



## 캐나다 부동산 세금의 종류

### 질문

A씨는 캐나다에 온 지 3개월 된 이민 새내기입니다. 한국에서 직장생활을 하던 A씨는 자녀교육과 은퇴 후의 삶을 고민한 끝에 캐나다 이민을 결심했습니다.

캐나다에 온 A씨가 가장 먼저 해야 할 일은 가족이 살 집을 마련하는 것입니다. 아직까지 A씨는 캐나다의 지역이나 부동산 환경에 익숙하지 않으므로 일정 기간 주택을 임차하면서 주택 구매를 준비할 예정입니다. A씨는 이민을 준비하면서 캐나다 세금이 한국보다 높다는 말을 자주 들어서 캐나다 세금에 대해 두려운 마음이 있습니다. 특히 한국처럼 캐나다에서도 부동산에 대해 높은 세금을 내야 하지 않을까 걱정하고 있습니다. 앞으로 A씨가 부동산을 매매하고 보유하는 과정에서 어떤 종류의 세금을, 얼마나 내야 할까요?

### 검토

캐나다에 정착하기 위해 거주용 부동산을 사는 것은 매우 중요한 일로써 부동산 구매, 보유 및 매각 과정에서 어떤 종류의 세금이 부과되는지 그리고 이에 대한 절세방법에 대해 알아두는 것이 좋습니다.

부동산에 대한 세금은 부동산을 구매하는 시점, 보유하는 시점 및 매각하는 시점에서

발생합니다. 이러한 시점별로 세금의 종류를 나누어서 파악하는 것이 캐나다 부동산 세금을 이해하는 데 도움이 됩니다.

첫째, 부동산 구매시 취득세(Transfer Tax)를 주정부에 내야 합니다. 취득세는 주별로 세율이 다른데 한인들이 많이 사는 BC주에서는 취득가격의 최초 \$200,000에 대해 1%, \$200,000~\$2,000,000의 2%와 \$2,000,000 초과금액의 3%를 냅니다. Ontario주에서는 취득금액의 0.5%~2%를 내며 토론토에 있는 주택을 살 때에는 내야 할 취득세 금액이 4%까지 증가합니다. 하지만 Alberta나 Saskatchewan주에서는 취득세가 없거나 매우 적게 부과됩니다.

둘째, 신규주택을 살 때는 GST 또는 HST를 내야 합니다. GST 나 HST는 한국의 부가가치세와 비슷한 개념으로 한국에서는 거주용 주택 매매시 부가가치세를 부과하지 않지만, 캐나다는 신규주택 또는 기존 주택 중 90% 이상 보수된 주택을 구매하면 GST 또는 HST를 내야 합니다. GST와 HST는 주별로 세율이 다른데 부동산 취득금액의 5%~15%로 다른 세금에 비해 높은 편입니다.

셋째, 부동산 보유시 재산세(Property tax)를 내야 합니다. 재산세는 부동산을 소유하는 동안 매년 시정부에 내야 하며, 시정부가 평가한 공시가격(Assessment value)에 일정 비율을 곱하여 계산됩니다. 2013년 캐나다 주택의 평균 재산세는 주별로 공시지가의 0.4%~1.4%가량입니다.

넷째, 부동산을 보유하면서 제3자에게 임대할 때에는 임대소득을 신고하고 이에 대한 세금을 내야 합니다. 임대소득은 개인소득세 신고시 포함하며 개인소득세는 연방정부 및 주정부에 내게 됩니다. 임대소득을 신고하기 위해서는 총 임대소득에서 임대로 인해 발생하는 경비를 차감한 순수한 임대소득을 계산하는 과정이 필요합니다. 임대소득은 다른 소득과 합산하여 개인별 세율에 따라 세금이 계산되는 데, 반대로 임대손실이 발생하면 다른 소득에서 차감하여 내야 할 세금을 줄여 줍니다.

다섯째, 부동산 양도시 양도소득세를 내야 합니다. 양도소득에 대해 다른 소득과 구별하여 과세하는 한국과 달리 캐나다는 모든 소득을 종합과세하므로 양도소득도 다른 소득과 합산하여 신고합니다. 그러나 양도소득의 50%는 비과세하고 나머지 50%에 대해서만 과세하므로 캐나다에서는 부동산 양도에 대한 세금 부담이 상대적으로 적다고 할 수 있습니다. 만약, 부동산을 매각해서 손실이 발생하면 전체 양도손실 금액의 50%

를 양도손실로 계산하여 발생 연도의 다른 양도소득에서 차감하거나 다른 연도의 양도 소득을 줄여줌으로써 세금을 절약할 수 있습니다.

한편, 본인 또는 가족이 거주한 주택에 대한 양도차익에 대해서는 주거주지 양도소득 비과세 규정(Principal Residence Exemption Rules)에 따라 세금을 내지 않습니다. 이러한 이유로 많은 캐나다인이 주택을 임차하기보다는 구매하는 것을 선호합니다. 주거주지 양도소득 비과세규정은 캐나다 세법에서 제공하는 가장 큰 세제 혜택 중의 하나로 이를 적절하게 활용하면 세금부담 없이 재산증식에 도움을 얻을 수 있습니다.

#### 답변

A씨가 캐나다에서 거주용 주택을 구매 후 매각 시점까지 내야 하는 세금은 취득세, GST/HST, 재산세, 임대소득이나 양도소득에 대한 소득세입니다. 이러한 부동산 세금 종류는 GST/HST를 제외하면 한국과 비슷하다고 할 수 있습니다.

각종 세율을 살펴보면 취득세는 0%~4%로 한국(1%~4%)과 비슷하나 재산세가 0.4%~1.4%로 한국(0.1%~0.5%)에 비해 높고 신규 주택에 대해서는 GST 또는 HST를 내야 하므로 세금 부담이 높아집니다. 하지만 양도소득세는 50%가 비과세되고, 본인이나 가족이 거주했던 주택에 대해서는 금액과 관계없이 비과세되므로 한국보다 유리합니다. 한편, 일정한 조건을 만족하면 취득세, GST/HST 및 재산세도 줄이거나 감면받을 수 있는 제도가 있으므로 이러한 내용을 알아두는 것이 좋습니다.