BE VIETNAM WISE · HACER NEGOCIOS EN VIETNAM

La guía para inversores extranjeros y vietnamitas

Capítulo 1 de 11

Marco de inversión y acceso al mercado

Todo lo demás en esta guía descansa sobre el marco que expone este capítulo. Antes de elegir un tipo de sociedad, arrendar terrenos o contratar personal, un inversor extranjero necesita saber si el sector está abierto, qué aprobaciones requiere el proyecto, quién las concede, qué incentivos existen y qué protección otorgan a la inversión la ley y los tratados.

Actualizado el 10 de octubre de 2026. Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones.
Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico. Los tipos, umbrales y procedimientos cambian: antes de actuar, confirme cualquier punto importante con la autoridad competente o con un abogado habilitado para prestar servicios jurídicos en Vietnam. La edición en español está traducida de la edición en inglés; solo el texto vietnamita de las leyes es auténtico.
Para leer en línea, con las actualizaciones, los enlaces y Lawbot: https://bewiseapps.com/hacer-negocios-en-vietnam/marco-juridico-de-la-inversion/
© Be Wise Apps

Índice

1	Presentación del capítulo
1.1	La Ley de Inversiones de 2025
1.2	Acceso al mercado para inversores extranjeros
1.3	Formas de inversión
1.4	El certificado de registro de inversión
1.5	La aprobación de la política de inversión
1.6	Incentivos a la inversión
1.7	Garantías de inversión y tratados
1.8	Información y obligaciones continuas

Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico. Los tipos, umbrales y procedimientos cambian: antes de actuar, confirme cualquier punto importante con la autoridad competente o con un abogado habilitado para prestar servicios jurídicos en Vietnam. La edición en español está traducida de la edición en inglés; solo el texto vietnamita de las leyes es auténtico.

CAPÍTULO 1 DE 11

Marco de inversión y acceso al mercado

Actualizado el 10 de octubre de 2026 · Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos (en inglés) · Abrir en la aplicación

DE UN VISTAZO

Normativa aplicable

- Ley de Inversiones n.º 143/2025/QH15 (en vigor desde el 1 de marzo de 2026; el artículo 7 y el anexo de sectores de actividad condicionados, desde el 1 de julio de 2026)
- Decreto n.º 96/2026/ND-CP, de 31 de marzo de 2026, de desarrollo de la Ley de Inversiones (lista de acceso al mercado en el apéndice I)
- Ley de Empresas n.º 59/2020/QH14, modificada por la Ley n.º 76/2025/QH15
- Ley n.º 24/2026/QH16 (modifica la lista de sectores de actividad condicionados a partir del 1 de marzo de 2027)

Con quién tratará

- Ministerio de Hacienda (MOF): política de inversión, evaluación de los proyectos de competencia del Primer Ministro y Sistema Nacional de Información sobre Inversiones
- Departamentos provinciales de Hacienda: certificados de registro de inversión (IRC) y registro empresarial fuera de las zonas
- Juntas de gestión de los parques industriales, zonas de procesamiento para la exportación, zonas de alta tecnología y zonas económicas: IRC para los proyectos situados en ellos
- La Asamblea Nacional, el Primer Ministro y los presidentes de los Comités Populares provinciales: aprobación de la política de inversión, según la categoría del proyecto

Cifras clave

Sectores cerrados a los inversores extranjeros	**23**
Sectores abiertos con condiciones	**62**
Sectores de actividad condicionados (todos los inversores)	**142 (137 a partir del 1 de marzo de 2027)**
Plazo de resolución del IRC	**10 días hábiles**
Constituir primero, IRC en un plazo de	**12 meses**
Duración del proyecto	**Hasta 50 años (70 en algunos casos)**
Tratados bilaterales de inversión en vigor	**45**

Qué cambió en 2025–2026

- La Ley n.º 143/2025/QH15 sustituyó a la Ley de Inversiones de 2020 el 1 de marzo de 2026 y el Decreto n.º 96/2026/ND-CP sustituyó al Decreto n.º 31/2021/ND-CP.
- Un inversor extranjero puede ahora constituir primero la sociedad y obtener el IRC en un plazo de 12 meses (artículo 19).
- Un procedimiento especial de inversión (artículo 28) permite que los proyectos que reúnan los requisitos en determinadas zonas se eximan de la aprobación de la política de inversión, de los informes de impacto ambiental y de las licencias de obra a cambio de un compromiso escrito.
- El Ministerio de Hacienda absorbió al Ministerio de Planificación e Inversión en 2025; ahora son los Departamentos provinciales de Hacienda los que expiden los IRC.

- La Ley n.º 24/2026/QH16 revisa la lista de sectores de actividad condicionados a partir del 1 de marzo de 2027.

A quién se aplica este capítulo. Los inversores extranjeros (personas físicas de nacionalidad extranjera y organizaciones constituidas conforme a un Derecho extranjero) y las sociedades vietnamitas con más del 50 % de capital extranjero siguen las normas aplicables a los inversores extranjeros: la lista de acceso al mercado y el IRC. Los inversores vietnamitas, y las sociedades con un 50 % o menos de capital extranjero, solo registran la sociedad y quedan sujetos a las condiciones sectoriales que se aplican a todos.

Por qué este capítulo va primero

Vietnam acoge la inversión extranjera conforme a un sistema de lista negativa: un inversor extranjero puede desarrollar su actividad en cualquier sector que la ley no cierre ni restrinja y, en los sectores abiertos, goza del mismo acceso al mercado que un inversor vietnamita. Ese único principio, recogido en los artículos 5 y 8 de la Ley de Inversiones n.º 143/2025/QH15, explica la mayor parte de lo que sigue. Las diferencias prácticas entre un inversor extranjero y uno nacional son la lista de acceso al mercado, el procedimiento del certificado de registro de inversión (IRC) para los proyectos liderados por extranjeros y las normas específicas sobre derechos de uso del suelo y propiedad de vivienda que se tratan en el capítulo 5.

La ley hoy vigente es nueva. La Ley n.º 143/2025/QH15 se aprobó el 11 de diciembre de 2025 y entró en vigor el 1 de marzo de 2026, en sustitución de la Ley n.º 61/2020/QH14, y su principal decreto de desarrollo es el Decreto n.º 96/2026/ND-CP, de 31 de marzo de 2026. Las instituciones cambiaron al mismo tiempo: el Ministerio de Hacienda absorbió al Ministerio de Planificación e Inversión en 2025, de modo que los IRC los expiden ahora los Departamentos provinciales de Hacienda (o las juntas de gestión de las zonas) y no los Departamentos de Planificación e Inversión. Las guías más antiguas, y muchos sitios web, siguen utilizando las denominaciones y los números de ley anteriores.

A quién consideran las normas inversor extranjero

El artículo 3 de la Ley de Inversiones define al inversor extranjero como la persona física de nacionalidad extranjera o la organización constituida conforme a un Derecho extranjero. Una sociedad vietnamita con accionistas extranjeros es una organización económica de capital extranjero, pero solo debe cumplir las condiciones y los procedimientos aplicables a los inversores extranjeros cuando realiza nuevas inversiones si los inversores extranjeros poseen más del 50 % de su capital social (artículo 20), o si una sociedad de ese tipo, sola o junto con inversores extranjeros, posee más del 50 %. En el umbral o por debajo de él invierte como inversor nacional. Por ello, la línea del 50 % es relevante en toda empresa conjunta y en toda adquisición, y se explica en La Ley de Inversiones de 2025.

Las cuatro preguntas que todo proyecto debe responder

¿Está abierto el sector? El apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP enumera 23 sectores cerrados a los inversores extranjeros y 62 abiertos solo con condiciones, como un límite de participación, una forma de inversión obligatoria o un socio vietnamita. Además del acceso al mercado, los sectores de actividad condicionados del artículo 7 (142 desde el 1 de julio de 2026 con arreglo a la Resolución n.º 66.17/2026/NQ-CP; 137 a partir del 1 de marzo de 2027) exigen a todos, extranjeros o vietnamitas, una licencia, un certificado o una aprobación. Véase Acceso al mercado para inversores extranjeros.

¿Qué forma de inversión? Una nueva sociedad vietnamita, la entrada en una ya existente, un contrato de cooperación empresarial (BCC) sin sociedad o una asociación público-privada para infraestructuras. Cada una tiene su propia vía de registro, que se explica en Formas de inversión; los tipos de sociedad propiamente dichos se tratan en el capítulo 2.

¿Qué aprobaciones? La mayoría de los proyectos liderados por extranjeros necesitan un IRC, que se resuelve en un plazo de diez días hábiles desde la presentación de un expediente válido. Una minoría de categorías de proyectos, principalmente las que afectan a suelo del Estado, vivienda, infraestructuras o sectores sensibles, requieren además una aprobación previa de la política de inversión. Ambos trámites se explican en El certificado de registro de inversión y Aprobación de la política de inversión.

¿Qué incentivos y qué protección? Los tipos reducidos del impuesto sobre sociedades del 10 % o del 17 %, las exenciones temporales del impuesto, las bonificaciones de derechos de importación y de renta del suelo, los incentivos especiales para proyectos de gran envergadura y las ayudas en efectivo del Fondo de Apoyo a la Inversión se tratan en Incentivos a la inversión. Las garantías del capítulo II de la ley frente a la nacionalización y a los requisitos de desempeño, y la red de tratados que las respalda, figuran en Garantías de la inversión y tratados.

Qué cambió en 2025 y 2026

Tres reformas son las más importantes. En primer lugar, un inversor extranjero puede ahora constituir la sociedad antes de obtener el IRC, siempre que el IRC se obtenga en un plazo de 12 meses y el proyecto no se inicie hasta entonces (artículo 19). En segundo lugar, un procedimiento especial de inversión previsto en el artículo 28 permite que los proyectos situados en parques industriales, parques de alta tecnología, zonas de tecnología digital, zonas de libre comercio, el centro financiero internacional y zonas económicas se eximan de la aprobación de la política de inversión, de la evaluación tecnológica, del informe de evaluación de impacto ambiental, de la planificación detallada y de las licencias de obra, a cambio de un compromiso escrito y una inspección posterior, con el IRC en 15 días hábiles. En tercer lugar, el régimen de incentivos se reconstruyó en torno a la Ley del Impuesto sobre Sociedades n.º 67/2025/QH15, de modo que un nuevo proyecto en un parque industrial ya no tiene derecho a un incentivo fiscal solo por su ubicación.

También se endurecieron las obligaciones de información: el artículo 47 de la ley y el artículo 94 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP exigen informes trimestrales y anuales del proyecto a través del Sistema Nacional de Información sobre Inversiones, que se tratan en Información y obligaciones continuas. Otra ley de modificación, la n.º 24/2026/QH16, revisa la lista de sectores de actividad condicionados a partir del 1 de marzo de 2027, por lo que conviene volver a comprobar la lista antes de que un proyecto se inicie en 2027.

Cómo utilizar este capítulo

Si es usted nuevo en Vietnam, recorra las secciones en orden. Si ya sabe que su sector está abierto y está eligiendo entre una nueva sociedad y una adquisición, vaya directamente a Formas de inversión y después al capítulo 2: Constitución de sociedades. Cada sección termina con las preguntas frecuentes relacionadas, las fuentes oficiales y una pregunta que puede plantear directamente a Lawbot sobre sus propias circunstancias.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley n.º 143/2025/QH15 y Decreto n.º 96/2026/ND-CP — https://vbpl.vn
- Boletín Oficial (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn
- Ministerio de Hacienda — https://mof.gov.vn
- Portal Nacional de Registro Empresarial — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Vietnam Law & Legal Forum (cobertura oficial en inglés de la nueva legislación) — https://vietnamlawmagazine.vn
- Ministerio de Industria y Comercio (licencias comerciales y minoristas, comercio electrónico) — https://moit.gov.vn
- OMC: lista de compromisos específicos de Viet Nam en materia de servicios — https://www.wto.org
- Banco Estatal de Vietnam (participación extranjera en entidades de crédito) — https://www.sbv.gov.vn
- Portal del Gobierno (chinhphu.vn): decretos y resoluciones sobre inversión — https://chinhphu.vn
- Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (administración de tierras) — https://mae.gov.vn
- Departamento de Impuestos (dependiente del Ministerio de Hacienda) — https://gdt.gov.vn
- OCDE: reglas modelo del Pilar Dos y orientaciones administrativas — https://www.oecd.org
- Investment Policy Hub de la UNCTAD: acuerdos internacionales de inversión de Viet Nam — https://investmentpolicy.unctad.org/international-investment-agreements/countries/229/viet-nam
- Ministerio de Justicia (coordinación de las controversias entre inversores y el Estado) — https://moj.gov.vn
- Centro Internacional de Arbitraje de Vietnam (VIAC) — https://www.viac.vn
- Convención de Nueva York sobre arbitraje: Estados contratantes — https://www.newyorkconvention.org
- Oficina Nacional de Estadística — https://www.gso.gov.vn

CAPÍTULO 1 · SECCIÓN 1.1 DE 8

La Ley de Inversiones de 2025: ámbito, a quién trata como inversor extranjero, la regla del 50 % y las autoridades que la aplican

Actualizado el 10 de octubre de 2026 · Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos (en inglés) · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- La Ley de Inversiones n.º 143/2025/QH15 entró en vigor el 1 de marzo de 2026 y sustituyó a la Ley n.º 61/2020/QH14; el Decreto n.º 96/2026/ND-CP, de 31 de marzo de 2026, la desarrolla y contiene la lista de acceso al mercado para extranjeros.
- Un inversor extranjero es una persona física de nacionalidad extranjera o una organización constituida conforme a un Derecho extranjero; una sociedad vietnamita sigue las normas aplicables a los inversores extranjeros solo cuando estos poseen más del 50 % de su capital social (artículo 20).
- La prueba del 50 % se aplica en cada fase: la constitución, cada nuevo proyecto, cada aportación de capital o compra de acciones y cada transmisión posterior que haga que la participación cruce la línea.
- El Ministerio de Hacienda dirige la gestión estatal de la inversión; los Departamentos provinciales de Hacienda y las juntas de gestión de las zonas expiden los IRC; la aprobación de la política de inversión corresponde a la Asamblea Nacional, al Primer Ministro o al presidente del Comité Popular provincial, según la categoría.
- Todo se presenta en línea a través del Sistema Nacional de Información sobre Inversiones y del Portal Nacional de Registro Empresarial; los documentos apostillados se admiten desde el 11 de septiembre de 2026.

Qué regula la ley y qué lugar ocupa

La Ley de Inversiones n.º 143/2025/QH15, aprobada por la Asamblea Nacional el 11 de diciembre de 2025 y en vigor desde el 1 de marzo de 2026, regula la inversión empresarial en Vietnam de inversores vietnamitas y extranjeros y la inversión en el exterior de los inversores vietnamitas. Su artículo 7, y el anexo de sectores de actividad condicionados que lo acompaña, se aplican desde el 1 de julio de 2026. Sustituyó a la Ley n.º 61/2020/QH14, que a su vez había sustituido a la ley de 2014, y se desarrolla principalmente mediante el Decreto n.º 96/2026/ND-CP, de 31 de marzo de 2026, que sustituyó al Decreto n.º 31/2021/ND-CP. El apéndice I de ese decreto contiene la lista de acceso al mercado para extranjeros; el decreto fija además los umbrales de los incentivos especiales, los porcentajes de depósito para los proyectos que utilizan suelo del Estado, los procedimientos detallados del certificado de registro de inversión y de la aprobación de la política de inversión, y los formularios de información.

La ley es la norma de entrada, no la totalidad del Derecho con el que se encuentra un inversor. La sociedad se rige por la Ley de Empresas n.º 59/2020/QH14, modificada por la Ley n.º 76/2025/QH15 (capítulo 2); el suelo, por la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15 (capítulo 5); los impuestos, por las leyes del

impuesto sobre sociedades, del IVA, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de administración tributaria reformadas en 2024 y 2025 (capítulo 3); el empleo, por el Código del Trabajo (capítulo 4); y cada sector regulado, por su propia ley y la licencia que esta exige. Otra ley de modificación, la n.º 24/2026/QH16, entra en vigor el 1 de marzo de 2027 y revisa la lista de sectores de actividad condicionados.

Cómo leer una referencia normativa vietnamita

Las normas vietnamitas se citan por número, año y órgano emisor. *Ley n.º 143/2025/QH15* es la ley número 143 de la decimoquinta Asamblea Nacional (Quốc hội khóa XV), aprobada en 2025; una ley de 2026 lleva *QH16*. *Decreto n.º 96/2026/ND-CP* es el decreto número 96 del Gobierno (Nghị định, Chính phủ) en 2026. *Circular n.º 38/2026/TT-NHNN* es una circular (Thông tư) del Banco Estatal (Ngân hàng Nhà nước); *TT-BTC* identifica una circular del Ministerio de Hacienda. *Resolución n.º 198/2025/QH15* es una resolución de la Asamblea Nacional, que puede contener normas jurídicas. Una *Decisión* (Quyết định, QĐ-TTg) del Primer Ministro establece listas y programas. Las leyes prevalecen sobre los decretos y los decretos sobre las circulares; cuando un decreto aún no ha sido sustituido tras una nueva ley, sus disposiciones siguen vigentes en la medida en que sean compatibles con la ley. Solo el texto vietnamita es auténtico. La Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn) muestra la situación de vigencia de cada norma, y el Boletín Oficial (congbao.chinhphu.vn), su fecha de publicación.

Quién es inversor extranjero

El artículo 3 de la ley define al **inversor extranjero** como la persona física de nacionalidad extranjera, o la organización constituida conforme a un Derecho extranjero, que realiza inversiones empresariales en Vietnam. Un **inversor nacional** es un ciudadano vietnamita o una organización constituida conforme al Derecho vietnamita sin ningún socio ni accionista extranjero. Entre ambos se sitúa la **organización económica de capital extranjero** (tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài): una sociedad constituida en Vietnam que tiene al menos un socio o accionista extranjero.

El artículo 20 determina cuándo una organización económica de capital extranjero recibe el trato de inversor extranjero. Debe cumplir las condiciones aplicables a los inversores extranjeros y seguir sus procedimientos cuando constituye una nueva sociedad, aporta capital a otra sociedad o adquiere acciones en ella, o invierte mediante un contrato de cooperación empresarial, en tres supuestos: cuando los inversores extranjeros poseen más del 50 % de su capital social (o, en una sociedad colectiva, la mayoría de los socios colectivos son personas físicas extranjeras); cuando una sociedad de la primera categoría posee, sola o junto con inversores extranjeros, más del 50 % de su capital social; o cuando los inversores extranjeros y dichas sociedades poseen conjuntamente más del 50 %. En todos los demás casos invierte como inversor nacional. La prueba atiende al capital social poseído, seguido a lo largo de la cadena de sociedades, no a los derechos de voto ni al control del consejo, y se aplica en el momento de cada acto de inversión.

La regla del 50 % en cada fase de una inversión

Fase	Inversor extranjero o sociedad por encima del 50 %	Sociedad en el 50 % o por debajo, o inversor vietnamita
Acceso al mercado	Se aplica el apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP: 23 sectores cerrados y 62 sectores condicionados	No sujeta a la lista de acceso al mercado; las condiciones sectoriales del artículo 7 se aplican a todos
Nuevo proyecto	Se exige certificado de registro de inversión (artículo 26)	Sin IRC; aprobación de la política de inversión solo cuando se aplica el artículo 24
Entrada en una sociedad vietnamita	Registro del artículo 21 cuando la participación aumenta en un sector condicionado, cruza el 50 % o aumenta por encima de él, o se poseen terrenos sensibles	Sin registro del artículo 21
Flujos de capital	Cuenta de capital de inversión; normas sobre remesa de beneficios (capítulo 6)	Cuentas ordinarias; un inversor vietnamita puede utilizar la cuenta para sus propias divisas
Suelo	Arrendamiento del Estado, subarrendamiento en un parque industrial o adquisición de una sociedad titular de terrenos; las personas físicas extranjeras no pueden ser titulares de derechos de uso del suelo	Todas las vías de acceso al suelo previstas en la Ley de Tierras
Información	Informes trimestrales y anuales del proyecto (artículo 47)	Notificación antes de ejecutar un proyecto; los mismos informes cuando existe un proyecto
Litigios	Puede optar por un arbitraje extranjero o internacional (artículo 13)	Solo arbitraje o tribunales vietnamitas, salvo que intervenga una parte extranjera

EJEMPLO PRÁCTICO

Una sociedad comercial japonesa y un distribuidor vietnamita: 49 %, 51 % o 50 %

Un grupo japonés y una empresa familiar vietnamita planean una empresa conjunta (joint venture) para distribuir consumibles industriales. Están decidiendo entre 49/51, 51/49 y 50/50. Ejemplo ilustrativo; en todos los casos se cumplen las condiciones de acceso al mercado para la distribución mayorista.

49 % japonés	La empresa conjunta se sitúa en el umbral o por debajo de él. No necesita IRC para sus futuros almacenes, invierte como inversor nacional y no está sujeta al registro del artículo 21 cuando más adelante adquiere un distribuidor regional. El socio japonés se apoya en los estatutos para su protección: materias reservadas, puestos en el consejo y una opción de venta (capítulo 2, sección 2.4).
51 % japonés	La empresa conjunta es inversor extranjero en cada paso posterior: IRC para cada nuevo proyecto, registro del artículo 21 cuando adquiere un distribuidor regional cuyos sectores son condicionados o cuando su participación cruza el 50 %, la cuenta de capital de inversión y los informes trimestrales. A cambio, el socio japonés controla los acuerdos ordinarios, aunque no las materias que requieren el 65 % y el 75 %.
50 % / 50 %	En el umbral, no por encima: trato de inversor nacional. El riesgo de bloqueo (deadlock) es elevado, por lo que los estatutos necesitan mecanismos de voto de calidad, escalamiento y compraventa forzosa, y la oficina de registro aplicará los umbrales de los estatutos tal como estén redactados.
Una transmisión posterior	Si el socio vietnamita vende un 2 % al grupo japonés tres años después, la propia transmisión requiere el registro del artículo 21 (participación que aumenta por encima del 50 %), la empresa conjunta pasa a ser inversor extranjero para los proyectos posteriores y el vendedor vietnamita tributa por su ganancia como renta ordinaria, mientras que un vendedor societario extranjero pagaría el 2 % del importe bruto.

La opción para personas con doble nacionalidad prevista en el Decreto n.º 96/2026/ND-CP permite a un ciudadano vietnamita que también tenga una nacionalidad extranjera elegir cualquiera de los dos regímenes; la elección se hace en el momento del registro y rige los procedimientos posteriores del inversor.

Igualdad de trato, y dónde están las diferencias

El artículo 5 obliga al Estado a tratar a los inversores por igual y a proteger sus bienes e ingresos lícitos, y el capítulo II de la ley otorga a todo inversor las mismas garantías frente a la nacionalización y a los requisitos de desempeño (Garantías de la inversión y tratados). Las diferencias prácticas para un inversor extranjero son, por tanto, de procedimiento y sectoriales más que de principio: la lista de acceso al mercado, el IRC y sus obligaciones de información, la cuenta de capital de inversión, el régimen del suelo, la licencia de actividad comercial que necesita un comerciante de capital extranjero para la distribución y el comercio minorista, la auditoría obligatoria y los límites sectoriales en la banca,

las telecomunicaciones, la aviación, la edición y un puñado de otros sectores. Un inversor que comprende esas diferencias puede planificar en función de ellas; un inversor que da por sentado que Vietnam trata el capital extranjero con recelo estructurará en exceso.

Las autoridades con las que tratará

La reestructuración del Gobierno de 2025 cambió los nombres de la mayoría de las ventanillas. El **Ministerio de Hacienda** (MOF), que absorbió al antiguo Ministerio de Planificación e Inversión, dirige la gestión estatal de la inversión con arreglo al artículo 44 de la ley: elabora la política de inversión, evalúa los proyectos para el Primer Ministro, gestiona el Sistema Nacional de Información sobre Inversiones, publica las condiciones de acceso al mercado y supervisa las zonas económicas. La gestión estatal de los parques industriales pasó al **Ministerio de Industria y Comercio** el 15 de septiembre de 2026 en virtud de la Resolución del Gobierno n.º 66.25/2026/NQ-CP, que se aplica hasta el 28 de febrero de 2027 salvo prórroga; las juntas de gestión de las zonas que expiden los IRC dentro de los parques no se ven afectadas (Parques industriales y zonas económicas). Dentro del ministerio, la Agencia de Inversión Extranjera se ocupa de la política y las estadísticas de inversión extranjera directa.

En el ámbito provincial, el artículo 27 atribuye al **Departamento de Hacienda** (Sở Tài chính) los IRC de los proyectos situados fuera de las zonas y los registros del artículo 21, y a la **junta de gestión** (Ban Quản lý) de cada parque industrial, zona de procesamiento para la exportación, zona de alta tecnología o zona económica los proyectos situados en ella. El Departamento de Hacienda alberga también la oficina de registro empresarial. La **aprobación de la política de inversión** corresponde a la Asamblea Nacional, al Primer Ministro o al presidente del Comité Popular provincial según la categoría del proyecto (artículo 25), y la evaluación la realiza el Departamento de Hacienda o, para los proyectos de competencia del Primer Ministro, el ministerio. El **Departamento de Impuestos** (Cục Thuế, antes Dirección General de Impuestos), dependiente del Ministerio de Hacienda, gestiona los impuestos; el **Banco Estatal de Vietnam**, la cuenta de capital y los préstamos extranjeros; el **Ministerio del Interior**, la política laboral, y los Comités Populares provinciales, los permisos de trabajo; el **Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente**, el suelo y los permisos ambientales; y el **Ministerio de Industria y Comercio**, las licencias comerciales, la energía, el petróleo y, desde el 15 de septiembre de 2026, la geología y los minerales. El capítulo 1 de las preguntas frecuentes para inversores y la página de Enlaces útiles recogen los sitios web y los contactos.

Qué autoridad hace qué

Paso	Autoridad	Fundamento jurídico
Aprobación de la política de inversión (cuando se exige)	Asamblea Nacional, Primer Ministro o presidente del Comité Popular provincial; juntas de gestión de las zonas para los proyectos de ámbito provincial situados en ellas	Artículos 24 y 25 de la Ley de Inversiones
Certificado de registro de inversión	Departamento provincial de Hacienda (fuera de las zonas); junta de gestión de la zona (dentro de las zonas)	Artículo 27 de la Ley de Inversiones; Decreto n.º 96/2026/ND-CP

Paso	Autoridad	Fundamento jurídico
Registro de una aportación de capital o de una compra de acciones	Departamento provincial de Hacienda	Artículo 21 de la Ley de Inversiones
Certificado de registro de empresa	Oficina de registro empresarial del Departamento provincial de Hacienda, a través del Portal Nacional de Registro Empresarial	Ley de Empresas; Decreto n.º 168/2025/ND-CP, modificado por el Decreto n.º 296/2026/ND-CP
Informes trimestrales y anuales del proyecto	Autoridad de registro de inversiones y oficina local de estadística, a través del Sistema Nacional de Información sobre Inversiones	Artículo 47 de la Ley de Inversiones; artículo 94 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP
Incentivos a la inversión	Se hacen constar en el IRC; se solicitan ante las autoridades tributarias, aduaneras y de suelo	Artículos 15 a 18 de la Ley de Inversiones; Ley del Impuesto sobre Sociedades; Ley de Derechos de Exportación e Importación; Ley de Tierras
Controversias entre inversores y el Estado	Primero negociación y mediación; arbitraje o tribunales vietnamitas salvo que un contrato o un tratado disponga otra cosa; coordinación conforme a la Decisión n.º 14/2020/QD-TTg	Artículo 13 de la Ley de Inversiones

Presentación en línea y documentos procedentes del extranjero

Las solicitudes de IRC y los informes de inversión se tramitan a través del Sistema Nacional de Información sobre Inversiones, y los trámites societarios, a través del Portal Nacional de Registro Empresarial (dangkykinhdoanh.gov.vn); ambos admiten presentaciones realizadas por una persona autorizada que disponga de firma digital, de modo que el fundador no necesita desplazarse a Vietnam para el papeleo. El Decreto n.º 296/2026/ND-CP exige que tanto el mandante como la persona autorizada completen la autenticación electrónica para los trámites principales, o que aporten documentos de identidad cuando el mandante no tenga cuenta electrónica. Los documentos públicos extranjeros requieren una traducción al vietnamita y, desde que Vietnam comenzó a aplicar el Convenio de la Apostilla el 11 de septiembre de 2026, la apostilla del Estado emisor sustituye a la legalización consular para los documentos de los Estados que no se han opuesto a la adhesión de Vietnam; los documentos de otros Estados se siguen legalizando en una misión diplomática vietnamita. Los bancos mantienen sus propios requisitos de identificación, que sí exigen la presencia del representante legal (Constitución de una sociedad paso a paso).

Preguntas de los inversores sobre la ley y las autoridades

¿Qué ley regula la inversión extranjera en Vietnam en 2026?

La Ley de Inversiones n.º 143/2025/QH15, en vigor desde el 1 de marzo de 2026 y desarrollada por el Decreto n.º 96/2026/ND-CP, de 31 de marzo de 2026. Sustituyó a la Ley n.º 61/2020/QH14 y al Decreto n.º 31/2021/ND-CP. Otra ley de modificación, la n.º 24/2026/QH16, revisa los sectores de actividad condicionados a partir del 1 de marzo de 2027.

¿Es inversor extranjero en Vietnam una sociedad con un 50 % de capital extranjero?

No. Con arreglo al artículo 20, una sociedad vietnamita sigue las condiciones y los procedimientos aplicables a los inversores extranjeros solo cuando estos poseen más del 50 % de su capital social. Con exactamente el 50 % o menos invierte como inversor nacional, no necesita IRC para nuevos proyectos y queda fuera de la lista de acceso al mercado.

¿Quién expide el certificado de registro de inversión?

El Departamento provincial de Hacienda para los proyectos situados fuera de los parques industriales y las zonas económicas, y la junta de gestión de la zona para los proyectos situados dentro de ellos (artículo 27). El Departamento de Planificación e Inversión ya no existe; sus funciones pasaron al Departamento de Hacienda en 2025.

¿Admite Vietnam documentos apostillados?

Sí, desde el 11 de septiembre de 2026, para los documentos públicos expedidos en Estados que no se han opuesto a la adhesión de Vietnam al Convenio de la Apostilla. Los documentos de otros Estados se siguen legalizando en una embajada o un consulado de Vietnam, y todos los documentos en lengua extranjera necesitan una traducción jurada al vietnamita.

¿Trata la Ley de Inversiones de forma distinta a los inversores extranjeros y a los vietnamitas?

En principio, no: el artículo 5 exige la igualdad de trato y el capítulo II otorga las mismas garantías a todos los inversores. Las diferencias son de procedimiento y sectoriales: la lista de acceso al mercado, el IRC, la cuenta de capital de inversión, el régimen del suelo, las licencias comerciales y los límites sectoriales de participación.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- La Ley n.º 24/2026/QH16 revisa la lista de sectores de actividad condicionados a partir del 1 de marzo de 2027.
- La modificación de la Ley de Tierras prevista para el período de sesiones de octubre de 2026 de la Asamblea Nacional entraría en vigor, si se aprueba, el 1 de marzo de 2027 y cambiaría las normas de acceso al suelo que interactúan con los proyectos del artículo 24.
- Nuevas fusiones de provincias y la continua consolidación de departamentos pueden volver a cambiar los nombres y las direcciones de las autoridades de registro; el Sistema Nacional de Información sobre Inversiones sigue siendo el punto único de presentación.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Law on Investment	*Luật Đầu tư*	Ley n.º 143/2025/QH15.
Foreign investor	*Nhà đầu tư nước ngoài*	Persona física de nacionalidad extranjera u organización constituida conforme a un Derecho extranjero (artículo 3).
Domestic investor	*Nhà đầu tư trong nước*	Ciudadano vietnamita u organización vietnamita sin ningún socio extranjero.
Foreign-invested economic organisation	*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*	Sociedad vietnamita con algún socio o accionista extranjero; recibe el trato de inversor extranjero a efectos de procedimiento cuando el capital extranjero supera el 50 % (artículo 20).
Investment project	*Dự án đầu tư*	Conjunto de propuestas para la utilización de capital durante un período en un lugar determinado.
Business investment	*Đầu tư kinh doanh*	Compromiso de capital del inversor en una actividad empresarial bajo cualquiera de las formas que reconoce la ley.
Department of Finance	*Sở Tài chính*	Autoridad provincial que expide los IRC y alberga la oficina de registro empresarial.
Management board	*Ban Quản lý khu công nghiệp / khu kinh tế*	Autoridad competente para los proyectos situados en un parque industrial, una zona de procesamiento para la exportación, una zona de alta tecnología o una zona económica.
National Assembly	*Quốc hội*	Órgano legislativo; «QH15» y «QH16» en una referencia normativa identifican la decimoquinta y la decimosexta legislaturas.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Un inversor vietnamita, o una sociedad con un 50 % o menos de capital extranjero, queda fuera de la lista de acceso al mercado y no necesita IRC: registra la sociedad y cumple las condiciones sectoriales que se apliquen a todos. Un inversor extranjero, o una sociedad por encima del 50 %, comprueba primero el acceso al mercado, obtiene un IRC para su proyecto, aporta el capital a través de la cuenta de capital de inversión e informa sobre el proyecto trimestral y anualmente.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Guías y sitios web que todavía citan la Ley n.º 61/2020/QH14, el Decreto n.º 31/2021/ND-CP o el Departamento de Planificación e Inversión: la ley, el decreto y la autoridad cambiaron en 2025 y 2026.
- El umbral del 50 % se comprueba en cada paso posterior, no solo en la constitución: una transmisión de acciones que eleve el capital extranjero por encima del 50 % cambia la condición de la sociedad para todos los proyectos futuros.
- Estructuras de tenencia que sitúan a un testaferro vietnamita en el 51 % para mantener la sociedad por debajo del umbral: las tenencias fiduciarias están prohibidas y el titular real debe declararse (capítulo 2, sección 2.5).
- La lista de sectores de actividad condicionados vuelve a revisarse mediante la Ley n.º 24/2026/QH16 a partir del 1 de marzo de 2027.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley n.º 143/2025/QH15 y Decreto n.º 96/2026/ND-CP — https://vbpl.vn
- Boletín Oficial (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn
- Ministerio de Hacienda — https://mof.gov.vn
- Portal Nacional de Registro Empresarial — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Vietnam Law & Legal Forum (cobertura oficial en inglés de la nueva legislación) — https://vietnamlawmagazine.vn

Acceso al mercado para inversores extranjeros: sectores cerrados y condicionados, límites de participación, condiciones de los tratados y sectores de actividad condicionados

Actualizado el 10 de octubre de 2026 · Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos (en inglés) · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- Los inversores extranjeros pueden invertir en cualquier sector que no figure en la lista restrictiva del Gobierno, con el mismo acceso al mercado que los inversores vietnamitas (artículo 8 de la Ley de Inversiones).
- El apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP cierra 23 sectores a los inversores extranjeros y abre 62 solo con condiciones: un límite de participación, una forma de inversión o un socio obligatorios, una limitación del ámbito o las condiciones de un tratado.
- Por separado, los sectores de actividad condicionados del artículo 7 exigen a cualquier inversor, extranjero o vietnamita, una licencia, un certificado o una aprobación: 142 sectores desde el 1 de julio de 2026 con arreglo a la Resolución n.º 66.17/2026/NQ-CP, y 137 a partir del 1 de marzo de 2027, cuando la Ley n.º 24/2026/QH16 sustituya al apéndice IV.
- Los comerciantes de capital extranjero necesitan una licencia de actividad comercial para la importación, la distribución y el comercio minorista, y una licencia de establecimiento minorista para cada tienda; el Decreto n.º 342/2026/ND-CP se aplica desde el 18 de octubre de 2026.
- Las condiciones de los tratados dependen de la nacionalidad del inversor y, en el caso de una sociedad, del lugar en que está constituida y desarrolla una actividad empresarial sustancial.

Cómo funciona la lista negativa

Vietnam adoptó un sistema de lista negativa para el acceso de la inversión extranjera al mercado en 2021, y la Ley de Inversiones de 2025 lo mantiene. Con arreglo al artículo 8, los inversores extranjeros gozan del mismo acceso al mercado que los inversores nacionales, salvo en los sectores de actividad que figuran en la lista que publica el Gobierno, que es el apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP. La lista tiene dos partes: los sectores en los que no se permite la inversión extranjera y los sectores en los que se permite con condiciones. Si un sector no figura en ninguna de las dos partes, un inversor extranjero puede invertir en las mismas condiciones que una sociedad vietnamita, incluida la participación del 100 %, y la autoridad de registro no puede imponer condiciones adicionales.

El acceso al mercado es el primero de dos filtros. Un sector abierto a la inversión extranjera puede seguir siendo un *sector de actividad condicionado* con arreglo al artículo 7, en cuyo caso la sociedad, sea quien sea su titular, necesita una licencia, un certificado o una aprobación antes de operar. Ambas listas

se confunden habitualmente en los comentarios; la tabla siguiente las distingue. El Ministerio de Hacienda publica las condiciones de acceso al mercado, con el fundamento convencional de cada una, en el Sistema Nacional de Información sobre Inversiones, y la autoridad de registro las aplica cuando expide un IRC o registra una aportación de capital con arreglo al artículo 21.

Los 23 sectores cerrados

Los sectores cerrados a los inversores extranjeros responden a consideraciones de orden público, seguridad y monopolio estatal más que de política industrial. Entre ellos figuran la prensa y las actividades de obtención de noticias; los servicios de investigación y seguridad; los servicios de administración judicial, como los notariales, los de agente judicial ejecutor y los de peritaje judicial; los servicios postales públicos; el comercio de bienes y servicios incluidos en la lista de comercio exclusivo del Estado; la lotería y determinadas actividades de juego fuera de los casinos autorizados; la pesca marítima en aguas vietnamitas; la recolección y el comercio de determinadas plantas y animales silvestres; las actividades relacionadas con la defensa y la seguridad nacionales; y los servicios vinculados al ejercicio de la administración del Estado. Un inversor extranjero no puede entrar en un sector cerrado a través de un testaferro vietnamita: las tenencias fiduciarias están expresamente prohibidas por el Decreto n.º 296/2026/ND-CP y el titular real debe declararse (Titularidad real y transparencia).

Los 62 sectores condicionados y los cuatro tipos de condición

La segunda parte del apéndice I enumera 62 sectores en los que se permite la inversión extranjera con sujeción a condiciones. Entre ellos figuran la banca, los seguros, los valores y la gestión de fondos, las telecomunicaciones, la educación, la sanidad, la actividad inmobiliaria, la logística y los servicios de transporte, la publicidad, los servicios jurídicos, la contabilidad y la auditoría, el turismo, los servicios audiovisuales y de entretenimiento, los juegos electrónicos y varias actividades agrícolas y de recursos naturales. Las condiciones adoptan cuatro formas, a menudo combinadas.

Tipos de condición de acceso al mercado

1. **Un límite a la participación extranjera**
   Un tope a la cuota extranjera en el capital social. Ejemplos: un límite conjunto del 30 % en un banco comercial vietnamita con carácter general, con un 49 % permitido para los bancos que asumieron bancos débiles con arreglo al Decreto n.º 69/2025/ND-CP; el 49 % en los servicios de telecomunicaciones con infraestructura propia y el 65 % en determinados servicios sin infraestructura propia según la lista de compromisos de Vietnam en la OMC; el 34 % en una aerolínea vietnamita; y límites en la publicidad, en subsectores de la logística y en los servicios audiovisuales.

2. **Una forma de inversión o un socio obligatorios**
   En algunos sectores solo puede entrarse mediante una empresa conjunta con un socio vietnamita (servicios de publicidad, algunos servicios logísticos), solo a través de una sociedad vietnamita y no de una sucursal, o solo por inversores con una trayectoria acreditada (por ejemplo, los proveedores extranjeros de enseñanza superior).

3 Una limitación del ámbito

El servicio solo puede prestarse a determinados clientes, en determinadas formas o en determinadas zonas: por ejemplo, los centros escolares de capital extranjero solo pueden admitir alumnos vietnamitas dentro de proporciones fijadas, y los distribuidores de capital extranjero no pueden comerciar con determinados bienes como el arroz, el azúcar, los libros, los periódicos y los productos farmacéuticos.

4 Condiciones derivadas de los tratados

Cuando la lista de compromisos de servicios de Vietnam en la OMC, el CPTPP, el EVFTA, el UKVFTA, los acuerdos de la ASEAN u otro tratado otorgan mejores condiciones a los inversores de un Estado parte, esas condiciones se aplican a los inversores que cumplen las normas de origen del tratado. Los inversores de Estados sin un tratado pertinente quedan sujetos a la condición general o se examinan caso por caso.

Sectores habituales: situación del acceso al mercado en líneas generales (octubre de 2026)

Sector	Situación para un inversor extranjero	Otras licencias
Fabricación (la mayoría de los bienes)	Abierto; participación del 100 %	Permiso ambiental, seguridad contra incendios, normas de producto; normas especiales para armas, explosivos, tabaco y algunos productos químicos
Distribución mayorista y minorista	Abierto; participación del 100 %, con bienes excluidos (arroz, azúcar, libros y prensa, productos farmacéuticos, tabaco, petróleo crudo)	Licencia de actividad comercial y licencia de establecimiento minorista para las empresas de capital extranjero; prueba de necesidad económica para el segundo establecimiento y los siguientes, salvo exención (Decreto n.º 342/2026/ND-CP)
Plataformas de comercio electrónico	Abierto; sector de actividad condicionado	Registro o notificación ante el Ministerio de Industria y Comercio; normas de protección de datos, de consumo y tributarias
Software y servicios informáticos	Abierto; participación del 100 %	Incentivos a la industria de tecnología digital; localización de datos para determinados servicios
Logística y transitarios	Mixto: muchos servicios al 100 %; manipulación de contenedores al 50 %; despacho de aduanas y algunos servicios auxiliares mediante empresa conjunta	Licencias de transporte según el modo
Publicidad	Empresa conjunta con una empresa de publicidad vietnamita autorizada	Normas de contenido de la Ley de Publicidad

Sector	Situación para un inversor extranjero	Otras licencias
Educación	Enseñanza superior y formación profesional al 100 %; centros escolares sujetos a proporciones de alumnos vietnamitas y a capitales mínimos	Licencias de establecimiento y de funcionamiento conforme al Decreto n.º 86/2018/ND-CP, en su versión modificada
Sanidad	Hospitales y clínicas al 100 %, con capital mínimo	Licencia de funcionamiento conforme a la Ley de Reconocimiento y Tratamiento Médicos
Banca	Límite conjunto del 30 % con carácter general; 49 % para los bancos que asumen bancos débiles	Licencia del Banco Estatal
Seguros	Se permite el 100 %	Licencia del Ministerio de Hacienda; capital mínimo
Telecomunicaciones	49 % con infraestructura propia; 65 % en determinados servicios sin infraestructura propia; 100 % en algunos servicios de valor añadido con arreglo al CPTPP para los inversores que reúnan los requisitos	Licencias de telecomunicaciones; las cuatro categorías del artículo 24 propias de los inversores extranjeros incluyen las telecomunicaciones de red
Actividad inmobiliaria	Abierta a las sociedades de capital extranjero para actividades determinadas (promoción para arrendamiento o venta, arrendamiento); acceso al suelo a través de la Ley de Tierras	Requisitos de capital conforme a la Ley de Actividad Inmobiliaria
Servicios jurídicos	Despachos de abogados extranjeros mediante sucursales, sociedades de despachos extranjeros o asociaciones con despachos vietnamitas; sin comparecencia ante los tribunales vietnamitas	Licencia del Ministerio de Justicia
Minería; petróleo y gas	Permitida a las sociedades de capital extranjero titulares de licencias o de contratos petroleros; minerales estratégicos restringidos	Capítulo 10

Los sectores de actividad condicionados (todos los inversores)

El artículo 7 de la Ley de Inversiones considera condicionados aquellos sectores de actividad cuyo ejercicio debe cumplir condiciones por razones de defensa y seguridad nacionales, orden público, ética social o salud pública. El apéndice IV de la ley, en su versión promulgada, enumera 198 sectores, pero desde el 1 de julio de 2026 hasta el 28 de febrero de 2027 la Resolución del Gobierno n.º 66.17/2026/NQ-CP aplica una lista reducida de 142, y a partir del 1 de marzo de 2027 la Ley n.º 24/2026/QH16

sustituye el apéndice IV por una lista de 137. Los sectores van desde la banca, los seguros, los valores, las telecomunicaciones y la electricidad hasta la educación, la sanidad, la actividad inmobiliaria, la auditoría, el ejercicio de la abogacía, la cesión de trabajadores, los servicios de criptoactivos y los servicios de tratamiento de datos personales; los servicios de contabilidad salieron de la lista el 1 de julio de 2026 (y el Ministerio del Interior propuso en agosto de 2026 excluir de ella la cesión de trabajadores mediante una modificación del Código del Trabajo). La condición puede ser una licencia, un certificado, un certificado de ejercicio profesional, una aprobación por escrito o unos requisitos publicados que se comprueban a posteriori, y la tendencia de las reformas de 2025 y 2026 es trasladar sectores de la autorización previa a la inspección posterior. Las condiciones se aplican por igual a los inversores vietnamitas y extranjeros; el inversor extranjero las cumple además de cualquier condición de acceso al mercado.

Dos listas, dos preguntas

	Lista de acceso al mercado para extranjeros	Sectores de actividad condicionados
Dónde	Apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP	Apéndice IV de la Ley de Inversiones (artículo 7)
A quién se aplica	Inversores extranjeros y sociedades con más del 50 % de capital extranjero	Todo inversor
Contenido	Cierra 23 sectores; condiciona 62 sectores (límites, formas, socios, ámbito, condiciones de los tratados)	Exige una licencia, un certificado o una aprobación, o fija condiciones publicadas, para 142 sectores (137 a partir del 1 de marzo de 2027)
Cuándo opera	Antes del IRC o del registro del artículo 21 de una compra de acciones	Antes de que la sociedad opere en el sector, y de forma continua a partir de entonces
Quién lo comprueba	La autoridad de registro de inversiones	El regulador sectorial y las autoridades de inspección posterior
Cambios	Se actualiza por decreto del Gobierno	Revisada por la Ley n.º 24/2026/QH16 a partir del 1 de marzo de 2027

Comercio, distribución y venta minorista: la licencia de actividad comercial

Una empresa de capital extranjero que importa, exporta, distribuye o vende al por menor bienes en Vietnam necesita, además de su registro de empresa y de inversión, una **licencia de actividad comercial** (giấy phép kinh doanh) para esos derechos comerciales y una **licencia de establecimiento minorista** para cada tienda; una sociedad nacional no necesita ninguna de las dos. Hasta el 17 de octubre de 2026 rige el Decreto n.º 09/2018/ND-CP: el Departamento provincial de Industria y Comercio expide las licencias, en algunos casos previa consulta al Ministerio de Industria y Comercio, y un segundo establecimiento o los siguientes, o un primer establecimiento de 500 m^2 o más fuera de un centro

comercial, requieren una prueba de necesidad económica. El Decreto n.º 342/2026/ND-CP lo sustituye a partir del 18 de octubre de 2026, traslada la concesión de licencias a los Comités Populares provinciales, suprime la consulta obligatoria al ministerio para los establecimientos y amplía las exenciones de la prueba de necesidad económica para los inversores de Estados socios en tratados como el CPTPP, el EVFTA y el UKVFTA. La licencia también es necesaria para un fabricante de capital extranjero que desee importar y distribuir bienes que no fabrica, y para el comercio electrónico minorista; no es necesaria para vender los bienes que la empresa fabrica en Vietnam.

GUÍA DE DECISIÓN

¿Está abierto mi sector de actividad y qué más necesitaré?

Aplique las preguntas a cada sector VSIC que la sociedad vaya a registrar.

Q1 **¿Figura el sector en la parte de sectores cerrados del apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP?**

Sí No se permite la inversión extranjera. Considere una sociedad de capital vietnamita con un 50 % o menos de capital extranjero solo si la operación es viable sin control extranjero, y nunca a través de un testaferro.

No Pase a la pregunta 2.

Q2 **¿Figura el sector en la parte de sectores condicionados del apéndice I?**

Sí Identifique la condición: límite, forma, socio, ámbito o condición del tratado. Compruebe si un tratado del que sea parte su Estado de origen otorga mejores condiciones y si su sociedad cumple las normas de origen de ese tratado. Estructure la inversión en consecuencia. Pase a la P3.

No Abierto en las mismas condiciones que para un inversor vietnamita, incluida la participación del 100 %. Pase a la P3.

Q3 **¿Es el sector uno de los sectores de actividad condicionados del artículo 7 (142 desde el 1 de julio de 2026 con arreglo a la Resolución n.º 66.17/2026/NQ-CP; 137 a partir del 1 de marzo de 2027)?**

Sí Antes de operar deben obtenerse una licencia, un certificado o una aprobación sectoriales, o cumplirse las condiciones publicadas. Incluya la licencia en el calendario; algunas licencias exigen que la sociedad ya exista.

No Pase a la pregunta 4.

Q4 **¿Va a importar, distribuir o vender al por menor la sociedad bienes que no fabrica en Vietnam?**

Sí Una licencia de actividad comercial y una licencia de establecimiento minorista por tienda, con arreglo al Decreto n.º 342/2026/ND-CP a partir del 18 de octubre de 2026.

No No se necesita licencia comercial. Registre el sector y pase al IRC o al ERC.

EJEMPLO PRÁCTICO

Un minorista europeo de mobiliario para el hogar que entra en Ciudad Ho Chi Minh

Un grupo minorista neerlandés planea una sociedad vietnamita de su entera propiedad para importar mobiliario de marca propia, venderlo a través de dos tiendas de gran formato y en línea y, más adelante, conceder franquicias. Ejemplo ilustrativo.

Sectores registrados	Comercio mayorista y minorista de muebles (VSIC 4649, 4759); venta minorista por internet (4791); derechos de importación y exportación; franquicia (más adelante).
Acceso al mercado	La distribución está abierta a los inversores de la UE con arreglo al EVFTA y a la lista de compromisos en la OMC; el mobiliario no es un bien excluido. Se permite la participación del 100 %. No hay condición de acceso al mercado en los sectores elegidos.
Sectores de actividad condicionados	Comercio electrónico (notificación de la plataforma al Ministerio de Industria y Comercio); la franquicia exige un año de actividad y el registro del franquiciador extranjero.
Licencia comercial	Licencia de actividad comercial para la importación, el comercio mayorista, el comercio minorista y la venta minorista en línea; licencia de establecimiento minorista para cada tienda. Con arreglo al Decreto n.º 342/2026/ND-CP, la segunda tienda, de 1800 m^2 y situada fuera de un centro comercial, necesitaría una prueba de necesidad económica, pero los inversores del EVFTA se benefician de las exenciones ampliadas; la primera tienda, de 2200 m^2 y situada en un centro comercial, está exenta.
Secuencia	IRC (10 días hábiles) → ERC (3 días hábiles) → licencia de actividad comercial y licencia del primer establecimiento (el Decreto n.º 09/2018/ND-CP preveía 10 días hábiles sin informe del ministerio y 28 con él; el Decreto n.º 342/2026/ND-CP suprime el informe obligatorio para los establecimientos; en la práctica, cuente con entre seis y diez semanas) → notificación de comercio electrónico → acondicionamiento de la tienda y aprobación de seguridad contra incendios → apertura.
Errores evitados	El grupo había previsto registrar sectores próximos a los productos farmacéuticos (mobiliario médico para el hogar), que habrían sido bienes excluidos, y abrir primero mediante una oficina de representación, que no habría podido importar ni vender nada.

Si el inversor hubiera procedido de un Estado sin acuerdo comercial con Vietnam, los mismos sectores habrían seguido abiertos con arreglo a la lista de compromisos en la OMC, pero las exenciones de la prueba de necesidad económica habrían sido más limitadas.

Cómo comprobar un sector antes de comprometerse

Parta de la actividad exacta, clasificada por su código VSIC conforme a la Decisión n.º 27/2018/QD-TTg, porque ambas listas funcionan por sectores y la oficina de registro registra códigos, no descripciones. Compruebe las partes de sectores cerrados y condicionados del apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP; compruebe el apéndice IV de la Ley de Inversiones para las condiciones; lea la lista de compromisos específicos de Vietnam en materia de servicios en la OMC y el capítulo pertinente del CPTPP, el EVFTA o el UKVFTA para las condiciones de los tratados; y lea después la ley sectorial para los límites de participación, el capital legal y las condiciones de concesión de licencias. Las condiciones de acceso al mercado publicadas por el Ministerio de Hacienda en el Sistema Nacional de Información sobre Inversiones citan el fundamento convencional de cada sector y son la referencia de trabajo de las autoridades de registro. Como una sociedad registra varios sectores, cada uno debe superar ambas listas, y la condición más restrictiva determina la estructura. Cuando un sector no se menciona en ningún compromiso ni figura en la lista de acceso al mercado, el artículo 8 implica que está abierto; las oficinas de registro aplican ahora esa regla en lugar de exigir informes ministeriales caso por caso, que era la práctica anterior a 2021.

Preguntas de los inversores sobre el acceso al mercado

¿Puede un extranjero ser titular del 100 % de una sociedad en Vietnam?

Sí, en la mayoría de los sectores. Fuera de los 23 sectores cerrados y los 62 sectores condicionados del apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP, un inversor extranjero tiene el mismo acceso al mercado que un inversor vietnamita y puede ser titular del 100 % de una sociedad de responsabilidad limitada (LLC) o de una sociedad anónima. Siguen aplicándose las licencias sectoriales.

¿Qué sectores están cerrados a los inversores extranjeros en Vietnam?

Veintitrés sectores, entre ellos la prensa y la obtención de noticias, los servicios de investigación y seguridad, los servicios notariales y de agente judicial ejecutor, los servicios postales públicos, el comercio objeto de monopolio estatal, la pesca marítima en aguas vietnamitas y las actividades vinculadas a la defensa y la seguridad nacionales, están cerrados con arreglo al apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP.

¿Cuál es el límite de participación extranjera en los bancos de Vietnam?

Con carácter general, el 30 % del capital social de un banco comercial vietnamita en conjunto, con sublímites para los inversores individuales; el Decreto n.º 69/2025/ND-CP permite hasta el 49 % en los bancos que asumieron entidades de crédito débiles en virtud de planes de transferencia obligatoria.

¿Necesita una sociedad de capital extranjero una licencia para vender bienes en Vietnam?

Para importar, distribuir o vender al por menor bienes que no fabrica en Vietnam, sí: una licencia de actividad comercial y, para las tiendas, una licencia de establecimiento minorista, con arreglo al Decreto n.º 342/2026/ND-CP a partir del 18 de octubre de 2026. Vender los bienes que la sociedad fabrica en Vietnam no requiere licencia comercial.

¿Qué diferencia hay entre la lista de acceso al mercado y los sectores de actividad condicionados?

La lista de acceso al mercado (apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP) se aplica solo a los inversores extranjeros y determina si pueden entrar en un sector y en qué condiciones. Los sectores de actividad condicionados (artículo 7 de la Ley de Inversiones; 142 desde el 1 de julio de 2026 con arreglo a la Resolución n.º 66.17/2026/NQ-CP, 137 a partir del 1 de marzo de 2027) se aplican a todo inversor y exigen una licencia o una aprobación para operar. Un sector debe superar ambas.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- La Ley n.º 24/2026/QH16 revisa los sectores de actividad condicionados a partir del 1 de marzo de 2027; se prevé que varios sectores pasen de la autorización previa a la inspección posterior y que se añadan nuevos sectores de la economía digital.
- El Gobierno puede modificar en cualquier momento el apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP mediante decreto; las condiciones publicadas por el Ministerio de Hacienda en el Sistema Nacional de Información sobre Inversiones son el lugar donde comprobar los cambios.
- El Acuerdo de Protección de Inversiones UE-Vietnam, una vez ratificado por todos los Estados miembros de la UE, añadiría la protección de un tribunal de inversiones para los inversores de la UE, pero no modifica el acceso al mercado, que ya regula el EVFTA.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Market access	*Tiếp cận thị trường*	Derecho de un inversor extranjero a invertir en un sector de actividad (artículo 8).
Business lines not yet open to foreign investors	*Ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường*	Los 23 sectores cerrados del apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP.
Business lines with conditional market access	*Ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện*	Los 62 sectores condicionados.

Inglés	Vietnamita	Significado
Conditional business line	*Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện*	Sector del artículo 7 que exige a cualquier inversor una licencia o el cumplimiento de condiciones: 142 desde el 1 de julio de 2026 con arreglo a la Resolución n.º 66.17/2026/NQ-CP, 137 a partir del 1 de marzo de 2027.
Business licence (trading)	*Giấy phép kinh doanh*	Licencia que necesita una empresa de capital extranjero para la importación, la distribución y la venta minorista.
Retail outlet licence	*Giấy phép lập cơ sở bán lẻ*	Licencia de cada tienda de un minorista de capital extranjero.
Economic needs test	*Kiểm tra nhu cầu kinh tế*	Evaluación aplicada al segundo establecimiento minorista y a los siguientes, salvo exención.
VSIC code	*Mã ngành kinh tế Việt Nam*	Código de actividad conforme a la Decisión n.º 27/2018/QD-TTg que se utiliza para registrar los sectores de actividad.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

La lista de acceso al mercado nunca se aplica a un inversor vietnamita ni a una sociedad con un 50 % o menos de capital extranjero. Los sectores de actividad condicionados se aplican a todos, de modo que una sociedad vietnamita de banca, educación o sanidad sigue necesitando su licencia sectorial. La licencia de actividad comercial y la licencia de establecimiento minorista son requisitos exclusivos de las empresas de capital extranjero.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Confundir el acceso al mercado con los sectores de actividad condicionados: superar una lista no supone superar la otra.
- Dar por hecho que se aplican las condiciones de los tratados: dependen de la nacionalidad del inversor y, en el caso de las sociedades, de su constitución y de sus operaciones empresariales sustanciales en el Estado parte del tratado.
- Registrar una larga lista de sectores de actividad en la constitución: cada sector debe superar ambas listas, y un sector condicionado puede retrasar el ERC o exigir una licencia que nunca se utilice.
- Abrir una oficina de representación para «tantear el mercado» vendiendo: una oficina de representación no puede realizar ninguna actividad comercial.
- Las listas cambian: la Ley n.º 24/2026/QH16 revisa los sectores condicionados a partir del 1 de marzo de 2027 y el Gobierno puede modificar el apéndice I mediante decreto.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Decreto n.º 96/2026/ND-CP, apéndice I; Ley n.º 143/2025/QH15, artículos 7 y 8 y apéndice IV; Decreto n.º 342/2026/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministerio de Hacienda (condiciones de acceso al mercado en el Sistema Nacional de Información sobre Inversiones) — https://mof.gov.vn
- Ministerio de Industria y Comercio (licencias comerciales y minoristas, comercio electrónico) — https://moit.gov.vn
- OMC: lista de compromisos específicos de Viet Nam en materia de servicios — https://www.wto.org
- Banco Estatal de Vietnam (participación extranjera en entidades de crédito) — https://www.sbv.gov.vn

Formas de inversión: una nueva sociedad, la entrada en una sociedad existente, los contratos de cooperación empresarial y las asociaciones público-privadas

Actualizado el 10 de octubre de 2026 · Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos (en inglés) · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- La Ley de Inversiones reconoce la inversión mediante la constitución de una organización económica, mediante aportación de capital o compra de acciones, mediante proyecto de inversión, mediante contrato de cooperación empresarial (BCC) y en otras formas que establezca el Gobierno; los proyectos de PPP tienen su propia ley.
- Una nueva sociedad liderada por extranjeros necesita un IRC, o se constituye primero y obtiene el IRC en un plazo de 12 meses.
- La entrada en una sociedad existente no requiere IRC, pero se exige el registro del artículo 21 cuando la operación aumenta la participación extranjera en un sector condicionado, la eleva por encima del 50 % o la incrementa una vez superado el 50 %, o afecta a terrenos sensibles; el formulario figura en la Circular n.º 55/2026/TT-BTC.
- Un BCC con una parte extranjera necesita un IRC; los proyectos de PPP se rigen por la Ley n.º 64/2020/QH14, modificada por la Ley n.º 57/2024/QH15 y la Ley n.º 90/2025/QH15, junto con el Decreto n.º 243/2025/ND-CP.
- El control de concentraciones conforme a la Ley de Competencia y el impuesto del 2 % sobre el importe bruto que paga un vendedor societario extranjero condicionan la vía de adquisición.

Las opciones

El artículo 21 de la Ley de Inversiones enumera las formas de inversión empresarial: la constitución de una organización económica; la aportación de capital a una organización económica existente, o la compra de acciones o participaciones en ella; la ejecución de un proyecto de inversión; la inversión mediante contrato de cooperación empresarial; y otras formas que establezca el Gobierno. Los proyectos de asociación público-privada se rigen por la Ley de Inversión en PPP n.º 64/2020/QH14. Las sucursales y las oficinas de representación de comerciantes extranjeros no son en absoluto formas de inversión con arreglo a esta ley; son establecimientos comerciales autorizados conforme a la Ley de Comercio y se tratan en Sucursales y oficinas de representación.

La elección entre las distintas formas depende de cuatro factores: la rapidez, porque una adquisición puede cerrarse en semanas mientras que un proyecto greenfield tarda meses; el acceso, porque una sociedad objetivo puede ser titular de una licencia, de terrenos o de una red de distribución que una nueva sociedad no podría obtener con rapidez; el control y la responsabilidad, porque una sociedad aísla la responsabilidad y un BCC no; y el sector, porque algunos sectores condicionados imponen la forma.

1. Constitución de una sociedad vietnamita

La mayoría de los inversores extranjeros constituyen una sociedad de responsabilidad limitada (SRL) unipersonal o con varios socios, o una sociedad anónima, de capital total o parcialmente extranjero. Antes del 1 de marzo de 2026, el inversor debía obtener primero el IRC y después registrar la sociedad. El artículo 19 de la ley de 2025 y el artículo 72 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP permiten ahora también registrar primero la sociedad, con el compromiso de cumplir las condiciones de acceso al mercado; el IRC debe obtenerse en un plazo de 12 meses y, hasta entonces, la sociedad no puede ejecutar el proyecto ni añadir sectores de actividad. Qué vía elegir, los expedientes y los plazos se exponen en El certificado de registro de inversión y en Constitución de una sociedad paso a paso; la elección del tipo de sociedad se trata en Elección del vehículo societario.

2. Aportación de capital o compra de acciones

La entrada en una sociedad vietnamita existente, mediante la suscripción de nuevo capital o la compra de una participación existente, no requiere IRC. No obstante, el artículo 21 de la ley exige que el inversor extranjero **registre** la aportación de capital o la compra de acciones ante la autoridad de registro de inversiones, en la práctica el Departamento provincial de Hacienda, antes de que la oficina de registro empresarial inscriba el cambio de socios o accionistas, en tres supuestos.

Cuándo debe registrarse una adquisición con arreglo al artículo 21

1. **La participación extranjera aumenta en un sector con condiciones de acceso al mercado**
   La sociedad objetivo opera en uno de los 62 sectores condicionados del apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP y la operación aumenta la cuota extranjera en su capital social, cualquiera que sea el porcentaje resultante.

2. **La participación extranjera cruza el 50 % o aumenta una vez superado el 50 %**
   La operación eleva la participación extranjera total del 50 % o menos a más del 50 %, o la incrementa cuando ya supera el 50 %. Este es también el umbral a partir del cual la sociedad objetivo pasa a ser inversor extranjero para sus propios proyectos posteriores con arreglo al artículo 20.

3. **La sociedad objetivo posee terrenos sensibles**
   La sociedad objetivo es titular de derechos de uso del suelo en una isla, en un municipio, barrio o localidad fronterizos, en un municipio, barrio o localidad costeros, o en otra zona que afecte a la defensa o la seguridad nacionales, con independencia del porcentaje adquirido.

El expediente de registro contiene el formulario prescrito (revisado por la Circular n.º 55/2026/TT-BTC, de 15 de mayo de 2026, que sustituyó al formulario anterior de la Circular n.º 25/2023/TT-BKHDT y exige el valor provisional de la operación en lugar del valor real), los documentos jurídicos del inversor, el certificado de registro de empresa de la sociedad objetivo y, cuando se trate de terrenos sensibles, los certificados de derechos de uso del suelo y un informe en materia de defensa y seguridad. La autoridad responde en un plazo de 15 días desde la presentación de un expediente válido, confirmando que se cumplen las condiciones de acceso al mercado; a continuación, las partes cierran la operación, la

sociedad objetivo modifica su registro de empresa y actualiza su declaración de titular real, y el comprador paga el precio a través de la cuenta de capital de inversión. Fuera de los tres supuestos, las partes simplemente cierran la operación y modifican el registro.

A las adquisiciones se aplican otros dos regímenes. El **control de concentraciones** previsto en la Ley de Competencia n.º 23/2018/QH14 exige notificar a la Comisión Nacional de Competencia, antes de su ejecución, toda concentración económica que supere los umbrales de notificación; con arreglo a la Resolución n.º 66.18/2026/NQ-CP, los umbrales generales se duplican desde el 1 de julio de 2026 hasta el 28 de febrero de 2027, hasta 6000 mil millones de VND en activos o volumen de negocios en Vietnam o un valor de la operación de 2000 mil millones de VND, junto con un criterio de cuota de mercado conjunta del 20 %, con umbrales distintos para bancos, aseguradoras y sociedades de valores; la falta de notificación puede costar hasta el 5 % del volumen de negocios pertinente. **Impuestos**: desde el 15 de diciembre de 2025, un vendedor societario extranjero de capital en una sociedad vietnamita paga el impuesto sobre sociedades al 2 % del importe bruto de la venta con arreglo al Decreto n.º 320/2025/ND-CP, y las transmisiones indirectas tributan; un vendedor societario vietnamita tributa por la ganancia como renta ordinaria. El proceso de adquisición, desde la carta de intenciones hasta el cierre, se trata en el capítulo 8.

3. Contrato de cooperación empresarial

Un contrato de cooperación empresarial (hợp đồng hợp tác kinh doanh, BCC) es un contrato entre inversores para cooperar en una actividad empresarial y repartir beneficios o productos sin constituir una sociedad. Se utiliza cuando una parte aporta una licencia, terrenos, una red o una marca y la otra capital o tecnología; en sectores en los que todavía no se permite una sociedad de capital extranjero o en los que existe un límite, de modo que la cooperación es la única vía; y para proyectos concretos, como una única promoción inmobiliaria o un programa de distribución conjunta. Un BCC con una parte extranjera requiere un IRC a nombre de las partes, y estas pueden crear un comité de coordinación y una oficina ejecutiva en Vietnam para gestionar el contrato. Como no existe una persona jurídica separada, cada parte responde de sus propias obligaciones y tributa por su propia parte de los ingresos, y el contrato debe distribuir el riesgo, la contabilidad, la titularidad de los activos creados y la salida. Una parte extranjera de un BCC puede abrir una oficina ejecutiva que puede tener sello, cuenta bancaria y empleados. Un BCC entre inversores vietnamitas se rige por el Código Civil y no necesita IRC.

4. Asociación público-privada

Los proyectos de infraestructura en los que el Estado es la contraparte, como carreteras, puentes, aeropuertos, puertos, energía, agua, tratamiento de residuos, instalaciones sanitarias y educativas e infraestructura informática, se rigen por la Ley de Inversión en PPP n.º 64/2020/QH14, modificada por la Ley n.º 57/2024/QH15 y la Ley n.º 90/2025/QH15 y desarrollada por el Decreto n.º 243/2025/ND-CP. Las modificaciones de 2024 y 2025 suprimieron los antiguos tamaños mínimos de proyecto para la mayoría de los sectores, restablecieron los contratos de construcción-transferencia (BT) pagados en terrenos o con fondos presupuestarios, elevaron el límite de la participación de capital estatal por encima del antiguo 50 % en supuestos definidos y simplificaron la selección de inversores para los proyectos propuestos por los propios inversores. Los tipos de contrato incluyen BOT, BTO, BOO, O&M, BTL, BLT y BT, así como formas mixtas. Los inversores se seleccionan mediante licitación abierta,

negociación competitiva o, en casos limitados, adjudicación directa con arreglo a la Ley de Licitaciones (Ley n.º 22/2023/QH15, modificada por la Ley n.º 90/2025/QH15), y se constituye una sociedad del proyecto para firmar el contrato de PPP. Los inversores extranjeros participan en igualdad de condiciones, pero en la práctica licitan con un socio vietnamita, y la bancabilidad del contrato (mecanismos de reparto de ingresos, garantías de convertibilidad de divisas y derechos de subrogación) se negocia con la autoridad contratante. La contratación pública de bienes y servicios, a diferencia de las PPP, se rige por la Ley de Licitaciones y, en general, exige que un contratista extranjero forme una empresa conjunta con un contratista vietnamita o le subcontrate (pregunta frecuente 96).

Elección entre las formas

Forma	¿Requiere IRC?	¿Entidad jurídica separada?	Calendario habitual	Uso habitual
Nueva SRL o sociedad anónima	Sí, para un inversor extranjero o una sociedad con más del 50 % de capital extranjero (puede obtenerse hasta 12 meses después de la constitución)	Sí	De 2 a 3 meses hasta el inicio de la actividad; más con licencias sectoriales	Fabricación, servicios, comercio, tecnología: la mayoría de los proyectos greenfield
Entrada en una sociedad existente	No; registro del artículo 21 en los tres supuestos (15 días)	Sí (la sociedad objetivo)	De 4 a 12 semanas desde la firma hasta el cierre; más con control de concentraciones	Entrada en el mercado con una licencia, clientes o terrenos ya existentes; empresas conjuntas; consolidación
Contrato de cooperación empresarial	Sí, cuando firma una parte extranjera	No	Similar a un nuevo proyecto	Sector aún no abierto a una sociedad extranjera; proyectos articulados en torno a un activo de un socio
Proyecto de PPP	Contrato de proyecto de PPP y selección del inversor con arreglo a la Ley de PPP; registro de la sociedad del proyecto	Habitualmente, una sociedad del proyecto	12 meses o más desde el estudio de viabilidad hasta el contrato	Infraestructuras con el Estado como contraparte

Forma	¿Requiere IRC?	¿Entidad jurídica separada?	Calendario habitual	Uso habitual
Sucursal u oficina de representación	No (en su lugar, licencia conforme a la Ley de Comercio)	No	De 3 a 6 semanas	Enlace y estudio de mercado (oficina de representación); actividad comercial limitada en sectores permitidos (sucursal)

GUÍA DE DECISIÓN

¿Qué forma se ajusta?

Un primer filtro; las normas sectoriales pueden prevalecer sobre él.

Q1 **¿Exige el mercado objetivo una licencia, terrenos o una red que tardarían más de un año en obtenerse desde cero?**

Sí Considere adquirir una sociedad que ya los tenga. Compruebe los supuestos del artículo 21, el control de concentraciones y el impuesto del 2 % del vendedor, y consulte el capítulo 8 para el proceso.

No Pase a la pregunta 2.

Q2 **¿Está abierto el sector a una sociedad de capital extranjero (no cerrado, y con un eventual límite compatible con la participación prevista)?**

Sí Constituya una sociedad vietnamita. Pase a la P3 para elegir la vía.

No Si el sector tiene un límite, una empresa conjunta dentro de ese límite o un BCC con un socio vietnamita autorizado; si está cerrado, no existe vía lícita de entrada para un extranjero.

Q3 **¿Depende el proyecto de suelo del Estado, de un cambio de uso del suelo, de vivienda, de infraestructuras o de otra categoría del artículo 24?**

Sí La aprobación de la política de inversión precede al IRC; la vía de IRC primero es la única secuencia viable en la práctica, y una PPP puede ser la forma adecuada si el Estado es la contraparte.

No Elija entre la vía de IRC primero y la vía de sociedad primero (IRC en un plazo de 12 meses) en función de los plazos.

Q4 **¿Es el Estado el cliente o quien concede el activo (una carretera, una planta, un servicio público)?**

Sí Una PPP conforme a la Ley n.º 64/2020/QH14, en su versión modificada, o una oferta de contratación pública con arreglo a la Ley de Licitaciones, habitualmente con un socio vietnamita.

No Una sociedad o un BCC, como se ha indicado.

EJEMPLO PRÁCTICO

Un grupo coreano de componentes: planta greenfield o adquisición del 70 % de un proveedor vietnamita

El grupo necesita capacidad en el norte de Vietnam en el plazo de un año. Una planta greenfield en un parque industrial tardaría unos diez meses hasta la primera producción; está a la venta un proveedor vietnamita con una planta autorizada en régimen de subarrendamiento en un parque industrial con renta pagada de una sola vez. Cifras ilustrativas.

Greenfield	IRC (10 días hábiles) y ERC (3 días hábiles) en dos meses; arrendamiento de la nave; licencia de obra y aprobación de seguridad contra incendios; permiso ambiental; importación de equipos con la exención de derechos para activos fijos; primera producción en el mes 10. Inversión total de 15 millones de USD. Sin cuestiones del artículo 21; sin control de concentraciones.
Adquisición del 70 %	Los sectores de la sociedad objetivo no son condicionados; la participación extranjera pasa del 0 % al 70 %, cruzando el 50 %, por lo que se exige el registro del artículo 21 (15 días). El volumen de negocios conjunto de las partes en Vietnam es inferior a los umbrales duplicados del control de concentraciones, por lo que no hay notificación. Due diligence (revisión jurídica) del capital desembolsado, del subarrendamiento y de la situación de la renta del suelo, de los pasivos laborales y de los precios de transferencia. Precio de 9 millones de USD a través de la cuenta de capital de inversión; los vendedores vietnamitas, personas físicas, pagan el impuesto sobre la renta de las personas físicas por sus ganancias. Cierre en la semana 9; la sociedad objetivo pasa a ser inversor extranjero para sus propios proyectos futuros.
Gobierno corporativo tras la adquisición	SRL con varios socios en la que los fundadores conservan el 30 %: el grupo coreano controla las materias que requieren el 65 %, pero no las que requieren el 75 % (venta de activos importantes, modificación de los estatutos, reorganización), por lo que antes de la firma se negocian materias reservadas, un pacto de socios reflejado en los estatutos y una opción de compra sobre el 30 % restante (capítulo 2, sección 2.4).
Resultado	El grupo adquiere la sociedad, cumple su plazo de un año y prevé una ampliación greenfield posterior a nombre de la sociedad objetivo, que ahora requerirá un IRC porque esta tiene más del 50 % de capital extranjero.

Si la sociedad objetivo hubiera poseído terrenos en un municipio costero, el registro del artículo 21 habría exigido un informe en materia de defensa y seguridad y habría añadido semanas; si el vendedor hubiera sido una sociedad extranjera, habría pagado el 2 % del precio bruto de 9 millones de USD.

Preguntas de los inversores sobre las formas de inversión

¿Necesito un IRC para comprar acciones de una sociedad vietnamita?

No. Una aportación de capital o una compra de acciones no requiere certificado de registro de inversión. Sin embargo, debe registrarse con arreglo al artículo 21 de la Ley de Inversiones antes de que se inscriba el cambio de accionistas cuando aumenta la participación extranjera en un sector condicionado, eleva la participación extranjera por encima del 50 % o la incrementa una vez superado el 50 %, o cuando la sociedad objetivo posee terrenos sensibles.

¿Cuánto tarda el registro del artículo 21?

La autoridad de registro de inversiones confirma, en un plazo de 15 días desde la presentación de un expediente válido, que se cumplen las condiciones de acceso al mercado. El expediente utiliza el formulario de la Circular n.º 55/2026/TT-BTC, que pide el valor provisional de la operación.

¿Qué es un contrato de cooperación empresarial en Vietnam?

Un contrato entre inversores para cooperar en una actividad empresarial y repartir beneficios o productos sin constituir una sociedad. Un BCC con una parte extranjera requiere un IRC; cada parte responde de sus propias obligaciones y tributa por su propia parte, y puede crearse un comité de coordinación para gestionar el contrato.

¿Puede una sociedad extranjera licitar proyectos de infraestructura en Vietnam?

Sí, con arreglo a la Ley de Inversión en PPP n.º 64/2020/QH14, modificada en 2024 y 2025, y al Decreto n.º 243/2025/ND-CP. Los inversores se seleccionan por licitación, una sociedad del proyecto firma el contrato de PPP y los licitadores extranjeros suelen asociarse con un socio vietnamita. Las modificaciones de 2024 restablecieron los contratos BT.

¿Qué impuesto paga un vendedor extranjero por la venta de una sociedad vietnamita?

Desde el 15 de diciembre de 2025, un vendedor societario extranjero paga el impuesto sobre sociedades al 2 % del importe bruto de la venta con arreglo al Decreto n.º 320/2025/ND-CP, en sustitución del anterior 20 % sobre la ganancia neta; las transmisiones indirectas también tributan. Las ventas de valores cotizados por vendedores societarios extranjeros tributan al 0,1 % del importe.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- Los umbrales duplicados del control de concentraciones previstos en la Resolución n.º 66.18/2026/NQ-CP expiran el 28 de febrero de 2027 salvo que se prorroguen o se hagan permanentes por decreto; las operaciones que se firmen a principios de 2027 deben contrastarse con ambos conjuntos de umbrales.
- La Ley n.º 24/2026/QH16 revisa los sectores de actividad condicionados a partir del 1 de marzo de 2027, lo que puede cambiar si los sectores de una sociedad objetivo dan lugar al registro del artículo 21.
- Se prevé que un proyecto de decreto sobre la inversión en el Centro Financiero Internacional de Vietnam añada nuevas formas y vehículos para los inversores del sector financiero en Ciudad Ho Chi Minh y Da Nang.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Establishing an economic organisation	*Thành lập tổ chức kinh tế*	Constitución de una sociedad vietnamita (artículo 22).
Capital contribution, purchase of shares or capital contributions	*Góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp*	Entrada en una sociedad existente (registro del artículo 21 en tres supuestos).
Business cooperation contract (BCC)	*Hợp đồng hợp tác kinh doanh*	Cooperación sin sociedad; se requiere IRC cuando firma una parte extranjera.
Public-private partnership	*Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP)*	Inversión en infraestructuras con el Estado conforme a la Ley n.º 64/2020/QH14.
Economic concentration	*Tập trung kinh tế*	Fusión, adquisición, consolidación o empresa conjunta sujeta al control de concentraciones conforme a la Ley de Competencia.
National Competition Commission	*Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia*	Autoridad de control de concentraciones dependiente del Ministerio de Industria y Comercio.
Coordination board	*Ban điều phối*	Órgano que pueden crear las partes de un BCC para gestionar el contrato.
Project company	*Doanh nghiệp dự án*	Sociedad constituida para firmar y ejecutar un contrato de PPP.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Un inversor vietnamita constituye una sociedad, compra acciones o firma un BCC sin IRC ni registro del artículo 21, y sus proyectos solo necesitan aprobación cuando se aplican las categorías del artículo 24, comunes a todos. El control de concentraciones y la Ley de Licitaciones se aplican a ambos. Las formas son las mismas; los trámites, más ligeros.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Cerrar una adquisición antes del registro del artículo 21 cuando este es obligatorio: la oficina de registro empresarial no inscribirá al nuevo accionista y el precio se habrá pagado a una sociedad de la que el comprador aún no es titular.
- Utilizar un BCC para entrar en un sector cerrado: un BCC no permite eludir la lista de acceso al mercado.
- Olvidar el control de concentraciones: una concentración económica que supere los umbrales debe notificarse antes de su ejecución, y los umbrales cambian el 1 de marzo de 2027.
- Pagar el precio de compra fuera de la cuenta de capital de inversión: el comprador no podrá después remitir como capital el producto de una reventa.
- Tratar una PPP como un contrato mercantil: la Ley de PPP, la Ley de Licitaciones y las normas de inversión pública rigen el proceso desde el estudio de viabilidad.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley n.º 143/2025/QH15, artículos 19 a 23; Ley de Inversión en PPP n.º 64/2020/QH14, en su versión modificada; Ley de Competencia n.º 23/2018/QH14; Circular n.º 55/2026/TT-BTC — https://vbpl.vn
- Ministerio de Hacienda — https://mof.gov.vn
- Portal Nacional de Registro Empresarial — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Ministerio de Industria y Comercio (Comisión Nacional de Competencia) — https://moit.gov.vn

El certificado de registro de inversión (IRC): quién lo necesita, el expediente, las dos vías y las obligaciones posteriores

Actualizado el 10 de octubre de 2026 · Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos (en inglés) · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- Un inversor extranjero, o una sociedad con más del 50 % de capital extranjero, necesita un certificado de registro de inversión para cada proyecto de inversión; los inversores vietnamitas y las sociedades que no superan ese umbral no lo necesitan (artículo 26 de la Ley n.º 143/2025/QH15).
- Cuando no se requiere aprobación de la política de inversión, el Departamento provincial de Hacienda o la junta de gestión de la zona resuelve en un plazo de diez días hábiles desde la recepción de un expediente válido (artículo 39 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP); no hay tasa estatal.
- Desde el 1 de marzo de 2026, la sociedad puede constituirse primero y obtener el IRC en un plazo de 12 meses; hasta su expedición, no puede ejecutarse el proyecto ni añadirse sectores de actividad (artículo 19 de la ley; artículo 72 del decreto).
- Un proyecto dura hasta 50 años (70 en supuestos definidos), debe ajustarse cuando cambia su contenido principal, puede transmitirse y la autoridad puede extinguirlo 24 meses después de un incumplimiento del calendario sin prórroga aprobada (artículos 31 a 36).
- Solo debe constituirse un depósito del 3 %, el 2 % o el 1 % del capital de inversión cuando el inversor solicita suelo del Estado o un cambio de uso del suelo (artículo 30 de la ley; artículo 27 del decreto).

Qué es el certificado y qué no es

El certificado de registro de inversión (Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, abreviado universalmente IRC) es el registro estatal de un proyecto de inversión concreto realizado por un inversor extranjero. Es un documento del proyecto, no de la sociedad. Identifica al inversor, denomina el proyecto y sus objetivos, fija su ubicación y la superficie de terreno, indica el capital de inversión total y el calendario de su aportación, establece la duración y el calendario de ejecución, y hace constar los incentivos y las condiciones a las que están sujetos. Una sociedad que ejecuta dos proyectos es titular de dos IRC; un proyecto que se vende pasa al comprador mediante el ajuste del certificado. El certificado de registro de empresa, que crea la propia sociedad, es un documento distinto que se expide conforme a otra ley y se trata en Constitución de una sociedad paso a paso.

De ello se derivan dos consecuencias. En primer lugar, todo lo que figura en el IRC es un compromiso. El calendario de aportación de capital, el calendario de ejecución y los objetivos declarados se hacen cumplir mediante el régimen de información descrito en Información y obligaciones continuas, y una desviación sustancial que no se haya registrado como ajuste constituye un incumplimiento. En segundo

lugar, el IRC es donde queda fijada la posición del inversor extranjero en materia de acceso al mercado: los sectores de actividad que recoge se han contrastado con el apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP, y añadir un sector más adelante supone una nueva comprobación y un ajuste.

Quién necesita un IRC

El artículo 26 de la Ley n.º 143/2025/QH15 exige un IRC para el proyecto de inversión de un inversor extranjero y para el proyecto de una organización económica de capital extranjero comprendida en el artículo 20, es decir, una sociedad vietnamita en la que los inversores extranjeros poseen más del 50 % del capital social, o que a su vez pertenece en más del 50 % a sociedades de ese tipo. Los inversores nacionales, y las sociedades que no superan el umbral del 50 %, no lo necesitan. Tampoco lo necesita la compra de acciones o de capital en una sociedad existente, aunque el artículo 21 exige que algunas adquisiciones se registren antes de que se inscriba el cambio de accionistas; ese procedimiento se explica en Formas de inversión y en el capítulo 8.

Una oficina de representación o una sucursal de un comerciante extranjero no es un proyecto de inversión y no necesita IRC; en su lugar, recibe una licencia conforme a la Ley de Comercio (Sucursales y oficinas de representación). Un contrato de cooperación empresarial del que sea parte un inversor extranjero sí lo necesita.

GUÍA DE DECISIÓN

¿Necesito un IRC?

Responda a las preguntas en orden. La respuesta la determina la primera pregunta que conduzca a un resultado.

Q1 **¿Es el inversor una persona física de nacionalidad extranjera o una organización constituida conforme a un Derecho extranjero, o una sociedad vietnamita con más del 50 % de capital extranjero (artículo 20)?**

- **Sí** Pase a la pregunta 2.
- **No** No se necesita IRC. Un inversor vietnamita, o una sociedad con un 50 % o menos de capital extranjero, solo registra la sociedad; si el proyecto está comprendido en el artículo 24, sigue necesitando la aprobación de la política de inversión, y debe notificarlo a la autoridad de registro antes de ejecutar el proyecto (artículo 47).

Q2 **¿Consiste la operación en la compra de acciones o de capital de una sociedad vietnamita existente, y no en un nuevo proyecto?**

- **Sí** No se necesita IRC. Compruebe en su lugar si se exige el registro del artículo 21: aumento de la participación extranjera en un sector condicionado, cruce del 50 % o aumento por encima de él, o sociedad objetivo titular de terrenos sensibles.
- **No** Pase a la pregunta 3.

Q3 **¿Se trata de una oficina de representación o de una sucursal de la sociedad extranjera, y no de una sociedad vietnamita o de un proyecto?**

Sí No se necesita IRC. Solicite la licencia de oficina de representación o de sucursal conforme al Decreto n.º 07/2016/ND-CP, o ante el regulador sectorial.

No Pase a la pregunta 4.

Q4 **¿Está comprendido el proyecto en una categoría del artículo 24 (suelo del Estado sin subasta, cambio de uso del suelo, vivienda, golf, puertos, aeropuertos, casinos, transformación de petróleo y gas, telecomunicaciones de red, prensa, edición, forestación)?**

Sí Primero la aprobación de la política de inversión y después el IRC. Véase Aprobación de la política de inversión.

No Se requiere IRC. Elija entre la vía de IRC primero y la de sociedad primero que se describen a continuación, o el procedimiento especial del artículo 28 si el proyecto se sitúa en una zona que reúna los requisitos.

Qué autoridad

Con arreglo al artículo 27 de la ley, un proyecto situado fuera de las zonas se registra en el **Departamento de Hacienda** de la provincia o de la ciudad de administración central (el antiguo Departamento de Planificación e Inversión, fusionado en 2025), y un proyecto situado en un parque industrial, una zona de procesamiento para la exportación, una zona de alta tecnología o una zona económica, ante la **junta de gestión** de la zona. Un proyecto que abarque dos provincias, o cuya ubicación aún no se haya fijado, se registra donde el inversor proponga establecer su domicilio social. La presentación se realiza a través del Sistema Nacional de Información sobre Inversiones que gestiona el Ministerio de Hacienda, y el mismo departamento suele albergar la oficina de registro empresarial que expedirá el certificado de registro de empresa, por lo que ambos trámites suelen tramitarlos los mismos funcionarios.

Las dos vías desde el 1 de marzo de 2026

Vía A: primero el IRC y después la sociedad. El inversor extranjero presenta la solicitud en su propio nombre. Una vez expedido el IRC, registra la sociedad vietnamita en un plazo de tres días hábiles desde la presentación de un expediente válido, con el IRC adjunto, y la sociedad asume el proyecto. Esta sigue siendo la vía habitual para los proyectos que necesitan aprobación de la política de inversión, para los proyectos que dependen de un arrendamiento en un parque industrial (el promotor del parque suele firmar el arrendamiento con la sociedad del proyecto solo después del IRC) y para los inversores que desean resolver las cuestiones de suelo, licencias y capital antes de que exista ninguna entidad.

Vía B: primero la sociedad y el IRC en un plazo de 12 meses. El artículo 19 de la ley y el artículo 72 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP permiten al inversor extranjero registrar primero la sociedad, con el compromiso, incluido en el expediente de registro, de cumplir las condiciones de acceso al mercado. La

sociedad debe obtener después el IRC en un plazo de 12 meses desde su constitución y, hasta entonces, no puede ejecutar el proyecto ni modificar sus sectores de actividad registrados. El capital se aporta conforme al calendario que fijará el IRC, pero la regla de los 90 días para el capital social prevista en la Ley de Empresas sigue aplicándose a la sociedad, por lo que ambos calendarios deben planificarse conjuntamente (Capital social y aportación de capital). La Circular n.º 38/2026/TT-NHNN, en vigor desde el 18 de agosto de 2026, eliminó el obstáculo anterior al permitir abrir la cuenta de capital de inversión antes del IRC. El decreto no dice nada sobre la consecuencia de incumplir el plazo de 12 meses; la interpretación prudente es que la sociedad no puede operar lícitamente y que la autoridad de registro puede exigirle que se disuelva o que se registre de nuevo como sociedad nacional si no puede cumplirse el compromiso de acceso al mercado.

La vía B conviene a un inversor que necesita rápidamente una persona jurídica, por ejemplo para firmar el arrendamiento de una oficina, contratar a un director para el país o mantener una posición en una licitación, y cuyo proyecto no tiene una dimensión de suelo ni de aprobación de la política de inversión. No es una forma de iniciar la actividad antes de tiempo.

Cómo obtener un IRC cuando no se necesita aprobación de la política de inversión

1. **Verifique los sectores de actividad**
   Clasifique cada actividad propuesta por su código VSIC y contrástela con el apéndice I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP (acceso al mercado para extranjeros) y con los sectores de actividad condicionados del artículo 7 de la ley. Registre los sectores que el proyecto vaya a desarrollar efectivamente (Acceso al mercado para inversores extranjeros).

2. **Obtenga pruebas de la ubicación**
   Un contrato de arrendamiento firmado, un memorando de entendimiento o una carta de oferta de un promotor de parque industrial o de un arrendador, con los títulos del arrendador. Un proyecto que vaya a necesitar la asignación o el arrendamiento de suelo del Estado, o un cambio de uso del suelo, es un proyecto del artículo 24 y necesita primero la aprobación de la política de inversión.

3. **Reúna y legalice los documentos del inversor**
   Certificado de constitución, estatutos o documento equivalente, un acuerdo que autorice la inversión y designe a un representante, y el pasaporte del representante; para un inversor persona física, el pasaporte. Los documentos expedidos en el extranjero se apostillan (Vietnam aplica el Convenio de la Apostilla desde el 11 de septiembre de 2026) o se legalizan por vía consular, y los traduce al vietnamita un traductor jurado.

4. **Acredite la capacidad financiera**
   Estados financieros auditados de los dos últimos ejercicios, un certificado bancario de fondos disponibles, una garantía de la sociedad matriz o un compromiso de financiación, por un importe coherente con el calendario de aportación de capital de la propuesta. Las autoridades comparan ambas cifras partida por partida.

5 **Redacte la propuesta de proyecto**

Objetivos, escala y productos o servicios; capital de inversión total, desglosado en capital social y préstamos, con el calendario de aportación; ubicación, superficie de terreno y título del derecho a utilizarlo; calendario de ejecución con hitos; necesidades de personal por nacionalidad; tecnología que se utilizará y, cuando lo exija la Ley de Transferencia de Tecnología, una explicación de esta; medidas ambientales; y los incentivos solicitados, con el fundamento legal de cada uno.

6 **Presente la solicitud a través del Sistema Nacional de Información sobre Inversiones**

El inversor o una persona autorizada con firma digital carga el expediente en los formularios establecidos por el Ministerio de Hacienda con arreglo al Decreto n.º 96/2026/ND-CP. La autoridad comprueba su validez; una solicitud de aclaración suspende el plazo hasta que se presenta la respuesta.

7 **Reciba el IRC en un plazo de diez días hábiles**

El artículo 39 del decreto fija diez días hábiles desde la recepción de un expediente válido. El IRC se expide en formato electrónico y, a petición, en papel. La denegación debe constar por escrito y motivarse, y puede ser objeto de reclamación o impugnarse ante el tribunal contencioso-administrativo.

8 **Registre la sociedad o inscriba el proyecto**

En la vía A, presente el expediente de registro de empresa con el IRC adjunto (tres días hábiles). En la vía B, se actualizan los datos de la sociedad existente. A continuación, abra la cuenta de capital de inversión, aporte el capital social en un plazo de 90 días e inicie los trámites posteriores a la licencia descritos en Constitución de una sociedad paso a paso.

Lista de comprobación del expediente del IRC (nuevo proyecto, sin aprobación de la política de inversión)

Los documentos que el Departamento de Hacienda o la junta de gestión de la zona esperarán en una solicitud por la vía A. Los documentos expedidos en el extranjero necesitan una apostilla o una legalización consular y una traducción jurada al vietnamita.

- [ ] **Solicitud escrita de ejecución del proyecto de inversión**
  En el formulario prescrito; firmada por el representante autorizado del inversor con firma digital.
- [ ] **Documentos acreditativos de la personalidad jurídica del inversor**
  Certificado de constitución o de registro mercantil y estatutos (sociedad); pasaporte (persona física); acuerdo del consejo o del titular por el que se aprueba el proyecto y se designa al representante.
- [ ] **Prueba de la capacidad financiera**
  Estados financieros auditados de los dos últimos ejercicios; o un certificado de saldo bancario de los tres últimos meses; o una garantía de la matriz o un compromiso de financiación que cubra el calendario de aportación.

- [ ] **Propuesta de proyecto**
  Objetivos, escala, capital y calendario, ubicación y uso del suelo, duración, personal, tecnología, medio ambiente, incentivos y su fundamento jurídico, y una evaluación preliminar del efecto socioeconómico cuando el formulario la solicite.
- [ ] **Prueba del derecho a utilizar la ubicación**
  Contrato de arrendamiento, memorando o carta de oferta con el certificado de derechos de uso del suelo del arrendador o del promotor del parque, o documento equivalente.
- [ ] **Explicación de la tecnología**
  Solo para los proyectos que utilicen tecnología incluida en la lista de transferencia restringida de la Ley de Transferencia de Tecnología: denominación, origen, diagrama del proceso, equipos principales y parámetros técnicos.
- [ ] **Contrato de cooperación empresarial**
  Solo cuando el proyecto se ejecuta mediante un BCC.
- [ ] **Certificado de registro de empresa de la sociedad vietnamita**
  Solo en la vía B, cuando la sociedad ya existe.
- [ ] **Poder de representación**
  Cuando un proveedor de servicios o una persona física presenta la solicitud en nombre del inversor; tanto el mandante como la persona autorizada completan la autenticación electrónica conforme al Decreto n.º 296/2026/ND-CP.

Plazos, tasas y cifras que rigen el certificado

Concepto	Norma	Fuente
Plazo de resolución (sin aprobación de la política de inversión)	10 días hábiles desde un expediente válido	Decreto n.º 96/2026/ND-CP, artículo 39
Plazo de resolución, procedimiento especial de inversión	15 días hábiles	Ley n.º 143/2025/QH15, artículo 28; Decreto n.º 96/2026/ND-CP
Plazo de resolución cuando se obtuvo la aprobación de la política de inversión	En general, 5 días hábiles desde la aprobación cuando el inversor fue aprobado en ella	Decreto n.º 96/2026/ND-CP
Sociedad primero, IRC en un plazo de	12 meses desde la constitución	Ley, artículo 19; decreto, artículo 72
Tasa estatal del IRC	Ninguna	No se prevé tasa para la expedición ni para el ajuste
Certificado de registro de empresa	3 días hábiles; tasa de 50 000 VND (exenta en la presentación en línea); tasa de publicación de 100 000 VND	Decreto n.º 168/2025/ND-CP; Circular n.º 47/2019/TT-BTC

Concepto	Norma	Fuente
Duración del proyecto	Hasta 50 años; hasta 70 años en las zonas económicas y en supuestos definidos	Ley, artículo 31
Depósito cuando se solicita suelo del Estado	3 % del capital hasta 300 mil millones de VND; 2 % entre 300 mil millones y 1000 mil millones de VND; 1 % por encima; reducciones del 25 % o del 50 %	Ley, artículo 30; decreto, artículo 27
Extinción tras un incumplimiento del calendario	24 meses sin prórroga aprobada	Ley, artículo 36
Informes de inversión	Trimestrales, antes del día 10 del primer mes del trimestre siguiente; anuales, antes del 31 de marzo	Ley, artículo 47; decreto, artículo 94

EJEMPLO PRÁCTICO

Una fábrica de componentes electrónicos de 2 millones de USD en un parque industrial de Bac Ninh

Una filial constituida en Singapur de un grupo europeo planea una SRL vietnamita de su entera propiedad para ensamblar componentes en 5000 m^2 de nave arrendada en un parque industrial. Sin suelo del Estado, sin categoría del artículo 24 y sin sector de actividad condicionado. Las cifras son ilustrativas y las horquillas de honorarios profesionales son las habituales en el mercado en octubre de 2026; no son presupuestos.

Capital de inversión	Total de 2 000 000 USD: capital social de 800 000 USD (desembolsado en un plazo de 90 días desde el ERC) y préstamo del accionista de 1 200 000 USD (registrado ante el Banco Estatal antes de la disposición).
Autoridad	Junta de gestión del parque industrial (el proyecto se sitúa dentro de la zona).
Vía	Vía A. El promotor del parque exige el IRC antes de firmar el arrendamiento de la nave con la sociedad del proyecto; una carta de oferta respalda la solicitud.
Semanas 1 a 3	Aprobaciones del grupo; apostilla del certificado de constitución singapurense, de los estatutos y del acuerdo del consejo; traducciones juradas; certificado bancario de fondos; redacción de la propuesta de proyecto.
Semanas 4 a 6	Presentación del expediente del IRC en el Sistema Nacional de Información sobre Inversiones; una solicitud de aclaración sobre la descripción de la tecnología, respondida en dos días; IRC expedido el día hábil 9 desde el expediente válido.
Semana 7	Presentación del expediente de registro de empresa con el IRC; ERC expedido en tres días hábiles; código fiscal asignado automáticamente; sello elaborado; registro publicado en el Portal.
Semanas 7 a 9	Apertura de la cuenta de capital de inversión y de la cuenta corriente en VND (con verificación presencial del representante legal); token de firma digital; alta en la facturación electrónica; firma del arrendamiento de la nave; declaración laboral.

Semanas 9 a 16	Capital social remitido en dos tramos, holgadamente dentro del plazo de 90 días; préstamo del accionista registrado ante el Banco Estatal; maquinaria importada con la exención de derechos para los activos fijos del proyecto (el proyecto reúne los requisitos por su sector).
Costes oficiales	IRC: ninguno. ERC: 50 000 VND (exenta en línea) más 100 000 VND de publicación. Apostillas y traducciones: aproximadamente entre 400 y 800 USD. Token de firma digital: entre 1,5 y 3 millones de VND aproximadamente por tres años.
Honorarios profesionales (rangos habituales)	Despacho vietnamita que tramita el IRC, el ERC y los trámites posteriores: entre 3000 y 8000 USD. Despacho internacional: entre 10 000 y 25 000 USD, según la estructuración y la negociación del arrendamiento.
Primer informe trimestral de inversión	Debe presentarse antes del día 10 del primer mes siguiente al trimestre en que se expidió el IRC, aunque no se haya desembolsado nada.

Si el mismo inversor hubiera elegido la vía B, el ERC se habría expedido en la semana 2, pero el arrendamiento, las importaciones de maquinaria y la exención de derechos habrían tenido que esperar al IRC, y el plazo de 90 días para el capital social habría empezado a correr diez semanas antes.

Si el emplazamiento hubiera requerido suelo del Estado fuera de un parque, la aprobación de la política de inversión por el presidente del Comité Popular provincial habría precedido al IRC y añadido meses, además de un depósito del 3 % del capital.

Depósitos y capacidad financiera

La Ley de Inversiones no fija un importe mínimo general de inversión. No obstante, la autoridad evalúa la capacidad financiera, y los sectores regulados tienen su propio capital legal. Solo procede un **depósito** (ký quỹ) cuando el inversor solicita al Estado la asignación o el arrendamiento de suelo, o la autorización de un cambio de uso del suelo. En ese caso, el artículo 30 de la ley exige un depósito, o una garantía bancaria de este, salvo que el terreno se haya obtenido en subasta o licitación, se reciba por transmisión de otro usuario o se aplique otra excepción. El artículo 27 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP fija el porcentaje en el 3 % del capital de inversión hasta 300 mil millones de VND, el 2 % de la parte comprendida entre 300 mil millones y 1000 mil millones de VND y el 1 % de la parte que exceda de esa cifra, con una reducción del 25 % para los proyectos en sectores incentivados o zonas desfavorecidas y del 50 % para los sectores especialmente incentivados o las zonas especialmente desfavorecidas. El depósito se constituye en plazos vinculados a hitos y se reembolsa a medida que avanza el proyecto; se pierde en favor del presupuesto del Estado si el proyecto se extingue por incumplimiento del inversor.

Duración, ajuste, transmisión y suspensión

Con arreglo al artículo 31, un proyecto puede durar hasta 50 años, y hasta 70 años dentro de una zona económica y en el caso de proyectos en zonas desfavorecidas, proyectos de recuperación lenta de la inversión, infraestructuras de parques de alta tecnología y proyectos con incentivos especiales. La duración puede prorrogarse a su vencimiento, salvo que el proyecto utilice tecnología obsoleta, contaminante o de uso intensivo de recursos, o que el inversor se haya comprometido a entregar los activos al Estado sin compensación.

El artículo 33 exige ajustar el IRC antes de cualquier cambio de su contenido principal: el inversor, la denominación o los objetivos, la escala, la ubicación o la superficie de terreno, el capital o su calendario, la duración o el calendario de ejecución, y los incentivos. El artículo 34 permite transmitir la totalidad o parte de un proyecto a otro inversor, lo que en la práctica supone transmitir la sociedad, con registro del artículo 21 cuando la participación extranjera cruza un umbral y el impuesto del 2 % sobre el importe bruto para un vendedor societario extranjero (Decreto n.º 320/2025/ND-CP). El artículo 35 permite al inversor suspender un proyecto, pero solo previa notificación escrita a la autoridad, y la suspensión por fuerza mayor puede dar lugar a una exención de la renta del suelo y a una prórroga del calendario; la suspensión sin notificación es simplemente un retraso.

La extinción y sus consecuencias

El artículo 36 faculta a la autoridad de registro para extinguir un proyecto en supuestos definidos: el proyecto lleva 24 meses de retraso respecto del calendario del IRC sin prórroga aprobada; no se ha constituido un depósito o una garantía exigidos; el terreno ha sido recuperado por falta de uso; el proyecto se registró sobre la base de documentos falsos; o así lo ordena una sentencia judicial o un laudo arbitral. La extinción se acuerda mediante resolución escrita, que puede impugnarse mediante reclamación administrativa y ante el tribunal contencioso-administrativo. A continuación, el inversor liquida el proyecto conforme a la Ley de Empresas y al Derecho civil; un inversor extranjero puede transferir al extranjero el producto de la liquidación, una vez cumplidas sus obligaciones tributarias y de otro tipo, a través de la cuenta de capital de inversión (capítulo 6). La sociedad puede seguir existiendo y desarrollar otro proyecto si se registra uno; en caso contrario, se disuelve (capítulo 8).

Preguntas de los inversores sobre el IRC

¿Necesita un IRC para un nuevo proyecto una empresa conjunta con un 49 % de capital extranjero?

No. Una sociedad vietnamita en la que los inversores extranjeros poseen el 50 % o menos del capital social invierte como inversor nacional con arreglo al artículo 20 de la Ley de Inversiones, por lo que sus nuevos proyectos no necesitan IRC y no están sujetos a la lista de acceso al mercado para extranjeros. La aprobación de la política de inversión sigue siendo aplicable si el proyecto está comprendido en el artículo 24.

¿Cuánto tarda un IRC en la práctica?

El plazo legal es de diez días hábiles desde la presentación de un expediente válido. Teniendo en cuenta la legalización y la traducción de los documentos y una ronda de aclaraciones, un proyecto sencillo en locales arrendados suele tardar entre cuatro y seis semanas desde el encargo hasta el certificado; un proyecto que necesite aprobación de la política de inversión tarda meses.

¿Puedo empezar a operar una vez registrada la sociedad, pero antes de que se expida el IRC?

No. Con arreglo al artículo 72 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP, una sociedad registrada antes de su IRC no puede ejecutar el proyecto ni añadir sectores de actividad hasta que se expida el certificado, y debe obtener el IRC en un plazo de 12 meses desde su constitución.

¿Existe una tasa administrativa por el IRC?

No. No se prevé ninguna tasa estatal por la expedición o el ajuste de un certificado de registro de inversión. El registro de empresa posterior cuesta 50 000 VND, importe del que está exenta la presentación en línea, más una tasa de publicación de 100 000 VND.

¿Qué ocurre si incumplimos el calendario de aportación de capital del IRC?

El déficit constituye un incumplimiento del IRC y, en lo que respecta al capital social, de la regla de los 90 días de la Ley de Empresas. Solicite el ajuste del calendario antes de que venza la fecha; un proyecto con 24 meses de retraso sin prórroga aprobada puede extinguirse con arreglo al artículo 36, y se pierden los incentivos vinculados a hitos de desembolso.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- La Ley n.º 24/2026/QH16 revisa la lista de sectores de actividad condicionados a partir del 1 de marzo de 2027; un proyecto que registre sectores en 2027 debe contrastarse con el nuevo anexo.
- La modificación de la Ley de Tierras sometida a la Asamblea Nacional en octubre de 2026 (con entrada en vigor prevista en el proyecto el 1 de marzo de 2027) cambiaría las normas de selección de inversores y de fijación del precio del suelo que subyacen a los proyectos del artículo 24; véase el capítulo 5.
- Se prevé que el Ministerio de Hacienda publique formularios consolidados para los procedimientos del Decreto n.º 96/2026/ND-CP; mientras tanto, las autoridades de registro admiten solicitudes en las plantillas existentes adaptadas al nuevo decreto.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Investment Registration Certificate (IRC)	*Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư*	Certificado que hace constar el proyecto de un inversor extranjero (artículo 26).
Enterprise Registration Certificate (ERC)	*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp*	Certificado que crea la sociedad vietnamita conforme a la Ley de Empresas.
Investment policy approval	*Chấp thuận chủ trương đầu tư*	Aprobación previa de un proyecto incluido en las categorías del artículo 24.

Inglés	Vietnamita	Significado
Foreign-invested economic organisation	*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*	Sociedad vietnamita con socios o accionistas extranjeros; recibe el trato de inversor extranjero cuando el capital extranjero supera el 50 % (artículo 20).
Investment capital	*Vốn đầu tư*	Capital total del proyecto, capital social más préstamos, que figura en el IRC.
Deposit	*Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án*	Garantía del cumplimiento de un proyecto que utiliza suelo del Estado (artículo 30).
Investment registration authority	*Cơ quan đăng ký đầu tư*	El Departamento provincial de Hacienda o la junta de gestión de la zona (artículo 27).
National Investment Information System	*Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư*	Sistema en línea del Ministerio de Hacienda para la presentación de solicitudes de IRC y de informes de inversión.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Un inversor vietnamita, o una sociedad con un 50 % o menos de capital extranjero, no necesita IRC ni presenta expediente de IRC. Registra la sociedad, obtiene la aprobación de la política de inversión cuando se aplica el artículo 24, común a todos, notifica a la autoridad de registro antes de ejecutar un proyecto (artículo 47) y presenta los mismos informes de inversión trimestrales y anuales. Las normas sobre depósitos para el suelo del Estado se aplican a ambos.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Considerar el calendario del IRC como orientativo: el calendario de aportación de capital y el calendario de ejecución son exigibles, y un retraso de 24 meses sin prórroga aprobada es causa de extinción.
- Registrar primero la sociedad y empezar a operar: hasta que se expida el IRC, la sociedad no puede ejecutar el proyecto ni añadir sectores de actividad.
- Pruebas de capacidad financiera que no coinciden con la cifra de capital de la propuesta; las autoridades comparan ambas.
- Fijar el capital de inversión total solo en la cifra del capital social, sin margen para registrar préstamos de accionistas ante el Banco Estatal.
- Modificar sustancialmente el proyecto, con una nueva línea de productos, un nuevo emplazamiento o un nuevo inversor, sin ajustar antes el IRC.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley n.º 143/2025/QH15, artículos 19 a 21 y 26 a 36; Decreto n.º 96/2026/ND-CP, artículos 27, 39 y 72 — https://vbpl.vn
- Ministerio de Hacienda (Sistema Nacional de Información sobre Inversiones) — https://mof.gov.vn
- Portal Nacional de Registro Empresarial — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Banco Estatal de Vietnam: Circular n.º 38/2026/TT-NHNN (cuentas de capital de inversión) — https://www.sbv.gov.vn
- Vietnam Law & Legal Forum (cobertura oficial en inglés de la Ley de Inversiones de 2025) — https://vietnamlawmagazine.vn

La aprobación de la política de inversión y el procedimiento especial de inversión del artículo 28: qué proyectos, qué autoridad, cuánto tiempo y cómo se vincula el suelo

Actualizado el 10 de octubre de 2026 · Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos (en inglés) · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- La aprobación de la política de inversión es una decisión previa sobre los objetivos, la ubicación, la escala, el calendario y, a menudo, el inversor de un proyecto, que solo se exige para las categorías del artículo 24 de la Ley de Inversiones.
- Figuran en esas categorías los proyectos que solicitan suelo del Estado sin subasta ni licitación o un cambio de uso del suelo, los proyectos de vivienda y urbanísticos, los campos de golf, las infraestructuras de parques industriales, los grandes puertos y aeropuertos, los casinos, la transformación de petróleo y gas y cuatro categorías propias de los inversores extranjeros (telecomunicaciones de red, prensa, edición y forestación).
- La Asamblea Nacional, el Primer Ministro o el presidente del Comité Popular provincial aprueban según la categoría (artículo 25); las juntas de gestión de las zonas aprueban los proyectos de ámbito provincial situados en ellas; los plazos legales de evaluación van desde unos 35 días en el ámbito provincial hasta varios meses para los proyectos de competencia del Primer Ministro.
- Cuando interviene suelo del Estado, la aprobación es la puerta de acceso a una subasta de suelo, a una licitación de inversores o a la aprobación de un inversor determinado que ya posee el terreno.
- El procedimiento especial de inversión del artículo 28 permite que los proyectos que reúnan los requisitos en determinadas zonas se eximan de la aprobación de la política de inversión y de varias aprobaciones técnicas a cambio de un compromiso escrito, con el IRC en 15 días hábiles.

Qué es la aprobación de la política de inversión

La aprobación de la política de inversión (chấp thuận chủ trương đầu tư) es la decisión del Estado, anterior a la expedición de cualquier certificado, de que un proyecto puede llevarse a cabo en principio: sus objetivos, ubicación, superficie de terreno, escala, capital, calendario y, en muchos casos, la identidad del inversor. Solo se exige para las categorías de proyectos enumeradas en el artículo 24 de la Ley de Inversiones; la mayoría de los proyectos industriales y de servicios en locales arrendados o en parques industriales nunca la necesitan. Cuando se exige, el IRC sigue a la aprobación y, en los proyectos en los que el inversor se aprobó junto con la política, el IRC se expide en un plazo breve sin nueva evaluación.

La aprobación es un documento del proyecto que vincula al inversor tanto como el IRC. Su contenido se refleja después en la resolución de asignación o arrendamiento de suelo, en las aprobaciones de planificación urbanística y en el IRC, y un cambio de ubicación, escala, objetivos o inversor exige ajustar la aprobación con arreglo al artículo 32 antes de que puedan modificarse los documentos que dependen de ella.

Qué proyectos la necesitan

El artículo 24 enumera las categorías. Para todos los inversores: los proyectos que solicitan al Estado la asignación o el arrendamiento de suelo sin subasta ni licitación, o la autorización de un cambio de uso del suelo (salvo los casos menores que exime la Ley de Tierras); los proyectos de vivienda y de zonas urbanas; los campos de golf; las infraestructuras de parques industriales y de zonas de procesamiento para la exportación; los nuevos aeropuertos, puertos marítimos y grandes zonas portuarias, y las nuevas aerolíneas; los casinos; la transformación de petróleo y gas; los proyectos que solicitan la asignación de zonas marítimas o se sitúan en zonas que afectan a la defensa o la seguridad nacionales; la energía nuclear; los proyectos que requieren la conversión de suelo forestal de protección o de producción, o de suelo de arrozal inundado, por encima de superficies determinadas; y los proyectos que requieren el reasentamiento de grandes poblaciones. Solo para los inversores extranjeros: los servicios de telecomunicaciones con infraestructura de red, la forestación, la edición y la prensa. El Primer Ministro puede además atribuir a un nivel superior otros proyectos de importancia nacional.

Quién aprueba y plazos legales de evaluación

Autoridad	Proyectos habituales	Evaluación y decisión
Asamblea Nacional	Solo los proyectos que necesitan mecanismos o políticas especiales distintos de los previstos en una ley o en una resolución de la Asamblea Nacional (artículo 24, apartado 20, y artículo 25, apartado 1)	Evaluación por un consejo estatal de evaluación; decisión en un período de sesiones de la Asamblea Nacional; meses
Primer Ministro	Conversión de bosques de uso especial, de protección de cuencas o de protección fronteriza de 50 ha o más, de bosques de protección contra el viento, la arena o el oleaje de 500 ha o más, o de bosques de producción de 1000 ha o más; conversión de 500 ha o más de suelo con dos o más cosechas de arroz al año; casinos y apuestas; energía nuclear; proyectos de inversores extranjeros en telecomunicaciones de red, forestación, edición y prensa; reasentamiento de 20 000 personas o más en zonas montañosas o de 50 000 en otras zonas; proyectos en la zona de protección I de un monumento nacional especial declarado Patrimonio Mundial; otros proyectos que una ley atribuya al Primer Ministro (artículo 25, apartado 2)	Evaluación por el Ministerio de Hacienda con consultas a los ministerios; la ley prevé unos 60 a 70 días para la cadena de evaluación; cuente con entre tres y seis meses

Autoridad	Proyectos habituales	Evaluación y decisión
Presidente del Comité Popular provincial	Proyectos que solicitan suelo del Estado sin subasta ni licitación o un cambio de uso del suelo; suelo en zonas de defensa o seguridad; zonas marítimas; proyectos de vivienda y de zonas urbanas; campos de golf; infraestructuras de parques industriales, zonas de procesamiento para la exportación y zonas de tecnología digital; nuevos atracaderos en puertos marítimos de categoría especial o de clase I; nuevos aeropuertos, pistas y grandes terminales; nuevas aerolíneas de pasajeros; transformación de petróleo y gas; reasentamientos menores y otros proyectos en zonas patrimoniales; proyectos que necesitan aprobación en dos o más provincias (artículo 25, apartado 3)	Evaluación por el Departamento de Hacienda con consultas a los departamentos provinciales; unos 35 días según la ley; de dos a cuatro meses en la práctica
Junta de gestión de la zona	Proyectos de ámbito provincial situados en su parque industrial, zona de procesamiento para la exportación, zona de alta tecnología o zona económica	Los mismos plazos que en el ámbito provincial

Cómo se desarrolla el procedimiento en el ámbito provincial

1. **Fase previa: comprobación de la planificación**

   Confirme que el emplazamiento y el uso son coherentes con la planificación provincial, el plan de uso del suelo y, para los proyectos urbanos, el plan de zonificación. Un proyecto incompatible con la planificación no puede aprobarse hasta que se ajuste el plan, lo que constituye un procedimiento distinto y a menudo más largo.

2. **Presente el expediente de la propuesta**

   Los documentos de capacidad jurídica y financiera del inversor; una propuesta de proyecto que abarque los objetivos, la escala, el capital y el calendario, las necesidades de suelo y la vía de acceso al suelo propuesta (asignación, arrendamiento o cambio de uso), el efecto socioeconómico y ambiental y una evaluación preliminar de impacto ambiental cuando se exija; los incentivos propuestos; y, cuando el inversor propone el proyecto sobre suelo que ya posee, los documentos del terreno.

3. **Evaluación**

   El Departamento de Hacienda remite el expediente a los departamentos de suelo, planificación, construcción, medio ambiente y del sector correspondiente y al distrito, recaba sus informes en los plazos fijados, evalúa la conformidad con la planificación, las necesidades de suelo, la capacidad del inversor, el efecto y los incentivos, e informa al Comité Popular.

4. **Resolución**

   El presidente del Comité Popular provincial dicta la aprobación por escrito, con o sin aprobación del inversor, o una denegación motivada. La aprobación indica los parámetros del proyecto, la vía de acceso al suelo y el calendario.

5 **Selección del inversor cuando este no fue aprobado**

Si el suelo va a asignarse o arrendarse mediante subasta, la autoridad competente en materia de suelo organiza la subasta; si es mediante licitación, el Departamento de Hacienda organiza la licitación para la selección del inversor con arreglo a la Ley de Licitaciones; el adjudicatario pasa a ser el inversor y se le expide el IRC.

6 **IRC y suelo**

El IRC se expide al inversor aprobado (en cinco días hábiles cuando la aprobación y el inversor se aprobaron conjuntamente), le sigue la resolución de asignación o arrendamiento del suelo, se constituye el depósito del artículo 30 y se firma el arrendamiento del suelo con la autoridad competente.

El suelo: las tres vías tras la aprobación

Cuando un proyecto necesita suelo del Estado, la Ley de Inversiones y la Ley de Tierras eligen entre tres vías, y la aprobación de la política de inversión es la puerta de acceso a todas ellas. **Subasta de suelo** (đấu giá quyền sử dụng đất): el Estado subasta los derechos de uso del suelo al mejor postor; se aprueba el proyecto y el adjudicatario de la subasta pasa a ser el inversor. **Licitación de inversores** (đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư): se utiliza cuando el suelo no ha sido liberado o el proyecto es de vivienda o urbanístico; los inversores licitan con sus propuestas y se aprueba al adjudicatario. **Aprobación de un inversor determinado**: posible cuando el inversor ya es titular de los derechos de uso del suelo o los ha recibido por transmisión, o en otros casos en que la Ley de Tierras lo permite sin subasta ni licitación, como determinados proyectos de parques industriales y de zonas incentivadas. Esta estructura explica por qué los promotores extranjeros entran con tanta frecuencia en el mercado inmobiliario vietnamita adquiriendo una sociedad que ya posee suelo aprobado en lugar de solicitar ellos mismos el suelo; la vía de adquisición y sus registros se tratan en el capítulo 8 y el régimen del suelo, en el capítulo 5.

El procedimiento especial de inversión (artículo 28)

El artículo 28 de la ley de 2025, que recoge y amplía una modificación de 2024, permite al inversor optar por un *procedimiento especial de inversión* para un proyecto situado en un parque industrial, una zona de procesamiento para la exportación, un parque de alta tecnología, una zona concentrada de tecnología digital, una zona de libre comercio, el centro financiero internacional o un área funcional de una zona económica, salvo que se trate de un proyecto que necesite aprobación de la política de inversión. El proyecto se registra para obtener el IRC sobre la base del compromiso escrito del inversor de cumplir las condiciones en materia de tecnología, medio ambiente, planificación, construcción y seguridad contra incendios, y el IRC se expide en un plazo de 15 días hábiles. El proyecto queda entonces eximido de la aprobación de la política de inversión, de la evaluación tecnológica, del informe de evaluación de impacto ambiental, de la planificación urbanística detallada, de la licencia de obra y de las aprobaciones de diseño de seguridad contra incendios correspondientes; antes de iniciar la construcción, el inversor presenta una notificación a la autoridad competente en materia de construcción junto con un informe de estudio de viabilidad verificado de forma independiente. Las autoridades inspeccionan a posteriori, y el incumplimiento del compromiso puede dar lugar a la suspensión o la extinción. El procedimiento se concibió para proyectos de semiconductores, centros de

datos, fabricación de alta tecnología e I+D que necesitan rapidez y se sitúan en zonas con infraestructuras ya disponibles, y es el mecanismo que sustenta los plazos de concesión más rápidos que Vietnam ofrece actualmente.

GUÍA DE DECISIÓN

¿Necesita mi proyecto la aprobación de la política de inversión?

Responda respecto del proyecto en su conjunto; un solo elemento desencadenante hace que todo el proyecto quede comprendido en el artículo 24.

Q1 **¿Solicitará el proyecto al Estado la asignación o el arrendamiento de suelo sin subasta ni licitación, o la autorización de un cambio de uso del suelo?**

Sí Se exige la aprobación de la política de inversión, por el presidente del Comité Popular provincial salvo que se aplique una categoría superior.

No Pase a la pregunta 2.

Q2 **¿Se trata de un proyecto de vivienda o de zona urbana, un campo de golf, infraestructuras de un parque industrial, un aeropuerto, un puerto marítimo o una aerolínea, un casino, transformación de petróleo y gas o energía nuclear, o convierte bosques de protección o suelo de arrozal inundado, o reasienta a una población numerosa?**

Sí Se exige la aprobación en el nivel que asigna la tabla: las conversiones de bosques y de suelo de arrozal por encima de los umbrales, los casinos, la energía nuclear y los mayores reasentamientos corresponden al Primer Ministro, y la mayor parte del resto, al presidente provincial; la Asamblea Nacional solo aprueba los proyectos que necesitan mecanismos especiales.

No Pase a la pregunta 3.

Q3 **¿Es extranjero el inversor y se trata de un proyecto de telecomunicaciones de red, prensa, edición o forestación?**

Sí Se exige la aprobación de la política de inversión por el Primer Ministro.

No Pase a la pregunta 4.

Q4 **¿Se sitúa el proyecto en un parque industrial, una zona de procesamiento para la exportación, un parque de alta tecnología, una zona de tecnología digital, una zona de libre comercio, el centro financiero internacional o un área funcional de una zona económica?**

Sí Sin aprobación de la política de inversión. El inversor puede optar por el procedimiento especial de inversión del artículo 28 (IRC en 15 días hábiles, compromiso en lugar de varias aprobaciones) o por el procedimiento ordinario del IRC.

No Sin aprobación de la política de inversión. Siga el procedimiento ordinario del IRC (diez días hábiles) en locales arrendados.

EJEMPLO PRÁCTICO

Un centro logístico de cadena de frío sobre suelo del Estado en las afueras de Hai Phong

Un operador logístico de Singapur desea 8 hectáreas de suelo agrícola cerca del puerto, que se convertirán y se arrendarán al Estado con renta anual. Calendario ilustrativo.

Hecho desencadenante	Arrendamiento de suelo del Estado y cambio de uso del suelo: proyecto del artículo 24; aprueba el presidente del Comité Popular provincial. Los servicios logísticos son un sector condicionado (límite del 50 % en la manipulación de contenedores, pero el proyecto es de almacenamiento y transporte, que están abiertos).
Meses 1 a 2	Comprobación de la planificación: el emplazamiento está calificado para uso industrial y logístico en el plan provincial; el plan anual de uso del suelo debe incluir la conversión, por lo que el inversor registra la demanda ante el distrito a tiempo para el plan anual.
Meses 2 a 5	Presentación del expediente de la propuesta; evaluación por el Departamento de Hacienda con informes de los departamentos de suelo, construcción, medio ambiente y transporte; evaluación ambiental preliminar; aprobación con el inversor aprobado nominalmente, porque el suelo se arrendará sin subasta en virtud de una excepción de la Ley de Tierras para el sector logístico incentivado en la zona.
Mes 6	IRC expedido en un plazo de cinco días hábiles desde la aprobación; sociedad registrada; depósito del 2 % sobre el tramo de 400 mil millones de VND y del 3 % sobre los primeros 300 mil millones de VND, reducido en un 25 % por la ubicación incentivada, constituido en el primer plazo.
Meses 6 a 9	Recuperación del suelo y compensación a los usuarios actuales por parte del distrito; resolución de arrendamiento del suelo; firma del arrendamiento; constancia de la exención de la renta del suelo durante la construcción y durante el período del incentivo.
Meses 9 a 18	Aprobación del informe de evaluación de impacto ambiental, licencia de obra, aprobación de seguridad contra incendios, construcción; informes de inversión presentados trimestralmente desde el mes 6.

En comparación con un parque industrial	El mismo centro sobre suelo urbanizado subarrendado a un promotor de parque no habría necesitado aprobación de la política de inversión: IRC en diez días hábiles (o en 15 con arreglo al artículo 28, con un compromiso), arrendamiento con el promotor y construcción desde el mes 3.

La elección entre suelo del Estado y subarrendamiento en un parque suele ser un compromiso entre la renta (el suelo del Estado es más barato por metro cuadrado) y el tiempo (un parque ahorra entre seis y doce meses y el depósito).

Preguntas de los inversores sobre la aprobación de la política de inversión

¿Necesita una fábrica en un parque industrial la aprobación de la política de inversión en Vietnam?

No. El proyecto de un arrendatario sobre suelo urbanizado subarrendado al promotor del parque no está incluido en las categorías del artículo 24. Solo necesita el IRC, en un plazo de diez días hábiles, o de 15 días hábiles con el procedimiento especial de inversión del artículo 28. El proyecto de infraestructuras del propio promotor del parque sí necesitó aprobación.

¿Quién concede la aprobación de la política de inversión para un proyecto de vivienda en Vietnam?

Desde el 1 de marzo de 2026, el presidente del Comité Popular provincial, cualquiera que sea el tamaño del proyecto, con arreglo al artículo 24, apartado 11, y al artículo 25, apartado 3, de la Ley n.º 143/2025/QH15, salvo que el proyecto esté comprendido también en una categoría de competencia del Primer Ministro, como una gran conversión de bosques o de suelo de arrozal. El inversor se selecciona entonces mediante subasta o licitación, salvo que ya sea titular de los derechos de uso del suelo.

¿Cuánto tarda la aprobación de la política de inversión?

Unos 35 días según la ley en el ámbito provincial y de 60 a 70 días para la cadena de evaluación en los proyectos de competencia del Primer Ministro, a contar desde la presentación de un expediente válido. La coherencia con la planificación, la liberación del suelo y las consultas a los departamentos suelen alargarla a entre dos y cuatro meses en el ámbito provincial, y más en los niveles superiores.

¿De qué trámites exime el procedimiento especial de inversión del artículo 28?

La aprobación de la política de inversión, la evaluación tecnológica, el informe de evaluación de impacto ambiental, la planificación urbanística detallada, la licencia de obra y las aprobaciones de diseño de seguridad contra incendios correspondientes, para los proyectos que reúnan los requisitos en parques industriales, parques de alta tecnología, zonas de tecnología digital, zonas de libre comercio, el centro financiero internacional y zonas económicas. El inversor se compromete por escrito y es objeto de inspección a posteriori; el IRC se expide en 15 días hábiles.

¿Puede modificarse la aprobación de la política de inversión una vez concedida?

Sí, mediante un ajuste con arreglo al artículo 32 de la Ley de Inversiones, que es necesario antes de que cualquier cambio de los objetivos, la ubicación, la escala, el capital, el calendario o el inversor del proyecto pueda reflejarse en los documentos del suelo o en el IRC.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- La modificación de la Ley de Tierras sometida a la Asamblea Nacional en octubre de 2026 (con entrada en vigor prevista en el proyecto el 1 de marzo de 2027) redefiniría los supuestos en que el suelo se asigna o arrienda sin subasta ni licitación, lo que afecta directamente a qué proyectos necesitan aprobación y a cómo se selecciona a los inversores.
- Un proyecto de modificación de la Ley de Vivienda publicado en septiembre de 2026 cambiaría las normas de selección de inversores para los proyectos de vivienda.
- Se prevé que el Gobierno extienda por decreto el procedimiento especial de inversión del artículo 28 a otros tipos de zonas a medida que se creen zonas de libre comercio en Hai Phong, Da Nang y Ciudad Ho Chi Minh.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Investment policy approval	*Chấp thuận chủ trương đầu tư*	Aprobación previa de un proyecto incluido en las categorías del artículo 24.
Approval of the investor	*Chấp thuận nhà đầu tư*	Aprobación de un inversor determinado junto con la aprobación de la política de inversión, o después de ella.
Land use rights auction	*Đấu giá quyền sử dụng đất*	Subasta de suelo del Estado al mejor postor.
Bidding to select an investor	*Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư*	Selección competitiva del inversor para un proyecto que utiliza suelo.
Change of land use purpose	*Chuyển mục đích sử dụng đất*	Conversión del suelo de una categoría de uso a otra, que da lugar a la aprobación.
Special investment procedure	*Thủ tục đầu tư đặc biệt*	Vía rápida del artículo 28 para los proyectos situados en zonas que reúnen los requisitos.
Appraisal	*Thẩm định*	Valoración de la propuesta por el Departamento de Hacienda o por el ministerio antes de la decisión.
Provincial People's Committee	*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*	Órgano ejecutivo provincial; su presidente concede las aprobaciones de ámbito provincial.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

La aprobación de la política de inversión depende de la categoría del proyecto, no de la nacionalidad, por lo que un promotor vietnamita de un proyecto de vivienda o de un campo de golf la necesita igual que uno extranjero. Cuatro categorías se aplican solo a los inversores extranjeros: telecomunicaciones de red, forestación, edición y prensa. La vía rápida del artículo 28 está abierta a ambos.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Dar por hecho que la ubicación en un parque industrial evita por completo la aprobación: la evita para la fábrica del arrendatario, pero los proyectos que necesitan un cambio de uso del suelo siempre la necesitan, y el proyecto de infraestructuras del promotor del parque la necesitó.
- Iniciar obras en el emplazamiento, o firmar un contrato vinculante sobre el suelo, antes de la decisión sobre la política de inversión: la aprobación fija la ubicación y la escala, y una discrepancia obliga a empezar de nuevo.
- Incoherencias con la planificación detectadas después de la presentación: compruebe el plan provincial, el plan de uso del suelo y el plan de zonificación antes de redactar el expediente.
- Con la vía rápida del artículo 28, el compromiso del inversor sustituye a las comprobaciones previas; una inspección posterior que constate el incumplimiento del compromiso puede paralizar el proyecto.
- La aprobación del proyecto no es la aprobación del inversor cuando le sigue una subasta o una licitación; un competidor puede obtener el suelo.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley n.º 143/2025/QH15, artículos 24 a 28 y 32; Decreto n.º 96/2026/ND-CP; Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministerio de Hacienda — https://mof.gov.vn
- Portal del Gobierno (chinhphu.vn): decretos y resoluciones sobre inversión — https://chinhphu.vn
- Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (administración de tierras) — https://mae.gov.vn

Incentivos a la inversión: impuesto sobre sociedades reducido, exenciones temporales, bonificaciones de derechos de importación y del suelo, incentivos especiales, el Fondo de Apoyo a la Inversión y el impuesto mínimo global

Actualizado el 10 de octubre de 2026 · Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos (en inglés) · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- Los incentivos se conceden a los proyectos de sectores o ubicaciones incentivados y a los proyectos de gran envergadura o de importancia nacional, tanto de inversores nacionales como extranjeros (artículos 15 a 18 de la Ley de Inversiones).
- Los proyectos que reúnen los requisitos tributan por el impuesto sobre sociedades al 10 % durante 15 años, con cuatro años de exención y nueve años al 50 %; los demás, al 17 % durante 10 años, con dos años de exención y cuatro al 50 % (Ley n.º 67/2025/QH15); desde el 1 de julio de 2026, las empresas de alta tecnología del grupo 1 y las empresas de tecnología estratégica tributan al 10 % durante 25 años (Ley de Alta Tecnología n.º 133/2025/QH15).
- Los nuevos proyectos en parques industriales a partir del 1 de octubre de 2025 no obtienen ningún incentivo del impuesto sobre sociedades solo por su ubicación.
- Se aplican incentivos especiales por encima de umbrales de capital de 3000, 6000 o 30 000 mil millones de VND; el Fondo de Apoyo a la Inversión concede ayudas en efectivo a los grandes inversores de alta tecnología cuyos incentivos se ven mermados por el impuesto mínimo global del 15 %.
- Los incentivos se autoliquidan con arreglo a las listas legales, se hacen constar en el IRC cuando existe, se solicitan en las declaraciones tributarias y ante las autoridades aduaneras y de suelo, y se recuperan con intereses si dejan de cumplirse las condiciones.

La arquitectura

Los incentivos de Vietnam los establecen tres conjuntos normativos que actúan conjuntamente. La Ley de Inversiones (artículos 15 a 18) determina *quién tiene derecho*: los proyectos en sectores incentivados, los proyectos en ubicaciones incentivadas, los proyectos de gran capital y de uso intensivo de mano de obra, y los proyectos de gran impacto con derecho a incentivos especiales, con las listas detalladas en el Decreto n.º 96/2026/ND-CP. Las leyes tributarias determinan *cuánto vale el incentivo*: la Ley del Impuesto sobre Sociedades n.º 67/2025/QH15 y el Decreto n.º 320/2025/ND-CP para los tipos y las exenciones temporales, la Ley de Derechos de Exportación e Importación n.º 107/2016/QH13 para las exenciones de derechos, y la Ley de Tierras y sus decretos para las bonificaciones de la renta del suelo

y del canon por uso del suelo. La Resolución n.º 107/2023/QH15 y el Decreto n.º 236/2025/ND-CP imponen además el impuesto mínimo global del 15 % a los grandes grupos, que puede recuperar lo que concedió el incentivo del impuesto sobre sociedades, y el Decreto n.º 182/2024/ND-CP crea el Fondo de Apoyo a la Inversión para compensar en efectivo a los mayores inversores de alta tecnología. Un análisis de incentivos que solo lea una de estas capas será erróneo.

Las formas que adoptan los incentivos

La Ley de Inversiones enumera cuatro formas: incentivos del impuesto sobre sociedades (un tipo reducido durante un período o durante toda la vida del proyecto, exención y reducción); exención de derechos de importación sobre los bienes importados para constituir activos fijos y sobre las materias primas, suministros y componentes para la producción; exención o reducción del canon por uso del suelo, de la renta del suelo y del impuesto sobre el uso del suelo; y amortización acelerada o un aumento del gasto deducible. Los incentivos se aplican a los nuevos proyectos de inversión y a los proyectos de ampliación que reúnan los requisitos, son temporales y están vinculados al cumplimiento, y cuando un proyecto tiene derecho por más de un motivo se aplica el nivel más favorable durante el período más largo. La extracción de minerales, la producción de bienes sujetos al impuesto especial sobre el consumo (salvo automóviles, aeronaves y yates) y la vivienda comercial están excluidas de determinados incentivos.

Tipos reducidos del impuesto sobre sociedades

El tipo general del impuesto sobre sociedades es del 20 %, con tipos del 15 % y del 17 % para las empresas más pequeñas en función de sus ingresos (capítulo 3). Con arreglo a la Ley n.º 67/2025/QH15, los nuevos proyectos que reúnan los requisitos en alta tecnología, software, semiconductores, centros de datos de inteligencia artificial, energías renovables y limpias, infraestructuras clave e industrias auxiliares prioritarias, así como los proyectos situados en zonas especialmente desfavorecidas, zonas económicas y parques de alta tecnología, tributan al **10 % durante 15 años**. Los ingresos procedentes de actividades socializadas de educación, sanidad, cultura, deporte y medio ambiente que reúnan los requisitos, y de determinadas actividades agrícolas, forestales y pesqueras en zonas desfavorecidas, tributan al **10 % durante toda la vida de la actividad**. Se aplica un tipo del **15 %** a determinadas actividades agrícolas fuera de las zonas incentivadas, y del **17 % durante 10 años** a proyectos que reúnan los requisitos, como algunos proyectos industriales y proyectos en zonas desfavorecidas. El período del tipo reducido se computa desde el primer año con ingresos; el Primer Ministro puede prorrogar el período del 10 % hasta 15 años más para proyectos de gran envergadura o estratégicos.

Empresas de alta tecnología a partir del 1 de julio de 2026. La Ley de Alta Tecnología n.º 133/2025/QH15, aprobada el 10 de diciembre de 2025 y en vigor desde el 1 de julio de 2026, sustituyó a la Ley n.º 21/2008/QH12 y, en su artículo 25, apartado 7, modificó la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las **empresas de alta tecnología del grupo 1**, las **empresas de tecnología estratégica** y los centros de investigación y desarrollo de alta tecnología y de tecnología estratégica tributan ahora al **10 % durante 25 años**, con cuatro años de exención y nueve años al 50 %. Las **empresas de alta tecnología del grupo 2** mantienen el 10 % durante 15 años con la misma exención temporal, y las **empresas que fabrican productos de alta tecnología** tributan al 17 % durante 10 años, con dos años de exención y cuatro años al 50 %. No se mantuvo el certificado específico de empresa agrícola de alta tecnología: los certificados

expedidos conforme a la ley de 2008 conservan sus incentivos hasta su vencimiento (Incentivos y agricultura de alta tecnología). El Decreto n.º 260/2026/ND-CP, de 30 de junio de 2026, fija los criterios de cada categoría; el Ministerio de Ciencia y Tecnología certifica a las empresas del grupo 1, a las empresas de tecnología estratégica y a las empresas del grupo 2 con un capital de 6000 mil millones de VND o más, y los Departamentos provinciales de Ciencia y Tecnología, a las demás. En septiembre de 2026 seguía en fase de proyecto un decreto del Ministerio de Hacienda que modifica el Decreto n.º 320/2025/ND-CP para aplicar estos tipos.

Los principales paquetes de incentivos del impuesto sobre sociedades

Paquete	Tipo y período	Exención temporal	Proyectos habituales que reúnen los requisitos
Nivel superior de alta tecnología (desde el 1 de julio de 2026)	10 % durante 25 años	4 años de exención y después 9 años al 50 %	Empresas de alta tecnología del grupo 1, empresas de tecnología estratégica, centros de I+D de alta tecnología y de tecnología estratégica (Ley n.º 133/2025/QH15)
Nivel superior	10 % durante 15 años	4 años de exención y después 9 años al 50 %	Empresas de alta tecnología del grupo 2; alta tecnología, software, semiconductores, centros de datos de IA, energías renovables, infraestructuras clave, industrias auxiliares prioritarias; zonas especialmente desfavorecidas, zonas económicas, parques de alta tecnología
Actividades socializadas	10 % durante toda la vida de la actividad	4 + 9 en zonas especialmente desfavorecidas; 4 + 5 en las demás	Actividades de educación, sanidad, cultura, deporte y medio ambiente que reúnan los requisitos
Nivel intermedio	17 % durante 10 años	2 años de exención y después 4 años al 50 %	Empresas que fabrican productos de alta tecnología; determinados proyectos industriales; proyectos en zonas desfavorecidas
Agricultura	15 %		Determinadas actividades agrícolas, forestales y pesqueras fuera de las zonas incentivadas
General	20 %	Ninguna	Todo lo demás; tipos para pymes del 15 % y del 17 % según los ingresos; exención para ingresos de mil millones de VND o menos a partir de 2026

Cómo se computa la exención temporal

La exención temporal comienza en el primer año en que el proyecto obtiene renta imponible o, si no la obtiene en los tres primeros años, en el cuarto año a contar desde el primer año con ingresos, lo que ocurra antes. La exención y la reducción se aplican a la renta del proyecto incentivado, por lo que una sociedad que también obtiene rentas no incentivadas contabiliza ambas por separado y reparte los

costes comunes. Los proyectos de ampliación que reúnan los requisitos, es decir, los que añaden capacidad, mejoran la tecnología o aumentan los activos fijos por encima de umbrales determinados, pueden recibir el incentivo del proyecto original durante el período restante o una nueva exención temporal sobre la renta de la ampliación. Los proyectos que ya disfrutaban de incentivos conforme a la legislación anterior están protegidos por la norma transitoria de la Ley n.º 67/2025/QH15 durante el resto de su período. El Ministerio de Hacienda ha confirmado que los nuevos proyectos en parques industriales a partir del 1 de octubre de 2025 no obtienen ningún incentivo del impuesto sobre sociedades solo por su ubicación, salvo que el parque se encuentre en una zona desfavorecida o el proyecto reúna los requisitos por su sector; ese único cambio suprimió el incentivo en el que se habían apoyado la mayoría de los arrendatarios industriales ordinarios.

Sectores y ubicaciones que reúnen los requisitos

La Ley de Inversiones de 2025 da prioridad a la ciencia, la innovación, la tecnología digital y los semiconductores; la economía verde, circular y digital; las cadenas de valor y las industrias auxiliares; las energías renovables y limpias; la agricultura, la silvicultura y el medio ambiente; las infraestructuras; la educación, la sanidad, el deporte y la cultura; y las industrias química, mecánica y farmacéutica clave. Las ubicaciones incentivadas son las zonas con condiciones socioeconómicas difíciles o especialmente difíciles (enumeradas por distrito en el decreto), los parques y polígonos industriales, las zonas de procesamiento para la exportación, las zonas económicas, los parques de alta tecnología, las zonas concentradas de tecnología digital, las zonas de libre comercio y el centro financiero internacional. Las listas del Decreto n.º 96/2026/ND-CP rigen el derecho a los incentivos con arreglo a la Ley de Inversiones, pero la ley del impuesto sobre sociedades tiene sus propias listas y definiciones, por lo que un proyecto puede estar incentivado a efectos de la renta del suelo y no a efectos del impuesto sobre sociedades.

Incentivos especiales para proyectos de gran envergadura

El artículo 17 de la ley prevé incentivos y apoyos especiales para los proyectos de gran impacto, y el Decreto n.º 96/2026/ND-CP fija los umbrales: centros de innovación, centros de investigación y desarrollo e infraestructuras digitales importantes con un capital mínimo de 3000 mil millones de VND, de los que 1000 mil millones de VND se desembolsen en un plazo de tres años; proyectos de chips semiconductores, de productos clave de tecnología digital y de centros de datos de inteligencia artificial con 6000 mil millones de VND desembolsados en un plazo de cinco años; y otros proyectos en sectores especialmente incentivados con 30 000 mil millones de VND, de los que 10 000 mil millones de VND se desembolsen en un plazo de tres años. Los niveles de incentivo son los máximos que permiten las leyes del impuesto sobre sociedades y del suelo (un tipo reducido durante hasta una vez y media el período ordinario, exención y reducción durante hasta 6 y 13 años, y exención de la renta del suelo durante hasta 22 años con una reducción del 75 % a partir de entonces, según el modelo de la Decisión n.º 29/2021/QD-TTg), y el Primer Ministro puede acordar incentivos adicionales para proyectos especialmente importantes mediante decisión individual. El antiguo incentivo del impuesto sobre sociedades basado solo en el volumen de capital (6000 mil millones de VND) no se incorporó a la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades, de modo que el tamaño sin el sector ya no da derecho a un tipo reducido.

El impuesto mínimo global y el Fondo de Apoyo a la Inversión

Desde el ejercicio 2024, Vietnam aplica las normas del Pilar Dos de la OCDE mediante la Resolución n.º 107/2023/QH15 y el Decreto n.º 236/2025/ND-CP: un impuesto complementario mínimo nacional cualificado sobre las entidades constitutivas vietnamitas de grupos con ingresos consolidados de al menos 750 millones de EUR en dos de los cuatro ejercicios anteriores, y una regla de inclusión de rentas para los grupos con matriz vietnamita. Una filial vietnamita de un grupo de ese tipo que paga un tipo efectivo del 10 % gracias a un incentivo tributa de forma complementaria hasta el 15 % en Vietnam, de modo que, para los grupos que superan el umbral, el valor de una exención temporal del impuesto sobre sociedades se reduce a la diferencia entre el tipo de la exención y el 15 %, y los propios años de exención quedan en gran medida neutralizados. El Fondo de Apoyo a la Inversión, creado por el Decreto n.º 182/2024/ND-CP, es la respuesta política: concede ayudas en efectivo exentas de impuestos para formación, investigación y desarrollo, activos fijos, producción de alta tecnología e infraestructuras sociales a las empresas de alta tecnología, los fabricantes de productos de alta tecnología y los centros de investigación que reúnan los requisitos, en líneas generales los que tienen un capital de al menos 12 000 mil millones de VND o unos ingresos de 20 000 mil millones de VND, con umbrales inferiores para los semiconductores y los centros de datos de IA y de 3000 mil millones de VND para los centros de investigación. Las solicitudes se presentan antes del 10 de julio del año siguiente al ejercicio. Los grupos por debajo del umbral de 750 millones de EUR conservan el valor íntegro del incentivo.

EJEMPLO PRÁCTICO

Dos plantas de encapsulado de semiconductores, una de ellas de un grupo que supera el umbral del Pilar Dos

Dos inversores construyen plantas idénticas de semiconductores de back-end en un parque de alta tecnología, cada una con un beneficio imponible de 400 mil millones de VND al año desde el año 1. El inversor A es un grupo mediano con ingresos consolidados inferiores a 750 millones de EUR; el inversor B es un grupo mundial que los supera. Ambos tienen derecho al 10 % durante 15 años, con cuatro años de exención y nueve años al 50 %. Ejemplo ilustrativo; las cifras no tienen en cuenta las diferencias temporales, las normas sobre gastos deducibles ni el Fondo de Apoyo a la Inversión.

Años 1 a 4 (exención)	A: impuesto sobre sociedades nulo. B: impuesto complementario nacional hasta el 15 %: 60 mil millones de VND al año.
Años 5 a 13 (reducción del 50 % del tipo del 10 %)	A: 5 % = 20 mil millones de VND al año. B: complemento hasta el 15 % = 60 mil millones de VND al año.
Años 14 y 15 (tipo del 10 %)	A: 40 mil millones de VND al año. B: 60 mil millones de VND al año.
Del año 16 en adelante	Ambos: tipo general del 20 % = 80 mil millones de VND al año.
Total en 15 años	A: 260 mil millones de VND. B: 900 mil millones de VND. El mismo incentivo vale 640 mil millones de VND más para el grupo más pequeño.

Qué hace B al respecto	Solicita ayudas del Fondo de Apoyo a la Inversión (si cumple el umbral de capital de 12 000 mil millones de VND o el umbral para semiconductores) para formación, I+D y activos fijos, que quedan fuera del cálculo del Pilar Dos; negocia bonificaciones de la renta del suelo y exenciones de derechos, a las que no afecta el Pilar Dos; y modeliza el tipo efectivo vietnamita dentro de la posición global del grupo en el Pilar Dos.

El Pilar Dos se calcula por jurisdicción a partir de las cuentas financieras del grupo, no de la declaración tributaria vietnamita, por lo que el complemento real puede ser distinto; el ejemplo muestra el sentido y la magnitud del efecto.

Incentivos en materia de derechos de importación, suelo y empresas emergentes

Con arreglo al artículo 16 de la Ley n.º 107/2016/QH13, los bienes importados para constituir los activos fijos de un proyecto incentivado, incluidos la maquinaria, los equipos, los vehículos especializados, los componentes y los materiales de construcción que no se producen en el país, están exentos de derechos de importación, tanto para los nuevos proyectos como para los de ampliación, sobre la base de una lista de bienes exentos notificada a las aduanas antes de la importación. Las materias primas, los suministros y los componentes no disponibles en el país están exentos durante cinco años desde el inicio de la producción para los proyectos en sectores especialmente incentivados o en zonas especialmente desfavorecidas, pero no para la minería. Las empresas de procesamiento para la exportación y los bienes situados en zonas no arancelarias tienen sus propias exenciones. Las exenciones de la renta del suelo abarcan desde el período de construcción (hasta tres años) hasta períodos de incentivo de 3, 7, 11 o 15 años, o toda la duración, según el sector y la ubicación con arreglo a los decretos de la Ley de Tierras, y se hacen constar en el arrendamiento del suelo.

La Resolución n.º 198/2025/QH15 sobre el desarrollo de la economía privada concede a las pequeñas y medianas empresas de nueva creación una exención de tres años del impuesto sobre sociedades desde su primer registro, y a las empresas emergentes innovadoras dos años de exención seguidos de una reducción del 50 % durante cuatro años, con bonificaciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas para determinados expertos y científicos. La Ley de la Industria de Tecnología Digital n.º 71/2025/QH15, en vigor desde el 1 de enero de 2026, considera especialmente incentivados los proyectos de semiconductores, de productos clave de tecnología digital, de centros de datos de IA y de empresas emergentes innovadoras, y permite entornos de pruebas regulatorios. El Decreto n.º 320/2025/ND-CP permite una deducción incrementada por los gastos de investigación y desarrollo que reúnan los requisitos, y las empresas pueden destinar hasta el 20 % del beneficio antes de impuestos a un fondo de desarrollo científico y tecnológico.

Cómo se solicitan los incentivos

1. **Identifique el motivo**

   Sector, ubicación, escala o incentivo especial, conforme a las listas del Decreto n.º 96/2026/ND-CP y, para el impuesto sobre sociedades, a las listas de la Ley n.º 67/2025/QH15 y del Decreto n.º 320/2025/ND-CP. Cuando concurre más de un motivo, prevalece el más favorable.

2 **Hágalo constar**

Cuando el proyecto tiene un IRC o una aprobación de la política de inversión, los incentivos y su fundamento jurídico figuran en ellos. Cuando no tiene ninguno de los dos, el inversor determina su propio derecho y es responsable de esa evaluación.

3 **Aplique los incentivos del impuesto sobre sociedades en la declaración**

La sociedad aplica el tipo reducido y la exención temporal en sus pagos fraccionados trimestrales y en la liquidación anual, lleva una contabilidad separada de la renta incentivada y conserva cada año las pruebas de que se cumplen las condiciones de sector o de ubicación.

4 **Solicite las exenciones de derechos a través de las aduanas**

Notifique la lista de bienes exentos a la oficina de aduanas antes de la primera importación; declare la exención en cada declaración de importación; mantenga los bienes afectos al proyecto (su venta o su cambio de destino dan lugar al pago de los derechos).

5 **Solicite las bonificaciones del suelo a través de la autoridad competente**

Solicite la exención o la reducción de la renta del suelo al firmar el arrendamiento; la autoridad competente en materia de suelo la hace constar y emite los avisos de renta en consecuencia.

6 **Siga cumpliendo los requisitos**

Las condiciones se aplican durante todo el período del incentivo. La pérdida de la condición de alta tecnología, el traslado, el incumplimiento del calendario de desembolso del capital o un cambio de objetivos ponen fin al incentivo a partir de ese momento, y los importes indebidamente aplicados se recuperan con intereses de demora del 0,03 % diario.

Preguntas de los inversores sobre los incentivos

¿Qué incentivos del impuesto sobre sociedades ofrece Vietnam a los nuevos inversores en 2026?

Con arreglo a la Ley n.º 67/2025/QH15, el 10 % durante 15 años, con cuatro años de exención y nueve al 50 %, para los proyectos de alta tecnología, semiconductores, software, energías renovables, infraestructuras e industrias auxiliares y para los proyectos situados en zonas especialmente desfavorecidas, zonas económicas y parques de alta tecnología; el 17 % durante 10 años, con dos años de exención y cuatro al 50 %, para determinados proyectos industriales y en zonas desfavorecidas; y el 10 % durante toda la vida de las actividades socializadas que reúnan los requisitos. Desde el 1 de julio de 2026, las empresas de alta tecnología del grupo 1 y las empresas de tecnología estratégica tributan al 10 % durante 25 años (Ley n.º 133/2025/QH15).

¿Siguen obteniendo incentivos fiscales las fábricas situadas en parques industriales de Vietnam?

No solo por su ubicación. El Ministerio de Hacienda ha confirmado que los nuevos proyectos en parques industriales a partir del 1 de octubre de 2025 no reciben ningún incentivo del impuesto sobre sociedades salvo que el parque se encuentre en una zona desfavorecida o el proyecto reúna los requisitos por su sector. Pueden seguir aplicándose los incentivos de la renta del suelo y de los derechos de importación vinculados al parque.

¿Cómo afecta el impuesto mínimo global a los incentivos en Vietnam?

Los grupos con ingresos consolidados de al menos 750 millones de EUR tributan de forma complementaria hasta un tipo efectivo del 15 % en Vietnam con arreglo a la Resolución n.º 107/2023/QH15 y al Decreto n.º 236/2025/ND-CP, por lo que un tipo del 10 % o una exención temporal del impuesto valen mucho menos para ellos. El Fondo de Apoyo a la Inversión previsto en el Decreto n.º 182/2024/ND-CP concede ayudas en efectivo a los mayores inversores de alta tecnología a modo de compensación.

¿Son automáticos los incentivos a la inversión en Vietnam?

Se autoliquidan. Cuando un proyecto tiene un IRC o una aprobación de la política de inversión, los incentivos constan en ellos; en caso contrario, el inversor determina su derecho conforme a las listas legales y aplica el incentivo en las declaraciones tributarias, a través de las aduanas y ante la autoridad competente en materia de suelo, conservando en todo momento pruebas de que se cumplen las condiciones.

¿Puede evitarse el pago de derechos de importación sobre la maquinaria de una fábrica en Vietnam?

La maquinaria, los equipos, los componentes y los materiales de construcción que no se producen en el país y que se importan para constituir los activos fijos de un proyecto incentivado están exentos de derechos de importación con arreglo al artículo 16 de la Ley n.º 107/2016/QH13, sobre la base de una lista de bienes exentos notificada a las aduanas antes de la importación.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El Ministerio de Hacienda está revisando los umbrales y los gastos subvencionables del Fondo de Apoyo a la Inversión para el ejercicio 2026; las solicitudes correspondientes a 2026 deben presentarse antes del 10 de julio de 2027.
- Las zonas de libre comercio de Hai Phong, Da Nang y Ciudad Ho Chi Minh están recibiendo sus propios regímenes de incentivos mediante resoluciones y decretos; los proyectos situados en esas zonas deben comprobar la norma específica de la zona además de la ley general.
- Las orientaciones administrativas de la OCDE sobre el Pilar Dos siguen evolucionando; el Decreto n.º 236/2025/ND-CP puede modificarse para adaptarse a ellas.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Investment incentive	*Ưu đãi đầu tư*	Beneficios tributarios, aduaneros y en materia de suelo para los proyectos que reúnen los requisitos (artículos 15 y 16).
Special investment incentive	*Ưu đãi đầu tư đặc biệt*	Incentivos reforzados para los proyectos de gran impacto que superan los umbrales del artículo 17.
Tax exemption; tax reduction	*Miễn thuế; giảm thuế*	Años de exención temporal con tipo nulo y al 50 % del tipo aplicable.
Preferential tax rate	*Thuế suất ưu đãi*	Tipo del 10 %, del 15 % o del 17 % durante un período.
Area with especially difficult socio-economic conditions	*Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn*	Nivel más alto de ubicación incentivada, enumerada por distrito.
Global minimum tax	*Thuế tối thiểu toàn cầu*	Complemento del 15 % del Pilar Dos con arreglo a la Resolución n.º 107/2023/QH15.
Investment Support Fund	*Quỹ Hỗ trợ đầu tư*	Fondo de ayudas en efectivo previsto en el Decreto n.º 182/2024/ND-CP.
Science and technology development fund	*Quỹ phát triển khoa học và công nghệ*	Fondo, dotado antes de impuestos con hasta el 20 % del beneficio, que una empresa puede constituir para I+D.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Los incentivos son los mismos para los inversores nacionales y extranjeros. La diferencia es de procedimiento: los incentivos de un inversor extranjero suelen hacerse constar en el IRC, mientras que un inversor vietnamita sin IRC se basa desde el principio en la autoliquidación conforme a las listas legales. El impuesto mínimo global depende del tamaño del grupo, no de la nacionalidad, y alcanza también a los grandes grupos vietnamitas.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Contar con un tipo del 10 % dentro de un gran grupo: el impuesto mínimo global puede complementarlo hasta el 15 %, y el Fondo de Apoyo a la Inversión tiene umbrales elevados.
- La ubicación en un parque industrial ya no es, por sí sola, motivo para obtener nuevos incentivos del impuesto sobre sociedades a partir del 1 de octubre de 2025.
- Un incentivo que consta en el IRC sigue estando condicionado; conserve cada año pruebas de que se cumplen las condiciones de sector o de ubicación.
- Los proyectos de ampliación necesitan su propia evaluación: el incentivo del proyecto original no se extiende automáticamente a la ampliación.
- La venta o el cambio de destino de maquinaria exenta de derechos da lugar al pago de los derechos, con intereses.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley n.º 143/2025/QH15, artículos 15 a 18; Ley del Impuesto sobre Sociedades n.º 67/2025/QH15; Ley de Alta Tecnología n.º 133/2025/QH15, artículo 25, apartado 7; Decreto n.º 260/2026/ND-CP; Decreto n.º 320/2025/ND-CP; Resolución n.º 107/2023/QH15; Decreto n.º 236/2025/ND-CP; Decreto n.º 182/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministerio de Hacienda — https://mof.gov.vn
- Departamento de Impuestos (dependiente del Ministerio de Hacienda) — https://gdt.gov.vn
- OCDE: reglas modelo del Pilar Dos y orientaciones administrativas — https://www.oecd.org

Garantías de la inversión, vías de resolución de controversias con el Estado y protección convencional: lo que promete la ley, lo que añaden los tratados y cómo estructurar la inversión para ambos

Actualizado el 10 de octubre de 2026 · Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos (en inglés) · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- Los artículos 9 a 12 de la Ley de Inversiones garantizan que los bienes lícitos no serán nacionalizados ni confiscados mediante medidas administrativas, prohíben los requisitos de desempeño, permiten las transferencias al extranjero una vez cumplidas las obligaciones financieras y protegen los incentivos concedidos frente a cambios legislativos posteriores.
- El artículo 13 exige negociación y mediación previas; las controversias en las que intervenga un inversor extranjero o una sociedad con más del 50 % de capital extranjero pueden someterse a arbitraje extranjero o internacional, y las reclamaciones entre inversores y el Estado se coordinan con arreglo a la Decisión n.º 14/2020/QD-TTg.
- Vietnam tiene 45 tratados bilaterales de inversión en vigor; el CPTPP y el Acuerdo Global de Inversiones de la ASEAN permiten el arbitraje entre inversores y Estados; el RCEP no lo prevé; el Acuerdo de Protección de Inversiones UE-Vietnam está firmado pero no ha entrado en vigor.
- Vietnam no es parte del Convenio del CIADI (ICSID), por lo que las reclamaciones basadas en tratados se tramitan con arreglo al reglamento de la CNUDMI (UNCITRAL) u otros reglamentos, y los laudos se ejecutan conforme a la Convención de Nueva York.
- La protección depende de la nacionalidad del inversor y de la sustancia en la jurisdicción de tenencia; debe estar establecida antes de que surja una controversia.

Las garantías del capítulo II de la ley

El capítulo II de la Ley n.º 143/2025/QH15 establece garantías aplicables a todo inversor, nacional o extranjero. El **artículo 9** garantiza la propiedad de los bienes: los bienes lícitos no se nacionalizan ni se confiscan mediante medidas administrativas y, cuando el Estado adquiere forzosamente bienes por razones de defensa y seguridad nacionales o de interés nacional en situación de emergencia o de catástrofe natural, abona una compensación a valor de mercado conforme a la ley. El **artículo 10** garantiza la actividad de inversión empresarial: el Estado no exige al inversor, como condición para invertir, que dé prioridad a bienes o servicios nacionales, que alcance determinadas proporciones de exportación, que equilibre importaciones y exportaciones, que se abastezca localmente, que sitúe su domicilio social en un lugar determinado ni que transfiera tecnología. El **artículo 11** garantiza la

transferencia al extranjero de los bienes de un inversor extranjero: el capital invertido y el producto de la liquidación, los ingresos procedentes de la inversión empresarial y otros fondos y bienes de su legítima propiedad, una vez cumplidas las obligaciones financieras con el Estado. El **artículo 12** garantiza la inversión frente a los cambios legislativos: cuando una nueva norma otorga mejores incentivos, el inversor puede acogerse a ellos, y cuando otorga otros peores, el inversor conserva los incentivos que se le concedieron durante el período restante o, si el cambio obedece a razones de defensa, seguridad, orden público, ética social, salud pública o protección del medio ambiente, recibe una compensación mediante deducciones de la renta imponible, un cambio de objetivos u otros medios.

Lo que valen las garantías en la práctica

Las garantías son promesas legales exigibles ante los tribunales y el arbitraje vietnamitas, y los tratados de Vietnam las refuerzan. Conviene entender sus límites. El artículo 9 es una garantía frente a la expropiación sin compensación, no frente a la regulación: un cambio de zonificación, una nueva norma ambiental o una condición de una licencia no constituyen una nacionalización. El artículo 11 está condicionado al cumplimiento: una sociedad que no ha auditado sus cuentas, liquidado sus impuestos, registrado su cuenta de capital o pagado su renta del suelo no puede invocar la garantía de transferencia cuando la necesita (capítulo 6). El artículo 12 protege los incentivos que se concedieron lícitamente y constan por escrito; no protege un incentivo que el inversor dio por supuesto, ni uno perdido porque el proyecto no cumplió sus condiciones (Incentivos a la inversión). Los inversores a quienes las garantías les han resultado útiles son aquellos cuyos documentos estaban en regla.

Vías de resolución de controversias del artículo 13

El artículo 13 exige que los litigios relativos a la inversión empresarial se resuelvan primero mediante negociación y mediación, y después mediante arbitraje o ante los tribunales. En los **litigios entre inversores**, cuando al menos una de las partes es un inversor extranjero o una sociedad con más del 50 % de capital extranjero, las partes pueden elegir los tribunales vietnamitas, el arbitraje vietnamita, el arbitraje extranjero, el arbitraje internacional o el arbitraje ad hoc; los litigios entre inversores nacionales, y entre sociedades que no superan el umbral, quedan sometidos al arbitraje o a los tribunales vietnamitas, y un litigio sin elemento extranjero se resuelve conforme al Derecho vietnamita. En las **controversias entre un inversor y una autoridad del Estado**, la controversia de un inversor extranjero se somete al arbitraje o a los tribunales vietnamitas salvo que el contrato entre el inversor y el Estado, o un tratado del que Vietnam sea parte, disponga otra cosa; la controversia de un inversor nacional con el Estado se somete al arbitraje o a los tribunales vietnamitas. La consecuencia práctica es que la cláusula de resolución de controversias de cualquier contrato con un organismo estatal, incluidos un arrendamiento de suelo, un contrato de PPP o un contrato petrolero, y la posición convencional del inversor deben definirse antes de realizar la inversión. Las instituciones arbitrales, los tribunales y la ejecución se tratan en el capítulo 9.

Las reclamaciones convencionales entre inversores y el Estado se coordinan por parte del Gobierno con arreglo a la Decisión n.º 14/2020/QD-TTg: el ministerio o la provincia cuya medida se impugna dirige la defensa, el Ministerio de Justicia asesora y representa, y el Ministerio de Hacienda se ocupa de

cualquier laudo. Las reclamaciones convencionales contra Vietnam han sido escasas, pero no inexistentes; varias se han resuelto por acuerdo tras la notificación de la controversia y el período de reflexión, que es donde reside la mayor capacidad de presión.

Protección convencional

Según el Investment Policy Hub de la UNCTAD, Vietnam ha firmado 66 tratados bilaterales de inversión, de los que 45 están en vigor, y alrededor de otros 20 tratados con disposiciones sobre inversión. La mayoría de los TBI en vigor protegen frente a la expropiación sin una compensación pronta, adecuada y efectiva, garantizan un trato justo y equitativo y plena protección y seguridad, exigen el trato nacional y el de nación más favorecida, garantizan la libre transferencia de fondos y prevén el arbitraje entre inversores y Estados, habitualmente con arreglo al reglamento de la CNUDMI (UNCITRAL) o ad hoc. Los tratados más antiguos (muchos datan de la década de 1990) contienen cláusulas amplias; los más recientes y los acuerdos regionales excluyen las medidas regulatorias y la fiscalidad. El **CPTPP** (capítulo 9) permite el arbitraje entre inversores y Estados por incumplimiento de sus estándares de protección, aunque las cartas complementarias de Vietnam con varias partes suspenden las reclamaciones basadas en autorizaciones de inversión y acuerdos de inversión. El **Acuerdo Global de Inversiones de la ASEAN** otorga a los inversores de la ASEAN el arbitraje entre inversores y Estados. El **RCEP**, en vigor desde el 1 de enero de 2022, contiene compromisos de acceso al mercado y de trato, pero ningún mecanismo de solución de controversias entre inversores y Estados. El **Acuerdo de Protección de Inversiones UE-Vietnam**, firmado en junio de 2019, sustituye los TBI de los Estados miembros por un sistema de tribunales de inversiones, pero aún no ha entrado en vigor porque no se ha completado la ratificación por todos los Estados miembros de la UE; hasta entonces, los inversores de la UE se apoyan en el TBI de su propio Estado miembro con Vietnam, cuando existe. El **Acuerdo de Libre Comercio Reino Unido-Vietnam** contiene las condiciones comerciales; la protección de la inversión de los inversores británicos descansa en el TBI Reino Unido-Vietnam de 2002. Vietnam no es parte del **Convenio del CIADI (ICSID)**, por lo que las reclamaciones se tramitan con arreglo al reglamento de la CNUDMI (UNCITRAL) o a reglamentos institucionales, y los laudos se ejecutan como laudos arbitrales extranjeros conforme a la Convención de Nueva York, a la que Vietnam se adhirió en 1995.

Situación convencional de un vistazo (octubre de 2026)

Instrumento	¿Arbitraje entre inversores y Estados?	Observación
Tratados bilaterales de inversión (45 en vigor)	Habitualmente sí, CNUDMI (UNCITRAL) o ad hoc	La cobertura depende de la nacionalidad del inversor y de las definiciones de inversor y de inversión del tratado; los tratados más antiguos son más amplios
CPTPP (capítulo 9)	Sí, para los estándares de protección	Reclamaciones basadas en autorizaciones de inversión y acuerdos de inversión suspendidas por cartas complementarias con varias partes
Acuerdo Global de Inversiones de la ASEAN	Sí	Para los inversores de los Estados miembros de la ASEAN
RCEP	No	Solo compromisos de acceso al mercado y de trato nacional

Instrumento	¿Arbitraje entre inversores y Estados?	Observación
Acuerdo de Protección de Inversiones UE-Vietnam	Sistema de tribunales de inversiones, una vez en vigor	Firmado en 2019; no está en vigor a la espera de las ratificaciones de los Estados miembros de la UE; mientras tanto, siguen vigentes los TBI de los Estados miembros
TBI Reino Unido-Vietnam (2002) y UKVFTA	Sí, con arreglo al TBI	El acuerdo de libre comercio contiene las condiciones comerciales
Convenio del CIADI (ICSID)	No aplicable	Vietnam no es parte; los laudos se ejecutan conforme a la Convención de Nueva York
Convenios para evitar la doble imposición (unos 80)	No aplicable	Distintos de la protección de la inversión; relevantes para la elección de la jurisdicción de tenencia

Cómo obtener la condición de inversor protegido

La protección convencional es una cuestión de nacionalidad y, cada vez más, de sustancia. Un inversor persona física está protegido por los tratados de su Estado de nacionalidad; una sociedad, por los tratados del Estado conforme a cuyo Derecho está constituida y, con arreglo a la mayoría de los tratados modernos, solo si desarrolla allí actividades empresariales reales (una cláusula de «denegación de beneficios» permite a Vietnam negar la protección a una sociedad instrumental cuyos titulares sean nacionales de un tercer Estado). Por ello, los grupos suelen mantener sus inversiones vietnamitas a través de una jurisdicción que combine un TBI sólido con Vietnam, un convenio para evitar la doble imposición favorable y la sustancia que el grupo ya tiene allí; Singapur, los Países Bajos, Japón y Corea son los ejemplos habituales. Dos advertencias. La administración tributaria vietnamita aplica también una prueba de sustancia a los beneficios de los convenios fiscales (capítulo 3), por lo que una sociedad holding debe ser algo más que un buzón a ambos efectos. Además, los tribunales arbitrales consideran un abuso del procedimiento reestructurar una inversión después de que haya surgido una controversia, o cuando esta sea previsible, para acogerla a un tratado mejor; la estructura debe estar establecida en el momento de la medida objeto de la reclamación. La sociedad holding debe figurar como inversor en el IRC desde el principio, porque cambiar de inversor más adelante supone ajustar el IRC y puede dar lugar al registro del artículo 21 y al impuesto del 2 % sobre la transmisión.

EJEMPLO PRÁCTICO

Un grupo alemán decide cómo mantener una filial industrial vietnamita

Un grupo de ingeniería alemán invertirá 40 millones de EUR en una planta vietnamita y desea contar con protección convencional de la inversión y con los beneficios de los convenios fiscales sobre los futuros dividendos e intereses. Ejemplo ilustrativo; el grupo obtiene asesoramiento fiscal y jurídico en cada jurisdicción.

Directamente desde Alemania	TBI Alemania-Vietnam (1993) en vigor, con arbitraje entre inversores y Estados y una amplia cláusula de trato justo y equitativo; convenio para evitar la doble imposición Alemania-Vietnam en vigor. No se necesita sustancia intermedia. El EVIPA acabaría sustituyendo el TBI por un tribunal de inversiones.

A través de una sede regional existente en Singapur	TBI Singapur-Vietnam en vigor; convenio para evitar la doble imposición Singapur-Vietnam con tipos favorables para intereses y cánones; Singapur es además parte del CPTPP, lo que ofrece una segunda vía convencional. La sede regional tiene personal, oficinas y otras inversiones, por lo que se superan las pruebas de denegación de beneficios y de sustancia fiscal.
A través de una sociedad holding neerlandesa creada a tal efecto	TBI Países Bajos-Vietnam en vigor e históricamente favorable al inversor; pero una sociedad de nueva creación sin personal ni otra actividad corre el riesgo de que se le denieguen los beneficios del tratado y de no superar la prueba de sustancia fiscal. Se descarta salvo que se añada actividad real.
Resolución	La sede regional de Singapur figura como inversor en el IRC; el TBI Alemania-Vietnam sigue a disposición de la matriz alemana última como inversor indirecto según su definición de inversión; el préstamo intragrupo se concede desde Singapur para aplicar el tipo del convenio a los intereses.
Planificación de controversias	El arrendamiento de suelo con la autoridad provincial competente incluye una cláusula de arbitraje dentro de lo que permite el artículo 13; el grupo anota en su protocolo de controversias los plazos de notificación y de reflexión del tratado (habitualmente seis meses).

El objetivo del ejercicio no es litigar contra Vietnam, sino disponer de una posición convencional creíble al negociar con una autoridad provincial sobre una licencia, una liquidación tributaria o una recuperación de tierras; los inversores con una posición clara reciben un trato más cuidadoso.

GUÍA DE DECISIÓN

¿Está mi inversión protegida por un tratado y qué debo hacer al respecto?

Una secuencia de comprobaciones antes de designar al inversor en el IRC.

Q1 **¿Tiene el Estado de constitución de la entidad que será titular de la sociedad vietnamita un TBI en vigor con Vietnam, o es miembro del CPTPP o de la ASEAN?**

Sí Pase a la pregunta 2.

No Considere mantener la inversión a través de una entidad del grupo en un Estado parte de un tratado que ya tenga sustancia; no cree una sociedad instrumental a tal efecto.

Q2 **¿Desarrolla la entidad de tenencia una actividad empresarial real (personal, locales, otras inversiones) en ese Estado?**

Sí Pase a la pregunta 3.

No Es probable que una cláusula de denegación de beneficios y la prueba de sustancia fiscal impidan tanto la protección convencional como los beneficios del convenio fiscal; añada sustancia o mantenga la inversión desde otro lugar.

Q3 **¿Abarca la definición de inversión del tratado los activos de que se trata (acciones, préstamos, licencias, derechos contractuales) y permite el arbitraje entre inversores y Estados?**

Sí Designe a esa entidad como inversor en el IRC; anote los plazos de notificación y de reflexión del tratado en el protocolo de controversias del grupo; asegúrese de que los contratos con organismos estatales tengan la mejor cláusula de resolución de controversias que permita el artículo 13.

No Apóyese en las garantías del capítulo II y en el contrato; considere un seguro de riesgo político (MIGA o privado) para los proyectos de gran envergadura.

Preguntas de los inversores sobre las garantías y los tratados

¿Puede Vietnam nacionalizar una inversión extranjera?

El artículo 9 de la Ley de Inversiones garantiza que los bienes lícitos no serán nacionalizados ni confiscados mediante medidas administrativas; la adquisición forzosa solo se permite por razones de defensa, seguridad o interés nacional en una situación de emergencia, a cambio de una compensación a valor de mercado. Los tratados bilaterales de inversión de Vietnam añaden una garantía de Derecho internacional frente a la expropiación sin una compensación pronta, adecuada y efectiva.

¿Está en vigor el Acuerdo de Protección de Inversiones UE-Vietnam?

No, a fecha de octubre de 2026. Se firmó en junio de 2019, pero requiere la ratificación de todos los Estados miembros de la UE. Hasta su entrada en vigor, los inversores de la UE se apoyan en el tratado bilateral de inversión de su propio Estado miembro con Vietnam, cuando existe.

¿Puede un inversor extranjero llevar a Vietnam a un arbitraje internacional?

Con arreglo a un tratado que prevea el arbitraje entre inversores y Estados, sí: lo prevén la mayoría de los 45 TBI en vigor, el CPTPP y el Acuerdo Global de Inversiones de la ASEAN. Vietnam no es miembro del CIADI (ICSID), por lo que las reclamaciones se tramitan con arreglo al reglamento de la CNUDMI (UNCITRAL) o a reglamentos institucionales, una vez transcurridos los plazos de notificación y de reflexión del tratado. El RCEP no prevé ningún mecanismo de solución de controversias entre inversores y Estados.

¿Permite la Ley de Inversiones el arbitraje extranjero para litigios en Vietnam?

Con arreglo al artículo 13, los litigios entre inversores en los que al menos uno sea un inversor extranjero o una sociedad con más del 50 % de capital extranjero pueden someterse a arbitraje extranjero o internacional. Los litigios puramente nacionales deben quedar sometidos al arbitraje o a los tribunales vietnamitas. Las controversias con una autoridad del Estado se someten al arbitraje o a los tribunales vietnamitas salvo que un contrato o un tratado disponga otra cosa.

¿Respeta Vietnam el derecho a repatriar beneficios?

Sí. El artículo 11 de la Ley de Inversiones garantiza la transferencia al extranjero del capital, del producto de la liquidación y de los ingresos una vez cumplidas las obligaciones financieras con el Estado, y los tratados garantizan la libre transferencia. En la práctica, el derecho depende del cumplimiento: cuentas auditadas, liquidación de impuestos, ausencia de pérdidas acumuladas y una cuenta de capital de inversión correctamente gestionada.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- Se prevé que varios Estados miembros de la UE completen la ratificación del Acuerdo de Protección de Inversiones UE-Vietnam en 2026 y 2027; su entrada en vigor sustituiría los TBI de los Estados miembros por el sistema de tribunales de inversiones tras un período transitorio.
- Vietnam está revisando sus TBI más antiguos y ha manifestado su preferencia por renegociarlos según el modelo del capítulo de inversión del CPTPP, con cláusulas de trato justo y equitativo más restrictivas y exclusiones en materia fiscal.
- La adhesión al Convenio del CIADI (ICSID) se plantea periódicamente, pero no tiene fecha prevista.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Investment guarantee	*Bảo đảm đầu tư*	Las garantías del capítulo II de la Ley de Inversiones.
Nationalisation; confiscation	*Quốc hữu hóa; tịch thu*	Las medidas frente a las que protege el artículo 9.
Compulsory acquisition	*Trưng mua, trưng dụng*	Facultad del Estado de adquirir o requisar bienes a cambio de una compensación en supuestos definidos.
Bilateral investment treaty	*Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư*	Tratado que protege a los inversores de un Estado en el otro.
Investor-State dispute settlement	*Giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và Nhà nước*	Arbitraje entre un inversor y el Estado receptor con arreglo a un tratado.
Fair and equitable treatment	*Đối xử công bằng và thỏa đáng*	El estándar de protección convencional fundamental.
Denial of benefits	*Từ chối lợi ích*	Cláusula de un tratado que permite al Estado receptor negar la protección a las sociedades instrumentales.
Cooling-off period	*Thời hạn tham vấn trước khi khởi kiện*	Período de negociación que exige un tratado antes de poder iniciar el arbitraje.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Las garantías del capítulo II se aplican a todo inversor, pero el derecho de transferencia del artículo 11 y la protección convencional corresponden a los inversores extranjeros. Las controversias de un inversor vietnamita con el Estado se someten al arbitraje o a los tribunales vietnamitas; una sociedad vietnamita con un 50 % o menos de capital extranjero se encuentra en la misma situación aunque su accionista minoritario sea extranjero, si bien ese accionista puede tener sus propios derechos convencionales como inversor indirecto.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Dar por hecho que el Acuerdo de Protección de Inversiones UE-Vietnam está en vigor: no lo está a fecha de octubre de 2026.
- Mantener la inversión a través de una sociedad instrumental: los tratados modernos y la administración tributaria vietnamita exigen sustancia.
- Reestructurar después de que haya surgido una controversia para obtener protección convencional: los tribunales arbitrales lo consideran un abuso.
- Dejar pasar la fase de negociación y mediación: el artículo 13 la convierte en requisito previo, y los tratados añaden un período de reflexión antes del arbitraje.
- La garantía de transferencia de fondos está condicionada a la liquidación de impuestos, la auditoría y el cumplimiento de las normas de la cuenta de capital.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley n.º 143/2025/QH15, artículos 9 a 13; Decisión n.º 14/2020/QD-TTg — https://vbpl.vn
- Investment Policy Hub de la UNCTAD: acuerdos internacionales de inversión de Viet Nam — https://investmentpolicy.unctad.org/international-investment-agreements/countries/229/viet-nam
- Ministerio de Justicia (coordinación de las controversias entre inversores y el Estado) — https://moj.gov.vn
- Centro Internacional de Arbitraje de Vietnam (VIAC) — https://www.viac.vn
- Convención de Nueva York sobre arbitraje: Estados contratantes — https://www.newyorkconvention.org

Información y obligaciones continuas de un proyecto de inversión: los informes trimestrales y anuales, su contenido, los ajustes, la suspensión, las inspecciones y las sanciones

Actualizado el 10 de octubre de 2026 · Elaborado por un jurista especializado en inversión extranjera (hoy jubilado), con 20 años de experiencia asesorando sobre el Derecho vietnamita de inversiones · Información jurídica y fiscal, no asesoramiento jurídico · Cómo lo verificamos (en inglés) · Abrir en la aplicación

LO ESENCIAL

- Los informes trimestrales deben presentarse antes del día 10 del primer mes del trimestre siguiente y los anuales antes del 31 de marzo del año siguiente, en línea a través del Sistema Nacional de Información sobre Inversiones (artículo 47 de la ley; artículo 94 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP).
- Los informes abarcan el capital desembolsado, los ingresos netos, las exportaciones, las importaciones, el personal, los impuestos y demás pagos al Estado y el uso del suelo, con datos anuales adicionales sobre beneficios, investigación y desarrollo y medio ambiente; las cifras deben cuadrar con la declaración tributaria y con el informe estadístico.
- Los inversores nacionales cuyos proyectos no necesitan IRC lo notifican a la autoridad de registro antes de ejecutar el proyecto y después informan del mismo modo.
- Todo inversor debe notificar por escrito antes de suspender un proyecto; los cambios principales requieren un IRC ajustado antes de surtir efecto.
- Los informes tardíos u omitidos dan lugar a multas administrativas; un proyecto con 24 meses de retraso respecto del calendario sin prórroga aprobada puede extinguirse.

Por qué importa el régimen de información

Un certificado de registro de inversión abre una relación continuada con la autoridad de registro de inversiones, en lugar de cerrar un procedimiento. El artículo 47 de la Ley de Inversiones y el artículo 94 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP exigen que la organización que ejecuta un proyecto informe sobre él trimestral y anualmente, y la autoridad utiliza esos informes para comprobar que el capital se aporta conforme al calendario del IRC, que el proyecto cumple su calendario, que siguen cumpliéndose las condiciones de los incentivos y que las cifras de personal y de suelo coinciden con lo aprobado. Los informes son también la base probatoria cuando la autoridad examina un ajuste, una prórroga o una extinción con arreglo al artículo 36, y la Oficina de Estadística los utiliza para las estadísticas nacionales de inversión extranjera. Los inversores que consideran la información como algo opcional comprueban que el historial juega en su contra cuando necesitan algo, y que una laguna inexplicada en los informes es lo primero por lo que pregunta un equipo de inspección.

El calendario de información

Informe	Vencimiento	Destinatario	Contenido
Informe trimestral de inversión	Antes del día 10 del primer mes del trimestre siguiente (10 de enero, 10 de abril, 10 de julio, 10 de octubre)	Autoridad de registro de inversiones y Oficina provincial de Estadística, a través del Sistema Nacional de Información sobre Inversiones	Capital desembolsado en el trimestre (fondos propios y préstamos, por origen), ingresos netos, exportaciones e importaciones, número de empleados (vietnamitas y extranjeros), impuestos y demás pagos al presupuesto del Estado, superficie de suelo en uso
Informe anual de inversión	Antes del 31 de marzo del año siguiente	Igual	Las cifras del año para las partidas trimestrales, más pérdidas y ganancias, gastos de investigación y desarrollo, gastos de protección del medio ambiente, tecnología y otras partidas que exija el formulario
Notificación previa a la ejecución (proyectos nacionales sin IRC)	Antes de ejecutar el proyecto	Autoridad de registro de inversiones	Denominación del proyecto, inversor, objetivos, escala, capital, ubicación y calendario, en el formulario prescrito
Notificación de suspensión	Antes de suspender	Autoridad de registro de inversiones	Motivos y duración prevista (artículo 35); en caso de fuerza mayor, pruebas que respalden la exención de la renta y la prórroga del calendario
Ajuste del IRC	Antes de que el cambio surta efecto	Autoridad de registro de inversiones	Cualquier cambio del contenido principal del IRC (artículo 33), con los documentos justificativos
Informe de finalización de la construcción y de inicio de la explotación	En la puesta en servicio	Autoridad de registro de inversiones; autoridades de construcción y de medio ambiente según exijan sus leyes	Confirmación de que el proyecto se ha puesto en explotación, lo que hace correr los plazos de los incentivos y de la renta del suelo

Cómo se elaboran las cifras

Los formularios de los informes son normalizados y se cumplimentan en línea en la cuenta creada al expedirse el IRC. Las cifras deben cuadrar con las cuentas de la sociedad, sus declaraciones tributarias, sus declaraciones aduaneras, sus informes laborales y sus declaraciones estadísticas, porque las autoridades las contrastan y porque la incoherencia entre el informe de inversión y la declaración tributaria es un conocido detonante de inspecciones. El capital desembolsado es el capital efectivamente aportado o dispuesto, acreditado mediante los extractos de la cuenta de capital de inversión y el registro del préstamo ante el Banco Estatal, no el capital comprometido. Los empleados

se cuentan al cierre del trimestre. Los impuestos pagados son los importes ingresados en el período. La mayoría de las sociedades encomiendan la tarea al departamento financiero y la preparan junto con las declaraciones tributarias trimestrales, que vencen a finales del mismo mes, de modo que un único conjunto de cifras alimenta ambas.

EJEMPLO PRÁCTICO

Ejemplo de año de información de una SRL industrial de capital extranjero con ejercicio coincidente con el año natural

La sociedad es titular de un IRC, tiene un préstamo de accionista registrado y emplea a 180 personas. Ejemplo ilustrativo; las fechas que caen en fin de semana se trasladan al siguiente día hábil conforme a las normas generales sobre plazos.

Antes del 10 de enero	Informe trimestral de inversión del cuarto trimestre del año anterior: capital desembolsado, ingresos, exportaciones e importaciones, plantilla, impuestos pagados y suelo en uso.
Antes del 20 de enero	Declaraciones mensuales del IVA y de retenciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas de diciembre (impuestos; capítulo 3).
Antes del 30 de enero	Pago fraccionado del impuesto sobre sociedades del cuarto trimestre; IVA e impuesto sobre la renta de las personas físicas trimestrales para quienes declaran por trimestres; informe al Banco Estatal sobre el préstamo extranjero registrado correspondiente al cuarto trimestre.
Antes del 31 de marzo	Informe anual de inversión del año anterior; estados financieros auditados; liquidación anual del impuesto sobre sociedades; liquidación del impuesto sobre la renta de las personas físicas por el empleador; declaraciones de operaciones vinculadas.
Antes del 10 de abril, del 10 de julio y del 10 de octubre	Informes trimestrales de inversión del primer, segundo y tercer trimestres.
Antes del 5 de junio y del 5 de diciembre	Informes semestrales sobre los cambios en la utilización de mano de obra a la autoridad laboral provincial (capítulo 4).
En cualquier momento	Ajuste del IRC antes de cualquier cambio de objetivos, capital, calendario, ubicación o inversor; notificación escrita antes de cualquier suspensión; notificación en diez días de los cambios registrados a la oficina de registro empresarial (capítulo 2, sección 2.7).
Inspección	Inspección periódica del Departamento de Hacienda, habitualmente junto con las autoridades tributarias y laborales, por lo general cada dos o tres años o cuando los informes muestran una laguna; el equipo de inspección trabaja a partir del IRC, de los informes y de los extractos de la cuenta de capital.

El informe trimestral de inversión vence antes del día 10, antes que cualquiera de los plazos tributarios del mismo mes; un calendario de cumplimiento que parta de las fechas tributarias lo pasará por alto.

Cambios, suspensión y transmisión

Cualquier cambio del contenido principal del IRC, incluidos el inversor, la denominación o los objetivos, la escala, el capital o su calendario, la ubicación o la superficie de terreno, la duración o el calendario de ejecución, debe realizarse mediante el ajuste del certificado con arreglo al artículo 33 antes de que el cambio surta efecto; el expediente de ajuste reproduce la solicitud original respecto del elemento modificado, y la autoridad resuelve en un plazo de diez días hábiles para la mayoría de los ajustes. Un proyecto puede suspenderse, pero el inversor debe notificarlo antes por escrito (artículo 35); la suspensión computa en el calendario de ejecución salvo que se apruebe una prórroga, y la ley limita a 24 meses el período total de prórroga del calendario de ejecución, con excepciones por fuerza mayor, retraso del Estado en la entrega del suelo y algunos otros motivos tasados. La transmisión de la totalidad o de parte de un proyecto a otro inversor se rige por el artículo 34 y en la práctica adopta la forma de una transmisión de la sociedad, con el registro del artículo 21 del nuevo inversor cuando la participación extranjera cruza un umbral y el impuesto del 2 % sobre el importe bruto que paga un vendedor societario extranjero (capítulo 8).

Inspecciones y consecuencias del incumplimiento

El Departamento de Hacienda inspecciona los proyectos periódicamente y cuando existen indicios, habitualmente junto con las autoridades tributarias, laborales, de medio ambiente y de construcción, a partir del IRC, de los informes de inversión, de los extractos de la cuenta de capital y de los documentos del suelo. Los informes de inversión tardíos u omitidos dan lugar a multas administrativas conforme al decreto del Gobierno sobre sanciones administrativas en materia de planificación e inversión, que oscilan entre unos pocos millones y decenas de millones de dong por infracción, y un patrón de incumplimiento de la obligación de informar queda registrado en contra de la sociedad en cualquier solicitud posterior de ajuste, prórroga o incentivo. Más grave aún, un proyecto con 24 meses de retraso respecto del calendario de su IRC sin prórroga aprobada puede extinguirse con arreglo al artículo 36, a un proyecto que no ha cumplido su calendario de aportación de capital pueden denegársele incentivos o una prórroga, y los incentivos aplicados a un proyecto que ya no cumple sus condiciones se recuperan con intereses de demora. La información es el modo de demostrar a la autoridad que un retraso se notificó y se explicó, y un inversor que presenta una notificación de retraso motivada antes de que venza el hito se encuentra en una posición mucho más sólida que uno que da explicaciones después.

Lista de comprobación anual del cumplimiento en materia de inversión

Para realizarla cada año junto con la auditoría.

- [ ] **Cuatro informes trimestrales presentados en plazo**
  Confirme los justificantes de presentación en el Sistema Nacional de Información sobre Inversiones.
- [ ] **Informe anual presentado antes del 31 de marzo**
  Conciliado con las cuentas auditadas y con la liquidación del impuesto sobre sociedades.
- [ ] **Capital desembolsado frente al calendario del IRC**
  Los extractos de la cuenta de capital de inversión coinciden con la cifra declarada; los déficits se han notificado y se ha solicitado un ajuste.

- [ ] **Calendario de ejecución**
  Hitos cumplidos o prórroga aprobada; ninguna suspensión inexplicada.
- [ ] **Objetivos, escala y ubicación sin cambios**
  O bien ajuste del IRC obtenido antes del cambio.
- [ ] **Condiciones de los incentivos todavía cumplidas**
  Criterios de sector o de ubicación acreditados para el ejercicio; renta incentivada contabilizada por separado.
- [ ] **Préstamos extranjeros registrados comunicados al Banco Estatal**
  Disposiciones y amortizaciones dentro de las condiciones registradas y del capital de inversión total del IRC.
- [ ] **Cifras de personal y de suelo coherentes**
  La plantilla coincide con los informes laborales; la superficie de suelo coincide con el arrendamiento.
- [ ] **Licencias y certificados vigentes**
  Duración del IRC, licencias sectoriales, permiso ambiental, permisos de trabajo; fechas de vencimiento anotadas en la agenda.

Preguntas de los inversores sobre la información

¿Qué informes de inversión debe presentar una sociedad de capital extranjero en Vietnam?

Un informe trimestral antes del día 10 del primer mes del trimestre siguiente y un informe anual antes del 31 de marzo del año siguiente, en línea a través del Sistema Nacional de Información sobre Inversiones, con arreglo al artículo 47 de la Ley de Inversiones y al artículo 94 del Decreto n.º 96/2026/ND-CP, que abarcan el capital desembolsado, los ingresos, el comercio exterior, el personal, los impuestos pagados y el uso del suelo, con datos anuales sobre beneficios, I+D y medio ambiente.

¿Tiene que presentar informes de inversión una sociedad vietnamita?

Sí, si ejecuta un proyecto de inversión, sea o no titular de un IRC. Un inversor nacional cuyo proyecto no necesita IRC lo notifica a la autoridad de registro antes de ejecutarlo y después presenta los mismos informes trimestrales y anuales. Una sociedad sin ningún proyecto en el sentido de la Ley de Inversiones solo realiza los trámites societarios y tributarios.

¿Qué ocurre si los informes de inversión se presentan tarde en Vietnam?

Multas administrativas conforme al decreto sobre sanciones en materia de planificación e inversión, y un incumplimiento registrado que pesa en contra de la sociedad en solicitudes posteriores. La falta persistente de información, unida a un retraso, puede llevar a la extinción del proyecto con arreglo al artículo 36 tras 24 meses de retraso respecto del calendario sin prórroga aprobada.

¿Puede suspenderse temporalmente un proyecto de inversión en Vietnam?

Sí, pero solo previa notificación escrita a la autoridad de registro de inversiones con arreglo al artículo 35. La suspensión computa en el calendario de ejecución salvo que se apruebe una prórroga; las suspensiones por fuerza mayor pueden dar lugar a la exención de la renta del suelo y a una prórroga del calendario.

¿Cómo se modifica el IRC?

Mediante un ajuste con arreglo al artículo 33 antes de que el cambio surta efecto, con un expediente que reproduce la solicitud original respecto del elemento modificado. La autoridad resuelve en un plazo de diez días hábiles para la mayoría de los ajustes; los cambios de inversor pueden exigir además el registro del artículo 21.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El Ministerio de Hacienda está integrando el Sistema Nacional de Información sobre Inversiones con los sistemas tributario y de registro empresarial; a partir de 2027, los inversores deben contar con contrastes automáticos y campos precumplimentados con datos de las declaraciones tributarias.
- Se está preparando un decreto revisado sobre sanciones administrativas en materia de planificación e inversión para adaptarlo a la ley de 2025; se prevé que aumenten las cuantías de las multas.
- La comunicación de datos sobre gases de efecto invernadero y energía por parte de los proyectos más grandes se está incorporando a través de las leyes de medio ambiente y de eficiencia energética, y no a través del informe de inversión.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Investment report	*Báo cáo hoạt động đầu tư*	Los informes trimestrales y anuales del proyecto previstos en el artículo 47.
Capital disbursed	*Vốn đầu tư thực hiện*	Capital efectivamente aportado o dispuesto en el período.
Implementation timetable	*Tiến độ thực hiện dự án*	Los hitos que figuran en el IRC.
Adjustment of the IRC	*Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư*	Procedimiento del artículo 33 para cualquier cambio del contenido principal del IRC.

Inglés	Vietnamita	Significado
Suspension of a project	*Ngừng hoạt động của dự án đầu tư*	Interrupción notificada con arreglo al artículo 35.
Termination of a project	*Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư*	Fin del proyecto, por decisión del inversor o de la autoridad con arreglo al artículo 36.
Inspection	*Thanh tra, kiểm tra*	Examen periódico o por indicios del proyecto por parte de las autoridades.
Statistics Office	*Cục Thống kê*	Autoridad estadística provincial que recibe una copia de los informes de inversión.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Los informes trimestrales y anuales se aplican a toda organización que ejecute un proyecto de inversión, sea o no titular de un IRC. Un inversor nacional cuyo proyecto no necesita IRC debe notificarlo a la autoridad de registro antes de ejecutarlo y después informar del mismo modo; el fundador vietnamita de una pequeña sociedad de servicios sin ningún «proyecto» en el sentido de la Ley de Inversiones solo tiene, en general, los trámites societarios y tributarios del capítulo 2.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- El informe trimestral vence antes del día 10, antes que la mayoría de los plazos tributarios del mismo mes.
- Cifras que no coinciden con la declaración tributaria ni con el informe estadístico; los sistemas están conectados y la incoherencia es un detonante de inspecciones.
- Suspender sin avisar: sin una notificación escrita previa, el tiempo de inactividad computa como retraso.
- Modificar sustancialmente el proyecto (nueva línea de productos, nuevo emplazamiento, nuevo inversor) sin ajustar el IRC.
- Perder el acceso al Sistema Nacional de Información sobre Inversiones cuando se marcha la persona que obtuvo el IRC.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley n.º 143/2025/QH15, artículos 33 a 36 y 47; Decreto n.º 96/2026/ND-CP, artículo 94 — https://vbpl.vn
- Ministerio de Hacienda (Sistema Nacional de Información sobre Inversiones) — https://mof.gov.vn
- Oficina Nacional de Estadística — https://www.gso.gov.vn