린 미얀마 뉴스레터 기획 ③ 첨부

외국법인 보유 콘도 10 채 — 자산가치 평가 보고서(초안) 및 양도 시 세무

2026 년 11 월 5 일 | 린(유) 미얀마 · 법무법인(유) 린 | DRAFT — 미얀마 CPA 검토용

성격과 한계. 회계기준(IFRS 계열)과 앞서 확인한 세무 자료에 기초한 **초안**입니다. 의뢰인의 계약서·등기·BOT 허가서·재무제표를 보지 못했고, **취득시 환율(1,900 짯)·건물비율(70%)·내용연수(50 년)는 가정치**입니다. 미얀마의 회계기준 적용 범위(MFRS 적용 대상·중소기업 기준), 세법상 감가상각 인정 방식, 법인 양도차익 세율은 **미확인**이므로 CPA·세무사 확정이 필요합니다. 작성자는 변호사·공인회계사가 아닙니다.

1. 결론 요약

- **선택 가능한 회계처리는 3 가지**입니다: ①원가모형(감가상각+손상검사) ②재평가모형(공정가치, IAS 16) ③투자부동산 공정가치모형(IAS 40, 임대·시세차익 목적일 때). 보유 목적(자가사용/임대/매각)에 따라 달라집니다.
- **시장가격 반영 시**: 채당 $30 만 × 3,500 = **1,050.0 백만짯**, 10 채 **10.50 십억짯($300 만)**. 원가(가정환율 1,900) 380.0 백만짯과 비교해 짯 기준 평가이익이 큽니다. 이 이익의 상당부분은 **짯 가치 하락(환율 효과)**이지 달러 기준 가치상승이 아닙니다(달러 기준은 +50%).
- **핵심 쟁점은 환율**입니다. 의뢰인이 제시한 3,500 은 GNLM 공표 3,655~3,671, 장외 약 4,860, CBM 공식 약 2,100 어느 것과도 일치하지 않습니다. **출처·기준일 근거가 없으면 감사·세무에서 수용되지 않을 수 있습니다.**
- **양도 시 세금**: 양도차익의 10%(개인 기준 확인, 법인은 법인세율 25% 적용 가능성 미확인), 인지세 4%(통상 매수인), 등록비 0.5%, CGT 완납확인서 필요(2026.9.1~). 송금은 별도로 FESC 승인 문제.
- **일본 모회사**가 일본기준(J-GAAP)이면 재평가 증액은 연결에서 반영되지 않을 수 있습니다(일반 지식, 확인 필요).

2. 평가 대상과 전제

항목	내용	구분
보유자	일본 법인(미얀마 현지법인 또는 지점으로 가정). 외국인 40% 쿼터 내 취득	가정
수량·취득가	10 채, 채당 US$200,000(총 $2,000,000), 약 5 년 전(2021 년 말경) 취득	사용자 제공
현재 시세	채당 US$300,000(기준시가), 환산 1 USD = 3,500 MMK	사용자 제공, 출처 미확인
토지권	BOT 토지 위 콘도. 잔여 토지권리 기간·종료 후 처리는 미확인	미확인
취득시 환율	1,900 짯/USD (2021 년 말 시장환율 수준 추정). 실제 송금·환전 증빙으로 교체 필요	가정

3. 회계처리 방식 — 어떤 기준을 쓸 수 있는가

방식	기준	측정	평가손익	적합한 경우
A. 원가모형	IAS 16 / 중소기업기준	취득원가−감가상각누계−손상차손	공정가치 상승 인식 안 함. 하락 시 손상(IAS 36)	자가사용(사무소·사택), 보수적 처리
B. 재평가모형	IAS 16	공정가치−이후 감가상각. 정기 재평가, 같은 부류 전체 적용	증가분은 **기타포괄손익(재평가잉여금)**, 이전 손실 되돌림만 손익	자가사용 + 시가 반영 원할 때
C. 투자부동산 공정가치	IAS 40	공정가치, 감가상각 없음	**당기손익** 반영	임대 또는 시세차익 목적
D. 투자부동산 원가	IAS 40	원가−감가상각, 공정가치 주석공시	주석 공시만	공정가치 변동 손익 노출 회피
E. 재고자산	IAS 2	원가와 순실현가능가치 중 낮은 금액	저가법 손상	매각을 위해 보유(판매목적)할 때

※ 일반 원칙: 보유 목적이 증거로 입증돼야 합니다(임대차계약, 이사회 결의, 사용 현황). 10 채를 임대 중이면 C 또는 D 가 일반적이고, 매각이 확정되어 1 년 내 처분 가능하면 IFRS

5(매각예정자산)도 검토합니다. 미얀마에서 IFRS 기반 MFRS 가 모든 법인에 의무인지, 비상장 소규모 법인의 적용 기준은 **미확인**입니다.

4. 공정가치 평가 방법 (IFRS 13)

접근법	방법	입력변수	이 사안의 유의점
시장접근법(1 순위)	같은 단지·유사 단지 최근 거래가 비교, 층·향·면적 조정	실거래가, 호가, 중개의견	미얀마는 거래가 적고 등기가 비공개 → 비교사례 증빙이 약함(Level 3)
수익접근법	임대료 순수익을 환원이율로 자본화 또는 DCF	임대료, 공실, 관리비, 환원율	임대료의 **통화(달러 표기/짯 수취)**와 환율 일관성 필요
원가접근법	재조달원가−감가	건축비, 토지가	BOT 토지 위 호실에는 적합성 낮음. 보조 검증용

- **평가기준일**은 결산일로 고정하고 환율도 같은 날짜로 맞춥니다.
- **Highest and best use**: 현재 용도 유지 가정. BOT 잔여기간이 짧으면 가치 할인(잔여기간 DCF).
- **독립 평가인**: 시장가치 평가 의견서(감정평가 또는 부동산 전문가 확인서)를 첨부하면 감사 대응이 쉽습니다. 이번 "기준시가"가 IRD 평가액인지, 중개사 호가인지, 평가인 의견인지 먼저 구분해야 합니다 [일반].
- **공정가치 서열**: 사실상 Level 3(관측 불가능 입력 비중 큼)이므로 주석에 평가기법·핵심 가정·민감도를 공시합니다.

5. 환율 — 평가의 핵심

5-1. 환율 4 종 비교

환율	짯/USD	출처	용도
CBM 공식	약 2,100	국무부 2025 보고서, 수출업자 적용	일부 송금·정부 거래
사용자 제시	3,500	의뢰인 (출처 미확인)	이번 평가 기준안
GNLM·은행 공표	3,655~3,671 (11/3)	GNLM	공표 시장환율
장외 시장	약 4,860 (11/4)	앱 캡처 매입 4,810/매도 4,910	실제 달러 확보 가능 환율

5-2. 어떤 환율을 써야 하는가 — 원칙

- **기능통화(IAS 21)**를 먼저 정합니다. 임대·비용이 짯이면 기능통화는 짯로 보는 것이 일반적이고, 달러 표기는 "표시" 문제일 수 있습니다. 기능통화가 짯이면 **취득원가는 취득일 환율로 짯 확정**되고 이후 환율 변동은 원가에 영향이 없습니다(비화폐성 항목, 역사적 환율 유지).
- **공정가치**는 "거래일에 매수인이 실제로 지급할 가격"입니다. 시장이 달러로 호가해도 거래가 짯로 결제되면 **짯 시장가**가 공정가치입니다. 달러 호가의 짯 환산에는 **거래가 실제 이루어지는 환율**(은행 공표 또는 실제 결제환율)을 쓰고, 근거 자료(공표일, 출처)를 남겨야 합니다.
- **보수적 관점**: 3,500 은 공표 환율보다 낮아 짯 평가액이 낮아집니다. 반대로 장외환율(4,860)로 환산하면 달러 기준 실제 가치는 낮아집니다(아래 표).
- **세무 목적**: 세무서 시가평가는 짯 금액으로 이루어지고 CGT·인지세의 과세표준이 됩니다. 회계상 공정가치와 IRD 평가액은 다를 수 있습니다.

5-3. 환율 민감도 (10 채, 채당 $30 만 시세 가정)

환율	짯/USD	채당 평가액(백만 짯)	10 채 합계(십억 짯)	원가 대비 평가이익(십억 짯)*
CBM 공식	2,100	630	6.30	2.50
사용자 제시	3,500	1,050	10.50	6.70
GNLM 공표	3,663	1,099	10.99	7.19
장외	4,860	1,458	14.58	10.78

*원가=채당 K380 백만(1,900 가정) 기준. 같은 $300 만이라도 환율에 따라 짯 장부가가 **최대 2.3 배(공식 2,100 vs 장외 4,860)** 차이납니다.

6. 평가 보고서 초안 — 회계처리 예시 (재평가모형, 3,500 적용)

항목	채당(짯)	10 채(짯)	산식
취득원가	380,000,000	3,800,000,000	$200,000 × 1,900 (가정)
감가상각누계(5 년)	26,600,000	266,000,000	원가×건물 70%÷50 년×5 년 (토지·BOT 상각분 별도

			검토)
장부가(재평가 전)	353,400,000	3,534,000,000	
공정가치	1,050,000,000	10,500,000,000	$300,000 × 3,500
재평가잉여금	696,600,000	6,966,000,000	공정가치−장부가 (기타포괄손익)

분개(10 채 합계, 재평가모형):

(차) 건물·콘도 장부가 증가 6,966,000,000 / (대) 재평가잉여금(자본, OCI) 6,269,400,000 + 이연법인세부채 696,600,000(양도세율 10% 가정)

※ 이연법인세는 세무기준가(취득원가 등)와의 차이에 세율을 곱한 값이며, 10% 가정 시 아래 7 장 수치와 맞추어 CPA 가 확정합니다.

투자부동산 공정가치모형(C)이면 같은 증가분이 재평가잉여금이 아니라 **당기손익(평가이익)**이며, 감가상각은 중단됩니다. 이후 매년 기준일 공정가치로 재측정합니다. 평가이익은 현금이 아니므로 **배당가능이익 산정에서 제외**하는 것이 일반적입니다 [일반].

6-1. 달러 기준 관점

달러 기준 취득원가 $200,000 → 시세 $300,000(+50%)이지만, 3,500 짯 환산 시 평가이익(670.0 백만짯/채)의 대부분은 **환율 변동 효과**입니다(1,900→3,500). 일본 모회사의 보고통화(JPY)로 연결하는 경우, 짯 자산은 재환산 시 환율 하락의 영향을 받아 **엔 기준 가치는 반드시 증가하지 않습니다**.

7. 양도 시 세금 (10 채 일괄, 3,500 짯 환산 시세 기준)

항목	세율·방식	금액(채당)	10 채
양도가액(시가 평가액)		1,050,000,000	10,500,000,000
취득원가(조정취득원가)	취득가+매매 비용(감가상각 공제 여부 미확인)	380,000,000	3,800,000,000
양도차익		670,000,000	6,700,000,000
CGT 시나리오 A	10% (DFDL 요약)	67,000,000	670,000,000
CGT/법인세 시나리오 B	25% (법인 과세소득 기준, 가능성)	167,500,000	1,675,000,000
인지세 4%(통상 매수인)	2%+2%	42,000,000	420,000,000
등록비 0.5%	양측 합의에 따라	5,250,000	52,500,000

- **매도인 순수령(시나리오 A)**: 10 채 9.83 십억 짯(인지세·등록비 매수인 부담 가정). 시나리오 B 면 8.82 십억 짯입니다.
- **법인 양도차익 세율**은 법인이 CGT 10% 대상인지 아니면 법인세 25% 합산인지가 자료마다 달라 **미확인**입니다. 세무사가 현행 Union Taxation Law 와 IRD 지침으로 확정해야 합니다.
- **다량 일괄 양도**: 한 과세연도 양도가 합계가 1,000 만 짯을 넘으면 CGT 가 적용되는 구조이므로 연도 분할이 세액을 줄이지는 않습니다(과세 한도는 낮음).
- **필수 절차**: 시가 평가(IRD, 유효 1 년) → 세액 평가·납부 → **CGT 완납(clearance) 확인서**(2026.9.1 부터) → 인지·등록(계약 후 4 개월 내). 매수인은 자금출처를 소명해야 하며 미소명 시 3~30% 과세 위험이 있어 거래 지연 요인입니다.
- **짯 차익의 착시**: 취득을 낮은 환율(1,900)로 환산하면 짯 기준 차익이 커져 달러 기준 상승(50%)보다 **세금이 더 많이 부과**됩니다. 취득시 환율 증빙이 세액에 직접 영향을 줍니다.
- **주식 양도 대안**: 콘도 보유 법인의 주식을 양도하는 방식은 세무·외환·콘도법상 취급이 다르며 가능 여부는 **미확인**입니다. 별도 검토 대상입니다.

7-1. 달러로 환산한 회수액(참고)

환산 환율	순수령(시나리오 A)의 USD	취득 $200 만 대비
CBM 공식 2,100	4,680,952	+134%
사용자 3,500	2,808,571	+40%
GNLM 3,663	2,683,593	+34%
장외 4,860	2,022,634	+1%

양도 후 달러 회수는 FESC 승인과 환율 선택에 달려 있습니다. 장외환율 기준이면 달러 회수액은 시세($300 만)보다 낮은 약 $202 만입니다(원가 수준). 송금 규정은 기획 ② 문서 참조. 승인 사례는 미확인.

8. CPA 평가 업무 체크리스트

단계	내용
1. 범위·기준 확정	적용 회계기준(MFRS/IFRS, 중소기업기준), 기능통화, 일본 모회사 보고기준(J-GAAP/IFRS)
2. 보유 목적 분류	자가사용/임대/매각 — 증빙(임대차계약, 이사회 결의)

3. 권리 확인	콘도 증서·등기, BOT 토지 허가 및 잔여기간, 외국인 쿼터, 저당·제한
4. 공정가치 평가	비교 거래 3 건 이상, 수익접근법 교차검증, 독립 평가인 의견, 평가기준일 환율 근거
5. 감가상각·손상	건물/토지 구분, 내용연수, 잔여 BOT 기간 한도, IAS 36 손상 징후
6. 세무 효과	이연법인세(자산·부채 방식), 세무기준가, 양도세 시나리오
7. 공시	평가기법, 핵심 가정, 환율 출처, 민감도, 재평가잉여금 변동표
8. 모회사 연결	J-GAAP 조정 여부, 엔 환산, 외화환산 차이

9. 확인이 필요한 사항

- 3,500 짯/USD 의 출처와 기준일 (공표 3,655~3,671 및 장외 4,860 과 괴리)
- 취득일 실제 환율·송금 증빙, 취득원가 구성(부대비용 포함)
- 회계기준 적용 범위(MFRS 의무 여부)와 법인의 현지 설립 형태(법인/지점)
- 법인 양도차익 세율(10% 대 25%)과 세무상 감가상각 인정
- BOT 잔여기간 및 종료 후 권리
- 일본 모회사의 회계기준과 연결 처리
- FESC 의 매각대금 송금 승인 기준

출처

- IFRS: IAS 16, IAS 40, IAS 36, IAS 21, IAS 12, IFRS 13, IFRS 5, IAS 2 (일반 지식, 최신 개정 확인 필요)
- DFDL 2026.8.26 부동산 양도세 / Allen & Gledhill 2026.10.19 세무확인서 / Mondaq 미얀마 부동산 / PwC Tax Summaries Myanmar
- 미 국무부 2025 Investment Climate Statement: Burma / GNLM 2026.11.5, 11.3~4 / 앱 캡처 2026.11.4 환율

작성: 린(유) 미얀마 (www.myanmarlaw.net, 법률·세무 상담 09-449191234) · 이근재 Ph.D.

Lin Myanmar Newsletter — Special Feature ③ (Attachment)

Asset Valuation Report (Draft): 10 Condominium Units Held by a Foreign Company, and Tax on Transfer

5 November 2026 | Lin (Myanmar) Co., Ltd. · Lin Law Firm | DRAFT — for review by the Myanmar CPA

Nature and limits. This is a **draft** based on IFRS-family accounting standards and the tax sources reviewed earlier. We have not seen the client's contracts, title records, BOT permit or financial statements. **The acquisition-date rate (MMK 1,900), building share (70%) and useful life (50 years) are assumptions.** The scope of Myanmar's accounting standards (which entities must apply MFRS; the SME standard), the tax treatment of depreciation, and the corporate rate on transfer gains are **unconfirmed** and must be settled by the CPA/tax adviser. The author is neither a lawyer nor a CPA.

1. Summary

- **Three accounting treatments are available:** (1) cost model (depreciation + impairment test); (2) revaluation model (fair value, IAS 16); (3) investment property fair value model (IAS 40, if held for rent or capital appreciation). The choice depends on the holding purpose (own use / rental / sale).
- **At market price:** US$300,000 × 3,500 = **MMK 1,050 million** per unit; for 10 units **MMK 10.50 billion (US$3.0 million)**. Against cost (MMK 380 million at the assumed 1,900), the kyat-denominated gain is large — but much of it is the **depreciation of the kyat**, not a real dollar gain (in dollars the rise is +50%).

- **The key issue is the exchange rate.** The 3,500 supplied by the client matches none of: GNLM published 3,655–3,671, open market ≈4,860, CBM official ≈2,100. **Without a documented source and date, auditors and tax authorities may not accept it.**
- **Tax on transfer:** 10% of the capital gain (confirmed for individuals; a 25% corporate rate may apply to a company — unconfirmed), stamp duty 4% (normally buyer), registration fee 0.5%, CGT clearance certificate required (from 1 Sept 2026). Remittance abroad is a separate FESC-approval question.
- **Japanese parent:** if it reports under J-GAAP, the revaluation uplift may not carry into consolidation (general knowledge; to be confirmed).

2. Assets and Assumptions

Item	Details	Basis
Holder	Japanese company (assumed Myanmar-registered company or branch); acquired within the 40% foreign quota	Assumption
Quantity / cost	10 units, US$200,000 each (US$2,000,000 total), acquired about 5 years ago (around end-2021)	Provided by user
Current price	US$300,000 per unit ("reference price"), converted at 1 USD = MMK 3,500	Provided by user; source unconfirmed
Land right	Condo on BOT land. Remaining land-right term and treatment at expiry unconfirmed	Unconfirmed
Rate at acquisition	MMK 1,900/USD (estimated end-2021 market level). Replace with actual remittance/exchange evidence	Assumption

3. Accounting Treatment — Which Standard May Be Used

Method	Standard	Measurement	Gain/loss	Suitable when
A. Cost model	IAS 16 / SME standard	Cost − accumulated depreciation − impairment	Fair-value rise not recognised; impairment if value falls (IAS 36)	Own use (office/housing); conservative
B. Revaluatio	IAS 16	Fair value − subsequent depreciation; revalue	Increase to **OCI (revaluation surplus)**;	Own use, wish to reflect market value

n model		regularly, whole class	only reversal of earlier loss through P&L	
C. Investment property – fair value	IAS 40	Fair value; no depreciation	Through **profit or loss**	Held for rent or capital gain
D. Investment property – cost	IAS 40	Cost − depreciation; fair value disclosed in notes	Disclosure only	Avoid fair-value volatility
E. Inventory	IAS 2	Lower of cost and NRV	Write-down	Held for sale

General principle: the holding purpose must be evidenced (leases, board resolutions, actual use). If the 10 units are let, C or D is usual; if a sale within one year is committed, consider IFRS 5 (held for sale). Whether MFRS (IFRS-based) is mandatory for all Myanmar entities, and the standard for small unlisted companies, is **unconfirmed**.

4. Fair Value Methods (IFRS 13)

Approach	Method	Inputs	Points for this case
Market approach (priority)	Recent prices of the same/similar complexes, adjusted for floor, orientation, area	Transactions, asking prices, broker opinions	Few transactions and non-public registry → weak evidence (Level 3)
Income approach	Capitalise net rent or DCF	Rent, vacancy, fees, cap rate	Be consistent on rent currency (USD quoted / MMK received) and rate
Cost approach	Replacement cost − depreciation	Construction cost, land value	Poorly suited to units on BOT land; cross-check only

- **Valuation date** = reporting date; fix the exchange rate at the same date.
- **Highest and best use:** assume current use. If the BOT remaining term is short, discount for the remaining term (DCF).

- **Independent valuer:** attach a market-value opinion to support the audit. First establish whether the "reference price" is an IRD assessed value, a broker's asking price or a valuer's opinion [general].
- **Fair value hierarchy:** effectively Level 3; disclose techniques, key assumptions and sensitivity in the notes.

5. Exchange Rate — The Crux of the Valuation

5-1. Comparison of four rates

Rate	MMK/USD	Source	Use
CBM official	≈2,100	US State Dept 2025 report; applied to exporters	Some remittances / government transactions
User-supplied	3,500	Client (source unconfirmed)	Proposed valuation basis
GNLM / bank published	3,655–3,671 (3 Nov)	GNLM	Published market rate
Open market	≈4,860 (4 Nov)	App screenshot: buy 4,810 / sell 4,910	Rate at which dollars can actually be obtained

5-2. Which rate should be used — principles

- Determine the **functional currency (IAS 21)** first. If rent and costs are in kyat, the functional currency is generally kyat, and the dollar quote is a presentation matter. Then **cost is fixed in kyat at the acquisition-date rate** and later FX movements do not affect it (non-monetary item at historical rate).
- **Fair value** is the price a buyer would actually pay on the transaction date. If the market quotes in dollars but settles in kyat, the **kyat market price** is the fair value. Convert the dollar quote at the **rate at which deals actually settle** (published bank rate or actual settlement rate), and keep evidence (date, source).
- **Conservative view:** 3,500 is below the published rates, so it yields a lower kyat value. Converting at the open-market rate (4,860) lowers the real dollar value (table below).

- **For tax:** the tax office's market valuation is in kyat and is the base for CGT and stamp duty. It may differ from the accounting fair value.

5-3. Rate sensitivity (10 units, US$300,000 each)

Rate	MMK/USD	Value per unit (MMK m)	10 units (MMK bn)	Gain over cost (MMK bn)*
CBM official	2,100	630	6.30	2.50
User-supplied	3,500	1,050	10.50	6.70
GNLM published	3,663	1,099	10.99	7.19
Open market	4,860	1,458	14.58	10.78

*Cost = MMK 380 million per unit (assumed 1,900). The same US$3 million gives a kyat carrying amount that differs by up to **2.3×** (official 2,100 vs open market 4,860).

6. Draft Valuation — Accounting Example (Revaluation Model, at 3,500)

Item	Per unit (MMK)	10 units (MMK)	Computation
Cost	380,000,000	3,800,000,000	$200,000 × 1,900 (assumed)
Accumulated depreciation (5 yrs)	26,600,000	266,000,000	Cost × building 70% ÷ 50 yrs × 5 yrs (land / BOT amortisation to be reviewed separately)
Carrying amount before revaluation	353,400,000	3,534,000,000	
Fair value	1,050,000,000	10,500,000,000	$300,000 × 3,500
Revaluation surplus	696,600,000	6,966,000,000	Fair value − carrying amount (OCI)

Journal entry (10 units, revaluation model):

Dr Condominium carrying amount (increase) 6,966,000,000 / Cr Revaluation surplus (equity, OCI) 6,269,400,000 + Deferred tax liability 696,600,000 (assuming a 10% rate on transfer)

Note: deferred tax is the difference from the tax base (cost etc.) × the tax rate; the CPA should finalise it consistently with section 7.

Under the **investment property fair value model (C)**, the same increase goes to **profit or loss** rather than revaluation surplus, and depreciation stops; remeasure at fair value each year-end. The gain is non-cash and is normally **excluded from distributable profit** [general].

6-1. Dollar perspective

Cost US$200,000 → price US$300,000 (+50%), but at 3,500 the kyat gain (MMK 670 million per unit) is largely a **currency effect** (1,900→3,500). If the Japanese parent consolidates in JPY, kyat assets are retranslated and the **yen value will not necessarily rise**.

7. Tax on Transfer (10 units in one transaction, at the 3,500 value)

Item	Rate / method	Per unit (MMK)	10 units
Transfer value (tax-assessed market value)		1,050,000,000	10,500,000,000
Adjusted acquisition cost	Cost + transaction costs (depreciation deduction unconfirmed)	380,000,000	3,800,000,000
Capital gain		670,000,000	6,700,000,000
CGT scenario A	10% (DFDL summary)	67,000,000	670,000,000
CGT / corporate tax scenario B	25% (corporate taxable income; possible)	167,500,000	1,675,000,000
Stamp duty 4% (normally buyer)	2% + 2%	42,000,000	420,000,000
Registration fee 0.5%	As agreed	5,250,000	52,500,000

- **Seller's net receipt (scenario A):** MMK 9.83 billion for 10 units (stamp duty and registration borne by buyer). Under scenario B: MMK 8.82 billion.
- **Corporate rate on gains:** sources differ on whether a company pays 10% CGT or 25% corporate tax on the gain — **unconfirmed**. The tax adviser must settle this under the current Union Taxation Law and IRD guidance.
- **Bulk transfer:** CGT applies when transfers in a tax year exceed MMK 10 million, so splitting across years does not reduce tax (threshold is low).

- **Required steps:** IRD valuation (valid 1 year) → tax assessment and payment → **CGT clearance certificate** (from 1 Sept 2026) → stamping and registration (within 4 months of contract). The buyer must prove source of funds; failing that, 3–30% tax may apply, which can delay deals.
- **Kyat illusion:** converting cost at a low rate (1,900) inflates the kyat gain compared with the +50% dollar gain, so **more tax** is charged. Evidence of the acquisition-date rate directly affects the tax.
- **Share sale alternative:** selling the shares of the holding company is treated differently for tax, FX and condominium law; feasibility is **unconfirmed** and needs separate review.

7-1. Dollar recovery for reference

Conversion rate	USD value of net receipt (scenario A)	vs. cost US$2.0 m
CBM official 2,100	4,680,952	+134%
User 3,500	2,808,571	+40%
GNLM 3,663	2,683,593	+34%
Open market 4,860	2,022,634	+1%

Recovering dollars after sale depends on FESC approval and the rate used. At the open-market rate the dollar recovery is about US$2.02 million — below the US$3 million price, around cost. See Feature ② for the remittance rules; approval precedents are unconfirmed.

8. CPA Checklist

Step	Content
1. Scope and standards	Applicable standard (MFRS/IFRS, SME), functional currency, Japanese parent's basis (J-GAAP/IFRS)
2. Classify holding purpose	Own use / rental / sale — evidence (leases, board resolution)
3. Verify rights	Condominium certificate and registration, BOT land permit and remaining term, foreign quota, mortgages/restrictions
4. Fair value	At least 3 comparable transactions, income-approach cross-check, independent valuer opinion, evidence for valuation-date rate

5. Depreciation / impairment	Building vs land split, useful life, cap by remaining BOT term, IAS 36 indicators
6. Tax effects	Deferred tax (balance-sheet method), tax base, transfer-tax scenarios
7. Disclosure	Technique, key assumptions, rate source, sensitivity, movement in revaluation surplus
8. Parent consolidation	J-GAAP adjustments, yen translation, FX differences

9. Items to Be Confirmed

- Source and date of the 3,500 MMK/USD rate (gap vs published 3,655–3,671 and open-market 4,860)
- Actual acquisition-date rate, remittance evidence, composition of cost
- Scope of MFRS and the legal form of the entity (company or branch)
- Corporate rate on gains (10% vs 25%) and tax recognition of depreciation
- BOT remaining term and position after expiry
- Japanese parent's accounting basis and consolidation treatment
- FESC approval criteria for remitting sale proceeds

Sources

- IFRS: IAS 16, IAS 40, IAS 36, IAS 21, IAS 12, IFRS 13, IFRS 5, IAS 2 (general knowledge; check latest amendments)
- DFDL 26 Aug 2026 (real-estate transfer tax); Allen & Gledhill 19 Oct 2026 (tax clearance); Mondaq Myanmar Real Estate; PwC Tax Summaries Myanmar
- US State Dept 2025 Investment Climate Statement: Burma; GNLM 5 Nov and 3–4 Nov 2026; app screenshot of rates, 4 Nov 2026

Prepared by: Lin (Myanmar) (www.myanmarlaw.net, legal/tax consultation 09-449191234) · Dr. Lee Keun-jae, Ph.D.