



## 해외 부동산 양도소득 신고(Foreign capital gain)

### 질문

Q씨는 2014년부터 캐나다에서 살기 시작했는데 한국에 몇 채의 부동산을 가지고 있으며 그동안 한국 부동산 임대소득을 캐나다에서 빠짐없이 신고해 왔습니다. 최근 캐나다에 적당한 투자처가 생기면서 Q씨는 한국에 있는 부동산 중 한 채를 팔고 판 대금을 캐나다로 가져올 계획입니다.

Q씨가 팔려는 부동산은 거주용 아파트로 캐나다에 오기 전인 2000년에 5억 원을 주고 취득했으며 Q씨가 캐나다에 올 당시의 시세는 9억 원이었고 조만간 10억 원에 팔 것으로 예상하고 있습니다. 이 과정에서 Q씨는 한국 부동산을 판다면 이를 캐나다에서 어떻게 신고해야 하는지 궁금합니다. 그리고 한국에서 양도소득세로 많은 금액을 낼 것으로 예상되는데 캐나다에서 추가로 세금을 내야 하는지 또한 신고시 준비해야 할 서류는 어떤 것들이 있는지도 알고 싶습니다.

### 검토

캐나다 거주자는 전 세계에서 발생하는 모든 소득을 신고해야 하므로 해외에 소재한 부동산에서 발생한 양도소득도 캐나다 소득세 신고시 당연히 포함해야 합니다. 캐나다에 있는 부동산을 팔았을 때와는 달리 해외 부동산에서 발생한 양도소득을 캐나다에서

신고할 때에는 다음과 같은 점을 주의해야 합니다.

### 1) 부동산 취득가격의 조정

양도소득은 양도가격에서 취득가격 및 매각시 발생하는 부대비용을 차감하여 계산됩니다. 이러한 계산방식은 한국이나 캐나다 세법에서 모두 같이 적용됩니다.

한편, 캐나다 세법에서는 캐나다에 거주하기 이전에 취득한 해외 부동산을 팔았을 때는 양도소득 계산시 부동산 취득가격을 캐나다 거주자가 된 시점의 시장가격으로 조정하도록 하고 있습니다. 이렇게 하는 이유는 캐나다에 거주하기 이전에 발생한 양도소득은 과세하지 않고, 캐나다에 거주한 이후에 발생한 양도소득만 과세하기 위함입니다.

이 내용을 Q씨의 예를 들어 살펴보면 Q씨의 한국 세법상 부동산 취득가격은 5억 원이지만 캐나다 세법상 취득가격은 Q씨가 캐나다 거주자가 된 시점인 2014년의 시장가격 9억 원으로 조정됩니다. 이러한 조정에 따라 Q씨가 한국 부동산에 대해 신고하는 양도소득은 양도가격 10억 원에서 조정된 취득가격인 9억 원을 차감한 1억 원으로 계산되어 캐나다에 거주한 이후 발생한 양도소득만 신고하게 됩니다.

### 2) 해외 부동산 양도소득 계산방법

캐나다 세법에서는 외국에서 발생한 소득을 캐나다에서 신고할 때 외국 정부에 낸 세금을 외국납부세액공제(Foreign tax credit)로 차감해 줍니다. 이런 이유로 외국 소득에 대해 캐나다 세법에 따라 계산한 세금이 외국에서 낸 세금보다 많을 때만 캐나다에서 추가로 세금을 내게 됩니다.

한국에서 양도소득은 양도가액에서 취득가격과 장기보유특별공제 및 양도소득기본공제를 차감하여 구하고, 양도소득에 종합소득세율을 곱하여 양도소득세가 계산됩니다. 한편 캐나다에서는 한국 세법에서 적용하는 장기보유에 따른 공제제도 등이 없는 대신에 양도소득의 50%에 대해서만 과세합니다. 이런 이유로 캐나다 세법에 따라 계산되는 세금보다 한국에서 낸 세금이 많아서 한국 부동산 양도소득을 캐나다에서 신고할 때 캐나다에서 추가로 낼 세금은 없는 것이 일반적입니다.

### 3) 캐나다에서 세금을 내야 하는 경우

한국 양도소득을 캐나다에서 신고할 때 낼 세금이 없는 경우가 대부분이나 예외적으로 다음과 같은 경우에는 캐나다에서 세금을 내는 경우가 발생할 수 있습니다.

첫째, 시세 변동이 없어 한국에서는 양도소득이 발생하지 않았으나, 부동산 취득 시점과 매각 시점의 환율변동 때문에 캐나다 세법상 양도소득이 계산되는 경우에 캐나다에서 세금을 내야 합니다. 이는 한국 원화를 캐나다 달러로 환산하는 과정에서 생기는 불가피한 경우로 반대의 경우에는 양도손실이 발생할 수 있습니다.

둘째, 한국에서 양도소득이 발생했지만, 한국 세법의 1가구 1주택 규정 등에 의해서 한국에서 세금을 내지 않은 경우입니다. 이때에는 한국에서 낸 세금이 없어서 외국납부세액공제를 적용할 수 없으므로 캐나다에서 세금 납부의무가 발생합니다.

셋째, 한국 양도소득 신고시 캐나다에 근로, 사업, 투자 등 다른 소득이 있을 때는 한국 양도소득이 없을 때에 비해 한계세율이 높아져 세금을 낼 수 있습니다. 이 경우 한국 양도소득에 따른 직접적인 세금은 없으나, 다른 소득에 대해 계산되는 세금이 증가하여 결과적으로 한국 양도소득이 없을 때에 비해 세금을 더 내는 경우입니다.

위와 같이 한국 양도소득을 신고함으로써 추가로 세금을 낼 것으로 예상될 때에는 한국 부동산을 캐나다 세법에 따른 주거주지로 지정하여 세금을 줄이거나 RRSP 등의 여러 공제제도를 활용하는 절세 계획을 세우는 것이 좋습니다.

### 4) 준비서류

한국 부동산 양도소득을 캐나다에서 신고할 때에는 한국 국세청에 신고한 양도소득 과세표준 신고 및 납부계산서와 양도소득 금액 계산명세서 등을 준비해야 합니다. 한편, 캐나다 거주자가 되기 전에 취득한 부동산 양도소득을 신고할 때에는 취득가격이 거주자가 된 시점의 시장가격으로 조정되므로 거주자 시점의 시장가격에 대한 근거서류로 부동산 감정평가서나 시세 확인서 등을 추가로 준비해야 합니다.

답변

Q씨가 한국에서 매각할 예정인 부동산은 캐나다 거주자가 되기 전에 취득했으므로 최초 취득가격이 아닌 캐나다 거주 시점의 시장가격인 9억 원으로 취득가격이 조정됩니다. 따라서 Q씨는 매각가격인 10억 원에 매각 시점의 환율을 적용하여 캐나다 달러로 환산한 금액에서, 캐나다 세법상 취득가격인 9억 원에 캐나다 거주 시점의 환율을 적용하여 계산한 금액을 차감하여 양도소득을 계산하여야 합니다. 이렇게 취득가격이 조정됨으로써 Q씨가 신고하는 양도소득은 많지 않고 한국에서 낸 세금을 외국납부세액공제로 차감하면 캐나다에서 추가로 낼 세금은 없을 것으로 예상됩니다.

캐나다의 양도소득 50% 비과세 제도에 따라 캐나다 세법에 따라 계산되는 세금보다 한국 세법에 따라 계산되는 세금이 많으므로 한국 부동산 양도소득을 캐나다에서 신고할 때 추가로 세금을 내지 않는 것이 일반적입니다. 하지만 예외적으로 환율변동이나, 한국에서 양도소득세를 내지 않는 경우 등에는 캐나다에서 세금을 내야 하는 경우가 생길 수 있으므로 사전에 이에 대한 절세방법을 검토하는 것이 중요합니다.