

■ 부동산 칼럼

투자용 부동산(Investment Property) 관련 세금 혜택

저번 칼럼에서는 주거용 부동산 관련 세금 혜택에 대해 살펴보았다. 이번 칼럼에서는 투자용 부동산에 대한 몇 가지 세금 혜택에 대해 살펴보려고 한다.

부동산에 투자함으로써 누릴 수 있는 혜택 중 하나는 발생하는 비용(cost)에 대한 소득세 공제(income tax deduction)이다. 주거용 부동산(residential property)의 경우 집주인은 모기지 이자(up to 750k), 모기지 보험료(PMI), 재산세(up to \$5,000/10,000) 등을 taxable income에서 제할 수 있었다. 투자용 부동산 또한 주거용 부동산에 해당되는 대부분 비용을 세금공제에 사용할 수 있는데, 추가적인 혜택이 있다면 바로 운영비(operating expenses)와 부동산의 감가상각비(depreciation amount)에 대한 세금공제이다.

투자용 부동산 운영에 들어가는 비용은 모두 세금공제에 사용할 수 있다. 운영비의 예로는 부동산 광고비, 오피스 공간을 꾸미기 위한 가구 구매비용, maintenance fee 등을 생각해 볼 수 있는데 이런 부분들을 소득세 공제에 적용하는 것이다. Operating expense에 대한 세금공제는 주거용 부동산에는 해당되지 않는 부분으로 투자용 부동산에만 해당되는 혜택이다.

예를 들어 A의 투자용 부동산에서 연간 \$25,000의 인컴이 발생한다고 하자. 부동산 관리 및 운영을 위해 \$10,000의 지출이 발생한다면, 과세 대상 소득인 \$25,000에서 지출 \$10,000을 제외한 \$15,000이 과세 대상 소득으로 잡히는 것이다.

다음으로 살펴보고 싶은 내용은 부동산 감가상각비에 대한 혜택이다. 현재 IRS는 주거용 부동산의 수명을 27.5년, 상업용 부동산의 수명을 39년으로 보고 있다. 수명이 다한다는 뜻은 부동

산의 가격이 \$0이 되는 것을 뜻하며 이는 부동산이 매년 value를 잃고 있다는 것으로 해석될 수 있다. 투자용 부동산(investment property)에서는 residential property와는 달리 바로 이 감가상각비를 소득세 공제로 사용할 수 있다.

예를 한번 살펴보자. B는 최근 \$800,000짜리 투자용 부동산을 구매했다. 일반 거주용으로 렌트를 내줄 수 있는 부동산이기 때문에 수명은 27.5년으로 봐야 하며 이는 매년 부동산이 \$29,090(\$800,000/27.5)만큼의 가치를 잃고 있다는 것이 된다. B는 이 \$29,090의 감가상각비용을 본인의 소득으로부터 제할 수 있는 것이다. 이 세금 혜택 관련해서는 조심해야 하는 부분이 있는데 바로 IRS의 Depreciation Recapture 조항이다. Depreciation Recapture이란 투자용 부동산의 감가상각 비용을 소득세 공제에 사용하고 추후에 해당 투자용 부동산 매매 과정에서 capital gain이 발생한다면, 이 부분에 대해 세금을 내야 한다는 점이다.

저번 칼럼과 이번 칼럼을 통해 간략하게나마 주거용 부동산과 투자용 부동산에 적용할 수 있는 세금 혜택에 대해 살펴보았다. 미국은 부동산 투자를 장려하는 나라인 만큼 세금 혜택도 다양하다. 기본적인 내용들만 제대로 알아 놓아도 분명 여러모로 도움이 되는 부분들이 있을 것이다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

알리소 비치(Aliso Beach) -Laguna Beach



▲ 알리소 비치, 사진-타운뉴스

라구나비치시에 위치한 알리소 비치는 라구나비치에서 PCH 남쪽 3마일 지점에 있다. 라구나 비치에서 남쪽으로 내려가다가 Aliso Way를 만나 우회전하면 좌측에 주차장이 나온다. 우리들에게 잘 알려진 유명한 비치들보다 사람들이 많지 않은 편이나 의외로 좋은 풍광이 펼쳐져 있어 입을 다물기 어렵다.

필자는 주차장에서 바다를 보고 왼쪽으로 백사장을 따라 걸었다. 철썩이는 파도를 즐기며 걷다보면 바닷물이 바위 틈 사이로 깊게 들어와 높고 큰 물보라를 일으키는 곳에 다다른다. 한동안 쳐다보다 나도 모르게 감탄사가 절로 나와 깜짝 놀랐다. 오던 길을 되돌아 나와 주차장을 지나 계속 백사장을 걷다보면 또 다른 풍광에 저절로 눈을 크게 뜨게 된다. 바닷물이 바위 사이사이를 드나들며 요란한 소리를 내는 곳에 도착할 즈음이면 오른쪽에 뿔 뿔린 동굴이 반

겨준다.

동굴을 둘러보고 오던 길로 조금 되돌아오면 왼쪽에 PCH쪽으로 올라가는 길이 나온다. 계단을 조금 걸어 올라가면 Treasure Island Park과 만난다. 그 길을 따라 가면 PCH로 연결된다. 인도가 제대로 만들어져 있지 않아 자동차와 자전거들이 썰렁 달리는 옆을 걸어야 하기 때문에 권하고 싶지 않으나 오던 길을 되돌아다시 백사장을 걸어서 주차장까지 가기 싫다면 택할 수밖에 없는 길이다. 어린이나 노약자들에게는 권하고 싶지 않은 길이다.

- Aliso Beach
- ▶ 31131 S. Pacific Coast Hwy Laguna Beach, CA 92652
- ▶ Phone: 949-923-2280
- ▶ Email: SouthCountyBeaches.Ops@OCParks.com
- ▶ Sun - Sat: 6:00 AM - 10:00 PM

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