

부동산 칼럼

주거용 부동산(Residential Property) 관련 세금 혜택

미국은 부동산 소유 및 투자를 장려하는 나라다. 특정 법안을 발의하여 저소득층이 집을 살 수 있도록 돕기도 하며, 미국에서 집을 사는 것이 소위 말하는 "아메리칸 드림"을 이루는 것이라 선전하기도 한다. 얼마 전 캘리포니아 정부기관 Cal HFA(Housing Finance Agency)에서 진행했던 집을 살 수 있게 도와주는 프로그램의 이름도 "California Dream For All Shared Appreciation Loan"이었다.

집 구매 및 부동산 투자를 장려하는 나라인 만큼 이에 대한 세금 혜택도 분명 존재한다. 이번 칼럼 시리즈에서는 부동산 관련 세금 혜택에 대해 나눠보고자 한다. 주거용 부동산(residential property)과 투자용 부동산(investment property)에 대한 세금 혜택을 나눠 살펴볼 것이며 어떻게 다른지에 대해서도 배워볼 것이다. 참고로 말하자면 필자는 CPA가 아닌 부동산 에이전트이다. 세금 관련 내용을 매우 구체적인 부분까지 다룰 수는 없겠지만, 기본적으로 알고 있으면 도움이 되는 선 내에서 나눠보고자 한다.

먼저 다룰 내용은 주거용 부동산에 대한 세금 혜택이다. 주거용 부동산 세금 혜택에 대해 생각하면 개인적으로는 Capital gain에 대한 세금 면제가 가장 먼저 떠오른다. Capital gain이란 자산을 구매하고 판매하는 과정에서 발생하는 금전적 이익을 뜻한다. 미국에서 벌어들이는 모든 돈은 세금을 내야 한다. 그것이 사업이든, 일을 해서 버는 돈이든 발생한 금전적 이익에 대해선 세금이 부과되며, 그것이 나라가 나라를 운영하는 방법이다. 예외는 없다. 주식만 생각해 봐도 short-term이든 long-term이든 돈을 벌면 이에 대한 세금보고를 해야 한다. 하지만 부동산은 다르다. 예외가 존재한다. 부동산 구매 및 판매 과정에서 발생한 capital gain은 개인 기준 \$250,000

혹은 부부 기준 \$500,000까지 Capital gain tax(양도소득세)가 부과되지 않는다(캘리포니아 기준). 예를 들어 살펴보자. 2008년 한 부부가 \$500,000을 주고 집을 구매했다. 7년 후 집을 판매할 때는 부동산 가격이 많이 올라 \$900,000에 집을 팔았다. 7년이란 기간 동안 부동산을 소유함으로써 발생한 금전적 이익은 \$400,000이다. 굉장히 큰 금전적 이익이 발생했음에도 불구하고 이 이익에 대해 어떠한 세금을 지불하지 않아도 되는 것이다. 이익에 대해 미국 정부가 세금을 부과하지 않는다는 것은 곰곰이 생각해 보면 굉장히 놀라운 일이다. 물론 아무 조건 없이 주어지는 혜택은 아니다. 이 혜택을 누리기 위해서는 매매되는 해당 부동산에서 적어도 지난 5년이란 기간 중 2년 이상을 거주했어야 한다. 2년을 연달아 살아야 하는 것은 아니며 2년을 채우기만 하면 된다. 이 부분이 충족되지 않는다면 양도소득세를 지불해야 한다. 이 양도소득세 관련 부분 말고도 추가 세금 혜택들도 존재한다. 예를 들어 집 주인은 모기지 이자(up to 75k), 모기지 보험료(PMI), 재산세(up to \$5,000/10,000) 등을 taxable income에서 제할 수 있다.

이번주 칼럼에서는 주거용 부동산에 대한 세금 혜택에 대해 살펴봤다. 발생한 금전적 이익(capital gain)에 대해 세금을 부과하지 않는다니, 이는 참으로 놀라운 일이 아닐 수 없다.

다음 칼럼에서는 투자용 부동산에 대한 세금 혜택에 대해 살펴보고, 주거용 부동산 세금 혜택과 어떻게 다른지 알아보도록 하겠다.

JHT Group
JHT Real Estate School
대표 진홍
문의: (714) 882-5010
info@jhtschool.com
ko.jhtschool.com



우리 동네 걷기 좋은 곳

산클라멘테 피어 (San Clemente Pier)



▲ 산클라멘테 피어 사진=타운뉴스

오렌지카운티 최남단에 자리잡고 있는 산클라멘테 비치는 파도가 거칠기로 유명해서 서핑을 즐기는 젊은이들에게 인기가 많은 곳이다.

산클라멘테 피어는 산타모니카나 오션사이드 피어보다는 작은 규모이지만 관광객들로 제법 붐비는 곳이다. 특히 주차할 곳이 마땅치 않기 때문에 피어 가까이 있는 산클라멘테 아울렛에 파킹하고 투어버스를 타고 가는 방법을 고려해도 좋다. 피어 근처에는 서퍼들을 위한 모텔과 고급 호텔, 고급 맨션이 즐비하고 식당들에는 손님들이 넘쳐난다.

바다를 향해 길게 뻗어있는 피어는 가족 산책을 즐기기에 적당하다. 산클라멘테의 매력은 뭐니 뭐니 해도 무서운 속도로 밀려오는 엄청난 파도다.

피어 입구에 있는 The Fishermans Restaurant & Bar에 앉아 피쉬 앤 칩과 새우튀김에 맥주 한 잔을 마시며 부서지는 파도를 바라보며 태평양의 기운을 느껴보자. 온갖 시름과 걱정이 다 날아가 버릴 것이다.



산클라멘테 백사장은 돌이 많아서 어린 아이들이 놀기에는 마땅치 않지만 파도에 발을 담구는 정도로 만족할 수 있다면 매력적인 여행지임에 틀림없다. 오가는 길에 산클라멘테 아울렛에 들려 쇼핑도 즐길 수 있다.

- San Clemente Pier
611 Avenida Victoria
San Clemente, CA 92672
- 아울렛 주소
101 W. Avenida Vista Hemosa
San Clemente, CA 92672

Law Offices of Joseph KW Choen

"정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다."

천관우 변호사 그룹

이민법, 상법, 부동산법 전문

DACA 연장, 드림법안 및 불체자 구제안 관련 상담중

프로디 관련 상담

고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청

범죄기록이 있으신 분들의 시민권 영주권 신청, 밀입국하신 미군 부모님, 배우자 영주권 신청

- 이민법** 영주권 (취업 1,2,3순위 이민 - NIW, 국제적기업간부급, 간호사 포함, 결혼 및 가족초청이민, 종교이민) 각종 비이민비자 (H1B, R1, E2, E1, L1, F1, O, P, TN/TD비자 등), DACA, 601A Waiver, 245i 추방유예상담, J1 Waiver, 영주권 인터뷰, 재입국허가서, 영주권 재발급, 시민권 신청 *취업 영주권 상담 / 거절된 케이스 재심 및 항소 신청 / 불체자 구제안 관련 상담 중
- 부동산법** 상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이박션)/Title에 대한 분쟁-Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토
- 상법** 계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토



천관우 변호사

서울고·연세대·법학박사
가주 변호사 협회 정회원
이민 변호사 협회 정회원
josephlaw1224@gmail.com

☎ 상담문의

LA Office **213-232-1655**
3600 Wilshire Blvd., #1227, Los Angeles, CA 90010

OC Office **714-522-5220**
6281 Beach Blvd., Suite 300, Buena Park, CA 90621