万円)不動産価格の2% 50万リンギットから100万リンギット(約1,565～約3,130万円)不動産価格の3% 100万リンギット～(約3,130万円～)不動産価格の4% 出所: ジェトロ・ウェブサイト「国・地域別情報マレーシアービジネスの制度・手続きー税制」
カンボジア	1億リエル(約350万円)以上の財産が対象。土地、建物、構造物について、評価額の0.1% 出所: KPMG Cambodia Tax Profile (August 2018) – 5 other taxes
タイ	不動産価格の0.1～1% (※所有期間5年以内で売却した場合には、印紙税は課されず、ビジネスタックス3.3%が課される。) 出所: KPMG Thailand Tax Profile – 5 Other taxes
フィリピン	不動産価格1,000ペソ(約2,560円)ごとに15ペソ(約38円) 出所: ジェトロ・ウェブサイト「国・地域別情報フィリピンービジネスの制度・手続きー税制」ー「その他税制」詳細
ミャンマー	ヤンゴン以外の地域での不動産の売却の際には不動産価格の5% ヤンゴンでの不動産の売買の際には不動産価格の7% 出所: 国土交通省「ミャンマーの不動産関連情報」ー「不動産取得に関する税制」
ベトナム	不動産価格の0.5～10% 出所: KPMG Vietnam Tax Profile (August 2018) – 5 Other Taxes

※2023年8月現在の為替レートより日本円換算したものを表記しております。

Publication 505
Cat. No. 15005E

Contents

Form 433-A (OIC)
(March 2019)

Collection Information Statement for Wage Earners and Self-Employed Individuals

Department of the Treasury — Internal Revenue Service

Use this form if you are:

- An individual who owes income tax on a return.
- An individual with a personal liability for a partnership or sole proprietorship.
- An individual responsible for a partnership or sole proprietorship.
- An individual who is or may be liable for a partnership or sole proprietorship.
- An individual who is or may be liable for a partnership or sole proprietorship.

Note: Include attachments if additional space is needed to respond to questions on this form.

Section 1

Personal and Household Information

First name: _____

Home physical address (street, city, state, ZIP code): _____

Home mailing address (if different from above or post office box number): _____

Marital status: ☐ Unmarried ☐ Married

If married, date of marriage (mm/dd/yyyy): _____

County of residence: _____

Secondary phone: _____

Primary phone: _____

FAX number: _____

Date of birth (mm/dd/yyyy): _____

Social Security Number: _____

Provide information about your spouse.

Spouse's first name: _____

Spouse's last name: _____

Relationship: _____

Claimed as a dependent on your Form 1040: ☐ Yes ☐ No

Contributes to household income: ☐ Yes ☐ No

Provide information for all other persons in the household or claimed as a dependent.

Name: _____ Age: _____ Relationship: _____

Claimed as a dependent on your Form 1040: ☐ Yes ☐ No

Contributes to household income: ☐ Yes ☐ No

Section 2

Employment Information for Wage Earners

Complete this section if you or your spouse are wage earners and receive a Form W-2. If you or your spouse have self-employment income (that is, you file a Schedule C, E, F, etc.) instead of, or in addition to wage income, you must also complete Business Information in Sections 4, 5, and 6.

Your employer's name: _____

Pay period: ☐ Weekly ☐ Bi-weekly ☐ Monthly ☐ Other

If yes, check the business interest that applies: ☐ Partner ☐ Officer ☐ Sole proprietor

How long with this employer (months): _____

Employer's address (street, city, state, ZIP code): _____

Do you have an ownership interest in this business? ☐ Yes ☐ No

Your occupation: _____

Spouse's employer's name: _____

Pay period: ☐ Weekly ☐ Bi-weekly ☐ Monthly ☐ Other

If yes, check the business interest that applies: ☐ Partner ☐ Officer ☐ Sole proprietor

How long with this employer (months): _____

Employer's address (street, city, state, ZIP code): _____

Does your spouse have an ownership interest in this business? ☐ Yes ☐ No

Spouse's occupation: _____

Form 433-A (OIC) (Rev. 3-2019)

Catalog Number 55896Q

Check your expenses:

☐ Charitable ☐ Food ☐ Transportation

☐ Credit Card ☐ Housing ☐ Mortgage

☐ Entertainment ☐ Insurance ☐ Other

1509

NOT NEGOTIABLE

不動産登記税

国名	不動産登記税率
マレーシア	なし
カンボジア	購入時の不動産の価額の4% 出所: Cambodia General Department of Taxation－ Taxes in brief－ Registration Tax
タイ	原則、政府評価額の1%を買主と売主がそれぞれ支払う 弊社調べ
フィリピン	なし
ミャンマー	なし
ベトナム	不動産価格に対して0.5% 弊社調べ

Form 433-A (OIC)
(March 2019)

Collection Information Statement for Wage Earners and Self-Employed Individuals

Department of the Treasury — Internal Revenue Service

Use this form if you are:

- An individual who owes income tax on a Form 1040, U.S. Individual Income Tax Return.
- An individual with a personal liability for Excise Tax.
- An individual responsible for a Trust Fund Recovery Notice.
- An individual who is self-employed or has self-employment income. You are considered to be self-employed if you are a sole proprietor, partner, or owner of a business for yourself, or carry on a trade or business for yourself.

Note: Include attachments if additional space is needed. See instructions for details.

Section 1

Last name: _____ First name: _____

Home physical address (street, city, state, ZIP code): _____

Home mailing address (if different from above or post office box number): _____

Marital status: ☐ Unmarried ☐ Married

If married, date of marriage (mm/dd/yyyy): _____

County of residence: _____

Secondary phone: _____

Primary phone: _____

FAX number: _____

Date of birth (mm/dd/yyyy): _____

Social Security Number: _____

Provide information about your spouse.

Spouse's first name: _____

Spouse's last name: _____

Relationship: _____

Claimed as a dependent on your Form 1040: ☐ Yes ☐ No

Contributes to household income: ☐ Yes ☐ No

Provide information for all other persons in the household or claimed as a dependent.

Name	Age	Relationship	Claimed as a dependent on your Form 1040	Contributes to household income
			☐ Yes ☐ No	☐ Yes ☐ No
			☐ Yes ☐ No	☐ Yes ☐ No
			☐ Yes ☐ No	☐ Yes ☐ No

Section 2

Complete this section if you or your spouse are wage earners and receive a Form W-2. If you or your spouse have self-employment income (that is, you file a Schedule C, E, F, etc.) instead of, or in addition to wage income, you must also complete Business Information in Sections 4, 5, and 6.

Your employer's name: _____

Pay period: ☐ Weekly ☐ Bi-weekly ☐ Monthly ☐ Other

If yes, check the business interest that applies: ☐ Partner ☐ Officer ☐ Sole proprietor

How long with this employer (years): _____ (months): _____

Employer's address (street, city, state, ZIP code): _____

Do you have an ownership interest in this business? ☐ Yes ☐ No

Your occupation: _____

Spouse's employer's name: _____

Pay period: ☐ Weekly ☐ Bi-weekly ☐ Monthly ☐ Other

If yes, check the business interest that applies: ☐ Partner ☐ Officer ☐ Sole proprietor

How long with this employer (years): _____ (months): _____

Employer's address (street, city, state, ZIP code): _____

Does your spouse have an ownership interest in this business? ☐ Yes ☐ No

Spouse's occupation: _____

Form 433-A (OIC) (Rev. 3-2019)

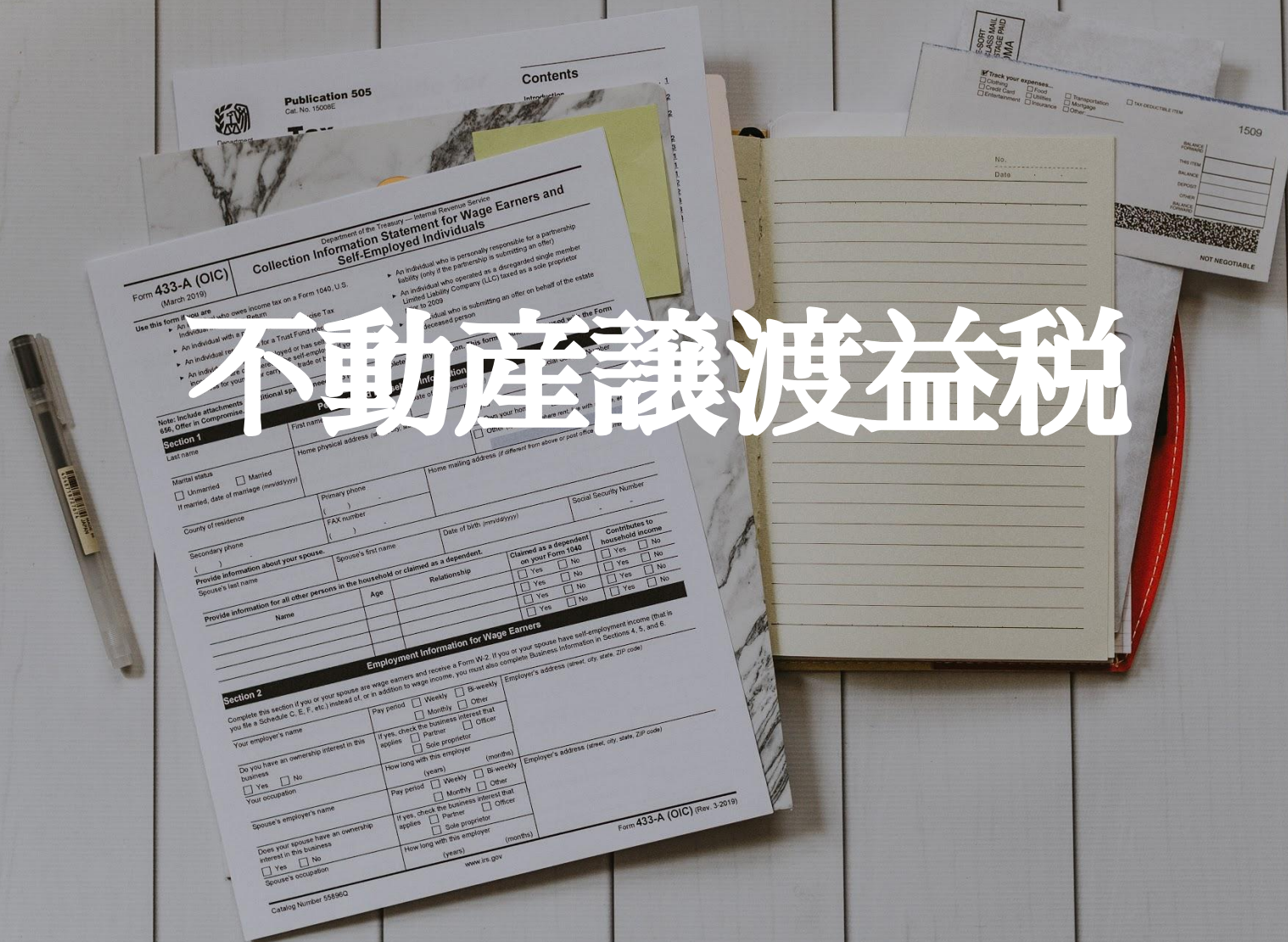
Catalog Number 558962

www.irs.gov

固定資産税

国名	固定資産税率
マレーシア	固定資産税は、州や住居タイプによって税率は異なる。 出所: 国土交通省「マレーシアの不動産関連情報」ー「不動産保有に関する税制」
カンボジア	農地等を除く、評価額1億リエル(約350万円)以上の不動産が対象。不動産評価委員会評価額の0.1% 出所: ジェトロ・ウェブサイト「国・地域別情報カンボジアービジネスの制度・手続きー税制」
タイ	土地、建物またはコンドミニアムユニットの評価額が課税標準となり、利用目的に応じて価格の0.15～3%(※2020年1月1日施行)。 出所: ジェトロ・ウェブサイト「国・地域別情報タイービジネスの制度・手続きー税制」
フィリピン	州の場合は1%、市・マニラ首都圏内の自治区は2%以下 不動産評価額に対して1% 弊社調べ
ミャンマー	なし
ベトナム	不動産価格の0～2% 弊社調べ

※2023年8月現在の為替レートより日本円換算したものを表記しております。



国名	不動産譲渡益税率
マレーシア	取得日から5年以内の場合、物件売却から得られる利益の30% 取得日から6年目以降の場合、物件売却から得られる利益の10% 出所: ジェトロ・ウェブサイト「国・地域別情報マレーシアービジネスの制度・手続き一税制」
カンボジア	なし
タイ	物件売却から得られる利益に応じて5～35% 弊社調べ
フィリピン	物件売却から得られる利益の6% 弊社調べ
ミャンマー	物件売却から得られる利益の10% 出所: ジェトロ・ウェブサイト「国・地域別情報ミャンマービジネスの制度・手続き一税制」
ベトナム	譲渡益の25%又は、取引額の2% 弊社調べ

※居住地が日本国内である場合、外国(租税条約締結国)で納税した分を考慮して日本国内でも課税される。

賃貸収入にかかる税金

Publication 505
Cat. No. 15005E

Contents

Form 433-A (OIC)
Department of the Treasury — Internal Revenue Service
Collection Information Statement for Wage Earners and Self-Employed Individuals

Note: Include attached Form 433-A (OIC) with your tax return. If you are a wage earner, you must also complete Form 433-A (OIC) if you are a self-employed individual.

Section 1
Personal Information

First name
Last name
Home physical address (street, city, state, ZIP code)
Home mailing address (if different from above or post office box number)
County of residence
Primary phone
FAX number
Date of birth (mm/dd/yyyy)
Social Security Number

Marital status
☐ Unmarried
☐ Married
If married, date of marriage (mm/dd/yyyy)

Provide information about your spouse.
Spouse's first name
Spouse's last name
Age
Relationship
Claimed as a dependent on your Form 1040
Contributes to household income

Provide information for all other persons in the household or claimed as a dependent.
Name
Age
Relationship
Claimed as a dependent on your Form 1040
Contributes to household income

Section 2
Employment Information for Wage Earners

Complete this section if you or your spouse are wage earners and receive a Form W-2. If you or your spouse have self-employment income (that is, you file a Schedule C, E, F, etc.) instead of, or in addition to wage income, you must also complete Business Information in Sections 4, 5, and 6.

Your employer's name
Do you have an ownership interest in this business?
☐ Yes ☐ No
Your occupation
How long with this employer (years)
Pay period
If yes, check the business interest that applies:
☐ Partner ☐ Officer ☐ Sole proprietor
Employer's address (street, city, state, ZIP code)

Spouse's employer's name
Does your spouse have an ownership interest in this business?
☐ Yes ☐ No
Spouse's occupation
How long with this employer (years)
Pay period
If yes, check the business interest that applies:
☐ Partner ☐ Officer ☐ Sole proprietor
Employer's address (street, city, state, ZIP code)

Form 433-A (OIC) (Rev. 3-2019)

Catalog Number 55896Q

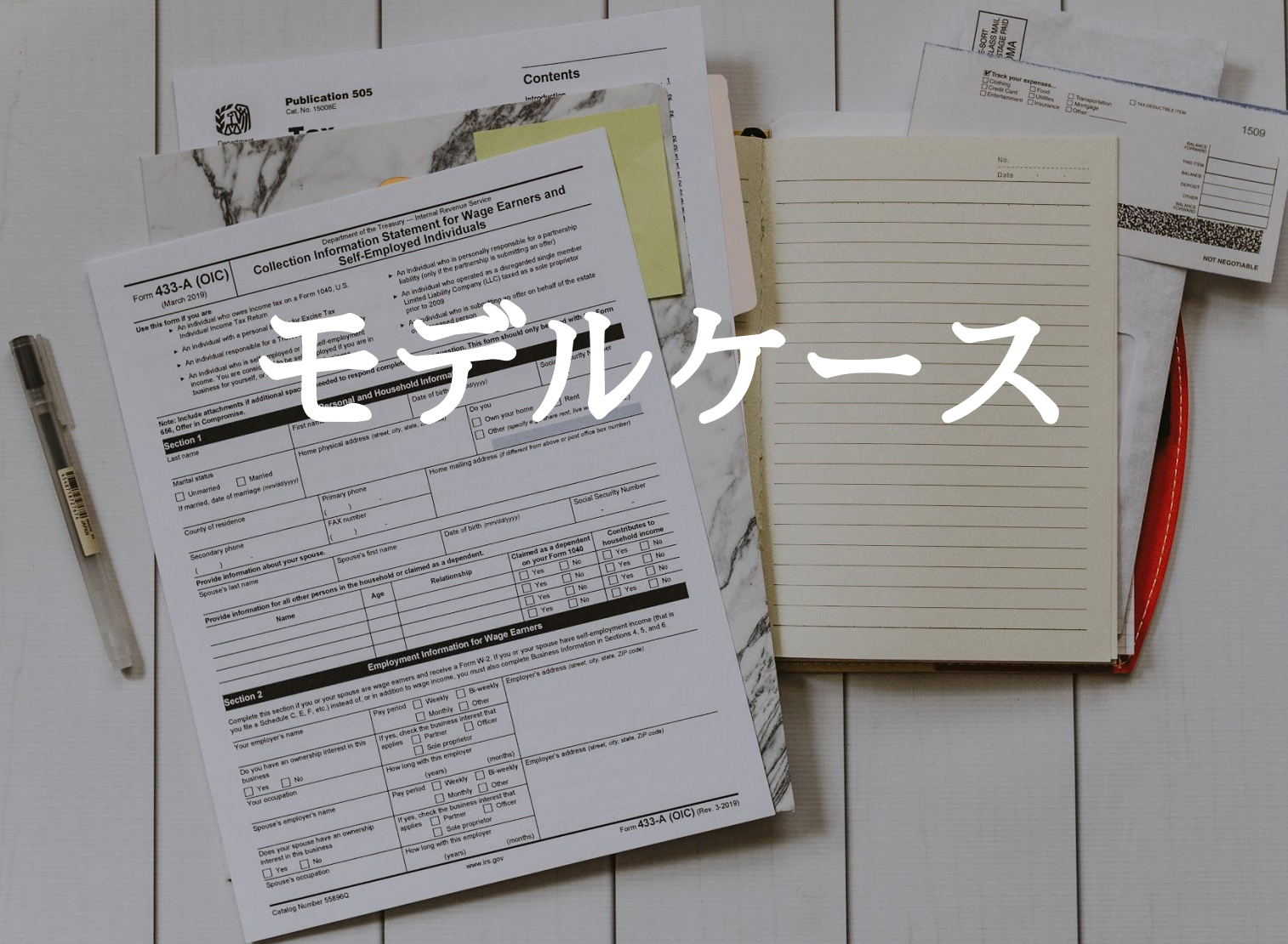
www.irs.gov

1509

NOT NEGOTIABLE

賃貸収入にかかる税

国名	賃貸収入にかかる税の税率
マレーシア	収入においての累進課税となるが、マレーシア非居住者の場合は、一律最高税率である30%が適用 弊社調べ
カンボジア	賃貸収入の10% 出所: ジェトロ・ウェブサイト「国・地域別情報カンボジアービジネスの制度・手続き一税制」
タイ	賃貸収入の5～35% 弊社調べ
フィリピン	規定額を超える部分に対して0～35% 出所: ジェトロ・ウェブサイト「国・地域別情報フィリピンービジネスの制度・手続き一税制」ー「その他税制」詳細
ミャンマー	賃貸収入の0～25% 出所: ジェトロ・ウェブサイト「国・地域別情報ミャンマーービジネスの制度・手続き一税制」ー「その他税制」
ベトナム	賃貸収入5% 出所: ESPACIO VIETNAM HOME > 法律税制 ベトナム不動産投資と税金 4.ベトナムと日本の個人所得税(概要)



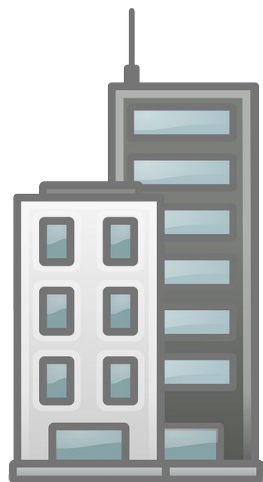


③モデルケース カンボジアの物件購入時

1,000万円の物件

税金

1,000万円の物件を購入
する際の合計金額概算



1,000万円*印紙税0.1%
=1万円

1,000万円*不動産登記税4%
=40万円

= 1,041万円

※上記の金額に加え毎年、固定資産税
(1,000万円*0.1%=1万円)が課される。

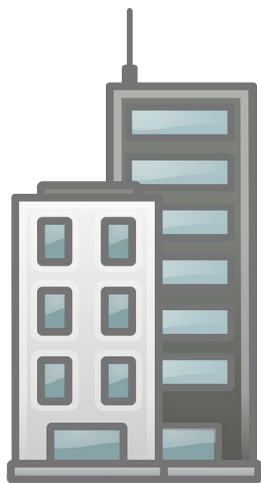


③モデルケース マレーシアの物件購入時

2,700万円の物件

税金

2,700万円の物件を購入
する際の合計金額概算

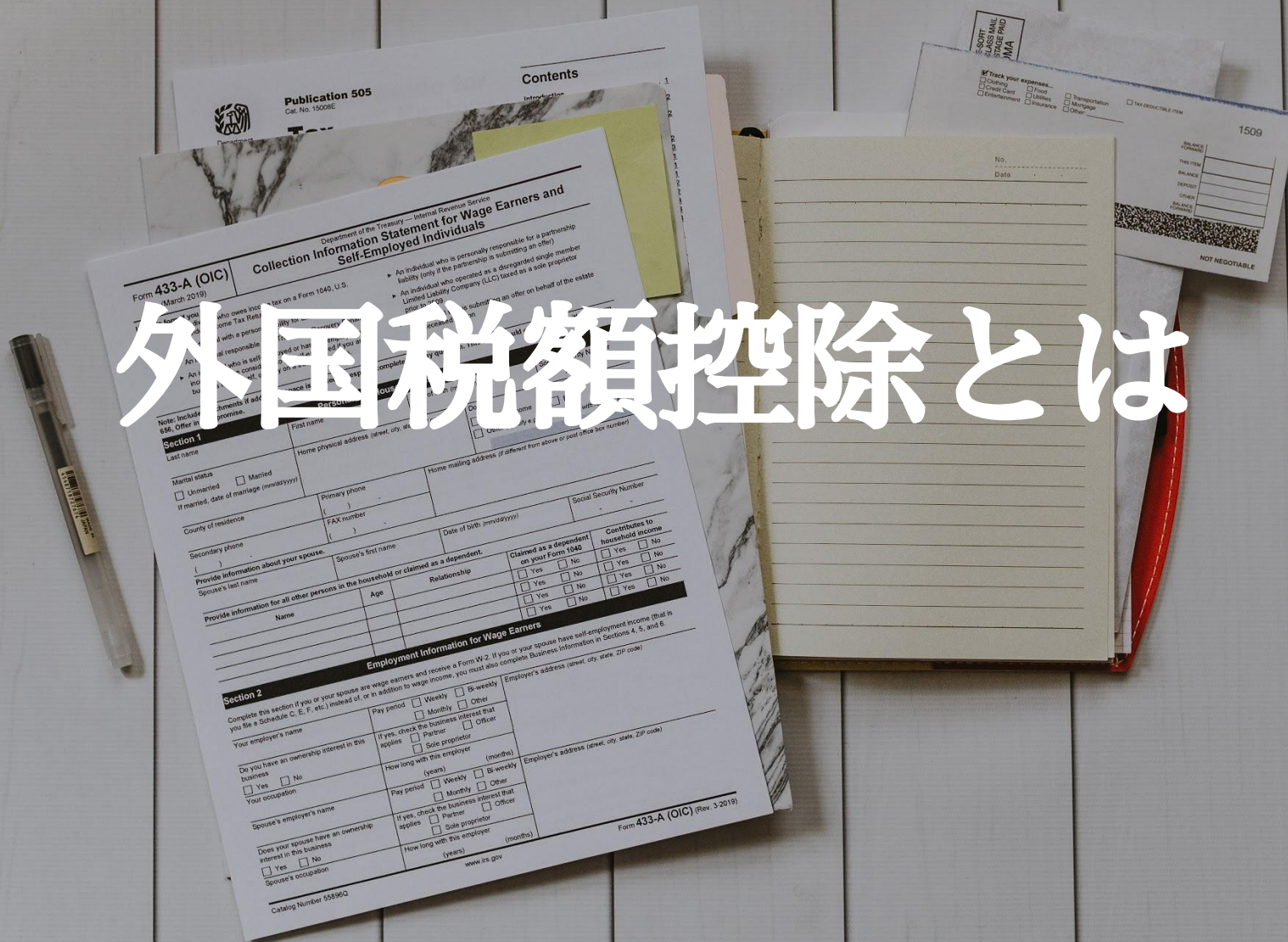


2,700万円*印紙税2%
=54万円

= 2,754万円

※上記の金額に加え毎年、固定資産税
(2,700万円*0.8%=21,600円)が課される。

外国税額控除とは



④外国税額控除とは (1)

外国税額控除とは

外国税額控除とは、国際的な二重課税を調整する目的で、外国で納付した所得税・法人税にあたる税を一定の範囲で日本国内の税額から控除する仕組みをいいます。

外国税額控除は租税条約と異なり、国内法によるものなので租税条約締結、未締結に関わらず利用することができます。

海外不動産投資においては、「家賃収入」、「物件売却によるキャピタルゲイン」を得た場合にこの外国税額控除を活用することができます。

ただし、現地で納付した税金をすべてそのまま控除できるわけではなく、所得税の控除限度額にしたがって控除を受けることができます。限度額は下記の計算式で算出できます。

$$\text{所得税額} \times (\text{国外所得総額} \div \text{総所得額})$$

④外国税額控除とは (2)

具体例① (家賃収入を得た場合)

給与所得1,000万円の方がカンボジアで不動産を購入し、その年に100万円の賃料を得た場合、日本国内では所得税33%が課されるため363万円(所得税に適用される外国税額控除以外の控除は簡略化のため考えないものとします。)を納税する必要があります。国外所得総額は100万円で、総所得額が1,100万円になります。これらを計算式に入れると

$$363万円 \times (100万円 \div 1,000万円) = 36万3,000円$$

上記の例の場合、36万3,000円まで外国税額控除が適用されることになります。

具体例② (物件売却によるキャピタルゲイン得た場合)

給与所得1,000万円の方がカンボジアで、1,000万円で購入した物件を1,500万円で売却した場合、日本国内では所得税33%が課されるため495万円(所得税に適用される外国税額控除以外の控除は簡略化のため考えないものとします。)を納税する必要があります。国外所得総額は500万円で、総所得額が1,500万円になります。これらを計算式に入れると

$$495万円 \times (500万円 \div 1,000万円) = 247万5,000円$$

上記の例の場合、247万5,000円まで外国税額控除が適用されることになります。

東南アジア不動産税金ガイド(以下、当ガイド)の情報の正確性について

株式会社BEYOND BORDERS(以下、弊社)は、当ガイドの作成にあたり可能な限り正確な情報を掲載するよう努めています。しかし、誤情報が入り込んだり、情報が古くなったりすることもあります。必ずしも正確性を保証するものではありません。また合法性や安全性なども保証致しません。

※当ガイドは2023年8月に作成されたものです。

損害等の責任について

弊社は、当ガイドに掲載された内容によって生じた損害等の一切の責任を負いかねますので、ご了承ください。



お問い合わせはこちら

株式会社ビヨンドボーダーズの担当者がご案内いたします。

 0120-643-293

受付時間／午前9時～午後8時

E-mail : info@beyondborders.jp

渋谷オフィス(本社)／東京都目黒区青葉台3-1-18 青葉台タワーANNEX 4階

虎ノ門オフィス／東京都港区虎ノ門3-4-8

マレーシアオフィス／C-02-10, i-Tech Tower, Vyber 6 Jalan Impact,
63000 Cyberjaya, Selangor, Malaysia.

カンボジアオフィス／Exchange Square, 14th Floor, Building #19&20,
Street 106, Phnom Penh, 12202

コーポレートサイト：www.beyondborders.jp