

2024 년 10 월 뉴스레터

지침- 회신 문서

1. 세무총국의 2024 년 10 월 17 일 제 4640/TCT-CS 호의 공문서 토지 임대료에 대한

- 국회는 2024 년 1 월 18 일에 토지법 제 31/2024/QH15 호의 제 159 조 1 항 b, h 항목, 제 257 조 1 항에 다음과 같이 규정한다:

“제 159 조. 토지 가격표

1. 토지 가격표는 다음의 경우에 적용된다:

b) 국가로부터 임차한 토지의 연간 임대료를 계산하는 경우;

...

h) 국가가 가정이나 개인에 대해 일회성 방식으로 토지 세금 징수 또는 토지 임대를 통한 토지 배분 방식으로 토지 사용권을 인정할 때 토지 세금 및 토지 임대료를 계산하는 경우;

제 257 조. 이 법령 시행 시 토지 재정 및 토지 가격에 관한 정산

1. 제 45/2013/QH13 호의 토지법의 규정에 따라 성급 행정구역 인민위원회에서 발행한 토지 가격표는 2025 년 12 월 31 일까지 계속 적용될 수 있다. 필요할 경우, 성급 인민위원회는 이 법령의 규정에 따라 지역에 실제 토지 가격 상황에 맞게 토지 가격표를 조정하기로 결정한다.

- 정부는 2024 년 07 월 30 일에 시행령 제 103/2024/NĐ-CP 호의 제 26 조 제 1 항, 제 30 조, 제 51 조 제 1 항에서 토지 사용료 및 토지 임대료에 대해 규정한다:

제 26 조. 토지 임대료 단가

1. 경매를 통하지 않은 토지가 임대료를 매년 납부하는 형태로 임대되는 경우:
토지 임대료 단가 = 토지 임대료 단가를 계산하는 비율(%) 곱하기 (x) 토지 임대료 계산의 기준이 되는 토지 가격. 여기서:

a) 단가를 계산하는 비율(%)은 0,25%에서 3%까지입니다.

지역 실제 상황에 따라 해당 지역 및 도로에 따라 각기 다른 용도에 맞는 토지 임대료 단가를 계산하는 비율(%)을 정하며, 이는 같은 수준의 인민 의회의 의견을 청취한 후에 결정됩니다.

b) 토지 임대료 계산의 기준이 되는 토지 가격은 토지 가격표에 있는 토지 가격입니다(토지법 제 159 조 제 1 항 제 b 항목, 제 h 항목의 규정에 따라); VND/제곱미터(VND/m²)로 결정됩니다.

제 30 조. 토지 임대료 산정

1. 토지가 연간 임대료 지급 조건으로 임대되는 경우, 연간 임대료는 다음과 같이 산정된다:

연간 임대료	=	임대료가 부과되는 토지 면적(이 시행령의 제 24 조에 규정에 따라)	x	연간 임대료 단가 (이 시행령의 제 26 조 제 1 항, 제 27 조 제 2 항 a 항목, 제 28 조 제 1 항 및 제 2 항에 규정에 따라)
--------	---	--	---	--

제 51 조. 토지 임대료 징수에 적용되는 전환 조항

10. 이 시행령의 발효하기 전에 토지가 임대되었고, 2024 년 토지법 시행일 이전에 토지법에 따라 토지 임대료가 안정적 단가으로 적용되고 있는 경우, 토지 임대료는 안정 기간이 끝날 때까지 안정적인 단가으로 적용된다. 안정 기간이 끝나면, 다음 주기를 위해 이 시행령 제 30 조의 규정에 따라 토지 임대료가 계산된다. 이 토지 임대료는 5 년 동안

적용되며, 토지 임대료 안정 주기가 완료되면, 이 시행령 제 32 조의 규정에 따라 토지 임대료가 조정된다.

제 53 조. 효력

1. 이 시행령은 2024 년 8 월 1 일부터 발효된다.

2. 빈증성 세무국의 2024 년 09 월 26 일 제 25952/CTBDU-TTHT 호의 공문서 조세 정책에 대한

2013 년 12 월 31 일 재무부의 시행규칙 제 219/2013/TT-BTC 호의 제 7 조 제 5 항에 근거하여 다음과 같이 규정한다.

“5. **상법 규정에 따라, 판촉을 위해 사용되는 제품, 상품 및 서비스의 경우 과세 가격은 영(0)으로 결정됩니다. 판촉을 위해 사용된 상품 및 서비스가 상법 조항을 준수하지 않는 경우, 내부 소비, 선물, 기부 또는 제공을 위해 사용되는 상품 및 서비스와 마찬가지로 세금을 신고, 계산 및 납부해야 한다.**”

2021 년 06 월 01 일 재무부의 시행규칙 제 40/2021/TT-BTC 호의 제 10 조 제 1 항에 따라 개인 사업체 및 가계 사업체에 대한 부가가치세(VAT) 및 개인소득세(PIT)및 조세 관리를 지침한다:

제 10 조. 세금 계산의 기준

세금 계산의 기준 가계사업체와 개인 사업체가 납부해야 할 세금의 계산 기준은 과세수익 및 세율이다.

1. 과세 수익

사업체와 개인 사업체에 대한 부가가치세(VAT) 및 개인소득세(PIT)의 적용을 받는 수익은 과세 기간 동안의 상품 판매, 가공비, 커미션비, 서비스 제공 비용 포함된 수익(세금 부담 대상)이다, 여기에는 현금 또는 비현금 지급한 보너스, 매출 달성 지원, 프로모션, 무역 할인, 결제 할인; 규정에 따라 받을 수 있는 보조금, 추가 요금, 추가 수수료; 계약 위반에 대한 보상, 기타 보상(개인소득세(PIT) 적용 수익에만 포함); 가계 및 개인 사업체가 받는 기타 수익 실제로 수집되었는지 여부에 관계없이 가계 및 개인 사업체가 얻은 기타 수익이다.

3. 빈푸억성 세무국의 2024 년 09 월 26 일 제 3261/CTBPH-TTHT 호의 공문서 조세 정책에 대한

정부의 2020 년 11 월 05 일에 시행령 제 132/2020/NĐ-CP 호(2020 년 12 월 20 일에 발효된다)의 제 16조 3 항에 따라, 특수관계 거래 기업의 조세관리 다음과 같이 규정한다:

“3. 특수관계 거래 기업의 법인세 과세 소득을 결정할 때 총 대출 이자 비용이 공제됩니다.

a) 법인세 과세소득을 결정할 때 공제액은 해당 기간의 영업활동 순이익 총액에 해당 기간 동안 발생한 예금이자, 대출이자 및 해당 기간에 발생한 감가상각비를 공제한 대출이자 비용을 더한 금액의 30%를 초과하지 않습니다.

b) 이 법령 a 항목에 의거하여 공제되지 않는 이자 비용 부분은 다음 과세 기간으로 이월되며, 이월된 이자 비용은 다음 과세 기간의 공제 가능한 총 이자 비용이 이 조항의 a 항에 명시된 수준보다 낮을 경우, 공제 가능한 총 이자 비용을 산정하는데 포함됩니다. 이자 비용의 이월 기간은 공제되지 않은 이자 비용이 발생한 다음 해부터 최대 5 년을 초과할 수 없습니다.

c) ...

d) 납세자는 시행령 제 132/2020/NĐ-CP 호에 따라 발행된 부록 I 에 따라 과세 기간의 이자 비용 비율을 신고한다.

4. 다낭시 세무국의 2024 년 09 월 12 일 제 7485/CTDAN-TTHT 호의 공문서 조세 정책에 대한

다음과 같이 규정에 따라 근거하여:

+ 재무부의 2023 년 12 월 31 일 제 219/2013/TT-BTC 호 시행교칙은 2015 년 02 월 27 일 제 26/2015/TT-BTC 호 시행교칙의 제 1 조 제 9 항 a 목에 의해 개정되었으며, 이는 부가가치세(VAT) 공제의 원칙에 대해 규정한다.

+ 재무부의 2021 년 9 월 29 일 시행규칙 제 80/2021/TT-BTC 호에 세무관리법의 일부 조항을 시행을 안내한다 및 정부의 2020 년 10 월 19 일 시행령 제 126/2020/NĐ-CP 호 세무관리법의 일부 조항을 상세히 규정한다:

따라서, 지점이 부가가치세가 부과되는 상품 및 서비스와 부가가치세가 면제되는 상품 및 서비스를 생산 및 판매하는 경우, 지점은 부가가치세 공제 조건을 충족할 때에만 부가가치세가 부과되는 상품 및 서비스의 생산 및 판매에 사용된 상품 및 서비스에 대한 부가가치세를 공제할 수 있습니다.

지점은 공제 가능한 부가가치세와 공제할 수 없는 부가가치세를 별도로 회계 처리해야 합니다. 만약 별도로 회계 처리가 불가능한 경우, 공제 가능한 세금은 부가가치세가 부과되는 매출, 신고되지 않은 매출, 그리고 부가가치세 납부를 기준으로 한 총 매출에 대한 비율(%)에 따라 산정됩니다. 이 과정에는 신고되지 않은 매출과 별도로 회계 처리할 수 없는 세금이 포함됩니다.

5. 하노이시 세무국의 2024 년 09 월 12 일 제 54481/CTHN-TTHT 호의 공문서

부동산 양도의 조세 정책에 대한

정부의 2013 년 12 월 18 일자 시행령 제 209/2013/NĐ-CP 호의 제 4 조 제 3 항은 2022 년 7 월 29 일자 시행령 제 49/2022/NĐ-CP 호의 제 1 조 제 9 항 a 항목에 의해 개정 및 보완하며 근거하여, 부가가치세법의 일부 조항을 상세히 시행 지침을 규정한다

“3. 부동산 양도 활동에 대해 부가가치세 과세 가격은 부동산 양도 가격에서 부가가치세 과세를 위한 공제된 토지 가격을 뺀 것이다.

a) 부가가치세 계산을 위한 공제 토지 가격은 다음과 같이 규정한다:

a.1) 국가로부터 인프라에 투자하고 판매를 위한 주택을 건설하기 위해 배정받은 토지의 경우, 부가가치세 계산을 위한 공제 토지 가격은 토지 사용료 징수에 관한 법률 규정에 따라 국가 예산으로 이전되는 토지 사용료, 보상 및 부지 정리 비용(있는 경우)을 포함한다.

a.2) 토지 사용권 경매의 경우, 부가가치세 계산을 위한 공제 토지 가격은 경매 낙찰 토지 가격이다.

...

이 조항의 a.1 및 a.3 항목에 규정된 보상 및 부지 정리 비용은 관할 국가 기관에 의해 승인된 계획에 따른 보상 및 부지 정리 비용이며, 토지 사용료, 토지 임대료 및 수면 임대료의 징수에 관한 규정에 따라 지급해야 하는 토지 사용 가격 또는 토지 임대료에서 공제된다.

a.4) 사업체가 개인이나 조직으로부터 토지 사용권을 양도받는 경우, 부가가치세를 계산할 때 공제되는 토지 가격은 토지 사용 권리를 양도받는 시점의 토지 가격이며, 인프라의 가치는 포함되지 않다. 사업체는 인프라에 대한 부가가치세를 신고하고 공제받을 수 있다(있을 경우). 양도받는 시점의 토지 가격을 확인할 수 없는 경우, 부가가치세를 계산할 때 공제되는 토지 가격은 계약 체결 시점에 중앙 정부에 소속된 시급, 성급 인민위원회의 규정에 따라 토지 가격을 정한다.

2013 년 11 월 20 일 제 209/2013/NĐ-CP 호 시행령의 제 4 조 제 3 항 a 항목 (2015 년 2 월 12 일 제 12/2015/NĐ-CP 호 시행령의 제 3 조 제 3 항에 개정 및 보완됨)의 규정에 따라 사업체가 개인이나 조직으로부터 인프라의 가치를 포함되는 토지 가격을 양도받는 경우, 부가가치세를 계산할 때 공제되는 토지 가격은 양도받는 시점의 인프라를 포함하지 않은 가격이다.

양도받는 시점에 인프라의 가치를 분리할 수 없는 경우, 부가가치세를 계산할 때 공제되는 토지 가격은 계약 체결 시점에 중앙 정부에 소속된 시급, 성급 인민위원회의 규정에 따라 토지 가격을 정한다.

**6. 동나이성 세무국의 2024 년 07 월 15 일 제 5629/CTDON-TTHT 호의 공문서
과납한 개인 소득세에 대한**

제 60 조. 과납한 세금, 지연 납부 이자 및 벌금의 처리

1. 납세자가 납부한 세금, 지연 납부 이자, 벌금의 세액이 납부해야 할 금액보다 많을 경우, 과납부한 금액은 남아있는 세금, 지연 납부 이자, 벌금과 상계하거나 다음 세금 신고 시 납부해야 할 금액에서 차감할 수 있으며, 납세자가 더 이상 세금, 지연 납부 이자, 벌금을 없을 경우에는 환급받을 수 있다.

제 55 조. 세금 납부 기한

1. 납세자가 세금을 산출하는 경우, 가장 느린 납세 마감일은 세금 신고서 제출 마감일이다. 세금 납부 기한은 오류가 있는 과세 기간의 세금 신고서 제출 기한이다.

법인세는 분기별로 임시 납부하며, 세금 납부 기한은 다음 분기의 첫 달 30 일이 최종 기한이다..."

2021 년 9 월 29 일 재무부의 80/2021/TT-BTC 호 시행규칙의 제 25 조 제 1 항 및 제 2 항에 따라 과납한 세금, 연체 이자 및 벌금의 처리에 관한 규정한다:

1. 조세관리법 제 60 조 제 1 항에 따라 과납한 세금, 지연 납부 이자 및 벌금 (이하 "과납 금액"이라 한다)은 다음과 같이 처리된다:

a) 다음과 같은 경우에 미납 세금, 연체 이자 및 벌금에 대한 상계 또는 차기 납부해야 할 세금, 연체 이자 및 벌금에 대한 상계:

a1) 과납 금액과 동일한 범주 및 영역에 해당하는 납세자의 채무에 대한 상계 조치.

a2) 과납 금액과 동일한 범주 및 영역에 속하는 납세자가 새로 납부해야 할 금액에 대한 상계가 이루어져야 한다.

a3) 초과 개인소득세(PIT)를 보유한 소득 지급자는 제 1 항의 a.1 및 a.2 항에 따라 상계를 수행해야 한다. 초과 PIT 는 권한을 부여한 개인의 초과 PIT 에서 권한을 부여한 개인의 납부해야 할 PIT 를 차감한 값으로 정의된다. 소득 지급자는 PIT 의 최종 확정 시 초과 PIT 를 권한을 부여한 개인에게 반환해야 한다.

2. 과납 세금, 지연 납부 이자 및 벌금을 상계하는 절차에 대한 설명

a) 이 법령 제 1 항 a.1, a.2, a.3 항목에 의거하여 채무 또는 새로 납부해야 할 금액과 상계할 초과 납부 금액이 있는 납세자는 세무 당국에 상계 신청서를 제출할 필요가 없습니다. 세무 당국은 이 법령 제 1 항 a.1 항목 및 a.2 항목에 명시된 경우에 대해 세무 관리 시스템을 통해 초과 납부 금액을 자동으로 상계하며, 이 법령 제 69 조에 따라 납세자에게 관련 정보를 제공합니다.

**7. 빈즈웅성 세무국의 2024 년 10 월 22 일 제 27659/CTBDU-TTHT 호의 공문서
조세 정책에 대한**

2020 년 06 월 17 일 기업법의 제 59/2020/QH14 호의 제 75 조 1 항의 근거하여:

"1. 기업설립 등록 시 1 인 유한책 임회사의 정관자본금은 회사소유주가 회사에 출자하기로 약속한 자산의 총가치로 회사 정관에 표기된다."

제 8 조. 직접 투자 계좌의 개설 및 사용

1. 외국 직접 투자 기업으로서 거주자 및 사업 협력 계약에 참여하는 외국 투자자는 베트남에서 FDI 활동과 관련된 수익 및 지출 거래를 수행하기 위해 01(하나)의 허가된 금융 기관에서 외화 계좌를 개설해야 한다.

- 2019 년 6 월 26 일에 발행된 베트남 중앙은행의 제 06/2019/TT-NHNN 호 시행규칙 제 8 조에 근거하여, 베트남에 대한 외국인 직접투자에 대한 외환관리 지침을 다음과 같이 규정한다:

제 8 조. 투자 준비를 위한 송금

1. 투자 등록 증명서를 관할 기관으로부터 받기 전에, 외국 투자자로부터의 자본 기여, 주식 구매 및 자본 기여 취득 조건 충족에 대한 통지와 전문 법률 및 규정에 따른

설립 및 운영 허가, PPP 계약 체결이 이루어지기 전에, 외국 투자자는 외국에서 또는 외환 계좌에서 베트남의 허가된 은행에 개설한 베트남 동화를 송금하여 베트남에서의 투자 준비 기간 동안 법적 비용을 지불하기 위해 송금할 수 있다.

2. 관할 기관으로부터 투자 등록 증명서를 받은 후, 외국 투자자로부터의 자본 기여, 주식 구매 및 자본 기여 취득 조건 충족에 대한 통지와 전문 법률 및 규정에 따른 설립 및 운영 허가, PPP 계약 체결이 이루어진 경우, 외국 투자자가 투자 준비를 위해 베트남으로 송금한 금액은 다음과 같이 사용될 수 있다:

a) 일부 또는 전체를 기여 자본으로 전환하기 위해;

...

4. 이 조항의 제 1, 2 및 3 항목에 명시된 거래는 관련 당사자 간의 합의에 따라 실행되며, 베트남으로 송금된 자금을 증명하는 유효한 문서와 베트남 내 투자 준비 활동과 관련된 법률 비용을 제출해야 하며, 외환 관리 규정, 투자에 관한 법률 및 규정, 회계 및 기타 관련 법률 및 규정을 준수해야 한다.

상기 언급된 규정에 따라 세무국은 다음과 같이 회신합니다:

투자 등록 증명서를 발급받기 전에 외국인 투자자는 외환을 통해 01(하나)의 허가된 금융기관에 직접 투자 계좌를 개설하고, 이를 통해 베트남 내 직접 투자 활동과 관련된 수입 및 지출 거래를 수행해야 합니다. 외환 관리 규정에 따르면, 외국인 투자자가 위의 자본 계좌에서 임대인의 계좌로 이체한 토지 임대 보증금 및 선불금은 외국인 직접 투자 활동에 적합하게 처리되며, 이는 투자자가 회사에 대한 유효한 출자금으로 간주됩니다.

외국 투자자가 외국에서 임대인의 계좌로 직접 송금하여 토지 임대 보증금을 지급하는 경우, 이는 금융기관의 직접 투자 계좌를 통하지 않으므로 관련 규정에 부합하지 않으며, 해당 금액은 투자자의 회사에 대한 유효한 자본 출자로 간주되지 않습니다.

