

부동산 세법 세미나

S.U.C.C.E.S.S.

Tri-Cities Burnaby-Coquitlam Service Centre

2020 년 2 월 27 일

남궁 재(한국/캐나다 공인회계사)

부동산 세법 세미나

순서

I. 한국과 캐나다의 부동산 세법제도 비교	-----	1
II. 부동산 세금의 종류 및 감면제도	-----	2
III. 부동산 임대소득의 신고방법	-----	4
IV. 부동산 양도소득의 신고방법	-----	5
V. 주거주지 양도소득 비과세 제도	-----	7
VI. 부동산 상속 또는 증여시 신고방법	-----	10
VII. 비거주자의 부동산 세법제도	-----	11
VIII. 출국세 신고제도	-----	12
IX. 세금신고의 대상(거주자 판정기준)	-----	14
X. BC Speculation and vacancy tax	-----	17

부동산 세법 세미나

I. 한국과 캐나다의 부동산 세법제도 비교

1. 한국과 캐나다 부동산 세법제도 비교표

소득종류	구분	한국	캐나다
양도소득	신고방법	분류과세	종합과세
	신고기한	양도 후 2개월	개인 소득세 신고 기한
	과세금액	양도소득의 100%	양도소득의 50%
	주거주지 비과세제도	양도가액 9억원 이하만 비과세되는 등 제한적으로 적용됨	주택가격과 관계없이 폭넓게 적용됨
		매각시점에 1주택 여부 판단함	연도별로 비과세 지정함
	보유기간에 따른 혜택	있음(장기보유특별공제 제도)	없음
양도손실 공제방법	당해연도만 양도소득에 대응하여 공제되고 이월 공제 안됨	양도소득에 대응하여 평생 이월하여 공제가 가능	
임대소득	1주택 임대	기준시가 9억원 미만의 1주택 임대는 비과세임	종합과세
	임대소득 신고방법	종합과세	종합과세
증여	부동산 증여시	증여세 과세	양도소득세 과세(증여세 없음)

2. 캐나다 부동산 세법제도의 특징

- 종합과세 : 부동산 양도 또는 임대소득을 다른 소득과 종합하여 과세함
- 양도소득 50% 비과세 : 부동산 양도소득의 50%를 비과세하여 양도소득에 대하여 관대함
→ 일반적으로 한국 부동산 양도소득을 캐나다에서 신고시 한국에서 양도세를 납부한 경우에는 캐나다에서 추가로 납부할 세금이 없음
→ 환율변동에 의한 양도소득 발생이나 한국에서 비과세인 주택 매각시 캐나다에서 추가로 세금 납부할 가능성 있음
- 주거주지 양도소득 비과세 혜택 : 본인 또는 가족이 거주한 주택에 대한 양도소득에 대해 주택가격 또는 양도차익과 관계없이 비과세함
- 임대주택 매각 손실의 처리 : 토지 부분은 양도손실로 처리하고 건물 부분은 Terminal loss 로 처리하여 임대손실로 분류함
- 부동산 증여 또는 상속시 : 증여나 상속세는 없으나 증여 또는 상속할 때 시장가격에 매각한 것으로 계산하여 양도소득에 대한 소득세를 납부함
- 신규주택에 대한 GST 과세 : 신규 주택 취득 시 GST(5%) 또는 HST(13% ~ 15%) 납부해야 함

부동산 세법 세미나

II. 부동산 세금의 종류 및 감면제도

1. 캐나다 부동산 세금의 종류(BC 주)

단계	세금종류	과세당국	세율
취득시	일반 취득세	주정부	최초 \$200,000 까지 1% / \$200,000~\$2mil 까지 2% \$2mil 초과금액의 3% / \$3mil 초과금액의 5%
	추가 취득세	주정부	외국인 또는 외국법인이 광역밴쿠버 지역의 주택 취득시 20%를 추가로 납부해야 함
	GST/HST	연방정부/주정부	취득 금액의 5% ~ 15%
보유시	재산세	주정부	공시지가의 0.4% 가량
	Speculation tax	주정부	공시지가의 0.5% ~ 2%
임대시	임대소득으로 소득세의 일부임	연방정부	개인 소득세율에 따라 과세
양도시	양도소득으로 소득세의 일부임	연방정부	50% 비과세 후 개인 소득세율에 따라 과세
주거주지 양도시	비과세	-	납부할 세금 없음

2. 취득세 면제제도

종류	조건	면제 금액
최초 주택 구매자 면제제도	- 영주권자 또는 시민권자 - BC 주에서 최근 12 개월 이상 거주 또는 과거 6 년 중 2 년 이상을 BC 주 거주자로 세금신고하여야 함 - 과거에 주거주지 주택을 보유하지 않음 - 취득 주택을 주거주지로 사용하여야 함	- 주택가격이 \$500,000 이하 → 전액 면제 - 주택가격이 \$500,000~\$525,000 → 일부 면제
신규 주택 면제제도	- 영주권자 또는 시민권자 - 취득 주택을 주거주지로 사용하여야 함 (BC 거주자 및 과거 주거주지 주택 미보유 조건은 없음)	- 주택가격이 \$750,000 이하 → 전액 면제 - 주택가격이 \$750,000~\$800,000 → 일부 면제
기타 면제제도	- 가족 간에 주거주지 주택 증여시(증여자, 또는 수증자가 증여 이전 6 개월 이상 거주했어야 함) - 별거 또는 이혼의 사유로 이전시, 자선단체에 증여시	

부동산 세법 세미나

3. GST 일부 환급제도(GST/HST New Housing Rebate)

종류	조건	면제 금액
GST/HST New Housing Rebate	- 취득 주택을 주거주지로 사용 - 완공 후 거주하여야 함 (영주권자 및 과거 주거주지 주택 미보유 조건은 없음)	- 주택가격이 \$350,000 이하 → \$6,300 을 한도로 GST 납부액의 36% - 주택가격이 \$350,000 ~ \$450,000 → 일부 면제
GST/HST New Residential Rental Property Rebate	- 취득 주택을 임대하고 임차인은 동 주택을 주거주지로 사용 (영주권자 및 과거 주거주지 주택 미보유 조건은 없음)	- 주택가격이 \$350,000 이하 → \$6,300 을 한도로 GST 납부액의 36% - 주택가격이 \$350,000 ~ \$450,000 → 일부 면제

4. 재산세 일부 감면제도(Home owner grant)

종류	조건	면제 금액
Basic grant	- 영주권자나 시민권자로서 BC 거주자 - 주거주지로 사용하는 주택	- 주택가격이 \$1,650,000 이하 → \$570 - \$1,650,000~\$1,764,000 → 일부면제
Additional grant	- 영주권자나 시민권자로서 BC 거주자 - 65 세 이상, 전쟁연금 수령자 또는 본인이나 배우자가 장애가 있는 경우 - 주거주지로 사용하는 주택	- 주택가격이 \$1,650,000 이하 → \$845 - \$1,650,000~\$1,819,000 → 일부면제

5. 소득세 감면제도

종류	조건	면제 금액
Home buyers amount(소득세 신고시)	- 캐나다 내 주택을 주거주지 목적으로 취득하여야 함 - 취득연도를 포함하여 과거 5 년동안 거주 목적으로 주택을 소유한 적이 없어야 함	- \$5,000 의 15%를 세액공제하여 최종적으로 \$750 세금 감면함 (납부세금이 없을 경우 절세효과 없음)
Home buyers plan(RRSP 인출시)	- RRSP 인출연도를 포함하여 과거 5 년동안 거주 목적으로 주택을 소유한 적이 없어야 함 - 취득한 주택에 1 년 이내에 주거주지로 거주하여야 함	- 개인당 최대 \$35,000 까지 과세없이 RRSP 해약하여 주택취득에 사용 가능함 - 해약연도의 2 년 후부터 1/15 를 상환 또는 소득에 합산해야 함

6. BC Speculation and vacancy tax → 17 페이지 참조

부동산 세법 세미나

III. 부동산 임대소득의 신고방법

1. 임대소득의 신고방법

- 총 임대료에서 재산세, 모기지 이자, 수리비, 보험료 등의 임대경비를 제외한 순 임대소득을 과세함
→ 각종 임대경비를 공제하고 나면 납부할 세금이 많지 않은 것이 일반적임
- 주택 일부를 임대할 때 발생하는 공동 경비는 임대면적/전체면적 또는 임대한 방의 개수/전체 방 개수에 따라 배분하여 계산해야 함
- 배우자 등과 공동으로 주택을 소유했을 때에는 임대소득을 각자의 지분율에 따라 나누어 신고함
- 홈스테이 하는 경우에는 임대소득이 아닌 사업소득으로 신고해야 하며 이때에는 임대 관련 비용 외에 식비, 전화비, 자동차 경비 등도 비용처리가 가능함

2. 한국 임대소득의 신고방법

- 한국 부동산에서 임대소득 발생시 이를 캐나다 신고시 포함하여야 함
→ 한국 국세청에 낸 세금외에 임대소득 금액의 0% ~ 4% 가량을 추가로 납부해야 함
→ RRSP 공제 등을 이용하면 추가로 낼 세금을 줄일 수 있음
- 세금신고 기한의 불일치에 따른 신고 방법(한국 5 월 말 vs 캐나다 4 월 말)
→ 첫째, 한국 임대소득을 4 월 말 이전에 신고하고 이를 캐나다에서 4 월 말까지 신고함
→ 둘째, 한국 임대소득을 제외하고 캐나다 소득세 신고 후 한국에서 5 월 말에 신고한 후 이를 반영하여 캐나다에서 수정 신고함
- 한국 전세신고
→ 전세는 임대료를 받지 않으므로 임대소득이 발생하지 않아 신고하지 않는 것이 일반적임
→ 전세에서 월세로 전환하여 매월 임대료를 받는 경우에는 임대소득 신고해야 함

3. 임대소득의 운용형태(개인 vs. 법인)에 따른 세금 비교

구 분	개인	법인
과세 방법	개인 소득세	법인세 및 개인 배당소득세
세율	개인 일반세율(20.06% ~ 49.8%)	법인세율(50.67% 또는 배당지급시 20%) 및 개인 배당세율(9.23% ~ 43.73%)
가족간 소득 분산	소득분산이 불가능함	가족간 배당을 통해 소득분산이 가능함
매각시 신고방법	매각연도에 신고하여야 함	매각연도에 법인세 신고하고 배당을 몇 년에 나누어 지급시 세금 절감 가능함

- 세법상 임대소득의 운용형태에 따라 어떤 방법이 유리하다고 단정할 수 없음
→ 세금 외에 종합적인 상황을 고려하여 운용형태를 결정하는 것이 바람직함

부동산 세법 세미나

IV. 부동산 양도소득의 신고방법

1. 캐나다 양도소득의 특징

- 주거주지 주택의 양도소득은 비과세하고 이외 부동산의 양도소득은 50%만 과세함. 단, 사업목적으로 부동산을 매매한 경우 100% 과세함
- 실제 거래가 발생하지 않았더라도 부동산이 양도된 것으로 보는 간주매각제도 있음
- 양도손실의 공제방법에 제한이 있으며, 부동산 중 건물부분에 대한 손실은 임대손실로 처리되어 100% 공제됨

2. 부동산 양도소득 vs. 사업소득

- 사업목적으로 부동산을 매매한 경우에는 재고자산을(Inventory) 매각한 것으로 보아 사업소득으로 과세함
- 양도 또는 사업소득을 구분하는 요인으로는 부동산의 취득동기, 직업의 연관성, 보유기간, 용자방법(단기 또는 장기), 부동산 매매횟수 등이 있는 데 이 중 동기(intention or motivation for purchasing the land and building)가 가장 중요하게 여겨짐
→ 즉, 부동산 취득 동기가 장기 주거주지로 거주할 목적이 아니고, 단기간내에 되팔아 이익을 취하기 위함이라면 국세청에서는 이를 사업소득으로 간주할 가능성이 높음
- 부동산 양도거래가 사업거래로 간주되면 첫째, 부동산 양도소득의 100%를 사업소득으로 과세하고 둘째, 본인이나 가족이 거주하였어도 주거주지 주택으로 지정할 수 없고 셋째, GST 납부하여야 함
→ 대표적인 예로 property flipping 거래(전문 부동산 업자 또는 개인 개발업자의 거래, 부동산 전매-shadow flipping)의 경우 일반적으로 사업소득으로 과세됨

3. 간주매각 규정(Deemed disposition)

- 부동산 양도소득이나 손실은 실제 매각되었을 때 발생하나, 예외적으로 다음과 같은 경우에는 세법상 매각된 것으로 간주하고 양도손익을 신고하여야 함
 - 1) 첫째, 부동산의 증여 또는 상속의 경우 시장가격에 매각한 것으로 간주함
 - 2) 둘째, 부동산의 용도변경시(some other purpose → purpose of gaining or producing income) 시장가격에 매각한 것으로 간주함
 - 3) 셋째, 캐나다 비거주자가 거주자가 된 시점에서 보유 중인 해외 부동산을 시장가격에 매각 후 재취득한 것으로 간주함(deemed disposition and reacquisition)
→ 캐나다 비거주 기간동안 발생한 미실현소득(accrued income)에 대한 비과세 취지임
 - 4) 넷째, 캐나다 거주자가 비거주자가 된 시점에서 보유하고 있는 부동산을 매각한 것으로 간주함(departure tax)
→ 캐나다 거주 기간동안 발생한 미실현소득(accrued income)에 대한 과세 취지임

부동산 세법 세미나

4. 부동산 양도손실의 특징 및 공제방법

- Personal use property(주택, cottage, boat, 자동차 등)에서 발생하는 손실은 공제되지 않음
- 양도손실은 양도소득이 있을 때만 양도소득 금액의 한도로 공제되며 평생 이월하여 사용할 수 있음
- 양도손실의 세 가지 공제방법
 - 첫째, 양도손실 발생 연도에 양도소득이 있으면 차감하여 전체 소득을 줄임
 - 둘째, 양도손실 발생연도의 직전 3개 연도의 양도소득에 대해 소급적용하여 과거 연도에 낸 세금을 환불받음
 - 셋째, 적립하여 향후에 발생할 양도소득에 차감하여 사용함

5. 임대부동산의 매각손실 시 신고방법

- 매각 손실의 구분 : 임대부동산 매각손실 발생시 토지 부분은 양도손실이고 건물 부분은 Terminal loss 로 구분됨
- 양도손실과 Terminal loss 의 비교

구분	양도손실	Terminal loss
의의	토지의 시세 하락에 따른 손실	시간 경과에 따른 건물의 가치하락에 따른 손실
소득종류	양도손실	임대손실
손실 인정 범위	50%만 손실로 인정됨	100% 모두 손실로 인정됨
공제방법	양도소득이 발생한 연도에만 대응하여 공제함	다른 모든 소득에 대응하여 공제 가능하므로 손실 발생연도에 공제함

- 양도손실과 Terminal loss 계산을 위해서는 임대 부동산의 매각금액과 취득금액을 토지와 건물 부분으로 나누는 과정이 필요함
- 외국 부동산의 매각에서 발생한 손실도 동일하게 적용됨

6. 한국 부동산 양도소득의 신고방법

- 캐나다 세법상 한국 부동산 양도소득 계산 시 캐나다 거주 이전에 보유한 부동산은 캐나다 거주 시점의 시가를 취득원가로 적용함
- 캐나다보다 한국 부동산 양도소득세율이 높아 일반적으로 한국에서 세금 낸 경우 캐나다에서 추가로 낼 세금 없음(예외 : 환율변동에 의한 이익 발생, 한국에서 세금 내지 않은 경우, 캐나다 내 소득이 있는 경우 등)

부동산 세법 세미나

V. 주거주지 양도소득 비과세 제도

1. 의의

- 한국과 유사하게 가구당 1 주택에 대하여 발생한 양도소득에 대해 과세하지 않는 제도임(principal residence exemption)
- 본인이나 가족이 사는 주택을 팔 때 발생하는 양도소득을 면제해 줌으로써 캐나다 거주자의 주거 안정을 도모하는 목적임

2. 주거주지 양도소득 비과세의 조건

- 주택에 대한 소유권이 있어야 함(legal 또는 beneficial ownership)
 - beneficial ownership 을 소유했는지에 대한 판단시 종합적인 상황을 모두 고려하여야 함
 - 이때 고려할 사항은 부동산 소유권리, 렌트비 수납, 모기지, 주택 매매, 주택 수리, 재산세 납부 등의 권리 및 의무 등임
- 본인이나 배우자, 전 배우자 또는 자녀가 해당 주택에 거주하여야 함
- 거주 범위를 폭넓게 적용하여 1 년 중 잠시 거주한 경우에도 1 년 동안 거주한 것으로 인정함
- 주택의 크기에 대한 규제는 없지만, 토지는 원칙적으로 0.5 헥타르(1,500 평 가량)이하이어야 함
- 연도별로 한 채의 주택만 주거주지로 지정 가능함(해외주택도 가능)
 - 거주주택이 2 채 이상 있을 때 선택하여 1 가구를 주거주지로 지정할 수 있음
 - 일시적으로 2 주택을 보유했을 때에는 (+1)년 규정에 따라 동시 보유 기간이 햇수로 2 년 이하면 둘 다 비과세임(단, 주택 취득시점에 비거주자인 경우는 (+1)년 규정을 활용하지 못함)

3. 주거주지의 용도변경시 세법 처리

- 간주매각 규정에 따라 양도손익을 신고하고 취득원가를 변경하여야 함
- 첫째, 주거주지를 임대한 경우 : 양도소득 비과세되지만, 부동산 취득원가를 임대시점의 시장가격으로 변경함
 - 주거주지 기간동안 양도소득이 발생한 경우 principal residence exemption 규정에 따라 소득은 전액 비과세임
 - 주거주지 기간동안 양도손실이 발생한 경우 손실은 인정받지 못함
- 둘째, 임대주택을 주거주지로 변경한 경우 : 임대기간동안 발생한 양도손익을 신고하고, 부동산 취득원가를 거주시점의 시장가격으로 변경함
 - 임대기간동안 양도소득이 발생한 경우 양도소득으로 신고함
 - 임대기간동안 손실이 발생한 경우 양도손실 및 Terminal loss 로 신고함

부동산 세법 세미나

4. 주거주지의 용도변경시 예외처리 방법

- 주거주지 용도변경이 발생하지 않은 것으로 신청하고 간주매각을 신고하지 않을 수 있음
- 임대기간 중 최대 4 년까지 추가로 주거주지로 지정할 수 있는 혜택을 받을 수 있음
- 최종적으로 부동산을 매각한 연도에 총보유기간 대비 주거주지 지정 기간을 비례하여 양도소득 계산함

1) 본인이 거주하다가 임대한 경우(Subsection 45(2) 규정)

- 직장 또는 사업상의 이유로 거주지를 옮길 경우 또는 추가로 주택을 구입하면서 기존 주택을 임대하는 경우임
- 거주주택을 임대주택으로의 용도변경을 유보하겠다는 신청을 할 경우 향후 임대기간의 4 년까지 면세가 가능함
- 전제 조건 : 첫째, 임대소득에 대해 세금 신고를 하여야 하고 둘째, 임대소득 신고시 한 번도 감가상각을 하지 않았어야 하며 셋째, 다른 주택에 대해 주거주지 지정신청을 하지 않아야 함
- 신청방법 : 주소, SIN, 이름, 주택의 주소와 동 주택에 대해 향후 4 년간의 기간을 주거주지로 지정하겠다는 내용의 편지를 임대를 시작한 연도의 세금 신고 기한까지 국세청에 보내야 함

2) 임대하다가 본인이 거주하고 매도한 경우의 면세조건(Subsection 45(3) 규정)

- 임대하던 주택에 본인이 다시 거주하다가 주택을 매도한 경우임
- 거주 전 임대기간에 대해 주거주지로 지정하겠다는 신청할 경우 과거 임대기간의 4 년까지 면세가 가능함
- 전제 조건 : 거주하다가 임대한 경우와 동일함
- 신청방법 : 거주하다가 임대한 경우와 동일하며 부동산을 매각한 연도의 세금 신고 기한까지 국세청에 보내야 함

3) 주거주지의 일부분을 사업목적으로 사용한 경우

- Subsection 45(2) 또는 45(3) 규정을 적용할 수 없으며 전체면적 중 사업목적으로 변경한 부분을 간주매각으로 처리하고 양도소득을 신고해야 함
- 하지만, 첫째, 사업소득이 주택의 주 사용용도에 부수적이며 둘째, 구조변경이 없고 셋째, 세금신고시 감가상각을 하지 않은 경우에는 용도변경으로 처리하지 않고 전체면적을 주거주지로 인정함

5. 캐나다를 떠날 때의 주거주지 주택 처리방법

1) 간주매각 신고하는 방법

- 캐나다 부동산을 떠날 시점의 시장가격에 매각한 것으로 간주하고 양도소득을 신고함. 이때 주거주지 지정을 통해 납부할 세금 없음
- 향후 매각시 캐나다를 떠난 이후 발생한 양도소득을 신고하고 세금 납부함

부동산 세법 세미나

2) 간주매각 신고하지 않는 방법(무신고 또는 45(2) 제도 활용)

- 출국세 예외규정에 따라 간주매각으로 처리하지 않음
→ 향후 매각시 총 양도소득을 주거주지 지정연도에 비례하여 양도소득을 신고하고 세금 납부함
 - a) 주거주지 주택을 계속해서 가족이 거주하는 경우 : 신고할 내용 없음
 - b) 주거주지 주택을 떠나는 시점에 제 3 자에게 임대할 경우 : 용도변경에 따른 간주매각이 발생하므로 간주매각으로 처리하지 않기 위해서는 반드시 45(2) election 하여야 함

3) 두 방법의 비교

- 캐나다를 떠난 이후의 부동산 가격 변동 및 보유 기간 등을 고려하여 유리한 방법을 선택하여야 함
- 일반적으로 캐나다를 떠난 이후 매각시까지 부동산 가격이 급하게 상승하거나 보유 기간이 짧은 것으로 예상된다면 간주매각 처리하지 않는 것이 유리함

4) 비거주자의 45(2) 또는 45(3) 신고

- 비거주자도 주거주지의 용도변경이 발생한 경우 45(2) 또는 45(3) election 하여 간주매각 신고를 하지 않을 수 있음
- 한편, 비거주자는 캐나다 주택을 주거주지로 지정할 수 있으나 주거주지 비과세 혜택을 받을 수 없음. 따라서 45(2) 또는 45(3) election 을 하더라도 임대기간에 대한 4 년 면제혜택을 받을 수 없음

부동산 세법 세미나

VI. 부동산 상속 또는 증여시 신고방법

1. 캐나다 부동산 상속/증여하는 경우

- 상속/증여세는 없으나 부동산을 상속/증여 시점의 시장가격에 매각한 것으로 간주하고 양도소득세 신고하여야 함(예외 : 배우자에게 이전시)
- 증여 이후 발생한 투자소득에 대하여 증여자가 신고(attribution rule)하여야 함(예외 : 성인 자녀에게 이전시)

증여받은 자	세법상 처리방법	양도소득 발생여부	Attribution rule
배우자	원가에 이전	발생하지 않음(신청에 의해 시장가격에 매각한 것으로 신고할 수 있음)	적용됨(투자소득 및 양도소득)
18 세 미만	시장가격에 매각	발생함	적용됨(투자소득)
18 세 이상	시장가격에 매각	발생함	적용 안됨

2. 한국 상속/증여세 요약

구분	구분	상속세	증여세
과세범위	과세대상 방법	사망자의 거주자 여부에 따라 달라짐	수증자의 거주자 여부에 따라 달라짐
	거주자일때	국내 또는 해외 상속재산	국내 또는 해외 증여재산
	비거주자일때	국내 상속재산	국내 증여재산 및 해외 금융재산(단, 해외자산에 대해 해당 국가에서 증여세 내지 않으면 한국에서 증여세 과세함)
공제제도	과세대상 방법	사망자의 거주자 여부에 따라 달라짐	수증자의 거주자 여부에 따라 달라짐
	거주자일때	상속공제액 최소 5 억~10 억원	증여공제액(배우자 6 억원 / 자녀 5 천만원)
	비거주자일때	상속공제액 2 억원만 가능함	증여공제액 없음
세율	과세표준	1 억원 이하 : 10% / 1 억 ~ 5 억원 : 20% / 5 억 ~ 10 억원 : 30% / 10 억 ~ 30 억원 : 40% / 30 억원 이상 : 50%	

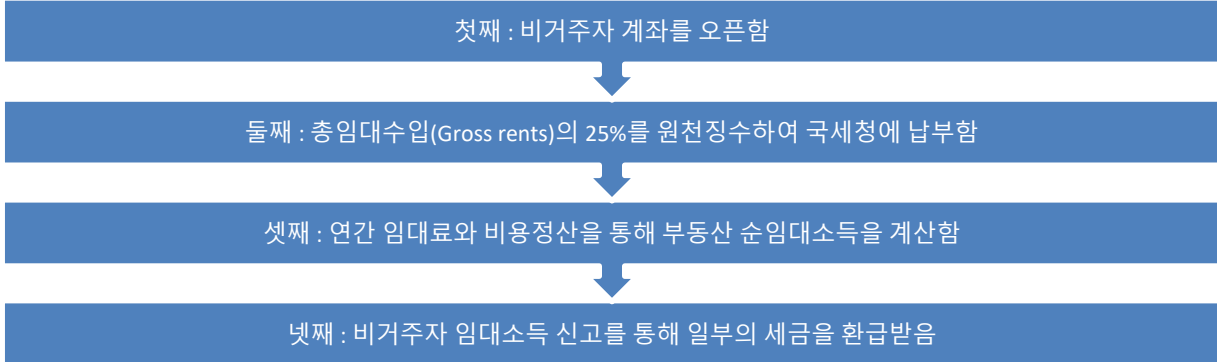
3. 한국 부동산 상속/증여하는 경우

- 한국 부동산을 자녀 등에게 상속/증여하면 한국에서 상속/증여세를 납부함
- 한국 부동산 상속/증여거래에 대해 캐나다에서는 양도소득 신고해야 함. 이때 한국에서 낸 상속/증여세를 외국납부세액공제로 인정하지 않아 이중과세 문제 발생할 수 있음
→ 한국 부동산 상속 또는 증여시 주의해야 함

부동산 세법 세미나

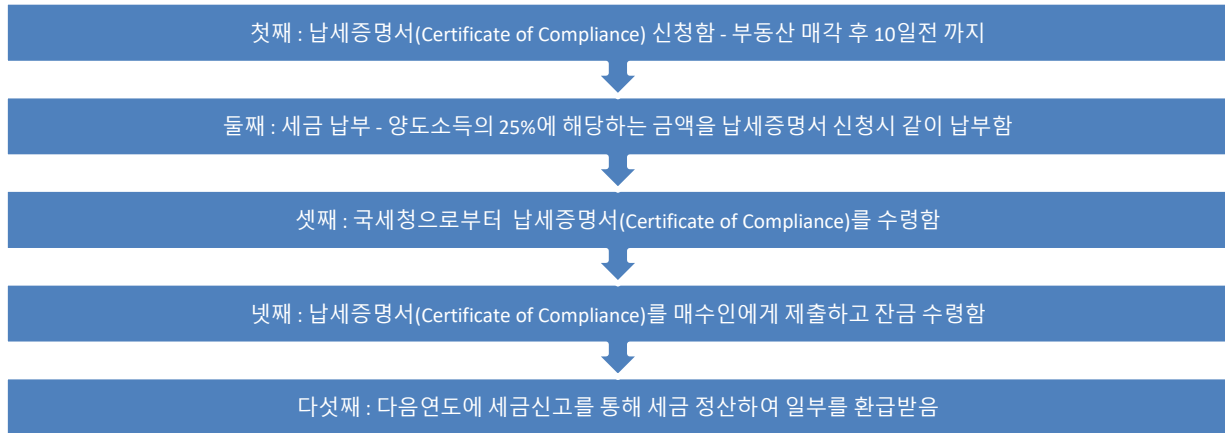
VII. 비거주자의 부동산 세법제도

1. 비거주자의 부동산 임대소득(Section 216) 신고



- 원칙적으로 비거주자는 부동산 총임대소득의 25%를 원천징수하여 납부하는 것으로 납세 의무가 종료됨 → 이 경우 실제 순임대소득에 비하여 과도한 세금을 내게 됨
- 이러한 과도한 세금 납부 의무를 완화하기 위해 Section 216 제도를 도입하여 각종 경비를 공제한 후의 순임대소득을 계산하여 세금을 납부할 수 있도록 허용하고 있음 → 세금대상 연도 이후 2년 이내에 세금 신고해야 함
- 캐나다 내에 대리인이 있는 경우 국세청에 NR6 양식을 통해 총 임대료의 25%가 아닌 순수 임대소득의 25%만 원천징수하여 선납하겠다고 신청할 수 있음 → 다음연도 6월 말까지 세금신고 해야 함

2. 비거주자의 부동산 양도소득 신고



- 비거주자가 부동산을 매각할 경우 비거주자인 매도자가 세금납부 의무를 완료할 때까지 매수자는 총 매매대금의 25%를 지급하지 않고 유보함(Hold back)
- 매도자는 국세청으로부터 납세증명서(Certificate of Compliance)를 받아서 매수자 측에 제출하고 유보금을 돌려받는 절차가 필요함
- 다음연도에 세금신고를 하면 선납 세금 중 일부를 환급받으며 환급금액은 양도소득 금액에 따라 달라짐

부동산 세법 세미나

VIII. 출국세(Departure tax) 신고제도

1. 의의

- 캐나다 거주자가 캐나다를 떠날 때 보유하고 있는 자산을 시장가격에 매각한 것으로 간주하고 이에 대한 양도소득세를 부과하는 제도임
→ 미국의 국적포기세(Expatriation tax) 제도와 비슷하나 신고 대상 및 면제 방법 등에서 차이가 있음

2. 신고 대상 자산의 종류

신고 대상	면제 대상
<ul style="list-style-type: none"> - 해외 부동산 - 해외 사업용 자산 - 캐나다 및 해외 주식(상장 및 비상장 포함) - 뮤추얼 펀드 - 채권 - 해외신탁, 파트너십 지분 - 골동품, 귀중품 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 캐나다 내의 부동산(선택적으로 출국세 포함 가능) - 캐나다 내의 사업용 자산(선택적으로 출국세 포함 가능) - RRSP, RRIP, TFSA 등을 포함한 연금 - 보험자산, 캐나다 신탁 - 캐나다 단기 거주자(short-term resident, 캐나다에서 지난 10년 동안 60개월 이하로 거주하고 떠나는 경우가 거주자가 되기 전에 취득한 자산 또는 그 이후 취득한 상속재산)

3. 출국세 계산

- 출국세는 양도소득세의 일종이므로 50%는 비과세되고 나머지 50%에 대해서만 세금을 계산함
- 계산 방법은 일반 양도소득세와 같으며 해외에 있는 자산은 캐나다 달러로 환산해야 함
- 출국세 계산은 실제 매각이 아니므로 시장가격(Fair market value)을 결정하는 것이 중요함
→ 일반적으로 제 3자와의 공정한 거래가격을 시장가격으로 적용함
→ 거래가격이 없을 경우 제 3자가 감정한 가격을 시장가격으로 사용할 수 있음

4. 납부 연기

- 실제 매각이 아니므로 출국세에 대한 납부를 최종 매각 시점까지 연기할 수 있음
- 연방세액 기준으로 \$16,500 이상이면 납부 이행을 담보하기 위해 국세청에 담보나 보증을 제공해야 함
- 납부 연기된 출국세에 대해서는 이자가 가산되지 않으므로 납부연기를 신청하는 것이 유리함

5. 절세 방법

- 첫째, 캐나다를 떠나더라도 곧 다시 돌아올 것으로 예상할 때에는 캐나다 내에서 거주요건을 유지하여 계속해서 거주자로 신고함

부동산 세법 세미나

- 둘째, 보유자산의 시장가격 흐름을 고려하여 간주매각에 따른 출국세가 최소화되는 시점에 떠남
- 셋째, 캐나다 내 부동산 및 사업용 자산에 대한 양도손실이 발생할 때에는 이를 출국세 계산에 포함되도록 선택하여 전체적인 출국세 금액을 줄임
- 넷째, 평소에 부동산이나 주식 등의 양도손실이 발생하면 빠짐없이 신고하여 적립하고 이를 출국세 계산 시 활용함
- 다섯째, 캐나다 단기 거주자(short-term resident)가 캐나다를 떠날 계획이라면 과거 10년 중 60개월이 경과하기 전에 떠남
→ 단기 거주자가 거주자 이전에 취득한 자산 또는 그 이후 상속재산에 대한 출국세 납부 의무 없음
- 여섯째, 해외 부동산을 매각할 예정이면 캐나다를 떠나기 전에 매각함

6. 이중과세 회피 방법

- 부동산 등 출국세 대상 자산이 해외에 있을 때에는 출국세를 납부한 후 최종적으로 자산이 매각될 때 외국 정부에도 양도소득세를 납부하므로 이중과세 문제가 발생함
- 이중과세를 해결하기 위해 출국세를 신고하고 실제로 부동산을 매각한 시점에서 캐나다에서 출국세를 수정신고할 수 있음
→ 수정 신고 시 한국 정부에 낸 양도소득세 중 캐나다에 거주한 기간에 대한 세금을 해외납부 세액공제(Foreign tax credit)로 신청함
→ 부동산의 경우 한국 세법에 따른 양도소득세가 양도소득의 50%를 초과세하는 캐나다에 비해 높으므로 이 제도를 활용할 경우 최종적으로 출국세를 납부하지 않는 것이 일반적임

7. 해외자산 신고 시 주의사항

- 해외자산 신고시 부동산 또는 주식의 원가를 적어야 하며 동 금액은 매년 같은 금액으로 신고하게 됨
- 해외자산 금액을 실제보다 축소해서 신고할 경우 출국세가 과다하게 계산될 수 있음
→ 해외 부동산 등 출국세가 부과되는 자산에 대한 해외자산 신고 시 신중하게 원가금액을 결정해야 함

8. 보유자산 신고제도(T1161)

- 출국세 외에 캐나다를 떠날 때 보유하고 있는 자산의 합계액이 \$25,000 을 넘으면 보유한 자산을 신고하도록 하는 제도임
- 캐나다와 해외에 보유하고 있는 부동산, 주식 등에 대하여 신고하여야 함
→ 신고 대상 자산의 범위가 출국세 대상 자산보다 넓음(예를 들어 캐나다 내 부동산은 출국세 면제대상이나 보유자산 신고제도에서는 신고대상임)
- 미신고시 최대 \$2,500 벌금 부과됨

부동산 세법 세미나

IX. 세금신고의 대상(거주자 판정기준)

1. 캐나다 세법상 세금신고 의무 판단

- 캐나다 세법은 이민법상의 신분(영주권/시민권)과 관계없이 거주자(resident) 여부에 따라 세금신고 의무를 부과하고 있으며 이는 한국을 비롯한 대부분의 국가에서 과세하는 방법임
(신분에 따라 세금신고 의무를 부과하는 국가는 미국과 에리트리아 두 나라밖에 없다고 함)
→ 거주자일 때 세금신고의 의무가 있고 각종 사회보장혜택과 세법상 각종 비과세 혜택을 받을 수 있음(주거주지 양도소득 비과세 혜택 등)
- 거주자의 종류 및 과세방법

거주자의 종류	주요 판단 기준	과세 방법
거주자(Resident)	캐나다에 일상적으로 거주(reside)하는 경우	전 세계 소득 합산 신고
실질 거주자(Factual resident)	캐나다에 일상적으로 거주하지 않아도 주요한 거주관계가 있는 경우	전 세계 소득 합산 신고
간주 거주자(Deemed resident)	캐나다에 주요한 거주관계가 없으면서 1년 중 183일 이상 체류(sojourn)하는 경우 / 해외에 파견된 캐나다 공무원과 가족	전 세계 소득 합산 신고 (주정부세 대신 surtax 적용)
일부기간 거주자(Part year resident)	캐나다 거주자 또는 비거주자가 된 연도의 경우	거주 기간에 한해 전 세계 소득 합산 신고
비거주자(Non-resident)	캐나다에 주요한 거주관계가 없으면서 1년 중 183일 이상 체류(sojourn)하지 않는 경우	캐나다 내의 근로, 사업, 양도소득만 신고함
간주 비거주자(Deemed non-resident)	조세협약에 의해 다른 나라의 거주자로 판정된 경우	캐나다 내의 근로, 사업, 양도소득만 신고함

- 거주자와 비거주자 세금신고 의무의 가장 큰 차이는 거주자는 전 세계에서 발생한 소득에 대하여 과세하나 비거주자는 캐나다 내에서 발생한 소득만 과세한다는 것임
- 거주자 여부는 캐나다 국세청에서 발간한 지침서(S5-F1-C1: Determining an Individual's Residence Status)를 참고하여 결정하여야 함
- 일반적으로 캐나다에서 정기적, 일상적으로 생활하는 경우에는 거주자에 해당함
→ 성인 유학생 또는 미성년자 유학생 부모 등도 거주자에 해당함
- 캐나다에 거주하지 않아도 캐나다에 주요한 거주관계를 가지고 있으면 거주자에 해당하여 세금신고 의무가 있음
- 183일 이상 체류(sojourn)규정은 캐나다에 거주관계가 없는 개인에게만 적용되므로 가족 등이 캐나다에 있으면 체류기간과 관계없이 원칙적으로 거주자에 해당하여 세금신고 의무가 있음
- 캐나다 세법상 거주자에 해당하더라도 한국 등 다른 나라에서 거주자로 세금신고 하는 경우에는 조세협약에 의해 간주 비거주자에 해당하여 세금신고 의무를 면제받을 수 있음

부동산 세법 세미나

- 거주자 여부의 구체적 판단 항목(캐나다를 떠나는 경우)

거주관계	구체적 사례
Significant residential tie (중요한 거주관계)	- 주택 소유 또는 임차 - 배우자 또는 부양가족 여부 (단, 주택을 임대한 경우 또는 부부간 별거의 경우 해당되는 중요한 거주관계가 없는 것으로 봄)
Secondary residential tie (이차적 거주관계 - 다른 요건과 같이 종합적으로 검토)	- 개인 소유 재산 유무(가구, 의복, 자동차)
	- 사회적 연결관계(회원권 등)
	- 경제적 연결관계(캐나다 회사 내 고용, 사업관계, 은행계좌, 신용카드 등)
	- 영주권 또는 노동비자
	- 의료보험
	- 캐나다 여권
Other residential tie	- 자동차 면허증
	- 임시거처 또는 별장
	- 노동조합 가입 또는 전문가 단체 회원권 소유
	- 우편주소, 은행 금고, 개인 우편 사서함, 신문 잡지 구독 여부 등

→ 일반적으로 캐나다를 떠날 때 중요한 거주관계(Significant residential tie)를 모두 단절하지 않는 한 계속 거주자로 판정될 가능성이 높음

→ 캐나다 영주권 또는 캐나다 여권은 이차적 거주관계 중의 하나이므로 이를 통해 캐나다 세법은 신분에 따라 과세하지 않는다는 것을 알 수 있음

- ❖ 예) 캐나다 영주권자나 시민권자가 캐나다에 주요한 거주관계를 단절하고 다시 한국으로 돌아가 생활하는 경우 세금신고의 의무 없으며 각종 사회보장 혜택을 받을 수 없음
- ❖ 예) 캐나다 영주권이 없어도 캐나다에서 살 때에는 거주자로서 세금신고의 의무가 있고 세금신고를 통해 각종 사회보장 혜택을 받을 수 있음

- 캐나다에서 한국 소득을 신고할 경우 전반적으로 캐나다 소득세율이 한국보다 높아서 한국소득을 캐나다에서 신고할 때 추가로 세금을 납부하여야 함

→ 한국과 캐나다 양국의 소득세를 종합적으로 고려한 절세 대책이 필요하며 이때 세율이 높은 캐나다의 세금을 줄이는 것이 중요함(RRSP 등의 소득 및 세액 공제 항목을 이용하여 절세 가능함)

- 캐나다 세법상 거주자 판정기준의 문제점

→ 캐나다에 살지 않아도 가족관계를 단절하지 않는 한 캐나다에서 세금신고의 의무가 발생함

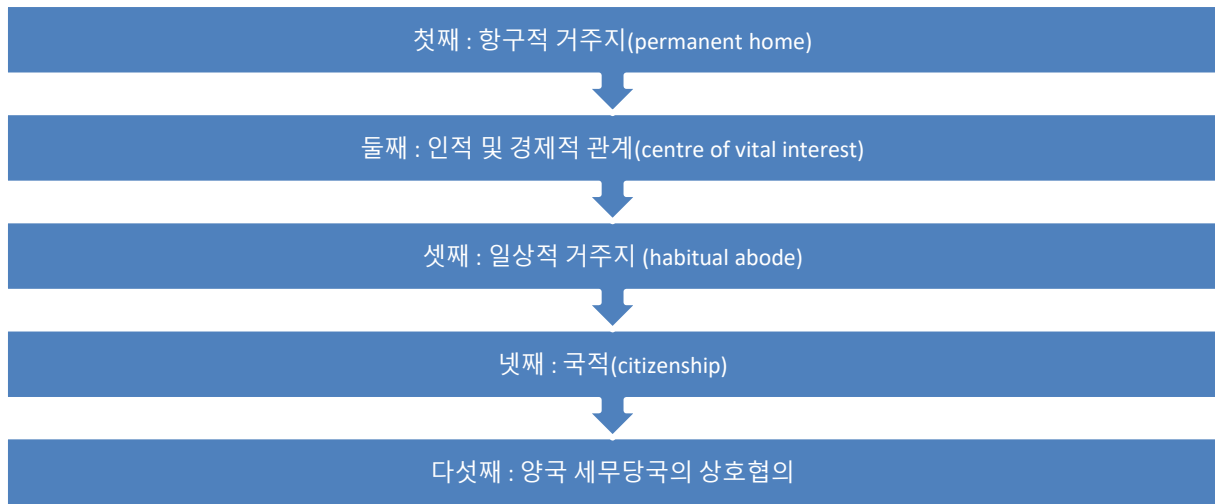
→ 캐나다에 주택을 보유하고 있는 경우 캐나다에서 세금신고의 의무가 발생함

부동산 세법 세미나

2. 조세협약에 따른 거주자 판정

- 캐나다 세법상 실질거주자(Factual resident)에 해당하는 경우 다른 나라 세법상 거주자에도 해당하는 것이 일반적임
- 이처럼 캐나다와 다른 나라의 국내법에 따라 양 국가에 동시에 거주자에 해당할 경우, 조세협약에 따라 다른 국가의 거주자로 판정되면 캐나다 세법상 간주 비거주자(Deemed non-resident)에 해당하여 캐나다에서 세금 신고 의무를 면제받을 수 있음
- 조세협약에 따른 간주 비거주자 판정 기준(**Tie-breaker rules in Tax treaty**)

→ 아래와 같은 순서에 따라 어느 국가의 거주자에 해당하는지 판정함



- 1) 항구적 거주지(permanent home) : 소유권과 관계없이 영구적으로 머물 수 있는 주택이 어느 나라에 있는지에 따라 판정됨
- 2) 인적 및 경제적 관계(centre of vital interest) : 인적, 사회, 경제적 거주관계가 어느 나라에 더욱 밀접한지에 따라 판정됨
- 3) 일상적 거주지(habitual abode) : 1년 중 주로 어느 나라에 거주하였는가에 따라 판정됨
- 4) 국적(citizenship) : 어느 나라의 국적으로 보유하고 있는가에 따라 판정됨
- 5) 양국 세무당국의 상호협의를 : 위의 네 가지 조건에도 판정이 어려울 경우 최종적으로 양국 정부가 합의하여 결정함

- 거주자 여부에 관한 판단이 어려우면 국세청에 요청하여 판정을 받을 수 있으며 NR73 (Determination of residency status-Leaving Canada) 또는 NR74(Determination of residency status-Entering Canada) 양식을 보내고 판정받음

부동산 세법 세미나

X. BC Speculation and Vacancy Tax

1. 개요

- 투기세는 BC 주의 높은 주택 가격과 임대시장을 안정시키기 위해 도입되었으며 다음과 같은 효과를 기대하고 있음
 - BC 주에 주택을 보유하지만 세금을 내지 않는 외국인 및 내국인의 투기 방지
 - 빈집이 임대시장에 공급되도록 유도
 - 주택 공급을 직접적으로 지원하기 위한 세수 증대

2. 과세대상 지역

- Metro Vancouver Regional District (보웬섬 등 일부 지역 제외)
- the Capital Regional District (일부 지역 제외)
- 아보츠포드
- 미션
- 칠리악
- 켈로나- 웨스트 켈로나
- 나나이모-란츠빌(일부 지역 제외)

3. 세율

- 각 연도의 12 월 31 일 현재 주택 소유주를 대상으로 다음과 같은 세율을 적용함
- 2019 년 이후의 세율
 - 외국인 및 satellite family : 주택 공시가격의 2%
→ satellite family 는 50% 이상의 가구소득(전년도 기준으로 2019 년의 경우 2018 년 소득)이 캐나다에 신고되지 않는 가족단위로 개인 또는 배우자를 의미함(자녀는 제외됨)
 - 캐나다 시민권자 또는 영주권자로 위성가족(satellite family)이 아닌 자 : 0.5%

4. 면제 대상

1) Principal residence exemption

- 주거주지로 살고 있는 주택은 면제대상임
→ 주거주지는 주택 소유자가 가장 많은 기간을 거주하는 주택으로 가구당 한 채만 지정 가능함
- 주거주지 면제 신청을 위해서는 첫째, 세법상 BC 거주자이고 둘째, 시민권 또는 영주권자 신분이어야 하고 셋째, satellite family 가 아니어야 함

부동산 세법 세미나

2) Previous principal residence

- Residential care facility 로 이전한 경우 2 년간 주거주지로 살았던 주택이 면제됨
- 의료서비스 목적으로 주거주지 주택을 떠난 경우 면제됨
- 기타 다른 목적으로 주거주지 주택을 비워둔 경우 10 년에 1 번은 면제 가능함

3) Occupied by a tenancy

- 주택에 tenant(임차인 또는 가족 등)가 6 개월 이상 거주한 경우 면제되며 이 때 주택의 일부만 임대한 경우에도 전액 면제됨
- 이 때 되며 tenant 의 신분 에 따라 다음과 같이 다르게 적용됨

(1) Arm's length Tenants

- 주택 소유주의 신분과 관계없이 면제됨. (따라서, 외국인 또는 satellite family도 면제됨)
- 첫째, 주택 소유주와 tenant에 이해 관계가 없고 둘째, 임대 계약서 작성하고, 셋째, 임차인이 동 주택을 임차인의 주택으로 사용하여야 함

(2) Non-arm's length Tenants

- 주택 소유주와 Non-arm's length 관계에 있는 tenant가 6개월 이상 거주하는 경우 면제대상임
- Non-arm's length 관계는 부모, 성인자녀, 친척, 친구 등을 포함하나, 배우자나 배우자 또는 가디언과 생활하는 미성년 자녀는 제외됨
- 임대 계약서 작성할 필요 없음
- 동 규정은 주택 소유주의 신분 에 따라 다음과 같이 다르게 적용됨
- a) 주택 소유자가 시민권 또는 영주권자이고 satellite family가 아닐 경우 tenant가 주택에서 거주하면 면제 대상임
- b) 주택 소유자가 외국인 또는 satellite family일 경우에는 tenant가 다음의 조건을 모두 만족해야 면제대상임
 - tenant가 영주권 또는 시민권자이고 BC 거주자이어야 함
 - tenant가 satellite family가 아니어야 함
 - tenant의 BC내 소득이 연간 전체 주택 임대료의 3배 이상이어야 함
- c) 시민권자(영주권 포함)와 외국인이 공동으로 주택을 소유한 경우 각각의 면제규정을 적용함

4) Can't live in the residence because it is uninhabitable

- 주택 파손등으로 거주가 불가능할 경우

5) Secondary residence close to medical treatment facility

- 의료치료를 위해 두번째 주택을 소유한 경우

6) Just bought or inherited the property

- 주택 취득 연도 또는 상속연도로서 취득세를 납부한 경우

부동산 세법 세미나

- 7) Separation or divorce
 - 결혼 또는 동거한 가족이 90 일 이상 별거한 경우
- 8) Bankruptcy
 - 주택 소유자가 파산한 경우
- 9) Recent death of owner
 - 주택 소유자가 사망한 경우 사망 연도 및 다음 연도 면제됨
- 10) Property is in a trust created by a will for a minor
 - 주택이 미성년 자녀를 위한 trust 에 속한 경우
- 11) Property has rental restrictions
 - 주택을 임대할 수 없는 경우(2018-2021 년에 한함)
- 12) Property is a strata hotel
 - 주택이 a strata hotel 인 경우(2018-2021 년에 한함)
- 13) Property includes a licensed child daycare
 - 주택이 daycare 용도로 사용될 경우
- 14) No residence on the property(2018-2019 년에 한함)
 - 주택이 완성되지 않은 경우
- 15) Other exclusions from the tax
 - 주택가격이 \$150,000 이하 / 자선단체가 주택 소유주인 경우 등

5. 신고 방법

- 과세 대상 지역에 주택을 보유하고 소유자는 매년 투기세 해당여부에 대하여 3 월 31 일까지 신고하여야 함.
- 주택의 소유자가 여러명일 경우 각각 신고하여야 함.
- 신고하지 않을 경우 우선 과세되며 나중에 환급 받을 수 있음

6. 납부 방법

- 7 월 2 일까지 금융기관, 수표, 또는 개별 방문을 통해 납부하여야 함

7. 세액 공제 제도

- BC 거주자는 개인당 \$2,000 까지 세금 공제 혜택을 받을 수 있음
→ \$400,000 이하의 주택에 대한 면제 효과가 있음
- Satellite family 등의 경우
→ 과거 3 개년간의 BC 주 신고소득의 10 배의 2%까지 세금공제받을 수 있음
(신고소득이 부동산 시장가격의 10% 가량이면 Speculation tax 면제됨)
→ BC 주 소득은 과거 3 개연도를 합산하여 공제할 수 있고 부부간에 이전할 수 있음

부동산 세법 세미나

(예를 들면, 2020 년 3 월까지 신고하는 경우 2017~2019 년까지 신고된 소득에 대하여 공제받음)
 → Notice of assessment 를 받고 세금 납부 시점에서 세액 공제 신청함

8. 면제 방법 정리

- 임대의 경우 면제 대상

주택 소유주	제 3 자에게 임대한 경우	가족이 사는 경우
캐나다 영주권자 또는 시민권자로서 satellite family 가 아닌 BC 주 거주자	면제	면제
Satellite family 등	면제	가족이 1)영주권 또는 시민권자이고 BC 거주자로서 2) satellite family 가 아니고 3)BC 주 소득이 연간 전체 주택 임대료의 3 배 이상일 경우에만 면제됨

- 신분과 관계없이 다음과 같은 경우에 면제됨
 - 주택을 사용할 수 없는 상태일 때 면제됨(Strata 규정에 의해서 주택 임대가 제한된 경우에는 2018 년-2021 년 면제됨)
 - 주택을 취득 또는 상속받은 연도는 면제됨
 - 혼인관계의 파탄으로 90 일 이상 별거 또는 이혼한 연도에 면제됨(재산 분할이 완료되지 않은 경우에는 다음 연도까지 추가 면제됨)
 - 주택 소유주 중 한명이 사망한 연도 및 다음 연도에는 전제 소유주가 면제됨
 - 장애가 있는 가족이 거주하는 경우(장애는 CPP, 국세청 등에 등록되어야 함)