

2024

재미 납세자가 알아야 할

한·미 세금상식





본 책자의 내용 중 제1장과 제2장에서 다루고 있는 미국의 조세제도에 관한 설명이나 답변은 공개된 미국의 법령자료를 기초로 민간 전문가들이 작성한 것입니다.

따라서 국세청은 그 내용에 관하여 책임질 수 없음을 양해하여 주시기 바랍니다.

아울러 본 책자는 2024년도 5월 현재 법령을 기준으로 일반적인 내용을 안내하고 있음을 알려드리며 실제 개별적인 세무보고 시에는 반드시 세무전문가의 조언을 받아서 처리하시기 바랍니다.

Contents

제1장 한국과 미국의 과세제도

I	한국의 거주자 판정 및 과세방법	3
	1. 거주자 및 비거주자의 정의	5
	2. 거주자와 비거주자 판정	5
	3. 거주자 또는 비거주자가 되는 시기	7
	4. 거주기간의 계산	8
	5. 거주자와 비거주자의 과세소득 범위	10
	6. 거주자와 비거주자에 대한 과세방법	11
II	미국의 거주자 및 비거주자	13
	1. 연방 소득세 및 양도세법상 거주자 및 비거주자 정의	15
	2. 주/지방세법 혹은 상속세 및 증여세법상 거주자	16
III	세법상 이중거주자	17
	1. 거주자 개념의 중요성	19
	2. 이중거주자 발생 원인	19
	3. 한·미 양국 이중거주자의 거주지국 결정 기준	20
IV	한국의 양도소득세 과세제도	23
	1. 과세대상	25
	2. 납세의무자	27

3. 취득 또는 양도의 시기	28
4. 과세표준 및 세액의 계산	29
5. 신고·납부	46
6. 비거주자의 부동산 등의 국내원천소득에 대한 원천징수제도	47
7. 재외국민 인감경유제도	49
8. 재외국민·외국인 부동산등 양도신고확인서 제도	49
9. 한국 거주자의 1세대 1주택 비과세	49
10. 비거주자의 1세대 1주택 비과세	60

V 한국의 종합부동산세 61

1. 과세대상	64
2. 과세기준일과 납세의무자	64
3. 과세표준 및 세액의 계산	65
4. 종합부동산세 부과와 신고납부	71
5. 합산배제 적용 및 신고	72
6. 부동산 공시 가격	77

□

VI 한국의 주택임대 소득세 79

1. 한국의 주택임대 소득세	81
2. 주택임대사업자 등록 및 관련 법령	87

VII 한국의 상속세 과세제도 93

1. 과세대상	95
2. 납세의무자	96
3. 과세표준 및 세액의 계산	97

Contents

4. 세율	98
5. 신고납부	98

VIII 한국의 증여세 과세제도 103

1. 과세대상	105
2. 납세의무자	106
3. 과세표준 및 세액의 계산	107
4. 비거주자의 과세표준	109
5. 비거주자의 외국납부세액공제	109
6. 신고납부	110

IX 한국의 해외금융계좌 신고제도 113

1. 해외금융계좌 신고제도	115
2. 신고의무자	115
3. 신고의무면제자	115
4. 신고대상범위	116
5. 신고하여야 할 해외금융계좌정보	117
6. 신고시기 및 신고방법	117
7. 신고의무 불이행에 대한 제재	117
8. 해외금융계좌 신고포상금 제도	118

X 한국의 국외전출세 121

1. 국외전출세 신고제도	123
2. 납세의무자	123
3. 과세대상 자산	124

4. 과세표준과 세액의 계산	124
5. 세액공제	125
6. 신고납부	125
7. 납부한 세액 환급 및 납부유예 중인 세액 취소	126
8. 2025년부터 달라지는 내용	127

XI 한국의 국제거래에 대한 과세제도 ————— 129

1. 국제거래	131
2. 국제조세의 의미와 과세근거	131
3. 조세조약	132
4. 이전가격	132
5. 국가 간 조세행정 협력	136

XII 미국의 개인소득세 ————— 139

1. 개요	141
2. 과세대상소득	141
3. 신고금액 계산 방법	142
4. 신고납부	144

XIII 미국의 양도소득세 과세제도 ————— 145

1. 과세대상	147
2. 납세의무자	147
3. 과세표준 및 세액의 계산	148
4. 양도손실 공제	149
5. 주거용 자택에 대한 면세 혜택	150

Contents

XIV	미국의 상속세 과세제도	151
	1. 과세대상	153
	2. 상속재산의 범위	154
	3. 납세의무자	155
	4. 과세표준 및 세액의 계산	155
	5. 세대생략세[Generation Skipping Transfer(GST) Tax]	156
	6. 신고납부	156
	7. 주정부 상속세	157
XV	미국의 증여세 과세제도	159
	1. 납세의무	161
	2. 증여공제	162
	3. 비과세	163
	4. 과세표준 및 세액의 계산	163
	5. 신고	164
	6. 증여재산 또는 상속재산을 양도했을 때 양도차익 계산	164
	7. 해외거주자로부터의 증여 및 상속 신고	165
	8. 주정부 증여세	165
XVI	미국의 금융자산 및 거래 관련 보고의무	167
	1. 해외 금융계좌 보고의무(Reports of Foreign Bank and Financial Accounts)	169
	2. 금융기관 현금거래 보고[Currency Transaction Report(CTR)]	170
	3. 금융기관 의심스러운 거래 보고[Suspicious Activity Report(SAR)]	170
	4. 해외 금융자산 보고의무(Foreign Financial Asset Reporting)	171
	5. 해외 금융자산 보고의무 미 이행시 제재	172
	6. 자진신고 프로그램	173

XVII	미국의 국적포기세 과세제도	177
	1. 적용대상	179
	2. 과세방법	180
	3. 보고의무	180
	4. 유의사항	181
XVIII	2024년 미국세법 변화 내용	183
	1. 소득 세율 변경	185
	2. IRA의 세금 관련 주요조항	186
	3. SECURE 2.0 Act의 세금관련 조항	187

제2장 자주 물어보는 질문과 답변(FAQ)

I	한국의 거주자 판정 및 과세방법	193
	1. 해외현지법인 파견임직원의 한국 거주자여부	195
	2. ‘국내에서 생계를 같이하는 가족’과 ‘직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때’의 의미	196
	3. 이중 거주지국 결정 관련 최근 대법원 판결사례	197
II	금융자산 투자 관련	199
	4. 한국 송금액에 대한 한국 및 미국 국세청 자료통보	201

Contents

5. 타인 명의로 한국 송금시 문제점	202
6. 친인척 명의로 한국 송금시 증여세 과세 여부	203
7. 미국 이민 전 보유계좌에 대한 FBAR 보고의무	204
8. 미국 지사(현지법인) 파견직원의 FBAR 보고의무	205
9. 한국 이자소득에 대한 납세의무	206
10. 한국 채권 투자수익에 대한 납세의무	207
11. 한국 주식 투자수익에 대한 납세의무	208
12. 한국 펀드 투자수익에 대한 납세의무	209
13. 한국 이자, 배당, 양도소득에 대한 미국 신고시기	211
14. 한국 투자에 따른 환차익에 대한 납세의무	212
15. 한국에서 미국 송금시 한국 국세청 통보기준	213
16. 한국 거주자가 되었을 경우 금융소득 종합과세 적용요건	214
17. 한국 이자, 배당소득 등에 조약의 제한세율을 적용받기 위한 절차	215

Ⅲ 부동산 투자 관련 ————— 217

18. 한국 상가, 오피스텔을 취득하여 부동산 임대업 영위 방법	219
19. 본인 자금으로 한국부동산 취득하여 타인명의 소유권이전등기 시 문제점	220
20. 부동산 이전등기 시 납부해야 할 한국 세금	222
21. 한국 부동산 보유 시 납부해야 할 한국 세금	223
22. 영주권자(시민권자)의 해외에서 한국 부동산 양도 방법	224
23. 영주권자(시민권자)의 부동산 양도 시 납세의무 및 양도대금회수	225
24. 한국 부동산 임대소득의 미국 신고 여부	226

Ⅳ 양도소득세 관련 ————— 227

25. 비거주자의 한국 양도소득세 계산 방법	229
26. 비거주자의 한국 부동산 양도 시 한국 양도소득세 신고 및 납부	231

27. 비거주자에 대한 한국 양도소득세 장기보유특별공제 적용	233
28. 영주권자(시민권자)에 대한 한국 양도소득세 1세대 1주택 비과세 적용	235
29. 한국에 돌아가서 거주하는 경우 한국 양도소득세 1세대 1주택 비과세 요건	236
30. 고가주택에 대한 한국 양도소득세 계산	237
31. 상속·결혼으로 인한 2주택 보유 시 한국 양도소득세 과세	238
32. 재개발(재건축) 주택에 대한 양도소득세 납세의무	239
33. 재개발 조합에서 청산금을 받은 경우 한국 양도소득세 납세의무	240
34. 비거주자의 상가, 대지 양도 시 한국 양도소득세 장기보유특별공제 및 세율	241
35. 비거주자의 농지, 목장용지, 임야 등 양도 시 비사업용토지 여부	242
36. 공익사업용으로 수용 및 협의매수된 부동산에 대한 한국 양도소득세 과세	243
37. 영주권자(시민권자)의 한국 부동산 양도 시 미국에서의 납세의무	244
38. 한국 부동산 양도시 미국의 양도소득 신고시기 및 방법	245
39. 양도소득세에 대한 외국납부세액공제	246
40. 현금 증여와 부동산 증여의 한국 세금부담 차이	247
41. 부부 등 공동명의로 부동산 취득시 양도소득세 경감	248

V 주택임대 관련 ————— 249

□ 42. 한국의 상가, 아파트 등 부동산 임대업 등록 방법	251
43. 한국에서 주택임대와 상가임대의 차이	252
44. 주택임대 소득세 절세 방법	253

VI 상속세 관련 ————— 255

45. 한국의 경우 상속재산의 분배방법	257
46. 상속재산의 재분할 시 한국 과세	258
47. 영주권자(시민권자)의 상속재산 한국 등기	259
48. 한국의 세대를 건너뛴 상속에 대한 과세	260
49. 비거주자인 피상속인의 한국 재산에 대한 상속세 과세	261

Contents

50. 영주권자(시민권자)가 한국 부모로부터 상속받을 경우 상속세 과세	262
51. 한국의 경우 증여와 상속의 세부담 비교	263
52. 상속세에 대한 외국납부세액공제	264
53. 상속받은 부동산 양도에 따른 과세 문제 및 양도대금 회수	265
54. 한국에서 상속인이 스스로 상속재산을 확인하는 방법	266
55. 실질적으로 한국 상속세를 부담하여야 하는 상속가액 기준	268

Ⅶ 증여세 관련 269

56. 친인척에게 양도 형식으로 소유권 이전할 경우 한국의 증여세 과세 여부	271
57. 한국의 증여추정을 배제하는 금액	272
58. 한국의 증여세 비과세	273
59. 증여재산을 반환할 경우 한국의 증여세 과세 여부	274
60. 한국 증여자가 미국의 수증자에게 한국 재산을 증여하는 경우	275
61. 한국 증여자가 미국의 수증자에게 미국 재산을 증여하는 경우	276
62. 미국 증여자가 한국 수증자에게 한국 재산을 증여하는 경우	277
63. 미국 증여자가 한국 수증자에게 미국 재산을 증여하는 경우	278
64. 미국 증여자가 미국 수증자에게 한국 재산을 증여하는 경우	279
65. 한국 증여자가 한국 수증자에게 미국 재산을 증여하는 경우	280
66. 자녀(배우자) 명의로 한국 부동산을 구입하는 경우 세무 문제	281
67. 증여세에 대한 외국납부세액공제	283
68. 증여받은 부동산 양도에 따른 과세문제 및 양도대금 회수	284

Ⅷ 한국의 해외금융계좌 신고제도 관련 285

69. 해외금융계좌 실질적 소유자 관련 최근 대법원 판례	287
---------------------------------------	-----

IX	미국의 국적포기세 과세제도 관련	289
	70. 해외 소재 재산이 국적포기세 과세대상인 경우 세무문제	291
X	연금소득 관련	293
	71. 연금소득의 세무문제	295
XI	일반세무 안내	297
	72. 한국에서의 사업자등록 신청 방법	299
	73. 한국에서 신고한 본인의 세무신고 등 조회 및 경정청구 방법	302
	74. 억울한 세금의 권리구제 절차	304
	75. 한국 법령정보 검색 방법	307
	76. 미국 법령정보 검색 방법	309
	77. 한국의 세무서 및 담당구역 안내	310

□

제 1 장

한국과 미국의 과세제도

- I. 한국의 거주자 판정 및 과세방법 / 3
- II. 미국의 거주자 및 비거주자 / 13
- III. 세법상 이중거주자 / 17
- IV. 한국의 양도소득세 과세제도 / 23
- V. 한국의 종합부동산세 / 61
- VI. 한국의 주택임대 소득세 / 79
- VII. 한국의 상속세 과세제도 / 93
- VIII. 한국의 증여세 과세제도 / 103
- IX. 한국의 해외금융계좌 신고제도 / 113
- X. 한국의 국외전출세 / 121
- XI. 한국의 국제거래에 대한 과세제도 / 129
- XII. 미국의 개인소득세 / 139
- XIII. 미국의 양도소득세 과세제도 / 145
- XIV. 미국의 상속세 과세제도 / 151
- XV. 미국의 증여세 과세제도 / 159
- XVI. 미국의 금융자산 및 거래 관련 보고의무 / 167
- XVII. 미국의 국적포기세 과세제도 / 177
- XVIII. 2024년 미국세법 변화 내용 / 183



2024 재미납세자가 알아야 할 한·미 세금상식



I

한국의 거주자 판정 및 과세방법



I

한국의 거주자 판정 및 과세방법

1 거주자 및 비거주자의 정의

거주자란 국내에 주소를 두거나 183일 이상의 거소를 둔 개인을 말하며 비거주자란 거주자가 아닌 개인을 말한다(소득법 §1의2①). 따라서 거주자와 비거주자의 구분은 「주민등록법」에 의한 주민등록·주소 등의 공부상으로 판정하는 것이 아니며¹⁾, 거주자·비거주자의 개념은 국적을 기준으로 하여 구분하는 내국인·외국인의 개념과는 다른 것이다.

2 거주자와 비거주자 판정

가. 주소와 거소의 판정

세법상 주소는 국내에서 생계를 같이하는 가족 및 국내에 소재하는 자산의 유무 등 생활관계의 객관적 사실에 따라 판정한다(소득령 §2①).

거소는 주소지 외의 장소 중 상당 기간에 걸쳐 거주하는 장소로서 주소와 같이 밀접한 일반적 생활관계가 형성되지 아니한 장소로 한다(소득령 §2②).

나. 국내에 주소를 가진 것으로 보는 경우

국내에 거주하는 개인이 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 국내에 주소를 가진 것으로 본다(소득령 §2③).

- ① 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것을 통상 필요로 하는 직업을 가진 때
- ② 국내에 생계를 같이 하는 가족이 있고, 그 직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때

1) 서면2팀-2572, 2006.12.13

○○○ **축구감독의 거주자 해당여부**

(법규과-5334, 2006.12.11)

국내에 거주하는 개인이 계속하여 1년 이상 국내에 거주할 것을 통상 필요로 하는 직업을 가진 때에는 「소득세법 시행령」 제2조제3항 규정에 의하여 국내에 주소를 가진 것으로 보는 것으로 동 개인은 「소득세법」 제1조제1항제1호 규정의 거주자에 해당하는 것임

다. 국내에 주소가 없는 것으로 보는 경우

국외에 거주 또는 근무하는 자가 외국국적을 가졌거나 외국법령에 의하여 그 외국의 영주권을 얻은 자로서 국내에 생계를 같이하는 가족이 없고 그 직업 및 자산상태에 비추어 다시 입국하여 주로 국내에 거주하리라고 인정되지 아니하는 때에는 국내에 주소가 없는 것으로 본다(소득령 §2④).

라. 외국 항행 선박 또는 항공기 승무원의 주소

외국을 항행하는 선박 또는 항공기의 승무원의 경우 그 승무원과 생계를 같이하는 가족이 거주하는 장소 또는 그 승무원이 근무기간 외의 기간 중 통상 체재하는 장소가 국내에 있는 때에는 당해 승무원의 주소는 국내에 있는 것으로 보고, 그 장소가 국외에 있는 때에는 당해 승무원의 주소가 국외에 있는 것으로 본다(소득령 §2⑤).

마. 해외현지법인 등의 임직원 등에 대한 거주자 판정

거주자나 내국법인의 국외사업장 또는 해외현지법인²⁾ 등에 파견된 임원 또는 직원이나 국외에서 근무하는 공무원은 거주자로 본다(소득령 §3).

국외사업장 등에 파견된 임원 또는 직원의 거주자·비거주자 판정

(소통칙 1-3...1)

- ① 거주자 또는 내국법인의 국외사업장 또는 해외현지법인(100% 출자법인)에 파견된 임원 또는 직원이 생계를 같이 하는 가족이나 자산상태로 보아 파견기간의 종료 후 재입국할 것으로 인정되는 때에는 파견기간이나 외국의 국적 또는 영주권의 취득과는 관계없이 거주자로 본다.
- ② 제1항의 규정에 준하여 국내에 생활의 근거가 있는 자가 국외에서 거주자 또는 내국법인의 임원 또는 직원이 되는 경우에는 국내에서 파견된 것으로 본다.

2) 내국법인이 발행주식총수 또는 출자지분의 100%를 직접 또는 간접 출자한 경우에 한정

해외현지법인 파견근로자의 거주자 해당여부

(서면2팀-1121, 2008.06.04.)

내국법인에 고용되어 그 고용관계를 유지하면서 해외현지법인에 파견된 직원의 거주자 여부는 기존 질의사례(서면2팀-2067, 2004.10.11)를 참고하시기 바람.

(서면2팀-2067, 2004.10.11.)

한국 모회사가 중국 자회사에 파견한 직원은 「소득세법 시행령」 제3조 규정에 따라 한국 거주자에 해당하는 것이고, 동 파견 직원이 과세목적상 양체약국의 거주자에 해당하는 경우에는 「한·중 조세협약」 제4조제2항의 규정에 따라 일방 체약국의 거주자로 결정함.

비거주자가 재외국민국내거소신고증 등을 소유한 경우

(소득46011-21351, 2000.11.21.)

거주자와 비거주자의 구분은 거주기간·직업·국내에서 생계를 같이하는 가족 및 국내소재 자산유무 등을 생활관계의 객관적 사실에 따라 판단하는 것으로서 국내에 거주하는 비거주자가 계속하여 1년 이상 국내에 거주할 것을 통상 필요로 하는 직업을 가진 때와 국내에 생계를 같이하는 가족이 있고 그 직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 1년 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때에는 거주자로 보는 것으로, 질의의 재외국민국내거소신고증 또는 외국국적동포국내 거소신고증 소지자가 여기에 해당하는 지는 사실판단할 사항입니다.

3 거주자 또는 비거주자가 되는 시기

가. 비거주자가 거주자로 되는 시기(소득령 §2의2①)

- ① 국내에 주소를 둔 날
- ② 국내에 주소를 가지거나 국내에 주소가 있는 것으로 보는 사유가 발생한 날
- ③ 국내에 거소를 둔 기간이 183일이 되는 날

나. 거주자가 비거주자로 되는 시기(소득령 §2의2②)

- ① 거주자가 주소 또는 거소의 국외 이전을 위하여 출국하는 날의 다음 날
- ② 국내에 주소가 없거나 국외에 주소가 있는 것으로 보는 사유가 발생한 날의 다음 날

4 거주기간의 계산

가. 일반적인 거주기간 계산

국내에 거소를 둔 기간은 입국하는 날의 다음 날부터 출국하는 날까지로 한다(소득령 §4①).

국내에 거소를 둔 기간이 1과세기간 동안 183일 이상인 경우에는 국내에 183일 이상 거소를 둔 것으로 본다(소득령 §4③).

나. 국내에 거소를 둔 개인의 일시적 출국기간

국내에 거소를 두고 있던 개인이 출국 후 다시 입국한 경우에 생계를 같이 하는 가족의 거주지나 자산의 소재지 등에 비추어 그 출국목적이 관광, 질병의 치료 등으로서 명백하게 일시적인 것으로 인정되는 때에는 그 출국한 기간도 국내에 거소를 둔 기간으로 본다(소득령 §4②).

다. 재외동포의 일시적 입국기간

「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제2조에 따른 재외동포가 입국한 경우 생계를 같이 하는 가족의 거주지나 자산소재지 등에 비추어 그 입국목적이 사업의 경영 또는 업무와 무관한 것으로서 단기관광, 질병의 치료, 병역의무의 이행, 친족 경조사 등의 사유에 해당하여 그 입국한 기간이 명백하게 일시적인 것으로 입국사유와 기간을 객관적으로 입증하는 경우에는 해당기간은 국내에 거소를 둔 기간으로 보지 아니한다(소득령 §4④, 소득칙 §2).

◆ 재외동포의 일시적 입국 사유와 입증 방법 (소규칙 §2①, ②)

입국 사유	입증 방법
단기 관광	관광시설 이용에 따른 입장권, 영수증 등 입국기간 동안 관광을 한 것을 입증할 수 있는 자료
질병 치료	「의료법」(§17)에 따른 진단서, 증명서, 처방전 등 입국기간 동안 진찰이나 치료를 받은 것을 입증하는 자료
병역의무 이행	병역사항이 기록된 주민등록초본 또는 「병역법 시행규칙」(§8)에 따른 병적증명서 등 입국기간 동안 병역의무를 이행한 것을 입증하는 자료
친족 경조사 등 기타	사업의 경영 또는 업무와 무관하게 일시적으로 입국한 것을 입증하는 자료

홍콩 이민자가 국내 재이주시 거주목적으로 주택을 취득한 경우 거주자 여부

(국일46017-235, 1997.04.03)

한국의 국적을 가지고 홍콩에 가족과 함께 이민하여 홍콩에서 사업체를 경영하던 자가 한국내에 별도의 법인을 설립하고 그 명의상 대표이사로 재직하면서 건물을 구입·보유하고 있었다면, 동인이 한국으로 다시 이주하기 전까지의 기간 동안에 거주자·비거주자의 구분은 동인에 대한 외국에서의 생활을 고려할 필요없이 국내에서의 생활관계의 객관적 사실에 따라 판단하여야 하는 것으로서, 동인이 국내에 생계를 같이하는 가족이 없고, 국내 체재기간이 「소득세법 시행령」 제4조제2항 및 제3항에 해당하지 않는 단기이며, 국내에서의 자산취득이 홍콩 이민 이후에 이루어진 것으로서 한국으로 재이주시의 거주 목적으로 취득한 것이라면, 국내로 재이주하기 전까지의 기간 동안에 동인은 「소득세법」 제1조제1항 및 동법 시행령 제2조제4항 규정에 의하여 한국의 세무상 비거주자에 해당하는 것임

해외이민 후 자녀가 여전히 국내에 거주하는 경우 거주자 여부

(대법원95누14039, 1996.10.25)

원고는 이 사건 아파트를 분양받아 대금을 납입해 오던 도중인 1983. 9. 5. 그 가족 중 본인과 처가 미국으로 이민하였으나 아들 2명은 여전히 국내에서 거주하였으며 1984. 6. 29. 대금을 청산하고 이 사건 아파트를 취득한 후로는 아들들이 그 곳에서 거주하여 오다가 1985. 6월 및 12월에 각 미국으로 이민하였다는 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 아들들이 미국으로 이민한 1985. 12.까지는 원고는 가족 및 자산 등이 있는 국내에 생활의 근거를 두고 있었다 할 것이어서 여전히 거주자라 할 것이고, 따라서 이 사건 아파트의 취득은 거주자의 상태에서의 취득이라 할 수 있을 것임

해외이민 외국 영주권자가 주로 국내에 거주하는 경우 거주자 여부

(대법원91누4799, 1991.09.10)

원심은 또한 원고가 미합중국으로 이민하여 그 나라의 영주권을 가지고 있기는 하나 연중 201일에서 330일까지 국내에 거주하면서 부동산 거래를 하는 등의 행적으로 볼 때 방위세 과세대상에서 제외되는 비거주자라고 할 수 없다 하여 피고의 방위세 과세처분을 적법하다고 인정하고 있는바 기록과 대조하여 살펴보면 원심의 위 판단은 옳고 거기에 사실오인이나 법리오해 등의 위법이 있다 할 수 없음

거주자가 비거주자로 되는 시기

(법규과-1600, 2010.10.26)

거주자가 비거주자로 되는 시기는 국외이전을 위해 실질적으로 출국하는 날의 다음 날이 되는 것으로, 국외이전과 관련한 사전준비를 위하여 출국한 후 다시 입국하여 직장퇴직, 자녀 전학 등의 이주 뒷마무리를 마치고 국내에서 생계를 같이하는 가족과 함께 재출국하는 경우에는 그 재출국하는 날의 다음 날부터 비거주자가 되는 것임

5 거주자와 비거주자의 과세소득 범위

가. 거주자의 과세소득 범위

거주자에게는 소득세법에서 규정하는 국내·외 모든 소득에 대해서 과세한다.

다만, 해당 과세기간 종료일 10년 전부터 국내에 주소나 거소를 둔 기간의 합계가 5년 이하인 외국인 거주자에게는 과세대상 소득 중 국외에서 발생한 소득의 경우 국내에서 지급되거나 국내로 송금된 소득에 대해서만 과세한다(소득법 §3①).

여기서 “외국인”의 범위에 대한민국 국적을 보유하고 있는 자로서 외국에 영주하는 자는 포함되지 아니한다(국제세원-588, 2009.11.30).

나. 비거주자의 과세소득 범위

비거주자에게는 소득세법 제119조에 따른 국내원천소득에 대해서만 과세한다.

국내원천소득의 종류	소득세법 제119조
이자소득	1호
배당소득	2호
부동산소득	3호
선박·항공기 등의 임대소득	4호
사업소득	5호
인적용역소득	6호
근로소득	7호
퇴직소득	8호
연금소득	8호의2
부동산 등 양도소득	9호
사용료소득	10호
유가증권 양도소득	11호
기타소득	12호

6 거주자와 비거주자에 대한 과세방법

가. 거주자에 대한 과세방법

거주자에 대해서는 이자소득금액, 배당소득금액, 사업소득금액, 근로소득금액, 연금소득금액 및 기타소득금액을 합산하여 종합소득금액으로 과세하고, 퇴직소득금액과 부동산 등 양도소득금액은 각각 구분하여 과세한다(소득법 §14).

나. 비거주자에 대한 과세방법

국내사업장이 있는 비거주자 또는 부동산소득이 있는 비거주자는 국내원천소득을 종합하여 과세하고 국내 사업장이 없는 비거주자에 대해서는 국내원천소득별로 분리하여 과세한다. 다만, 퇴직소득과 부동산등의 양도소득이 있는 비거주자는 거주자와 같은 방법으로 분류하여 과세한다(소득법 §121).

◆ 비거주자의 국내원천소득에 대한 과세방법 요약

국내원천소득 소득세법 제119조		국내사업장이 있는 비거주자	국내사업장이 없는 비거주자	분리과세 원천징수 세율(소득세법상)
1호	이 자 소 득	종합과세, 종합소득세 신고·납부 (특정소득은 국내사업장 미등록시 원천징수)	분리과세, 완납적 원천징수	20%(채권이자:14%)
2호	배 당 소 득			20%
4호	선박등임대소득			2%
5호	사 업 소 득			2%
10호	사 용 료 소 득			20%
11호	유 가 증 권 양 도 소 득			Min(양도가액×10%, 양도차익×20%)
12호	기 타 소 득			20%(15%)
7호	근 로 소 득			거주자와 동일
8호의2	연 금 소 득			
6호	인 적 용 역 소 득	분리과세(종합소득 확정신고 가능)	20%(3%)	
3호	부 동 산 소 득	종합소득세 신고·납부	-	
9호	부 동 산 등 양 도 소 득	거주자와 같음 [분류과세 단, 1세대 1주택(조합원 입주권 포함) 비과세 및 그 장기보유 특별공제 적용 배제]	거주자와 같음 (분류과세. 다만, 양수자가 법인인 경우 예납적 원천징수)	Min(양도가액×10%, 양도차익×20%)
8호	퇴 직 소 득	거주자와 동일 분류과세		거주자와 동일

- ※ 1. 국내사업장이 있는 비거주자에는 부동산소득이 있는 비거주자 포함
 2. 국내사업장이 있는 비거주자의 국내원천소득으로서 제156조 제1항 및 제156조의 3부터 제156조의 6까지의 규정에 의하여 원천징수되는 소득에 대하여는 제119조 각 호(제8호 및 9호는 제외)의 소득별로 분리하여 과세(소득법 §121④)
 3. 국내사업장 또는 부동산소득이 있는 비거주자의 경우에도 일용근로자 급여, 분리과세이자소득, 분리과세배당소득, 분리과세기타소득 등에 대하여는 거주자의 경우와 동일하게 분리과세·원천징수함
 4. 소득세법상의 원천징수세율이 조세조약상의 제한세율보다 높은 경우에는 조세조약상의 제한세율을 적용하여야 함 (예외 : 소득세법 제156조의4·5(원천징수절차특례)의 규정에 따라 원천징수하는 경우)
 5. 건축·건설, 기계장치 등의 설치·조립 기타의 작업이나 그 작업의 지휘·감독 등에 관한 용역의 제공 또는 제119조 제6호에 따른 인적용역의 제공 대가는(조세조약상 사업소득으로 구분하는 경우 포함) 사업장을 구성하더라도 사업자등록을 하지 않은 경우에는 원천징수하여야 함
 6. 양수자가 법인인 경우 양도소득은 양수자가 양도가액의 10% 또는 양도차익의 20% 중 적은 금액을 예납적으로 원천징수·납부한 후에, 양도자는 별도의 절차에 의하여 양도소득을 신고납부하는 것임
 양수자가 개인인 경우 원천징수의무 면제(2007.1.1 이후 최초 양도분부터)
 7. 인적용역소득이 있는 비거주자는 본인이 선택하는 때에는 분리과세·완납적 원천징수 대신 종합소득 확정신고 (소득세법 제119조 제1호~제7호, 제10호~제12호 합산) 가능(소득법§121⑤)



II

미국의 거주자 및 비거주자



II

미국의 거주자 및 비거주자

1 연방 소득세 및 양도세법상 거주자 및 비거주자 정의

미국 거주자(U.S. resident) 는 (1) 미국 시민 (2) 미국 영주권자 및 (3) 미국내 일정 거주기간 요건(substantial presence test)을 만족하는 개인을 의미한다.

다만, 일정 거주기간 요건을 만족하는 개인이라 하더라도, 신고대상연도 중 미국에서 체류한 일수가 183일 미만이고, 당해 신고대상연도에 외국에 tax home(가족이 사는 주거지인 family home이 어디든 관계없이 사업의 주된 장소, 고용 혹은 근무장소를 말하나, 일의 성격상 일상적인 혹은 주된 사업장소가 없는 경우에는 일상적으로 사는 장소를 말함)을 가지고 있으며, 미국보다도 tax home이 있는 외국과 보다 밀접한 관계가 있을 경우(예: 외국이 가족거주지, 개인은행업무 수행지, 운전면허증 발급지 등임을 소명), 미국 거주자로 분류되지 않을 수 있다 (이 경우 IRS에 form 8840을 제출하여 소명하여야 함).

Substantial presence test에 따르면 미국 시민이나 미국 영주권자가 아니라 하더라도 외국인이 일정기간 이상 미국체류 요건을 충족하는 경우에는 거주외국인(resident alien)으로서 미국 거주자로 간주된다. (2024년 소득세 신고 시의 거주자 기준 : ① 2023년에 31일 이상 미국에 체류하고, ② 미국 체류 기준일수가 2024년(체류일수의 100% Count), 2023년(1/3 Count), 2022년(1/6 Count) 3년을 합하여 183일 이상인 경우).

다만, Substantial presence test를 계산할 때 특정 비자를 갖고 거주할 때의 기간은 미국 체류기간으로 간주되지 않을 수도 있다. A 또는 G비자 (외국정부에서 파견된 공무원에게 주어지는 비자), J 또는 Q비자 (교사나 연수생에게 주어지는 비자), F, J, M 또는 Q비자 (학생에게 주어지는 비자) 등이 이에 속한다.

예를 들어, F-1비자를 가지고 미국에 체류하는 학생의 경우 체류기간 중 5년 동안은 예외 기간으로 간주되어 Substantial Presence Test를 계산할 때 그 기간은 체류 기간에 속하지 않게 된다. 가령, F-1비자로 2017년 8월 15일부터 미국에 거주했던 학생의 경우 2021년까지는 Substantial Presence Test를 계산할 때 미국에 거주하지 않은 것으로 계산이 되지만, 2021년에 계속 미국에 거주하고 있을 경우 2022년 1월 1일을 기점으로 183일째가 될 때 Substantial Presence Test에 의해 미국 거주자로 간주된다.

비거주자는 거주자가 아닌 자를 의미한다.

2 주/지방세법 혹은 상속세 및 증여세법상 거주자

미국은 각 주마다 다른 거주자 요건을 가지고 있으며, 상속세 및 증여세법의 경우 객관적 기준에 의해 결정되는 “Substantial presence test”가 아닌 주관적인 거주의사 등에 영향을 받는 “domicile”에 기반한 거주자 판정 방식을 따르고 있기 때문에, 해당 주/지방세법상 거주자 혹은 상속세 및 증여세법상 거주자 여부를 판단하기 위해서는 세무전문가와 상의할 필요가 있다.

2024 재미납세자가 알아야 할 한·미 세금상식



III

세법상 이중 거주자



III

세법상 이중 거주자

1 거주자 개념의 중요성

일반적으로 세계 각국은 자국의 거주자에 대하여는 전 세계 소득에 대하여 과세권을 가지며, 비거주자에 대하여는 자국 내에서 발생한 소득에 대해서만 과세권을 행사하는 과세제도를 가지고 있다. 이와 같이 거주자는 무제한 납세의무를 지고, 비거주자는 제한된 납세의무만을 부담하게 되므로 어떤 인이 특정 국가의 거주자에 해당하는지 여부를 판정하는 문제는 매우 중요하게 된다.

다음과 같은 목적을 위하여 조세조약에서 거주지국을 결정하여야 할 필요성이 있다.

- ① 조세조약의 적용대상 인적범위의 결정
- ② 이중거주자로 인해 발생하는 이중과세 문제(전 세계 소득)의 해결
- ③ 거주지국과 원천지국의 동시 과세로 인하여 발생하는 이중과세 문제(한 계약국 내 발생소득)의 해결

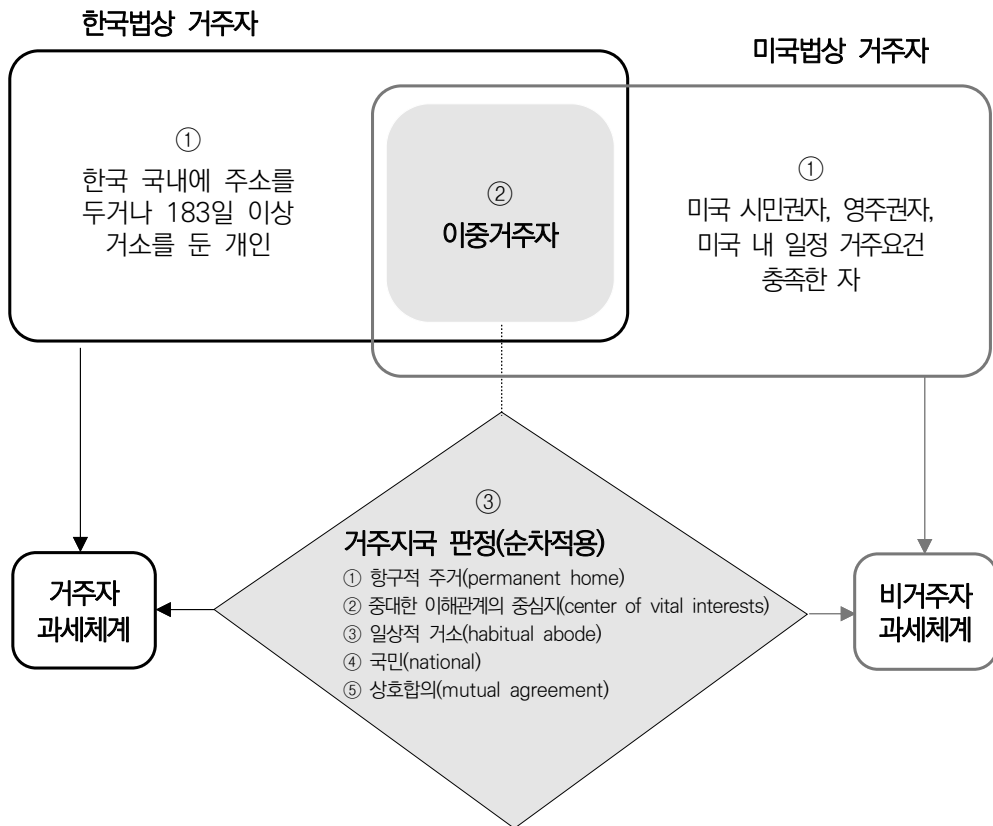
2 이중거주자 발생 원인

하나의 인(人)이 양쪽 계약국의 거주자가 되는 경우가 발생하는 이유는 거주자 정의에 관한 한국과 미국의 국내법 규정이 서로 다르기 때문이다.

3 한·미 양국 이중거주자의 거주지국 결정 기준

조세조약은 거주자의 개념을 1차적으로 각국의 국내법에 따르도록 하되, 양쪽 체약국의 거주자에 해당하는 경우에는 조세조약에 규정한 방법(Tie Breaker Rule)으로 거주지국을 결정한다.

- ① 항구적 주거(permanent home)
- ② 중대한 이해관계의 중심지(center of vital interests)
- ③ 일상적 거소(habitual abode)
- ④ 국민(national)
- ⑤ 상호합의(mutual agreement)



어느 개인이 미국세법에 의해 미국 거주자도 되고 한국세법에 의해 한국 거주자도 되어 이중거주자에 해당되는 경우에는 한미조세조약에 따라 거주지를 판단한다.

한미조세조약 제3조에 따르면, 다음과 같은 순서에 의해 어느 국가의 거주자에 해당하는지 판정한다.

① 주거(Permanent Home)를 두고 있는 국가의 거주자, ② 양국에 주거를 두고 있거나 양국에 주거가 없는 경우 인적 및 경제적 관계가 가장 밀접한 국가(중대한 이해관계의 중심지, Center of Vital Interests)의 거주자, ③ 중대한 이해관계의 중심지가 어느 국가에도 없거나 결정될 수 없을 경우 일상적 거소(Habitual Abode)를 두고 있는 국가의 거주자, ④ 양국에 일상적 거소를 두고 있거나 어느 국가에도 일상적 거소를 두고 있지 않은 경우 시민권(Citizenship)이 있는 국가의 거주자 ⑤ 동 개인이 양국의 시민으로 되어 있거나 또는 양국 중 어느 국가의 시민도 아닌 경우, 양국의 권한 있는 당국의 상호 합의에 의하여 결정된 거주지의 거주자. 이 때 한미조세조약 제3조에서 말하는 주거는 어느 개인이 그 가족과 함께 거주하는 장소를 말한다.

미국 시민권자의 경우에는 한미조세조약의 거주자 판정기준에 의거 한국 거주자에 해당되더라도 전 세계에서 얻은 소득을 매년 미 국세청에 보고³⁾해야 하며 다만 이중과세방지를 위해 외국납부세액공제 등을 허용하고 있다.

이중거주자라는 사실의 입증책임

(대법원2006두3964, 2008.12.11)

어느 개인이 「소득세법」상의 국내 거주자인 동시에 외국의 거주자에도 해당하여 그 외국법상 소득세 등의 납세의무자에 해당하는 경우에는 하나의 소득에 대하여 이중으로 과세될 수도 있게 되는 것이므로, 이를 방지하기 위하여 각국 간 조세조약의 체결을 통해 별도의 규정을 두고 있으며, 납세의무자가 이와 같은 이중거주자에 해당하는 사실이 인정된다면 그 중복되는 국가와 사이에 체결된 조세조약이 정하는 바에 따라 어느 국가의 거주자로 간주될 것인지를 결정하여야 하고 그 조세조약에 따른 거주지국 및 그 세율의 결정은 과세요건에 해당한다고 할 것이나, 국내 거주자인 납세의무자가 동시에 외국의 거주자에도 해당하여 조세조약이 적용되어야 한다는 점에 대하여는 이를 주장하는 납세의무자에게 그 증명책임이 있다고 할 것임

3) 한미조세조약 제4조 제4항 참조

이중거주자의 거주지국 판정

(대법원 2018두 60847, 2019.3.14)

항구적 주거란 개인이 여행 또는 출장 등과 같은 단기체류를 위하여 마련한 것이 아니라 그 이외의 목적으로 계속 머물기 위한 주거 장소로서 언제든지 계속 사용할 수 있는 모든 형태의 주거를 의미하는 것이므로, 그 개인이 주거를 소유하거나 임차하는 등의 사정은 항구적 주거를 판단하는 데 고려할 사항이 아니다. 이러한 항구적 주거가 양 체약국에 모두 존재할 경우에는 한·○ 조세조약상 이중거주자의 거주지국에 대한 다음 판단기준인 중대한 이해관계의 중심지, 즉 양 체약국 중 그 개인과 인적 및 경제적으로 더욱 밀접하게 관련된 체약국이 어디인지를 살펴보아야 하고, 이는 가족관계, 사회관계, 직업, 정치·문화 활동, 사업장소, 재산의 관리장소 등을 종합적으로 고려할 때 양 체약국 중 그 개인의 관련성의 정도가 더 깊은 체약국을 의미한다.



IV

한국의 양도소득세 과세제도



IV 한국의 양도소득세 과세제도

1 과세대상

양도소득세가 과세되는 자산의 양도란 자산에 대한 등기·등록에 관계없이 「소득세법」에 열거된 자산이 매도·교환·법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다.

부동산이 채무불이행으로 경매되거나 상대방의 부동산과 서로 교환하는 경우, 증여자가 수증자에게 자산을 증여하면서 해당 자산에 담보된 증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우 채무(부담부증여)에 상당하는 부분은 사실상 유상으로 이전된 것이므로 양도에 해당하여 양도소득세가 과세되며, 소유권이 이전되었더라도 혼인 중 공동 노력으로 형성된 일방의 재산이 재산분할청구권의 행사로 이전(재산분할) 되거나 채무담보를 목적으로 소유권을 이전하는 경우(양도담보)는 「소득세법」상 양도에 해당하지 않아 양도소득세가 과세되지 않는다.

양도소득세 과세대상 자산⁴⁾은 토지, 건물, 부동산을 취득할 수 있는 권리⁵⁾, 지상권, 전세권, 등기된 부동산 임차권, 주식 또는 출자지분, 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권, 특정시설물이용권(관련 주식 포함), 특정주식, 부동산과다보유법인의 주식, 부동산과 함께 양도하는 이촉권 등이다. 상장법인의 주식은 대주주⁶⁾가 양도하거나 소액주주가 증권시장(코스피·코스닥·코넥스)에서의 거래에 의하지 아니하고 양도하는 경우 양도소득세 과세대상이 된다. 비상장법인의 주식의 경우 모두 과세대상이지만 대주주 외의 자가 K-OTC(Korea Over-The-Counter⁷⁾)를 통해 양도하는 중소기업⁸⁾·중견기업⁹⁾주식은 과세대상에서 제외된다(* 18.1.1. 이후 양도분부터).

4) 아래 표1 참고

5) 예 : 아파트분양권, 조합원입주권

6) 아래 표2 참고

7) 금융투자협회가 운영하는 비상장주식 거래시장

8) 양도일 현재 중소기업기본법 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 기업

9) 양도일 현재 조세특례제한법시행령 제4조제1항에 따른 중견기업에 해당하는 기업

금융상품 간 과세형평 제고를 위해 '16.1.1. 이후 거래 또는 행위가 발생하는 파생상품¹⁰⁾을 과세대상에 포함하여 20%¹¹⁾ 세율로 과세하도록 추가하였고, '18.1.1. 이후 국내 거주자가 해외이주 등으로 국외로 진출하는 경우 출국 당시 소유한 국내 주식 등¹²⁾의 평가이익을 양도소득으로 보아 20%¹³⁾ 세율로 과세하도록 추가되었다.

◆ 표1. 양도소득세 과세대상 자산

자산구분	자산유형별 종류
부 동 산	· 토지·건물
부동산에 관한 권리	· 부동산을 취득할 수 있는 권리 · 지상권·전세권·등기된 부동산임차권(국외 자산은 등기여부와 무관)
주권상장 법인의 주식	· 대주주가 양도하는 유가증권시장(KOSPI) 상장법인의 주식 등 · 대주주가 양도하는 코스닥(KOSDAQ)·코넥스 상장법인의 주식 등 · 소액주주가 유가증권 또는 코스닥·코넥스 시장 밖에서 양도하는 주식 등
주권비상장 법인의 주식	· 증권시장(유가증권 또는 코스닥·코넥스 시장)에서 거래되지 아니한 주식 등
기타 자산	· 사업용고정자산과 함께 양도하는 영업권
	· 특정시설물이용권 및 회원권 등
	· 특정주식 등
	· 부동산과다보유법인 주식 등
파생상품	· 부동산과 함께 양도하는 이추권
	· 국내·외 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품
	· 차액결제거래 파생상품(CFD) [*] * '21.4.1. 이후 발생하는 소득분부터 적용
	· 주식워런트증권(ELW) · 국외 장내거래 파생상품 · 경제적 실질이 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품과 동일한 장외파생상품
국외전출자 국내주식등	· 출국일 10년 전부터 출국일까지 5년 이상 국내에 주소·거소를 둔 자가 국외전출하는 경우에 국외전출일이 속하는 직전 연도 종료일 현재 대주주 요건에 해당하는 주식의 평가이익

10) 아래 표3 참고

11) '18.3.31. 양도분까지 탄력세율 5%, '18.4.1. 이후 양도분부터 탄력세율 10% 적용

12) 상장 및 비상장, 특정주식, 부동산 과다보유법인의 주식

13) 과세표준 3억원 초과분 25%

◆ 표2. 양도소득세 과세대상 상장법인 대주주의 범위

구 분	유가증권시장		코스닥시장		코넥스시장	
	지분율	시가총액	지분율	시가총액	지분율	시가총액
'16.4.1.이후	1% 이상	25억원 이상	2% 이상	20억원 이상	4% 이상	10억원 이상
'18.4.1.이후	1% 이상	15억원 이상	2% 이상	15억원 이상	4% 이상	10억원 이상
'20.4.1.이후	1% 이상	10억원 이상	2% 이상	10억원 이상	4% 이상	10억원 이상
'24.1.1.이후	1% 이상	50억원 이상	2% 이상	50억원 이상	4% 이상	50억원 이상

※ 시가총액기준은 항상 직전 사업연도 말 보유 기준임

◆ 표3. 파생상품 과세대상

과세대상자산	세율
<ul style="list-style-type: none"> · 국내·외 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품 · 차액결제거래 파생상품(CFD)* <li style="padding-left: 20px;">* '21.4.1. 이후 발생하는 소득분부터 적용 · 주식워런트증권(ELW) · 국외 장내거래 파생상품 · 경제적 실질이 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품과 동일한 장외파생상품 	10%('18.4.1. 이후 양도분) 5%('16.1.1.~'18.3.31.양도분)

2 납세의무자

양도소득세 납세의무자는 「소득세법」에 열거된 과세대상 자산을 양도함으로써 발생하는 소득이 있는 개인으로서, 양도일 현재 거주자는 국내·외에 소재하는 자산의 양도소득에 대하여 납세의무가 있고, 비거주자는 국내 소재 자산의 양도소득에 대하여만 납세의무가 있다.

◆ 거주자와 비거주자의 과세대상 및 과세방법 차이

구분	거주자(주소 또는 183일 이상 거소를 둔 자)	비거주자(거주자가 아닌 자로서 국내원천소득이 있는 개인)
적용법령	제3장 거주자의 양도소득에 대한 납세의무 (소득세법 제88조~제118조의8)	제4장 비거주자의 납세의무 (소득세법 제119조~제126조의2, 제156조)
납세지	주소지/거소지	국내사업장 소재지/부동산 소재지 등
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> 토지·건물·부동산에 관한 권리 주식 등 <ul style="list-style-type: none"> 증권시장(코스피·코스닥·코넥스)에 상장된 주식 비상장주식 국외 주식 등 기타자산 파생상품 	<ul style="list-style-type: none"> 국내원천소득의 원천징수제도(부동산 등은 매수자가 법인인 경우에 한함) <ul style="list-style-type: none"> 예납적 원천징수 <ul style="list-style-type: none"> 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 비상장부동산주식 기타자산 완납적 원천징수 <ul style="list-style-type: none"> 비상장주식(부동산 주식 외) 코스피·코스닥주식(25% 이상 소유시 과세)
과세방법	<ul style="list-style-type: none"> 분류과세 실가 및 기준시가 	<ul style="list-style-type: none"> 분리 및 분류과세 원천징수 및 기납부세액 공제방법
과세절차	<ul style="list-style-type: none"> 예정·확정신고 	<ul style="list-style-type: none"> 완납적 원천징수제도 예납적 원천징수(예정신고 등 필요) 재외국민 인감경유제도

3 취득 또는 양도의 시기

취득 또는 양도의 시기는 원칙적으로 자산의 대금을 청산한 날이지만, 대금청산 전에 소유권이전등기·등록·명의개서를 한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 접수일(또는 명의개서일)이다.

장기할부조건¹⁴⁾으로 거래하는 경우에는 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함한다) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날이 양도 또는 취득시기이며, 상속으로 취득한 자산은 상속개시일(사망일)을, 증여로 취득한 자산은 증여받은 날(등기하는 자산의 경우에는 증여등기접수일)을 취득시기로 본다.

14) 장기할부조건①과 ② 모두 충족하는 것

① 계약금을 제외한 해당 자산의 양도대금을 2회 이상으로 분할하여 수입할 것

② 양도하는 자산의 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함함) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날의 다음날 부터 최종 할부금의 지급기일까지의 기간이 1년 이상인 것

4 과세표준 및 세액의 계산

가. 양도소득세액의 계산흐름

양도가액	.....	• 실지거래가액
-		
취득가액	.....	• 실지거래가액 • 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 매매사례가액·감정가액·환산취득가액 적용 가능
-		
필요경비	.....	• 실지거래가액 : 자본적지출액·양도비 등 • 매매사례가액·감정가액·환산취득가액은 기준시가의 3% 적용
=		
양도차익	.....	• 양도가액 - 취득가액 - 필요경비
-		
장기보유특별공제	.....	• 보유기간이 3년 이상인 토지·건물·조합원입주권
=		
양도소득금액	.....	• 양도차익 - 장기보유특별공제
-		
양도소득기본공제	.....	• 국내 부동산, 국외 부동산, 주식(국내·외 통산), 파생상품(국내·외 통산), 신탁수익권, 국외전출세 각각 250만원 공제
=		
양도소득과세표준	.....	• 양도소득금액 - 양도소득기본공제
×		
세율	.....	• 부동산·기타자산 등 6%~45%(비사업용토지 16%~55%) • 주식 10%, 20%, 25%, 30% • 파생상품 20%(탄력세율 10%), 미등기양도자산 70%
=		
산출세액	.....	• 양도소득과세표준 × 세율
-		
세액공제+감면세액	.....	• 감면세액·외국납부세액공제·전자신고세액공제
+		
가산세	.....	• 신고불성실 10~40%, 납부지연가산세 日22/100,000 • 기장불성실가산세 10%(산출세액이 없는 경우 거래금액의 7/10,000), 환산취득가액·감정가액의 5%
↓		
자진납부할세액	.....	• 산출세액 - (세액공제+감면세액) + 가산세

나. 양도차익

양도차익은 양도가액에서 취득가액 등 필요경비를 공제하여 계산하며, '07.1.1. 이후 양도분부터는 모든 자산에 대해 실지거래가액으로 양도차익을 계산해야 한다.

양도가액은 실지거래가액으로 계산하며, 실지거래가액은 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액을 말한다. 취득가액도 원칙적으로는 실지거래가액으로 해야 하나 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액·감정가액·환산가액을 순차적으로 적용한다.

매매사례가액이란 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내에 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액을 말한다. 다만, 상장법인의 주식은 매매사례가액을 적용할 수 없다. 감정가액이란 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내에 해당 자산에 대하여 2 이상의 감정평가업자가 평가한 것¹⁵⁾으로서 신빙성이 있는 것으로 인정되는 감정가액이 있는 경우 그 감정가액의 평균액을 말하며, 다만, 주식은 감정가액을 적용할 수 없다.

환산가액이란 양도 당시 실지거래가액 등의 가액에 취득 및 양도 당시 기준시가의 비율을 곱하여 계산한 가액을 말한다.

양도차익 계산 시 양도가액에서 공제하는 필요경비는 취득가액, 자본적지출액, 양도비 등 세 가지로 규정하고 있으며, 취득가액을 어떻게 계산하느냐에 따라 필요경비 계산액이 다음과 같이 달라진다.

취득가액의 구분		취득가액 및 기타필요경비 산정
의제취득일 이후 취득분	실지거래가액	취득당시 실지거래가액 - 필요경비로 산입되었거나 산입될 감가상각비 + 자본적 지출액 + 양도비용
	매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액	취득당시(매매사례가액, 감정가액, 환산가액) + 취득당시 기준시가에 개산공제율 (예 : 등기된 부동산은 3%)을 곱한 금액
의제취득일 이전 취득분	2011. 1. 1. 이후 환산취득가액에 의하여 신고하는 경우	아래 ①과 ② 중 큰 금액으로 공제 ① 필요경비 = 환산취득가액 + 취득당시 기준시가에 개산공제율을 곱한 금액 ② 필요경비 = 자본적 지출액 등 + 양도취득비 등

※ 의제취득일 : 토지·건물 등 1985.1.1., 주식 등 1986.1.1.

15) 기준시가가 10억원 이하인 자산은 하나의 감정가액도 인정

1세대 1주택 비과세 규정은 주택과 이에 부수되는 토지의 양도당시 실지거래가액이 12억원 이하인 경우에 적용되며, 12억원을 초과하는 고가주택인 경우에는 12억원을 초과하는 부분에 상당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세를 납부하여야 한다.

1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 고가주택의 과세대상 양도차익 계산방법은 다음과 같다.

$$\boxed{\text{1세대 1주택인 고가주택에 적용될 과세대상 양도차익}} = \boxed{\text{양도차익}} \times \frac{\boxed{\text{(양도가액 - 12억원)}}}{\boxed{\text{양도가액}}}$$

다. 양도소득금액의 구분계산

양도소득금액은 다음 각 호의 소득별로 구분하여 계산하며, 이 경우 소득금액을 계산할 때 발생하는 결손금은 다른 호의 소득금액과 합산하지 않는다.

- ① 토지, 건물, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 지상권, 전세권과 등기된 부동산임차권, 기타자산에 대한 양도소득
- ② 주식 등의 양도로 발생하는 소득
- ③ 파생상품 등의 거래 또는 행위로 발생하는 소득
- ④ 신탁수익권의 양도로 발생하는 소득

라. 양도차손의 통산

양도소득금액을 계산할 때 양도차손이 발생한 자산이 있는 경우에는 위 다.의 각 호별로 해당 자산 외의 다른 자산에서 발생한 양도소득금액에서 그 양도차손을 공제하는데 공제방법은 아래와 같이 순차로 공제한다.

- ① 양도차손이 발생한 자산과 같은 세율을 적용받는 자산의 양도소득금액
- ② 양도차손이 발생한 자산과 다른 세율을 적용받는 자산의 양도소득금액
 ⇒ 다른 세율을 적용받는 자산의 양도소득금액이 2 이상인 경우에는 각 세율별 양도소득금액의 합계액에서 당해 양도소득금액이 차지하는 비율로 안분하여 공제한다.

양도소득금액에 감면소득금액이 포함되어 있는 경우에는 순양도소득금액(감면소득금액을 제외한 부분)과 감면소득금액이 차지하는 비율로 안분하여 양도차손을 공제한 것으로 보아 감면소득금액에서 양도차손 해당분을 공제한 금액을 감면소득금액으로 본다.

마. 양도소득금액

양도소득금액은 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제하여 계산하고 장기보유특별공제액은 양도차익에서 양도자산의 보유기간 및 거주기간별 공제율¹⁶⁾을 곱하여 계산하며, 장기보유특별공제액은 원칙적으로 3년 이상 보유한 등기된 부동산에 대하여만 적용하므로 3년 미만 보유한 부동산, 미등기 양도자산, 국외 소재 부동산은 장기보유특별공제 규정을 적용하지 않는다.

'19.1.1. 이후 양도분부터는 일반부동산에 대한 연간 공제율을 하향 조정하고 적용기간을 최대 15년으로 연장하였고, '20.1.1. 이후 양도하는 분부터는 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고, 보유기간 중 2년 이상 거주한 경우 10년 최대 80%의 장기보유특별공제율을 적용하며, 2년 미만 거주시 15년 최대 30%의 장기보유특별공제율을 적용하고, '21.1.1. 이후 양도분부터는 기존 보유기간별 공제율(연 8%)을 보유기간별 공제율(연 4%)과 거주기간별 공제율(연 4%)로 나누어 장기보유특별공제율을 적용한다. 또한 비사업용 토지의 경우에는 '17.1.1. 이후 양도분부터는 장기보유특별공제 적용한다.

장기보유특별공제율¹⁷⁾은 토지·건물 등 일반부동산의 보유기간과, 과세대상인 1세대의 1주택 여부에 따라 구분하여 적용하며, 비거주자의 경우에는 비록 양도일 현재 국내에 1주택만을 보유하더라도 1세대의 1주택에 대한 공제율(최고 80%)을 적용하지 않고, 일반부동산에 대한 공제율(최고 30%)을 적용한다.¹⁸⁾

16) 일반적인 경우 최고 30% 또는 1세대1주택 고가주택 양도차익인 경우 최고 80%

17) 아래 표 참고

18) '10.1.1. 이후 양도분부터

◆ 장기보유특별공제율

보유기간	양도자산 유형별 공제율		
	일반부동산 (거주자/ 비거주자)	1세대 1주택	
		보유기간	거주기간
3년 이상 4년 미만	100분의 6	100분의 12	100분의 12*
4년 이상 5년 미만	100분의 8	100분의 16	100분의 16
5년 이상 6년 미만	100분의 10	100분의 20	100분의 20
6년 이상 7년 미만	100분의 12	100분의 24	100분의 24
7년 이상 8년 미만	100분의 14	100분의 28	100분의 28
8년 이상 9년 미만	100분의 16	100분의 32	100분의 32
9년 이상 10년 미만	100분의 18	100분의 36	100분의 36
10년 이상 11년 미만	100분의 20	100분의 40	100분의 40
11년 이상 12년 미만	100분의 22	*20.1.1.부터 2년 이상 거주한 주택에 한하여 1세대 1주택에 대한 장기보유특별공제율을 적용하고 2년 미만 거주시 일반 공제율 적용	
12년 이상 13년 미만	100분의 24		
13년 이상 14년 미만	100분의 26		
14년 이상 15년 미만	100분의 28		
15년 이상	100분의 30		

* 1세대 1주택을 3년간 보유하였으나, 2년 이상 3년 미만 거주한 경우는 100분의 8 공제율 적용
예 : 3년 이상 보유하면서 보유기간 중 2년 이상 거주시 20% 적용

바. 과세표준 및 세액의 계산

양도소득 과세표준은 양도소득금액에서 양도소득기본공제를 공제하여 계산하며 양도소득 기본공제금액은 거주자별로 해당 연도의 양도소득을 ‘국내 부동산 등’, ‘국외 부동산 등’, ‘주식’¹⁹⁾, ‘파생상품’, ‘신탁 수익권’, ‘국외전출자의 국내주식’으로 구분하여 각각 연간 250만원씩을 공제하므로 거주자는 연간 최고 1,500만원까지 공제가 가능하다.

양도소득세 세율은 소득세법 제55조 제1항의 기본세율²⁰⁾을 적용하며, 미등기 양도 주택, 단기보유 주택, 다주택자의 조정대상지역 내 주택, 주식, 파생상품 등을 양도하는 경우에는 소득세법 제104조 세율²¹⁾을 적용한다.

2016년부터는 비사업용토지를 초과된 세율(기본세율+10%p)로 과세하였으며, '18.1.1. 이후 조정대상지역내 주택분양권은 보유기간 상관없이 50%로 과세하다가 '21.6.1. 이후 조정대상지역 여부와 관계없이 보유기간 1년 미만은 70%, 1년 이상은 60%로 과세한다.

'18.4.1. 이후 조정대상지역내 다주택자에 대해서 2주택자는 기본세율+10%p, 3주택 이상자는 기본세율+20%p로 초과세하다가, '21.6.1. 이후에는 2주택자는 기본세율+20%p, 3주택 이상자는 기본세율+30%p를 적용하여 초과세를 강화하였다.

다만, '22.5.10. 부동산 대책 발표의 후속 조치의 일환으로 '22.5.9.~'23.5.9. 양도분에 대하여 다주택자에 대한 양도소득세 초과세를 한시적으로 배제하도록 법령을 개정하였으며 현재 한시적 초과 유예기간은 '25.5.9.까지 연장되었다.

법인이 보유하는 주택과 비사업용토지에 대해서는 법인세율(10~22%)에 30%p를 추가 과세하던 것을 '14.1.1. 이후 양도분부터 법인세율에 10%p 추가 과세하는 것으로 완화되었다. 다만, 법인세율에 10%p 추가 과세하는 경우에도 중소기업은 2015년까지 10%p 추가 과세를 하지 않고 2016년 이후 양도분부터 10%p 추가 과세하도록 하였다.

19) '20.1.1. 이후 주식을 양도하는 분부터는 국내·해외주식을 통산하여 250만원 공제

20) 아래 표1 참고

21) 아래 표2, 표3 참조

◆ 표1. 소득법 §55① 및 §104①(8) 세율 개정

과세표준	기본세율 §55①	비사업용 토지세율 §104①(8)	누진공제
1,400만원 이하	6%	16%	-
5,000만원 이하	15%	25%	126만원
8,800만원 이하	24%	34%	576만원
1.5억원 이하	35%	45%	1,544만원
3억원 이하	38%	48%	1,994만원
5억원 이하	40%	50%	2,594만원
5억원 이하	42%	52%	3,594만원
10억원 초과	45%	55%	6,594만원

◆ 표2. 소득법 §55① 세율 최근 연혁

자산구분	과세표준 등	국내재산							국외 자산
		'17년		'18년 이후		'21년 이후			
		일반	비사업용 토지	일반	비사업용 토지	일반	비사업용 토지	누진공제	
토지·건물· 부동산에 관한 권리	1200만원 이하	6%	16%	6%	16%	6%	16%	-	일반 세율
	1200만원 초과 4600만원 이하	15%	25%	15%	25%	15%	25%	108만원	
	4600만원 초과 8800만원 이하	24%	34%	24%	34%	24%	34%	522만원	
	8800만원 초과 1.5억원 이하	35%	45%	35%	45%	35%	45%	1,490만원	
	1.5억원 초과 3억원 이하	38%	48%	38%	48%	38%	48%	1,940만원	
	3억원 초과 5억원 이하			40%	50%	40%	50%	2,540만원	
	5억원 초과	40%	50%	42%	52%	42%	52%	3,540만원	
	10억원 초과					45%	55%	6,540만원	

◆ 표3. 주택 등 (소득법 §104 세율)

구 분		세 율	
		'18.4.1.~'21.5.31.	'21.6.1. 이후
조정대상 지역 소재 주택과 분양권	2주택자	기본세율+10%	기본세율+20%
	3주택 이상자	기본세율+20%	기본세율+30%
	분양권	기본세율 (조정대상지역내 50%)	1년 미만 → 70% 1년 이상 → 60% (조정대상지역 내·외 구분없음)
보유기간별 주택 및 조합원입주권	1년 미만 보유 주택·조합원입주권	40%	70%
	2년 미만 보유 주택·조합원입주권	기본세율	60%
	2년 이상 주택·조합원입주권	기본세율	기본세율
미등기양도주택		70%	

※ 조정대상지역 내 분양권·1세대2주택자나 1세대3주택자가 보유한 주택을 조정대상지역 공고 전에 매매계약하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우에는 종과세율을 적용하지 아니함('18.8.28. 이후 양도분부터 적용).
 ※ '21.1.1. 이후 취득한 분양권부터는 주택 수에 포함(조합원입주권과 동일)
 ※ '22.5.10.~'25.5.9. 양도하는 주택에 대하여 다주택자(2주택 이상자) 한시적 종과 유예

◆ 표4. 주식 및 파생상품 (소득법 §104)

구분	구 분		세율
주식 or 출자증권	중소기업	소액주주	10%
		대주주	20~25%
	중소기업 외	소액주주	20%
		대주주 1년 이상 보유*	20~25%
		대주주 1년 미만 보유	30%
	국외주식 등	중소기업	10%
중소기업 외		20%	
국외전출자 국내주식 등**	중소기업	20~25%	
	중소기업 외		

* 과세표준 3억원까지 20%, 3억원 초과분 25% 누진세율 적용
 ** 국외전출자 국내주식 등 : '18.1.1. 이후 출국하는 경우부터 적용 (20%)
 (중소기업 외) '19.1.1 이후 (중소기업) '20.1.1.이후 20~25% 누진세율 적용

파생상품	'16.1.1. 이후 최초로 거래 또는 행위가 발생하는 분부터 5% '18.4.1. 이후 거래 또는 행위가 발생하는 분부터 10%
------	---

◆ 주식 양도세율 적용 시 대주주 범위

양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 특수관계인의 지분을 포함한 지분율 또는 시가 총액이 요건을 충족한 경우

주식 종류	주식 소유비율		시가 총액				
	~'16.12.31.	'17.1.1.~	~'16.12.31.	~'18.3.31.	'18.4.1.~	'20.4.1.~	'24.1.1.~
코스피	1% 이상		25억원 이상		15억원 이상	10억원 이상	50억원 이상
코스닥	2% 이상		20억원 이상		"	"	50억원 이상
코넥스	4% 이상		10억원 이상				50억원 이상
비상장	2% 이상	4% 이상	50억원 이상	25억원 이상	15억이상	10억이상	

◆ 상장주식 대주주 판정 시 특수관계인의 범위

구분		~'22.12.31.	'23.1.1.이후
최대주주인 경우	친족	① 6촌 이내 혈족 ② 4촌 이내 인척 ③ 배우자(사실혼 포함) ④ 친생자로서 입양된 자 및 그 배우자와 직계비속	① 4촌 이내 혈족 ② 3촌 이내 인척 ③ 배우자(사실혼 포함) ④ 친생자로서 입양된 자 및 그 배우자와 직계비속 ⑤ 주주1인이 민법에 따라 인지한 혼인 외 출생자의 생부, 생모
	경영지배 관계	① 본인이 직접 또는 그와 친족관계 또는 경제적 연관관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인 ② 본인이 직접 또는 그와 친족관계, 경제적 연관관계 또는 상기 ①의 관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인	① 본인이 직접 또는 그와 친족관계(상기 친족 중 어느 하나에 해당하는 사람으로 한정) 또는 경제적 연관관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인 ② 본인이 직접 또는 그와 친족관계(상기 친족 중 어느 하나에 해당하는 사람으로 한정), 경제적 연관관계 또는 상기 ①의 관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인
최대주주가 아닌 경우	친족	① 직계 존비속 ② 배우자(사실혼 포함)	본인이 보유한 지분만 합산
	경영지배 관계	최대주주와 동일	

* 비상장주식 대주주 판정시 최대주주가 아닌 경우 '23.1.1. 개정 전과 동일하게 직계존비속 및 배우자 지분을 합산하여 판정

◆ 조정대상지역 지정(해제) 현황(2023.1.5.)

조정대상지역		지정일	해제일	
서울특별시	종로구·중구·성동구·광진구·동대문구·중랑구·성북구·강북구·도봉구·노원구·은평구·서대문구·마포구·양천구·강서구·구로구·금천구·영등포구·동작구·관악구·강동구	'17.8.3.	'23.1.5.	
	서초구·강남구·송파구·용산구		-	
경기도	과천시, 광명시, 하남시	'17.8.3.	'23.1.5.	
	성남시	중원구	'17.8.3.	'22.11.14.
		분당구·수정구		'23.1.5.
	화성시	동탄2택지개발지구	'17.8.3.	'22.11.14.
		서신면	'20.6.19.	'22.7.5.
		이외 지역		'22.11.14.
	안양시	동안구	'18.8.28.	'22.11.14.
		만안구	'20.2.21.	
	용인시	수지구·기흥구	'18.12.31.	'22.11.14.
		처인구(포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면, 가재월리, 사암리, 미평리, 좌향리, 맹리, 두창리 제외)	'20.6.19.	
		광교지구	'18.8.28.	
	수원시	광교지구	'18.8.28.	'22.11.14.
		팔달구	'18.12.31.	
		영통구·권선구·장안구	'20.2.21.	
	의왕시		'20.2.21.	'22.11.14.
고양시	삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스 1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지 (한류월드) 도시개발구역	'17.8.3.	'22.11.14.	
	이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
		재지정	'20.6.19.	'22.11.14.

조정대상지역			지정일	해제일
구리시			'18.8.28.	'22.11.14.
남양주시	다산동, 별내동		'17.8.3.	'22.11.14.
	이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
		재지정 (화도읍, 수동면 및 조안면 제외)	'20.6.19.	'22.11.14.
군포시, 부천시, 시흥시, 오산시, 의정부시, 광주시(초월읍, 자암읍, 도척면, 퇴촌면, 남중면 및 남한산성면 제외)			'20.6.19.	'22.11.14.
안산시	단원구	대부동동, 대부남동, 대부북동, 선감동, 풍도동	'20.6.19.	'22.7.5.
		이외 지역		'22.11.14.
	상록구			
양주시	백석읍, 남면, 광적면, 은현면		'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역			'22.9.26.
평택시			'20.6.19.	'22.9.26.
안성시	미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면, 죽산면 (죽산리, 용설리, 장계리, 매산리, 장원리, 두현리 제외) 삼죽면(용월리, 덕산리, 울곡리, 내장리, 배태리 제외)		'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역 (일죽면 제외)			'22.9.26.
김포시 (통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외)			'20.11.20.	'22.11.14.
파주시 (문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월롱면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면 및 진서면 제외)			'20.12.18.	'22.9.26.
동두천시 (광암동, 걸산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외)			'21.8.30.	'22.9.26.
인천광역시	중구	을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동	'20.6.19.	'20.12.18.
		이외 지역		'22.11.14.
	동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구,			

조정대상지역		지정일	해제일
	서구(강화군, 옹진군 제외)		
세종특별 자치시	세종시 (가람동, 고운동, 나성동, 누리동, 다솜동, 다정동, 대평동, 도담동, 반곡동, 보람동, 새롬동, 산울동, 세종동, 소담동, 아름동, 어진동, 용호동, 종촌동, 집현동, 한솔동, 한별동, 합강동, 해밀동)	'17.8.3.	'22.11.14.
대전광역시	중구, 동구, 서구, 유성구, 대덕구	'20.6.19.	'22.9.26.
충청남도	천안시 동남구 (목천읍, 풍세면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.
	서북구(성환읍, 성거읍, 직산읍 및 입장면 제외)		
	논산시 (강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외)		
	공주시 (유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외)		
충청북도	청주시 (낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외)	'20.06.19.	'22.9.26.
광주광역시	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구	'20.12.18.	'22.9.26.
전라남도	여수시 (돌산읍, 율촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외)	'20.12.18.	'22.7.5.
	순천시 (승주읍, 향전면, 월등면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외)		
	광양시 (봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외)		
전북특별 자치도	전주시 완산구·덕진구	'20.12.18.	'22.9.26.
대구광역시	수성구	'20.11.20.	'22.9.26.
	중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군(가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유가읍 및 현풍읍 제외)	'20.12.18.	'22.7.5.
경상북도	포항시 남구 (구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.

조정대상지역		지정일	해제일	
	경산시 (하양읍, 진량읍, 압량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외)		'22.7.5.	
부산광역시	해운대구·동래구·수영구	최초지정	'17.8.3. '19.11.8.	
		재지정	'20.11.20. '22.9.26.	
	연제구·남구	최초지정	'17.8.3. '18.12.31.	
		재지정	'20.11.20. '22.9.26.	
	부산진구	최초지정	'17.8.3. '18.12.31.	
		재지정	'20.12.18. '22.9.26.	
	동구, 서구, 북구, 영도구, 금정구, 강서구, 사상구, 사하구		'20.12.18.	'22.9.26.
	기장군	일광면	'17.8.3.	'18.12.31.
		일광면 제외 모든 읍·면		'18.8.28.
	울산광역시	중구, 남구	'20.12.18.	'22.9.26.
경상남도	창원시 성산구	'20.12.18.	'22.9.26.	

* 조정대상지역 공고 내역은 국토교통부 누리집-정책자료-법령정보-행정규칙에서 "조정대상지역"을 검색하여 참고하시기 바랍니다.

◆ 다주택 중과 제외 주택의 범위

○ 1세대 3주택 이상 주택의 범위에서 제외되는 경우(소득세법시행령 제167의3)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 1세대 3주택 이상	<p>① 수도권·광역시·세종시 외의 지역(광역시 소속 군지역, 경기도·세종시 읍·면 지역 포함)의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택*</p> <p>* 보유주택 수 계산시에도 제외</p> <p>② 장기임대주택*</p> <p>* 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 10년 이상 임대하고, 임대료 등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택 (다만, '18.3.31일까지 등록한 경우에는 5년 이상 임대한 주택)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 매입임대주택: 임대개시당시 기준시가 6억원 이하(비수도권 3억원 이하) • 건설임대주택: 대지 298㎡ 이하, 건물연면적 149㎡ 이하, 임대개시당시 기준시가 6억원 이하 주택을 2호 이상 임대 <p>* '21.7.11. 이후 등록된 민간임대주택법 §2-5의 장기임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택과 민간임대주택법 §2-6의 단기민간임대주택을 제외</p> <p>③ 조특법상 감면대상 주택*</p> <p>* 수용감면주택(§77), 장기임대주택(§97, §97의2), 미분양주택 등(§98~§98의3, §98의5~§98의8), 신축주택 등(§99~§99의3)</p> <p>④ 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택</p> <p>⑤ 5년 이상 운영한 어린이집 등</p> <p>⑥ 상속받은 주택(5년 이내 양도)</p> <p>⑦ 문화재주택</p> <p>⑧ 저당권 실행 또는 채권 변제를 위해 취득한 주택(3년 이내 양도)</p> <p>⑨ 상기 ①~⑧의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택</p> <p>⑩ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택('18.8.28. 이후 양도분부터)</p> <p>⑪ '24.1.10.부터 '25.12.31.까지 취득한 소형 신축주택¹⁾ 및 준공 후 미분양주택²⁾</p> <p>1) 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 6억원(비수도권 3억원) 이하, 아파트 제외 2) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 6억원, 비수도권 소재</p> <p>* 보유주택 수 계산시에도 제외</p> <p>⑫ 1세대가 소득령 §155 및 조특법에 따라 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택('21.2.17. 이후 양도분부터)</p> <p>⑬ 보유기간 2년 이상인 주택을 '25.5.9.까지 양도하는 주택</p> <p>⑭ 혼인한 날로부터 5년 이내 양도하는 주택은 배우자의 주택을 차감하고 주택수 계산(혼인 후 5년 이내 새로운 주택 취득한 경우 취득한 이후 양도분은 제외)</p>

○ 1세대 3주택·조합원입주권 또는 분양권 이상에서 제외되는 경우(소득세법시행령 제167의4)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
<p>조정대상지역 내 주택과 조합원입주권 또는 분양권의 수가 3개 이상인 주택</p>	<p>㉔ 수도권·광역시·세종시 외의 지역(광역시 소속 군지역, 경기도·세종시 읍·면 지역 포함)의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택* * 보유주택 수 계산시에도 제외</p> <p>㉕ 장기임대주택* * 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 10년 이상 임대하고, 임대료 등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택 (다만, '18.3.31일까지 등록한 경우에는 5년 이상 임대한 주택) · 매입임대주택: 임대개시당시 기준시가 6억원 이하(비수도권 3억원 이하) · 건설임대주택: 대지 298㎡ 이하, 건물연면적 149㎡ 이하, 임대개시당시 기준시가 6억원 이하 주택을 2호 이상 임대 * '21.7.11. 이후 등록된 민간임대주택법 §2-5의 장기임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택과 민간임대주택법 §2-6의 단기민간임대주택을 제외</p> <p>㉖ 조특법상 감면대상 주택* * 수용감면주택(§77), 장기임대주택(§97, §97의2), 미분양주택 등(§98~§98의3, §98의5~§98의8), 신축주택 등(§99~§99의3)</p> <p>㉗ 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택</p> <p>㉘ 5년 이상 운영한 어린이집 등</p> <p>㉙ 상속받은 주택(5년 이내 양도)</p> <p>㉚ 문화재주택</p> <p>㉛ 저당권 실행 또는 채권 변제를 위해 취득한 주택(3년 이내 양도)</p> <p>㉜ 상기 ㉔~㉛의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택</p> <p>㉝ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택('18.8.28. 이후 양도분부터)</p> <p>㉞ '24.1.10.부터 '25.12.31.까지 취득한 소형 신축주택¹⁾ 및 준공 후 미분양주택²⁾ 1) 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 6억원(비수도권 3억원) 이하, 아파트 제외 2) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 6억원, 비수도권 소재 * 보유주택 수 계산시에도 제외</p> <p>㉟ 1세대가 소득령 §155, §156의2, §156의3 및 조특법에 따라 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택('21.2.17. 이후 양도분부터)</p> <p>㊱ 보유기간 2년 이상인 주택을 '25.5.9.까지 양도하는 주택</p> <p>㊲ 혼인한 날로부터 5년 이내 양도하는 주택은 배우자의 주택을 차감하고 주택수 계산(혼인 후 5년 이내 새로운 주택 취득한 경우 취득한 이후 양도분은 제외)</p>

○ 1세대 2주택의 범위에서 제외되는 경우(소득세법시행령 제167의10)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 1세대 2주택	㉠ 3주택 이상자의 중과제외대상 주택(장기임대주택 등)
	㉡ 수도권·광역시·세종시 외의 지역(광역시 소속 군지역, 경기도·세종시 읍·면 지역 포함)의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택* * 보유주택 수 계산시에도 제외
	㉢ 취학, 근무상 형편, 질병 요양 등의 사유로 취득한 수도권 밖 주택 및 다른 시·군 소재 주택* * 취득 당시 기준시가 3억원 이하, 취득 후 1년 이상 거주하고 사유 해소 후 3년 이내 양도
	㉣ 혼인합가일로부터 5년 이내 양도하는 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉤ 부모봉양합가일로부터 10년 이내 양도하는 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉥ 소송진행 중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택 (확정판결일로부터 3년 이내 양도)
	㉦ 일시적 2주택인 경우 종전 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉧ 양도 당시 기준시가 1억원 이하 주택* * 「도시 및 주거환경 정비법」상 정비구역 내 주택 등은 제외
	㉨ 상기 ㉠~㉦의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택
	㉩ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택('18.8.28. 이후 양도분부터)
	㉪ '24.1.10.부터 '25.12.31.까지 취득한 소형 신축주택 ¹⁾ 및 준공 후 미분양주택 ²⁾ 1) 전용면적 60m ² 이하, 취득가액 6억원(비수도권 3억원) 이하, 아파트 제외 2) 전용면적 85m ² 이하, 취득가액 6억원, 비수도권 소재 * 보유주택 수 계산시에도 제외
	㉫ 1세대가 소득령 §155②, ㉠에 따라 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉬ 보유기간 2년 이상인 주택을 '25.5.9.까지 양도하는 주택
㉭ 1세대가 소득령 §155 및 조특법에 따라 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택	

- 1세대가 1주택과 1조합원입주권 또는 1주택과 1분양권을 소유한 경우
(소득세법시행령 제167의11)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 주택과 조합원입주권 또는 분양권의 수가 2개 이상인 주택	<ul style="list-style-type: none"> • 2주택자의 중과 제외 주택으로서 ㉔~㉑ 및 ㉒①②에 해당하는 주택 • 보유기간 2년 이상인 주택을 '25.5.9.까지 양도하는 주택 • 소득령 §156의2, 소득령 §156의3 또는 조특법에 따라 1세대가 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택

5 신고·납부

가. 예정신고·납부

자산을 양도하는 자는 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 반드시 예정신고를 하여야 하며, 예정신고 및 납부를 하지 않은 경우에는 20%의 무신고 가산세 등 가산세가 부과된다.

자산종류	신고·납부기한	적용시기
토지·건물, 기타자산 부동산에 관한 권리	양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내	-
부담부증여	증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내	'17.1.1. 이후 부담부증여부터
국내 주식 등	양도일이 속하는 반기의 말일부터 2개월 이내	'18.1.1. 이후
국외전출자 국내주식 등	출국일이 속하는 말일부터 3개월 이내	'18.1.1. 이후

※ 국외주식 및 파생상품은 예정신고·납부의무가 없으며, 확정신고의무만 있음

나. 확정신고·납부

예정신고를 한 경우에도 1과세기간(1.1.~12.31) 동안 2회 이상 양도소득세 과세대상 자산을 양도하고 예정신고시 합산하여 신고하지 않은 경우 또는 양도소득기본공제 적용에 따라 산출세액이 달라지거나 비교과세 적용으로 산출세액이 달라지는 경우에는 양도한 연도의 다음연도 5월1일부터 5월 31일까지 양도소득 과세표준과 세액을 납세지 관할 세무서장에게 반드시 확정신고하고 자진납부해야 한다.

거주자는 통상 주소지 관할 세무서장에게, 국내사업장이 있는 비거주자는 국내사업장 소재지 관할 세무서장에게, 국내사업장이 없는 비거주자의 경우에는 양도자산의 소재지²²⁾ 관할 세무서장에게 신고한다.

22) 국내원천소득발생 장소, 예 : 부동산 소재지

6 비거주자의 부동산 등의 국내원천소득에 대한 원천징수제도

가. 대상

비거주자가 국내에 소재하는 부동산 등을 양도하는 경우, 양수자가 내국법인 또는 외국법인인 경우 양도소득세를 원천징수하게 된다. 원천징수 대상이 되는 비거주자의 부동산 등의 국내원천소득이라 함은 국내에 있는 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산을 양도하여 발생한 소득을 말한다. 여기서 기타자산에 해당하는 주식의 경우는 양도일이 속하는 사업연도 개시일 현재 당해 법인의 자산총액 중 부동산과 부동산에 관한 권리의 가액의 합계액이 50% 이상인 비상장법인의 주식 또는 출자지분을 의미한다.

또한 상장주식을 장내거래한 경우에는 당해 주식을 발행한 법인의 발행주식총액의 25% 이상을 보유하거나 25% 미만 보유하더라도 증권시장 밖에서 거래한 경우에는 과세대상이 된다.

나. 원천징수

원천징수의무자는 비거주자에게 양도가액을 지급하는 내국법인 또는 외국법인이며 비거주자가 당해 원천징수의무자의 납세지 관할 세무서장에게 「양도소득세 신고납부(비과세 또는 과세미달) 확인 신청서」에 확인을 받아 원천징수의무자에게 제출하는 경우에는 양수자의 원천징수의무가 면제된다. 이 때 양도자인 비거주자가 비과세 또는 과세미달로 신고하고 「비과세 등 확인서」를 발급받기 위해서는 다음과 같은 절차에 따른다.

◆ 비과세 등 확인서 발급 절차 흐름도



’11.1.1. 이후 양도분부터 국내에 있는 자산을 민사집행법에 따른 경매 또는 국세징수법에 따른 공매의 방법으로 양도함으로써 국내원천소득이 발생하는 경우에는 해당 경매대금을 배당하거나 공매대금을 배분하는 자가 해당 비거주자에게 실제로 지급하는 금액의 범위에서 원천징수를 하여야 한다.

원천징수의무자는 양도가액(지급액)의 10%를 원천징수하여 다음달 10일까지 납부하여야 하며, 당해 자산 양도자의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우에는 양도가액의 10%와 양도차익의 20% 중 적은 금액을 원천징수한다. 양수자가 원천징수세액을 기간 내에 납부하지 아니하거나 미달하여 납부한 때에는 그 미납부세액 또는 미달세액의 10%를 가산세로 가산하여 납세지 관할세무서장이 원천징수의무자(양수자)에게 부과·징수한다.

다. 비거주자의 양도소득세 신고납부

양도자(비거주자)는 거주자와 동일한 방법으로 양도소득세를 예정(확정)신고·납부하여야 하며, 양수자에게 지급한 원천징수세액이 있는 경우에는 예정(확정)신고시 기납부세액으로 공제하여 예정(확정)신고 세액을 계산한다.

7 재외국민 인감경유제도

재외국민에게 국내부동산의 양도로 인해 발생한 소득에 대한 양도소득세 신고·납부 방법 및 절차 등을 사전안내하기 위해 재외국민이 부동산 매도용 인감증명서를 발급받기 전에 세무서를 경유하여 세무서장의 확인을 받도록 하고 있다.

'19.1.1.부터 재외국민이 위임장이나 첨부서면에 본인이 직접 서명 또는 날인하였다는 뜻의 대한민국 재외공관에서 공증받은 처분위임장 등을 대리인의 인감증명과 함께 제출하는 경우에는 인감증명의 제출을 갈음할 수 있도록 대법원 부동산 등기규칙이 개정(18.8.31.) 되었다.

8 재외국민·외국인 부동산등 양도신고확인서 제도

'20.7.1. 이후 양도분부터 재외국민 또는 외국인이 소득세법 제94조 제1항 제1호의 자산(토지 또는 건물)을 양도하고 소유권 등기하는 경우 세무서장으로부터 발급받은 "부동산 등 양도신고확인서"를 등기관서의 장에게 제출하여야 한다(소득세법 제108조).

다만, 인감증명법 시행령 제13조 제3항 단서에 따라 재외국민 인감경유를 한 경우에는 부동산 등 양도신고확인서를 제출하지 않아도 된다.

9 한국 거주자의 1세대 1주택 비과세

1세대 1주택 비과세는 거주자에만 적용되는 규정으로 거주자인 1세대가 양도일 현재 1주택을 보유하고 아래의 요건을 모두 갖추고 양도하는 경우에는 비과세를 적용하며, 부부가 법률상 이혼을 하였으나, 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 경우에도 동일세대원으로 본다.

- 보유기간이 2년 이상일 것
- 취득할 때 조정대상지역 내에 있는 주택은 보유기간 중 거주기간이 2년 이상일 것
- 양도 당시 주택이 고가주택(실지거래가액 12억원 초과)에 해당하지 않을 것

가. 1세대 1주택 비과세 요건

(1) 거주기간 요건

'17.8.2. 부동산 대책에 따라 '17.9.19. 이후 양도분부터는 취득할 때 조정대상지역에 있는 주택은 보유기간 중에 거주기간(주민등록표 등본에 따른 전입일부터 전출일까지의 기간)이 2년 이상인 경우에 비과세를 적용하며, 양도할 때 조정대상지역에서 해제되더라도 거주요건을 충족하여야 한다.

다만, '17.9.19. 시행령 개정 당시 부칙(제28293호) 제2조 제2항에서 ① '17.8.2. 이전에 취득한 주택 ② '17.8.2. 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되고 계약금 지급일 현재 무주택 1세대인 경우, ③ '17.8.3. 이후 취득하여 '17.9.19. 전에 양도한 주택에 대해서는 2년 거주요건 없이 2년 보유기간만 충족하더라도 비과세를 적용한다.

(2) 거주기간 예외

조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 무주택 1세대의 경우에는 거주요건을 적용하지 아니한다.

한편 1세대가 1주택을 임대주택으로 등록한 경우 종전에는 임대의무기간을 충족하고 임대료(임대보증금) 증가율 5%를 초과하지 아니한 경우에는 거주요건을 적용하지 않았으나, 12·16 부동산대책에 따라 '19.12.17. 이후 사업자등록·임대사업자등록 하는 경우에는 거주요건을 적용하도록 개정되었으며, '19.12.16. 이전에 사업자등록 등을 신청하고 '19.12.17. 이후 사업자등록 등이 된 경우에는 거주요건을 적용하지 않는다.

(3) '21.1.1. 시행된 보유기간 계산 방법('22.5.10. 이후 양도분부터 폐지)

주택의 보유기간은 원칙적으로 취득일부터 양도일까지 계산하나, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도하고 1주택을 보유하게 되는 경우에는 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산하도록 개정되었다. 다만, 1세대1주택 비과세를 적용받는 일시적 2주택의 경우 해당 2주택은 당초 주택 취득일부터 보유기간을 기산하도록 하고 신규주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우에는 양도 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산한다.

또한 일시적 2주택자가 종전주택을 양도하고 새로운 주택을 취득하여 일시적 2주택 상태가 계속적으로 반복되는 경우에도 종전주택 취득일부터 기산하는 것으로 기재부는 해석하고 있다(기획재정부 재산세제과-194, 2020.2.18. 외).

그 후 '22.5.9. 대책 발표로 '22.5.10. 이후 양도하는 1주택(일시적 2주택 등 비과세 특례 대상 주택 포함)에 대하여는 일반적인 1세대 1주택자의 경우와 마찬가지로 해당 주택의 취득일부터 보유기간을 기산하도록 하고 있다.

(4) 부득이한 사유에 해당하는 비과세 규정

부득이한 사유로 1세대1주택 비과세 또는 중과 제외하는 규정은 아래와 같으며, 세대원 중 일부가 취학 등의 사유로 거주하지 못하는 경우에도 적용한다.

사유	요건	관련법령
5년 이상 거주한 건설임대주택 등	세대 전원이 5년 이상 거주요건	소득령 §154①(1) 소득칙 §71③
부득이한 사유로 1년 이상 거주하고 양도	1년 이상 거주한 주택	소득령 §154①(3) 소득칙 §71③
조정대상지역내 일시적 2주택 전입 요건(폐지)	신규주택 취득일로부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사·전입신고	소득령 §155①(2)가 소득칙 §72⑦⑨
부득이한 사유로 취득한 수도권 밖 주택 특례	부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내 양도	소득령 §155⑧ 소득칙 §72⑦⑨
귀농주택 특례	세대전원이 귀농주택으로 이사 가서 거주할 것	소득령 §155⑩(5) 소득칙 §72⑦⑨
일시적 1주택과 1조합원입주권 특례	신축주택 완성 후 3년 이내에 세대전원이 이사 하여 1년이상 거주	소득령 §156의2④(1) 소득칙 §75의2①
일시적 1주택과 1분양권 특례	신축주택 완성 후 3년 이내에 세대전원이 이사 하여 1년이상 거주	소득령 §156의3③(1) 소득칙 §75의2①
대체주택 비과세 특례	신축주택 완성 후 3년 이내에 세대전원이 이사하여 1년 이상 거주	소득령 §156의2⑤(2) 소득칙 §75의2①
1세대 2주택 중과제외 주택	취득 당시 기준시가 3억원 이하의 주택으로서 취득 후 1년 이상 거주하고 사유가 해소된 날부터 3년이 경과하지 않은 주택	소득령 §167의10①(3) 소득칙 §83
1세대 2주택·조합원입주권 또는 분양권에서 제외되는 주택		소득령 §167의11①(4) 소득칙 §83

→ 세대원 중 일부가 취학 등의 사유로 거주하지 못하는 경우에도 비과세 적용

(5) 비과세 적용 배제

매매거래 당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 비과세 규정을 적용할 때, 비과세 받을 세액에서 다음 ㉓, ㉔ 중 적은 (비과세)의 금액을 빼도록 하여 비과세 적용을 배제한다.

- 비과세 제외금액: ㉓, ㉔ 중 적은 금액
 - ㉓ 비과세에 관한 규정을 적용하지 않았을 경우의 양도소득 산출세액
 - ㉔ 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액
 - 양도가액 다운 계약서 작성
 - 실제 양도가액 : 800,000,000원 - 취득가액 : 500,000,000원
 - 매매계약서상 양도가액 : 650,000,000원
(허위 기재 금액 : 150,000,000원) ㉔
 - 보유기간 : 15년 3개월
- ⇒ 2020.3.23. 양도

구 분	1세대1주택 적용	1세대1주택 미적용 (㉓)
양도가액	800,000,000	800,000,000
취득가액	500,000,000	500,000,000
양도차익		300,000,000
장특공제		90,000,000(30%)
양도소득		210,000,000
기본공제		2,500,000
과세표준		207,500,000
세율		38%
산출세액	0	59,450,000(납부세액)

나. 1세대 2주택에 대한 비과세 특례

1세대가 1주택을 양도하기 전에 아래의 사유로 2주택 이상을 보유하게 된 경우 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 후 양도하는 1주택에 대해서는 비과세를 적용한다.

1세대 2주택에 대한 비과세(소득령 §155)

- 일시적으로 1세대 2주택을 보유하는 경우
- 상속으로 2주택 이상을 보유하는 경우
- 동거분양 합가 및 혼인으로 2주택을 보유하는 경우
- 문화재주택
- 농어촌주택
- 부득이한 사유에 따른 취득한 수도권 밖 주택
- 장기임대주택 및 장기어린이집을 보유한 거주주택 특례

(1) 일시적으로 2주택을 보유한 경우

국내에 1주택(A)을 소유한 1세대가 그 주택(A)을 양도하기 전에 다른 주택(B)을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우로서 종전의 주택(A)을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택(B)을 취득하고 그 다른 주택(B)을 취득한 날부터 3년 이내*에 종전의 주택을 양도하는 경우(제18항에 따른 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다.

* '23.1.12. 양도분부터 적용

(2) 중복 보유 허용기간

기간	지역 구분	적용 기간
'18.9.13. 이전	전 지역	3년
'18.9.14.~'19.12.16.	조정대상지역 내	2년
	조정대상지역 외	3년
'19.12.17.~'22.5.9.	조정대상지역 내	1년
	조정대상지역 외	3년
'22.5.10.~'23.1.11.	조정대상지역 내	2년
	조정대상지역 외	3년
'23.1.12. 이후	전 지역	3년

- ① '18.9.14. 이후 종전주택(A)이 조정대상지역 내에 있는 상태에서 조정대상지역 내 신규주택(B)을 취득하는 경우에는 2년 이내에 종전의 주택(A)을 양도하여야 하나, '18.9.13. 이전에 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득한 경우 또는 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위한 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우에는 3년 이내에 양도하면 비과세 적용
- ② '19.12.17. 이후 종전주택(A)이 조정대상지역 내에 있는 상태에서 조정대상지역 내 신규주택(B)을 취득하는 경우에는 1년 이내에 종전의 주택(A)을 양도하여야 하나, '19.12.16. 이전에 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득한 경우 또는 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위한 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우에는 2년 이내에 양도하면 비과세 적용
- ③ 조정대상지역 내 일시적 1세대 2주택 비과세 요건이 완화됨에 따라 '22.5.10. ~ '23.1.11. 양도 분에 대하여는 종전·신규주택 모두 조정대상지역인 경우 일시적 2주택자의 종전주택 양도기한을 1년*에서 2년으로 변경하고 세대전원 신규주택 이사·전입 요건을 삭제
* 비조정대상지역의 경우 종전주택 양도기한 3년 유지
- ④ '23.1.12. 이후 양도분부터는 조정대상지역 여부와 상관없이 일시적 2주택자의 종전주택 양도기한을 3년으로 변경

(3) 상속주택 특례

상속인이 1주택(A)을 보유한 상태에서 별도세대인 피상속인(사망자)으로부터 1주택(B)을 상속받아 2주택을 보유하다 상속인의 1주택(A)(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권이나 분양권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택 포함)을 양도하는 경우에는 1주택을 소유하고 있는 것으로 비과세를 적용하며, 상속주택을 먼저 양도하는 경우에는 과세대상이다.

- ① 피상속인이 2주택 이상 보유한 경우
피상속인이 사망당시 2개 이상의 주택을 소유한 경우에는 ① 피상속인이 소유 기간이 가장 긴 주택 ② 피상속인의 거주기간이 가장 긴 주택 ③ 피상속인이 상속개시 당시 거주한 주택 ④ 기준시가가 가장 높은 주택(기준시가가 같은 경우는 상속인이 선택) 순서에 따른 1주택을 상속주택으로 본다.

또한 조합원입주권 또는 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택도 상속받은 주택에 포함하며, 상속받은 1주택이 재개발·재건축 등으로 2주택 이상이 된 경우 1주택에 대해서만 상속주택 특례를 적용한다.

② 상속주택 특례는 1번만 적용

'13.2.15. 이후 일반주택을 취득하여 양도하는 분부터는 상속주택을 보유한 상태에서 일반주택을 수차례 취득·양도하여도 매년 1세대 1주택 비과세 특례를 적용받는 폐단을 막기 위해 상속개시 당시 보유하고 있던 주택만 상속주택 특례를 적용하도록 개정되었으며, 수도권 밖 읍·면 지역 농어촌에 소재하고 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 주택을 상속받은 경우에는 상속인의 일반주택을 계속하여 취득·양도하더라도 비과세를 적용받을 수 있다.

③ 공동상속주택 소수지분자 특례

상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택을 공동상속주택이라 하는데 공동상속주택의 소유자를 판단할 때는 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유주택으로 보는 것이므로 나머지 소수지분자가 공동상속주택 외에 다른 주택을 양도하는 때에는 공동상속주택은 소수지분자의 소유주택으로 보지 않는다.

또한 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상인 경우에는 ㉠ 당해 주택에 거주하는자 ㉡ 최연장자 순서로 공동상속주택의 소유자로 본다. 이 때에도 상속개시 당시 피상속인이 2주택 이상을 소유한 경우에는 위 ㉠순서에 따른 1주택을 상속주택으로 본다.

④ 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택을 상속주택으로 본다.

(4) 장기임대주택에 대한 거주주택 특례

장기임대주택(아래①)과 거주하는 1주택(거주주택)을 보유하다 거주주택을 양도하는 경우, 아래 요건을 충족하여 양도하게 되면 생애 한 차례만 비과세를 적용받을 수 있다.

또한 아래 요건을 충족하기 전에 거주주택을 먼저 양도하는 경우에도 비과세를 적용받을 수 있으나, 비과세를 적용받은 후 임대기간요건(5,8,10년) 등을 채울 수 없는 경우에는 사유발생일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

다만, 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대하고 임대사업자의 임대의무기간 내 등록말소 신청으로 등록이 말소(민간임대주택법 §6①11)된 경우나 임대의무기간이 종료로 등록이 말소(민간임대주택법 §6⑤)된 경우에는 말소된 이후 5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우에 한정하여 임대기간요건을 갖춘 것으로 보아 비과세를 적용한다.

거주주택 적용 요건

- 거주주택 : 주택을 취득하여 보유기간 중에 2년 이상 거주한 경우
- 장기임대주택 : 양도일 현재 세무서에 사업자등록을 하고, 지자체에 임대사업자등록하여 임대하고 있으며, 임대보증금(임대료)의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않은 경우

① 장기임대주택에 대한 정의

「민간임대주택에 관한 특별법」에서 규정하고 있는 “민간임대주택”을 매입임대주택과 건설임대주택 및 임대기간 4년 이상과 10년 이상 등으로 구분하여 6가지 종류의 장기임대주택으로 정의하고 있다.

② 장기임대주택의 종류 및 요건

① (매입임대주택) 민간임대주택법 §2(3)에 따른 민간매입임대주택

- 1호 이상 임대
- 5년 이상 임대한 주택
- 임대개시일 당시('11.10.13. 이전 등록분 : 취득 당시) 기준시가 6억원(수도권 밖 3억원) 이하
- 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5% 이하

② (기존임대주택) 민간임대주택법 §2(3)에 따른 민간매입임대주택

- 2호 이상 임대
- 국민주택규모에 해당
- 5년 이상 임대한 주택[기존사업자기준일('03.10.29.) 이전 임대주택 등록]
- 취득 당시 기준시가 3억원 이하

- ③ (건설임대주택) 민간임대주택법에 따른 건설임대주택
- 2호 이상 임대
 - 대지면적 298㎡ 이하, 주택의 연면적 149㎡ 이하
 - 5년 이상 임대하거나 분양전환하는 주택
 - 임대개시일 당시 기준시가 6억원 이하
 - 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하
- ④ (미분양임대주택) 민간임대주택법 §2(3)에 따른 민간매입임대주택
- 같은 시·군에서 5호 이상 임대
 - 미분양주택('08.6.11.~'09.6.30.까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금 납부)
 - 대지면적 298㎡ 이하, 주택의 연면적 149㎡ 이하
 - 5년 이상 임대한 주택
 - 취득 당시 기준시가 3억원 이하
 - 수도권 밖의 지역에 소재
 - '20.7.11. 이후 종전의 민간임대주택법§5에 따른 등록을 신청한 장기일반민간임대주택(민간임대주택법 §2(5)) 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기민간임대주택(종전의 민간임대주택법 §2(6))이 아닐 것
 - 종전의 민간임대주택법§5에 따른 등록을 한 단기민간임대주택(민간임대주택법 §2(6))을 '20.7.11. 이후 장기일반민간임대주택등(민간임대주택법 §2(4) 또는 §2(5))으로 변경 신고한 주택이 아닐 것
 - * 종전의 민간임대주택법은 '20.8.18. 개정 전을 말함
- ⑤ (장기일반민간매입임대주택) 민간임대주택법 §2(3)에 따른 민간매입임대주택 중 민간임대주택법 §2(4)(또는 §2(5))에 따른 장기일반민간임대주택등
- 10년 이상 임대한 주택
 - 임대개시일 당시 기준시가 6억원(수도권 밖 3억원) 이하
 - 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5% 이하
 - '20.7.11. 이후 종전의 민간임대주택법§5에 따른 등록을 신청한 장기일반민간임대주택(민간임대주택법 §2(5)) 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기임대주택(민간임대주택법 §2(6))이 아닐 것
 - 종전의 민간임대주택법§5에 따른 등록을 한 단기민간임대주택(민간임대주택법 §2(6))을 '20.7.11. 이후 장기일반민간임대주택등(민간임대주택법 §2(4) 또는 §2(5))으로 변경 신고한 주택이 아닐 것
 - * 종전의 민간임대주택법은 '20.8.18. 개정 전을 말함

⑥ (장기일반민간건설임대주택) 민간임대주택법 §2(2)에 따른 민간건설임대주택 중 민간임대주택법 §2(4)(또는 §2(5))에 따른 장기일반민간임대주택 등

- 2호 이상 임대
- 대지면적 298㎡ 이하, 주택의 연면적 149㎡ 이하
- 10년 이상 임대하거나 분양전환 하는 주택
- 임대개시일 당시 기준시가 6억원 이하
- 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하
- 종전의 민간임대주택법 §5에 따른 등록을 한 단기민간임대주택(민간임대주택법 §2(6))을 '20.7.11. 이후 장기일반민간임대주택 등(민간임대주택법 §2(4) 또는 §2(5))으로 변경 신고한 주택은 제외

* 종전의 민간임대주택법은 '20.8.18. 개정 전을 말함

⑦ 위 ①, ③, ④, ⑤에 해당하는 장기임대주택이 임대사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청(민간임대주택법 §6①(11))으로 등록이 말소된 경우(민간임대주택법 §43에 따라 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우로 한정)로서 등록 말소 이후 1년 이내 양도하는 주택*, 이 경우 임대기간요건 외에 다른 요건은 갖추어야 함

* 거주주택 비과세 특례 적용 시에는 임대주택 말소일로부터 5년 이내 양도하는 거주주택에 대하여 비과세

'19.2.12. 이후 거주주택 비과세 적용방법



임대사업자의 거주주택에 대한 비과세 특례가 축소되는 방향으로 개정

구분	개정	개정 후
비과세 적용 횟수	제한없이 비과세 적용	평생 1회
임대하던 주택을 거주주택으로 전환	기존거주주택(A·B·C주택) 양도 후 발생한 양도 차익에 대해서 모두 비과세	전체 양도차익에 대해서 과세, 다만 최종 임대주택 1채만 직전 거주주택 양도 후, 양도 차익분에 대해서 비과세



10 비거주자의 1세대 1주택 비과세

국내원천 부동산등양도소득이 있는 비거주자에 대해서는 거주자와 같은 방법으로 과세하되(소득세법 제121조), 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세 규정은 원칙적으로 양도자가 양도일 현재 소득세법상 거주자인 경우에 한정하여 적용한다.

다만, 1세대가 출국일 및 양도일 현재 1주택을 보유한 경우로서 해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국한 후 출국일(현지이주의 경우는 영주권 또는 그에 준하는 장기체류 자격을 취득한 날)부터 2년 이내에 당해 주택을 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하고 양도가액 12억원 이하에 상당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세가 비과세 된다.

따라서 이민 온 이후에 비거주자 신분 상태에서 국내 소재 주택을 새로 구입하거나 상속 또는 증여받은 경우 동 주택을 양도하였을 때는 비과세 규정을 적용받을 수 없으므로 양도일 현재 1세대가 1주택만을 보유한 경우일지라도 양도소득세를 납부하여야 한다.

또한, 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우는 출국일 및 양도일 현재 국내 1주택을 보유하고 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한하여 2년 이상 보유 요건 및 거주기간의 제한을 받지 않고 비과세 혜택을 받을 수 있지만, 출국일부터 2년을 경과하여 양도하는 때에는 출국일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하였다고 하더라도 과세대상이 된다.

2024 재미납세자가 알아야 할 한·미 세금상식



V

한국의 종합부동산세



V 한국의 종합부동산세

◆ 주택분 종합부동산세 요약표

과세대상	<ul style="list-style-type: none"> 지방세법상 재산세 과세대상 주택 (주거용 건축물과 그 부속토지) 																																																						
납부대상자	<ul style="list-style-type: none"> 과세기준일(매년 6월1일) 현재 주택을 소유한자(재산세 납세의무자) 중 국내주택 공시가격 합계액 9억원*을 초과한자 * 1세대 1주택자 : 12억원, 법인 : 공시가격 전체에 대해 과세(공제배제) 																																																						
과세대상 금액 (과세표준)	<ul style="list-style-type: none"> (인별 주택 감면후* 공시가격 합계액 - 과세기준금액 9억원(1세대 1주택 거주자만 12억원)) × 공정시장가액비율(60%) * 재산세 감면 주택의 경우 감면비율 만큼 공시가격에서 차감 																																																						
세 율	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">과세표준</th> <th colspan="3">2주택 이하</th> <th colspan="3">3주택 이상</th> </tr> <tr> <th colspan="2">개인</th> <th rowspan="2">법인*</th> <th colspan="2">개인</th> <th rowspan="2">법인*</th> </tr> <tr> <th>세율</th> <th>누진공제</th> <th>세율</th> <th>누진공제</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3억원 이하</td> <td>0.5%</td> <td></td> <td rowspan="7">2.7%</td> <td>0.5%</td> <td></td> <td rowspan="7">5%</td> </tr> <tr> <td>6억원 이하</td> <td>0.7%</td> <td>60만원</td> <td>0.7%</td> <td>60만원</td> </tr> <tr> <td>12억원 이하</td> <td>1.0%</td> <td>240만원</td> <td>1.0%</td> <td>240만원</td> </tr> <tr> <td>25억원 이하</td> <td>1.3%</td> <td>600만원</td> <td>2.0%</td> <td>1,440만원</td> </tr> <tr> <td>50억원 이하</td> <td>1.5%</td> <td>1,100만원</td> <td>3.0%</td> <td>3,940만원</td> </tr> <tr> <td>94억원 이하</td> <td>2.0%</td> <td>3,600만원</td> <td>4.0%</td> <td>8,940만원</td> </tr> <tr> <td>94억원 초과</td> <td>2.7%</td> <td>10,180만원</td> <td>5.0%</td> <td>18,340만원</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 상중세법에 따른 공익법인, 종부세령 §4의4①에 따른 공공주택사업자 등은 일반 누진세율 적용</p>	과세표준	2주택 이하			3주택 이상			개인		법인*	개인		법인*	세율	누진공제	세율	누진공제	3억원 이하	0.5%		2.7%	0.5%		5%	6억원 이하	0.7%	60만원	0.7%	60만원	12억원 이하	1.0%	240만원	1.0%	240만원	25억원 이하	1.3%	600만원	2.0%	1,440만원	50억원 이하	1.5%	1,100만원	3.0%	3,940만원	94억원 이하	2.0%	3,600만원	4.0%	8,940만원	94억원 초과	2.7%	10,180만원	5.0%	18,340만원
과세표준	2주택 이하			3주택 이상																																																			
	개인		법인*	개인		법인*																																																	
	세율	누진공제		세율	누진공제																																																		
3억원 이하	0.5%		2.7%	0.5%		5%																																																	
6억원 이하	0.7%	60만원		0.7%	60만원																																																		
12억원 이하	1.0%	240만원		1.0%	240만원																																																		
25억원 이하	1.3%	600만원		2.0%	1,440만원																																																		
50억원 이하	1.5%	1,100만원		3.0%	3,940만원																																																		
94억원 이하	2.0%	3,600만원		4.0%	8,940만원																																																		
94억원 초과	2.7%	10,180만원		5.0%	18,340만원																																																		
세부담상한	<ul style="list-style-type: none"> 보유주택 현황에 따라 세부담상한 차등 적용(개인만 적용, 법인제외) <table border="1"> <thead> <tr> <th>공시가격</th> <th>개인(일반 누진세율 적용 법인 포함)</th> <th>법인</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세부담상한 비율</td> <td>150%</td> <td>제한없음</td> </tr> </tbody> </table>	공시가격	개인(일반 누진세율 적용 법인 포함)	법인	세부담상한 비율	150%	제한없음																																																
공시가격	개인(일반 누진세율 적용 법인 포함)	법인																																																					
세부담상한 비율	150%	제한없음																																																					
신고·납부 기간	<ul style="list-style-type: none"> 12.1.~12.15. 기간 중 종합부동산세 납부 다만, 같은 기간 중 종합부동산세를 신고하는 경우 고지세액은 취소됨 																																																						
합산배제 매입임대 주택	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>임대기간</th> <th>임대호수</th> <th>공시가격</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>'18.4.2. 이전등록</td> <td>5년 이상</td> <td rowspan="2">1호 이상</td> <td rowspan="2">6억원 이하 (비수도권 3억원이하)</td> </tr> <tr> <td>'18.4.3. 이후 등록 (장기일반민간임대주택)*</td> <td>8·10년 이상</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 1세대가 1주택을 보유한 상태에서 조정대상지역 내 신규 취득한 장기일반민간임대주택으로 과세기준일 현재 조정대상지역에 있는 경우 합산배제를 받을 수 없음</p>	구 분	임대기간	임대호수	공시가격	'18.4.2. 이전등록	5년 이상	1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원이하)	'18.4.3. 이후 등록 (장기일반민간임대주택)*	8·10년 이상																																												
구 분	임대기간	임대호수	공시가격																																																				
'18.4.2. 이전등록	5년 이상	1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원이하)																																																				
'18.4.3. 이후 등록 (장기일반민간임대주택)*	8·10년 이상																																																						
농어촌특별세	<ul style="list-style-type: none"> 종합부동산세 납부할세액의 20% 상당액을 농어촌특별세로 납부 																																																						

1 과세대상

가. 종합부동산세 도입

종합부동산세는 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 2005년부터 시행되었다.

나. 종합부동산세 과세대상

종합부동산세는 「지방세법」상 재산세 과세대상 주택(주거용 건축물과 그 부속토지를 말함)과 종합합산토지 및 별도합산 토지를 과세대상으로 한다.

이 책에서는 종합부동산세의 과세대상 대다수를 차지하는 주택에 대한 종합부동산세를 중심으로 설명한다.

2 과세기준일과 납세의무자

종합부동산세의 과세기준일은 재산세와 마찬가지로 6월 1일이다. 따라서 6월 1일에 주택을 소유한 자(재산세 납세의무자) 중 공시가격을 합산한 금액이 9억원(1세대 1주택자인 경우 12억원)을 초과하는 경우 종합부동산세가 부과된다.

과세기준일의 의미는 「종합부동산세법」에서 규정하고 있는 과세대상이나 과세요건, 합산배제요건 등을 판단하는 기준일을 의미한다. 따라서 종합부동산세의 납부는 12월에 이루어지지만 납부세액은 12월을 기준으로 판단하는 것이 아니라 6월 1일을 기준으로 판단하는 것이다.

주택을 과세기준일(6월 1일) 현재 양도하는 경우 취득자(양수인)에게 납세의무가 있으며, 신탁한 주택도 위탁자에게 납세의무가 있다.

3 과세표준 및 세액의 계산

가. 종합부동산세 계산방법

종합부동산세 역시 다른 세금과 마찬가지로 과세표준에 세율을 곱하여 세액을 계산한다. 주택에 대한 종합부동산세 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 9억원(12억원, 거주자만 해당)을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.

$$\text{주택분 종합부동산세 과세표준} \\ = (\text{인별 주택 공시가격 합계액} - \text{기본공제금액 } 9\text{억원 or } 12\text{억원}) \times \text{공정시장가액비율}$$

다음은 종합부동산세 과세표준이 어떻게 결정되는지 살펴본다.

(1) 주택 공시가격

주택 공시가격은 재산세와 같이 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액을 말한다. 다만, 재산세 부과시 감면이 적용된 주택의 경우에는 감면이 적용된 후의 공시가격을 의미한다.

(2) 기본공제금액

종합부동산세는 주택의 공시가격 합계액에서 기본공제금액을 차감하여 과세표준을 계산한다. 1세대 1주택자인 경우 기본공제금액은 12억원이며 그 외의 경우 기본공제금액은 9억원이다.

(3) 공정시장가액비율(종부세령 §2의4)

주택에 대한 공정시장가액비율은 60%~100%범위에서 대통령령으로 정하며 '18년까지 80%의 비율로 적용해오다 '19년부터 매년 5%p씩 상향하다가, '22년부터는 60%로 적용된다.

연 도	'18년 이전	'19년	'20년	'21년	'22년 이후
공정시장가액비율	80%	85%	90%	95%	60%

나. 종합부동산세 과세표준

주택 소유자의 국내 보유주택 공시가격 합산액에서 기본공제금액을 차감 후 공정시장가액비율을 곱한 금액이 주택분 종합부동산세 과세표준이 된다.

$$\text{과세표준} = (\Sigma \text{주택 공시가격}^1 \text{ 합계} - 9\text{억원}^2) \times \text{공정시장가액비율}(\text{'22년부터 } 60\%)$$

- 1) 재산세 감면이 적용된 경우 감면을 적용한 공시가격
- 2) 1세대 1주택자(거주자만 해당)는 12억원

다. 세율적용과 납부할 세액 계산(중부세법 §9)

주택에 대한 종합부동산세 세율은 과세표준액에 따라 6단계 초과누진세율을 적용하며, '19년부터 다주택자에 대하여는 중과세율을 적용한다.

◆ 종합부동산세 세율

주택분 종합부동산세						
과세표준	2주택 이하			3주택 이상		
	개인		법인*	개인		법인*
	세율	누진공제		세율	누진공제	
3억원 이하	0.5%		2.7%	0.5%		5%
6억원 이하	0.7%	60만원		0.7%	60만원	
12억원 이하	1.0%	240만원		1.0%	240만원	
25억원 이하	1.3%	600만원		2.0%	1,440만원	
50억원 이하	1.5%	1,100만원		3.0%	3,940만원	
94억원 이하	2.0%	3,600만원		4.0%	8,940만원	
94억원 초과	2.7%	10,180만원		5.0%	18,340만원	

* 상중세법에 따른 공익법인 중부세령 §4의4①에 따른 공공주택사업자 등은 일반 누진세율 적용

(1) 주택수 계산방법

3주택 이상자에 대한 중과세율 적용 시 과세기준일(6.1.) 현재를 기준으로 주택 수를 판단한다. 즉, 6월 1일에 3주택을 소유하고 있었다면 이후에 해당 주택을 처분하더라도 중과세율을 적용한다.

다만, 세율 적용 시 주택 수는 1세대 1주택과 같이 세대 구성원 전체의 보유주택수가 아니라 납세의무자 개인이 보유한 주택에 한정하여 주택수를 판정하며, 합산배제 임대주택과 기타주택은 세율 적용 시 주택에서 제외한다.

또한, 상속주택, 무허가주택의 부속토지, 1세대 1주택자로 보는 자가 소유한 신규주택과 지방 저가주택은 세율 적용시 주택에서 제외한다.

- ◆ 상속주택 : 상속을 원인으로 취득한 주택(조합원입주권 또는 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함)으로 과세기준일 현재 상속개시일부터 5년이 경과하지 않은 주택. 단, 지분율이 상당하는 공시가격이 수도권 6억원(비수도권 3억원) 이하이거나 지분율이 40%이한 주택의 경우 기간 제한 없음
- ◆ 무허가주택의 부속토지 : 토지의 소유권 또는 지상권 등 토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 등을 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축하여 사용 중인 주택(주택을 건축한 자와 사용 중인 자가 다른 주택을 포함한다)의 부속토지
- ◆ 신규주택 : 1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우로서 과세기준일 현재 신규주택 취득한 날로 후 3년이 경과하지 않은 경우에 신규주택
- ◆ 지방 저가주택 : 1주택자가 소유하는 공시가격 3억원 이하의 1주택으로서 아래 어느 하나에 해당하는 지역에 소재하는 주택
 - 수도권 밖의 지역으로서 광역시(광역시에 소속된 군 제외) 및 특별자치시(「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조제3항에 따른 읍·면 제외)가 아닌 지역
 - 수도권 지역 중 「국가균형발전 특별법」 제2조제9호에 따른 인구감소지역과 「접경지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역 모두에 해당하는 지역 중 기획재정부령으로 정하는 지역(인천광역시 강화군 및 옹진군, 경기도 연천군)

◆ 세율적용 주택 수 판정사례

사례	본인(비거주자)		배우자	주택수 판정	1세대 1주택
	일반주택	합산배제 임대주택			
1	주택1, 부속토지 ¹⁾ 1			2주택	× ²⁾
2	주택1	주택1		1주택	× ²⁾
3	주택2, 부속토지 ¹⁾ 1	주택1		3주택	×
4	부속토지 ¹⁾ 3			3주택	×
5	주택1		주택2	1주택	×
6	주택1/2		주택1/2	1주택	× ³⁾

- 1) 부속토지만 주택의 건물과 부속토지 중 부속토지만을 소유한 경우를 말함
- 2) 비거주자는 1세대 1주택자 적용 불가
- 3) 부부 공동명의 1주택에 대해 특례(중부세법§10의2)를 신청한 경우 1세대1주택 적용가능하나, 부부 중 1명이라도 비거주자인 경우에는 적용 불가

(2) 주택분 종합부동산세액 계산

주택분 종합부동산세 과세표준에 주택분 종합부동산세 세율(0.5%~5%)을 적용하여 주택분 종합부동산세액을 계산한다.

(3) 공제할 재산세액(종부세령 §4의3①)

종합부동산세와 재산세는 각각 국세와 지방세라는 점과 세율 등에 있어서 차이가 있지만 주택을 과세대상으로 하여 부과된다는 점에서 동일하다.

따라서 「종합부동산세법」에서는 동일 재산에 대해 재산세와 종합부동산세가 이중으로 과세되는 현상을 방지하기 위하여 종합부동산세 과세표준 금액에 부과된 재산세 상당액을 납부할 종합부동산세액에서 공제함으로써 이중과세를 방지하고 있다.

즉, 과세대상 주택의 재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세와 과세표준이 중복되는 금액에 해당하는 재산세액을 종합부동산세 산출시 공제하는 것이다.

$$\text{공제할 재산세액} = \text{재산세 부과세액} \times \frac{\text{주택분 종합부동산세 과세표준} \times \text{재산세 공정시장가액비율} \times \text{재산세 표준세율}}{\text{주택을 합산하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액}}$$

(4) 1세대 1주택자에 대한 세액공제(종부세법 §9⑥~⑨)

납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우 주택분 종합부동산세액은 산출세액에 연령과 보유기간에 따른 공제율을 곱한 금액을 공제한 금액으로 하며 연령별 세액공제(최대 40%)와 보유기간별 세액공제(최대 50%)는 최대 80% 한도로 중복적용이 가능하다.

◆ 세액 공제

종합 한도 상한	연령별 공제			보유기간별 공제		
	60세 이상	65세 이상	70세 이상	5년 이상	10년 이상	15년 이상
80%	20%	30%	40%	20%	40%	50%

라. 세부담 상한

세부담 상한 제도는 부동산가격 상승에 따라서 보유세 역시 급격하게 상승하는 경우 납세자에게 큰 부담이 될 수 있으므로 이를 방지하기 위해 만든 제도이다. 세부담 상한 제도는 1차로 재산세 부과 시 세부담 상한을 적용한 후에 2차로 종합부동산세 부과 시에 세부담 상한을 한번 더 적용하게 된다.

해당연도 과세대상 주택에 부과된 재산세와 종합부동산세 합계액이 직전년도 해당 주택에 대한 총세액상당액의 일정비율 곱한 금액을 초과하는 경우 그 초과하는 세액은 종합부동산세를 부과하지 않는다.

세부담 상한비율은 개인(일반 누진세율 적용 법인 포함)주택 수와 관계 없이 150%를 적용하며, 법인은 세부담 상한을 적용받지 않는다.

◆ 세부담 상한 비율

개인, 일반 누진세율 적용 법인	법인
150%	제한없음

◆ 종합부동산세(개인주택) 계산구조 및 계산 사례

구분	주택분 종합부동산세 계산 구조	세액계산 사례 (1주택, 비거주자)																												
공시가격	Σ 인별 주택 공시가격	2,000,000,000원																												
-																														
공제금액	9억원(1세대1주택 (거주자만 해당)12억원)	900,000,000원																												
×																														
공정시장 가액비율	60%	60%																												
=																														
과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	660,000,000원																												
×																														
세율	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">과세표준</th> <th colspan="2">2주택 이하</th> <th colspan="2">3주택 이상</th> <th rowspan="2">1.0% (누진공제액 240만원 적용)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">개인</th> <th colspan="2">개인</th> </tr> <tr> <td></td> <th>세율</th> <th>누진공제</th> <th>세율</th> <th>누진공제</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6억원 이하</td> <td>0.5%</td> <td>60만원</td> <td>0.5%</td> <td>60만원</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12억원 이하</td> <td>1.0%</td> <td>240만원</td> <td>1.0%</td> <td>240만원</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	과세표준	2주택 이하		3주택 이상		1.0% (누진공제액 240만원 적용)	개인		개인			세율	누진공제	세율	누진공제		6억원 이하	0.5%	60만원	0.5%	60만원		12억원 이하	1.0%	240만원	1.0%	240만원		
과세표준	2주택 이하		3주택 이상		1.0% (누진공제액 240만원 적용)																									
	개인		개인																											
	세율	누진공제	세율	누진공제																										
6억원 이하	0.5%	60만원	0.5%	60만원																										
12억원 이하	1.0%	240만원	1.0%	240만원																										
=																														
종합부동산 세액	주택분 종합부동산세액	4,200,000원																												
-																														
공제할 재산세액	재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준 금액에 부과된 재산세 상당액 * 계산식 : (6.6억원(과세표준)×60%(재산세공정시장가액비율))×세율 0.4% (3억초과 재산세율) ※ 세부담상한 이내로 재산세가 실제 부과된 것으로 가정	1,584,000원																												
=																														
산출세액	주택분 종합부동산세 산출세액	2,616,000원																												
-																														
세액공제	<ul style="list-style-type: none"> • 보유기간 : 5년(20%), 10년(40%), 15년(50%) • 연령 : 60세(20%), 65세(30%), 70세(40%) * 보유기간 + 연령 합계 80% 한도 	0원 (비거주자 불가)																												
-																														
세부담상한 초과세액	<ul style="list-style-type: none"> • 일반(150%), 법인(무제한) 	- (없는 것으로 가정)																												
=																														
납부할 세액	주택분 종합부동산세액	2,616,000원																												

※ 농어촌 특별세 523,200원(2,616,000원×20%) 별도

4 종합부동산세 부과와 신고납부

가. 종합부동산세 고지·납부

국세청에서는 위와 같은 방법에 의해 결정된 종합부동산세액이 기재된 납세고지서를 매년 11월 말에 납세의무자에게 발송한다. 이 고지서를 받은 납세자는 12월 1일 ~ 12월 15일 기간에 종합부동산세를 납부하여야 한다.

만약 종합부동산세를 납부한 이후에 종합부동산세의 기초가 되는 재산세의 세액변동이 있는 경우에는 종합부동산세 역시 변경될 수 있으며 이에 따라 부족분을 추가로 납부하거나 과다 납부한 금액을 환급받을 수 있다.

나. 종합부동산세 분납

종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 250만원을 초과하는 경우에 그 세액의 일부를 납부기한이 경과한 날부터 6개월 이내에 분납할 수 있다. 이 경우 종합부동산세에 부가되는 농어촌특별세는 종합부동산세의 분납비율에 따라 분납된다.

- ① 납부세액이 250만원을 초과하고 500만원 이하인 경우 ⇨ 해당세액에서 250만원을 차감한 금액
- ② 납부하여야 할 세액이 500원을 초과하는 경우 ⇨ 해당세액의 100분의 50 이하의 금액

◆ 분납신청 사례

당초고지세액	12.15.까지 납부할 금액	다음해 6.15.까지 납부할 금액 (분납신청한 금액)
400만원	250만원	150만원
600만원	600만원-분납신청한 금액	300만원 이하 금액

다. 종합부동산세 납부유예

일정 요건을 갖춘 1세대 1주택자는 해당 주택분 종합부동산세액에 상당하는 납세담보를 제공하는 경우 납부유예를 신청(12.1.~12.12. : 납부기한 만료 3일 전까지)할 수 있다.

주택분 종합부동산세 납부유예 신청 요건

- ① 과세기준일 현재(6.1.) 1세대 1주택자일 것(비거주자는 적용 불가)
- ② 만 60세 이상이거나 해당 주택을 5년 이상 보유하고 있을 것
- ③ 직전 과세기간의 총급여액이 7천만원 이하이고, 종합소득금액이 6천만원 이하일 것
- ④ 해당 연도의 주택분 종합부동산세액이 100만원을 초과할 것

라. 종합부동산세 신고 및 고지세액의 취소(증부세법 §16③)

종합부동산세를 신고하고자 하는 납세자는 당해 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 신고·납부할 수 있다. 이 경우 당초 부과고지는 없었던 것으로 본다.

종합부동산세 신고는 서면방법 외에 온라인 방법으로 신고할 수 있다. 온라인 신고는 국세청 누리집(www.nts.go.kr) 또는 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 종합부동산세 신고안내 동영상 또는 홈택스 신고 매뉴얼을 참고하여 신고할 수 있다.

5 합산배제 적용 및 신고

종합부동산세는 재산세와 달리 납세자가 소유하고 있는 주택 및 토지를 모두 합산하여 고율의 세금을 부과함으로써 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고 부동산의 가격안정을 도모함을 목적으로 한다.

그러나 등록임대주택사업자 또는 기업의 직원용 기숙사와 같이 임차인의 주거안정을 위해 국가가 장려하거나 사업을 위해 필요한 주택에 대해서도 모두 합산하여 과세대상으로 삼는 것은 납세자에게 큰 부담이 되기 때문에 세법에서는 일정한 요건을 갖춘 임대주택이나 기숙사 등에 대해서는 합산에서 배제함으로써 종합부동산세의 과세대상에서 제외하고 있다.

가. 합산배제 임대주택

합산배제 임대주택은 종류별로 각각 다른 요건을 요구하고 있으나 공통적으로 과세기준일(6월 1일) 현재 주소지 또는 임대주택소재지 관할 지방자치단체 및 세무서에 임대업등록과 주택임대 사업자등록을 할 것을 필요로 한다(지자체와 세무서 둘 다 등록해야 함).

다만, 6월 1일 현재 임대를 개시한 사업자가 합산배제 신고기간 종료일인 9월 30일까지 임대사업자로서 사업자등록을 하는 경우에는 합산배제를 받을 수 있다.

(1) 건설임대주택(종부세령 §3①(1))

임대사업자가 임대를 목적으로 건설하는 임대주택 혹은 주택건설업자가 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택으로서 지자체에 임대사업자 등록을 하고 임대하는 주택을 말한다. 다만, 2018. 3. 31. 이전에 지자체와 세무서에 임대사업자 등록을 한 주택으로 한정한다.

(2) 매입임대주택(종부세령 §3①(2))

임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하고 있는 주택을 말한다. 다만, 2018. 3. 31. 이전에 지자체와 세무서에 임대사업자 등록을 한 주택으로 한정한다.

(3) 기존임대주택(종부세령 §3①(3))

「종합부동산세법」 시행(2005.1.5.) 이전부터 (구)임대주택법 제6조에 따라 등록된 임대사업자가 임대하고 있던 임대주택을 말한다.

(4) 미임대 민간건설임대주택(종부세령 §3①(4))

임대를 목적으로 건설하였으나 과세기준일까지 한 번도 임대되지 않은 주택을 말한다. 구체적으로 민간건설임대주택 중 「건축법」 상 사용승인 또는 「주택법」 상 사용검사 후 사용검사필증을 받은 날부터 과세기준일 현재까지의 기간 동안 임대된 사실이 없고, 그 임대되지 아니한 기간이 2년 이내인 주택을 말한다.

(5) 리츠·펀드에 의한 매입임대주택(종부세령§3①(5))

리츠·펀드가 2008년 중 취득 및 임대하는 수도권 밖에 소재하는 임대주택을 말한다.

(6) 미분양 매입임대주택(종부세령 §3①(6))

매입임대주택 중 2008.6.11.~2009.6.30. 까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 미분양주택을 말한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 제출하여야 한다.

(7) 건설임대주택 중 장기일반민간임대주택등(종부세령§3①(7))

건설임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간 임대주택 또는 같은조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 말한다.

다만, 단기민간임대주택에서 '20. 7. 11. 이후 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간 임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다.

(8) 매입임대주택 중 장기일반민간임대주택등(종부세령§3①(8))

매입임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간 임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 말한다. 다만, 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 '18. 9. 14. 이후 조정대상 지역 내 신규 취득한 장기일반민간 임대주택에 대하여는 합산배제 적용대상에서 제외된다.

또한, 법인이 조정대상지역 내 주택을 '20. 6. 18. 이후 장기일반민간 임대주택으로 등록 신청하는 경우에는 합산배제 적용대상에서 제외된다.

그리고, 아파트 장기일반민간임대주택으로 '20. 7. 11. 이후 등록 신청한 주택과 단기민간임대주택에서 '20. 7. 11. 이후 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대 주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다.

◆ 합산배제 임대주택 요건

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
(구)건설임대주택	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상	9억원 이하	5년 이상	증가율 5% 이하
(구)매입임대주택	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하
(구)기존임대주택	국민주택 규모이하	전국 2호 이상	3억원 이하	5년 이상	
미임대 민간 건설임대주택	149㎡ 이하	-	9억원 이하	-	
(구)리츠·펀드 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	6억원 이하	10년 이상	
(구)미분양 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	3억원 이하	5년 이상	
건설임대주택 중 장기일반민간임대주택 등	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상	9억원 이하	10년 이상	증가율 5% 이하
매입임대주택 중 장기일반민간임대주택 등	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억 이하)	10년 이상	증가율 5% 이하

* (구)로 표시한 유형은 2024년 현재 신규 지자체 임대사업자등록을 하거나 새로 취득하는 주택의 경우에는 합산배제를 적용받을 수 없음

나. 합산배제 사원용 주택 등

합산배제 임대주택 외에도 종업원의 주거에 제공하기 위한 사원용 주택 및 기숙사, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택 등 종합부동산세 부과 취지에 적합하지 않은 주택은 주택분 종합부동산세 과세대상에서 제외하고 있다.

대표적인 합산배제 사원용 주택 등은 다음과 같다.

(1) 사용자 소유의 사원용 주택(종부세령§4①(1))

종업원에게 무상 또는 저가로 제공하는 사용자 소유의 국민주택규모 이하의 주택을 말한다. 여기서 저가로 제공하는 경우란, 과세기준일 현재 전세금 또는 임대보증금이 주택공시가격의 10/100 이하인 주택을 말한다.

다만, 사용자가 개인인 경우에는 그 사용자의 「국세기본법」에 따른 특수관계자에게 주택을 제공하는 경우, 사용자가 법인인 경우에는 과점주주인 종업원에게 주택을 제공하는 경우에는 합산배제 대상에서 제외된다.

(2) 기숙사(종부세령§4①(2))

「건축법 시행령」 별표1 제2호 라목에서 규정하는 기숙사로서 종업원 등의 주거에 제공하고 있는 기숙사를 말한다.

(3) 세대원이 어린이집으로 사용하는 주택(종부세령§4①(4))

세대원이 과세기준일 현재 「영유아보육법」 제13조의 규정에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받고 관할세무서장으로부터 고유번호를 부여받은 후 5년 이상 계속하여 어린이집으로 운영하는 주택과 「영유아보육법」 제24조제2항에 따라 운영을 위탁받은 국공립어린이집을 말한다.

다. 합산배제 신고와 추징

합산배제 적용대상 주택을 보유한 자가 합산배제 임대주택의 규정을 적용받으려는 때에는 매년 9.16.~9.30.까지 합산배제 신고서를 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

다만, 최초의 합산배제신고를 한 연도의 다음 연도부터는 그 신고한 내용 중 소유권 또는 전용면적 등의 변동이 없는 경우에는 신고하지 아니할 수 있다.

합산배제 신고는 서면방법 외에 온라인 방법으로 신고할 수 있으며, 국세청 누리집 (www.nts.go.kr) 또는 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 합산배제 신고안내 동영상 또는 홈택스 신고 매뉴얼을 참고하여 신고할 수 있다.

합산배제 임대주택을 임대의무기간 이내에 양도하거나, 공가기간이 법정 공가기간을 초과한 경우 등 합산배제 의무요건을 충족하지 못한 경우에는 합산배제 적용으로 경감받은 세액과 이자상당액을 추징한다.

6 부동산 공시가격

가. 공시가격 적용과 현황

부동산 가격공시는 국가 및 지방자치단체가 다양한 행정목적 활용을 위하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부에서 매년 1월 1일을 기준으로 부동산의 적정 가격을 공시하는 것을 말한다.

1989년부터 도입(주택은 2005년부터)된 부동산에 대한 공시가격은 각종 보유세·건강보험료 부과, 기초생활보장급여 대상 선정, 감정평가 등 60여개 분야에서 활용되고 있다.

구 분	활용 분야
조세·부담금	• 재산세, 종합부동산세, 증여세, 건강보험료, 개발부담금 등
복지 사업	• 기초연금, 장애인연금, 기초생활보장급여, 장학금, 근로장려금 등
감정평가	• 보상, 소송, 경매, 국공유지 처분, 담보 등

나. 주택 공시가격 열람

주택에 대한 공시가격은 단독주택과 공동주택으로 구분하여 매년 1월 표준단독주택에 대한 공시가격을 공시 후 4월 말 공동주택과 개별단독주택에 대한 공시가격이 확정된다.

공동주택, 표준단독주택에 대한 공시가격 열람은 부동산 공시가격 알리미, 누리집 (www.realtyprice.kr)에서 조회 가능하며, 개별단독주택에 대한 공시가격은 관할 지방자치단체 홈페이지에서 확인이 가능하다.



VI

한국의 주택임대 소득세



VI 한국의 주택임대 소득세

1 한국의 주택임대 소득세

가. 과세대상

임대소득은 소득세법상 과세대상인 사업소득의 일종으로 상가 또는 주택을 임대하여 발생하는 소득을 말한다.

상가임대 소득은 계속적으로 과세를 하였으나, 주택임대 소득은 일시적인 주택 임대시장의 수급불일치 해소를 위해 수입금액 2천만원 이하의 경우 '18년 귀속까지 한시적으로 비과세하였다.

그러나 상가임대 소득 등 다른 업종과의 형평성 및 '소득 있는 곳에 세금이 있다'는 과세원칙을 위해 비과세 대상이었던 수입금액 2천만원 이하에 대해서도 '19년 귀속('20년 신고)분부터 소득세를 과세하고 있다.

따라서 월세 임대수입이 있는 국외주택 또는 고가주택인 1주택 소유자 및 2주택 이상 소유자와 보증금 합계가 3억원을 초과하는 3주택 이상 소유자는 2월 10일까지 수입금액 등의 사업장 현황신고를 하고, 5월에는 소득세를 신고·납부해야 한다.

◆ 주택임대 소득 과세기준

부부 합산 보유 주택수 ¹⁾ 별			임대 유형별	
구 분	월세	보증금	구 분	과세대상
1주택	비과세 ²⁾	비과세	월세	2주택 이상 보유자, 기준시가 12억 초과 국내소재 1주택 보유자, 국외소재 1주택 보유자
2주택	과세	비과세		
3주택 이상			간주임대료 과세 ³⁾	보증금	보증금 합계가 3억 초과 3주택 이상 보유자

- 1) 보유주택 수는 부부 합산하여 계산
- 2) 기준시가 12억 원 초과 주택 및 국외소재 주택의 임대소득은 1주택자도 과세
- 3) 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하)은 간주임대료 과세대상 주택에서 제외

주택이란 상시 주거용(사업을 위한 주거용의 경우 제외)으로 사용하는 건물로 주택부수도지를 포함하며, 주택 수 계산방법은 아래와 같다.

◆ 주택의 정의 및 주택 수 계산

구 분	계 산 방 법
다가구주택	• 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산
공동소유	<ul style="list-style-type: none"> ① 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산 ② 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산 ③ 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들 중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산 ④ 다음 중 하나에 해당하면 소수지분자도 주택수에 가산 <ul style="list-style-type: none"> - 해당 주택에서 발생하는 임대소득 수입금액(주택의 총 임대수입금액 × 지분율)이 연간 600만원 이상 - 기준시가가 12억원을 초과하는 주택의 30%를 초과하는 공동소유지분을 소유
전대·전전세	• 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우 당해 임차 또는 전세 받은 주택은 소유자의 주택 수에 포함될 뿐만 아니라 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로도 계산
부부소유	<ul style="list-style-type: none"> • 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산. 다만, 동일 주택이 부부 각각의 주택수에 가산된 경우 아래 순서에 의해 부부 중 1인 소유주택으로 계산 <ul style="list-style-type: none"> ① 부부 중 지분이 더 큰 자 ② 지분이 동일한 경우, 부부사이의 합의에 따라 소유주택에 가산하기로 한 자

나. 납세의무자

납세의무자는 소득세법 제12조 열거된 비과세 주택임대 소득 외의 주택임대소득이 있는 사업자로서 거주자는 국내외 소재 주택에서 발생하는 소득 모두에 대하여, 비거주자는 국내 소재 주택에서 발생하는 소득에 대하여만 납세의무가 있다.

다. 과세표준 및 세액의 계산

비거주자의 소득세 과세표준과 세액의 계산은 거주자에 관한 규정을 준용한다. 다만, 비거주자는 본인 외의 자에 대한 인적공제와 특별소득공제, 자녀세액공제 및 특별세액공제는 적용하지 아니한다.

(1) 신고 방법

주택임대 소득자는 수입금액이 2천만원을 초과하는 경우 종합과세 방법으로 신고하여야 하며, 수입금액이 2천만원 이하인 경우 종합과세와 분리과세 중 선택하여 신고할 수 있다.

주택임대 소득을 포함한 종합소득이 있는 납세의무자는 당해 과세기간의 종합소득 과세표준과 세액을 다음연도 5월 1일부터 31일까지 납세지 관할 세무서장에게 확정신고하고 자진납부해야 한다.

수입금액	신고방법
2천만원 이하	종합과세(세율 6~45%) 또는 분리과세(세율 14%) 중 선택
2천만원 초과	종합과세(세율 6~45%) 신고

(2) 주택임대소득의 수입금액

수입금액이란 해당 과세기간에 수입하였거나 수입할 금액의 합계액(월세+보증금 등에 대한 간주임대료)을 말하며, 이 때 보증금 등에 대한 간주임대료는 3주택 이상을 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계액이 3억 원을 초과하는 경우에만 수입금액에 산입한다.

$$\text{간주임대료} = (\text{보증금등} - 3\text{억 원}^1)\text{의 적수} \times 60\% \times \frac{1}{365} \times \text{정기예금이자율} \\ (\text{윤년은 } 366) \quad (\text{23귀속: } 2.9\%)$$

- 해당 임대사업부분 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액²⁾

- 1) 보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 차감
- 2) 추계신고·결정하는 경우 임대사업부분에서 발생한 금융수익 차감하지 않음.

(3) 세율

거주자와 비거주자의 세율은 다음과 같이 동일하다.

과세표준	종합과세		분리과세
	세율	누진공제	
1,400만원 이하	6%		14%
1,400만원 초과 5,000만원 이하	15%	126만원	
5,000만원 초과 8,800만원 이하	24%	576만원	
8,800만원 초과 1억5천만원 이하	35%	1,544만원	
1억5천만원 초과 3억원 이하	38%	1,994만원	
3억원 초과 5억원 이하	40%	2,594만원	
5억원 초과 10억원 이하	42%	3,594만원	
10억원 초과	45%	6,594만원	

참고 종합과세와 분리과세 세액계산 비교

구 분	종합 과세 선택	분리과세 선택	
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득
수입금액	월세 (+) 간주임대료	해당사항 없음	월세 (+) 간주임대료
필요경비	<ul style="list-style-type: none"> 장부신고 <ul style="list-style-type: none"> 실제 지출 경비 추계신고 <ul style="list-style-type: none"> 경비율에 의해 계산 		<ul style="list-style-type: none"> 등록임대주택 <ul style="list-style-type: none"> 수입금액의 60% <ul style="list-style-type: none"> 지방자치체와 세무서에 모두 등록하고 임대료의 증가율이 5%를 초과하지 않아야 함 미등록임대주택 <ul style="list-style-type: none"> 수입금액의 50%
소득금액	수입금액 (-) 필요경비	분리과세 주택임대소득 외의 종합과세 대상 소득금액	수입금액 (-) 필요경비 (-) 공제금액*
종합소득 금액	주택임대 소득금액 (+) 종합과세 대상 다른 소득금액		
소득공제	인적공제 등 각종 소득공제	인적공제 등 각종 소득공제	* 분리과세 주택임대소득을 제외한 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 4백만원(등록)·2백만원(미등록) 공제
과세표준	종합소득금액 (-) 소득공제	종합소득금액 (-) 소득공제	
세율	6~45%	6~45%	14%(단일세율)
산출세액	과세표준 (×) 세율	과세표준 (×) 세율	과세표준 (×) 세율
공제감면 세액	소득세법 및 조특법 상의 각종 공제·감면 * 소형주택 임대사업자 감면 포함	소득세법 및 조특법 상의 각종 공제·감면 * 소형주택 임대사업자 감면 제외	<ul style="list-style-type: none"> 소형주택 임대사업자 감면 <ul style="list-style-type: none"> 단기(4년)임대 30%(20%) 장기(8·10년)임대 75%(50%) 국민주택규모 주택으로 「조세특례제한법」 제96조의 요건을 충족해야 함
결정세액	산출세액 (-) 공제감면세액	산출세액 (-) 공제감면세액	산출세액 (-) 감면세액
		종합과세대상 결정세액과 분리과세대상 결정세액 합산하여 신고납부	

라. 임대사업자등록 의무화

주택임대사업자는 임대 개시일로부터 20일 이내에 사업장 관할 세무서에 사업자등록 신청을 하여야 한다. 사업자등록을 하지 않은 경우 '20년부터는 임대개시일부터 신청 직전일까지 수입금액의 0.2% 가산세가 부과된다'(19.12.31. 이전 임대를 시작한 경우에는 가산세 적용 시 '20.1.1.을 임대개시일로 봄).

마. 임대사업자등록 시 혜택

주택임대사업자가 세무서와 지방자치단체에 모두 등록을 하면 임대소득세 뿐만 아니라, 양도소득세, 종합부동산세 및 취득세 등에서 다양한 세금혜택을 받을 수 있다.

구 분	세무서·지자체 모두 등록	세무서만 등록	지자체만 등록
양도소득세 및 종합부동산세 혜택	○	×	×
취득세 및 재산세 감면	○	×	○

임대소득세의 경우 주택임대소득 분리과세 신고 시 필요경비 및 기본공제 우대의 혜택을 받을 수 있으며, 국민주택을 임대하는 경우 감면을 받을 수도 있다.

◆ 총수입금액 2천만원 이하자 분리과세 선택 시 필요경비 및 공제금액

구 분		세무서와 지방자치단체 모두 등록 ①	① 이외의 경우
혜 택	필요경비율	60%	50%
	공제금액*	4백만원	2백만원
요건		아래요건 모두 충족 가. 세무서와 지방자치단체 모두 등록 나. 임대보증금·임대료의 증가율이 5% 초과하지 않을 것 다. 임대임무기간 준수	

* 공제금액 4백만원 또는 2백만원은 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 적용

2 주택임대사업자의 등록 및 관련 법령

가. 임대사업자 등록 및 절차

“임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 등록한 자를 말한다(민간임대주택에 관한 특별법).

임대사업을 하고자 하는 자는 지방자치단체에서 임대사업자등록증을 발급 받은 후 세무서에 주택임대 사업자등록을 신청하면 된다.

개인(법인·단체는 제외)이 지방자치단체장에게 임대사업자 등록 신청 시 신청서에 ‘세무서 사업자등록 신청서 제출’에 동의하는 경우에는 기관 간 연계하여 신청정보를 주고 받아 사업자등록을 처리해 주는 서비스(사업자등록신청 간소화 서비스: '18.4.2.시행)로 세무서를 따로 방문할 필요 없이 사업자등록을 신청할 수 있다(아래 ③단계 생략 가능).

◆ 등록절차



지자체에 임대사업자 등록시 임대사업자 등록신청서와 신청인이 개인인 경우 주민등록표 초본, 법인인 경우 등기사항증명서, 재외국민인 경우에는 여권정보, 재외국민등록증, 외국인등록 사실증명서 등이 필요하다(아래 표 참고).

세무서 사업자등록신청은 사업장 관할 세무서에 해야 하며, 사업장은 원칙적으로 임대주택의 소재지이나, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의 규정에 따라 임대등록한 경우 그 등록한 주소지를 사업장으로 하여 신청할 수 있으며, 관할 세무서에 사업자등록을 신청할 때는 신청서에 “임대사업자 등록증” 사본을 함께 제출하여야 한다.

◆ 지자체 임대사업자 등록 시 필요한 서류

구분	필요한 서류	
공통	<ul style="list-style-type: none"> • 임대사업자 등록신청서 	
사업자 유형별	<ul style="list-style-type: none"> • 신청인이 개인인 경우(행정정보공동이용 미동의시) : 주민등록표 초본 • 신청인이 법인인 경우 : 법인 등기사항증명서 • 신청인이 재외국민 등 : 여권정보, 재외국민등록증, 외국인등록 사실증명서 등 	
주택 유형별	주택을 소유한 자	
	주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자	<ul style="list-style-type: none"> • 건물등기사항증명서 • 주택사업계획승인서 사본
		<ul style="list-style-type: none"> • 건축허가서
		<ul style="list-style-type: none"> • 매매계약서 사본
		<ul style="list-style-type: none"> • 분양계약서 사본
	주택을 취득하려는 자	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설사업자 등록증 사본
<ul style="list-style-type: none"> • 부동산투자회사 영업인가증 사본 		

나. 임대주택 관련 법령(양도소득세·종합소득세·종합부동산세)

(1) 양도소득세

	구 분	특례내용 및 요건	대상
소 득 세 법	장기임대주택 등 보유자에 대한 거주주택 양도 시 비과세 특례 (소득세법 시행령 §155②)	거주주택 양도 시 보유주택에서 제외 ❶거주주택 : 2년이상 거주할 것 ❷장기임대주택 : 지자체 및 세무서에 임대등록 후 임대하고, 임대료등의 증가율 제한 요건 등을 준수하는 주택 * '21.7.11. 이후 등록된 민간임대주택법 §2(5)의 장기임대주택(아파트 한정)과 민간임대주택법 §2(6)의 단기민간임대주택을 제외	거주자
	조정대상지역 신규취득 장기임대주택 중과 (소득세법 시행령 §167의3①(2)마)	❶1주택 이상을 보유한 1세대가 조정 대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록 시에도 양도세 중과 * 적용시기 : '18.9.14. 이후 조정대상지역내 주택을 신규 취득하여 임대등록하고 '18.10.23. 이후 양도 하는 분부터 적용 ❷'21.7.11. 이후 등록된 민간임대주택법 §2(5)의 장기임대주택 중 아파트를 임대하는 민간 매입임대주택과 민간임대주택법 §2(6)의 단기민간임대주택은 양도세 중과	거주자
	조정대상지역 내 등록임대주택에 대한 1세대 1주택 비과세 요건에 거주요건 적용 (소득세법 시행령 §154①)	조정대상지역 내 등록임대주택도 2년 거주요건 충족해야 비과세 적용 ❶적용시기 : '19.12.17.이후 사업자등록·임대사업자 등록분부터 적용 ❷경과조치 : '19.12.16.이전에 등록신청하고 19.12.17. 이후 등록된 경우에는 종전 규정 적용	거주자
조 세 특 례 제 한 법	장기일반민간임대주택등 양도세 과세특례 (조세특례제한법 §97조의3) * '20.12.31.까지 등록분에 한해 적용	8년 이상 임대 후 양도 시 임대기간 중 발생한 양도소득세 대해서는 장기보유특별공제액을 계산할 때 50% 공제율 적용(10년 이상 70%) ❶임대보증금 및 임대료 연5%초과하지 않을 것 ❷국민주택규모(85㎡) 이하 ❸임대개시 당시 기준시가 6억원(비수도권3억원)	거주자

구분	특례내용 및 요건	대상												
장기임대주택 양도세 과세특례 (조세특례제한법 §97조의4)	6년 이상 임대하고 양도하는 경우 매년 장기보유특별공제율 2%p 씩 가산	거주자 비거주자												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>임대기간</th> <th>추가공제율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6년 이상 7년 미만</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>7년 이상 8년 미만</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>8년 이상 9년 미만</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>9년 이상 10년 미만</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>10년 이상</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>		임대기간	추가공제율	6년 이상 7년 미만	2%	7년 이상 8년 미만	4%	8년 이상 9년 미만	6%	9년 이상 10년 미만	8%	10년 이상	10%
	임대기간		추가공제율											
	6년 이상 7년 미만		2%											
	7년 이상 8년 미만		4%											
	8년 이상 9년 미만		6%											
9년 이상 10년 미만	8%													
10년 이상	10%													
장기일반민간임대주택등 양도세 감면 (조세특례제한법 §97조의5) * '15.1.1.~'18.12.31. 취득(매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)하고, 취득일로부터 3개월 이내 장기일반민간임대주택등으로 등록된 주택에 한해 적용	10년 이상 계속 임대 후 양도 시 임대기간 발생한 양도소득에 대한 양도세 100% 감면 ① 임대보증금 및 임대료 연 5%초과하지 않을 것 ② 국민주택규모(85㎡) 이하 ③ 임대개시 당시 기준시가 6억원(비수도권3억원)	거주자												

(2) 종합소득세

민간임대주택 공급의 활성화를 위해 일정요건을 충족한 소형주택 임대소득에 대하여 세액감면 혜택을 적용한다(조세특례제한법 §96조)¹⁾.

구분	임대호수	감면율		비고
		~'20년	'21년~	
단기민간임대주택	1호	30%	30%	<ul style="list-style-type: none"> 임대사업자 등록 및 사업자등록을 하였을 것 국민주택규모의 주택[5배(도시지역 밖 10배) 이내 부수토지 포함]으로서 임대개시일 당시 기준시가 6억원을 초과하지 아니할 것 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 초과하지 아니할 것 단기 4년, 공공지원 및 장기임대 8·10년²⁾ 이상 임대
	2호 이상		20%	
공공지원민간임대주택 장기일반민간임대주택	1호	75%	75%	
	2호 이상		50%	

1) 조세특례제한법 제96조에 의한 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면은 거주자에게 적용

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 10년 장기임대 신설('20.8.18.)

(3) 종합부동산세

과세기준일(6.1.) 현재 주소지 또는 임대주택 소재지 관할 지방자치단체 및 세무서에 임대업등록과 주택임대 사업자등록을 하고 요건을 갖춘 경우 종합부동산세 합산배제 가능하다. 또한, 6월 1일 현재 임대를 개시한 사업자가 합산배제 신고기간 종료일(9.30.)까지 임대사업자로서 사업자등록을 하는 경우에도 합산배제를 적용 받을 수 있다.

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
(구)건설임대주택	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상	9억원 이하	5년 이상	증가율 5% 이하
(구)매입임대주택	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하
(구)기존임대주택	국민주택 규모이하	전국 2호 이상	3억원 이하	5년 이상	
미임대 민간 건설임대주택	149㎡ 이하	-	9억원 이하	-	
(구)리츠·펀드 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	6억원 이하	10년 이상	
(구)미분양 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	3억원 이하	5년 이상	
건설임대주택 중 장기일반민간임대주택 등	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상	9억원 이하	10년 이상	증가율 5% 이하
매입임대주택 중 장기일반민간임대주택 등	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억 이하)	10년 이상	증가율 5% 이하

* (구)로 표시한 유형은 2024년 현재 신규 지자체 임대사업자등록을 하거나 새로 취득하는 주택의 경우에는 합산배제를 적용받을 수 없음

다. 등록임대주택에 대한 취득세·재산세

임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우 취득세·재산세를 감면한다. 다만, 임대 의무기간에 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우, 임대사업자 등록이 말소된 경우에는 감면된 취득세를 추징하며, 임대사업자 등록이 말소된 경우에는 그 감면사유 소멸일부터 5년 이내에 감면된 재산세를 추징한다.

◆ 취득세·재산세 감면

구 분		전용면적(㎡)			비고
		40 이하	40~60	60~85	
취득세 (지방세 특례제한법 §31, 177의2)	단기	면제 * 취득세 200만원 초과 시 85%		-	<ul style="list-style-type: none"> • '21.12.31.까지 등록하는 경우 • 공공주택 신축, 공동주택·주거용 오피스텔의 최초 분양받은 경우에 한정 • 토지 취득일부터 정당한 사유 없이 2년 이내 공동주택을 착공하지 않으면 제외
	공공지원 장기일반			50% (20호 이상시)	
재산세 (지방세 특례제한법 §31, 177의2)	단기	면제 * 재산세 50만원 초과시 85%	50%	25%	<ul style="list-style-type: none"> • '21.12.31.까지 등록하는 경우 • 2호 이상 임대 • 공공주택 건축·매입, 오피스텔 매입 (다가구 주택 10년 이상+40㎡ 이하)
	공공지원 장기일반		75%	50%	

2020.7.10. 대책으로 「지방세특례제한법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」동반개정

- ⇒ 2020.8.18. 이후 종전 단기임대(4년) 폐지, 장기임대(공공지원, 장기일반)는 임대기간이 8년→10년으로 늘어남
- ⇒ 신규등록하는 장기매입임대 중 아파트는 제외로 지방세 감면에서 제외
- ⇒ 2020.8.12. 이후 임대할 목적으로 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우 취득당시의 가액이 3억원(수도권은 6억원) 초과하는 경우 감면대상 제외(2020.8.12. 전에 취득한 경우 가격요건 적용하지 않음)



VII

한국의 상속세 과세제도



VII 한국의 상속세 과세제도

1 과세대상

사망 또는 실종선고로 상속이 개시된 경우에 있어서 피상속인(사망자)이 거주자인 경우에는 상속개시일 현재 국내·국외에 있는 모든 상속재산이, 비거주자인 경우에는 상속개시일 현재 국내에 있는 모든 상속재산이 과세대상이 된다.

피상속인	과 세 대 상
거 주 자	상속개시일 현재 피상속인 소유의 국내·국외에 있는 모든 상속재산
비거주자	상속개시일 현재 피상속인 소유의 국내에 있는 모든 상속재산

가. 거주자와 비거주자의 판단

「상속세 및 증여세법」 제2조에 따라 “거주자”는 상속개시일 현재 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 자를 말하며, “비거주자”란 거주자가 아닌 사람을 말한다. 이 경우 주소는 국내에 생계를 같이하는 가족 및 국내에 소재하는 자산의 유무 등 생활관계의 객관적 사실에 따라 판단하는 것이며, 국외에 거주 또는 근무하는 자가 외국국적을 가졌거나 외국법령에 의하여 그 외국의 영주권을 얻은 자로서 국내에 생계를 같이하는 가족이 없고 그 직업 및 자산상태에 비추어 다시 입국하여 주로 국내에 거주하리라고 인정되지 아니하는 경우 등에는 국내에 주소가 없는 것으로 보며, 이에 해당하는지는 구체적인 사실을 확인하여 판단할 사항이다.

* 거주자와 비거주자의 판단의 구체적인 내용은 1. 한국의 거주자 판정 및 과세방법 참조

다만, 비거주자가 한국에 영주를 목적으로 귀국하여 한국에서 사망한 경우에는 거주자로 본다.

* 영주귀국의 신고 및 영주귀국 확인서의 발급 필요(「해외이주법」 제12조 및 같은 법 시행규칙 제13조)

2 납세의무자

상속인 또는 수유자(유증 등을 받은 자)는 부과된 상속세에 대하여 상속재산 중 각자가 받았거나 받을 재산을 기준으로 계산한 점유비율에 따라 상속세를 납부할 의무가 있다. 공동상속의 경우 다른 상속인이 상속세를 납부하지 않을 때에는 나머지 상속인 또는 수유자는 상속 순자산가액(상속재산 - 공과금·채무)에서 본인이 납부한 상속세액을 차감한 금액의 범위 내에서 연대하여 납부할 의무가 있다.

가. 상속인

피상속인의 권리와 의무를 승계하는 상속인이 상속세 납세의무자가 되며, 공동 상속인은 상속재산 중 각자가 받았거나 받을 재산(상속개시 전 10년 내에 받은 증여재산을 포함)의 비율에 따라 상속세를 납부할 의무를 진다.

민법상 상속순위는 피상속인의 직계비속과 배우자, 직계존속과 배우자, 형제자매, 4촌 이내의 방계혈족의 순이다. 아들과 손자의 경우 아들이 선순위이고, 아들과 딸의 경우 공동상속한다. 피상속인의 배우자는 직계비속과, 직계비속이 없으면 직계존속과 공동상속인이 되지만, 1·2순위인 직계비속·존속이 없으면 단독상속인이 된다. 배우자 상속분은 다른 공동상속인의 1.5배가 된다. 상속인이 될 직계비속이나 형제자매가 상속개시 전에 사망하거나 결격자가 된 경우 그 직계비속이나 배우자가 사망한 자 등의 순위에 같음하여 상속인이 된다(대습상속).

나. 수유자

피상속인의 유증이나 사인증여에 의하여 상속재산을 취득하거나 증여이행 중 증여자가 사망하여 상속개시 후 재산을 취득한 자도 수유자로서 상속재산의 점유비율에 따라 상속세 납세의무와 연대납세의무를 진다.

3 과세표준 및 세액의 계산

상속세 과세표준은 피상속인(거주자)이 소유한 국내외의 모든 상속재산가액의 합계액을 산정한 다음 이 금액에서 비과세 상속재산, 과세가액 불산입재산, 공과금, 장례비용, 채무를 차감하고 추정상속재산과 합산대상 증여재산가액을 가산한 후, 상속공제액과 감정평가 수수료를 차감하여 계산한다. 추정상속재산은 상속개시 전 처분하거나 부담한 채무액이 1년 이내 2억원(2년 이내에 5억원) 이상인 경우로서 용도가 불분명한 금액 상당액을 말하며, 합산대상 증여재산가액은 피상속인이 상속인에게 상속개시 전 10년(상속인 외의 자는 5년) 이내에 증여한 재산의 가액을 말한다.

상속세 산출세액은 상속세 과세표준에 세율(10%~50%)을 적용하여 계산한다. 피상속인의 자녀가 아닌 손자, 외손자 등이 상속받을 경우에는 세대를 건너뛴 상속에 대한 30%(상속인이 미성년자이며 상속재산가액이 20억원을 초과할 경우 40%) 할증과세를 한다. 다만, 자녀가 먼저 사망하거나 상속 결격사유가 있어 손자 또는 외손자가 대습상속인으로서 조부모 또는 외조부모의 재산을 상속받은 경우에는 할증과세를 하지 않는다. 피상속인이 사망하기 전에 증여한 재산을 상속세 과세가액에 가산하여 상속세액을 계산한 경우에는 증여 당시 부담한 증여세액을 세액공제로 뺀다.

비거주자의 사망에 따른 상속세 과세표준과 세액의 계산방법은 거주자 사망의 경우와 대체로 유사하나, 다음과 같은 차이점이 있다.

- 상속개시일 현재 비거주자가 소유하는 국내재산에 대하여만 상속세를 부과한다.
- 국내재산에 대한 재산세, 종합부동산세 및 공과금을 공제하며, 국내재산에 저당권 등에 의하여 확인되는 채무나 국내사업장이 있는 경우 장부에 의해 확인되는 채무는 공제하지만, 장례비용은 공제하지 않는다.
- 상속공제의 경우 2억원의 기초공제와 감정평가수수료가 공제되지만, 배우자 공제, 그 밖의 인적공제, 금융재산상속공제 등은 허용되지 않는다.

4 세율

비거주자와 거주자의 상속세율은 다음과 같이 동일하며, 상속세 과세표준에 따라 5단계 초과누진세율 체계를 가지고 있다.

과세표준	세율	누진공제
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
30억원 초과	50%	4억 6천만원

구체적인 상속세 산출세액 계산방법은 아래의 사례와 같다.

과세표준(사례)	산출세액의 계산
9천만원	9천만원 × 10% = 9백만원
3억원	3억원 × 20% - 누진공제 1천만원 = 5천만원
8억원	8억원 × 30% - 누진공제 6천만원 = 1억 8천만원
20억원	20억원 × 40% - 누진공제 1억 6천만원 = 6억 4천만원
100억원	100억원 × 50% - 누진공제 4억 6천만원 = 45억 4천만원

5 신고납부

상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 6월 이내 (피상속인이나 상속인이 외국에 주소를 둔 경우에는 9월 이내)에 피상속인의 주소지 관할 세무서장에게 상속세 신고서를 제출하고 세금을 납부하여야 한다. 세금은 일시에 현금으로 납부하는 것이 원칙이지만, 분납, 연부연납 및 물납제도를 이용하면 일시적으로 거액의 세금을 현금으로 납부해야 하는 과중한 세부담을 완화시킬 수 있다.

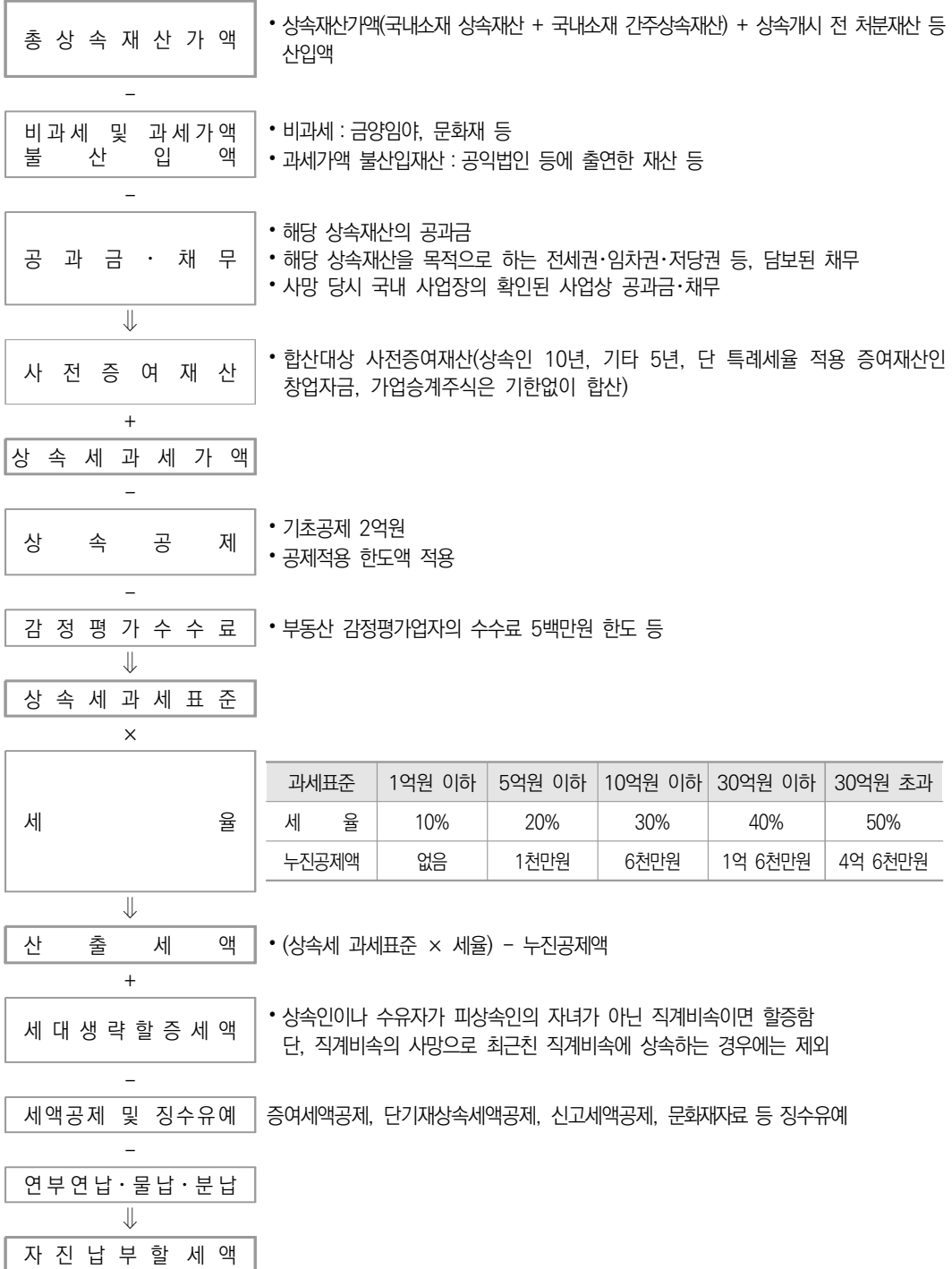
상속세액이 1천만원을 초과할 경우 2개월 이내에서 분납이 가능하며 상속세액이 2천만원을 초과할 경우 담보를 제공하고 10년(가업상속재산에 대한 상속세는 거치기간 포함 최장 20년) 이내에서 연부연납(매년 납부할 금액은 1천만원을 초과 하여야 함)이 가능하다. 단, 연부연납세액에 대해서는 각 분할 납부세액의 납부일 현재 국세기본법 시행령 §43의3②항에 따른 이자율에 해당하는 가산금(이자상당액)을 부담해야 한다. 그리고 상속재산 중 부동산과 유가증권가액의 비율이 50%를 초과하고 상속세액이 2천만원을 초과하며 상속세 납부세액이 상속재산가액 중 금융재산의 가액을 초과하는 경우에는 상속받은 부동산과 유가증권으로 물납을 할 수 있다.

◆ 거주자와 비거주자의 사망에 따른 상속세 과세 차이

구 분	거주자가 사망한 경우	비거주자가 사망한 경우
① 신고납부기한	상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 6월 이내	상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 9월 이내
② 과세대상 재산	국내·외의 모든 상속재산	국내 소재 상속재산
③ 공제금액		
· 공과금	미납된 모든 공과금	국내 상속재산 관련 공과금
· 장례비용	공제	공제 안됨
· 채무	모든 채무 공제 (증여채무 제외)	국내 상속재산에 저당권으로 담보된 채무 (증여채무 제외)
④ 과세표준의 계산		
· 기초공제(2억)	· 2억원 공제	· 2억원 공제
· 가업·영농상속공제	· 가업상속공제 : 가업상속재산의 100%(최대 한도액 600억원) · 영농상속공제: 영농상속재산가액 (30억원 한도)	· 공제 안됨
· 그 밖의 인적공제	· 자녀공제(태아포함) : 1인당 5,000만원 · 미성년자공제(태아포함) : 1,000만원 × 19세까지의 잔여연수 · 연로자공제 : 1인당 5,000만원 (65세 이상인 자) · 장애인공제 : 1,000만원 × 통계청장이 발표하는 기대여명 (期待餘命)	· 공제 안됨

구 분	거주자가 사망한 경우	비거주자가 사망한 경우
· 일괄공제	· 일괄공제 5억원과 (기초공제+ 그 밖의 인적공제) 중 선택	· 공제 안됨
· 배우자상속공제	· 배우자가 실제로 상속받는 가액(법정 지분 및 30억원 한도) · 배우자 최소공제액 : 5억원 공제	· 공제 안됨
· 금융재산상속공제	· 순금융재산가액의 20% 공제 (공제한도 : 2억원) · 순금융재산가액의 20%가 2천만원에 미달시 2천만원을 공제 * 상속세 과세표준 신고기한까지 미신고한 타인 명의의 금융재산은 공제할 수 없음	· 공제 안됨
· 재해손실공제	· 상속개시 이후 상속세 신고기한 이내에 재난으로 인하여 상속재산이 멸실·훼손된 경우 그 손실가액 공제	· 공제 안됨
· 동거주택상속공제	· 피상속인과 상속인이 10년 이상 동거한 1세대 1주택을 무주택 상속인이 상속받은 경우 주택가액 [주택가액(부수토지 포함) - 담보된 채무액] (6억원 한도) 공제	· 공제 안됨
· 감정평가수수료	· 공제	· 공제

피상속인 비거주자인 경우





VIII

한국의 증여세 과세제도



VIII

한국의 증여세 과세제도

1 과세대상

타인(법인 포함)으로부터 재산을 증여받은 경우로서 수증자(증여를 받은 자)가 거주자인 경우에는 국내·국외에 소재하는 재산(증여받은 재산)이, 수증자가 비거주자인 경우에는 국내에 소재하는 재산이 증여세의 과세대상이 된다.

※ 거주자와 비거주자의 판단의 구체적인 내용은 1. 한국의 거주자 판정 및 과세방법 참조

상속세 및 증여세법상 증여란 “그 행위 또는 거래의 명칭·형식·목적 등과 관계없이 직접 또는 간접적인 방법으로 타인에게 무상으로 유형·무형의 재산 또는 이익을 이전(移轉)(현저히 낮은 대가를 받고 이전하는 경우를 포함한다)하거나 타인의 재산가치를 증가시키는 것”으로 정의하고 있으며, 과세대상이 되는 증여재산의 범위는 다음과 같다.

1. 무상으로 이전받은 재산 또는 이익
2. 현저히 낮은 대가를 주고 재산 또는 이익을 이전받음으로써 발생하는 이익이나 현저히 높은 대가를 받고 재산 또는 이익을 이전함으로써 발생하는 이익
3. 재산 취득 후 해당 재산의 가치가 증가한 경우의 그 이익
4. 상속세 및 증여세법에서 예시규정하고 있는 증여재산
 - ① 신탁이익, 보험금의 증여(상속세 및 증여세법 §33, 34)
 - ② 저가 양수 또는 고가 양도에 따른 이익의 증여 등(상속세 및 증여세법 §35)
 - ③ 채무면제 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §36)
 - ④ 부동산 무상사용에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §37)
 - ⑤ 합병, 증자, 감자에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §38, 39, 39의 2)
 - ⑥ 현물출자에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §39의3)
 - ⑦ 전환사채 등의 주식전환 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §40)
 - ⑧ 초과배당, 주식 상장 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §41의2,3)
 - ⑨ 금전무상대출, 합병에 따른 상장 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §41의4,5)
 - ⑩ 재산사용 및 용역제공 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §42)

- ⑪ 법인의 조직변경 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §42의2)
- ⑫ 재산 취득 후 재산가치 증가에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §42의3)
- 5. 증여추정 재산
 - ① 배우자 등에게 양도한 재산의 증여추정(상속세 및 증여세법 §44)
 - ② 재산취득자금 등의 증여추정(상속세 및 증여세법 §45)
- 6. 상속세 및 증여세법에서 예시규정하고 있는 증여재산의 경우의 각 규정을 준용하여 증여재산의 가액을 계산할 수 있는 경우의 그 재산 또는 이익
- 7. 증여의제 재산
 - ① 명의신탁재산의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의2)
 - ② 특수관계법인과외의 거래를 통한 이익의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의3)
 - ③ 특수관계법인으로부터 제공받은 사업기회로 발생한 이익의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의4)
 - ④ 특정법인과외의 거래를 통한 이익의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의5)
- 8. 민법상 증여 및 증여의제재산은 아니나 증여로 취급하는 재산
 - ① 상속재산 재분할에 따른 상속인 간 몫의 변동 시 증여 취급
 - ② 증여재산의 반환 및 재증여에 따른 증여 취급

2 납세의무자

증여세는 통상 수증자가 납세의무를 부담하지만, 주소나 거소가 불분명하여 조세채권 확보가 곤란한 경우, 수증자가 증여세를 납부할 능력이 없다고 인정되는 경우로서 강제징수를 하여도 조세채권의 확보가 곤란한 경우, 수증자가 비거주자인 경우에는 증여자가 수증자와 연대하여 납세의무를 진다. 명의신탁재산에 대하여 증여세가 과세되는 경우 증여자(실제 소유자)에게 납세의무가 있으며 증여자의 다른 재산에 대해 체납처분을 집행하여도 징수 금액에 미치지 못하는 경우 명의신탁재산으로 체납액을 징수할 수 있다.

한편, 거주자가 비거주자에게 국외재산을 증여하는 경우에는 국제조세조정에 관한 법률 제35조에 의거하여 증여자인 거주자에게 증여세 납세의무가 있다.

3 과세표준 및 세액의 계산

가. 과세표준

증여세 과세표준은 증여받은 재산가액에서 비과세 증여재산, 과세가액 불산입 재산(공익목적 출연재산, 공익신탁재산, 장애인이 증여받은 재산), 수증자가 인수한 증여자의 채무 등의 가액을 차감하고, 동일인으로부터 10년 이내에 1천만원 이상 증여받은 재산가액을 가산한 후, 여기에 증여재산공제를 차감하여 계산한다.

(1) 채무부담액 공제

증여재산이 담보하는 증여자의 채무를 수증자가 인수한 것이 확인되는 경우에는 그 채무액을 차감하여 증여세 과세가액을 계산한다. 단, 해당 채무액은 증여자가 수증자에게 유상양도(대물변제)한 것에 해당하므로 증여자는 수증자에게 승계시킨 당해 채무액에 대해 양도소득세 납세의무가 있다.

(2) 10년 이내 증여재산의 합산과세

증여일 전 10년 이내에 동일인(증여자가 직계존속인 경우 배우자를 포함)으로부터 증여받은 증여세 과세가액의 합계액이 1천만원 이상인 경우에는 합산하여 과세한다. 합산하는 증여재산가액은 각각의 증여 당시 가액에 의하여 평가한다.

(3) 증여재산공제

수증자가 거주자인 경우로서 배우자, 직계존비속(2010.1.1 이후 계부모자 포함), 배우자 또는 직계존비속이 아닌 6촌 이내의 혈족, 4촌 이내의 인척으로부터 증여받은 경우에는 10년간 합산하여 아래의 증여재산공제를 증여세 과세가액에서 공제한다.

또한 거주자가 직계존속으로부터 '혼인신고일 전후 2년 이내 또는 자녀의 출생·입양일부터 2년 이내'에 증여받은 재산에 대해서는 최대 1억원을 추가로 공제한다.

한편, 수증자가 비거주자인 경우에는 증여자가 거주자인지 여부와 무관하게 증여재산 공제가 적용되지 않는다.

증여시기		'08.1.1. 이후	'14.1.1. 이후	'16.1.1. 이후	'24.1.1. 이후	
증 여 자	직계존속	3천만원 (미성년자는 1,500만원)	5천만원 (미성년자는 2천만원)	5천만원 (미성년자는 2천만원)	5천만원 (미성년자는 2천만원)	1억원 (혼인·출산)
	직계비속	3천만원	3천만원	5천만원	5천만원	
	배우자	6억원	6억원	6억원	6억원	
	기타 친족	5백만원	5백만원	1천만원	1천만원	
	타인	없음	없음	없음	없음	

* 증여재산공제는 수증자를 기준으로 적용함(비거주자는 적용하지 않음)

관련예규



- 거주자 및 비거주자인 미성년자 손자녀에게 현금을 증여하는 경우 증여세 과세표준 및 연대납부의무 등(재산세과-534, 2011.11.11)
증여재산공제는 거주자 신분으로 증여받은 재산에 한하여 적용되며 수증자가 증여자의 자녀가 아닌 직계비속인 경우에는 할증과세 하고 수증자가 증여일 현재 비거주자인 경우에는 증여자가 수증자와 연대하여 납부할 의무가 있는 것임

나. 세액의 계산

증여세 과세표준에 세율(상속세와 세율이 동일)을 적용하여 산출세액을 계산한다. 수증자가 증여자의 자녀가 아닌 손자, 외손자 등일 경우에는 증여세 산출세액의 30% (수증자가 미성년자로 증여재산가액이 20억원을 초과하는 경우 40%)에 상당하는 금액을 할증 과세한다. 동일인으로부터 10년 이내에 증여받아 가산한 증여재산 관련 증여세액은 납부세액으로 공제한다.

- 증여세 계산사례 : 거주자인 甲(미성년자 아님)이 여러 차례에 걸쳐 아버지와 어머니 및 배우자로부터 재산을 증여받은 경우 증여시점별 부담할 증여세액은 아래와 같이 계산한다.

증여일	증여자	증여 재산	합산 대상	과세 가액	증여 공제	과세 표준	산출 세액	납부세액 공제	납부할 세액
20.1.20	아버지	3억원	-	3억원	0.5억원	2.5억원	0.4억원	-	0.4억원
21.2.20	어머니	5억원	3억원	8억원	0.5억원	7.5억원	1.65억원	0.4억원	1.25억원
22.6.20	배우자	10억원	-	10억원	6억원	4억원	0.7억원	-	0.7억원
23.4.20	아버지	2억원	8억원	10억원	0.5억원	9.5억원	2.25억원	1.65억원	0.6억원

* 아버지와 어머니는 동일인으로 보아 증여재산을 합산하여 증여세를 산출하고, 종전 증여 당시 증여세액 상당액을 증여세 산출세액에서 공제(납부세액공제) 한다.

4 비거주자의 과세표준

수증자가 재외동포 등 비거주자일 경우에 증여세 과세표준은 증여세 과세가액에서 증여재산 평가관련 감정평가수수료만 공제한다(증여재산공제는 적용되지 않는다). 단, 증여세 과세표준이 50만원에 미달하는 경우 증여세를 부과하지 않는다.

5 비거주자의 외국납부세액공제

거주자가 비거주자에게 국외재산을 증여 시, 외국에서 증여세 납부의무가 있는 경우로서 수증자가 증여자의 특수관계인인 경우 증여자가 국내에서 증여세를 납부하되 외국 법령에 따라 납부한 증여세 상당액을 외국납부세액으로 공제한다(2015.1.1이후 시행).

증여자	수증자	과세대상 재산	납세의무자
거주자	거주자	모든 재산	수증자
거주자	비거주자	국내 재산, 국외 재산(국조법*)	수증자 (국외재산은 증여자)
비거주자	거주자	모든 재산	수증자
비거주자	비거주자	국내 재산 (국외재산 과세 불가)	수증자

* 국제조세조정에 관한 법률 §35【국외 증여에 대한 증여세 과세특례】

☞ 거주자가 비거주자에게 국외에 있는 재산을 증여(증여자의 사망으로 인하여 효력이 발생하는 증여는 제외)하는 경우, 그 증여자가 증여세 납부할 의무가 있음

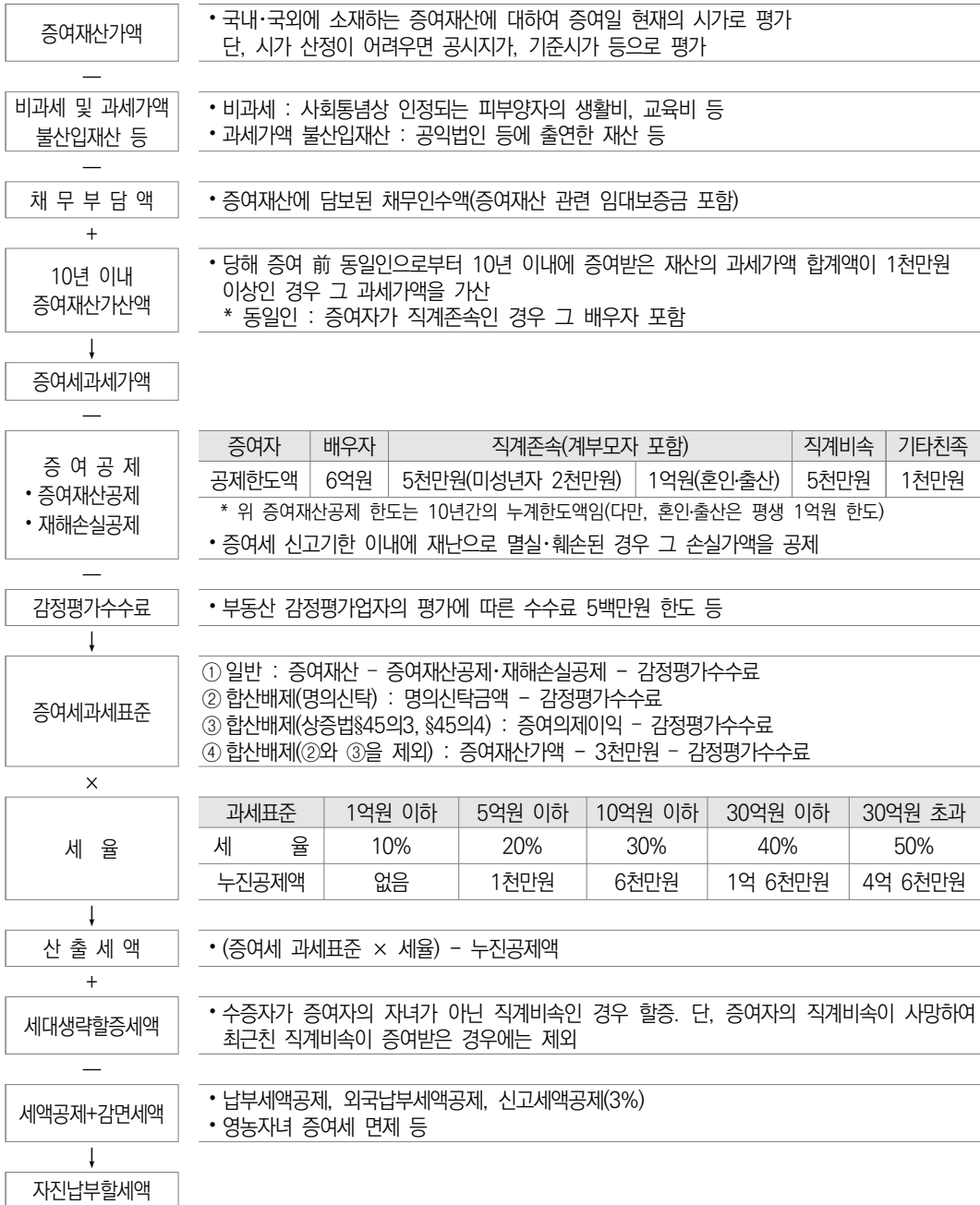
6 신고납부

거주자와 비거주자 구분 없이 증여세 납세의무가 있는 자(원칙적으로 수증자)는 증여받은 날이 속하는 달의 말일로부터 3월 이내에 수증자의 주소지 관할 세무서장(수증자가 비거주자일 경우에는 증여자의 주소지, 증여자 및 수증자 모두가 비거주자일 경우에는 증여재산 소재지 관할 세무서장)에게 증여세를 신고하고 세금을 납부하여야 한다.

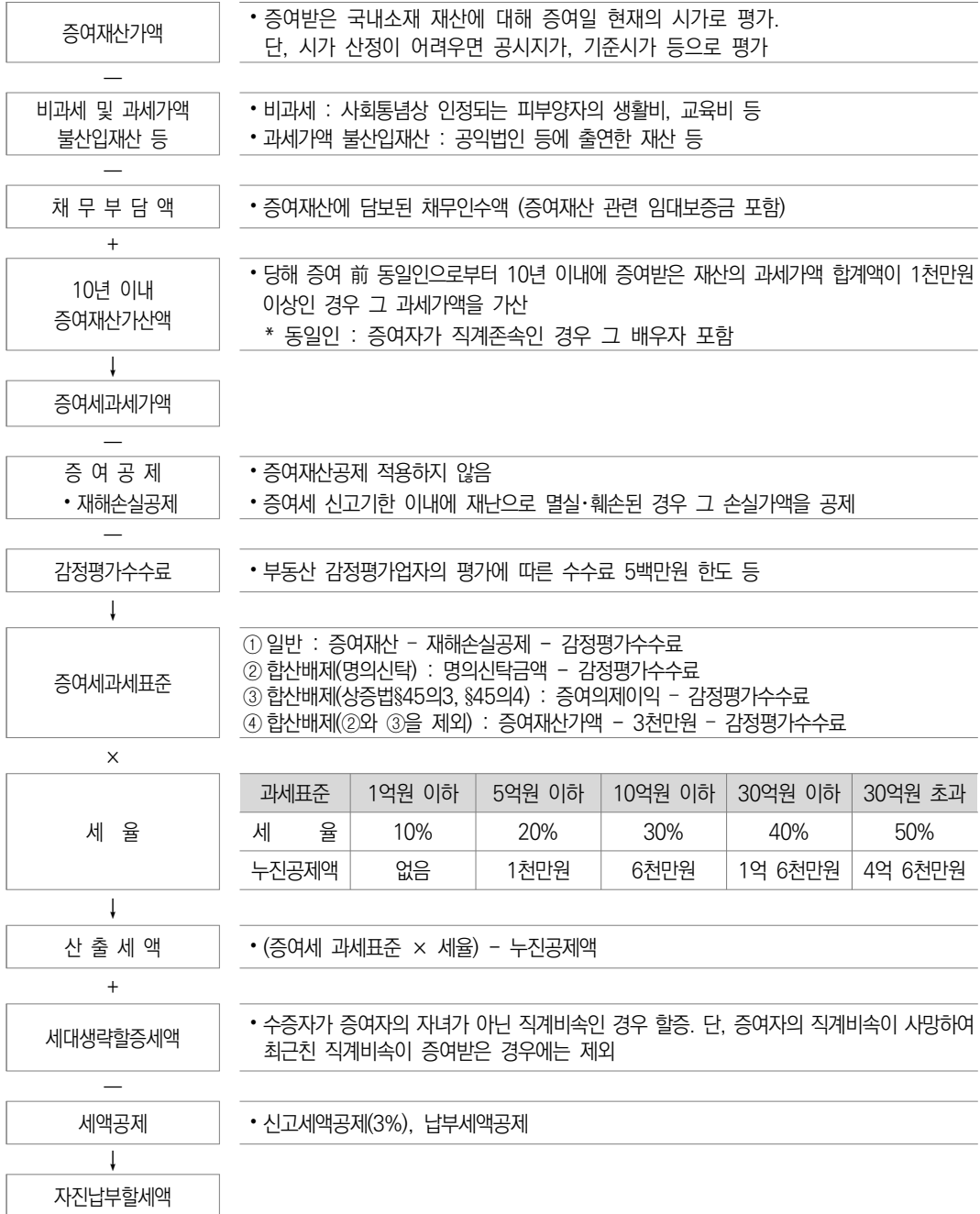
증여세액이 1천만원을 초과하는 경우 2월 이내에서 분납할 수 있다. 증여세액이 2천만원을 초과하는 경우에 담보를 제공하고 5년 이내에서 연부연납이 가능하지만, 연부연납세액에 대해서는 각 분할납부세액의 납부일 현재 국세기본법 시행규칙 제19조의3에 따른 이자율에 해당하는 가산금(이자상당액)을 부담해야 한다.

참고 증여세 계산 흐름도

수증자가 거주자이고 일반 증여재산인 경우



수증자가 비거주자이고 일반 증여재산인 경우





IX

한국의 해외금융계좌 신고제도



IX

한국의 해외금융계좌 신고제도

1 해외금융계좌 신고제도

해외금융계좌를 보유한 거주자 또는 내국법인 중에서 해당연도의 매월 말일 중 어느 하루의 보유계좌잔액(보유계좌가 복수인 경우에는 각 계좌잔액을 합산한다)이 5억원을 초과하는 경우 그 해외금융계좌정보를 다음해 6월 1일부터 30일까지 납세지 관할 세무서에 신고하는 제도이다(국제조세조정에 관한 법률 제52조~제57조, 제90조).

* 2023년 중 보유한 해외금융계좌에 대해 2024년 6월에 신고를 해야 함.

2 신고의무자

해외금융회사에 개설된 해외금융계좌를 보유한 거주자 및 내국법인이 신고의무자가 된다. 거주자란 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 개인을 말하며, 내국법인이란 본점, 주사무소 또는 사업의 실질적 관리장소를 국내에 둔 법인을 말한다. 내국법인의 해외지점이나 해외연락사무소는 내국법인에 포함되며 해외현지법인은 제외된다.

신고의무자인 거주자 및 내국법인은 신고대상 연도 종료일을 기준으로 판정한다.

만일 계좌의 명의자와 실질적 소유자가 다른 경우에는 계좌의 명의자와 실질적 소유자 둘 다 신고의무가 있으며, 공동명의계좌인 경우 공동명의자 모두가 신고의무가 있다.

3 신고의무면제자

신고의무자 중 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 신고의무를 면제한다.

- ① 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제2조제1호의 재외국민으로서 해당 신고대상연도 종료일 1년(2018년 보유분까지는 2년) 전부터 국내에 거소를 둔 기간의 합계가 183일 이하인 자
- ② 신고대상연도 종료일 10년 전부터 국내에 주소나 거소를 둔 기간이 5년 이하인 외국인 거주자
- ③ 국가, 지방자치단체, 공공기관, 금융회사 등
- ④ 국가의 관리감독이 가능한 기관(금융투자업 관계기관, 집합투자기구, 집합투자기구 평가회사, 채권평가회사, 금융지주회사, 외국환업무취급기관 등)
- ⑤ 국제연합 및 그 소속기구의 기관에 근무하는 사람 중 대한민국국민이 아니며, 급여에 대해 소득세법에 따라 비과세* 적용을 받는 자
* 소득세법 제12조 제3호 차목에 따른 비과세
- ⑥ 해외금융계좌 신고의무가 면제되는 국제기관*에 근무하는 사람 중 대한민국국민이 아니며, 급여에 대해 조약·협정 등에 따라 비과세 적용을 받는 자
* 국제조세조정에 관한 법률 제54조 제2호 나목에 해당하는 기관

4 신고대상범위

해당연도의 매월 말일 중 어느 하루의 보유계좌잔액(보유계좌가 복수인 경우에는 각 계좌잔액을 합산함)이 5억원을 초과하여야 한다.

신고대상 해외금융계좌는 해외 금융회사에 예·적금계좌 등 은행업무와 관련하여 개설한 계좌, 증권(해외증권 포함)의 거래를 위하여 개설한 계좌, 파생상품(해외파생상품 포함)의 거래를 위하여 개설한 계좌, 가상자산 및 이와 유사한 자산의 거래를 위하여 개설한 계좌*, 그 밖의 금융거래를 위하여 개설한 계좌를 말한다.

* 2022.1.1. 이후 신고의무가 발생하는 경우부터 적용

신고대상 해외금융계좌의 자산은 현금, 주식(예탁증서 포함), 채권, 집합투자증권, 보험상품, 가상자산 등 위 신고대상 해외금융계좌에 보유한 모든 자산을 말한다.

5 신고하여야 할 해외금융계좌정보

신고의무자가 신고하여야 할 해외금융계좌정보는 다음과 같다.

- ① 신원에 관한 정보(계좌 보유자의 성명·주소 등)
- ② 보유계좌에 관한 정보(계좌번호, 해외금융회사등의 이름, 매월 말일 보유계좌 잔액의 최고금액 등)
- ③ 해외금융계좌 관련자에 관한 정보(공동명의자·실질소유자·명의자에 관한 정보)

6 신고시기 및 신고방법

매년 6월 1일부터 30일까지 납세지 관할 세무서에 해외금융계좌 신고서를 제출하거나 홈택스 서비스(www.hometax.go.kr)를 통해 전자신고를 할 수 있다.

* 2024년 신고기한 (2024.6.1. ~ 6.30.)

7 신고의무 불이행에 대한 제재

해외금융계좌정보의 신고의무자로서 신고기한 내에 신고하지 아니한 금액이나 과소신고한 경우에는 과태료부과, 명단공개 및 형사처분을 받는다.

- ① (과태료부과) 미·과소신고 금액의 20%이하에 상당하는 과태료 부과(20억원 한도)
- ② (명단공개) 미·과소신고 금액이 50억원을 초과하는 경우 인적사항 및 신고의무 위반금액 등을 공개
- ③ (형사처분) 미·과소신고 금액이 50억원을 초과하는 경우, 2년 이하의 징역 또는 신고의무 위반금액의 13% 이상, 20% 이하에 상당하는 벌금에 처함

8 해외금융계좌 신고포상금 제도

한국 거주자(내국법인 포함)의 해외금융계좌 신고의무 위반 행위를 적발하는데 중요한 자료를 국세청에 제보하는 경우 최고 20억원까지 포상금을 지급하고 있다.

(1) 제보절차

① 제보방법 : 문서, 팩스, 자동응답시스템 또는 인터넷 홈페이지

- 우편제출 : 대한민국 세종특별자치시 국세청로 8-14 국세청(우.30128)
- 팩 스 : +82-44-216-6068
- 인터넷 홈페이지 : 국세청 누리집(www.nts.go.kr)*
 - * 경로 : 탈세제보→탈세제보/차명계좌 신고 등→ 탈세제보신청하기→해외금융계좌 신고의무 위반행위 제보
- 신고상담전화 : 국세청 +82-44-204-2914

② 제보요건

- 제보자 본인의 성명과 주소를 적거나 진술할 것
- 서명, 날인 또는 그 밖에 본인임을 확인할 수 있는 인증을 할 것
- 중요한 자료임이 객관적으로 확인되는 증거자료 등을 제출할 것

③ 제보내용 : 해외금융계좌 신고의무 위반행위를 적발하는데 중요한 자료* 제출

- * 해외금융기관 명칭, 계좌번호, 계좌잔액, 계좌 명의자 등 해외금융계좌의 구체적인 정보를 확인하여 처벌 또는 과태료 부과의 근거로 활용할 수 있는 자료

(2) 포상금 지급

① 지급액 : 해외금융계좌 신고의무 불이행에 따른 과태료 금액 또는 벌금액의 5~15% (20억원 한도)

② 지급 제외

- 가명이나 제3자 명의로 제보하거나 중요한 자료를 제출하지 않은 경우
- 공무원이 직무와 관련하여 자료를 제공하는 경우
- 과태료 금액 또는 벌금액이 2천만원 미만인 경우

(3) 비밀보장

제보자의 신원과 제보내용은 국세기본법* 제84조의2(포상금의 지급) 제5항 및 같은 법 제81조의13(비밀유지)규정에 따라 철저히 보호됨

* 법제처 국가법령정보센터(www.law.go.kr), 국세법령정보센터(txsi.hometax.go.kr)

2024 재미납세자가 알아야 할 한·미 세금상식



X

한국의 국외전출세



X

한국의 국외전출세

1 국외전출세 신고제도

2018.1.1.부터 대주주인 거주자가 해외이주 등의 사유로 출국하는 경우 출국 당시 보유하고 있는 국내주식 등의 평가이익을 양도소득으로 보아 양도소득세를 신고·납부하는 제도이다.

2 납세의무자

국외전출세 납세의무자는 다음의 요건을 모두 갖추어 출국*하는 거주자(국외전출자)를 말한다.

* 주소 또는 거소의 국외 이전을 위하여 출국하는 것을 의미(소득세법 §5③)

- ① 출국일 10년 전부터 출국일까지 국내에 주소나 거소를 둔 기간의 합계가 5년 이상일 것
- ② 출국일 직전연도 종료일 현재 소유주식 등의 지분율 또는 시가총액 등을 고려하여 대주주에 해당할 것

◆ 대주주의 요건(소득령 §167의8①)

출국일	상장주식						비상장주식			
	코스피		코스닥		코넥스		벤처기업		기타	
	지분율	시가총액	지분율	시가총액	지분율	시가총액	지분율	시가총액	지분율	시가총액
'20.4.1.이후	1%	10억	2%	10억	4%	10억	4%	40억	4%	10억
'24.1.1.이후	1%	50억	2%	50억	4%	50억	4%	40억	4%	10억

3 과세대상 자산

국외전출자가 출국 당시 소유한 「소득세법」 제94조 제1항 제3호 가목 및 나목, 같은 항 제4호 다목 및 라목에 규정하는 상장, 비상장 국내주식 및 부동산주식(신주인수권, 증권예탁증권 포함) 등을 말한다.

4 과세표준과 세액의 계산

가. 양도소득과세표준

$$\text{양도소득과세표준} = \text{양도가액} - \text{필요경비} - \text{연250만원}$$

주식의 평가액을 양도가액으로 보아 과세표준을 산정하며, 평가액은 출국일 당시의 시가로, 시가가 없는 경우 기준시가로 평가한다.

필요경비는 「소득세법」 제97조에 따른 취득가액 및 양도비 등에 해당하며, 기본공제 250만원을 적용한다.

나. 세율 및 산출세액

$$\text{양도소득과세표준} \times \text{세율} = \text{산출세액}$$

양도소득세 산출세액은 양도소득과세표준에 아래의 세율을 곱하여 산출세액을 구한다.

- ① '18.12.31. 이전 출국 시 : 20% 단일세율
- ② '19.1.1. 이후 출국 시 : 과세표준 3억원 이하는 20%, 3억원 초과분은 25%
(중소기업 주식에 대한 세율 인상은 '20.1.1. 이후 출국 시부터 적용)

5 세액공제

국외전출자가 출국 후 국외전출자 국내주식등을 실제로 양도한 경우 실제 양도한 날부터 2년 이내('19.1.1. 이후 양도분부터, 이전은 3개월 이내)에 “세액공제 신청서”를 제출하여

① 조정공제, ② 외국납부세액공제, ③ 비거주자의 국내원천소득세액공제를 신청한다 (외국납부세액공제와 비거주자의 국내원천소득세액공제는 중복적용이 불가능).

- ① 조정공제는 국외전출자 국내주식 등을 실제 양도한 경우 실제 양도가액이 출국 시 평가액보다 낮은 때 신청

$$* \text{공제세액} = [\text{과세표준 계산의 양도가액} - \text{실제 양도가액}] \times \text{세율}$$

- ② 외국납부세액공제는 해당 자산의 양도소득에 대하여 외국정부(지방자치단체 포함)에 세액을 납부하였거나 납부할 것이 있는 때 신청

$$* \text{공제세액} = \text{외국정부에 납부한 세액} \times \frac{\text{양도가액} - \text{필요경비}}{\text{실제양도가액} - \text{필요경비}}$$

- ③ 비거주자의 국내원천소득세액공제는 「소득세법」 제119조 제11호에 따른 국내원천 소득으로 국내에서 과세되는 경우 신청

$$* \text{공제세액} = \text{Min}[\text{지급금액의 10\%, 양도차익의 20\%}]$$

6 신고납부

가. 출국 시 제출 서류

국외전출자는 “납세관리인 신고서” 및 “국외전출자 국내주식 등 보유현황 신고서^{*}”를 출국일 전일까지 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

* 출국일 전일까지 국내주식등의 보유현황을 무(과소) 신고한 경우 액면가액의 2% 가산세 부과 ('19.1.1. 이후 신고분 부터)

나. 신고·납부기한

국외전출자는 출국일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 납세지 관할 세무서장에게 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

단, '19.1.1.이후 출국부터는 납세관리인을 신고한 경우 양도일이 속하는 해의 다음연도 5월(양도소득세 확정신고 기간)에 신고·납부한다.

다. 납부유예

국외전출자가 납세관리인 신고 및 납세담보 제공 시 출국일부터 국내주식 등을 실제로 양도할 때까지 납부유예 신청이 가능하다.

납부유예 기간은 출국일로부터 5년간(유학의 경우 10년간)이며, 납부유예 받은 국외전출자는 아래 납부기한까지 납부유예신청일 현재 이자율*에 상당하는 이자를 가산하여 납부한다.

* 「국세기본법 시행규칙」 제19조의3 【국세환급가산금의 이율】

◆ 납부유예 적용시 납부기한

구 분	납부기한
출국일로부터 5년(유학의 경우 10년) 이내에 양도하지 아니한 경우	출국일로부터 5년(유학의 경우 10년)이 되는 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내
실제로 양도한 경우	양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내

7 납부한 세액 환급 및 납부유예 중인 세액 취소

국외전출자는 다음 중 어느 하나에 해당하는 사유 발생 시 납부한 세액의 환급신청 또는 납부유예 중인 세액의 취소를 신청하여야 하며, 신청기간은 해당 사유가 발생한 날부터 1년 이내로 한다.

- ① 출국일부터 5년 이내에 국외전출자 국내주식 등을 양도하지 아니하고 다시 입국하여 거주자가 되는 경우
- ② 출국일부터 5년 이내에 국외전출자 국내주식 등을 거주자에게 증여한 경우
- ③ 국외전출자의 상속인이 국외전출자의 출국일로부터 5년 이내에 국외전출자 국내주식 등을 상속받은 경우

위 ② 또는 ③의 사유에 해당하여 국외전출자가 납부한 세액을 환급하는 경우 국세환급 가산금을 가산하지 아니한다.

8 2025년부터 달라지는 내용

2025년 금융투자소득세 도입 예정으로 국외전출세 관련 법령이 전면 개정되면서 2025.1.1. 이후 출국하는 분부터는 다음의 내용이 적용된다.

◆ 국외전출세 관련 조항 개정 내용

구 분	현행	개정('25.1.1. 시행)	
납세의무자 요건	대주주인 거주자	주식보유 거주자	
	출국일 10년 전부터 국내에 주소·거소를 둔 기간이 5년 이상인 자		
과세대상 소득	양도소득 - 상장·비상장 국내주식 (소득세법 §94①(3)) - 특정주식·부동산주식 (소득세법 §94①(4)다,라))	- 상장·비상장 국내주식 (소득세법 §87의6①(1))	금융투자 소득
		- 특정주식·부동산주식 (소득세법 §94①(4)다,라))	양도소득
기본공제	연간 250만원	연간 5천만원 - 상장주식, K-OTC중견·중소주식: 5천만원 - 그 외 주식(부동산주식등 포함): 250만원	
세율	20% (3억초과 25%)		



XI

한국의 국제거래에 대한 과세제도



XI

한국의 국제거래에 대한 과세제도

1 국제거래

‘국제거래’란 거래당사자의 어느 한쪽이나 양쪽이 비거주자 또는 외국법인(비거주자 또는 외국법인의 국내사업장 제외)인 거래로서 유형자산 또는 무형자산의 매매·임대차, 용역의 제공, 금전의 대출·차용, 그 밖에 거래자의 손익 및 자산과 관련된 모든 거래를 말한다.

2 국제조세의 의미와 과세근거

‘국제조세’는 국제거래에 적용되는 다양한 국내세법과 조세조약에 의해서 과세되는 조세를 의미한다.

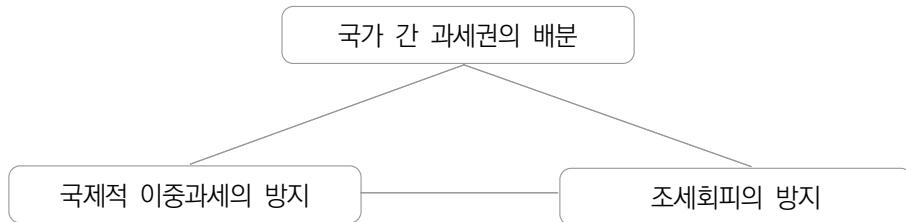
◆ 국제조세의 과세근거

국내세법 및 조세조약	주요내용
국세기본법, 국세징수법	징수·불복에 관한 사항
법인세법, 소득세법	국내 원천소득
부가가치세법, 상속·증여세법	수출 및 수입, 거주자·비거주자의 국제적 상속·증여
조세특례제한법	소득세·법인세·부가세 감면
국제조세조정에 관한 법률	특수관계인 간 국제거래 과세, 국가 간 조세협약
조세조약	국가 간 과세권 배분, 조세회피 방지, 정보교환

3 조세조약

각 국가 간의 서로 다른 과세체계를 조정하여 국제조세 영역에서 사실상 동일한 과세체계를 유지함으로써 이중과세를 방지하고 조세회피를 방지하고자 국가 간에 조세조약을 체결하고 있다.

◆ 조세조약의 체결 목적



4 이전가격

가. 개념

이전가격(Transfer Price)은 국내·외 특수관계자 사이에 재화 또는 서비스를 거래할 때 적용되는 가격이다. 다국적 기업이 국가 간 법인세율 차이를 이용하여 세후이익을 극대화하기 위해 인위적으로 이전가격을 조정하여 고세율 국가에서 저세율 국가로 소득을 이전(Profit Shifting)하는 경우 국가간 과세권 배분이 왜곡되는 문제가 발생할 수 있다. 이러한 인위적인 이전가격 조정을 판단하는 기준이 되는 가격을 정상가격(Arm's Length Price)이라고 한다. 과세관청은 특수관계자 법인간의 거래에 적용된 이전가격이 정상가격으로 볼 수 없다고 판단하는 경우, 정상가격을 산정하여 과세소득을 조정한다.

국조법 제7조1항에서 과세당국은 거주자와 국외특수관계인 간의 국제거래에서 그 거래가격이 정상가격보다 낮거나 높은 경우에는 정상가격을 기준으로 거주자의 과세표준 및 세액을 결정하거나 경정할 수 있도록 규정하고 있다.

국제조세조정에 관한 법률 제7조

[정상가격에 의한 결정 및 경정]

- ① 과세당국은 거주자와 국외특수관계인 간의 국제거래에서 그 거래가격이 정상가격보다 낮거나 높은 경우에는 정상가격을 기준으로 거주자의 과세표준 및 세액을 결정하거나 경정할 수 있다.

나. 정상가격의 개념(ALP, Arm's Length Price)

국조법 제2조1항5호에서는 정상가격을 “거주자, 내국법인 또는 국내사업장이 국외특수관계인이 아닌 자와의 통상적인 거래에서 적용하거나 적용할 것으로 판단되는 가격”이라고 규정한다.

정상가격은 가격(Price)만을 뜻하는 것이 아니라, 이익(Profit)을 포괄하는 개념으로 가격 차이가 있는 경우뿐만 아니라 영업이익이 비교대상 독립거래의 영업이익과 비교하여 차이가 있는 경우에도 소득금액 조정을 할 수 있다.

다. 정상가격 산출방법

우리나라에서 사용하고 있는 정상가격 산출방법은 “비교가능 제3자 가격방법(CUP, Comparable Uncontrolled Price Method)”, “재판매가격방법(RPM, Resale Price Method)”, “원가가산방법(CPM, Cost Plus Method)”, “거래순이익률방법(TNMM, Transactional Net Margin Method)”, “이익분할방법(PSM, Profit Split Method)”, 그리고 기타 거래의 실질 및 관행에 비추어 합리적이라고 인정되는 방법이 있다 (국조법 제8조).

(1) 비교가능 제3자 가격방법(CUP)

거주자와 국외특수관계인 간의 국제거래에서 그 거래와 유사한 거래 상황에서 특수관계가 없는 독립된 사업자간의 거래가격을 정상가격으로 보는 방법(국조법 제8조1항1호)

(2) 재판매가격방법(RPM)

거주자와 국외특수관계인 간의 국제거래에서 거래 당사자 중 어느 한쪽인 구매자가 특수관계가 없는 자에 대한 판매자가 되는 경우 그 판매가격에서 그 구매자가 판매자로서 얻는 통상의 이윤으로 볼 수 있는 금액을 뺀 가격을 정상가격으로 보는 방법(국조법 제8조1항2호)

(3) 원가가산방법(CPM)

거주자와 국외특수관계인 간의 국제거래에서 거래 당사자 중 어느 한쪽이 자산을 제조·판매하거나 용역을 제공하는 경우 자산의 제조·판매나 용역의 제공 과정에서 발생한 원가에 자산 판매자나 용역 제공자의 통상의 이윤으로 볼 수 있는 금액을 더한 가격을 정상가격으로 보는 방법(국조법 제8조1항3호)

(4) 거래순이익률방법(TNMM)

거주자와 국외특수관계인 간의 국제거래와 유사한 거래 중 거주자와 특수관계가 없는 자 간의 거래에서 실현된 통상의 거래순이익률을 기초로 산출한 거래가격을 정상가격으로 보는 방법(국조법 제8조1항4호)

(5) 이익분할방법(PSM)

거주자와 국외특수관계인 간의 국제거래에서 거래 당사자 양쪽이 함께 실현한 거래순이익을 합리적인 배부기준에 따라 측정된 거래당사자들 간의 상대적 공헌도에 따라 배부하고, 이와 같이 배부된 이익을 기초로 산출한 거래가격을 정상가격으로 보는 방법(국조법 제8조1항5호)

라. 상호합의절차(Mutual Agreement Procedure)

조세조약의 적용·해석이나 부당한 과세처분 또는 과세소득의 조정에 대하여 우리나라의 권한 있는 당국과 계약상대국의 권한 있는 당국 간에 협의를 통하여 해결하는 절차이다(국조법 제2조1항10호).

◆ 절차

① 신청	납세자로부터 신청서 접수 또는 계약상대국으로부터 개시요청 접수
② 개시	계약상대국으로부터 개시요청을 받은 경우 이를 수락하는 의사를 통보한 날이나, 계약상대국에 개시요청을 한 경우 이를 수락하는 의사를 통보받은 날에 개시
③ 심사 및 분석	과세내용에 대한 검토, 분석, 자료 수집 등
④ 협상 준비	예상 쟁점 검토
⑤ 협상	서면 또는 대면회의
⑥ 종결	합의 결과를 납세자, 기획재정부, 과세당국 등에 통보
⑦ 사후처리	신청인의 합의내용 수락, 합의 내용의 이행

* 자세한 사항은 국세청 발간 「2023 납세자를 위한 상호합의절차 안내서」 참조 [국세청 홈페이지(www.nts.go.kr) > 국세정책/제도 > 통합자료실 > 국세청발간책자 > 분야별해설책자 > 국제조세]

마. 정상가격 산출방법의 사전승인(Advance Pricing Agreement)

거주자는 일정 기간의 과세연도에 대하여 정상가격 산출방법을 적용하려는 경우에는 정상가격 산출방법을 적용하려는 일정 기간의 과세연도 중 최초의 과세연도 개시일의 전달까지 국세청장에게 사전승인 신청을 할 수 있다(국조법 제14조1항).

① 사전상담	신청전 사전상담
② 신청	납세자로부터 신청서 접수
③ 개시	계약상대국으로부터 개시요청을 받은 경우 이를 수락하는 의사를 통보한 날이나, 계약상대국에 개시요청을 한 경우 이를 수락하는 의사를 통보받은 날에 개시
④ 심사 및 분석	사전승인 대상거래에 대한 검토, 분석, 자료 수집 등
⑤ 협상 준비	예상 쟁점 검토
⑥ 협상	서면 또는 대면회의
⑦ 종결	합의 결과를 신청인에게 통보하고 통보일로부터 2개월내 신청인의 동의를 거쳐 최종 승인
⑧ 사후처리	합의 내용의 이행 확인(연례보고서)

5 국가 간 조세행정 협력

가. 조세조약(94개국)

한국은 94개국*과 조세조약을 통해 조세회피 방지를 위한 정보교환이 가능하며, 한·미 조세조약은 1979.10.20.에 발효되었다.

* '기획재정부 홈페이지(www.moef.go.kr) 정책 > 정책게시판' 참조

나. 다자간 조세행정공조 협약(136개국)

2012.2.27. 한국은 OECD 회원국 중심의 조세행정에 관한 정보교환·징수협조를 목적으로 하는 '다자간 조세행정공조협약(Multilateral Convention on Mutual Administrative Assistance in Tax Matters)'에 가입하였다.

2023년 8월 현재 한국을 포함한 139개국에서 다자간 조세행정공조 협약이 발효되었다.

다. 조세정보 교환협정(12개국)

우리나라는 조세조약이 체결되어 있지 않은 12개국과도 조세회피를 방지하고자 조세정보 교환협정을 체결하여 과세 및 금융정보 등을 상호 교환하고 있다.

라. 한·미 금융정보자동교환 협정

2010년 미국은 '해외계좌신고법(Foreign Account Tax Compliance Act: FATCA)'을 미국 내국세법(Internal Revenue Code)에 신설하여, 미국 납세의무자 계좌를 보유한 전 세계 금융기관이 미국 납세의무자의 금융정보를 제공하도록 하였다.

이에 따라, 미국은 금융정보를 양국 간 상호교환하거나 미국만 외국금융기관으로부터 제공받는 방식으로 정부간 협정을 체결하였으며, 2024년 1월 현재 한국을 포함한 113개국²³⁾이 동 협정에 참여하고 있다.

23) 미국 재무부 홈페이지(www.treasury.gov) policy issues > tax policy > FATCA 참조

한국은 2014년 미국과 「대한민국 정부와 미합중국 정부 간의 국제 납세의무 촉진을 위한 협정(이하 ‘한·미 금융정보자동교환 협정’이라 함)」을 체결하여 2016년부터 매년 정기적으로 금융정보를 교환하고 있다.

◆ 한·미 금융정보자동교환 협정 주요내용

구 분		미국 → 한국	한국 → 미국
대상 계좌	개인	<ul style="list-style-type: none"> 연간이자 10달러 초과 예금계좌 미국원천소득과 관련된 기타금융계좌 	<ul style="list-style-type: none"> '14.6.30. 현재 5만 달러 초과(보험·연금계좌는 25만 달러 초과) 또는 후속 연도말 현재 100만 달러 초과 계좌 '14.7.1. 이후 개설된 모든 계좌(5만 달러 이하 예금·보험계좌 제외)
	법인	<ul style="list-style-type: none"> 미국원천소득과 관련된 금융계좌 	<ul style="list-style-type: none"> '14.6.30. 현재 25만 달러 초과 또는 후속 연도말 현재 100만 달러 초과 계좌 '14.7.1. 이후 개설된 모든 계좌
대상정보		<ul style="list-style-type: none"> 계좌보유자 정보 계좌번호, 이자, 배당, 기타 원천소득 	<ul style="list-style-type: none"> 계좌보유자 정보 계좌번호, 계좌잔액, 이자, 배당 등
대상기관		<ul style="list-style-type: none"> 은행, 금융투자회사, 보험회사 등 정부기관, 중앙은행, 국제기구, 공적연금 등은 원칙적으로 제외 	
교환시기		<ul style="list-style-type: none"> 전년도말 금융정보를 매년 9월까지 상호교환(2016년부터 시행) 	
보고대상계좌 판단		<ul style="list-style-type: none"> 국적, 주소, 출생지, 전화번호 등을 감안하여 미국 납세의무자 또는 한국 납세의무자의 계좌 여부 등 판단 	

마. 다자간 금융정보자동교환 협정(CRS MCAA¹⁾)

OECD는 역외탈세를 방지하고 국제적 납세의무를 촉진하기 위해 자동정보교환 표준모델인 공통보고기준(CRS : Common Reporting Standard)을 제정하고, 각 국 납세의무자의 금융정보를 교환하기 위한 「다자간 금융정보자동교환 협정」 체결을 추진하였다.

한국은 2014년 10월 「다자간 금융정보자동교환 협정」에 서명하였으며, 2016년과 2017년 「대한민국과 싱가포르 간의 금융정보자동교환 협정」과 「대한민국과 홍콩 간의 금융정보자동교환 협정」을 각각 체결하였다.

2024년 현재, 우리나라는 110개²⁾ 관할권과 금융정보 자동교환을 하고 있으며 매해 참여 관할권은 더욱 확대되고 있다.

- 1) MCAA : Multilateral Competent Authority Agreement on Automatic Exchange of Financial Account Information
- 2) 정보교환협정에 따른 금융정보자동교환 이행규정 【별표3】참여관할권 참조



XII

미국의 개인소득세



XII 미국의 개인소득세

1 개요

미국의 개인소득세는 미국 내국세법(IRC, Internal Revenue Code)에 근거하여 징수하게 되고, 미국 대부분의 주는 독자적으로 주정부 소득세를 부과한다.

이들 지방정부의 소득세는 일반적으로 연방정부의 개인소득세 과세표준을 기준으로 계산된다.

2 과세대상소득

미국세법상 미국 거주자(U.S. resident)인 개인 납세자의 경우 이자소득, 배당소득, 양도소득, 근로소득 등 모든 소득을 합산한 후에 여기에 일반세율을 적용하여 개인소득세를 계산한다. 미국 거주자의 경우 출처를 불문하고 모든 소득이 개인소득세 과세대상이 되므로 미국에서 얻은 소득뿐만 아니라 한국 등 외국에서 얻는 소득에 대해서도 미국에 납세의무를 갖게 된다.

비거주자(Nonresident Alien)의 경우, FDAP 소득(Fixed, Determinable, Annual or Periodical Income) 및 ECI 소득(Effectively Connected Income) 한하여 과세되며, FDAP소득에 대해서는 소득을 지급하는 자가 해당 소득에 적용되는 원천징수 세율을 적용하여 원천징수를 하면 비거주자의 납세의무는 종결된다. 한미조세조약 상의 원천징수 세율은 이자의 경우 12%, 배당의 경우 일반적으로 15%, 그리고 조세조약 상 별도 원천징수 세율이 규정되지 않는 경우 30%가 적용된다. 다만, 비거주자가 받는 법정 포트폴리오 이자(Portfolio interest)와 일반적인 은행이자 는 미국세법상 원천징수대상에서 제외된다.

ECI 소득의 경우, 비거주자라 하더라도 세법상 미국 거주자와 동일한 방식으로 신고하여야 하며, 미국 거주자에 적용되는 세율로 과세된다. 다만, ECI 소득에 대해 원천징수 의무자가 원천징수 한 경우, 원천징수 된 세금을 해당 과세금액에서 차감할 수 있다.

3 신고금액 계산방법

1년간의 모든 소득에서 비과세 소득을 차감하여 총소득(Gross Income)을 구한 후, 여기에서 소득공제(Deduction from Gross Income)를 차감하여 조정총소득(Adjusted Gross Income, AGI)을 구한다.

소득공제(Deduction from Gross Income)에는 표준공제(Standard Deduction) 혹은 항목별 공제(Itemized Deduction)를 선택할 수 있으며, 공제방식이 결정되면, 조정총소득(AGI)에서 해당 공제금액을 차감하여 과세소득(Taxable Income)을 계산하게 된다.

표준공제(Standard Deduction)는 신고유형에 따라 세법에서 규정된 일정금액을 공제하는 것인데, 공제항목이 적은 사람에게 대하여 최소한의 공제를 허용하기 위한 것이다. 2024년의 경우 표준공제액을 신고유형별로 보면, 부부합산(Married Filing Jointly)의 경우 \$29,200, 가장(Head of Household)의 경우 \$21,900, 부부별도(Married Filing Separately) 또는 독신(Single)의 경우 \$14,600이다.

항목별공제(Itemized Deduction)는 세법상 규정된 금액이 아닌, 실제 발생한 비용을 기준으로 공제하는 방법이며, 공제가 가능한 주요 항목은 다음과 같다.

- (1) 의료비: 납세자, 본인, 배우자, 부양가족을 위하여 지출한 의료비에 대해 연간 조정총소득(AGI)의 7.5%를 초과하는 금액
- (2) 세금: 주정부 또는 지방정부에 납부한 소득세, 재산세 (다만, 2025년까지 공제 금액은 \$10,000을 초과할 수 없음)
- (3) 모기지 이자: 주택구입 대출의 경우 \$750,000까지의 금액에 대해 발생하는 대출금 이자

- (4) 재해손실: 건별 \$100 초과 재해손실 금액에서 조정총소득(AGI)의 10%를 초과하는 금액
- (5) 기부금: 공익성 자선단체(교회, 학교 등)에 대한 기부금 (다만, 총조정소득(AGI)의 60%까지만 공제가능)

과세금액이 산출되면, 과세금액 및 신고유형에 따른 세율을 적용하여 산출세액을 구한 후, 다시 세액공제(Tax Credit), 원천징수세액(Tax Withheld), 중간예납세액(Estimated Tax Payments)등 기납부세액을 차감하고, 가산세(Penalty)를 가산하여 최종 납부세액(Tax Payable or Tax Refundable)을 산출한다.

2024년 소득 구간별 세율은 다음과 같다.

◆ 2024 소득 구간별 세율표

2024			
세율	개인보고(\$)	부부합산보고(\$)	가장(\$)
10%	0~11,600	0~23,200	0~16,550
12%	11,601~47,150	23,201~94,300	16,551~63,100
22%	47,151~100,525	94,301~201,050	63,101~100,500
24%	100,526~191,950	201,051~383,900	100,501~191,950
32%	191,951~243,725	383,901~487,450	191,951~243,700
35%	243,726~609,350	487,451~731,200	243,701~609,350
37%	609,351~	731,200~	609,351 ~

주요 세액공제(Tax Credit) 항목은 다음과 같다.

- (1) 외국납부세액 공제(Foreign Tax Credit): 해외소득과 관련하여 외국에 납부한 소득세가 있는 경우 일정 산식에 의하여 계산한 금액을 공제
- (2) 자녀세액 공제 (Child Tax Credit): 2024년 12월 31일 기준 자녀가 17살 이하인 경우에는 자녀 당 \$2,000 공제. (다만, 부부합산(Married Filing Jointly)의 경우 \$400,000, 독신(Single)의 경우 \$200,000, 가장(Head of Household)의 경우 \$200,000 이하의 조정총소득(AGI)을 갖는 경우에 공제 가능 금액 전부가 공제된다)

(3) 근로장려금 공제(Earned Income Credit): 소득활동을 하는 저소득자를 대상으로 일정금액을 공제

(4) 최저한세 공제(AMT Credit): 개인납세자의 경우 이전에 납부한 최저한세에 대해 미래 연도의 세액공제 대상이 될 수 있다.

가산세(Penalty)에는 (1) 지연신고: 지연 신고세액에 대하여 월 5% (25% 한도) 또는 (2) 지연납부: 지연 납부세액에 대하여 월 0.5% (25% 한도) 등이 포함된다.

4 신고납부

연도 중에 원천징수(Withholding) 및 중간예납(Estimated Tax Payments)에 의하여 일정 부분을 미리 납부한 후에, 다음 해 4월 15일까지 개인소득세 과세표준과 세액을 최종 신고하고, 세액을 정산하여 과소 납부 세액을 추가 납부하거나, 과다납부 세액을 환급받게 된다.

Form 4868(Application for Automatic Extension of Time to File US Individual Income Tax Return)을 제출한 경우에는 자동으로 6개월간 신고기한이 연장된다. 하지만 신고기한을 연장했다고 해서 납부기한이 연장되지는 않으므로 세금은 4월 15일까지 납부해야 한다.

세법상 미국 거주자는 Form 1040 또는 Form 1040-EZ에 의하여, 비거주자(Nonresident Alien)는 Form 1040NR 또는 Form 1040NR-EZ에 의하여 개인소득세 세금신고를 한다.

세금신고는 전자신고 또는 서면에 의한 우편신고로 할 수 있으며, 우편신고의 경우 신고 마감일까지 우편물에 접수일자 소인이 찍혀야 기한 내의 유효한 신고가 된다.



XIII

미국의 양도소득세 과세제도



XIII

미국의 양도소득세 과세제도

1 과세대상

투자목적 여부와 무관하게 미국 세법에 따로 명시된 자산 외에 개인이 소유하고 있는 모든 자산은 Capital Assets에 해당하며, 이를 양도하여 발생하는 소득(Capital Gains)이 양도소득세 과세대상이다. 이러한 자산에는 부동산, 동산, 투자증권, 귀금속, 수집품, 사업용 자산 등 거의 모든 자산이 포함된다.

Capital Asset을 양도하는 경우 양도가액과 Cost basis(통상 취득가액에 상당)의 차액이 양도소득 혹은 양도차손에 해당하며, 양도소득과 양도차손이 상계된 후의 순양도소득(순양도차손)에 대해 양도소득세(Capital Gain Tax)가 부과된다.

2 납세의무자

양도자가 시민권자, 영주권자, 거주 외국인 등 미국세법상의 '미국인(US person)'에 해당하면 일반적으로 전 세계에서 발생한 양도소득에 대하여 미국에서 납세의무를 부담한다. 전 세계소득에 대하여 미국에서 납세의무를 부담할 경우 미국에서 소득세를 계산할 때 국외원천소득에 대해 외국에 납부한 세금 중 세법에서 정한 한도 내의 금액은 외국납부세액으로 공제받을 수 있다. 양도자가 미국의 비거주자인 경우에는 미국 내의 부동산 또는 부동산에 대한 권리의 양도소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있다. 양도소득이 발생하면 다음 해 4월 15일까지 소득세 신고시에 함께 신고하여야 한다.

3 과세표준 및 세액의 계산

양도소득세를 산출하려면 우선 자산의 보유기간을 고려해야 한다. 보유기간이 1년 이하인 자산을 처분하여 발생한 소득은 단기 양도소득(Short-term Capital Gains, 이하 STCG)로 분류하고, 보유기간이 1년이 넘는 자산을 처분하여 발생한 소득은 장기 양도소득(Long-term Capital Gains, 이하 LTCG)으로 분류한다.

STCG는 일반 소득과 합쳐 일반 세율(2024년 귀속연도의 경우 10%~37%)을 적용하여 세액을 계산하며 LTCG에 적용되는 세율은 최고 20%다. 다시 말해 어느 고소득자의 일반 소득에 적용되는 최고세율이 37%라 할지라도 그 납세자의 LTCG에 적용되는 일반적인 세율은 20%이다.

또한 일반 소득세율이 10%~12%인 납세자에 대하여는 LTCG에 대해 대부분 면세의 혜택이 주어진다. 즉, 일반 소득세율이 12% 이하인 납세자는 이 기간 동안 LTCG에 대해 거의 소득세를 납부하지 않게 된다. 다만, 납세자의 LTCG 소득이 일반소득의 12% 세율구간을 넘는 LTCG에 대해서는 다른 소득이 없어도 15%나 20% 세금을 납부해야 한다.

아래의 표에서 일반 소득세율에 대한 소득구간과 LTCG 소득세율에 대한 소득 구간은 차이가 있다.

◆ 2024년 소득 구간별 세율표

소득구간		일반소득세율
개인(\$)	부부합산보고(\$)	
0~11,600	0~23,200	10%
11,601~47,150	23,201~94,300	12%
47,151~100,525	94,301~201,050	22%
100,526~191,950	201,051~383,900	24%
191,951~243,725	383,901~487,450	32%
243,726~609,350	487,451~731,200	35%
609,351~	731,200~	37%

소득구간		LTCG 소득세율
개인(\$)	부부합산보고(\$)	
~47,025	~94,050	0%
47,026~518,900	94,050~583,750	15%
518,901~	583,751~	20%

예를 들어, 부부합산 보고하는 어느 부부의 2024년 LTCG가 \$55,000이었고 다른 소득이 없었다면 \$55,000 LTCG 전액에 대해 면세를 받게 된다. 그런데 이 부부의 LTCG 소득이 \$100,000이었다면 \$94,050까지는 면세이나, \$94,050을 초과하는 \$5,950 (\$100,000-\$94,050)에 대해서는 15% 세율을 적용하여 \$892.5를 납부해야 한다.

4 양도손실 공제

양도시 발생한 손실은 다른 양도소득이 있으면 우선 상계한다. 그 이후에도 순양도손실(Net Capital Losses)이 발생하면 일반 종합소득에서 공제할 수 있다. 단, 공제한도액은 연간 \$3,000이다(부부 별도신고의 경우 \$1,500). 올해에 공제하지 못한 순양도손실은 다음 해 이후로 이월되어 양도소득이 있는 경우 양도소득과 먼저 상계하고, 그래도 상계하지 못한 순양도손실은 매년 \$3,000을 한도로 일반 종합소득에서 공제할 수 있다.

손실을 이월할 때, 단기양도손실 혹은 장기양도손실의 성격은 그대로 남는다. 다음해로 이월하는 장기양도손실은 다음해의 장기양도소득과 먼저 상계하고 나서 다음해의 단기양도소득과 상계한다.

예를 들어 어느 부부의 2024년 일반 종합소득이 \$50,000이라고 가정하고, 그 부부가 2011년에 \$20,000에 취득한 주식을 2024년에 \$10,000에 양도하여 \$10,000의 손실이 발생하였다면, \$3,000을 일반 종합소득 \$50,000에서 차감하여 소득세 과세표준(\$47,000)을 계산한다. 이 경우 공제받지 못한 양도손실 \$7,000은 이월하여 2025년부터 다른 양도소득(Capital Gains)이 있으면 우선 상계하고(한도 없음), 남은 순양도손실은 \$3,000을 한도로 일반 종합소득에서 공제할 수 있다.

5 주거용 자택에 대한 면세 혜택

주거용 자택(Principal Residence)을 처분했을 경우 부부합산 보고 납세자는 양도소득 \$500,000까지, 그 이외의 납세자는 \$250,000까지 면세 혜택이 주어진다. 단 면세를 적용받기 위해서는 반드시 지난 5년 사이 2년 이상을 소유하고 2년 이상 주거용 자택으로 사용해야 한다. 2년 거주 규정은 지속적으로 거주할 필요는 없으며, 지난 5년 동안 총 24개월 이상을 주거용 자택으로 사용하면 된다. 주거용 자택에 대한 면세는 거주자뿐만 아니라 비거주자에게도 적용된다.

예를 들어 부부합산 보고하는 부부가 \$300,000에 구입한 주거용 자택을 2019년부터 2024년까지 5년을 주거용 자택으로 사용한 후 \$750,000에 처분했다면 양도소득 \$450,000 전체에 대해 면세를 적용받을 수 있다.



XIV

미국의 상속세 과세제도



XIV

미국의 상속세 과세제도

1

과세대상

미국 연방세의 경우 피상속인(사망자)이 미국 시민 또는 미국 상속세법상 미국 거주자인 경우에는 전 세계의 모든 상속재산이 상속세 과세대상이며, 사망일 또는 사망 후 6개월이 된 시점의 시가(Fair Market Value)가 당해 연도의 상속세 면제한도를 초과할 때 상속세가 부과된다. 피상속인(사망자)이 비거주 외국인(Nonresident Alien)인 경우에는 미국 내에 소재하거나 미국과 관련 있는 상속재산(U.S. Situs Property)이 상속세 과세대상이다.

소득세법상 미국인 여부를 판정하기 위해 영주권 또는 체류일수 기준 등 보다 객관적인 기준을 사용하고 있는 것과 달리, 상속세 및 증여세법에서는 사망 시점에서 피상속인의 'Domicile'이 어디에 있는 지를 기준으로 미국 거주자 여부를 판단한다. Domicile 존재여부는 객관적 사실 관계와 정황을 종합적으로 고려하여 판단하도록 되어 있으며 쉽게 단편적으로 적용 할 수 있는 판단 기준이 마련되어 있지 않다. 일반적으로 고려되는 사항은 거주 기간, 주택 소유 여부, 가족 구성원의 주거지, 사회적 관계(봉사활동, 종교활동, 친구관계 등), 경제적 관계(사업체, 자동차, 직장, 은행계좌 등), 영주권 소유 여부 등이 있으며 한두 가지 사실이나 정황만으로 판단 할 수 없다는 점을 유념하여야 한다. 예를 들어 미국 영주권을 가지고 있더라도 미국에 Domicile이 있다고 단정할 수 없다.

상속세법 시행규칙에서는 “사람들은, 이후 이전할 것이라는 명확한 의사가 없는 한 어떤 장소에 사는 것으로 심지어 잠시 살더라도 ‘Domicile’을 가지게 된다”, “항구적으로 머무르려는 의도가 없이는 Domicile이 성립되지 않는다”, “일단 Domicile이 성립되면 그 Domicile을 실제 떠나지 않은 상태에서 이후 Domicile을 바꾸겠다는 의도를 갖는 것만으로는 Domicile이 바뀌지 않는다”는 등 ‘Domicile’에 대해 설명하고 있다.

2018년 이후 시행된 “The Tax Cuts and Jobs Act”에 따르면 미국 시민 또는 미국 상속세법상의 미국 거주자가 이용할 수 있는 통합공제(Unified Credit)방식에 따른 상속세 및 증여세 면세 상당액(Exemption Equivalent)은 상속과 증여를 합쳐 2011년도 기준 \$10,000,000이며 인플레이션과 연동된 2024년도분 상속 증여세 면세 상당액(Exemption Equivalent)은 \$13,610,000이 된다. 피상속인이 2024년 사망하는 경우, 살아 있는 배우자의 상속재산에 대해서는, 사용되지 않은 피상속인의 상속세 면세 상당액을 이용할 수 있다. 따라서 결혼한 부부는 먼저 사망한 배우자가 자신의 상속세 면세 상당액을 이용하지 못하고 사망한다 하더라도 최고 \$27,220,000까지는 상속재산 가액에서 차감할 수 있는 셈이다. 상속세 및 증여세 면세 상당액을 초과하는 상속 또는 증여에 대해서는 40%의 상속세 또는 증여세가 부과된다.

피상속인이 비거주 외국인인 경우에는 미국 내에 소재하는 유산(부동산, 동산, 주식, 사채, 조합지분 등)이 \$60,000을 초과하는 경우 상속세 신고를 해야 한다. 또한 피상속인(사망자)이 비거주 외국인인 경우로서 미국 내에 소재하는 유산이 있어 상속세가 부과되는 경우에 일부 공제항목(기부금공제, 살아 있는 배우자가 미국 시민권자인 경우 배우자공제 등)만 허용되고, \$13,000의 통합세액공제를 적용받게 된다.

2 상속재산의 범위

상속세 과세대상이 되는 상속재산에는 피상속인이 사망 시 소유한 모든 재산, 사망시 이전하기로 한 재산, 취소가능 신탁의 재산, 생명보험 수령액, 부적정한 증여 및 매도로 이전한 재산, 공동소유권의 피상속인 지분, 피상속인이 수익자를 지명할 수 있는 권리(Power of Appointment)를 가진 신탁의 재산권 등이 포함된다. 피상속인이 생전에 연간 증여세 면제액을 초과하여 증여한 금액은 상속재산 가액에 가산된다. 단, 취소 불가능한 신탁(Irrevocable Trust)은 상속재산에서 제외된다. 상속세 과세대상이 되는 상속재산은 유언 또는 분배와 관련된 지역의 법에 국한되지 않는다.

3 납세의무자

상속세 신고 및 납부는 “유언 집행인”(Executor)이 이행한다. “유언 집행인”이란 용어는 대리인(Personal representative) 혹은 관리인(Administrator) 등을 모두 포함하는 개념이며, 신탁(Trust) 등을 통하여 상속이 이루어져 법원 절차를 거쳐야 할 필요가 없는 경우에는 피상속인의 재산을 상속받는 자 또는 기관을 칭한다.

유산(Decedent's estate)은 피상속인과는 별도의 납세의무를 가진 실체로 따로 납세자 번호(EIN)를 발급 받아야 하며 상속 절차가 이루어지는 동안 유산으로부터 발생하는 소득을 신고하고 세금을 납부하여야 한다.

4 과세표준 및 세액의 계산

상속세 과세표준은 피상속인이 소유한 총상속재산가액을 산정한 후, 장례비용, 유언집행비용, 부채 등을 차감하고, 다시 배우자 공제(Marital Deduction), 기부금공제(Charitable Deduction), 주정부 상속세 공제(State Death Tax Deduction)를 차감한 과세대상 재산가액을 산출한 후, 피상속인이 1976년 이후 증여한 과세대상 증여가액을 합산한다. 여기에 누진 상속세율(2024년의 경우 최고 40%)을 적용하여 잠정 상속세액을 산출한다.

잠정 상속세액에서 통합세액공제(Unified Tax Credit)와 기타 세액공제(기납부 증여세 등) 등을 차감하면 최종 상속세 납부세액이 산출된다. 통합세액공제액을 활용하면 2024년의 경우 상속세 면세한도 \$13,610,000까지 상속재산가액에서 차감할 수 있는 셈이다. 다만 증여세에서 통합세액공제를 활용한 경우 그만큼 상속세에서 활용할 수 있는 한도가 줄어든다.

동일한 재산에 대하여 외국에서 상속세를 납부한 경우 이중과세를 방지하기 위하여 타국에 실제로 납부한 세액 또는 동 재산가액에 상당하는 미국 상속세액 중 적은 금액을 한도로 하여 외국납부세액으로 상속세액에서 공제가 인정된다.

배우자 공제(Marital Deduction)는 배우자가 미국 시민권자인 경우 배우자가 실제 상속받는 재산의 가액(즉, 시민권자인 배우자에게 상속하는 재산에는 상속세가 부과되지 않음)이고, 배우자가 영주권자나 비거주자인 경우 적격신탁(Qualified Domestic Trust)을 통한 상속을 제외하고는 배우자 공제를 받을 수 없다.

5 세대생략세(Generation Skipping Transfer Tax, GST Tax)

세대생략세는 조부모로부터 손자녀(또는 증손자녀)에게 유언 또는 신탁에 의해 재산이 넘어갈 때 부과되는 세금이다. 세대생략세는 증여자보다 37.5세 보다 더 나이가 어린 제3자에게 재산이 넘어갈 때도 부과되며 상속세 및 증여세와 별도로 부과되는 세금이다.

미국 의회는 1976년 자녀세대에게 증여나 유증을 하지 않고 손자녀 또는 증손자녀에게 직접 증여나 유증을 함으로써 한 세대 혹은 그 이상의 세대가 상속세를 회피하는 것을 방지하기 위하여 세대생략세를 도입하였다.

세대생략세는 증여자보다 두 세대 이상 아래인 세대의 수증자에게 부를 이전하는 것에 대해 두 세대의 세금(상속세의 별도부과 및 최고세율을 이용)이 부과되는 효과를 낸다. 예를 들면, 조부모가 손자녀에게 증여를 할 때 증여 대상에 대해 증여세와세대생략세가 동시에 부과될 수 있다. 세대생략세에 대한 면세한도는 2024년 기준 \$13,610,000이고, 면세한도를 초과하는 금액에 대해서 40%의 세율이 적용되어 과세된다.

6 신고납부

상속세 납세의무자는 상속개시일(사망일)로부터 9개월 이내에 상속세 신고(Form 706)를 하고, 세금을 납부하여야 한다. 상속세는 일시에 현금으로 납부하는 것이 원칙이나, 예외적으로 피상속인의 사업체가 상속재산의 35% 이상일 경우에는 일정 요건을 만족하면 상속세를 분할 납부할 수 있다.

비거주 외국인(Nonresident alien)이 사망한 경우로서 미국 내에 소재하는 유산이 있어 상속세가 부과되는 경우에는 역시 상속개시일로부터 9개월 이내에 상속세 신고(Form 706-NA)를 하고, 세금을 납부하여야 한다.

상속세 신고 시에는 피상속인의 사망확인 서류, 유언장이 있는 경우 유언장 사본, 주정부 상속세 납부확인 서류, 재산평가 서류, 증여세 보고 서류 등을 제출해야 한다.

7 주정부 상속세

미국의 많은 주(State) 정부는 2001년 연방세법 개정 이후 상속세를 부과하는 법을 신설하였다. 주정부 상속세는 각 주별로 차이가 크고 연방정부 상속세(Estate tax)와는 다른 개념의 상속세(예를 들어, Inheritance tax)를 부과하는 경우도 있으므로 각 해당 주정부의 상속세법에 대한 자세한 사항은 세무전문가와 상담할 필요가 있다.



XV

미국의 증여세 과세제도



XV

미국의 증여세 과세제도

1

납세의무

미국에서는 증여계약에 의하여 재산을 무상 또는 낮은 가액으로 이전하는 경우 증여자(Donor)에게 증여세 납세의무가 있다.

증여자가 미국 시민 또는 미국 증여세법상 거주자인 경우에는 전 세계의 모든 증여재산에 대하여 증여세 납세의무가 있고, 증여자가 비거주 외국인인 경우에는 미국 내에 소재하거나 미국과 관련있는 자산을(U.S. Situs Property)을 증여한 경우에만 납세의무가 있다(증여세법을 적용할 때 사용되는 거주자 개념은 앞의 'VI. 미국의 상속세 과세제도 1. 과세대상' 참조).

한국과 미국의 증여세 제도 비교

한국의 경우 재산을 증여하는 경우 증여자가 아닌 수증자(Donee, 받는 사람)에게 증여세가 과세된다. 수증자가 한국 거주자인 경우에는 전 세계에서 증여받은 재산에 대하여 한국에 증여세 납세의무가 있고, 수증자가 한국 비거주자인 경우에는 한국에 있는 재산 및 특정 국외소재재산('III. 한국의 증여세 과세제도 1. 과세대상' 참조)을 증여 받았을 때 한국에 증여세 납세의무가 있다.

한국 또는 미국에서 증여가 이루어진 경우 증여자가 미국 시민권자 여부, 증여자 및 수증자의 거주자 여부, 재산 소재지 등에 따라 아래에서 보는 바와 같이 여러 가지 사례가 발생할 수 있고, 경우에 따라 이중과세가 될 수 있으므로 주의를 요한다.

증여자 거주지	수증자 거주지	재산 ¹⁾ 소재지	미국 증여세	한국 증여세
미국	미국	미국	과세 ²⁾	비과세
미국	미국	한국	과세	과세
미국	한국	미국	과세	과세
미국	한국	한국	과세	과세
한국	미국	미국	과세	비과세 ³⁾
한국	미국	한국	비과세	과세
한국	한국	미국	과세	과세
한국	한국	한국	비과세	과세

- 주 1. 위 표에서 '재산'은 유형재산 이라고 가정
 2. 위 표에서 '과세'라는 것은 한국의 경우 증여재산공제, 미국의 경우 Unified Tax Credit 등 각종 공제를 적용한 결과 납부할 증여세가 없는 경우도 포함하는 바, 양국에서 '과세'라 하더라도 실질적으로는 이중과세가 발생하지 않는 경우도 있음
 3. 단, 2013.1.1. 이후 증여 분부터는 비거주자가 국내소재 재산뿐만 아니라 거주자로부터 증여받은 국외 예금·적금 등 해외금융계좌에 보유한 재산과 국내소재 재산을 50% 이상 보유한 외국법인의 주식을 증여받을 경우에는 한국에서 증여세가 과세됨

2 증여공제

연간 증여세 면제액(Annual Gift Tax Exclusion)은 증여자(Donor) 1인당 각 수증자(Donee)에 대하여 \$18,000(2024년 기준)이다. 즉, 한 명의 증여자가 한 명 또는 여러 명에게 각각 \$18,000이하를 증여하는 경우 증여세 납세의무가 면제된다. 연간 증여세 면제액은 사용하지 않아도 누적되지 않는다. 예를 들어 아버지가 3명의 자녀에게 각각 \$17,000씩 증여하는 경우(총 \$51,000) 납부할 증여세가 발생하지 않는다.

또한 증여한 금액을 5년에 나누어서 보고하는 방법도 가능하다. 증여자는 Form 709에 포함되는 Schedule A에 증여한 금액을 1/5로 나누어 매년마다 보고 할 수 있다.

2024년에 연간 증여세 면제액을 초과하여 증여하는 경우 시민권자 및 미국 증여세법상 미국 거주자가 이용할 수 있는 통합세액공제(Unified Tax Credit)를 활용하면 한 번 또는 여러 번에 걸쳐 증여자 1인당 평생 증여재산가액에서 2024년 기준 \$13,610,000을

차감하여 증여세를 계산할 수 있다. 증여자가 비거주 외국인인 경우 통합세액공제를 활용할 수 없다. 증여세에서 통합세액공제를 활용하는 경우 상속세에서 사용할 수 있는 통합세액공제가 줄어들게 된다.

연간 증여세 면제액(\$18,000)을 초과하여 증여하는 경우 납부할 증여세가 없더라도 세금신고는 반드시 해야 한다.

3 비과세

재산이 무상으로 이전되는 경우라 하더라도 부부간 증여, 자선단체에 대한 기부, 정치단체에 대한 기부, 인가된 교육기관의 교육비(수업료)를 직접 교육기관에게 지불하기 위한 증여, 의료비를 직접 의료기관에게 지불하기 위한 증여는 증여세 과세대상이 아니다.

단, 증여를 받는 배우자가 미국 시민권자(U.S. Citizen)가 아닌 외국인인 경우 연간 \$18,000의 증여세 면제액(Annual Exclusion) 대신 연간 배우자공제 금액인 \$185,000 (2024년 기준)을 증여가액에서 차감해 준다.

4 과세표준 및 세액의 계산

증여세 과세표준은 연간 증여재산 총액에서 연간 증여세 면제액, 배우자공제, 자선단체 기부공제 등을 차감하여 과세대상 증여가액을 산출하고, 그 이전의 과세대상 증여가액 누계액을 더해 전 생애에 걸친 과세대상 증여액 (Lifetime Taxable Gifts)을 구한다. 여기에 누진세율을(2024년 최고 40%까지) 적용하여 산출한 세액에서 그 이전의 과세대상 증여가액에 대한 세액을 차감하여 잠정 증여세액을 산출한다.

잠정 증여세액에서 사용하지 않은 통합세액공제(최대 통합세액공제 - 이전증여에 대한 통합세액공제)를 차감하면 당해 연도에 납부해야 할 증여세가 산출된다.

2024년의 경우 \$13,610,000까지 세금을 납부하지 않고 증여를 할 수 있다. 다만, 증여세에서 통합세액공제를 활용한 경우 그만큼 상속세에서 활용할 수 있는 한도가 줄어든다.

5 신고

증여자가 미국 시민권자 또는 증여세법상 거주자인 경우 특정 수증자에게 연간 증여세 면제액보다 많은 재산을 증여한 때에는 증여일이 속하는 연도의 다음 해 4월 15일까지 증여세 신고서(Form 709)를 제출하여야 한다.

증여가액이 연간 증여세 면제액보다 적은 경우에는 일반적으로 증여세 신고서를 제출할 필요가 없으나, 부부가 분할증여를 할 때에 1인당 증여금액은 증여세 면제액 이하이나 총 증여금액이 연간 증여세 면제액을 초과할 경우는 증여세 신고서를 제출하여 분할증여를 한다는 사실을 신고해야 한다.

6 증여재산 또는 상속재산을 양도했을 때 양도차익 계산

증여받은 재산을 양도했을 때 양도차익 계산시 취득원가(Tax Basis)는 증여자의 취득원가(Carry-over Basis)이기 때문에 증여자 및 수증자가 소유한 전체 기간에 발생한 자본이득에 대해 양도소득세를 내야 한다.

반면에 상속받은 재산을 양도했을 때 양도차익 계산시 취득원가(Tax Basis)는 상속시점의 시가(Stepped-up Basis)가 되기 때문에 피상속인(사망자)의 생전에 발생한 자본이득에 대해서는 양도소득세가 과세되지 않는 결과가 된다.

7 해외거주자로부터의 증여 및 상속 신고

미국 세법상의 미국인이 미국 비거주 외국인(nonresident alien)으로부터 연간 \$100,000을 초과하여 증여나 상속을 받은 경우, \$19,580(2024년 기준)을 초과하여외국 법인 또는 외국 파트너십으로부터 증여를 받은 경우, 외국신탁(Foreign Trust)으로부터 직접 또는 간접적으로 분배를 받거나, 외국신탁에 투자하거나, 또는 외국신탁과 거래를 한 경우 다음해 4월 15일까지 소득세 신고 시에 Form 3520(Annual Return to Report Transactions with Foreign Trusts and Receipt of Certain Foreign Gifts)을 보고하여야 한다.

기한 내에 Form 3520을 보고하지 않은 경우에는 매월 지급받은 금액의 5%(최고 35%까지)에 상당하는 Penalty를 부과한다.

8 주정부 증여세

상속세와 다르게 증여세를 부과하는 주정부는 많지 않다. 하지만 주정부 증여세의 경우 연방 증여세와는 차이가 많을 수 있으므로 각 해당 주정부의 증여세법에 대한 자세한 사항은 세무전문가와 상담할 필요가 있다.



XVI

미국의 금융자산 및 거래 관련 보고의무



XVI

미국의 금융자산 및 거래 관련 보고의무

1 해외 금융계좌 보고의무(Reports of Foreign Bank and Financial Accounts)

미국 시민권자, 영주권자 및 거주외국인을 포함한 미 세법상의 미국 거주자(개인, 주식회사, 합자회사, 합명회사, 신탁 등은 해당 연도(Calendar Year)의 어느 시점이든 모든 보고대상 해외 금융계좌를 합하여 \$10,000을 초과하여 보유한 적이 있으면 그 구체적인 내용을 FBAR(Report of Foreign Bank and Financial Accounts)양식에 의해 전자신고방식으로 FinCEN(Financial-Crimes Enforcement Network)에 보고하여야 한다.

FBAR 보고는 소득세 신고와는 별도로 FinCen Form 114를 통해 개인 세금신고 기한인 4월 15일까지 전자신고를 해야 하며 개인 세금신고와 같이 6개월 연장도 가능하다. 또한, 2022년에 서명권한만 가지고 있었을 경우 2024년 4월 15일까지 보고가 연장된다.

해외 금융계좌 신고 \$10,000 초과 여부는 은행계좌, 투자계좌, 뮤추얼 펀드, 연금계좌, 증권계좌 등 모든 해외 금융계좌의 잔고를 합산한 총액을 기준으로 판단한다. 또한 본인의 계좌가 아니라도 계좌에 대한 서명권한을 가지고 있을 경우 미국 세법상의 예외 규정에 해당하지 않는 경우 그 계좌 또한 보고대상이 된다. 다만, 2016년 예규에 따라 서명권한만 있는 계좌에 대한 보고의무는 일부 완화될 수 있다.

또한, 개인소득세 신고시 신고서에 해외 금융계좌 보유 여부를 밝히고(Form 1040 양식의 경우 Schedule B Part III), 동 금융계좌에서 발생하는 이자소득이나 배당소득 등을 신고시에 포함시켜야 한다.

해외 금융계좌와 관련하여 소득세 신고 및 FBAR 보고를 누락한 경우 민사상 또는 형사상 강력한 벌칙이 부과될 수 있다.

2 금융기관 현금거래 보고(Currency Transaction Report, CTR)

미국에서 모든 금융기관들은 고객이 1일 \$10,000을 초과하는 현금거래를 하는 경우 그 세부내용을 Bank Secrecy Act E-filing System을 통하여 보고하여야 한다.

1일의 의미는 은행 영업이 정상적으로 이루어지는 1일을 뜻하며, 공휴일이나 주말에 이루어지는 거래는 바로 다음 영업일에 이루어진 것으로 간주한다. 거래금액의 \$10,000 초과 여부는 동일 금융기관의 미국 내 모든 지점을 합산하여 판단하고, 하루에 여러 차례 거래가 있으면 그날의 모든 거래를 합산하여 판단한다. 현금거래라 함은 예금, 인출, 환전, 지급, 이체 등에 있어서 현금을 사용하는 것을 말한다.

3 금융기관 의심스러운 거래 보고(Suspicious Activity Report, SAR)

미국 내 은행, 증권, 보험, 펀드, 카지노 등은 고객의 자금 원천이 불법적이거나 자금거래가 불법행위와 관련이 있다고 의심되는 경우 SAR(Suspicious Activity Report) 양식(FinCEN 111A)에 의해 FinCEN에 보고하여야 한다.

의심거래 여부를 판단하는 것은 해당 금융기관 등의 재량에 달려 있으나, 금융 감독기관의 감사 시 의심거래임에도 보고를 하지 않았다고 지적되면 부과되므로 금융기관 등은 의심거래 보고대상이 아니라는 확신이 있지 않는 한 보고를 하는 경향이 있다.

금융기관은 모든 고객의 프로필을 Customer Identification Program에 따라 자세하게 문서로 갖추어 보관하여야 하며, 수시로 보완하여야 한다. 고객의 프로필은 개인의 경우 여권, 운전면허 등 신분을 증명하는 서류, 가족, 생업, 수입 등 고객의 신분과 생계 수단을 잘 알 수 있도록 상당히 구체적인 정보가 구비되어 있어야 한다. 사업체의 경우는 영업의 종류와 내용, 최근 세금 신고서 등 사업체의 사업 내용, 매출, 경비의 규모 등을 잘 알 수 있는 구체적인 정보를 갖추어야 하고, 정기적으로 사업장을 방문하여 수집된 정보를 확인하고 보충하여야 한다.

또한 금융기관은 현금거래 추정액과 은행에 입금 및 인출 예상액, 수표 거래 규모, 전신으로 송금 내지 수금하는 빈도 및 액수 등에 의한 정보를 받아 보관하고 대출 심사시에도 경제적으로 의미 없는 대출은 일단 의심스러운 거래로 보고 관찰하여야 한다. 금융기관은 이렇게 수집된 정보를 토대로 모든 고객을 위협에 따라 분류하고 위험이 높은 고객에 대해서는 더욱 철저히 정보를 수집해야 한다.

4 해외 금융자산 보고의무(Foreign Financial Asset Reporting)

2010년 발효된 해외계좌신고법(Foreign Account Tax Compliance Act: FATCA)에 따라 미국 세법상의 미국인 중 법인이 아닌 개인(즉, 시민권자, 영주권자, 거주외국인)이 일정 한도를 초과하는 '특정 해외 금융자산'을 보유한 경우 매년 개인소득세 신고 시에 Form 8938(Statement of Specified Foreign Financial Assets)에 따라 IRS에 보고하여야 한다.

'특정 해외 금융자산'은 (1) 해외금융기관에서 관리되고 있는 모든 해외 금융계좌들과 (2) 투자목적으로 소유한, 거주 외국인이 아닌 개인 및 법인이 해외에서 발행한 주식과 채권, 해외법인에 대한 모든 권리, 미국인이 발행인 또는 상대방이 아닌 금융계약이나 금융상품을 말한다. 따라서 은행계좌, 증권계좌, 주식, 채권, 합자회사에 관한 권리, 신탁, 각종 해외 파생상품 등이 특정 해외 금융자산에 해당한다.

종전 FBAR는 금융계좌(Financial Account)만 보고대상이었으나, FATCA에 따른 해외 금융자산 보고에 있어서는 보고대상 재산의 범위가 모든 금융자산으로 확대되었다. 따라서 FBAR 보고의무가 없는 납세자의 경우에도 해외 금융자산 보고의무가 발생할 수 있다.

일반적으로 미국에 거주하는 미혼자 그리고 기혼이지만 단독으로 세무신고를 할 경우에는 과세연도 최종일의 특정 해외 금융자산 총액이 \$50,000을 초과할 경우 또는 일년 중 한번이라도 그 총액이 \$75,000을 초과했을 경우 Form 8938을 제출하여야 한다. 미혼자 또는 단독으로 신고를 하는 기혼자의 경우 해외에서 거주할 경우 각각의 최저 한도액이 \$200,000(최종일 총액)과 \$300,000(연중 최고액)으로 증가한다.

미국 거주자 중 부부가 공동으로 세무신고를 할 경우에는 보유하고 있는 특정 해외 금융자산의 과세연도 최종일 총액이 \$100,000을 초과하거나 연중 최고액이 \$150,000을 초과하였을 경우 Form 8938을 제출하여야 한다.

해외에서 거주(living abroad)하면서 공동으로 세무신고를 하는 부부인 경우에는 한도액이 \$400,000(최종일 총액)과 \$600,000(연중 최고액)으로 증가한다. 미국 시민권자의 경우 해외에서 거주하는 것으로 인정을 받으려면 우선 'tax home²⁴⁾이 외국에 있어야 하고, 해당 과세연도에 외국의 거주자거나 과세연도의 최종일 이전 12개월 기간 중 330일을 해외에 체류하여야 한다.

다만, 한미 조세조약에 의해 한국 거주자임을 주장하는 경우에는, 1040NR 또는 1040NR-EZ 에 따라 소득세를 신고하므로, Form 8938은 별도로 보고하지 않아도 된다.

Form 8938 제출시에는 다음의 점을 고려하여야 한다. (1) Form 8938에 보고되어야 할 금융자산과 FBAR에 보고되어야 할 금융자산은 동일하지 않다. (2) 보고되어야 할 일부 혹은 전체 '특정 해외 금융자산'이 미국 국세청에 제출되는 다른 양식(예를 들면, Form 3520, 5471, 8621)에 기재될 경우에는 Form 8938에 기재할 필요가 없다. (3) 금융자산의 평가액 산출에 주의하여야 한다. 예를 들어, 공동 명의의 금융자산을 보유한 부부가 단독으로 세무신고를 할 경우 또는 배우자 외의 타인과 공동 명의로 특정 해외 금융자산을 보유한 경우 신고 한도액 계산시에는 소유 비율과는 관계없이 공동명의로 소유한 금융자산의 평가총액으로 판단하여야 한다.

5 해외 금융자산 보고의무 미 이행시 제재

FBAR 보고의무를 이행하지 않았을 경우, 고의가 없는 경우(Non-willful)에는 일반적으로 연간 \$10,000(+인플레이션 조정 금액), 고의가 있는 경우(Willful)에는 일반적으로 계좌 최대 연중 잔액 총계의 50% 또는 \$100,000(+인플레이션 조정 금액) 중 큰 금액이 가산세로 부과되며, 형사상 \$500,000 이하의 벌금 및 10년 이하의 징역이 부과될 수 있다.

24) 일반적으로 tax home이란 납세자가 일하는 직장이나 소유한 사업장이 있는 도시나 지역을 말한다.

FATCA(Form 8938) 보고의무를 이행하지 않았을 경우, 정당한 이유가 없는 한 \$10,000의 가산세가 부과되며, 미국 국세청의 제출요구에 응하지 않을 경우 30일이 경과할 때마다 추가로 \$10,000씩 증가하여 최고 \$50,000까지 가산세가 부과된다. 그러나 추가적인 \$10,000의 가산세가 발생되기 전에 미 국세청이 제출요구 통지를 한 날로부터 90일의 유예기간(Grace period)이 부여될 수 있다. 또한 미보고한 해외금융자산으로부터 소득이 발생하였으나 신고누락한 경우에는 미신고액의 40%에 해당하는 금액이 가산세로 부과될 수 있다. 이와 더불어, 미신고가 사기 등 부정행위(Fraud)에 의한 경우 미신고액의 75%에 해당하는 가산세가 부과될 수 있다.

보고대상 해외 금융자산이 있었음에도 Form 8938을 제출하지 않은 경우, 일부 혹은 전체 해외 금융자산이 보고에서 누락된 경우, 해외금융자산과 관련된 세금의 일부 또는 전부를 미신고 또는 과소신고한 경우 각각 형사처벌이 가능하다. 해외 금융자산 보고 관련 제척기간(Statute of limitation)은 Form 8938 제출된 시점부터 3년 후에 종료되며, 만약 제출하지 않는 경우 제척기간은 종료되지 않는다.

보다 구체적인 사항은 미국 국세청 웹사이트(www.irs.gov)를 참고하거나 세무 전문가와 상의할 필요가 있다.

6 자진신고 프로그램

해외 자진신고 프로그램(Offshore Voluntary Disclosure Program, 혹은 OVDP)은 해외금융계좌신고(FBAR) 의무를 준수하지 않았던 사람들에게 자진신고의 기회를 주고 대신 형사처벌을 피할 수 있도록 마련된 제도이다.

2009년 1차 OVDP 프로그램이, 2011년에 2차 OVDP 프로그램이 각각 한시적으로 운영된 바 있으며, 2012년 1월 9일 3차 OVDP 프로그램을 실시하였으나 2018년 9월 28일로 종결하였다.

IRS는 OVDP 프로그램을 대체하는 새로운 자진신고 절차(Voluntary Disclosure Practice)를 2018년 11월 20일에 발표하였다. IRS에 따르면 새로운 자진신고 절차는

형사처벌의 위험이 있는 납세자의 경우에만 해당되며, 형사처벌의 위험이 없는 납세자의 경우에는 아래의 간소화된 자진신고 절차²⁵⁾ 또는 누락된 FBAR 제출 절차²⁶⁾를 이용할 수 있다. 새로운 자진신고 절차는 2018년 9월 28일 이후의 모든 자진신고에 적용된다.

새로운 자진신고 프로그램에 따라 자진신고 하고자 하는 납세자는 Form 14457(Part I)을 우편 또는 팩스로 발송하여 IRS 범칙조사국(IRS Criminal Investigation Division)의 사전승인(Preclearance Confirmation)을 받아야 한다. 사전 승인을 받은 납세자는 Form 14457(Part II)을 사용하여 실제 자진신고를 해야 하며, 범칙조사국이 자진신고를 승인하면 그 정보는 텍사스 오스틴에 위치한 대기업 및 국제부서(Large Business and International Division)에 있는 조사관(Civil examiner)에게 보내지게 된다. 자진신고는 표준 심사를 걸치게 되고, 납세자가 협력을 하지 않는 경우 범칙조사국의 승인이 철회될 수 있으며 납세자는 그 결과에 대하여 심사과(Office of Appeals)에 불복할 수 있다.

일반적으로 자진신고 절차는 가장 최근 6년 동안의 정보의 공개를 요구한다. 그러나 만약 자진신고가 합의에 도달하지 않으면, 조사관은 조사의 범위를 확장할 수 있다. 또한 납세자는 정보를 공개해야 하는 기간 동안의 납세 신고를 해야 한다. 그 후 IRS는 일반적으로 미국 내국세법 조항 6663 또는 조항 6651(f)에 따른 민사 사기죄에 대한 가산세를 감안, 가장 가산세가 높은 과세연도에 대하여 조사한다.

조사관은 민사 사기죄의 적용을 6년 중 1년 이상에 적용할 수 있고, 납세자가 협력하지 않거나 조사내용에 합의하지 않으면 당초 조사 기간 6년 외의 기간에 대해서 가산세를 부과할 수도 있다. 반면 조사관은 경우에 따라 가산세를 미국 내국세법 조항 6662에 따른 부주의로 인한 가산세(20%)로 완화시킬 수 있다.

FBAR를 고의로 준수하지 않은 경우 조사관은 각 건당 \$100,000 (+인플레이션 조정 금액)과 계좌금액의 50% 중 큰 금액을 페널티로 부과할 수 있다. 자진신고하는 납세자는 조사관에게 FBAR 미신고에 대해 고의가 없는 경우(Non-willful)의 가산세 적용을 요청할 수 있으나, 조사관들은 극히 예외적인 경우에만 그러한 요청을 수락할 수 있다.

25) Streamlined Filing Compliance Procedures

26) Delinquent FBAR Submission Procedures

탈세의 의도가 없고 고의로 미신고 하지 않은 납세자의 경우, “간소화된 자진신고 절차”(Streamlined Filing Compliance Procedures)를 이용할 수 있으며, 이 절차를 따를 경우 해외에 거주하는 미국인의 경우에는 페널티가 면제될 수 있고, 미국 내에 거주하는 미국인의 경우에는 연말 계좌 잔액의 5%의 낮은 페널티가 부과될 수 있다.

사안이 경미한 미보고의 경우 2014년 6월 18일부터 시행되고 있는 “미신고 FBAR 제출 절차”(Delinquent FBAR Submission Procedures)를 이용할 수도 있다. 해외계좌 미신고에 대해 아직 IRS의 세무조사 또는 해명 통지 등 연락을 받지 않은 납세자의 경우 이 절차에 따라 누락된 해외계좌를 신고 하면 페널티를 면제 받을 수 있다.

새로운 자진신고 프로그램과 간소화된 자진신고 절차 및 미신고 FBAR 제출 절차에 대한 보다 상세한 사항은 미국 국세청 홈페이지에서 확인할 수 있다.

- 자진신고 프로그램 (Voluntary Disclosure Practice)
<http://www.irs.gov/compliance/criminal-investigation/irs-criminal-investigation-voluntary-disclosure-practice>
- 간소화된 자진신고 절차(Streamlined Filing Compliance Procedures)
<http://www.irs.gov/Individuals/International-taxpayers/u-s-taxpayers-residing-outside-the-united-states>
- 미신고 FBAR 제출 절차(Delinquent FBAR Submission Procedures)
<http://www.irs.gov/Individuals/International-taxpayers/delinquent-fbar-Submission-procedures>



XVII

미국의 국적포기세 과세제도



XVI

미국의 국적포기세 과세제도

1 적용대상

2008.6.17. 이후 적용되고 있는 현행 국적포기세(Expatriation Tax)는 미국 시민권자 또는 영주권자가 시민권 또는 영주권을 포기할 경우 포기일 현재 보유하고 있는 전 세계의 모든 재산을 양도한 것으로 가정하여 세금을 납부하도록 규정하고 있다.

적용대상은 미국 시민권자 또는 포기일 직전 15년 중 최소 8년 이상 세법상 미국 거주자에 해당하였던 영주권자로서 일정 기준에 해당하는 고소득자, 대재산가 또는 포기일 직전 5년간 미국 세법상 의무를 충실히 준수했음을 증명할 수 없는 자이다. 다만, 이중국적자 또는 미성년자 중 국적포기일 직전 10년 동안 미국에 연간 30일 이상 체류한 사실이 없는 자 등 사실상의 외국인은 제외한다.

여기서 고소득자는 포기일 직전 5년간의 평균 소득세 납부액이 일정 금액(2024년의 경우 \$201,000)을 초과하는 자를 의미하며, 대재산가는 포기일 현재 순자산가액(Net Worth)이 \$2,000,000 이상인 자를 의미한다.

소득세 납부액의 경우 매년 외국납부세액을 차감한 후의 소득세 납부액을 기준으로 하고, 순자산가액의 경우 포기일 현재의 시장가치(Fair Market Value)를 기준으로 현금, 예금, 증권, 부동산, 무형자산 등 전 세계에 보유하는 모든 재산의 가액에서 부채가액을 차감하여 계산한다.

2 과세방법

국적포기세는 국적포기일 현재 전세계에 보유하는 모든 재산을 양도한 것으로 가정하여 양도차익(Capital Gain)을 산출한 후, 양도소득세(Capital Gain Tax) 과세방법에 의하여 세액을 계산한다. 다만, 2024년의 경우 Capital Gain \$866,000까지는 과세표준에서 제외한다.

보유기간 1년 이하 재산은 일반 소득세율(10%~37%)을, 보유기간 1년 초과 재산은 우대세율(최고 20%)을 적용하여 세액을 계산하며, 일반 소득과 함께 다음해 4월 15일 까지 소득세 신고를 하여야 한다. 재산별로 본인의 사망일 또는 재산의 양도일까지 과세를 연기할 수 있으나, 이 경우 납세담보(Security)를 제출하여야 하고, 과세 연기일까지의 이자를 부담하여야 한다.

3 보고의무

앞서 언급한 바와 같이 국적 등 포기자는 과거 5년 동안 미국에서 세금을 성실히 납부했음을 증명할 필요가 있다. 그렇지 않을 경우 \$2,000,000의 순자산기준 혹은 \$201,000(2024년 기준)의 평균 소득세 납부액 기준을 충족하지 못한다 하더라도 국적포기세 과세대상이 될 수 있다.

국적포기자는 성실납세를 증명하기 위하여 국적포기일이 속하는 해의 다음해 4월 15일까지 소득세 신고서(Form 1040) 및 국적포기일을 기준으로 한 Form 8854 (Expatriation Information Statement)를 보고하여야 한다.

국적포기일 현재 고소득자 또는 대자산가 기준에 해당하는 경우 실제 국적포기세 납부세액이 없는 경우에도 보고의무가 있다.

4 유의사항

소득세 납부액 \$201,000(2024년 기준) 초과 또는 순자산가액 \$2,000,000 이상 중 어느 하나에 해당되면 국적포기세 적용대상이 되기 때문에 소득이 적더라도 재산이 많으면 국적포기세 적용대상이 된다. 또한 미국에 있는 재산뿐만 아니라 외국에 있는 재산도 국적포기세 과세대상이 된다. 따라서 이민 오기 전부터 보유하고 있던 한국에 있는 재산도 순자산가액 기준 판단시 포함시켜야 하며 신고대상인 경우 국적포기일 현재 시장가치로 양도한 것으로 가정하여 국적포기세를 납부하여야 한다.

미국에 있는 재산으로서 국적포기세 과세대상이 된 재산을 나중에 실제 양도하였을 경우 국적포기세를 계산시 시장가치로 취득가액을 조정한다. 예를 들어 미국에 있는 주택을 2005년에 \$500,000에 취득하였는데, 2024년에 국적을 포기할 때의 시장가치가 \$1,000,000인 경우 Capital Gain \$500,000(\$1,000,000 - \$500,000)이 최소 과세소득 \$866,000보다 적으므로 국적포기세를 납부하지 않아도 된다.

이 주택은 2024년 국적포기시에 양도차익이 국적포기세 산출 시 포함되었으므로 이 주택을 2025년에 \$1,700,000에 실제 양도한다면 취득가액을 \$1,000,000로 조정하여 Capital Gain \$700,000(\$1,700,000 - \$1,000,000)에 대하여 양도소득세를 납부하게 된다.

2024 재미납세자가 알아야 할 한·미 세금상식



XVIII

2024년 미국세법 변화 내용



XVIII 2024년 미국세법 변화 내용

1 소득 세율 변경

◆ 2023년 및 2024년 소득 구간별 세율표 비교

2023년			2024년		
세율	개인보고(\$)	부부합산보고(\$)	세율	개인보고(\$)	부부합산보고(\$)
10%	0 ~ 11,000	0 ~ 22,000	10%	0 ~ 11,600	0 ~ 23,200
12%	11,001 ~ 44,725	22,001 ~ 89,450	12%	11,601 ~ 47,150	23,201 ~ 94,300
22%	44,726 ~ 95,375	89,451 ~ 190,750	22%	47,151 ~ 100,525	94,301 ~ 201,050
24%	95,376 ~ 182,100	190,751 ~ 364,200	24%	100,526 ~ 191,950	201,051 ~ 383,900
32%	182,101 ~ 231,250	364,201 ~ 462,500	32%	191,951 ~ 243,725	383,901 ~ 487,450
35%	231,251 ~ 578,125	462,501 ~ 693,750	35%	243,726 ~ 609,350	487,451 ~ 731,200
37%	578,126 ~	693,751 ~	37%	609,351 ~	731,200 ~

2 IRA(Inflation Reduction Act)의 세금 관련 주요 조항

'22. 8. 16. 발효된 Inflation Reduction Act(인플레이션 감축 법안)은 법인세 인상 등으로 마련한 재원을 기후 변화, 에너지 안보, 헬스 케어 등에 집중 투자하여 치솟는 물가를 억제하기 위해 도입된 법안으로 광범위한 내용을 포함하고 있어 개인에게도 직접적인 영향을 미칠 수 있다.

가. 주택 소유자를 위한 청정에너지 세액공제(Clean energy tax credits for homeowners)

주택 소유자는 2032년까지 에너지 효율적인 온수기, 히트 펌프 및 HVAC 시스템 구매 등에 대한 30% 세액공제를 받을 수 있다. 동 세액공제는 주택 소유자가 태양광 또는 풍력 발전 시스템을 추가하도록 장려하기 위해 마련된 것으로, 2032년까지는 30%가 적용되며, 2032년 이후 2034년까지는 26% 세액 공제가 적용되고 이러한 항목에 대한 환급액은 최대 \$14,000까지 가능하다.

나. 전기 자동차 구매 관련 리베이트(Rebates for electric vehicle purchases)

기존 전기 자동차 구매에 대한 세액공제가 2032년 12월까지 연장된다. 이 공제는 일정 가격 미만 수소 연료 전지 자동차를 포함한 모든 “청정” 차량에 적용된다. 세액공제를 적용받으려면 북미에서 조립된 차량이어야 하며, 트럭 및 SUV인 경우 \$80,000 미만, 나머지 차량의 경우 \$55,000 미만 차량만 적용 가능하다.

해당 구매자는 구매 시점에 \$7,500 세액공제를 받을 수 있고 요건을 갖춘 중고 전기 자동차 구매 시 \$4,000 세액공제가 적용될 수 있다. 세액공제액은 연간 부부소득이 \$300,000 미만이거나 개인소득 \$150,000 미만일 경우에 제공된다. 2024년부터는 위의 명시된 조건 사항 외 배터리를 포함한 미국산 부품에 대한 다른 요구 사항을 충족해야 한다.

다. Affordable Care Act 보험료 보조금(Affordable Care Act premium subsidies)

당초 Affordable Care Act에 따른 건강 보험 보조금은 코로나로 확대되어 2022년 말에 만료될 예정이었으나, Inflation Reduction Act에 따라 2025년까지 재연장되었다.

라. 고령자를 위한 처방약 가격 관리(Managing prescription drug prices for seniors)

IRA법안은 Medicare에서 보장되는 일부 의약품에 대해 연방정부가 가격을 협상할 수 있도록 한다. 새로운 약가 협상 프로그램에 따른 협상 대상 약품 수는 2023년 20개에서 2024년에는 고령층에게 필요한 심장병, 암, 당뇨등의 50개의 약물로 확대 되었고, 향후 매년 50개 약품 가격을 새로 선정해 가격을 협상할 예정이다.

2025년부터 Medicare 수혜자의 의약품 본인 비용부담을 연간 \$2,000로 제한²⁷⁾하고, 의약품 제조업체가 Medicare 수혜자가 사용하는 의약품 가격을 인플레이션율보다 높게 가격을 인상할 경우 리베이트를 지급해야 한다. 또한 2023년부터는 고령자에게는 Medicare에서 보장되는 성인 백신에 대해 무료 접종이 제공된다.

3 SECURE 2.0 Act의 세금 관련 조항

SECURE 2.0 Act는 주로 퇴직 문제를 다루나 세금에 영향을 주기 때문에 개인의 납세 금액에 영향을 미칠 수 있다. 주요 조항은 다음과 같다.

가. 필수 최소 분배금 최초 인출 연령 연기(Delays in the starting age for Required Minimum Distributions(RMDs))

2022년까지 개인은 적어도 72세가 되는 해의 다음 해 4월 1일까지 퇴직계좌에서 매년 최소 분배금(RMD)을 인출하기 시작해야 했으나 2023년 1월 1일부터는 퇴직계좌에서 RMD 인출을 시작해야 하는 기준 연령이 73세로 변경되고, 2033년 1월 1일부터는 75세로

27) 일부 항목은 2024년부터 적용된다.

변경된다. 이로 인해 개인들은 퇴직금 인출 시기가 지연되고 이와 관련한 납세의무도 함께 지연되게 된다. 하지만 사망 시까지 더 짧은 기간에 걸쳐 인출하게 되므로 세 부담은 높아지는 결과를 초래할 수 있다.

나. 직장 퇴직 계획에 자동 등록(Automatic enrollment in workplace retirement plans)

SECURE 2.0 법에 따라 2025년부터 회사가 새로운 401(k) 및 403(b)플랜으로 최소 기여금을 급여의 최소 3%에서 10%로 증가시켜 근로자들을 자동 가입시켜야 한다. 최소 기여금 증가로 인해 근로자의 과세소득과 조세부담은 감소할 것으로 보인다.

다. Larger “Catch-up” Contributions

2022년까지 50세 이상의 개인은 최대 \$6,500까지 직장 퇴직 계획(표준 최대 기여 금액 이상)에 소위 “따라잡기 기여금”(Catch-up contribution)을 낼 수 있었다. SECURE 2.0 법은 Catch-up Contribution 한도를 2023년 1월 1일부터 \$7,500로 인상하여 고령인 근로자가 더 많은 기여금을 납부하여 과세이연 혜택을 받을 수 있으며 2025년 1월 1일부터는 60세에서 63세 사이의 근로자가 연간 최대 \$11,250까지 Catch-up Contribution을 납부할 수 있도록 개정되었다.

라. 추가 페널티 없는 분배(Additional penalty-free distributions)

개인이 퇴직계좌에 불입한 금액은 과세이연 혜택이 있으나, 일반적으로 59.5세 이전에 조기인출하게 되면 페널티와 함께 관련 세금을 납부해야 한다. 그러나 부득이한 사유가 발생하여 조기 인출하는 경우에는 페널티를 면제하고 있는데, SECURE 2.0 법에서는 주요 질병(major disease), 말기 환자(terminal illness), 가정 폭력 피해자(domestic abuse), 특정 장기 요양 보험료 비용(premiums on certified long-term care insurance) 부담 목적 등 부득이한 인출 사유를 대폭 확대하였다. 아울러 재난의 영향을 받은 사람들은 최대 \$22,000까지 추가 페널티 없이 인출할 수 있으며 인출금에 대한 소득세 납부도 3년간 유예할 수 있다.

마. 529 플랜 이체 (529 Plan “Roll-Ups”)

529 Plan은 교육비로 사용될 목적으로 자금을 적립하는 경우 일정 요건을 만족하는 경우 그 계좌에 대해 과세 혜택을 부여하는 것을 말하며, 교육비 목적으로 사용되지 않을 경우 관련 세금과 함께 10%의 페널티를 납부해야 한다. SECURE 2.0 법에서는 529 Plan 중 교육비에 사용하지 않은 미사용 잔액이 있는 개인이 퇴직계좌 Roth IRA로 이체할 경우 최대 \$35,000까지 페널티와 관련 세금이 추징되지 않을 수 있도록 규정하였다. 이 혜택은 적립 기간이 최소 15년 이상인 529 Plan에만 적용되며, Roth IRA로의 이체는 당해 연도 Roth IRA 기여금 한도²⁸⁾ 내에서만 가능하다.

바. QCD(Qualified Charitable Distributions) 범위 확대

IRS 규정에 따라 개인들은 일정 연령 이상이 되면 매년 퇴직계좌에서 필수 최소 분배금(RMD)을 인출해야 하고 관련 세금을 부담해야 하나, 70.5세 이상의 개인이 적격 자선단체에 기부(QCD)하는 경우 필수 최소 분배금(RMD)을 줄이고 이로 인한 추가 세 부담을 줄일 수 있다. 2023년 1월 1일부터는 IRA에서 최대 \$50,000까지 배분할 수 있으며 적격 자선단체의 범위를 확대하여 Charitable Remainder Unitrust, Charitable Remainder Annuity Trust, Charitable Gift Annuity 등에 선택하여 기부할 수 있도록 개정하였다.

28) 2023년 현재 연간 \$6,500, 50세 이상은 \$7,500

제 2 장

자주 물어보는 질문과 답변(FAQ)

- I. 한국의 거주자 판정 및 과세방법 / 193
- II. 금융자산 투자 관련 / 199
- III. 부동산 투자 관련 / 217
- IV. 양도소득세 관련 / 227
- V. 주택임대 관련 / 249
- VI. 상속세 관련 / 255
- VII. 증여세 관련 / 269
- VIII. 한국의 해외금융계좌 신고제도 관련 / 285
- IX. 미국의 국적포기세 과세제도 관련 / 289
- X. 연금소득 관련 / 293
- XI. 일반세무 안내 / 297



2024 재미납세자가 알아야 할 한·미 세금상식



I

한국의 거주자 판정 및 과세방법



I

한국의 거주자 판정 및 과세방법

Q1

국외사업장 또는 해외현지법인에 파견된 임원 또는 직원은 한국의 거주자가 되는가?

거주자 또는 내국법인의 국외사업장 또는 해외현지법인(100% 출자법인)에 파견된 임원 또는 직원이 생계를 같이 하는 가족이나 자산상태로 보아 파견기간의 종료 후 재입국할 것으로 인정되는 때에는 파견기간이나 외국의 국적 또는 영주권의 취득과는 관계없이 한국의 거주자로 본다.

국내에 생활의 근거가 있는 자가 국외에서 거주자 또는 내국법인의 임원 또는 직원이 되는 경우에는 국내에서 파견된 것으로 본다.

❖ **관계법령**

• 소득세법 기본통칙 1-3-1(국외사업장 등에 파견된 임원 또는 직원의 거주자·비거주자 판정)

Q2

‘국내에서 생계를 같이하는 가족’과 ‘직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때’란 어떤 의미를 말하는 것인가?

소득세법 상 주소 판정을 위해 고려하는 가족은 그 관계와 상관없이 ‘생계를 같이하는 가족’으로 보고 있으며, 여기서 ‘국내에 생계를 같이하는 가족’이란 한국에서 생활자금이거나 주거장소 등을 함께하는 가까운 친족(대법원2013두16876, 2014.11.27.), 일상생활에서 볼 때 유무상통하여 동일한 생활자금에서 생활하는 가족단위(대법원2010두8171, 2010.9.30.)를 의미한다.

‘직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때’란 183일 이상 한국에서 거주를 요할 정도로 직장관계 또는 근무관계 등이 유지될 것으로 보이거나 183일 이상 한국에 머물면서 자산의 관리·처분 등을 하여야 할 것으로 보이는 때와 같이 장소적 관련성이 한국과 밀접한 경우를 의미한다(대법원2013두16876, 2014.11.27.).

◆ 관계법령

- 소득세법 시행령 제2조(주소와 거소의 판정) 제3항

Q3

이중 거주지국 결정 관련 최근 대법원 판결사례

1 대법원 2018두128

원심은 다음과 같은 이유로 원고는 1999년·2000년에 한미조세협약 제3조 제2항에 따라 미국의 거주자로 간주되므로 원고의 국외원천소득에 관하여 과세할 수 없고, 이는 한미조세협약 제4조 제4항²⁹⁾을 고려하더라도 마찬가지라고 보았다.

(가) 원고는 1999년·2000년에 우리나라 세법상 거주자인 동시에 미국 세법상 거주자에 해당하는데, 1992년경 미국으로 이주하여 그의 가족과 함께 항구적 주거를 형성하여 생활하였고, 사업목적상 우리나라에 체류하다가도 업무를 마치면 미국으로 돌아가 가족과 함께 거주하였으므로, 원고가 가족과 함께 거주한 항구적 주거는 미국에 있었다.

(나) 따라서 원고는 1999년·2000년에 한미조세협약 제3조 제2항에 따라 미국의 거주자로 간주된다. 우리나라와 미국의 과세당국이 원고의 중대한 이해관계 중심지가 1999년·2000년에 우리나라에 있었다고 인정하여 원고를 우리나라 거주자였다고 보기로 상호합의를 하였다거나, 한미조세협약 제3조 제2항 (a)호 등의 해석에 관하여 일반적 상호합의를 하였더라도, 위와 같은 판단에 영향이 없다.

(중략)

위에서 본 규정과 취지와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 판단을 누락하거나 한미조세협약의 해석이나 상호합의의 효력에 관한 법리 등을 오해한 잘못이 없다.

2 대법원 2018두60847

원고는 우리나라와 일본 모두에 항구적 주거를 두고 있으나, 원고와 인적 및 경제적

29) 본조 하기 (5)항을 제외한 이 협약의 어떠한 규정에도 불구하고 어느 체약국은, 이 협약이 효력을 발생하지 아니하였던 것처럼, 동 체약국의 시민 또는 거주자에 대하여 과세할 수 있다.

관계가 더욱 밀접하게 관련된 계약국은 우리나라가 아니라 일본이므로 한일 조세조약상 일본의 거주자로 보는 것이 옳다.

원고는 일본 프로구단에서 축구선수로 활동, 이 사건 회사는 원고와의 계약에 따라 위 3년의 기간 동안 원고와 그 가족을 위하여 가구와 세간이 갖추어진 일본에서의 주거와 승용차 등 생활에 필요한 물품을 제공하였다. (중략) 원고의 아버지는 적게는 53일, 많게는 112일까지 어머니는 적게는 90일, 많게는 129일까지 일본으로 건너가 이 사건 주거에서 생활하기도 하였다.

이렇듯 이 사건 주거는 원고의 단기체류를 위한 곳이 아니라 원고가 이 사건 회사와의 계약기간 동안 계속 머물기 위한 주거장소로서 원고와 그 가족이 장기간 계속하여 실제 사용하기도 하였다.

(중략) 원고는 이 사건 회사로부터 매년 00원의 연봉을 지급받았고, 구단 소재지에서 개최되는 각종 공공행사 등에 참여한 것으로 보인다. 이는 위 기간 동안 원고의 국외 체류일수가 평균 337일에 이르는 반면 국내 체류일수는 평균 28일에 지나지 않는 점을 보더라도 알 수 있다.

3 대법원 2016두37584

원고는 배우자와 함께 국내에 주민등록을 두고서 연평균 188일을 체류한 점, 원고는 사우디 내에는 유형자산을 소유하지 아니한 반면 국내에는 다수의 부동산을 소유하고 있는 점, 원고는 국내에서도 사우디법인의 경영과 관련된 중요한 사업상 의사결정을 한 점 등에 비추어 보면, 원고는 소득세법상 국내 거주자에 해당한다.

원고는 소득세법상 거주자인 동시에 사우디 소득세법상 사우디의 거주자인 이른바 '이중거주자'로서 원고의 항구적 주거는 우리나라와 사우디에 모두 있다고 할 것인데, 원고의 국내에서의 체류기간이 사우디에서의 체류기간보다 훨씬 긴 점, 원고와 그 배우자의 주요 재산이 국내에 있을 뿐 아니라 사우디법인 등으로부터 얻은 소득 중 대부분을 국내로 송금하여 원고와 가족들의 생활비 등 국내 생활관계에 사용한 점, 사우디법인의 주요 거래처가 대한민국 기업이 설립한 사우디 현지법인이고, 사우디법인과 관련된 주요 의사결정 중 상당수는 국내에서 이루어진 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고에게 인적 및 경제적 관계가 보다 밀접한 국가는 대한민국으로 보아야 한다.



II

금융자산 투자 관련



II

금융자산 투자 관련

Q4

재외동포가 한국으로 송금할 경우 한국 또는 미국 국세청에 자료가 통보되는가?
소액으로 쪼개거나 또는 여러 사람 이름으로 나누어 송금하는 경우 자료통보를
피할 수 있는가?

미국에서 송금을 중개하는 금융기관은 의심스러운 거래 또는 \$10,000를 초과하는
현금거래가 있었을 때 FinCEN 또는 IRS에 보고하여야 한다.

한국의 경우 건당 미화 \$10,000를 초과하는 금액이 국내로 송금될 경우 해당
외국환은행이 한국은행을 경유하여 국세청에 통보한다.

위와 같은 자금거래 보고(통보)는 국제적으로 표준적인 자금세탁방지 등을 위한 것으로서
정상적인 자금거래에 있어서는 전혀 걱정할 필요가 없다. 금액을 소액으로 쪼개거나, 여러
사람 이름으로 나누어 송금하는 경우 한국에서 외국환거래법 제16조 제3호 위반으로
처벌 받을 수 있고, 의심스러운 금융거래로 보아 미국 FinCEN 또는 한국 금융정보
분석원(FIU)에 보고되거나, 세무조사 대상으로 선정될 가능성이 높아지게 된다.

변칙적인 송금이 탈세·테러·조직범죄·마약·밀수 등과 관련된 경우에는 자금세탁범죄
(Money Laundering)에 해당되어 벌과금이 부과되거나 형사처벌을 받을 수 있다. 국내
송금자금에서 발생한 소득을 적법하게 IRS에 신고하지 않으면 탈세와 자금세탁범죄가
동시에 성립되는 점을 주의하여야 한다.

◆ 관계법령

- 특정 금융거래정보의 보고 및 이용 등에 관한 법률 제4조(불법재산 등으로 의심되는 거래의 보고 등)
- 외국환거래규정 제4-8조(국세청장 등에 대한 통보) 제1항 제3호
- 31 CFR 103.18 및 USC 5318(g), 31 CFR 103.22 및 31 USC 5313(a), 31 CFR 103.24
및 31 USC 5314

Q5

한국으로 송금할 때, 보내는 사람을 다른 사람 명의로 하는 경우(다른 사람 명의를 빌리는 경우) 문제점은 무엇인가?

영주권자 또는 시민권자가 본인의 자금을 한국으로 송금하면서 송금자를 다른 사람 명의로 하는 경우 거래를 중개하는 금융기관은 의심스러운 금융거래로 보아 미국의 FinCEN 또는 한국의 FIU에 SAR(Suspicious Activity Report) 또는 STR(Suspicious Transaction Report)을 보고할 의무가 있으며, SAR 또는 STR 보고가 되는 경우 세무조사 대상자로 선정될 가능성이 높아지게 된다.

다른 사람 명의를 이용하는 경우 그것이 탈세·테러·조직범죄·마약·밀수 등과 관련된 경우에는 자금세탁범죄(Money Laundering)에 해당되어 벌과금 및 형사처벌을 받을 수 있다. 한국 송금자금에서 발생한 소득을 적법하게 IRS에 신고하지 않으면 탈세와 자금세탁범죄가 동시에 성립되는 점을 주의하여야 한다.

또한 다른 사람 명의로 국내 송금한 자금을 향후 해외로 다시 송금하는 경우에 있어서 국내로 송금되어 온 자금의 출처가 문제될 수도 있으므로 처음부터 본인의 명의로 송금하는 것이 바람직하다.

◆ 관계법령

- 특정 금융거래정보의 보고 및 이용 등에 관한 법률 제4조(불법재산 등으로 의심되는 거래의 보고 등)

Q6

한국의 친인척 등 다른 사람 명의의 계좌로 송금할 수 있는가?
 다른 사람 명의의 계좌로 송금할 경우 문제점은 무엇인가?
 계좌 명의자에게 증여세가 과세되는가?

영주권자 또는 시민권자가 본인의 자금을 국내로 송금하면서 정당한 사유가 있는 경우에는(예를 들어 국내인에게 자금을 대여하는 경우, 대금을 지급하는 경우) 다른 사람 명의의 계좌로 송금할 수 있다.

그러나 본인이 한국에서 사용할 자금을 송금 편의를 다른 사람 명의의 계좌로 송금하는 경우 의심스러운 금융거래로 보아 거래를 증개하는 금융기관이 미국의 FinCEN 또는 한국의 FIU에 SAR(Suspicious Activity Report) 또는 STR(Suspicious Transaction Report)을 보고할 의무가 있으며, SAR 또는 STR 보고가 되는 경우 세무조사 대상으로 선정될 가능성이 높아지게 된다.

다른 사람 명의의 계좌를 이용할 경우 그것이 탈세·테러·조직범죄·마약·밀수 등과 관련된 경우에는 자금세탁범죄(Money Laundering)에 해당되어 벌과금 및 형사처벌을 받을 수 있다. 국내 송금 자금에 따른 소득을 적정하게 IRS에 신고하지 않으면 탈세와 자금세탁범죄가 동시에 성립되는 점을 주의하여야 한다.

영주권자 또는 시민권자가 본인의 자금을 한국의 친인척 등의 계좌로 송금한 후 그 자금을 송금한 사람이 사용하면 증여세 과세문제가 없으나, 송금한 금전을 3개월 이내에 돌려주지 않고, 계좌 명의자가 사용 또는 보유하거나 재산취득자금으로 사용하는 경우에는 한국과 미국에서 증여세가 과세된다.

위와 같이 다른 사람 명의의 계좌로 송금하는 경우 여러 가지 법적인 문제가 발생할 수 있을 뿐 아니라 송금한 자금을 계좌 명의자가 임의로 인출하여 사용할 수도 있는 등 위험부담이 크므로 타인 명의 계좌로 송금하지 않는 것이 바람직하다.

◆ 관계법령

· 상속세및증여세법 제2조(증여세 과세대상), 제4조(증여세 납세의무)

Q7

이민 오기 전부터 한국에서 가지고 있던 자금을 예치한 금융계좌도, 미국에 FBAR 보고의무가 있는가?

영주권자 또는 시민권자가 해외에 금융계좌를 가지고 있고, 1역년(Calendar Year) 동안 어느 시점이든 모든 해외 금융계좌 잔고의 합계액이 \$10,000을 초과하는 경우에는 당해 금융계좌에 예치된 자금을 미국에서 번 것이든 해외에서 번 것이든 상관없이 모두 FBAR 보고를 하여야 한다.

보고의무 예시

- ▶ 이민 오기 전부터 가지고 있던 아파트 월세가 통장에 들어오고, 잔고가 \$10,000를 넘은 경우 : 미국 국세청에 월세에 대한 소득세 신고를 하고, 계좌보유 사실 및 FBAR 보고를 하여야 함
- ▶ 한국의 계좌에 \$100,000 상당을 송금한 후 곧바로 인출하여(이자소득 없음) 아파트를 산 경우 : 계좌보유 사실 및 FBAR 보고만 하면 됨
- ▶ 한국에서 아파트를 판 돈 \$100,000 예금해 놓고 있는 경우(이자소득 있음) : 미국 국세청에 아파트 양도소득 및 계좌에서 발생한 이자소득을 신고하고, 계좌보유 사실 및 FBAR 보고를 하여야 함
- ▶ 상속받은 아파트를 전세 주고 있는 경우 : 전세금 자체는 세입자에게 반환할 채무로서 소득이 아니므로 소득세 신고의무는 없으나, \$10,000이 넘는 전세금을 예금한 경우 계좌보유 사실 및 FBAR 보고의무가 있으며, 부동산의 경우 FBAR 보고 의무는 없음

▶ 관계법령

- Report of Foreign Bank and Financial Accounts(FBAR)
- 31 USC §5321(a)(5); 31 USC §5322(a); IRC §7203, 7206, 7207; 31 Code of Federal Regulations(CFR) §103.24

Q 8

한국법인의 미국 지사 또는 현지법인에 파견된 직원은 한국에 있는 금융계좌에 대하여 미국에서 FBAR 보고를 하여야 하는가?

미국 지사 및 법인에 파견된 직원이라도, 미국 거주자의 요건에 부합하는 경우 예외 없이 FBAR 보고 의무가 발생한다. 따라서 미국 영주권을 취득하였거나, Substantial presence test를 충족하여 미국 거주자가 된 경우 소득세 신고와 함께 FBAR도 보고하여야 한다.

미국 거주자 판정기준은 “II. 미국의 거주자 및 비거주자” 참조.

◆ 관계법령

- 31 C.F.R. §103.11(z)
- IRC §7701(b)
- Report of Foreign Bank and Financial Accounts(FBAR)

Q9

한국의 예금계좌에서 이자가 발생한 경우 한국 또는 미국에서 어떤 납세의무가 있는지?

영주권자 또는 시민권자가 소유하는 한국의 예금계좌에서 이자가 발생한 경우 동 이자소득에 대하여 이자를 지급하는 한국 금융기관은 13.2%(소득세와 지방소득세)를 원천징수하게 된다.

이자소득의 경우에는 만기가 되어 현실적으로 이자를 지급받는 날, 이자를 원본에 가산하는 경우에는 그 원본에 가산한 날, 해약으로 인하여 이자를 지급받는 경우에는 그 해약일, 계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날에 이자소득이 발생한 것으로 본다.

미국 거주자는 전 세계 소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있으므로 한국에서 이자소득이 발생한 경우 다음 해 4월 15일까지 동 이자소득을 미국 내의 소득과 합산하여 미국 국세청에 신고하여야 한다. 미국에서 소득세액을 계산할 때 한국에서 납부(원천징수)한 세액은 외국납부세액으로 소득세액에서 공제 받을 수 있다. 한국에서 이자소득에 대한 소득세를 납부(원천징수)하였다 하더라도 미국에서 납세의무가 소멸되는 것이 아님을 유의하여야 한다.

이자를 원본에 가산하는 경우, 계약기간을 연장하는 경우 등은 사안에 따라 이자를 현실적으로 받지 않았지만 이자소득이 발생한 것으로 간주된 경우 미국 국세청에 이를 합산하여 신고하여야 한다.

영주권자 또는 시민권자가 해외에 금융계좌를 가지고 있는 경우에는 다음해 4월 15일까지 미국 국세청에 소득세를 신고할 때 소득세 신고서식(Form 1040)의 Schedule B, Part III에 계좌보유사실을 보고하여야 하며(Yes에 표시 및 보유국가 기재), 1역년(Calendar Year) 동안 어느 시점이든 모든 해외 금융계좌 잔고의 합계액이 \$10,000을 초과하는 경우에는 다음해 4월 15일까지 FinCEN에 전자신고를 통해서 FBAR 보고를 해야 한다. 또한 별도의 해외 금융자산 보고 (Foreign Financial Asset Reporting) 규정의 조건에 해당하는 경우 소득세 신고시 Form 8938을 첨부해 해외계좌 내역을 보고해야 한다.

◆ 관계법령

- IRC §61 • 소득세법 제16조(이자소득) • 소득세법 제119조(국내원천소득)
- 소득세법 제156조(비거주자의 국내원천소득에 대한 원천징수의 특례)
- 한미조세조약 제13조(이자)

Q 10

한국의 채권에 투자하여 얻는 이익은 세법상 어떻게 분류하며, 한국 또는 미국에서 어떤 납세의무가 있는가?

영주권자 또는 시민권자가 한국에서 채권에 투자하여 얻는 다음의 이익은 이자소득으로 분류하며, 한미조세조약에 의하여 한국에서 지급하는 자가 13.2%(소득세와 지방소득세)를 원천징수하게 된다.

- (1) 국가 또는 지방자치단체가 발행한 채권 또는 증권의 이자와 할인액
- (2) 내국법인이 발행한 채권 또는 증권의 이자와 할인액
- (3) 외국법인의 국내지점 또는 국내영업소에서 발행한 채권 또는 증권의 이자와 할인액
- (4) 일정한 요건을 갖춘 채권 또는 증권의 환매조건부 매매차익

미국에 거주하는 미국 영주권자 또는 시민권자가 한국에서 채권을 양도함에 따라 발생한 양도차익은 양도소득(Capital Gain)으로 분류하며(보유기간에 발생한 이자는 이자소득으로 분류), 한미조세조약 제16조의 규정에 의하여 한국에서 과세되지 않는다.

미국 거주자는 전 세계 소득에 대하여 납세의무가 있으므로 영주권자 또는 시민권자가 한국에서 채권에 투자하여 이자소득 또는 양도소득(Capital Gain)을 얻은 경우 다음 해 4월 15일까지 동 소득을 미국 내의 소득과 합산하여 미국 국세청에 신고하여야 한다. 미국에서 소득세를 계산할 때 한국에서 납부(원천징수)한 세액은 외국납부세액으로 미국 소득세액에서 공제 받을 수 있다. 한국에서 소득세를 납부(원천징수)하였다 하더라도 미국에서 납세의무가 소멸되는 것이 아님을 유의하여야 한다.

◆ 관계법령

- IRC §61, 901
- 소득세법 제16조(이자소득)
- 소득세법 제119조(국내원천소득)
- 소득세법 제156조(비거주자의 국내원천소득에 대한 원천징수의 특례)
- 소득세법 제156조의3(비거주자의 채권 등에 대한 원천징수의 특례)
- 한미조세조약 제13조(이자)
- 한미조세조약 제16조(양도소득)

Q 11

한국의 주식에 투자하여 얻는 이익은 세법상 어떻게 분류하며, 한국 또는 미국에서 어떤 납세의무가 있는지?

한국의 주식을 소유하고 있는 경우 동 주식 소유자에게 법인(주식발행법인)이 이익이나 잉여금의 일부를 분배하는 경우 동 분배금은 배당소득(Dividend)에 해당된다. 비거주자에게 배당을 하는 경우 배당금을 지급하는 한국 법인이 배당액의 16.5%(소득세 및 지방소득세)를 원천징수하게 된다.

주식을 양도하는 경우 양도가액에서 취득가액과 필요경비를 뺀 차액은 양도소득(Capital Gain)에 해당된다. 한국 증권시장(유가증권시장 또는 코스닥시장)에 상장된 주식으로서 장내에서 소위 소액주주가 양도하는 주식의 양도소득에 대하여는 한국 세법상 양도소득세가 과세되지 않는다. 또한 한국 세법상 주식 양도소득에 대하여 양도소득세가 과세되는 경우라 하더라도 미국 시민권자 또는 영주권자가 연간 183일 이상 한국에 거주하지 않는 한 미국 거주자의 지위에서 얻은 주식 양도소득이기 때문에 한미조세조약 제16조에 의거하여 한국에서 양도소득세가 과세되지 않는다.

따라서 영주권자 또는 시민권자는 극히 예외적인 경우를 제외하고는 한국의 주식에 투자하여 양도소득을 얻었다 하더라도 한국에서 세금을 납부하지 않게 된다.

시민권자와 영주권자 등 미국세법상 미국인은 일반적으로 전 세계 소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있으므로 한국에서의 과세여부에 상관없이 한국 배당소득이나 양도소득에 대하여 다음 해 4월 15일까지 미국 국세청에 신고하여야 한다. 이 경우 한국에서 납부한 세금이 있으면 제한적인 경우에 한해 미국에서 외국납부세액으로 미국 소득세액에서 공제 받을 수 있다.

◆ 관계법령

- IRC §61, 901
- 한미조세조약 제16조(양도소득)

Q 12

한국의 펀드에 투자하여 얻는 이익은 세법상 어떻게 분류하며, 한국 또는 미국에서 어떤 납세의무가 있는가?

미국에 거주하는 미국 영주권자 또는 시민권자가 한국내의 펀드에 투자하여 얻는 분배 이익은 일반적으로 배당소득으로 분류한다.

비거주자가 한국에서 배당소득을 얻은 경우 납세의무가 있으며, 배당금을 지급하는 자가 16.5%(소득세와 지방소득세)를 원천징수하게 된다.

시민권자와 영주권자 등 미국세법상 미국인은 일반적으로 전 세계 소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있으므로 한국의 펀드로부터 배당소득을 분배받은 경우 다음 해 4월 15일까지 동 소득을 다른 소득과 합산하여 미국 국세청에 신고하여야 한다. 이 경우 한국에서 납부한 세금은 외국납부세액으로 소득세액에서 공제받을 수 있다.

Passive Foreign Investment Company(PFIC)³⁰⁾로서 납세자가 Qualified Electing Fund election을 한 역외펀드, 파트너십으로 분류되는 역외펀드, 위임자 신탁(Grantor Trust)으로 분류되는 역외펀드 등에 투자한 미국납세자는 동 펀드가 현실적으로 이익의 분배 또는 배당을 하지 않더라도 동 펀드의 소득 중 일정 부분을 소득으로 인식하여 매년 소득세 신고 시 과세소득에 포함시켜 신고하여야 한다.

특히, 피지배외국법인(Controlled Foreign Company)으로 분류되는 역외펀드의 경우에는 미국 주주(US Shareholder)가 해당 역외펀드의 의결권 주식 또는 주식 가치의 10% 이상을 소유하거나 소유 한 것으로 간주되는 경우 동 펀드가 현실적으로 이익의 분배 또는 배당을 하지 않더라도 동 펀드의 소득 중 일정 부분을 소득으로 인식하여 매년 소득세 신고 시 과세소득에 포함시켜 신고하여야 하며, 2018년 이후 도입된 글로벌 무형자산 소득에 대한 과세체계인 Global Intangible Low Taxed Income(GILTI) 규정에 따라 그러한 역외펀드가 유형자산의 10%를 초과하는 소득을 인식하는 경우, 그 초과 소득을 미국주주의 과세소득에 포함시켜야 한다.

30) PFIC에 해당하는 역외펀드의 경우 납세자는 Qualified Electing Fund election을 할 수 있다. 이 election을 했을 경우, 납세자는 해당 펀드가 배당을 하지 않는 경우에도 펀드의 일정 소득을 매년 소득세 신고 시 과세소득에 포함시켜야 한다.

펀드는 일반적으로 매년 펀드의 결산서(Statement)를 투자자에게 보내주므로 동 결산서에서 소득으로 표시된 금액을 과세소득에 포함시켜 신고하면 된다.

2018년 세법 개정으로 외국법인 투자와 관련한 여러 세제가 바뀌었으므로, 역외펀드나 다른 기타 외국법인에 투자하고자 하는 경우에는 투자와 관련된 예상 세금과 세금 보고 의무 등에 대해 미리 세무 전문가와 상담하는 것이 바람직하다.

❖ 관계법령

- IRC §551, 552, 951~957, 1291~1297
- 소득세법 제17조(배당소득)
- 소득세법 제119조(국내원천소득)
- 소득세법 제156조(비거주자의 국내원천소득에 대한 원천징수의 특례)
- 한미조세조약 제12조(배당)

Q 13

한국에서 발생한 이자, 배당, 양도소득은 언제 미국에 신고하여야 하는가?
소득이 발생할 때 신고하지 않고 자금을 미국으로 회수할 때 신고할 수 있는가?

영주권자나 시민권자, 거주외국인 등 미국세법상 미국인은 매년 4월 15일까지 전년도에 발생한 전 세계 소득에 대하여 미국 국세청에 소득세 신고를 하여야 한다. 한국에서 이자, 배당, 양도소득에 대하여 세금을 납부(원천징수)하였다 하더라도 동 납부로 미국에서의 납세의무가 없어지는 것이 아니다. 미국에서 소득세를 계산할 때는 한국에서 발생한 이자, 배당, 양도소득을 합산하여 세액을 산출하고, 한국에서 납부한 세액은 외국납부세액으로 미국 소득세액에서 공제 받을 수 있다.

미국에서의 소득세 신고는 소득이 발생한 날을 기준으로 하는 것이며, 소득을 미국으로 회수하는 날을 기준으로 하지 않는다. 미국세법상 소득은 일반적으로 납세자가 소득을 지급받는 때 발생한(실현된) 것으로 본다.

이자소득의 경우에는 만기가 되어 현실적으로 이자를 지급받는 날, 이자를 원본에 가산하는 경우에는 그 원본에 가산한 날, 해약으로 인하여 이자를 지급받는 경우에는 그 해약일, 계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날에 이자소득이 발생한 것으로 본다.

배당소득의 경우에는 현금으로 배당을 지급받는 경우에는 그 지급받는 날, 펀드 등의 경우에는 그 이익을 지급받는 날, 펀드의 원본에 가산하는 경우에는 그 원본에 가산하는 날, 펀드의 계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날에 배당소득이 발생한 것으로 본다.

양도소득의 경우에는 원칙적으로 현금주의(Cash Basis)를 적용하여 대금을 받은 날에 소득이 발생한 것으로 본다. 부동산을 양도한 후 약정에 의하여 대금을 여러 과세기간에 걸쳐 나누어 지급받는 경우(Installment Sale)에는 각 약정된 금액을 지급받는 날에 양도소득이 발생한 것으로 본다.

◆ 관계법령

- IRC §1, 61, 901, 904.
- Treasury Regulation Section 1.1-1(b).

Q 14

한국의 예금, 채권, 펀드, 증권 등 금융자산에 원화로 투자하였는데, 이를 회수하는 과정에서 외화로 환전하면서 환차익을 얻은 경우 한국 또는 미국에서 어떤 납세의무가 있는가?

한국내의 예금, 채권, 펀드, 증권 등 금융자산에 원화로 투자하였는데, 이를 회수하는 과정에서 달러로 환전하면서 환차익을 얻은 경우 원화 기준으로는 가치변동이 없으므로 소득이 발생하지 않는다. 따라서 환차익에 대하여 한국에서 납세의무는 없다.

반면에 미국세법상 원화로 투자한 예금, 채권, 펀드, 증권 등으로부터 발생한 소득은 소득발생 당시의 환율에 의하여 미화로 환산하여 과세소득을 산정한다. 예를 들어 원화로 주식을 취득하였다가 매각한 경우 당해 주식의 취득가액을 취득 당시의 환율에 의하여 미화로 환산한 금액과 그 주식의 양도가액을 양도 당시의 환율에 의하여 미화로 환산한 금액의 차액으로 과세소득을 산정하게 되므로 환차익은 원칙적으로 투자자산에 대한 양도소득(Capital Gain)의 일부로서 과세 된다.

한편 한국 금융자산에 투자하여 얻은 소득을 원화로 보관하고 있다가 그 후에 달러로 환전하면서 그 동안의 환차익을 얻은 경우, 당해 환차익은 IRC §988에 따라 환전한 과세연도의 통상소득(Ordinary Income)으로 과세 된다.

위와 같이 환차익은 한국에서는 과세소득이 아니나, 미국에서는 과세소득이므로 환전한 연도의 과세소득으로 하여 다음해 4월 15일까지 미국 국세청에 신고하여야 한다.

◆ 관계법령

- IRC §988
- Treasury Regulation §1.988-1.
- Quijano v. The United States, 93 F.3d 26 (1st Circuit, 1996)

Q 15

한국에서 미국으로 송금하는 경우 신고의무가 있는가?
한국 국세청에 자료가 통보된다는데, 그 기준은?

현행 한국의 외국환 거래규정상 외화 등의 거래에 있어서 주요 신고의무 및 국세청에 자료를 통보하는 기준은 다음과 같다.

구 분	국세청 통보기한
<ul style="list-style-type: none"> 거주자가 1일 \$10,000 초과 환전 시 연간 \$10,000 초과 증여성 송금 연간 \$50,000 초과 해외예금 송금 연간 \$100,000 초과 유학경비(체재비) 송금 	전산망에 의하여 자동 통보
<ul style="list-style-type: none"> 거주자의 1만 달러 초과 휴대출국 	다음 달 10일
<ul style="list-style-type: none"> 해외직접투자 	다음 달 25일
<ul style="list-style-type: none"> 해외 신용카드 연간 \$10,000(통화인출 포함) 초과 사용자 외국에서 외국통화 인출 \$10,000 초과자 	다음 해 2월 20일
<ul style="list-style-type: none"> 해외 유학생, 체재자 등의 체재비, 여행경비, 신용카드 실적의 합계액이 \$100,000 초과자 	다음 해 3월 말

신고의무 이하의 금액은 자유롭게 송금할 수 있으나, 외국환 거래은행에 송금사유를 입증할 수 있는 서류를 제출하여야 하는 경우가 있다.

◆ 관계법령

- 외국환거래규정 제4-3조(거주자의 지급 등 절차 예외)
- 외국환거래규정 제4-8조(국세청장 등에 대한 통보)
- 외국환거래규정 제10-6조(신용카드 등에 대한 보고)

Q 16

영주권자 또는 시민권자가 한국에서 이자 및 배당소득(금융소득)을 얻은 경우 거주자 여부 및 금융소득 규모에 따른 소득세 신고납부 방법의 차이점은 무엇인가?

영주권자 또는 시민권자가 한국에서 비거주자에 해당하는 경우에는 한미조세조약에 의하여 소득을 지급하는 자(금융기관 등)는 한국에서 발생한 이자소득에 대하여 13.2%(소득세와 지방소득세)를 원천징수 및 납부하고, 한국에서 발생한 배당소득에 대하여 16.5%(소득세와 지방소득세)를 원천징수 및 납부한다. 따라서 비거주자는 한국 과세관청에 별도로 소득세를 신고 및 납부할 의무가 없다.

한편 영주권자 또는 시민권자가 한국 거주자에 해당하는 경우에는 한국 소득세법을 적용받으며, 전 세계에서 발생한 금융소득이 2천만원 이하 시에는 소득을 지급하는 자(금융기관 등)는 한국에서 발생한 금융소득에 대하여 15.4%(소득세와 지방소득세)를 원천징수 및 납부하고 영주권자 또는 시민권자가 한국 과세관청에 별도로 소득세를 신고 및 납부할 의무가 없다(금융소득 분리과세).

하지만 영주권자 또는 시민권자가 한국 거주자에 해당하고 전 세계에서 발생한 금융소득이 2천만원 초과 시에는 전 세계에서 발생한 모든 소득과 합산하여 소득세를 신고납부해야 한다(금융소득 종합과세).

금융소득 종합과세가 적용될 경우 영주권자 또는 시민권자의 소득규모에 따라 6.6%~49.5%(소득세와 지방소득세)의 세율이 적용된다. 다만, 금융소득에 대해서는 한국 소득세법상 세액계산 방법에 의하여 15.4%(소득세와 지방소득세) 미만의 세율은 적용되지 않는다.

다만 한국세법과 미국세법에 의하여 양국 모두의 거주자가 되는 경우 한미조세조약에 의하여 거주지국을 결정하게 되는데 이 때 미국 거주자로 최종 판정된다면 한국에서 금융소득 종합과세 대상에서 제외될 수 있다.

◆ 관계법령

- 소득세법 제1조의2(정의), 제14조(과세표준의 계산), 제62조(이자소득 등에 대한 종합과세 시 세액계산의 특례), 제127조(원천징수의무), 제129조(원천징수세율), 소득세법 시행령 제2조(주소와 거소의 판정), 제3조(거주자 판정의 특례), 제4조(거주기간의 계산), 한미조세조약 제12조(배당), 제13조(이자)

Q 17

미국 거주자가 한국 원천소득(이자, 배당, 사용료 등)을 지급받는 경우 한미조세 조약상 제한세율을 적용받기 위해서는 제한세율 적용신청서를 제출해야 한다고 하는데?

2012년 7월 1일 이후 비거주자·외국법인이 지급받는 이자, 배당, 사용료 등 한국의 국내원천소득에 대해 조세조약상 제한세율을 적용받으려면 제한세율 적용신청서를 원천징수의무자에게 제출하여야 한다. 제한세율을 적용받는 구체적인 적용방법은 다음과 같다.

(1) 제한세율 적용신청서 제출(실질귀속자 → 원천징수의무자)

한국 국내원천소득의 실질적 귀속자인 외국법인 또는 비거주자(이하 '실질귀속자')는 '제한세율 적용신청서'를 소득을 지급받기 전까지 원천징수의무자에게 제출하여야 한다. 실질귀속자가 제출한 '제한세율 적용신청서'는 최초로 제출된 날로부터 3년 내에는 다시 제출하지 아니할 수 있으며, 그 내용에 변동이 있는 경우에는 변동사유가 발생한 날 이후 최초로 한국의 국내원천소득을 지급받기 전까지 다시 제출하여야 한다.

(2) 원천징수의무자의 제한세율 적용방법

원천징수의무자는 '제한세율 적용신청서'에 기재된 실질귀속자의 거주지국 정보와 제한세율의 적용여부를 확인하여 제한세율을 적용한다. 원천징수의무자는 제출된 제한세율 적용신청서에 기재된 내용에 대하여 보완요구를 할 수 있으며 신청인이 이에 응하지 않는 경우 제한세율 적용을 배제할 수 있다.

(3) 기타 고려 사항

이전에 개설한 계좌의 경우에도 2012년 7월 1일 이후 제한세율 적용을 위해서는 제한세율 적용신청서 등을 제출 하여야 한다. 제한세율 적용신청서는 원칙적으로 원본을 접수하여야 하나, 원본 접수가 곤란한 경우 이메일, 팩스 등을 통한 사본접수도 가능하다. 제한세율 적용신청서 등 관련 서식의 영문본은 국세청 홈페이지에 게시된 관련 영문서식(참고용)을 이용하여 작성 가능하다.

◆ 관계법령

- 소득세법 제156조의 6, 소득세법 시행령 제207조의 8



III

부동산 투자 관련



III

부동산 투자 관련

Q 18

한국에서 상가, 오피스텔 등을 개인 또는 법인 명의로 취득하여 부동산 임대업을 하고자 하는 경우 어떻게 하여야 하는가?

영주권자 또는 시민권자가 한국에서 부동산임대업을 하는데 있어서 특별한 제한은 없다. 한국에서 부동산임대업을 하기 위해서는 임대업자 본인이나 위임장을 가진 제3자가 부동산의 소재지를 관할하는 세무서에 사업개시일 20일 이내에 사업자등록을 신청하면 된다.

부동산임대업 사업자등록을 위하여 필요한 서류는 다음과 같다.

- (1) 공통서류 : 본인 확인을 위한 신분증(외국인등록증 또는 여권 등), 임대 부동산의 등기부등본
- (2) 개인의 경우 : 사업자등록신청서, 납세관리인 설정신고서(사업자가 국내에 6개월 이상 체류하지 않는 경우 변호사·세무사·공인회계사 등을 납세관리인으로 선정하여야 함)
- (3) 영리법인(본점)의 경우 : 법인설립신고 및 사업자등록신청서, 법인등기부 등본, 주주 또는 출자자명세서
- (4) 외국법인 국내사업장의 경우 : 법인설립신고 및 사업자등록신청서, 본점의 등기에 관한서류, 정관사본, 지점등기부등본(국내에서 수행하는 사업 활동의 성격상 한시성이 있는 경우로서 상법상 등기할 의무가 없는 경우는 제외) 또는 국내 사업장의 사업영위 내용을 입증할 수 있는 서류, 외국기업 국내지사 설치신고서 사본, 국내사업장을 가지게 된 날의 재무상태표

◆ 관계법령

- 부가가치세법 제8조(사업자등록)
- 부가가치세법 시행령 제11조(사업자등록 신청과 사업자등록증 발급)

Q 19

본인의 자금으로 부동산을 사서 다른 사람 명의로 소유권이전등기를 할 수 있는가?
문제점은 무엇인가?

부동산에 관한 물건을 취득한 자가 친인척 등 다른 사람과 명의신탁약정을 체결하여 그 친인척 명의로 등기를 하게 되면 “부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률” 제4조에 의하여 그 등기는 무효가 된다.

더불어 다른 사람 명의로 소유권이전등기(명의신탁)를 한 사실이 확인되면 다음과 같은 과징금, 강제이행금 및 벌칙이 부과된다. 다만 배우자 명의로 부동산을 등기한 경우에 조세포탈, 강제집행의 면탈 및 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않는 경우에는 과징금 등을 면제한다.

(1) 과징금 : 과징금 부과 당시 부동산 평가액 × (㉠과 ㉡의 부과율 합계치)

㉠ 부동산 평가액 기준에 의한 부과율		㉡ 의무기간 경과기준에 의한 부과율	
5억 원 이하	5%	1년 이하	5%
5억 원 초과 30억 원 이하	10%	1년 초과 2년 이하	10%
30억 원 초과	15%	2년 초과	15%

(2) 이행강제금 : 과징금 부과 후 일정기간 경과 시까지 실소유자 명의로 환원하지 않는 경우에는 강제이행금 부과

- 1년 경과 시까지 실소유자로 환원하지 않은 경우 : 부동산평가액 10%
- 2년 경과 시까지 실소유자로 환원하지 않은 경우 : 부동산평가액 20%

(3) 벌칙 : 명의신탁자 및 수탁자에게 징역 또는 벌금 부과

- 명의신탁자 : 5년 이하 징역 또는 2억 원 이하 벌금
- 명의수탁자 : 3년 이하 징역 또는 1억 원 이하 벌금

한편 친인척 등은 자기 명의로 등기되어 있는 부동산을 언제든지 자유롭게 처분할 수 있고, 부동산의 실소유자가 재판에서 소유권을 주장할 수 없는 등 여러 가지 위험부담이 있으므로 특히 외국에 거주하는 영주권자 또는 시민권자는 다른 사람 명의로 부동산 등기를 하지 않는 것이 바람직하다.

❖ 관계법령

- 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조(명의신탁약정의 효력), 제5조(과징금), 제6조(이행 강제금), 제7조(벌칙)

Q20

본인 앞으로 부동산 소유권 이전등기를 할 때 국내에 납부하는 세금은?

매매, 상속, 증여 등을 원인으로 부동산 소유권을 취득하는 때에는 부동산 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 납부하여야 한다. 상속 또는 증여를 받은 경우에는 피상속인(사망자) 또는 수증자(증여를 받는 자)의 주소지 관할 세무서장에게 상속세 또는 증여세를 납부하여야 한다.

취득세의 과세표준은 취득당시의 가액³¹⁾으로 한다.

토지, 건물 등 일반 부동산에 대한 취득세율은 다음과 같다.

(1) 취득세율 : 표준세율³²⁾, 다만 별장·골프장·고급주택은 {표준세율+(중과기준세율인 2%×4)},
과밀억제권역내의 취득에 대하여는 {표준세율+(중과기준세율인 2%×2)}

(2) 취득유형별 취득세 표준세율

- 매매를 원인으로 취득하는 경우 : 농지 3.0%, 기타 부동산 4.0%

* 유상거래를 원인으로 주택 취득시

취득가액	세율
6억 이하	1%
6억 초과 9억 이하	(취득가액 * 2 / 3억 - 3) * 1 / 100 (소수점넷째자리까지 계산)
9억 초과	3%

- 증여를 원인으로 취득하는 경우 : 3.5%

- 상속을 원인으로 취득하는 경우 : 농지 2.3%, 기타 부동산 2.8%*

* 무주택 가구가 주택을 상속받은 경우에는 0.8%

- 소유권 보존등기를 하는 경우(원시취득) : 2.8%

- 공유물·합유물 및 총유물의 분할 : 분할로 인하여 받은 부동산가액의 2.3%

◆ 관계법령

• 지방세법 제11조(부동산 취득의 세율), 제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)

31) 취득자가 신고한 가액. 다만, 신고하지 않거나 신고한 가액이 지방세 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액

32) 적용시기 : 2011. 1. 1.이후 납세의무 성립분부터 적용

Q21

한국에서 부동산을 보유하는 경우 납부하여야 할 세금의 종류는 무엇인가?

구 분	재 산 세(지방세)	종합부동산세(국세)
과세대상	- 주택 - 토지	- 주택 - 토지(종합, 별도합산)
납세 의무자	- 6. 1. 현재 재산 소유자	- 6.1. 현재 재산세 납세의무자 중 - 주택 : (개인)9억원 초과 소유자, (법인)전부 - 종합합산토지 : 5억원 초과 소유자 - 별도합산토지 : 80억원 초과 소유자
과세권자	- 재산 소재지 관할 시장·군수·구청장	- 납세지 관할세무서장
과세방법	- 주택(부속토지) : 물건별 통합과세 - 토지 : 관내합산과세(과세대상 유형별 구분)	- 인별·유형별 전국합산 과세
과세표준	- 주택 : 공시가격×60% - 토지(종합, 별도) : 공시가격×70%	- 주택 : (공시가격 - 9억원*)×60% * 1세대 1주택 12억원, 법인 기본공제 0원 - 종합합산토지 : (공시가격 - 5억원)×60% - 별도합산토지 : (공시가격 - 80억원)×100%
세 율	- 주택, 토지(종합, 별도) : 3~4단계 누진세율 - 토지(분리과세) : 단일세율	- 주택 : 7단계 누진세율* * 법인 단일세율(법령에서 정하는 법인 제외) - 토지(종합, 별도) : 3단계 누진세율
납부기한	- 주택 : 7.16~7.31.(50%) 9.16~9.30.(50%) - 토지 : 9.16~9.30. - 기타 : 7.16~7.31.	- 12.1.~12.15.
징수방법	- 보통징수(부과징수)	- 부과징수 - 선택적 신고납부 가능
세부담 상한액	- 직전연도 세액 상당액의 150% (주택 105~130%)	- 직전연도 총세액 상당액의 150% - 법인은 제한 없음

Q22

영주권자 또는 시민권자가 한국에 가지 않고 부동산을 양도하고자 하는 경우 어떻게 하여야 하는가?

영주권자 또는 시민권자가 한국에 가지 않고 부동산을 양도하기 위해서는 대리인을 선임하여 그 대리인에게 부동산 매매계약 체결 권한, 부동산 소유권을 이전하는데 필요한 사무를 처리할 수 있는 권한을 위임하여야 한다.

대리인에게 권한을 위임하고자 하는 경우에는 위임장을 작성하여 대리인에게 교부하여야 한다. 위임장의 양식은 특별히 규정된 바 없으나, 매매 대상이 되는 부동산의 내역, 대리인의 인적사항, 대리인이 처리하여야 할 사무의 내용 등을 구체적으로 특정하여 기재하여야 한다.

부동산 매수인이 소유권 이전등기를 할 수 있도록 매도인이 교부하여야 할 서류는 등기필증(본인이 소유권을 취득할 때 교부받은 것), 주민등록등본(주소를 증명하는 서면), 인감증명 등이 있으며, 동 서류를 대리인이 발급받을 필요가 있을 때는 대리인에게 이를 발급받을 수 있는 권한을 위임하여야 한다.

◆ 관계법령

- 외국인 및 재외국민의 국내 부동산 처분 등에 따른 등기신청 절차(등기예규 제1686호)

Q23

영주권자 또는 시민권자가 한국에서 부동산을 양도하는 경우 한국 또는 미국에서 세금은 어떻게 되는가? 부동산 양도대금을 미국으로 가지고 오는 방법은?

미국에 거주하는 영주권자 또는 시민권자는 한국 부동산을 양도하는 경우 보유기간 중 발생한 양도소득에 대하여 먼저 한국에서 양도소득세를 납부하여야 한다.

시민권자와 영주권자 등 미국세법상 미국인은 일반적으로 전 세계 소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있으므로 양도일이 속하는 연도의 다음 해 4월 15일까지 한국에서의 부동산 양도소득을 미국 국세청에 신고하여야 한다. 이 경우 한국에서 납부한 양도소득세는 외국납부세액으로 미국 소득세액에서 공제 받을 수 있다.

영주권자가 한국 부동산을 양도하고 권리이전을 하기 위해서는 양수자에게 인감증명을 교부하여야 하는데, 인감증명을 신청할 때 세무서장을 경유하거나, 위임장이나 첨부서면에 본인이 직접 서명 또는 날인하였다는 뜻의 대한민국 재외공관의 공증을 받음으로써 인감증명의 제출을 갈음할 수 있다.

영주권자 또는 시민권자가 부동산 양도대금을 해외로 반출하고자 하는 경우에는 거래 외국환은행을 지정하고, 세무서장이 발급한 ‘부동산 매각자금 확인서’(확인서 신청일이 부동산 양도일로부터 5년 이내인 경우에 한함)를 거래 외국환은행에 제출하여야 하며, 반출대금이 미화 10만불을 초과하는 경우에는 세무서장이 발행한 자금출처확인서등(과거 3개월간 고용 등에 따른 소득범위 이내에서는 취득경위 입증서류 제출로 갈음)도 제출하여야 한다(2020.8.4.).

’20.7.1.부터 시민권자는 부동산을 양도한 경우 소유권 이전 등기를 위해서 “재외국민·외국인 부동산등 양도신고확인서”를 세무서장으로부터 발급받아 등기관서의 장에게 제출하여야 하며, 부동산 양도대금을 해외로 반출할 때 세무서장이 발급하는 부동산 매각자금 확인서가 필요하므로 부동산 소재지 관할세무서를 경유하여야 한다.

◆ 관계법령

- 외국환거래규정 제9-42조(신고절차) 제2항
- 외국환거래규정 제4-7조(재외동포의 국내재산 반출절차)

Q24

영주권자 또는 시민권자가 한국 부동산을 소유하고 있는 경우 미국 IRS에 그 사실을 신고하여야 하는가? 한국의 부동산을 다른 사람에게 빌려주고 전세 또는 월세를 받는 경우 그 소득을 미국 IRS에 신고하여야 하는가?

미국에 거주하는 영주권자 또는 시민권자가 한국 부동산을 소유하고 있는 경우 동 부동산에서 소득이 발생하지 않으면 부동산을 소유하고 있다는 사실을 IRS에 신고할 의무는 없다.

시민권자와 영주권자 등 미국세법상 미국인은 일반적으로 전 세계 소득에 대하여 소득세 신고의무가 있으므로 한국에서 부동산을 빌려 주고 월세를 받는 경우 그 소득을 매년 4월 15일까지 IRS에 미국 내의 소득과 합산하여 신고하여야 한다. 미국 소득세 신고서식(Form 1040) Schedule E, Part I에 월세를 받는 부동산의 소재지, 월세 소득 및 관련 비용 등을 기재하여야 한다. 이 경우에 한국에서 납부한 소득세는 외국납부세액으로 미국 소득세액에서 공제 받을 수 있으며, 한국에서 납부한 부가가치세, 부동산 관리비용, 수선비, 감가상각비 등은 비용으로 소득액 계산에서 공제받을 수 있다.

한국에서 부동산을 빌려 주고 전세보증금을 받는 경우 전세보증금은 임대차 종료 후 반환할 금액(일종의 채무)이므로 과세소득에 포함되지 않는 것으로 해석될 수 있다. 다만 전세보증금을 은행에 예금하여 이자소득을 얻는 경우에는 동 이자소득은 미국에 신고하여야 한다. 은행예금에 대해서는 소득세 신고서식(Form 1040)의 Schedule B, Part III에 계좌보유사실을 보고하고(Yes에 표시 및 보유국가 기재), 은행 예금이 \$10,000를 초과하는 경우에는 다음해 4월 15일까지 전자신고를 통해서 FinCEN에 FBAR 보고를 해야 한다. 또한 별도의 해외 금융자산 보고(Foreign Financial Asset Reporting) 규정의 조건에 해당하는 경우 소득세 신고시 Form 8938을 첨부해 해외계좌 내역을 보고해야 한다.

◆ 관계법령

- IRS Publication 527(Residential Rental Property(Including Rental of Vacation Homes))



IV

양도소득세 관련



IV 양도소득세 관련

Q25

비거주자의 한국 양도소득세는 어떻게 계산하는가?

한국세법상 국내사업장이 있는 비거주자가 국내주식과 그 밖의 유가증권(소득세법 제119조11호)을 양도하는 경우에는 종합과세로 종합소득세를 신고 납부하여야 하며, 국내사업장이 없는 비거주자는 분리과세로 완납적 원천징수를 하므로 양도소득세를 신고·납부하지 않는다.

한국세법상 비거주자가 부동산등을 양도하는 경우 거주자와 동일한 방법으로 세액을 계산하며, 양도소득세 세액 계산방법은 IV.한국의 양도소득세 4.과세표준 및 세액계산 부분을 참조(소득세법 제119조제9호)

다만 거주자와 비거주자의 경우 부동산등 양도소득세 계산 시 다음과 같은 차이가 있다.

비거주자는 부동산 양도시 1세대 1주택 비과세 (소득세법 제89조제1항제3·4호)가 적용되지 않는다. 다만 아래 요건을 충족하는 비거주자는 제외한다.

- ▶ 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우, 다만 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로 2년 이내에 양도하는 경우에 한함(소득세법시행령 제154조제1항 2호 나목)
- ▶ 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한함(소득세법시행령 제154조제1항2호 다목)

또한 비거주자는 장기보유특별공제(소득세법 제95조 제2항) 적용시 최대 80%의 특례 장기보유특별공제는 적용되지 아니하며, 최대 30%의 일반 장기보유특별공제만 적용된다. (소득세법 제121조제2항 단서)

❖ 관계법령

- 소득세법 제119조(비거주자 국내원천소득)제9호, 제11호
 - 소득세법 제89조(비과세 양도소득)제1항3호, 4호
 - 소득세법 제95조(양도소득금액)제2항
 - 소득세법 제121조(비거주자에 대한 과세방법)제2항 단서
-

Q26

비거주자가 한국 부동산을 양도한 경우 한국의 양도소득세는 어디에, 언제까지, 어떻게 신고·납부하여야 하는가?

한국세법상 비거주자의 양도소득세 납세지는 한국 국내사업장³³⁾의 소재지이며, 국내사업장이 없는 경우에는 국내원천소득이 발생하는 장소³⁴⁾이다. 따라서 비거주자는 한국 국내사업장 소재지 또는 국내원천소득이 발생하는 장소를 관할하는 세무서장에게 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

양도소득세 신고·납부는 예정과 확정으로 나뉘며, 예정신고·납부는 아래 표와 같다.

자산종류	신고·납부기한	적용시기
토지·건물, 기타자산 부동산에 관한 권리	양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내	-
부담부증여	증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내	'17.1.1. 이후 부담부증여부터
국내주식 등	양도일이 속하는 반기의 말일부터 2개월 이내	'18.1.1. 이후
국외전출자 국내주식 등	출국일이 속하는 말일부터 3개월 이내	'18.1.1. 이후

※ 국외주식 및 파생상품은 예정신고·납부의무가 없으며, 확정신고납부 의무만 있음.

'18년 신설된 국외전출자 국내주식등에 대한 양도소득세 신고는 출국일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 납세지 관할 세무서장에게 신고하면 된다.

당해 연도에 2회 이상 양도한 때에는 양도한 연도의 다음연도 5.1~5.31 중에 합산하여 확정신고·납부하여야 한다.

다만, 비거주자가 법인(내국법인 또는 외국법인)에게 부동산을 양도하는 경우에는 양수자인 법인이 양도가액의 10%와 실가에 의한 양도차익³⁵⁾의 20% 중 적은 금액을

33) 국내사업장이 2개 이상 있는 경우에는 주된 국내사업장

34) 양도자산의 소재지

원천징수³⁶⁾하여 다음 달 10일까지 원천징수의무자(양수자)의 납세지 관할 세무서장에게 납부하여야 한다. 비거주자는 ‘비거주자의 양도소득세에 대한 원천징수영수증’을 양수자로부터 교부받아 예정 또는 확정신고시 관할 세무서장에게 제출하여 원천징수세액을 기납부세액으로 공제받는다.

비거주자가 원천징수를 원하지 않거나 직접 신고·납부하고자 할 경우 또는 비과세·과세제외·과세미달 등에 해당되는 경우에는 ‘비거주자 양도소득 확인신청서’를 납세지 관할 세무서장으로부터 교부받아 양수자(취득자인 내국법인 또는 외국법인)에게 제출하면 양수자의 원천징수의무가 면제된다.

양도소득 과세표준 예정 또는 확정신고를 하는 자는 ‘양도소득 과세표준 예정(확정)신고 및 납부계산서’와 ‘양도소득금액계산명세서’에 증빙서류³⁷⁾를 첨부하여 신고기한 내에 납세지 관할 세무서장에게 제출하고, 국내 금융기관 등에 세액을 납부하여야 한다.

❖ 관계법령

- 소득세법 제105조(예정신고), 제110조(확정신고), 제118조의15(신고·납부)
- 소득세법 제156조(비거주자의 국내원천소득에 대한 원천징수의 특례)

35) 양도가액 - 취득가액 - 기타필요경비

36) 양도소득세의 10%에 상당하는 지방소득세는 별도

37) 예 : 토지대장 및 건축물대장등본, 토지 및 건물 등기부등본, 당해 자산의 매도 및 매입에 관한 계약서 사본 등

Q27

한국에서 부동산을 3년 이상 보유하는 경우 장기보유특별공제를 받는다고 하는데, 비거주자도 장기보유특별공제를 받을 수 있는가?
비거주자도 1세대의 1주택에 대한 장기보유특별공제 우대율을 적용받을 수 있는가?

장기보유특별공제는 보유기간이 3년 이상인 등기된 부동산을 양도하는 경우 및 조합원입주권을 양도하는 경우에 적용받을 수 있다.

장기보유특별공제액은 자산의 보유기간에 따라 양도차익의 6%~30%를 적용하며 1세대 1주택으로 3년 이상 보유하고, 2년 이상 거주한 경우 특례 공제율인 20%~80%를 공제한다.

비거주자는 소득세법 제121조제2항에 따라 1세대 1주택에 대한 장기보유특별공제율(20%~80%)은 적용되지 않고 일반 공제율인 6%~30%공제율만을 적용한다. 그러나 비거주자가 3년 이상 보유한 주택에 거주한 상태로 거주자로 전환되어 1세대 1주택을 양도하는 경우에는 특례 공제율(20%~80%)을 적용받을 수 있으며, 이 경우 보유기간은 거주자로서 보유기간만을 통산한다.

또한 비거주자가 민간건설임대주택, 민간매입임대주택, 공공건설임대주택, 공공매입 임대주택을 6년 이상 임대 후 해당 주택을 양도하는 경우 임대기간에 따라 매년 2%씩 추가로 공제한다(조세특례제한법 제97조의4, '14.1.1. 양도분부터).

장기보유특별공제액 계산시 적용되는 공제율은 아래 표와 같다.

◆ 장기보유특별공제율

보유기간	양도자산 유형별 공제율				
	일반부동산 (거주자/ 비거주자)	1세대 1주택		장기임대주택 ¹⁾ (거주자/비거주자)	장기일반민간 임대주택 ²⁾ (거주자)
		(보유)	(거주)		
3년 이상 4년 미만	100분의 6	100분의 12	100분의 12 ⁴⁾		
4년 이상 5년 미만	100분의 8	100분의 16	100분의 16		
5년 이상 6년 미만	100분의 10	100분의 20	100분의 20		
6년 이상 7년 미만	100분의 12	100분의 24	100분의 24	일반부동산에 2% 추가	
7년 이상 8년 미만	100분의 14	100분의 28	100분의 28	" 4% 추가	
8년 이상 9년 미만	100분의 16	100분의 32	100분의 32	" 6% 추가	50% ³⁾
9년 이상 10년 미만	100분의 18	100분의 36	100분의 36	" 8% 추가	
10년 이상 11년 미만	100분의 20	100분의 40	100분의 40	" 10% 추가	70% ³⁾
11년 이상 12년 미만	100분의 22	'20.1.1.부터 2년 이상 거주한 주택에 한하여 1세대1주택에 대한 장기보유특별공제율을 적용하고 2년 미만 거주시 일반 공제율 적용			
12년 이상 13년 미만	100분의 24				
13년 이상 14년 미만	100분의 26				
14년 이상 15년 미만	100분의 28				
15년 이상	100분의 30				

1) 장기임대주택(조특법§97조의4)

- 민간매입임대주택(민간임대주택법 §2③) : 1호 이상, 임대개시 당시 기준시가 6억원(수도권 밖 3억원) 이하
- 건설임대주택(민간임대주택법 §2②) : 2호 이상, 대지 298㎡ & 주택 연면적(공동주택은 연면적) 149㎡ 이하, 임대개시당시 기준시가 6억원 이하

2) 장기일반민간임대주택등(조특법 §97조의3)

- 전용 85㎡(수도권 제외 읍·면 100㎡) 이하, 보증금·월세 연 5% 인상을 제한('20.2.11. 이후 주택 임대차계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터는 연 기준 삭제) 및 임대개시일 당시 기준시가 6억원(비수도권 3억원) 이하인 공공지원민간임대주택(민간임대주택법 §2④)이나 장기일반민간임대주택(민간임대주택법§2⑤)

3) 임대주택에 대한 장기보유특별공제 특례는 '14.1.1. 이후 양도분부터 적용하고, 임대기간은 세무서와 구청에 임대주택으로 등록하여 임대를 개시한 날부터 기산

4) 1세대 1주택을 3년간 보유하였으나, 2년 이상 3년 미만 거주한 경우는 100분의 8 공제율 적용(합계 20% 공제)

◆ 관계법령

- 소득세법 제95조(양도소득금액) 제2항
- 조세특례제한법 제97조의3(장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세의 과세특례)
- 조세특례제한법 제97조의4(장기임대주택에 대한 양도소득세의 과세특례)

Q28

영주권자 또는 시민권자도 1세대 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있는가?
이민 올 때 한국에 두고 온 주택 1채를 언제까지 양도해야 1세대 1주택으로
비과세 혜택을 받을 수 있는가? 한국에서 1세대 1주택 비과세를 받은 경우 해당
양도소득에 대한 미국에서의 납세의무는 어떻게 되는가?

외국의 영주권자 또는 시민권자는 일반적으로 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 두지 않는 한 비거주자이므로 거주자에 국한하여 적용하는 1세대 1주택에 대한 비과세 혜택을 받을 수 없는 것이 원칙이다.

다만, 1세대가 출국일 및 양도일 현재 1주택만을 보유한 경우로서 해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국한 후 출국일(현지이주의 경우는 영주권 또는 그에 준하는 장기체류 자격을 취득한 날)부터 2년 이내에 당해 1주택을 양도하는 경우에는 비록 양도일 현재 비거주자일지라도 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하고 양도소득세가 비과세(양도가액 12억원 이하에 상당하는 양도차익에 한정됨)된다.

그러나 출국한 후 2년이 경과된 뒤에 주택을 양도하는 경우에는 출국일 현재 이미 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 경우일지라도 비과세 특례규정이 적용되지 아니한다.

시민권자와 영주권자 등 미국세법상 미국인은 일반적으로 전 세계 소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있으므로 양도일이 속하는 날의 다음 해 4월 15일까지 한국에서의 부동산 양도소득을 합산하여 미국 국세청에 신고하여야 하며, 한국에서 양도소득세를 납부한 경우 이에 상당하는 금액은 미국에서 외국납부세액으로 공제받을 수 있다. 한국에서 1세대 1주택으로 비과세를 받았다고 하더라도 한국에서의 부동산 양도소득을 미국 국세청에 합산하여 신고하여야 하며, 이 경우에 한국에서 납부한 세액은 없으므로 미국에서 공제받을 외국납부세액은 없다.

◆ 관계법령

- 소득세법 제89조(비과세 양도소득) 제1항 제3호
- 소득세법 시행령 제154조(1세대 1주택의 범위) 제1항 제2호 나목
- 소득세법 제121조(비거주자에 대한 과세방법) 제2항 단서

Q 29

1세대 1주택 비과세 대상이 아닌데, 한국에 돌아가서 일정기간 거주하는 경우 비과세 혜택을 받을 수 있는가?

거주자 상태에서 국내 소재 1주택을 취득하고 비거주자가 되었다가 다시 거주자가 되거나, 비거주자 신분 상태에서 국내소재 1주택을 취득한 후 거주자가 된 경우, 양도일 현재 1세대가 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 거주자 신분에서 당해 주택을 2년 이상 보유한 경우(취득 당시 조정대상지역 내 주택은 거주요건 필요) 양도소득세가 비과세(양도가액 12억원 이하에 상당하는 양도차익에 한정됨)된다.

비거주자가 국내에 183일 이상 거주함으로써 거주자로 신분이 전환된 경우에 있어서 1세대1주택 비과세 적용을 위한 보유기간의 계산은 거주자 신분에서의 보유기간을 모두 통산하여 계산하며, 비거주자였던 기간은 제외한다.

다만, 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 1세대1주택 비과세 적용을 위한 보유기간 및 거주기간의 계산은 비거주자로서 보유기간 및 거주기간을 통산한다.

거주자에 해당하는지의 여부는 한국 내 거주기간 한국에 직업이 있는지 여부, 다른 가족의 거주지 및 재산보유 상태 등을 종합적으로 고려하여 결정한다.

◆ 관계법령

- 소득세법 제89조(비과세 양도소득) 제1항 제3호
- 소득세법 시행령 제154조(1세대 1주택의 범위) 제1항 제2호 나목, 제8항 제2호

Q 30

1세대 1주택 비과세 혜택은 12억원까지만 적용된다고 하는데, 주택 양도가액이 12억원을 초과하는 경우 양도차익은 어떻게 계산하는가? 장기보유특별공제액은 어떻게 계산하는가?

1세대 1주택 비과세 규정은 주택과 이에 부수되는 토지의 양도 당시 실지거래가액이 12억원 이하인 경우에 적용되며, 12억원을 초과하는 고가주택인 경우에는 12억원을 초과하는 부분에 상당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세를 납부하여야 한다.

1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 고가주택의 과세대상 양도차익 계산방법은 다음과 같다.

1세대 1주택인 고가주택에 적용될 과세대상 양도차익	=	양도차익	×	$\frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$
1세대 1주택인 고가주택에 적용될 장기보유특별공제액	=	과세대상 양도차익	×	보유기간별 공제율

거주자가 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 고가주택을 양도할 경우의 장기보유특별공제액은 위 과세대상 양도차익에 보유기간별 공제율(등기된 3년 이상 보유주택에 한정하여 20%~80%)을 곱하여 계산한다. '20.1.1. 이후 양도하는 분부터는 2년 이상 거주한 경우에 한해 10년 최대 80%의 장기보유특별공제율을 적용하며, 2년 미만 거주시 15년 최대 30%의 장기보유특별공제율을 적용하고, '21.1.1. 이후 양도분부터는 기존 보유기간별 공제율(연 8%)을 보유기간별 공제율(연 4%)과 거주기간별 공제율(연 4%)로 나누어 장기보유특별공제율을 적용한다.

그러나 비거주자 상태에서 취득한 주택을 비거주자 상태에서 양도하거나, 국내에 1주택 소유한 1세대가 출국일부터 2년이 지나 주택을 양도하는 경우로서 양도일 현재 비거주자인 경우에는 1세대 1주택 비과세 혜택을 적용받지 못하므로 위 산식을 적용하지 않고 전체 양도차익에 대하여 과세된다. 또한 비거주자인 경우에는 장기보유특별공제액을 계산할 때 특례공제율이 아닌 일반공제율 6%~30%를 적용한다.

◆ 관계법령

- 소득세법 제95조, 동법 시행령 제160조(고가주택에 대한 양도차익 등의 계산)

Q31

비거주자가 혼인 또는 상속으로 2주택을 보유하게 된 상태에서 주택을 양도하는 경우 한국의 양도소득세는 어떻게 되는가?

한국 거주자의 경우에는 1주택을 보유한 자가 1주택을 보유한자와 혼인함으로써 1세대 2주택이 되는 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 그 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세 해당 여부를 판정하여 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 경우 양도소득세를 비과세 한다. 그러나 비거주자의 경우에는 한국 출국일 및 양도일 현재 모두 1주택을 보유하고 일정요건을 충족하는 1세대로서 한국 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에만 비과세 혜택을 부여하므로 혼인으로 인하여 양도일 현재 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우에는 2주택 모두 양도소득세 과세대상이 된다.

거주자의 경우에는 1주택(이하 ‘일반주택’이라 함)을 보유하고 있다가 상속주택 1채³⁸⁾를 상속받아 2주택을 보유하다가 일반주택을 양도하는 경우 1세대 1주택으로 보아 비과세 해당 여부를 판정하여 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 경우 양도소득세를 비과세한다. 그러나 비거주자의 경우에는 한국 출국일 및 양도일 현재 모두 1주택인 경우로서 한국 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에만 비과세 혜택을 부여하므로 상속으로 인하여 양도일 현재 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우에는 2주택 모두 양도소득세 과세대상이 된다.

◆ 관계법령

- 소득세법 제89조(비과세 양도소득) 제1항 제3호, 같은 법 시행령 제154조(1세대 1주택의 범위)

38) 상속주택이 1채인 경우 그 주택, 상속주택이 2주택 이상인 경우 피상속인의 소유기간이 긴 주택, 거주기간이 긴 주택, 상속개시일 현재 거주주택, 기준시가가 가장 높은 주택, 상속인이 선택한 주택 順으로 순차 적용

Q 32

비거주자가 보유하던 주택이 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발 또는 재건축이 시행되어 신축 완성된 주택을 양도할 경우 한국의 양도소득세는 어떻게 되는가?

국내에 1주택만 소유하고 있던 1세대가 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발·재건축 정비사업 시행 중에 해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국하여 비거주자인 상태에서 재개발·재건축으로 완성된 신축주택을 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우로서 양도일 현재 등기된 주택인 때에는 보유·거주기간에 관계없이 1세대 1주택으로 보아 양도소득세가 비과세(양도실가 12억원 초과분에 상당하는 양도차익은 과세)된다.

그러나 재개발·재건축조합의 조합원의 지위를 승계(승계조합원)하여 중도금을 불입하던 중 위의 사유로 출국한 후 비거주자인 상태에서 완성된 주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세된다.

또한 완성된 주택을 양도하는 것이 아니라 조합원입주권³⁹⁾을 양도하는 경우에는 양도자산이 주택이 아닌 부동산을 취득할 수 있는 권리이므로 양도소득세가 과세된다.

◆ 관계법령

- 소득세법(2016.12.20. 개정된 것) 제89조제1항 제4호
- 소득세법 시행령 제154조 제1항 제2호 나목, 제155조 제17항(2017.2.3. 개정 전)

39) 조합으로부터 받은 입주자로 선정된 지위

Q 33

비거주자가 소유하고 있던 주택을 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발 또는 재건축 정비사업조합에 양도하고 현금으로 청산금을 받는 경우 한국의 양도소득세는 어떻게 되는가?

주택 소유자는 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발 또는 재건축 정비사업이 진행될 때 정비사업조합에 제공한 기존 부동산의 평가액(예 : 7억원)이 분양예정가(예 : 3억원)보다 큰 경우에는 조합원입주권⁴⁰⁾과 청산금(4억원, 일부 양도로 봄)을 재개발·재건축 정비사업조합으로부터 지급받게 된다.

비거주자가 관리처분계획인가일 전에 기존 부동산을 양도하거나, 관리처분계획인가일 이후에 청산금을 지급받은 경우로서 관리처분계획인가일과 건물(주택) 멸실일 중 빠른 날 현재 1세대 1주택 비과세 요건(비거주자가 출국일로부터 2년 이내 양도하고 출국일 및 양도일 현재 1주택인 경우로 한정)을 충족한 경우에는 양도일 현재 비거주자일지라도 양도가액 12억원 이하에 상당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세가 비과세된다.

그러나 주택 소유자가 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하지 못하거나, 지상건축물이 주택이 아니거나, 비과세 요건을 충족하더라도 양도가액 중 12억원을 초과하는 부분에 상당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세 납세의무가 있다. 다만, 정비기반시설을 수반하는 정비구역의 토지 등을 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도일 현재 비거주자라도 산출된 양도소득세의 10%⁴¹⁾를 감면받을 수 있다.

지급받은 청산금(일부 양도로 보는 부분)에 대한 양도차익 계산방법은 다음과 같다.

* 지급받은 청산금에 상당하는 양도차익 =

$$\text{관리처분계획인가 前 양도차익} \times \frac{\text{지급받은 청산금}}{\text{기존건물과 그 부수토지의 평가액}}$$

$$\text{관리처분계획인가 前 양도차익} = \text{기존건물과 그 부수토지의 평가액} - \text{기존건물과 그 부수토지의 취득가액} - \text{기타 필요경비}$$

◆ 관계법령

- 소득세법 시행령 제155조 제17항, 제166조 제1항

40) 조합으로부터 받은 입주자로 선정된 지위

41) 일반채권보상은 15%, 3년 이상 만기보상채권은 30%, 5년 이상 만기보상채권은 40%

Q 34

비거주자가 한국에 소재한 상가, 토지 등을 양도한 경우 한국에서 양도소득세를 내는가? 장기보유특별공제는? 세율은?

한국 비거주자가 한국에 소재하는 상가(그 부수토지 포함) 및 토지⁴²⁾를 양도하는 경우 양도소득세 과세대상이다.

토지를 양도하는 경우 당해 토지가 비사업용 토지에 해당하는 경우에는 2016.12.31.까지는 장기보유특별공제를 받을 수 없었으나, 2017.1.1.부터는 적용받을 수 있다. 비사업용 토지에 대한 중과세율(60%) 적용도 2015.12.31.까지 유예하였다가 2016.1.1.부터는 기본세율에 10%p를 더한 세율을 적용하고 있다.

다만, 한시적인 소득세법 개정에 따라 2009.3.16.부터 2012.12.31. 중에 취득하거나 2009.3.16.부터 2013.12.31. 중에 양도하는 자산에 대하여는 중과를 한시적으로 완화하여 기본세율⁴³⁾을 적용한다.

양도하는 토지가 비사업용 토지에 해당되는지 여부는 토지의 지목, 보유기간, 기간별 토지의 용도, 도시지역 편입 여부, 사업 관련성 여부 등을 기준으로 판단하며, 구체적인 내용은 관련 서류⁴⁴⁾ 전문가에게 문의하여 확인하는 것이 바람직하다.

* 대지(농지, 임야, 목장용지 외의 토지)의 비사업용 토지 판단

- 일정기간 동안 지방세법에 따른 재산세 종합합산 과세대상인 토지는 비사업용 토지에 해당함.
- 한편, 일정기간 동안 지방세법에 따라 재산세가 비과세 되거나 면제되는 토지, 재산세 별도합산 과세대상 또는 분리과세 대상이 되는 토지는 비사업용 토지에서 제외됨.
- 또한 지방세법상 재산세 종합합산과세대상인 경우에도 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지(소득세법 시행령 제168조의11 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말함)는 비사업용 토지에서 제외됨.

◆ 관계법령

- 소득세법 제104조(세율) 제1항, 제104조의3(비사업용 토지의 범위)
- 소득세법 시행령 제168조의6~제168조의14

42) 공부상 지목에 관계없으며 타인소유 주택의 부수토지를 포함

43) 6~45%, 보유기간 2년 미만은 40%, 1년 미만은 50%, 미등기 양도자산은 70%

44) 토지대장, 토지등기부등본, 재산세 과세내역 등

Q 35

비거주자가 한국에 있는 농지, 목장용지, 임야 등을 양도하는 경우 비사업용 토지 해당하는지? 상속받은 경우는 어떻게 되는가?

비거주자가 토지 소재지에서 거주하면서 직접 경작⁴⁵⁾ 하지 않은 농지, 목장용지, 임야 등을 양도하는 경우 비사업용 토지에 대한 중과세율(기본세율+10%p)이 적용된다.

다만, 피상속인인 직계존속 또는 배우자가 8년 이상 토지소재지에 거주하면서 직접 경작한 농지, 목장용지, 임야 등*을 상속받은 경우 비사업용 토지로 보지 아니하며

* 양도 당시 도시지역 안의 토지는 제외하나 도시지역 내 녹지지역 및 개발제한구역 안의 토지는 포함

피상속인인 직계존속 또는 배우자가 8년 이상 재촌자경하지 않은 농지*를 상속받은 경우에도 그 상속개시일로부터 5년 이내 양도하는 경우에는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

* 시지역 중 주거·상업·공업지역에 소재하는 농지로 도시지역에 있는 농지는 제외

◆ 관계법령

- 소득세법 제104조의3(비사업용 토지의 범위), 소득세법 시행령 제168의 8(농지의 범위 등),
- 소득세법 시행령 제168의14(부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 않는 토지의 판정기준 등)

45) 직접 경작이란 농작업에 상시 종사하거나 농작업을 위한 노동력의 50% 이상을 자기노동력으로 농작물을 재배하는 것을 말함

Q 36

비거주자가 소유하던 한국의 부동산이 공익사업용으로 수용 또는 협의매수된 경우 한국에서 세무 문제는?

비거주자가 소유하고 있던 한국의 토지 또는 건물이 수용 또는 협의 매수되는 경우 한국에서 양도소득세 대상이나, 2026.12.31.까지 공익사업용으로 협의 매수 또는 수용된 경우로서 일정한 조건⁴⁶⁾을 갖춘 경우에는 양도소득세의 10%⁴⁷⁾를 감면받을 수 있다.

다만, 감면세액은 1개 과세기간 또는 5개 과세기간별로 감면한도액⁴⁸⁾이 있으며, 동일한 양도 자산에 대하여 2개 이상의 감면규정이 동시에 적용되는 경우에는 그 중 어느 하나의 감면 규정을 양도자가 선택하여야 함에 유의하여야 한다.

한편, 공익사업용 토지 등에 대한 세액감면을 받은 경우에는 그 감면세액의 20%에 상당하는 농어촌특별세를 납부하여야 한다.

구체적인 감면대상, 감면한도, 감면요건, 감면율, 감면한도, 감면세액 계산방법 등에 관한 사항은 국세상담센터 또는 세무사·공인회계사 등 전문가에게 문의하여 확인하는 것이 바람직하다.

◆ 관계법령

- 조세특례제한법 제77조(공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면), 제127조(중복지원의 배제), 제133조(양도소득세 및 증여세의 감면의 종합한도)

46) 양도 자산이 양도일 현재 미등기 자산에 해당하지 않으며 사업인정 고시일부터 소급하여 2년 이전에 취득하여야 함

47) 2016.1.1.~ 현재 : 채권 보상분 15%, 3년 이상 만기 특약 채권보상분 30%, 5년 이상 만기 특약채권 보상분 40%
2014.1.1.~2015.12.31. : 현금보상분(15%), 채권보상분(20%), 만기채권보상분(30%, 40%)
2013.12.31. 이전 양도시 : 현금보상분(20%), 채권보상분(25%), 만기채권보상분(40%, 50%)

48) 공익사업용 수용 또는 협의매수에 따른 감면종합한도 : (1과세기간) 1억원, (5과세기간) 2억원(18.1.1.이후 양도분부터 2억원으로 일원화)

Q37

영주권자 또는 시민권자가 한국 부동산을 양도한 경우 미국에서도 세금을 내야 하는가?

한국 비거주자가 한국 내 부동산을 양도한 경우 보유기간 중 발생된 양도소득에 대하여 먼저 한국에서 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

시민권자와 영주권자 등 미국세법상 미국인은 일반적으로 전 세계 소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있으므로 양도일이 속하는 연도의 다음 연도 4월 15일까지 한국에서의 부동산 양도소득을 합산하여 미국 국세청에 신고하여야 한다. 이 경우 한국에서 납부한 양도소득세는 외국납부세액으로 미국 소득세액에서 공제받을 수 있다.

대부분의 경우에 있어서 한국에서 납부한 세액을 미국세액 산출 시 공제하게 되면 미국에서 추가 납부할 세액은 없을 뿐만 아니라, 양도대금을 미국으로 가져 올 때 자금출처가 되므로 미국 국세청에 신고하는 것이 바람직하다.

미국세법상 미국인은 일반적으로 거주하고 있는 주 소득에 대하여 주소득세 (State Income Tax)를 납부해야 하고, 양도소득세는 일반적으로 거주지에서 발생한 소득으로 간주하여 미국 주정부에 추가적인 소득세를 납부하여야 한다. 국내 부동산 양도와 관련하여 한국에서 납부한 소득세는 일반적으로 주소득세 계산시 외국납부세액으로 공제받을 수 없다.

한국에서 비과세(예 : 1세대 1주택 비과세), 세액감면 등을 받았다 하더라도 미국에서는 해당 양도소득에 대하여 납세의무가 있다. 이 경우에 미국에서 외국납부세액으로 미국세액에서 공제할 수 있는 세액이 없거나 적어지게 되는 것이다.

Q 38

한국에서 부동산을 양도한 경우 미국에 어떻게 신고하여야 하는가? 부동산 양도 당시에 신고하지 않고 대금을 미국으로 가져올 때 신고할 수 있는가?

미국 거주자가 한국에서 부동산을 양도한 경우 양도소득이 발생한 날이 속하는 연도의 다음연도 4월 15일까지 미국 IRS에 동 양도소득을 신고하여야 하는 것이며, 대금을 미국으로 가져올 때까지 신고를 연기할 수는 없다.

미국의 양도소득세는 원칙적으로 현금주의(Cash Basis)를 적용하여 대금을 받은 날에 소득이 발생한 것으로 본다. 부동산을 양도한 후 소유권을 이전하고 약정에 의하여 그 후에 대금을 여러 과세기간에 걸쳐 나누어 지급받는 경우(Installment Sale)에는 약정에 따라 지급받는 날에 양도소득이 발생한 것으로 본다.

한국에서는 양도일(대금청산일과 소유권이전등기접수일 중 빠른 날)의 말일부터 2월 이내에 납세지 관할세무서장에게 예정신고·납부하여야 하며, 당해 연도에 2회 이상 양도한 때에는 양도한 일이 속하는 연도의 다음연도 5.1~5.31 중에 합산하여 확정신고·납부하여야 한다. 대금을 분할하여 수령하는 경우에도 한국에서는 대금 청산일과 부동산 소유권이전등기접수일 중 빠른 날을 양도일로 보아 양도소득세를 신고하여야 한다.

Q 39

영주권자 또는 시민권자가 한국 또는 미국에서 납부한 양도소득세에 대하여 상대방 국가에서 외국납부세액 공제가 가능한가?

한국 비거주자가 한국내 재산을 양도한 경우 한국 법령에 의하여 양도소득세를 납부하여야 한다. 한편 시민권자, 영주권자, 거주외국인 등 미국 세법상 미국인은 일반적으로 전 세계 소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있으므로 양도일이 속하는 연도의 다음 연도 4월 15일까지 한국에서의 부동산 양도소득을 합산하여 미국 국세청에 신고하여야 한다. 이 경우 한국에서 납부한 양도소득세액을 미국에서 외국납부세액으로 소득세액에서 공제받을 수 있다.

그러나 일반적으로 한국에 납부한 소득세는 주소소득세 납부시 외국납부세액으로 공제받을 수 없다.

미국 영주권자 또는 시민권자가 한국 내에 계속하여 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 경우로서 미국에 있는 아래 재산을 양도한 때에는 비록 당해 재산이 미국에 소재하더라도 양도일 현재 거주자 신분이므로 한국 세법에 의하여 양도소득세를 납부하여야 한다.

이 경우 미국에서도 동일한 양도소득에 대하여 과세되므로 이중과세 방지를 위하여 미국에서 납부한 소득세를 한국에서 양도소득세를 계산할 때에는 법정신고기한 내에 신고한 경우에 한하여 외국납부세액공제를 받을 수 있다.

◆ 한국의 양도소득세 과세대상 자산

자산구분	자산유형별 종류
부동산	· 토지·건물
부동산에 관한 권리	· 부동산을 취득할 수 있는 권리(미등기자산 포함) · 지상권·전세권·부동산임차권(등기여부 불문)
기타 자산	· 특정주식 등
	· 사업용고정자산과 함께 양도되는 영업권
	· 특정시설물이용권 및 관련주식 등
	· 부동산과다보유법인 주식 등 · 토지·건물과 함께 양도하는 이촉권

◆ 관계법령

- 소득세법 제118조의2(양도소득의 범위), 제118조의6(외국납부세액의 공제)

Q 40

한국에 있는 부모가 한국 소재 주택을 처분하여 미국에 거주하는 자녀에게 현금으로 증여하는 경우 한국에서 어떤 세금을 부담하여야 하는가? 부모가 주택을 증여하고 자녀가 양도하는 경우와 세금 차이는 없는가?

부모가 주택을 처분하는 경우 당해 주택이 비과세 대상인 1세대 1주택에 해당되지 아니하면 양도소득세가 과세된다. 당해 주택이 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하더라도 양도가액 12억원을 초과하는 부분에 상당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세가 과세된다. 또한 부모가 미국에 거주하는 자녀에게 현금을 증여하기 위하여 송금하는 경우 증여받은 자녀(수증자)는 한국에서 증여세 납세의무가 있으며, 송금한 부모(증여자)는 증여세 연대납세의무를 지게 된다.

부모가 보유한 주택을 자녀에게 증여하는 경우 증여받은 자녀는 당해 주택의 증여 당시의 재산가액에 대하여 한국에서 증여세 납세의무가 있다. 증여받은 재산을 자녀가 양도하는 경우 자녀가 비거주자이므로 1세대 1주택 여부와 관계없이 항상 양도소득세가 과세된다. 또한, 자녀가 부모로부터 2023.1.1 이후 증여받은 주택을 증여등기접수일부부터 10년 이내(2022.12.31. 이전 증여받은 주택은 5년 이내)에 양도하면 부모의 당초 취득가액을 자녀의 취득가액으로 하여 양도소득세가 과세되는 특례가 적용될 수 있으니 유의해야 한다. 이 경우 당해 주택을 증여받으면서 자녀가 부담한 증여세 산출세액은 필요경비로 공제한다.

또한 수증자가 증여받은 날 이후 지출한 자본적 지출액만 필요경비로 인정되고, 증여자가 지출한 자본적 지출액은 필요경비로 인정되지 않았으나, 2024.1.1. 이후 양도분부터는 증여자가 지출한 자본적 지출액도 양도소득세 필요경비로 인정된다.

두 사례 중 어느 경우에 세금부담이 적은지는 실제 세액을 계산하여 비교하여야 알 수 있으나, 일반적으로 거주자인 부모가 1세대 1주택 비과세 요건에 해당하는 경우 주택을 양도하면 1세대 1주택 비과세 혜택을 볼 수 있으므로 전체적인 세금 부담이 적을 수 있다.

◆ 관계법령

- 상속세및증여세법 제2조(증여세 과세대상)
- 소득세법 제97조의2(양도소득의 필요경비 계산 특례)

Q41

부부 등이 공동명의로 부동산을 취득하면 양도소득세 세부담을 줄일 수 있는가?

공동명의로 취득한 부동산을 양도하는 경우 양도소득세가 공동명이자 각각에 대해 별도로 계산됨에 따라 현행 누진세율 체계 하에서는 단독명의로 취득하여 양도하는 경우에 비해 세부담을 줄일 수 있다⁴⁹⁾.

예를 들어 남편 단독명의로 2채의 아파트를 소유하다가 2023년 3월⁵⁰⁾에 아파트 1채를 양도하는 경우 과세표준이 2억이라고 가정할 때 세금을 5,606만원 정도 내야 하지만, 부부가 1/2 지분 공동명의로 취득한 경우 부부 각각의 과세표준은 1억원으로 세금이 3,912만원(1인당 1,956만원)정도가 되어 세부담을 줄일 수 있다.

◆ 관계법령

• 소득세법 제104조(양도소득세의 세율), 제55조(세율), 제103조(양도소득기본공제)

49) 취득 시 부담하는 취득세는 취득자 수와 관계없이 동일

50) 종과 유예기간('22.5.10.~'25.5.9.) 양도 전제



V

주택임대 관련



V

주택임대 관련

Q 42

한국의 상가, 아파트 등을 비거주자인 개인이 취득하여 부동산임대업을 하고자 하는 경우 어떻게 하여야 하는가?

한국에서 부동산임대업을 하는데 있어서 특별한 제한은 없다. 한국에서 부동산임대업을 하기 위해서는 임대업자 본인이나 위임장을 가진 제3자가 부동산의 소재지를 관할하는 세무서에 사업개시일 20일 이내에 사업자등록을 신청하여야 하며, 해외에서도 홈택스와 모바일 홈택스를 통해 사업자등록 신청이 가능하다.

부동산임대업 사업자등록을 위하여 필요한 서류는 다음과 같다.

- (1) 본인 확인을 위한 신분증(재외국민등록부 등본, 재외국민등록증 또는 여권 사본)
- (2) 사업자등록신청서
- (3) 납세관리인 설정신고서(사업자가 국내에 6개월 이상 체류하지 않는 경우 변호사·세무사·공인회계사 등을 납세관리인으로 선정하여야 함)

◆ 관계법령

- 소득세법 제168조(사업자등록 및 고유번호의 부여)
- 부가가치세법 제8조(사업자등록)
- 부가가치세법 시행령 제11조(사업자등록신청과 사업자등록증 발급)

Q43

한국에서 주택 임대시와 상가 임대시 세무상 차이점은?

주택 임대소득과 상가 임대소득 모두 사업소득으로 종합소득세 신고대상이나, 아래와 같이 수입금액 신고방법, 보증금에 대한 간주임대료 계산 등에서 차이가 있다.

구 분	주택임대	상가임대
부가가치세	면세사업	과세사업
사업자등록	등록 대상	
수입금액 신고	사업장현황신고 ⁵¹⁾ * 주택임대업을 포함한 부가가치세 면세사업자가 수입금액을 신고(1.1~2.10)	부가가치세 신고 * 1기(1월~6월) : 7.1~7.25 * 2기(7월~12월) : 1.1~1.25
과세방식	종합과세 또는 분리과세* * 수입금액 2천만원 이하인 경우 선택가능	종합과세
간주임대료 ⁵²⁾	3주택 이상을 소유하고 보증금 등의 합계액이 3억 초과시 과세 * 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하)은 간주임대료 과세 대상 주택에서 제외	보증금이 있는 경우 과세
	(보증금등 - 3억원)의 적수 × 60% × 1/365(윤년 366) × 정기예금 이자율* * '23년 귀속 2.9%	보증금 등의 적수 × 1/365(윤년 366) × 정기예금 이자율* * '23년 귀속 1.2%

❖ 관계법령

- 부가가치세법 제26조(재화 또는 용역의 공급에 대한 면세)
- 부가가치세법 제49조(확정신고와 납부), 소득세법 제78조(사업장 현황신고)
- 소득세법 제64조의2(주택임대소득에 대한 세액 계산의 특례)

51) 사업장현황신고 시 임대계약 내용 등 임대현황이 기재된 수입금액검토표를 함께 제출
(서식 및 작성요령은 국세청 누리집 → 국세신고안내 → 개인신고안내 → 사업장현황신고 참조)

52) 월세 등 임대료를 받은 경우와의 과세형평을 위해 보증금 등에 대해서는 정기예금이자율 금액만큼 임대료로 간주하여 과세

Q 44

주택 임대소득과 관련하여 절세하는 방법은?

주택임대 소득에 대한 세액 계산시 주택수는 부부 합산하여 계산하며, 소형주택⁵³⁾은 간주임대로 과세대상 주택에서 제외되므로 주택 수를 꼼꼼히 확인하여야 한다.

또한 주택임대 관련 수입금액이 2천만원 이하인 경우 종합과세(세율 6~45%)와 분리과세(세율 14%) 중 선택하여 신고가 가능하므로, 홈택스에서 종합과세와 분리과세의 예상세액 비교 서비스⁵⁴⁾ 등을 활용하여 유리한 방법을 선택하여 신고 할 수 있다.

그리고 소득세법에 따른 사업자등록과 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자등록을 모두 하고 일정 요건을 충족하는 경우 분리과세 필요경비율¹⁾과 공제금액²⁾에 혜택이 있으며, 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면을 받을 수 있다.

- 1) 필요경비율 : 미등록 50% → 등록 60%
- 2) 기본공제 : 미등록 2백만원 → 등록 4백만원

구 분	세액감면 내용
감면율	1호 임대 : 단기임대(30%) / 장기임대(75%)
	2호 이상 임대 : 단기임대(20%) / 장기임대(50%)
감면요건	아래 요건 모두 충족 가. 소득세법에 따른 사업자등록 나. 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자 등록 다. 국민주택규모 주택일 것 라. 임대개시일 당시 기준시가가 6억원을 초과하지 않을 것 마. 임대보증금·임대료의 증가율이 5% 초과하지 않을 것 바. 단기 4년(장기 8·10년)이상 임대

◆ 관계법령

- 소득세법 제25조(총수입금액 계산의 특례)
- 소득세법 제64조의2(주택임대소득에 대한 세액 계산의 특례)
- 조세특례제한법 제96조(소형주택 임대사업자에 대한 세액감면)

53) 주거전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억 원 이하인 주택

54) 홈택스(www.hometax.go.kr) > 전체메뉴 > 기타 > 모의계산 > 종합·분리과세 예상세액 비교하기



VI

상속세 관련



VI 상속세 관련

Q 45

한국은 상속인들 사이에서 상속재산을 어떻게 분배하는가?
 법정 분배비율과 다르게 분배하고자 하는 경우 어떻게 하여야 하는가?

상속재산의 분배방법을 정하기 위해서는 먼저 적용 법률이 결정되어야 한다. 원칙적으로 상속시 적용되는 법률은 피상속인(사망자)의 본국 법률이다. 피상속인이 한국 국적자이면 한국법이 적용되고, 미국 시민권자이면 미국법이 적용된다. 다만, 피상속인이 미국인이고 한국에 부동산이 소재한 경우, 피상속인의 본국법인 미국법에서는 부동산의 상속에 관하여 그 소재지국의 법률에 따르도록 규정하고 있기 때문에 이 경우 한국법이 적용된다.

한국의 경우 유언이나 협의가 없으면 원칙적으로 민법의 규정에 따라 상속재산의 분배가 이루어진다. 민법의 규정에 의한 상속 순위는 ① 피상속인의 직계비속과 배우자, ② 피상속인의 직계존속과 배우자, ③ 피상속인의 형제자매, ④ 피상속인의 4촌 이내의 방계혈족 순이다.

동순위의 상속인이 여러 사람인 경우에는 최근친이 선순위이고(예 : 아들과 손자가 있는 경우 아들), 촌수가 같은 상속인이 여러 명인 경우는 공동상속(아들과 딸이 있는 경우는 공동상속)한다. 피상속인의 배우자는 직계비속 또는 직계존속의 상속인이 있을 경우에는 공동상속인이 되며 상속분은 다른 상속인의 1.5배가 된다. 직계비속이나 직계존속의 상속인이 없는 경우에는 피상속인의 배우자가 단독상속인이 된다.

법정 상속분과 다르게 상속재산을 분배하고자 한다면 피상속인이 유언을 하거나, 상속인들이 상속재산을 협의분할하는 방법이 있다. 다만, 피상속인이 유언을 통하여 상속재산을 법정상속분과 다르게 분배하더라도, 상속인의 유류분을 침해할 수 없다. 유류분 권리자는 피상속인의 배우자, 직계비속, 직계존속, 형제자매이며, 유류분의 범위는 배우자 및 직계비속은 법정상속분의 1/2이고, 직계존속 및 형제자매는 법정상속분의 1/3이다.

◆ 관계법령

- 국제사법 제49조 제1항, 제9조 제1항
- Restatement Conflict of Laws §249
- 민법 제1000조(상속의 순위), 제1009조(법정상속분), 제1112조(유류분)

Q46

상속재산을 분배한 후에 다시 상속인들 사이에서 분배비율을 달리하여 조정하는 경우 한국 세금문제는 어떻게 되는가?

민법상 상속재산은 상속인들 사이에서 언제든지 협의분할 할 수 있으며 그 효력은 상속개시 당시로 소급되지만(민법 제1013조), 각 상속분이 1차 확정(부동산 등기, 주식의 명의개서 등)된 후 협의분할을 이유로 당초 상속분에 증감이 있는 경우에는 지분이 감소된 상속인이 지분이 증가된 상속인에게 증여한 것으로 보아 증여세를 과세한다.

다만, 당초 상속재산 분할에 원인무효의 사유가 있거나, 다음의 사유로 인하여 상속인들 사이에서 상속재산의 변동이 있는 경우에는 증여세를 과세하지 않는다.

- (1) 상속세 신고기한 이내에 재분할하여 당초 상속분이 변동된 경우
- (2) 상속회복청구의 소에 의한 법원의 확정 판결에 의하여 상속인 및 상속재산에 변동이 있는 경우
- (3) 민법 제404조의 규정에 의한 채권자대위권의 행사에 의하여 공동상속인들의 법정 상속분으로 등기 등이 된 상속재산을 상속인간의 협의분할에 의하여 재분할하는 경우
- (4) 상속세 과세표준 신고기한 이내에 상속세를 물납하기 위하여 민법 제1009조에 의한 법정상속분으로 등기, 등록, 명의개서 등을 통해 물납을 신청하였다가 물납허가를 받지 못하거나 물납재산의 변경명령을 받아 당초의 물납 재산을 상속인간의 협의분할에 의하여 재분할하는 경우

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상)

Q47

한국에서 상속받은 부동산을 영주권자 또는 시민권자 앞으로登記하고자 하는 경우 어떤 서류가 필요한가? 한국에 주민등록 또는 호적이 없었던 시민권자 앞으로 상속등기를 할 수 있는가?

상속받은 부동산을 영주권자 또는 시민권자 앞으로登記하고자 하는 경우 필요한 서류는 다음과 같다.

- (1) 상속으로 인한 소유권이전등기 신청서
- (2) 상속인임을 증명하는 서류(제적등본, 가족관계증명서, 기본증명서, 친양자입양관계 증명서)
- (3) 피상속인(사망자) 및 상속인의 주민등록표등(초)본
- (4) 취득세영수필확인서
- (5) 토지·건축물대장
- (6) 인감증명서(협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에는 분할협의서에 날인한 상속인 전원의 인감증명이 필요)

※ 2012.12.1.부터 인감증명서와 본인서명사실확인서 선택 사용 가능

※ 「인감증명법」에 따른 인감증명을 받을 수 없는 자는 신청서나 위임장 또는 첨부서류에 한 서명에 관하여 본인이 직접 작성하였다는 뜻의 미국 관공서의 증명이나 이에 관한 공정증서를 제출하여야 함.

한국에 주민등록 또는 호적이 있었던 영주권자 또는 시민권자는 가족관계증명서를 피상속인(사망자)의 이름으로 발급받을 수 있다. 가족관계증명서를 발급받을 수 없는 경우에는 제적증명서를 발급받아 이에 갈음하여 사용할 수 있다.

시민권자가 주민등록 또는 호적이 없었던 경우에는 상속인임을 증명하는 서면으로 미국법에서 정하는 상속증명서를 발급받아 제출해야 한다.

시민권자의 경우 상속을 원인으로 대한민국 내의 토지를 취득한 때에는 토지를 취득한 날부터 6개월 이내에 토지취득신고를 하여야 한다.

◆ 관계법령

- 부동산등기규칙 제60조, 제61조(인감증명의 제출)
- 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률 제6조(국내거소신고), 제9조(주민등록 등과의 관계)
- 인감증명법 제3조(인감신고 등)
- 외국인토지법 제5조(계약 외의 토지취득 신고)

Q 48

한국은 할아버지가 사망한 경우 아버지가 상속받지 않고 세대를 건너서 손자가 상속받을 수 있는가? 세대를 건너서 상속하는 경우 불이익은 없는가?

1순위 상속인인 자녀와 배우자 모두가 상속을 포기하게 되면 다음 순위 상속인인 손자가 할아버지의 재산을 상속받을 수 있으며, 할아버지가 살아 계실 때 손자에게 상속하도록 유언을 하거나 손자와 사인증여계약을 체결한 경우 또는 손자에게 재산을 증여하기로 계약을 체결해 둔 경우 손자가 상속재산을 취득할 수 있다.

손자가 상속받은 재산에 대해서는 상속공제를 받을 수 없고, 손자가 상속받은 재산에 해당하는 상속세에 30%(미성년자인 직계비속이 상속받는 재산가액이 20억원을 초과하는 경우 40%)를 할증하여 과세하게 된다.

다만, 아버지가 먼저 사망하거나 상속결격사유가 있어 손자가 대습상속인으로서 할아버지의 재산을 상속받은 경우에는 세대를 건너된 상속에 따른 할증과세를 적용하지 않는다.

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제24조(공제적용의 한도), 제27조(세대를 건너된 상속에 대한 할증과세)

Q 49

한국 비거주자인 부모가 사망한 경우로서 한국 내에 재산이 있을 경우 한국 또는 미국에서 상속세는 어떻게 과세되는가?

한국 비거주자가 사망한 경우 한국 내 상속재산에 대해서는 상속인이 거주자 또는 비거주자인지를 불문하고 한국에서 상속세가 과세된다.

거주자가 사망한 경우에는 배우자공제, 자녀공제 등 인적공제를 받을 수 있지만, 비거주자가 사망한 경우에는 공제받을 수 없고 기초공제 2억원만 공제된다.

피상속인(사망자)이 한국 거주자인지 여부는 영주권 또는 시민권 취득 여부에 불구하고 생활의 근거지가 국내인가 또는 국외인가를 기준으로 판단하며, 생활 근거지는 직업, 생계를 같이 하는 가족, 재산 소유상태 등 객관적인 자료에 의하여 판단한다.

미국 시민권자 및 미국 상속세법상 미국 거주자가 사망한 경우 미국에서도 전 세계 상속재산에 대하여 상속세가 부과되므로 한국 내 재산에 대하여 한국에서 상속세가 부과되었다 하더라도 미국에서 상속세 납세의무가 있다. 이 경우에 한국 내 상속재산에 대해 한국에서 납부한 상속세는 미국에서 상속세를 계산할 때 외국납부세액으로 공제받을 수 있다.

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제3조(상속세 과세대상), 제3조의2(상속세 납부의무)
- IRC §2014

Q 50

한국 거주자인 부모가 사망한 경우로서 영주권자 또는 시민권자가 상속받을 경우 한국 또는 미국에서 상속세는 어떻게 과세되는가?

한국 거주자가 사망한 경우 전 세계 모든 상속재산에 대하여 한국에서 상속세가 과세된다. 이 경우에 상속인이 거주자 또는 비거주자인지를 불문하고 배우자공제, 자녀공제 등의 각종 공제를 받을 수 있다.

한국 거주자의 외국 소재 상속재산에 대하여 그 나라에서 상속세가 과세되는 경우 한국에서 상속세를 계산할 때 외국납부세액으로 공제하여 이중과세되는 부담을 덜어주고 있다.

한국 거주자인 부모가 사망한 경우로서 미국에 거주하고 있는 미국 영주권자 또는 시민권자가 한국 재산을 상속받는 경우 사망한 부모가 미국 거주자가 아닌 한 미국에서 상속세 납세의무가 없다. 다만, 한국 내에서 상속받은 재산의 가액이 \$100,000를 초과하는 경우에는 Form 3520을 작성하여 다음 해 4월 15일까지 IRS에 소득세 신고 시에 제출하여야 한다.

한국 거주자가 사망한 경우로서 미국 영주권자 또는 시민권자가 미국 내 재산을 상속받는 경우 해당 미국 내 상속재산에 대하여 한국에서 상속세가 부과되었다고 하더라도 미국에서도 상속세 납세의무가 부과될 수 있다.

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제3조(상속세 과세대상), 제3조의2(상속세 납부의무)
- IRC §2103

Q51

부모가 자녀에게 사망 전에 증여하는 경우와 사망 후에 상속하는 경우 중 어느 경우가 한국에서의 세금 부담이 적은가?

한국 거주자의 경우에는 상속세와 증여세의 세율은 동일하지만, 일반적으로 상속공제액이 증여재산 공제액보다 크기 때문에 사망 전에 재산을 증여하는 경우가 사망 후에 상속하는 경우보다 세금 부담이 많을 수 있다.

또한 배우자, 자녀 등에게 재산을 증여하고 증여세를 납부했다고 하더라도 증여자가 10년 이내에 사망하는 경우에는 증여재산을 상속세 과세가액에 가산하여 상속세를 계산하고 기납부한 증여세액을 공제해 주는 증여재산 합산과세제도를 두고 있기 때문에 증여시점에 증여세를 납부했다고 하여 납세의무가 종결되는 것은 아니다.

비거주자의 경우에는 확일적으로 세부담을 비교하기 어려우며, 상황에 따라 증여세와 상속세를 구체적으로 계산하여 비교하여야 어느 쪽이 세금부담이 적은지 알 수 있다.

◆ 예시 : 21억원을 증여한 경우 거주자와 비거주자의 증여세 부담 비교

수증자	증여 재산	거주자가 증여받은 경우			비거주자가 증여받은 경우		
		증여공제	과세표준	산출세액	증여공제	과세표준	산출세액
배우자	11억원	6억원	5억원	9천만원	-	11억원	2억8천만원
아들	5억원	5천만원	4억5천만원	8천만원	-	5억원	9천만원
딸	5억원	5천만원	4억5천만원	8천만원	-	5억원	9천만원
합 계	21억원			2억5천만원	-		4억6천만원

※ 아들, 딸은 미성년자가 아님

◆ 예시 : 21억원을 상속한 경우 거주자와 비거주자의 상속세 부담 비교

상속인	상속 재산	거주자가 사망한 경우			비거주자가 사망한 경우		
		상속공제	과세표준	산출세액	상속공제	과세표준	산출세액
배우자	11억원	배우자 상속공제액 9억원 자녀의 일괄공제 5억원			비거주자가 사망한 경우 기초공제 2억원만 공제가능		
아들	5억원						
딸	5억원						
합 계	21억원	14억원	7억원	1억5천만원	2억원	19억원	6억원

Q52

한국 또는 미국에서 납부한 상속세에 대하여 상대방 국가에서 외국납부세액 공제가 가능한가?

한국 거주자가 사망한 경우 국내외에 소재하는 모든 상속재산에 대하여 한국에서 상속세를 과세한다. 이 때 미국에 소재하는 상속재산에 대하여 미국에서 납부한 상속세가 있는 경우에는 한국에서 상속세를 계산할 때 미국에서 납부한 상속세액과 아래 공제세액 중 적은 금액을 외국납부세액으로 공제받을 수 있다.

$$\text{공제세액} = \text{상속세 산출세액} \times \frac{\text{외국에서 상속세가 부과된 과세표준}}{\text{총 상속세 과세표준}}$$

시민권자 또는 미국 상속세법상 미국 거주자가 사망한 경우 전 세계에 소재하는 모든 상속재산에 대하여 미국에서 상속세를 과세한다. 이 때 외국에 소재한 상속재산에 대해 해당 외국(한국을 포함)에서 납부한 상속세에 상당하는 금액을 미국에서 상속세를 계산할 때 외국납부세액으로 상속세액에서 공제받을 수 있다. 미국소재 재산에 대하여 해당 외국(한국)에서 상속세가 부과된 경우에는 외국납부세액으로 공제받을 수 없다.

◆ 관계법령

- 상속세및증여세법 제29조(외국납부세액 공제)

Q53

영주권자 또는 시민권자가 한국에서 상속받은 부동산을 양도한 경우 한국 또는 미국에서 세금은 어떻게 되는가? 양도대금을 미국으로 가지고 오는 방법은?

한국 비거주자가 상속받은 국내 부동산을 양도한 경우 보유기간 중 발생된 양도소득에 대하여 먼저 한국에서 양도소득세를 납부하여야 한다.

시민권자, 영주권자, 거주외국인 등 미국세법상 미국인은 일반적으로 전 세계 소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있으므로 양도일이 속하는 연도의 다음 연도 4월 15일까지 한국에서의 부동산 양도소득을 미국 국세청에 신고하여야 한다. 이 경우 한국에서 납부한 양도소득세는 외국납부세액으로 공제받을 수 있다.

상속받은 부동산의 양도소득을 계산할 때 재산의 취득가액은 상속개시 당시의 가액(시가)으로 하게 되며, 이 점은 한국과 미국이 동일하다.

영주권자 또는 시민권자가 상속받은 부동산 양도대금을 해외로 반출하려면 거래 외국환은행을 지정하고, '재외동포 재산반출 신청서', '부동산 매매계약서', 세무서장이 발급한 '부동산 매각자금 확인서⁵⁵⁾'를 거래 외국환은행에 제출하여야 한다.

반면에 만약 한국 내 상속받은 재산이 동산이나 주식⁵⁶⁾인 경우, 동 재산을 처분하여 발생한 양도소득에 대해서는 현행 한미조세조약상 양도자의 거주지국인 미국에서만 과세되고 한국에서의 과세는 면제된다.

◆ 관계법령

- IRC §1014, 2001, 2010, 2014, 2031, 2056
- 한미조세조약 제16조(양도소득)

55) 확인서 신청일이 부동산 양도일로부터 5년 이내인 경우에 한함

56) 단, 회사 자산의 50% 이상이 부동산인 경우는 부동산 양도소득으로 과세

Q54

한국에서 상속인이 피상속인이 알려주지 않은 한국 상속재산(부동산, 금융재산)을 확인할 수 있는 방법은?

상속인들은 피상속인이 사망하게 되면 상속세 신고를 해야 하는데 부모와 자녀가 함께 살지 않는 핵가족화 심화현상으로 피상속인이 남긴 재산(부동산, 금융재산)이 얼마인지를 잘 모르는 경우가 많이 있다. 이러한 경우 상속인들은 개별기관을 일일이 방문하지 않고 한 번의 통합신청으로 피상속인의 금융거래, 토지, 자동차, 세금 등 재산을 조회할 수 있는 안심상속 원스톱서비스를 이용할 수 있다.

가. 신청자격 및 이용절차

(1) 신청자격

- 민법상 제1순위 상속인(자녀, 배우자), 제2순위 상속인(부모, 배우자), 제3순위 상속인(형제, 자매)⁵⁷⁾
- 대습상속인
- 실종선고자의 상속인

(2) 신청방법

- (방문신청) 시·군·구청 및 읍·면·동 주민센터 직접방문 → 사망자 재산조회 등 통합처리 신청서 및 구비서류 제출
- (온라인 신청) 정부24(www.gov.kr)접속 → 공동인증서 본인인증 → 신청서 작성 → 구비서류(가족관계증명서) 교부신청 및 수수료 결제 → 접수처(주민센터)에서 확인·접수 → 접수증 출력
- (신청기한) 사망일이 속한 달의 말일부터 6월 이내 신청

(3) 구비서류

- 상속인이 신청 할 경우에는 상속인 본인의 신분증 지참
- 대리인이 신청 할 경우에는 대리인의 신분증, 상속인의 위임장, 상속인의 본인 서명 사실확인서(또는 인감증명서) 지참
- 사망신고 이후에 신청 할 경우에는 가족관계증명서 제출

57) 단, 온라인 신청 시, 제1순위 상속인, 제2순위 상속인만 신청 가능

나. 조회내용

재산조회 종류	조회 내용
금융거래 정보	▶ 예금·대출·보험 등
국세 정보	▶ 국세 체납액, 고지세액, 환급액
지방세 정보	▶ 지방세 체납액, 고지세액, 환급액
토지 정보	▶ 토지 소유 내역
건축물 정보	▶ 건축물 소유 내역
자동차 정보	▶ 자동차 소유 내역
연금 정보	▶ 국민연금, 공무원연금, 사학연금 가입 여부 및 대여금 채무 유무, 군인연금 가입 여부
건설근로자 퇴직공제금 정보	▶ 건설근로자 퇴직공제금 정보, 가입상품 정보
공제회	▶ 군인공제회, 한국지방행정공제회, 과학기술인공제회의 가입상품 정보

다. 조회결과 확인방법

- 상속인이 사망자 재산조회 통합처리 신청서에 기입한 조회결과 확인방법에 따라 안내
- 토지·자동차·건축물·지방세 정보는 7일 이내, 금융거래·국세·각 연금정보·건설근로자 공제회 정보는 20일 이내에 결과 확인

재산조회 종류	신청결과 확인 방법
금융거래 정보	▶ 문자 또는 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 에서 확인
국세 정보	▶ 문자 또는 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 확인
지방세 정보	▶ 신청서에 선택한 방법에 따라 확인
토지 정보	
건축물 정보	
자동차 정보	
연금 정보	▶ 국민연금 : 문자 또는 국민연금공단홈페이지(www.nps.or.kr)에서 확인 ▶ 공무원·사학·군인연금 : 문자서비스 확인
건설근로자 퇴직공제금 정보	▶ 문자 또는 건설근로자 공제회 홈페이지(www.cwma.or.kr)에서 확인
공제회	▶ 군인공제회, 한국지방행정공제회, 과학기술인공제회 : 문자서비스 확인

◆ 관계법령

- 사망자 재산조회 통합처리에 관한 기준 (행정안전부 예규 제130호)

Q 55

상속재산가액이 얼마 정도이면 한국에서 상속세를 부담하게 되는가?

부모님이 돌아가시고 나면 상속을 하나도 받지 못하는 사람들도 있겠지만 통상 많은 적든 재산을 상속받게 되는데, 이 때 상속받은 재산에 대하여 상속세를 내야 하는 건지, 낸다면 어느 정도 내는지 매우 궁금할 것이다.

결론부터 말하자면 일반 서민들은 상속세에 대하여 크게 걱정을 하지 않아도 된다. 왜냐하면 중산층의 상속세에 대한 불안감을 덜어주고 상속인의 생활안정 및 기초생활 유지를 위하여 제공하고 있는 상속공제 금액이 크기 때문에 대부분의 사람들에게는 상속세가 과세되지 않기 때문이다.

일반적으로 피상속인의 상속재산에 대해 최소 5억 원을 공제해 주며, 피상속인의 배우자가 있는 경우 실제 상속받은 금액에 대해 최소 5억 원에서 최대 30억 원까지 추가로 공제 받을 수 있다. 게다가 돌아가신 분이 부담해야 할 부채가 있으면 이 또한 상속세 계산 시 공제해 준다.

다만 피상속인이 거주자인 경우에만 이러한 공제가 적용되며, 피상속인이 비거주자인 경우 기초공제 2억원과 감정평가수수료만 공제가능하므로 유의하여야 한다.

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제18조(기초공제), 제19조(배우자 상속공제), 제21조(일괄공제)



VII

증여세 관련



VII 증여세 관련

Q 56

한국에서 부모, 배우자, 자녀 등에게 양도를 원인으로 소유권 이전등기를 하는 경우 증여세 과세를 피할 수 있는가?

배우자 또는 직계존비속에게 양도한 재산은 양도자가 당해 재산을 양도한 때에 그 재산의 가액을 배우자 또는 직계존비속이 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세한다.

또한 특수관계인에게 양도한 재산을 그 특수관계인이 당해 재산을 양수한 날부터 3년 이내에 당초 양도자의 배우자 등에게 다시 양도하는 경우에는 당초 양도자로부터 그 배우자 등이 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세한다.

그러나 다음과 같이 대가를 지급한 것이 명백할 때에는 증여추정을 배제하고 양도소득세를 과세한다.

- (1) 권리의 이전이나 행사에 등기나 등록을 요하는 재산을 서로 교환한 경우
- (2) 당해 재산의 취득을 위하여 이미 과세(비과세 또는 감면 포함)를 받았거나 신고한 소득금액 또는 상속 및 증여재산의 가액으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우
- (3) 당해 재산의 취득을 위하여 소유재산의 처분금액으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

다만, 지급한 대가와 시가와와의 차액이 시가의 30% 이상이거나 그 차액이 3억원 이상인 경우에는 시가와 대가와와의 차액 상당을 증여받은 것으로 보아 증여세를 과세한다.

특수관계 있는 자에게 양도한 경우로서 지급한 대가와 시가와와의 차액이 시가의 5% 이상이거나 그 차액이 3억원 이상인 경우에는 신고한 양도가액에 관계없이 시가로 양도소득세를 과세한다.

◆ 관계법령

- 상속세및증여세법 제44조(배우자 등에게 양도한 재산의 증여추정)
- 상속세및증여세법 제35조(자가 양수 또는 고가 양도에 따른 이익의 증여)

Q57

한국에서 증여추정을 배제하는 금액은?

일정금액 이상의 재산을 취득하거나 채무를 상환한 자가 직업·연령·소득 및 재산상태 등으로 보아 자력으로 취득·상환하였다고 인정하기 어려운 경우에는 당해 재산을 취득 또는 채무를 상환한 때에 다른 사람으로부터 취득·상환자금을 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세한다.

그러나 재산취득일 또는 채무상환일 전 10년 이내의 재산취득금액 또는 채무상환금액이 연령별 또는 재산종류별로 다음의 금액에 미달하는 경우에는 증여추정을 배제한다. 다만, 재산취득금액 또는 채무상환금액이 이 금액에 미달하더라도 취득자금 또는 상환자금이 타인으로부터 증여받은 사실이 객관적으로 확인될 경우에는 증여세를 과세한다.

구 분	취 득 재 산		채무상환	총액한도
	주택	기타재산		
30세 미만인 자	5천만원	5천만원	5천만원	1억원
30세 이상인 자	1억5천만원	5천만원	5천만원	2억원
40세 이상인 자	3억원	1억원	5천만원	4억원

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제45조(재산취득자금 등의 증여추정)
- 상속세 및 증여세 사무처리규정 제42조(재산취득자금 등의 증여추정배제기준)

Q 58

한국에서 무상으로 재산을 취득하더라도 증여세를 과세하지 않는 경우는?

타인으로부터 무상으로 재산을 취득하였다 하더라도 다음과 같은 경우에는 증여세를 과세하지 않는다.

- (1) 불우이웃돕기 등에 의하여 증여받은 재산
- (2) 장애인이 지급받는 보험금 중에서 연간 4천만원
- (3) 사회통념상 인정되는 이재구호금품, 기타 이와 유사한 것
- (4) 민법상 부양의무자 상호간의 생활비, 교육비로서 통상적인 금품
- (5) 학자금, 장학금 기타 이와 유사한 금품
- (6) 기념품, 축하금, 부의금 등으로 통상 필요하다고 인정되는 금품
- (7) 혼수용품(가사용품에 한하고 호화용이나 주택, 차량 등은 제외)
- (8) 수증 받아 국외에서 반입된 물품으로서 관세의 과세가액이 100만원 미만인 금품
- (9) 국가유공자의 유족이나 의사자의 유족이 증여받은 성금 및 물품
- (10) 국가나 지방자치단체로부터 증여받은 재산
- (11) 소액주주인 조합원이 우리사주조합을 통하여 취득한 주식의 시세차익
- (12) 무주택근로자가 사내복지기금으로부터 증여받은 국민주택규모 이하의 취득·임차 보조금
- (13) 장애인을 수익자로 한 보험의 보험금으로서 연간 4천만원 이하의 보험금

다만, 생활비, 교육비, 학자금 등 명목으로 받은 경우에도 동 금전으로 부동산이나 주식을 취득하거나 정기예금에 저축하는 등 당초 명목으로 사용하지 않는 금전에 대해서는 증여세를 과세한다.

◆ 관계법령

- 상속세및증여세법 제46조(비과세되는 증여재산)

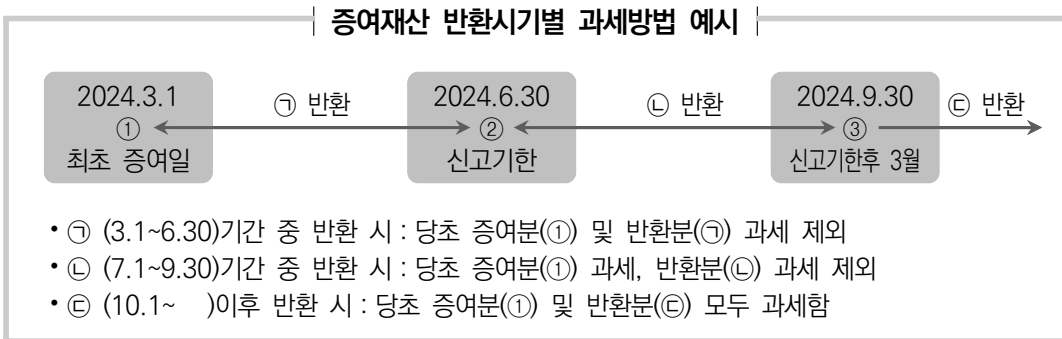
Q59

한국에서 증여받은 재산을 반환하는 경우 증여세가 과세되는가?

증여받은 재산을 당초 증여자에게 반환하는 경우 수증자(증여받은 자)가 결과적으로 무상 취득한 재산은 없지만, 증여재산의 반환과 재증여를 통해 증여세를 회피하는 사례를 방지하기 위하여 반환시기에 따라 당초 증여분 또는 반환분에 대한 증여세 과세문제가 다음과 같이 발생할 수 있다.⁵⁸⁾

반환 또는 재증여시기	당초 증여분	반환 또는 재증여
증여세 신고기한 이내	과세제외	과세제외
신고기한 경과 후 3월 이내	과세	과세제외
신고기한 경과 후 3월 이후	과세	과세
금전(시기에 관계없음)	과세	과세

다만, 당초 증여등기에 실질적 원인무효의 사유가 있어 증여등기를 말소하는 경우 및 증여받은 재산을 상속인에게 유류분으로 반환하는 경우에는 그 반환시기에 관계없이 증여세를 과세하지 아니하며, 증여세가 과세된 경우에도 환급한다.



◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상)

58) 증여받은 재산이 금전일 경우에는 시기에 관계 없이 모두 과세

Q 60

한국 거주자인 부모가 미국 거주자인 자녀에게 한국 소재 재산을 증여하는 경우 한국 또는 미국에서 증여세가 과세되는가?

한국의 경우 거주자가 비거주자에게 국내에 있는 재산을 증여하는 경우에는 상증법 제4조의2 제1항 제2호에 따라 수증자는 한국에서 증여세의 납세의무가 있다.

미국의 경우 증여자에게 증여세가 과세되며, 증여자가 미국 증여세법상 비거주 외국인인 경우에는 증여재산이 미국에 소재한 경우에만 증여세가 과세된다.

따라서 본 사례와 같이 한국 거주자인 부모(단, 미국시민이 아닐 것)가 미국 거주자인 자녀에게 한국 소재 재산을 증여하는 경우 한국에서는 수증자(자녀)에게 증여세가 과세되나, 미국에서는 증여세가 과세되지 않는다. 다만, 미국 세법상 미국인이 연간 \$100,000를 초과하여 비거주자인 외국인으로부터 재산을 증여받은 경우 다음 해 4월 15일까지 소득세 신고 시에 Form 3520을 제출하여 정보를 보고하여야 한다.

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상), 제4조의2(증여세 납부의무)
- 국제조세조정에 관한 법률 제35조(국외 증여에 대한 증여세 과세특례)

Q61

한국 거주자인 부모가 미국 거주자인 자녀에게 미국 소재 부동산을 증여하는 경우 한국 또는 미국에서 증여세가 과세되는가?

한국의 경우 거주자가 비거주자에게 국외에 있는 재산을 증여하는 경우 국제조세조정에 관한 법률 제35조에 의하여 증여자가 한국에서 증여세 납세의무가 있다. 다만, 외국의 법령에 의하여 증여세가 부과되는 경우⁵⁹⁾에는 한국에서 증여세가 과세되지 않으나 증여자와 수증자가 특수관계인일 경우에는 증여세 납세의무가 있다. 다만, 이 경우 미국에서 증여세를 납부할 경우 그 세액은 외국납부세액으로 공제를 받을 수 있다.

미국의 경우 증여자에게 증여세가 과세되며, 증여자가 시민권자 또는 미국 증여세법상 미국 거주자인 경우에는 전 세계의 모든 증여재산에 대하여 증여세 보고 및 납세의무가 있으며, 증여자가 미국 증여세법상 비거주 외국인인 경우에는 증여재산이 미국에 소재한 경우에 증여세 보고 및 납세의무가 있다. 증여자가 미국 비거주자인 경우에는 수증자에게 증여세 연대납세의무가 있다.

따라서 본 사례와 같이 한국 거주자인 부모가 미국 거주자인 자녀에게 미국 소재 부동산을 증여하는 경우 한국에서도 증여자인 부모에게 증여세를 과세할 수 있고, 미국에서도 증여자인 부모(또는 수증자인 자녀)에게 증여세를 과세할 수 있다.

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상), 제4조의2(증여세 납부의무)
- 국제조세조정에 관한 법률 제35조(국외 증여에 대한 증여세 과세특례)

59) 세액을 면제받는 경우 포함

Q 62

미국 거주자인 부모가 한국 거주자인 자녀에게 한국 소재 재산을 증여하는 경우 한국 또는 미국에서 증여세가 과세되는가?

한국의 경우 수증자가 증여일 현재 한국 거주자인 경우에는 증여받는 재산의 소재지를 불문하고 전 세계 모든 증여재산에 대하여 증여세의 납세의무가 있다. 이 경우에 증여자가 거주자인가 비거주자인가에 관계없이 수증자는 한국에서 증여세 납세의무가 있다. 수증자가 거주자인 경우에는 증여재산공제가 적용된다.

미국의 경우 증여자에게 증여세가 과세되며, 증여자가 시민권자 또는 미국 증여세법상 미국 거주자에 해당하는 경우에는 전 세계 모든 증여재산에 대하여 증여세가 과세된다.

따라서 본 사례와 같이 미국 거주자인 부모가 한국 거주자인 자녀에게 한국 소재 재산을 증여하는 경우 한국에서는 수증자인 자녀에게 증여세를 과세할 수 있고, 미국에서는 증여자인 부모에게 증여세를 과세할 수 있다.

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상), 제4조의2(증여세 납부의무)

Q63

미국 거주자인 부모가 한국 거주자인 자녀에게 미국 소재 재산을 증여하는 경우 한국 또는 미국에서 증여세가 과세되는가?

한국의 경우 수증자가 증여일 현재 한국 거주자인 경우에는 증여받은 재산의 소재지를 불문하고 전 세계 모든 증여재산에 대하여 증여세의 납세의무가 있다. 이 경우에 증여자가 거주자이든 비거주자이든 상관없이 수증자는 한국에서 증여세 납세의무가 있다. 수증자가 거주자인 경우에는 증여재산공제가 적용되며 외국에 소재하는 증여재산에 대하여 외국의 법령에 의하여 증여세를 부과 받은 경우에는 한국에서 증여세를 계산할 때 그 부과받은 증여세에 상당하는 금액을 외국납부세액으로 공제받을 수 있다.

미국의 경우 증여자에게 증여세가 과세되며, 증여자가 시민권자나 미국 증여세법상 미국 거주자인 경우에는 전 세계 증여재산에 대하여 증여세가 과세된다.

따라서 본 사례와 같이 미국 거주자인 부모가 한국 거주자인 자녀에게 미국 소재 재산을 증여하는 경우 한국에서는 수증자인 자녀에게 증여세를 과세할 수 있고, 미국에서는 증여자인 부모에게 증여세를 과세할 수 있다. 이 때 증여자인 부모가 미국에서 증여세를 납부하였다면 한국에서 증여세를 계산할 때 미국에서 납부한 세액을 외국납부세액으로 공제할 수 있다.

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상), 제4조의2(증여세 납부의무)
- 상속세 및 증여세법 제59조(외국납부세액공제)

Q 64

미국 거주자인 부모가 미국 거주자인 자녀에게 한국 소재 재산을 증여하는 경우 한국 또는 미국에서 증여세가 과세되는가?

한국의 경우 수증자에게 증여세를 과세하며, 수증자가 비거주자인 경우에는 증여재산이 국내에 소재한 경우에만 증여세가 과세된다. 이 경우 증여재산공제는 허용되지 않는다. 또한 한국에서 외국 납부세액 공제는 외국에 있는 증여재산에 대하여 증여세가 부과된 경우에 적용되는 것으로, 이 사례에서 증여재산은 한국 소재 재산이므로 외국납부세액 공제가 적용되지 않는다.

미국의 경우 증여자에게 증여세가 과세되며, 증여자가 시민권자 또는 미국 증여세법상 미국 거주자에 해당하는 경우에는 전 세계 모든 증여재산에 대하여 증여세가 과세된다.

따라서 본 사례와 같이 미국 거주자인 부모가 미국 거주자인 자녀에게 한국 소재 재산을 증여하는 경우 한국에서는 수증자인 자녀에게 증여세를 과세할 수 있고, 미국에서는 증여자인 부모에게 증여세를 과세할 수 있다. 이 때 한국에서 증여세를 계산할 때 증여재산공제나 외국납부세액공제는 적용되지 않는다.

Q65

한국 거주자인 부모가 한국 거주자인 자녀에게 미국 소재 재산을 증여하는 경우 한국 또는 미국에서 증여세가 과세되는가?

한국의 경우 수증자가 증여일 현재 한국 거주자인 경우에는 증여받은 재산의 소재지를 불문하고 전 세계 모든 증여재산에 대하여 증여세의 납세의무가 있다. 수증자가 거주자인 경우에는 증여재산공제가 적용된다. 또한, 외국에 소재하는 증여재산에 대하여 외국의 법령에 의하여 증여세를 부과 받은 경우에는 한국에서 증여세를 계산할 때 그 부과 받은 증여세에 상당하는 금액을 외국납부세액으로 공제받을 수 있다.

미국의 경우 증여자에게 증여세가 과세되고, 증여자가 미국 비거주 외국인인 경우에는 미국 소재 증여재산에 대하여 증여세가 과세된다.

따라서 본 사례와 같이 한국 거주자인 부모가 한국 거주자인 자녀에게 미국 소재 재산을 증여하는 경우 한국에서는 수증자인 자녀에게 증여세를 과세할 수 있고, 미국에서는 증여자인 부모에게 증여세를 과세할 수 있다. 이 경우에 미국에서 증여세를 납부한 경우 한국에서 증여세를 계산할 때 미국에서 납부한 세액을 외국납부세액으로 공제할 수 있다.

◆ 증여세 과세문제

증여자	수증자	증여재산	증여세 과세내용		FAQ
			한 국	미 국	
한국 거주 부모	미국 거주 자녀	한국 소재 재산	한국 소재 재산 과세 증여자 연대납세의무	과세 안함	60
한국 거주 부모	미국 거주 자녀	미국 소재 재산	미국 소재 재산 과세 외국납부세액 공제 가능	증여자에게 과세 가능	61
미국 거주 부모	한국 거주 자녀	한국 소재 재산	한국 소재 재산 과세	증여자에게 과세	62
미국 거주 부모	한국 거주 자녀	미국 소재 재산	미국 소재 재산 과세 외국납부세액 공제 가능	증여자에게 과세	63
미국 거주 부모	미국 거주 자녀	한국 소재 재산	한국 소재 재산 과세	증여자에게 과세	64
한국 거주 부모	한국 거주 자녀	미국 소재 재산	미국 소재 재산 과세 외국납부세액 공제 가능	증여자에게 과세 가능	65

Q66

영주권자 또는 시민권자가 미국의 본인 계좌에서 자금을 인출하여 한국에 송금한 후, 자녀 또는 배우자 명의로 아파트를 사는 경우 어떤 세금문제가 있는가?

미국에 거주하는 시민권자 또는 영주권자가 미국의 본인 계좌에서 자금을 인출하여 한국에 송금한 후 그 자금으로 배우자 또는 자녀 명의로 한국에서 아파트를 사는 경우 배우자 또는 자녀에게 증여한 경우에 해당된다.

한국에서는 수증자인 배우자 또는 자녀에게 증여세가 과세된다. 배우자 또는 자녀가 한국 거주자인 경우에는 10년 동안 다음에 해당하는 금액을 공제받을 수 있으나, 한국 비거주자인 경우에는 공제받을 수 없다.

- (1) 직계존속⁶⁰⁾으로부터 증여를 받는 경우 : 5천만원(단, 증여받는 자가 미성년자인 경우 2천만원), 혼인·출산의 경우 1억원(2024.1.1. 이후 증여분부터)
- (2) 배우자로부터 증여를 받는 경우 : 6억원

미국에서는 증여자가 미국 시민권자 또는 미국 증여세법상 미국 거주자인 경우 전 세계 모든 증여재산에 대하여 증여자에게 증여세가 과세된다. 수증자가 배우자로서 미국 시민권자(U.S. Citizen)인 경우에는 전액 증여세가 면제되며, 배우자가 미국 비거주자인 경우 재산공제액은 연간 \$185,000(2024년 기준)까지 증여세가 면제된다. 수증자가 자녀 또는 기타의 자인 경우에는 각 수증자에 대하여 \$18,000까지 증여세가 면제된다.

증여자가 미국 시민권자 또는 미국 거주자인 경우, 연간 증여세 면제액을 초과하면 통합세액공제(Unified Tax Credit)을 활용하여 한 번 또는 여러 번에 걸쳐 증여자 1인당 평생 증여재산가액 \$13,610,000 (2024년 기준)을 증여세 과세가액에서 공제할 수 있다. 다만, 증여세에서 통합세액공제를 활용하는 경우 상속세에서 사용할 수 있는 통합세액공제가 줄어들게 된다. 증여자가 비거주 외국인인 경우 통합세액공제(Unified Tax Credit) 활용이 불가하며 증여재산이 연간 증여세 면제액(Annual Exclusion)을 초과하는 경우 초과금액에 증여세가 과세된다.

60) 2010. 1. 1. 이후 계부모자 포함

증여자가 미국 시민권자 또는 미국 증여세법상 미국 거주자인 경우 수증자에게 연간 증여재산 공제액보다 많은 재산을 증여한 때에는 증여일이 속하는 연도의 다음 해 4월 15일까지 증여세 신고서(Form 709)를 제출해야 한다.

◆ **관계법령**

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상)

Q67

미국에서 납부한 증여세에 대하여 한국에서 외국납부세액 공제를 받을 수 있는가?

한국 거주자가 미국 소재 재산을 증여받은 경우로서 미국에서 증여세가 과세된 경우에는 한국에서 증여세를 계산할 때 미국에서 납부한 증여세액과 아래 공제세액 중 적은 금액을 외국납부세액으로 공제받을 수 있다.

$$\text{공제세액} = \text{증여세 산출세액} \times \frac{\text{외국에서 증여세가 부과된 과세표준}}{\text{총 증여세 과세표준}}$$

한편, 한국 거주자가 미국 거주자에게 미국 소재 재산을 증여하는 경우에 한국에서도 증여자에게 증여세를 과세할 수 있고, 미국에서도 증여자에게 증여세를 과세할 수 있다. 다만, 수증자가 증여자의 「국세기본법」 제2조제20호에 따른 특수관계인이 아닌 경우로서 해당 재산에 대하여 미국 법령에 따라 증여세가 부과되는 경우⁶¹⁾에는 증여세 납부의무를 면제한다. 수증자가 증여자의 특수관계인인 경우 증여자가 국내에서 증여세를 납부하되 외국납부세액공제를 적용⁶²⁾한다. 미국의 증여세 결정·통지의 지연, 세액의 경정, 납부기간의 차이 등의 경우에는 결정통지일부터 2개월 이내 공제신청을 할 수 있다.

다만, 2013.1.1.이후부터는 국외재산 중 거주자로부터 증여받은 국외 예금·적금 등 해외금융계좌에 보유된 재산이나 국내소재 재산을 50% 이상 보유한 외국법인 주식에 대해서는 해당 재산에 대하여 미국의 법령에 의하여 증여자에게 증여세가 부과되더라도 한국에서 수증자인 비거주자에게 증여세를 부과(미국에서 증여세를 납부한 경우 그 세액은 외국납부세액으로 공제)하게 된다.

◆ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상), 제4조의2(증여세 납부의무)
- 상속세 및 증여세법 제59조(외국납부세액 공제)
- 국제조세조정에 관한 법률 제35조(국외 증여에 대한 증여세 과세특례)

61) 세액을 면제받는 경우를 포함

62) 이 때 외국납부세액공제는 위 산식을 한도로 제공함

Q 68

영주권자 또는 시민권자가 한국에서 증여받은 재산을 처분할 경우 한국 또는 미국에서 세금은 어떻게 되는가?
처분대금을 미국으로 가지고 오는 방법은?

한국 비거주자가 증여받은 한국 부동산을 처분한 경우 보유기간 중 발생된 양도소득에 대하여 먼저 한국에서 양도소득세를 납부하여야 한다.

시민권자, 영주권자, 거주외국인 등 미국세법상 미국인은 일반적으로 전 세계 소득에 대하여 미국에서 납세의무가 있으므로 양도일이 속하는 연도의 다음 연도 4월 15일까지 한국에서의 부동산 양도소득을 미국 국세청에 신고하여야 한다. 이 경우 한국에서 납부한 양도소득세에 상당하는 금액을 외국납부세액으로 공제받을 수 있다.

한국에서 증여받은 재산의 양도소득을 계산할 때 취득가액은 증여 당시의 가액(시가)으로 하는 반면, 미국에서는 증여자가 당초 취득할 당시의 가액(Transferred Basis or Carryover Basis)으로 하되, 예외적으로 증여 당시의 시가가 증여자의 조정된 취득가액(Adjusted Basis)보다 낮고, 손실이 발생하는 경우에는 증여 당시의 시가로 한다.

영주권자 또는 시민권자가 부동산 처분대금을 해외로 반출하려면 거래 외국환은행을 지정하고, '재외동포 재산반출 신청서', '부동산 취득신고 수리서', '부동산 매매계약서', 세무서장이 발급한 '부동산 매각자금 확인서⁶³⁾'를 거래 외국환은행에 제출하여야 한다.

한편, 한국에 소재하는 재산이 동산이나 주식인 경우, 동 재산을 처분하여 발생한 양도소득에 대해서는 현행 한미조세조약상 양도자의 거주지국인 미국에서만 과세되고 한국에서의 과세는 면제된다.

◆ 관계법령

- IRC §61, 1015, 7701
- Treasury Regulation §1.1015-1(a)(1)
- 한미조세조약 제16조(양도소득)

63) 확인서 신청일이 부동산 양도일로부터 5년 이내인 경우에 한함



VIII

한국의 해외금융계좌 신고제도 관련



VIII

한국의 해외금융계좌 신고제도 관련

Q 69

한국 법인의 해외 자회사가 보유하고 있는 해외금융계좌도 신고대상이 되는가?

국내 모회사가 해외 자회사 명의의 계좌를 사실상 관리하고 있는 실질적 소유자⁶⁴⁾인 경우 해외 자회사에 대한 지분율과 해외 자회사가 조세조약 체결국에 소재하는지 여부에 상관없이 국내 모회사는 해외 자회사의 계좌도 신고해야 한다.

- 다만, 국내 모회사가 해외 자회사 명의의 계좌에 대한 실질적 소유자가 아닌 경우에도 국내 모회사가 해외 자회사의 지분을 직·간접으로 100% 소유하고 있는 경우 실질적 소유자로 간주하며, 그 해외 자회사가 조세조약 미체결국가에 소재하고 있는 경우 국내 모회사는 해외 자회사 명의의 해외금융계좌를 신고하여야 한다.

해외자회사의 해외금융계좌 실질적 소유자 관련 최근 대법원 판례

(대법원 2019도11381, 2020. 3.12.)

완전모회사와 완전자회사는 독립적인 법인격을 가지는 것이 사실이나, 완전모회사는 그 내부 의사결정 등을 통해 완전자회사를 직접 지배·관리하게 되고, 실제로 다수의 해외법인 소유 해외금융계좌들이 완전모회사의 자금은닉 등을 위한 목적으로 이용되고 있는 실정으로…(중략)… 정부가 괄호규정을 추가한 취지도 현지 보유 해외금융계좌에 대해 내국법인이 해외지점을 개설한 경우는 신고의무를 부담하는 반면, 해외에 완전자회사를 설립한 경우는 신고의무를 부담하지 않도록 한 것이 형평에 반하기 때문…(중략)… 완전자회사를 통해 해외금융계좌를 사실상 관리하는 완전모회사를 실질적 소유자로 보아 신고의무를 부담시킬 필요성이 인정된다.

64) 해당 계좌의 명의와는 관계없이 해당 해외금융계좌와 관련한 거래에서 경제적 위험을 부담하거나 이자·배당 등의 수익을 받거나 해당 계좌를 처분할 권한을 가지는 등 해당 계좌를 사실상 관리하는 자



IX

미국의 국적포기세 과세제도 관련



IX 미국의 국적포기세 과세제도 관련

Q 70

외국에 있는 재산이 미국에서 국적포기세 과세대상인 경우 어떠한 과세문제가 있을 수 있는가?

외국에 있는 재산이 국적포기세 과세대상이 된 경우 나중에 동 재산을 양도하더라도 당해 국가에서 취득가액을 조정할 수 없으므로 이중과세 소지가 있다. 따라서 이런 경우는 국적을 포기하면서 재산도 함께 처분하는 것이 유리할 수 있다.

사례

A는 미국 영주권을 포기하고 한국으로 2024년 역이민을 갔는데, 국적포기일 현재 미국에 시가 \$1,000,000짜리 주택 1채(2001년 \$500,000에 취득), 한국에 시가 \$3,000,000짜리 상가 1동(1995년 \$1,500,000에 취득)이 있었다. 이 경우 A는 주택과 상가를 국적포기일 현재 양도한 것으로 가정하여 주택 양도차익 \$500,000, 상가 양도차익 \$1,500,000 합계 \$2,000,000에서 최소 과세소득 \$866,000(2024년 기준)을 차감한 \$1,134,000의 양도차익에 대하여 미국에 국적포기세를 납부하여야 한다.

국적포기후 2025년에 A는 미국에 있는 주택을 \$1,500,000에 양도하였다. 이 경우 주택이 미국에 있기 때문에 A는 비거주자로서 주택 양도소득에 대한 양도소득세를 미국에 납부하여야 하는데, 이때 동 주택은 국적포기세가 과세된 재산이므로 국적포기일 현재의 시가 \$1,000,000을 주택의 취득가격으로 보아 양도가액과의 차액 \$500,000에 대해서만 양도소득세를 납부하면 된다.

A는 2025년에 한국에 있는 상가를 \$4,000,000에 양도하였다. 이 경우 A는 한국 거주자이고, 상가가 한국에 있기 때문에 한국에 양도소득세를 납부하여야 하는데, 동 상가에 대한 취득가액을 산정함에 있어서 취득당시의 가액 \$1,500,000로 하게 된다. 따라서 A는 양도가액과의 차액 \$2,500,000에 대하여 한국에 양도소득세를 납부하게 된다. 따라서 상가 양도차익 중 \$1,500,000에 대해서는 미국의 국적포기세와 한국의 양도소득세가 이중으로 과세된다. 이중과세를 피하기 위해서는 국적포기일 이전에 재산을 미리 처분하는 것이 현명할 수 있다.

◆ 관계법령

• IRC §877A

2024 재미납세자가 알아야 할 한·미 세금상식



X

연금소득 관련



X

연금소득 관련

Q71

연금소득에 대한 한국과 미국의 과세제도는 어떠한가?

한국의 경우 연금소득은 국민연금 등 공적연금과 근로자퇴직급여보장법에 따른 사적연금으로 구분되며, 연금조성 단계에서 세금을 매기지 않고 연금을 받는 단계에 가서 세금을 납부할 의무가 생기게 된다. 원칙적으로 연금소득은 종합과세되는 항목이나, 예외적으로 공적연금소득 외 소득이 없는 경우에는 확정신고를 생략⁶⁵⁾할 수 있으며 총연금액⁶⁶⁾이 연 1,200만 원 이하인 경우 분리과세(3.3%~5.5% 세율)를 선택할 수 있다. 또한, 위의 총연금액이 연 1,200만 원을 초과하는 경우에도 15%의 세율로 분리과세를 선택할 수 있다⁶⁷⁾.

한국에서 비거주자에게 연금소득을 지급하는 자는 원천징수하여야 한다. 국내사업장이 없는 비거주자의 연금소득은 분리과세로 신고의무가 종결되며, 국내사업장이 있거나 부동산 소득이 있는 비거주자의 연금소득에 대해서는 종합소득세를 신고납부하여야 한다.

미국의 경우 크게 다섯 가지의 연금이 존재하며, 그 성격에 따라 수령시점에 전부 혹은 일부가 과세될 수 있다.

(1) 사회보장소득(Social Security Benefits)

사회보장소득은 수급자가 다른 소득원이 있는 경우, 그 합산 소득의 정도에 따라 일부가 과세 될 수 있다. 합산 소득은 소득세의 납세 기준금액에 특정 비과세 소득을 더하고, 사회보장소득의 50%를 더한 금액으로 산출된다. 합산소득이 \$25,000(부부합산 과세의 경우 \$32,000)에서 \$34,000(부부합산 과세의 경우 \$44,000) 사이인 경우에는

65) 연말정산으로 신고의무 종결

66) 공적연금소득, 연금소득에서 제외되는 소득, 분리과세되는 연금소득 및 비과세소득 등은 제외

67) 소득세법 제64조의4

사회보장소득의 50%까지 소득세 과세 대상에 포함되며, 합산소득이 \$34,000(부부합산 과세의 경우 \$44,000) 이상인 경우에는 85%까지 소득세 과세 대상에 포함될 수 있다. 다만 부부가 따로 세금보고를 하는 경우에는 사회보장 소득의 전부가 과세될 수 있다.

(2) 퇴직급여(Retirement Benefits)

퇴직급여는 일반적으로 수급자가 수령하는 시점에 수급자의 소득으로 포함되어 과세된다. 다만, 수급자의 부담금에 해당하는 금액은 퇴직급여를 취득한 원가로 간주되어 손금산입이 가능하다.

(3) 401(k)

401(k)의 경우 그 기여금액에 대해서는 기여시점에서 소득세가 과세되지 않기 때문에, 수령시점에 수령금액 전액에 대해 통상 세율에 따라 과세한다. 다만 특정한 경우를 제외하고 조기 인출(59.5세 이전 인출)의 경우 통상 소득세 외에 10%의 페널티가 추가로 부과된다.

(4) 전통적 개인퇴직계좌(Traditional IRA)

전통적 IRA의 경우 기여금액의 일부 혹은 전부가 기여시점의 소득금액에서 공제 될 수 있으며, 소득금액서 공제된 부분에 대해서는 수령시점에서 전액 수령시점의 소득에 포함되어 과세된다. 401(k)의 경우와 마찬가지로, 조기인출(59.5세 이전)의 경우 10%의 페널티가 부과될 수 있다.

(5) Roth 개인퇴직계좌(Roth IRA)

Roth IRA의 경우, 기여금액이 기여시점의 소득에서 공제되지 않는다. 따라서 이미 세후 금액으로 계좌가 개설되었기 때문에 수령시점에는 기여금액의 반환에 해당하는 금액, 혹은 특정조건에 부합하는 수령금액의 경우, 추가로 소득세를 납부하지 않아도 된다.

2024 재미납세자가 알아야 할 한·미 세금상식



XI

일반세무 안내



XI

일반세무 안내

Q 72

영주권자 또는 시민권자가 한국에 사업자등록 신청을 하려고 하는데 절차와 구비서류는?

사업자등록은 부가가치세법 제8조에 의거 사업개시일로부터 20일 이내에 등록하여야 하며, 사업개시일 전이라도 등록할 수 있다. 사업자등록 신청을 받은 세무서장은 신청일로부터 2일 이내(토요일, 공휴일, 근로자의날은 산정에서 제외)에 사업자등록증을 신청인에게 교부하며, 사업현황 확인 등을 위하여 필요한 경우 5일 이내에서 추가 연장할 수 있고, 신청내용을 보완할 필요가 있다고 인정되는 경우 10일 이내의 기간을 정하여 보정을 요구할 수 있다.

사업자의 종류별로 다음장 표에 기재된 서류가 필요하며, 상가건물임대차보호법에 의한 확정일자⁶⁸⁾를 받고자 하는 경우 임대차계약서 원본, 임차한 사업장이 건물의 일부인 경우 해당 부분의 도면이 추가로 필요하다.

본인 이외 대리인이 신청하는 경우 위임장(재외공관장이 공증), 대리인의 신분증이 반드시 필요하며, 관할 세무서에서는 위임자의 신분증(신분증 사본 포함), 전화통화 등으로 위임 의사를 확인한 후 사업자등록을 발급한다.

◆ 관계법령

- 부가가치세법 제8조(사업자등록), 부가가치세법 시행령 제11조(사업자등록 신청과 사업자등록증 발급)

68) 확정일자란 임대차 계약서의 작성내용을 공증하는 행위를 말함

구 분	제 출 서 류
개 인	<ol style="list-style-type: none"> 1. 사업자등록신청서 재외국민등록부등본, 외국인등록증(도는 여권) 원본 제시 후 사본 제출 주민등록번호란에는 외국인등록번호(없을 경우에는 여권번호)를 기재하되 여권 또는 외국인등록증 원본과 대조할 것 * 재외국민 : 대한민국 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자(재외동포 = 재외국민 +외국국적동포) 2. 사업장을 임차한 경우 임대차계약서 사본 3. 관허사업은 사업허가·등록·신고필증 사본 4. 상가건물임대차보호법 제2조제1항에 의한 상가건물의 일부분을 임차한 경우에는 해당부분의 도면 * 상가건물임대차보호법에 의한 확정일자를 받고자 하는 경우 (임대차계약서 원본, 임차한 사업장이 건물의 일부인 경우 해당부분의 도면) 5. 자금출처명세서(금지금 도·소매업 및 과세유흥장소 영위자, 연료판매업, 재생용 재료판매업) 6. 국내거주자가 아닌 경우에는 외국인등록증(혹은 여권)원본 제시 후 사본 제출 7. 공동사업자인 경우 동업계약서 8. 납세관리인 설정신고서(사업자가 국내에 통상적으로 주재하지 않는 경우) 납세관리인의 주민등록등본 또는 사업자등록증 사본 첨부 9. 신탁 계약서 1부(부가세법 제8조에 따른 신탁재산 사업자등록의 경우) 10. 임대주택 명세서 1부(소득세법 시행규칙 별지 제106호서식, 주택임대사업을 하려는 경우)
영리내국 법인(본점)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 법인설립신고 및 사업자등록신청서(법인설립 등기 전 등록신청의 경우 법인설립을 위한 발기인의 주민등록등본) 2. 사업장을 임차한 경우 (법인명의)임대차계약서 사본 3. 주주 또는 출자자 명세서 4. 사업허가·등록·신고필증 사본(법령에 의하여 허가를 받거나, 등록 또는 신고를 하여야 하는 사업의 경우) - 허가(등록, 신고) 전 등록 시 : 허가(등록)신청서 등 사본 또는 사업계획서 5. 현물출자명세서(현물출자법인의 경우) 6. 자금출처명세서(금지금 도·소매업 및 과세유흥장소 영위자, 연료판매업, 재생용 재료판매업) 7. 대표자가 국내거주자가 아닌 경우에는 외국인등록증(혹은 여권) 원본 제시 후 사본 제출 8. 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항에 의한 상가건물을 임차한 경우 해당부분의 도면 (상가건물의 일부분을 임차한 경우에 한함) 9. 외국인 투자신고서 사본 또는 외국환매입증명서 사본(외투법인인 경우) ※ 근거법령 : 부가가치세법 제8조, 같은 법 시행령 제11조 제3항, 법인세법 제109조 제1항, 같은 법 시행령 제152조 제1항, 제2항, 제4항

구 분	제 출 서 류
비영리 내국법인 본점	<ol style="list-style-type: none"> 1. 법인설립신고 및 사업자등록신청서(법인설립 등기 전 등록신청의 경우 법인설립을 위한 발기인의 주민등록등본) 2. 사업장을 임차한 경우 : (법인명의)임대차계약서 사본 3. 사업허가·등록·신고필증 사본(법령에 의하여 허가를 받거나, 등록 또는 신고를 하여야 하는 사업의 경우) <ul style="list-style-type: none"> - 허가(등록, 신고) 전 등록 시 : 허가(등록)신청서 등 사본 또는 사업계획서 4. 주무관청의 설립허가증 사본 5. 대표자가 국내거주자가 아닌 경우 : 외국인등록증(혹은 여권) 원본 제시 후 사본 제출 6. 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항에 의한 상가건물을 임차한 경우 : 해당부분의 도면(상가건물의 일부분을 임차한 경우에 한함) <ul style="list-style-type: none"> ※ 근거법령 : 부가가치세법 제8조, 동법시행령 제11조 제3항, 법인세법 제109조 제1항, 동법 시행령 제152조 제1항, 제2항, 제4항
외국법인 국내사업장	<ol style="list-style-type: none"> 1. 법인설립신고 및 사업자등록신청서 2. 본점의 등기에 관한 서류 3. 정관 사본 4. 지점등기부등본(국내에서 수행하는 사업 활동의 성격상 한시성이 있는 경우로서 상법상 등기할 의무가 없는 경우는 제외) 또는 국내 사업장의 사업영위 내용을 입증할 수 있는 서류 <ul style="list-style-type: none"> * 등기부등본은 등록신청자가 행정정보공동이용 정보 확인에 동의하지 아니하는 경우에 한함 5. 사업허가·등록·신고필증 사본(법령에 의하여 허가를 받거나, 등록 또는 신고를 하여야 하는 사업의 경우) <ul style="list-style-type: none"> - 허가(등록, 신고) 전 등록 시 : 허가(등록)신청서 등 사본 또는 사업계획서 6. 임차사업자의 경우 (법인명의)임대차계약서 사본 7. 상가건물임대차보호법 제2조 제1항에 의한 상가건물을 임차한 경우 해당 부분의 도면(상가건물의 일부분을 임차한 경우에 한함) 8. 자금출처명세서(금지금 도·소매업 및 과세유흥장소 영위자, 연료판매업, 재생용 재료판매업) 9. 외국기업 국내지사 설치신고서 사본 (외국환거래규정 별지 제9-8호 서식) 10. 국내사업장을 가지게 된 날의 재무상태표(대차대조표) <ul style="list-style-type: none"> ※ 근거법령 : 법인세법 제109조 제2항, 동법 시행령 제152조 제3항, 국세청민원사무처리규정 제49조

Q73

영주권자 또는 시민권자가 한국에 양도소득세 등을 과다신고하여 경정청구하려고 하는데 어떻게 하여야 하는가?
본인이 당초 신고한 신고서 등은 어떻게 열람할 수 있는가?

과세표준신고서를 법정신고기한 내에 제출한 자 및 기한후과세표준신고서를 제출한 자는 다음에 해당하는 때에는 최초신고 및 수정신고한 국세의 과세표준 및 세액의 결정 또는 경정을 법정신고기한이 지난 후 5년 이내에 관할세무서장에게 청구할 수 있다. 다만, 결정 또는 경정으로 인하여 증가된 과세표준 및 세액에 대하여는 해당 처분이 있음을 안 날(처분의 통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 90일 이내(법정신고기한이 지난 후 5년 이내로 한정)에 경정을 청구할 수 있다.

- ① 과세표준신고서 또는 기한후과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액(각 세법에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 해당 결정 또는 경정 후의 과세표준과 세액)이 세법에 따라 신고하여야 할 과세표준과 세액을 초과할 때
- ② 과세표준신고서 또는 기한후과세표준신고서에 기재된 결손금액 또는 환급세액(각 세법에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 해당 결정 또는 경정 후의 결손금액 또는 환급세액)이 세법에 따라 신고하여야 할 결손금액 또는 환급세액에 미치지 못할 때

예를 들어 2023년 귀속 양도소득세의 경우 2024.5.31.이 법정신고기한이므로 5년에 해당하는 2029.5.31.까지 경정청구를 할 수 있다. 이 경우 경정청구서와 함께 계좌개설 신고서, 통장사본을 제출하면 신고한 계좌로 환급금을 받을 수 있다.

계좌개설 신고서의 환급계좌는 반드시 본인 계좌이어야 하며, 거래은행은 한국은행과 국고금 지급계약을 체결한 은행이어야 한다. 현재 한국은행은 한국에 있는 은행과 국고금 지급계약을 체결하였으며, 국내은행 해외지점이나 해외은행 국내지점⁶⁹⁾ 등은 해당이 없다.

69) 예: 우리은행 주재관지점, HSBC 한국지점 등은 안 됨

납세자 본인이 신고한 신고서 및 부속서류(부동산양도계약서 등)는 관할세무서에 납세자 본인이 신청할 경우 신분증(재외국민등록증, 여권 등) 확인 후 사본을 제공받을 수 있다. 대리인이 신청할 경우 위임장(재외공관장이 공증)을 제출하여야 하고, 대리인의 신분증을 제시하여야 한다. 세무서에서는 납세자 본인의 위임의사를 확인한 후 신고서 사본 등을 제공한다.

◆ 관계법령

- 국세기본법 제45조의2 제1항(경정 등의 청구)
- 국세기본법 제81조의14(납세자의 권리행사에 필요한 정보의 제공)

Q74

한국에서 억울하게 부과된 세금에 대하여 어떻게 구제받을 수 있는가?

세금과 관련하여 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못하여 억울하다고 생각되는 경우가 있을 수 있다. 한국에서는 이런 경우에는 다음과 같은 제도를 이용하여 불복을 청구함으로써 침해된 권리를 구제받을 수 있다.

(1) 행정예의한 권리구제 제도

1) 납세자보호담당관제도

‘납세자보호담당관제도’는 세금과 관련된 고충민원을 납세자의 편에 서서 적극적으로 처리해 줌으로써 납세자의 권익을 실질적으로 보호하기 위해 도입한 제도로, 이를 위해 전국의 모든 세무관서에는 납세자보호담당관이 설치되어 있다.

납세자는 국세청에서 담당하는 모든 세금과 관련된 애로 및 불편사항에 대하여 고충 또는 권리보호를 요청할 수 있는데, 예를 들면 다음과 같다.

- 세금구제 절차를 알지 못하여 불복청구 기간이 지났거나, 입증자료를 내지 못하여 세금을 납부하게 된 경우
- 실제로는 국내에 한 채의 주택을 갖고 3년 이상 소유한 후 팔았으나 공부상 기재 내용과 같지 아니하여 1세대 1주택 비과세 혜택을 받지 못한 경우
- 기타 세금관련 애로사항 발생

납세자의 고충청구 및 권리보호 요청*이 접수되면 납세자보호담당관이 책임지고 성의껏 처리해 주고 있다. 그러므로 국세와 관련된 애로사항이 있으면 가까운 세무서의 납세자보호담당관에게 상담해 보는 것이 좋다. 전국 어디서나 국번없이 +82-64-126번으로 전화하여 3번을 누르면 관할 세무서 납세자보호담당관과 연결되어 친절한 상담을 받을 수 있다.

* 권리보호 요청 방법 : 국세청 홈페이지 (www.nts.go.kr) → 국세정보 → 세무서식 → ‘권리보호’ 검색하여 “권리보호(심의)요청서” 내려 받아 방문·우편신청 가능

(2) 법에 의한 권리구제 제도

1) 고지 전 권리구제 제도

‘과세전적부심사제도’는 세무조사(업무감사 및 세무조사 파생자료의 처리 포함)등을 실시하고 그 조사결과를 납세자에게 통지하거나 과세자료에 의하여 결정하는 경우에(예상고지세액 100만원 이상) 과세할 내용을 미리 납세자에게 알려 준 다음 납세자가 그 내용에 대하여 이의가 있을 때 과세예고의 옳고 그름에 대한 심사를 청구하게 하고, 심사결과 납세자의 주장이 타당하면 세금을 고지하기 전에 자체적으로 시정하여 주는 제도이다.

‘과세전적부심사’를 청구하려면 세무조사결과통지서 또는 과세예고통지서를 받은 날로부터 30일 이내에 통지서를 보낸 해당 세무서장·지방국세청장에게 청구서를 제출하여야 한다. 다만, 쟁점사항이 국세청장의 유권해석을 변경하여야 하거나 새로운 해석이 필요한 경우 및 감사지적에 의한 경우, 감사원의 시정요구에 따라 세무서장 또는 지방국세청장이 과세처분하는 경우로서 시정 요구 전에 과세처분 대상자가 감사원 지적사항에 대한 소명 안내를 받지 못한 경우 및 그 외 청구세액이 5억원 이상인 경우에는 국세청장에게 제출할 수 있다. 그러면 세무서장 등은 이를 심사하여 30일 이내에 국세심사위원회의 심의를 거쳐 결정을 한 후 납세자에게 그 결과를 통지하여 준다.

2) 고지 후 권리구제 제도

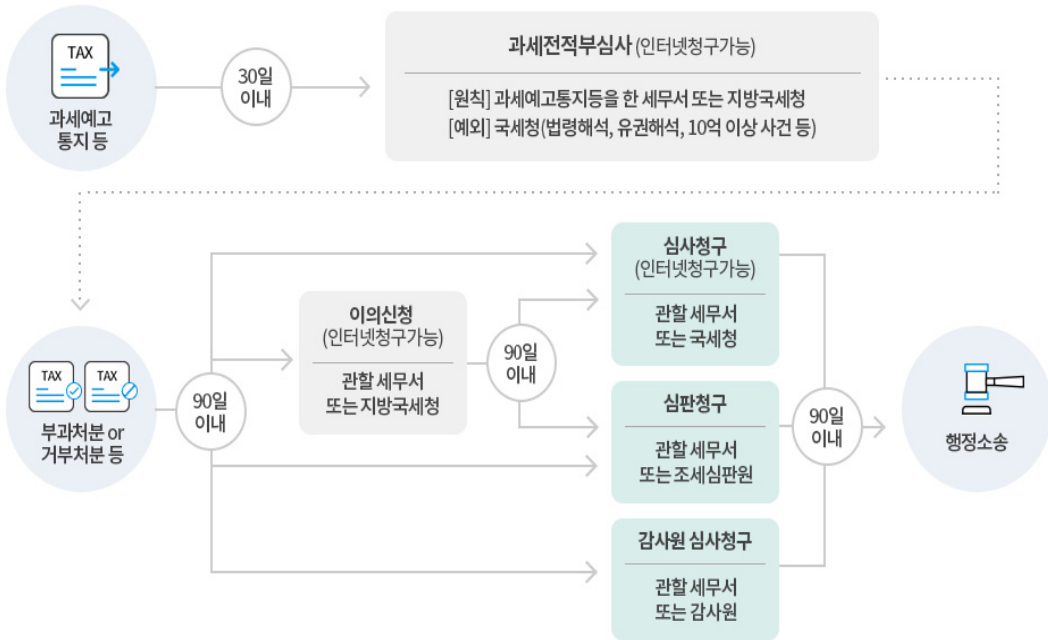
세금이 고지된 후에는 다음과 같은 권리구제 제도를 이용할 수 있다.

- 세무서 또는 지방국세청에 제기하는 ‘이의신청’
- 국세청에 제기하는 ‘심사청구’
- 국무총리실 조세심판원에 제기하는 ‘심판청구’
- 감사원에 제기하는 ‘감사원 심사청구’
- 행정소송법에 의하여 법원에 제기하는 ‘행정소송’

위와 같은 권리구제 절차를 밟고자 하는 경우에는 1단계로 이의신청·심사청구·심판청구·감사원 심사청구 중 하나의 방법을 선택하여 청구할 수 있으며, 1단계 절차에서 구제를 받지 못한 경우에는 2단계로 법원에 행정소송을 제기할 수 있다(다만, 이의신청을 한 경우에는 심사 또는 심판청구를 거쳐야 한다).

또한 세금이 고지된 이후의 구제절차는 반드시 고지서 등을 받은 날 또는 세금부과 사실을 안 날로부터 90일 이내에 서류를 제출해야 하며, 1단계 절차에서 권리구제를 받지 못하여 행정소송을 제기하고자하는 경우에는 결정통지서를 받은 날로부터 90일 이내에 서류를 법원에 제출하여야 한다. 만약 이 기간을 지나서 서류를 제출하면 아무리 청구이유가 타당하더라도 ‘각하’결정을 하므로 청구기간은 반드시 지켜야 한다(다만, 결정의 통지를 받기 전이라도 그 결정기간이 지난날부터는 행정소송을 제기할 수 있다).

◆ 불복(과세전적부심사/이의신청/심사청구) 청구 절차 안내



◆ 관계법령

- 국세기본법 제55조(불복), 제81조의15(과세전적부심사)

Q 75

한국 세법에 관하여 궁금한 사항이 있을 경우 상담은 어떻게 하는가?
세법에 관한 법령정보 및 일반 법령정보는 어떻게 얻을 수 있는가?

‘국세청 국세상담센터’에서는 납세자의 세법에 관한 궁금증 해소를 위하여 다음과 같이 상담서비스를 제공하고 있다.

- (1) 전화 상담 : 한국 국가번호(82), 국내전화 126번(혹은 82-64-126번)으로 전화한 후 음성 안내멘트에 따라 상담분야를 선택하면 상담관과 연결되어 상담을 할 수 있다.

2 세법상담	① 양도소득세, 증권거래세, 종합부동산세	양도소득세 증권거래세 종합부동산세
	② 부가가치세	상담사 연결
	③ 원천세, 지급명세서, 연말정산	상담사 연결
	④ 착한임대인세액공제, 종합소득세	상담사 연결
	⑤ 근로장려세제, 자녀장려세제	상담사 연결
	⑥ 법인세, 국제조세	법인세 국제조세
	⑦ 상속세, 증여세	상담사 연결
	⑧ 개별소비세, 주세, 인지세 국세기본법, 국세징수법	상담사 연결
	⑨ 세정에 관한 건의, 불만, 칭찬	상담사 연결
	⑩ 기타 세무상담	상담사 연결
3 각 세무서 납세자보호담당관실	① 세무서 담당자 연결 ② 납세자보호담당관실	

- (2) 인터넷 상담 : 국세청 홈택스 인터넷 홈페이지(www.hometax.go.kr)를 방문하여 「상담/제보→ 인터넷 상담하기」에서 국세에 관한 궁금한 사항을 문의하면, 익일 9시부터 48시간 이내에 답변하고 있다. 다만, 인터넷 상담은 회원가입(인증절차 필요)이나 PIN 번호가 있어야 상담이 가능하다.

국세청 누리집에는 (www.nts.go.kr)에는 국세관련 다양한 자료가 많이 수록되어 있다. 특히 국세신고 안내 코너에는 각 세목별 신고 안내 방법 및 양도소득세, 종합부동산세, 주택 임대소득세 등 세목과 관련하여 납세자들의 이해를 돕기 위해 자주 묻는 내용을 100문 100답 형식으로 작성한 자료와 양도소득세 실수사례와 절세 방법 등을 안내 하는 별도 코너*도 신설하여 제공하고 있다.

* 국세청 누리집(www.nts.go.kr) » 국세신고안내 » 「국세청이 알려주는 양도소득세 실수톡톡」 선택

국내 세금에 관한 법령 정보는 국세법령정보시스템(<https://txsi.hometax.go.kr>)을 통하여 얻을 수 있다. 국세법령정보시스템은 세무관련 법령과 예규, 심사·심판 결정례, 판례, 훈령, 고시, 서식 등 국세 관련 정보를 망라하여 수록하고 있다.

일반 법령에 관한 정보는 법제처 국가법령정보센터 인터넷 홈페이지(<https://www.law.go.kr>)를 통하여 얻을 수 있다. 여기에는 각종 법령, 최근 입법현황, 법령 해석사례 등이 수록되어 있다.

Q76

미국 세법 일반 법령에 관한 정보는 어떻게 얻을 수 있는가?

미국 세법에 관한 법령정보는 IRS 웹사이트(<http://www.irs.gov>)를 통하여 얻을 수 있다. 검색창에 검색하고자 하는 법령, 서식, 간행물, 용어 등을 입력하면 미국 세법에 대한 모든 공개정보를 무료로 얻을 수 있다.

미국의 일반 법령정보는 <http://www.findlaw.com> 또는 <http://www.law.cornell.edu>에서 얻을 수 있다.

<http://www.findlaw.com>은 법률분야에 관하여 매우 자세한 분류체계를 가지고 있으며, 미국의 분야별 법령, 서식, 연방 및 주 법원 판례, Court Opinions 등에 관한 정보를 유료 또는 무료로 얻을 수 있다.

<http://www.law.cornell.edu>는 Cornell 대학교의 법률정보연구소 홈페이지이며, 미국의 법령을 잘 정리하여 제공하고 있다. US Code 전질과 미국 연방 헌법, Federal Rules of Evidence and Civil Procedure, 기타 중요한 연방 및 각 주의 법령에 관한 정보를 무료로 얻을 수 있다.

Q77

전국 세무서 연락처 및 담당구역 안내(133개)

(1) 서울지방국세청(28)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
서울 특별시	강남세무서	82-2-519-4200	강남구 (신사동, 압구정동, 논현동, 청담동)
	강동세무서	82-2-2224-0200	강동구
	강서세무서	82-2-2630-4200	강서구
	관악세무서	82-2-2173-4200	관악구
	구로세무서	82-2- 2630-7200	구로구
	금천세무서	82-2-850-4200	금천구
	남대문세무서	82-2-2260-0200	남대문로 1,3,4,5가, 을지로 1,2,3,4,5가, 주교동, 삼각동, 수하동, 장교동, 수표동, 저동 1,2가, 입정동, 산림동, 무교동, 다동, 북창동, 남창동, 봉래동 1,2가, 회현동 1,2,3가, 소공동, 태평로 1,2가, 서소문동, 정동, 순화동, 의주로 1,2가, 중림동, 만리동 1,2가 총정로 1가
	노원세무서	82-2-3499-0200	노원구, 도봉구 (창동)
	도봉세무서	82-2-944-0200	강북구, 도봉구 (창동 제외)
	동대문세무서	82-2-958-0200	동대문구
	동작세무서	82-2-840-9200	동작구, 영등포구 (대림동, 도림동, 신길동)
	마포세무서	82-2-705-7200	마포구
	반포세무서	82-2-590-4200	서초구 (방배동, 반포동, 잠원동)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
서울 특별시	삼성세무서	82-2-3011-7200	강남구 (신사동, 논현동, 압구정동, 청담동, 역삼동, 도곡동 제외)
	서대문세무서	82-2-2287-4200	서대문구
	서초세무서	82-2-3011-6200	서초구 (잠원동, 반포동 및 방배동 제외)
	성동세무서	82-2-460-4200	성동구, 광진구
	성북세무서	82-2-760-8200	성북구
	송파세무서	82-2-2224-9200	송파구 (송파동, 장지동, 거여동, 마천동, 가락동, 문정동, 석촌동)
	양천세무서	82-2-2650-9200	양천구
	역삼세무서	82-2-3011-8200	강남구 (역삼동, 도곡동)
	영등포세무서	82-2-2630-9200	영등포구 (대림동, 도림동 및 신길동 제외)
	용산세무서	82-2-748-8200	용산구
	은평세무서	82-2-2132-9200	은평구
	잠실세무서	82-2-2055-9200	송파구 (잠실동, 신천동, 삼전동, 방이동, 오금동, 풍납동)
	종로세무서	82-2-760-9200	종로구 전역
	중랑세무서	82-2-2170-0200	중랑구
	중부세무서	82-2-2260-9200	광희동 1,2가, 남대문로 2가, 남산동 1,2,3가, 남학동, 명동 1,2가, 무학동, 목정동, 방산동, 신당동, 쌍림동, 예관동, 예장동, 오장동, 을지로 6,7가, 인현동 1,2가, 장충동 1,2가, 주자동, 초동, 충무로 1,2,3,4,5가, 필동 1,2,3가, 황학동, 흥인동.

(2) 중부지방국세청(25)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관할 구역
경기도	경기광주세무서	82-31-880-9200	경기도 광주시, 하남시 (경기광주세무서 하남지서 관할, 82-31-792-2100)
	구리세무서	82-31-326-7200	구리시, 남양주시(별내면·별내동, 퇴계원읍, 일패동, 이패동, 삼패동, 다산동, 수석동, 지금동, 도농동, 와부읍, 조안면)
	기흥세무서	82-31-8007-1200	용인시 기흥구 전체
	남양주세무서	82-31-550-3200	남양주시 (별내면·별내동, 퇴계원읍, 일패동, 이패동, 삼패동, 다산동, 수석동, 지금동, 도농동, 와부읍, 조안면 제외) 기평군
	동수원세무서	82-31-695-4200	수원시 영통구, 권선구 (권선동, 곡반정동)
	동안산세무서	82-31-937-3200	안산시 상록구
	동안양세무서	82-31-389-8200	안양시 동안구, 과천시, 의왕시
	동화성세무서	82-31-934-6200	화성시 (정남면, 진안동, 능동, 기산동, 반정동, 병점동, 반월동, 배양동, 기안동, 황계동, 송산동, 안녕동, 반송동, 석우동, 청계동, 영천동, 중동, 오산동, 방교동, 금곡동, 송동, 산척동, 목동, 신동, 장지동), 오산시
	분당세무서	82-31-219-9200	성남시 분당구
	성남세무서	82-31-730-6200	성남시 수정구, 중원구
	수원세무서	82-31-250-4200	수원시 장안구, 권선구 (권선동, 곡반정동 제외), 팔달구
	시흥세무서	82-31-310-7200	시흥시
안산세무서	82-31-412-3200	안산시 단원구	

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
경기도	안양세무서	82-31-467-1200	안양시 만안구, 군포시
	용인세무서	82-31-329-2200	용인시 수지구, 처인구
	이천세무서	82-31-644-0200	이천시, 여주시, 양평군
	평택세무서	82-31-650-0200	평택시, 안성시
	화성세무서	82-31-8019-1200	화성시 (정남면, 진안동, 능동, 기산동, 반정동, 병점동, 반월동, 배양동, 기안동, 황계동, 송산동, 안녕동, 반송동, 석우동, 청계동, 영천동, 중동, 오산동, 방교동, 금곡동, 송동, 산척동, 목동, 신동, 장지동 제외)
강원도	강릉세무서	82-33-610-9200	강릉시, 평창군 중 대관령면, 진부면, 용평면 및 정선군 (임계면)
	삼척세무서	82-33-570-0200	삼척시, 동해시, 태백시 (태백지서 : 태백시 관할, 82-33-550-5200)
	속초세무서	82-33-639-9200	속초시, 고성군, 양양군
	원주세무서	82-33-740-9200	원주시, 횡성군, 평창군 (봉평면, 대화면, 방림면)
	영월세무서	82-33-370-0200	영월군, 정선군 (임계면 제외), 평창군 (대관령면, 진부면, 봉평면, 대화면, 방림면, 용평면 제외)
	홍천세무서	82-33-430-1200	홍천군, 인제군
	춘천세무서	82-33-250-0200	춘천시, 화천군, 양구군

(3) 인천지방국세청(15)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관할구역
인천광역시	계양세무서	82-32-459-8200	인천광역시 계양구
	남동세무서	82-32-540-6200	인천광역시 남동구
	부평세무서	82-32-460-5200	인천광역시 부평구
	서인천세무서	82-32-560-5200	인천광역시 서구
	연수세무서	82-32-670-9200	인천광역시 연수구
	인천세무서	82-32-770-0200	인천광역시 (동구, 중구, 미추홀구), 옹진군
경기도	고양세무서	82-31-900-9200	고양시 일산동구, 일산서구
	광명세무서	82-2-2610-8200	광명시
	김포세무서	82-31-980-3200	김포시, 인천시 강화군
	남부천세무서	82-32-459-7200	부천시 (계수동, 괴안동, 범박동, 소사동, 소사본동, 송내동, 심곡동, 심곡본동, 역곡동, 옥길동, 원미동, 춘의동)
	동고양세무서	82-31-900-6200	고양시 덕양구
	부천세무서	82-32-320-5200	부천시 (계수동, 괴안동, 범박동, 소사동, 소사본동, 송내동, 심곡동, 심곡본동, 역곡동, 옥길동, 원미동, 춘의동 제외)
	의정부세무서	82-31-870-4200	의정부시, 양주시
	파주세무서	82-31-956-0200	파주시
	포천세무서	82-31-538-7200	포천시, 동두천시, 연천군, 강원도 철원군

(4) 대전지방국세청(17)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
대전광역시	대전세무서	82-42-229-8200	대전광역시 동구, 중구, 충청남도 금산군
	북대전세무서	82-42-603-8200	대전광역시 대덕구, 유성구
	서대전세무서	82-42-480-8200	대전광역시 서구
세종특별자치시	세종세무서	82-44-850-8200	세종특별자치시
충청북도	동청주세무서	82-43-229-4200	충청북도 청주시 상당구, 청원구, 증평군, 괴산군
	영동세무서	82-43-740-6200	충청북도 영동군, 옥천군, 보은군
	제천세무서	82-43-649-2200	충청북도 제천시, 단양군
	청주세무서	82-43-230-9200	청주시 흥덕구, 서원구, 진천군
	충주세무서	82-43-841-6200	충주시, 음성군
충청남도	공주세무서	82-41-850-3200	충청남도 공주시
	논산세무서	82-41-730-8200	충청남도 논산시, 계룡시, 부여군
	보령세무서	82-41-930-9200	충청남도 보령시, 서천군
	서산세무서	82-41-660-9200	충청남도 서산시, 태안군
	아산세무서	82-41-536-7200	충청남도 아산시
	예산세무서	82-41-330-5305	충청남도 당진시, 예산군
	천안세무서	82-41-559-8200	충청남도 천안시
	홍성세무서	82-41-630-4200	홍성군, 청양군

(5) 광주지방국세청(15)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관할구역
광주광역시	광산세무서	82-62-970-2200	광주광역시 광산구, 전라남도 영광군
	광주세무서	82-62-605-0200	광주광역시 동구, 남구, 전라남도 곡성군, 화성군
	북광주세무서	82-62-520-9200	광주광역시 북구, 전라남도 장성군, 담양군 전체
	서광주세무서	82-62-380-5200	광주광역시 서구
전라북도	군산세무서	82-63-470-3200	전라북도 군산시
	남원세무서	82-63-630-2200	전라북도 남원시, 임실군, 순창군, 장수군 일부 (천천면, 장계면, 계북면, 계남면 제외)
	북전주세무서	82-63-249-1200	전라북도 전주시 덕진구, 진안군, 무주군, 장수군 일부 (천천면, 장계면, 계북면, 계남면)
	익산세무서	82-63-840-0200	전라북도 익산시, 김제시
	전주세무서	82-63-250-0200	전라북도 전주시 완산구, 완주군
	정읍세무서	82-63-530-1200	전라북도 정읍시, 고창군, 부안군
전라남도	나주세무서	82-61-330-0200	전라남도 나주시, 영암군(삼호읍 제외), 함평군
	목포세무서	82-61-241-1200	전라남도 목포시, 무안군, 신안군, 영암군 중 삼호읍
	순천세무서	82-61-720-0200	전라남도 순천시, 광양시, 구례군, 보성군, 고흥군 (별교지서 : 보성군·고흥군 관할, 82-61-859-2200) (광양지서 : 광양시 관할, 82-61-760-4200)
	여수세무서	82-61-688-0200	전라남도 여수시
	해남세무서	82-61-530-6200	전라남도 해남군, 완도군, 진도군, 강진군, 장흥군 (강진지서 : 강진군·장흥군 관할, 82-61-430-0200)

(6) 대구지방국세청(14)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
대구 광역시	남대구세무서	82-53-659-0200	대구광역시 남구, 달서구(월성동, 대천동, 월암동, 상인동, 도원동, 진천동, 대곡동, 유천동, 송현동, 본동), 달성군
	동대구세무서	82-53-749-0200	대구광역시 동구
	북대구세무서	82-53-350-4200	대구광역시 북구, 중구
	서대구세무서	82-53-659-1200	대구광역시 서구 전체, 대구광역시 달서구 (월성동, 대천동, 월암동, 상인동, 도원동, 진천동, 대곡동, 유천동, 송현동, 본동 제외), 경상북도 고령군
	수성세무서	82-53-749-6200	대구광역시 수성구
경상 북도	경산세무서	82-53-819-3200	경상북도 경산시, 청도군
	경주세무서	82-54-779-1200	경상북도 경주시, 영천시 (영천지서 : 영천시 관할, 82-54-330-9200)
	구미세무서	82-54-468-4200	경상북도 구미시, 칠곡군
	김천세무서	82-54-420-3200	경상북도 김천시, 성주군
	상주세무서	82-54-530-0200	경상북도 상주시, 문경시
	안동세무서	82-54-851-0200	경상북도 안동시, 의성군, 군위군, 청송군, 영양군
	영덕세무서	82-54-730-2200	경상북도 영덕군, 울진군 (울진지서 : 울진군 관할, 82-54-780-5100)
	영주세무서	82-54-639-5200	경상북도 영주시, 봉화군, 예천군
	포항세무서	82-54-245-2200	경상북도 포항시, 울릉군 (울릉지서 : 울릉군 관할, 82-54-791-2035)

(7) 부산지방국세청(19)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관할구역
부산광역시	금정세무서	82-51-580-6200	부산광역시 금정구, 기장군
	동래세무서	82-51-860-2200	부산광역시중 동래구, 연제구
	부산강서세무서	82-51-740-9200	부산광역시 강서구
	부산진세무서	82-51-461-9200	부산광역시 동구, 부산진구
	북부산세무서	82-51-310-6200	부산광역시 북구, 사상구
	서부산세무서	82-51-250-6200	부산광역시 서구, 사하구
	수영세무서	82-51-620-9200	부산광역시 남구, 수영구
	중부산세무서	82-51-240-0200	부산광역시 중구, 영도구
	해운대세무서	82-51-660-9200	부산광역시 해운대구
울산광역시	동울산세무서	82-52-219-9200	울산광역시 중구, 동구, 북구 울주군 (온산읍, 온양읍, 청량읍, 웅촌면, 서생면 제외)
	울산세무서	82-52-259-0200	울산광역시 남구, 울주군 (온산읍, 온양읍, 청량읍, 웅촌면, 서생면)
경상남도	거창세무서	82-55-940-0200	경상남도 거창군, 함양군, 함천군
	김해세무서	82-55-320-6200	경상남도 김해시, 밀양시
	마산세무서	82-55-240-0200	경상남도 창원시 마산합포구, 마산회원구, 함안군, 의령군, 창녕군
	양산세무서	82-55-389-6200	경상남도 양산시
	제주세무서	82-64-720-5200	제주특별자치도
	진주세무서	82-55-751-0200	경상남도 진주시, 사천시, 산청군, 하동군, 남해군
	창원세무서	82-55-239-0200	경상남도 창원시 성산구, 의창구, 진해구
	통영세무서	82-55-640-7200	경상남도 통영시, 거제시, 고성군

재미납세자가 알아야 할 한·미 세금상식

발행일자 : 2024年 6月

발행처 : 국세청 국제협력담당관실

집필·편집 :

주 뉴욕 총영사관	김성수	국세관
주 미국 한국 대사관	강영진	국세관
국세청		국제협력담당관실
Mayer Brown, LLP	JoonBeom Pae	美 변호사
	Minju Kim	美 변호사
	Kyoollee C. Park	美 변호사

- * 본 책자의 내용 중 제1장과 제2장에서 다루고 있는 미국의 조세제도에 관한 설명이나 답변은 공개된 미국의 법령자료를 기초로 민간 전문가들이 작성한 것입니다. 따라서 국세청은 그 내용에 관하여 책임질 수 없음을 양해하여 주시기 바랍니다.
- * 아울러 본 책자는 2024년도 5월 현재 법령을 기준으로 일반적인 내용을 안내하고 있음을 알려드리며 실제 개별적인 세무보고 시에는 반드시 세무전문가의 조언을 받아서 처리하시기 바랍니다.
- * 본 책자의 내용 중 오류나 개선의견에 대하여 아래 연락처로 알려 주시면 다음 기회에 적극 반영하겠습니다.

〈비 매 품〉〈Not For Sale〉

※ 국세청 승인 없이 영리목적으로 활용하여서는 안됩니다.

국세청 국제협력담당관실

T. 82-44-204-2883

국세관련 세금상담 콜센터

T. 82-126, 82-64-126