

외국인 부동산 취득 안내

2005. 8

Invest KOREA

○ 외국인직접투자와 관련된 여러 제도와 규정이 부분적으로 변경될 수 있어 일부 내용이 사실과 다를 수 있으므로 실제 업무를 하실 때에는 반드시 관련규정을 확인하시기 바랍니다.

○ Copyright 2005 대한민국 외국인투자지원센터(Invest KOREA)가 모든 권리를 보유합니다.

– 주 소 : 서울특별시 서초구 염곡동 300-9 대한무역투자진흥공사

Invest KOREA 종합행정지원실 (우.137-749)

– 전 화 : 02-3460-7545

– FAX : 02-3460-7946

– 홈페이지 : www.investkorea.org

목 차

I. 외국인의 부동산 취득제도	1
1. 개요	1
2. 외국인토지법	2
3. 외국인투자촉진법	6
4. 외국환거래법	6
5. 토지관련 규제사항	6
II. 외국인의 토지 취득절차	8
1. 외국인투자기업	8
2. 거주 외국인	10
3. 비거주 외국인	11
4. 영주권자	13
III. 부동산 매매자금의 반입 · 반출절차	15
1. 외국인투자기업, 외국기업 국내지사	15
2. 거주 외국인	16
3. 비거주 외국인	17
IV. 부동산 관련 조세	22
1. 단계별 적용 조세	22
2. 외국인투자기업에 대한 세제상 지원 등	24
V. 부동산 취득 관련 Q&A	26
〈 별첨 〉	
1. 관계기관 연락처	33
2. 외국인토지법령	35

I. 외국인의 부동산 취득제도

1. 개요

- 외국인토지법은 외국인의 국내 토지취득에 관한 일반적인 사항을 규정하고 있고,
- 외국인투자촉진법은 외국인투자기업으로 등록한 후 국내 토지를 매입할 경우 외국인 투자신고절차 및 조세감면, 국유재산 매각 등에 있어서 혜택 부여에 관한 내용을 규정하고 있으며,
- 외국환거래법은 외국인의 국내부동산 매입과 관련된 외국환의 유·출입에 관한 사항을 규정하고 있음

구 분	외국인토지법	외국인투자촉진법	외국환거래법(부동산)
대 상	○ 외국인(외국국적 개인, 외국법인, 외국인이 지분의 50% 이상을 소유한 국내법인) ※ 영주권자 제외	○ 외국인(외국국적 개인, 외국법인) ※ 영주권자 포함	○ 비거주자 ※ 영주권자의 경우 비거주자에 해당되나, 부동산 취득신고대상에선 제외
주요내용	○ 외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고를 하여야 함(토지취득신고)	○ 동법에 규정된 외국인 투자에 해당되는 경우 일정한 절차에 따라 투자신고를 하여야 함(외국인투자신고)	○ 비거주자가 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고를 하여야 함(부동산취득신고)
신고기관 및 시점	○ 토지소재지 시·군·구청 지적과 ○ 계약체결일부터 60일 이내	○ 외국환은행 본·지점, Invest KOREA ○ 투자자금 반입 이전	○ 외국환은행 본·지점 ○ 부동산 취득자금 인출시

2. 외국인토지법

- 외국인이 국내에서 토지를 취득하고자 할 경우 일부 허가대상을 제외하고는 일정한 절차에 따라서 신고만으로 취득이 가능함
 - － 허가대상 또는 신고대상토지인지 여부는 시·군·구청에서 발급하는 「**토지이용계획확인서**」(5페이지 참조)를 통해 위 사항을 확인할 수 있고, 또한 시·군·구청 지적담당부서에서도 확인 가능함
- 외국인토지법은 토지에 관한 소유권만을 대상으로 하므로 토지 이외의 부동산(건물) 및 부동산 관련권리(전세권, 저당권 등)를 취득할 경우에는 외국인토지법에 따른 신고절차는 불필요하나, 외국환거래법상의 부동산취득신고는 토지 이외의 부동산(건물) 및 부동산 관련권리(전세권, 저당권 등)를 취득할 경우에도 그 신고대상으로 하고 있음
 - ※ 한국에서는 토지와 건물을 분리하여 매각하지 않는 것이 일반적인 부동산 거래관행임
- 토지취득 허가는 토지취득 신고와는 달리 매매계약체결 이전에 허가신청을 하여야 함

□ 외국인의 정의

- 외국인토지법상 토지취득 신고 및 허가를 받아야 하는 외국인은 다음에서 정의되는 외국인 개인과 외국법인 및 단체를 말함(외국인토지법 제2조)
 - － 외국인 개인
 - 대한민국 국적을 보유하고 있지 아니한 자를 말하며, 대한민국 국민이 외국국적 취득 후 대한민국 국적 상실신고를 하지 않더라도, 외국국적을 취득한 날에 외국인인 것으로 봄(국적법 제15조)
 - － 외국 법인 및 단체
 - ① 외국의 법령에 의하여 설립된 법인이나 단체
 - ② 대한민국의 법령에 의하여 설립되었더라도 사원·구성원의 ½이상 또는 업무를 집행하는 사원 및 이사 등 임원의 ½이상이 외국인인 법인이나 단체
 - ③ 대한민국의 법령에 의하여 설립되었더라도 자본금의 ½이상 또는 의결권의 ½ 이상을 외국인 또는 외국의 법령에 의하여 설립된 법인이나 단체가 가지고 있는

법인이나 단체

－ 영주권자는 제외

- 대한민국 국적을 보유하고 있으므로 국내토지취득시 외국인토지법 적용대상이 아님 → 토지취득신고 등 불필요

□ 신고에 의한 토지취득

○ 계약에 의한 토지취득

- － 신고대상 : 계약으로 취득한 허가대상 이외의 모든 토지
- － 신고기간 : 계약체결일(계약서 작성일)부터 60일 이내
- － 신고기관 : 토지소재지 시·군·구청 지적과
- － 구비서류 : 토지등기부 등본, 토지취득계약서, 신분증
 - * 대리인이 신고시에는 대리인신분증과 외국인 당사자의 신분증 사본
- － 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

○ 계약외 원인으로 인한 토지취득

- － 계약외 원인 : 상속, 경매, 환매권 행사, 법원의 확정판결
- － 신고기간 : 토지를 취득한 날(계약외 원인 발생일)부터 6월 이내
 - * 상속 – 피상속인의 사망일
 - 경매 – 경락결정일
 - 환매 – 환매계약일 또는 환매금액 공탁일
 - 확정판결 – 확정판결일
- － 신고기관 : 토지소재지 시·군·구청 지적관련 부서
- － 구비서류 : 토지등기부 등본, 계약외 원인 입증 서류, 신분증
 - * 상속 – 상속인임을 증명할 수 있는 서류(상속인의 호적등본 등)
 - 경매 – 경락결정서
 - 환매 – 환매임을 증명할 수 있는 서류(환매계약서 등)
 - 확정판결 – 확정판결문
- － 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

○ 토지의 계속보유

- 신고대상 : 대한민국 안에 토지를 가지고 있는 대한민국 국민이나 대한민국의 법률에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 외국인으로 국적이 변경된 경우 그 외국인이 당해 토지를 계속 보유하고자 하는 때
- 신고기간 : 외국인으로 변경된 날부터 6월 이내
- 신고기관 : 토지소재지 시·군·구청 지적관련 부서
- 구비서류 : 토지등기부 등본, 국적 변경 입증서류, 신분증
- 처리기간 : 즉시 (3시간 이내)

□ 사전허가에 의한 토지취득

- 허가대상 : 군사시설보호구역, 해군기지·군용항공기지구역, 문화재보호구역, 생태계보전지역, 군사목적상 필요한 섬 지역
 - 신청기간 : 계약체결 전
 - 허가기관 : 토지소재지 시·군·구청 지적관련 부서
 - 구비서류 : 토지등기부 등본, 계약 당사자간 합의서, 신분증
 - 처리기간 : 허가신청일부터 15일 이내
- * 허가권자는 사전허가가 필요한 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 당해 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 경우에는 허가를 하여야 함(외국인토지법 제4조 3항)

토지이용계획확인(신청서)						처리기간	
						1일	
※ 굵은 선안에만 기재하기 바랍니다.							
신청인	성명	주소					
대상지	토지소재지		지번	지목	면적 (㎡)		
	시·군·구	읍·면·리·동					
확 인 내 용	1	도시관리 계 획	용도지역				
			용도지구				
			용도지역				
			용도지구				
			도시계획시설				
			지구단위 계획구역				
			기타	개발밀도관리구역()	기반시설부담구역()		
			개발행위허가제한지역()	도시개발구역()			
			재개발구역()	도시계획입안사항()			
	2	군사시설	군사시설보호구역()	해군기지구역구역()			
			군용항공기지구역(비행안전구역() 기지보호구역())			해당없음()	
			농지	농업진흥구역()	농업보호구역()	해당없음()	
산림			보전임지(생산·공익)			해당없음()	
자연공원			공원구역·공원보호구역			해당없음()	
수도			상수원보호구역·수질보전특별대책지역·수변구역			해당없음()	
하천			하천구역·하천예정지·연안구역·댐건설예정지역			해당없음()	
문화재			문화재·문화재보호구역			해당없음()	
전원개발			전원개발사업구역(발전소·변전소)·전원개발사업예정구역			해당없음()	
토지거래			허가구역()			해당없음()	
11			개발사업	택지개발예정지구()			해당없음()
	산업단지(국가()·지방()·농공())			해당없음()			
12	기타				해당없음()		
국토의계획및이용에관한법률 제132조제1항의 규정에 의하여 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획사항을 위와 같이 확인합니다. 년 월 일 시장·군수·구청장					수수료		
					1 천 원 (관할 시·군 또는 구가 아닌 경우에는 2천원)		

3. 외국인투자촉진법

- 영리를 목적으로 부동산(업무용 사옥, 공장용지, 임대용 주택 등)을 취득하기 위해서는 외국인 투자촉진법에 따라 외국인투자기업으로 등록한 후 당해 기업명의로 외국인토지법에 규정된 토지취득신고를 하여야 함
- 다만, 외국인이 당해 외국인투자기업의 지분 50% 이상을 외국인 또는 외국법인이 소유한 기업은 외국인토지법상의 외국인에 해당되므로 토지취득신고를 하여야 하고, 외국인 지분율이 50% 미만인 기업은 외국인에 해당되지 아니하므로 신고 없이 토지취득이 가능함(국내인과 동일 취급)

4. 외국환거래법

- 부동산거래가 외국환의 유출입을 수반할 경우 외국환 유출입 관련 절차를 규정하고 있는 외국환거래법의 적용을 받음
- 주요 내용은 “Ⅲ. 부동산 매매자금의 반입·반출절차” 참고

5. 토지관련 규제사항

□ 토지취득과 관련된 규제

- 「국토의계획및이용에관한법률」 제117조의 규정에 의하여 토지거래구역으로 지정된 구역은 토지취득시 계약체결전 해당 시장·군수·구청장의 허가가 필요함
- 농지법상 자기의 농업경영에 이용하는 경우 농지의 소유면적의 제한은 없으며, 농지 취득시 농지취득자격증명을 발급받아야 하나 농지법상 농지는 실질적으로 농업경영이

가능한 경우에 한하여 취득이 가능하므로 국내에 거주하지 않는 외국인은 사실상 농지취득이 불가능함

□ 토지이용과 관련된 규제

- 「국토의계획및이용에관한법률」 “국토이용계획”에 의해 전국토는 4개의 용도지역(도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)으로 분류되고, 개별 용도지역마다 일정한 행위제한이 따르고 있으며,
 - － 용도지역이 지정된 토지에 대해서는 「국토의계획및이용에관한법률」 또는 「건축법」 등에서 개별적인 행위제한이 따르며,
 - － 수도권의 경우 인구와 산업의 과도한 집중으로 야기되는 문제를 해결하기 위해 수도권을 3개 권역(과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역)으로 나누어,
 - ① 권역안에서의 각종 행위를 제한하고,
 - ② 과밀억제권역안인 서울시에서 업무용건축물 · 판매용건축물 · 공공청사 등을 건축하고자 할 때는 과밀부담금을 납부하여야 하며,
 - ③ 공장 · 학교에 대해서는 신 · 증설의 총허용량을 정하여 이를 초과할 경우 신 · 증설을 제한
- 토지관할 시 · 군 · 구청에서 『토지이용계획확인서』를 발급받으면 해당 토지에 대한 주요 규제내용을 알 수 있음

□ 토지개발과 관련된 규제

- 「개발이익환수에관한법률」에 의해 택지개발 · 공업단지조성 · 관광단지조성 · 도심재개발 등 개발사업 시행시 개발이익의 25% 부담금 부과
 - * 수도권은 '04.1 부터, 지방은 '02.1 부터 별도로 법률이 정할 때까지 부과 중지

Ⅱ. 외국인의 토지 취득절차

- 외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 그 취득목적, 국내 거주여부 및 개인 또는 법인여부에 따라 적용되는 법령 및 절차가 상이함
- 즉, 외국인토지법은 외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우의 절차(토지취득신고 등)만을 규정하고 있으므로, 영리목적(부동산 임대 등)으로 부동산을 취득하는 경우는 토지취득신고와는 별도로 외국인투자 신고절차를 추가로 밟아야 하고, 외국환거래법상의 비거주자에 해당된다면 부동산취득신고를 추가로 하여야 함

1. 외국인투자기업

- 외국인이 국내에서 영리활동을 하기 위하여 외국인투자촉진법에 따라 국내법인(외국인투자기업)을 설립하고, 해당 법인 명의로 부동산을 취득하는 경우의 취득절차는 다음과 같음(예 : 업무용빌딩 매입, 공장용지 취득 등)
 - ※ 국내에 지점을 설립할 경우는 외국환은행에 지점설립신고를 하고 지점 등기 후 지점 명의로 부동산을 매입하면 됨(외국인투자촉진법 적용 배제)
- 적용법률 : 외국인토지법, 외국인투자촉진법, 부동산등기법

절 차	관련 기관	유 의 사 항
외국인투자신고	○외국환은행 본·지점 ○Invest KOREA (☎ 3460-7545)	① 신고시점 : 투자자금의 반입이전 ② 신고인 : 외국투자가 본인 및 대리인(대리인인 경우 위임장 지참) ③ 제출서류 : 외국인투자신고서(신고양식은 신고기관에 비치) ④ 처리기간 : 즉시 처리 (신고필증 교부)
법인 설립	Invest KOREA 지원 (☎3460-7572)	
사업자등록	○관할세무서 ○Invest KOREA	① 신청기간 : 통상 법인의 경우 법인 설립시 병행하며, 개인의 경우 사업개시일로부터 20일 이내이지만 건물 등을 포함한 사업용 부동산을 신축하거나 구입할 경우 부가세 환급을 위해 건축이전 혹은 매매계약 이전에 사업자등록이 필요 ② 구비서류 : 법인 -법인등기부등본 등 개인 - 외국인투자신고서 사본 등
외국인투자기업 등록	당해 외국인 투자 신고 접수 기관	① 등록기간 : 투자목적물 납입완료 후 30일 이내 ② 구비서류 : 외국환(매입, 예치 등) 증명서, 법인등기부등본(개인사업자는 사업자등록증)
부동산 취득계약 및 대금 지급		
토지취득신고	토지소재지 시·군· 구청 지적관련부서	① 신고기간 : 계약체결일 부터 60일내 ② 구비서류 : 부동산 취득계약서, 부동산 등기부등본 ※ 외국인투자비율이 50% 이상인 경우만 해당
부동산등기	토지소재지관할 등기소	① 등기기간 : 계약체결일(잔금지급일) 부터 60일내 ② 구비서류 : 법인 등기부등본(개인인 경우 외국인등록증 사본), 등기신청서, 등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기관리증, 부동산 등기부등본 ※대리인 신청시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요 ※자세한 문의:법원행정처 등기과 (☎ 3480-1394)

※ 국내에서 현재 영업활동중인 외국인투자기업은 토지취득신고와 부동산등기만 하면 토지 취득 가능

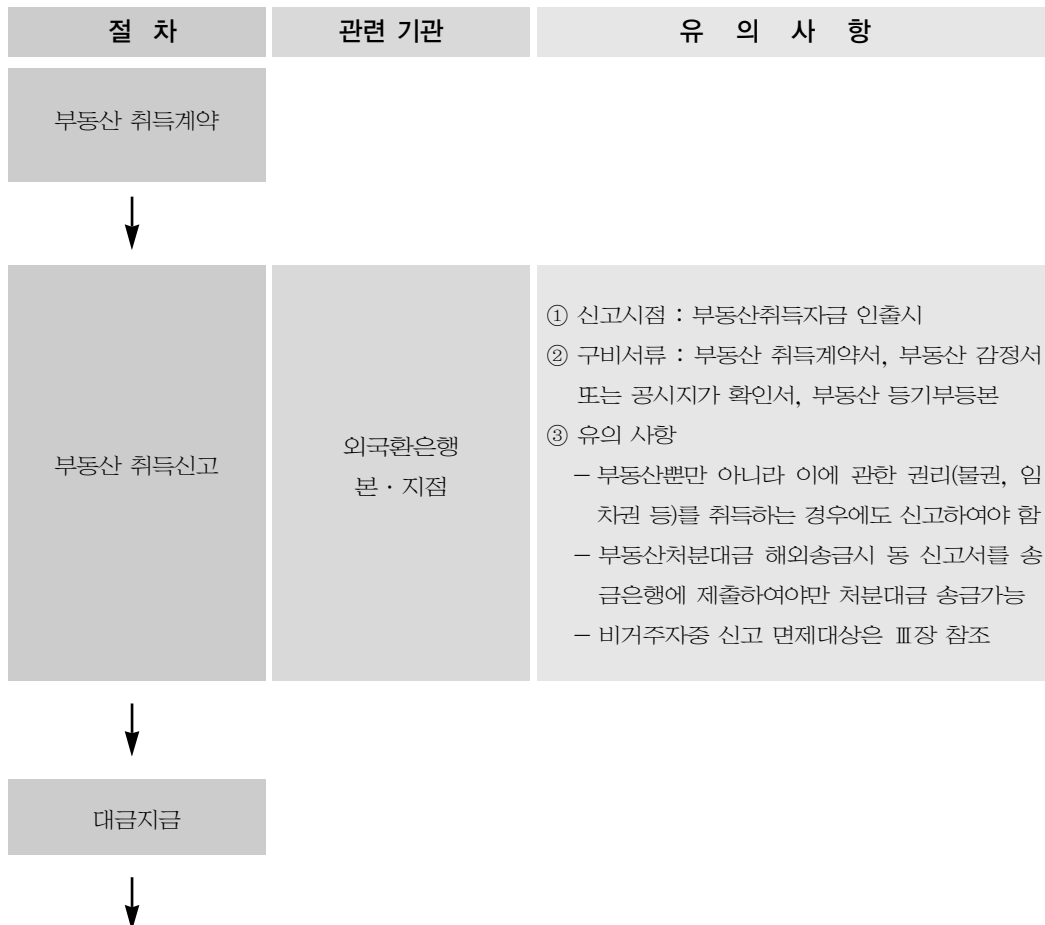
2. 거주 외국인

- 거주 외국인의 주거용 아파트 구입, 외국법인의 국내지점에 의한 부동산 취득 등 거주 외국인의 부동산 취득의 경우 외국환거래법상의 신고절차 없이 매매계약 후 60일 이내 관할 시·군·구청에 신고(토지취득신고)하고 소유권이전 등기를 하면 됨
- 적용 법률 : 외국인토지법, 부동산등기법

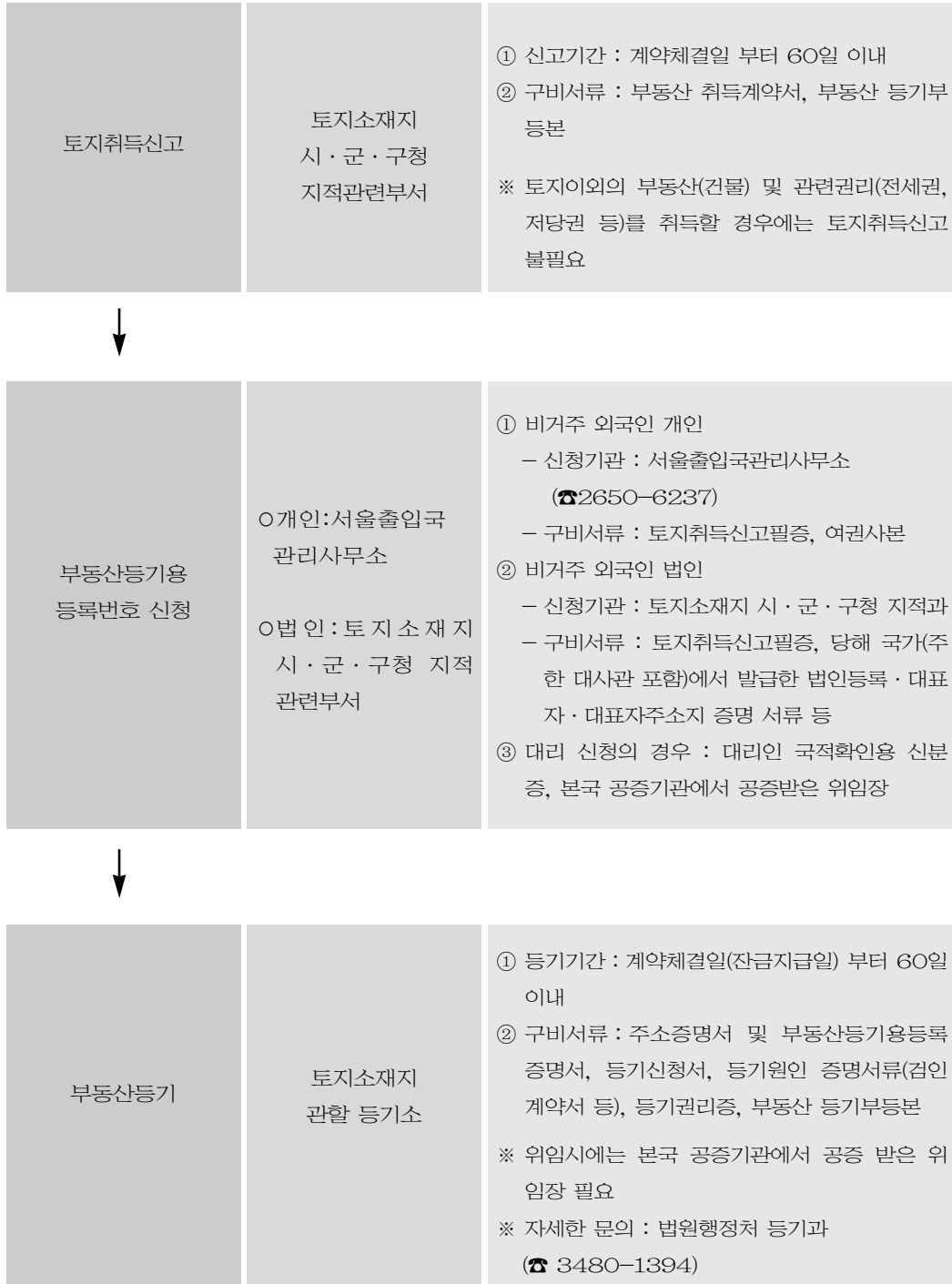
절 차	관련 기관	유 의 사 항
부동산취득계약 및 대금지급		
↓		
토지취득신고	토지소재지 시·군·구청 지적관련부서	① 신고기간 : 계약체결일 부터 60일 이내 ② 구비서류 : 부동산 취득계약서, 부동산등기부 등본
↓		
부동산등기	토지소재지 관할 등기소	① 등기기간 : 계약체결일(잔금지급일) 부터 60일 이내 ② 구비서류 : 외국인등록증 사본(지점인 경우 지 점 등기부등본), 등기신청서, 등기원인 증명서 류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산 등기부 등본 ※ 대리인신청시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요 ※ 자세한 문의:법원행정처 등기과 (☎ 3480-1394)

3. 비거주 외국인

- 비거주외국인의 경우 원칙적으로 부동산 취득자금 반입시 외국환거래법에 따라 외국환은행장에게 먼저 '부동산 취득신고'를 하여야 하며(외국환거래규정 제7-74조), 이후 부동산이 토지일 경우 외국인토지법에 따른 '토지취득신고'를 관할 시·군·구청에 하고, 소유권이전 등기를 하면 됨
- 적용 법률 : 외국인토지법, 외국환거래법, 부동산등기법



Ⅱ. 외국인의 토지 취득절차



4. 영주권자

- 영주권자는 대한민국 국적을 보유하고 있으므로 국내 부동산 취득시 토지취득 신고대상에서 제외되며, 또한 국내 거주와 관계없이 외국환거래법상의 부동산취득신고 대상에서도 제외됨
- 영주권자의 주민등록을 존치할 경우에는 국내인과 동일하게 부동산을 등기할 수 있으나 말소된 경우에는 부동산등기용 등록번호를 별도로 발급받아야 함
- 적용 법률 : 부동산등기법
 - ※ 재외동포중 외국의 시민권자는 영주권자와는 달리 외국인토지법상 외국인에 해당되므로 토지취득신고를 하여야 하고, 또한 시민권자가 비거주자에 해당되는 경우에는 외국환거래규정에 의한 신고를 하여야 국내부동산을 취득할 수 있음

절 차	관련 기관	유 의 사 항
부동산취득계약 및 대금지급		
↓		
부동산등기용 등록번호 신청 (주민등록번호가 말소된 경우)	서울지방법원 등기과 (☎ 530-1892)	① 구비서류 : 주소지 증명서 또는 거주사실증명서 (재외국민등록증으로 대체 가능)
↓		
부동산등기	토지소재지 관할 등기소	① 등기기간 : 계약체결일(잔금지급일) 부터 60일 이내 ② 구비서류 : 주소지 증명서 또는 거주사실증명서, 등기신청서, 등기원인 증명서류(겸인계약서 등), 등기관리증, 부동산등기부등본 등 ※ 주소지증명서 : 재외공관발행 재외국민거주사실증명서 ※ 대리인 신청시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요 ※ 자세한 문의 : 법원행정처 등기과 (☎ 3480-1394)

※ 참고 : 부동산등기용 등록번호

1. 부동산등기용 등록번호란?

- 1) 부동산등기를 위해서는 등기신청 전에 미리 등기번호를 발급 받아야 함
(부동산등기법 제40조)
- 2) 등기번호 체계 및 관련법 규정
 - 가) 국내인·국내법인 : **주민등록번호** 및 **법인등록번호**로 대체 (동 법 제41조)
※ 법인등록번호는 법인설립등기시 관할등기소에서 부여
 - 나) 국내거주 외국인 : **외국인등록번호**로 대체 (「법인아닌사단·재단및외국인의부동산등기용 등록번호부여에관한규정」 제12조)
※ 출입국관리법상 90일미만 국내체류자는 비거주 외국인으로 분류
 - 다) 외국인투자기업 및 외국기업 국내지점 : **법인등록번호**로 대체 (동 법 제41조의 2)
※ 상법상 국내에서 영업소 설치등기를 하지 않은 외국법인은 비거주외국법인
 - 라) 비거주 외국인개인 : **서울출입국관리사무소**에서 부여 (동 법 제41조의 2)
 - 마) 비거주 외국법인 : **시·군·구청 지적관련 부서**에서 부여 (동 법 제40조 제1항 제7호·제41조의 2)
 - 바) 주민등록번호가 말소된 재외국민 : **서울지방법원 등기과**

2. 비거주자의 등기번호 신청시 구비서류

- 1) 비거주 외국인개인 : 토지취득신고증(동 규정 제13조 제2항), 여권(또는 국적증서) 사본 각 1부
※ 대리인 신고시 : 대리인 신분증과 위임장·서명인증서
- 2) 비거주 외국법인
 - 가) 당해국가(주한대사관 등 포함)에서 발행한 법인등록 증명서
 - 나) 당해국가에서 발행한 법인의 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서면
 - 다) 당해국가에서 발행한 법인의 대표자 또는 관리인 주소지 증명서

Ⅲ. 부동산 매매자금의 반입·반출절차

- 외국환거래법상 부동산거래 관련 자금은 크게 해외에서 휴대반입 및 송금된 자금과 국내에서 발생한 자금으로 구분됨
- 해외에서 휴대수입 및 송금된 자금으로 부동산 거래시에는 비거주자 및 거주자의 부동산매입을 위한 자금 반입과 당해 부동산 매각대금의 반출을 자유롭게 보장 (매각대금 반출시 외국환은행 장에게 신고 필요)
- 국내에서 발생한 자금으로 취득한 부동산의 매각대금의 해외반출은 한국은행 총재에게 신고 필요

1. 외국인투자기업, 외국기업 국내지사

□ 반 입

- 외국인투자기업 등록예정인 외국인투자자는 “Ⅱ. 외국인의 토지 취득절차”에서 살펴본 바와 같이 외국인투자신고 후 부동산 취득자금을 반입하면 되고, 부동산 취득 등 제반 준비절차가 끝난 후 외국인투자기업으로 등록하면 됨
- 외국기업 국내지사의 경우 지정거래외국환은행을 통해 영업자금 형태로 매입자금을 국내에 반입한 후 부동산을 취득하면 됨(외국환거래규정 제7-49조)

□ 반 출

- 통상 부동산 취득시 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 함

- 국내지사의 경우 당해 지점을 폐쇄한 후 그 청산대금을 대외송금하는 경우를 제외하고 영업자금 감액을 인정하지 않고 있음
- 반출절차 : 외국인투자기업으로 등록된 기업이 사업용 부동산을 매각했을 경우에는 주식 등 양도신고를 한 후 다시 외국환은행에 지급신고를 하고 반출 가능

※ 참고 : 주식 등의 양도신고 및 지급신고

- 주식 등의 양도신고 (외국인투자촉진법 제23조, 영 제30조, 규칙 제 20조)
 - － 신고시점 : 주식 등의 양도계약 체결일로 부터 30일 이내
 - － 신고기관 : 외국환은행 및 Invest KOREA
 - － 구비서류 : 부동산매매계약서류 사본 1부, 납부세액확인서 사본 1부
 - * 사업을 청산하는 경우에는 외국인투자기업 말소신고
- 지급신고
 - － 신고시점 : 부동산매각자금의 반출시
 - － 신고기관 : 외국환은행
 - － 구비서류 : 매매계약서, 주식 등 양도신고필증, 여권사본 및 외국인 등록증사본, 외국환 매입증명서(비거주자 또는 국내거주기간이 5년 미만인 외국인거주자의 경우), 납부(할) 세액확인서

2. 거주 외국인

□ 반 입

- 일반 거주 외국인이 거주용 혹은 비영리 목적으로 부동산을 매입할 경우 부동산 매입 자금 반입시 외국환거래법상의 별도 신고절차 없이 매입자금을 반입하여 국내 부동산 취득 가능

□ 반 출

- 외국으로 부터 휴대반입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금을 포함한다)된 자금으로 취득한 국내부동산의 매각대금을 해외에 지급하고자 하는 경우에는 지급증빙서류를 첨부하여 외국환은행장에게 지급신고만으로 송금 가능(외국환거래규정 제2-3조제1항)
- 이외의 경우(국내에서 발생한 자금으로 부동산을 매입하는 경우 등) 거주 외국인의 국내부동산 매각대금의 해외지급은 한국은행 총재에게 신고하여야 함(외국환거래규정 제2-3조제1항)

3. 비거주 외국인

- 비거주 외국인이 비영리 목적으로 국내 부동산을 매입하기 위해서는 자금 반입시 원칙적으로 외국환은행장에게 부동산 취득신고를 하여야 하며, 신고된 부동산의 매각자금은 외국환은행장에게 지급신고로 반출 가능
- 부동산취득신고를 하지 않은 부동산의 매각대금은 반출시 한국은행 총재에게 신고를 하여야 함

- 외국법인을 포함한 비거주 외국인이 비영리 목적으로 국내 부동산을 매입할 수는 있으나 임대 등 영리목적으로 부동산을 매입하기 위해서는 상법 제614조에 의해 국내에 법인이나 지점을 먼저 설립하여야 함

※ 만약 외국법인 명의로 국내부동산을 매입한 이후에 임대 등 영리활동을 하기 위해서는 다시 국내법인을 설립하고 부동산에 대한 명의변경 절차를 거쳐야 하므로 취득세·등록세 등 명의이전에 따른 세금을 이중으로 부담하게 됨

- 국내기업들이 자금난으로 외국기업에 보유 부동산을 매각후 임차(Sale & Lease) 방식으로 계약을 체결하는 경우가 있는데, 이 경우에도 임차는 영리행위이므로 외국기업은 국내에 법인이나 지점을 설치하여야 함

□ 반 입

① 외국환은행장 신고 사항 (외국환거래규정 제7-45조제1항)

- 신고대상 : 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 물권·임차권 기타 이와 유사한 권리를 취득하고자 하는 경우로서 다음에 해당하는 경우
 - a. 외국으로 부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금 포함)된 자금으로 취득하는 경우
 - b. 거주자와의 인정된 거래에 따른 담보권 및 당해 담보권 실행에 따라 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
 - c. 비거주자가 a.에 의한 자금으로 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 비거주자로 부터 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

○ 신고시점 : 부동산 취득자금 인출시

○ 신고기관 : 외국환은행 본·지점

○ 첨부서류 : 부동산취득신고서, 임대차계약 신고서(임대차인 경우), 담보제공 신고서(거주자가 비거주자에게 담보제공시), 부동산매매계약서, 담보취득의 경우 이를 입증할 수 있는 서류

○ 유의사항

- a. 부동산을 처분하여 그 대금을 해외에 송금하고자 하는 경우 동 부동산취득신고서를 송금은행에 제출하여야만 처분대금을 송금할 수 있음
- b. 토지취득 신고와는 달리 건물만의 취득 및 소유권 이외의 부동산관련 권리의 취득도 그 신고대상에 포함됨

② 신고 및 허가가 필요 없는 사항 (외국환거래규정 제7-45조제2항)

- 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우로서 다음에 해당하는 경우에는 허가 및 신고를 요하지 아니함
 - a. 「해저광물자원개발법」의 규정에 의하여 인정된 바에 따라 비거주자인 조광권자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

- b. 비거주자가 본인, 친족, 종업원의 거주용으로 국내에 있는 부동산을 임차하는 경우
- c. 국민인 비거주자(영주권자)가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
- d. 비거주자가 국내에 있는 비거주자로 부터 토지 이외의 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

□ 반 출

① 외국환은행장 신고사항

- 비거주자가 다음의 방법으로 취득한 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금을 외국으로 지급하고자 하는 경우에는 당해 부동산 또는 이에 관한 권리의 취득 및 매각을 입증할 수 있는 서류를 외국환은행의 장에게 제출하여야 함(외국환거래규정 제7-46조 제1항)
 - a. 외국으로 부터 휴대수입 또는 송금된 자금으로 허가 및 신고의 예외 거래에 해당하는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 경우
 - b. 외국환은행의 장에게 신고하거나 한국은행 총재에게 신고 및 허가를 받아 취득한 경우
- 재외동포의 경우는 본인명의로 보유하고 있는 부동산 처분대금을 국외로 반출하고자 하는 경우에는 부동산매각자금확인서 등을 지정거래 외국환은행에 제출하여야 함(외국환거래규정 제4-6조)
 - * 재외동포 : 해외이주법에 의한 해외이주자로서 외국 국적을 취득한 자 및 대한민국 국민으로서 외국의 영주권 또는 이에 준하는 자격을 취득한 자

② 한국은행총재 신고사항

- 위의 경우를 제외하고 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금을 외국으로 지급하고자 하는 경우에는 한국은행총재에게 신고하여야 함

※ 참고 : 외국환거래법상의 거주자와 비거주자의 구분

구 분	거 주 자	비 거 주 자
법 제3조 제1항 제12 호,13호	- 대한민국내 주소 또는 거소를 둔 개인 - 대한민국내 주된 사무소를 둔 법인 - 비거주자의 대한민국내 지점·출장소 기타의 사무소	- 거주자외의 개인과 법인
시행령 제10조	- 대한민국 재외공관 - 국내에 주된 사무소가 있는 단체·기관·기타 이에 준하는 조직체 - 공관에 파견되어 외국에 체제하고 있는 대한민국 국민	- 국내에 있는 외국정부의 공관과 국제기구 - 주한미군 및 구성원과 군속 등 - 외국에 있는 영업소 기타의 사무소 - 외국에 주된 사무소가 있는 단체·기관 기타 이에 준하는 조직체
	- 아래 외국인 • 국내에 있는 영업소 기타의 사무소에 근무하거나 영업활동에 종사하고 있는 자 • 6개월이상 국내에 체재하고 있는 자 • 거주자였던 외국인으로서 출국후 6월이내에 국내에 6월이상 체제할 목적으로 다시 입국하여 체재하고 있는 자	- 아래 외국인 • 국내에 있는 외국공관 및 국제기구에서 근무목적으로 국내에 체제하고 있는 자 • 외국정부 또는 국제기구의 공무로 입국하는 자 - 대한민국 국민이 다음에 해당하는 사람은 비거주자로 봄. 다만 아래사람이 일시 귀국목적으로 국내에 입국하여 3개월이상 체제하는 경우에는 거주자로 봄 • 외국에 있는 영업소 기타의 사무소 및 국제기구에서 근무하고 있는 자 • 2년이상 외국에 체제하거나 체제할 목적으로 출국하여 외국에 있는 자

※ 참고 : 부동산 처분시에 추가적으로 필요한 서류

- 외국인이 부동산 처분등기를 하기 위해서는 부동산 취득등기시 필요한 서류 외에 다음의 서류가 추가됨
 - － 일본 : 인감증명서
 - － 그외 국가 : 인감증명서를 대체할 수 있는 서명날인증명서
- ※ 본국 관공서 내지 공증기관에서 공증받거나 국내소재 본국 공관에서 확인
- 영주권자의 경우 해외이주 등으로 주민등록이 말소된 경우에도 주민등록번호 자체는 유효하므로, 국내 거주 최종주소지 또는 본적지 읍·면·동사무소에서 인감증명서를 발급받을 수 있음
 - － 본인이 방문시에는 직접발급, 위임시에는 거주지 영사관에서 발급하는 위임장 첨부
- ※ 주민등록이 말소되지 않은 영주권자는 국내인과 동일하게 발급

IV. 부동산 관련 조세

1. 단계별 적용 조세

□ 매입 단계

- 부과 세목 : 부동산 매입(등기)단계에서 부과되는 조세는 취득세(취득가액의 2%), 등록세(취득가액의 2%) 및 부가가치세(건물취득가액의 10%로서 사업자인 경우 공제·환급받을 수 있음)가 있으며, 그밖에 부가세로 농어촌특별세(취득세의 10%)와 지방교육세(등록세의 20%)가 있고, 기타 국민주택채권을 매입(외국인투자기업으로 등록된 경우 투자비율만큼 감면)해야 함

○ 중 과

① 취득세 중과세 - 3배 중과 (6%)

- a. 수도권 과밀억제권역내(산업단지, 유치지역, 공업지역 제외)에서 공장 신·증설하기 위하여 부동산을 취득할 경우
- b. 수도권 과밀억제권역내에서 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 신·증축시
- c. 사치성부동산(고급주택, 별장, 골프장) 취득시는 5배 중과(10%)

* 수도권 과밀억제권역 : 서울시, 인천시, 수원시, 안양시, 구리시, 고양시, 부천시, 과천시, 광명시, 의정부시, 남양주시(일부), 하남시, 성남시, 의왕시, 군포시, 시흥시 (일부 제외 지역 있음)

② 등록세 중과세 - 3배 중과 (6%)

- a. 수도권 과밀억제권역내(산업단지, 유치지역, 공업지역 제외)에서 공장 신·증설에 따른 부동산 등기시
- b. 수도권 과밀억제권역내(산업단지 제외) 본·지점의 설립 및 전입에 따른 부동산 등기와 그 설립·전입 이후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산 등기시

- 감 면 : 고도기술수반사업 등을 영위하는 외국인 투자기업은 취득세, 등록세 일정기간 감면

※ 참고 : 과밀부담금 제도

- 개요 : 「과밀부담금」은 수도권 과밀을 완화하고 지역 균형개발과 도시 기반시설의 확충에 필요한 재원을 마련하기 위한 수도권정비계획법상의 제도로써, 현재 서울 시내에서 대형건축물을 신·증축하는 경우 표준건축비('04년의 경우 1㎡당 1,270천원)의 10%에 해당하는 금액을 부과하여 준공시까지 납부토록 하고 있음
- 부과대상건축물 : 판매시설 15천㎡, 업무시설 25천㎡, 공공청사 1천㎡이상 등
 - * 숙박시설(호텔) 등은 부과대상이 아님 (15천㎡이상의 판매시설과 숙박시설이 결합된 복합용 건물의 경우는 부과대상에 해당)

□ 보유 단계

- ① 일정규모 이하(주택은 4억5천만원, 종합 합산과세대상 토지는 1억원, 별도합산 과세 대상 토지는 10억원)
 - 부과 세목 : 건물분 재산세(취득가액 50%의 2.5-4.0%), 토지분 재산세(취득가액 50%의 0.2-0.5%)와 지방교육세(재산세액의 20%)가 부과됨
 - 종과세 여부 등 : 수도권 과밀억제권역내에서 법에서 규정한 공장 신·증설시 5년간 5배 종과세되나, 고도기술 수반사업 등 조세제한특례제한법에 의한 감면사업을 영위하는 경우 재산세 감면
- ② 일정규모 초과(주택은 4억5천만원, 종합합산과세대상 토지는 1억원, 별도합산 과세 대상 토지는 10억원)
 - 부과 세목 : 종합부동산세(주택은 초과액의 1-3%, 토지는 0.6-4.0%)와 농어촌 특별세(종합부동산세액의 20%)가 부과됨
 - 감면 : 고도기술수반사업 등 조세제한특례제한법에 의한 감면사업을 영위하는 경우 종합부동산세 감면

□ 매각 단계

- 부과 세목 : 매각시에는 부가가치세(건축물 양도가액의 10%) 및 개인의 경우 양도소득세(9~36%)와 주민세(양도세액의 10%)가 있고, 법인은 법인세(13%·25%) 및 주민세(법인세액의 10%)가 있음
- 중과세 : 개인의 경우 1년미만 보유시 50%, 1~2년 보유시는 40%, 미등기 양도시는 70% 세율이 적용됨

2. 외국인투자기업에 대한 세제상 지원 등

- 외국인투자촉진법상의 국가경쟁력 강화에 필요한 산업지원 서비스업 및 고도기술 수반사업에 따른 부동산취득 및 외국인투자지역내에서의 부동산취득인 경우 취득세·등록세·재산세 및 종합부동산세 감면(감면기간과 감면율은 지방자치단체의 조례에 의해 15년 범위내에서 가능)
- 외국인투자촉진법상의 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용건축물의 건축허가 및 업무용 부동산 등기의 경우 국민주택채권 구입 감면(주택법시행규칙 제39조)
 - * 대상자범위 : 조세특례제한법에 의해 외국인투자에 대한 조세혜택을 받는 자는 전액감면, 기타 외국인투자기업은 투자비율만큼 매입 감면
 - * 감면 항목 : 업무용 건축물의 건축허가, 업무용 부동산의 등기

(부동산 관련 조세 요약)

단계	세 목	비 고	
취득	취득세 (취득가액 2%)	중과세	○ 수도권 과밀억제권역내의 신·증설 공장 및 본점용 부동산 신축 : 3배 중과(6%) ○ 골프장·별장 등 사치성 부동산 취득시 : 5배 중과(10%)
	농특세 (취득세의 10%)	감면	○ 고도기술사업, 외국인투자지역의 경우
	부가가치세 (건물취득가액의 10%)	○ 사업영위시 매입세액으로 공제가능 ○ 국민주택규모(85㎡)이하 주택취득시 면제	
등기	등록세 (취득가액 2%)	중과세	○ 과밀억제권역내의 공장 신·증설 : 3배 중과 (6%) ○ 과밀억제권역에서 본·지점 설립·전입에 따른 부동산등기, 설립 후 5년 이내 취득하는 부동산등기 : 3배 중과 (6%)
	지방교육세 (등록세의 20%)	감면	※ 위 취득세 경우와 동일
	국민주택채권	감면	○ 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 부동산의 등기시 투자비율만큼 채권매입 감면 ○ 시가표준액이 1억원 이상일 경우 : 주거전용 건축물 6.5%(대도시 7%), 기타 4.5% (대도시 5%)
보유	재산세 -건물 : 2.5~4.0% -토지 : 0.2~0.5%	중과세	과밀억제권역내 공장 신·증설시 5년간 5배 중과
		감면	고도기술사업 등 조세감면사업을 영위하는 경우 감면
		부가세	지방교육세(재산세액의 20%)
	종합부동산세 -주택 : 1.0~3.0% -토지 : 0.6~4.0%	감면	지방세 및 조세제한특별례제한법상 재산세 감면시 동 세액도 감면됨
		부가세	농어촌특별세(종합부동산세액의 20%)
매각	개인	양도세 (9~36%)	중과세 : - 2년미만 보유 양도시는 40~50% - 미등기 양도시는 70%
	법인	법인세 (13 or 25%)	매매차익은 영업외 소득에 포함되어 법인세로 부과
	주민세	양도세·법인세액의 10%	
	부가가치세	건축물 양도가액의 10% (양수인으로부터 징수)	

V. 부동산 취득 관련 Q&A

외국인(법인 포함)이 한국내 토지를 자유롭게 취득할 수 있나?

- 국내거주에 관계 없이 외국인도 국내인과 동일한 조건으로 용도, 규모 등의 제한 없이 토지를 취득할 수 있음
 - － 토지취득 및 이용·개발에 따르는 규제 또한 마찬가지로 내국인과 동일하게 적용됨.
 - － 다만, 예외적으로 군사시설 보호구역·문화재 보호구역·생태계 보존지역 내의 토지 등에 대한 외국인의 토지취득은 사전허가가 필요(외국인토지법 제4조)
 - 이 경우에도 허가권자는 사전허가가 필요한 구역, 지역 등의 토지를 취득하는 것이 당해 구역, 지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 경우에는 허가를 하여야 함
- ※ 토지관할 시·군·구청에서 『토지이용계획확인서』를 발급받으면 해당 토지에 대한 주요 규제내용을 알 수 있음

외국인이 한국내 토지를 취득할 경우 구체적인 절차는?

- 거주외국인의 경우
 - － 외국환거래법상의 신고절차 없이 매매계약 후 60일 이내 관할 시·군·구청에 신고(토지취득 신고)한 후 관할등기소에 소유권이전 등기를 함
 - 거주외국인은 부동산 등기시 필요한 부동산 등기용 등록번호와 주소증명서류가 외국인등록증 또는 법인등기부등본에 기재되어 있는 외국인등록번호와 주소지로 대체 가능
- 비거주외국인의 경우
 - － 부동산 취득자금의 반입시 외국환거래법에 따라 외국환은행장에게 먼저 ‘부동산취득신고’를 하여야 하며(외국환거래규정 제7-74조),

－ 이후 **부동산이 토지일 경우*** 외국인토지법에 따른 ‘토지취득신고’를 관할 시·군·구청에 하고 소유권이전 등기절차에 들어감

※ 외국인토지법은 토지취득에 대한 규정만 두고 있으므로 토지 이외의 부동산(건물) 및 관련권리(전세권, 저당권 등)를 취득할 경우 외국인토지법에 따른 신고절차는 불필요. 그러나 한국에서 부동산의 거래관행은 토지와 건물을 분리하여 매각하지 않는 것이 통상적이므로 건물만 별도로 취득하는 경우는 거의 없을 것임

※ 부동산등기용 등록번호 발급 : 비거주 외국인 개인은 서울출입국관리사무소에서, 법인은 토지소재지 시·군·구청 지적담당부서에서 발급받을 수 있음

※ 거주자 정의

- － 개인 : 국내에 주소 또는 거소를 둔 개인, 국내 영업소에 근무하거나 영업활동에 종사하고 있는 외국인, 6개월 이상 국내에 체재하고 있는 외국인
- － 법인 : 대한민국내에 주된 사무소를 둔 법인 및 비거주자의 국내 지점·출장소 기타 사무소

외국법인이 국내에 별도의 법인이나 지점의 설립 없이 토지취득이 가능한가?

○ 비영리목적의 취득은

- － 별도법인이나 지점 설립 없이 가능하나 이 경우 취득한 토지를 임대 등 영리행위에 사용할 수 없음

○ 영리활동(임대 등)을 목적으로 한 취득인 경우에는

- － 상법 제614조에 의해 국내에 법인이나 지점의 설립이 반드시 필요

※ 상법 제614조 제1항 : 외국회사가 대한민국에서 영업을 하고자 하는 때에는 대한민국에서의 대표자를 정하고 영업소를 설치하여야 함

※ 만약 외국법인이 직접 부동산을 매입한 이후에 임대 등 영리사업을 위해 별도 법인을 설립할 경우, 부동산의 명의변경에 따라 취득세·등록세를 다시 부담해야 하므로 영리사업을 위해 부동산을 매입할 경우는 국내에 지점이나 법인을 설립한 후 그 명의로 구입하는 것이 바람직함

※ 최근 기업들이 자금난으로 외국기업에 보유부동산을 매각후 임차(Sale & Lease) 방식으로 계약을 체결하는 경우가 있는데 이 경우에도 임차는 영리행위이므로 외국기업은 국내에 법인이나 지점을 설립하여야 함

－ 국내 영업소가 없는 외국법인도 매입한 부동산에 대한 등기가 가능하며, 이 경우 부동산 등기용 등록번호는 토지관할 시·군·구청에서 발급함

※ 등록번호 발급시 필요한 서류 : 당해 국가에서 발급한 법인등록, 대표자·대표자주소지 증명서류

영주권을 가진 교포가 한국내 토지를 취득할 경우 구체적인 절차와 구비서류는 어떻게 되는가?

○ 영주권자는 외국인토지법상의 외국인이 아니므로 동법에 규정된 토지취득신고는 필요 없으나 외국환거래법상의 비거주자에 해당되므로 외국환거래법에 따라 자금의 반입·반출시 신고절차 필요 (비거주자 취득절차 참조)

○ 소유권 이전등기를 할 때 필요한 서류는,

－ 주민등록 존치시 : 국내인과 동일

－ 주민등록 말소시 : 다음의 추가서류가 필요

- 주소증명 서류 또는 거주사실증명서(외국거주지 관공서 발급 또는 외국의 공증기관 공증)
- 서울지방법원 등기과에서 부여하는 부동산등기용등록번호
(등기과 ☎ 02-530-1892)

※ 등록번호 신청시 재외국민등록등본(거주국 한국영사관발급)과 호적등본, 위임장(대리신청시) 등을 첨부(민원우편신청 가능)

아파트 또는 오피스텔을 분양 받았을 경우에도 토지취득신고를 하여야 하는가?

- 아파트, 주상복합, 오피스텔 등을 분양받았을 경우에도 일반적인 토지취득절차와 동일한 방법으로 토지취득신고를 하여야 함
 - － 분양계약을 체결한 날로 부터 60일 이내에 토지취득신고서, 토지등기부등본, 계약서 등을 구비하여 관할 시·군·구청에 신고하여야 함. 이 경우 토지취득면적은 분양 받은 아파트 또는 오피스텔의 대지지분이 될 것임
- 소유권 이전 등기는 통상적으로 잔금을 완납한 날로 부터 60일 이내에 토지소재지 관할 등기소에서 등기하면 될 것임

외국인이 취득한 부동산을 매각하였을 경우, 매각대금을 해외로 자유롭게 송금할 수 있는가? 또 그 절차는?

- 은행계정을 통해 정상적으로 들어온 취득자금에 의해 구입된 부동산의 매각자금은 자유로운 해외 송금이 전적으로 보장됨
- 비거주외국인의 부동산매매자금 반·출입
 - － 부동산 취득자금의 반입시 외국환은행장에게 신고하여야 하며, 신고된 자금에 의해 구입된 부동산의 매각자금 역시 신고만으로 반출 가능(당해 부동산의 취득 및 매각을 입증할 수 있는 서류 제출)
- 거주외국인(6개월이상)의 부동산매매자금 반출입
 - － 부동산 매입자금의 반입은 자유로우나 매각대금 혹은 부동산 임대소득의 지급은 한국은행총재에게 신고를 하여야 함

한국내 토지의 취득 및 이용·개발에 따르는 규제는 어떠한 것들이 있는가?

○ 토지취득과 관련된 규제로서,

- 2005년 6월 현재 전국적으로 총 20,916km²가 토지거래허가구역으로 지정되어 내국인이 토지취득시 계약 체결전 해당 시장·군수·구청장의 허가가 필요하나, 외국인에게는 적용되지 아니함
- 농지법상 농지소유상한은 없으며, 농지취득시 농지취득자격증명을 발급받아야 함
 - ※ 농지법상 농지는 실질적으로 농업경영이 가능한 경우에 한해 취득이 가능하므로 국내에 거주하지 않는 외국인은 사실상 농지취득이 불가능

○ 다음으로 토지의 이용과 관련된 규제는,

- “국토계획”에 의해 전국토는 5개의 용도지역으로 분류되고 개별용도마다 일정한 행위제한이 따르고 있으며(국토의계획및이용에관한법률),
- 용도지역이 지정된 토지에 대해서는 “국토계획법”내지 “건축법” 등에서 개별적인 행위제한이 따름
 - ※ 토지관할 시·군·구청에서 「**토지이용계획확인서**」를 발급받으면 해당토지에 대한 주요 규제내용을 알 수 있음

○ 끝으로 토지의 개발과 관련된 규제는,

- 「개발이익환수에관한법률」에 의해 택지개발·관광단지조성 등 28개 개발사업 시행시 개발이익의 25% 부담금을 부과해 왔으나, 정부의 부담금부과 완화정책에 의하여 2004년 1월 1일 이후에 인가 등을 받은 사업부터 따로 법률이 정하는 시기까지 개발부담금을 징수하지 아니하고 있음

부동산과 관련한 세금은 어떠한 것들이 있으며, 외국인이 토지를 취득할 경우 어떠한 세제 혜택이 있는가?

○ 부동산과 관련한 세금으로,

- 토지 매입(등기)단계에서 취득세(2%)와 등록세(2%)가 있고, 이외 부가세로 농특세(취득세의 10%)와 지방교육세(등록세의 20%)가 있으며, 기타 국민주택채권을 매입(외국인투자기업으로 등록된 경우 면제)하여야 함
- 보유단계에서는 재산세(0.2~4%), 종합부동산세(0.6~4%), 농특세(종합부동산세의 20%) 등의 부가세가 있음
- 매각시에는 개인의 경우 양도소득세(9~36%)와 주민세(양도세의 10%)가 있고, 법인은 법인세(13%~25%) 및 주민세(법인세의 10%)가 있음

○ 부동산 취득과 관련한 세제상 혜택으로는,

- 외국인투자촉진법상의 국가경쟁력 강화에 필요한 산업지원서비스업 및 고도기술 수반사업에 따른 토지취득 및 외국인투자지역내에서의 토지취득인 경우 취득세·등록세·재산세를 감면함(감면기간과 감면율은 지방자치단체의 조례에 의해 15년 범위내에서 가능)
- 외국인투자촉진법상의 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 부동산 등기의 경우 국민주택채권 구입이 면제됨

부동산중개 수수료는 어느 정도인지?

- 부동산중개업자는 부동산매매, 임대차 등 부동산중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료 및 부동산 대상물의 관리관계 확인에 소요되는 실비를 받을 수 있음
 - － 다만, 중개업자의 고의나 과실로 인하여 중개의뢰인 간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 수수료를 받을 수 없음
- 중개수수료는 거래가액에 수수료 요율을 곱한 금액으로 하되, 다만 요금액이 한도액을 초과하는 경우는 한도액 범위내에서 받음
 - － 일반주택의 수수료 요율 및 한도액은,
 - 매매의 경우 5천만원 미만은 0.6%(25만원 한도), 5천만원 이상 2억원 미만은 0.5%(80만원 한도), 2억원 이상 6억원 미만은 0.4%임
 - 임대의 경우 5천만원 미만은 0.5%(20만원 한도), 5천만원 이상 1억원 미만은 0.4%(30만원 한도), 1억원 이상 3억원 미만은 0.3 %임
 - － 일반주택을 제외한 중개대상물과 매매가 6억원·임대가 3억원 이상의 고급주택은,
 - 법정중개수수료의 한도(매매·교환 0.2~0.9%, 임대차 등 0.2~0.8%)내에서 중개 의뢰인과 중개업자간의 상호계약에 따라 결정

【별첨1】

관계기관 연락처

기관명	업 무	전 화 번 호	위 치
Invest KOREA	외국인투자절차 및 부동산취득절차 상담	(02)3460-7545	서울시 서초구 염곡동 300-9
	외국인투자기업 고충 처리 및 사후관리	(02)3460-7635	대한무역투자진흥공사 6층
건설교통부 토지관리과	외국인토지법 질의· 응답	(02)504-9123~4	경기도 과천시 정부과천청사 4동 226호
건설교통부 주택정책과	주택관련법령 질의· 응답	(02)504-9133~4	경기도 과천시 정부과천청사 4동 316호
시·군·구청 지적담당부서	외국인토지취득신고 및 허가, 비거주 외국법인의 부동산 등기용 등록번호 부여		
서울출입국 관리사무소 또는 세종로분소	비거주외국인 개인의 부동산등기용등록번호 부여	(목동) (02)2650-6237 (세종로) (02)732-6214~5	(목동) 지하철 5호선 오목교역에서 도보 10분거리 (세종로) 지하철 3호선 경복궁역 현대빌딩 5층
행정자치부 지적팀	비거주외국법인의 부동산등기용등록번호 부여방법 문의	(02)3703-5073	서울시 광화문 정부세종로청사내
법원행정처 등기과	소유권이전등기에 필요한 구비서류 및 절차	(02) 3480-1394~8	지하철 2호선 서초역에서 도보 5분거리
서울지방법원 등기과	영주권자에 대한 부동 산 등기용등록번호 부여 방법	(02)530-1892	
농림부 농지관리과	농지취득자격, 농지전용협의등	(02)503-7264~5	경기도 과천시 정부과천청사 3동 413호
재정경제부 외환제도과	영주권자 및 외국인의 부동산거래관련 자금 송·출금절차	(02)500-5377	경기도 과천시 정부과천청사 1동 510호

【별첨2】

外國人土地法

동법 시행령

동법 시행규칙

2005. 7

建設交通部

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
外國人土地法 全文改正 1998. 5. 25. 法律 第5,544 號 一部改正 2004. 12. 31. 法律 第7,297 號 第1條(目的) 이 法은 外國人의 大 韓民國領土안의 土地取得 등에 관하여 필요한 사항을 規定함을 目的으로 한다. 第2條(定義) 이 法에서 “外國人”이라 함은 다음 各號의 1에 해당하는 개인·法人 또는 團體를 말한다. 1. 大韓民國의 國籍을 보유하고 있지 아니한 개인 2. 다음 各目の 1에 해당하는 法人 또는 團體 가. 外國의 法令에 의하여 設立된 法人 또는 團體 나. 社員 또는 構成員의 半數 이상이 第1號에 해당하는 者인 法人 또는 團體 다. 業務를 집행하는 社員이나 理事 등 任員의 半數이상이 第1號에 해당하는 者인 法人 또는 團體 라. 第1號에 해당하는 者나 各目에 해당하는 法人 또는 團體가 資本金의 半額이상이나 議決權의 半數이상을 가지고 있는 法人 또는 團體	외국인토지법시행령 일부개정 2002.12.30. 대통령령 제17,854호 제1조(목적) 이 영은 외국인토지법에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	외국인토지법시행규칙 일부개정 2004.11. 29. 건설교통부령 제411호 제1조(목적) 이 규칙은 외국인토지법 및 동법시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
體 이 경우 資本金額 또는 議決權數를 算定함에 있어 株式會社의 無記名株式은 이를 第1號에 해당하는 者나 가目に 해당하는 法人 또는 團體가 가지고 있는 것으로 본다. 第3條(相互主義) 建設交通部長官은 大韓民國國民, 大韓民國의 法令에 의하여 設立된 法人 또는 團體나 大韓民國政府에 대하여 自國안의 土地의 취득 또는 讓渡를 금지하거나 제한하는 國家의 個人·法人·團體 또는 政府에 대하여는 大統領令이 정하는 바에 따라 大韓民國안의 土地의 취득 또는 讓渡를 금지하거나 제한할 수 있다. 第4條(契約에 의한 土地取得의 申告 등) ①外國人·外國政府 또는 大統領令이 정하는 國際機構(이하 “外國人등”이라 한다)는 大韓民國안의 土地를 취득하는 契約(이하 “土地取得契約”이라 한다)을 체결한 경우에는 契約締結日부터 60일 이내에 大統領令이 정하는 바에 따라 市長·郡守 또는 區廳長(自治區의 區廳長을 말한다. 이하 같다)에게 申告하여야 한다.	제2조(토지취득계약을 신고하여야 하는 국제기구) 외국인토지법(이하 “법”이라 한다) 제4조 제1항에서 “대통령령이 정하는 국제기구”라 함은 별표와 같다. 제3조(토지취득의 신고 등) ①외국인·외국정부 또는 제2조의 규정에 의한 국제기구(이하 “외국인등”이라 한다)는 법 제4조 제1항, 법 제5조 또는 법 제6조의 규정에 의하여 토지취득신	제2조(토지취득신고서 등) ①외국인토지법시행령(이하 “영”이라 한다) 제3조제1항의 규정에 의한 토지취득신고서·토지계속보유신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다) 및 동조제2항의 규정

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	고 또는 계속보유신고를 하고자 하는 때에는 그 신 고서에 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 제출하여야 한다.	에 의한 토지취득허가신청서(전자문서로 된 신고서를 포함한다)는 별지 제1호서식에 의한다.〈개정 2004.11.29〉. ②제1항의 토지취득신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다. 이하 이조에서 같다)에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다 1. 토지등기부등본 2. 토지취득계약서(계약에 의한 토지취득의 경우에 한한다) 3. 다음 각목의 구분에 의한 서류(계약외의 원인으로 인한 토지취득의 경우에 한한다) 가. 상속의 경우 : 상속인임을 증명할 수 있는 서류 나. 경매의 경우 : 경락결정서 다. 환매권 행사의 경우 : 환매임을 증명할 수 있는 서류 라. 법원의 확정판결의 경우 : 확정판결문 ③제1항의 토지계속보유신고서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다. 1. 토지등기부등본 2. 삭제〈2002.6.14〉 3. 대한민국의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 외국의 법인 또는 단체로 변경되었음을 증명할 수 있는 서류(법인 또는 단체의 경우에 한한다)

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
②第1項의 規定에도 불구하고 外國人 등이 취득하고자 하는 土地가 다음 各號의 1에 해당하는 區域・地域 등의 土地인 경우에는 土地取得契約를 체결하기 전에 大統領令이 정하는 바에 따라 市長・郡守 또는 區廳長의 許可를 받아야 한다.(개정 2004.2.9, 2004.12.31) 1. 軍事施設保護法 第2條第2號의 規定에 의한 軍事施設保護區域, 海軍基地法 第3條의 規定에 의한 海軍基地區域, 軍用航空基地法 第2條第9號의 規定에 의한 基地保護區域 기타 國防目的을 위하여 外國人등의 土地取得을 특별히 제한할 필요가 있는 地域으로서 大統領令으로 정하는 地域 2. 文化財保護法 第2條第2項의 規定에 의한 指定文化財와 이를 위한 保護物 또는 保護區域 3. 삭제('99. 7. 1) 4. 自然環境保全法 第2條第12號의 規定에 의한 生態系保全地域 5. 야생 동・식물보호법 제27조의 規定에 의한 야생 동・식물 특별보호구역	②외국인등은 법 제4조제2항의 規定에 의하여 토지취득의 허가를 받고자 하는 때에는 그 신청서에 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장・군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. ③제2항의 規定에 의한 토지취득의 허가신청을 받은 시장・군수 또는 구청장은 허가신청을 받은 날부터 15일이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하여야 한다. 제4조(토지취득의 신고 등의 관리) ①시장・군수 또는 구청장은 제3조제1항의 規定에 의한 신고를 받고 신고필증을 교부하거나 동조제3항의 規定에 의한 허가를 하고 허가증을 교부한 때에는 관리대장에 이를 기록하여 관리하여야 한다. ②시장・군수 또는 구청장은 제1항의 規定에 의한 관리대장의 내용을 매 분기종료일부터 1월 이내에 특별시장・광역시장 또는 도지사에게 통보하여야 한다. ③제2항의 規定에 의한 관리대장의 내용을 통보받은 특별시장・광역시장 또는 도지사는 통보받은 날부터 1월 이내에 그 내	④제1항의 토지취득허가신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다. 1. 토지등기부등본 2. 토지취득계약 당사자간의 합의서 ⑤제2항내지 제4항의 첨부서류에 대한 정보를 전자정부 구현을 위한 행정업무 등의 촉진에관한 법률 제21조제1항의 規定에 의한 행정정보의 공동이용을 통하여 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부 서류에 갈음할 수 있다 <신설 2004.11.29> 제3조(토지취득신고필증 등) 영 제4조제1항의 規定에 의한 토지취득신고필증・토지계속보유신고필증 및 토지취득허가증은 별지 제2호서식에 의한다. 제4조(토지취득신고・허가관리대장) 영 제4조제1항의 規定에 의한 토지취득신고・허가관리대장은 별지 제3호서식에 의한다.

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
③市長・郡守 또는 區廳長은 外國人등이 第2項 各號의 1에 해당하는 區域・地域 등의 土地를 취득하는 것이 당해 區域・地域 등의 지정목적달성에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 경우에는 第2項의 規定에 의한 許可를 하여야 한다. ④第2項의 規定에 위반하여 체결한 土地取得契約은 그 효력이 발생하지 아니한다.	용을 건설교통부장관에게 통보하여야 한다. 제5조(기타 토지취득의 허가지역) 법 제4조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이라 함은 군사목적상 필요한 섬 지역으로서 건설교통부장관이 국방부장관 등 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 지역을 말한다.	
第5條(契約외의 원인으로 인한 土地取得의 申告) 外國人등은 相續・競賣 기타 大統領令이 정하는 契約외의 원인으로 인하여 大韓民國안의 土地를 취득한 경우에는 土地를 취득한 날부터 6월 이내에 大統領令이 정하는 바에 따라 市長・郡守 또는 區廳長에게 申告하여야 한다.	제6조(계약외의 원인으로 인한 토지취득) 법 제5조에서 “대통령령이 정하는 계약외의 원인”이라 함은 공익사업을 위한토지등의취득및보상에관한법률기타 관계 법률의 규정에 의한 환매권의 행사나 법원의 확정판결을 말한다. 〈개정 2002.12.30〉	
第6條(繼續保有申告) 大韓民國안의 土地를 가지고 있는 大韓民國國民이나 大韓民國의 法律에 의하여 設立된 法人 또는 團體가 外國人으로 변경된 경우 그 外國人이 당해 土地를 계속 보유 하고자 하는 때에는 外國人으로 변경된 날부터 6월 이내에 大統領令이 정하는 바에 따라 市長・郡守 또는 區廳長에게 申		

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
고하여야 한다. 第7條(罰則) 第4條第2項의 規定에 의한 許可를 받지 아니하고 土地取得契約을 체결하거나 부정한 방법으로 許可를 받아 土地取得契約을 체결한 外國人은 2年이하의 懲役 또는 2千萬원이하의 罰金에 處한다. 第8條(兩罰規定) 法人의 代表者나 法人 또는 개인의 代理人·使用人 기타 從業員이 그 法人 또는 개인의 業務에 관하여 第7條의 위반행위를 한 때에는 行爲者를 罰하는 외에 그 法人 또는 개인에 대하여도 同條의 罰金刑을 科한다. 第9條(過怠料) ①第4條第1項의 規定에 의한 土地의 取得申告를 하지 아니하거나 허위로 申告한 者는 300萬원이하의 過怠料에 處한다. ②다음 各號의 1에 해당하는 者는 100萬원이하의 過怠料에 處한다. 1. 第5條의 規定에 의한 土地의 取得申告를 하지 아니하거나 허위로 申告한 者 2. 第6條의 規定에 의한 土地의 繼續保有申告를 하지 아니하거나 허위로 申告한 者	제7조(과태료의 부과 및 징수절차) ①시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 과태료를 부과하는 때에는 당해 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실·과태료금액 등을 서면으로 명시하여 이를 납부할 것을 과태료처분대상자에게 통지하여야 한다. ②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 과태료를 부과하고자 하는 때에는 10일 이상의 기간을 정하여 과태료처분대상자에게 구술 또는 서면에	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
③第1項 및 第2項의 規定에 의한 過怠料는 大統領令이 정하는 바에 의하여 市長·郡守 또는 區廳長이 賦課·徵收한다. ④第3項의 規定에 의한 過怠料 處分에 불복이 있는 者는 그 처분의 告知를 받은 날부터 30日 이내에 市長·郡守 또는 區廳長에게 異議를 제기할 수 있다. ⑤第3項의 規定에 의한 過怠料 處分을 받은 者가 第4項의 規定에 의하여 異議를 제기한 때에는 市長·郡守 또는 區廳長은 지체없이 管轄法院에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 管轄法院은 非訟事件節次法에 의한 過怠料의 裁判을 한다. ⑥第4項의 規定에 의한 기간내에 異議를 제기하지 아니하고 過怠料를 납부하지 아니한 때에는 地方稅滯納處分의 예에 의하여 이를 徵收한다.	의한 의견진술의 기회를 주어야 한다. 이 경우 지정된 기일까지 의견진술이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다. ③시장·군수 또는 구청장은 과태료의 금액을 정함에 있어서 당해 위반행위의 동기와 그 결과 등을 참작하여야 한다. ④과태료의 징수절차는 건설교통부령으로 정한다.	제5조(과태료의 징수절차) 영 제7조제4항의 규정에 의한 과태료의 징수절차에 관하여는 세입징수관사무처리규칙을 준용한다. 이 경우 납입고지서에는 이의방법 및 이의기간 등을 함께 기재하여야 한다.

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
附 則	부 칙	부 칙
第1條(施行日) 이 法은 公布후 1月 이 경과한 날부터 施行한다. 第2條(중전의 許可 및 申告에 관한 經過措置) ①이 法 施行당시 중전의 規定에 의하여 土地의 취득 또는 계속보유에 관하여 許可를 받았거나 申告를 한 경우에는 第4條第1項·第2項, 第5條 또는 第6條의 改正規定에 의하여 許可를 받거나 申告를 한 것으로 본다. ②이 法 施行당시 중전의 規定에 의하여 土地의 취득 또는 계속보유에 관하여 許可를 받지 아니하거나 申告를 하지 아니한 外國人 등이 이 法 施行日부터 1年 이내에 第4條第1項·第2項, 第5條 또는 第6條의 改正規定에 의한 許可를 받거나 申告를 한 경우에는 중전의 規定에 의하여 許可를 받았거나 申告를 한 것으로 본다. 第3條(罰則에 관한 經過措置) 이 法 施行전의 행위에 대한 罰則의 적용에 있어서는 중전의 規定에 의한다. 다만, 이 法 施行日부터 1年 이내에 附則 第2條第2項의 改正規定에 의하여 許可를 받거나 申告를 한 경우에는 그러하지 아니하다.	제1조(시행일) 이 영은 1998년 6월 26일부터 시행한다. 제2조(다른 법령의 개정) ①국토이용관리법시행령중 다음과 같이 개정한다. 제30조제17호를 다음과 같이 한다. 17. 외국인토지법 제4조의 규정에 의하여 외국정부 또는 국제기구가 토지취득의 신고를 하거나 허가를 받은 경우 ②수출자유지역설치법시행령중 다음과 같이 개정한다. 제15조제1항제3호를 삭제한다. ③외국인투자및외자도입에관한법률시행령중 다음과 같이 개정한다. 제20조의9제1호를 다음과 같이 한다. 1. 외국인토지법 제4조 내지 제6조의 규정에 의한 토지취득의 신고 및 허가 ④택지소유상한에관한법률시행령중 다음과 같이 개정한다. 제9조제2항 본문중 “외국인의 토지취득및관리에관한법률”을 “외국인토지법”으로 한다. 부칙(공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행령)<제	①(시행일) 이 규칙은 1998년 6월 26일부터 시행한다. ②(다른 법령의 개정) 건축법시행규칙중 다음과 같이 개정한다. 제6조제4항제2호를 삭제한다. 부칙<제319호, 2002.6.14> ①(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. ②(서식개정에 따른 경과조치)이규칙 시행당시 중전의 규정에 의하여 사용하던 서식은 2002년 8월 31일까지 이 규칙에 의한 서식과 함께 사용하거나 그 일부를 수정하여 사용할 수 있다. 부칙(전자적민원처리를위한개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법시행규칙등중개정령)< 제411호, 2004.11.29> 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다 서식1 토지취득신고서·토지계속보유신고서·토지취득허가신청서 서식2 토지취득신고필증·토지계속보유신고필증·토지취득허가증 서식3 토지취득신고·허가관리대장

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
第4條(다른 法律의 改正) ①輸出自由地域設置法중 다음과 같이 改正한다. 第7條第3項 本文중 “外國人의土地取得및管理에관한法律”을 “外國人土地法”으로 한다. ②工業配置및工場設立에관한法律중 다음과 같이 改正한다. 第35條의5第2號중 “外國人의土地取得및管理에관한法律”을 “外國人土地法”으로 한다. 附則〈1999.1.21〉 第1條(施行日) 이 法은 1999年 7月 1일부터 施行한다. 附則(傳統建造物保存法)〈第5656號,1999.1.21〉 第1條(施行日) 이 法은 1999년 7月 1일부터 施行한다. 第2條(다른 法律의 改正) ① 생략 ②外國人土地法중 다음과 같이 改正한다 第4條제2項제3號를 削除한다 第3條 생략 附則(야생 동 · 식물 보호 법)〈第7167號,2004.2.9〉 第1條(施行日) 이 法은 公布後 1年 이 經過한 날부터 施行한다 第2條 내지 第28條 생략 第29條(다른 法律의 改正)	17854호,2002.12.30〉 第1條(施行日) 이 令은 2003年 1月 1일부터 施行한다 第2條 내지 第6條 생략 第7條(다른 法令의 改正) ①내지〈20〉생략 〈21〉外國人土地法施行令중 다음과 같이 改正한다. 第6條중 “土地收用法”을 “公益事業을위한土地등의取得 및 補償에관한法律”로 한다 〈22〉내지〈38〉생략 第8條 생략 별표0 國際機構(第2條 관련)	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
①내지⑪ 생략 ⑫外國人土地法중 다음과 같이 改訂한다 第4棗第2項에 第5號를 다음과 같이 新設한다 5. 야생동·식물보호법 第27條의 規定에 의한 야생동·식물특별보호구역 ⑬내지⑮ 생략 第30條 생략 附則(자연환경보전법)〈第7297號, 2004..12.31〉 第1條(施行日) 이 法은 公布後 1年 이 經過한 날부터 施行한다 第2條 내지 第7條 생략 第8條(다른 法律의 改正) ①내지③생략 ④外國人土地法중 다음과 같이 한다 第4條제2項第4號를 다음과 같이 한다 4. 자연환경보전법 第2條第12號의 規定에 의한 생태·경관보전 지역 ⑤및⑥생략 第9條 생략		