

柬埔寨税务行政系统综述 (八)

- 资本利得税

2020年11月

柬埔寨财经部于2020年4月1日发布第346号部门规章 (Prakas)，定下征收资本利得税 (Capital Gain Tax) 的条规和程序。

上述部门规章适用于常住自然人、非常住自然人和法人，他们所出售和转移的资产所得利润将被征抽20%税务，且须在实现资本所得的三个月内向税务当局纳税。

由于国家税务总局希望通过渐进方式加强纳税人的意识，实行资本利得税的生效日期，从原定的2020年7月1日，展延至2021年1月1日。(注：随后，在洪森总理批准下，国税局发布了第24094号通告，宣布资本利得税将再展延至2022年1月1日实行)。

资本的定义

所谓“资本”，是指不动产、租赁合同、投资、商标、知识产权和外国货币。其定义如下：

- a. 不动产是指土地、房屋、建筑和其他须在产业税条规下被征税的建筑或土地。
- b. 租赁是指出租人与承租人签订协议的使用权。在这种情况下，承租人有权在租赁期内拥有和使用不动产，并支付租金或年费。租赁也包括转租，但《特别租赁法》规定的特别租赁和非不动产金融租赁除外。
- c. 投资资产，包括股票、票据和债券。
- d. 商标，包括许可证、客户名单和标志。
- e. 知识产权，包括用于商业用途的创作、文学、艺术、符号、摄影和绘画等。
- f. 外国货币，即柬币瑞尔 (Riel) 之外的其他货币。

豁免

可豁免征收资本利得税的不动产交易和转移如下：

- a. 政府不动产。
- b. 外国大使馆或领事馆、国际组织和外国联合技术合作机构不动产。
- c. 税务居民拥有的常住居所（只限一间，且持有时间不能少于5年）。
- d. 特定亲戚不动产转让，如兄弟姐妹之间、父母与子女之间、祖父母与孙子之间的不动产转让。
- e. 在《征用法》因公共利益而出售或转移的不动产。

实现资本所得时间

在上述部门规章下，实现资本所得时间如下：

- a. 出售、转让或给予产业所有权。
- b. 向有关当局办理产业所有权或权利移转登记。
- c. 通过法院的判决或终审判决实现获取产业所有权或权利。

资本利得税计税基础计算方法

计算资本利得税（税率20%）的利润，为扣除可抵扣成本的销售收入所得的差额，以确定资本利得税的计税基础。因此，存在两个重要因素：

a) 销售收入

对于不动产，销售收入是指买卖合同（SPA）中规定的销售价格，销售价格必须反映市场价格。如果国家税务总局（GDT）认为销售价格低于市场价格，它有权根据以下标准进行重新估价：

- 市场价值；或
- 根据不动产所有权或官方发布的不动产转移规章附件定列的价值，这是根据不动产大致位置而决定；
- 不动产资本利得税评估委员会评估的价值。

资本利得税计税基础计算方法（续）

b) 可抵扣成本法

当销售收入确定后，纳税人可以选择以下任何一种成本扣除方法，来确定可抵扣成本。

成本扣除方法可定义如下：

1. 若资产为不动产，纳税人可以在下列两种方法中任选其一：

a) 固定成本扣除：允许扣除的成本，是指在不需要提供任何成本证明文件的情况下，出售或转让资产所获得的销售收入的80%，可被作为扣除成本；换句话说，在这种方法下，资本利得税等于不动产售价的4%；或

b) 实际成本扣除：允许根据实际发生的费用扣除成本。对于这一选择，纳税人需要提供与购买有关不动产有关的成本和费用的所有证据和证明文件。

2. 对于不动产以外的其他资产，纳税人只能按实际成本扣除法进行成本扣除。

3. 若纳税人选择实际成本扣除法，而实际成本超过销售或者转让收入，超出部分将不得退还或者从其他资产的资本利得中扣除。

在纳税人无法提供足够证明文件的情况下，税务当局有权对计税基础和应纳税额进行重新评估。

如果无法提供资本利得税完税证明，相关资产拥有权和持有权转让等各项交易均将不被视为合法交易。

若迟交纳税申报表和资本利得税，纳税人将须依照税法规定承担处罚责任。

特别说明

值得注意的是，对于柬埔寨境内的常住自然人，就不动产而言，其位于柬埔寨境内和境外的不动产，应被征收资本利得税，也就是说，常住自然人除了在柬埔寨境内的不动产出售须征税外，其在柬埔寨境外的所有其他不动产出售也须征税。对于在柬埔寨境外不动产的出售，若海外不动产在所在司法管辖区内需要纳税，并已交了当地的税金，该税金可被用于在柬埔寨资本利得税申报作为抵扣。

根据柬埔寨税法的定义，常住自然人可以是柬埔寨人，也可以是居住在柬埔寨并符合《税收法》第3.1.a条规定三个标准中的一个或多个标准的外国人。

免责声明

本文基于作者对公开信息（包括柬埔寨政府相关公告）的理解和解释而编写。尽管已尽一切努力确保本文的准确性和正确性，但作者和出版商对本文所含信息的准确性、适用性、可靠性或完整性不作任何明示或暗示的陈述或保证。作者和出版者，包括他们所有雇员，对本文读者取用本文所载信息而产生的任何后果或基于此作出的任何决定概不负责。读者应依其实际情况寻求适当的专业会计师或税务专家，以得到专业咨询。

作者背景

陈凖鈺

天职柬埔寨首席合伙人

T: +855 16 988 933

E: km.tan@bakertilly.com.kh



陈凖鈺先生为柬埔寨特许会计师和审计师公会 (KICPAA) 会员、柬埔寨会计和审计监管当局 (AAR) 特许审计师、柬埔寨证券交易监管当局 (SERC) 特许审计师，同时也是柬埔寨国家银行 (NBC) 认证银行和金融机构外部审计师。

他亦是英国特许公认会计师协会 (Association of Chartered Certified Accountants, UK) 资深会员，马来西亚特许会计师公会 (MIA) 会员及东盟特许会计师协会会员 (ASEAN Chartered Professional Accountants)。

目前，陈凖鈺先生担任柬埔寨马来西亚商会 (MBCC) 会长、柬埔寨政府和私人领域论坛活跃会员、国家最低工资理事会代表雇主 (NCMW) 协会成员、以及柬埔寨中国商会与柬埔寨国家税务总局税务工作组顾问。

自2000年以来，他便在柬埔寨执业，专于于审计和鉴定、税务和企业财务咨询等专业工作，并且在柬埔寨拥有20年以上的执业经验。

陈凖鈺先生也经常受邀担任多个柬埔寨的投资和税务论坛主讲人，讲题涵盖柬埔寨税法、投资法和投资环境。

天职国际

我们非常自豪能够成为天职国际网络的成员之一。天职国际网络覆盖148国家/地区，在分布全球的740多个办事处中拥有约37,000名员工。此成员资格使我们在国内和国际均有重大影响力。

在天职国际全球网路中，我们坚信建立良好的人际关系、维持良好沟通和创建美好未来的重要意义。它们代表着我们的立场和我们共同努力实现的目标。



\$4.04 billion

2020 worldwide revenue (US\$)



148

territories



740

offices

37,000

people

我们的办公室

Baker Tilly (Cambodia) Co., Ltd.

No. 87, Street 294

Sangkat Boueng Keng Kang 1

Khan Chankarmon

Phnom Penh, Cambodia.

T: +855 23 987 100 /

+855 23 987 388 /

+855 15 888 233

E: info@bakertilly.com.kh

www.bakertilly.com.kh



www.facebook.com/BakerTillyCambodia/



www.linkedin.com/company/baker-tilly-cambodia-co-ltd

Baker Tilly (Cambodia) Co., Ltd. trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.