1. **한국과 캐나다의 부동산 세법제도 비교**
2. 한국과 캐나다 부동산 세법제도 비교표

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **구 분** | **한국** | **캐나다** |
| 양도소득 신고방법 | 분류과세 | 종합과세 |
| 양도소득 과세금액 | 양도소득의 100% | 양도소득의 50% |
| 양도소득 신고기한 | 양도 후 2개월 | 개인 소득세 신고 기한 |
| 주거주지 비과세제도 | 양도가액 9억원 이하만 비과세되는 등 제한적으로 적용됨 | 주택가격과 관계없이 폭넓게 적용됨 |
| 보유기간에 따른 혜택 | 있음(장기보유특별공제 제도) | 없음 |
| 양도손실 공제방법 | 당해연도만 양도소득에 대응하여 공제되고 이월 공제 안됨 | 양도소득에 대응하여 평생 이월하여 공제가능 |
| 부동산 증여시 | 증여세 과세 | 양도소득세 과세(증여세 없음) |
| 1주택 임대 | 기준시가 9억원 미만의 1주택 임대는 비과세임 | 종합과세 |
| 임대소득 신고방법 | 종합과세 | 종합과세 |

1. 캐나다 부동산 세법제도의 특징
* 종합과세 : 부동산 양도 또는 임대소득을 다른 소득과 종합하여 과세함
* 양도소득 50% 비과세 : 부동산 양도소득의 50%를 비과세하여 양도소득에 대하여 관대함

🡪 일반적으로 한국 부동산 양도소득을 캐나다에서 신고시 한국에서 양도세를 납부한 경우에는 캐나다에서 추가로 납부할 세금이 없음

🡪 환율변동에 의한 양도소득 발생이나 한국에서 비과세인 주택 매각시 캐나다에서 추가로 세금 납부할 가능성 있음

* 주거주지 양도소득 비과세 혜택 : 본인 또는 가족이 거주한 주택에 대한 양도소득에 대해 주택가격 또는 양도차익과 관계없이 비과세함
* 임대주택 매각 손실의 처리 : 토지 부분은 양도손실로 처리하고 건물 부분은 Terminal loss로 처리하여 임대손실로 분류함
* 부동산 증여 또는 상속시 : 증여나 상속세는 없으나 증여 또는 상속할 때 시장가격에 매각한 것으로 계산하여 양도소득에 대한 소득세를 납부함
* 신규주택에 대한 GST 과세 : 신규 주택 취득 시 GST(5%) 또는 HST(13% ~ 15%) 납부해야 함
1. **부동산 세금의 종류 및 감면제도**
2. 캐나다 부동산 세금의 종류(BC 주)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **단계** | **세금종류** | **과세당국** | **세율** |
| **취득시** | 일반 취득세 | 주정부 | 최초 $200,000까지 1%,$200,000~$2,000,000까지 2% $2,000,000초과금액의 3%  |
| 추가 취득세 | 주정부 | 외국인 또는 외국법인이 광역밴쿠버 지역의 주택 취득시 15%를 추가로 납부해야 함 |
| GST/HST | 연방정부/주정부 | 취득금액의 5% ~ 15% |
| **보유시** | 재산세 | 시정부 | 공시지가의 0.4% 가량 |
| **임대시** | 임대소득으로 소득세의 일부임 | 연방정부 | 개인 소득세율에 따라 과세 |
| **양도시** | 양도소득으로 소득세의 일부임 | 연방정부 | 50% 비과세 후 개인 소득세율에 따라 과세 |
| **주거주지 양도시** | 비과세 | - | - |

1. 취득세 면제제도
* 최초 주택 구매자 면제제도 : 주택가격이 $500,000 이하 / 영주권자 또는 시민권자 / BC주에서 최근 12개월 이상 거주 또는 과거 6년 중 2년 이상을 BC주 거주자로 세금신고 / 과거에 주거주지 주택을 보유하지 않음 / 취득 주택을 주거주지로 사용

🡪 주택가격이 $475,000 이하일 때 전액 면제되고 $475,000 ~ $500,000까지는 부분 면제됨

* 신규 주택 면제제도 : 주택가격이 $750,000 이하 / 영주권자 또는 시민권자 / 취득 주택을 주거주지로 사용(BC 거주자 및 과거 주거주지 주택 미보유 조건 없음)

🡪 주택가격이 $750,000 이하일 때 전액 면제되고 $750,000 ~ $800,000까지는 부분 면제됨

* 위 제도외에 1)가족 간에 주거주지 주택 이전시 2) 별거 또는 이혼의 사유로 이전시 3) 자선단체에 증여시 취득세 면제됨
1. GST 일부 환급제도(GST/HST New Housing Rebate)
* 조건 : 주택가격이 $450,000 이하 / 주택을 주거주지로 사용 / 완공 후 거주하여야 함
* 주택가격이 $350,000 이하일 때 $6,300을 한도로 GST 납부액의 36%를 환급받을 수 있음

🡪 주택가격이 $350,000 ~ $450,000까지는 부분 환급됨

* 한편, 임대목적으로 취득한 주택의 경우에는 GST/HST New Residential Rental Property Rebate 제도를 이용하여 GST 환급 가능함
1. 재산세 일부 감면제도
* Basic grant : 영주권자나 시민권자 / $1,314,000 이하(2015년 기준) / 주거주지로 사용하는 주택에 대해 최대 $570의 재산세를 감면받을 수 있음
* Additional grant : 65세 이상의 시니어나 전쟁연금 수령자 또는 본인이나 배우자가 장애가 있는 주택 소유자는 최대 $845까지 감면받을 수 있음($1,369,000 이하) (2015년 기준)
1. **부동산 임대소득의 신고방법**
2. 임대소득의 신고방법
* 총 임대료에서 재산세, 모기지 이자, 수리비, 보험료 등의 임대경비를 제외한 순 임대소득을 과세함

🡪 각종 임대경비를 공제하고 나면 납부할 세금이 많지 않은 것이 일반적임

* 주택 일부를 임대할 때 발생하는 공동 경비는 임대면적/전체면적 또는 임대한 방의 개수/전체 방 개수에 따라 배분하여 계산해야 함
* 배우자 등과 공동으로 주택을 소유했을 때에는 임대소득을 각자의 지분율에 따라 나누어 신고함
* 홈스테이 하는 경우에는 임대소득이 아닌 사업소득으로 신고해야 하며 이때에는 임대 관련 비용 외에 식비, 전화비, 자동차 경비 등도 비용처리가 가능함
1. 한국 임대소득의 신고방법
* 한국 부동산에서 임대소득 발생시 이를 캐나다 신고시 포함하여야 함

🡪한국 국세청에 낸 세금외에 임대소득 금액의 0% ~ 4% 가량을 추가로 납부해야 함

🡪 RRSP 공제 등을 이용하면 추가로 낼 세금을 줄일 수 있음

* 세금신고 기한의 불일치에 따른 신고 방법(한국 5월 말 vs 캐나다 4월 말)

🡪 첫째, 한국 임대소득을 4월 말 이전에 신고하고 이를 캐나다에서 4월 말까지 신고함

🡪 둘째, 한국 임대소득을 제외하고 캐나다 소득세 신고 후 한국에서 5월 말에 신고한 후 이를 반영하여 캐나다에서 수정 신고함

* 한국 전세신고

🡪 전세는 임대료를 받지 않으므로 임대소득이 발생하지 않아 신고하지 않는 것이 일반적임

🡪 전세에서 월세로 전환하여 매월 임대료를 받는 경우에는 임대소득 신고해야 함

1. 임대소득의 운용형태(개인 vs. 법인)에 따른 세금 비교

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **구 분** | **개인** | **법인** |
| 과세 방법 | 개인 소득세 | 법인세 및 개인 배당소득세 |
| 세율 | 개인 일반세율(20.06% ~ 47.7%) | 법인세율(46% 또는 배당지급시 19%) 및개인 배당세율(8.27% ~ 40.61%) |
| 가족간 소득 분산 | 소득분산이 불가능함 | 가족간 배당을 통해 소득분산이 가능함 |
| 매각시 신고방법 | 매각연도에 신고하여야 함 | 매각연도에 법인세 신고하고 배당을 몇 년에 나누어 지급시 세금 절감 가능함 |

* 세법상 임대소득의 운용형태에 따라 어떤 방법이 유리하다고 단정할 수 없음

🡪 세금 외에 종합적인 상황을 고려하여 운용형태를 결정하는 것이 바람직함

1. **부동산 양도소득의 신고방법**
2. 캐나다 양도소득의 특징
* 주거주지 주택의 양도소득은 비과세하고 이외 부동산의 양도소득은 50%만 과세함. 단, 사업목적으로 부동산을 매매한 경우 100% 과세함
* 실제 거래가 발생하지 않았더라도 부동산이 양도된 것으로 보는 간주매각제도 있음
* 양도손실의 공제방법에 제한이 있으며, 부동산 중 건물부분에 대한 손실은 임대손실로 처리되어 100% 공제됨
1. 부동산 양도소득 vs. 사업소득
* 사업목적으로 부동산을 매매한 경우에는 재고자산을(Inventory) 매각한 것으로 보아 사업소득으로 과세함
* 양도 또는 사업소득을 구분하는 요인으로는 부동산의 취득동기, 직업의 연관성, 보유기간, 융자방법(단기 또는 장기), 부동산 매매횟수 등이 있는 데 이 중 동기(intention or motivation for purchasing the land and building)가 가장 중요하게 여겨짐

🡪 즉, 부동산 취득 동기가 장기 주거주지로 거주할 목적이 아니고, 단기간내에 되팔아 이익을 취하기 위함이라면 국세청에서는 이를 사업소득으로 간주할 가능성이 높음

* 부동산 양도거래가 사업거래로 간주되면 첫째, 부동산 양도소득의 100%를 사업소득으로 과세하고 둘째, 본인이나 가족이 거주하였어도 주거주지 주택으로 지정할 수 없음
* 대표적인 예로 property flipping 거래(전문 부동산 업자 또는 개인 개발업자의 거래, 부동산 전매-shadow flipping)의 경우 일반적으로 사업소득으로 과세됨
1. 간주매각 규정(Deemed disposition)
* 부동산 양도소득이나 손실은 실제 매각되었을 때 발생하나, 예외적으로 다음과 같은 경우에는 세법상 매각된 것으로 간주하고 양도손익을 신고하여야 함
* 첫째, 부동산의 증여 또는 상속의 경우 시장가격에 매각한 것으로 간주함
* 둘째, 부동산의 용도변경시(some other purpose purpose of gaining or producing income) 시장가격에 매각한 것으로 간주함
* 셋째, 캐나다 비거주자가 거주자가 된 시점에서 보유 중인 해외 부동산을 시장가격에 매각 후 재취득한 것으로 간주함(deemed disposition and reacquisition)

🡪 캐나다 비거주 기간동안 발생한 미실현소득(accrued income)에 대한 비과세 취지임

* 넷째, 캐나다 거주자가 비거주자가 된 시점에서 보유하고 있는 부동산을 매각한 것으로 간주함(departure tax)

🡪 캐나다 거주 기간동안 발생한 미실현소득(accrued income)에 대한 과세 취지임

1. 부동산 양도손실의 특징 및 공제방법
* Personal use property(주택, cottage, boat 자동차 등)에서 발생하는 손실은 공제되지 않음
* 양도손실은 양도소득이 있을 때만 양도소득 금액의 한도로 공제되며 평생 이월하여 사용할 수 있음
* 양도손실의 세 가지 공제방법

🡪 첫째, 양도손실 발생 연도에 양도소득이 있으면 차감하여 전체 소득을 줄임

🡪 둘째, 양도손실 발생연도의 직전 3개 연도의 양도소득에 대해 소급적용하여 과거 연도에 낸 세금을 환불받음

🡪 셋째, 적립하여 향후에 발생할 양도소득에 차감하여 사용함

1. 임대부동산의 매각손실 시 신고방법
* 매각 손실의 구분 : 임대부동산 매각손실 발생시 토지 부분은 양도손실이고 건물 부분은 Terminal loss로 구분됨
* 양도손실과 Terminal loss의 비교

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

* 양도손실과 Terminal loss 계산을 위해서는 임대 부동산의 매각금액과 취득금액을 토지와 건물 부분으로 나누는 과정이 필요함
* 외국 부동산의 매각에서 발생한 손실도 동일하게 적용됨
1. 한국 부동산 양도소득의 신고방법
* 캐나다 세법상 한국 부동산 양도소득 계산 시 캐나다 거주 이전에 보유한 부동산은 캐나다 거주 시점의 시가를 취득원가로 적용함
* 캐나다보다 한국 부동산 양도소득세율이 높아 일반적으로 한국에서 세금 낸 경우 캐나다에서 추가로 낼 세금 없음(예외 : 환율변동에 의한 이익 발생, 한국에서 세금 내지 않은 경우 등)
1. **주거주지 양도소득 비과세 제도**
2. 의의
* 한국과 유사하게 가구당 1주택에 대하여 발생한 양도소득에 대해 과세하지 않는 제도임(principal residence exemption)
* 본인이나 가족이 사는 주택을 팔 때 발생하는 양도소득을 면제해 줌으로써 캐나다 거주자의 주거 안정을 도모하는 목적임
1. 주거주지 양도소득 비과세의 방법
* 주택에 대한 소유권이 있어야 함(legal 또는 beneficial ownership)

🡪 beneficial ownership을 소유했는지에 대한 판단시 종합적인 상황을 모두 고려하여야 함

🡪 이때 고려할 사항은 부동산 소유권리, 렌트비 수납, 모기지, 주택 매매, 주택 수리, 재산세 납부 등의 권리 및 의무 등임

* 본인이나 배우자, 전 배우자 또는 자녀가 해당 주택에 거주하여야 함
* 거주의 범위를 폭넓게 적용하여 1년 중 잠시 거주한 경우에도 1년 동안 거주한 것으로 인정함
* 주택의 크기에 대한 규제는 없지만, 토지는 원칙적으로 0.5헥타르(1,500평 가량)이하이어야 함
* 연도별로 한 채의 주택만 주거주지로 지정 가능함(해외주택도 가능)

🡪 거주주택이 2채 이상 있을 때 선택하여 1가구를 주거주지로 지정할 수 있음

🡪 일시적으로 2주택을 보유했을 때에는 (+1)년 규정에 따라 동시 보유 기간이 햇수로 2년 이하면 둘 다 비과세임(단, 주택 취득시점에 비거주자인 경우는 (+1)년 규정을 활용하지 못함)

1. 주거주지의 용도변경시 세법 처리
* 간주매각 규정에 따라 양도손익을 신고하고 취득원가를 변경하여야 함
* 첫째, 주거주지를 임대한 경우 : 양도소득 비과세되지만, 부동산 취득원가를 임대시점의 시장가격으로 변경함

🡪 주거주지 기간동안 양도소득이 발생한 경우 principal residence exemption 규정에 따라 소득은 전액 비과세임

🡪 주거주지 기간동안 양도손실이 발생한 경우 손실은 인정받지 못함

* 둘째, 임대주택을 주거주지로 변경한 경우 : 임대기간동안 발생한 양도손익을 신고하고, 부동산 취득원가를 거주시점의 시장가격으로 변경함

🡪 임대기간동안 양도소득이 발생한 경우 양도소득으로 신고함

🡪 임대기간동안 손실이 발생한 경우 양도손실 및 Terminal loss로 신고함

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

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

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

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

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

3) 주거주지의 일부분을 사업목적으로 사용한 경우

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

1) 간주매각 신고

* 캐나다 부동산을 떠날 시점의 시장가격에 매각한 것으로 간주하고 양도소득을 신고함. 이때

주거주지 지정을 통해 납부할 세금 없음

🡪 향후 매각시 캐나다를 떠난 이후 발생한 양도소득을 신고하고 세금 납부함

2) 무신고 또는 45(2) 제도 활용

* 출국세 예외규정에 따라 간주매각으로 처리하지 않음
* 떠나는 시점에 제3자에게 임대할 경우 용도변경에 따른 간주매각이 발생하나, 45(2) 제도를 이용하여 간주매각 처리하지 않음

🡪 향후 매각시 총 양도소득을 주거주지 지정연도에 비례하여 양도소득을 신고하고 세금 납부함

3) 두 방법의 비교

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

4) 비거주자의 45(2) 또는 45(3) 신고

* 비거주자도 주거주지의 용도변경이 발생한 경우 45(2) 또는 45(3) election 하여 간주매각 신고를 하지 않을 수 있음
* 한편, 비거주자는 캐나다 주택을 주거주지로 지정할 수 있으나 주거주지 비과세 혜택을 받을 수 없음. 따라서 45(2) 또는 45(3) election을 하더라도 임대기간에 대한 4년 면제혜택을 받을 수 없음
1. **부동산 상속 또는 증여시 신고방법**
2. 캐나다 부동산 상속/증여하는 경우
* 상속/증여세는 없으나 부동산을 상속/증여 시점의 시장가격에 매각한 것으로 간주하고 양도소득세 신고하여야 함(예외 : 배우자에게 이전시)
* 증여 이후 발생한 투자소득에 대하여 증여자가 신고(attribution rule)하여야 함(예외 : 성인 자녀에게 이전시)

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

1. 한국 상속/증여세 요약

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

1. 한국 부동산 상속/증여하는 경우
* 한국 부동산을 자녀 등에게 상속/증여하면 한국에서 상속/증여세를 납부함
* 한국 부동산 상속/증여거래에 대해 캐나다에서는 양도소득 신고해야 함. 이때 한국에서 낸 상속/증여세를 외국납부세액공제로 인정하지 않아 이중과세 문제 발생할 수 있음

🡪 한국 부동산 상속 또는 증여시 주의해야 함

1. **비거주자의 부동산 세법제도**
2. 비거주자의 부동산 임대소득(Section 216) 신고
* 원칙적으로 비거주자는 부동산 총임대소득의 25%를 원천징수하여 납부하는 것으로 납세 의무가 종료됨 🡪 이 경우 실제 순임대소득에 비하여 과도한 세금을 내게 됨
* 이러한 과도한 세금 납부 의무를 완화하기 위해 Section 216 제도를 도입하여 각종 경비를 공제한 후의 순임대소득을 계산하여 세금을 납부할 수 있도록 허용하고 있음 🡪 세금대상 연도 이후 2년 이내에 세금 신고해야 함
* 캐나다 내에 대리인이 있는 경우 국세청에 NR6 양식을 통해 총 임대료의 25%가 아닌 순수 임대소득의 25%만 원천징수하여 선납하겠다고 신청할 수 있음 🡪 다음연도 6월 말까지 세금신고 해야 함
1. 비거주자의 부동산 양도소득 신고
* 비거주자가 부동산을 매각할 경우 비거주자인 매도자가 세금납부 의무를 완료할 때까지 매수자는 총 매매대금의 25%를 지급하지 않고 유보함(Hold back)
* 매도자는 국세청으로부터 납세증명서(Certificate of Compliance)를 받아서 매수자 측에 제출하고 유보금을 돌려받는 절차가 필요함
* 다음연도에 세금신고를 하면 선납 세금 중 일부를 환급받으며 환급금액은 양도소득 금액에 따라 달라짐
1. **출국세(Departure tax) 신고제도**
2. 의의
* 캐나다 거주자가 캐나다를 떠날 때 보유하고 있는 자산을 시장가격에 매각한 것으로 간주하고 이에 대한 양도소득세를 부과하는 제도임

🡪 미국의 국적포기세(Expatriation tax) 제도와 비슷하나 신고 대상 및 면제 방법 등에서 차이가 있음

1. 신고 대상 자산의 종류

|  |  |
| --- | --- |
| **신고 대상** | **면제 대상** |
| - 해외 부동산- 해외 사업용 자산- 캐나다 및 해외 주식(상장 및 비상장 포함)- 뮤추얼 펀드- 채권- 해외신탁, 파트너쉽 지분- 골동품, 귀중품 등 | - 캐나다 내의 부동산(선택적으로 출국세 포함 가능)- 캐나다 내의 사업용 자산(선택적으로 출국세 포함 가능)- RRSP, RRIP, TFSA 등을 포함한 연금- 보험자산, 캐나다 신탁- 캐나다 단기 거주자(short-term resident, 캐나다에서 지난 10년 동안 60개월 이하로 거주하고 떠나는 경우)가 거주자가 되기 전에 취득한 자산 또는 그 이후 취득한 상속재산 |

1. 출국세 계산
* 출국세는 양도 소득세의 일종이므로 50%는 비과세되고 나머지 50%에 대해서만 세금을 계산함
* 계산 방법은 일반 양도 소득세와 같으며 해외에 있는 자산은 캐나다 달러로 환산해야 함
* 출국세 계산은 실제 매각이 아니므로 시장가격(Fair market value)을 결정하는 것이 중요함

🡪 일반적으로 제3자와의 공정한 거래가격을 시장가격으로 적용함

🡪 거래가격이 없을 경우 제3자가 감정한 가격을 시장가격으로 사용할 수 있음

1. 납부 연기
* 실제 매각이 아니므로 출국세에 대한 납부를 최종 매각 시점까지 연기할 수 있음
* 연방세액 기준으로 $14,500 이상이면 납부 이행을 담보하기 위해 국세청에 담보나 보증을 제공해야 함
* 납부 연기된 출국세에 대해서는 이자가 가산되지 않으므로 납부연기를 신청하는 것이 유리함
1. 절세 방법
* 첫째, 캐나다를 떠나더라도 곧 다시 돌아올 것으로 예상할 때에는 캐나다 내에서 거주요건을 유지하여 계속해서 거주자로 신고함
* 둘째, 보유자산의 시장가격 흐름을 고려하여 간주매각에 따른 출국세가 최소화되는 시점에 떠남
* 셋째, 캐나다 내 부동산 및 사업용 자산에 대한 양도손실이 발생할 때에는 이를 출국세 계산에 포함되도록 선택하여 전체적인 출국세 금액을 줄임
* 넷째, 평소에 부동산이나 주식 등의 양도손실이 발생하면 빠짐없이 신고하여 적립하고 이를 출국세 계산 시 활용함
* 다섯째, 캐나다 단기 거주자(short-term resident)가 캐나다를 떠날 계획이라면 과거 10년 중 60개월이 경과하기 전에 떠남

🡪 단기 거주자가 거주자 이전에 취득한 자산 또는 그 이후 상속재산에 대한 출국세 납부 의무 없음

* 여섯째, 해외 부동산을 매각할 예정이면 캐나다를 떠나기 전에 매각함
1. 이중과세 회피 방법
* 부동산 등 출국세 대상 자산이 해외에 있을 때에는 출국세를 납부한 후 최종적으로 자산이 매각될 때 외국 정부에도 양도 소득세를 납부하므로 이중과세 문제가 발생함
* 이중과세를 해결하기 위해 출국세를 신고하고 실제로 부동산을 매각한 시점에서 캐나다에서 출국세를 수정신고 할 수 있음

🡪 수정 신고 시 한국 정부에 낸 양도소득세 중 캐나다에 거주한 기간에 대한 세금을 해외납부 세액공제(Foreign tax credit)로 신청함

🡪 부동산의 경우 한국 세법에 따른 양도소득세가 양도소득의 50%를 비과세하는 캐나다에 비해 높으므로 이 제도를 활용할 경우 최종적으로 출국세를 납부하지 않는 것이 일반적임

1. 해외자산 신고 시 주의사항
* 해외자산 신고시 부동산 또는 주식의 원가를 적어야 하며 동 금액은 매년 같은 금액으로 신고하게 됨
* 해외자산 금액을 실제보다 축소해서 신고할 경우 출국세가 과다하게 계산될 수 있음

🡪 해외 부동산 등 출국세가 부과되는 자산에 대한 해외자산 신고 시 신중하게 원가금액을 결정해야 함

1. 보유자산 신고제도(T1161)
* 출국세 외에 캐나다를 떠날 때 보유하고 있는 자산의 합계액이 $25,000을 넘으면 보유한 자산을 신고하도록 하는 제도임
* 캐나다와 해외에 보유하고 있는 부동산, 주식 등에 대하여 신고하여야 함

🡪 신고 대상 자산의 범위가 출국세 계산 대상 자산보다 넓음(예를 들어 캐나다 내 부동산은 출국세 면제대상이나 보유자산 신고제도에서는 신고대상임)

* 미신고시 최대 $2,500 벌금 부과됨

