

성실한 납세가 행복한 대한민국을 만듭니다.

2021년 신고안내

해외부동산과 세금  
(개인투자자용)



# 목 차

---

I . 해외부동산 관련 세금 개요	1
II . 해외부동산 취득단계 세금문제	3
III . 해외부동산 보유단계 세금문제	4
IV . 해외부동산 처분단계 세금문제	15
V . 해외투자 관련 세법상 과태료 정리	21

# I. 해외부동산 관련 세금 개요

1

## 해외부동산 취득·보유·처분 시 어떤 절차를 거쳐야 하는지요? 특히 관련 세무절차를 알고 싶습니다.

- 해외부동산 취득 등에 따른 제 절차는 외국환 송금 및 회수에 따른 은행절차와 해외부동산과 관련하여 발생된 소득에 대한 세무절차로 나눌 수 있습니다.

### <은행절차>

해외부동산 취득 계약



해외부동산 취득 신고·수리  
(외국환거래은행 전 영업점)



취득자금 송금 후 3개월 이내에  
「취득보고서」제출 (지정거래외국환은행)



신고·수리 후 일정시점마다  
사후관리 서류제출  
(지정거래외국환은행)



해외부동산 처분(양도)



처분 후 3개월 이내에  
「처분보고서」제출  
(지정거래외국환은행)

### <세무절차>

○ 신고·수리를 위한 서류준비

○ 해외부동산 취득 신고·수리는 외국환 거래은행 한 곳만을 지정하여 거래 하여야 하며, 사후관리도 지정거래 외국환은행을 통해서 하여야 함(신고·수리은행의 영업점)

○ 취득대금 해외송금 시 납세증명서(전국세무서 발급)제출(지정거래외국환은행 영업점)  
○ 취득 다음연도 6월 말까지 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」、「해외영업소 설치현황표」(개인사업장인 경우) 함께 제출(국조법§58)(주소지 관할세무서)

○ 해외부동산 임대소득에 대하여 다음연도 종합소득세 확정신고 기간 중 신고·납부  
○ 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」、「해외영업소 설치현황표」(개인사업장인 경우) 함께 제출(국조법§58)(주소지 관할세무서)

○ 해외부동산 처분(양도)한 달의 말일부터 2월 이내에 부동산 양도소득세 예정신고·납부  
○ 해외부동산 처분 다음연도 6월 말까지 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」、「해외영업소 설치현황표」(개인사업장인 경우 폐업여부 함께 제출(국조법§58)(주소지 관할세무서)

\* 구체적인 은행절차는 해당 지정거래외국환은행에서 안내 받으시기 바랍니다.

## 해외부동산 취득·보유·처분 등 각 단계별로 발생되는 세금에는 어떤 종류가 있는지요?

- 해외부동산의 취득·보유·처분 단계별로 발생할 수 있는 국내 납세의무는 아래와 같으며 상세한 사항은 Ⅱ~Ⅳ 설명자료를 참고하시기 바랍니다.

### 취득 단계

- 증여세 해당여부 및 해외부동산 명세서 제출
- 타인(부모 등 친족 포함)으로부터 자금을 증여받아 해외부동산을 취득한 경우 동 취득자금을 증여받은 때 「상속세 및 증여세법」에 따라 증여세를 신고·납부
  - 해외부동산 취득 시(해외부동산등의 물건별 취득가액 2억원 이상)에는 다음 연도 6월 말까지 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」, 「해외영업소 설치현황표」(개인사업장인 경우) 함께 제출

### 보유 단계

- 종합소득세 신고·납부의무 및 해외부동산 명세서 제출
- 「소득세법」제3조 및 「소법 기본통칙」3-0…1에 따라 해외부동산 임대소득을 타 소득과 합산하여 종합소득세를 신고·납부
  - 임대소득이 발생한 경우(해외부동산등의 물건별 취득가액 2억원 이상) 다음연도 6월 말까지 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」, 「해외영업소 설치현황표」(개인사업장인 경우) 함께 제출

### 처분 단계

- 양도소득세 등 신고·납부의무
- 「소득세법」제118조의2 ~ 제118조의8에 따라 양도소득세를 신고·납부
  - 현지 국가에 납부한 해외부동산 양도소득관련 외국납부세액은 세액공제를 받거나 필요경비에 산입
  - 해외부동산 처분 시(해외부동산등의 물건별 양도가액 2억원 이상)에는 다음연도 6월 말까지 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」, 「해외영업소 설치현황표」(개인사업장인 경우 폐업 여부) 함께 제출

## Ⅱ. 해외부동산 취득단계 세금문제

1

### 해외부동산을 취득할 때 국내에 내는 세금이 있는지요?

- 해외부동산을 본인의 재원으로 취득할 때에는 국내에 납부하는 세금은 없습니다.
- 해외부동산 취득자금을 증여받은 경우 수증자는 증여세를 납부하여야 합니다. 단, 거주자가 비거주자에게 국외에 있는 재산(해외부동산 등)을 증여한 경우 증여자가 증여세를 납부하여야 합니다.(국제조세조정에 관한 법률§35)

2

### 미성년자 등이 해외부동산을 취득한 경우 세무상 문제가 발생할수 있나요?

- 세법에서는 직업·연령·소득 및 재산상태 등으로 보아 자력으로 재산을 취득하였다고 인정하기 어려운 경우에는 그 재산의 취득자금을 취득자가 증여받은 것으로 추정하여 수증자에게 증여세가 부과됩니다.(상증법§45①)  
따라서 취득자금의 출처를 입증하지 못한 금액에 대하여는 증여세가 과세됩니다.

※ 증여추정 제외(상증시행령§34①)

- 취득자금의 출처를 입증하지 못한 금액이 취득재산가액의 20% 상당액과 2억원 중 적은 금액에 미달한 경우에는 증여추정에서 제외합니다.  
☞ 증여추정 제외 : 입증하지 못한 금액 < MIN(취득재산가액×20%, 2억원)

3

### 해외부동산 취득시 제출해야 할 서류가 있나요?

- 거주자가 해외부동산 등을 취득(물건별 취득가액 2억원 이상)·운용(임대)한 경우 다음연도 6월 말까지 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」, 해외부동산 취득계약서·등기부등본 등을 주소지 관할세무서에 제출하여야 하며, 해외부동산을 개인사업장으로 사용하는 경우에는 「해외영업소 설치현황표」도 함께 제출하여야 합니다.(국조법§58)
- 다만, 해당 과세기간 종료일 10년 전부터 국내에 주소나 거소를 둔 기간의 합계가 5년 이하인 '외국인 거주자'는 제출의무가 없습니다.

### III. 해외부동산 보유단계 세금문제

1

#### 해외부동산 중 주거용 주택을 취득 후 실제 거주할 경우에 국세청에 별도로 신고하여야 할 사항이 있는지요?

- 해외에 주거용 주택을 취득하고 실제로 취득자가 해외주택에서 거주함으로써 임대소득이 발생하지 아니하는 경우 우리나라 국세청에 신고하여야 할 세금항목은 없습니다.
- 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」는 최초 취득 또는 임대소득이 발생한 경우 제출하는 것으로 최초 취득 시 신고 후 임대소득이 발생하지 않는 경우는 또다시 명세서를 제출할 필요는 없습니다.
- 다만, 거주자의 주택임대소득 과세대상 여부 판정을 위한 부부합산 주택 수를 계산 할 때는 해외주택을 포함하여 계산합니다.

2

#### 해외부동산을 타인에게 임대하여 임대소득이 발생한 경우 국세청에 신고할 사항은 무엇인가요?

- 거주자가 해외부동산(주택, 상가, 기타건물, 토지 등)을 취득한 후 그 부동산을 타인에게 임대하여 임대소득이 발생한 경우 종합소득세 신고의무와 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」 제출의무가 있습니다.
- 해외부동산 임대소득이 있는 거주자는 종합소득세 신고 시 해외부동산 임대소득뿐만 아니라 국내·외에서 발생한 모든 소득을 합산하여 신고·납부하여야 합니다.
  - 해외 부동산 소재지국에서 임대소득과 관련하여 납부한 외국납부세액은 「소득세법」 제57조에 따라 세액공제 또는 필요경비에 산입하는 방법으로 공제받을 수 있으므로 이중과세는 발생하지 않습니다.
  - 다만, 해당 과세기간 종료일 10년 전부터 국내에 주소나 거소를 둔 기간의 합계가 5년 이하인 '외국인 거주자'의 경우 해외부동산 임대소득 중 국내로 송금된 소득에 대해서만 신고의무가 있습니다.(소법§3①)
- 해외부동산 임대소득이 있는 거주자는 종합소득세 확정신고 기간에 종합소득세 신고·납부하고, 종합소득세를 신고·납부한 해의 6월 말까지 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」를 제출하여야 하며, 해외부동산을 개인사업장으로 사용하는 경우에는 「해외영업소 설치현황표」도 함께 제출하여야 합니다.

## 3

### 거주자가 국내주택 또는 해외주택을 임대한 경우 발생된 임대소득은 종합소득세 신고대상에 해당하는지요?

- 국·내외 소재 주택임대소득의 종합소득세 과세요건과 신고방법은 아래와 같습니다.

#### | 주택임대소득 과세기준 |

과세요건 (주택 수 기준)			신고방법 (수입금액 기준)	
주택 수 <sup>1)</sup>	월세	보증금	수입금액	신고방법
1주택	비과세 <sup>2)</sup>	비과세	2천만 원 이하	종합과세와 분리과세 중 선택
2주택		과세		
3주택 이상		간주임대료 과세 <sup>3)</sup>	2천만 원 초과	종합과세

- 1) 국내·외 주택과 배우자 소유 주택도 합산하여 계산(비거주자는 국내주택만 합산)  
 2) 기준시가 9억 원 초과 주택 및 국외소재 주택의 임대소득은 1주택자도 과세  
 3) 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하)은 간주임대료 과세대상 주택에서 제외(21년 귀속분까지)

- 주택의 임대소득은 월세(年貲 포함)와 간주임대료입니다. 월세는 해외주택의 경우 규모나 수에 관계없이 임대소득이 있는 경우 신고하여야 하며, 간주임대료는 부부 또는 국·내외 3주택이상 보유자 중 전세보증금 합계가 3억원을 초과하는 경우에는 당해 전세금에 대하여 간주임대료를 신고합니다.(소법§25①)

\* 국외임대주택에 대한 과세방법(기획재정부 소득세제과-168, 2010.4.1.)

- 「소득세법 시행령」(2008.2.22. 대통령령 제20618호로 개정되기 전의 것)제8조의2제1항의 규정을 적용할 때 주택 수는 **국외주택을 포함하여 계산하고 고가주택은 국외주택에 대하여도 적용하는 것임**

## 4

### 해외 투자용 부동산을 임대하면서 복식장부에 의한 기장을 하는 경우 이를 인정받을 수 있는지요?

- 국제적으로 인정된 기업회계원칙에 따른 복식 장부기장은 당연히 인정받을 수 있으며, 과세표준은 우리나라 세법\*에 따라 산정하여 신고하여야 합니다. 제출서류는 부동산 소재지국 과세당국에 제출한 신고서 및 재무제표 등 관련 증빙을 주소지 관할세무서에 신고할 때 함께 제출하시면 됩니다.

\* 거주자가 해외소재 임대부동산 등에 대하여 감가상각액을 계산하여 종합소득 과세표준 확정신고를 하는 경우 국내 소득세법에 따른 내용연수와 상각률을 적용(국제세원-223, '11.5.19)

- 소법령 §555조 ①항 ⑭호의 '사업용 고정자산의 감가상각비'에 해당하므로 소법 §33 ①항 ⑥호 및 소령 §66에서 정한 감가상각범위액을 한도로 이를 필요경비에 산입(국심2007서2360, 2008.10.17.)

## 5

## 해외부동산 임대수입금액 등 계산 시 외화환산은 어떻게 하는지요?

- 해외부동산 임대수입금액·필요경비에 대한 외화환산은 다음에 정한 날 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율을 적용합니다.

구분	환율적용시기
임대수입금액	계약 또는 관습에 의하여 지급일이 정하여진 것은 그 정하여진 날, 계약 또는 관습에 의하여 지급일이 정하여지지 아니한 경우 그 지급을 받은 날
필요경비	급여, 유지보수비, 광고비 등 필요경비를 지출한 날, 수차에 걸쳐 지출하는 경우에는 지출할 때마다 그날의 위 환율

## 6

- 해외 투자용 부동산을 임대하였으나 필요경비가 수입금액을 초과하여 결손이 된 경우에도 신고를 하여야 하는지요?
- 이때 발생된 결손금을 국내 타 발생소득과 통산하여 신고할 수 있는지요?

- 결손금이란 사업자가 비치·기록한 장부에 의하여 해당 과세기간의 임대소득을 계산함에 있어서 필요경비가 총수입금액을 초과하는 경우 그 초과액을 말하며, 「소득세법」에 따라 계산한 해외부동산 임대소득에 대한 결손금은 다른 소득금액에서 공제하지 않고(주거용 건물 임대소득은 가능) 국내·외 부동산 임대소득에 한하여 공제할 수 있으며 남은 미공제액은 다음연도로 이월하여 공제합니다.(소법§45 ②,③) 한편, 이월결손금은 발생연도 종료일로부터 15년('19년 과세기간 이전 발생분은 10년) 내에 끝나는 과세기간의 소득금액을 계산할 때 먼저 발생한 연도의 이월결손금부터 공제 \*합니다(제척기간 지난 후 그 제척기간 이전 과세기간의 이월결손금이 확인된 경우 그 이월결손금은 공제하지 않습니다.).

\* (부동산임대업 결손금) 부동산 임대업 소득금액에서만 공제  
(주거용 건물 임대업 결손금) 사업·근로·연금·기타·이자·배당 소득금액에서 순서대로 공제

- 따라서 발생된 결손금을 공제 또는 이월시키거나, 이월결손금을 공제받으려면 반드시 비치·기록한 장부에 의하여 종합소득세 신고기간 내에 관련사항을 신고하여야 하며, 추계신고 및 추계조사결정\* 하는 경우에는 적용하지 않습니다.

\* 다만, 천재지변이나 그 밖의 불가항력으로 장부나 그 밖의 증명서류가 멸실된 경우 적용 가능

- 해외부동산 임대 소득금액 계산과 관련하여 필요경비 입증서류가 없으면 추계신고가 가능한지요?
- 임대보증금을 받을 경우에는 임대소득금액 계산은 어떻게 하는지요?

- 해외부동산 임대소득금액 계산과 관련하여 필요경비 입증서류가 없을 경우에는 소득세법에 의한 추계신고 방법으로 계산된 소득금액을 신고합니다.(소법§70 ④,⑥)
- 해외주택을 임대하면서 임대보증금\*도 같이 받은 경우에는 임대소득금액 계산 시 아래 산식에 의한 총수입금액 계산특례가 적용됩니다.
- \* ① 부부합산 3주택(주거용 면적이 1호당 40㎡이하 & 해당 과세기간의 기준시가가 2억원 이하인 주택은 주택 수에 포함하지 않음)이상을 소유하고, ② 해당주택의 보증금(전세금)의 합계액이 3억원을 초과하는 경우에만 계산

- 1) 소득금액을 장부·기장한 경우(주택부수토지만 임대하는 경우 제외, 소령§53 ③)

$$\text{간주임대료} = \left[ \frac{\text{해당 과세기간의}}{\text{보증금등-3억원*}} \right] \text{의 적수} \times \frac{60}{100} \times \frac{1}{365} \times \text{기획재정부령 이자율}$$

- 해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 금융수익(수입이자, 배당금)의 합계액

\* 보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금 등부터 순서대로 차감

- 2) 소득금액을 추계결정 하는 경우(소령§53조④)

위 각 산식에서 '금융수익(수입이자, 배당금)의 합계액'을 차감하지 아니함

\* 기획재정부령 이자율(소법규칙§23조①) : '20규속 연 1.2%

- 해외주택 이외의 부동산을 임대하고 임대보증금을 받을 경우에는 임대소득금액 계산 시 아래 산식에 의한 총수입금액 계산특례가 적용됩니다.

- 1) 소득금액을 장부·기장한 경우(소령§53③)

$$\text{간주임대료} = \left[ \frac{\text{해당 과세기간의}}{\text{보증금등의 적수}} - \frac{\text{임대용부동산의}}{\text{건설비상당액 적수}} \right] \times \frac{1}{365} \times \text{기획재정부령 이자율}$$

- 해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 금융수익(수입이자, 배당금)의 합계액

- 2) 소득금액을 추계결정 하는 경우(소령§53조④)

위 각 산식에서 '건설비상당액 적수' 및 '금융수익(수입이자, 배당금)의 합계액'을 차감하지 아니함

\* 기획재정부령 이자율(소법규칙§23조①) : '20규속 연 1.2%

## 거주자가 국내주택 또는 해외주택을 임대하고 수취한 임대소득에 대한 종합소득세는 어떻게 계산하나요?

- 국·내외 소재 주택임대소득에 대한 종합소득세 산출방법은 아래와 같습니다.

### | 국·내외 주택임대소득 종합과세와 분리과세 세액계산방법 비교 |

구 분	종합과세 선택	분리과세 선택													
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득												
주택임대 수입금액	월세 (+) 간주임대료		월세 (+) 간주임대료												
주택임대 필요경비	<table border="1"> <tr> <td>구 분</td> <td>필요경비</td> </tr> <tr> <td>장부 신고</td> <td>실제 지출한 경비</td> </tr> <tr> <td>추계 신고</td> <td>기준·단순경비율에 의한 경비</td> </tr> </table>	구 분	필요경비	장부 신고	실제 지출한 경비	추계 신고	기준·단순경비율에 의한 경비	해당사항 없음	<table border="1"> <tr> <td>구 분</td> <td>필요경비율</td> </tr> <tr> <td>등록<sup>1)</sup></td> <td>수입금액의 60%</td> </tr> <tr> <td>미등록<sup>2)</sup></td> <td>수입금액의 50%</td> </tr> </table> <p>1) 지방자치체와 세무서에 모두 등록하고 임대료의 연 증가율이 5%를 초과하지 않아야 함. 2) 해외주택임대소득 적용 (기재부 소득세과-283)</p>	구 분	필요경비율	등록 <sup>1)</sup>	수입금액의 60%	미등록 <sup>2)</sup>	수입금액의 50%
구 분	필요경비														
장부 신고	실제 지출한 경비														
추계 신고	기준·단순경비율에 의한 경비														
구 분	필요경비율														
등록 <sup>1)</sup>	수입금액의 60%														
미등록 <sup>2)</sup>	수입금액의 50%														
주택임대 소득금액	수입금액 (-) 필요경비		수입금액 (-) 필요경비												
종합소득 금액	주택임대 소득금액 (+) 종합과세 대상 다른 소득금액	분리과세 주택임대소득 외의 종합과세 대상 소득금액	해당사항 없음.												
소득공제	인적공제 등 각종 소득공제	인적공제 등 각종 소득공제	<table border="1"> <tr> <td>구 분</td> <td>기본공제<sup>1)</sup></td> </tr> <tr> <td>등록</td> <td>4백만 원</td> </tr> <tr> <td>미등록<sup>2)</sup></td> <td>2백만 원</td> </tr> </table> <p>1) 분리과세 주택임대소득을 제외한 종합소득금액이 2천만 원이하인 경우 공제 2) 해외주택임대소득 적용</p>	구 분	기본공제 <sup>1)</sup>	등록	4백만 원	미등록 <sup>2)</sup>	2백만 원						
구 분	기본공제 <sup>1)</sup>														
등록	4백만 원														
미등록 <sup>2)</sup>	2백만 원														
과세표준	종합소득금액 (-) 소득공제	종합소득금액 (-) 소득공제	주택임대 소득금액 (-) 기본공제												
세율	6~42%	6~42%	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	<p>소형주택 임대사업자 감면</p> <table border="1"> <tr> <td>구 분</td> <td>감면율</td> </tr> <tr> <td>단기임대</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>장기임대</td> <td>75%</td> </tr> </table> <p>* 국민주택규모 주택으로 「조세특례제한법」 제96조의 요건을 충족하여야 함.</p>	구 분	감면율	단기임대	30%	장기임대	75%						
구 분	감면율														
단기임대	30%														
장기임대	75%														
결정세액	산출세액 (-) 공제감면세액	산출세액 (-) 공제감면세액 종합과세대상 결정세액과 분리과세대상 결정세액 합산하여 신고납부	산출세액 (-) 감면세액												

## 해외 부동산소재 국가에 신고한 임대소득에 대하여 언제 우리나라 국세청(세무서)에 신고하여야 하고 이 때 제출할 서류는 무엇인지요?

- 과세기간(1.1. ~ 12.31.) 중에 국내·외에서 발생된 모든 소득(해외부동산 임대소득 등 포함)은 다음연도 5.1. ~ 5.31.까지 관할세무서에 자진신고·납부하여야 합니다. (다만, 성실신고확인대상사업자가 성실신고확인서를 제출하는 경우에는 5.1.~6.30.까지 하여야 합니다.)
- 신고 시 제출할 서류는 다음과 같습니다.

구분	제출서류 명	근거규정
복식부기 신 고 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합소득세 과세표준 확정신고서</li> <li>• 조정계산서 및 조정계산서 관련서류 등 (예) 임대보증금 등의 총수입금액 조정명세서(1),(2)</li> </ul>	「소득세법시행규칙」별지 40호 서식(1) 동 별지 46호 서식 등 (예) 동 별지 53호 서식
간편장부 신 고 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합소득세 과세표준 확정신고서</li> <li>• 간편장부 소득금액계산서</li> <li>• 총수입금액 및 필요경비명세서</li> </ul>	「소득세법시행규칙」별지 40호 서식(1) 동 별지 82호 서식 동 별지 82호 서식 부표
기준경비율 신 고 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합소득세 과세표준 확정신고서</li> <li>- 추계소득금액계산서(신고서에 포함) 및 주요경비지출명세서</li> </ul>	「소득세법시행규칙」별지 40호 서식(1) 국세청고시 제2012-10(12.4.20.)호
단순경비율 신 고 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합소득세 과세표준 확정신고서</li> </ul>	「소득세법시행규칙」별지 40호 서식(4)
공 통	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외국납부세액공제(필요경비 산입)신청서 (외국정부에 신고한 소득세 신고증빙 첨부)</li> <li>• 해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분명세서<sup>1)</sup></li> <li>• 해외영업소 설치현황표 (개인사업장) ※ 소득공제, 세액공제·감면사항이 있는 경우 해당 증빙서류는 별도 첨부하여야 함</li> </ul>	「소득세법시행규칙」별지 11호 서식  「소득세법시행규칙」별지 97호 서식  「소득세법시행규칙」별지 96호 서식

1) 첨부서류로 1. 부동산 매매계약서 2. 등기부등본 등이 있으며, 취득 후 최초로 제출할 때 제출하고, 소유권 변동이 없을 경우에는 다시 제출하지 않아도 됩니다.

■ 국제조세조정에 관한 법률 시행규칙 [별지 제51호서식]

(앞쪽)

## 해외부동산 취득 · 투자운용(임대) 및 처분 명세서

① 과세연도	년 월 일부터 년 월 일까지	② 사업자 (주민)등록번호	③ 취득(소유)자
④ 주소			⑤ 전화번호

### 1. 해외부동산 취득 명세

부동산 소재지	⑥ 국가 ⑨ 소재지	⑦ 신고수리은행	⑧ 신고수리번호
⑩ 취득일	년 월 일	⑪ 취득 목적 [ ]주거, [ ]주거 외	
⑫ 부동산의 종류	[ ]주택 · 아파트, [ ]상가 · 건물, [ ]토지, [ ]부동산에 관한 권리, [ ]기타		
⑬ 부동산의 규모(면적, m <sup>2</sup> )	건물 ( ), 대지 ( )	⑭ 소유지분	%
⑮ 총취득금액(A)=(B+C)	현지통화: ( ) (원화환산: ₩ )		
⑯ 국내에서 송금액(B)	현지통화: ( ) (원화환산: ₩ )		
⑰ 현지조달금액(방법)(C)	현지통화: ( ) (원화환산: ₩ )		

### 2. 공동취득인 경우

구분	제출(법)인	공동취득인1	공동취득인2	기타 공동취득인
⑯ 공동취득자 성명(상호)				
⑰ 사업자(주민)등록번호				
⑲ 제출법인(본인)과의 관계				
⑳ 소유지분	%	%	%	%

### 3. 해외부동산 투자운용(임대) 명세

(단위: 원)

⑪ 총 · 호수	임차인			임대수입 등 명세		
	⑬ 상호(성명)	⑭ 개시일 (입주일)	⑮ 종료일 (퇴거일)	⑯ 보증금	⑰ 월세	⑲ 연간 월세 합 계

### 4. 해외부동산 처분 명세

(단위: 원)

부동산 소재지	⑭ 국가 ⑯ 소재지	⑭ 보고은행	⑭ 보고번호	⑭ 처분일	년 월 일
⑭ 부동산의 종류	[ ]주택 · 아파트, [ ]상가 · 건물, [ ]토지, [ ]부동산에 관한 권리, [ ]기타				
⑮ 부동산의 규모(면적, m <sup>2</sup> )	건물 ( ), 대지 ( )	⑭ 처분지분	%		
⑯ 총처분금액	현지통화: ( ) (원화환산: ₩ )				
붙임 서류: 1. 매매계약서 사본 2. 등기부등본 사본 3. 그 밖의 증빙서류					

「국제조세조정에 관한 법률」 제58조 및 같은 법 시행령 제98조에 따라 해외부동산 취득 · 투자운용(임대) 및 처분

명세서를 제출합니다.

년 월 일

(인)

제출법인

세무서장

귀하

210mm×297mm[백상지 80g/m<sup>2</sup> 또는 중질지 80g/m<sup>2</sup>]

## 작성방법

이 서식은 「외국환거래법」 제3조제1항제19호에 따른 자본거래 중 외국에 있는 부동산이나 이에 관한 권리(이하 '해외부동산 등'이라 함)를 해당 과세기간에 취득·투자운용(임대 포함) 및 처분한 거주자 및 내국법인이 해당 물건별로 각각 별지로 작성하여 제출하며, 해외부동산등의 물건별 취득가액 또는 처분가액이 2억원 미만인 경우에는 다음과 같이 제출대상에서 제외됩니다.

※ 해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서 제출대상

취득가액	자료 제출의무			
	취득 시	투자운용(임대) 시	처분 시	
			2억원 미만	2억원 이상
2억원 미만	×	×	×	<input type="radio"/> (처분 명세)
2억원 이상	<input type="radio"/> (취득 명세)	<input type="radio"/> [투자운용(임대) 명세]	<input type="radio"/> (처분 명세)	<input type="radio"/> (처분 명세)

- ⑥, ⑨: 부동산 소재지는 한글 또는 영문으로 적어야 합니다.
- ⑩: 취득부동산 전체 규모를 적고(면적 단위는  $m^2$ 로 통일), 공동취득자의 경우도 취득부동산 전체 규모를 적습니다.
- ※ 1평 = 3.3058 $m^2$ , 1ft<sup>2</sup> = 0.092903 $m^2$ , 1a = 100 $m^2$
- ⑪: 공동취득자의 경우에 제출자의 소유지분 비율을 적습니다.
- ⑫, ⑬, ⑭: 금액은 현지통화기준으로 적되, ( ) 안에 통화 단위를 적고, 원화환산금액을 취득 시 기준환율 또는 재정환율로 환산하여 적습니다.
- ※ 공동취득인 경우에도 총취득금액(국내송금액+현지조달금액)은 총액으로 적습니다.
- ⑮~⑯: 공동취득인 경우 각각 취득인의 인적 사항과 지분을 적습니다.
- ⑰: 취득 이후 연도에 계속 임대하는 경우 해당 사업연도 개시일을 적습니다.
- ⑱: 해당 과세연도 말까지 계속 임대하는 경우 해당 사업연도 종료일을 적습니다.
- ⑲, ⑳, ㉑: 보증금, 월세, 연간 월세 합계는 현지통화를 '수입금액 획득 시 기준환율 또는 재정환율'로 환산하여 원단위로 적습니다. 다만, 공동취득자의 경우에는 제출자의 소유지분(⑪)에 상당하는 금액을 적습니다.
- ㉒: 불임 서류: 부동산 매매계약서, 등기부 등본 등은 취득 후 최초로 제출하거나 처분할 때 제출하고, 소유권 변동이 없을 경우에는 이후 다시 제출하지 않아도 됩니다.

210mm×297mm[백상지 80g/ $m^2$  또는 중질지 80g/ $m^2$ ]

■ 국제조세조정에 관한 법률 시행규칙 [별지 제50호서식]

① 성명 / 본점 법인명	<b>해외영업소 설치현황표</b>			② 주민등록번호 / 본점 사업자등록번호
				③ 거주자 과세기간 / 본점 사업연도

### I. 해외영업소 설치 현황

제출대상 해외영업소 수				⑧ 제출 영업소 수	⑨ 미제출 영업소 수 (⑦-⑧)
④ 전기 말 기동 영업소 수	⑤ 해당 사업연도 중 설립 영업소 수	⑥ 당기 중 폐쇄(철수) 영업소 수	⑦ 제출대상 영업소 수 (④+⑥)		

### II. 해외영업소 설치 명세(해외영업소별로 작성)

#### 1. 해외영업소 기본사항

⑩ 해외영업소명		⑪ 해외현지기업 고유번호		⑫ 거주지국	
⑬ 해외영업소 소재지		⑭ 현지납세자번호		⑮ 설립일	
⑯ 설립 형태	[ ] 1. 직접(개인사업장) [ ] 2. (연락)사무소	⑯ 업종 (업종코드)	( ) (국내본점 파견 수)	⑰ 직원 수 ( )	( )

#### 2. 해외지점(해외사업장) 경영 상황[⑯항목에서 "1. 직접(개인사업장)"인 경우만 작성]

가. 해외지점 요약대차대조표 (⑯ 적용환율: )		나. 해외지점 요약손익계산서 (⑯ 적용환율: )	
I. 자산총계	01	I. 매출액	08
1. 토지 및 건축물	02	II. 매출원가	09
2. 기계장치, 차량운반구	03	III. 판매비와 일반관리비	10
3. 기타	04	IV. 영업외수익	11
II. 부채총계	05	V. 영업외비용	12
III. 자본총계	06	VI. 소득세	15
(본점(거주자)지원경비)	07	VII. 당기순손익	16

#### 3. 폐업(철수) 여부

⑰ 폐업(철수)일		⑲ 회수금액	
-----------	--	--------	--

「국제조세조정에 관한 법률」 제58조 및 같은 법 시행령 제98조에 따라 해외영업소 설치현황표를 제출합니다.

년 월 일

제출인

(서명 또는 인)

세무서장 귀하

210mm×297mm[백상지 80g/m<sup>2</sup> 또는 중질지 80g/m<sup>2</sup>]

### 작성방법

- 수익사업 수행 여부와 관계없이 본점 사업연도 종료일(거주자의 과세기간 종료일) 현재 가동 중이거나 과세연도 중 폐쇄 (철수)한 지점(개인사업장), (연락)사무소에 대하여 작성합니다.
- ⑩ 해외영업소명과 ⑬ 해외영업소 소재지는 영문을 사용하여 약자가 아닌 전체이름(full name)으로 적습니다.
- ⑪ 해외현지기업 고유번호는 거주자·국내 본점의 납세지 관할 세무서장이 부여한 해외현지기업 고유번호(9자리)를 적어야 하며, 해외현지기업 고유번호가 없을 경우 관할 세무서(법인세과·소득세과)에 해외직접투자 신고서(첨부서류 포함)를 첨부하여 고유번호 부여 요청을 하면 즉시 부여받을 수 있습니다. ⑭ 현지납세자번호는 현지투자국의 과세당국이 과세 목 적상 부여한 해외영업소의 납세번호(Taxpayer Identification Number)를 적습니다.
- 외화의 원화환산은 대차대조표 항목의 경우 본점 사업연도 종료일 현재 매매기준을 또는 재정(裁定)된 매매기준을 적용 한 환율은 ⑯ 적용환율, 손익계산서 항목의 경우 본점 사업연도의 평균환율을 적용한 환율은 ⑰ 적용환율에 적습니다.  
(예: 미국 달러의 경우 930.00/USD 방식으로 적습니다)
- ⑯ 설립형태는 "1. 지점(개인사업장)"과 "2. (연락)사무소" 중 해당되는 항목의 [ ]에 "✓" 표시를 합니다. 이 경우 해외영업소가 지점(개인사업장)에 해당함에도 불구하고 사무소에 "✓" 표시를 한 경우에는 '2. 해외지점(해외사업장) 경영상황'을 적을 수 없으니 주의바랍니다.
- ⑯ 직원 수는 본점파견(국내파견) 직원 수와 현지채용 직원 수를 합하여 적고, 본점(국내)에서 파견된 직원 수는 별도로 ( ) 안에 적습니다.
2. 해외사업장 경영 상황'은 ⑯ 설립 형태 중 "1.지점(개인사업장)"의 경우에만 적습니다.
- 본점(거주자) 지원경비는 지원 항목의 명칭에 불구하고 해당 사업연도 중에 거주자·본점에서 지원한 경비 총액을 적습니다.
- 회수금액은 해외영업소를 폐쇄하고 국내에 회수한(활) 금액을 적습니다.
- 해외직접투자 신고만 하고 실제로 해외지점 또는 연락사무소를 설립하지 않은 경우에는 ⑮ 폐쇄일에 원래의 해외직접투자 신고일을 적습니다.
- 제출대상 해외영업소의 수가 둘 이상인 경우 제출인 서명날인은 첫 장에만 합니다.

210mm×297mm[백상지 80g/m<sup>2</sup> 또는 중질지 80g/m<sup>2</sup>]

주택임대소득 관련 신고절차 비교												
구 분	해외주택		국내주택									
과세요건 (주택 수 기준)	주택 수 <sup>1)</sup>	월세	보증금									
	1주택	비과세 <sup>2)</sup>	비과세									
	2주택	과세	간주임대료 과세 <sup>3)</sup>									
1) 보유주택 수는 부부 또는 국내·해외주택을 합산하여 계산 2) 해외주택 및 기준시가 9억 원 초과 국내주택의 임대소득은 1주택자도 월세과세 3) 소형주택(주거 전용면적 40m <sup>2</sup> 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하)은 간주임대료 과세대상 주택에서 제외												
주택임대 사업자등록	해당 없음		임대사업 개시일로부터 20일 이내 세무서에 사업자등록 *20년 귀속부터 미등록 가산세 부과									
사업장 현황신고	해당 없음		주택임대업 개인사업자는 2월 10일까지 사업장 현황신고									
신고방법 (수입금액 기준)	종합소득세 확정신고 기간(5월)에 주택임대소득을 신고·납부											
	수입금액	신고방법										
	2천만 원 이하	종합과세(6~42%)와 분리과세(14%) 중 선택										
해외부동산 투자 관련 명세서 신고	해외부동산의 취득·운용·처분 시 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」 신고 의무(6월까지)		해당 없음									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>가산세액</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>무신고 가산세</td><td>무신고 납부세액 × 20%(부정무신고는 40%) * 복식부기의무자는 위 금액과 수입금액의 0.07%(부정무신고는 0.14%)와 비교해서 큰 금액</td></tr> <tr> <td>과소신고 가산세</td><td>과소신고 납부세액 × 10%(부정과소신고는 40%) * 복식부기의무자가 부정과소신고한 경우 위 금액과 수입금액의 0.14%와 비교해서 큰 금액</td></tr> <tr> <td>납부지연 가산세</td><td>무·과소납부 세액 × 납부지연 일수 × (25/100,000)</td></tr> <tr> <td>주택임대사업자 미등록 가산세</td><td>(사업개시일부터 등록을 신청한 날의 직전일까지의) 주택임대수입금액 × 0.2% * 해외주택은 대상에서 제외, 취득명세서등 미제출 관련 과태료 있음</td></tr> </tbody> </table>			구 분	가산세액	무신고 가산세	무신고 납부세액 × 20%(부정무신고는 40%) * 복식부기의무자는 위 금액과 수입금액의 0.07%(부정무신고는 0.14%)와 비교해서 큰 금액	과소신고 가산세	과소신고 납부세액 × 10%(부정과소신고는 40%) * 복식부기의무자가 부정과소신고한 경우 위 금액과 수입금액의 0.14%와 비교해서 큰 금액	납부지연 가산세	무·과소납부 세액 × 납부지연 일수 × (25/100,000)	주택임대사업자 미등록 가산세
구 분	가산세액											
무신고 가산세	무신고 납부세액 × 20%(부정무신고는 40%) * 복식부기의무자는 위 금액과 수입금액의 0.07%(부정무신고는 0.14%)와 비교해서 큰 금액											
과소신고 가산세	과소신고 납부세액 × 10%(부정과소신고는 40%) * 복식부기의무자가 부정과소신고한 경우 위 금액과 수입금액의 0.14%와 비교해서 큰 금액											
납부지연 가산세	무·과소납부 세액 × 납부지연 일수 × (25/100,000)											
주택임대사업자 미등록 가산세	(사업개시일부터 등록을 신청한 날의 직전일까지의) 주택임대수입금액 × 0.2% * 해외주택은 대상에서 제외, 취득명세서등 미제출 관련 과태료 있음											
「해외부동산 취득· 투자운용(임대) 및 처분 명세서」 미(가)자 제출 시 과태료	구 분	과태료	한도액	비 고								
	해외부동산	·(취득*) 취득가액의 10% ·(투자운용) 운용가액의 10% ·(처분) 처분가액의 10% ·(자금출처) 미소명금액의 20%	1억원	·취득(처분)가액 2억원 이상일 경우 신고 의무								
* 해외부동산 취득 처분관련 미제출 과태료 산정 시 외국환거래법에 따라 보고한 금액은 차감												

## IV. 해외부동산 처분단계 세금문제

1

### 해외 주거용 주택을 구입하여 실제 거주하다가 국내에 귀국한 경우 당해 해외주택을 양도하면 비과세된다는 말이 있는데 사실인지요?

- 국내부동산과 달리 해외부동산은 1세대1주택 비과세규정이 적용되지 않습니다. 해외부동산 양도와 관련된 양도소득세 납세의무자는 국내 거주자(해외부동산 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 자에 한함)입니다(소법§118의2).
  - 따라서 가족의 일부(혹은 일시적으로 가족전체)가 해외주택에서 거주하였더라도 해외주택 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 국내 거주자에 해당되는 경우에는 양도소득세 납세의무가 있습니다.
    - ※ 거주자 해당여부는 사실관계를 종합적으로 고려하여 판단합니다. 「소득세법 시행령」 제2조 ~ 제4조 참조)
    - ※ 거주자, 비거주자의 판단은 「비거주자, 외국법인의 국내원천소득 과세제도 해설」 책자를 참고하여 주시기 바랍니다. [국세청 홈페이지]→[국세정책/제도]→[국제조세정보]→[발간책자]

2

### 해외부동산을 양도하였을 경우 국내 세법상 납세의무 절차는?

- 해외부동산을 양도한 경우에는 양도일이 속하는 달의 말일부터 2월 이내에 관할 세무서에 양도소득세 예정신고를 하여야 합니다.
- 동일 연도에 부동산 등을 여러 건 양도한 경우에는 각 물건별로 예정신고를 하고, 다음해 5월에 주소지 관할세무서에 양도소득세 확정신고·납부를 하여야 합니다.
  - 예정신고 및 확정신고·납부를 하지 않은 경우에는 무신고가산세(20% 또는 40%)와 납부지연가산세(1일 10만분의 25)를 부담하여야 합니다.
- 또한 해외부동산을 처분한 경우 양도소득세 확정신고·납부와는 별개로 「해외부동산 취득·투자운용(임대) 및 처분 명세서」·「해외영업소 설치현황표」(개인사업장인 경우 폐업여부)를 다음해 6월까지 주소지 관할세무서에 함께 제출하여야 합니다.

3

해외부동산 양도와 관련하여 부동산 소재지국에서 양도소득세를 신고·납부하였는데도 우리나라에서 이를 또 다시 신고·납부해야 되는지요. 이 경우에는 이중과세가 아닌지요?

- 해외부동산 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 거주자가 해외부동산을 양도하였을 경우에는 부동산 소재지국에서 양도소득세를 신고·납부 하더라도 이와는 별도로,

우리나라 세법에 따라 해외부동산 양도에 대한 양도소득세를 주소지 관할세무서에 신고·납부하여야 합니다.(소법§118의2 ~ §118의8)

- 이때 해외 부동산 소재지국 세법에 따라 현지국가에서 부동산 양도와 관련된 양도소득세를 신고·납부한 경우 외국에서 납부한 세액은 「소득세법」제118조의6에 따라 세액공제 받거나 또는 필요경비에 산입하는 방법으로 공제받을 수 있습니다.

#### ※ 외국납부세액의 공제방법

- 세액공제 방법 : 다음 금액을 당해연도의 양도소득 산출세액에서 공제하는 방법

$$\text{세액공제액} = \text{MIN}(1, 2)$$

① 국외자산 양도소득세액

$$\text{② 한도액} : \frac{\text{해당 과세기간의 양도소득 산출세액}}{\text{당해 과세기간의 양도소득금액}} \times \frac{\text{국외자산 양도소득금액}^*}{\text{당해 과세기간의 양도소득금액}}$$

\* 국외자산 양도소득에 직접 또는 간접으로 대응하는 금액은 차감하여야 함

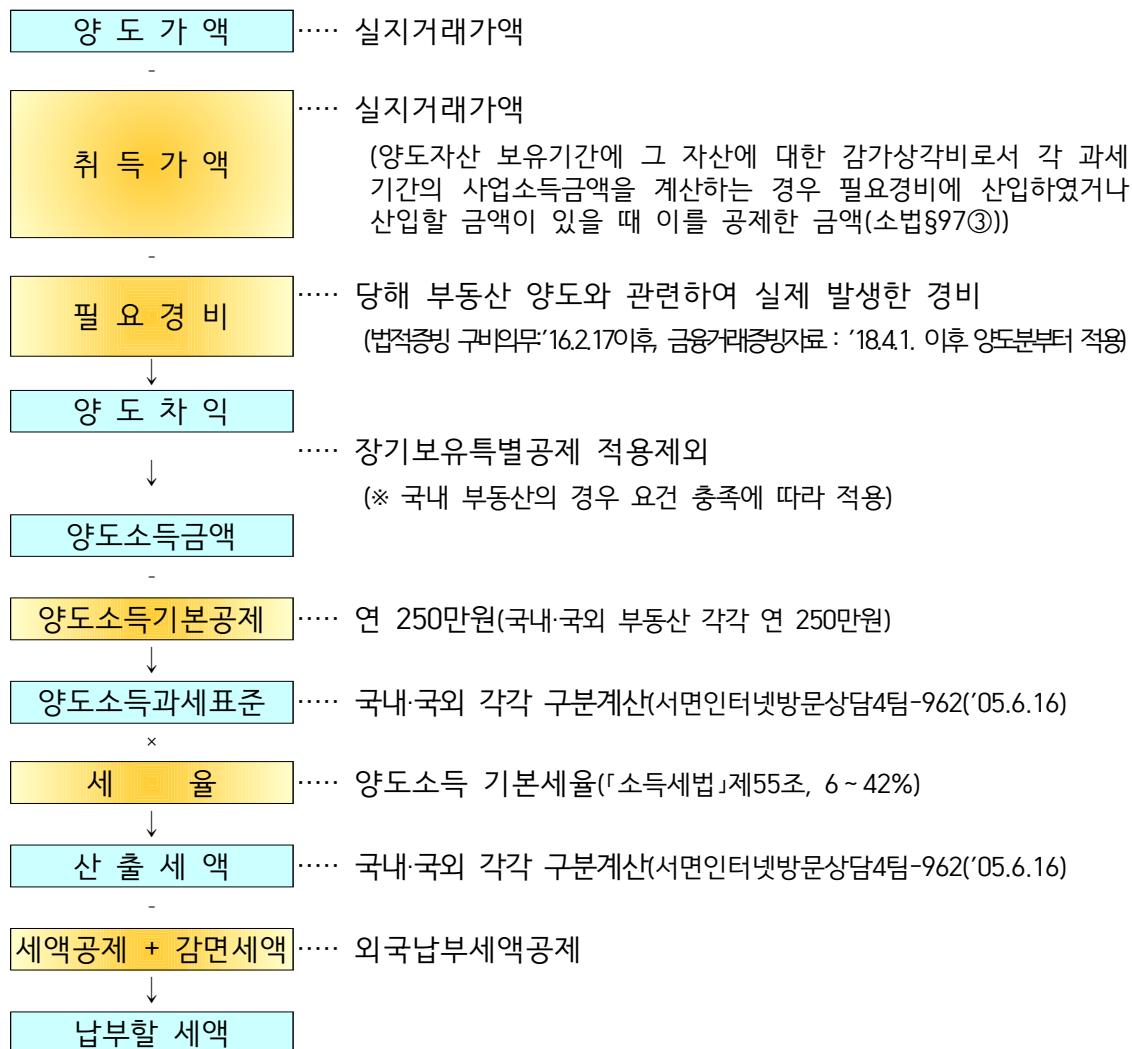
- 필요경비 산입 방법 : 양도소득금액 계산상 필요경비에 산입하는 방법

- ☑ 예를 들어 특정인의 국내적용 세율이 24%이고 부동산 소재지국 세율이 15%라면 양국의 세액차이 만큼을 국내에 세금을 더 내면 되고, 반대로 특정인의 국내적용 세율이 15%이고 부동산 소재지국 세율이 20%라면 외국에서 더 많이 냈기 때문에 국내에서 세금을 추가로 낼 필요는 없지만 해외에서 더 낸 세액을 환급받을 수는 없습니다.

**4**

- 해외부동산의 양도소득세 계산은 어떻게 하는지요?
- 양도소득세 신고 시 제출할 서류는 무엇인지요?

- 거주자의 해외부동산에 대한 양도소득세의 계산구조는 국내자산의 양도에 따른 양도소득세 계산구조와 유사하나 국내·외 자산의 양도소득을 구분 계산합니다.



- 해외부동산의 양도소득세 신고는 원칙적으로 실지거래가액으로 과세되므로 예정 신고 시 이를 증명할 수 있는 아래 서류를 제출하여야 합니다.

- 토지대장 및 건축물대장, 토지 또는 건물 등기부등본
- 당해 자산의 매도·매입에 관한 계약서 사본
- 자본적 지출액·양도비용 증빙, 감가상각비명세서
- 외국과세당국에 신고한 양도소득세 신고서 사본(외국납부세액계산 증빙)

**5****해외부동산 양도차익 계산 시 외화환산은 어떻게 하는지요?**

- 해외부동산 거래와 관련된 외화환산은 다음에 정한 날 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율을 적용합니다.

구분	환율적용시기	
양도가액	양도가액을 수령한 날, 수차에 걸쳐 수령하는 경우에는 수령할 때마다 그날의 위 환율	
필요 경비	장기 할부 조건	소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날에 양도 또는 취득의 시기로 보게 되어 있고, 또한 외화의 환산도 그 시기에 수령 또는 지출한 것으로 보아 그날의 위 환율을 적용
	기타	급여, 유지보수비, 광고비 등 필요경비를 지출한 날, 수차에 걸쳐 지출하는 경우에는 지출할 때마다 그날의 위 환율

\* 장기할부조건의 범위(「소득세법 시행규칙」제78조)

해당 자산의 대금을 월부·연부 기타의 부불방법에 따라 수입하는 것 중 다음 요건을 모두 갖춘 것을 말한다.

1. 계약금을 제외한 해당 자산의 양도대금을 2회 이상으로 분할하여 수입할 것
2. 양도하는 자산의 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함한다) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날의 다음날부터 최종 할부금의 지급기일까지의 기간이 1년 이상인 것

**6****해외주택 양도에 대한 양도소득 계산시 장기보유특별공제를 받을 수 있는지요?**

- 해외부동산(해외주택 포함)에 대하여는 '07.12.31.까지 양도분에 대하여는 장기보유 특별공제가 적용되지만,

'08.1.1.양도분부터는 해외부동산 전체에 대하여 장기보유특별공제가 적용되지 않습니다. (소법§118의8)

7

**국내에 1(2)주택을 소유하고 있는 자가 해외주택을 추가로 1채 취득  
보유하다가 해외주택을 양도하였을 경우 적용되는 양도소득세율은  
1가구 2(3)주택 중과세율로 적용하는지요?**

- 해외부동산(주택 포함) 처분에 따른 양도소득세 계산 시 다주택자 중과세율이 적용되지 않고 아래와 같이 누진세율이 적용되면 장기보유특별공제는 적용되지 않습니다.

'17.1.1. 이후 양도분			'18.1.1. 이후 양도분		
과세표준	세율	누진공제액	과세표준	세율	누진공제액
12백만원 이하	6%		12백만원 이하	6%	
46백만원 이하	15%	108만원	46백만원 이하	15%	108만원
88백만원 이하	24%	522만원	88백만원 이하	24%	522만원
1억5천 만원 이하	35%	1,490만원	1억5천 만원 이하	35%	1,490만원
5억원 이하	38%	1,940만원	3억원 이하	38%	1,940만원
5억원 초과	40%	2,940만원	5억원 이하	40%	2,540만원
			5억원 초과	42%	3,540만원

8

**해외부동산을 취득금액보다 낮게 양도하여 양도차손이 발생한 경우  
다른 국내부동산 양도차익과 통산하여 신고할 수 있는지요?**

- 국외자산과 국내자산의 양도소득은 합산하지 아니하므로 양도차손 또한 국내자산 양도소득금액과 통산할 수 없습니다.(소법§102, §118의8, 소령§167의2)

다만, 국외자산의 양도소득 과세표준 계산에 있어 국내자산의 양도소득 과세표준 계산 규정(소법§92)을 준용하도록 하고 있어

국외자산의 양도소득도 '1호. 토지·건물, 부동산에 관한 권리 및 기타자산', '5호. 기타자산에 해당하는 주식 등(특정주식·부동산과다보유법인의 주식 등)'으로 구분하고, 각 호 내에서의 차익과 차손을 통산할 수 있습니다. 이를 표로 요약하면 다음과 같습니다.

### [ 양도소득 각호별 계산 ]

구 분	국내자산	국외자산
1. 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산 (부동산 등)	국내부동산등	국외부동산등
2. 주식 및 출자지분	국내·외주식	
3. 파생상품*	국내파생상품·국외파생상품	

\* '17.1.1.이후 양도분부터 국내·외 손익통산

※ 예) 국외부동산에서 양도차손이 발생한 경우 다른 국외부동산의 양도차익에서만 통산 가능

9

### 해외부동산 취득에 소요된 외화차입금으로부터 발생한 환차익은 어떻게 하는지요?

- 해외부동산 취득 시 차입한 모기지론을 해외부동산 양도 시 모기지론 미상환 잔액에 대해 발생한 환차익은 양도차익에서 제외되며, 환차손 또한 양도소득세 필요경비에 해당하지 않습니다. (소법§118의2)

## V. 해외투자(해외부동산 포함) 관련 세법상 과태료 정리

- 거주자가 해외투자(해외부동산 포함)에 대해 해외투자 관련 제출대상 자료를 정당한 사유 없이 신고기한까지 미(거짓)제출하거나, 세무서장의 제출(보완) 요구기한까지 미(거짓)제출할 경우 아래와 같이 과태료가 부과됩니다.

귀속연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
해외현지법인 명세서		(한도) 1천만원				(한도) 5천만원	
해외현지법인 재무상황표		'14.1.1.신설 거주자별 3백만원		'17.12.19.개정 건별 3백만원		'18.12.31.개정 건별 5백만원	
손실거래명세서							
해외영업소 설치현황표				-		'18.12.31.신설 건별 5백만원	
개인					(한도) 5천만원		(한도) 1억원
해외부동산 투자명세	'14.1.1.신설 거주자별 3백만원		'14.12.23. 거주자별 취득가액 1%		물건별 취득·운용 기액 1% <sup>1)</sup>		'18.12.31.개정 물건별 취득·운용·처분기액 10% <sup>2)</sup>
미신고 해외자산 적발 시 취득자금 출처 소명			-			'18.12.31.신설 미(거짓)소명금액 20%	

- 1) '19년 과세 연도분부터 물건별 취득가액 또는 처분가액이 2억원 이상인 경우 신고의무가 있으며, 처분신고 신설
- 2) 해외부동산 취득·처분관련 자료 미제출로 과태료 산정 시 외국환거래법에 따라 외국환 은행에 신고한 금액 차감

※ 상기 자료는 아래 국세청 홈페이지에 접속하시면 다운받을 수 있습니다.

☞ [www.nts.go.kr](http://www.nts.go.kr) 국세정보 > 국세청발간책자 > 분야별 해설책자 > 국제조세 내 “2020년 해외부동산과 세금 (개인투자자용)” 클릭

국세관련 문의·상담은 [국세청 126 세미래(稅美來)콜센터]로

전국 어디에서나, 모든 국세에 대하여 전화, 인터넷, 방문 등의 방법으로 문의·상담할 수 있습니다.

- 전화 : 126 (국번 없이)
- 인터넷 : <http://www.hometax.go.kr>
- 주소 : 제주특별자치도 서귀포시 서호북로36 (서호동 1514)  
국세상담센터

국세청 국제세원관리담당관실 (☎ 044-204-2875) 2021년 5월 안내

※ 본 안내서는 납세자의 이해를 돋기 위하여 일반적인 질문을 기준으로 한 해설서로 구체적인 개별사례에 대한 법 적용은 관련 법조문을 재확인하여 적용하시기 바랍니다.