

한국 거주 한국인이 미국 부동산 취득시 고려해야 할 사항.

1. Gift, Estate Tax.

개인, LLC 로 취득시

Gift Tax: Annual Exclusion: \$17,000 \$175,000 (NRA Spouse), No Applicable exclusion

Estate Tax: Applicable exclusion: \$60,000

미국 C Corp 으로 취득시

Gift tax 는 Exempt.

미국 회사 주식 증여 (intangible assets) 는 NRA 에게는 Exempt, IRC §2501(a)(2).

미국 상속세는 동일하게 적용 됨 ,Applicable exclusion : \$60,000

참고 : 자녀 (특수관계자) 가 미국 거주자라도 한국 증여, 상속세 대상 자산이고 한국 세금 계산시 미국 납부 상속 증여세는 공제 가능

2. Rental Income 처리 방법 (모든 경우)

ECI Election: IRC Sec 882(a)(1)

참고 : 자녀가 해당 부동산에 거주 하는 경우

자녀가 적정 임대료 (below fair rental price)를 지불하여 rental property 로 처리하면

통상 depreciation 으로 Loss 가 발생하고 나중에 매각시 축적된 Loss 로

Capital gain 을 줄일 수 있음

<https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>

3. 세금 보고 (임대 기간 중)

개인 : Form 1040 NR + Sch E + ECI Election

LLC : SMLLC , Form 1040NR + Sch E + ECI election + Form 5472.

C Corp: Form 1120 + Form 5472 if needed + ECI election.

Personal Holding Company Tax 가능성

한국에서 임대소득 신고 (개인,LLC): 외국 납부 세액 공제

배당을 받는 경우 한국에 소득 신고 : 외국 납부 세액 공제

해외 부동산 투자 운용 명세서 제출 (매년)

4, 매각시

개인, LLC: FIRPTA 원천징수 (10 or 15%) + State withholding (i.e., CA 3.33%)

Tax return (1040NR) : Tax on capital gain (0~20%), No NIIT

한국에서 양도 소득세 납부 (외국 납부 세액 공제, no 장기보유 특별공제)

미국 C Corp: NO FIRPTA 원천징수

Tax return (Form 1120) : Corporate tax on capital gain (21%)

공통 : 3 개월 이내에 해외부동산 처분(변경) 보고서

5. 응용 사례

NRA 개인 소유 Rental Property 매각시 FIRPTA 회피방법 (매각 시기 고려, 년초, 연말)

매각전 C Corp 설립 (현물 출자 방식 sec 351 : No gain or loss)

미국 C Corp 이 rental property 매각 : 미국 entity 라서 NO FIRPTA 원천징수

단 Capital gain 법인세 21% 적용, NRA 인 경우 15% or 20% 적용,

Capital gain 이 큰 경우는 큰 차이가 없음

매각 후 C Corp liquidation : Sale of stocks 으로 처리

NRA (개인) 의 sale of stock 은 Tax free to NRA (183 days rule)

참고 : 한국에서 해외 직접투자 신고 (법인 설립) 의무

해외 부동산 취득 신고 (법인이 취득)

<https://www.nts.go.kr> > comm > nttFileDownload