



서우회계법인 베트남

SEOU ACCOUNTING CORP. VIETNAM



# 부동산 세제

서우회계법인베트남 사이공지점

대표이사 조성룡 공인회계사  
HP: [www.scpavn.com](http://www.scpavn.com)

May 2019

# 목차

주제	페이지
부동산 양도소득과 한베 조세조약	3
외국개인의 부동산 세제 아파트 투자시 부동산개발시 골프회원권 투자시	5
외국법인(FDI)의 부동산 투자구조	14
외국법인의 부동산세제 아파트 투자시 부동산개발시 골프회원권 투자시	17
서우회계법인 소개	27

# 부동산 양도소득과 한베 조세조약



## 부동산 양도소득과 한·베 조세 조약

- 한베 조세 조약 제 6조와 베트남내 과세 관련
  - ✓ 조세 조약의 원천지국 면제 조건 검토
    - 베트남법의 부동산에서 발생하는 과세 소득은 원천지국 베트남에 과세권.
    - 부동산 과다보유법인의 지분 양도의 과세권은 부동산 소재지국 과세
  - ✓ 과실 송금시 제한세율 적용 가능성 검토: 해당 사항 없음
- 이중과세의 방지를 위한 한국과세시 활용
  - ✓ 직접 외국 납부 세액 공제
    - 조세 조약 제 23조에 근거해 베트남내에서 납부한 조세는 한국의 납부 세액에서 공제함
  - ✓ 간접 외국 납부 세액 공제: 한국 세법 규정에 의거함.
  - ✓ 간주 외국 납부 세액 공제: 해당 사항 없음.

외국개인의 부동산 세제  
아파트 투자시  
부동산개발시  
골프회원권 투자시



# 외국개인의 부동산 세제, 계속

## 1. 아파트 투자시, 계속

### 1.1. 부대토지 및 아파트구입시, 계속

- 개인매도자: 개인소득세는 매각대금의 2%: 매입시 매도자의 개인소득세 매수자 부담요구 관행.
- 법인매도자: 매출부가세 10%부과함. 단, 토지사용권의 취득금액은 매출부가세 면제대상임.
  - ✓개별 아파트별 토지사용권 취득금액 산정방식:  
$$M2당 토지사용권 취득금액 = \frac{\text{총토지사용권 취득금액}}{\text{총 아파트 전용면적(공용면적 제외함)}}$$
- 매도자의 거래대금 과소신고 요구 관행
- 과소신고시 외국인 매수자의 위험
  - ✓해외 부동산 투자신고와 불부합
  - ✓향후 부동산 매도시 과세소득 증가
  - ✓매도 후 해외 송금 거래시 매매계약서 필요



# 외국개인의 부동산 세제, 계속

## 1. 아파트 투자시, 계속

### 1.1. 부대토지 및 아파트구입시

- 아파트 등록세: 매수금액의 0.5%(최대금액 VND500M)  
등록신청서 신고기한: 계약체결 후 10영업일 이내;  
등록세납부통지: 등록신청서 접수 후 3영업일 이내;  
납부기한: 납부통지 후 30영업일 이내
  
- 아파트구매계약서 공증료:  
VND50,000 부터 VND70M( 매수금액에 따라)  
납부기한: 공증서류신청시



## 1. 아파트 투자시, 계속

### 1.2. 아파트 보유시

•토지사용료: 0.03% or 0.07% or 0.15%\*m2당 매년  
토지공시지가(단, 지역마다 적용요율은 상이함);

*납부통지후 납부기한: 매년 12월 31일*

### 1.3. 아파트임대료 수입시, 계속:

•임대사업등록세:

거주자의 임대료 수입금액이 매년 1억동 초과시에는 임대사업자  
등록 및 사업등록세 납부해야 함.

비거주자의 등록여부는 미확정상태.

등록세: 최대 VND1M

•개인임대인의 임대소득세

임차료의 5% 개인소득세 & 매출VAT 5%(단, 임대인이 1 역년에  
1억동 이상의 임대수입시에만 과세해당)를 익분기 첫월 30일내  
납부.

임대인은 임차인인 회사나 개인에게 세금계산서를 발행할 의무는  
없음.



## 1. 아파트 투자시, 계속

### 1.3. 아파트임차료 수입시 :

•개인이 외국법인에게 임차시 임차인인 법인이 비용인정을 위한 필요증빙서류:

- ✓the lease contract;
- ✓proof of rent payment; and
- ✓proof of tax payment to the state budget under tax code of lessor being individual(임차계약서상 임차인이 임대인의 개인소득세를 부담하는 임차계약 체결시에만 해당 증빙임.)

### 1.4. 아파트 매도시:

- 매각대금의 2%가 개인소득세로 과세됨(계약/등록일 후 10일이내).
- 내국인의 경우 183일 이상 보유한 1개의 주택 및 LUR은 비과세대상임.
- 외국인의 경우 해당 비과세 조항 불비함.



## 1. 아파트 투자시, 계속

### 1.5. 아파트임대료 수입시 개인소득세 신고절차:

- 개인의 개별 납세코드신청(기존거주자로 납세코드 기존재시는 추가신청없음.)
- 각 대상아파트별로 사업등록세 신고 및 납부
- 익분기 첫월 30일내에 아파트소재지 관할세무서에 임대료에 대한 소득세 및 부가세 납부

### 1.6. 아파트 매도시 개인소득세 신고절차 :

- 매각대금의 2%를 개인소득세로 소재지 관할세무세에 익월 10일내에 납부됨.



## 1. 아파트 투자시, 계속

### 1.7. 납부한 개인소득세의 납세완납증명 발급절차:

- Circular 84/2016/TT-BTC에 근거하여, 개인소득세 납세의무자는 관할세무서에 자신의 세무코드, 세금종류 및 세금납부액을 기술하여 신청함. 이후 관할세무서는 3영업일 안에 Form No. C1-10/NS를 이용하여 납세완납증명서를 개인에게 발행합니다.
- 상황 1. 개인소득세 종합소득신고처럼 개별로 신고하는 방안(2곳 이상의 근로소득을 가진자, 본사에서 급여를 받는자, 부동산소득자, 기타 개인소득자): 세무서가 개인에게 납세완납증명서를 발급함.
- 상황 2. 오직 회사가 급여소득세를 원천징수한 지급하는 근로소득자, 원천징수의무자가 대신납부하는 개인소득 (단, 부동산소득자는 개별소득자가 개별납세하는 상황 1에 포함) : 원천징수한 회사만이 발행한 근로소득금액과 소득세 원천징수영수증만을 발급받을 수 있습니다

# 외국개인의 부동산 세제, 계속

## 2. 부동산개발시

*외국인 개인은 부동산개발업을 수행할 수 없다고 간주되므로 해당 세금은 없다고 간주함.*

# 외국개인의 부동산 세제

## 3. 골프회원권 투자시

### 3.1. 구매시

- 매출부가세로 매수대금의 10%
- 특별소비세 과세대상임(특별소비세율 20%).

### 3.2. 보유시

- 외국인개인은 회계장부 신고대상이 아니므로 인정되는 감가상각비용도 없음.

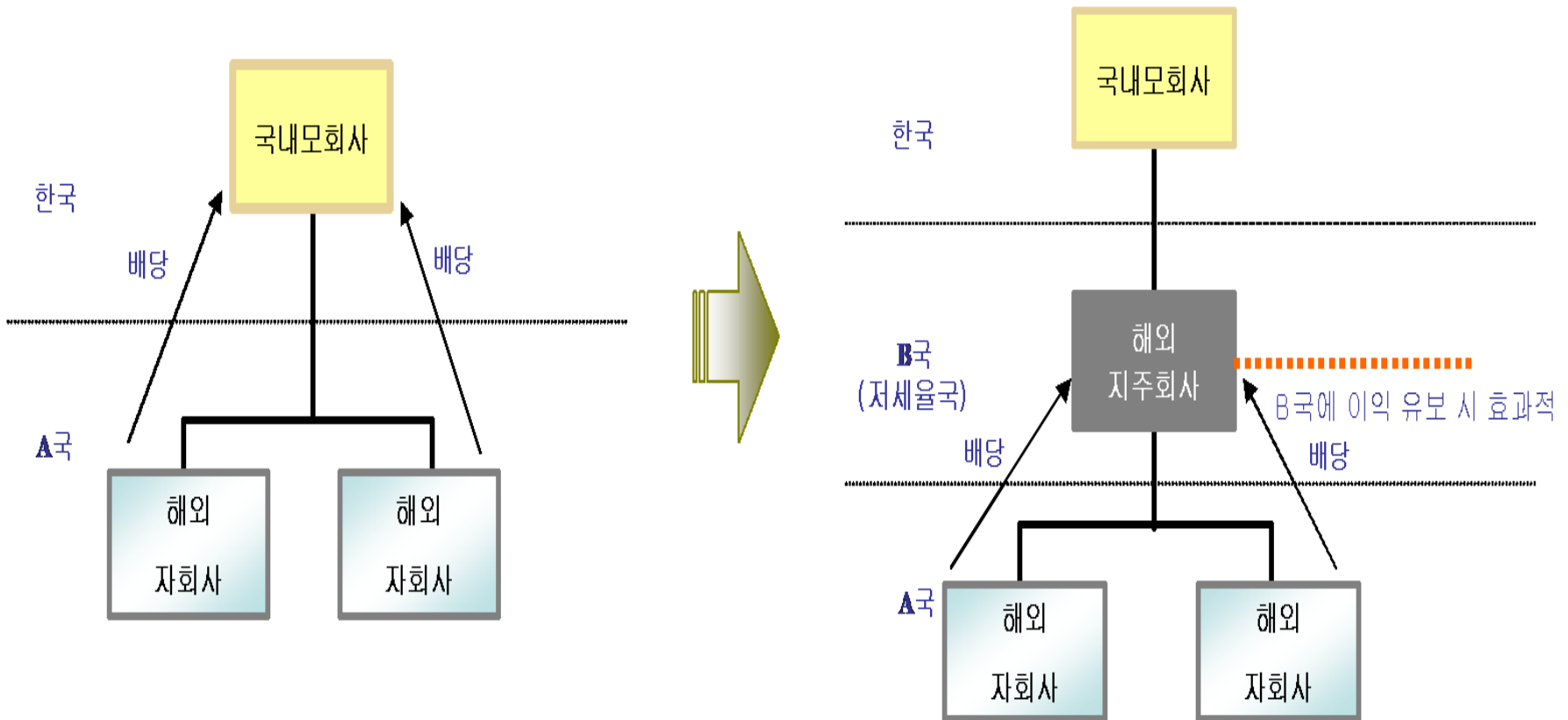
### 3.3. 매각시

- 매출부가세 부과대상 아님
- 회사에 매각시 매수자인 회사는 Form 01/TNDN, 매매계약서, 계좌이체증빙서류 보관의무

# 외국법인(FDI)의 부동산 투자구조

# 외국법인(FDI)의 부동산 투자 법인 지배구조

## 직접투자 vs 중간국 경우투자



관련국제조세: 과소자본세제 및 조세피난처과세제도



# FDI 베트남내 사업취득방안

## 신설법인 vs 프로젝트양수 vs 지분인수

구분	신설법인	프로젝트양수	기존회사 지분인수
LUR취득	현물출자 or 현금구입	기존사업양수	LUR보유회사 인수
장점	토지보상완료된 LUR확보	모든 프로젝트의 권리 의무 승계	기존 시행법인 승계사용
단점	프로젝트 인허가 재검토 위험	우발위험/부채도 승계됨.	법인의 우발위험/부채도 승계됨.
세제	현물출자시 출자자에게 매각차익 발생	양도시 매출부가세; 양도자 매각차익 발생	양도자는 지분매각차익 발생(중간지주국 과세여부)

외국법인의 부동산세제

아파트 투자시

부동산개발시

골프회원권 투자시

# 외국법인(FDI)의 부동산 세제, 계속

## 1. 아파트 투자시, 계속

### 1.1. 부대토지 및 아파트구입시

- 개인매도자: 개인소득세는 매각대금의 2%: 매입시 매도자의 개인소득세 부담요구 관행.
- 법인매도자: 매출부가세 10%부과함. 단, 토지사용권의 취득금액은 매출부가세 면제대상임.
- 법인매수자: 기숙사 사용목적 매입부가세는 불공제대상임.
- 매도자의 거래대금 과소신고 요구 관행
- 과소신고시 FDI 매수자의 위험
  - ✓향후 부동산 매도시 과세소득 증가
  - ✓베트남내 법인세 신고시 매년 감가상각비 손금과소신고로 보유중 과세소득 증가



# 외국법인(FDI)의 부동산 세제, 계속

## 1. 아파트 투자시, 계속

### 1.2. 아파트 보유시

- 아파트 등록세: 매수금액의 0.5%(최대금액 VND500M)  
등록신청서 신고기한: 계약체결 후 10영업일 이내;  
등록세납부통지: 등록신청서 접수 후 3영업일 이내;  
납부기한: 납부통지 후 30영업일 이내
- 아파트구매계약서 공증료:  
VND50K부터 VND70M(매수금액에 따라)  
납부기한: 공증서류신청시
- 토지사용료: 0.03% or 0.07% or 0.15%\*m2당 매년  
토지공시지가(단, 지역마다 적용요율은 상이함);  
납부통지후 납부기한 : 매년 12월 31일

### 1.3. 아파트임차료 수입시 :

- 세금계산서 및 매출부가세 10% 부과함(기숙사용아파트발행불가)
  - ✓ 임차전용한 기숙사용 아파트 감가상각비 손금불산입



## 외국법인(FDI)의 부동산 세제

### 1. 아파트 투자시

#### 1.4. 아파트 매각시:

- 매도법인은 매출부가세 10% 과세함

매출부가세의 과세표준은

- ✓ 아파트 매각대금- 매도인의 토지사용권 취득금액임(주).  
(주)토지사용권의 매각은 매출부가세 면제대상이기 때문임.
- ✓ 개별 아파트별 토지사용권 취득금액 산정방식  
$$\text{M2당 토지사용권 취득금액} = \frac{\text{총토지사용권 취득금액}}{\text{총 아파트 전용면적(공용면적 제외함)}}$$

## 외국법인(FDI)의 부동산 세제

### 1. 아파트 투자시

#### 1.5. 부동산 매도자인 법인의 아파트 매각시 법인세 영향:

- 부동산양도차익은 법인세면제혜택 없음.
- 부동산양도차손은 영업이익과 상계가능.
- 부동산양도차익은 영업손실과 상계불가함.
- 해당법인세율: **20%**



## 외국법인(FDI)의 부동산 세제

### 2. 부동산개발업 수행시, 계속

#### 2.1. 토지사용권 및 부대시설을 구입시:

- 개인매도자: 개인소득세는 매각대금의 2%  
매입시 매도자의 개인소득세 부담요구 관행.
- 법인매도자: 매출부가세 10%부과함. 단, 토지사용권의 취득금액은 매출부가세 면제대상임.

#### 2.2. 토지사용권 보유시

- 토지사용권 등록세: 매수금액의 0.5%
- 토지사용료: 0.03% or 0.07% or 0.15%\*m2당 매년 토지공시지가(단, 지역마다 적용요율은 상이함)



## 외국법인(FDI)의 부동산 세제

### 2. 부동산개발업 수행시, 계속

#### 2.3.1. 수분양자에게 아파트 매각시 매출부가세:

- 매도법인은 매출부가세 10% 과세함
  - ✓ 매출부가세의 과세표준은  
아파트 분양대금- 매도인의 토지사용권 취득금액임.  
토지사용권의 매각은 매출부가세 면제대상이기 때문임.
  - ✓매도인의 토지사용권 취득금액을 확정하지 못할 경우엔, 지역 인민위원회가 공시한 토지사용권 공시가액임
- 아파트 소재지가 매도법인의 본점소재지와 다른 경우엔, 소재지 관할 세무서에 2% 매출부가세를 신고 납부하여야 함.



## 외국법인(FDI)의 부동산 세제

### 2. 부동산개발업 수행시

#### 2.3.1. 수분양자에게 아파트 매각시 법인세, 계속:

- 수분양자에게서 수령한 분양대금이 없을 경우엔(현금수령 없을 시), 개발법인은 아파트를 인도한 시점에 법인세의 매출 및 매출원가를 인식함=>VAS회계기준과 동일함.
- 분양대금 수령시 다음 두 방식에 의해 법인세 납부함.
  - ✓ 개발법인이 분양대금에 대응하는 비용을 확정할 수 있을 경우엔,  
(현금수령액 - 비용)\*법인세율
  - ✓ 개발법인이 분양대금에 대응하는 비용을 확정할 수 없을 경우엔,  
현금수령액의 1%를 예납법인세로 납부하고, 향후 매출인식 및 비용을 확정된 후에(분양이후) 매년 법인세 사후정산함.



## 외국법인(FDI)의 부동산 세제

### 2. 부동산개발업 수행시

#### 2.3.1. 수분양자에게 아파트 매각시 법인세:

•분양전 기간동안의 주요 판관비(마케팅비용, 판매촉진비)의 인식시점:

✓법인세: 분양이후 시점까지 손금불산입처리

✓매입부가세: 부가세 공제조건 만족시점인 발행 계산서 수령 및 기한내 대금지급시점부터 매입부가세공제

#### 2.3.2. 사무실 임대업을 수행하는 FDI:

•임차료는 매출부가세 10% 대상이며, 임대법인은 매년도말 법인세법에 의거 용역제공시점에 신고하고 납부함. 임대목적의 부동산 자산은 LUR 과 동일한 방식으로 LUR사용기간동안 정액법으로 상각함.

## 외국법인(FDI)의 부동산 세제

### 3. 골프회원권 투자시

#### 3.1. 구매시

- 매출부가세로 매수대금의 10%
- 특별소비세 과세대상임(20%).

*(Legal ref: Circular 219/2013/TT-BTC & Law on Special Sales Tax)*

#### 3.2. 보유시

- 보유시 세금은 없음.
- 골프회원권 감가상각비 및 연회비는 보유법인의 비용불인정 항목이며, 골프회원권의 기명사용자가 명기되는 경우엔, 개인소득세 과세표준 대상임

#### 3.3. 매각시

- 매출부가세: 10%
- 법인세: 영업외손익으로서 과세표준에 산입됨.

# 서우회계법인 소개



## Our team



조성룡

**조성룡 공인회계사**  
서우회계법인 베트남 대표

**학력**  
서울대학교 국제경제학과  
졸업  
서울대학교 경영대학원  
졸업

**경력**  
한국 공인회계사(1995)  
베트남 공인회계사(2009)  
삼일회계법인  
PwC 베트남  
주 베트남 한국대사관 회계  
자문

**Get in touch:**  
Tel: +84  
9854 873 77  
E mail:  
[csrgs@seouvn.com](mailto:csrgs@seouvn.com)  
Homepage:  
scpavn.com



정세영

**정세영 공인회계사**  
서우회계법인 베트남  
사이공 지점

**학력**  
성균관 대학교 경제학부  
졸업

**경력**  
한국 공인회계사(2001)  
미국 공인회계사(2009)  
삼정회계법인  
하나대투증권  
하이투자증권

**Get in touch:**  
Tel:+84 33  
856 7300  
E mail:  
[sy.chung@seouvnam.com](mailto:sy.chung@seouvnam.com)  
Homepage:  
scpavn.com