

이호 회계사의 세금 칼럼

해외 부동산 팔 때 국내에서도 양도세 내야

최근 들어 해외 부동산 투자에 눈을 돌리는 사람들이 점차 늘고 있다. 그러나 이익이 있는 곳엔 언제나 세금이 있는 법. 해외 부동산 투자 시에도 당연히 세금 문제가 뒤따른다. 해외에 부동산을 소유하고 있거나 앞으로 소유할 의향이 있는 경우에는 해외 부동산 양도소득세에 대해 자세히 살펴볼 필요가 있다. 해외 부동산 양도 시 어떻게 세금이 부과되는지 자세히 따져보자.

글_ 이호 화인경영회계법인 회계사



강 남에 거주하는 김 씨는 얼마 전 투자용으로 미국에 있는 주택 한 채를 구입했다. 김 씨는 임대를 하다가 적당한 때 부동산을 양도하려고 한다. 해외 주택의 취득과 임대·양도 시 국내에서도 세금을 내야 한다고 들었는데, 구체적으로 어떤 세금을 얼마나 내야 할까? 우선, 해외 주택을 구입할 때는 해당 국가에서만 취득·등록세를 내면 된다. 취득과 관련해 국내에 내야 할 세금은 없다. 그러나 국내 거주자가 해외 부동산을 처분할 때는 부동산 소재지 국가의 세법에 따라 양도세를 납부해야 한다. 해외 부동산 투자로 얻게 되는 양도 소득 중 우리나라가 과세할 수 있는 소득은 당해 자산의 양도일 현재 국내에 5년 이상 계속 주소 또는 거소를 둔 사람이 얻은 소득이다. 그러므로 해외 부동산 양도일 현재 우리나라에 5년 미만의 주소 또는 거소를 둔 사람이 해외에서 얻은 양도소득에 대해서는 과세권을 행사할 수 없다. 해외에서 주택을 구입해 가족 전체가 실제로 거주하다가 국내로 복귀한 뒤 5년 이내에 해외 주택을 양도해도 양도소득세를 과세하지 않는다. 또한 말레이시아나 싱가포르, 뉴질랜드 등 현지에서 부동산 투자에 대한 소득세나 양도세가 없다고 해도 해외 부동산 처분 시점을 기준으로 과거 5년 이상 계속 국내에 거주한 자는 국내의 양도소득세 과세 기준에 따라 과세한다. 이때 이중 과세 문제가 발생하는데, 외국에서 납부한 세금을 공제해주는 방식으로 해결한다. 예를 들어, 한국 양도 세율은 30%인데 해외 부동산 소재국의 양도 세율이 20%라면, 한국 거주자는 한국에서 10%의 양도세만 더 내면 된다. 그러나 그 반대의 경우에는 해외에서 더 낸 10%의 세금을 한국에서 돌려받을 수 없다.

납세 의무 불이행 시 최고 40% 가산세 적용

해외 부동산 양도에 대한 양도 차익은 실거래가로 계산된다. 양도세는 거주지 관할 세무서에 신고하면 된다. 해외 주택은 양도세 중과 여부를 결정할 때 따지는 주택 수에 포함되지 않는다. 양도세의 경우 해외 주택은 국내 주택 수에 포함하지 않고 1주택으로만 판단해서 과세한다. 반면, 주택 보유 시 발생하는 임대 소득세는 국내에 보유 중인 주택 수와 합산해서 과세한다. 해외 부동산에 관한 양도소득세는 종전에는 1년 미만 보유는 50%, 1~2년 미만은 40%, 2년 이상 보유하면 9~36%의 세율을 적용했다. 하지만 2008년부터는 보유 기간에 상관없이 양도 차익 구간별로 기본 세율(9~36%)로 과세한다.

한편, 월세 등을 받고 임대해 소득이 생기면 현지 세법에 따라 해당 국가에 소득세를 내고, 국내에서도 종합소득세를 신고·납부해야 한다. 해외 주택을 포함해 집을 두 채 이상 가지고 있을 경우 주택 임대 소득은 종합소득세 과세 대상이다. 또 직계 존비속에게 명의 이전하거나 제3자에게 대가 없이 처분한 경우에는 증여세, 사망으로 명의 이전이 이뤄지면 상속세 과세 대상이 된다. 특히 국내의 납세 의무를 제대로 이행하지 않으면 해외 부동산 투자 수익에 대한 과세는 물론 최고 40%에 달하는 부당 신고 가산세와 함께 취득 자금을 소명해야 하는 부담도 있다. 해외 부동산 취득 명목으로 송금된 자금을 자녀의 유학 경비 등에 사용하거나 신고 내용과 달리 타인 명의로 부동산을 취득할 경우에는 외국환거래법 위반으로 처벌받을 수 있다. ㉞