BE VIETNAM WISE · HACER NEGOCIOS EN VIETNAM

La guía para inversores extranjeros y vietnamitas

Capítulo 5 de 11

Tierras e inmuebles

En Vietnam nadie es propietario pleno de la tierra. Los inversores son titulares de derechos de uso del suelo otorgados o reconocidos por el Estado, y la forma en que se ostentan esos derechos determina qué puede hacerse con ellos: si pueden venderse, hipotecarse o aportarse a una empresa conjunta (joint venture), qué renta se paga y qué indemnización corresponde si el Estado recupera la tierra. Este capítulo expone el régimen vigente a 10 de octubre de 2026, tras la Ley de Tierras de 2024 y las reformas de 2026 introducidas por la Resolución n.º 254/2025/QH15, y con una nueva ley de modificación pendiente ante la Asamblea Nacional.

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/suelo-e-inmuebles/
© Be Wise Apps

Índice

5	Presentación del capítulo
5.1	Los derechos de uso del suelo y la Ley de Tierras
5.2	Cómo acceden al suelo las empresas de capital extranjero
5.3	La renta del suelo, los precios del suelo y la Resolución 254
5.4	Parques industriales y zonas económicas
5.5	Vivienda y oficinas para extranjeros
5.6	Revisión de la titularidad y garantías sobre el suelo
5.7	Recuperación de tierras, indemnización y falta de uso
5.8	Negocio inmobiliario y proyectos de promoción

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 5 DE 11

Tierras e inmuebles

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 Tierras n.º 31/2024/QH15 (en vigor desde el 1 de agosto de 2024), modificada por las Leyes n.º 43/2024/QH15, 47/2024/QH15, 58/2024/QH15, 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15, 95/2025/QH15, 116/2025/QH15 (Ciberseguridad, 10 de diciembre de 2025, en vigor desde el 1 de julio de 2026), 130/2025/QH15 (Aviación Civil, 10 de diciembre de 2025, en vigor desde el 1 de julio de 2026), 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 y 147/2025/QH15 (todas de 11 de diciembre de 2025); texto consolidado n.º 44/VBHN-VPQH de 16 de marzo de 2026
- Proyecto de Ley de Tierras modificada (Proyecto n.º 01 de 20 de julio de 2026), sometido a la Asamblea Nacional en su período de sesiones de octubre de 2026, con fecha de entrada en vigor propuesta el 1 de marzo de 2027; todavía no es ley
- Resolución n.º 254/2025/QH15 de la Asamblea Nacional sobre mecanismos para resolver las dificultades de aplicación de la Ley de Tierras (en vigor desde el 1 de enero de 2026), desarrollada por los Decretos n.º 49/2026/ND-CP y 50/2026/ND-CP (en vigor desde el 31 de enero de 2026)
- Decretos n.º 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 103/2024/ND-CP, 71/2024/ND-CP y 88/2024/ND-CP de desarrollo de la Ley de Tierras (registro, normas generales, canon por uso del suelo y renta, precios del suelo, indemnizaciones), en su versión modificada
- Ley de Vivienda n.º 27/2023/QH15 y Decreto n.º 95/2024/ND-CP; Ley n.º 29/2023/QH15 de Negocios Inmobiliarios y Decreto n.º 96/2024/ND-CP

Con quién tratará

- Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (MAE): política nacional de tierras, sistema de información territorial y normas de registro de tierras
- Consejos Populares provinciales (tablas de precios del suelo) y Comités Populares provinciales (asignación, arrendamiento, cambio de uso y recuperación de tierras de organizaciones; coeficientes anuales de ajuste de precios)
- Departamentos provinciales de Agricultura y Medio Ambiente y sus oficinas de registro de tierras: certificados, inscripción de transacciones e hipotecas
- Departamento de Impuestos (Cuc Thue) y oficinas tributarias locales: liquidación y recaudación de la renta del suelo y del canon por uso del suelo
- Ministerio de Construcción y Departamentos provinciales de Construcción: vivienda y mercado inmobiliario; juntas de gestión de las zonas y, desde el 15 de septiembre de 2026, el Ministerio de Industria y Comercio para los parques industriales

- Decreto n.º 35/2022/ND-CP sobre parques industriales y zonas económicas (en su versión modificada); Decreto n.º 99/2022/ND-CP sobre la inscripción de garantías reales

Cifras clave

Plazo de uso del suelo de un proyecto	**Hasta 50 años (70 en supuestos definidos)**
Precio unitario de la renta anual	**Del 0,25 % al 3 % del precio del suelo, fijo durante 5 años**
Falta de uso previa a la recuperación	**12 meses, o 24 meses de retraso respecto del calendario**
Prórroga onerosa por falta de uso	**Hasta 24 meses**
Propiedad extranjera de apartamentos	**30 % por edificio; 250 casas por circunscripción de nivel de barrio**
Plazo de la vivienda de una persona física extranjera	**50 años, renovable una vez por un máximo de 50**
Fondos propios para un proyecto inmobiliario	**20 % del capital (menos de 20 ha); 15 % (20 ha o más)**
Límite del depósito en ventas sobre plano	**5 % del precio de venta**

Qué cambió en 2025–2026

- Desde el 1 de enero de 2026, la Resolución n.º 254/2025/QH15 permite a la mayoría de los arrendatarios del Estado elegir entre renta anual y renta de pago único, incluidos los arrendatarios cuyos arrendamientos son anteriores a ella.
- El canon por uso del suelo, la renta del suelo y las indemnizaciones se calculan ahora sobre la tabla provincial de precios del suelo y un coeficiente de ajuste anual, que sustituyen a la mayoría de las valoraciones específicas caso por caso.
- El Estado puede recuperar tierras para proyectos en zonas de libre comercio y en el centro financiero internacional, así como el suelo restante cuando un inversor haya pactado condiciones respecto de más del 75 % de la superficie y de los usuarios del suelo.
- Los arrendatarios que pagan renta anual pueden vender los edificios construidos en su suelo una vez terminada y legalizada la construcción, y las hipotecas se inscriben ahora en la base de datos de tierras sin anotación en el certificado.
- La gestión estatal de los parques industriales pasó del Ministerio de Hacienda al Ministerio de Industria y Comercio el 15 de septiembre de 2026, y una Ley de Tierras modificada se encuentra ante la Asamblea Nacional con fecha de entrada en vigor propuesta el 1 de marzo de 2027.

A quién se aplica este capítulo. Las empresas de capital extranjero son titulares de derechos de uso del suelo a su propio nombre mediante arrendamiento estatal, subarriendo en un parque industrial, asignación para proyectos de vivienda, aportación de capital de un socio vietnamita o adquisición de una sociedad titular de suelo. Las personas físicas extranjeras no pueden ser titulares de derechos de uso del suelo, pero pueden ser propietarias de un número limitado de

> viviendas. Las empresas y los ciudadanos vietnamitas disponen de vías más amplias, entre ellas la compra de derechos de uso del suelo a otros usuarios y la adquisición por transmisión de suelo agrícola.

Derechos de uso del suelo, no propiedad

El artículo 53 de la Constitución y la Ley de Tierras configuran la tierra como propiedad de todo el pueblo, con el Estado como propietario representante y gestor unificado. Lo que adquieren los inversores es un derecho de uso del suelo: un derecho otorgado para una finalidad, habitualmente por un plazo determinado, a cambio de un pago al Estado, que consta en un certificado de derechos de uso del suelo y de propiedad de los bienes vinculados al suelo. La Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, en vigor desde el 1 de agosto de 2024, es la norma de cabecera, desarrollada por un conjunto de decretos de 2024 y modificada, desde el 1 de enero de 2026, por la Resolución n.º 254/2025/QH15 de la Asamblea Nacional. El marco, las categorías de suelo y de usuarios, el certificado y las autoridades se exponen en Los derechos de uso del suelo y la Ley de Tierras.

Dos consecuencias recorren todo el capítulo. En primer lugar, el derecho vale lo que vale su forma: el suelo asignado contra el pago de un canon por uso del suelo, o arrendado con la renta pagada de una sola vez por todo el plazo, puede transmitirse, subarrendarse, hipotecarse y aportarse como capital, mientras que el suelo arrendado con renta anual en general no puede, aunque sí pueda disponerse de los edificios construidos sobre él. En segundo lugar, el derecho está vinculado a un proyecto: el plazo, la finalidad y el calendario los fijan conjuntamente el registro de la inversión y la decisión sobre el suelo, y el suelo que se deja sin uso puede ser recuperado.

Cómo obtiene suelo un inversor extranjero

Una persona física extranjera no puede ser titular de derechos de uso del suelo. Una empresa de capital extranjero sí puede. A efectos del suelo, una empresa solo es de capital extranjero si debe seguir los procedimientos para inversores extranjeros previstos en la Ley de Inversiones, en términos generales cuando es de titularidad extranjera en más del 50 % (artículo 3, apartado 46, de la Ley de Tierras); una empresa que se sitúa en ese umbral o por debajo es un usuario nacional del suelo. El artículo 28 de la Ley de Tierras enumera las vías de una empresa de capital extranjero: el arrendamiento del Estado, el subarriendo de suelo urbanizado en un parque industrial, un parque de alta tecnología o una agrupación industrial, la asignación de suelo para un proyecto de vivienda destinada a la venta, la aportación de capital en forma de derechos de uso del suelo por un socio vietnamita y la adquisición de una sociedad que ya es titular de suelo. La compra directa de derechos de uso del suelo a hogares vietnamitas, que sí está al alcance de las empresas vietnamitas, en general le está vedada. Cada vía tiene sus propias autorizaciones, estructura de pago y riesgos, y la elección suele hacerse antes de registrar el proyecto; la comparación y una guía de decisión figuran en Cómo acceden al suelo las empresas de capital extranjero. Los proyectos que solicitan suelo al Estado sin subasta ni licitación, o un cambio de uso del suelo, necesitan primero la aprobación de la política de inversión, que se explica en La aprobación de la política de inversión, y un depósito conforme al artículo 30 de la Ley de Inversiones, tratado en El certificado de registro de inversión.

Lo que cuesta el suelo: renta, canon y las reformas de precios de 2026

El Estado cobra un canon por uso del suelo sobre el suelo asignado y una renta sobre el suelo arrendado, pagadera anualmente o de una sola vez por todo el plazo. La renta anual es el precio del suelo multiplicado por un porcentaje del 0,25 % al 3 % fijado por la provincia, que se mantiene fijo por ciclos de cinco años con aumentos limitados por referencia a la inflación. La Resolución n.º 254/2025/QH15 introdujo dos cambios que todo inversor debe comprender: la tabla de precios del suelo aprobada por el Consejo Popular provincial, multiplicada por un coeficiente de ajuste fijado cada año por el Comité Popular, determina ahora en la mayoría de los casos el canon, la renta y las indemnizaciones; y los arrendatarios pueden, en general, elegir su forma de pago, de modo que un fabricante con renta anual puede pasar a la renta de pago único y adquirir derechos transmisibles e hipotecables. Los cálculos, una comparación práctica entre renta anual y renta de pago único, el impuesto sobre el uso del suelo y la relación con los incentivos sobre la renta del suelo figuran en La renta del suelo, los precios del suelo y la Resolución 254; los incentivos propiamente dichos, en Los incentivos a la inversión.

Parques industriales, vivienda y oficinas

La mayoría de los fabricantes extranjeros nunca tratan con el Estado como arrendador. Subarriendan suelo urbanizado a un promotor de parque industrial, o alquilan una nave ya construida, y sus derechos dependen del arrendamiento y de la forma de pago del propio promotor conforme al artículo 202 de la Ley de Tierras. La elección del parque es, por tanto, un ejercicio de due diligence (revisión jurídica) sobre el promotor tanto como una negociación comercial, y desde el 1 de octubre de 2025 la ubicación en un parque ya no conlleva por sí sola un incentivo en el impuesto sobre sociedades. Los tipos de zona, el papel de las juntas de gestión, el procedimiento especial de inversión del artículo 28 y una lista de comprobación del arrendamiento figuran en Parques industriales y zonas económicas.

Las personas físicas extranjeras y las empresas de capital extranjero pueden ser propietarias de viviendas en proyectos de vivienda comercial, dentro de los límites del 30 % de los apartamentos de un edificio y de 250 casas en una circunscripción de nivel de barrio, y la propiedad de una persona física dura 50 años, renovable una vez. Un proyecto de modificación publicado en septiembre de 2026 prohibiría a los extranjeros adquirir villas y casas adosadas. Las oficinas se arriendan con arreglo al Código Civil y a la Ley de Negocios Inmobiliarios, y un apartamento residencial no puede servir de domicilio social de una empresa. Estas normas figuran en Vivienda y oficinas para extranjeros.

Proteger la inversión: título, garantías y recuperación

Antes de comprar, arrendar o prestar con garantía sobre suelo, el inversor coteja el certificado con el registro de tierras y comprueba la situación urbanística, el plazo y la situación de pagos, las cargas, las licencias de construcción y los documentos de finalización de obra. Las hipotecas sobre derechos de uso del suelo solo pueden constituirse a favor de entidades de crédito autorizadas para operar en Vietnam, deben formalizarse ante notario y se inscriben en la oficina de registro de tierras conforme al Decreto n.º 99/2022/ND-CP, por lo que los prestamistas extranjeros recurren a agentes de garantías locales. El método y una lista de comprobación figuran en Due diligence del título y garantías sobre el suelo.

El Estado puede recuperar tierras por razones de defensa y seguridad, para el desarrollo socioeconómico en los 31 supuestos del artículo 79 de la Ley de Tierras y los que añadió la Resolución n.º 254/2025/QH15, y por infracciones, incluido el suelo que se deja sin uso durante 12 meses o con 24 meses de retraso respecto del calendario. La indemnización se basa ahora en la tabla de precios y el coeficiente, y un arrendatario con renta anual recibe indemnización por la inversión restante y sus bienes, no por el suelo. El procedimiento, los plazos, las vías de reclamación y el uso de las garantías de inversión figuran en Recuperación de tierras, indemnización y falta de uso, y la posición conforme a los tratados, en Garantías de inversión y tratados.

La promoción inmobiliaria y lo que está por venir

La promoción de inmuebles para su venta o arrendamiento es un sector de actividad condicionado para los inversores extranjeros y una actividad regulada para todos conforme a la Ley n.º 29/2023/QH15 de Negocios Inmobiliarios. El promotor debe ser una empresa con fondos propios de al menos el 20 % del capital de inversión del proyecto, o el 15 % para proyectos de 20 hectáreas o más; un promotor de capital mayoritariamente extranjero puede construir para la venta, el arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra sobre suelo que se le haya asignado o arrendado, pero no puede cobrar más del 50 % del precio de una vivienda sobre plano antes de la entrega. Las ventas sobre plano requieren una garantía bancaria, y los proyectos solo pueden transmitirse con sujeción a condiciones. Las normas y las estructuras que utilizan en la práctica los promotores extranjeros figuran en Negocio inmobiliario y proyectos de promoción, y las adquisiciones de sociedades de proyecto, en el capítulo 8.

El régimen está a punto de cambiar de nuevo. Una Ley de Tierras modificada, publicada en proyecto el 20 de julio de 2026, está ante la Asamblea Nacional en su período de sesiones de octubre de 2026 con fecha de entrada en vigor propuesta el 1 de marzo de 2027; suprimiría el mecanismo del precio específico del suelo, cambiaría el tratamiento del suelo sin uso y ampliaría los motivos de recuperación. Los inversores que negocian ahora posiciones sobre suelo deben incorporar la posibilidad de estos cambios a sus calendarios y contratos, y confirmar el texto definitivo una vez aprobado.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, artículos 3, apartado 46, 4, 9, 27, 28, 41, 121 y 172; Resolución n.º 254/2025/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (administración de tierras) — https://mae.gov.vn
- Portal del Gobierno (chinhphu.vn): Decretos n.º 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 49/2026/ND-CP y 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Boletín Oficial (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn
- Ministerio de Hacienda: Ley de Inversiones n.º 143/2025/QH15, artículos 21, 24 y 30 — https://mof.gov.vn
- Portal Nacional de Registro Empresarial (cambios de socios y accionistas) — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Departamento de Impuestos (gestión de la renta del suelo y del impuesto sobre el uso del suelo) — https://gdt.gov.vn
- Ministerio de Industria y Comercio: transferencia de las funciones relativas a los parques industriales desde el 15 de septiembre de 2026 — https://moit.gov.vn
- Ministerio de Construcción (vivienda y mercado inmobiliario) — https://moc.gov.vn
- Departamento de Inmigración (residencia temporal de extranjeros) — https://xuatnhapcanh.gov.vn
- Ministerio de Justicia (inscripción de garantías sobre bienes muebles) — https://moj.gov.vn
- Banco Estatal de Vietnam (entidades de crédito autorizadas) — https://www.sbv.gov.vn

Los derechos de uso del suelo y la Ley de Tierras de 2024: la propiedad estatal en nombre del pueblo, las categorías de suelo y de usuarios, el certificado y las autoridades que administran 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 tierra pertenece a todo el pueblo, con el Estado como propietario representante y gestor unificado; los inversores son titulares de derechos de uso del suelo para una finalidad y, en el caso de los proyectos, por un plazo de hasta 50 años, o 70 en supuestos definidos (artículo 53 de la Constitución; artículos 4 y 172 de la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15).
- La Ley de Tierras, en vigor desde el 1 de agosto de 2024, se desarrolla mediante los Decretos n.º 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 103/2024/ND-CP, 71/2024/ND-CP y 88/2024/ND-CP, y ha sido modificada desde el 1 de enero de 2026 por la Resolución n.º 254/2025/QH15, que prevalece en caso de discrepancia (artículo 13 de la resolución).
- El suelo se clasifica en agrícola, no agrícola o sin uso (artículo 9), y el paso de un uso a otro requiere una autorización conforme con la planificación (artículo 121).
- Una empresa de capital extranjero es usuaria del suelo; una persona física extranjera no lo es y solo puede ser propietaria de vivienda con arreglo a la Ley de Vivienda; los derechos de los que goza una empresa dependen de si su suelo fue asignado, arrendado con renta de pago único o arrendado con renta anual (artículos 4, 28 y 41).
- Los derechos constan en un certificado único de derechos de uso del suelo y de propiedad de los bienes vinculados al suelo, expedido e inscrito por la oficina de registro de tierras del Departamento provincial de Agricultura y Medio Ambiente; la política nacional corresponde al Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente.

Nadie es propietario de la tierra: lo que realmente tiene el inversor

El artículo 53 de la Constitución declara que la tierra, el agua y los demás recursos naturales son bienes públicos propiedad de todo el pueblo, con el Estado como propietario representante y gestor unificado. La Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15 se asienta sobre ese principio. El Estado, como representante del propietario, decide la planificación del uso del suelo, fija la finalidad para la que puede utilizarse cada parcela, asigna o arrienda el suelo o reconoce el uso existente, fija los precios del suelo, determina las obligaciones financieras de los usuarios y recupera tierras en los casos que la ley permite. No vende la tierra. Lo que adquiere una empresa es un **derecho de uso del suelo** (quyền sử dụng đất): un derecho patrimonial, reconocido por el Código Civil, a utilizar una superficie definida para una finalidad definida, habitualmente por un plazo definido, a cambio de un pago al Estado.

Aun así, un derecho de uso del suelo es un activo valioso y negociable. Según la forma en que se ostente, puede transmitirse, arrendarse, subarrendarse, hipotecarse y aportarse como capital. Los edificios construidos sobre el suelo son propiedad plena de quien los construyó o compró, y el derecho de uso del suelo y los bienes vinculados al suelo normalmente se inscriben y se transmiten conjuntamente. La cuestión práctica es, por tanto, qué forma de derecho de uso del suelo puede obtener el inversor y qué le permite hacer esa forma; las vías figuran en Cómo acceden al suelo las empresas de capital extranjero.

El suelo destinado a un proyecto de inversión se ostenta por un plazo. Conforme al artículo 172 de la Ley de Tierras, el plazo es en general el plazo de explotación del proyecto, de hasta 50 años, y de hasta 70 años para proyectos con gran volumen de capital y recuperación lenta de la inversión o situados en zonas con condiciones socioeconómicas difíciles o especialmente difíciles; el usuario que cumple sus obligaciones puede solicitar una prórroga antes del vencimiento. El suelo residencial que utilizan los hogares y las personas físicas vietnamitas, en cambio, se ostenta de forma estable y a largo plazo, sin plazo fijo. El plazo que consta en la decisión sobre el suelo y en el certificado debe coincidir con el del certificado de registro de inversión, que se fija conforme al artículo 31 de la Ley de Inversiones (El certificado de registro de inversión).

La Ley de Tierras de 2024 y los instrumentos que la desarrollan

La Ley de Tierras se aprobó el 18 de enero de 2024 y entró en vigor el 1 de agosto de 2024, cinco meses antes de lo previsto inicialmente, en sustitución de la Ley de Tierras de 2013. Desde entonces ha sido modificada por doce leyes: la Ley n.º 43/2024/QH15, que adelantó la fecha de entrada en vigor; las Leyes n.º 47/2024/QH15 y 58/2024/QH15 sobre planificación urbana y rural e inversión pública; las Leyes n.º 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15 y 95/2025/QH15; las Leyes n.º 116/2025/QH15 de Ciberseguridad y 130/2025/QH15 de Aviación Civil, ambas aprobadas el 10 de diciembre de 2025 y en vigor desde el 1 de julio de 2026; y las Leyes n.º 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 y 147/2025/QH15, aprobadas el 11 de diciembre de 2025. La Oficina de la Asamblea Nacional las refundió en el texto n.º 44/VBHN-VPQH de 16 de marzo de 2026. La mayoría de las modificaciones adaptan la ley a la reorganización de la administración local de 2025 y a otras leyes nuevas; una Ley de Tierras modificada de mayor alcance está ante la Asamblea Nacional en su período de sesiones de octubre de 2026 (véanse las perspectivas para 2027 más abajo). El Gobierno la desarrolló mediante un conjunto de decretos dictados a mediados de 2024: el Decreto n.º 101/2024/ND-CP sobre levantamientos, registro y certificados; el Decreto n.º 102/2024/ND-CP, que desarrolla las disposiciones generales de la ley, incluidas la asignación, el arrendamiento y la recuperación de tierras por infracciones; el Decreto n.º 103/2024/ND-CP sobre el canon por uso del suelo y la renta del suelo; el Decreto n.º 71/2024/ND-CP sobre los precios del suelo; y el Decreto n.º 88/2024/ND-CP sobre indemnización, apoyo y reasentamiento. Los Decretos n.º 151/2025/ND-CP y 226/2025/ND-CP redistribuyeron posteriormente las competencias tras la reforma de la administración local de 2025 y modificaron los decretos de 2024.

El 11 de diciembre de 2025 la Asamblea Nacional adoptó la Resolución n.º 254/2025/QH15, en vigor desde el 1 de enero de 2026, para resolver los problemas surgidos en la aplicación de la ley. Añade motivos de recuperación de tierras, permite a los arrendatarios elegir la forma de pago de la renta, convierte la tabla provincial de precios del suelo y un coeficiente de ajuste anual en la base de la mayoría de las cargas sobre el suelo y de las indemnizaciones, y flexibiliza varias normas sobre transacciones y registro. El artículo 13 dispone que, mientras esté en vigor, la resolución prevalece sobre

cualquier ley que regule la misma materia de forma distinta. Los Decretos n.º 49/2026/ND-CP y 50/2026/ND-CP, ambos en vigor desde el 31 de enero de 2026, la desarrollan, respectivamente, en materia de precios del suelo y procedimientos y en materia de canon por uso del suelo y renta. Los cambios en los precios y en la renta del suelo se explican en La renta del suelo, los precios del suelo y la Resolución 254; la Ley de Inversiones determina cuándo un proyecto necesita la aprobación de la política de inversión antes de que pueda asignarse o arrendarse el suelo (La aprobación de la política de inversión).

Categorías de suelo y finalidad de uso

El artículo 9 de la Ley de Tierras divide el suelo en tres grupos. El **suelo agrícola** comprende el suelo para cultivos anuales y perennes (con especial protección del suelo arrocero), los bosques de producción, de protección y de uso especial, la acuicultura, la producción de sal y otros usos agrícolas. El **suelo no agrícola** comprende el suelo residencial urbano y rural, el suelo para sedes de organismos del Estado, el suelo de defensa y seguridad, el suelo para obras de finalidad pública y las categorías más relevantes para los inversores: el suelo para parques industriales, agrupaciones industriales y parques de alta tecnología, el suelo comercial y de servicios, el suelo para instalaciones de producción no agrícola y el suelo para actividades mineras. El **suelo sin uso** es el suelo que todavía no se ha destinado a ningún uso.

Cada parcela tiene una finalidad inscrita, y esa finalidad determina tanto lo que puede hacerse en el suelo como su precio. Utilizar el suelo para otra finalidad es una infracción que puede terminar en recuperación conforme al artículo 81. Un cambio de finalidad, por ejemplo de suelo agrícola a suelo comercial y de servicios, requiere la autorización del Comité Popular competente conforme al artículo 121, debe ser coherente con el plan de uso del suelo, da lugar al pago de la diferencia de canon por uso del suelo o de renta y, en el caso de un proyecto, suele exigir además la aprobación de la política de inversión. La Resolución n.º 254/2025/QH15 establece el método de pago de la diferencia de canon o de renta cuando cambia la finalidad (artículo 10) y suprime la necesidad de que el Consejo Popular provincial apruebe las conversiones de suelo arrocero y forestal antes de que decida la autoridad competente (artículo 4). Las conversiones de grandes superficies de suelo arrocero o forestal siguen requiriendo la aprobación de la política de inversión conforme a la Ley de Inversiones.

Los usuarios del suelo y quién puede ser titular de qué

El artículo 4 de la Ley de Tierras enumera las personas reconocidas como usuarias del suelo: las organizaciones nacionales (incluidas las empresas vietnamitas), las organizaciones religiosas, las comunidades residenciales, los hogares y las personas físicas vietnamitas, las personas de origen vietnamita residentes en el extranjero, las organizaciones extranjeras con funciones diplomáticas y las **organizaciones económicas de capital extranjero**. El artículo 3, apartado 46, define la organización económica de capital extranjero como la organización económica que debe cumplir las condiciones y seguir los procedimientos de inversión para inversores extranjeros previstos en la Ley de Inversiones para ejecutar un proyecto que utilice suelo. Conforme al artículo 20 de la Ley n.º 143/2025/QH15, ello significa, en términos generales, una empresa en la que los inversores extranjeros poseen más del 50 % del capital social, o cuyo capital pertenece en más del 50 % a una empresa de ese tipo (La Ley de Inversiones de 2025). Una empresa vietnamita que se sitúa en ese umbral o por debajo es, por tanto, una

organización económica nacional conforme al artículo 4, apartado 1, letra b), a efectos del suelo, aunque tenga accionistas extranjeros, y puede utilizar las vías nacionales de acceso al suelo; ese mismo umbral determina qué formas de negocio inmobiliario puede ejercer una empresa.

Una **persona física extranjera** o una empresa extranjera sin filial vietnamita no es usuaria del suelo. No puede ser titular de derechos de uso del suelo, salvo en la medida limitada en que la propiedad de una casa o un apartamento conforme a la Ley de Vivienda conlleva el derecho a utilizar el suelo sobre el que se asienta (Vivienda y oficinas para extranjeros). Por ello, el inversor extranjero que necesita suelo constituye o adquiere una empresa vietnamita, que es la titular del suelo a su propio nombre.

El Estado otorga el suelo por tres vías principales. La **asignación** (giao đất) puede ser sin canon, para fines públicos y de defensa, o con canon por uso del suelo, principalmente para proyectos de vivienda destinada a la venta. El **arrendamiento** (cho thuê đất) es la forma habitual para los proyectos empresariales, con la renta pagada anualmente o de una sola vez por todo el plazo. El **reconocimiento** (công nhận) confirma los derechos sobre suelo ya utilizado de forma estable, principalmente por hogares. Los derechos que de ello se derivan para las empresas de capital extranjero se establecen en el artículo 41: el suelo asignado y el suelo arrendado con renta de pago único pueden transmitirse, arrendarse, hipotecarse a favor de una entidad de crédito autorizada en Vietnam y aportarse como capital; el suelo arrendado con renta anual solo permite a la empresa hipotecar, vender, arrendar o aportar sus propios bienes situados en el suelo y sus derechos derivados del contrato de arrendamiento, con excepciones definidas para los promotores de parques industriales. El cuadro siguiente resume la situación.

GUÍA DE DECISIÓN

¿Puede este inversor ser titular de este derecho sobre el suelo?

Responda pensando en la persona que será la usuaria del suelo; las vías se comparan en la sección 5.2.

Q1 **¿Es el titular previsto una persona física extranjera o una empresa extranjera sin empresa vietnamita?**

Sí No puede ser titular de derechos de uso del suelo. Una persona física extranjera puede comprar una vivienda en un proyecto de vivienda comercial dentro de los límites de la Ley de Vivienda; para cualquier uso empresarial, debe constituirse o adquirirse una empresa vietnamita.

No Pase a la pregunta 2.

Q2 **¿Es el titular una empresa vietnamita que debe seguir los procedimientos para inversores extranjeros previstos en la Ley de Inversiones, en términos generales porque los inversores extranjeros poseen más del 50 % de su capital social?**

Sí Es una organización económica de capital extranjero (artículo 3, apartado 46, de la Ley de Tierras). Pase a la pregunta 3.

No Es una organización nacional, aunque tenga accionistas extranjeros en ese umbral o por debajo, con la más amplia variedad de vías, incluida la adquisición por transmisión de derechos de uso del suelo de otros usuarios. Pase a la pregunta 3 para conocer el efecto de la forma de pago.

Q3 **¿Se asignará el suelo con canon por uso del suelo, o se arrendará con la renta pagada de una sola vez por todo el plazo?**

Sí La empresa puede transmitir, arrendar, hipotecar a favor de una entidad de crédito autorizada y aportar como capital el derecho de uso del suelo y sus bienes (artículo 41, apartado 3).

No Pase a la pregunta 4.

Q4 **¿Se arrendará el suelo con renta anual?**

Sí La empresa puede disponer de sus bienes situados en el suelo y de sus derechos de arrendamiento, pero no del derecho de uso del suelo en sí (artículo 41, apartado 2); desde el 1 de enero de 2026 puede vender edificios terminados y legales (artículo 11 de la Resolución n.º 254/2025/QH15) y puede solicitar el paso a la renta de pago único.

No Compruebe si el suelo es un subarriendo de un promotor de parque industrial (artículo 202) o se ostenta a través de otra empresa (artículo 41, apartado 4); los derechos siguen la forma de pago subyacente.

El certificado: un único documento para el suelo y los edificios

Los derechos se acreditan mediante el **certificado de derechos de uso del suelo y de propiedad de los bienes vinculados al suelo** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất). Los inversores y el mercado siguen hablando del libro rojo (sổ đỏ) y del libro rosa (sổ hồng), denominaciones heredadas de modelos anteriores; desde la Ley de Tierras de 2024 existe un certificado único, expedido en un nuevo modelo desde el 1 de agosto de 2024 que incorpora un código QR vinculado a la base de datos de tierras. Los certificados anteriores siguen siendo válidos.

El certificado recoge el usuario del suelo, el número de parcela y la hoja del plano, la dirección y la superficie, la categoría y la finalidad del suelo, el plazo, la forma de uso (asignación con o sin canon, arrendamiento con renta anual o de pago único, reconocimiento) y el origen del derecho, junto con los edificios y demás bienes de los que el titular es propietario. Los cambios se anotan en el certificado o, cada vez con más frecuencia, solo en la base de datos de tierras: conforme al artículo 11 de la Resolución

n.º 254/2025/QH15, una hipoteca se inscribe ahora mediante la actualización de la base de datos sin anotación en el certificado. El certificado es, por tanto, el punto de partida, y no el final, de una verificación del título, y el registro de tierras que lleva la oficina de registro de tierras es la fuente fehaciente (Due diligence del título y garantías sobre el suelo).

Las transacciones sobre derechos de uso del suelo surten efecto con su inscripción en la oficina de registro de tierras, y los contratos de transmisión, donación, hipoteca o aportación como capital de derechos de uso del suelo deben formalizarse ante notario o certificarse, salvo que una de las partes sea una empresa inmobiliaria y el contrato sea de transmisión o de aportación, en cuyo caso la intervención notarial es opcional (artículo 27, apartado 3). Los arrendamientos y subarriendos de derechos de uso del suelo no necesitan formalizarse ante notario.

Quién administra el suelo

A nivel nacional, el **Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente** (MAE), creado en marzo de 2025 a partir del antiguo Ministerio de Recursos Naturales y Medio Ambiente y del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, es responsable de la política de tierras, del plan nacional de uso del suelo, del sistema nacional de información territorial y de las normas de registro y certificación. El **Ministerio de Hacienda** establece las normas sobre el canon por uso del suelo y la renta del suelo, que el **Departamento de Impuestos** y sus oficinas locales liquidan y recaudan. El **Ministerio de Construcción** regula la vivienda y el mercado inmobiliario.

A nivel provincial, el **Consejo Popular** aprueba la tabla de precios del suelo y, desde la Resolución n.º 254/2025/QH15, autoriza la recuperación del suelo restante conforme a la regla del 75 %. El **Comité Popular** decide las asignaciones, los arrendamientos, los cambios de finalidad y las recuperaciones respecto de organizaciones, incluidas las empresas de capital extranjero, y fija el coeficiente anual de ajuste del precio del suelo. El **Departamento de Agricultura y Medio Ambiente** provincial asesora sobre esas decisiones, y su **oficina de registro de tierras** (văn phòng đăng ký đất đai), que actúa a través de sucursales locales, lleva el registro de tierras, expide los certificados e inscribe las transacciones y las hipotecas. Desde el 1 de julio de 2025, los Comités Populares de nivel municipal tramitan la mayoría de los asuntos de hogares y personas físicas. Desde el 15 de septiembre de 2026, la gestión estatal de los parques industriales ha pasado del Ministerio de Hacienda al Ministerio de Industria y Comercio (Parques industriales y zonas económicas).

Quién puede ser titular de qué derechos sobre el suelo

Usuario del suelo	Principales vías de obtención del suelo	¿Puede transmitir e hipotecar el derecho de uso del suelo?	Fundamento jurídico
Empresa vietnamita, incluida la que tiene una participación extranjera igual o inferior al 50 %	Asignación o arrendamiento estatal; transmisión de otros usuarios, incluido suelo agrícola con un plan de uso del suelo aprobado; aportación de capital; subasta	Sí cuando el suelo se asigna con canon, se arrienda con renta de pago único o se recibe por transmisión; solo los bienes cuando la renta es anual	Ley de Tierras, artículos 3, apartado 46, 28, 33 y 34

Usuario del suelo	Principales vías de obtención del suelo	¿Puede transmitir e hipotecar el derecho de uso del suelo?	Fundamento jurídico
Empresa de capital extranjero (en términos generales, con más del 50 % de participación extranjera)	Arrendamiento estatal; subarriendo en parque industrial; asignación para proyectos de vivienda; aportación de capital por un usuario vietnamita; adquisición de una sociedad titular de suelo	Sí sobre suelo asignado o con renta de pago único, con hipoteca solo a favor de entidades de crédito autorizadas en Vietnam; solo bienes y derechos de arrendamiento sobre suelo con renta anual	Ley de Tierras, artículos 28 y 41
Hogar o persona física vietnamita	Asignación, arrendamiento, reconocimiento, transmisión, herencia	Sí, con límites en el caso del suelo agrícola	Ley de Tierras, disposiciones sobre usuarios individuales del suelo
Persona física extranjera	Ninguna respecto del suelo; puede ser propietaria de vivienda en proyectos comerciales	No tiene derecho de uso del suelo propio; puede hipotecar su vivienda a favor de una entidad de crédito	Ley de Vivienda, artículos 17 a 20
Empresa extranjera sin entidad vietnamita	Ninguna; una oficina de representación o una sucursal puede arrendar locales	No	Ley de Tierras, artículo 4

EJEMPLO PRÁCTICO

Lectura del certificado de un terreno industrial de 2,4 hectáreas en Dong Nai

A un fabricante japonés de componentes se le ofrecen el terreno y los edificios de una empresa vietnamita. El certificado y un extracto del registro muestran lo siguiente. Los hechos son ilustrativos.

Usuario del suelo	Sociedad anónima vietnamita, 100 % de capital nacional. Coincide con el vendedor que figura en la carta de intenciones.
Finalidad y categoría	Suelo para instalaciones de producción no agrícola. Compatible con una fábrica; no se requiere cambio de finalidad.
Forma de uso	Arrendamiento estatal, renta pagada anualmente. El vendedor no puede transmitir el derecho de uso del suelo en sí; puede vender los edificios y sus derechos de arrendamiento.
Condición	50 años desde 2012, por lo que en 2026 quedan 36 años. El plazo del IRC del comprador no debe exceder el plazo restante del suelo, salvo que se obtenga un ajuste.
Bienes inscritos	Dos naves industriales (14 000 m^2) y un edificio de oficinas, con licencia de construcción y acta de recepción de obra en el expediente; una ampliación del almacén realizada en 2019 no está inscrita.

Extracto del registro	Una hipoteca a favor de un banco vietnamita sobre los edificios; no consta ningún litigio, embargo ni notificación de recuperación.
Opciones identificadas	a) Comprar los edificios y subrogarse en el arrendamiento con arreglo a las condiciones del artículo 46 y al artículo 11 de la Resolución n.º 254/2025/QH15; b) pedir al vendedor que pase primero a la renta de pago único y adquirir después por transmisión el derecho de uso del suelo; c) comprar la propia sociedad vendedora.
Calendario	Semana 1: revisión del certificado; semanas 2 a 3: búsqueda registral, confirmación de la oficina tributaria del pago de la renta y comprobación urbanística; semana 4: decisión sobre la estructura.

La ampliación del almacén no inscrita debe regularizarse o valorarse como riesgo en el precio antes de la firma.

La opción c) convertiría a la sociedad objetivo en una empresa de capital extranjero y puede requerir su registro conforme al artículo 21 de la Ley de Inversiones; véase la sección 5.2.

Preguntas de los inversores sobre los derechos de uso del suelo

¿Puede alguien ser propietario de la tierra en Vietnam?

No. Conforme al artículo 53 de la Constitución y a la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, la tierra pertenece a todo el pueblo y el Estado la gestiona como propietario representante. Los inversores, vietnamitas o extranjeros, son titulares de derechos de uso del suelo para una finalidad y, en el caso de los proyectos, por un plazo de hasta 50 o 70 años, que constan en un certificado.

¿Qué diferencia hay entre el libro rojo y el libro rosa?

Son denominaciones antiguas de los certificados de derechos de uso del suelo y de propiedad de vivienda. Desde el 1 de agosto de 2024 existe un certificado único de derechos de uso del suelo y de propiedad de los bienes vinculados al suelo, en un nuevo modelo con código QR. Los certificados anteriores siguen siendo válidos hasta que se sustituyen con ocasión de una transacción o a solicitud del titular.

¿Puede una empresa de capital extranjero ser titular de suelo a su propio nombre?

Sí. Una empresa vietnamita con accionistas extranjeros es usuaria del suelo conforme al artículo 4 y es titular del suelo a su propio nombre. Si debe seguir los procedimientos para inversores extranjeros, en términos generales por tener más del 50 % de participación extranjera, es una organización económica de capital extranjero (artículo 3, apartado 46) y obtiene suelo principalmente mediante arrendamiento estatal, subarriendo en parque industrial, asignación para vivienda, aportación de capital o adquisición; en ese umbral o por debajo es un usuario nacional del suelo. Lo que puede hacer con el suelo depende de cómo se pague la renta o el canon.

¿Sustituye la Resolución 254 a la Ley de Tierras?

No. La Resolución n.º 254/2025/QH15 modifica normas concretas desde el 1 de enero de 2026, principalmente sobre recuperación de tierras, pago de la renta, precios del suelo y registro, y prevalece cuando difiere de la ley. Por lo demás, la Ley de Tierras y sus decretos de 2024 siguen aplicándose, y se espera una Ley de Tierras modificada a partir del 1 de marzo de 2027.

¿Quién expide los certificados de suelo e inscribe las hipotecas?

La oficina de registro de tierras del Departamento provincial de Agricultura y Medio Ambiente, a través de sus sucursales locales. Lleva el registro de tierras, expide los certificados, inscribe las transmisiones y anota las hipotecas conforme al Decreto n.º 99/2022/ND-CP, que desde 2026 se actualizan en la base de datos sin anotación en el certificado.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- Una Ley de Tierras modificada, publicada como proyecto el 20 de julio de 2026 y sometida a la Asamblea Nacional en su período de sesiones de octubre de 2026, tiene fecha de entrada en vigor propuesta el 1 de marzo de 2027. Suprimiría el mecanismo del precio específico del suelo, cambiaría la regla de prórroga para el suelo sin uso y ampliaría los motivos de recuperación; el texto definitivo puede ser distinto.
- El Gobierno se ha fijado como objetivo completar la base de datos nacional de tierras a finales de 2026, con la cobertura catastral de las zonas restantes a finales de 2027, y el proyecto de ley exigiría que las transacciones sobre suelo se inscribieran por vía digital.
- El capítulo IV del Decreto n.º 49/2026/ND-CP se aplica hasta el 1 de marzo de 2027, lo que indica que los decretos de desarrollo se volverán a dictar cuando entre en vigor la ley modificada.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Land use right	*Quyền sử dụng đất*	El derecho a utilizar el suelo otorgado, arrendado o reconocido por el Estado; el activo del que son titulares los inversores.
Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land	*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*	El certificado de título único desde el 1 de agosto de 2024.
Land allocation	*Giao đất*	Concesión de suelo por el Estado, con o sin canon por uso del suelo.
Land lease	*Cho thuê đất*	Arrendamiento de suelo por el Estado con renta anual o de pago único.
Land use levy	*Tiền sử dụng đất*	El pago por el suelo asignado o por un cambio de finalidad.

Inglés	Vietnamita	Significado
Purpose of land use	*Mục đích sử dụng đất*	El uso inscrito; su cambio requiere autorización (artículo 121).
Foreign-invested economic organisation	*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*	Empresa que debe seguir los procedimientos para inversores extranjeros previstos en la Ley de Inversiones, en términos generales la que tiene más del 50 % de participación extranjera (artículo 3, apartado 46); usuaria del suelo conforme al artículo 4, apartado 7.
Land registration office	*Văn phòng đăng ký đất đai*	Lleva el registro, expide los certificados e inscribe las transacciones y las hipotecas.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Una empresa vietnamita, incluida la que tiene una participación extranjera igual o inferior al 50 %, es un usuario nacional del suelo y puede adquirir por transmisión derechos de uso del suelo de otros usuarios, incluido suelo agrícola con un plan de uso del suelo aprobado. Una empresa de capital extranjero está limitada a las vías del artículo 28 y solo puede hipotecar el suelo a favor de entidades de crédito autorizadas en Vietnam. Una persona física extranjera no puede ser titular de ningún derecho de uso del suelo, mientras que una persona física vietnamita puede ser titular de suelo residencial sin plazo fijo.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Comentarios redactados en 2024 o 2025, anteriores a la Resolución n.º 254/2025/QH15: las normas sobre pago de la renta, precios del suelo y recuperación cambiaron el 1 de enero de 2026.
- Suponer que el certificado lo dice todo: las hipotecas se anotan ahora en la base de datos de tierras sin anotación en el certificado.
- Un plazo del suelo más corto que el del IRC o el de la financiación; armonice los tres antes de firmar.
- Utilizar el suelo fuera de su finalidad inscrita, aunque sea temporalmente; es una infracción que puede terminar en recuperación.
- Tratar el suelo con renta anual como si conllevara un derecho de uso del suelo transmisible; solo puede disponerse de los bienes y de los derechos de arrendamiento.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, artículos 3, apartado 46, 4, 9, 27, 28, 41, 121 y 172; Resolución n.º 254/2025/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (administración de tierras) — https://mae.gov.vn
- Portal del Gobierno (chinhphu.vn): Decretos n.º 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 49/2026/ND-CP y 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Boletín Oficial (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn

Cómo acceden al suelo las empresas de capital extranjero: arrendamiento estatal, subarriendo en parque industrial, asignación para vivienda, aportación de capital, adquisición de una sociedad titular de suelo y restricciones sobre el suelo agrícola y sensible

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

- Una empresa de capital extranjero puede obtener suelo mediante arrendamiento estatal, mediante subarriendo o transmisión en un parque industrial, una agrupación industrial o un parque de alta tecnología, mediante asignación estatal para un proyecto de vivienda, mediante aportación de capital o transmisión de capital de un usuario vietnamita y, en casos especiales, como las subastas y la ejecución de hipotecas (artículo 28 de la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15).
- El suelo estatal se arrienda mediante subasta de derechos de uso del suelo, mediante licitación para seleccionar a un inversor o sin ninguna de ellas en los casos del artículo 124 de la Ley de Tierras y del artículo 4, apartado 4, de la Resolución n.º 254/2025/QH15; la solicitud de suelo estatal sin subasta ni licitación, o de un cambio de uso del suelo, requiere la aprobación de la política de inversión (artículo 24 de la Ley n.º 143/2025/QH15).
- Una empresa de capital extranjero surgida de la compra de acciones de una sociedad vietnamita titular de suelo conserva los derechos sobre el suelo de esa sociedad tal como están (artículo 41, apartado 4, de la Ley de Tierras), pero la adquisición debe registrarse previamente si la sociedad objetivo es titular de suelo en islas, en municipios fronterizos o costeros o en zonas sensibles para la defensa (artículo 21 de la Ley de Inversiones).
- Una empresa de capital extranjero no puede comprar suelo agrícola a hogares y personas físicas; arrienda suelo agrícola al Estado para un proyecto aprobado o lo recibe como aportación de capital, y el suelo arrocero y los bosques de protección y de uso especial gozan de una protección estricta.
- Los derechos siguen a la forma de pago: la asignación o la renta de pago único confieren un derecho de uso del suelo transmisible e hipotecable; la renta anual confiere derechos solo sobre los edificios y el arrendamiento (artículo 41).

El punto de partida: el artículo 28 y los límites de una empresa de capital extranjero

Una empresa vietnamita goza de amplia libertad para adquirir suelo: puede arrendarlo al Estado, adquirir por transmisión derechos de uso del suelo de otros usuarios, recibir suelo como aportación de capital y comprar en subasta. Una organización económica de capital extranjero dispone de una lista más reducida. El artículo 3, apartado 46, de la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15 la define como la organización económica que debe cumplir las condiciones y seguir los procedimientos de inversión para inversores extranjeros previstos en la Ley de Inversiones para ejecutar un proyecto que utilice suelo, lo que conforme al artículo 20 de la Ley n.º 143/2025/QH15 significa, en términos generales, una empresa con más del 50 % de participación extranjera; una empresa en ese umbral o por debajo es un usuario nacional del suelo con las vías más amplias, aunque tenga accionistas extranjeros. El artículo 28 de la Ley de Tierras permite a una organización económica de capital extranjero recibir derechos de uso del suelo por seis vías: el arrendamiento del Estado; la aportación de capital en forma de derechos de uso del suelo; la transmisión de capital de inversión cuyo valor consiste en derechos de uso del suelo, es decir, la adquisición de una sociedad o de un proyecto titular de suelo; la transmisión o el subarriendo de derechos de uso del suelo en un parque industrial, una agrupación industrial o un parque de alta tecnología; la asignación estatal de suelo para un proyecto de vivienda destinada a la venta o a la venta y el arrendamiento; y casos especiales como la adjudicación en una subasta de derechos de uso del suelo, la ejecución de una hipoteca o una sentencia judicial, un laudo arbitral o un acuerdo de mediación reconocido. Fuera de una zona industrial, no puede simplemente comprar derechos de uso del suelo a una empresa o a un hogar vietnamitas.

La vía determina el tiempo necesario para obtener el suelo, si se requieren la aprobación de la política de inversión y un depósito, los pagos, si el suelo puede hipotecarse y el riesgo de liberación del suelo. El inversor extranjero debe decidir la vía antes de solicitar su certificado de registro de inversión, porque el IRC recoge la ubicación y la superficie del suelo y los documentos relativos al suelo forman parte del expediente (El certificado de registro de inversión).

Vía 1: el arrendamiento del Estado

El arrendamiento estatal (thuê đất của Nhà nước) es la vía para un proyecto situado fuera de una zona industrial que necesita suelo que el inversor todavía no controla. El Comité Popular provincial decide el arrendamiento, la autoridad de tierras firma el contrato de arrendamiento y la oficina tributaria emite las notificaciones de renta. El inversor elige si paga la renta anualmente o de una sola vez por todo el plazo; desde el 1 de enero de 2026, el artículo 4, apartado 2, de la Resolución n.º 254/2025/QH15 permite en general cualquiera de las dos opciones, salvo cuando el suelo procede de un fondo gestionado por un organismo del Estado y se arrienda con renta anual, y el suelo arrendado por subasta procedente de dicho fondo debe pagarse de una sola vez por todo el plazo. La economía de la elección se expone en La renta del suelo, los precios del suelo y la Resolución 254.

El Estado selecciona al arrendatario de una de tres maneras. El suelo libre y con un uso planificado suele **subastarse**, y la puja ganadora se convierte en la renta. Cuando el suelo no se ha liberado o el proyecto es una promoción urbana o de vivienda, el Estado organiza una **licitación para seleccionar a un inversor** conforme a la Ley de Licitaciones. El suelo se arrienda **sin subasta ni licitación** solo en los casos del artículo 124 de la Ley de Tierras y los añadidos por el artículo 4, apartado 4, de la Resolución

n.º 254/2025/QH15, entre los que figuran el suelo utilizado para pagar contratos de construcción y transferencia, los proyectos incluidos en los supuestos de recuperación del artículo 79 que no utilizan capital del Estado y ya cuentan con aprobación de la política de inversión y un inversor aprobado, y los proyectos energéticos y turísticos con servicios comerciales en zonas especialmente desfavorecidas. La solicitud de suelo sin subasta ni licitación, o de un cambio de uso del suelo, sitúa el proyecto en el ámbito del artículo 24 de la Ley de Inversiones y requiere previamente la aprobación de la política de inversión, tal como se explica en La aprobación de la política de inversión, junto con el depósito previsto en el artículo 30.

El Estado solo arrienda suelo para un uso coherente con la planificación aprobada, principalmente los objetivos de uso del suelo del plan provincial y, para la construcción, los planes de zonificación previstos en la Ley n.º 47/2024/QH15 de Planificación Urbana y Rural. Cuando el suelo está ocupado, el Estado lo recupera de los usuarios actuales, los indemniza y después lo arrienda al inversor. La liberación del suelo es la principal causa de retrasos en esta vía, y los inversores suelen anticipar el importe de las indemnizaciones, que después se deduce de la renta (Recuperación de tierras, indemnización y falta de uso).

Vía 2: el subarriendo en un parque industrial, una agrupación industrial o un parque de alta tecnología

La mayoría de los fabricantes extranjeros obtienen suelo subarrendando parcelas urbanizadas al promotor de un parque industrial, una agrupación industrial o un parque de alta tecnología, o alquilando una nave ya construida. El promotor ya ha obtenido la aprobación de la política de inversión, ha arrendado el suelo al Estado, lo ha liberado y ha construido viales, suministro eléctrico, agua y depuración de aguas residuales. El arrendatario no necesita aprobación de la política de inversión para su propio proyecto, no paga depósito y puede pasar de la firma a la construcción en semanas. Conforme al artículo 202 de la Ley de Tierras, un promotor que paga renta anual solo puede subarrendar con renta anual, mientras que un promotor que ha pagado la renta de una sola vez por todo el plazo puede subarrendar con pago único o anual, y el plazo del arrendatario sigue el plazo restante del proyecto de infraestructura del parque. El mecanismo, los tipos de zona, la due diligence (revisión jurídica) sobre el promotor y una lista de comprobación del arrendamiento figuran en Parques industriales y zonas económicas.

Vía 3: la asignación para un proyecto de vivienda

Una empresa de capital extranjero que promueve vivienda para la venta, o para la venta y el arrendamiento, puede recibir suelo estatal por asignación contra el pago de un canon por uso del suelo, en las mismas condiciones que un promotor nacional. El inversor se selecciona mediante subasta o licitación, salvo que ya sea titular del suelo o lo haya reunido mediante acuerdo con los usuarios existentes, y los proyectos de vivienda y urbanos siempre requieren la aprobación de la política de inversión. Desde el 1 de abril de 2025, la Resolución n.º 171/2024/QH15 permite además, como experiencia piloto de cinco años, proyectos de vivienda comercial sobre suelo adquirido mediante acuerdo o ya poseído que no sea suelo residencial, en terrenos incluidos en la lista del Consejo Popular provincial. Las condiciones del negocio inmobiliario, las ventas sobre plano y las transmisiones de proyectos figuran en Negocio inmobiliario y proyectos de promoción.

Vía 4: suelo de un socio vietnamita, mediante aportación de capital o arrendamiento

Una empresa o una persona física vietnamita que es titular de suelo con derechos transmisibles, es decir, suelo asignado con canon, arrendado con renta de pago único o recibido por transmisión, puede aportar sus derechos de uso del suelo como capital a una empresa conjunta, incluida una con accionistas extranjeros. La empresa conjunta es entonces titular del suelo por el plazo restante con los derechos inherentes a él. La aportación la valoran los socios por unanimidad o una entidad de tasación autorizada conforme al artículo 36 de la Ley de Empresas, el contrato de aportación debe formalizarse ante notario o certificarse conforme al artículo 27, apartado 3, de la Ley de Tierras, y el cambio de usuario del suelo se inscribe en la oficina de registro de tierras, que expide un certificado a nombre de la empresa. El suelo que el socio tiene con renta anual no puede aportarse como derecho de uso del suelo; solo pueden aportarse los edificios y los derechos de arrendamiento (artículo 41, apartado 2). El suelo del socio suele ser su principal activo, por lo que su valoración y su título merecen un examen minucioso (Capital social y aportación de capital).

Una empresa de capital extranjero también puede arrendar suelo o edificios a un usuario vietnamita del suelo mediante un arrendamiento privado. Cuando el arrendador tiene suelo con renta de pago único o asignado, puede arrendar el propio derecho de uso del suelo; cuando tiene suelo con renta anual, puede arrendar sus edificios y subarrendar sus derechos de arrendamiento. La posición del arrendatario depende de que el arrendador siga cumpliendo, por lo que el contrato debe obligar al arrendador a mantener la renta pagada, las licencias vigentes y el suelo libre de riesgo de recuperación.

Vía 5: la adquisición de una sociedad que ya es titular de suelo

Para muchos inversores extranjeros, y para casi todos los promotores inmobiliarios extranjeros, la vía más eficiente es comprar acciones o participaciones de una sociedad vietnamita que ya es titular de suelo. El suelo permanece en la sociedad, por lo que no se necesita una nueva decisión sobre el suelo, y conforme al artículo 41, apartado 4, de la Ley de Tierras, la sociedad que pasa a ser de capital extranjero por dicha adquisición conserva los derechos y obligaciones inherentes a su suelo, según se trate de suelo asignado, con renta de pago único o con renta anual.

La adquisición tiene sus propias autorizaciones. Conforme al artículo 21 de la Ley n.º 143/2025/QH15, el comprador extranjero debe registrar la compra ante la autoridad de registro de inversiones antes de que se inscriba el cambio de accionistas cuando la participación extranjera vaya a superar el 50 % o a aumentar por encima de ese nivel, cuando la sociedad objetivo opere en un sector de actividad sujeto a condiciones de acceso al mercado para extranjeros o cuando sea titular de suelo en islas, en municipios fronterizos o costeros o en zonas que afecten a la defensa y la seguridad. Puede aplicarse el control de concentraciones por encima de los umbrales descritos en la pregunta frecuente 87, y un vendedor extranjero persona jurídica tributa al 2 % de los ingresos brutos conforme al Decreto n.º 320/2025/ND-CP (Tributación de las transmisiones de acciones y de los dividendos). Comprar la sociedad supone también comprar su historia: la renta impagada, los edificios no inscritos, las infracciones urbanísticas y los retrasos que podrían dar lugar a la recuperación acompañan a la sociedad, por lo que la due diligence (revisión jurídica) del suelo descrita en Due diligence del título y garantías sobre el suelo es el núcleo de la operación. La estructura de la operación se trata en el capítulo 8.

Restricciones: suelo agrícola, zonas fronterizas y costeras, suelo de defensa

Suelo agrícola. Una empresa de capital extranjero puede utilizar suelo agrícola, pero normalmente arrendándolo al Estado para un proyecto agrícola, forestal o acuícola aprobado, con posibilidad de renta de pago único conforme al artículo 120, apartado 2, o recibiéndolo como aportación de capital o junto con una sociedad adquirida. No puede adquirir por transmisión suelo agrícola de hogares y personas físicas, algo que sí puede hacer una empresa nacional, incluida la que tiene una participación extranjera igual o inferior al 50 %, una vez que el Comité Popular competente aprueba su plan de uso del suelo agrícola. El suelo arrocero y los bosques de protección y de uso especial gozan de una protección estricta, la conversión a uso no agrícola requiere una autorización coherente con el plan de uso del suelo y la conversión de grandes superficies de suelo arrocero o forestal requiere la aprobación de la política de inversión (pregunta frecuente 48).

Zonas fronterizas, costeras, insulares y de defensa. El suelo de estas zonas no está cerrado como tal a las empresas de capital extranjero, pero su control se somete a examen. La adquisición de una sociedad titular de ese suelo debe registrarse conforme al artículo 21 de la Ley de Inversiones, y la autoridad consulta a los ministerios de defensa y de seguridad pública; un proyecto que solicite la asignación de zonas que afecten a la defensa o la seguridad nacionales requiere la aprobación de la política de inversión; y las personas físicas y las organizaciones extranjeras no pueden ser propietarias de vivienda en las zonas reservadas a la defensa y la seguridad conforme al artículo 16 de la Ley de Vivienda.

GUÍA DE DECISIÓN

¿Qué vía de acceso al suelo se ajusta a mi proyecto?

Una guía de decisión para una empresa de capital extranjero. Responda en orden; el primer resultado al que llegue es la vía de partida habitual, no la única.

Q1 **¿Es el proyecto de fabricación, montaje o logística y podría desarrollarse en un parque industrial, una agrupación industrial o un parque de alta tecnología?**

Sí Empiece por un subarriendo en un parque industrial o una nave ya construida: sin aprobación de la política de inversión, sin depósito y con la vía más rápida hasta la construcción. Véase la sección 5.4.

No Pase a la pregunta 2.

Q2 **¿Tiene ya un socio vietnamita o una sociedad objetivo suelo adecuado con derechos transmisibles?**

Sí Valore una aportación de capital en forma de derechos de uso del suelo a una empresa conjunta, o la adquisición de la sociedad titular del suelo con el registro del artículo 21 cuando sea necesario.

No Pase a la pregunta 3.

Q3 **¿Es el proyecto una promoción de vivienda o urbana para la venta o el arrendamiento?**

Sí Asignación estatal con canon por uso del suelo, previa aprobación de la política de inversión y selección mediante subasta o licitación, o adquisición de un proyecto; véase la sección 5.8.

No Pase a la pregunta 4.

Q4 **¿Necesita el emplazamiento suelo estatal fuera de una zona o un cambio de uso del suelo?**

Sí Un arrendamiento estatal previa aprobación de la política de inversión, mediante subasta, licitación o decisión directa; prevea en el presupuesto el depósito, la liberación del suelo y de seis a doce meses más que en un parque.

No Puede bastar un arrendamiento privado de edificios o de suelo de un usuario vietnamita; compruebe el título y la forma de pago del arrendador.

Comparación de las vías

Vía	Autorizaciones	Pago	¿Puede hipotecarse el derecho de uso del suelo?	Uso habitual
Arrendamiento estatal fuera de una zona	Aprobación de la política de inversión si no hay subasta ni licitación, o si hay cambio de uso; IRC; decisión de arrendamiento; depósito conforme al artículo 30	Renta anual o de pago único al Estado; indemnizaciones anticipadas si el suelo está ocupado	Solo con renta de pago único	Plantas independientes, centros logísticos, proyectos energéticos y turísticos
Subarriendo en parque industrial	Solo el IRC (o el procedimiento especial del artículo 28)	Precio del subarriendo al promotor, de pago único o anual, más gastos de gestión	Solo en un subarriendo de pago único de un promotor que pagó de una sola vez	Fabricación y almacenamiento
Asignación para vivienda	Aprobación de la política de inversión; subasta o licitación salvo que ya se sea titular del suelo; IRC	Canon por uso del suelo	Sí	Proyectos residenciales y urbanos

Vía	Autorizaciones	Pago	¿Puede hipotecarse el derecho de uso del suelo?	Uso habitual
Aportación de capital por un socio vietnamita	IRC de la empresa conjunta; aportación formalizada ante notario; inscripción del cambio	Participaciones en la empresa conjunta a cambio del suelo	Sí, si el suelo del socio era asignado o con renta de pago único	Hoteles, complejos turísticos, agricultura, empresas conjuntas
Adquisición de una sociedad titular de suelo	Registro del artículo 21 cuando proceda; control de concentraciones por encima de los umbrales	Precio de las acciones al vendedor; los pagos por el suelo permanecen en la sociedad	En los términos en que lo tenía la sociedad objetivo	Promoción inmobiliaria, plantas sobre terrenos ya urbanizados (brownfield)
Arrendamiento privado de un usuario vietnamita	Ninguna, aparte del IRC y del arrendamiento	Renta al arrendador	No	Oficinas, almacenes, plantas pequeñas

EJEMPLO PRÁCTICO

Elección de la vía para una planta de procesamiento de alimentos de 6 hectáreas

Un grupo alimentario coreano proyecta una sociedad íntegramente participada para construir una planta de 6 hectáreas en el delta del Mekong. Compara tres vías. Todos los precios, rentas y plazos son hipótesis ilustrativas, no cotizaciones de mercado.

Opción A: parque industrial	Subarriendo de 6 ha de un promotor de parque que pagó la renta de una sola vez; quedan 38 años del proyecto del parque. Precio supuesto de 110 USD por m^2, pagado de una sola vez: 6,6 millones de USD, más unos gastos de gestión.
Plazos de la opción A	IRC de la junta de gestión de la zona en unas cuatro semanas; subarriendo firmado en la semana 6; construcción desde el mes 3. Sin aprobación de la política de inversión y sin depósito.
Opción B: arrendamiento estatal	Suelo agrícola cercano a un puerto fluvial, que debe convertirse y arrendarse al Estado. Aprobación de la política de inversión por el presidente del Comité Popular provincial, depósito del 3 % del capital, liberación del suelo de 40 hogares.
Plazos y coste de la opción B	Aprobación en los meses 2 a 5; indemnizaciones anticipadas por el inversor y deducidas de la renta; decisión de arrendamiento en los meses 8 a 12; construcción desde aproximadamente el mes 12. Se elige la renta anual para preservar la tesorería; el plazo puede ser el máximo de 50 años.
Opción C: adquisición	Una empresa vietnamita de productos del mar es titular de 7 ha con renta de pago único, con 41 años restantes y edificios antiguos. Compra del 100 % de su capital: registro del artículo 21 porque la participación extranjera supera el 50 %; el vendedor, una empresa vietnamita, paga el impuesto sobre sociedades por su plusvalía.

Plazos de la opción C	Due diligence (revisión jurídica) en las semanas 1 a 8; solicitud del registro del artículo 21 en la semana 9; cierre en el mes 4; reconstrucción desde el mes 6. Riesgos: edificios no inscritos y una antigua infracción medioambiental.
Resolución	El grupo elige la opción A por su rapidez y seguridad, y mantiene abierta la opción C para una segunda planta.

Las cifras muestran el equilibrio habitual: un parque cuesta más por metro cuadrado, pero elimina las autorizaciones, el depósito y el riesgo de liberación del suelo; un arrendamiento estatal es más barato por metro cuadrado y puede ofrecer un plazo más largo, pero añade de seis a doce meses.

La opción C suele ser la vía más barata para obtener suelo financiable, porque el suelo con renta de pago único de la sociedad objetivo puede hipotecarse a favor de un prestamista local.

Preguntas de los inversores sobre la obtención de suelo

¿Puede una empresa de capital extranjero comprar derechos de uso del suelo a una empresa vietnamita?

No directamente fuera de las zonas industriales. El artículo 28 de la Ley de Tierras permite a una empresa de capital extranjero recibir suelo mediante arrendamiento estatal, subarriendo o transmisión en un parque, asignación para vivienda, aportación de capital o adquisición de una sociedad o un proyecto titular de suelo, por lo que las compras fuera de las zonas suelen estructurarse como una aportación a una empresa conjunta o una adquisición de acciones.

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

No. El proyecto de un arrendatario sobre suelo subarrendado al promotor del parque no es un proyecto del artículo 24, por lo que solo necesita el IRC, o el procedimiento especial del artículo 28 con un IRC en 15 días hábiles. El proyecto de infraestructura del propio promotor sí necesitó aprobación, lo que el arrendatario debe verificar durante la due diligence (revisión jurídica).

¿Puede un socio vietnamita aportar suelo a una empresa conjunta con un inversor extranjero?

Sí, si el suelo del socio fue asignado con canon, arrendado con renta de pago único o recibido por transmisión. La aportación se valora conforme al artículo 36 de la Ley de Empresas, se formaliza ante notario conforme al artículo 27, apartado 3, de la Ley de Tierras y se inscribe. El suelo con renta anual no puede aportarse como derecho de uso del suelo.

¿Qué autorizaciones se necesitan para comprar una empresa vietnamita titular de suelo?

El registro conforme al artículo 21 de la Ley de Inversiones cuando la participación extranjera supera el 50 %, aumenta en un sector de actividad condicionado o la sociedad objetivo es titular de suelo en islas, en municipios fronterizos o costeros o en zonas sensibles para la defensa; el control de concentraciones por encima de los umbrales; y la actualización de la inscripción de la empresa. El suelo permanece en la sociedad.

¿Puede una empresa de capital extranjero arrendar suelo agrícola?

Sí. Puede arrendar suelo agrícola al Estado para un proyecto agrícola, forestal o acuícola aprobado, con renta de pago único o anual, o recibirlo como aportación de capital. No puede comprar suelo agrícola a hogares y personas físicas, y la conversión de suelo arrocero o forestal requiere autorización y, en el caso de grandes superficies, la aprobación de la política de inversión.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El proyecto de Ley de Tierras modificada sometido a la Asamblea Nacional en octubre de 2026 (fecha de entrada en vigor propuesta: 1 de marzo de 2027) redefiniría los supuestos de asignación y arrendamiento sin subasta ni licitación y añadiría motivos de recuperación para las zonas de tecnología digital y los grandes centros logísticos vinculados a puertos y aeropuertos, lo que cambiaría la forma de configurar algunos proyectos de arrendamiento estatal.
- El mismo proyecto trasladaría al nivel provincial todas las decisiones sobre el suelo de las organizaciones, incluidas las empresas de capital extranjero, consolidando la situación posterior a 2025.
- La experiencia piloto de cinco años prevista en la Resolución n.º 171/2024/QH15 para la vivienda comercial sobre suelo adquirido mediante acuerdo se extiende hasta 2030; se espera que la evaluación de sus resultados oriente el tratamiento del suelo para vivienda en la ley modificada.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Receiving land use rights	*Nhận quyền sử dụng đất*	Las formas en que un usuario del suelo adquiere derechos (artículo 28).
Capital contribution in land use rights	*Góp vốn bằng quyền sử dụng đất*	Aportación por un usuario del suelo de sus derechos a una empresa a cambio de capital.
Land use rights auction	*Đấu giá quyền sử dụng đất*	Venta de derechos sobre suelo estatal 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.
Sublease	*Cho thuê lại đất*	Arrendamiento de suelo urbanizado por el promotor de un parque a un arrendatario.
Agricultural land use plan	*Phương án sử dụng đất nông nghiệp*	El plan que una empresa nacional necesita tener aprobado para adquirir suelo agrícola por transmisión.
Land clearance	*Giải phóng mặt bằng*	Recuperación del suelo ocupado e indemnización de sus usuarios antes de la entrega.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Una empresa vietnamita puede comprar derechos de uso del suelo a otras empresas y a hogares, incluido suelo agrícola conforme a un plan aprobado, y por tanto puede reunir terrenos de forma privada. Una empresa de capital extranjero no puede hacerlo fuera de las zonas industriales y depende de los arrendamientos estatales, los subarriendos en parques, las aportaciones a empresas conjuntas y las adquisiciones. Ambas necesitan la aprobación de la política de inversión para las mismas categorías del artículo 24, y ambas pagan el depósito por el suelo estatal.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Acordar la compra directa de derechos de uso del suelo a una empresa o un hogar vietnamitas fuera de una zona: la transmisión no puede inscribirse a nombre de una empresa de capital extranjero.
- Un socio que aporta suelo que tiene con renta anual: solo pueden aportarse sus edificios y sus derechos de arrendamiento, no el derecho de uso del suelo.
- Adquisiciones de sociedades titulares de suelo en zonas fronterizas, costeras, insulares o de defensa sin haber completado previamente el registro del artículo 21.
- Contar con un arrendamiento estatal sin presupuestar la liberación del suelo, que suele ser la fase más larga y escapa al control del inversor.
- Firmar un acuerdo vinculante sobre el suelo antes de comprobar que la planificación del terreno permite el uso previsto.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, artículos 27, 28, 41, 120, 124 y 202; Resolución n.º 254/2025/QH15, artículo 4; Resolución n.º 171/2024/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (administración de tierras) — https://mae.gov.vn
- Ministerio de Hacienda: Ley de Inversiones n.º 143/2025/QH15, artículos 21, 24 y 30 — https://mof.gov.vn
- Portal Nacional de Registro Empresarial (cambios de socios y accionistas) — https://dangkykinhdoanh.gov.vn

La renta del suelo, los precios del suelo y la Resolución 254: renta anual o de pago único y los derechos que confiere cada una, la tabla de precios del suelo y el coeficiente de ajuste, los métodos de valoración, los incentivos sobre la renta y el impuesto sobre el uso del 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

- El suelo arrendado al Estado se paga mediante renta anual o mediante renta de pago único por todo el plazo; desde el 1 de enero de 2026 el arrendatario puede, en general, elegir cualquiera de las dos, también en los arrendamientos existentes, salvo en los arrendamientos anuales de fondos de suelo gestionados por el Estado (artículo 4 de la Resolución n.º 254/2025/QH15; artículo 30 de la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15).
- La renta de pago único o la asignación con canon confieren un derecho de uso del suelo que puede transmitirse, subarrendarse, hipotecarse y aportarse como capital; la renta anual limita al arrendatario a sus edificios y sus derechos de arrendamiento, aunque ahora pueden venderse los edificios terminados y legales (artículo 41 de la Ley de Tierras; artículo 11 de la resolución).
- El canon por uso del suelo, la renta y las indemnizaciones se calculan sobre la tabla provincial de precios del suelo, aprobada por el Consejo Popular y aplicable desde el 1 de enero de 2026, multiplicada por un coeficiente de ajuste fijado cada año por el Comité Popular; las valoraciones específicas del suelo subsisten solo para la ganancia de terrenos al mar y los casos que la tabla no puede cubrir (artículos 5, 7 y 8 de la resolución).
- La renta anual equivale al precio del suelo multiplicado por un porcentaje del 0,25 % al 3 % fijado por la provincia, que se mantiene fijo por ciclos de cinco años, con aumentos en cada ciclo limitados por referencia al índice nacional de precios de consumo (artículo 26 del Decreto n.º 103/2024/ND-CP, modificado por el Decreto n.º 291/2025/ND-CP; artículo 153 de la Ley de Tierras).
- Las exenciones y reducciones de la renta son incentivos que se hacen constar al firmar el arrendamiento, y el suelo no agrícola está sujeto al impuesto sobre el uso del suelo al 0,03 % del valor imponible en el caso del suelo destinado a la producción y a la actividad empresarial (Ley n.º 48/2010/QH12, artículo 7).

Dos formas de pago, dos activos distintos

Cuando el Estado arrienda suelo, el arrendatario paga una **renta anual** (thuê đất trả tiền hằng năm) o una **renta de pago único por todo el plazo del arrendamiento** (thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê). Cuando asigna suelo para un proyecto de vivienda, cobra un **canon por uso del suelo** (tiền sử dụng đất), que funciona como una renta de pago único. La forma de pago no es solo una decisión de tesorería. Determina la naturaleza jurídica del activo del que es titular el inversor.

Conforme al artículo 41, apartado 3, de la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, una empresa de capital extranjero que es titular de suelo asignado o paga renta de pago único puede transmitir el derecho de uso del suelo y sus edificios, arrendarlos y subarrendarlos, hipotecarlos a favor de una entidad de crédito autorizada en Vietnam y aportarlos como capital, todo ello por el plazo restante. Conforme al artículo 41, apartado 2, una empresa que paga renta anual solo puede hipotecar, aportar y subarrendar sus propios bienes situados en el suelo y sus derechos derivados del contrato de arrendamiento, y puede vender esos bienes junto con los derechos de arrendamiento en las condiciones del artículo 46. El artículo 11 de la Resolución n.º 254/2025/QH15 flexibilizó la regla de venta desde el 1 de enero de 2026: un arrendatario con renta anual puede vender sus edificios una vez que cuentan con licencia de construcción (cuando era exigible) y se han terminado conforme al plan y al proyecto aprobados. La consecuencia práctica es que la renta de pago único genera un activo que los prestamistas aceptarán en garantía y por el que los compradores pagarán, mientras que la renta anual genera un derecho más difícil de financiar y de vender.

Antes de 2026, el artículo 120 de la Ley de Tierras limitaba la renta de pago único a los proyectos agrícolas, forestales, acuícolas y salineros, al suelo de parques industriales, agrupaciones industriales y parques de alta tecnología y a sus viviendas para trabajadores, al suelo comercial y de servicios destinado al turismo o al negocio de oficinas y a la vivienda social en alquiler. Todo lo demás pagaba renta anual. El artículo 4, apartado 2, de la Resolución n.º 254/2025/QH15 suprimió esa restricción: el Estado arrienda el suelo, fuera de los supuestos de asignación de los artículos 118 y 119, y el usuario puede elegir renta de pago único o anual, salvo la unidad de servicio público que utiliza suelo asignado con fines comerciales conforme al artículo 30, apartado 3. Se aplican otros dos límites a los fondos de suelo gestionados por organismos del Estado: el suelo arrendado de dicho fondo mediante subasta debe pagarse de una sola vez, y un proyecto que ya paga renta anual por suelo de dicho fondo no puede pasar a la renta de pago único. Conforme al artículo 4, apartado 9, letra a), los arrendatarios cuyos arrendamientos son anteriores a la resolución también pueden elegir, con sujeción a la misma excepción relativa a los fondos de suelo del Estado.

El cambio entre renta anual y renta de pago único

El artículo 30 de la Ley de Tierras permite a un arrendatario con renta anual pasar a la renta de pago único por el plazo restante, con el precio del suelo determinado de nuevo en el momento en que se aprueba el cambio, y permite a un arrendatario con renta de pago único pasar a la renta anual, deduciendo la renta ya pagada de la renta anual adeudada. Unido a la elección más amplia que ofrece la Resolución n.º 254/2025/QH15, ello proporciona a los inversores con renta anual una vía hacia un activo financiable: un fabricante que arrendó suelo con renta anual en 2015 puede ahora solicitar el pago de una sola vez de la renta del plazo restante, obtener un certificado que refleje el pago único y después

hipotecar el derecho de uso del suelo para financiar una ampliación o venderlo junto con la planta. El coste es el valor íntegro del suelo por el plazo restante según la tabla de precios y el coeficiente actuales, por lo que la decisión debe modelizarse, como muestra el ejemplo siguiente.

Los promotores de parques industriales siguen el mismo esquema conforme al artículo 202, apartado 3: un promotor con renta anual puede pasar a la renta de pago único por el plazo restante, y su capacidad de ofrecer subarriendos de pago único depende de haberlo hecho (Parques industriales y zonas económicas).

Cómo se fijan los precios del suelo tras la Resolución 254

La Ley de Tierras de 2024 reconocía dos tipos de precio del suelo. La **tabla de precios del suelo** (bảng giá đất), aprobada por cada provincia, fijaba precios por tipo de suelo, zona y ubicación y se utilizaba principalmente para hogares y personas físicas, impuestos y multas. El **precio específico del suelo** (giá đất cụ thể), determinado caso por caso mediante valoración conforme al artículo 160, se utilizaba para las empresas que recibían suelo asignado o arrendamientos de pago único y para las indemnizaciones. La valoración caso por caso resultó lenta y conflictiva, y la Resolución n.º 254/2025/QH15 la sustituyó en gran medida.

Conforme al artículo 7 de la resolución, la tabla de precios del suelo la aprueba el Consejo Popular provincial, se aplica desde el 1 de enero de 2026 y se modifica cuando es necesario, y se elabora por tipo de suelo, zona y ubicación, hasta el nivel de parcela individual cuando existen mapas catastrales digitales y bases de datos de precios. Conforme al artículo 8, el Comité Popular provincial establece un **coeficiente de ajuste del precio del suelo** (hệ số điều chỉnh giá đất), el porcentaje en que se aumenta o reduce el precio de la tabla para cada tipo de suelo, zona y ubicación, aplicable desde el 1 de enero de cada año y ajustable durante el año o para zonas concretas. Conforme al artículo 5, el canon por uso del suelo, la renta del suelo y las indemnizaciones se calculan sobre el precio de la tabla multiplicado por el coeficiente, y las decisiones de asignación y de arrendamiento ya no necesitan indicar un precio del suelo. Cuando el suelo se subasta, la puja ganadora sustituye al precio de la tabla. Sigue determinándose un precio específico del suelo para los proyectos de ganancia de terrenos al mar y los demás casos en que no puede aplicarse la tabla. Los datos de partida utilizados para elaborar la tabla y el coeficiente deben corresponder a los 24 meses anteriores a la instrucción de la autoridad para prepararlos (artículo 6, apartado 2), y un consejo provincial de evaluación presidido por un dirigente del Comité Popular examina ambos (artículo 9). El Decreto n.º 49/2026/ND-CP permite modificar la tabla cuando el coeficiente de fluctuación del mercado se sale de los límites fijados por el Consejo Popular.

El artículo 158 de la Ley de Tierras sigue enumerando los métodos de valoración utilizados para elaborar la tabla y, cuando se necesita un precio específico, para valorar una parcela: el método de **comparación**, cuando existen al menos tres transacciones o subastas comparables; el método de los **ingresos**, para el suelo agrícola y el suelo no residencial que produce ingresos medibles; el método **residual**, para el suelo de proyectos cuyos ingresos y costes de promoción pueden estimarse; y el método del **coeficiente de ajuste del precio del suelo**, para las indemnizaciones sobre parcelas colindantes con precios de tabla. Los datos de partida deben proceder, en general, de los 24 meses anteriores a la valoración.

Cómo se calcula la renta

La **renta anual** es la superficie arrendada multiplicada por un precio unitario anual, que es un porcentaje del precio del suelo utilizado para la renta. Conforme al artículo 26 del Decreto n.º 103/2024/ND-CP, modificado por el Decreto n.º 291/2025/ND-CP desde el 6 de noviembre de 2025, el porcentaje se sitúa entre el 0,25 % y el 3 %, lo fija el Comité Popular provincial previa consulta al Consejo Popular, por zona, tramo de vía y finalidad de uso, y puede distinguir el suelo edificable del suelo destinado solo a paisajismo o a usos auxiliares. Conforme al artículo 153, apartado 2, de la Ley de Tierras, la renta anual se mantiene fija por ciclos de cinco años desde la fecha de la decisión de arrendamiento; en cada nuevo ciclo se recalcula sobre la tabla de precios entonces vigente, pero cualquier aumento respecto del ciclo anterior no puede superar el tipo fijado por el Gobierno, que a su vez no puede superar el índice nacional de precios de consumo acumulado de los cinco años anteriores.

La **renta de pago único** es la superficie arrendada multiplicada por el precio del suelo correspondiente al plazo del arrendamiento, que ahora se deriva de la tabla y del coeficiente en lugar de una valoración específica. Cuando el suelo se subasta, el precio de la puja se aplica a cualquiera de las dos formas. Cuando el inversor ha construido infraestructuras que el Estado reconoce, su coste puede deducirse. El Decreto n.º 50/2026/ND-CP establece las normas detalladas en desarrollo de la resolución, incluida la renta del inversor que se hace cargo de un proyecto de un inversor disuelto o en quiebra, al que el artículo 4, apartado 7, de la resolución permite ahora recibir un plazo del suelo ajustado contra el pago de una renta adicional.

La renta la liquida la oficina tributaria a partir del expediente de la autoridad de tierras y se paga en los importes y en las fechas indicados en la notificación de la oficina tributaria. El pago tardío devenga intereses al tipo previsto en la legislación de administración tributaria, actualmente del 0,03 % diario (pregunta frecuente 30), y el impago persistente es causa de recuperación conforme al artículo 81, apartado 6, de la Ley de Tierras.

De la decisión de arrendamiento al primer pago de la renta

1. **Elegir la forma de pago en la solicitud**
   Indique en la solicitud de arrendamiento si la renta será anual o de pago único, tras haber modelizado ambas; la elección consta en la decisión de arrendamiento y en el contrato de arrendamiento.

2. **Obtener la decisión de arrendamiento y firmar el contrato**
   El Comité Popular provincial decide el arrendamiento; la autoridad de tierras firma el contrato, que indica la superficie, el plazo, la finalidad y la forma de pago. Desde 2026 la decisión no necesita indicar un precio del suelo.

3. **Solicitar exenciones y reducciones**
   Cuando el proyecto cumpla los requisitos para una exención o reducción plurianual de la renta, presente la solicitud junto con el expediente del arrendamiento para que conste; las exenciones por todo el plazo no requieren solicitud separada conforme al artículo 10 de la Resolución n.º 254/2025/QH15 (Los incentivos a la inversión).

4 Recibir la notificación de la renta

La autoridad de tierras remite el expediente a la oficina tributaria, que calcula la renta sobre el precio de la tabla, el coeficiente y el porcentaje provincial y emite una notificación con el importe y las fechas de pago.

5 Deducir las indemnizaciones anticipadas

Cuando el inversor haya anticipado las indemnizaciones por la liberación del suelo conforme a un plan aprobado, solicite su deducción de la renta o del canon conforme al artículo 94, apartado 2, de la Ley de Tierras; el artículo 3, apartado 8, de la resolución aplica la deducción al conjunto del proyecto y a cada decisión.

6 Pagar y obtener el certificado

Pague en las fechas de la notificación; una vez pagada la renta de pago único o el canon, la oficina de registro de tierras expide el certificado en el que consta la forma de pago, que los prestamistas comprobarán.

7 Anotar en la agenda el ciclo de cinco años

En el caso de la renta anual, anote en la agenda el final de cada ciclo de estabilidad de cinco años y compruebe la nueva notificación con la tabla de precios, el coeficiente y el límite vinculado a la inflación.

Comparación entre renta anual y renta de pago único

Aspecto	Renta anual	Renta de pago único (o asignación con canon)	Fuente
Desembolso de tesorería	Anual, desde la decisión de arrendamiento; períodos sin renta si hay incentivos	Valor íntegro del suelo por todo el plazo al inicio	Decreto n.º 103/2024/ND-CP; Decreto n.º 50/2026/ND-CP
Base de precios desde 2026	Precio de la tabla × coeficiente × 0,25 % a 3 %	Precio de la tabla × coeficiente por el plazo	Resolución n.º 254/2025/QH15, artículos 5, 7 y 8
Variaciones de precio	Fija durante 5 años; aumento limitado por referencia al IPC	Ninguna tras el pago	Ley de Tierras, artículo 153
Transmisión del derecho de uso del suelo	No; los edificios y los derechos de arrendamiento pueden venderse una vez terminados y legales	Sí, por el plazo restante	Ley de Tierras, artículo 41; Resolución, artículo 11
Hipoteca	Solo los edificios, a favor de una entidad de crédito autorizada en Vietnam	Derecho de uso del suelo y edificios, a favor de una entidad de crédito autorizada en Vietnam	Ley de Tierras, artículo 41

Aspecto	Renta anual	Renta de pago único (o asignación con canon)	Fuente
Subarriendo	Edificios y derechos de arrendamiento; los promotores de parques pueden subarrendar suelo con renta anual	Derecho de uso del suelo y edificios	Ley de Tierras, artículos 41 y 202
Indemnización en caso de recuperación	Costes de inversión restantes en el suelo y bienes, no el suelo	Valor del suelo por el plazo restante según la tabla y el coeficiente, más los bienes	Ley de Tierras; Resolución, artículo 5, apartado 3
Cambio de forma de pago	Puede pasar al pago único a un precio actualizado	Puede pasar a la renta anual, con abono de la renta pagada	Ley de Tierras, artículo 30

EJEMPLO PRÁCTICO

Renta anual o de pago único sobre 3 hectáreas de suelo comercial y de servicios

A una empresa logística de capital extranjero se le arriendan 30 000 m^2 de suelo comercial y de servicios fuera de un parque por 50 años. Las cifras son hipótesis ilustrativas: un precio de la tabla multiplicado por el coeficiente de 4,8 millones de VND por m^2 para el plazo, un porcentaje provincial del 1,5 %, aumentos limitados por la inflación del 15 % en cada ciclo de cinco años y una tasa de descuento del 8 %. No se suponen incentivos.

Renta anual	30 000 m^2 × 4 800 000 VND × 1,5 % = 2,16 mil millones de VND al año durante los años 1 a 5.
Renta anual durante 50 años	108 mil millones de VND en términos nominales si no varía; unos 219 mil millones de VND si aumenta un 15 % en cada uno de los nueve ciclos posteriores. Valor actual al 8 %: unos 26 mil millones de VND sin variación y unos 36 mil millones de VND con los aumentos.
Renta de pago único	30 000 m^2 × 4 800 000 VND = 144 mil millones de VND, pagaderos al inicio.
Qué se obtiene con el desembolso adicional	Un derecho de uso del suelo que la empresa puede hipotecar a favor de un banco local, vender junto con el almacén, subarrendar o aportar a una empresa conjunta, e indemnización por el propio suelo si el Estado lo recupera.
Perspectiva de la financiación	Un prestamista local ofrece un préstamo de hasta el 60 % del valor de tasación del suelo con renta de pago único y de los edificios, pero solo aceptará los edificios en garantía si la renta es anual.
Resolución	La empresa elige la renta anual para preservar capital en la primera fase y anota en la agenda una revisión en el año 5, cuando podrá pasar a la renta de pago único por los 45 años restantes según la tabla de precios entonces vigente si necesita endeudarse con garantía del suelo.

La cifra del pago único parece cara frente al valor actual de la renta anual porque adquiere un activo distinto. La comparación debe incluir el valor de la capacidad hipotecaria, el valor de salida y la protección indemnizatoria, no solo la renta.

El cambio posterior se valora según la tabla y el coeficiente vigentes en el momento del cambio, que pueden ser más altos que los actuales.

Incentivos sobre la renta e impuesto sobre el uso del suelo

La exención o reducción del canon por uso del suelo y de la renta del suelo es una de las cuatro formas de incentivo a la inversión previstas en la Ley de Inversiones. Conforme a los decretos de desarrollo de la Ley de Tierras, las exenciones abarcan habitualmente el período de construcción y, después, períodos de incentivo que se alargan según la prioridad del sector y la dificultad de la ubicación, hasta la totalidad del plazo en el caso de los proyectos especialmente incentivados. Los requisitos y su interacción con los incentivos del impuesto sobre sociedades, que ya no premian por sí sola la ubicación en un parque, figuran en Los incentivos a la inversión. El artículo 10 de la Resolución n.º 254/2025/QH15 simplifica el procedimiento: cuando el suelo está totalmente exento, no se determina un precio del suelo ni se necesita solicitud de exención, y las reducciones anuales que decida el Gobierno en respuesta a la coyuntura económica se aplican sin solicitud.

Por otra parte, los titulares de suelo no agrícola pagan el **impuesto sobre el uso del suelo no agrícola** conforme a la Ley n.º 48/2010/QH12. El valor imponible es la superficie de suelo utilizada multiplicada por el precio por metro cuadrado de la tabla de precios del suelo, fijo durante cinco años (artículo 6); en un parque industrial, la superficie excluye las infraestructuras comunes. El suelo destinado a la producción y a la actividad empresarial tributa al 0,03 %, y el suelo residencial a tipos progresivos del 0,03 %, el 0,07 % y el 0,15 % en función del límite de suelo residencial (artículo 7). Cuando el Estado arrienda suelo para un proyecto, el arrendatario es el contribuyente; en un arrendamiento privado, el contrato puede atribuir el impuesto (artículo 4). Los importes son modestos frente a la renta, pero el impuesto se declara y se paga por separado. El Ministerio de Hacienda propuso en julio de 2026 modificaciones del impuesto para armonizar sus categorías con la Ley de Tierras de 2024.

Preguntas de los inversores sobre la renta y los precios del suelo

¿Puedo optar por pagar la renta del suelo de una sola vez por todo el plazo?

En general sí, desde el 1 de enero de 2026. El artículo 4 de la Resolución n.º 254/2025/QH15 permite al usuario del suelo elegir entre renta de pago único y renta anual, también en los arrendamientos existentes, salvo las unidades de servicio público que utilizan suelo asignado con fines comerciales y los arrendamientos anuales de fondos de suelo gestionados por organismos del Estado, que no pueden pasar a la renta de pago único.

¿Por qué pagaría alguien una renta de pago único si la renta anual es más barata en valor actual?

Porque adquiere un activo distinto. La renta de pago único confiere un derecho de uso del suelo que puede transmitirse, subarrendarse, aportarse e hipotecarse a favor de una entidad de crédito autorizada, así como indemnización por el suelo en caso de recuperación. La renta anual solo permite disponer de los edificios y de los derechos de arrendamiento, lo que limita la financiación y la salida.

¿Cómo se calcula la renta anual del suelo en Vietnam?

La superficie se multiplica por el precio del suelo de la tabla provincial y el coeficiente de ajuste anual, y el resultado por un porcentaje provincial de entre el 0,25 % y el 3 % conforme al Decreto n.º 103/2024/ND-CP, en su versión modificada. La renta se mantiene fija durante cinco años, y los aumentos en cada nuevo ciclo están limitados por referencia a la inflación nacional.

¿Qué es el coeficiente de ajuste del precio del suelo?

Es un porcentaje, fijado por el Comité Popular provincial y aplicable desde el 1 de enero de cada año, en el que se aumenta o reduce el precio de la tabla de precios del suelo para cada tipo de suelo, zona y ubicación. Desde 2026, el precio de la tabla multiplicado por el coeficiente es la base de la mayoría de los cálculos del canon, la renta y las indemnizaciones.

¿Pago el impuesto sobre el uso del suelo además de la renta del suelo?

Sí. El impuesto sobre el uso del suelo no agrícola previsto en la Ley n.º 48/2010/QH12 se aplica al 0,03 % del valor imponible en el caso del suelo destinado a la producción y a la actividad empresarial, calculado sobre la tabla de precios del suelo, y el arrendatario del Estado es el contribuyente. Se declara y se paga por separado de la renta.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El proyecto de Ley de Tierras modificada (fecha de entrada en vigor propuesta: 1 de marzo de 2027) suprimiría el mecanismo del precio específico del suelo y basaría el canon, la renta, las indemnizaciones y los precios de salida de las subastas en tablas de precios anuales y coeficientes provinciales, con lo que el enfoque de 2026 pasaría a ser permanente; los criterios para fijar los coeficientes se dejarían en gran medida a un decreto del Gobierno.
- La propuesta del Ministerio de Hacienda de julio de 2026 de modificar la Ley del Impuesto sobre el Uso del Suelo No Agrícola armonizaría las categorías imponibles con la Ley de Tierras de 2024; no se han anunciado los tipos.
- Las tablas provinciales de precios del suelo aprobadas para 2026 pueden modificarse durante 2027 conforme al Decreto n.º 49/2026/ND-CP cuando los coeficientes de mercado se salgan de los límites del Consejo Popular, por lo que los ciclos de renta que comiencen en 2027 deben comprobarse con la tabla más reciente.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Annual rent	*Thuê đất trả tiền hằng năm*	Arrendamiento estatal con renta pagada cada año.
One-off rent for the whole term	*Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê*	Arrendamiento estatal con renta pagada una sola vez al inicio.
Land price table	*Bảng giá đất*	Lista provincial de precios aprobada por el Consejo Popular; base de la mayoría de las cargas desde 2026.
Land price adjustment coefficient	*Hệ số điều chỉnh giá đất*	Porcentaje anual que el Comité Popular aplica a los precios de la tabla.
Specific land price	*Giá đất cụ thể*	Valoración caso por caso, que ahora solo se utiliza cuando no puede aplicarse la tabla.
Annual rent unit price	*Đơn giá thuê đất hằng năm*	El precio del suelo multiplicado por el porcentaje provincial del 0,25 % al 3 %.
Land rent exemption	*Miễn tiền thuê đất*	Incentivo que consta en el expediente del arrendamiento.
Non-agricultural land use tax	*Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*	Impuesto anual sobre el suelo no agrícola conforme a la Ley n.º 48/2010/QH12.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Las normas sobre la renta, la tabla de precios, el coeficiente y el derecho a elegir la forma de pago se aplican por igual a los arrendatarios vietnamitas y a los de capital extranjero, y los incentivos sobre la renta dependen del sector y de la ubicación, no de la nacionalidad. La diferencia radica en el uso que después puede darse al suelo: una empresa vietnamita puede hipotecarlo a favor de cualquier prestamista que la ley permita y transmitirlo a cualquier comprador nacional, mientras que una empresa de capital extranjero solo puede hipotecarlo a favor de entidades de crédito autorizadas en Vietnam.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Elegir la renta anual sin modelizar la consecuencia en la financiación: los prestamistas aceptarán en garantía los edificios, pero no el suelo.
- Suponer que la renta anual es fija por todo el plazo; se revisa cada cinco años según la tabla de precios entonces vigente, con sujeción al límite vinculado a la inflación.
- Los arrendamientos de fondos de suelo gestionados por organismos del Estado, que no pueden pasar de la renta anual a la de pago único.
- No solicitar la exención plurianual de la renta junto con el expediente del arrendamiento; los retrasos en completar los trámites pueden suponer la pérdida de la exención durante el período de retraso.
- Pasar por alto el impuesto sobre el uso del suelo no agrícola, que se declara y se paga por separado de la renta.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Resolución n.º 254/2025/QH15, artículos 4 a 11; Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, artículos 30, 41, 120, 153 y 158 — https://vbpl.vn
- Portal del Gobierno (chinhphu.vn): Decretos n.º 103/2024/ND-CP, 291/2025/ND-CP, 49/2026/ND-CP y 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Departamento de Impuestos (gestión de la renta del suelo y del impuesto sobre el uso del suelo) — https://gdt.gov.vn
- Ministerio de Hacienda (política financiera del suelo) — https://mof.gov.vn

CAPÍTULO 5 · SECCIÓN 5.4 DE 8

Parques industriales y zonas económicas: cómo funcionan los subarriendos, las naves ya construidas, las juntas de gestión, los tipos de zona, la due diligence sobre el promotor, la vía rápida del artículo 28 y una lista de comprobación del arrendamiento

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

- El promotor de un parque arrienda suelo al Estado y subarrienda parcelas urbanizadas; un promotor que paga renta anual solo puede subarrendar con renta anual, mientras que uno que pagó de una sola vez por todo el plazo puede subarrendar con pago único o anual, y los derechos del arrendatario siguen a su forma de pago (artículos 202 y 41 de la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15).
- El subarriendo no puede durar más que el proyecto de infraestructura del parque; el proyecto de un arrendatario que necesite un plazo mayor debe obtener un ajuste del plazo del suelo, hasta 70 años en total, previo pago (artículo 202, apartado 4).
- Los parques industriales, las zonas de procesamiento para la exportación y las zonas económicas se rigen por el Decreto n.º 35/2022/ND-CP, en su versión modificada y todavía vigente en octubre de 2026; la gestión estatal de los parques industriales pasó del Ministerio de Hacienda al Ministerio de Industria y Comercio el 15 de septiembre de 2026 (Resolución del Gobierno n.º 66.25/2026/NQ-CP).
- El proyecto de un arrendatario en una zona no necesita aprobación de la política de inversión y puede acogerse al procedimiento especial de inversión del artículo 28, con el IRC expedido por la junta de gestión en 15 días hábiles (artículo 28 de la Ley n.º 143/2025/QH15).
- Desde el 1 de octubre de 2025, un nuevo proyecto en un parque industrial no recibe ningún incentivo en el impuesto sobre sociedades solo por su ubicación, salvo que el parque esté en una zona desfavorecida o el proyecto cumpla los requisitos por su sector (Ley n.º 67/2025/QH15).

Por qué la mayoría de los fabricantes extranjeros empiezan en un parque

Vietnam cuenta con varios cientos de parques industriales en funcionamiento, concentrados en torno a Hanói y Hai Phong en el norte, Da Nang en el centro y Ciudad Ho Chi Minh, Dong Nai y Binh Duong en el sur. Para un fabricante extranjero, resuelven a la vez los tres problemas más difíciles del suelo en Vietnam. El promotor ya ha obtenido la aprobación de la política de inversión para la infraestructura del parque, ha arrendado el suelo al Estado y lo ha liberado; ha construido viales, conexiones eléctricas y de agua y una depuradora central de aguas residuales; y puede ofrecer una parcela con un título limpio y

un plazo restante conocido. El proyecto propio del arrendatario no necesita aprobación de la política de inversión, no paga depósito por suelo estatal y evita la liberación del suelo, por lo que un parque puede reducir en seis a doce meses el plazo hasta la construcción en comparación con el suelo estatal fuera de una zona (Cómo acceden al suelo las empresas de capital extranjero).

Dentro de un parque, el arrendatario trata principalmente con dos contrapartes: el promotor, como arrendador y prestador de servicios, y la junta de gestión de la zona, que expide el certificado de registro de inversión y ejerce muchas de las competencias provinciales que de otro modo corresponderían a departamentos distintos.

Cómo funciona un subarriendo

Conforme al artículo 202, apartado 2, de la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, el Estado arrienda el suelo al inversor en la infraestructura del parque industrial. El promotor elige si paga al Estado renta anual o de pago único, y puede pasar de la anual a la de pago único por el plazo restante (artículo 202, apartado 3). El suelo destinado a infraestructuras comunes conforme al plan aprobado está exento de renta. El promotor subarrienda después parcelas urbanizadas a los arrendatarios. Cuando el promotor paga renta anual, solo puede subarrendar con renta anual; cuando ha pagado la renta de una sola vez por todo el plazo, puede subarrendar con pago único o con pagos anuales.

Los derechos del arrendatario siguen a su forma de pago. El artículo 202, apartado 5, atribuye a los subarrendatarios los derechos y obligaciones de los usuarios del suelo conforme a las disposiciones generales aplicables a quienes pagan de una sola vez y a quienes pagan anualmente, de modo que el arrendatario que paga de una sola vez por el plazo restante puede transmitir, subarrendar, aportar e hipotecar su derecho de uso del suelo a favor de una entidad de crédito autorizada en Vietnam, y sus derechos se inscriben en la oficina de registro de tierras; el arrendatario con pago anual solo puede disponer de sus edificios y de sus derechos de arrendamiento. En la práctica, la mayoría de los arrendatarios extranjeros pagan un precio de subarriendo único, cotizado por metro cuadrado para el plazo restante, porque genera un activo financiable y fija el coste; pagan después gastos anuales de gestión y mantenimiento de infraestructuras y los suministros.

El plazo es la cifra decisiva. Conforme al artículo 202, apartado 4, el plazo del suelo del arrendatario sigue el plazo de explotación del proyecto de infraestructura del parque. A un parque autorizado en 2008 por 50 años le quedan 32 años en 2026, y el arrendatario no puede obtener un subarriendo más largo. Cuando el proyecto del arrendatario necesita un plazo mayor, el promotor debe solicitar un ajuste del plazo del suelo del parque, hasta 70 años en total, con el pago de la renta correspondiente; no es automático y debe acordarse antes de la firma. El plazo del IRC del arrendatario y el de su financiación no deben exceder el plazo del suelo (El certificado de registro de inversión).

El artículo 202 exige también a los promotores que reserven suelo urbanizado para pequeñas y medianas empresas y para instalaciones trasladadas por contaminación, con posibles reducciones de renta compensadas con la renta del propio promotor, y considera suelo comercial y de servicios los dormitorios para trabajadores situados dentro de un parque.

Naves y almacenes ya construidos

Muchos arrendatarios, sobre todo en los primeros años, no toman suelo, sino que alquilan una nave o un almacén ya construidos al promotor o a un arrendador industrial especializado. Se trata de un arrendamiento comercial de un edificio conforme al Código Civil y a la Ley n.º 29/2023/QH15 de Negocios Inmobiliarios, no de un derecho sobre el suelo: el arrendatario no se inscribe como usuario del suelo, no puede hipotecar el inmueble y depende de que el arrendador siga cumpliendo. Los arrendamientos suelen durar de tres a diez años con opciones de renovación, con renta en VND o, cuando las partes están autorizadas, con referencia a una divisa, una fianza y gastos de servicios. Las ventajas son la rapidez, el bajo desembolso de capital y la flexibilidad; la nave puede estar operativa a las pocas semanas del IRC.

Como el título del arrendador es la única protección del arrendatario, este debe comprobar que el edificio cuenta con licencia de construcción y recepción de obra, que la aprobación en materia de protección contra incendios abarca el uso previsto, que el suelo sobre el que se asienta se tiene por un plazo superior al del arrendamiento y que cualquier hipoteca sobre el edificio incluye el consentimiento del prestamista al arrendamiento. El propio contrato debe regular la titularidad de las obras de acondicionamiento a la salida, las responsabilidades medioambientales y el efecto de la venta o el incumplimiento del arrendador. Los aspectos de redacción contractual figuran en Los contratos mercantiles en Vietnam.

Tipos de zona y su fundamento jurídico

Los **parques industriales** (khu công nghiệp) se crean conforme al Decreto n.º 35/2022/ND-CP sobre la gestión de los parques industriales y las zonas económicas, que entró en vigor el 15 de julio de 2022 y, en su versión modificada, sigue vigente en octubre de 2026. El decreto reconoce los parques especializados, los parques de industria auxiliar, los parques industriales de alta tecnología y los parques ecoindustriales, así como la **zona de procesamiento para la exportación** (khu chế xuất), un parque cuyas empresas producen para la exportación y se consideran situadas fuera del territorio aduanero de Vietnam a efectos arancelarios. Las **zonas económicas** (khu kinh tế), costeras y de paso fronterizo, son áreas más extensas con subzonas funcionales, entre ellas parques industriales y áreas libres de derechos, y sus proyectos pueden durar hasta 70 años. Las **agrupaciones industriales** (cụm công nghiệp), más pequeñas y de gestión local, se rigen por el Decreto n.º 32/2024/ND-CP.

Los **parques de alta tecnología** (khu công nghệ cao) se crean conforme a la legislación sobre alta tecnología y tienen sus propias juntas de gestión e incentivos. Las **zonas concentradas de tecnología digital** recibieron base legal mediante la Ley n.º 71/2025/QH15 de la Industria de Tecnología Digital desde el 1 de enero de 2026. Se están creando **zonas de libre comercio** en las principales ciudades portuarias con arreglo a mecanismos especiales de la Asamblea Nacional, y la Resolución n.º 254/2025/QH15 añadió los proyectos en zonas de libre comercio y en el **centro financiero internacional** a los supuestos en que el Estado puede recuperar tierras, para poder reunir terrenos destinados a ellos. Todos estos tipos de zona pueden acogerse al procedimiento especial de inversión del artículo 28.

La responsabilidad institucional cambió en 2026. La Resolución del Gobierno n.º 66.25/2026/NQ-CP, de 4 de septiembre de 2026, transfirió al Ministerio de Industria y Comercio, a partir del 15 de septiembre de 2026, las funciones de gestión estatal de los parques industriales que correspondían al Ministerio de

Hacienda conforme a la Ley de Inversiones y al Decreto n.º 35/2022/ND-CP, y el Decreto n.º 351/2026/ND-CP estableció las nuevas funciones de aquel. La resolución dispone que se aplica hasta el 28 de febrero de 2027. Las licencias y las solicitudes en trámite no se ven afectadas. El Ministerio de Hacienda había publicado en octubre de 2025 un proyecto de decreto para sustituir el Decreto n.º 35/2022/ND-CP; el decreto sustitutivo no se había dictado en la fecha de revisión.

Qué hace la junta de gestión

Cada provincia con parques industriales o zonas económicas cuenta con una junta de gestión (ban quản lý), organismo dependiente del Comité Popular provincial. Conforme al artículo 27 de la Ley n.º 143/2025/QH15, expide los IRC de los proyectos situados en sus zonas y, conforme al artículo 25, concede la aprobación de la política de inversión de los proyectos de nivel provincial ubicados en ellas. También autoriza las oficinas de representación en las zonas (Sucursales y oficinas de representación) y, según la provincia, ejerce competencias delegadas en materia de planificación y licencias de construcción, medio ambiente y trabajo. La junta es, por tanto, el principal regulador del arrendatario, y el contacto temprano con ella sobre la planificación del proyecto y su clasificación medioambiental suele resultar productivo.

El arrendatario de una zona que cumpla los requisitos puede optar por el **procedimiento especial de inversión** del artículo 28 de la Ley de Inversiones: presenta un compromiso escrito de cumplir las condiciones en materia de tecnología, medio ambiente, planificación, construcción y protección contra incendios, recibe su IRC en un plazo de 15 días hábiles y se exime del informe de evaluación de impacto ambiental, de la planificación detallada y de la licencia de construcción, presentando una comunicación y un estudio de viabilidad verificado de forma independiente antes de la construcción y aceptando una inspección posterior. El procedimiento se explica en La aprobación de la política de inversión.

Los incentivos después del 1 de octubre de 2025

Hasta 2025, un proyecto de fabricación en un parque industrial podía acogerse a un incentivo en el impuesto sobre sociedades solo por su ubicación. La Ley n.º 67/2025/QH15 del Impuesto sobre Sociedades puso fin a ello para los nuevos proyectos desde el 1 de octubre de 2025: la ubicación en un parque ahora solo da derecho al incentivo si el parque está en una zona desfavorecida o especialmente desfavorecida, o si el proyecto cumple los requisitos por su sector, como la alta tecnología, los semiconductores o las industrias auxiliares prioritarias, y los proyectos en zonas económicas y parques de alta tecnología conservan sus incentivos. Pueden seguir aplicándose las exenciones de derechos de importación, el régimen de zona de procesamiento para la exportación y los incentivos sobre la renta del suelo vinculados a la zona. Por ello, los inversores que comparan parques deben comparar el coste del suelo, las infraestructuras, la mano de obra y la logística, en lugar de presuponer una ventaja fiscal (Los incentivos a la inversión; El impuesto sobre sociedades).

Lista de comprobación antes de firmar un subarriendo en un parque industrial

Solicite al promotor cada elemento y verifíquelo, cuando sea posible, con el registro de tierras y con la junta de gestión. Las mismas comprobaciones, adaptadas, se aplican al arrendamiento de una nave ya construida.

- [ ] **Las autorizaciones del parque**
  Aprobación de la política de inversión e IRC del proyecto de infraestructura, constitución del parque y su plan de zonificación aprobado, en el que conste el uso permitido de la parcela.
- [ ] **El título del promotor sobre el suelo**
  Decisión y contrato de arrendamiento estatal del suelo, certificado del suelo del parque y confirmación de la forma de pago. Los subarriendos de pago único exigen que el promotor haya pagado renta de pago único por la superficie de que se trate.
- [ ] **Situación de pago de la renta y del canon**
  Confirmación escrita de la oficina tributaria o recibos del promotor que acrediten que la renta de la parcela está pagada y que no se ha emitido ninguna notificación de recuperación.
- [ ] **Plazo restante**
  La fecha de finalización del proyecto del parque y del arrendamiento del suelo, comparada con el plazo del IRC que necesita el arrendatario y el de su financiación; cualquier ajuste que vaya a solicitar el promotor.
- [ ] **Liberación del suelo y litigios**
  Prueba de que la indemnización por la parcela se ha completado y de que se ha entregado, sin reclamaciones pendientes de los antiguos usuarios.
- [ ] **Hipotecas del promotor**
  Si el promotor ha hipotecado el suelo del parque; en tal caso, la liberación o el consentimiento por escrito del prestamista para que el subarriendo y el certificado del arrendatario no se vean afectados.
- [ ] **Cumplimiento medioambiental**
  La licencia medioambiental del parque y la capacidad y la autorización de la depuradora central de aguas residuales; las normas de conexión para los vertidos del arrendatario.
- [ ] **Suministros y gastos**
  Potencia eléctrica disponible y calendario de la subestación, suministro de agua, gastos de gestión y mantenimiento, cómo y con qué frecuencia pueden aumentarse, y tasas de aguas residuales.
- [ ] **Condiciones del subarriendo**
  Precio y plazos de pago, fecha y estado de la entrega, uso permitido, plazos de construcción que reflejen los riesgos de falta de uso del artículo 81, consentimiento para la cesión y la hipoteca, y obligaciones del promotor si su proyecto se suspende o se recupera.

☐ **Certificado**
El compromiso del promotor de apoyar la solicitud del arrendatario de su propio certificado tras el pago único.

Los tipos de zona de un vistazo

Tipo de zona	Fundamento jurídico	Características clave para un arrendatario	Quién expide el IRC
Parque industrial (incluidos los parques especializados, de industria auxiliar, de alta tecnología y ecoindustriales)	Decreto n.º 35/2022/ND-CP; Ley de Tierras, artículo 202	Parcelas urbanizadas en subarriendo; naves ya construidas; sin aprobación de la política para los arrendatarios; procedimiento del artículo 28 disponible	Junta provincial de gestión de las zonas
Zona de procesamiento para la exportación	Decreto n.º 35/2022/ND-CP	Fuera del territorio aduanero a efectos arancelarios; producción orientada a la exportación	Junta provincial de gestión de las zonas
Zona económica (costera, de paso fronterizo)	Decreto n.º 35/2022/ND-CP	Grandes áreas multifuncionales con parques industriales y áreas libres de derechos; plazos de proyecto de hasta 70 años	Junta provincial de gestión de las zonas
Parque de alta tecnología	Legislación sobre alta tecnología	Proyectos de alta tecnología y de I+D; incentivos y junta de gestión propios	Junta de gestión del parque de alta tecnología
Zona concentrada de tecnología digital	Ley n.º 71/2025/QH15	Proyectos de tecnología digital y semiconductores; sectores especialmente incentivados	La junta de gestión o la autoridad provincial que se designe
Zona de libre comercio; centro financiero internacional	Resoluciones de la Asamblea Nacional; Resolución n.º 222/2025/QH15 (centro financiero)	Regímenes especiales; el Estado puede recuperar tierras para proyectos (Resolución n.º 254/2025/QH15)	Según se designe para cada zona
Agrupación industrial	Decreto n.º 32/2024/ND-CP	Más pequeña y de gestión local; suelo en subarriendo del promotor de la agrupación	Departamento provincial de Hacienda

EJEMPLO PRÁCTICO

Un subarriendo de 3 hectáreas para un proveedor de electrónica en Bac Ninh

Un proveedor taiwanés subarrienda 30 000 m^2 en un parque consolidado cuyo proyecto se extiende hasta 2061. Los precios y gastos son hipótesis ilustrativas a efectos del ejemplo; los honorarios profesionales son horquillas de mercado habituales en octubre de 2026, no presupuestos.

Suelo	30 000 m^2 a un precio supuesto de 140 USD por m^2 por los 35 años restantes, pagado de una sola vez: 4,2 millones de USD, en tres plazos (depósito, firma, entrega). El promotor pagó al Estado la renta de una sola vez, por lo que es posible un subarriendo de pago único.
Gastos corrientes	Gastos de gestión y mantenimiento supuestos de 0,6 USD por m^2 al año: 18 000 USD al año, revisables cada tres años; electricidad, agua y aguas residuales facturadas según consumo.
Semanas 1 a 4	Due diligence (revisión jurídica) sobre el promotor con la lista de comprobación; el prestamista del promotor confirma la liberación de la parcela de su hipoteca; firma de un memorando de entendimiento.
Semanas 4 a 7	IRC conforme al procedimiento especial del artículo 28, con un compromiso escrito, expedido por la junta de gestión el día hábil 14; constitución de la sociedad.
Semanas 7 a 10	Firma del contrato de subarriendo y pago de los primeros plazos; entrega del suelo; presentación de la solicitud del certificado del arrendatario.
Meses 3 a 12	Comunicación de inicio de obras con un estudio de viabilidad verificado de forma independiente; construcción de 18 000 m^2 de superficie industrial; inspección por la junta.
Situación fiscal	Sin incentivo de CIT por la ubicación en el parque; cualquier tipo preferente depende de que los productos cumplan los requisitos por su sector, lo que se evalúa por separado conforme a la ley del CIT.
Honorarios profesionales (rangos habituales)	Despacho vietnamita para el IRC, la constitución y la revisión del subarriendo: de 6000 a 15 000 USD; despacho internacional, due diligence incluida: de 15 000 a 40 000 USD.

Si el proveedor hubiera alquilado en su lugar una nave ya construida de 10 000 m^2, podría haber iniciado la producción en el mes 3, pero no tendría ningún derecho sobre el suelo que hipotecar.

El plazo restante de 35 años limita hasta 2061 el plazo del IRC y cualquier préstamo garantizado con el suelo, salvo que se ajuste el plazo del parque.

Preguntas de los inversores sobre los parques industriales

¿Obtengo un certificado de derechos de uso del suelo con un subarriendo en un parque industrial?

Habitualmente sí, cuando el arrendatario paga un precio de subarriendo único a un promotor que pagó al Estado la renta de una sola vez. El derecho de uso del suelo del arrendatario se inscribe y puede transmitirse e hipotecarse a favor de una entidad de crédito autorizada. Con pago anual, el arrendatario solo dispone de sus edificios y de sus derechos de arrendamiento (artículos 41 y 202 de la Ley de Tierras).

¿Cuánto puede durar un subarriendo en un parque industrial?

No más que el plazo restante del proyecto de infraestructura del parque, conforme al artículo 202, apartado 4, de la Ley de Tierras. Si el proyecto del arrendatario necesita más tiempo, el promotor debe solicitar el ajuste del plazo del suelo del parque, hasta 70 años en total, previo pago. Compruebe los años restantes antes de firmar.

¿Sigue vigente el Decreto 35/2022 sobre parques industriales?

Sí, en su versión modificada, a 10 de octubre de 2026. El Ministerio de Hacienda publicó en octubre de 2025 un proyecto de decreto sustitutivo que no se ha dictado, y desde el 15 de septiembre de 2026 la gestión estatal de los parques industriales ha pasado al Ministerio de Industria y Comercio conforme a la Resolución del Gobierno n.º 66.25/2026/NQ-CP.

¿Sigue conllevando un incentivo fiscal la ubicación en un parque industrial?

No por sí sola para los nuevos proyectos desde el 1 de octubre de 2025. Conforme a la Ley n.º 67/2025/QH15, la ubicación en un parque solo da derecho al incentivo en zonas desfavorecidas, o cuando el proyecto cumple los requisitos por su sector; las zonas económicas y los parques de alta tecnología conservan sus incentivos. Pueden seguir aplicándose los incentivos arancelarios y sobre la renta del suelo vinculados a la zona.

¿Es un derecho sobre el suelo el alquiler de una nave ya construida?

No. Es un arrendamiento comercial de un edificio conforme al Código Civil y a la Ley de Negocios Inmobiliarios. El arrendatario no es usuario del suelo, no puede hipotecar el inmueble y depende del título, las licencias y el cumplimiento del arrendador, que deben comprobarse y protegerse en el contrato de arrendamiento.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- Se declara que la transferencia de las funciones relativas a los parques industriales al Ministerio de Industria y Comercio conforme a la Resolución del Gobierno n.º 66.25/2026/NQ-CP se aplica hasta el 28 de febrero de 2027; se espera una atribución permanente en el decreto que sustituya al Decreto n.º 35/2022/ND-CP o en los decretos de reorganización.
- El proyecto de decreto que sustituiría al Decreto n.º 35/2022/ND-CP, publicado en octubre de 2025, suprimiría el requisito del plan general de construcción para los parques, permitiría proyectos de infraestructura por fases cuando se convierte suelo arrocero y autorizaría a las provincias a convertir parques en áreas de servicios urbanos; todavía no se conoce su forma definitiva.
- El proyecto de Ley de Tierras modificada (fecha de entrada en vigor propuesta: 1 de marzo de 2027) añadiría a los supuestos de recuperación las zonas de tecnología digital y los grandes centros logísticos vinculados a puertos y aeropuertos, lo que puede acelerar la reunión de terrenos para nuevas zonas.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Industrial park	*Khu công nghiệp*	Zona con límites definidos para la producción industrial y los servicios, conforme al Decreto n.º 35/2022/ND-CP.
Export processing zone	*Khu chế xuất*	Parque industrial destinado a la producción para la exportación, fuera del territorio aduanero a efectos arancelarios.
Economic zone	*Khu kinh tế*	Zona costera o de paso fronterizo con subzonas funcionales.
High-tech park	*Khu công nghệ cao*	Zona destinada a proyectos de alta tecnología y de I+D.
Industrial cluster	*Cụm công nghiệp*	Área industrial más pequeña y de gestión local.
Management board	*Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế*	El organismo provincial que expide los IRC en las zonas.
Infrastructure developer	*Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng*	El inversor que construye y explota el parque y subarrienda el suelo.
Ready-built factory	*Nhà xưởng xây sẵn*	Nave arrendada como edificio y no como suelo.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Las normas de subarriendo del artículo 202, el papel de la junta de gestión y el procedimiento especial del artículo 28 se aplican por igual a los arrendatarios vietnamitas y extranjeros. Las diferencias son de procedimiento: un arrendatario extranjero, o una empresa con más del 50 % de participación extranjera, necesita un IRC de la junta, mientras que un arrendatario nacional inscribe su empresa y comunica su proyecto a la junta; y solo una empresa de capital extranjero está limitada a las entidades de crédito autorizadas en Vietnam cuando hipoteca su subarriendo.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Un subarriendo de pago único ofrecido por un promotor que paga al Estado renta anual: en ese caso, el artículo 202 solo permite subarriendos con renta anual.
- Un plazo restante del parque inferior al plazo del IRC o al plazo del préstamo que necesita el arrendatario.
- Hipotecas del promotor sobre el suelo del parque que no se han liberado respecto de la parcela del arrendatario.
- Suponer que la ubicación en un parque conlleva un incentivo fiscal para un proyecto registrado después del 1 de octubre de 2025.
- Plazos de construcción en el subarriendo más laxos que los umbrales de falta de uso de 12 y 24 meses del artículo 81 de la Ley de Tierras.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, artículo 202; Decreto n.º 35/2022/ND-CP; Decreto n.º 32/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministerio de Industria y Comercio: transferencia de las funciones relativas a los parques industriales desde el 15 de septiembre de 2026 — https://moit.gov.vn
- Ministerio de Hacienda: Ley n.º 143/2025/QH15, artículos 25, 27 y 28; proyecto de decreto sobre parques industriales y zonas económicas — https://mof.gov.vn
- Portal del Gobierno (chinhphu.vn): Resolución del Gobierno n.º 66.25/2026/NQ-CP — https://chinhphu.vn

CAPÍTULO 5 · SECCIÓN 5.5 DE 8

Vivienda y oficinas para extranjeros: quién puede ser propietario de una vivienda, los límites del 30 % y de 250 casas, el plazo de 50 años, el proceso de compra, el arrendamiento de viviendas y oficinas y dónde puede tener una empresa su domicilio social

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

- Las personas físicas extranjeras autorizadas a entrar en Vietnam, las empresas de capital extranjero, las sucursales y oficinas de representación de empresas extranjeras, los fondos de inversión extranjeros y las sucursales de bancos extranjeros pueden ser propietarios de vivienda comercial en proyectos de promoción situados fuera de las zonas reservadas a la defensa y la seguridad (artículos 16 y 17 de la Ley de Vivienda n.º 27/2023/QH15).
- Los extranjeros pueden ser propietarios, en conjunto, de no más del 30 % de los apartamentos de un edificio y de no más de 250 casas en una circunscripción de nivel de barrio (artículo 19 y Decreto n.º 95/2024/ND-CP).
- Una persona física extranjera es propietaria por un máximo de 50 años desde el certificado, renovables una vez por un máximo de 50 años; una organización es propietaria por el plazo de su registro de inversión; un extranjero casado con un ciudadano vietnamita que vive en Vietnam es propietario en las mismas condiciones que un ciudadano (artículo 20).
- Las oficinas se arriendan conforme al Código Civil y a la Ley n.º 29/2023/QH15 de Negocios Inmobiliarios, en general con precio y pago en VND, y los arrendamientos de locales no necesitan formalizarse ante notario.
- Está prohibido utilizar un apartamento para un fin no residencial (artículo 3 de la Ley de Vivienda), por lo que las oficinas de registro empresarial no aceptan un apartamento residencial como domicilio social de una empresa.

El marco normativo

La Ley de Vivienda n.º 27/2023/QH15 entró en vigor el 1 de agosto de 2024, junto con la Ley de Tierras y la Ley de Negocios Inmobiliarios, y se desarrolla, en lo relativo a la propiedad extranjera, mediante el Decreto n.º 95/2024/ND-CP. Otorga a los extranjeros un derecho que la Ley de Tierras les niega: aunque una persona física extranjera no puede ser titular de derechos de uso del suelo, la persona física extranjera propietaria de una casa o un apartamento es también titular del derecho a utilizar el suelo sobre el que se asienta durante el período de propiedad. El derecho está limitado de cuatro maneras:

por quién puede ser propietario, por dónde, por cuántas unidades y por cuánto tiempo. Los ciudadanos vietnamitas son propietarios de vivienda sin límite temporal ni límites cuantitativos, y compran directamente derechos de uso del suelo residencial.

Esta sección trata la vivienda y las oficinas como locales. La promoción de vivienda para la venta, que una empresa de capital extranjero puede realizar con sujeción a condiciones, se trata en Negocio inmobiliario y proyectos de promoción.

Quién puede ser propietario y dónde

El artículo 17 de la Ley de Vivienda enumera tres grupos. En primer lugar, las empresas de capital extranjero que construyen vivienda en el marco de un proyecto de inversión en Vietnam son propietarias de lo que construyen. En segundo lugar, las empresas de capital extranjero, las sucursales y oficinas de representación de empresas extranjeras, los fondos de inversión extranjeros y las sucursales de bancos extranjeros que operan en Vietnam pueden comprar o adquirir en arrendamiento con opción de compra vivienda comercial. En tercer lugar, las **personas físicas extranjeras autorizadas a entrar en Vietnam** pueden comprar o adquirir en arrendamiento con opción de compra vivienda comercial, en la práctica previa presentación de un pasaporte válido con un sello de entrada vietnamita y siempre que no gocen de privilegios e inmunidades diplomáticos. Los grupos segundo y tercero pueden comprar apartamentos y casas unifamiliares a un promotor, recibirlos por donación o herencia o comprarlos a otro propietario extranjero que los haya adquirido legalmente.

Se aplican dos límites de ubicación. La vivienda debe estar en un proyecto de promoción de vivienda comercial; un extranjero no puede comprar a una familia vietnamita una casa independiente situada fuera de un proyecto. Y el proyecto debe estar fuera de las zonas que el artículo 16 reserva a la defensa y la seguridad, que los ministerios de defensa y de seguridad pública identifican y las autoridades provinciales reflejan en la lista de proyectos abiertos a compradores extranjeros. El comprador debe pedir al promotor una confirmación escrita de que el proyecto figura en esa lista antes de pagar un depósito.

Una persona física extranjera casada con un ciudadano vietnamita y que vive en Vietnam tiene los derechos de propiedad de un ciudadano vietnamita, sin los límites cuantitativos ni el límite temporal (artículo 20, apartado 3).

Cuántas unidades y por cuánto tiempo

Conforme al artículo 19 y al Decreto n.º 95/2024/ND-CP, las organizaciones y las personas físicas extranjeras pueden ser propietarias, en conjunto, de no más del **30 % de los apartamentos de un edificio de apartamentos** y, en el caso de las casas unifamiliares, de no más de **250 casas en un área con la población de una unidad administrativa de nivel de barrio**. Los límites se computan por edificio y por área, no por comprador, por lo que en los proyectos más demandados el cupo extranjero puede agotarse pronto; el promotor lleva su control y la oficina de registro de tierras no expedirá certificados que lo superen. La vivienda recibida por donación o herencia por encima de los límites, o en una zona restringida, no puede ser objeto de propiedad, y el beneficiario solo tiene derecho a su valor (artículo 20, apartado 2).

La propiedad de una persona física dura lo pactado en la transacción, pero no más de **50 años desde la fecha del certificado**, y puede renovarse una vez por un máximo de otros 50 años mediante solicitud presentada al menos tres meses antes del vencimiento. La propiedad de una organización no dura más que el plazo de su registro de inversión, incluidas las prórrogas. El plazo consta en el certificado. Antes de que termine, el propietario puede vender o donar el inmueble a cualquier persona facultada para ser propietaria de vivienda en Vietnam; si el plazo vence sin venta ni renovación, la vivienda pasa a ser propiedad pública (artículo 20, apartado 4). Por ello, los propietarios extranjeros deben anotar en la agenda el vencimiento y el período de renovación desde el día en que se expide el certificado.

Dentro de esos límites, un propietario extranjero tiene los derechos de propiedad de un propietario vietnamita: puede habitar, vender, donar, hipotecar a favor de una entidad de crédito que opere en Vietnam y arrendar su vivienda para fines que la ley no prohíba, declarando y pagando el impuesto sobre los rendimientos del alquiler (El impuesto sobre la renta de las personas físicas y los expatriados).

Cómo compra una persona física extranjera un apartamento a un promotor

1. **Comprobar el proyecto y el cupo**

   Confirme por escrito que el proyecto es un proyecto de vivienda comercial abierto a compradores extranjeros, situado fuera de las zonas de defensa y seguridad, y que queda cupo extranjero en el edificio. Solicite los documentos del suelo del proyecto, la licencia de construcción y, en el caso de las unidades sobre plano, la notificación de la autoridad provincial de vivienda de que las unidades pueden venderse.

2. **Reservar y pagar el depósito**

   En el caso de las unidades sobre plano, el promotor puede cobrar un depósito de no más del 5 % del precio de venta, y solo una vez que el proyecto puede venderse (artículo 23, apartado 5, de la Ley n.º 29/2023/QH15). El contrato de depósito indica el precio y la superficie.

3. **Firmar el contrato de compraventa**

   El contrato sigue el modelo del Decreto n.º 96/2024/ND-CP. El pago se realiza en VND por transferencia bancaria; un comprador extranjero suele pagar desde una cuenta en VND alimentada con remesas desde el extranjero, conservando el justificante bancario para una venta y una repatriación posteriores.

4. **Pagar a plazos**

   En la vivienda sobre plano, el primer pago está limitado al 30 %, depósito incluido, y los pagos antes de la entrega al 70 %, o al 50 % cuando el promotor es una empresa de capital extranjero que sigue los procedimientos para inversores extranjeros (artículo 10, apartado 4); el último 5 % se paga cuando se expide el certificado (artículo 25). El promotor debe aportar una garantía bancaria para las ventas sobre plano (artículo 26).

5. **Recibir la entrega**

   Inspeccione la unidad conforme a las especificaciones del contrato, deje constancia de los defectos y reciba las normas de funcionamiento del edificio; pasan a ser exigibles los gastos de gestión y la aportación al fondo de mantenimiento.

6 **Obtener el certificado**

El promotor presenta la solicitud ante la oficina de registro de tierras; el certificado se expide a nombre del comprador, recoge el plazo de propiedad y el derecho de uso del suelo vinculado al apartamento, e inicia el período de 50 años.

7 **Declarar la residencia y darse de alta a efectos fiscales**

Declare la residencia temporal en el inmueble, como se exige a los extranjeros, y dese de alta a efectos fiscales si la unidad se va a alquilar.

El proyecto de septiembre de 2026 sobre villas y casas adosadas

Un proyecto de modificación de las normas sobre vivienda publicado en septiembre de 2026 prohibiría a los extranjeros ser propietarios de villas y casas adosadas, limitándolos en la práctica a los apartamentos. El proyecto no se había aprobado en la fecha de revisión, y sus normas transitorias para los propietarios extranjeros existentes y para los contratos firmados antes de cualquier cambio todavía no están definidas. Un extranjero que negocie la compra de una villa o una casa adosada debe recabar asesoramiento sobre la situación del proyecto y procurarse protección contractual, como el derecho a resolver el contrato y recuperar los pagos, si la ley cambia antes de que se expida el certificado.

El arrendamiento de vivienda

La mayoría de los expatriados alquilan. El arrendamiento residencial se rige por la Ley de Vivienda y el Código Civil, se formaliza por escrito y no necesita formalizarse ante notario salvo que las partes lo decidan. La renta se fija y se paga en general en VND, aunque el pago de los gastos de los empleados extranjeros tiene excepciones limitadas conforme a las normas de control de cambios (pregunta frecuente 64). El arrendador, o el administrador del inmueble, debe declarar la residencia temporal del arrendatario extranjero ante la policía local, y el arrendador que alquila habitualmente debe declarar y pagar el impuesto sobre la renta. Los aspectos prácticos son la fianza (a menudo de uno a tres meses), quién paga los gastos de gestión del edificio y los suministros, el plazo de preaviso y el título del arrendador: un arrendamiento concertado con alguien que no es propietario del apartamento, o con un propietario extranjero cuyo plazo está próximo a vencer, ofrece poca protección al arrendatario. Cuando un empleador arrienda alojamiento para su personal, la renta puede ser una retribución en especie gravable para el empleado, con sujeción a los límites de las normas del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

El arrendamiento de oficinas

El arrendamiento comercial de una oficina en un edificio propiedad de una empresa inmobiliaria es un arrendamiento de una obra de construcción conforme a la Ley n.º 29/2023/QH15 de Negocios Inmobiliarios y al Código Civil. El arrendador debe estar facultado para arrendar el espacio, lo que en la práctica significa que el edificio cuenta con licencia de construcción, recepción de obra y aprobación en materia de protección contra incendios para uso de oficinas, y que el arrendador es titular del suelo por un plazo superior al del arrendamiento. Los arrendamientos no necesitan formalizarse ante notario ni

inscribirse. La renta y los gastos de servicios se fijan y se pagan en VND, salvo cuando las normas de control de cambios permiten otra cosa, y devengan IVA al 10 %, ya que el negocio inmobiliario está excluido del tipo temporal del 8 % (pregunta frecuente 22).

Entre las condiciones relevantes en Vietnam figuran la duración del plazo inicial y la renovación, la actualización de la renta y la referencia monetaria, la fianza (habitualmente de tres meses en los edificios de categoría A, como práctica de mercado), los gastos de servicios y su ajuste, los períodos de acondicionamiento y los meses de carencia de renta, la reposición al estado original a la salida, los derechos de resolución anticipada, el consentimiento del arrendador para que el local se inscriba como domicilio social del arrendatario y las obligaciones del arrendador si el edificio se vende o se hipoteca. El arrendamiento será uno de los documentos que la empresa presente para acreditar su dirección y, en el caso de una oficina de representación o una sucursal, es un requisito para su autorización (Sucursales y oficinas de representación).

Normas sobre el domicilio social

Toda empresa debe tener un domicilio social en Vietnam con una dirección completa, que conste en su certificado de registro de empresa conforme a la Ley de Empresas (La constitución de una empresa paso a paso). El artículo 3 de la Ley de Vivienda prohíbe utilizar un apartamento de un edificio de apartamentos para fines no residenciales, por lo que las oficinas de registro empresarial rechazan un apartamento residencial como dirección del domicilio social. Son aceptables las plantas comerciales y de servicios de un edificio de uso mixto, una unidad de un edificio de oficinas y un espacio en un centro de negocios que tenga título legal sobre locales comerciales.

Las oficinas con servicios y compartidas se utilizan mucho como primera dirección registrada, y las autoridades de registro las aceptan cuando los locales del proveedor son espacio comercial legal y este consiente por escrito la inscripción. La empresa debe poder ser localizada efectivamente allí: las oficinas tributarias verifican las direcciones, y a una empresa que no opera en su domicilio registrado se le puede modificar la situación de su código fiscal, lo que interrumpe la facturación y las operaciones bancarias. Una dirección virtual utilizada sin presencia real es, por tanto, un riesgo, en particular para las empresas que vayan a tener permisos de trabajo para personal extranjero o a solicitar licencias.

La propiedad extranjera de vivienda: las normas en un solo lugar

Aspecto	Persona física extranjera	Organización extranjera (distinta de un promotor)	Fuente
Quién reúne los requisitos	Autorizada a entrar en Vietnam; sin derecho a inmunidad diplomática	Empresa de capital extranjero, sucursal u oficina de representación de una empresa extranjera, fondo de inversión extranjero, sucursal de banco extranjero	Ley de Vivienda, artículo 17
Qué puede ser objeto de propiedad	Apartamentos y casas unifamiliares en proyectos de vivienda comercial	Lo mismo	Ley de Vivienda, artículo 17

Aspecto	Persona física extranjera	Organización extranjera (distinta de un promotor)	Fuente
Dónde	Fuera de las zonas de defensa y seguridad	Lo mismo	Ley de Vivienda, artículo 16
Límites	30 % de los apartamentos por edificio; 250 casas por circunscripción de nivel de barrio (todos los extranjeros en conjunto)	Lo mismo	Ley de Vivienda, artículo 19; Decreto n.º 95/2024/ND-CP
Condición	Hasta 50 años desde el certificado, renovables una vez por un máximo de 50	Plazo del registro de inversión, incluidas las prórrogas	Ley de Vivienda, artículo 20
Al vencimiento sin venta	Pasa a ser propiedad pública	Lo mismo	Ley de Vivienda, artículo 20, apartado 4
Cónyuge de un ciudadano vietnamita que vive en Vietnam	Es propietario en las mismas condiciones que un ciudadano vietnamita	No aplicable	Ley de Vivienda, artículo 20, apartado 3
Cambio pendiente	El proyecto de septiembre de 2026 prohibiría las villas y las casas adosadas	Lo mismo	Proyecto de modificación (no aprobado)

EJEMPLO PRÁCTICO

Un directivo extranjero compra un apartamento sobre plano en Ciudad Ho Chi Minh

Un directivo francés con permiso de trabajo compra a un promotor vietnamita un apartamento de dos dormitorios sobre plano por 8 mil millones de VND. El proyecto está abierto a compradores extranjeros y el cupo extranjero del edificio está utilizado en un 70 %. Las cifras y los plazos son ilustrativos.

Mes 0	Confirmación escrita de que se admiten compradores extranjeros y del cupo restante; depósito de 400 millones de VND (5 %) después de que el promotor muestre la notificación provincial de que las unidades pueden venderse.
Mes 1	Contrato de compraventa según el modelo del Decreto n.º 96/2024/ND-CP; garantía bancaria de la venta sobre plano emitida por un banco comercial a favor del comprador. El primer pago eleva el total a 2,4 mil millones de VND (30 %).
Meses 2 a 20	Pagos vinculados a hitos de la construcción; total pagado antes de la entrega limitado a 5,6 mil millones de VND (70 %). Fondos remitidos desde Francia a una cuenta en VND, con conservación del justificante bancario.
Mes 22	Entrega; los pagos alcanzan el 95 % (7,6 mil millones de VND); gastos de gestión y aportación del 2 % al fondo de mantenimiento exigibles conforme a las normas del edificio.

Mes 26	Certificado expedido a nombre del comprador con un plazo de propiedad hasta 2076; pago de los últimos 400 millones de VND.
Más adelante	El directivo se traslada en 2030 y alquila el apartamento, declarando los rendimientos del alquiler; la renovación del plazo puede solicitarse al menos tres meses antes del vencimiento, o la unidad puede venderse a un comprador que reúna los requisitos.

Si el promotor hubiera sido una empresa de capital mayoritariamente extranjero que sigue los procedimientos para inversores extranjeros, los pagos antes de la entrega habrían estado limitados al 50 % del precio (artículo 25 de la Ley n.º 29/2023/QH15).

Si el directivo hubiera estado casado con una ciudadana vietnamita residente en Vietnam, la propiedad no habría tenido límite temporal y no se habría aplicado el cupo extranjero.

Preguntas de los extranjeros sobre los inmuebles

¿Puede un extranjero comprar una casa o un apartamento en Vietnam?

Sí, con límites. Una persona física extranjera autorizada a entrar en Vietnam puede comprar vivienda comercial en un proyecto de promoción situado fuera de las zonas de defensa y seguridad conforme a la Ley de Vivienda n.º 27/2023/QH15, con sujeción a los límites del 30 % de los apartamentos por edificio y de 250 casas por circunscripción de nivel de barrio, por un máximo de 50 años renovables una vez.

¿Puede un extranjero comprar una casa a una familia vietnamita?

En general, no. Las personas físicas extranjeras pueden comprar vivienda comercial en proyectos de promoción, al promotor o a otro propietario extranjero que reúna los requisitos, pero no una casa independiente situada fuera de un proyecto. Un extranjero casado con un ciudadano vietnamita que vive en Vietnam tiene los derechos de un ciudadano y no está sujeto a esta limitación.

¿Qué ocurre cuando termina el plazo de 50 años?

El propietario puede solicitar una única renovación por un máximo de 50 años, al menos tres meses antes del vencimiento, o vender o donar el inmueble a un comprador que reúna los requisitos antes de que termine el plazo. Si el plazo vence sin renovación ni venta, la vivienda pasa a ser propiedad pública conforme al artículo 20 de la Ley de Vivienda.

¿Puede mi empresa utilizar un apartamento como domicilio social?

No. El artículo 3 de la Ley de Vivienda prohíbe utilizar los apartamentos para fines no residenciales, y las oficinas de registro empresarial rechazan los apartamentos residenciales como domicilio social. Utilice una unidad de oficinas, las plantas comerciales de un edificio de uso mixto o una oficina con servicios cuyo proveedor tenga locales comerciales legales y preste su consentimiento por escrito.

¿Puede una empresa extranjera comprar apartamentos para su personal?

Sí. Las empresas de capital extranjero y las sucursales y oficinas de representación de empresas extranjeras pueden comprar vivienda comercial en proyectos abiertos a extranjeros, dentro de los límites, por el plazo de su registro de inversión. La propiedad consta en un certificado y termina con el plazo de la organización, salvo que el inmueble se venda antes.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El proyecto de modificación de las normas sobre vivienda publicado en septiembre de 2026 prohibiría a los extranjeros las villas y las casas adosadas; si se aprueba, el tratamiento transitorio de los propietarios existentes y de los contratos firmados será decisivo.
- Las mismas reformas de la vivienda cambiarían las normas de selección de inversores para los proyectos de vivienda, lo que afecta a la oferta de proyectos abiertos a compradores extranjeros.
- El proyecto de Ley de Tierras modificada (fecha de entrada en vigor propuesta: 1 de marzo de 2027) exigiría que las transacciones sobre suelo, incluida la inscripción de las compras de vivienda, se completaran por vía digital y que las obligaciones conexas se pagaran sin efectivo.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Commercial housing	*Nhà ở thương mại*	Vivienda construida por un promotor para su venta, arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.
Apartment building	*Nhà chung cư*	Edificio de varias unidades; los extranjeros pueden ser propietarios de hasta el 30 % de sus apartamentos.
Detached house	*Nhà ở riêng lẻ*	Casa situada en su propia parcela; limitada a 250 por circunscripción de nivel de barrio para los extranjeros.
Housing ownership term	*Thời hạn sở hữu nhà ở*	Hasta 50 años para una persona física extranjera, renovables una vez.
Sale and purchase contract	*Hợp đồng mua bán nhà ở*	El contrato de compra de una vivienda, conforme al modelo del decreto.
Off-plan housing	*Nhà ở hình thành trong tương lai*	Vivienda en construcción o cuya construcción todavía no ha comenzado.
Head office	*Trụ sở chính*	La dirección registrada de una empresa.
Temporary residence declaration	*Khai báo tạm trú*	La declaración ante la policía del lugar de estancia de un extranjero.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Un ciudadano vietnamita puede comprar cualquier vivienda legal, incluidas las casas situadas fuera de proyectos y los derechos de uso del suelo residencial, sin límites cuantitativos ni temporales. Una persona física extranjera solo puede comprar en proyectos de vivienda comercial abiertos a extranjeros, dentro de los límites del 30 % y de 250 casas, por 50 años renovables una vez, salvo que esté casada con un ciudadano vietnamita que vive en Vietnam. Las normas sobre el domicilio social y el arrendamiento de oficinas se aplican por igual a las empresas nacionales y a las de capital extranjero.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Pagar un depósito antes de confirmar por escrito que el proyecto está abierto a compradores extranjeros y que el cupo extranjero del edificio no está agotado.
- Las compras a través de testaferros a nombre de un amigo o un empleado vietnamita para eludir los límites; el extranjero no tiene ningún derecho inscrito y poca protección conforme al derecho civil si el testaferro vende, hipoteca o fallece.
- Dejar pasar el plazo de 50 años o el período de renovación; la vivienda no vendida pasa a ser propiedad pública al vencimiento.
- Inscribir el domicilio social de una empresa en un apartamento residencial, o en una dirección virtual en la que no pueda localizarse a la empresa.
- Comprar una villa o una casa adosada mientras está pendiente el proyecto de septiembre de 2026 sin una salida contractual si la ley cambia.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley de Vivienda n.º 27/2023/QH15, artículos 3 y 16 a 20; Decreto n.º 95/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministerio de Construcción (vivienda y mercado inmobiliario) — https://moc.gov.vn
- Portal del Gobierno (chinhphu.vn): Ley n.º 29/2023/QH15 de Negocios Inmobiliarios; Decreto n.º 96/2024/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Departamento de Inmigración (residencia temporal de extranjeros) — https://xuatnhapcanh.gov.vn

CAPÍTULO 5 · SECCIÓN 5.6 DE 8

Due diligence del título y garantías sobre el suelo: la verificación del certificado y del registro de tierras, la planificación, las cargas, el plazo y la situación de pagos, las licencias, y cómo se constituyen, formalizan ante notario e inscriben las hipotecas sobre derechos de uso del 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

- El certificado de derechos de uso del suelo y de propiedad de los bienes vinculados al suelo es el punto de partida; el registro de tierras que lleva la oficina de registro de tierras del Departamento provincial de Agricultura y Medio Ambiente es la fuente fehaciente, y desde 2026 las hipotecas se anotan en la base de datos de tierras sin anotación en el certificado (artículo 11 de la Resolución n.º 254/2025/QH15).
- Una verificación completa abarca el usuario del suelo, la finalidad, el plazo y la forma de pago, el pago de la renta o del canon, las cargas, los litigios y las notificaciones de recuperación, la situación urbanística conforme a la Ley n.º 47/2024/QH15, y las licencias de construcción, la recepción de obra y la aprobación en materia de protección contra incendios de los edificios.
- Una empresa de capital extranjero puede hipotecar los derechos de uso del suelo y los edificios que tiene por asignación o con renta de pago único, y solo los edificios cuando la renta es anual, y únicamente a favor de entidades de crédito autorizadas para operar en Vietnam (artículo 41 de la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15); por ello, los prestamistas extranjeros recurren a un agente de garantías local.
- Los contratos de hipoteca sobre derechos de uso del suelo deben formalizarse ante notario o certificarse (artículo 27, apartado 3) y surten efecto frente a terceros con su inscripción en la oficina de registro de tierras conforme al Decreto n.º 99/2022/ND-CP, con una prelación que en general sigue el orden de inscripción.
- Cuando se compra una sociedad, la revisión del suelo se extiende a su registro de inversión, al calendario del proyecto y a su cumplimiento, porque el retraso puede dar lugar a la recuperación sin indemnización conforme al artículo 81.

Por qué no basta con el certificado

En Vietnam, es el registro de tierras del Estado, y no los documentos de las partes, el que determina quién es titular de un derecho de uso del suelo y en qué condiciones. El certificado expedido al usuario del suelo refleja la situación en un momento dado, y varias circunstancias pueden cambiar sin que

cambie el certificado: una hipoteca inscrita después del 1 de enero de 2026 consta ahora solo en la base de datos de tierras (artículo 11 de la Resolución n.º 254/2025/QH15); puede haber pendiente una notificación de recuperación, un embargo en ejecución o un litigio; la renta puede estar impagada; y los edificios pueden haberse modificado sin licencia. Las decisiones urbanísticas adoptadas después de la expedición del certificado también pueden restringir el uso del suelo o destinarlo a la recuperación.

La due diligence (revisión jurídica) del título combina, por tanto, documentos, búsquedas registrales y consultas a las autoridades, y debe realizarse tanto si el inversor compra derechos de uso del suelo como si toma un subarriendo en un parque industrial, recibe suelo como aportación de capital, adquiere una sociedad titular de suelo o presta con garantía sobre suelo. El alcance de la revisión depende de la operación, pero las categorías siguientes se aplican a todas ellas. Las vías en las que se plantean las comprobaciones se describen en Cómo acceden al suelo las empresas de capital extranjero.

El certificado y el registro de tierras

Empiece por el certificado original, no por una copia, y compruebe que se trata del modelo vigente o de un modelo anterior válido, que el usuario del suelo que figura en él es la contraparte (o la sociedad objetivo) y que el número de parcela, la hoja del plano, la dirección y la superficie coinciden con el plano del emplazamiento y con el terreno físico. Lea la categoría y la finalidad del suelo, el plazo y su fecha de vencimiento, la forma de uso (asignación con o sin canon, arrendamiento con renta anual o de pago único, reconocimiento) y el origen del derecho. La forma de uso determina lo que la contraparte puede hacer legalmente: una empresa que arrienda con renta anual no puede transmitir el derecho de uso del suelo en sí, sino solo sus edificios y sus derechos de arrendamiento, y no puede hipotecar el suelo (La renta del suelo, los precios del suelo y la Resolución 254).

Después, obtenga un extracto del registro de tierras a través de la oficina de registro de tierras o de su sucursal local. En la práctica, la solicitud se presenta con la autorización escrita del usuario del suelo, que el vendedor o el prestatario deben facilitar como condición de la operación. El extracto muestra las hipotecas y demás garantías inscritas, las prohibiciones de disponer, los embargos de los organismos de ejecución de sentencias civiles, los cambios inscritos y los trámites pendientes. Pregunte al Comité Popular de nivel municipal si se ha planteado algún litigio sobre el suelo y si se ha emitido alguna notificación de recuperación, y consulte los portales judiciales para detectar litigios en los que sea parte el usuario del suelo.

Planificación, riesgo de recuperación y uso permitido

El Estado solo asigna y arrienda suelo para usos coherentes con la planificación, y un plan posterior puede cambiar el uso al que puede destinarse una parcela. Compruebe los objetivos de uso del suelo del plan provincial y, para la construcción, el plan de zonificación y cualquier plan de detalle conforme a la Ley n.º 47/2024/QH15 de Planificación Urbana y Rural, a través del Departamento provincial de Construcción o de los portales de información urbanística que hoy mantienen la mayoría de las provincias. Confirme por escrito que el uso previsto está permitido, si la parcela o parte de ella está destinada a viales, obras públicas u otros proyectos incluidos en los supuestos de recuperación del artículo 79 de la Ley de Tierras, y los parámetros de edificación (densidad, altura, retranqueos) aplicables. Una parcela destinada a la recuperación puede seguir transmitiéndose, pero su valor y su capacidad de financiación caen bruscamente (Recuperación de tierras, indemnización y falta de uso).

Plazo, situación de pagos y cumplimiento del proyecto

Confirme el plazo restante del suelo y compárelo con las necesidades propias del inversor, el plazo de su IRC y el de cualquier préstamo. Obtenga confirmación escrita de la oficina tributaria, o los recibos y notificaciones originales, de que el canon por uso del suelo o la renta se han pagado íntegramente, de que la renta anual está al corriente y de que se ha declarado el impuesto sobre el uso del suelo no agrícola. Cuando el usuario del suelo disfrute de una exención o reducción de la renta, identifique sus condiciones, porque un cambio de proyecto o de uso puede poner fin al incentivo y dar lugar a su reintegro.

Cuando el suelo se tiene para un proyecto de inversión, revise la aprobación de la política de inversión y el IRC, el calendario del proyecto y el avance real. Conforme al artículo 81, apartado 8, de la Ley de Tierras, el suelo que no se utilice durante 12 meses consecutivos desde la entrega, o cuyo uso acumule un retraso de más de 24 meses respecto del calendario, puede recuperarse tras una prórroga onerosa de hasta 24 meses, sin indemnización por el suelo ni por los edificios. El comprador de una sociedad o el prestamista con garantía sobre su suelo heredan ese riesgo, por lo que la revisión debe establecer si el calendario se ha cumplido, ajustado o prorrogado y si se ha impuesto alguna multa administrativa.

Edificios: licencias, finalización e inscripción

En cuanto a los edificios, compruebe la licencia de construcción (o el fundamento de la exención, como el procedimiento especial del artículo 28 en una zona), el proyecto aprobado, la recepción de obra, la recepción en materia de prevención y extinción de incendios para el uso efectivo y la licencia o el registro medioambiental de las actividades desarrolladas. Compare los edificios tal como se construyeron con la licencia y con los bienes que constan en el certificado: las ampliaciones y entreplantas construidas sin licencia son frecuentes, no pueden hacerse constar en el certificado, no pueden hipotecarse y puede ser necesario regularizarlas o demolerlas. Conforme al artículo 11 de la Resolución n.º 254/2025/QH15, un arrendatario con renta anual solo puede vender sus edificios si cuentan con licencia cuando era exigible y se terminaron conforme al plan y al proyecto aprobados, por lo que los defectos de licencia afectan ahora directamente a la posibilidad de venta.

Hipotecas sobre derechos de uso del suelo y edificios

Quién puede constituir y recibir una hipoteca. Conforme al artículo 41 de la Ley de Tierras, una empresa de capital extranjero puede hipotecar su derecho de uso del suelo y sus edificios cuando el suelo se asignó con canon o se arrendó con renta de pago único, y solo sus edificios cuando la renta es anual, y en ambos casos únicamente a favor de **entidades de crédito autorizadas para operar en Vietnam**, entre las que se encuentran en la práctica los bancos vietnamitas, los bancos de capital extranjero y las sucursales de bancos extranjeros autorizados por el Banco Estatal. La Ley de Tierras de 2024 no abrió las hipotecas sobre suelo a los prestamistas extranjeros (pregunta frecuente 80). Las empresas vietnamitas están sujetas a sus propias normas sobre acreedores hipotecarios admisibles.

Prestamistas extranjeros y agentes de garantías. Un prestamista extranjero, o un sindicato de prestamistas extranjeros, no puede ser titular directo de una hipoteca sobre derechos de uso del suelo. La estructura habitual designa a una entidad de crédito local como agente de garantías para constituir y mantener la hipoteca en beneficio de los prestamistas, con un acuerdo entre acreedores o de agencia

de garantías que regula la ejecución y el reparto del producto. Cuando todos los prestamistas son extranjeros, el agente local debe ser él mismo parte financiadora, a menudo mediante una participación nominal o una carta de crédito contingente, y los profesionales consideran que estas estructuras todavía no se han puesto a prueba ante los tribunales vietnamitas. Los préstamos extranjeros deben inscribirse además en el Banco Estatal (Los préstamos extranjeros y su inscripción en el Banco Estatal); las estructuras de financiación de proyectos se analizan en Financiación de proyectos, garantías y el centro financiero.

Forma, intervención notarial e inscripción. La hipoteca se constituye mediante contrato escrito conforme al Código Civil (Ley n.º 91/2015/QH13). El contrato de hipoteca sobre derechos de uso del suelo, con o sin edificios, debe formalizarse ante notario o certificarse conforme al artículo 27, apartado 3, de la Ley de Tierras. Surte efecto frente a terceros con su inscripción en la oficina de registro de tierras conforme al Decreto n.º 99/2022/ND-CP, y la prelación entre acreedores garantizados sigue en general el orden de inscripción. Desde el 1 de enero de 2026, la inscripción consta en la base de datos de tierras sin anotación en el certificado. Las hipotecas sobre edificios en construcción, sobre bienes futuros y sobre un subarriendo en un parque industrial siguen la misma vía de inscripción, con el consentimiento del promotor y los requisitos propios del parque cuando proceda. Las garantías sobre bienes muebles, como la maquinaria y los créditos, se inscriben por separado en el organismo de registro del Ministerio de Justicia.

Ejecución. En caso de incumplimiento, el acreedor hipotecario puede ejecutar mediante venta pactada, mediante subasta o, cuando las partes lo hayan acordado y la ley lo permita, adjudicándose el bien en pago, pero el comprador o adquirente debe estar facultado para ser titular del derecho de uso del suelo. Un prestamista extranjero nunca puede adjudicarse el propio suelo, y un agente local lo venderá. La ejecución es más lenta cuando el deudor hipotecario se opone, lo que explica en parte que los prestamistas tomen también prendas sobre acciones, cesiones de contratos del proyecto y garantías sobre cuentas.

Lista de comprobación de la due diligence del suelo

Para una compra, un subarriendo, una aportación a una empresa conjunta, una adquisición o un préstamo. Solicite los documentos a la contraparte, verifíquelos con las autoridades y recoja cualquier carencia como condición suspensiva o como ajuste del precio.

- [ ] **Certificado original**
  Modelo vigente o modelo anterior válido; usuario del suelo; parcela, hoja del plano, dirección y superficie; finalidad; plazo; forma de uso; origen; edificios inscritos.
- [ ] **Extracto del registro de tierras**
  Hipotecas y demás garantías, prohibiciones, embargos, cambios inscritos y trámites pendientes, obtenidos de la oficina de registro de tierras con la autorización del usuario del suelo.
- [ ] **Decisiones y contratos sobre el suelo**
  Decisión de asignación o de arrendamiento, contrato de arrendamiento, decisiones de cambio de finalidad y, en el caso de un subarriendo, los documentos del promotor.

- [ ] **Situación de pagos**
  Confirmación de la oficina tributaria o recibos del canon por uso del suelo o de la renta, notificaciones vigentes de la renta anual, declaraciones del impuesto sobre el uso del suelo y cualquier incentivo sobre la renta y sus condiciones.
- [ ] **Planificación**
  Información urbanística escrita sobre la parcela: uso permitido, parámetros de edificación y cualquier afectación a obras públicas o a la recuperación.
- [ ] **Litigios y recuperación**
  Consulta al municipio sobre litigios y notificaciones de recuperación; búsquedas judiciales respecto del usuario del suelo; reclamaciones de antiguos usuarios.
- [ ] **Situación del proyecto**
  Aprobación de la política de inversión, IRC, calendario, avance real, prórrogas, multas; riesgo conforme al artículo 81, apartado 8.
- [ ] **Edificios**
  Licencia de construcción o exención, aprobación del proyecto, recepción de obra, recepción en materia de protección contra incendios, licencia medioambiental; comparación de lo construido con las licencias y el certificado.
- [ ] **Inspección física y levantamiento topográfico**
  Linderos comparados con el plano catastral, ocupación por terceros, acceso a una vía pública, suministros, contaminación.
- [ ] **Formalidades de la operación**
  Intervención notarial cuando sea exigible (artículo 27, apartado 3); inscripción de la transmisión, la aportación o la hipoteca; registro de inversión del artículo 21 para la adquisición de una sociedad titular de suelo sensible.

Dónde comprobar qué

Qué	Dónde	Qué revela
Título, finalidad, plazo, forma de uso	Certificado; oficina de registro de tierras	Quién es titular de qué derecho, por cuánto tiempo y si es transmisible e hipotecable
Hipotecas, embargos, prohibiciones	Extracto del registro de tierras (oficina de registro de tierras)	Cargas, incluidas las hipotecas que desde 2026 constan solo en la base de datos
Renta, canon e impuesto sobre el uso del suelo	Oficina tributaria local; recibos y notificaciones de pago	Atrasos que son causa de recuperación y que acompañan al suelo

Qué	Dónde	Qué revela
Situación urbanística	Departamento provincial de Construcción; municipio; portales urbanísticos	Uso permitido, parámetros de edificación, afectación a obras públicas
Litigios y notificaciones de recuperación	Comité Popular de nivel municipal; tribunales	Reclamaciones pendientes de vecinos o antiguos usuarios; planes estatales de recuperación
Cumplimiento del proyecto	Autoridad de registro de inversiones o junta de gestión de la zona; IRC e informes	Retrasos en el calendario que pueden dar lugar a la recuperación conforme al artículo 81
Edificios	Licencias de construcción y documentos de finalización de obra y de protección contra incendios; Departamento de Construcción	Obras sin licencia que no pueden inscribirse, hipotecarse ni venderse

EJEMPLO PRÁCTICO

Due diligence y préstamo garantizado para una fábrica sobre suelo ya urbanizado

Una empresa de capital alemán compra a una empresa vietnamita el derecho de uso del suelo y los edificios de una fábrica de 5 hectáreas en Hai Phong por 180 mil millones de VND, financiados en parte con un préstamo de 100 mil millones de VND de la filial vietnamita de un banco extranjero. Los hechos y los plazos son ilustrativos.

Certificado	Suelo en una agrupación industrial, subarrendado al promotor de la agrupación con pago único en 2010, con plazo hasta 2060. Una empresa de capital extranjero puede adquirir por transmisión derechos de uso del suelo en una agrupación industrial conforme al artículo 28, por lo que es posible una compra directa de activos.
Extracto del registro (semana 2)	Una hipoteca a favor de un banco vietnamita, inscrita en 2026 y visible solo en la base de datos; el vendedor no la había revelado. Su cancelación se fija como condición suspensiva, y parte del precio de compra se paga al prestamista existente.
Planificación (semana 3)	Una franja de 900 m^2 a lo largo de la fachada a la vía está afectada a su ensanche; se reduce el precio en 3 mil millones de VND y se ajusta la superficie del IRC del comprador.
Edificios (semanas 3 a 4)	Una ampliación del almacén de 2000 m^2 carece de licencia y no consta en el certificado; el vendedor la regulariza antes del cierre y, en su defecto, se retienen 6 mil millones de VND en una cuenta de depósito en garantía (escrow).
Situación de pagos	Confirmación de la oficina tributaria de que no hay atrasos; impuesto sobre el uso del suelo al corriente.
Transmisión (semanas 6 a 9)	Contrato de transmisión formalizado ante notario; inscripción en la oficina de registro de tierras; nuevo certificado expedido a nombre del comprador en unas cuatro semanas.

Hipoteca (semanas 9 a 10)	Hipoteca formalizada ante notario sobre el derecho de uso del suelo y los edificios a favor del prestamista, una entidad de crédito autorizada en Vietnam; inscrita en la oficina de registro de tierras conforme al Decreto n.º 99/2022/ND-CP; maquinaria pignorada e inscrita en el registro del Ministerio de Justicia.

Si el prestamista hubiera sido el banco extranjero de la matriz alemana, no habría podido constituir la hipoteca sobre el suelo; habría sido necesario un agente de garantías local.

Si el suelo se hubiera tenido con renta anual, solo habrían podido hipotecarse los edificios, y el comprador no habría podido adquirir por transmisión el derecho de uso del suelo, sino solo los edificios y los derechos de arrendamiento.

Preguntas de los inversores sobre el título y las garantías

¿Cómo se verifica el título del suelo en Vietnam?

Examine el certificado original y obtenga después un extracto del registro de tierras en la oficina de registro de tierras con la autorización del titular. Compruebe el usuario del suelo, la finalidad, el plazo, la forma de uso, las hipotecas, los embargos y las prohibiciones, el pago de la renta o del canon, la situación urbanística, los litigios y las notificaciones de recuperación, y las licencias de los edificios.

¿Puede un banco extranjero obtener una hipoteca sobre suelo en Vietnam?

No directamente desde el extranjero. Conforme al artículo 41 de la Ley de Tierras, una empresa de capital extranjero solo puede hipotecar derechos de uso del suelo y edificios a favor de entidades de crédito autorizadas para operar en Vietnam, entre las que figuran las sucursales y filiales de bancos extranjeros autorizadas por el Banco Estatal. Los prestamistas extranjeros recurren a un agente de garantías local para mantener la hipoteca.

¿Debe formalizarse ante notario e inscribirse una hipoteca sobre suelo?

Sí. El contrato de hipoteca sobre derechos de uso del suelo debe formalizarse ante notario o certificarse conforme al artículo 27, apartado 3, de la Ley de Tierras, y surte efecto frente a terceros con su inscripción en la oficina de registro de tierras conforme al Decreto n.º 99/2022/ND-CP. La prelación sigue en general el orden de inscripción.

¿Por qué puede no figurar una hipoteca en el certificado?

Desde el 1 de enero de 2026, el artículo 11 de la Resolución n.º 254/2025/QH15 dispone que la inscripción de una hipoteca sobre derechos de uso del suelo y bienes vinculados se efectúa actualizando la base de datos de tierras sin anotación en el certificado. Por ello, el comprador o el prestamista deben consultar el registro en lugar de fiarse del certificado.

¿Puede hipotecarse el suelo con renta anual?

Solo los edificios y demás bienes de los que el arrendatario es propietario sobre el suelo, no el derecho de uso del suelo, y únicamente a favor de una entidad de crédito autorizada en Vietnam. Los arrendatarios que necesitan endeudarse con garantía del propio suelo pueden solicitar el paso a la renta de pago único, en general posible desde 2026, y después hipotecar el derecho de uso del suelo.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- Se está elaborando un nuevo decreto que sustituirá al Decreto n.º 99/2022/ND-CP sobre la inscripción de garantías reales; los trámites de inscripción, las tasas y la conexión con la base de datos de tierras pueden cambiar.
- El proyecto de Ley de Tierras modificada (fecha de entrada en vigor propuesta: 1 de marzo de 2027) exigiría que las transacciones sobre suelo se inscribieran por vía digital, con el objetivo de completar la base de datos nacional de tierras a finales de 2026, lo que debería hacer las búsquedas registrales más rápidas y completas.
- Ni la Resolución n.º 254/2025/QH15 ni los proyectos de modificación publicados abren las hipotecas sobre suelo a los prestamistas extranjeros; los inversores deben dar por hecho que las estructuras de agente de garantías local seguirán siendo necesarias.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Mortgage	*Thế chấp*	Garantía sobre derechos de uso del suelo y bienes vinculados sin transmisión de la posesión.
Registration of security	*Đăng ký biện pháp bảo đảm*	Inscripción que hace oponible la garantía frente a terceros.
Notarisation	*Công chứng*	Certificación formal de un contrato por un notario; exigida para las transmisiones e hipotecas de suelo.
Credit institution	*Tổ chức tín dụng*	Banco u otro prestamista autorizado por el Banco Estatal de Vietnam.
Security agent	*Đại lý bảo đảm*	Prestamista local que mantiene las garantías por cuenta de un sindicato.
Land information extract	*Trích lục thông tin đất đai*	Información del registro de tierras sobre una parcela.
Completion acceptance	*Nghiệm thu hoàn thành công trình*	Conformidad de que un edificio se terminó según lo aprobado.
Zoning plan	*Quy hoạch phân khu*	El plan que fija los usos del suelo y los parámetros de una zona.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Los pasos de la due diligence son los mismos para los compradores nacionales y extranjeros. Las diferencias radican en quién puede ser titular del resultado: una empresa de capital extranjero solo puede adquirir por transmisión derechos de uso del suelo por las vías del artículo 28 y solo puede hipotecar a favor de entidades de crédito autorizadas en Vietnam, mientras que un prestamista extranjero no puede obtener ninguna garantía sobre suelo y necesita un agente local.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Fiarse solo del certificado: las hipotecas inscritas desde el 1 de enero de 2026 solo figuran en la base de datos de tierras.
- Una contraparte con renta anual que ofrece transmitir o hipotecar el propio suelo.
- Ampliaciones sin licencia y edificios que no constan en el certificado, que no pueden hipotecarse y ahora limitan la venta.
- Proyectos con retraso respecto del calendario, que conllevan el riesgo de recuperación sin indemnización conforme al artículo 81, apartado 8.
- Préstamos extranjeros documentados con una hipoteca directa sobre suelo a favor del prestamista extranjero, que no puede inscribirse.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, artículos 27, 41 y 81; Resolución n.º 254/2025/QH15, artículo 11; Decreto n.º 99/2022/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministerio de Justicia (inscripción de garantías sobre bienes muebles) — https://moj.gov.vn
- Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (registro de tierras y sistema de información territorial) — https://mae.gov.vn
- Banco Estatal de Vietnam (entidades de crédito autorizadas) — https://www.sbv.gov.vn

Recuperación de tierras, indemnización y falta de uso: cuándo puede el Estado recuperar el suelo, los supuestos añadidos en 2026, incluida la regla del 75 %, la recuperación del suelo sin uso, la indemnización, el apoyo y el reasentamiento, el procedimiento y sus plazos, y los recursos del inversor

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

- El Estado puede recuperar tierras por razones de defensa y seguridad (artículo 78), para el desarrollo socioeconómico en interés nacional o público en los 31 supuestos del artículo 79, por infracciones de la legislación de tierras (artículo 81) y por la extinción legal del uso del suelo (artículo 82) de la Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15.
- Desde el 1 de enero de 2026, la Resolución n.º 254/2025/QH15 añadió la recuperación para proyectos en zonas de libre comercio y en el centro financiero internacional, así como la del suelo restante cuando un inversor haya pactado condiciones respecto de más del 75 % de la superficie y con más del 75 % de los usuarios del suelo, con la aprobación del Consejo Popular provincial (artículo 3).
- El suelo de un proyecto que no se utilice durante 12 meses consecutivos desde la entrega, o que acumule más de 24 meses de retraso respecto del calendario, puede recuperarse tras una prórroga onerosa de hasta 24 meses, sin indemnización por el suelo ni por los edificios, salvo fuerza mayor (artículo 81, apartados 8 y 9).
- La indemnización por el suelo se calcula sobre la tabla provincial de precios del suelo y el coeficiente de ajuste (artículo 5, apartado 3, de la resolución); un arrendatario con renta anual recibe indemnización por los costes de inversión restantes en el suelo y por sus bienes, no por el suelo; el apoyo y el reasentamiento se rigen por el Decreto n.º 88/2024/ND-CP, en su versión modificada.
- La notificación de la recuperación debe efectuarse al menos 60 días antes de la decisión en el caso del suelo agrícola y 120 días en el del suelo no agrícola, y las decisiones pueden impugnarse mediante reclamación administrativa y ante el tribunal contencioso-administrativo, con las garantías de inversión y los tratados como respaldo.

La recuperación en un sistema sin propiedad privada

Como la tierra pertenece a todo el pueblo, el Estado no expropia la tierra en el sentido occidental; **recupera** (thu hồi) los derechos de uso del suelo que previamente otorgó o reconoció. La Ley de Tierras establece de forma exhaustiva cuándo puede hacerlo, y fuera de esos casos la recuperación es ilegal.

Para los inversores, el régimen importa en tres sentidos. Es un riesgo para el suelo del que el inversor ya es titular, ya sea por un proyecto público o por el propio retraso del inversor. Es un instrumento en el que el inversor se apoya cuando necesita suelo ocupado por otros, porque el proceso estatal de recuperación e indemnización es la forma en que se libera la mayoría de los emplazamientos de proyectos. Y determina lo que recibe el inversor si se le quita su suelo.

La Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15 agrupa la recuperación en cuatro categorías: defensa y seguridad nacionales (artículo 78); desarrollo socioeconómico en interés nacional o público (artículo 79); infracciones de la legislación de tierras (artículo 81); y extinción legal del uso del suelo, renuncia voluntaria y peligro para la vida (artículo 82). La Resolución n.º 254/2025/QH15 añadió supuestos y modificó el procedimiento y la indemnización desde el 1 de enero de 2026.

La recuperación por razones de defensa, seguridad y desarrollo socioeconómico

El artículo 78 permite la recuperación para fines de defensa y seguridad, como bases militares, obras de defensa e instalaciones policiales, y el artículo 3, apartado 1, de la resolución añade los centros de rehabilitación obligatoria de toxicómanos gestionados por las fuerzas armadas. El artículo 79 enumera 31 supuestos de desarrollo socioeconómico en interés nacional o público, desde las infraestructuras de transporte, energía, riego y telecomunicaciones y los equipamientos públicos, pasando por la vivienda social y el reasentamiento, hasta los **parques industriales, agrupaciones industriales, parques de alta tecnología** y áreas libres de derechos de las zonas económicas (apartado 22), la extracción minera autorizada (apartado 25), los **proyectos urbanos de usos mixtos y los proyectos residenciales rurales** (apartado 27) y los proyectos aprobados por la Asamblea Nacional o el Primer Ministro (apartado 31). Los proyectos puramente comerciales que quedan fuera de estos supuestos, como un edificio de oficinas o una fábrica independientes, no pueden reunir suelo mediante recuperación estatal y deben construirse sobre suelo del que el inversor ya es titular, que obtiene en subasta o que adquiere mediante acuerdo.

El artículo 3, apartado 2, de la Resolución n.º 254/2025/QH15 añadió tres supuestos: los proyectos en **zonas de libre comercio** y en el **centro financiero internacional**; la creación de fondos de suelo para pagar contratos de construcción y transferencia o para arrendar a organizaciones cuyo suelo fue recuperado, de modo que puedan continuar su actividad; y, lo más significativo para los promotores privados, la **regla del 75 %**. Cuando un inversor ha ido reuniendo suelo para un proyecto mediante acuerdos con los usuarios existentes, ha vencido el plazo para completar los acuerdos (incluida cualquier prórroga) y el inversor ha alcanzado acuerdos respecto de más del 75 % de la superficie y con más del 75 % de los usuarios del suelo, el Consejo Popular provincial puede aprobar la recuperación por el Estado del suelo restante y su asignación o arrendamiento al inversor. Los usuarios que no aceptaron se indemnizan como en una recuperación de los artículos 78 o 79 y, si la indemnización por unidad de superficie es inferior al precio medio pactado con los demás usuarios, reciben la diferencia, que el inversor anticipa y puede incluir en el coste de inversión del proyecto (artículo 3, apartado 7).

La recuperación con estos fines solo puede llevarse a cabo una vez aprobado el plan de indemnización, apoyo y reasentamiento y organizado el reasentamiento, salvo en supuestos definidos: los proyectos nacionales importantes y los proyectos urgentes de inversión pública cuyo plan se haya publicado, los

demás proyectos en los que más del 75 % de los usuarios del suelo consientan la recuperación antes de la aprobación y los proyectos que reasientan a los usuarios in situ o a lo largo del trazado de las obras principales (artículo 3, apartado 3).

La recuperación por infracciones, incluido el suelo sin uso

El artículo 81 enumera las infracciones por las que puede recuperarse el suelo: el mantenimiento de un uso no autorizado tras una multa; la continuación de la degradación del suelo tras una multa; la asignación o el arrendamiento a una persona equivocada o por un órgano no autorizado; la recepción de suelo de una persona sin derecho a transmitirlo; permitir la ocupación ilegal de suelo gestionado por el Estado; el incumplimiento de las obligaciones financieras con el Estado; y la falta de uso. En el caso del suelo agrícola, la falta de uso significa 12, 18 o 24 meses consecutivos según el tipo de cultivo, unida a una multa y a no iniciar el uso en el plazo fijado.

Para los inversores, la disposición decisiva es el artículo 81, apartado 8. El suelo asignado, arrendado, convertido o recibido por transmisión para un proyecto de inversión puede recuperarse si **no se utiliza durante 12 meses consecutivos desde la entrega física**, o si su uso acumula **más de 24 meses de retraso respecto del calendario** del proyecto de inversión. El inversor puede obtener una prórroga de hasta 24 meses, pero debe pagar al Estado un importe adicional equivalente al canon por uso del suelo o a la renta del período de prórroga. Si al término de la prórroga el suelo sigue sin utilizarse, el Estado lo recupera **sin indemnización por el suelo, por los bienes situados en él ni por los costes de inversión restantes** en el suelo. Se exceptúa la fuerza mayor (artículo 81, apartado 9), y el Decreto n.º 226/2025/ND-CP aclaró cuándo empieza el período de prórroga. El artículo 3, apartado 10, de la resolución confirma que no se paga indemnización por el suelo en las recuperaciones conforme al artículo 81 o a los apartados 1 y 2 del artículo 82.

La regla interactúa con la Ley de Inversiones, conforme a la cual puede ponerse fin a un proyecto que acumule 24 meses de retraso respecto del calendario de su IRC sin una prórroga aprobada (El certificado de registro de inversión). Por ello, los inversores deben fijar hitos realistas en el IRC y en los documentos del suelo, ajustarlos formalmente antes de incumplirlos y conservar pruebas de cualquier hecho de fuerza mayor. Los informes trimestrales de inversión, que recogen el uso del suelo, son la primera fuente de información de la autoridad sobre los retrasos (Información periódica y obligaciones permanentes).

El artículo 82 regula la extinción legal del uso del suelo: entre otros supuestos, la disolución o la quiebra del usuario del suelo, el vencimiento del plazo del suelo sin prórroga, la terminación del proyecto de inversión, la renuncia voluntaria al suelo y el suelo que se ha vuelto peligroso para la vida. En caso de vencimiento o terminación, lo que el inversor puede recuperar por sus edificios depende de las condiciones de su proyecto y de su arrendamiento.

Indemnización, apoyo y reasentamiento

La indemnización por la recuperación conforme a los artículos 78 y 79 y a los nuevos supuestos de la resolución abarca el suelo, los bienes situados en él y las pérdidas derivadas de la interrupción de la producción y de la actividad, junto con el apoyo y, en el caso de los hogares, el reasentamiento. El artículo 5, apartado 3, de la Resolución n.º 254/2025/QH15 establece la base de la indemnización por el

suelo: la superficie recuperada, el plazo de uso del suelo, el precio de la tabla provincial de precios del suelo multiplicado por el coeficiente de ajuste, y la finalidad y la forma de uso. Antes de 2026 se determinaba un precio específico del suelo para cada proyecto; ahora la indemnización se basa en la tabla y el coeficiente sin esperar a una valoración específica, lo que es más rápido, pero puede resultar inferior al valor de mercado en algunas zonas (La renta del suelo, los precios del suelo y la Resolución 254).

La forma de uso es decisiva. El usuario que tiene el suelo por asignación con canon o por arrendamiento con renta de pago único recibe indemnización por el suelo por el plazo restante. Un arrendatario que paga **renta anual** no recibe, en general, indemnización por el propio suelo, sino por sus costes de inversión restantes en el suelo y por sus bienes situados en él. Los bienes se indemnizan por su valor: conforme al artículo 3, apartado 11, de la resolución, un edificio que deba demolerse total o parcialmente de modo que el resto ya no cumpla las normas técnicas se indemniza al coste de una nueva construcción de calidad equivalente y, en los demás casos, por el daño efectivo con arreglo a las normas provinciales. Las provincias aprueban precios unitarios para cultivos, ganado y bosques y establecen medidas de apoyo adicionales (artículo 3, apartados 11 y 12). Las normas detalladas figuran en el Decreto n.º 88/2024/ND-CP sobre indemnización, apoyo y reasentamiento, modificado por el Decreto n.º 226/2025/ND-CP y completado por el Decreto n.º 49/2026/ND-CP, y en las decisiones provinciales dictadas en su desarrollo.

Los inversores que necesitan liberar suelo suelen anticipar el importe de las indemnizaciones conforme al plan aprobado. Conforme al artículo 94, apartado 2, de la Ley de Tierras, el anticipo se deduce del canon por uso del suelo o de la renta a pagar, y el artículo 3, apartado 8, de la resolución aplica la deducción al conjunto del proyecto y a cada decisión sobre el suelo. El inversor que anticipe más de lo que puede deducir debe acordar previamente con la provincia su tratamiento.

Cómo se desarrolla una recuperación para un proyecto público

1. **Planificación y plan de uso del suelo**
   El proyecto debe estar comprendido en un supuesto de los artículos 78 o 79 o en un supuesto añadido por la resolución, y figurar en el plan de uso del suelo y en la planificación aprobada.

2. **Notificación de la recuperación**
   La autoridad competente notifica al usuario del suelo, a los propietarios de los bienes y a los demás interesados al menos 60 días antes de la decisión de recuperación en el caso del suelo agrícola y 120 días en el del suelo no agrícola (artículo 3, apartado 9, letra a), de la Resolución n.º 254/2025/QH15, que acorta los 90 y 180 días del artículo 85 de la Ley de Tierras).

3. **Levantamiento e inventario**
   Los funcionarios miden el suelo y hacen constar los bienes, los cultivos y la actividad afectados; el usuario del suelo debe estar presente, revisar el acta y aportar pruebas de los costes de inversión.

4 **Plan de indemnización, publicación y diálogo**

Se elabora un plan de indemnización, apoyo y reasentamiento sobre la tabla de precios y el coeficiente, que se publica en el Comité Popular municipal y en la zona residencial y en el portal del municipio durante 10 días; si persisten las objeciones, se celebra un diálogo en los 30 días siguientes a la consulta (artículo 3, apartado 9, letra b)).

5 **Aprobación y decisión de recuperación**

Se aprueba el plan y se dicta la decisión de recuperación, normalmente solo después de aprobado el plan y organizado el reasentamiento, salvo las excepciones del artículo 3, apartado 3.

6 **Pago y entrega**

Se pagan la indemnización y el apoyo y se entrega el suelo; si el usuario se niega, la autoridad puede ejecutar la decisión conforme al procedimiento de la Ley de Tierras.

7 **Reclamación o demanda**

El usuario del suelo puede reclamar ante la autoridad que dictó la decisión y después ante su superior, o demandar ante el tribunal contencioso-administrativo; entretanto, la decisión sigue siendo en general ejecutable.

Protección y recursos del inversor

Dentro del derecho vietnamita, el usuario del suelo puede reclamar contra una decisión de recuperación o un plan de indemnización conforme a la Ley de Reclamaciones, primero ante la autoridad que lo dictó y después ante el nivel superior, o acudir al tribunal contencioso-administrativo; desde el 1 de julio de 2025, los asuntos contencioso-administrativos en primera instancia los conocen los tribunales regionales y provinciales reorganizados (pregunta frecuente 71). Las reclamaciones deben presentarse dentro de los plazos legales, y el inversor debe conservar pruebas desde la fase de inventario: facturas, contratos de obra, tasaciones, fotografías y cuentas que acrediten la inversión en el suelo.

Por encima del derecho interno se sitúan las garantías de la Ley de Inversiones. El artículo 9 de la Ley n.º 143/2025/QH15 protege los bienes legítimos frente a la nacionalización y la confiscación por medidas administrativas y, cuando el Estado requisa o recupera bienes por razones de defensa, seguridad o interés nacional, debe indemnizar conforme a la ley. Un inversor extranjero protegido por un tratado bilateral de inversión o por un capítulo de inversiones de un acuerdo de libre comercio puede tener además una reclamación por expropiación sin indemnización, o por trato injusto, que puede hacerse valer mediante arbitraje internacional (Garantías de inversión y tratados; capítulo 9). Las reclamaciones basadas en tratados son un último recurso, pero estructurar la inversión a través de una jurisdicción protegida y llevar los registros pensando en una posible reclamación cuesta poco al principio (pregunta frecuente 50).

Motivos de recuperación y lo que recibe el usuario del suelo

Motivo	Fundamento jurídico	Indemnización por el suelo	Observaciones
Defensa y seguridad	Ley de Tierras, artículo 78; Resolución n.º 254/2025/QH15, artículo 3, apartado 1	Sí, según la tabla de precios y el coeficiente (ninguna para el suelo con renta anual, que recibe los costes de inversión restantes)	También se indemnizan los bienes, la interrupción de la actividad y el apoyo
Desarrollo socioeconómico (31 supuestos)	Ley de Tierras, artículo 79	Igual que lo anterior	Incluye parques industriales, parques de alta tecnología y proyectos residenciales urbanos y rurales
Zonas de libre comercio y centro financiero internacional	Resolución, artículo 3, apartado 2, letra a)	Igual que lo anterior	Nuevo desde el 1 de enero de 2026
Suelo restante conforme a la regla del 75 %	Resolución, artículo 3, apartado 2, letra b), y apartado 7	Como en el caso anterior, completada hasta el precio medio pactado	Requiere la aprobación del Consejo Popular provincial; el inversor anticipa el complemento
Falta de uso o 24 meses de retraso tras una prórroga onerosa	Ley de Tierras, artículo 81, apartado 8	Ninguna, ni por los edificios ni por los costes de inversión restantes	Se exceptúa la fuerza mayor; prórroga de hasta 24 meses previo pago
Otras infracciones (uso indebido, obligaciones impagadas)	Ley de Tierras, artículo 81	Ninguna	Habitualmente tras una multa y la falta de subsanación
Vencimiento, terminación, disolución, renuncia	Ley de Tierras, artículo 82	Ninguna por el suelo en los supuestos de los apartados 1 y 2	El tratamiento de los edificios depende del proyecto y del arrendamiento

EJEMPLO PRÁCTICO

Una recuperación por ensanche de carretera que afecta a una fábrica con renta anual

Una empresa textil de capital extranjero arrienda 4 hectáreas fuera de un parque con renta anual y opera desde 2016. La provincia proyecta ensanchar la carretera nacional y recuperará una franja de 6000 m^2, que incluye un almacén. Los importes son ilustrativos.

Notificación (mes 0)	Notificación de la recuperación recibida 120 días antes de la decisión prevista, dado que el suelo es no agrícola.

Inventario (mes 1)	Los funcionarios hacen constar la franja de 6000 m^2, un almacén de 2500 m^2 construido en 2017 con licencia, una báscula puente y viales internos. La empresa aporta los contratos de obra y las cuentas.
Indemnización por el suelo	Ninguna por el propio suelo, porque la renta es anual. Costes de inversión restantes en el suelo (nivelación y relleno en 2016), según los registros: 1,8 mil millones de VND.
Indemnización por los bienes	El almacén no puede demolerse parcialmente y seguir cumpliendo la normativa, por lo que se indemniza al coste de una nueva construcción de calidad equivalente: 9,5 mil millones de VND; báscula puente y viales: 1,2 mil millones de VND.
Apoyo	Apoyo por el traslado de existencias y la interrupción de la producción conforme a la decisión provincial: 0,8 mil millones de VND.
Plan y diálogo (meses 2 a 3)	Plan publicado durante 10 días; la empresa se opone a la cifra de los costes del suelo; se celebra un diálogo en un plazo de 30 días y la cifra se eleva después de que la empresa aporte nuevas facturas.
Decisión y pago (mes 4)	Decisión de recuperación; pago; entrega de la franja. La renta anual se reduce proporcionalmente desde la fecha de la recuperación, y se modifican el certificado y el arrendamiento de la empresa.

Si la empresa hubiera pagado renta de pago único, también habría recibido indemnización por el suelo por el plazo restante según la tabla de precios y el coeficiente.

Fueron los propios registros documentales de la empresa los que determinaron el resultado; sin facturas, el componente de costes del suelo habría sido mínimo.

Preguntas de los inversores sobre la recuperación de tierras

¿Puede el Estado quitarme el suelo para un proyecto privado?

Solo en los supuestos enumerados. El artículo 79 de la Ley de Tierras abarca 31 supuestos de interés público, entre ellos los parques industriales y los proyectos residenciales urbanos, y la Resolución n.º 254/2025/QH15 añade los proyectos en zonas de libre comercio y en el centro financiero, así como el suelo restante cuando un inversor ha pactado condiciones con más del 75 % de los usuarios y respecto de más del 75 % de la superficie.

¿Qué es la regla del 75 %?

Conforme al artículo 3, apartado 2, letra b), de la Resolución n.º 254/2025/QH15, cuando un inversor que reúne suelo mediante acuerdos ha pactado, dentro del plazo, condiciones respecto de más del 75 % de la superficie y con más del 75 % de los usuarios, el Consejo Popular provincial puede aprobar la recuperación estatal del resto, con indemnización a los usuarios que no aceptaron, completada hasta el precio medio pactado.

¿Qué ocurre si no utilizo el suelo de mi proyecto?

Conforme al artículo 81, apartado 8, de la Ley de Tierras, el suelo que no se utilice durante 12 meses consecutivos desde la entrega, o que acumule más de 24 meses de retraso respecto del calendario, puede recuperarse tras una prórroga onerosa de hasta 24 meses. Si sigue sin utilizarse, se recupera sin indemnización por el suelo, los edificios ni los costes de inversión restantes, salvo fuerza mayor.

¿Cómo se calcula la indemnización tras la Resolución 254?

Sobre la superficie, el plazo de uso del suelo, la tabla provincial de precios del suelo multiplicada por el coeficiente de ajuste, y la finalidad y la forma de uso, conforme al artículo 5, apartado 3, de la resolución. Un arrendatario con renta anual recibe sus costes de inversión restantes en el suelo y el valor de sus bienes, no el valor del suelo.

¿Con cuánta antelación debe notificarse la recuperación?

Al menos 60 días antes de la decisión de recuperación en el caso del suelo agrícola y 120 días en el del suelo no agrícola, conforme al artículo 3, apartado 9, letra a), de la Resolución n.º 254/2025/QH15, que acortó los 90 y 180 días del artículo 85 de la Ley de Tierras. El plan de indemnización se publica durante 10 días, con un diálogo en un plazo de 30 días si persisten las objeciones.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El proyecto de Ley de Tierras modificada (fecha de entrada en vigor propuesta: 1 de marzo de 2027) haría permanente la regla del 75 % y añadiría a los supuestos de recuperación la vivienda social en alquiler, las zonas de tecnología digital y los grandes centros logísticos vinculados a puertos, aeropuertos o vías navegables interiores.
- El mismo proyecto sustituiría la prórroga onerosa fija de 24 meses para el suelo sin uso por una recuperación desencadenada por la persistencia de la falta de uso tras una sanción administrativa, lo que haría menos previsible el momento de la recuperación; los inversores deben seguir de cerca la redacción definitiva.
- Los comentarios sobre el proyecto han cuestionado las consecuencias jurídicas y sociales de la recuperación forzosa por encima del umbral del 75 %, y la Asamblea Nacional puede añadir salvaguardias antes de su aprobación.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Land recovery	*Thu hồi đất*	La retirada por el Estado de los derechos de uso del suelo en los supuestos que enumera la ley.
Notice of land recovery	*Thông báo thu hồi đất*	Aviso previo al usuario del suelo antes de la decisión de recuperación.

Inglés	Vietnamita	Significado
Compensation, support and resettlement plan	*Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*	El plan que fija lo que recibe cada usuario afectado.
Remaining investment cost in the land	*Chi phí đầu tư vào đất còn lại*	Aquello por lo que se indemniza a un arrendatario con renta anual en lugar del suelo.
Extension of land use for a delayed project	*Gia hạn sử dụng đất*	Hasta 24 meses previo pago conforme al artículo 81, apartado 8.
Force majeure	*Sự kiện bất khả kháng*	Hecho que excluye la recuperación por falta de uso y por obligaciones impagadas.
Administrative complaint	*Khiếu nại hành chính*	Impugnación de una decisión ante la autoridad que la dictó.
Enforcement of a recovery decision	*Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất*	Entrega forzosa cuando el usuario se niega.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Los motivos de recuperación, las normas de indemnización y la regla de la falta de uso se aplican por igual a los usuarios del suelo vietnamitas y a los de capital extranjero. Un inversor extranjero cuenta con dos niveles adicionales de protección: las garantías del artículo 9 de la Ley de Inversiones, que se aplican a todos los inversores, y, cuando su Estado de origen tiene un tratado con Vietnam, la posibilidad de una reclamación internacional por expropiación sin indemnización.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Dejar que un proyecto rebase los umbrales de 12 o 24 meses sin una prórroga formal; la recuperación tras la prórroga se produce sin indemnización alguna.
- Suponer que el suelo con renta anual se indemnizará por el valor del suelo; no será así.
- Registros deficientes de la inversión en el suelo y en los edificios, que son la base de la indemnización de los arrendatarios con renta anual.
- Búsquedas urbanísticas que pasan por alto una carretera, un servicio público o un proyecto urbano que afecta a parte del terreno.
- Dejar pasar los plazos de las reclamaciones y de los recursos contencioso-administrativos mientras se negocia de manera informal.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley de Tierras n.º 31/2024/QH15, artículos 78 a 85 y 94; Resolución n.º 254/2025/QH15, artículos 3 y 5 — https://vbpl.vn
- Portal del Gobierno (chinhphu.vn): Decreto n.º 88/2024/ND-CP, Decreto n.º 226/2025/ND-CP y Decreto n.º 49/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente (política de recuperación de tierras e indemnizaciones) — https://mae.gov.vn
- Boletín Oficial (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn

CAPÍTULO 5 · SECCIÓN 5.8 DE 8

Negocio inmobiliario y proyectos de promoción: requisitos de los promotores, lo que pueden hacer las empresas de capital extranjero, ventas sobre plano y garantías bancarias, transmisiones de proyectos, selección de inversores para vivienda, condohoteles y las estructuras que utilizan los promotores extranjeros

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

- El negocio inmobiliario debe ejercerse a través de una empresa (o una cooperativa), salvo las personas físicas a pequeña escala, y el promotor de un proyecto necesita fondos propios de al menos el 20 % del capital de inversión total para un proyecto que utilice menos de 20 hectáreas y el 15 % para 20 hectáreas o más (artículo 9 de la Ley n.º 29/2023/QH15, en vigor desde el 1 de agosto de 2024; Decreto n.º 96/2024/ND-CP).
- Una empresa de capital extranjero que sigue los procedimientos para inversores extranjeros puede construir viviendas y otras obras para la venta, el arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra sobre suelo que se le haya asignado o arrendado, invertir en infraestructuras, adquirir proyectos por transmisión y arrendar inmuebles para subarrendarlos; no puede, por ejemplo, comprar a terceros inmuebles terminados para revenderlos (artículo 10).
- La vivienda sobre plano solo puede venderse una vez cumplidas las condiciones del artículo 24; los depósitos están limitados al 5 % del precio, el primer pago al 30 %, los pagos antes de la entrega al 70 %, o al 50 % si el vendedor sigue los procedimientos para inversores extranjeros, y al 95 % hasta la expedición del certificado, y la venta debe estar respaldada por una garantía bancaria (artículos 23, 25 y 26).
- Un proyecto solo puede transmitirse total o parcialmente si cuenta con aprobación de la política de inversión y un inversor, un plan de detalle aprobado, las indemnizaciones completadas y suelo libre de litigios, embargos e hipotecas, y si el adquirente cumple las condiciones del artículo 9 (artículos 39 a 42).
- La mayoría de los promotores extranjeros entran en el mercado adquiriendo una empresa vietnamita que ya tiene un proyecto aprobado, o asociándose con ella, porque la asignación directa de suelo para vivienda requiere la aprobación de la política de inversión y una subasta o licitación, salvo que el inversor ya sea titular del suelo.

El marco jurídico del negocio inmobiliario

La Ley n.º 29/2023/QH15 de Negocios Inmobiliarios se aprobó el 28 de noviembre de 2023 y entró en vigor el 1 de agosto de 2024, junto con la Ley de Tierras y la Ley de Vivienda. Se desarrolla principalmente mediante el Decreto n.º 96/2024/ND-CP, que detalla los requisitos de las empresas inmobiliarias y establece los contratos modelo, y el Decreto n.º 357/2025/ND-CP, que desde el 1 de marzo de 2026 regula el sistema de información del mercado de vivienda e inmobiliario. El negocio inmobiliario, es decir, invertir en inmuebles, construirlos, comprarlos o adquirirlos por transmisión para venderlos, transmitirlos, arrendarlos, subarrendarlos o arrendarlos con opción de compra con ánimo de lucro, junto con la intermediación inmobiliaria, los centros de negociación, la consultoría y los servicios de gestión, es un sector de actividad condicionado conforme al artículo 7 de la Ley de Inversiones, y el sector inmobiliario figura entre los sectores abiertos a los inversores extranjeros solo con sujeción a condiciones en el anexo I del Decreto n.º 96/2026/ND-CP (El acceso al mercado de los inversores extranjeros).

El Ministerio de Construcción y los Departamentos provinciales de Construcción regulan el mercado. El suelo para los proyectos se obtiene conforme a la Ley de Tierras (Cómo acceden al suelo las empresas de capital extranjero), y los proyectos de vivienda y urbanos necesitan la aprobación de la política de inversión conforme al artículo 24 de la Ley de Inversiones antes de que se asigne el suelo o se seleccione al inversor (La aprobación de la política de inversión).

Requisitos de las empresas inmobiliarias y de los promotores

Conforme al artículo 9 de la ley, la organización o persona física que ejerza el negocio inmobiliario debe constituir una empresa o una cooperativa; solo las personas físicas que operan a pequeña escala, según la definición del Gobierno, pueden hacerlo sin ella, declarando y pagando los impuestos. La empresa no debe encontrarse en una situación que le impida ejercer la actividad, y debe publicar información sobre sí misma y sobre los inmuebles que ofrece en su sitio web y a través del sistema nacional de información.

El promotor de un proyecto inmobiliario debe cumplir además requisitos financieros. El artículo 9, apartado 2, exige fondos propios no inferiores al **20 % del capital de inversión total para un proyecto que utilice menos de 20 hectáreas** y no inferiores al **15 % para un proyecto que utilice 20 hectáreas o más**, y el Decreto n.º 96/2024/ND-CP limita la relación entre el crédito vivo y los bonos corporativos del promotor y sus fondos propios y establece cómo se acreditan los fondos propios, en general mediante estados financieros auditados o un informe de auditoría independiente sobre el capital. El promotor debe haber sido seleccionado o reconocido como inversor del proyecto conforme a la legislación de inversiones y de tierras. Los fondos propios deben cubrir en conjunto todos los proyectos de un promotor, lo que explica en parte que los promotores utilicen una sociedad distinta para cada promoción.

Las empresas de servicios inmobiliarios tienen sus propios requisitos. Una agencia de intermediación debe contar con al menos una persona titular de un certificado profesional de intermediación inmobiliaria y debe registrar su información antes de operar, los intermediarios individuales deben trabajar dentro de una empresa de servicios y los pagos en el negocio inmobiliario deben realizarse a

través de cuentas bancarias. Las empresas inmobiliarias son sujetos obligados conforme a la Ley n.º 14/2022/QH15 de Prevención del Blanqueo de Capitales y deben identificar a sus clientes y comunicar las operaciones sospechosas y las de gran importe (pregunta frecuente 86).

Lo que puede hacer una empresa de capital extranjero

El artículo 10 de la ley establece las formas de negocio inmobiliario abiertas a cada tipo de inversor. Las organizaciones y las personas físicas vietnamitas pueden utilizar todas las formas. Una empresa de capital extranjero que deba cumplir las condiciones y seguir los procedimientos para inversores extranjeros previstos en la Ley de Inversiones, en términos generales la que tiene más del 50 % de participación extranjera (La Ley de Inversiones de 2025), puede: construir viviendas y otras obras de construcción para la venta, el arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, sobre suelo que se le haya asignado o arrendado conforme a la Ley de Tierras; invertir en infraestructuras técnicas dentro de proyectos inmobiliarios para su transmisión o arrendamiento; adquirir por transmisión la totalidad o parte de un proyecto inmobiliario para continuar su desarrollo; y arrendar viviendas u obras para subarrendarlas. Una empresa de capital extranjero que se sitúa en el umbral del 50 % o por debajo puede utilizar las mismas formas que una empresa vietnamita.

Las limitaciones prácticas de una empresa de capital mayoritariamente extranjero consisten en que promueve en lugar de comerciar: no puede comprar a terceros viviendas o edificios terminados simplemente para revenderlos, ni adquirir por transmisión derechos de uso del suelo de parcelas residenciales fuera de un proyecto. Sí puede, en cambio, actuar como promotor de proyectos residenciales, comerciales, de oficinas, industriales, turísticos y de usos mixtos, vender y arrendar el producto y prestar servicios inmobiliarios.

Ventas sobre plano, depósitos y garantías bancarias

La mayoría de los proyectos residenciales se financian en parte con ventas de unidades sobre plano, que la ley denomina vivienda futura. El artículo 24 establece las condiciones previas para que esas unidades puedan venderse, arrendarse o arrendarse con opción de compra: el proyecto debe haberse aprobado con la finalidad de construir para la venta o el arrendamiento con opción de compra, los documentos del suelo deben estar en regla y pagado el canon por uso del suelo o la renta, la construcción debe haberse iniciado conforme a la legislación de construcción con licencia de construcción cuando sea exigible, el suelo debe estar libre de litigios y embargos, debe haberse publicado la información del proyecto y la autoridad provincial de vivienda debe haber confirmado por escrito que las unidades pueden venderse. El promotor solo puede cobrar un depósito una vez que el proyecto cumpla las condiciones para su comercialización, y por no más del **5 % del precio**, en virtud de un acuerdo que indique el precio y la superficie útil (artículo 23, apartado 5).

El artículo 25 limita los pagos. El primer pago no puede superar el **30 %** del valor del contrato, depósito incluido; los pagos posteriores siguen el avance de la construcción, y el total antes de la entrega no puede superar el **70 %**, o el **50 %** cuando el vendedor es una empresa de capital extranjero comprendida en el artículo 10, apartado 4, es decir, que sigue los procedimientos para inversores extranjeros; y hasta que el comprador reciba el certificado, el vendedor no puede cobrar más del **95 %**, pagándose el 5 % final cuando se expide el certificado. En el arrendamiento con opción de compra, el primer pago también está limitado al 30 % y los pagos anticipados al 50 %. El artículo 26 exige al

promotor obtener una garantía de un banco comercial o de una sucursal de banco extranjero que cubra sus obligaciones frente a los compradores de vivienda sobre plano, de modo que estos sean reembolsados si el promotor no entrega a tiempo. El coste de la garantía, el límite de cobros antes de la entrega y la regla de fondos propios determinan conjuntamente qué parte de un proyecto debe financiar un promotor extranjero con sus propios recursos o mediante financiación de proyectos (Financiación de proyectos, garantías y el centro financiero).

La comercialización de unidades sobre plano

1. **Completar las autorizaciones del proyecto**
   Aprobación de la política de inversión con el promotor aprobado o seleccionado, IRC, decisión de asignación o de arrendamiento del suelo y plan de detalle; la aprobación debe indicar la finalidad de construir para la venta o el arrendamiento con opción de compra.

2. **Pagar las obligaciones del suelo e iniciar la construcción**
   Pague el canon por uso del suelo o la renta, obtenga la licencia de construcción cuando sea exigible e inicie la construcción conforme a la legislación de construcción.

3. **Publicar la información del proyecto**
   Publique el proyecto, los documentos jurídicos y las unidades ofrecidas en el sitio web del promotor y en el sistema nacional de información.

4. **Obtener la garantía bancaria**
   Obtenga una garantía de un banco comercial o de una sucursal de banco extranjero que cubra las obligaciones del promotor frente a los compradores sobre plano conforme al artículo 26.

5. **Obtener la confirmación provincial**
   Solicite a la autoridad provincial de vivienda la confirmación escrita de que las unidades pueden venderse; solo entonces cobre depósitos, limitados al 5 %.

6. **Firmar contratos conforme al modelo y cobrar los pagos**
   Utilice los contratos modelo del Decreto n.º 96/2024/ND-CP, cobre los pagos por transferencia bancaria dentro de los límites del artículo 25 y, al término de las obras, entregue las unidades y solicite los certificados de los compradores.

Transmisiones de proyectos inmobiliarios

Un promotor puede transmitir la totalidad o parte de un proyecto inmobiliario a otro inversor, que se subroga entonces en la posición del promotor, conforme a los artículos 39 a 42 de la ley. El artículo 40 establece las condiciones. El proyecto debe contar con aprobación de la política de inversión o aprobación equivalente y con un inversor seleccionado o reconocido, un plan de detalle aprobado y las indemnizaciones y el reasentamiento completados y, en el caso de los proyectos de infraestructura, las infraestructuras correspondientes construidas; el suelo debe estar libre de litigios, embargos y prohibiciones de disponer, cualquier hipoteca debe estar cancelada, el proyecto no debe estar

suspendido, terminado ni sujeto a una decisión de recuperación, y debe seguir dentro de su período de ejecución; una transmisión parcial debe poder sostenerse por sí sola. El transmitente debe disponer de la decisión sobre el suelo y haber pagado sus obligaciones relativas al suelo, pero todavía no necesita tener un certificado; el adquirente debe cumplir las condiciones del artículo 9 y continuar el proyecto tal como se aprobó. Los artículos 41 y 42 establecen la autoridad competente para la aprobación y el procedimiento.

La Resolución n.º 254/2025/QH15 flexibilizó dos aspectos: el adquirente puede obtener un plazo del suelo ajustado contra el pago de una renta adicional (artículo 4, apartado 7), y en los supuestos transitorios el adquirente hereda las obligaciones relativas al suelo que ya cumplió el transmitente (artículo 11, apartado 7). Como la transmisión de un proyecto requiere autorización del Estado y reabre el examen del cumplimiento del proyecto, muchos inversores prefieren adquirir las acciones de la sociedad del proyecto, dejando el proyecto y el suelo donde están; esa vía requiere el registro del artículo 21 cuando proceda, el control de concentraciones por encima de los umbrales y una cuidadosa planificación fiscal (Tributación de las transmisiones de acciones y de los dividendos; capítulo 8).

La selección del inversor en los proyectos de vivienda

Los proyectos de vivienda y urbanos siempre requieren la aprobación de la política de inversión, y el inversor se elige después de una de tres maneras, explicadas en La aprobación de la política de inversión: mediante subasta de derechos de uso del suelo cuando el suelo está libre y planificado, mediante licitación para seleccionar a un inversor en los proyectos residenciales urbanos y rurales, o mediante la aprobación de un inversor que ya es titular de los derechos de uso del suelo o los ha adquirido mediante acuerdo. El artículo 4, apartados 5 y 6, de la Resolución n.º 254/2025/QH15 permite ahora que las subastas y licitaciones de proyectos de vivienda y urbanos se celebren sobre la base de un plan de zonificación o un plan general, sin esperar a un plan de detalle. Desde el 1 de abril de 2025, la Resolución n.º 171/2024/QH15 permite, durante cinco años, proyectos de vivienda comercial sobre suelo agrícola o no residencial adquirido mediante acuerdo o ya poseído, en terrenos incluidos en la lista del Consejo Popular provincial. El licitador extranjero que resulte adjudicatario debe ejecutar el proyecto a través de una sociedad constituida en Vietnam (pregunta frecuente 46).

Condohoteles, oficinas-vivienda y otras unidades no residenciales

Las unidades de los edificios de alojamiento turístico (condohoteles, comercializados a veces como apartamentos o villas turísticos) y las unidades de oficina y vivienda (officetels) no son vivienda. El artículo 5, apartado 2, de la ley considera las obras turísticas y de alojamiento y las obras de uso mixto como obras de construcción que pueden venderse, arrendarse con opción de compra o arrendarse, incluso sobre plano una vez cumplidas las condiciones del artículo 24, y el Decreto n.º 96/2024/ND-CP prevé contratos modelo. Los compradores pueden obtener ahora certificados de esas unidades por el plazo del suelo comercial y de servicios subyacente, en lugar del plazo indefinido del suelo residencial. Según la interpretación adoptada por la mayoría de los profesionales, las personas físicas extranjeras y las organizaciones extranjeras sin entidad vietnamita pueden arrendar esas unidades, pero no comprarlas, mientras que las empresas de capital extranjero sí pueden comprarlas. El régimen ha cambiado varias veces, por lo que se requiere asesoramiento específico antes de comprometerse.

Práctica del mercado y estructuras habituales de los promotores extranjeros

Los promotores extranjeros rara vez parten de suelo estatal sin urbanizar. Las estructuras habituales son: la **adquisición de una sociedad de proyecto** que ya tiene un proyecto aprobado y suelo, a menudo por fases vinculadas a las autorizaciones, con el registro del artículo 21 y un contrato de compraventa de acciones (SPA) con garantías detalladas sobre el suelo; una **empresa conjunta** con un promotor vietnamita que aporta los derechos de uso del suelo o la sociedad del proyecto, mientras la parte extranjera aporta capital y conocimientos, en ocasiones manteniendo la participación extranjera en el 50 % o por debajo para que la sociedad pueda utilizar las formas nacionales del artículo 10; una **transmisión de activos** de la totalidad o parte de un proyecto conforme al artículo 40; y la **financiación anticipada o la compra anticipada** de edificios terminados, como oficinas, instalaciones logísticas o vivienda en alquiler, por una empresa de capital extranjero que los arrendará. Los contratos de cooperación empresarial sin sociedad se utilizan en algunos acuerdos de reparto de ingresos, pero no pueden ser titulares de suelo.

Todas las estructuras comparten los mismos riesgos fundamentales: si están completas la aprobación de la política de inversión, la planificación y la asignación del suelo; si el canon por uso del suelo se ha determinado definitivamente y pagado, ya que el canon impagado suele ser el mayor pasivo oculto; si han terminado las indemnizaciones; si puede cumplirse el requisito de fondos propios; y si el proyecto cumple el calendario de su IRC y de la Ley de Tierras. El IVA sobre los inmuebles se aplica al 10 %, ya que el sector quedó excluido del tipo temporal del 8 % (pregunta frecuente 22), y un vendedor extranjero persona jurídica de una sociedad de proyecto tributa al 2 % de los ingresos brutos.

Normas clave para promotores y ventas sobre plano

Norma	Requisito	Fuente
Forma de ejercicio	Empresa o cooperativa, salvo personas físicas a pequeña escala	Ley n.º 29/2023/QH15, artículo 9
Fondos propios del promotor	Al menos el 20 % de la inversión total (menos de 20 ha); 15 % (20 ha o más); límites al crédito y a los bonos en relación con los fondos propios	Artículo 9, apartado 2; Decreto n.º 96/2024/ND-CP
Empresa de capital extranjero (procedimientos para inversores extranjeros)	Promover para la venta, el arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra; infraestructuras; transmisiones de proyectos; arrendar para subarrendar	Artículo 10
Depósito sobre plano	Solo cuando la venta es posible; no más del 5 % del precio	Artículo 23, apartado 5
Pagos sobre plano	Primer pago 30 %; antes de la entrega 70 % (50 % si el vendedor sigue los procedimientos para inversores extranjeros); 95 % hasta el certificado	Artículo 25
Garantía bancaria	Exigida para la venta y el arrendamiento con opción de compra de vivienda sobre plano	Artículo 26

Norma	Requisito	Fuente
Transmisión del proyecto	Proyecto aprobado, suelo liberado, sin litigios ni hipoteca, dentro del período de ejecución; el adquirente cumple el artículo 9	Artículos 39 a 42
Acceso al mercado	El negocio inmobiliario es un sector condicionado para los inversores extranjeros	Decreto n.º 96/2026/ND-CP, anexo I

EJEMPLO PRÁCTICO

Un promotor extranjero adquiere el 70 % de un proyecto residencial de 8 hectáreas

Un promotor de Singapur acuerda comprar el 70 % de una sociedad de proyecto vietnamita titular de un proyecto residencial aprobado de 8 hectáreas en Dong Nai con un capital de inversión total de 4000 mil millones de VND. Las cifras y los plazos son ilustrativos; los honorarios profesionales son horquillas de mercado habituales, no presupuestos.

Prueba de fondos propios	Proyecto de menos de 20 ha, por lo que el promotor necesita fondos propios de al menos el 20 % de 4000 mil millones de VND: 800 mil millones de VND. El capital social de la sociedad del proyecto se aumenta a 850 mil millones de VND como parte de la operación.
Situación del suelo	Aprobación de la política de inversión con la sociedad como inversor aprobado; suelo asignado con canon; indemnizaciones completadas en un 92 %; canon por uso del suelo liquidado provisionalmente, pendiente de notificación definitiva. El canon no resuelto se refleja en el precio mediante una retención.
Autorizaciones para la compraventa de acciones	Registro del artículo 21 porque la participación extranjera supera el 50 % y el sector inmobiliario es un sector condicionado; comprobación del control de concentraciones respecto de los umbrales; actualización de la inscripción de la empresa.
Meses 1 a 4	Due diligence (revisión jurídica); contrato de compraventa de acciones (SPA) con garantías sobre el suelo, el canon y las indemnizaciones; solicitud del registro del artículo 21 en el mes 3, completado en el mes 4; pago del primer tramo.
Meses 5 a 12	Conclusión de las indemnizaciones; licencia de construcción; constitución de la garantía bancaria; confirmación provincial de que las unidades pueden venderse en el mes 11; depósitos limitados al 5 %.
Economía de las ventas	La sociedad tiene ahora más del 50 % de participación extranjera y está comprendida en el artículo 10, apartado 4, por lo que los pagos antes de la entrega están limitados al 50 % de cada precio en lugar del 70 %, lo que aumenta la financiación que deben aportar los accionistas y los prestamistas.
Honorarios profesionales (rangos habituales)	Due diligence jurídica y documentos de la operación: de 80 000 a 250 000 USD con un despacho internacional; due diligence fiscal y financiera por separado.

Si el promotor de Singapur hubiera adquirido el 49 %, la sociedad no seguiría los procedimientos para inversores extranjeros y podría vender con el límite del 70 % antes de la entrega, a costa de tener solo el control minoritario.

Una transmisión de activos del proyecto conforme al artículo 40 habría exigido completar antes el suelo y las indemnizaciones, así como la aprobación provincial de la transmisión.

Preguntas de los inversores sobre la promoción inmobiliaria

¿Puede una empresa de capital extranjero promover y vender viviendas en Vietnam?

Sí. Conforme al artículo 10 de la Ley n.º 29/2023/QH15, una empresa de capital extranjero puede construir viviendas y otras obras para la venta, el arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra sobre suelo que se le haya asignado o arrendado, adquirir proyectos por transmisión y arrendar inmuebles para subarrendarlos. No puede comprar a terceros inmuebles terminados solo para revenderlos y necesita la aprobación de la política de inversión para los proyectos de vivienda.

¿Cuántos fondos propios debe tener un promotor inmobiliario?

Al menos el 20 % del capital de inversión total para un proyecto que utilice menos de 20 hectáreas y el 15 % para un proyecto de 20 hectáreas o más, conforme al artículo 9, apartado 2, de la Ley n.º 29/2023/QH15 y al Decreto n.º 96/2024/ND-CP, que también limita el crédito vivo y los bonos en relación con los fondos propios. Los fondos propios deben cubrir todos los proyectos del promotor.

¿Cuánto puede cobrar un promotor antes de entregar un apartamento sobre plano?

No más del 70 % del valor del contrato, o el 50 % cuando el vendedor es una empresa de capital extranjero que sigue los procedimientos para inversores extranjeros, con el primer pago limitado al 30 %, incluido un depósito de hasta el 5 %. Hasta que se expida el certificado, el vendedor no puede cobrar más del 95 % (artículos 23 y 25 de la Ley n.º 29/2023/QH15).

¿Puede venderse un proyecto inmobiliario a un inversor extranjero?

Sí, mediante la transmisión del proyecto conforme a los artículos 39 a 42 de la Ley n.º 29/2023/QH15 si el proyecto está aprobado, el suelo liberado y libre de litigios e hipotecas y el comprador cumple las condiciones del artículo 9, con autorización del Estado; o, más habitualmente, mediante la compra de las acciones de la sociedad del proyecto, con el registro del artículo 21 cuando sea exigible.

¿Pueden los extranjeros comprar unidades de condohotel?

Las empresas de capital extranjero pueden comprarlas. Según la interpretación que adopta la mayoría de los profesionales, las personas físicas extranjeras y las organizaciones extranjeras sin entidad vietnamita pueden arrendar unidades de condohotel conforme a la Ley n.º 29/2023/QH15, pero no comprarlas, y los certificados de esas unidades tienen la duración del plazo del suelo comercial. Recabe asesoramiento específico antes de comprometerse.

PERSPECTIVAS PARA 2027

- El proyecto de modificación de las normas sobre vivienda publicado en septiembre de 2026 cambiaría las normas de selección de inversores para los proyectos de vivienda y prohibiría a los extranjeros ser propietarios de villas y casas adosadas, lo que afectaría a la gama de productos que los promotores extranjeros pueden vender a compradores extranjeros.
- El proyecto de Ley de Tierras modificada (fecha de entrada en vigor propuesta: 1 de marzo de 2027) basaría de forma permanente el canon por uso del suelo en la tabla de precios y el coeficiente, reduciendo la incertidumbre sobre el canon definitivo que ha retrasado muchos proyectos, y exigiría la inscripción digital de las transacciones.
- La experiencia piloto de cinco años para la vivienda comercial sobre suelo adquirido mediante acuerdo prevista en la Resolución n.º 171/2024/QH15 se extiende hasta 2030; se está debatiendo su prórroga o su incorporación a la ley modificada.

Términos que encontrará en los documentos

Inglés	Vietnamita	Significado
Real estate business	*Kinh doanh bất động sản*	Inversión en inmuebles para venderlos, arrendarlos o arrendarlos con opción de compra con ánimo de lucro, y servicios conexos.
Real estate project	*Dự án bất động sản*	Proyecto de promoción de viviendas, obras o infraestructuras.
Housing formed in the future	*Nhà ở hình thành trong tương lai*	Vivienda sobre plano todavía no terminada.
Lease-purchase	*Thuê mua*	Arrendamiento en virtud del cual el arrendatario pasa a ser propietario tras pagar los importes pactados.
Transfer of a real estate project	*Chuyển nhượng dự án bất động sản*	Venta de la totalidad o parte de un proyecto a otro inversor, con autorización del Estado.
Owner's equity	*Vốn chủ sở hữu*	El capital propio del promotor, al menos el 20 % o el 15 % del capital del proyecto.
Real estate trading floor	*Sàn giao dịch bất động sản*	Plataforma autorizada para las transacciones inmobiliarias.

Inglés	Vietnamita	Significado
Tourism accommodation work (condotel)	*Công trình lưu trú du lịch (condotel)*	Unidad no residencial que se vende o arrienda conforme a la Ley de Negocios Inmobiliarios.

INVERSOR EXTRANJERO O VIETNAMITA

Un promotor vietnamita, o una empresa con una participación extranjera igual o inferior al 50 %, puede utilizar todas las formas de negocio inmobiliario, incluida la compra de inmuebles terminados para su reventa, y puede cobrar hasta el 70 % del precio de una vivienda sobre plano antes de la entrega. Una empresa que sigue los procedimientos para inversores extranjeros está limitada a las formas de promoción del artículo 10, no cobra más del 50 % antes de la entrega y necesita el registro del artículo 21 cuando entra en el capital de una sociedad de proyecto. Las normas sobre fondos propios, garantías y transmisiones se aplican a ambas.

PUNTOS DE ATENCIÓN

- Canon por uso del suelo impagado o liquidado provisionalmente en una sociedad de proyecto objetivo, a menudo el mayor pasivo oculto de una operación inmobiliaria.
- Cobrar depósitos o firmar contratos sobre plano antes de la confirmación provincial de que las unidades pueden venderse.
- El límite del 50 % antes de la entrega para los vendedores comprendidos en el artículo 10, apartado 4, que cambia la tesorería del proyecto una vez que la participación extranjera supera el umbral.
- Fondos propios repartidos entre varios proyectos de una misma sociedad que quedan por debajo del requisito del 20 % o del 15 %.
- Estructuras de condohotel y de oficina-vivienda cuyo plazo del suelo, situación del certificado o admisibilidad de compradores extranjeros no se ha confirmado para el proyecto concreto.

FUENTES OFICIALES

- Base de Datos Jurídica Nacional (vbpl.vn): Ley n.º 29/2023/QH15 de Negocios Inmobiliarios, artículos 9, 10, 23 a 26 y 39 a 42; Decreto n.º 96/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministerio de Construcción (vivienda y mercado inmobiliario) — https://moc.gov.vn
- Portal del Gobierno (chinhphu.vn): Resolución n.º 171/2024/QH15 y Decreto n.º 357/2025/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Ministerio de Hacienda: Ley de Inversiones n.º 143/2025/QH15 y Decreto n.º 96/2026/ND-CP (acceso al mercado) — https://mof.gov.vn