

■ 최신 해외정보 - 베트남 ■

토지법 개정 예정

베트남 국회는 이달 안에 새로운 토지법을 통과시킬 예정입니다. 계획대로라면 토지법 개정안은 2003년 공표된 현 토지법을 대체하여 2014년 7월 1일부터 발효될 것으로 전망됩니다. 이번 개정안에서는 법률적용 상의 혼동을 줄이기 위하여 용어와 개념들을 분명하게 제시한 것으로 평가받고 있습니다. 하지만 토지에 대한 국유 및 토지사용권 부여에 관한 기본적인 원칙에는 변함이 없습니다.

외국인 투자자 입장에서 눈여겨볼 만한 토지법 개정안의 주요 내용은 아래와 같습니다.

1. 용어 정의

“외국 단체 및 개인”이라는 용어는 토지사용자가 외교기관 또는 외교관 외에는 개정안에서 더 이상 사용되지 않습니다. 반면 100% 외국인투자법인, 합작법인, 그리고 외국투자자가 주식매매, 인수, 합병 등의 형식을 통해 투자한 국내기업을 뜻하는 “외국인투자기업(Foreign Invested Enterprises, 이하 ‘FIE’)”에 대한 정의가 추가되었습니다. 또한 토지사용권을 부여하는 방법으로서 “토지사용권의 할당”이라는 용어와 “토지사용권의 임대”에 관한 정의도 추가되었습니다.

2. 토지사용권의 형식 수정

개정안에서는 FIE가 국내기업과 동일한 형태의 토지사용권을 가질 수 있도록 명시하였습니다. 이에 따라 FIE는 주택 매매 및 임대를 목적으로 토지사용권을 취득할 수 있게 될 전망입니다. 또한 FIE가 70년 동안 토지사용권을 보유할 수 있도록 하되, FIE로부터 매입하는 현지인은 기간 제한 없이 토지사용권을 보유할 수 있도록 하고 있습니다. 한편 종래 현지인이 국가로부터 임대를 할 경우 임대료를 연납하는 방식만 허용되었으나, 개정안에서는 일시납도 허용하고 있습니다.

3. 토지사용권의 취득

개정안에서는 국가가 경매를 통해 토지사용권을 더 많이 할당하도록 하고, 이 과정에 FIE와 국내기업이 참여할 수 있도록 권고하고 있습니다. 다만 경매 개시 전에 철거와 보상이 완료되어야 합니다. 또한 개정안은 FIE가 국내기업, 해외거주 베트남인 및 공업단지 개발자로부터 토지를 전대할 수 있음을 명시하고 있습니다. 한편 개정안에서는 국회의 결정 또는 수상의 승인을 받은 투자 프로젝트나 관할 지방 인민위원회에 의해 승인된 공업단지 및 신도시의 경우 외에는 국가가 사회·경제 발전을 이유로 수행하는 토지 보상과 철거 작업을 자제하도록 권고하고 있습니다. 이와 관련하여 외국인 100% 투자한 FIE는 이러한 국가 주도의 토지정리 작업에서 혜택을 받지 못한다고 명시하고 있습니다.

4. 토지사용권 기간

내국인 개인과 가구에 할당된 농지에 대한 토지사용권의 기간은 최대 50년까지 연장하도록 수정하였습니다(현재 20년). 내국인 개인과 가구만이 안정적인 장기적인 거주 목적의 토지사용권을 할당받을 수 있게 되고, 법인은 더 이상 이러한 안정적인 장기적인 토지사용권을 받지 못하게 됩니다. 기존 투자 프로젝트에 부여된 토지사용권의 기간은 그대로 유지됩니다(일반적으로 최대 50년, 특별한 장기 프로젝트의 경우 70년). 매매 또는 임대용 주택 개발을 위해 사용되는 토지 사용권의 기간은 개발자의 프로젝트 허가기간과 동일해야 합니다. 개정안은 토지사용권 기간이 만료될 경우, 만약 토지사용자가 여전히 동일한 지역에 대한 토지사용을 희망하면 국가는 기간의 연장을 고려하도록 명시하고 있습니다.

5. 프로젝트 실행의 지연

현행 토지법상으로는 프로젝트를 시행하기 위한 목적으로 사용권이 부여된 토지의 경우 프로젝트의 개시가 12개월 이상 연기되거나 프로젝트의 진행이 허가된 일정보다 24개월 이상 늦어졌을 때 국가가 회수할 수 있습니다. 그런데 개정안에서는 토지사용자가 연장된 기간 동안의 토지사용료를 국가

에 지불하고 프로젝트 개시일 또는 일정을 24개월까지 연장 신청할 수 있도록 하고 있습니다. 다만 연장된 기간이 지난 후에도 토지사용자가 토지를 사용하지 않을 경우 국가는 토지를 회수합니다.

6. 토지사용권의 담보 제공

외국 금융기관도 토지에 대한 담보권을 취득할 수 있도록 개정하려는 움직임이 있었으나, 개정안은 베트남에서 인가를 받아 영업 중인 금융기관만 부동산 담보권을 취득할 수 있는 현행 규정을 유지하고 있습니다.

7. 토지 가격

개정안은 5년마다 지방 인민위원회에서 표준공시지가를 발표하도록 하고 있습니다(현재는 매년 발표). 이와 별도로, 지방 인민위원회는 토지의 위치, 인프라 및 용도를 고려하여 특정 부지에 대한 개별공시지가를 확정할 수 있습니다. 공시지가는 세금, 수수료, 행정벌과 보상금 산정 등의 기준이 됩니다.

8. 매매를 위해 분할된 토지

개정안에는 주택 개발자가 토지를 분할하여 판매하는 것을 허용할 것인지에 관한 내용이 포함될 것으로 전망됩니다. 긍정적으로 개정이 된다면, 현재 자금부족 상황에 부딪힌 다수의 개발자들과 구매자들을 위해 시장상황을 개선시키는 효과가 있을 것으로 기대됩니다.

9. 공업단지의 토지

개정안에 따르면, 공업단지 개발자는 임대의 방식으로만 토지사용권을 받을 수 있게 됩니다(현재는 할당과 임대 모두 가능). 임대료 지급 방법(연납 또는 일시납)은 개발자가 선택할 수 있습니다. 만약 일시납 방식으로 할 경우, 개발자는 공단 입주자에게 토지를 전대하고 그 전대료를 연납 또는 일

시납으로 받을 수 있습니다. 반면 연납으로 할 경우, 개발자는 공단 입주자로부터 전대료를 연납 방식으로만 받을 수 있습니다. 개발자의 국가에 대한 임대료 지급 방식이 연납인지 일시납인지에 상관없이, 공단 입주자는 국가로부터 직접 토지를 임대한 임차인과 동일한 권리를 가지며 토지사용권을 발급받을 수 있습니다.

10. 새로운 과세항목

개정안에 따르면, 벼농사에 사용되고 있는 토지를 다른 목적으로 개발할 목적으로 국가로부터 임대하거나 할당받는 토지사용자는 국가가 벼농사를 위한 대체토지를 마련할 수 있도록 추가금액을 지불하여야 합니다. 이 금액은, 할당 또는 임대를 승인하거나 토지사용목적의 전환을 허용할 경우 국가가 임대료 또는 토지사용료에 추가하여 청구할 것으로 예상됩니다.

한편 법인세법의 개정 내용을 반영하여, 석유 기타 희귀 자원을 탐사·개발하는 업종의 경우 해당 프로젝트와 회사의 특성에 따라 32% 내지 50%의 법인세율을 적용하고, 첨단산업과 낙후지역 등 특별한 조세혜택을 받는 기업은 그 요건에 따라 10% 내지 20%의 법인세율을 적용받는 내용이 추가되었습니다.