



미국, 캐나다 등 해외에서 주택이나 상가를 구입하는 사람들이 더욱 늘어날 것으로 보인다. 지난 5월 22일부터 투자 목적의 해외 부동산 취득을 적극 허용한 이후 2008~2009년에는 송금액 한도가 완전히 폐지될 예정이어서 해외 부동산 투자 시대의 개막이 머지않아 보인다. 해외 부동산 취득 완화에 대한 내용과 실제로 해외 부동산을 취득한 사례 등에 대해 알아보았다.

글 설진훈(매일경제신문 부동산부 차장)

해외 부동산 투자 시대 열리나

100만 달러 이하 투자 목적의 부동산 취득 허용

재정경제부가 5월 22일부터 투자 목적의 해외 부동산 취득을 전격 허용했다. 당초 내년 이후부터 단계적으로 허용할 계획이었는데 하루가 다르게 뛰는 원화 값을 잡기 위해 일정을 크게 앞당겼다. 당장은 100만 달러 범위 안에서만 투자금 송금이 가능하지만 2단계 자유화 시점인 2008~2009년에는 송금액 한도를 완전히 폐지하겠다는 게 정부 방침이다.

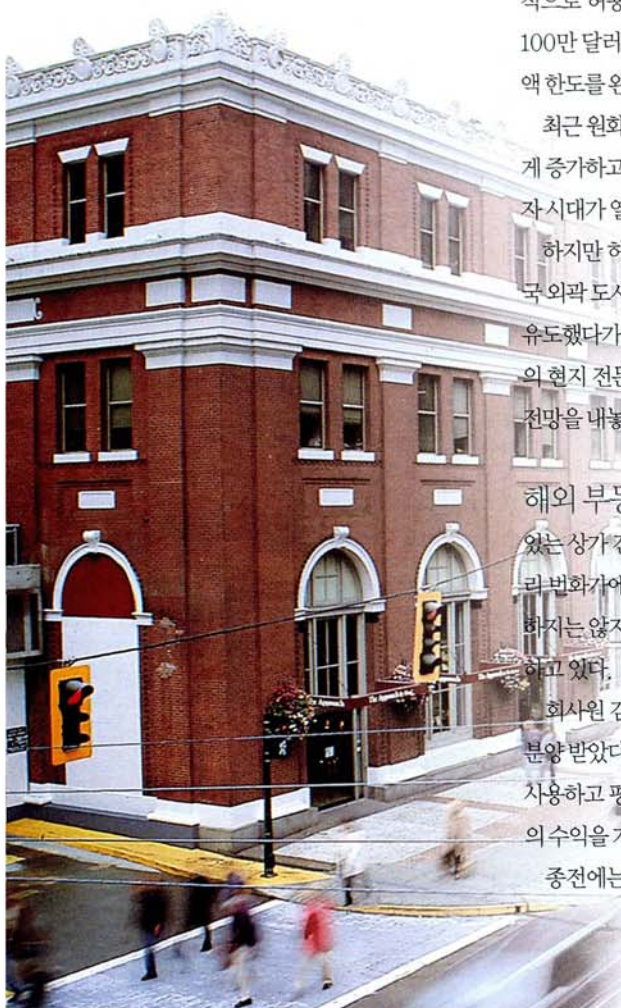
최근 원화 값이 급상승하고 3월부터 실거주 목적의 주택 매입이 허용되면서 해외 부동산 투자가 빠르게 증가하고 있다. 여기에다 순수 투자 목적의 부동산 취득까지 허용됨에 따라 본격적인 해외 부동산 투자 시대가 열리게 됐다.

하지만 허용 시점이 적정인지에 대해선 논란도 있다. 세계적인 부동산 가격의 거품 논란이 거세고 미국 외곽 도시에서는 이미 집값 하락이 시작됐다. 이런 시점에서 정부가 빗장을 풀어 해외 부동산 투자를 유도했다가 자칫 거품이 꺼지면 투자자들이 큰 손해를 입을 수도 있지 않겠냐는 지적이다. 하지만 미국의 현지 전문가들은 대부분 "집값이 조정을 받더라도 90년대 초반처럼 폭락할 가능성은 거의 없다"는 전망을 내놓고 있다.

해외 부동산 투자 대폭 쉬워져 무역회사를 운영하는 이모 사장(50)은 최근 캐나다 토론토에 있는 상가 건물을 93억 원에 매입했다. 현지에 지사를 설립하기 위해 사무실을 찾던 중 대지 6000평짜리 번화가에 상가가 비교적 싸게 나왔기 때문이다. 연 임대수익이 5%인 4억 3000만 원 안팎으로 흡족하지는 않지만 허용 용적률이 500%에 달해 나중에 다른 용도로 개발하면 가격이 크게 될 것으로 기대하고 있다.

회사원 김모(38) 씨는 미국 라스베이거스에서 도널드 트럼프가 지은 호텔 객실 한 채를 60만 달러에 분양받았다. 자기 돈은 2억 원만 송금하고 나머지는 현지에서 대출 받았다. 여름 휴가 때는 본인이 직접 사용하고 평소에는 회사가 객실을 임대해 수익을 배분해준다. 경기에 따라 다르겠지만 연 8~12% 안팎의 수익을 기대하고 있다.

중전에는 정부가 유학생 부모 등 실거주 목적의 주택 취득만 허용했고 순수 투자용 부동산 매입은



불허해왔다. 그렇다고 해서 내국인들의 해외 부동산 매입이 전혀 불가능했던 것은 아니다. 소위 해외 직접 투자 제도를 활용하는 방법이다. 위에서 예로 든 이씨나 김씨 모두 이 제도를 이용해 해외 부동산에 투자했다.

이 방식을 활용하려면 현지 지사를 설립하거나 개인은 부동산 임대업, 개발업 등 사업자로 등록해야 한다. 귀찮은 사업자 등록 절차를 밟아야 하는 것은 물론 임대수익 등에 대해 현지에서 해마다 소득세를 내야 하는 등 불편한 점이 상당히 많았다.

하지만 앞으로는 이런 사업자 등록 절차를 거치지 않고도 국내에 앉아서 손쉽게 해외 부동산에 투자할 수 있게 됐다. 또 투자금 30만 달러 미만을 송금할 때는 은행이 국세청에 통보하지 않는다. 종전까지 해외에 직접 투자할 때는 송금액에 상관없이 무조건 국세청에 명단이 통보됐다. 증여세나 상속세 탈루를 막기 위해 송금 은행에 제출해야 했던 자금출처 증빙서류도 필요 없게 됐다. 종전에는 예금 잔고 증명서, 부동산 매매계약서, 대출확인서 등 본인이나 어떻게 자금을 마련했는지 근거 서류를 제출해야 송금이 가능했다.

상가, 골프장 등 수익형 부동산 유망 지금까지 해외 부동산 투자는 주택이 주종을 이뤘다. 특히 3월부터 해외에서 2년 이상 거주할 계획이라 주택을 자유롭게 살 수 있어 해외 주택의 매입 건수가 급증하고 있다. 재경부에 따르면 해외 주택을 매입하기 위해 국내에서 송금한 실적은 1월 480만 달러(13건), 2월 1125만 달러(36건), 3월 2071만 달러(64건), 4월 2110만 달러(61건) 등으로 점점 늘고 있다. 국내에서 송금하지 않고 교포 등이 현지에서 직접 취득한 실적은 통계에 잡히지 않아 실제 투자 건수는 이보다 훨씬 많을 것으로 보인다.

해외 부동산 투자 컨설팅업체 루티즈코리아 이승의 사장은 “투자로 100만 달러까지 송금이 가능해졌으므로 현지 대출금을 포함하면 300만 달러 안팎의 부동산까지 매입할 수 있게 됐다”고 밝혔다. 그는 “지금까지는 투자 대상이 주로 주택이었지만 앞으로는 상가, 골프장, 소형 빌딩 등 안정적으로 임대수익이 생기는 상품을 중심으로 투자가 대폭 늘어날 것”이라고 밝혔다.

하지만 해외 주택 매입은 신중해야 한다는 의견들이 많다. 최근 미국, 유럽 등 선진국 중앙은행들이 잇따라 금리를 올리면서 전 세계적으로 집값이 꺾일 조짐을 보이고 있기 때문이다. 대신 상가 등은 금리가 오르면 임대료도 따라 오르기 때문에 대출금만 많지 않다면 오히려 턱을 볼 수도 있다. 미국에 15만~30만 달러를 투자하고 현지에서 2명 이상을 고용하면 받을 수 있는 소액 투자비자(E2)도 최근 기러기 아빠들에게 인기가. 골프장이나 식당 등에 투자할 경우 운영수익을 남기면서 자녀도 고등학교 때까지 무상 교육을 받을 수 있는 혜택을 주기 때문이다.

어느 나라에 투자할까 해외 부동산 투자는 역시 미국, 캐나다 등 북미 지역이 가장 활발하다. 올 1분기 해외 주택을 사기 위해 송금한 99건 가운데 미국(44건), 캐나다(26건), 중국(14건), 일본·태국(각 2건), 호주·뉴질랜드(각 2건) 순으로 많았다. 미국은 최근 몇 년 새 집값이 두 배 이상 경증된 곳이 많아 거품 논란이 거세고, 외곽 지역에서는 벌써 가격 하락세가 나타나고 있다.

한인들의 주요 투자 대상지는 캘리포니아주 로스앤젤레스, 네바다주의 라스베이거스, 동부권의 뉴욕·워싱턴·보스턴 등 대도시 인근 지역이다. 임채광 루티즈코리아 팀장은 “미국에선 값이 덜 오른 텍사스, 앨리버마, 조지아주 등 중부권이 오히려 더 유망하다”고 밝혔다.

캐나다는 투자이민이 상대적으로 쉬운 테다 특히 한인들이 많이 사는 밴쿠버는 2010년 동계올림픽 개최 도시여서 건설 특수에 따른 기대감이 높다. 전용면적 23평짜리 아파트는 3억 원 정도면 살 수 있어 미국 LA의 절반 수준이라는 것도 이점이다.

호주에서는 학군이 좋은 퍼스(Perth)와 브리즈번(Brisbane) 등이 한인들에게 인기가. 다만 호주에선 외국인들이 기존 주택은 살 수 없고 신축 주택만 분양받을 수 있다.

경제성장과 더불어 부동산값이 크게 뛰고 있는 중국도 최근 각광받고 있다. 베이징 왕징 지역에서 지난해 분양된 400가구 규모의 한 아파트 단지에선 한인들이 60%를 싹쓸이하기도 했다. 그러나 중국, 베트남 등 사회주의 국가들은 정책이 바뀌면 과실송금 등에 어려움을 겪을 수도 있어 조심해야 한다. ☞

각국 부동산 관련 세제 비교

구분	한국	캐나다	영국	호주	뉴질랜드
취등록세	취득세 1.65% 등록세 1.2%	취득세 0~2%	등록세 1~1.5%	인지세 0.125%	없음
종합부동산세	6억 원 초과 고가 주택	없음	없음	없음	없음
재산세	기준시가의 0.15~0.5%	실거래가의 1%	실거래가의 1%	토지세 0.4~1.4%	없음
양도소득세	다주택자에 중과	일반 소득과 합산 과세	20% 또는 40%	일반 소득과 합산 과세	일반 소득과 합산 과세
기타		신규 분양 물건은 7% 물품세		상업용 및 신축 부동산은 10% 부가세	상업용 및 신축 부동산은 12.5% 부가세

※ 자료 : 루티즈코리아