



삼일회계법인

삼일PwC Heritage Center

불확실성의 시대, 실물자산 투자의 정석

July 2026





Intro

최근 국내 주식시장은 AI 산업을 중심으로 한 성장 기대, 풍부한 유동성, 정책 환경 변화에 대한 기대감 등이 맞물리며 단기간에 큰 폭의 상승을 경험하였다. 그러나 상승 과정에서 시장 변동성 또한 확대되고 있으며, 투자자들은 기대와 우려가 공존하는 새로운 국면에 직면하고 있다.

특히 최근 주식시장의 가격 상승은 AI 중심 반도체 산업의 성장, 글로벌 유동성 확대, 정책 기대, 외국인 자금 유입 등 여러 요인이 복합적으로 작용하며 빠르게 진행되었다. 이러한 시기에는 투자 경험이 있는 자산가일수록 단순히 수익률 제고에 집중하기보다 포트폴리오 전반을 점검하고, 일부 차익 실현과 함께 주식·채권 중심의 금융자산 외에 실물자산(Real Assets) 등 대체 자산의 역할을 재검토하게 된다.

실물자산은 주식이나 채권과 같은 금융자산에 비해 거래 정보와 가격 형성이 상대적으로 비효율적이고 비대칭적인 시장이다. 따라서 접근 장벽이 존재하지만, 반대로 해당 자산에 대한 이해와 선별 능력을 갖춘 투자자에게는 초과수익의 기회를 제공할 수 있다. 결국 실물자산 투자의 성패는 자산 그 자체보다도 얼마나 정확하게 가치를 분석하고 선택하느냐에 달려 있다.

다만 투자는 자산 선택만으로 완성되지 않는다. 동일한 투자 성과를 거두더라도 보유 구조와 투자 비히클, 처분 시점과 회수 방식, 그리고 과세 체계에 따라 실제 투자자에게 귀속되는 수익은 크게 달라질 수 있다. 특히 고액자산가의 경우 실물자산 투자 단계에서부터 세무와 승계까지 고려한 종합적인 설계가 필요하다.

실물자산은 금융시장의 변동성을 완충하고 장기적인 자산 보존 기능을 제공한다는 점에서 여전히 중요한 투자 대상이다. 이러한 관점에서 본 칼럼에서는 개인 자산가들이 대표적인 실물 투자처로 고려하는 중소형 빌딩, 금, 미술품을 중심으로 각 자산의 특징과 투자 시 유의사항, 그리고 효과적인 자산 배분 전략을 살펴보고자 한다.



01

중소형 빌딩 투자:

임대수익을 넘어 자산가치 상승을 설계하는 투자

- 중소형 빌딩은 일반적으로 개인 투자자가 접근 가능한 규모의 상업용 부동산을 의미한다. 금융자산이나 주택에 비해 임대보증금이나 대출을 활용한 자금 조달이 상대적으로 용이하고, 임대수익을 통한 안정적인 현금흐름과 함께 토지 가치 상승에 따른 자본이득(capital gain)을 동시에 기대할 수 있어 자산가들이 선호하는 대표적인 실물자산이다.
- 다만 아파트와 달리 개별성과 특수성이 강한 자산으로, 동일한 건물이라도 입지, 상권, 임차인 구성, 관리 상태에 따라 수익률과 자산가치가 크게 달라진다. 최근에는 데이터 기반 부동산 분석 기술(소위 프롭테크)의 확산으로 상업용 부동산 관련 정보 접근 자체는 과거보다 용이해졌으나, 개별 자산이 가지는 구조적 차이를 감안하면 이를 종합적으로 판단하는 데에는 여전히 전문성이 요구된다. **결국 중소형 빌딩 투자는 매입 단계에서의 자산 선별이 매우 중요하며, 향후 가치 상승 가능성을 내재한 자산을 구별해내는 것이 핵심이다.**
- 이러한 측면에서 중소형 빌딩은 단순한 '월세 수익 자산'이 아니라, 공실·금리·상권 등을 함께 고려하여 현금흐름을 관리하고, 이를 통해 자산가치를 높여가는 투자 자산으로 이해할 필요가 있다. 다만 이러한 운영은 그 자체가 목적이라기보다, **임대수익률을 안정적으로 유지·개선함으로써 자산가치 상승을 실현하기 위한 수단**에 가깝다.

- 빌딩의 가치는 결국 임대수익률을 기초로 평가되며, 동일한 건물이라도 공실률, 임차인의 안정성, 관리 상태, 리뉴얼 여부에 따라 임대수익이 달라지고 이는 시장 자본환원율(cap rate)(*) 을 적용할 경우 자산가치로 환산된다. 따라서 공실 관리, 임차 구조, 유지보수 및 리모델링, 상권 대응 등은 개별적인 관리 항목이 아니라 **순현금흐름을 개선하고 자산가치 상승으로 연결되는 핵심 변수**로 작용한다.
- 예를 들어, 동일 건물이라도 관리상태에 따라 공실률이 상승할 경우 다음과 같은 가치 차이가 발생한다.

공실률에 따른 Case 별 건물 가치평가

구 분	Case 1	Case 2	차 이
공실률	5%	20%	관리 미흡으로 인한 15% 추가 공실 발생시 26억원 가치 하락 발생
공실 없을 시 임대수익	7억원		
순영업소득 ^(*) (㉠)	6.65억원	5.60억원	
자본환원율 ^(*) (㉡)	4%		
자산 가치 (㉠÷㉡)	166억원	140억원	

(*) 운영비 없음 가정함

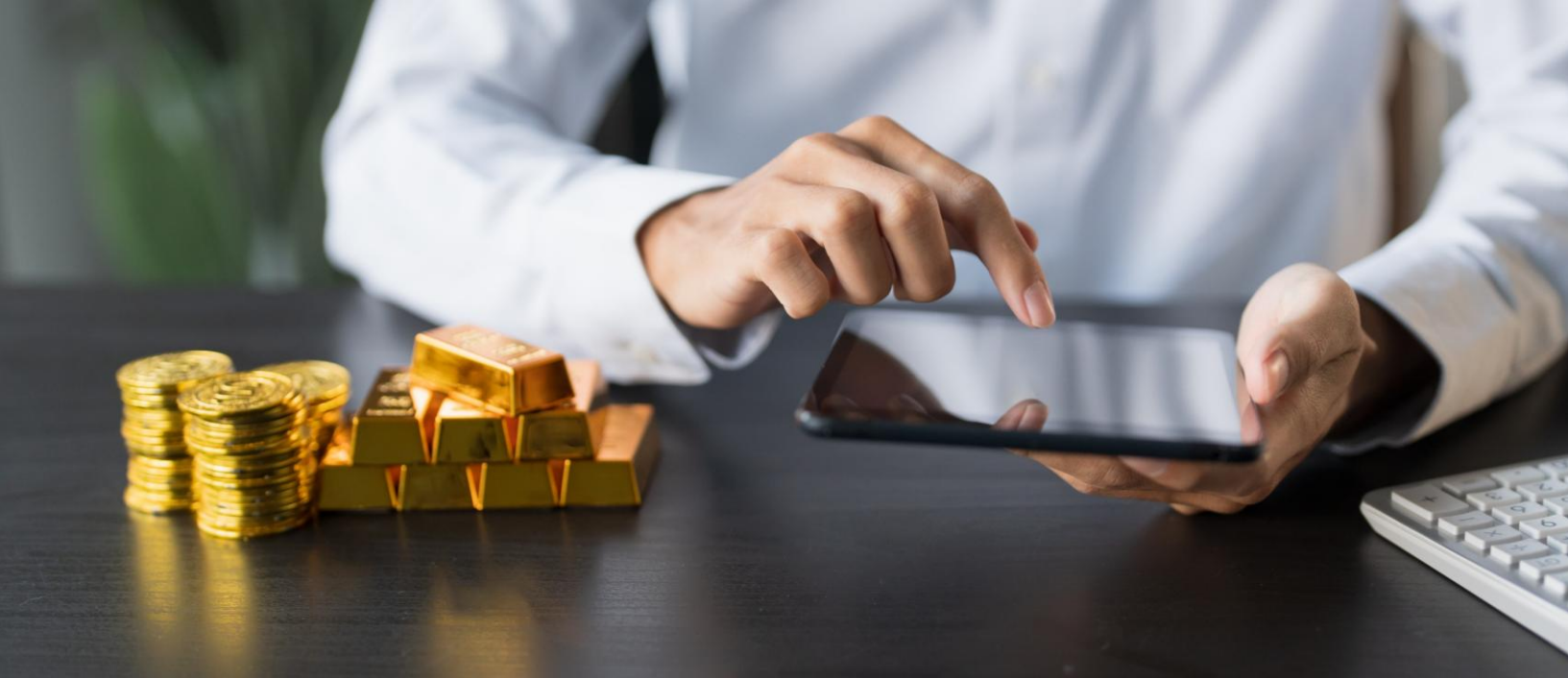
(*) 상업용부동산 종합서비스업체 젠스타메이트 발간 2026 1분기 Korea Office Market Report 내 중심업무지구(CBD) 오피스 Cap. Rate 참고함

- 투자 관점에서 중소형 빌딩은 자산가치 상승을 통해 수익을 실현하는 구조이지만, **실제 투자 성과는 취득, 보유, 회수(Exit) 단계에서의 세무 처리에 따라 크게 달라진다.** 이러한 측면에서 중소형 빌딩은 다른 실물자산 대비 세무적 고려가 중요한 자산이다.
- 세무 관점에서 중소형 빌딩은 오랫동안 세대 간 자산 이전에 활용하기 유리한 자산으로 인식되어 왔다. 개별성이 강해 유사매매사례를 찾기 어려운 특성 상, 과거에는 실제 시장가치보다 낮은 개별공시지가와 건물 기준시가를 기준으로 상속·증여 재산가액이 산정되는 경우가 많았기 때문이다. 다만 이러한 환경은 변화하고 있다. 2019년 2월 12일 상속세 및 증여세법(이하 '상증세법') 시행령 개정 이후, 신고 이후에도 과세관청의 결정 이전에 확인되는 매매가액이나 감정가액 등을 과세가액 산정에 반영할 수 있는 근거가 마련되었다. 이에 따라 단순히 기준시가를 전제로 한 이전 전략은 과거보다 신중한 접근이 필요하다.
- 또한 중소형 빌딩은 취득 단계에서도 세 부담 구조를 함께 고려해야 한다. 일반적인 상업용 건물의 취득세율은 약 4.6% 수준이며, 법인을 통한 취득의 경우에는 본점 소재지, 부동산 소재지, 과밀억제권역 여부 등에 따라 약 9%가 넘는 수준의 종과세가 적용될 수 있다. 취득세는 신규 취득뿐 아니라 상속·증여로 자산을 이전받는 경우에도 발생한다. 증여 취득의 경우 약 4% 수준의 세율이 적용되며 시가인정액을 기준으로 산정된다. 반면 상속 취득의 경우 약 3.16% 수준의 세율이 적용되며, 시가표준액을 기준으로 과세표준이 산정되는 구조이므로 일반적으로 증여 취득이 상속 대비 취득세 부담이 더 크게 나타날 수 있다.

(*) 자본환원율(cap rate)은 부동산의 순영업소득(NOI)을 자산가치로 나누어 산출되는 수익률 지표로, 상업용 부동산 시장에서 매물 간 수익성 비교 및 가격 적정성 판단을 위해 활용되는 기준임

- 보유 단계에서는 임대소득 과세와 보유세가 발생한다. 임대소득은 개인의 경우 종합소득세, 법인의 경우 법인세 과세 대상이 되며, 재산세가 매년 부과된다. 일정 기준을 초과하는 토지에 대해서는 종합부동산세가 과세될 수 있으나, 건물은 제외되고 부속토지도 별도합산토지로 분류되는 경우가 많아 일반적인 중소형 빌딩 투자에서는 그 부담이 제한적인 경우가 많다.
- 회수(Exit) 단계에서의 과세는 부동산 보유 주체가 개인인지 법인인지에 따라 상이하게 적용된다. 개인이 부동산을 양도하는 경우에는 양도차익에 대해 양도소득세가 부과되는 반면, 법인이 자산을 처분하는 경우에는 해당 이익에 대해 법인세가 과세된다. 또한 법인이 처분대금을 내부에 유보할 경우 추가 과세는 발생하지 않으나, 이를 주주에게 배당 등의 형태로 이전하는 경우에는 개인 단계에서 배당소득세가 부과된다. 중소형 빌딩을 취득하고자 한다면 부동산 취득 단계에서부터 개인 또는 법인 중 적정 보유 주체를 사전에 결정하고, 법인 구조를 선택한 경우 처분대금의 법인 내 유보 여부 및 배당 가능성까지 고려한 자금 운용 계획을 함께 설계할 필요가 있다.(*)
- 한편, 세금은 아니지만 건강보험료는 실무적으로 가장 놓치기 쉬운 비용 요소다. 특히 직장가입자의 경우에도 임대소득이 연 2,000만 원을 초과하면 보수 외 소득월액 보험료가 추가로 부과될 수 있어 예상하지 못한 현금유출이 발생할 수 있다. 또한 배우자나 자녀의 피부양자로 편입되어 보험료를 부담하지 않던 경우라도, 임대사업을 위해 사업자등록을 하고 임대소득이 발생하게 되면 피부양자 자격 유지에 제한이 발생할 수 있다. 이 경우 일정 요건을 충족하면 지역가입자로 전환되면서 소득뿐 아니라 보유 재산까지 반영된 건강보험료를 별도로 부담하게 될 수 있다. 따라서 임대사업을 계획할 때에는 단순한 세금 부담뿐만 아니라 건강보험료를 포함한 전체적인 현금흐름 영향까지 사전에 종합적으로 검토할 필요가 있다.
- 이처럼 중소형 빌딩은 Value-up 전략과 세무 요인에 따라 자산가치와 수익률이 크게 달라지는 자산이므로, 투자 경험이 부족한 초보자에게는 진입 장벽이 높을 수밖에 없다. 임차 구조 개선, 적절한 유지보수 및 리모델링을 체계적으로 실행하고, 나아가 부동산 취득부터 보유, 처분에 이르는 전 과정에서 발생하는 세부담과 자금 흐름을 함께 관리하기 위해서는 실무 경험이 풍부한 전문가의 참여가 중요하다. 결국 빌딩 투자의 핵심은 '무엇을 사느냐'에 그치지 않고, '어떻게 운영하고 실현할 것인지'에 있으며, 이러한 차이가 장기적인 수익률과 자산가치를 결정짓는 핵심 요소라고 할 수 있다.

(*) 삼일회계법인 Heritage Center '가족법인, 제대로 활용하기 위한 핵심 포인트' (2026.02)

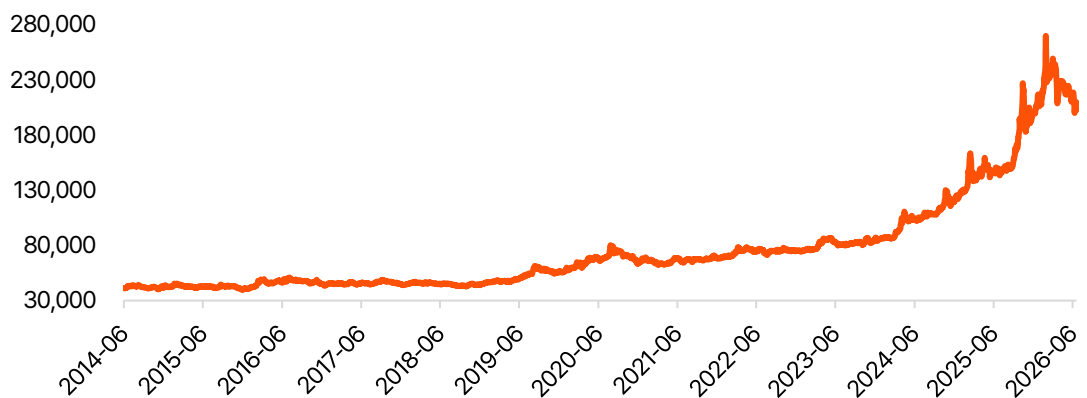


02 금 투자: 안전자산에서 전략적 투자자산으로

- 금은 통상 '수익'보다는 '수비'를 위한 자산으로 인식되어 왔다. 금은 국가 부도나 전쟁과 같은 극단적 위기 상황에서도 가치를 잃지 않는 자산으로, 시장 불확실성이 확대될수록 투자자 자금이 위험자산에서 이탈해 금과 달러와 같은 방어적 자산으로 이동하는 경향을 보인다. 달러가 글로벌 금융 시스템 내에서 유동성과 결제 기능을 담당하는 통화라면, 금은 특정 국가나 시스템에 의존하지 않고 자체적인 희소성과 물리적 속성을 바탕으로 가치를 유지하는 초국가적 자산이라는 점에서 성격이 구분된다.
- 다만 최근에는 금이 단순한 방어적 자산을 넘어 수익 측면에서도 주목받아 왔다. 금 가격은 KRX(한국거래소) 공시 기준으로 최근 1년간 약 30%대 상승을 보였으며, 최근 5년 기준으로는 200% 이상 상승하며 장기적인 우상향 흐름을 이어왔으며, 2026년 1월 29일 g당 269,810원 수준에서 정점을 형성한 이후 단기적인 조정 흐름을 보이고 있다.

과거 12년간 금 가격 변화(*1)

(단위: 원/g)



(*1) KRX(한국거래소) Data Marketplace, 금 99.99_1kg 2014.06.02 ~ 2026.06.19 조회 결과

- 다만 금 가격은 단순히 지정학적 이벤트에 반응하기보다, 그로 인해 변화하는 금리 환경에 따라 움직이는 경향이 더 강하게 나타난다. 최근 미국과 이란 간 군사적 충돌 과정에서도 이러한 특징이 확인되는데, 일례로 전쟁 초기에는 위험회피 심리가 강화되며 금 가격이 상승하는 모습을 보였지만, 이후 유가 급등으로 인한 인플레이션 압력과 금리 인상 기대가 확대되면서 금 가격은 오히려 하락하는 구간이 나타났다가 양국 간 휴전 합의가 도출되며 유가가 안정되고 금리 부담이 완화되자 금 가격은 다시 반등하는 흐름을 보이기도 했다.
- 이처럼 금리는 여전히 금 가격의 중요한 변수로 작용하고 있으며, 최근과 같이 금리 인상 기조가 유지되는 환경 하에서 금 가격은 내림세를 보이고 있다. 이러한 움직임은 금 가격이 단순한 안전자산 수요뿐만 아니라 금리 환경의 변화에도 민감하게 반응하고 있음을 보여준다.
- 이러한 특징을 고려할 때 **금은 단기적인 가격 방향성보다는 금리 수준과 거시경제 여건 속에서 그 역할을 함께 이해할 필요가 있다.** 결과적으로 금은 포트폴리오 내에서 일정 비중을 유지함으로써 리스크를 분산하고, 시장 변동성이 확대되는 구간에서 방어력을 기대할 수 있는 자산으로 접근할 필요가 있다.
- 대내적으로 금은 고액자산가를 비롯한 투자자들이 시장 상황과 관계없이 일정 비중을 상시 유지하는 ‘always-on’ 기본 전략 자산으로 자리 잡고 있다. ETF를 통한 자금 유입과 함께 금에 대한 구조적인 투자 수요가 형성되고 있으며, 금 가격 상승과 더불어 거래 단위가 1g 수준까지 세분화되면서 소액 중심의 투자 방식이 확산되고 있다는 점도 특징적이다. 이러한 흐름은 개인의 접근성을 높이는 동시에 국내 투자자의 참여를 확대해 금에 대한 수요 기반을 더욱 넓히는 요인으로 작용하고 있다.
- 궁극적으로 이러한 변화는 투자자들이 금을 포트폴리오 내에서 일정 비중으로 보유함으로써 리스크를 분산하고, 위기 구간에서 방어력을 확보하는 전략적 자산으로 활용하고 있음을 시사한다.



- 금은 투자 관점에서 분산 자산으로 활용되지만, 상속·증여 측면에서도 함께 고려가 필요한 자산이다. 특히 실물 금은 등기나 등록이 이루어지지 않는 자산이라는 점에서 포착 측면에서 상대적으로 한계가 있는 것으로 인식될 수 있다. 다만 향후 자산 취득 과정에서 자금 출처 소명이나 금융거래 흐름이 확인되는 경우 과세 이슈로 이어질 수 있는 만큼, 단순히 보유 형태만으로 과세를 피할 수 있는 자산으로 보기는 어렵다.
- 한편, 취득 및 보유 관점에서 금은 분명 매력적인 실물자산이다. 앞서 살펴본 중소형 빌딩과 달리 취득세와 보유세 부담이 없고, 운영 측면에서도 임차 관리나 공실 리스크가 존재하지 않는다. 다만 금 투자는 방식에 따라 과세 체계가 크게 달라지므로, 단순한 가격 전망보다 투자 구조까지 함께 고려할 필요가 있다.
- 금과 관련해서는 실물자산뿐만 아니라 금융자산 관점에서도 논의해 보려고 한다. 금 투자의 대표적 방식으로는 **실물 금, KRX 금시장, 금 ETF**를 고려해 볼 수 있다.
- 실물 금의 경우 투자자가 골드바 등을 직접 매입하는 방식이다. 실물자산이라는 점에서 직관적인 장점이 있지만, 매입 단계에서 10%의 부가가치세가 발생한다. 또한 일정 수준 이상의 보유 시에는 보관 방식에 대한 추가적인 관리가 필요하다는 점도 함께 고려해야 한다.
- KRX 금시장의 경우 장내 거래 시 부가가치세가 면제되고, 매매차익에 대해서도 양도소득세가 과세되지 않는 구조를 갖는다. 또한 해당 수익은 금융소득에도 포함되지 않기 때문에 금융소득 종합과세 부담이 있는 투자자에게는 상대적으로 효율적인 대안이 될 수 있다. KRX 금시장은 증권사를 통해 금거래 전용계좌를 개설하여 이용할 수 있으며, 1g 단위로 거래가 가능해 투자금액의 유연한 조절이 가능하다는 특징이 있다.
- 한편 일정 수량 이상 보유 시 실물 금으로 출고하는 것도 가능하다. 한국조폐공사가 인증하는 순도 99.99%의 금을 확보할 수 있으나, 실물로 출고하는 시점에는 출고 수수료와 함께 부가가치세 10%가 발생하는 점을 유념해야 한다.
- 세 번째 방식은 금 ETF다. 금 ETF는 앞의 두 방식과 구조적으로 다른 금융상품이다. 최근 국내 주식형 ETF에 대한 관심이 높아지면서 ETF 매매차익은 비과세라는 인식이 널리 퍼져 있지만, 국내 상장된 금 ETF는 일반적인 국내 주식형 ETF와 과세 체계가 다르다는 점에 유의해야 한다.



- 금 ETF는 투자자가 금 자체를 직접 보유하는 것이 아니라, 금 가격 또는 금 관련 지수를 추종하는 집합투자증권을 보유하는 구조다. 따라서 해당 투자에서 발생하는 수익은 소득세법상 집합투자기구로부터의 이익으로 보아 배당소득으로 과세된다.^(*) 매매차익 역시 양도소득이 아니라 배당소득으로 보아 15.4%의 세율로 원천징수되며, 다른 이자·배당소득과 합산하여 금융소득이 일정 규모를 초과하면 종합과세 대상이 될 수 있기 때문에 금융소득 규모가 큰 고액자산가에게는 이 점이 실질 수익률을 낮추는 요인으로 작용할 것이다.
- 다만 금 ETF도 어떤 계좌를 활용하느냐에 따라 세후 수익률이 달라질 수 있는바, 일례로 ISA(개인종합자산관리계좌)를 활용하여 금ETF에 투자할 경우 일정 한도까지 비과세가 적용되고, 초과분에 대해서도 9.9% 세율로 분리과세되며, 연금저축이나 퇴직연금 계좌를 활용하여 투자하는 경우, 과세 시점을 인출시점까지 이연하는 효과를 기대할 수 있다. 다만 금융소득(이자·배당소득) 합계가 연 2천만원을 초과하는 경우에는 ISA(개인종합자산관리계좌) 가입이 제한되는 만큼, 이러한 투자자에게는 연금저축이나 퇴직연금 계좌 등을 활용하는 방식이 현실적인 대안이 될 수 있을 것이다.
- 참고로 국내 투자자도 해외 증시에 상장된 금 ETF에 직접 투자하는 것이 가능하다. 다만 국내 상장 ETF와 달리 매매차익이 양도소득으로 과세되는 등 세금 구조가 달라, 투자 목적에 따라 선택이 구분될 필요가 있다.

금 투자방식에 따른 과세방식

구 분	금 실물 (골드바 등)	KRX 금	금 ETF	
			국내 상장	해외 상장
성 격	실 물	현물(계좌)	금융상품	
매매차익 과세	비과세	비과세	• 배당소득세(15.4%) • 보유 중인 금융소득(이자·배당)과 합산하여 2천만원 초과시 종합과세	• 국내^(*)·국외주식 양도손익 통산하여 연 250만원 이상부터 과세 • 양도소득세 (22%)
부가가치세	매입 시점 10%	• 매입 시점 없음 • 인출 시점 10%	없 음	없 음

(*) 국내 상장주식(소액주주)는 비과세되므로, 여기서 국내주식은 비상장주식과 상장주식(대주주) 지분을 의미

- 요약하면, 금 투자는 중소형 빌딩이나 후술 할 미술품 대비 접근성이 높은 자산으로, 투자 관점에서는 포트폴리오 내 일정 비중을 안정적으로 유지하면서 거시 환경 변화에 따라 전략적으로 리밸런싱하는 방식으로 접근하되, 투자자의 전체 소득 구조를 고려하여 세후 수익률을 최적화할 수 있는 투자 방식을 선택할 필요가 있다.

(*) 소득세법 제17조 제1항 제5호

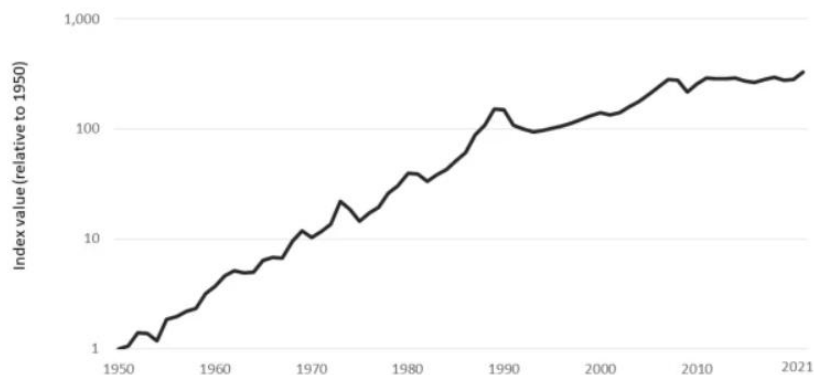


03 자산이 되는 예술: 미술품 투자의 재발견

- 미술품은 자산가의 취향을 드러내는 동시에 금융시장과의 상관관계가 낮은 실물자산이라는 점에서, 분산투자 수단으로서 점차 각광받고 있다.
- 작품을 감상하며 얻는 심리적 만족감은 다른 자산이 제공하기 어려운 가치다. 그러나 미술품의 매력은 여기서 그치지 않는다. 가치 있는 작품은 시간이 지날수록 희소성이 커지며, 경우에 따라 가격이 크게 상승하기도 한다. 실제로 메이-모세스 아트 인덱스(Mei-Moses Art Index)에 따르면, 1875년 이후 동일 작품의 반복 거래 데이터를 기반으로 한 미술시장은 1950년 이후 장기적으로 완만한 상승 추세를 이어온 것으로 나타난다.

메이-모세스 아트 인덱스(Mei-Moses Art Index)(*1)

THE SOTHEBY'S MEI MOSES ALL ART INDEX: 1950-2021



(*1) 출처: <https://www.sothebys.com/zh-hans/苏富比梅摩指数?locale=en>

- 이러한 흐름을 반영하듯 최근에는 '아트테크(Art + 재테크)' 트렌드가 확산되며 투자자산으로서 미술품의 성격이 한층 강화되고 있다. 과거에는 미술품이 일부 고액자산가의 전유물로 인식되었다면, 현재는 포트폴리오 다변화 수단으로 활용되면서 젊은 자산가층까지 관심이 확대되고, 이에 따라 투자층 저변이 넓어지며 시장의 대중화가 진행되는 양상을 보이고 있다.
- 또한 많은 투자자들이 금과 미술품을 원화 가치 하락에 대비할 수 있는 자산으로 인식한다. 다만 금은 국내 시장에서 원화 기준으로 거래되며 국제 금 가격 외에도 국내 수급과 시장 환경의 영향을 받기 때문에 환율 상승 효과가 가격에 완전히 반영되지 않을 수 있다. 반면 미술품은 글로벌 시장에서 주로 달러 기준으로 거래·평가되어 환율 변동이 자산 가치에 보다 직접적으로 반영되므로, 금과 마찬가지로 원화 약세에 대한 방어 기능을 기대할 수 있으나 상대적으로 더 직접적인 환헤지 효과를 기대할 수 있다.
- 다만 미술품 투자는 이러한 매력에도 불구하고 신중한 접근이 요구된다. 미술품은 가치 평가 기준이 객관적으로 정립되어 있지 않고, 위작 리스크와 시장 트렌드 변화에 크게 영향을 받는 자산인 만큼 투자 판단의 불확실성이 존재하기 때문이다. 특히 개별 작가와 작품별로 가치 격차가 크게 나타나기 때문에, 어떤 작품을 선택할 것인지에 대한 전문적 지식과 정보 축적이 투자에 있어 진입 장벽으로 작용한다.
- 결국 미술품 투자의 성패는 어떤 작품을 선택하느냐에 달려 있다. 작품의 본질적 가치와 작가의 시장 내 위치, 장기적인 희소성과 인정 가능성을 판단하는 안목이 중요하지만, 이는 단기간에 형성되기 어려운 영역이다. 특히 동일 작가의 작품이라 하더라도 제작 연도, 도상의 구성, 전시 이력, 프로비넌스(Provenance, 작품소유이력) 등 다양한 요소에 따라 가치가 크게 달라질 수 있어, 투자자는 단순한 가격 수준이 아니라 작품이 가진 방향성과 축적된 맥락을 기준으로 접근할 필요가 있다.
- 이러한 특성상 미술품 시장에서는 누구를 통해 접근하느냐 또한 중요한 변수로 작용한다. 국내외 경매 결과와 시장 흐름을 지속적으로 확인하며 스스로 합리적인 가격 판단 기준을 형성하는 것이 바람직하지만, 초기 단계에서 이를 구축하는 데에는 현실적인 한계가 있을 것이다. 따라서 최근에는 검증된 딜러와 전문가의 자문을 병행하는 접근이 필요하며, 반대로 막연한 권유나 사후적인 가격 상승 기대에 의존한 투자는 오히려 리스크를 확대시킬 수 있다.
- 미술품 투자와 관련해서는 투자자들이 단순한 자본이득뿐 아니라 세무적 이점 측면에서도 높은 관심을 갖게 된다. 특히 미술품(*) 투자에 있어 주목할 부분은 **양도 단계**에서의 과세 구조이다. 현행 세법상 생존해 있는 국내 원작자의 작품은 양도가액과 관계없이 과세 대상에서 제외되며, 작고한 작가나 해외 작가의 작품이라 하더라도 개별 작품의 양도가액이 6,000만 원 미만인 경우에는 과세되지 않는다. 즉 모든 미술품 거래가 과세되는 것은 아니며, 작가의 생존 여부, 국내 원작자 여부, 그리고 거래 금액에 따라 과세 여부가 구분되는 구조를 가진다.

(*) 현행 세제상 '미술품'은 통상적인 의미보다 다소 좁게 정의되는데, 세법에서는 일정한 요건을 충족하는 '서화·골동품'을 중심으로 기타소득 과세 대상에 포함하고 있으며, 보유 미술품 종류에 따라 과세여부는 면밀히 검토할 필요가 있다.

- 양도가액이 6,000만원 이상으로 과세대상이 되는 경우에도 세부담은 다른 자산에 비해 상대적으로 낮은 편이다. 실제 취득가액과 실제 필요경비를 매매가액에서 공제하여 매매차익을 계산할 수도 있고, 실제 필요경비를 입증하기 어렵거나 법정 필요경비가 더 유리한 경우에는 **법정 필요경비율**(양도가액 중 1억 원 이하 부분에는 90%, 1억 원 초과분에는 80%, 보유기간 10년 이상인 경우 1억원 초과분도 90%)을 적용해 매매차익을 계산할 수도 있다. 따라서 매매차익이 발생하더라도 과세대상이 되는 소득금액은 제한적이다. (*)
- 더군다나 **미술품 양도에서 발생하는 기타소득은 다른 소득과 합산하지 않고 별도의 세율로 과세가 종결되는 '분리과세' 방식이 적용된다.** 세율은 지방소득세를 포함해 22% 수준이지만, 앞서 언급한 필요경비율을 감안하면 실제 양도가액 대비 실효세율은 대략 4% 내외로 종합소득세 부담이 크거나 금융소득 종합과세 구간에 있는 고액자산가에게 미술품 투자는 대체 투자처로서 상당한 매력이 될 수 있다. 생존 국내 작가, 작고 해외 작가(소액/고액)별 미술품 과세 예시를 살펴보면 다음과 같다.

각 Case 별 미술품 과세 예시

구 분	Case 1	Case 2	Case 3
	생존 국내 작가	작고 해외 작가 (소액)	작고 해외 작가 (고액)
매입가(㉑)	1억원	1천만원	1억원
매도가(㉒)	5억원	5천만원	5억원
양도차익 (㉒-㉑=㉓)	4억	4천만원	4억
과세 여부	비과세	비과세 (매도가 6천만원 이하)	과세 대상
필요경비(㉔)	-	-	4억1천만원 [1억원×90%+(5억원-1억원)×80%]
과세표준 (㉓-㉔)	-	-	9천만원
세율	-	-	22% (분리과세)
최종 세금(㉕)	-	-	1,980만원
실효세율 (㉕÷㉓)	-	-	4.95%
수익률	400% [양도차익 4억원÷매입가 1억원]	400% [양도차익 4천만원÷매입가 1천만원]	380% [(양도차익 4억원-세금 1,980만원)÷매입가 1억원]

(*) 삼일회계법인 자산관리를 위한 One Point Tax '미술품 투자 시 알아두면 도움이 되는 세금 상식' (2025.08, 박주희 Partner)



- 다만 이러한 세제상 장점은 미술품 거래가 일회성 또는 비경상적 처분의 범위에 있는 경우에 주로 의미를 가진다. 미술품 거래 역시 그 거래가 계속적·반복적인 수준에 이르고 사업적 성격을 띠는 경우에는 사업소득으로 보아 종합과세 될 수 있다. 최근 행정법원(*)도 사업장 보유 여부와 관계없이 거래 규모·기간·이력 등을 종합적으로 고려하여, 다년간 다수의 고액 미술품을 매매한 경우 그 양도차익을 사업소득으로 인정한 바 있다. 이에 따라 미술품 투자를 고려하는 투자자라면, 거래가 사업으로 판단될 경우 세부담이 크게 증가할 수 있다는 점에 미리 유념할 필요가 있다.
- 이외에도 미술품은 부동산과 달리 취득세나 보유세 부담이 없어, 보유 단계의 세부담 구조가 비교적 단순하다는 특징이 있다. 한편 상속·증여 단계에서는 일반 자산과 마찬가지로 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가를 기준으로 과세되는 것이 원칙이며, 평가기간 내 거래사례가 있는 경우 해당 가액을, 그렇지 않은 경우에는 통상 복수의 전문 감정기관을 통한 평가액을 기준으로 과세가 이루어진다.
- 결국 미술품 투자는 작품 선택이나 시장 정보에 대한 이해뿐 아니라, 거래 구조와 과세 방식 전반에 대한 고려가 병행될 때 보다 안정적인 투자 성과를 기대할 수 있는 영역이다. 최근에는 미술품 시장의 정보 비대칭성을 완화하기 위해 해당분야의 어드바이저를 통해 작품을 선정하고 거래를 진행하는 경우도 점차 늘어나고 있다. 이러한 전문적인 시장 정보 활용과 함께 세무 리스크를 사전에 점검하는 접근이 병행될 때, 미술품 투자는 단순한 수집을 넘어 포트폴리오의 한 축으로서 보다 안정적이고 전략적인 투자 성과를 기대할 수 있는 자산으로 자리잡을 수 있을 것이다.

(*) 서울행정법원 2026.02.13 선고 2025구합51889 판결

맺음말

실물자산 투자의 출발점은 정보 비대칭성을 줄여 나가는 과정에 있다. 주식시장과 달리 중소형 빌딩·금·미술품과 같은 실물자산 시장에서는 정보가 완전히 공개되지 않으며, 이러한 정보 격차는 투자 성과의 중요한 원천으로 작용하기 때문이다.

이러한 정보의 불투명성은 혹자에게는 진입 장벽으로 작용할 수 있지만, 네트워크와 전문성을 갖춘 투자자에게는 초과 수익을 창출할 수 있는 기회로 작용한다. 나아가 이러한 정보와 함께 보유 구조·거래 방식·세금 구조를 어떻게 설계하느냐에 따라 실질적인 투자 성과가 결정되는 영역이라 할 수 있다. 이러한 관점에서 회계사 및 세무사, 아트 어드바이저, 부동산 전문가 등 신뢰할 수 있는 전문가와의 협업은 선택이 아니라 자연스러운 투자 과정의 일부로 자리잡고 있다.

불확실성의 시대, 당신의 부를 지킬 실물자산 포트폴리오는 지금 견고하게 구축되어 있는가?



삼일회계법인

신상우 Partner

Tel. 02-709-8088

Email sang-woo.shin@pwc.com

권오경 Director

Tel. 02-3781-9597

Email oh-kyoung.kwon@pwc.com

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: 2606W-RP-092

© 2026 Samil PwC. All rights reserved. PwC refers to the Korea group of member firms and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity.
Please see www.pwc.com/structure for further details.