



비거주자의 부동산 양도소득 신고

질문

현재 한국에 살고 있는 W씨는 캐나다를 떠나기 전부터 보유하고 있는 주택이 있습니다. 그동안 캐나다 주택을 임대하면서 얻은 소득은 Section 216 제도를 이용해서 성실하게 신고했습니다. 최근에 캐나다 주택을 팔 계획으로 부동산 전문가에게 문의해보니 비거주자가 부동산을 팔 때에는 절차가 매우 까다롭고 세금도 많이 내야 한다는 얘기를 들었습니다. W씨는 이러한 얘기를 듣고 막연히 걱정되면서 구체적으로 부동산을 팔면서 어떻게 세금신고해야 하는지 궁금해졌습니다.

W씨와 같은 비거주자가 캐나다에 있는 주택을 팔 때 따라야 하는 절차와 세금신고 방법은 어떻게 될까요?

검토

비거주자가 캐나다 내의 부동산을 팔 때에는 거주자에 비해서 매매절차가 복잡하고 내야 할 세금이 많은 것이 일반적입니다. 이는 캐나다 세법상 세금신고시 거주자에게 제공하는 각종 세제 혜택을 비거주자는 받을 수 없기 때문입니다.

이러한 이유로 세법상 거주자 또는 비거주자의 구분을 정확히 이해하는 것이 매우 중요합니다. 캐나다 세법에서는 이민법상의 신분과 관계없이 캐나다에서 일상적으로 살

고 있는 사람을 거주자로 판정하고 있습니다. 따라서 영주권자가 아닌 유학생이라 하더라도 캐나다 세법상 거주자에 해당하는 경우에는 주택을 매각할 때 일반적인 부동산 매매 절차를 따르면서 내야 할 세금도 줄일 수 있습니다. 하지만 이때에는 거래 상대방에게 본인이 캐나다 세법상 거주자이고 과거에 거주자로서 세금신고를 해왔음을 입증시키는 노력이 필요할 수 있습니다.

캐나다 정부는 비거주자로부터 부동산을 취득하는 매수자에게 비거주자 매도자가 세금납부 의무를 이행할 때까지 총 매매대금의 25%를 지급하지 않고 유보하도록 요구하고 있습니다. 이렇게 하는 이유는 비거주자가 부동산 매각 후에 자발적으로 양도소득에 대해 세금신고할 것으로 기대하기 어렵기 때문입니다. 비거주자인 매도자가 매수자에 의하여 유보된 금액을 받기 위해서는 국세청으로부터 납세증명서를 받아서 매수자 측에 제출하여야 하는데 이를 위해서는 다음과 같은 절차가 필요합니다.

1) 납세증명서(Certificate of Compliance) 신청 및 세금 선납

비거주자인 매도자는 T2062(Non-resident certificate of compliance) 양식을 부동산 매각 후 10일 이내에 국세청에 등기우편으로 보내고 납세증명서(Certificate of Compliance)를 신청합니다. 이때 부동산 양도소득을 계산하고 양도소득의 25%를 선납세금으로 국세청에 납부하거나 담보를 제공하여야 합니다. 이 경우의 양도소득세 계산시에는 부동산 매매 수수료나 변호사 비용 등을 공제하지 못합니다. 한편, 캐나다 거주자로서 해당 주택에 살았던 기간에 대해서는 주거주지(Principal residence)로 지정하여 세금을 줄일 수 있는데 이때에는 T2091(Designation of a Property as a Principal Residence by an Individual) 양식을 첨부해야 합니다.

과거에 캐나다에서 살지 않아서 세금신고를 하지 않은 비거주자는 Social Insurance Number 등 세금신고 번호가 없을 수 있는데 이때에는 별도의 세금신고 번호(Individual Tax Number : ITN)를 T1261이라는 양식을 통해 신청해야 합니다.

2) 납세증명서 수령

국세청에서는 T2062와 납부된 세금을 검토한 후 비거주자의 세금 납부 의무가 완료

되었다고 판단하면 납세증명서를 3부 발급합니다. 3부 중 1부는 본인이 보관하고, 1부는 매수인에게 지급하여 잔금을 받는 목적으로 사용하며, 1부는 다음연도의 부동산 양도소득 세금신고시 사용하게 됩니다.

3) 잔금 수령

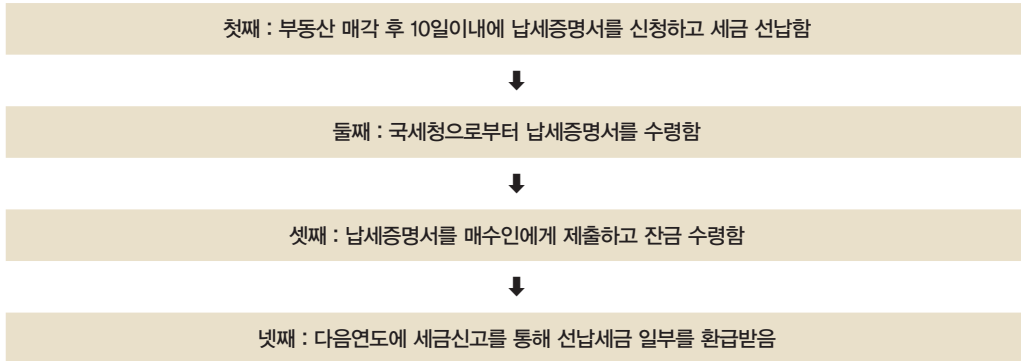
비거주자 매도인은 납세증명서를 매수인 측에 제출하고 이를 확인한 매수자로부터 유보된 매매대금 잔금을 받습니다.

4) 양도소득 세금신고

비거주자 매도인은 부동산 매각연도의 다음연도 4월 말까지 부동산 양도에 대한 세금 신고를 해야 합니다. 이때에는 납세증명서 신청을 위한 선납 세금계산 때와는 달리 부동산 매매 수수료나 변호사 비용 등을 공제한 양도소득에 대한 세금을 계산합니다. 계산된 세금과 국세청에 선납한 금액의 차이에 대하여 환급을 받게 되는데 환급금액은 개인별 양도소득 금액에 따라 달라집니다. 이렇게 비거주자로서 세금 신고를 통하여 환급 금액을 받게 되면 부동산 매각과 관련된 세금신고 절차가 모두 끝나게 됩니다.

한편, 양도손실이 발생하거나 주거주지 양도소득 비과세 제도를 활용하여 낼 세금이 없을 때에는 환급받을 세금이 없으므로 부동산 양도에 대한 세금 신고를 하지 않아도 됩니다.

<비거주자의 부동산 양도소득 신고절차>



답변

W씨는 비거주자로서 캐나다 주택 매각시 매매대금의 25%를 매수자로부터 받지 못합니다. 이를 돌려받기 위해서는 국세청으로부터 부동산 양도소득에 대한 납세증명서를 발급받아야 하는데 이때 부동산 양도소득을 계산하고 세금을 선납해야 합니다. 국세청으로부터 납세증명서를 받으면 이를 매수자에게 제출하고 유보된 매각대금을 돌려받을 수 있습니다. 최종적으로 다음연도에 부동산 양도소득신고를 하면 미리 선납한 세금의 일부를 환급받을 수 있습니다.

비거주자가 부동산을 팔면서 납세증명서를 발급받는 절차를 밟지 않으면 최소 \$100에서 최고 \$2,500의 벌금을 내야 하고 매매대금의 25%도 돌려받을 수 없습니다. 이처럼 비거주자로서 캐나다 부동산을 매각하는 경우에는 번거로운 절차가 요구됩니다. 하지만 매각 시점에서 세법에서 정하고 있는 절차를 성실하게 따르고, 다음 연도에 최종적인 세금신고를 한다면 내야 할 세금을 최소화하면서 부동산 매각절차를 순조롭게 마무리할 수 있습니다.