

외국인의 국내 부동산 취득 양도

비거주자 외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 그 취득 목적, 국내 거주여부 및 개인 또는 법인 여부에 따라 적용되는 법령 및 절차가 서로 다르다. 영리목적(부동산 임대 등)으로 부동산을 취득하는 경우는 부동산 취득 신고와는 별도로 외국인 투자신고 절차를 추가로 밟아야 하고, 「외국환거래법」상의 비거주자에 해당된다면 부동산 취득 신고를 추가로 하여야 한다.

비거주자 외국인이 부동산을 취득하고 양도함에 있어서 가장 중요한 과정이 외국환거래법상 금융기관에 신고하는 절차가 중요하고, 취득 양도와 관련한 등기 절차를 이행하기 위한 제반 서류 준비가 중요하고, 또한 취득 양도와 관련하여 발생하는 세금 문제를 정확히 검토하는 것 또한 중요하다 할 것이다.

아래에 비거주자 외국인이 국내에 부동산을 취득함에 있어서 금융기관에 신고하는 절차를 확인하고, 취득 보유 양도 각 단계마다 발생하는 세금 문제를 자세히 살펴보고, 부동산을 취득할 때 취득 등기에 필요한 서류 준비와 보유하던 부동산을 매각할 때 소유권 이전 등기에 필요한 서류 준비 및 절차 등에 대하여 구체적으로 확인해 보고자 한다.

1. 금융기관 신고

(1) 비거주자인 경우

비거주자가 국내에 있는 부동산이나 이에 관한 권리를 취득하는 경우에는 「외국환거래법」상의 자본거래이므로 동법 제18조에 의해 부동산 취득 신고를 하여야 한다. 이 경우 자금의 출처 등에 따라 신고기관이 달라지며, 부동산 취득신고서와 부동산거래를 입증할 수 있는 서류 등을 제출하여야 한다.

① 신고기관

부동산 등을 취득하기 위한 자금의 출처에 따라 부동산 취득신고서를 제출하는 기관이 달라지는데 전액 외국으로부터의 휴대수입 또는 송금인 경우에는 외국환은행장에게, 국내 자금이 일부라도 포함된 경우에는 한국은행장에게 신고서를 제출한다.

② 필요서류

신고서, 사유서, 당사자 및 거래상대방 신분증 등 신원확인서류, 부동산의 매매계약서, 부동산감정서, 부동산의 등기부등본 등

③ 신고 제외

- 「해저광물자원개발법」에 의해 인정된 취득인 경우
- 비거주자가 거주용으로 취득하는 경우
- 비거주자가 국민인 경우
- 비거주자가 국내의 비거주자로부터 토지 이외의 부동산을 취득하는 경우
- 비거주자가 상속 또는 유증을 통하여 취득하는 경우

(2) 비거주자 이외인 경우

① 영리외국법인 및 개인

국내에 법인을 설립하여 부동산을 취득하려는 경우 「외국인투자촉진법」에 의한 신고 절차가 추가된다.

② 거주자인 외국인

외국인이라도 거주자인 경우에는 「외국환거래법」에 의한 신고절차 없이 부동산 소재지 시·군·구청에 신고함으로써 부동산을 취득할 수 있다.

2. 세제상 검토

취득세, 재산세, 양도소득세 등 부동산 관련 조세 부과에 있어서 외국인은 내국인과 특별한 차이는 없다.

(1) 매입단계 조세

① 취득세 (주택은 취득가액의 1~3%, 주택 외 유상취득은 취득가액의 4%)

취득세에 대한 부가세(Surtax)로 농어촌특별세와 지방교육세 부과한다.

(*) 주택 및 주택 외 부동산의 취득세율

부동산 취득의 종류	구 분	취득세	농특세	교육세	합 계	적용시점	
주택(유상 취득)	6억원 이하	85㎡ 이하	1.0%	-	0.1%	1.1%	*중과세 하단참고
		85㎡ 초과	1.0%	0.2%	0.1%	1.3%	
	6억원 초과	85㎡ 이하	1.01~3.0%	-	0.2%	1.21~3.2%	
		85㎡ 초과	1.01~3.0%	0.2%	0.2%	1.41~3.4%	
	9억원 이하	85㎡ 이하	3.0%	-	0.3%	3.3%	
		85㎡ 초과	3.0%	0.2%	0.3%	3.5%	
주택 외 유상취득	-	4.0%	0.2%	0.4%	4.6%		

(*) 다주택자·법인 주택 취득세 중과 (취득세 중과세율)

구 분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~
조정대상지역	1~3%	8% <small>※ 일시적 2주택 제외</small>	12%	12%
非조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

② 부가가치세 (건물취득가액의 10%, 사업자인 경우 환급 가능, 간이과세자 제외)

(2) 보유단계 조세

1) 재산세와 지방교육세(재산세의 20%)가 부과되며, 수도권 과밀억제권역 내에서 공장을 신·증설하는 경우에는 5년간 재산세를 5배 중과한다.

<1> 토지

- ① 종합합산과세대상 : 0.2%~0.5%(나대지등의 비사업용 토지)
- ② 별도합산과세대상 : 0.2%~0.4%
(빌딩, 상가, 사무실 부속토지 등의 사업용 토지)
- ③ 분리과세대상 : 전답, 과수원 : 0.07%
골프장, 고급오락장 : 4%
그 밖의 토지 : 0.2%

<2> 건축물

주택 : 0.1%~0.4% (1세대 1주택자 : 0.05%~0.35%)

별장 등 : 4%

골프장 고급오락장 : 4%

공장용 건축물 : 0.5%

그 밖의 건축물 : 0.25%

② 보유 부동산이 일정규모(주택 6억, 종합과세대상 토지는 5억, 별도합산과세대상 토지는 80억)를 초과하면 종합부동산세가 과세되는데, 주택의 경우 과세표준의 0.6%~6.0%, 토지의 경우 종합합산과세표준의 1.0%~3.0%, 별도합산과세표준의 0.5%~0.7%의 세율로 종합부동산세가 과세되고 종합부동산세의 20%가 농어촌특별세가 부과 된다.

종합부동산세 과세기준금액

과세대상	합산방법	과세기준금액
주택(주택부속토지 포함)	세대별 합산	개별주택공시가격 6억원 (1세대 1주택자 9억원)
종합합산토지(나대지·잡종지 등)		개별공시지가 5억원
별도합산토지(상가사무실 부속토지 등)	인별 합산	개별 공시지가 80억원

종합부동산세 적용 세율

- ① 주택 : 0.6%~6.0%
- ② 종합합산 토지(나대지 등 비사업용 토지) : 1.0%~3.0%
- ③ 별도 합산 토지(사업용 토지) : 0.5%~0.7%

(3) 매각단계 조세

① 보유하던 부동산을 매각하면,

개인의 경우 부동산 양도 차익에 대하여 양도소득세를 부담하여 하게 되는데, 적용 세율은 거주자와 동일하게 기본세율(6% ~ 45%, 보유기간 2년 이상인 경우)을 적용한다.

법인도 내국법인과 동일하게 부동산 양도차익에 대하여 법인세로 부담(법인세율)한다. 다만 법인의 경우 주택이나 비사업용 토지 등 특정자산의 양도차익에 대하여는 법인세 과세 외에 양도차익에 대하여 20%를 추가로 과세 한다.(추가 과세).

② 개인의 경우 미등기 자산은 70%, 등기되고 1년 미만은 50~70%, 등기되고 1년 이상 2년 미만은 40~60%의 세율이 각각 적용된다.

③ 매각되는 건물에 대하여는 부가가치세가 과세되는 점에 유의하여야 함
(건축물 양도가액의 10%)

양도소득과세표준	세율	누진공제
1,200만원이하	6%	-
1,200만원초과 ~ 4,600만원이하	15%	108만원
4,600만원초과 ~ 8,800만원이하	24%	522만원
8,800만원초과 ~ 1억5,000만원이하	35%	1,490만원
1억5,000만원초과 ~ 3억 이하	38%	1,990만원
3억 초과 ~ 5억 이하	40%	2,540만원
5억 초과 ~ 10억 이하	42%	3,540만원
10억 초과	45%	6,540만원

구분			세율
2주택	조정대상지역	1년미만	40%
			기본세율 +10%
	일반지역	1년 미만	40%
		2년 미만	
3주택	조정대상지역	1년미만	40%
			+ 20%
	일반지역	1년 미만	40%
		2년 미만	기본세율
비사업용 토지	1년 미만		50%
			비사토 세율 + 10%
	2년미만		40%
			비사토 세율 + 10%
미등기자산			70%

(*) 조정대상지역내 주택 양도 시

- ① 2주택 자가 2년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우
: 기본세율 + 10%(2021.06 이후, +20% 가산)
- ② 3주택 자가 2년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우
: 기본세율 + 20%(2021.06 이후, +30% 가산)

(*) 비사업용토지

- ① 2021년까지는 : 기본세율 + 10%(장기보유공제 가능)
- ② 2022년부터는 : 기본세율 + 20%(장기보유공제 불가)

※ 외국인투자기업에 대한 세제지원

- 조세특례제한법에 의한 산업지원서비스업 및 고도기술수반사업 영위 외국인투자기업이 부동산을 취득하거나, 외국인투자지역 입주 외국인투자기업의 부동산취득 등의 경우에 취득세, 재산세를 감면
- 외국인투자기업의 업무용 건축물 건축허가 및 업무용 부동산 등기 시 국민주택채권 구입 관련 혜택을 부여하고, 외국인투자에 대한 조세혜택을 받는 자는 전액감면, 기타 외국인 투자기업은 투자비율만큼 감면 가능

취득, 보유, 양도 단계별 세금

단계	세목	세부사항	
취득	취득세 (지방세)	표준세율	- 취득가액의 4.0% ※ 유상거래로 취득하는 주택 : 1 ~ 3 %
		감면	- 외국인투자지역은 감면(50%~전액)가능 - 최초 주택구입에 대하여 조건 충족 시 감면
	부가세 (Surtax)	- 지방교육세(지방세, 취득세의 20%) - 농어촌특별세(국세, 취득세의 10%)	
	부가가치세	- 건물 취득가액의 10%(사업영위 시 매입세액으로 공제가능) - 국민주택규모(85㎡)이하 주택취득 시 면제	
	국민주택채권 *조세와 별도로 채권 의무매입	매입금액	- 시가표준액 1억 원 이상 토지의 경우 (특별시 및 광역시 내에서는 시가표준액의 50/1,000 , 그 밖의 지역에서는 45/1,000)
감면		- 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 부동산의 등기 시 투자비율만큼 채권매입 감면 ※ 조세감면 대상 기업은 전액 감면	

보유	재산세	표준세율	- 주택 : 0.1~0.4% (1세대1주택자 : 0.05~0.35%) - 건축물 : 0.25~0.5% - 토지 : 종합합산과세대상 : 0.2~0.5% , 별도합산과세대상 : 0.2~0.4% 분리과세대상 : 0.07~0.2%
		감면	취득세 감면과 동일
	종합부동산세	- 주택(공시가격 6억 원 초과) : 과세표준의 0.6~3.0% - 토지(종합합산 5억 원 초과, 별도합산 80억 원 초과) : 과세표준의 1.0~3.0%(종합합산), 과세표준의 0.5~0.7%(별도합산)	
	부가세 (Surtax)	- 지방교육세(재산세의 20%) - 농어촌특별세(종합부동산세의 20%)	
양도	개인	양도소득세	- 미등기 자산 : 70% - 1년 미만 : 50%(주택 및 조합원입주권 : 70%) - 1년 이상 2년 미만 : 40%(주택 및 조합원입주권: 60%) - 2년 이상 : 기본세율
	법인	법인세	- 매매차익은 영업 외 소득에 포함되어 법인세로 부과 - 주택 및 비사업용 토지 양도 시 양도소득세에 대하여 법인세 20%, 10%를 추가로 납부해야 함
	지방소득세	- 양도소득세, 법인세의 10%	
	부가가치세	- 건물 양도가액의 10%	

3. 등기 절차

(1) 취득 등기

- ※ 먼저 외국인 토지취득허가구역인지 확인
→ 토지취득허가구역이면 사전에 인허가 절차 진행

<1> 개인 필요서류

① 주소증명서면(공증 아포스티유)

주소를 증명하는 정보로서 외국인등록사실증명, 국내거소신고사실증명, 본국 관공서의 주소증명서 또는 거주사실증명서, 주소를 공증한 서면, 주소증명서를 대신할 수 있는 운전면허증, 신분증 등 증명서 제출 가능

② 부동산 등기용 등록번호 발급

국내 외국인 등록을 하지 아니한 외국인이라면 체류지 출입국관리소장이나 체류지가 없으면 대법원 소재지 출입국관리소장에 가서 신청
외국인 등록을 한 외국인은 외국인 등록번호로 가능하며 국내 거소 신고한 외국 국적 동포의 경우에는 국내 거소 신고번호도 가능

③ 토지취득허가증 또는 토지이용계획확인서

군사시설 보호구역, 문화재 보호구역, 생태경관보전지역, 야생 동 · 식물보호구역에 대한 소유권이전 등기신청 시 토지취득허가증을 첨부해야 하며 그 외의 토지의 경우는 토지이용계획확인서를 첨부해야 함

④ 위임장

등기에 관한 일체의 업무를 위임하는 내용의 위임장

<2> 법인 필요서류

① 법인 주소증명서면(공증, 아포스티유)

(법인 실체를 증명할 수 있는 서류)

② 토지취득허가증 또는 토지이용계획확인서

③ 위임장

(2) 양도 등기

① 부동산등 양도신고확인서

재외국민 · 외국인 등이 토지 또는 건물을 양도하고 소유권등기 하는 경우 세무서장 으로부터 발급받은 부동산등 양도신고확인서를 등기관서의 장에게 제출해야 함
전국 어느 세무서에서나 발급 가능하며, 양도소득 과세표준 신고 및 납부계산서 등을 첨부하여 제출하면 신청내용을 확인 후 지체 없이 발급해 줌

② 등기위임장

비거주자 외국인이 국내에 들어와서 등기업무를 수행할 수 있을 때는 등기위임장을 작성하여 등기위임장에 서명하고 공증한다.
그 등기위임장에 의하여 소유권 이전등기 절차 진행.

③ 처분위임장

비거주자 외국인이 국내에 들어와서 매각 등기업무를 수행할 수 없을 때는 처분위임장을 작성하여 국내의 대리인에게 처분에 관한 일체의 행위를 위임한다. 미리 준비된 처분위임장에 서명하고 공증, 아포스티유하여 국내에 우편 송달.