

# Capital Gains Tax for Nonresident Korea

Oct. 14, 2016

## I. Overview

The tax filing and tax payment matters of nonresident on the Capital Gains among the domestic source income is reviewed summarized as below.

## II. Domestic Source Capital Gains of Nonresidents

### 1. Scope of Capital Gains of Nonresidents [Article 119-9 of Income Tax Act]

(Generated from domestic area)

- 1) transfer of land or buildings, rights to real estate and other assets (capital gains on real estate)
- 2) transfer of stocks issued by domestic corporation, etc.
- 3) transfer of stocks and etc. issued by foreign corporation (including other securities issued by foreign corporation at domestic place for business).

### 2. Withholding [Article 156-1-4 of Income Tax Act]

When the acquirer is an individual, the individual does not have liability to withhold income tax (exempted since Jan. 1, 2010 and the transferor has liability to file and pay the tax). When the acquirer is a corporation, the corporation has liability to withhold income tax as withholding agent.

#### 1) Withholding Tax Rate

In case the acquisition value of the assets transferred are not verified: 10% of transfer amount

In case the acquisition value and transfer expenses of the assets transferred are verified: The lesser of an amount equivalent to 10% of the amount paid, or an amount equivalent to 20% of gains from transfer of such assets

### 3. Place for Tax Payment [Article 6-2 of Income Tax Act]

In case nonresident has domestic place for business: location of domestic place for business shall be the place of payment of income tax of a nonresident

In case nonresident do not have domestic place for business: place where income is generated from a source in the Republic of Korea shall be the place of payment of income tax of a nonresident

### 4. Method of Taxation [Article 121-2 of Income Tax Act]

- 1) When a nonresident has capital gains income, the income tax shall be classified and imposed in the same method as that for a resident.

But for nonresident, the non-taxable rule on the 'one house for one household' (Article 89-1-3 of

Income Tax Act) and 'special deduction for long-term holding (limit 80%)' (Article 121-2) shall be applied. **Accordingly, the 'special deduction for long-term holding' (limit 30%) could be applied.**

2) Application of the Non-taxable and Reduction/Exemption Rules

The capital gains could be non-taxable when the transfer was made within two years from the date of departure where one house was held as of the date of departure (Article 154-1-2-a and 154-1-2-b of Enforcement Decree of the Income Tax Act)

And also the capital gains could be non-taxable when a person who has resided at a place of self-cultivating farmland, substitute land for farmland and site of stables for livestock for at least 8 years transfers those assets within 2 years from the date of departure (the rules on tax reduction or exemption could be applied according to the Article 66-1 of Enforcement Decree of the Restriction of Special Taxation Act).

3) The payment in installment is acceptable.

4) The taxpayer is liable to pay the Local Income Tax.

(\*) Reference \_ Practical Guide for Capital Gain Tax (published by Seyeon T&A)

1. Issuing Services of Seal Certificate for Overseas Korean Nationals

- In order to get seal certificate for selling of real estate, Overseas Korean National needs to get confirmation from the head of tax office having jurisdiction over the place of the certificate issuing organization (or location of real Estate).

2. Issuing Services of Confirmation of Selling Real Estate Funds and Funds Source Certification

Classification	Fund Source Certification on Overseas Emigration Cost, etc.	Confirmation of Selling Real Estate Funds	Funds Source Certification for Deposits, etc.
Subject	Overseas Emigrant	Overseas Korean	Overseas Korean
Amount	Amount Exceeding USD100,000 in cumulative amount by household	Within the scope of Transfer Value of Real Estate	Amount Exceeding USD100,000 in cumulative amount for Local Korean Won Deposit and Trust Account
Issued by	Tax office having jurisdiction over the place of address	Tax office having jurisdiction over the location of Real Estate	Tax office having jurisdiction over the place of trading bank designated
Document Form	Exhibit No. 19 of Treatment Act for Inheritance Tax and Gift Tax Act	Exhibit No. 4-2 of Foreign Exchange Transactions Regulations	Exhibit No. 12 of Treatment Act for Inheritance Tax and Gift Tax Act

### III. The Reference Provisions

#### \* Article 119 of Income Tax Act [Domestic Source Income of Nonresident]

Domestic source income of a nonresident shall be classified as follows.

9. Income from transfer of assets or rights falling under any of the following: provided, that this shall only apply where assets or rights that generate such income are located in the Republic of Korea. (amended Dec. 31, 2009)

(a) Assets or rights under Article 94 (1) 1 and 2, and subparagraph 4 (a) and (b) of the same paragraph,

(b) Stocks or investment shares not listed on the securities market (hereafter referred to as "real estate stocks, etc." in this Article) of a corporation whose total assets of the sum of followings becomes 50/100 or more of the total assets of such corporation as of the commencement date of the business year in which the date of transfer falls, among the stocks and investment shares (including certificates of deposit and preemptive rights to new stocks issued on the basis of stocks and investment shares; hereafter the same shall apply in this Chapter) of a domestic corporation. (amended Dec. 15, 2015)

1) Total assets under Article 94 (1) 1 and 2. (newly inserted Dec. 15, 2015)

2) Amount calculated by multiplying the value of holding stocks of domestic corporation for the other corporation which excessively retains the real estate by the retaining ratio of real estate of the other corporation. In such cases, the determination as to whether the corporation is a corporation which excessively retains the real estate or not the determination as to whether the corporation is a corporation which excessively retains the real estate and calculation method of retaining ratio of real estate shall be prescribed by Presidential Decree (newly inserted Dec. 15, 2015)

#### \* Article 121 of Income Tax Act [Method of Taxation on Nonresident]

(1) Income tax on a nonresident shall be calculated by separating cases where it is imposed by aggregating relevant domestic source income, from cases where it is imposed by separating such domestic source income. (amended Jan. 1, 2013)

(2) For a nonresident having a domestic place of business and a nonresident with income under subparagraph 3 of Article 119, tax shall be imposed by aggregating income under subparagraphs 1 through 7, 8-2 and 10 through 12 of Article 119 (excluding income to be withheld pursuant to Articles 156 (1) and 156-3 through 156-6, and for a nonresident with income under subparagraphs 8 and 9 of Article 119, income tax shall be classified and imposed in the same method as that for a resident: Provided, That the proviso to the part other than the Table in Article 95 (2) shall not apply where tax is imposed on a nonresident prescribed by Presidential Decree with income under subparagraph 9 of Article 119. (amended Jan. 1, 2013)

(3) For a nonresident having no domestic place of business, income tax shall be imposed separately by each type of income under each subparagraph of Article 119 (excluding subparagraphs 8 and 9). (amended Jan. 1, 2013)

(4) For domestic income of a nonresident having a domestic place of business which is to be withheld pursuant to Articles 156 (1) and 156-3 through 156-5, income tax shall be imposed separately by each type of income under each subparagraph (excluding subparagraphs 8 and 9) of Article 119. (amended Jan. 1, 2013)

(5) In cases of imposing taxes pursuant to paragraphs (3) and (4) where a nonresident with income under subparagraph 6 of Article 119 among income subject to withholding files a final return on the tax base of global income by applying mutatis mutandis Article 70, income tax may be imposed on the aggregate of income under each subparagraph of Article 119 (excluding subparagraphs 8 and 9). (amended Jan. 1, 2013)

(6) In cases of a joint business where the nonresidents having a domestic place of business jointly manage their business and share the profit and loss thereof, Article 87 shall apply mutatis mutandis concerning distribution, etc. of withheld tax amount. (newly Inserted Jan. 1, 2013)

**\* Article 154 of Enforcement Decree of the Income Tax Act**  
**[Scope of One House for One Household]**

(1) "**One house for one household prescribed by Presidential Decree**" in Article 89 (1) 3 (a) of the Act means where one household comprised of a resident, his/her spouse, and family members who make their living together at the same domicile or place of residence (hereinafter referred to as "one household") owns only one house in the Republic of Korea on the date of transfer, and the holding period of relevant house is at least two years (in cases of the house owned by the resident falling under paragraph (8) 2, three years): Provided, That in any of the following cases where one household owns one house in the Republic of Korea on the date of transfer, such household shall not be subject to the limit on the holding period. (amend Feb. 21, 2014)

1. Where a private house built for lease under the Article 2-2 of 「Special Act on Private Rental Housing」 or public house built for lease under the Article 2-1-2 of 「Special Act on Public Housing」 is acquired and transferred, if the dwelling period from the date of lease of the house built for lease to the date of the transfer of the house is at least five years (including where some of the family members are unable to live together due to schooling, workplace situations, medical care for a disease, or any other inevitable cause specified by Ordinance of the Ministry of Strategy and Finance). (amended Dec. 28, 2015; Addenda of the Enforcement Decree of the Rental Housing Act)

2. Any of the following cases. In such cases, the remaining house and its appurtenant land transferred within five years from the relevant transfer date or expropriation date shall be deemed to be included in cases of item (a). (latter part amended Feb. 15, 2003)

(a) Where the whole or part of the house and its appurtenant land (limited to the house and its appurtenant land purchased prior to the public notice date for the project approval) are purchased by consultation or expropriated under the Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects or expropriated under other Acts. (amended Feb. 9, 2006);

(b) Where all members of a household emigrated from Korea due to emigration under the Emigration

Act: Provided, That it is limited to the transfer made within two years from the date of departure where one house was held as of the date of departure (proviso part amended Feb. 22, 2008)

(c) Where all members of a household have left Korea due to such conditions as study or work needing continuous overseas residence for at least a year: Provided, That it is limited to the transfer made within two years from the date of departure where one house was held as of the date of departure. (proviso amended Feb. 22, 2008)

3. Where a house used for at least one year is transferred due to school, work, medical treatment and recuperation, or any other inevitable cause determined by Ordinance of the Ministry of Strategy and Finance. (amended Feb. 21, 2104)

.  
. .

*(the rest is omitted)*

**\* Article 66 of the Enforcement Decree of the Restriction of Special Taxation Act  
【Capital Gains Tax Reduction or Exemption for Self-Cultivating Farmland】**

(1) "Resident prescribed by Presidential Decree who resides at a place where farmland is located" in the main body of Article 69 (1) of the Act means a resident prescribed under Article 1-2 (1) 1 of the Income Tax Act as of the date of transfer of the farmland (**including a person for whom two years has not passed since he/she became a non-resident**) who has cultivated farmland while living in any of the following areas (including areas that used to be following areas at the time a resident commenced cultivation, but cease to be such areas due to reorganization of administrative districts) for at least eight years (three years where a resident transfers any parcel of farmland eligible for the management transfer subsidy referred to in paragraph (3) to the Korea Rural Community Corporation established under the Korea Rural Community Corporation and Farmland Management Fund Act (hereafter referred to as the "Korea Rural Community Corporation" in this Article) or to the corporation referred to in paragraph (2)). (newly inserted Feb. 15, 2003)

1. An area within the Si (including an administrative city under Article 10 (2) of the 「Special Act on the Establishment of Jeju Special Self-Governing Province and the Development of Free International City」; hereafter the same shall apply in this Article)/Gun or Gu (referring to an autonomous Gu; hereafter the same shall apply in this paragraph) where the farmland is located (amended Jan 22, 2016 ; Addenda of the Enforcement Decree of Special Act on the Establishment of Jeju Special Self-Governing Province and the Development of Free International City)

2. An area within a Si/Gun/Gu which borders the area referred to in subparagraph 1. (newly inserted Feb. 31, 2001)

3. An area within 30 kilometers in a linear distance from the relevant farmland. (amended Feb. 3, 2015)

(Reference: 비거주자의 양도소득세 \ 양도세신고업무및업무사례 \ 신고&세무실무)

# 비거주자의 양도소득세

## I. 개요

비거주자의 국내 원천소득 중 양도소득이 발생하는 경우 양도소득 신고납부에 대해서 알아보고자 한다.

## II. 비거주자의 국내원천 양도소득

### 1. 비거주자의 양도소득의 범위 [소득세법 119조 9항]

(국내에서 발생하는)

- 1) 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 및 기타자산(부동산 양도소득)
- 2) 내국법인이 발행한 주식 등
- 3) 외국법인이 발행한 주식 등 (외국법인의 국내사업장에서 발행한 그 밖의 유가증권포함)

### 2. 원천징수 [소득세법 156조 1항 4호]

개인인 양수자가 비거주자에 대한 원천징수의무는 2010.01.01.이후 면제(양도자가 신고,납부) 되어, 양수자가 법인인 경우에 한하여 원천징수 의무가 있음.

#### 1) 원천징수세율

양도자산의 취득가액의 확인이 곤란한 경우에는 양도가액의 10%

양도자산의 취득가액 및 양도비용이 확인 되는 경우에는 양도가액의 10%와 양도차익의 20% 중 적은 금액

### 3. 비거주자의 납세지 [소득세법 6조 2항]

비거주자의 소득세 납세지는 국내사업장이 있는 경우에는 국내사업장의 소재지

다만, 국내사업장이 없는 경우에는 국내원천소득(양도물건 소재지)이 발생하는 장소로 한다.

### 4. 과세방법 [소득세법 121조 2항]

#### 1) 비거주자도 거주자와 같은 방법으로 과세한다.

다만, 비거주자의 경우 1세대1주택 비과세 규정(소득세법 제89조 ① 3호) 및 1세대1주택 장기보유특별공제 (한도80%) (소득세법 제121조 ②)는 적용하지 아니한다.

따라서, 장기보유특별공제(한도30%)는 적용 가능하다.

#### 2) 비과세 및 감면 규정의 적용

출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로부터 2년 내 양도 하는 경우에는 비과세 적용 가능 하다. (소득세법시행령 154① 2호 나목 및 다목)

또한, 8년 자경, 농지대토 및 축사용지의 감면 요건이 되는 자가 출국일로부터 2년 내에 양도하는 경우 조세특례제한법시행령 66조 ①에 따른 감면 규정 적용 가능.

3) 분할납부 : 가능

4) 지방소득세 납부의무 있음

(\*) 참고 \_ 세연T&A 양도소득세 실무해설 참조

1. 재외국민 인감 경유 업무

- 재외국민이 부동산 매도용 인감증명서를 발급 받기 위해서는 증명발급청 (또는 부동산소재지) 세무서장의 확인을 받아야 함.

2. 부동산매각자금확인서, 자금출처확인서 발급업무

구분	해외이주비등 자금출처확인서	부동산 매각자금확인서	예금 등 자금출처확인서
대상	해외이주자	재외동포	재외동포
금액	세대별 누계액이 미화 10 만달러 초과	부동산 양도가액 범위 이내	국내원화예금 및 신탁계정 등 누계액이 미화 10 만달러 초과
발급관서	주소지 관할세무서	부동산 소재지 관할세무서	지정거래은행 주소지 관할세무서
서식	상속세 및 증여세 사무처리규정 별지 제 19 호 서식	외국환거래규정 별지 제 4-2 호 서식	상속세 및 증여세 사무처리규정 별지 제 12 호 서식

Ⅲ. 법령검토

\* 소득세법 제119조 【비거주자의 국내원천소득】

비거주자의 국내원천소득은 다음 각 호와 같이 구분한다.

9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산·권리의 양도소득. 다만, 그 소득을 발생하게 하는 자산·권리가 국내에 있는 경우만 해당한다. (2009. 12. 31. 개정)

가. 제94조 제1항 제1호·제2호 및 같은 항 제4호 가목·나목에 따른 자산 또는 권리 (2009. 12. 31. 개정)

나. 내국법인의 주식 또는 출자지분(주식·출자지분을 기초로 하여 발행한 예탁증서 및 신주인수권을 포함한다. 이하 이 장에서 같다) 중 양도일이 속하는 사업연도 개시일 현재 그 법인의 자산총액 중 다음의 가액의 합계액이 100분의 50 이상인 법인의 주식 또는 출자지분(이하 이 조에서 "부동산주식등"이라 한다)으로서 증권시장에 상장되지 아니한 주식 또는 출자지분 (2015. 12. 15. 개정)

1) 제94조 제1항 제1호 및 제2호의 자산가액 (2015. 12. 15. 신설)

2) 내국법인이 보유한 다른 부동산 과다보유 법인의 주식가액에 그 다른 법인의 부동산 보유비율을 곱하여 산출한 가액. 이 경우 부동산 과다보유 법인의 판정 및 부동산 보유비율의 계산방법은 대통령령으로 정한다.(2015. 12. 15. 신설)

#### \* 소득세법 제121조 【비거주자에 대한 과세방법】

① 비거주자에 대하여 과세하는 소득세는 해당 국내원천소득을 종합하여 과세하는 경우와 분류하여 과세하는 경우 및 그 국내원천소득을 분리하여 과세하는 경우로 구분하여 계산한다. (2013. 1. 1. 개정)

② 국내사업장이 있는 비거주자와 제119조 제3호에 따른 소득이 있는 비거주자에 대해서는 제119조 제1호부터 제7호까지, 제8호의2 및 제10호부터 제12호까지의 소득(제156조 제1항 및 제156조의 3부터 제156조의 6까지의 규정에 따라 원천징수되는 소득은 제외한다)을 종합하여 과세하고, 제119조 제8호 및 제9호에 따른 소득이 있는 비거주자에 대해서는 거주자와 같은 방법으로 분류하여 과세한다. 다만, 제119조 제9호에 따른 소득이 있는 비거주자로서 대통령령으로 정하는 비거주자에게 과세할 경우에 제89조 제1항 제3호 및 제95조 제2항 표 외의 부분 단서는 적용하지 아니한다. (2013. 1. 1. 개정)

③ 국내사업장이 없는 비거주자에 대해서는 제119조 각 호(제8호 및 제9호는 제외한다)의 소득별로 분리하여 과세한다. (2013. 1. 1. 개정)

④ 국내사업장이 있는 비거주자의 국내원천소득으로서 제156조 제1항 및 제156조의 3부터 제156조의 6까지의 규정에 따라 원천징수되는 소득에 대해서는 제119조 각 호(제8호 및 제9호는 제외한다)의 소득별로 분리하여 과세한다. (2013. 1. 1. 개정)

⑤ 제3항 및 제4항에 따라 과세되는 경우로서 원천징수되는 소득 중 제119조 제6호의 소득이 있는 비거주자가 제70조를 준용하여 종합소득과세표준 확정신고를 하는 경우에는 제119조 각 호(제8호 및 제9호는 제외한다)의 소득에 대하여 종합하여 과세할 수 있다. (2013. 1. 1. 개정)

⑥ 국내사업장이 있는 비거주자가 공동으로 사업을 경영하고 그 손익을 분배하는 공동사업의 경우 원천징수된 세액의 배분 등에 관하여는 제87조를 준용한다. (2013. 1. 1. 신설)

#### \* 소득세법시행령 제154조 【1세대 1주택의 범위】

① 법 제89조 제1항 제3호 가목에서 “**대통령령으로 정하는 1세대 1주택**”이란 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 가족과 함께 구성하는 1세대(이하 “1세대”라 한다)가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항 제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우는 3년) 이상인 것을 말한다. 다만, 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간의 제한을 받지 아니한다. (2014. 2. 21. 개정)

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」



제2조 제1호의 2에 따른 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우를 포함한다)한 기간이 5년 이상인 경우 (2015. 12. 28. 개정 ; 임대주택법 시행령 부칙)

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 가목에 있어서는 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지를 포함하는 것으로 한다. (2013. 2. 15. 후단개정)

가. 주택 및 그 부수토지(사업인정 고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지에 한한다)의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우 (2006. 2. 9. 개정)

나. 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다. (2008. 2. 22. 단서개정)

다. 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다. (2008. 2. 22. 단서개정)

3. 1년 이상 거주한 주택을 기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 양도하는 경우 (2014. 2. 21. 개정)

.  
.  
.

이하생략

#### \* 조세특례제한법시행령 제66조 【자경농지에 대한 양도소득세의 감면】

① 법 제69조 제1항 본문에서 “농지소재지에 거주하는 대통령령으로 정하는 거주자”란 8년[제3항의 규정에 의한 경영이양보조금의 지급대상이 되는 농지를 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사(이하 이 조에서 “한국농어촌공사”라 한다) 또는 제2항의 규정에 따른 법인에게 양도하는 경우에는 3년] 이상 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역(경작개시 당시에는 당해 지역에 해당하였으나 행정구역의 개편 등으로 이에 해당하지 아니하게 된 지역을 포함한다)에 거주하면서 경작한 자로서 농지 양도일 현재 「소득세법」 제1조의 2 제1항 제1호에 따른 거주자인 자(비거주자가 된 날부터 2년 이내인 자를 포함한다)를 말한다. (2013. 2. 15. 개정)

1. 농지가 소재하는 시(특별자치시와 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조 제2항에 따라 설치된 행정시를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)·군·구(자치구인 구를 말한다. 이하 이 항에서 같다)안의 지역 (2016. 1. 22. 개정 ; 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 시행령 부칙)

2. 제1호의 지역과 연접한 시·군·구안의 지역 (2001. 12. 31. 신설)

3. 해당 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내의 지역 (2015. 2. 3. 개정)