



비거주자의 부동산 임대소득 신고

질문

V씨는 캐나다에서의 생활을 정리하고 한국으로 떠날 계획입니다. 현재 캐나다에서 임대 중인 콘도를 팔려고 했으나 생각대로 매매가 이루어지지 않아서 당분간 계속해서 임대할 생각입니다. 한국에 살면서 캐나다 임대주택을 유지하는 것이 쉬운 일은 아니지만, 캐나다에 가까운 친척이 살고 있어서 부담이 적습니다. 친척에게 세입자를 구하고 월세를 받고 집 관리해 주는 것까지는 부탁할 수 있겠는데, 임대소득에 대한 세금 신고는 어떻게 부탁해야 할지 모르겠습니다.

캐나다에서 살 동안에는 임대소득을 세금 신고시에 포함해서 했었는데, 캐나다를 떠난 후에는 어떻게 신고해야 할지 궁금합니다. V씨처럼 캐나다를 떠나 있는 비거주자는 캐나다에 있는 부동산에서 발생하는 임대소득을 어떻게 신고해야 할까요?

검토

비거주자가 캐나다에서 발생한 소득을 신고할 때 거주자보다 불리한 방법으로 계산해서 세금을 내야 하는 경우가 있는데 비거주자의 임대소득에 대한 원천징수 납부제도가 대표적인 예입니다.

캐나다 세법에서는 비거주자가 캐나다 내 부동산에서 임대소득을 얻은 경우 총 임대

료의 25%를 원천징수 세금으로 납부하도록 하고 있습니다. 이 경우 임대소득이 있는 비거주자는 세금신고 의무가 종결되어 간단하긴 하지만 각종 임대 경비를 차감한 순 임대소득에 대하여 세금을 내는 거주자에 비해 많은 세금을 내야 하는 경우가 대부분입니다.

이러한 점을 고려하여 캐나다 세법에서는 비거주자가 원할 경우 임대소득에 대하여 거주자와 비슷한 방법으로 세금을 계산하고 신고하는 것을 허용하고 있습니다. 이를 Section 216 제도라고 하는데 비거주자가 이 방법을 이용하면 각종 경비를 공제한 후의 순 임대소득을 계산하고 이에 대한 세금을 내면 됩니다. 비거주자가 Section 216 제도를 이용하여 신고할 때에는 거주자와 달리 각종 세액공제(Non-refundable tax credit)를 받을 수 없고 주정부세액 대신 연방정부세액의 48%인 Surtax를 내야 하는 등 거주자보다 세금 부담이 약간 높아질 수 있습니다. 하지만 Section 216 제도를 사용하여 신고할 때는 총 임대소득의 25%를 원천징수하는 방법보다 내야 할 세금이 적은 경우가 대부분이므로 이 제도를 적극적으로 활용하는 것이 좋습니다.

Section 216 제도를 이용한 비거주자의 임대소득 신고방법은 다음과 같습니다.

1) 신고절차

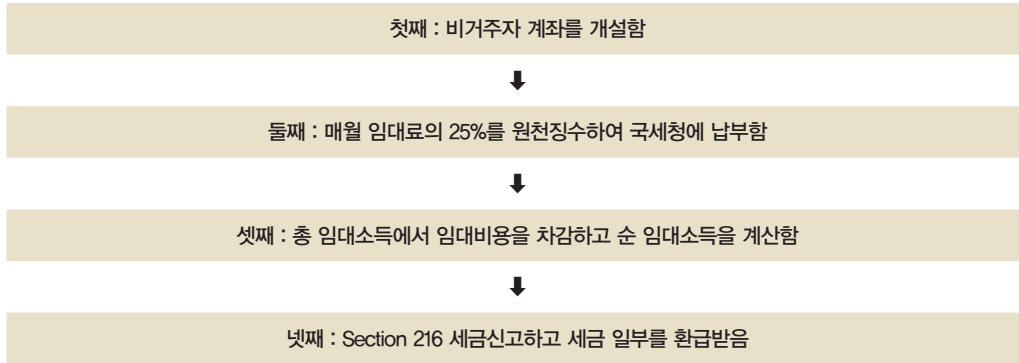
첫째, 국세청에 연락하여 임대 부동산 세금신고를 위한 비거주자 계좌(Non-resident account)를 개설합니다.

둘째, 매월 임대료의 25%를 원천징수하여 비거주자 계좌에 납부합니다.

셋째, 총 임대소득에서 임대비용을 차감하여 순 임대소득을 계산합니다. 임대비용으로 공제 가능한 내역은 광고비, 보험료, 모기지 이자, 관리비, 수리비, 재산세, 유틸리티 비용, 법률/회계 비용, 감가상각비 등이 있습니다.

넷째, 순 임대소득 계산내역과 원천징수 세금에 대한 서류인 NR4 slip을 첨부하고 Section 216 세금신고를 합니다. 세금신고 후 Section 216 신고방법에 따른 세금과 원천징수액의 차이를 환불받습니다. Section 216 세금신고는 세금 연도 말로부터 2년 이내에 신고하면 됩니다.

<비거주자의 부동산 임대소득 신고절차>



한편 비거주자가 Section 216 제도에 따라 신고한 결과 임대손실이 발생할 경우 이는 다른 연도의 임대소득에서 공제하지 못하고 소멸됩니다. 또한, 임대 부동산을 두 채 이상 보유하고 있을 때에는 모든 부동산 임대소득을 합하여 Section 216 제도에 따라 신고합니다.

2) V씨의 사례검토

V씨의 연간 총 임대소득은 \$24,000가량이고 임대와 관련하여 모기지 이자, 재산세, 관리비 등의 비용이 \$19,000가량 발생할 것으로 예상됩니다. V씨가 원천징수 방법에 따라 세금을 낼 경우에는 총 임대소득의 25%인 \$6,000을 세금으로 내야 합니다. 하지만 V씨가 Section 216 제도를 이용하여 신고하면 임대비용을 공제할 수 있어서 순 임대소득이 \$5,000으로 계산되고 이에 대해 \$1,000가량의 세금만 내면 됩니다. 따라서 Section 216 제도를 이용하여 신고할 경우에 원천징수 방법에 비해서 \$5,000가량의 세금을 절약할 수 있습니다.

3) 원천징수 금액 감면

국세청에서는 캐나다 내의 대리인이 비거주자를 대신하여 Section 216 제도에 따라 신고하겠다고 신청하면, 비거주자가 내야 하는 원천징수 금액을 총 임대소득의 25%가 아닌 추정 순 임대소득의 25%만 원천징수하여 납부할 수 있도록 하고 있습니다. 이

를 위해서는 NR6라는 양식을 이용하여 매년 국세청에 신청해야 하는데 승인되면 원천징수 납부액을 크게 줄일 수 있습니다. 하지만 이 경우 Section 216 제도에 따른 비거주자 임대소득 신고기한이 세금 연도 말로부터 2년에서 6월 말로 단축되므로 주의해야 합니다.

답변

V씨는 비거주자로서 캐나다 부동산에서 발생하는 임대소득에 대하여 원천징수 방법에 따라 총 임대료의 25%를 세금으로 내야 합니다. 하지만 이 경우 임대비용을 공제한 후의 순 임대소득에 대해서만 세금을 내는 거주자에 비해 많은 세금을 부담하게 됩니다.

이러한 불공평을 완화하기 위해 세법에서는 Section 216 제도를 운영하고 있는데 V씨가 이 제도를 이용하여 신고하면 거주자와 마찬가지로 순 임대소득에 대하여 세금을 내므로 많은 세금을 줄일 수 있습니다. 또한, 캐나다 내에 V씨의 임대소득신고를 책임지고 해 줄 대리인이 있다면 원천징수 금액도 순 임대소득 기준으로 낮추어 자금흐름에도 도움을 받을 수 있습니다.