Yulchon Legal Update

2026.01.

Key Highlights of the Law on Investment 2025 (Law No. 143/2025/QH15)

On 11 December 2025, during its 10th sitting, the 15th National Assembly of Vietnam adopted the Law on Investment 2025 ("**LOI 2025**"). The new law will officially come into force on 1 March 2026, replacing the Law on Investment 2020.

The LOI 2025 reflects the State's continued effort to modernise investment governance by streamlining administrative procedures, enhancing decentralisation, and shifting regulatory oversight from pre-approval to post-inspection. These reforms are particularly relevant for foreign direct investment ("**FDI**") enterprises, given their impact on market entry, project structuring, and long-term investment planning.

Set out below are several notable developments, prioritised by their practical relevance to foreign investors.

1. Foreign Investors May Establish Enterprises Without a Prior Investment Project

Article 19 of the LOI 2025 introduces a major liberalisation by allowing foreign investors to establish enterprises in Vietnam without having an investment project in place, provided that applicable market access conditions are satisfied.

Under the previous regime, foreign investors were generally required to identify and register

베트남 개정 투자법 주요 내용 (Law No. 143/2025/QH15)

베트남 제15대 국회는 2025년 12월 11일, 제10차 회기에서 2020년 투자법을 전면 개정하는 2025년 투자법(이하 "**개정 투자법**")을 결의하였습니다.

동 법은 2026년 3월 1일부터 시행되며, 기존 2020년 투자법을 대체하게 됩니다.

개정 투자법은 행정절차의 간소화, 권한의 분권화 강화, 그리고 '사전 승인 중심' 규제에서 '사후 점검 중심' 관리 체계로의 전환을 통해 투자 행정의 현대화를 지속적으로 추진하려는 국가 정책 기조를 반영하고 있습니다. 이러한 개편은 시장 진입, 투자 프로젝트 구조 설계 및 중·장기 투자 전략 전반에 영향을 미친다는 점에서 외국인직접투자(FDI) 기업에게 특히 중요한 의미를 가집니다.

아래에서는 외국인 투자자의 실무적 중요도를 기준으로 주요 개정 사항을 정리합니다.

1. 투자증명서 발급 전 회사 설립 가능성

개정 투자법 제19조는, 시장 접근 요건을 충족하는 경우, 외국인 투자자가 사전에 투자 프로젝트를 보유하지 않더라도 베트남 내 법인을 설립할 수 있도록 허용함으로써 기존에 존재하던 투자 규제를 완화하였습니다.

종전 제도하에서는 외국인 투자자가 회사를 설립하기 위해서는 사전에 투자 프로젝트를 특정하고 이를

a project before setting up a company. The removal of this requirement eliminates a long-standing structural distinction between domestic and foreign investors.

This change will likely facilitate the establishment of holding companies, regional headquarters, and platform entities, allowing foreign investors to enter the Vietnamese market first and develop projects at a later stage.

2. Greater Flexibility in Adjusting Project Operating Terms

The LOI 2025 maintains the statutory maximum operating terms for investment projects—50 years for projects outside economic zones and 70 years for projects within economic zones.

Importantly, the law now permits investors to adjust the operating term during project implementation, whether by extension or reduction. This flexibility did not exist under the Law on Investment 2020, which only allowed extensions when a project was nearing expiry.

Transitional provisions further allow projects approved prior to the LOI 2025 to adjust their operating term where the remaining duration does not align with the financial or business plan of a project transferee.

This change is particularly relevant for FDI transactions involving M&A, project transfers, and real estate developments, where remaining project duration is often a key valuation factor.

등록하는 절차가 일반적으로 요구되었고 이러한 절차를 통해서 외국인 투자자는 투자증명증을 발급받아야 했습니다. 이번 개정으로 해당 요건이 폐지됨에 따라, 내국인 투자자와 외국인 투자자 간에 존재하던 구조적 차별이 사라졌습니다.

이에 따라 외국인 투자자는 지주회사, 지역 본부나 거점, 플랫폼 법인 등을 우선 설립한 후, 추후 단계적으로 투자 프로젝트를 개발하는 방식으로 보다 유연하게 베트남 시장에 진입할 수 있을 것으로 예상됩니다.

2. 프로젝트 운영기간 조정의 유연성

개정 투자법은 투자 프로젝트의 법정 최대 운영기간을 유지하면서도, 프로젝트 시행 중 운영기간을 연장 또는 단축할 수 있도록 허용하였습니다. 이와 관련하여 경제구역 외 지역의 프로젝트는 최대 50년, 경제구역 내 프로젝트는 최대 70년의 운영기간이 적용됩니다.

이는 프로젝트 만료가 임박한 경우에만 기간 연장이 허용되던 2020년 투자법 하에서의 제도와 명확히 구별되는 변화입니다.

아울러 개정 투자법 시행 이전에 승인된 프로젝트라 하더라도, 프로젝트 양수인의 재무계획 또는 사업계획과 잔여 운영기간이 부합하지 않는 경우에는 운영기간 조정이 허용되는 것으로, 개정 투자법의 이행규정은 규정하고 있습니다.

본 개정은 인수합병(M&A), 프로젝트 양수도, 부동산 개발 등에서 잔여 프로젝트 기간이 핵심 가치 평가 요소로 작용하는 외국인 투자자의 투자 거래에 있어 특히 중요한 실무적 의미를 가지게 될 것으로 생각합니다.

3. Broader Access to Special Investment Procedures

The LOI 2025 significantly expands the application of special investment procedures.

FDI projects implemented in industrial zones, export processing zones, high-tech zones, concentrated digital technology zones, free trade zones, international financial centres, and functional zones of economic zones may opt into this mechanism, except where approval in principle is required by the Government.

Projects benefiting from this mechanism are exempt from numerous pre-approval requirements, including approval in principle, technology appraisal, environmental impact assessment, detailed zoning approval, construction permits, and fire safety approvals.

Instead, investors provide project proposals and commitments to regulatory compliance, with authorities conducting post-inspection. For eligible FDI projects, this can substantially reduce project lead time and administrative costs.

4. Clear Identification of Projects Subject to Approval in Principle

The LOI 2025 expressly identifies, for the first time, 20 categories of projects that must obtain approval in principle prior to implementation.

These include projects involving strategic infrastructure, sensitive service sectors such as telecommunications, publishing, and press, projects requiring land or sea use, projects with significant environmental impact, and projects in areas affecting national defence and security.

3. 특별 투자절차의 적용 범위 확대

개정 투자법은 특별 투자절차(Special Investment Procedures)의 적용 범위를 대폭 확대하였습니다.

정부의 투자정책승인이 요구되지 않는 경우, 산업단지, 수출가공구역, 첨단기술단지, 집중 디지털 기술단지, 자유무역지대, 국제금융센터 및 경제구역 내 기능구역에서 시행되는 외국인 투자 프로젝트에는 해당 절차가 선택적으로 적용될 수 있습니다.

특별 투자절차를 적용받는 프로젝트는 투자정책승인, 기술 심사, 환경영향평가, 세부 도시계획 승인, 건설허가 및 소방 안전 승인 등 다수의 사전 인허가 절차가 면제됩니다.

대신 투자자는 프로젝트 제안서 및 관련 법규 준수에 대한 확약을 제출하며, 관할 당국은 사후 점검을 통해 규제 준수 여부를 관리합니다. 이에 따라 요건을 충족하는 외국인투자 프로젝트의 경우 사업 준비 기간 단축 및 행정 비용 절감에 상당한 효과를 기대할 수 있습니다.

4. 투자정책승인 대상 프로젝트 명시

개정 투자법은 사전에 투자정책승인을 반드시 받아야 하는 20개 프로젝트 유형을 법률상 명시하였습니다.

해당 유형에는 전략적 인프라 관련 프로젝트, 통신·출판·언론 등 민감 서비스 분야 프로젝트, 토지 또는 공유수면 사용이 수반되는 프로젝트, 중대한 환경 영향을 초래할 수 있는 프로젝트, 그리고 국방 및 국가안보에 영향을 미치는 지역의 프로젝트가 포함됩니다.

This approach replaces the indirect method under the Law on Investment 2020, where the scope of such projects was inferred from approving authority. The new system enhances predictability and regulatory transparency, which is particularly important for foreign investors during early-stage feasibility assessments.

The LOI 2025 also reallocates approval authority, limiting National Assembly involvement to projects applying special mechanisms, while expanding the role of the Prime Minister and the Chairperson of the provincial People's Committee, thereby reinforcing decentralisation.

5. Continued Reduction of Conditional Business Lines

Appendix IV of the LOI 2025 narrows or removes conditions applicable to several business lines, including tax and customs procedure services, insurance auxiliary services, labour outsourcing, commercial inspection, and certain temporary import and re-export activities.

In addition, the Government is mandated to clearly distinguish business lines requiring pre-licensing from those subject to disclosure-based management and post-inspection.

Although incremental, these reforms contribute to improving market accessibility and operational flexibility, particularly for service-sector FDI enterprises.

Overall, the Law on Investment 2025 represents a continued shift toward a more flexible, decentralised, and investor-oriented regulatory framework. For

이는 승인권자의 유형에 따라 해당 프로젝트의 범위를 파악하던 2020년 투자법 체계에 비해 규제 예측 가능성과 투명성을 현저히 제고하는 조치로 평가됩니다. 특히 초기 사업 타당성 검토 단계에서 외국인 투자자에게 중요한 의미를 가집니다.

아울러 투자법은 승인 권한을 재배분하여, 특별제도가 적용하는 프로젝트에 한해 국회가 승인하도록 해서 그 관여를 축소시켰고, 정부 총리 및 성·직할시 인민위원회 위원장의 권한을 확대함으로써 분권화를 더욱 강화하였습니다.

5. 조건부 사업 분야 축소

개정 투자법 부속서 IV는 세무 및 통관 절차 서비스, 보험 보조 서비스, 인력 파견, 상업 검사, 일부 일시적 수입·재수출 활동 등 여러 사업 분야에 적용되는 조건을 축소하거나 폐지하였습니다.

또한 개정 투자법은 정부로 하여금 사전 인허가 대상 사업을 신고·공시 및 사후 점검 대상 사업과 명확히 구분하도록 하는 의무를 부과하고 있습니다.

비록 점진적인 개정이기는 하나, 본 개정은 특히 서비스 분야 외국인투자 기업의 시장 접근성과 운영 유연성 제고에 기여할 것으로 평가됩니다.

개정 투자법의 내용을 종합적으로 살펴볼 때, 개정 투자법은 보다 유연하고 분권화된 투자자 친화적 규제 체계로의 지속적인 전환을 보여줍니다. 외국인 투자자의

foreign investors, the most notable impacts arise from eased market entry, enhanced project term flexibility, and expanded access to streamlined procedures in designated zones.

However, many of the above changes will require further clarification under the Government's forthcoming guiding decree. Investors are therefore advised to closely monitor these implementing regulations to fully understand the detailed application and practical implications of the LOI 2025.

관점에서는 시장 진입 요건 완화, 프로젝트 운영기간의 유연화, 그리고 지정 구역 내 간소화 절차의 확대가 가장 주목할 만한 변화입니다.

다만, 위 개정 사항의 상당 부분은 향후 제정될 정부 시행령을 통해 구체화될 예정이므로, 투자자는 해당 하위 규정의 동향을 면밀히 모니터링할 필요가 있습니다.

Related Areas Vietnam (베트남)

Contact

Myung Jae LEE (이명재)	+84-28-3911-0225	mjlee@yulchon.com
Hong Be YI (이홍배)	+84-24-3837-8200	hbyi@yulchon.com
Vu Tung Bach	+84-24-3837-8200	tbvu@yulchon.com
Jin Woo LEE (이진우)	+84-24-3837-8200	jinwoolee@yulchon.com
Seok Yun KIM (김석윤)	+84-28-3911-0225	sykim@yulchon.com

YULCHON 律村 YULCHON 법무법인(유) 율촌

법무법인(유) 율촌의 뉴스레터는 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행되므로 이에 수록된 내용은 법무법인(유) 율촌의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법률의견이 아님을 알려드립니다.

Copyright 2026 Yulchon LLC. All rights reserved