



삼일회계법인

자산을관리를 위한 One Point Tax ⑥

해외 재산 투자 시 주의해야 할 각종 신고의무

June 2025



국가 간 자금 이동이 점점 더 원활해져 감에 따라, 국내 자산가들은 해외 재산 투자에도 눈을 돌리고 있다. 국내 시장보다 더 광범위한 투자 기회를 제공하고 있고, 다양한 자산 포트폴리오 구성 차원에서도 하나의 선택지로 고려하고 있는 것이다.

기존에도 한국에 거주하며 해외에 본인 또는 가족의 방문·거주 목적, 또는 투자 목적으로 해외부동산을 취득하려는 수요는 꾸준히 있어 왔다. 최근 들어 국내 부동산 시장에서 다주택자의 주택 취득에 대한 제한이 늘어나면서, 중과세율 적용대상에서 제외되는 해외 주택에 관심이 더 증가하는 추세이다.

부동산뿐만 아니라 투자환경 및 인프라가 잘 갖추어져 있는 국가에 투자법인을 설립하여 자금 운용을 하려는 수요 또한 발생한다.

본 편에서는 한국 세법 상의 거주자가 해외 재산 투자 시 주의해야 할 각종 신고의무에 대하여 살펴보고자 한다.

해외소득에 대한 납세의무

해외 재산에 투자할 때 가장 흔하게 잘못 생각할 수 있는 부분은 해외에서 발생하는 소득은 해외에 신고하고 한국에서 발생하는 소득은 한국에 신고해야 한다고 생각하는 것이다. 한국 세법 상 거주자는 국내에서 발생하는 소득뿐만 아니라 국내·외에서 발생하는 모든 소득에 대해 소득 보고의무가 있다. 물론 동일한 소득을 양국에 보고함으로써 생기는 이중과세 문제는 각 소득의 원천에 따라 한 쪽 국가에서 납부한 세액을 다른 쪽 국가에서 공제받음으로써 해소할 수 있다.

예를 들어 홍콩에 투자법인을 설립하여 법인 또는 개인 차원에서 투자수익에 대해 현지에서 각종 면세나 세제 혜택을 받았더라도, 한국 세법 상 거주자로 남아 있다면 한국에서도 역외소득 보고 및 납세의무를 이행해야 하므로, 현지에서 받은 세제혜택이 사실상 의미가 없게 되는 경우가 발생할 수 있다. 또는 미국에 부동산을 취득하여 임대하고 미국 세무목적 상 각종 공제를 받았더라도, 한국에서 해외부동산 임대소득을 신고하면 미국에서 낸 세액을 공제 받더라도 추가로 부담할 세액이 발생하기도 한다.

따라서, 해외 재산 투자 시에는 양국에서의 세 효과를 사전에 면밀히 분석할 필요가 있다. 아무리 높은 투자 수익을 올렸더라도 세후 기준으로 결국 나에게 남는 금액이 얼마인지를 고려해 보아야 하며, 또한 양국 세무신고 및 보고의무 누락 또는 오류 등으로 인해 발생할 수 있는 불이익을 사전에 방지해야 하기 때문이다.

해외 재산에 투자할 때 세무상 주로 고려할 사항은 다음과 같다:

- 나는 세법 상 어느 나라의 거주자인가?
- 내가 거주하는 국가와 소득이 발생하는 국가 중 어느 나라에 어떤 세금을 내야 하는가?
- 양국에 모두 소득 보고를 해야 한다면, 어느 나라에 세금을 먼저 내야 하는가?
- 해외 재산에서 발생하는 소득 또는 이익은 양국에서 각각 어떤 유형의 소득으로 구분되며 소득을 신고하는 시기는 언제인가?
- 가족과 함께 투자하거나, 법인 등을 통해 투자한다면 누가 어떤 세금을 언제 내야 하는가?
- 이중과세가 발생하는 경우 해소 방안이 있는가?
- 결론적으로 나의 투자수익에 대한 총 담세율은 얼마나 될 것인가?
- 한국 거주자가 해외 재산 투자하고 보유 및 처분할 때 세금신고 이외에 기타 보고의무가 있는가?

그 밖에 혹시 해외 재산 투자를 배우자 또는 가족과 함께 하거나 해외투자법인 설립 시 가족과 함께 출자를 하는 등 본인 단독이 아닌 가족 단위의 투자를 진행할 경우 각각의 취득자금 출처에 따라 증여세 이슈가 발생할 수 있는지 등을 함께 살펴보아야 한다.

해외자산에 대한 보고의무

앞에서 언급한 세금 납부의무와 별도로 한국 세법 상 거주자가 해외에 보유하고 있는 자산에 대해서는 별도의 보고의무가 발생한다. 해외부동산 또는 해외금융자산으로부터 아무런 소득이 발생하고 있지 않더라도 보고의무가 발생할 수 있으며, 보고의무 불이행 시에는 과태료가 상당할 뿐만 아니라, 역외소득 및 재산은닉, 역외탈세 등으로 간주될 수도 있으므로 상당한 주의가 필요하다.

1. 해외부동산 보고의무

해외부동산 취득과 관련해서는 외국환거래법에 따른 신고 및 보고의무와 세법 상의 신고 및 보고의무를 둘 다 챙겨야 한다.

(1) 외국환거래법 상의 신고 및 보고의무

먼저 외국환거래법 상으로는 해외부동산 취득대금을 송금하기 전에 해야 하는 '신고의무'와 취득대금을 송금한 이후의 '보고의무'로 나뉘는데, 취득대금 송금 전에는 '해외부동산 취득신고', 취득대금 송금 후에는 '취득보고', 보유기간 매 2년마다 해야 하는 '수시보고', 처분하거나 명의 변경 시 하는 '처분(변경)보고' 등이 해당한다.

한국에 있는 사람이 해외부동산을 취득할 때는 대부분 한국에 있는 은행을 통해 돈을 송금하기 때문에 위의 외국환거래법 상의 신고 및 보고를 놓치는 경우는 많지 않다. 다만 한국에 있는 거주자가 해외에 있는 자금으로 부동산을 취득하더라도 신고의무가 발생할 수 있음을 유의해야 한다. 일반적으로 한국 거주자는 외국환거래에서 특정 목적을 위해 외환을 사용한 후에는 해당 목적이 달성되면 다시 국내로 회수해야 할 의무가 있고, 적법한 절차로 해외에 송금된 경우라도 그 송금목적과 달리 사용하면 문제가 된다. 예를 들어 미국에 유학 중인 자녀에게 유학생 경비로 송금한 자금을 이용해 별도 신고 없이 미국에 있는 부동산을 매입하면 외국환거래법 위반이 된다. 또한 같은 한국 거주자라고 하더라도 영주권자인 경우에는 송금유형 및 사후관리 사항이 달라질 수 있으므로 반드시 사전 절차를 잘 확인해야 한다.

더불어, 현지 절차가 좀 더 용이하거나 세무상 유리한 경우, 개인이 직접 해외부동산을 취득하는 것이 아니라 현지 법인이나 유한책임회사 등을 설립하여 출자(대부분 출자비율이 10% 이상)하고 이를 통해 해외부동산을 취득하는 경우도 있다. 이 때에는 해외부동산 취득신고가 아닌 해외직접투자 신고 절차를 따라야 하므로 취득 방법에 따른 고려 또한 필요하다.

(2) 세법 상의 신고 및 보고 의무

취득자금 송금 전후로 외국환은행을 통해 모든 신고 및 보고의무를 이행한 경우에도, 세법 상의 해외부동산 신고의무에 대해 인지하지 못하여 놓치는 경우가 종종 있다. 해외부동산을 취득한 이후로는 일반적으로 매년 6월 국세청에도 보고 의무가 있음을 기억해야 한다.

외국환거래법 상 자본거래 중 외국에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하여 보유하고 있거나 처분한 한국 거주자는 「소득세법」에 따른 과세기간 종료일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내(대부분 그 다음 해 6월 30일)까지 “해외부동산등의 취득·보유·투자운용(임대) 및 처분 명세서”를 본인 납세지에 따른 국내 관할 세무서에 제출해야 한다. 해외부동산의 취득가액이 2억원 이상인 경우 자료 제출 대상에 해당하며, 취득가액이 2억원 미만이었다고 하더라도 처분가액이 2억원 이상인 경우에는 처분 명세를 제출해야 한다. 취득 또는 처분 연도가 아니어도 그리고 임대하지 않고 단순히 보유만 하고 있더라도 자료 제출 의무가 있는 점을 유의해야 한다. 즉 해외부동산을 취득한다면 처분 시점까지 매년 6월에 보고의무가 있다고 생각해야 한다.

앞서 외국환거래법 상의 신고 및 보고 의무에서 언급한 바와 같이, 만약 개인이 직접 해외부동산을 취득하는 것이 아니라 현지 법인을 통해 부동산을 취득하는 경우, 즉 외국환거래법 상 ‘해외직접투자’에 해당하는 거래를 한 거주자는, 세법 상으로도 ‘해외부동산’에 대한 자료제출이 아니라 ‘해외직접투자’에 대한 자료 제출이 필요하다. 한국 거주자인 개인은 「소득세법」에 따른 과세기간 종료일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 해외현지법인 명세서를 비롯하여 해외현지법인 재무상황표를 제출해야 하고, 상황에 따라 손실거래명세서 등 다른 자료 제출 대상이 될 수도 있다.

혹시 외국환거래법 상 신고 및 보고의무의 예외가 있는 경우, 예를 들어 외국국적 또는 영주권을 보유한 채로 해외 거주 당시 해외부동산을 취득하여 한국 외국환거래법 상의 신고 대상이 아니었던 경우 세법 상 신고 및 보고는 어떻게 진행할 것인가에 대해서는 반드시 사전에 전문가와 상의하여 진행할 것을 권장한다.

2. 해외금융계좌 보고의무

한국 세법 상 거주자가 보유한 해외금융계좌 잔액의 합이 해당연도 매월 말일 중 어느 하루라도 5억원을 초과하는 경우 그 금융계좌 정보를 다음 해 6월 말까지 관할 세무서에 신고해야 한다.

해외에 계좌를 보유하고 있다면 다음 사항을 확인해보아야 한다.

- 해외금융계좌 신고의무자에 해당하는지?
 - 해당 연도의 매월 말일 중 어느 하루의 해외금융계좌 잔액(해외금융계좌가 여러 개인 경우에는 각 해외금융계좌 잔액을 합산한 금액을 말한다)이 5억원을 초과하는 자
 - 해당 과세기간 종료일 10년 전부터 국내에 주소나 거소를 둔 기간의 합계가 5년 이하인 외국인 거주자 또는 해당 신고대상 연도 종료일 1년 전부터 국내에 거소를 둔 기간의 합계가 182일 이하인 재외국민은 신고의무 면제 대상에 해당함
- 신고대상이 되는 해외금융계좌에 보유한 자산은 무엇인지?
 - 현금, 주식(예탁증서 포함), 채권, 집합투자증권, 보험상품, 가상자산, 그 밖의 자산을 포함함
- 각 자산의 잔액은 어떻게 산출하는지?
- 실질적 소유자가 다르거나 공동명의자인 경우 어떻게 보고해야 하는지?

더불어, 해외금융계좌를 보유한다는 사실은 해당 계좌에서 발생하는 이자·배당 등 금융소득이 있을 수도 있다는 의미이므로, 혹시 5월 종합소득세 신고 시 합산신고해야 할 소득이 있는지 살펴보아야 한다.

국세청은 국가간 금융정보 자동교환을 통해 국내 거주자의 해외금융정보를 교환하고 있으며, 지난 5월에도 국세청은 해외계좌를 보유하고 있는 것으로 파악된 납세자들에게 해외금융소득이 있을 것으로 예상되므로 종합소득세 신고 시 합산하여 성실하게 신고할 것을 안내한 바 있다. 국세청에서 안내를 받지 못하였다고 하더라도 신고 불이행에 대한 과태료가 면제되는 것은 아니므로, 본인이 신고대상에 해당하면 반드시 성실히 보고의무를 이행해야 한다.

3. 해외신탁 보고의무

2025년 1월 1일 이후 해외에 신탁을 설정하는 거주자는 해외신탁명세에 대한 보고의무가 추가된다. 즉 2025년 1월 1일 이후 설정된 신탁에 대해서는, 해외신탁의 내용과 해외신탁재산의 가액 등 해외신탁의 설정과 관련된 명세서를 「소득세법」에 따른 과세기간 종료일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내(대부분 그 다음 해 6월 30일)까지 납세지 관할 세무서에 제출해야 한다. 한편, 위탁자가 해외신탁재산을 실질적으로 지배·통제하는 경우에는 2025년 1월 1일 전에 설정된 신탁으로서 2025년 이후 유지하는 해외신탁에 대해서도 보고의무가 존재하므로 이 점 또한 유의할 필요가 있다.

위탁자가 해외신탁을 해지할 수 있는 권리, 수익자를 지정하거나 변경할 수 있는 권리 또는 해외신탁 종료 후 잔여재산을 귀속 받을 권리를 보유하는 등 위탁자가 해외신탁재산을 실질적으로 지배·통제하는 경우에는 신탁 설정일부터 종료일까지의 기간이 속하는 과세기간에 매년 신고가 필요하고, 이에 해당하지 않는 신탁은 해외신탁 설정일이 속하는 과세기간의 해외신탁명세를 제출하게 된다.

맺음말

위와 같이 해외 재산 투자는 양국에서 각종 신고 및 보고의무가 발생할 수 있어 번거로울 수 있으나, 국내 시장보다 더 넓은 투자 기회를 제공한다는 측면에서 여전히 자산 증식의 효과적인 수단이 될 수 있다. 따라서 번거로움 때문에 투자 기회를 포기하기 보다는, 회계법인 등 종합솔루션을 제공하는 전문가를 통해 사전에 면밀한 검토를 수행하고 효율적인 세무관리계획 및 절차를 수립함으로써 투자기회를 취하고 위험을 적극적으로 관리하는 방안을 고려할 수 있을 것이다.

Contact Us

해외재산투자 세무자문 담당

박주희 Partner

ju-hee_1.park@pwc.com
02-3781-2387



삼일회계법인

삼일회계법인의 간행물은 일반적인 정보제공 및 지식전달을 위하여 제작된 것으로, 구체적인 회계이슈나 세무이슈 등에 대한 삼일회계법인의 의견이 아님을 유념하여 주시기 바랍니다. 본 간행물의 정보를 이용하여 문제가 발생하는 경우 삼일회계법인은 어떠한 법적 책임도 지지 아니하며, 본 간행물의 정보와 관련하여 의사결정이 필요한 경우에는, 반드시 삼일회계법인 전문가의 자문 또는 조언을 받으시기 바랍니다.

S/N: 2507T-RP-079

© 2025 Samil PricewaterhouseCoopers. All rights reserved. “PricewaterhouseCoopers” refers to Samil PricewaterhouseCoopers or, as the context requires, the PricewaterhouseCoopers global network or other member firms of the network, each of which is a separate and independent legal entity.