한국 부동산의 상속과 세금

질문

X씨는 캐나다 시민권자로 토론토에 살고 있는데 며칠 전에 한국에 계신 아버지가 위독하다는 소식을 듣고 한국을 갔다 왔습니다. 다행히 X씨가 한국에 있는 동안 아버지가 위급한 상황은 면했지만, 현재의 건강상태를 고려하면 마음의 준비를 해야겠다고 생각하고 있습니다. X씨는 향후 아버지의 사망으로 인해 발생하는 재산상속에 대한 법 내용을 알아두는 것이 좋겠다는 생각이 들었습니다. 법에서 규정하고 있는 상속에 대한 절차와 세금 내용을 정확히 알고 있는 것이 상속재산과 관련하여 가족 간에 불필요한 오해를 줄이는 방법이라고 생각하기 때문입니다.

현재 한국에는 X씨의 아버지와 어머니 그리고 X씨의 동생 한 명이 살고 있으며 재산 대부분은 아버지 명의로 되어 있습니다. X씨가 알고 있는 아버지의 재산은 주택 10억 원, 토지 7억 원, 예금 5억 원과 채무 1억 원가량입니다. X씨는 아버지가 사망한 후 이러한 재산이 남아 있는 가족에게 어떻게 배분되는지, 캐나다 시민권자인 X씨도 상속을 받을 수 있는지 또한 이와 관련된 세금은 얼마나 내야 하는지 알고 싶습니다.

검토

캐나다에 거주하는 한인 중 한국에 부모 또는 형제자매 등이 살고 있는 경우가 많습니다. 이 경우 한국에 있는 부모 등의 사망으로 한국 재산에 대한 상속 문제가 발생할 수 있는데 이에 대비하여 상속과 관련된 한국의 법 내용을 알고 있는 것이 좋습니다. 이하에서는 한국 민법상 상속 관련 법률 내용에 대하여 살펴보겠습니다.

1) 상속 관련 용어의 정의

민법상 사망한 사람을 피상속인이라고 하고 재산을 상속받을 사람을 상속인이라고 합니다. 또한, 피상속인이 사망한 날을 상속개시일이라고 합니다.

2) 상속 순위

피상속인이 유언을 남겨 재산을 물려받을 상속인을 지정한 경우에는 유언에 따라 상속인이 정해집니다. 하지만 유언이 없는 경우에는 민법에서 정한 상속순위를 적용합니다. 상속순위는 피상속인의 배우자와 자녀가 우선하여 1순위가 되고, 자녀가 없는 경우 피상속인의 부모와 배우자가 상속인이 됩니다. 만일, 피상속인의 배우자나 자녀, 부모가 모두 없을 때는 사망인의 형제자매 등이 상속을 받게 됩니다. 민법상 구체적인 상속순위는 다음과 같습니다.

우선순위	피상속인과의 관계	상속인 해당 여부
1순위	직계비속과 배우자	항상 상속인이 됨
2순위	직계존속과 배우자	직계비속이 없는 경우 상속인이 됨
3순위	형제자매	1, 2순위가 없는 경우 상속인이 됨
4순위	4촌 이내의 방계혈족	1, 2, 3순위가 없는 경우 상속인이 됨

재산을 상속받기 위해서 한국 국적을 갖고 있어야 하는 것은 아닙니다. 따라서 영주권자 또는 외국 국적의 취득으로 인해 한국 국적을 상실한 사람도 피상속인의 배우자, 자녀, 부모 등에 해당할 때에는 재산상속을 받을 수 있습니다.

3) 상속 지분

피상속인은 유언으로 공동상속인의 상속분을 정할 수 있습니다. 그러나 유언이 없을 때는 공동상속인이 협의하거나 민법의 법정 상속분에 따라 상속재산을 나눌 수 있습니다. 민법에 의하면 같은 순위의 상속인이 여러 명일 때에 각 상속인의 지분은 동일하게 상속하고, 배우자가 피상속인의 자녀나 부모와 함께 상속할 때에는 다른 상속인보다 50%를 추가하도록 하고 있습니다. 법정상속분의 사례는 다음과 같습니다.

구분	상속인	법적 상속분	비율
피상속인의 자녀와 배우자가 있는 경우	배우자와 자녀 1명	배우자 1.5 자녀 1	3/5 2/5
	배우자와 자녀 2명	배우자 1.5 자녀 1 자녀 1	3/7 2/7 2/7
자녀는 없고 배우자와 직계존속이 있는 경우	배우자와 피상속인의 부모	배우자 1.5 부 1 모 1	3/7 2/7 2/7

4) 유류분 제도

피상속인이 유언으로 상속인과 상속지분을 지정하는 경우에는 법정 상속인과 법정 상속지분은 적용되지 않습니다. 하지만 이 경우 상속인으로 지정되지 않은 법정 상속인이 받을 불이익을 고려하여 민법에서는 유언에 의한 상속에도 불구하고 각 상속인이 받을 수 있는 최소 상속분을 법으로 정하고 있는 데 이를 유류분 제도라고 합니다.

이러한 유류분 제도에 따라 피상속인의 배우자와 자녀는 법정상속분의 1/2, 피상속인의 부모와 형제자매가 상속인일 때에는 법정상속분의 1/3을 받을 수 있습니다.

5) 상속포기 및 한정승인

민법에 따르면 사망인의 모든 권리와 의무는 상속인의 의사와 관계없이 모두 상속인이 물려받게 됩니다. 이때 사망인의 부채가 상속 재산보다 많을 경우에는 상속인에게 예상하지 못한 피해가 발생할 수 있습니다. 이러한 경우에 상속인은 상속개시가 있음을

안 날로부터 3개월 이내에 가정법원에 상속을 포기하겠다는 신고를 하면 피상속인의 권리와 의무를 승계하지 않을 수 있습니다.

한편 피상속인의 재산이 부채보다 많은지 불분명할 때 상속인은 상속으로 취득하는 재산의 한도 내에서 피상속인의 부채를 상환할 것을 조건으로 상속을 승인하는 한정승인 제도를 이용할 수 있습니다. 한정승인 신청기간도 상속포기와 동일하게 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 이내입니다.

이러한 상속포기나 한정승인 제도를 이용하기 위해서는 피상속인의 재산 상황을 정확하게 파악해야 합니다. 피상속인의 재산 중 금융재산은 금융감독원의 '상속인 금융거래 종합조회서비스', 부동산은 국토교통부의 '조상 땅 찾기 서비스'를 통해 확인할 수 있습니다.

캐나다에서는 재산의 상속에 대하여 세금을 부과하지 않지만, 한국에서는 상속세를 부과하고 있습니다. 이하에서는 한국 상속세법의 주요 내용에 대해 살펴보겠습니다.

1) 상속세의 정의

상속세는 사망으로 인하여 사망인의 재산이 가족이나 친족 등에게 무상으로 이전되는 경우 재산을 취득하는 상속인에게 과세하는 세금입니다. 상속세는 피상속인의 재산 총액을 기준으로 계산되며 각 상속인은 받았거나 받을 재산을 한도로 하여 공동으로 상속세를 납부해야 합니다. 즉, 각 상속인이 상속받은 재산을 기준으로 상속세를 계산하는 것이 아니고, 피상속인의 총 상속재산에 대한 상속세를 계산하고 이를 상속받은 상속인이 상속비율대로 나누어서 납부하는 것입니다.

2) 상속세 과세대상의 범위

한국의 상속세법과 증여세법은 재산의 무상 취득에 대한 과세, 적용되는 세율, 공제제도 등 여러 가지 면에서 비슷합니다. 하지만 과세 대상 재산을 정함에 있어서는 다른 기준을 적용하는 데 증여세법은 재산을 증여받는 수증인이 거주자인지에 따라 증여세 과세 대상 범위가 정해지지만, 상속세법은 재산을 상속하는 피상속인이 거주자인지에

따라 상속세 과세 대상 범위가 결정됩니다. 구체적으로 피상속인이 한국 거주자이면 피상속인의 모든 국내외 재산에 대해 상속세가 과세되지만, 비거주자이면 국내 재산만 과세되고 해외 재산은 과세되지 않습니다.

이를 예를 들어 살펴보면 첫째, 한국에 거주하는 부모(한국 세법상 거주자)가 사망하여 한국 또는 캐나다에 있는 자녀에게 상속이 발생할 때는 부모의 한국 및 캐나다 내 모든 재산에 대해 상속세가 과세됩니다. 둘째, 캐나다에 거주하는 부모(한국 세법상 비거주자)가 사망하여 한국 또는 캐나다에 있는 자녀에게 상속이 발생할 때는 부모의 한국 내 재산에 대해서만 상속세가 과세되고 캐나다 내 재산에 대해서는 상속세가 과세되지 않습니다. 따라서 캐나다에 거주하는 부모가 사망하여 캐나다에 있는 재산을 상속하는 경우에는 캐나다에 있는 자녀는 물론, 한국에 있는 자녀가 캐나다의 상속 재산을 물려받아 한국으로 가져오더라도 상속세를 내지 않습니다. 이를 요약하면 다음과 같습니다.

구분	과세대상
피상속인이 거주자인 경우	상속개시일 현재 피상속인 소유의 국내 및 국외에 있는 모든 상속재산
피상속인이 비거주자인 경우	상속개시일 현재 피상속인 소유의 국내에 있는 모든 상속재산

3) 상속세 과세가액의 계산

상속세 과세가액은 피상속인이 소유하고 있던 상속재산을 시가에 따라 평가한 금액과 추정/간주 상속재산 및 사전 증여재산 금액을 합산하고 이에 공과금, 장례비용 및 피상속인의 채무를 차감하여 계산합니다. 추정/간주 상속재산에는 상속 개시일 전 피상속인이 처분하거나 부담한 채무로서 용도가 객관적으로 명백하지 않은 금액, 피상속인의 사망보험금, 퇴직금 등이 포함됩니다. 사전 증여재산 금액에는 상속 개시일 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액과 상속 개시일 전 5년 이내에 피상속인이 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액 등이 포함됩니다.

4) 상속세 과세표준의 계산

상속세 과세가액에서 상속공제액과 감정평가수수료를 차감하면 상속세 과세표준이 계산됩니다. 상속공제는 다음과 같은 종류가 있습니다.

첫째, 기초공제액으로 2억 원을 공제합니다.

둘째, 배우자 상속공제로 배우자가 상속받을 경우 30억 원을 한도로 실제 상속받은 금액과 법정상속분 중 적은 금액을 공제합니다. 만일, 배우자가 상속받은 금액이 없거나 상속받은 금액이 5억 원 미만이면 5억 원을 공제합니다.

셋째, 기타 인적공제로 상속인이 자녀(1인당 3천만 원), 미성년자(500만 원에 20세까지의 연수를 곱한 금액), 연로자(1인당 3천만 원), 장애자(500만 원에 75세까지의 연수를 곱한 금액)인 경우 공제합니다.

넷째, 일괄공제로 첫째의 기초공제액과 셋째의 기타 인적공제의 합계액을 항목별로 공제받는 대신에 일괄공제 5억 원을 공제할 수 있습니다. 따라서 기초 공제와 기타 인적공제를 합한 금액이 5억 원 미만이면 5억 원의 일괄공제를 받는 것이 유리합니다. 한편, 배우자가 단독으로 상속할 경우에는 일괄공제를 받을 수 없습니다.

다섯째, 금융재산 상속공제로 상속재산 중 금융재산에 대해 공제하며 2천만 원 이하는 전액, 2천만 원~1억 원까지는 2천만 원, 1억 원 초과일 때에는 20%를 공제합니다.

여섯째, 무주택자 상속인에 대한 동거주택 상속공제, 재해 손실 공제 등이 있습니다.

위와 같은 상속공제 제도를 이용하면 많은 경우 상속재산에 대한 상속세 부담을 거의 줄일 수 있습니다. 즉, 상속세법에서는 부모 중 한 명이 사망한 경우에는 최소 10억 원을 공제해 주므로 상속재산이 10억 원 이하이면 납부할 상속세가 없습니다. 또한, 부모 중 한 명만 생존하다가 사망한 경우에는 최소 5억 원을 공제해 주므로 상속재산이 5억 원 이하이면 상속세를 내지 않습니다.

한편, 위의 상속공제는 사망인인 피상속인이 한국 세법상 거주자일 때에만 적용됩니다. 만일, 피상속인이 비거주자이면 상속공제 중 기초공제 2억 원만 공제되고 다른 공제는 받을 수 없어서 상속세 부담이 높아집니다.

5) 상속세율 및 상속세의 계산

상속세 과세표준에 상속세율을 적용하면 상속세가 계산됩니다. 상속세율은 증여세율과 동일하며, 과세표준금액에 따라 10%에서 50%까지 누진 적용되어 상속재산 금액이 많을수록 세금부담도 늘어납니다. 또한, 할아버지가 아버지를 건너뛰어 손자에게 상속하는 경우 등 세대를 생략하고 이루어진 상속일 때는 계산된 상속세에 30%를 할증하여

부과합니다. 상속세 과세표준 구간별 상속세율은 다음과 같습니다.

과세표준	상속세 세율	누진 공제액
1억 원 이하	10%	–
1억 원 초과~5억 원 이하	20%	1천만 원
5억 원 초과~10억 원 이하	30%	6천만 원
10억 원 초과~30억 원 이하	40%	1억6천만 원
30억 원 초과	50%	4억6천만 원

한편, 해외재산 상속에 따라 해외에 낸 상속세가 있으면 이를 외국납부세액공제로 공제하고, 상속세를 자진해서 신고기한까지 신고 및 납부하면 자진납부세액으로 10%를 차감해 줍니다.

〈상속세 계산방법〉

항 목		내 용
+	총 상속재산	본래의 상속재산, 간주 상속재산, 상속개시 전 처분재산 등
–	비과세재산	
–	상속세과세가액 불산입재산	공익법인 등에 대한 출연재산 등
–	공과금, 장례비용, 채무 등	
+	증여재산	
=	상속세 과세가액	
–	상속공제	기초공제, 배우자공제, 금융재산상속공제 등
=	과세표준	
x	세율	누진세율(10%~50%)
=	산출세액	
+	세대생략 할증과세	30% 가산
–	세액공제 등	자진신고납부세액공제, 외국납부세액공제 등
=	납부세액	

6) 상속세의 신고 및 납부

상속인은 상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 6개월 이내에 상속세를 사망인의 주

소지 관할 세무서에 신고 및 납부하여야 합니다. 한편, 피상속인 또는 상속인 모두가 외국에 주소를 둔 때에는 신고기한이 9개월로 연장됩니다. 상속세를 신고하지 않거나 미달하게 신고하면 10%~40%의 가산세가 부과되므로 유의하여야 합니다.

공동상속의 경우 다른 상속인이 상속세를 납부하지 않을 때 다른 상속인은 각자가 받았거나 받을 재산을 한도로 연대하여 상속세를 내야 할 의무가 있습니다.

7) 상속세 계산 사례

X씨의 아버지가 사망하고 별도의 유언이나 협의 없이 민법에서 정한 규정에 따라 상속한다고 가정할 때 X씨를 포함한 공동상속인의 법정상속분은 다음과 같이 계산됩니다.

첫째, 피상속인의 총재산금액 22억 원에서 채무액 1억 원으로 차감한 21억 원이 상속재산으로 계산됩니다.

둘째, 상속재산을 공동상속인인 X씨의 어머니가 3/7, X씨와 동생이 각각 2/7씩 분배하므로 어머니 9억 원, X씨와 동생이 각각 6억 원을 상속받게 됩니다.

한편, 공동상속인이 내야 할 상속세는 다음과 같이 계산됩니다.

첫째, 총 상속재산 22억 원에서 부채 1억 원을 차감하여 상속세 과세가액 21억 원을 계산합니다.

둘째, 상속공제액 중 기초공제 2억 원, 배우자상속공제액 9억 원 및 금융재산공제 1억 원(금융재산 5억 원의 20%)을 계산하고, 기초공제액(2억 원)과 기타 인적공제액(6천만 원)을 합한 금액이 5억 원보다 작으므로 일괄공제액 5억 원을 공제받습니다. 이에 따라 총 상속공제액은 15억 원(배우자상속공제액 9억 원 + 금융재산공제액 1억 원 + 일괄공제액 5억 원)으로 이를 차감하면 상속세 과세표준이 6억 원으로 계산됩니다.

셋째, 과세표준 6억 원에 상속세율을 적용하여 1.2억 원의 상속세가 계산됩니다.

넷째, 상속받은 달의 6개월 이내에 상속세를 신고 및 납부하면 10%의 자진납부세액공제를 받을 수 있으므로 최종적으로 1.08억 원의 상속세를 납부하면 됩니다.

〈X씨의 상속세 계산사례〉

(원화단위:천원)

항 목		금 액	내 용
+	총 상속재산	2,100,000	금융재산 5억원 포함
–	비과세재산	–	
=	상속세 과세가액	2,100,000	
–	기초공제	200,000	2억원으로 지정
–	배우자상속공제	900,000	5억원 기본공제, 30억원 한도
–	금융재산공제	100,000	금융재산 5억원의 20%
–	일괄공제	300,000	기타인적공제 3억원 미만이면 기초공제 2억원과 합산하여 일괄적으로 5억원 공제
=	과세표준	600,000	
=	산출세액	120,000	
–	세액공제	12,000	6개월(비거주자 9개월)이내 신고 납부시 10% 공제
=	납부세액	108,000	

한편, X씨의 아버지가 한국 세법상 비거주자 신분에서 사망한다면(예를 들어 캐나다에 살면서 사망한 경우) 상속공제 중 기초공제 2억 원만 공제되고 다른 공제는 받을 수 없습니다. 이 경우 상속세 과세표준액은 상속세 과세가액 21억 원에서 기초공제액 2억 원을 차감하여 19억 원으로 계산되고 이에 대해 6억 원의 상속세가 계산됩니다. 상속세 납부기한까지 신고할 때에는 10%를 감면받을 수 있으므로 최종적으로 5.4억 원을 납부해야 합니다.

결론적으로 상속세 과세가액이 21억 원일 때 피상속인이 거주자이면 1.08억 원의 상속세만 내면 되지만 비거주자이면 5.4억 원의 상속세를 내야 합니다.

8) 피상속인이 비거주자일 때 상속세 절세방안

피상속인이 한국 세법상 비거주자이면 거주자와 달리 상속세 계산과정에서 여러 가지가 다르게 적용되는 데 이 중 주요한 차이점은 다음과 같습니다.

첫째, 피상속인이 거주자이면 국내/외에 소재하는 모든 재산에 대해 상속세가 과세되는 것과 달리, 비거주자이면 국내 상속재산에 대해서만 상속세가 과세됩니다. 따라서 해외에 상속재산이 많을 경우 비거주자가 사망했을 때가 거주자가 사망했을 때보다 상

속세를 적게 냅니다.

둘째, 피상속인이 거주자일 때는 기초공제, 배우자 공제, 일괄공제 등 다양한 상속공제제도를 이용하여 최소 5억 원 이상의 상속공제를 받을 수 있으나, 비거주자일 때는 기초공제 2억 원만 공제받을 수 있습니다. 따라서 동일한 상속재산에 대해 비거주자가 사망했을 때가 거주자가 사망했을 때에 비해 많은 상속세를 내야 합니다.

위와 같은 특징을 고려하면 피상속인이 될 개인이 비거주자일 경우, 예를 들어 캐나다에 살고 있을 때에는 다음과 같은 방법을 통해 상속세를 절감할 수 있습니다.

첫째, 한국에 있는 재산을 처분하여 캐나다에 가져온 후 상속하는 것이 유리합니다. 이때 한국 상속세법상 해외소재 재산은 비과세이므로 한국에서 낼 세금이 없고, 캐나다에서는 상속세가 없어 두 나라에서 상속 관련하여 낼 세금은 없습니다.

둘째, 재산 대부분이 한국에 있고 이를 캐나다로 가져올 수 없는 경우에는 한국 거주자가 된 후에 상속이 발생하도록 하는 것이 유리합니다. 이때는 피상속인이 한국 거주자이므로 다양한 상속공제를 이용해서 상속인이 납부할 상속세를 줄일 수 있습니다.

9) 상속재산의 캐나다 신고

캐나다에서는 상속세가 없으므로 상속으로 인해 재산이 늘어나는 것에 대해 세금을 내지 않습니다. 따라서 상속거래 자체를 캐나다 정부에 신고할 필요는 없습니다. 하지만 캐나다 외에 위치한 재산을 상속받은 경우에는 해외자산이 증가했으므로 세금신고와 별도로 해외자산 신고시에 이를 신고하여야 합니다.

답변

한국 민법은 상속재산에 대해 상속인의 국적에 따라 상속순위나 법정상속분을 다르게 적용하지 않습니다. 따라서 X씨의 아버지가 사망할 경우 캐나다 시민권자인 X씨는 한국에 있는 어머니, 동생과 함께 아버지의 상속재산을 물려받을 수 있습니다. 만일, 아버지가 유언을 통해 상속인과 상속금액을 정했다면 유류분을 제외한 상속재산은 유언을 따라 상속해야 하지만, 유언 없이 사망한 경우에는 어머니, 동생과 함께 상속재산을 협의해서 물려받을 수 있습니다. 협의가 이루어지지 않으면 민법에 따라 X씨의 어머니는 상속재산의 3/7, X씨와 동생은 각각 2/7를 받게 됩니다.

X씨를 포함한 공동상속인은 각자가 받았거나 받을 상속재산에 따른 비율 만큼에 대해 상속세를 내야 합니다. 상속세는 상속재산에서 부채를 차감하여 상속세 과세가액을 구하고 이에 상속공제를 차감하여 계산된 상속세 과세표준에 상속세율을 적용하여 계산합니다. 일반적으로 상속세법상 다양한 상속공제제도가 있어 피상속인의 배우자가 있는 경우에는 10억 원, 배우자가 없는 경우에는 5억 원까지의 상속재산에 대해 상속세를 내지 않습니다.

X씨 아버지의 상속재산은 10억 원을 넘으므로 내야 할 상속세가 발생합니다. 구체적으로, 상속세 과세가액 21억 원에서 상속공제액 15억 원을 차감한 6억 원의 과세표준액에 대하여 1.2억 원의 상속세를 내야 합니다. 상속세는 피상속인인 아버지의 주소지 관할 세무서에 상속받은 날의 말일로부터 6개월 이내에 신고하고 납부해야 합니다. 이 경우 상속세의 10%를 감면받을 수 있습니다.

한편, X씨의 아버지가 한국 세법상 비거주자인 상태에서 사망하였다면 상속공제액이 15억 원이 아닌 2억 원만 적용되므로 과세표준이 19억 원으로 높아집니다. 이에 따라 납부 기한 내에 신고하여 10%를 감면받더라도 5.4억 원의 상속세를 내야 합니다. 따라서 피상속인이 비거주자인 경우에는 거주자에 비해 많은 상속세를 부담해야 하므로 이에 대한 절세 방안을 사전에 검토하는 것이 좋습니다.