

2023년 부동산 사업법에 따른 주요 변경사항

2024년 3월 4일



At a glance...

국회는 부동산 사업법 29/2023/QH15 (Law on Real Estate Business, “LOREB 2023”)을 승인하였습니다. 이는 2025년 1월 1일부터 발효되며 현행 부동산 사업법을 대체합니다.

세부 사항...

주목할 만한 주요 사항은 다음과 같습니다:

- LOREB 2023은 오프더플랜(Off the plan) 부동산 판매에 더 많은 조건을 부여합니다. 여기에는 해당 부동산이 판매 및/또는 임대-구매를 위한 주택 건설 및 건설 공사를 위해 특별히 승인된 부동산 프로젝트의 일부여야 한다는 것이 포함됩니다.
- 현행법은 오프더플랜 구매를 위한 보증금에 대해 언급하지 않는 반면 LOREB 2023은 보증금의 한도를 매입가의 5%로 설정합니다.
- 현행법과 유사하게 LOREB 2023은 오프더플랜 프로젝트의 매도자가 은행보증을 보완하도록 요구합니다. 그러나 신규법은 해당 재산 매수자에게 구매에 대해 은행보증이 필요한지 여부를 선택할 수 있는 권리를 부여합니다. 이를 선택한다면 당사자들은 은행 보증서 확보 및 보증 수수료 지불 등 보증을 발효시키기 위한 행정절차를 거쳐야 합니다.
- 투자자가 부동산 프로젝트에 투자하는 지분은 프로젝트가 20헥타르 미만의 토지를 사용하는 경우 프로젝트 총 자본의 최소 20%여야 하며, 프로젝트가 20헥타르 이상의 토지를 사용하는 경우 최소 15%여야 합니다. 기업은 여러 프로젝트를 진행하는 경우 모든 프로젝트에 대한 자기자본이 충분해야 합니다. 이는 시행령 02/2022/ND-CP 및 이전 시행령 43/2014/ND-CP에 이미 포함되어 있기 때문에 새로운 요구사항은 아니지만, 이러한 자본 한계 기준이 법으로 제정된 것은 이번이 처음입니다.
- LOREB 2023 또한 재산 매수자가 원산지 증명서를 발급받을 때까지 총 지불금의 5%를 연기할 수 있다는 조항을 법으로 규정합니다.

세부 사항...

- LOREB 2023에서는 부동산 투자자/개발자가 현행법에 따라 반드시 공개해야 하는 정보 외에도 부동산 프로젝트에 대한 원칙적 승인, 토지할당/토지임대에 대한 결정 및 토지용도 변경에 대한 관할당국의 허가 등 더 많은 정보를 공개하도록 요구하고 있습니다. 해당 내용들은 부동산 설립 웹사이트 및 부동산 사업에 관한 정부 웹사이트 (<https://batdongsan.xaydung.gov.vn/>)를 통해 공개해야 합니다.

Contact us

본 뉴스레터는 일반적인 정보 전달을 목적으로 작성되었으며, 구체적인 자문을 원하실 경우 아래 연락처로 연락주시기 바랍니다.



Richard Irwin
Partner - Tax & Legal services
+84 (28) 3824 0117
r.j.irwin@pwc.com



박준형 – 호치민 사무실
Senior Manager, Korean CPA
+84 (28) 3823 0796 Ext. 4611
park.junhyung@pwc.com



Phan Thi Thuy Duong
Partner – Legal services
+84 (28) 3823 0796, ext. 1508
phan.thi.thuy.duong@pwc.com



우정균 – 하노이 사무실
Senior Manager, Korean CPA
+84 (24) 3946 2246 Ext. 1011
jung.kyun.woo@pwc.com

www.pwc.com/vn



facebook.com/pwcvietnam



youtube.com/pwcvietnam



linkedin.com/company/pwc-vietnam

At PwC Vietnam, our purpose is to build trust in society and solve important problems. We're a member of the PwC network of firms in **151 countries** with over **360,000 people** who are committed to delivering quality, assurance, advisory, tax and legal services. Find out more and tell us what matters to you by visiting us at www.pwc.com/vn.

©2024 PwC Legal (Vietnam) Co., Ltd. All rights reserved. PwC refers to the Vietnam member firm, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.