

**Deloitte.**

# 세무뉴스

## 부동산 분야의 기업들을 위함

2024년 제3분기



## 인사말

한국 고객사 분들께,

세법과 정책이 끊임없이 변화하는 환경 속에서, 납세자들은 규제 변경에 대한 신속한 통지와 이러한 변화가 사업 운영에 미치는 영향에 대한 전문가의 명쾌한 안내를 필요로 합니다.

부동산 분야의 선도적 자문사인 Deloitte Vietnam은 이러한 요구를 깊이 이해하며, 부동산 분야 기업을 위한 세무 뉴스레터를 소개하게 되어 큰 기쁨을 느낍니다.

이 분기별 세무 뉴스레터는 부동산 분야에 영향을 미치는 법률, 법적 규정, 최신 법적 문서 및 세무 당국의 기타 지침을 포함하고 있습니다. 이를 통해 귀하의 소중한 고객님과 비즈니스 파트너님들이 세무 부담을 보다 효과적으로 관리하고, 세무 컴플라이언스를 강화하며, 지속 가능한 사업 성장을 위한 운영 효율성을 높일 수 있기를 바랍니다.

Deloitte Vietnam은 포괄적인 세무 자문 서비스를 제공하고, 컴플라이언스와 지속 가능한 개발을 촉진하며, 고객님들이 비즈니스 목표를 달성할 수 있도록 지원함으로써 수년 연속 Top 10 최고의 부동산 자문사로 인정받아왔습니다.

Deloitte Vietnam은 항상 존경하는 고객님들과 파트너님들과 함께하게 되어 영광입니다.



**Minh Bui**  
Partner  
Country Leader, Tax & Legal  
Advisory Services  
Deloitte Vietnam



**An Vo**  
Partner  
Clients & Markets Leader, Tax & Legal  
Advisory Services  
Deloitte Vietnam

## Table of Contents

### 법적 문서

- 국회는 토지법, 주택법, 부동산 사업법에 대한 일부 내용의 개정 및 추가를 통과시켰음.
- 2023 부동산 사업법 개정 및 추가된 법률 관련 주요 사항
- 베트남에서 부동산 사업을 하는 외국 투자 기업에 대한 몇 가지 주의 사항
- 토지 가격을 규정하는 정부의 2024년 6월 27일 제71/2024/NĐ-CP호 시행령

### 주요 OL

#### 세무 행정

- ✓ 하노이 세무서의 2024년 3월 27일 제15519/CTHN-TTHT호 OL

#### 법인세

- ✓ 호치민시 세무서의 2024년 4월 9일 제3487/CTTPHCM-TTHT호 OL
- ✓ 호치민시 세무서의 2023년 6월 9일 제7213/CTTPHCM-TTHT호 OL
- ✓ 다낭시 세무서의 2024년 5월 31일 제4849/CTDAN-TTHT호 OL
- ✓ 다낭시 세무서의 2024년 4월 8일 제3457/CTDAN-TTHT호 OL

#### 소득세

- ✓ 세무총국의 2024년 6월 12일 제2509/TCT-DNNCN호 OL
- ✓ 세무총국의 2024년 4월 11일 제1504/TCT-DNNCN호 OL



#### Contact

Website: [deloitte.com/vn](https://deloitte.com/vn)

Email: [deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)

For reference only, not for distribution or sale

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year



## 국회는 토지법, 주택법, 부동산 사업법에 대한 일부 내용의 개정 및 추가를 통과시켰음 법적 문서

2024년 6월 29일, 국회는 제31/2024/QH15호 토지법, 제27/2023/QH15호 주택법, 제29/2023/QH15호 부동산 사업법, 제32/2024/QH15호 신용기관법의 일부 조항을 수정 및 보완하는 제43/2024호 법률을 공포하였으며, 이는 2024년 8월 1일부터 발효된다 (이하 "제43/2024호 법률"이라 한다). 이에 따라, 제31/2024/QH15호 토지법 제252조 1항 (토지법의 효력 발효에 관한 규정)이 수정 및 보충되었다. 구체적으로, 토지법 제31/2024/QH15는 법에 명시된 2025년 1월 1일 대신 2024년 8월 1일부터 시행된다.

현재 부동산 분야와 관련된 법률안에 대해 기업들은 다음과 같은 사항에 유의해야 한다:

### 제31/2024/QH15호 토지법

2014년 7월 1일 이전에 사용권 증명서가 없는 토지는 이제 토지 사용권 증명서를 발급받을 수 있다

2024년 토지법 제 138 조 제3항에 따르면, 1993년 10월 15일부터 2014년 7월 1일 이전까지 토지를 사용했으나 토지 사용 권한에 관한 문서가 없는 가구나 개인은 다음 조건을 충족하면 토지 사용권 증명서를 발급받을 수 있다:

- 토지법을 위반하지 않아야 한다;
- 권한 없는 자에게 토지가 제공되지 않아야 한다;
- 현재 해당 토지 관할 구청의 인민위원회에 의해 분쟁이 없다고 확인되어야 한다.

### 제29/2023/QH15호 부동산 사업법

미래에 형성될 주택을 구매할 때의 계약금은 판매가격의 5%를 초과해서는 안 된다

현행규정은 미래에 형성될 부동산을 구매하거나 임대할 때의 계약금에 대해 구체적으로 규정하고 있지 않다.

2023년 부동산 사업법 제23조 제5항에는 다음과 같이 규정되어 있다:

"5. 부동산 프로젝트의 개발자는 주택, 건축물, 건축물의 바닥 면적을 구매하거나 임대하려는 당사자로부터 계약금을 **판매 가격의 5%를 초과해서는 안 되며**, 주택, 건축물이 이 법의 규정에 따라 사업에 투입될 수 있는 모든 조건을 갖추었을 때만 계약금을 받을 수 있다."

### 부동산 사업에서의 결제

2023년 부동산 사업법 제48조에는 다음과 같이 규정되어 있다:

"개발자가 부동산 사업 계약 및 부동산 서비스 계약에 따라 고객으로부터 결제금을 받을 때, 국내 금융기관 또는 베트남에서 합법적으로 운영되는 **외국 은행 지점에 개설된 계좌를 통해 결제해야 한다고 규정되어 있다.**"

따라서 부동산 사업법이 발효되면, 개발자는 고객으로부터 결제금을 받을 때 법적규정에 따라 은행계좌를 통해 진행해야 한다.

### 제27/2023/QH15호 주택법

사회주택 프로젝트 개발자를 위한 혜택

2014년 주택법은 사회주택 건설을 위한 투자에 대해 국가로부터 할당 또는 임대된 토지에 대해 개발자에게 토지 사용료와 토지 임대료를 면제한다고 규정하고 있다. 그러나 실제로 일부 개발자는 면제 절차를 진행하기 전에 토지 가격 산정, 토지 사용료 및 토지 임대료 계산 절차를 기다려야 한다.

2023년 주택법 제85조에는 다음과 같이 규정되어 있다:

제 85 조. 사회주택 건설 투자 프로젝트의 투자자에 대한 인센티브

"...a) 개발자는 프로젝트의 전체 토지 면적에 대해 **토지 임대료와 토지 사용료가 면제된다. 면제된 토지에 대한 토지 가치를 산정하거나 토지 임대료 및 토지 사용료를 계산할 필요가 없으며, 토지 임대료 및 토지 사용료 면제 절차를 신청할 필요가 없다.** 단, 이 조항의 d항에 해당하는 경우는 제외된다. 2025년 1월 1일부터는 토지 사용 가구 범주가 제외된다."



## 2023 부동산 사업법 개정 및 추가된 법률 관련 주요 사항 법적 문서

### Deloitte의 관점

- 토지법 (개정안)은 경제 성장을 위한 여지를 제공하고 발전의 공간을 열어줄 것이지만, 동시에 개발자들에게 많은 도전 과제를 안겨줄 것이다. 부동산 시장은 곧 다가오는 법적 규제들, 즉 2024년 토지법, 2023년 주택법, 2023년 부동산 사업법 등의 맥락에서 상당한 변화를 겪고 전혀 새로운 모습을 보일 수 있다.
- 이러한 변화는 부동산 산업의 경쟁과 투명성을 촉진할 수 있지만, 재정적 능력이 부족한 중소기업들이 시장에서 퇴출되는 결과를 초래할 수 있다.
- 2024년 토지법이 공식 발효되면, 토지는 경제의 '내재적 자원'이 되는 큰 기회를 창출할 수 있다. 그러나 새 법은 시장 원칙에 기반하여 운영되며, 경쟁을 강화하고, 기업과 토지 사용자가 능동적이고 창의적이며 유연하게 대응하며 전문성 및 투명성, 법적 준수와 시장 가치 원칙을 우선시해야 함을 강조한다.
- 세금 측면에서, 부동산 기업들은 세금 관리 시스템을 능동적으로 점검하고 인력 교육을 강화하며 규제와 시장의 변화를 신속히 파악하여 세금 준수 상황을 개선하고 리스크를 최소화하며 지속 가능한 성장을 이루는 것이 필요하다.



### Contact

Website: [deloitte.com/vn](https://deloitte.com/vn)

Email: [deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)

For reference only, not for distribution or sale

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year



## 2023 부동산 사업법 개정: 베트남에서 부동산 사업을 하는 외국 투자 기업에 대한 몇 가지 주의 사항 법적 문서

2023년 부동산 사업법과 2024년 토지법은 2024년 8월 1일부터 발효되며, 이는 국회 법률 제43/2024에 따른 것이다. 이 법들은 부동산 분야에서 외국인 투자 기관/기업에 대한 조건을 보다 유리하게 조성하기 위한 것이다.

구체적으로, 외국인 직접 또는 간접 지분이 50% 이하인 외국인 투자 기업(2020년 투자법 제23조 규정)에 대해서는, 다음과 같은 부동산 사업 범위에서 국내 기업과 동일한 권리를 보장받게 된다:

### 2024 부동산 사업법

### 제 29/2023/QH152023호 부동산 사업법

2014년 부동산 사업법 제11조 제1항 b, d, g, h에 따르면:

- “b) 건물을 임대하여 재임대할 수 있다;
- d) 국가로부터 임대된 토지에 주택을 건설하거나, 해당 토지에 주택 외의 건축물을 건설하여 판매, 임대, 또는 임대 구매할 수 있다;
- g) 적절한 토지 사용에 따라 조직, 가구 또는 개인으로부터 임대받은 토지에 건물을 건설할 수 있다;
- h) 부동산 투자자로부터 전체 또는 일부 부동산 프로젝트를 받아 건물을 건설하여 판매, 임대, 또는 임대 구매할 수 있다.”

2023년 부동산 사업법 제10조 제1항에 따르면:

- “a) 주택이나 건축물을 건설하여 판매, 임대, 또는 임대 구매를 위한 투자;
- b) 부동산 프로젝트 내의 기술 기반 시설을 건설하여, 기술 기반 시설이 완료된 토지의 권리를 양도, 임대, 또는 재임대할 수 있는 투자;
- c) 주택, 건축물, 또는 건축물 내 바닥 면적을 구매하거나 임대하여 판매, 임대, 또는 임대 구매를 위한 투자;
- d) 기술 기반 시설이 완료된 토지의 권리를 양도받아, 해당 토지를 양도하거나 임대할 수 있는 투자;
- d) 주택, 건축물, 또는 건축물 내 바닥 면적을 임대하여 재임대할 수 있는 투자;
- e) 기술 기반 시설이 완료된 토지를 임대받아 재임대할 수 있는 투자;
- g) 전체 또는 일부 부동산 프로젝트를 양도받아 계속 투자하여 건설 및 사업을 진행할 수 있는 투자.”

### Deloitte의 관점

- 2023년 부동산 사업법은 외국인 투자 기업에게 더 유리한 조건을 열어준다. 그러나 외국인 투자 기업이 부동산 사업에 투자하기 위한 조건과 절차는 각 지방자치단체 또는 도시의 특정 정책 및 실천에 따라 달라질 수 있다.
- 딜로이트는 이러한 긍정적인 변화가 향후 부동산 사업 분야에 추가적인 외국 자본을 유치할 수 있으며, 부동산 시장의 더 강력한 성장을 위한 여지를 만들어 줄 것이라고 평가하고 있다.

### Contact

Website: [deloitte.com/vn](https://www.deloitte.com/vn)

Email: [deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)

For reference only, not for distribution or sale

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year





## 토지 가격을 규정하는 정부의 2024년 6월 27일 제71/2024/NĐ-CP호 시행령 법적 문서

2024년 6월 27일, 정부는 제71/2024/NĐ-CP호 시행령 ("제71호 시행령")을 발효시키며 2024년 8월 1일부터 시행된다. 이 시행령은 제4조에서 제7조까지는 비교, 수익, 잔여, 토지 가격 조정 계수의 4가지 방법을 통해 토지 가격을 결정하는 절차와 내용을 구체적으로 명시하고 있다.

제71호 시행령의 제8조에서는 비농업용 토지와 농업용 토지의 두 가지 토지 그룹에 영향을 미치는 요소를 구체적으로 규정하고 있다.

### 비농업용 토지의 토지 가격에 영향을 미치는 요소는 다음과 같다:

- a) 토지의 위치와 장소;
- b) 교통 조건: 도로의 폭, 구조, 도로와의 접촉 여부;
- c) 배수 및 전기 공급 조건;
- d) 토지의 면적, 크기, 형태;
- e) 건축 계획과 관련된 요소: 토지 이용 계수, 건축 밀도, 건축 한계선, 건축물의 높이 제한, 세부 건축 계획에 따라 허가된 지하층 수의 제한 (해당되는 경우);
- f) 환경 상태와 치안;
- g) 토지 사용 기간;
- h) 실제 조건, 문화 전통, 지역의 관습에 따라 토지 가격에 영향을 미치는 기타 요소.



### 농업용 토지의 토지 가격에 영향을 미치는 요소는 다음과 같다:

- a) 작물 및 가축의 생산성;
- b) 토지의 위치 및 특성: 생산지 및 제품 소비지와의 최단 거리;
- c) 제품 생산 및 소비를 위한 교통 조건: 도로의 폭, 도로 등급, 도로 구조; 지형 조건;
- d) 토지 사용 기간, 단, 국가가 농업용 토지를 가족 또는 개인에게 농업용 토지 한도에 따라 임대할 경우 또는 농업용 토지의 권리 이전 범위 내에서의 경우에는 사용 기간을 고려하지 않는다;
- e) 실제 조건, 문화 전통, 지역 관습에 따른 기타 요소.



시행령은 토지가격 평가를 수행하는 조직이 환경 및 자원 부서가 주도하고 관련 부서와 협력하여 토지 가격에 영향을 미치는 요소와 최대 차이 수준을 규명하고, 유사 수준을 결정하며, 구체적인 조정 방법을 규정하도록 제안한다.

인민위원회가 구체적인 규정을 정하지 않았거나 규정이 부족할 경우, 토지 가격 평가를 수행하는 조직은 가격 평가 방안을 제시하는 설명 보고서를 작성하여 토지 가격 심의 위원회에 제출하고 결정하게 한다.

### Deloitte의 관점

제71호 시행령은 2023년 신규 토지법을 안내하는 법률 문서 중 하나이다. 이는 향후 토지와 관련된 재정 의무를 결정하는 메커니즘을 통합하기 위해 전문 관리 기관 (인민위원회, 지방 재정 부서 등)에 중요한 법적 기반을 제공한다.

부동산 프로젝트의 투자자는 투자 계획 승인을 요청하고 토지 사용 권한을 결정할 때 주의해야 하며, 자본 사용 효율성을 높이기 위해 구체적인 재정 계획을 수립해야 한다.

### Contact

Website: [deloitte.com/vn](https://deloitte.com/vn)  
Email: [deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)  
For reference only, not for distribution or sale

Transfer Pricing Firm of the Year

Tax Firm of the Year



## 세물관리 주목할 만한 OI

### 부동산 중개 서비스를 제공하는 개인 사업자의 세금 등록

부동산 중개 서비스를 독립적으로 운영하는 개인은 사업 활동을 시작하기 전에 세금 등록을 하고 세무서로부터 세금 번호를 받아야 한다. 이는 2019년 6월 13일 국회가 제정한 제 38/2019/QH14 호 세무 관리법 제30조에 따라야 한다.

개인이 비즈니스 위치에 따른 세무서를 통해 세금 등록 서류를 제출해야 한다는 규정은 재무부의 2020년 12월 3일자 제105/2020/TT-BTC호 시행규칙 제4조 제2항 i호에 명시되어 있다.

세금 등록 서류는 재무부의 2020년 12월 3일자 제105/2020/TT-BTC호 회계 지침 제7조 제8항에 따른다.

(2024년 3월 27일자 하노이 세무서 발행 공문 제/15519/CTHN-TTHT)



### Deloitte의 관점

- 부동산 프로젝트의 투자자의 경우 중개 수수료는 판매 비용 구조에서 큰 비중을 차지하는 비용 항목이다. 딜로이트의 관찰에 따르면, 부동산 중개 서비스를 제공하는 개인 사업자는 개인 사업자나 사업체로서 소득세를 신고해야 할 경우가 있을 수 있으며, 이로 인해 일부 행정 절차가 발생할 수 있다 (개인은 서비스를 제공하기 전에 세금 등록과 사업체 세금 번호 발급을 받아야 한다). 따라서, 세금 납부 메커니즘은 현재 많은 기업들이 적용하고 있는 소득세 납부 방법 (개인 사업자로서 소득세를 납부하는 대신 2백만 동을 초과하는 일회성 수입에 대해 세금 원천징수)과 다를 수 있다.

### Contact

Website: [deloitte.com/vn](https://deloitte.com/vn)

Email: [deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)

For reference only, not for distribution or sale

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year





## 법인세 ("CIT") 주목할 만한 OL

### 주거 단지 프로젝트 운영 관리 비용

공동 주택 운영 관리 비용은 원칙적으로 소유자나 공동 주택 사용자가 투자자/관리 위원회에 납부하여 규정된 작업을 수행하도록 하며, 이는 상품 판매나 서비스 제공 활동이 아니다. 따라서 운영 관리 비용 및 기타 대행 수수료를 수집할 때는 세금 계산서 대신 수입 증빙 서류를 작성하며, 부가가치세("GTGT") 및 법인세("TNDN")를 신고하거나 납부하지 않는다.

다른 수익에 대해서는 투자자/관리 위원회가 세금 계산 방법에 따라 세금 계산서를 작성하고, VAT 및 CIT를 신고하고 납부해야 한다. 만약 Savills (Vietnam) Co., Ltd. - HCM 지사가 투자자/관리 위원회와 세금 계산서 발행 위임 계약을 체결한 경우, **Decree 71** 제4조 및 2021년 78호 재무부 지침 제3조에 따라야 한다.

공동 주택의 소유자나 사용자가 회사인 경우, 회사가 투자자/관리 위원회에 공동 주택 운영 관리 비용을 납부하면, 실제 발생한 비용에 대해 법인세 신고 시 공제 비용으로 계산될 수 있다. 이는 2014년 78호 재무부 지침 제6조의 규정을 충족해야 한다.

(2024년 4월 9일자 호치민시 세무서 발행  
공문 제3487/CTTPHCM-TTHT)

2023년 6월 9일자 호치민시 세무서의  
제 7213/CTTPHCM-TTHT 호 OL 가  
아래와 같이 안내한다:

아파트 건물의 관리 및 운영 비용은 원칙적으로 거주자가 투자자/관리 위원회에 납부하여 규정된 작업을 수행하게 되며, 회사가 아파트 소유자 및 사용자로부터 관리 및 운영 자금을 수집할 때, 회사는 규정에 따라 수입 증빙 서류를 작성하며 (세금 계산서는 발행하지 않음), 부가가치세 (VAT) 또는 법인세 (CIT)를 신고하거나 납부하지 않는다.

운영 관리 비용 외에도, 투자자/관리 위원회는 주차 서비스 요금, 광고, 공간 임대, 택시 주차, 예치금 이자, 방송국 설치 등과 같은 다른 수익을 발생시킨다. 투자자/관리 위원회는 단위의 세금 계산 방법에 따라 세금 계산서를 작성하고, 부가가치세와 법인세를 신고 및 납부해야 한다. 만약 투자자/관리 위원회가 신고 방법에 따라 법인세를 신고하는 경우, 운영 관리 자금에서 지급된 공동 비용은 법인세 계산 시 공제될 수 없다.

### Deloitte의 관점

- 위에서 언급한 지침 문서에 따르면, 아파트 프로젝트의 관리 비용에 대한 세무 처리는 두 가지 그룹으로 분류될 수 있다:
  - (i) 관리 규칙에 따라 타인을 대신하여 지불하는 경우, 영수증이 발행되며 세금 계산서 발행, VAT 및 CIT 신고는 필요하지 않다;
  - (ii) 관리 회사의 수익/비용의 경우, VAT 계산서 발행과 세금 신고가 규정에 따라 필요하다.
- 부동산 관리 회사는 투자자, 관리 회사 및 거주자 (관리 위원회) 간의 관리 계약의 성격을 검토하여 적절한 VAT 계산서 발행 방법 및 세금 신고 방법을 결정할 수 있다.

### Contact

Website: [deloitte.com/vn](https://www.deloitte.com/vn)

Email: [deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)

For reference only, not for distribution or sale

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year



## 법인세 ("CIT") 주목할 만한 OL

### 토지 사용 비용

2024년에 회사가 위에서 언급한 대로 토지 사용 세금을 10% 추가로 납부하는 경우, 이 금액은 제 78/2014/TT-BTC 호 시행규칙 제1항의 지침에 의한 조건을 충족하면 이전된 토지의 원가에 포함될 수 있다.

회사는 제 38/2019/QH14 호 조세관리법 제47조 제3항에 따라 추가로 납부한 토지 사용 수수료에 상응하는 2013년의 부동산 양도 비용을 추가적으로 신고하고 증가 조정해야 한다.

*(다낭시 세무서의 2024년 5월 31일 자 제4849/CTDAN-TTHT호 OL)*

### 연간 토지 임대 비용

2024년 3월 14일, 다낭시 인민위원회는 제 510/QĐ-UBND 호 결정을 발행하여 회사의 임대 토지에 대한 연간 임대료를 기준으로 한 구체적인 토지 가격을 승인하였다. 이 결정은 2016년 5월부터 적용되며, 이로 인해 공식 임대료가 임시로 계산된 가격보다 높아져서 연간 토지 임대료가 증가하였다. 이에 따라 회사는 증가된 임대료에 상응하는 임대 비용을 신고하고 조정하여야 하며, 임대료가 발생한 연도의 비용으로 처리해야 한다.

*(2024년 4월 8일 자 다낭시 세무서 발행 공식 서한 제3457/CTDAN-TTHT)*

### Deloitte의 관점

- 토지에 대한 재정적 의무는 일반적으로 상당히 복잡하며, 국가 관리 기관이 재계산하거나 추가 징수를 수행할 경우 추가 비용이 발생할 수 있다.
- 현재 세무 기관은 이러한 시점 차이에 대해 추가적으로 재정적 의무를 프로젝트 비용에 포함할 수 있는 기제를 승인하고 있다. 그러나 이러한 추가 신고는 CIT의 기본 원칙을 준수해야 하며, 즉 비용이 해당 세금 계산 기간의 수익과 일치해야 한다.



### Contact

Website: [deloitte.com/vn](https://deloitte.com/vn)

Email: [deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)

*For reference only, not for distribution or sale*

**Transfer Pricing  
Firm of the Year**

**Tax Firm  
of the Year**

## 개인소득세 ("PIT") 주목할 만한 OL

### 위임에 의한 부동산 기부에 대한 PIT

부동산을 선물로 받은 개인은 소득을 받을 때 세금 신고 및 납부를 해야 한다. 만약 A씨가 위임을 통해 B씨에게 부동산을 기부하고, A씨와 B씨 사이에 혈연 관계가 없고 **제65/2013/NĐ-CP호 시행령 제4조**에 명시된 세금 면제 기준을 충족하지 않는 경우, 세금 면제를 받을 수 없다.

(2024년 6월 12일 자 총국 세무서 발행 공식 서한 제2509/TCT-DNNCN)

#### Deloitte의 관점

- 부동산을 소유한 개인 외에도, 현재 세무 당국은 위임 관리와 같은 민사 거래의 본질을 평가하여 부동산 매매, 기부와 유사하게 PIT를 부과할 수 있는 근거를 마련할 것으로 보인다.
- 따라서, 부동산과 관련된 법적 문서는 거래의 본질과 형태를 정확하게 반영하여 신중하게 준비되어야 한다.

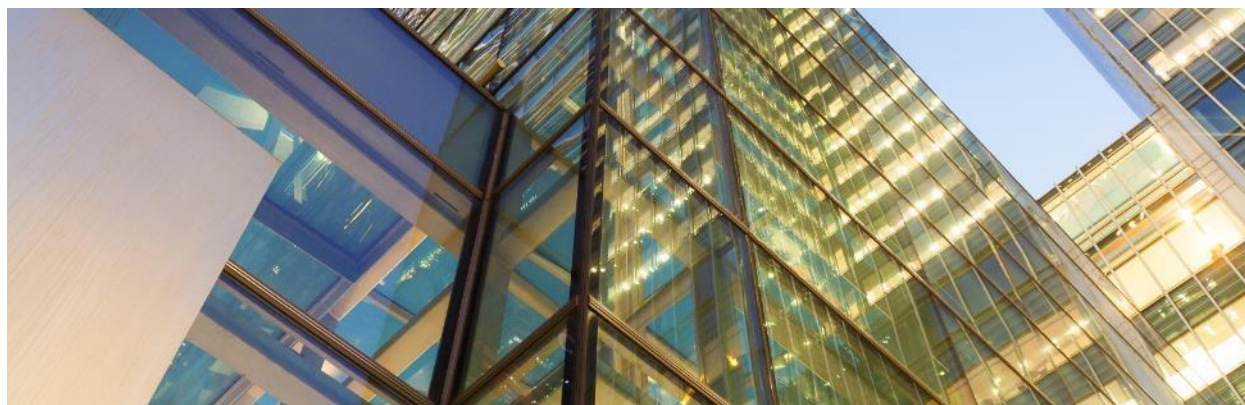
### 부동산으로 자본금을 출자하는 개인의 PIT

부동산으로 자본금을 출자한 개인은 출자 시 양도소득세를 신고하고 납부할 필요가 없다. 자본금 양도, 자본금 인출, 기업 해산 시에는 부동산 출자 시 양도소득세와 자본금 양도, 부동산 양도 시의 소득에 대해 세금을 신고하고 납부해야 한다. 주식회사에서 자본금 양도에 대한 PIT의 계산 기준 및 부동산 양도에 대한 세금은 재무부의 **제92/2015/TT-BTC** 호 시행령 제16조와 제17조에 따라 수행한다.

(세무총국의 2024년 4월 11일 제1504/TCT-DNNCN 호 OL)

#### Deloitte의 관점

- 세무 당국은 '형식보다 본질이 우선' 원칙에 따라, 부동산으로 자본금 양도에 대한 평가를 법적 문서에만 의존하지 않고 두 가지 형태로 진행할 것이다.
- 특히, 개인의 자본금 출자로 부터 형성된 프로젝트를 보유한 부동산 개발사나 투자사는 기업 재구성 거래를 수행할 때 이 문제를 유의하여 국가에 대한 세금 의무를 충족해야 한다.



#### Contact

Website: [deloitte.com/vn](https://www.deloitte.com/vn)

Email: [deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)

For reference only, not for distribution or sale

Transfer Pricing  
Firm of the Year

Tax Firm  
of the Year

## 연락처

저희는 항상 파트너와 고객사를 위한 전문가 팀을 통해 부동산 분야에서 고객을 지원할 준비가 되어 있습니다. 이 팀은 부동산의 다양한 분야에서 풍부한 경험을 가진 컨설턴트들로 구성되어 있으며, 심도 있고 실용적인 조언을 제공할 것입니다.

상담이 필요하시면 저희에게 연락해 주십시오:



**Bui Tuan Minh**  
Vietnam Country Leader  
mbui@deloitte.com



**Vo Hiep Van An**  
Tax Partner  
avo@deloitte.com



**Phan Vu Hoang**  
Tax Partner  
hoangphan@deloitte.com



**Pham Thi Quynh Ngoc**  
Legal Partner  
ngocpham@deloitte.com



**Nguyen Thien Long**  
Tax Director  
longtnguyen@deloitte.com



**Nguyen Dinh Phong**  
Tax Director  
phongdnguyen@deloitte.com



**Tran Van Tho**  
Legal Director  
thotran@deloitte.com



**Lee Sang Keun**  
Korean Services Group Leader  
+84 901 197 014  
keunslee@deloitte.com

### Hanoi Office

15<sup>th</sup> Floor, Vinaconex Building,  
34 Lang Ha, Dong Da District,  
Hanoi, Vietnam  
Tel: +84 24 7105 0000  
Fax: +84 24 6288 5678

### Ho Chi Minh City Office

18<sup>th</sup> Floor, Times Square  
Building, 57-69F Dong Khoi,  
District 1, Ho Chi Minh City,  
Vietnam  
Tel: +84 28 7101 4555  
Fax: +84 28 3910 0750

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more.

Deloitte Asia Pacific Limited is a company limited by guarantee and a member firm of DTTL. Members of Deloitte Asia Pacific Limited and their related entities, each of which is a separate and independent legal entity, provide services from more than 100 cities across the region, including Auckland, Bangkok, Beijing, Bengaluru, Hanoi, Hong Kong, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Mumbai, New Delhi, Osaka, Seoul, Shanghai, Singapore, Sydney, Taipei and Tokyo.

### About Deloitte Vietnam

In Vietnam, services are provided by separate and independent legal entities, each of which may be referred to or known as Deloitte Vietnam.

This communication contains general information only, and none of DTTL, its global network of member firms or their related entities is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication.