

해외부동산 취득신고 관련 유의사항

1. 해외부동산을 취득하기 위해 취득하려는 해외부동산을 담보로 현지의 금융기관(비거주자)으로부터 대출을 받는 경우, 비거주자와의 금전대차계약에 따른 신고의무는 면제되므로 해외부동산 취득신고만 하면 됨 → 해외부동산취득신고수리서에 현지조달액 및 현지금융기관 등을 기재함
2. 내신고가 가능한 경우
 - 가. 분양과 관련한 청약대금을 사전에 송금해야 하는 경우
 - 나. 매매물건이 확정되었으나, 계약금 등의 사전지급 없이는 매매계약 체결이 불가능한 경우※ 내신고를 한 경우 내신고를 한 날로부터 3개월 이내에 본신고를 하거나 자금을 국내로 회수해야 함
3. 해외부동산취득 신고수리를 받은 자가 신고내용을 변경(추가 송금을 통한 현지조달액 감액 등)하는 경우, 변경사항 및 변경 사유를 첨부하여 당해 신고수리기관에 내용변경 신고해야 함
※ 신고수리받은해외부동산(A)을 처분하고 다른 해외부동산(B)을 구입하려는 경우에는 반드시 지정거래외국환은행 앞으로 (A)에 대한 처분 보고와 (B)에 대한 취득신고를 동시에 이행한 후 거래해야 함(내용변경신고 대상이 아님)
4. 해외부동산 취득 후 현지 금융기관(또는 비거주자) 앞으로 당해 부동산을 담보로 제공하고 추가로 대출받는 경우에는 사전에 한국은행 총재에게 비거주자와의 금전대차를 신고해야 함
5. 한국은행 또는 외국환은행으로부터 신고수리를 받아 해외부동산을 취득한 자는 외국환거래규정 제9-40조에 따라 아래 보고서를 해당 기간 내에 제출해야 함
 - 1) 해외부동산 취득 보고서 : 부동산 취득자금 송금후 3개월 이내
 - 2) 해외부동산 처분(변경)보고서 : 부동산처분(변경)후 3개월 이내(3개월 이내에 처분대금 수령시 수령시점)
 - 3) 수시보고서 : 매 2년마다 보유사실 입증서류
6. 해외부동산 취득 관련 신고 및 보고의무를 이행하지 않은 경우 형사벌칙 또는 과태료 등 행정처분을 받을 수 있음

※ 주요항목 기재 요령

- 본신고 및 내신고 구분 : 해당 항목을 체크
- 총취득금액(A) : 당해 부동산을 취득함에 있어 필요한 비용의 총액
- 국내송금액(B)
 - 가. 취득자금 국내 송금액 : 부동산 취득하기 위하여 국내에서 송금하는 금액
 - 나. 모기지론(원리금상환송금예정액) : 모기지론 금액 중 국내에서 송금하여 상환하고자 하는 금액
- 현지조달액(C)
 - 가. 모지기론(원리금상환현지조달금액) : 모지기론의 원리금 중 현지에서 급여소득 혹은 임대소득 등으로 상환하고자 하는 금액
 - 나. 기타 : 외국환은행을 통하여 취득보유가 인정된 자금 혹은 현지 소득금액을 기재
- 신고수리금액 : 국내송금액(B)의 합계금액을 기재

