

■ 해외업무 논단 - 브라질 ■

브라질 외국인 투자 가이드(4) - 토지 취득 시 유의사항



(법무법인 지평지성 정철 변호사)

1. 외국개인 및 외국법인의 토지 취득 시 제한 사항 확인

브라질법은 토지의 구성단위를 도시지역과 농촌지역으로 구별하고, 농촌 지역의 토지취득(매수와 임차를 모두 포함함)에 대해서는 다음과 같은 제한을 두고 있습니다(법률 제5709.71호).

외국인(개인)의 경우, 1인의 외국인이 매입면적과 임대면적을 합하여 취득할 수 있는 농촌 지역의 면적은 개별 시마다 다를 수 있으나 대체로 5,000 ha 정도의 상한을 두고 있습니다. 외국법인의 경우 개인과 달리 외국법인이 취득할 수 있는 농촌 지역의 면적에 대해 별도의 제한을 두고 있지 않습니다.

다만 외국법인 및 개인에 대해 공통적으로 외국인에게 허용되는 농촌 지역의 총 취득면적은 당해 시 면적의 25%이며, 동일 국적의 외국인들에게 허용되는 총 면적은 당해 시 면적의 10%입니다. 위 제한은 외국인이 대주주인 브라질 현지법인에 대해서도 동일하게 적용됩니다.

2. 소유 관계 및 조세체납 여부 확인

현지에서 토지를 매입하는 경우 통상의 토지취득 절차에서 유의해야 하는 사항들을 보다 철저하게 점검할 필요가 있습니다. 우선 등기부를 확인하여 매도인이 소유자인지, 고지받지 않은 담보권이 설정되어 있는지 등을 확인하여야 합니다. 그리고 토지와 관련한 조세가 체납되어 있는지 또는 이와 관련하여 제기된 소가 있는지 확인하여야 합니다. 토지에 대한 세금 체납은 국세청 사이트를 통해 확인이 가능하고, 소유자에 대한 세금 체납은 관할 주, 시 세무서를 통해 확인이 가능합니다. 토지 소유자와 관련된 소송이 있는지는 연방, 주 법원 사이트에서 소송 유무의 확인이 가능합니다.

한편, 브라질법상 부동산 소유권 이전은 우리 법률과 마찬가지로 등기경료를 요건으로 하므로 토지 매입 후에는 반드시 등기를 경료하여야 합니다. 그리고 임대차의 경우에도 계약기간 중 임대인의 임대물 매각시 새로운 매수인에게 임대차계약을 주장하기 위해서는 이러한 내용을 임대차계약에 명시하고 부동산 등기소에 등기하여야 합니다.

3. 기타 확인 사항

부동산을 취득하는 경우 취득세 등 납부해야 할 조세에 대해서 확인할 필요가 있습니다. 부동산에 관한 과세권은 시 정부가 가지며, 부동산 취득세는 시 정부의 세율에 따릅니다. 상파울루 시의 경우에는 ITBI 세율은 2%입니다(상파울루 시 법률 제51,627.10호). 다만, 현물출자의 방식으로 법인에게 이전되는 부동산의 경우 ITBI는 부과되지 않습니다(법률 제10,257호). 추가로, 연방 정부 관할인 농촌 지역 부동산 소유세(Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural-ITR)도 고려해야 하는데, ITR의 경우 토지 면적과 사용도에 따라 0.03%~20%가 부과됩니다.

한편, 투자를 유치하는 주 정부나 시 정부가 투자 규모에 따라 토지를 무상 지원하거나 무상 장기 임대하는 등 투자 인센티브를 제공하고 있는 경우가 많으므로 이를 미리 확인해 볼 필요가 있습니다.