

6장

# 외국인부동산취득

## Foreigners' Real Estate Acquisition

### 1. 외국인부동산취득 제도

외국인이 대한민국 안의 부동산을 취득하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이 법에서는 “외국인 등”이라고 한다), 「외국인투자촉진법」, 「외국환거래법」 등의 적용을 받습니다. 한국 내 부동산 취득을 희망하는 외국인등은 허가대상 토지를 제외하고는 일정한 절차에 따라 신고만으로 부동산을 취득할 수 있습니다. 신고대상과 허가대상의 토지는 엄격히 구분되어 있고, 이에 따른 취득절차가 상이하므로 각별한 주의가 필요합니다. 토지의 부동산의 취득과 이용, 개발에는 일정한 규제와 제한이 있는데, 이와 같은 토지 관련 규제는 한국인과 외국인을 구별하지 않고 동일하게 적용됩니다.

- 부동산 거래신고 등에 관한 법률
- 외국인투자촉진법
- 외국환거래법
- 토지 관련 규제

〈외국인의 부동산취득 관련 법령〉

| 구분    | 부동산거래신고 등에 관한 법률  | 외국인투자촉진법                                     | 외국환거래법  |
|-------|---|--|---|
| 대상    | 외국인등(외국인 개인, 외국법인, 외국인이 지분의 50% 이상을 소유하고 있는 내국법인, 외국정부, 국제기구 등) | 외국인 (외국인 개인, 외국법인, 외국 영주권자, 국제경제협력기구 등)      | 비거주자  |
| 주요 내용 | 부동산취득신고: 외국인등이 국내 부동산을 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고                     | 외국인투자신고: 외국인 직접 투자에 해당하는 경우 일정한 절차에 따라 투자 신고 | 부동산취득신고: 비거주자가 국내부동산 관련 권리(전세권, 저당권 등 포함)를 취득할 경우 절차에 따라 신고 |
| 신고 기관 | 토지소재지 시·군·구청  | 외국환업무취급은행, KOTRA                             | 외국환업무취급은행   |
| 신고 시점 | 계약체결일부터 60일내  | 투자자금 반입이전                                    | 부동산취득자금 인출 시  |
| 소관 부처 | 국토교통부   | 산업통상자원부                                      | 기획재정부   |

#### 1-1 부동산 거래신고 등에 관한 법률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」은 외국인등이 국내에서 부동산등(부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리)을 취득할 경우 신고 또는 허가 사항으로 규정하고 있습니다. 또한 외국인등이 부동산이나 이에 관한 권리를 취득하는 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 의한 신고와는 별개로 「외국환거래법」(이 법에서는 외국인등을 비거주자라 한다)에 따라 신고해야 합니다.

외국인 등의 부동산 취득 등에 관한 특례

외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 계약체결일로부터 60일 이내에 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장에게 신고하여야 합니다. 다만, 「공인중개사법」 제2조 제4호에 따른 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 부동산의 매매계약인 경우에는 해당 개업공인중개사가 신고하여야 합니다.

또한 외국인등이 상속·경매 등 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산을 취득한 날부터 6개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 합니다.

〈외국인 등의 부동산 취득 보유 신고〉

| 구분    | 계약으로 인한 취득  | 계약 외 취득  | 토지 계속 보유 신고   |
|-------|---|--|---|
| 신고 대상 | 외국인등이 부동산등을 취득하는 계약을 체결하였을 때(허가대상 토지제외)   | 외국인등이 상속·경매, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 관계 법률에 따른 환매권의 행사, 법원의 확정 판결, 법인의 합병 등의 원인으로 부동산등을 취득한 때   | 대한민국 안에 부동산을 가지고 있는 대한민국 국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산을 계속 보유 하려는 경우 |
| 신고 기간 | 계약체결일(계약서 작성일)부터 60일 이내   | 부동산등을 취득한 날(계약 외 원인 발생일)부터 6개월 이내<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 상속-피상속인의 사망일</li> <li>• 경매-경락대금 완납일</li> <li>• 환매-환매계약일 또는 환매금액 공탁일</li> <li>• 확정판결-확정판결문</li> </ul> | 외국인으로 변경된 날부터 6개월 이내  |
| 신고 기관 | 토지소재지 시·군·구청  | 토지소재지 시·군·구청   | 토지소재지 시·군·구청  |
| 구비 서류 | 토지취득계약서, 신분증<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 대리인 신고 시 대리인 신분증과 외국인 당사자의 신분증 사본</li> </ul> | 계약 외 원인 입증 서류, 신분증<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 상속-상속인임을 증명할 수 있는 서류</li> <li>• 경매-경락결정서</li> <li>• 환매-환매임을 증명할 수 있는 서류</li> <li>• 확정판결-확정판결문</li> </ul>            | 국적 변경 입증 서류, 신분증  |
| 처리 기간 | 즉시(3시간 이내)  | 즉시(3시간 이내)   | 즉시(3시간 이내)  |

토지취득 허가

취득하려는 토지가 군사기지 및 군사시설 보호구역에 해당하는 토지 등 일정한 토지는 토지취득계약을 체결하기 전에 시장·군수 또는 구청장으로부터 토지취득의 허가를 받아야 합니다. 다만, 허가구역에 있는 토지의 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니합니다.

〈허가대상 토지의 취득〉

| 구분   | 내용   |
|------|--|
| 허가대상 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조 제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방 목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역</li> <li>• 「문화재보호법」에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역</li> <li>• 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역</li> <li>• 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 야생생물 특별보호구역</li> </ul> |
| 신청기간 | 계약 체결 전  |
| 허가기관 | 토지소재지 시·군·구청   |
| 구비서류 | 계약 당사자간 합의서, 신분증   |
| 처리기간 | 허가신청일부터 15일 이내   |

## 벌칙규정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에서는 벌칙규정을 두고 있는데, 부동산등을 취득하는 계약을 체결하였으나 취득신고를 하지 아니한 경우에는 3백만 원 이하의 또는 5백만 원 이하의 과태료가 부과되며, 계약 외의 원인으로 부동산을 취득하고도 부동산 취득신고를 하지 아니하거나 부동산의 계약보유신고를 하지 아니한 경우에는 1백만 원 이하의 과태료가 부과됩니다. 허가대상 토지에 대하여 허가 받지 않고 토지취득계약을 체결한 경우 그 계약은 무효이고, 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처합니다.

### 1-2 외국인투자촉진법

「외국인투자촉진법」에서는 국·공유재산 등의 임대 및 매각에 있어서 외국인투자기업 또는 외국인투자환경 개선시설 운영자에게 수의계약에 의하여 임대 또는 매각 등을 할 수 있도록 하는 특례를 부여하고 있습니다. 토지 등을 외국인투자기업 등에 매각할 때 매입하는 자가 매입대금을 일시불로 납부하기 곤란하다고 인정되는 경우에는 납부 기일을 연기하거나 분할 납부할 수 있습니다.

### 1-3 외국환거래법

부동산거래가 외국환의 유·출입을 수반할 경우 외국환 유·출입 관련 절차를 규정하고 있는 「외국환거래법」의 적용을 받습니다. 부동산거래와 관련한 「외국환거래법」의 주요 내용은 부동산매매대금 반입 및 반출 절차에서 자세히 설명합니다.

### 1-4 토지 관련 규제

토지와 관련된 규제는 크게 취득과 관련된 제한, 이용과 관련된 제한, 개발과 관련된 제한으로 구분할 수 있습니다. 이와 같은 규제는 원칙적으로 내·외국인을 구별하지 않고 동일하게 적용 됩니다.

#### 토지취득 관련 규제

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의 규정에 의한 허가구역 안에 있는 토지에 대해 계약을 체결하고자 하는 경우 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 합니다.

또한 「농지법」은 원칙적으로 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 농지를 소유하는 것을 금지하고 있지만 주말·체험영농을 하려는 자가 총 1천 m<sup>2</sup> 미만의 농지를 소유할 수 있도록 하는 등 일부 예외를 인정하고 있습니다.

#### 토지이용 관련 규제

한국의 전 국토는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 4개의 용도지역(도시, 관리, 농림, 자연환경보전)으로 지정되어 있으며, 각 용도지역에 따라 일정한 행위제한을 두고 있습니다. 또한 「수도권정비계획법」은 인구와 산업의 과도한 집중으로 야기되는 문제를 해결하기 위해 수도권(서울, 인천 및 경기도)을 3개 권역(과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역)으로 나누어, 각 권역별로 일정한 행위를 제한하고 있습니다. 과밀억제권역에 해당하는 서울시에서 업무용 건축물, 판매용 건축물, 공공청사 등을 건축하고자 할 때는 과밀부담금을 납부하여야 하며, 공장과 학교에 대해서는 신설과 증설의 총 허용량을 정하여 이를 초과할 경우 신·증설이 제한됩니다. 토지소재지 관할 시·군·구청에서 발급하는 토지이용계획확인서를 발급받으면 해당 토지에 대한 주요 규제내용을 확인할 수 있습니다.

### ※ 수도권 과밀억제권역

서울특별시, 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 제외), 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운데, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함한다)은 제외]

### ※ 과밀부담금 제도

- 과밀부담금은 수도권 과밀을 완화하고 지역 균형개발과 도시 기반시설의 확충에 필요한 재원을 마련하기 위한 「수도권정비계획법」상의 제도로써, 현재 서울시내에서 인구집중유발시설 중 업무용 건축물, 판매용 건축물, 공공 청사 등을 신·증축하는 경우 부과하며 부담금 산출은 건축비의 100분의 10으로 하되, 지역별 여건 등을 고려하여 건축비의 100분의 5까지 조정할 수 있음
- 부과대상건축물: 업무용 건축물 2만5천㎡, 판매용 건축물 1만5천㎡, 복합 건축물로서 부과대상 면적 중 판매용 시설의 면적이 용도별면적 중 가장 큰 건축물 1만5천㎡, 기타 복합 건축물은 2만5천㎡임

## 2. 외국인부동산취득 절차

외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 그 취득목적, 국내 거주여부 및 개인 또는 법인 여부에 따라 적용되는 법령 및 절차가 서로 다릅니다. 영리목적(부동산 임대 등)으로 부동산을 취득하는 경우는 부동산취득신고와는 별도로 외국인 투자 신고절차를 추가로 밟아야 하고, 「외국환거래법」상의 비거주자에 해당된다면 부동산취득 신고를 추가로 하여야 합니다.

- 외국인투자기업
- 거주외국인
- 비거주외국인
- 영주권자

### 2-1 외국인투자기업

외국인이 국내에서 영리활동을 하기 위하여 「외국인투자촉진법」에 따라 국내법인(외국인투자 기업)을 설립하고 해당 법인 명의로 부동산을 취득하는 경우(업무용 빌딩 매입, 공장용지 취득 등)에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「외국인투자촉진법」, 「부동산등기법」이 적용됩니다. 단, 국내에 지점을 설치하는 경우에는 「외국인투자촉진법」의 적용이 배제되므로, 외국환은행에 지점설치신고를 하고 지점 등기 후 지점 명의로 부동산을 매입할 수 있습니다.

〈외국인투자기업의 부동산 취득 절차〉

| 절차              | 관련기관              | 유의사항   |
|-----------------|-------------------|--|
| 외국인투자 신고 및 등록   | 외국환은행 본·지점, KOTRA |  |
| 부동산취득 계약 및 대금지급 |                   |  |
| 부동산취득신고         | 부동산소재지 시·군·구청     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 신고기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내</li> <li>· 제출서류: 부동산 취득계약서</li> </ul>   |
| 부동산등기           | 토지소재지 관할 등기소      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 등기기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내</li> <li>· 구비서류: 법인등기부등본(개인인 경우 외국인 등록증 사본), 등기신청서, 등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산 등기부등본</li> <li>* 대리인신청 시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요</li> </ul> |

### 2-2 거주외국인

거주 외국인의 주거용 아파트 구입, 외국법인의 국내지점에 의한 부동산 취득 등 거주 외국인의 부동산 취득의 경우 「외국환거래법」상의 신고절차 없이 매매계약 후 60일 이내 관할 시·군·구청에 신고하고 소유권 이전 등기를 하면 됩니다. 이 때에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「부동산등기법」이 적용됩니다.

〈거주외국인의 부동산 취득 절차〉

| 절차              | 관련기관          | 유의사항   |
|-----------------|---------------|--|
| 부동산취득 계약 및 대금지급 |               |  |
| 부동산취득신고         | 부동산소재지 시·군·구청 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 신고기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내</li> <li>· 제출서류: 부동산 취득계약서</li> </ul>   |
| 부동산등기           | 부동산소재지 관할 등기소 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 등기기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내</li> <li>· 제출서류: 외국인등록증사본(지점인 경우 지점 등기부등본), 등기신청서, 등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산등기부등본</li> </ul> |

### 2-3 비거주외국인

비거주외국인의 경우, 원칙적으로 부동산 취득자금 반입 시 「외국환거래법」에 따라 외국환은행의 장에게 먼저 부동산 취득신고를 하여야 하며, 이후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 관할 시·군·구청에 부동산취득신고를 하고 소유권이전 등기를 하면 됩니다. 이 때에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「외국환거래법」, 「부동산등기법」이 적용됩니다.

〈비거주외국인의 부동산 취득 절차〉

| 절차                  | 관련기관   | 유의사항   |
|---------------------|--|--|
| 부동산취득계약             |  |  |
| ↓                   |  |  |
| 부동산취득신고<br>(외국환거래법) | 외국환은행<br>본·지점  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신고시점: 부동산취득자금 인출 시</li> <li>• 제출서류: 부동산취득계약서, 부동산감정서 또는 공시지가 확인서, 부동산등기부등본</li> <li>• 유의사항                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산뿐만 아니라 이에 관한 권리(물권, 임차권 등)를 취득하는 경우에도 신고해야 함</li> <li>- 부동산처분대금 해외송금 시 동 신고서를 송금은행에 제출하여야만 처분대금 송금가능</li> </ul> </li> </ul>  |
| ↓                   |  |  |
| 대금지급                |  |  |
| ↓                   |  |  |
| 부동산취득신고             | 부동산소재지<br>시·군·구청   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신고기간: 계약체결일부터 60일 이내</li> <li>• 제출서류: 부동산취득계약서</li> </ul>   |
| ↓                   |  |  |
| 부동산등기용<br>등록번호신청    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 개인: 서울 출입국 관리사무소</li> <li>• 법인: 부동산 소재지 시·군·구청</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 비거주 외국인 개인                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청기관: 서울출입국관리사무소</li> <li>- 제출서류: 토지취득신고필증, 여권사본</li> </ul> </li> <li>• 비거주 외국인 법인                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청기관: 토지소재지 시·군·구청 지적과</li> <li>- 제출서류: 토지취득신고필증, 당해 국가(주한대사관 포함)에서 발급한 법인등록·대표자·대표자 주소지 증명 서류 등</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 대리인신청 시 대리인 국적확인용 신분증, 본국 공증기관에서 공증 받은 위임장</p> |
| ↓                   |  |  |
| 부동산등기               | 부동산소재지<br>관할등기소  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 등기기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내</li> <li>• 제출서류: 주소증명서 및 부동산등기용등록증명서, 등기신청서, 등기권리증, 부동산 등기부등본, 등기원인 증명서류(검인계약서 등)</li> <li>※ 위임 시 본국 공증기관에서 공증받은 위임장 필요</li> </ul>  |

2-4 영주권자

영주권자는 대한민국 국적을 보유하고 있어 내국인과 동일하게 간주되므로 국내거주와 관계없이 「외국환거래법」 상의 부동산취득신고 대상에서도 제외됩니다. 이 때에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「부동산 등기법」의 적용을 받습니다.

〈영주권자의 부동산 취득 절차〉

| 절차                                   | 관련기관             | 유의사항   |
|--------------------------------------|------------------|--|
| 부동산취득<br>계약 및 대금지급                   |                  |  |
| ↓                                    |                  |  |
| 부동산취득신고                              | 부동산소재지<br>시·군·구청 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신고기간: 계약체결일부터 60일 이내</li> <li>• 제출서류: 부동산취득계약서</li> </ul>   |
| ↓                                    |                  |  |
| 부동산등기용<br>등록번호신청<br>(주민등록번호가 말소된 경우) | 서울지방법원           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제출서류: 주소지 증명서 또는 거주사실증명서<br/>(재외국민등록증으로 대체 가능)</li> </ul>   |
| ↓                                    |                  |  |
| 부동산등기                                | 부동산소재지<br>관할등기소  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 등기기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내</li> <li>• 제출서류: 주소지 증명서 또는 거주사실증명서, 등기신청서, 등기원인<br/>증명서류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산등기부등본 등</li> <li>※ 주소지증명서: 재외공관발행 재외국민거주사실증명서</li> <li>※ 대리인 신청 시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요</li> </ul> |

### 3. 부동산매매대금 반입 및 반출

「외국환거래법」상 부동산거래 관련 자금은 크게 해외에서 휴대반입 및 송금된 자금과 국내에서 발생한 자금으로 구분됩니다. 해외에서 휴대반입 및 송금된 자금으로 부동산을 거래하는 경우에는 거주자 및 비거주자의 부동산 매입을 위한 자금 반입과 당해 부동산 매각대금의 반출을 보장받습니다. 그러나 국내에서 발생한 자금으로 취득한 부동산 매각대금을 해외로 반출하려면 한국은행 총재에게 신고하여야 합니다.

- 외국인투자기업 및 외국기업 국내지사
- 거주외국인
- 비거주외국인

#### 3-1 외국인투자기업 및 외국기업 국내지사

외국인투자기업 등록예정인 외국인투자자는 외국인투자신고 후 부동산 취득자금을 반입하면 되고, 부동산 취득 등 제반 준비절차가 끝난 후 외국인투자기업으로 등록합니다. 외국기업 국내지사의 경우에는 지정거래 외국환은행을 통해 영업자금 형태로 자금을 국내에 반입한 후 부동산을 취득할 수 있습니다.

통상 부동산 취득자금을 건별로 국내에 송금하는 것이 아니라 이미 국내에 있는 당해 외국인투자기업의 자본금이나 국내지사의 영업자금 등으로 충당하게 되므로, 부동산 처분대금의 송금에 있어서도 부동산 건별로 송금하지 않고 외국인투자기업의 경우 자본금 감액 또는 배당금 항목으로 송금하고 국내지사의 경우 영업수익 항목으로 송금하여야 합니다. 국내지사의 경우 당해 지점을 폐쇄한 후 그 청산대금을 대외로 송금하는 경우를 제외하고는 영업자금 감액을 인정하지 않고 있습니다.

### 3-2 거주외국인

거주외국인이 거주용 혹은 비영리 목적으로 부동산을 매입할 경우 「외국환거래법」 상의 별도 신고절차 없이 매입자금을 반입하여 국내 부동산을 취득할 수 있습니다.

외국으로부터 휴대반입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금 포함)된 자금으로 취득한 부동산의 매각대금을 해외에 지급하고자 하는 경우에는 지급증빙서류를 첨부하여 외국환은행장에게 신고하면 송금이 가능합니다. 그러나 국내에서 발생한 자금으로 부동산을 매입하는 등 그 밖의 경우에는 한국은행 총재에게 신고하여야 합니다.

### 3-3 비거주외국인

비거주외국인이 비영리 목적으로 국내 부동산을 매입하기 위해서는 자금 반입 시 원칙적으로 외국환은행장에게 부동산 취득신고를 하여야 하며, 신고된 부동산의 매각자금은 외국환은행장에게 지급신고로 반출이 가능합니다. 단, 부동산 취득신고를 하지 않은 부동산의 매각대금은 반출 시 한국은행 총재에게 신고를 하여야 합니다.

## 4. 부동산 관련 조세

부동산에 부과되는 조세는 부동산의 매입단계와 보유단계, 그리고 매각단계에서 각각의 상이한 세율이 적용됩니다. 부동산 매입단계의 조세는 취득세 및 부가가치세로 나뉩니다. 부동산 보유 단계의 조세는 재산세 또는 종합부동산세가 부과되는데 부동산의 지역 및 규모에 따라 차이가 있습니다. 부동산 매각단계에서는 양도소득세 및 부가가치세를 납부하여야 합니다. 외국인투자기업은 조세특례제한법 등에 의거 부동산 조세와 관련된 다양한 세제 혜택을 제공받을 수 있습니다

- 매입단계 조세
- 보유단계 조세
- 매각단계 조세

### 4-1 매입단계 조세

부동산 매입단계(농지를 제외한 부동산의 유상승계 취득)에서 부과되는 조세는 취득세(취득가액의 4%, 주택의 경우 1~3%) 및 부가가치세(V.A.T. 건물취득가액의 10%로서 사업자인 경우 공제·환급 받을 수 있음)가 있습니다. 취득세에 대한 부가세(Surtax)로 농어촌특별세와 지방교육세가 있습니다.



### 4-2 보유단계 조세

보유단계에서는 재산세와 지방교육세(재산세의 20%)가 부과 됩니다. 단, 수도권 과밀억제권역 내에서 공장을 신·증설하는 경우에는 5년간 재산세를 5배 증과하고 있습니다.

이때 보유 부동산이 일정규모(주택 6억 원, 종합합산과세대상 토지는 5억 원, 별도합산과세대상 토지는 80억 원)를 초과하면, 종합부동산세(주택의 경우 과세표준의 0.5~2.0%, 토지의 경우 종합 합산과세표준의 0.75~2.0%, 별도합산과세표준의 0.5~0.7%)와 농어촌특별세(종합부동산세의 20%)가 부과됩니다.

### 4-3 매각단계 조세

매각 단계에서는 개인의 경우 양도소득세(6~38%, 등기되고 2년 이상 보유한 경우)와 지방소득세(양도세의 10%)를 납부하여야 하며, 법인은 법인세 및 지방소득세(법인세의 10%)를 납부하여야 합니다. 그러나 개인의 경우, 미등기 자산은 70%, 등기되고 1년 미만은 40~50%, 등기되고 1년 이상 2년 미만은 기본세율 ~40%의 세율이 각각 적용됩니다. 또한 부가가치세(건축물 양도가액의 10%)를 납부하여야 합니다.

**※ 외국인투자기업에 대한 세제지원**

- 조세특례제한법에 의한 산업지원서비스업 및 고도기술수반사업 영위 외국인투자기업이 부동산을 취득하거나, 외국인투자지역 입주 외국인투자기업의 부동산취득 등의 경우에 취득세·재산세를 감면함.
- 외국인투자기업의 업무용 건축물 건축허가 및 업무용 부동산 등기 시 국민주택채권 구입 관련 혜택을 부여함. 외국인투자에 대한 조세혜택을 받는 자는 전액 감면, 기타 외국인 투자기업은 투자비율만큼 감면 받을 수 있음.

〈부동산 관련 조세〉

| 단계     | 세목    | 비고  |
|--------|-------|---|
| 취득·등기  | 표준세율  | • 취득가액의 4.0%(농지를 제외한 부동산의 유상승계 취득)<br>※ 유상거래로 취득하는 주택(13.8.28. 취득시부터): 1~3%   |
|        | 취득세   | • 수도권 과밀억제권역내의 공장 신·증설용 부동산 취득 등: 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율(2%)의 2배를 뺀 세율<br>• 수도권 과밀억제권역내 법인의 본점용 부동산 취득(신축, 증축에 한함): 표준세율에 중과기준세율(2%)의 2배를 합한 세율<br>• 별장·골프장·고급오락장·고급선박·고급주택 등 사치성 재산: 표준세율에 중과기준세율(2%)의 4배를 합한 세율 |
|        | 감면    | • 산업지원서비스업 또는 고도기술수반사업 영위기업, 외국인투자지역, 경제자유구역 입주기업 등은 감면 가능  |
|        | 부가세   | • 농어촌특별세, 지방교육세 등<br>※ 부동산 소유권 이전에 관한 증서에 대한 인지세: 2~35만 원   |
|        | 부가가치세 | • 건물 취득가액의 10%(사업영위 시 매입세액으로 공제가능)<br>• 국민주택규모(85㎡) 이하 주택취득 시 면제  |
| 국민주택채권 | 매입금액  | • 시가표준액 1억 원 이상 토지의 경우(특별시 및 광역시내에서는 시가표준액의 50/1,000, 그 밖의 지역에서는 시가표준액의 45/1,000)   |
|        | 감면    | • 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 부동산의 등기 시 투자비율만큼 채권매입 감면(조세감면 대상 기업은 전액감면)  |

| 단계 | 세목     | 비 고  |   |
|----|--------|--|---|
| 보유 | 재산세    | 표준세율   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택: 0.1~0.4%(별장은 4%)</li> <li>• 건축물: 0.25~0.5%(골프장, 고급오락장내 건물은 4%, 과밀억제권역안의 공장 신·증설의 경우 5년간은 1.25%)</li> <li>• 토지: 종합합산과세대상 토지 0.2~0.5%, 별도합산과세대상 토지는 0.2~0.4%, 분리과세 대상 토지는 0.07~0.2%(회원제골프장 및 고급오락장용 토지는 4.0%)</li> </ul> |
|    |        | 감 면  | • 취득세 감면과 동일  |
|    |        | 중 과  | • 과밀억제권역내 공장 신·증설시: 5년간 5배 중과   |
|    | 종합부동산세 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택(공시가격 6억 원 초과): 과세표준의 0.5~2.0%</li> <li>• 토지(종합합산 5억 원 초과, 별도합산 80억 원 초과): 과세표준의 0.75~2.0%(종합합산), 과세표준의 0.5~0.7%(별도합산)</li> </ul> |   |
|    | 기타부가세  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방교육세(재산세의 20%)</li> <li>• 농어촌특별세(종합부동산세의 20%)</li> </ul>   |   |
| 매각 | 개인     | 양도<br>소득세  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미등기 자산: 70%</li> <li>• 등기되고 1년 미만: 50%(주택 등은 40%)</li> <li>• 등기되고 1년 이상 2년 미만: 40%(주택 등은 기본세율: 6~38%)</li> <li>• 등기되고 2년 이상: 6~38%(초과 누진)</li> </ul>   |
|    |        |  | 법인  |
|    |        | 지방소득세  | • 양도소득세, 법인세의 10%   |
|    |        | 부가가치세  | • 건축물 양도가액의 10%(양수인으로부터 징수)   |

※ 부동산 관련 조세에 대한 과세표준 및 세율 등은 빈번한 법령 개정으로 인해 차이가 있을 수 있으므로, 보다 정확한 내용은 국세청(126번)이나 지방세법, 부가가치세법 등 관련 법령을 통해 확인하시기 바랍니다.