

# 한국 국적자의 미국 내 부동산 구입 방법 및 유의할 점

## 뉴스타부동산 탐 에이전트 '애니 윤'

미국으로의 이주나 투자를 생각 하는 한국인들이 많다.

뉴스타부동산의 탐 에이전트인 '애니 윤' 씨에 따르면 미국은 세계에서 부동산 투자하기에 가장 좋은 시장에 속한다. 부동산 가격이 비교적 싸고, 자금조달도 비교적 간단하며 토지 소유자에 대한 법률이 명확하기 때문이다. 또 외국인에게 부동산 구입을 가능하게 하는 독특한 제도인 '외국인 담보 대출'이 가능하다.



▲ 뉴스타부동산 탐 에이전트 '애니 윤'씨

점은 외국인으로 부동산 구입 전 미국에서 경제 활동을 하면 안 된다는 것이다. 다음은 미국 내에서 택스 아이디 넘버가 필요하다. 앞으로 외국인 신분으로 세금보고를 해야 하므로 반드시 CPA를 통해 택스 아이디 넘버를 만들어야 하며, 이 넘버는 부동산 구입뿐만 아니라 본인의 신분을 증명하는데

도움이 되므로 꼭 발급받아 두어야 한다.

이렇게 두 가지, 한국 여권과 택스 아이디를 가지고 부동산 구입 시 사용할 은행계좌를 오픈해야 한다. 2022년 현재 외국인 융자일 경우 부동산 구입 가격의 30% 다운 시 이자 5.0%, 40% 다운 시 4.5~4.75% 이자율로 좋은 이자율이 적용되고 있다. 여기서 다운페이 해야 할 돈은 꼭 한국은행에서 영문 잔고증명서를 발급 받아놓고, 12개월 모기지 페이먼트를 미국 은행에 예치해 놓아야 한다. 그러므로 대략 부동산 가격의 약 50% 정도가 은행에 예치되어 있어야 안전하다 할

수 있다. 그리고 이 50%를 나눠서 미국으로 송금할 수 있으나, 가능하면 한 번에 송금하는 것이 좋다. 이러한 외국인 융자 프로그램은 미국 내 자영업자들이 택스 보고 없이 부동산 구입 시 사용하는 VOE(Verification of Employment) 프로그램보다 더 낮거나 비슷한 이자율을 보이고 있어 외국인이 내국인보다 좋은 조건에 부동산에 투자할 수 있는 좋은 기회임은 틀림없다. 그리고 여권 이름, 한국과 미국의 계좌 이름, 구입하고자 하는 부동산의 바이어 이름이 모두 일치해야 함을 명심해야 한다.

그러면 과연 외국인이 미국에서 대출을 받을 시 발생하는 비용과 외국인에게 적용되는 부동산 세금은 어떻게? 발생하는 비용에는 집 감정 비용(Appraisal Fee, 홈 인스펙션), 에스스로 비용, 융자 비용 그리고 12개월 모기지 페이먼트 예치금이 필요하다. 그리고 미국에서는 한국과 달리 부동산 구입 시 추가적인 세금을 내지 않는다. 단지 부동산을 팔 때 시세 차익에 대한 부분만 세금을 내면 된다. 이러한 차액 역시 1031 익스체인지를 통해 세금을 유예할 수 있는 방법이 있다. 그리고 미국과 한국은 이중과세 조약이 있어 미

한국 국적자가 미국에 투자 목적으로 주택이나 상가를 구입하려면 한국여권을 소지해야 한다. 미국인이 부동산 구입하는 경우 크레딧이나 인컴 가이드 라인에 맞지 않으면 융자를 받기 힘들 뿐만 아니라 은행에서 제공하는 좋은 이자율을 받기 어려울 수 있지만 외국인은 미국에서의 크레딧에 상관없이 융자를 받을 수 있어 어떻게 보면 외국인 주택 구입에 다소 유리할 수 있다. 한 가지 유의할

### 법인설립과 절세를 도와드립니다

전 대기업 CFO  
오랜 실무경험  
공인회계사  
오승윤



- Income Tax Return ■
- Corporation Set-up & Dissolution ■
- Tax Planning Service ■
- Tax Audit Representation ■
- Payroll Services ■
- Sales Tax Return ■
- 사업체 분석 ■
- Accounting System 상담 ■
- Member of C.S. ■

**714.522.1120**  
6281 Beach Blvd. #101 Buena Park, CA 90621  
(Beach + Commonwealth) / 유니티 은행 뒤

## Michael S. Oh CPA

국에 세금 보고한 내용을 한국 세무서에 신고하면 세금 감면을 받을 수 있다.

고국에 있는 친척 지인들이 미국 이주나 부동산 투자를 고민하고 있다면 이렇게 외국인에게도 열려 있는 미국의 부동산 시장을 알려주는 것도 좋겠다.

▶ 부동산 상담 및 매매 문의  
(657) 222-7331 (애니 윤)

## “깨끗한 혈관이 건강을 지켜 줍니다”

### 전문 한방클리닉<기린한방병원>의 '청혈탕'과 '성장탕'

부에나파크에 있는 <기린한방병원>은 특화된 진료과목으로 유명한 곳이다. 20년 전 성장탕을 연구 개발하여 한국과 미국에서 동시에 보급했던 '성장탕'의 원조 한의원으로 한방에서 소아청소년과를 크게 발전시키는 촉진제 역할을 했고, 또한 '청혈탕'을 개발하여 중년 이상인 사람들의 심혈관질환 예방에 크게 기여하고 있다.

#### ■ 최고의 효도 선물 '청혈탕'

<기린한방병원>은 20년 이상의 임상 경험을 통해 예방의학의 중요성을 제강하고 심장 및 혈관질환 예방을 위해 심혈을 기울여 '청혈탕'을 조제했다. '청혈탕'은 혈관을 깨끗하게 해주고 노폐물이 혈관에 축적되지 않게 도와 건강한 생활을 영위하는 데 큰 도움을 준다. 순수 생약으로만 조제된 '청혈탕'

은 혈관 정화는 물론 혈중 콜레스테롤을 낮추며 내장지방을 감소시켜 비만, 고혈압, 협심증, 고지혈증, 식곤증, 흉통, 불면, 호흡곤란 증 등에 큰 효험이 있는 명약이다.

#### ■ '성장'과 '총명'을 동시에 '성장탕'

<기린한방병원>의 성장탕은 성장판 검사와 세밀한 신체 검사를 통하여 각 개인에게 가장 알맞는 영양분을 공급함으로써 '성장'과 '총명'을 한번에 해결한다.

#### ■ 각종 통증에서 해방

'내 몸이 최고의 의사' 라는 말이 있다. 우리 몸은 자연 치유 능력을 가지고 있는 것이다. 그러나 면역력이 약해져 있거나 오장육부의 균형이 틀어져 있는 경우, 특정 원인으로 인한 통증으로 시달리는 경우에는 인체의

자연 치유를 도와줄 수 있는 요법을 시행하는 것이 좋다. <기린한방병원>은 오장육부의 균형을 잡아 신체의 전체적인 회복을 도와주는 '화침'과 '사암침' 등의 침치료를 통해 빠르고 효과적으로 통증을 완화시킨다. 치료는 빠를수록 효과적이며 치료 기간도 단축된다. <기린한방병원>에서는 오십견, 요통, 무릎통증, 두통, 불면증, 변비 또는 순환장애로 발생하는 모든 통증을 해결해 준다. <기린한방병원>에서는 홍기욱 원장과 김창호 원장이 협진해서 급·만성 통증 치료와 함께 한방소아청소년과, 한방내과, 침구과, 한방부인과를 진료한다.

#### ■ 클레버케어 환영... 각종 보험 적용

<기린한방병원>에서는 클레버케어를 비롯해서 시니어 메디케어 HMO, 커버드 캘리포



니아, 각종 PPO 등 다양한 보험 적용을 받을 수 있다. 전화 상담 및 보험 커버 문의도 환영한다.

▶ 예약 및 문의: (714) 821-9688

▶ 주소: 8600 Beach Blvd. #104 Buena Park, CA 90620

Implant  
**\$1,500**

잇몸치료  
**\$600**

Exam X-ray Cleaning  
**\$60**

Crown  
**\$700**

틀니  
**\$2,000**

각종 보험  
메디케어(PPO)  
환영

# KMC Dental Group

밝은 미소, 건강한 치아

Dr. Seong Hoon Cho  
DDS



Irvine

Tel. (949) 253-8300  
2700 Alton Parkway #225  
Irvine, CA 92606

L.A.

Tel. (323) 660-2005  
3755 W. Beverly Blvd. #200  
Los Angeles, CA 90004

Hacienda Heights

Tel. (626) 333-3000  
16388 Colima Rd. #201  
Hacienda Heights, CA 91745