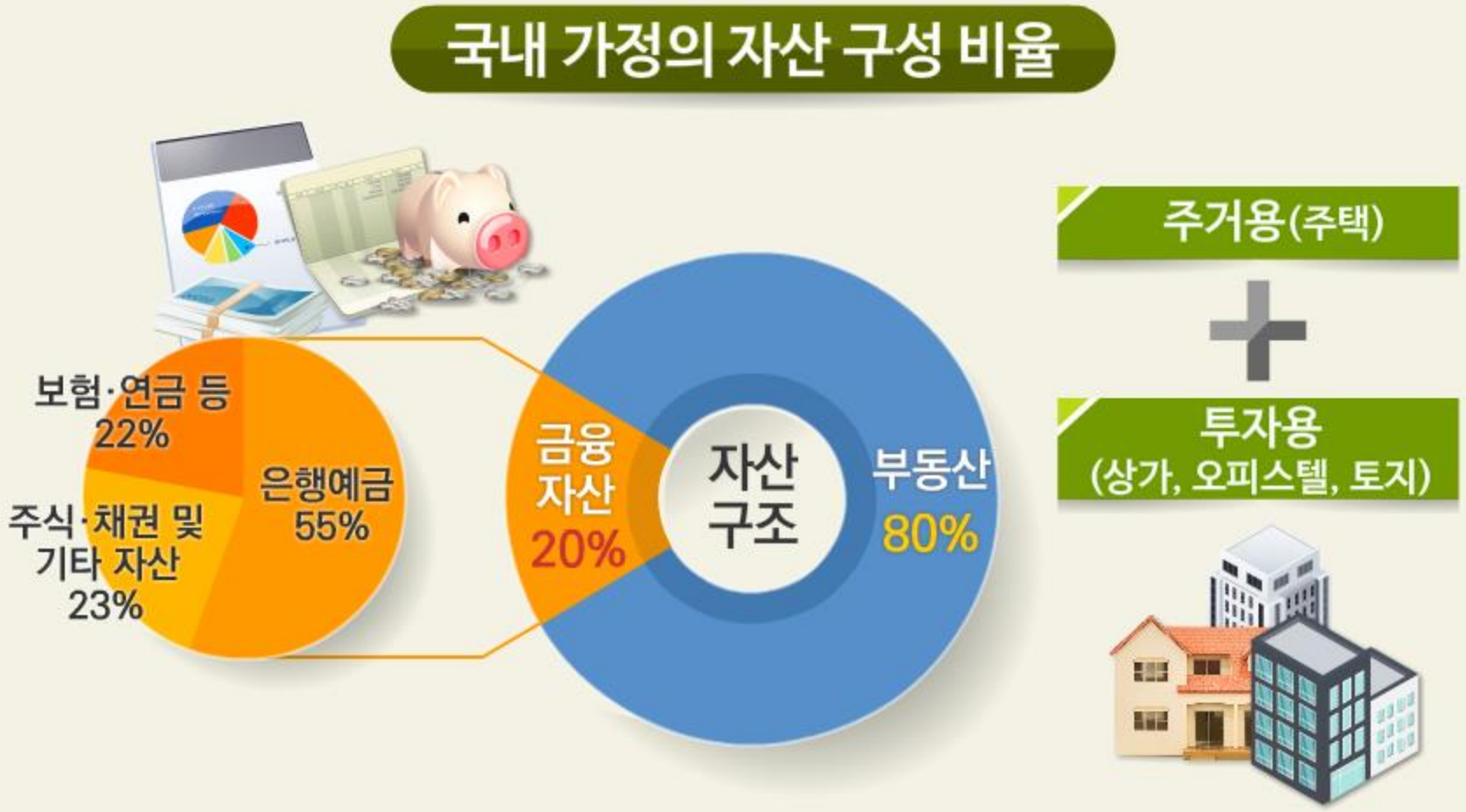
수익형 부동산,
금융자산의 특징과 과세비교

우리나라의 가계자산


국내 가정의 자산 구성 비율
보험·연금 등
22%
은행예금
55%
주식·채권 및
기타 자산
23%
금융
자산
20%
자산
구조
부동산
80%
주거용(주택)
+
투자용
(상가, 오피스텔, 토지)

전체자산 구성 시 고려사항

자산 구성 시 재무설계 포인트

- 수익성
- 환금성
- 세제

투자상품으로서의 예금의 한계

"예금, 저금리 시대에
투자 상품으로 한계가 있음"

정기예금 금리 2~3% 시대

72법칙

약 24~36년이면
원금이 2배

성립되지 않음

은행 예금, 투자 목적보다는
여유 자금 보관을 위한 선택에 불과

인플레이션 영향을 상쇄할 수 있는 투자형 상품

변액보험

펀드

간접투자 상품

No Risk, No Gain!

인플레이션 위험 방어

환금성 확보

인플레이션 영향을 상쇄할 수 있는 투자형 상품 가입을 통해 노후를 준비할 필요가 있음

금융자산과 부동산의 세제 비교

금융자산
(예금, 보험, 현금 등)

연간 금융소득 2,000만 원 이하
14% 분리과세

부동산

취득세

양도
소득세

높은 세율

금융자산과 부동산의 바람직한 보유비율

보유자산의 비중 결정 시 고려 사항

- 장기적인 가치유지 가능성

금융자산

훼손 가능성이
높지 않음

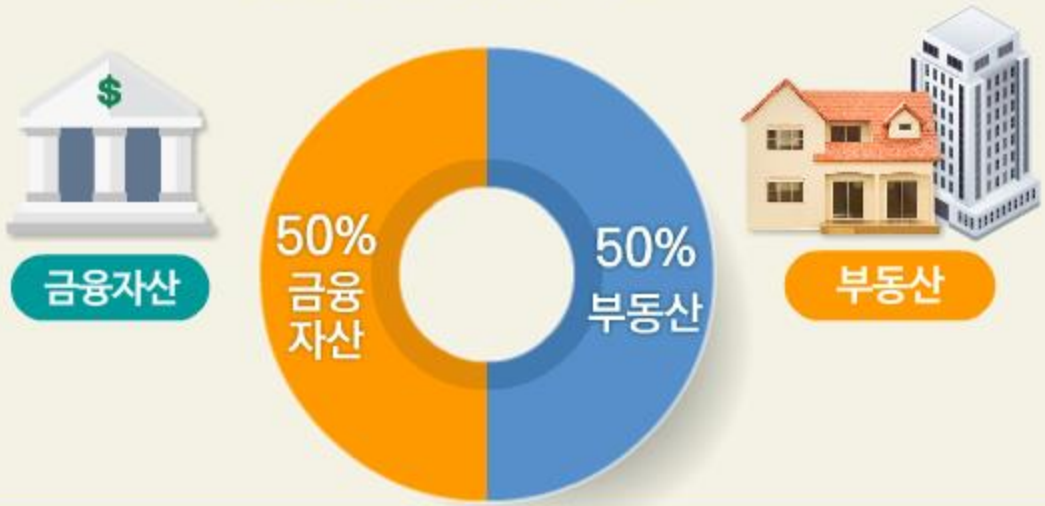
부동산

장기적인
가치유지 가능성 ↓

금융자산과 부동산의 바람직한 보유비율

보유자산의 비중 결정 시 고려 사항

- 관련 세제, 유동성 확보



점진적으로 부동산 비중 ⬇ 금융자산의 비중 ⬆

부동산 자산의 리스크

부동산 관리의 어려움

환금성 제약이 많은 투자형 부동산

- 수익형부동산 : 임대수익을 목적으로 하는 부동산
- 투자형부동산 : 시세차익을 목적으로 하는 부동산

상가건물 관리의 어려움

- 중소형 상가건물 공급과잉
- 중소자영업 경기 부진

↓

임대사업 부진 및 임대수입 감소

↓

부동산 자산가치 하락

✔ 과세강화로 보유세부담 증가 예상

가치 보존 가능성

공실 위험성

상가건물 보유 시 부담요소(가치 보존성, 공실 위험성)을 고려

바람직한 투자 방법

성향을 고려한 투자 필요성

자신의 투자성향에 맞게 투자 비중을 조정하라!

부동산과 금융자산의 과세상 차이점

금융자산의 세제

금융자산

분리과세

취득과 양도에 따른
세금 X

- 자산보유에 따른 이자와 배당소득에 대한 소득세 (원천징수 14% 세율)만 납부
- 비과세 금융자산의 경우 세금X

종합과세

연간 금융소득
2,000만 원 이상 시
종합소득세율로 세금 부과

- 종합과세 대상은 극소수
- 다른 종합소득이 없다면 종합과세 시 세부담이 적음

부동산과 금융자산의 과세상 차이점

부동산의 세제

복잡한 세금체제

취득 시	취득세 + 교육세 + 농어촌특별세 부과
보유 시	재산세 + 종합부동산세
임대 시	부동산임대사업소득세 + 부가가치세
처분 시	양도소득세

부동산과 금융자산의 과세상 차이점

부동산의 세제

보유 시 | 재산세(누진과세) + 종합부동산세

- 주택 공시가격의 60%를 곱한 금액이 과세표준
- 0.1~0.4% 세율 적용하여 계산

공시가격 6억 원 초과 → 보유 주택 공시가격 합산금액 – 6억 원

임대 시 | 기타 종합소득세 + 부동산임대사업소득세

↓

매년 5월 부과

부동산과 금융자산의 과세상 차이점

부동산의 세제

처분 시 | **양도소득세**

- 양도차익에 대한 양도소득세 발생
- 최하 6%~최고 38% 세율
  (과세표준 1억 5,000만 원 이상 시 초과분에 대해 38% 부과)
- 단기양도 → 단일세율 적용

보유기간 1년 미만	• 50% • 주택(입주권, 분양권 제외): 40%
보유기간 1년 이상~2년 미만	• 40% • 주택(입주권, 분양권 제외): 6~38%

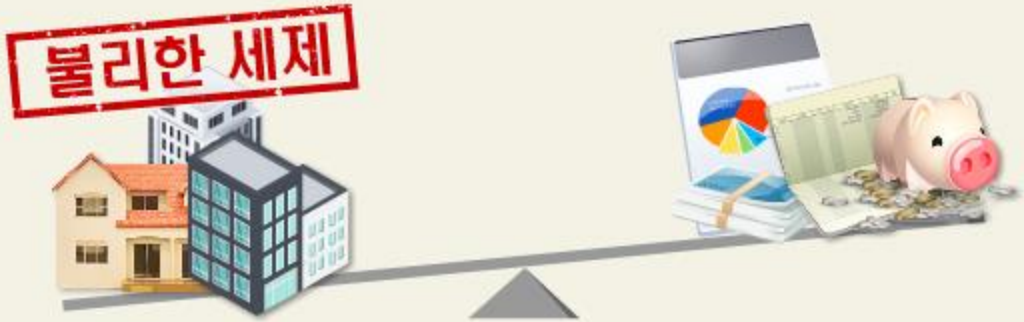
양도소득세 절세를 위해 2년 이상 보유하는 것이 바람직

부동산과 금융자산의 과세상 차이점

보유자산의 효과적인 구성 방법

부동산

금융자산



자산가치를 보전하고 실질적 재테크 효과가
더 크게 나타날 자산을 선택하라!

은퇴설계를 위한
수익형 부동산활용법

수익형 부동산 선택 시 유의사항

입지	임대 수익률	세후 수익률	은퇴 전후 월세비중	규모에 따른 투자방식

입지

지속적인 수익

지속적인 수익이 날 수 있게
신중하게 입지 선정을 하라!

수익형 부동산 선택 시 유의사항

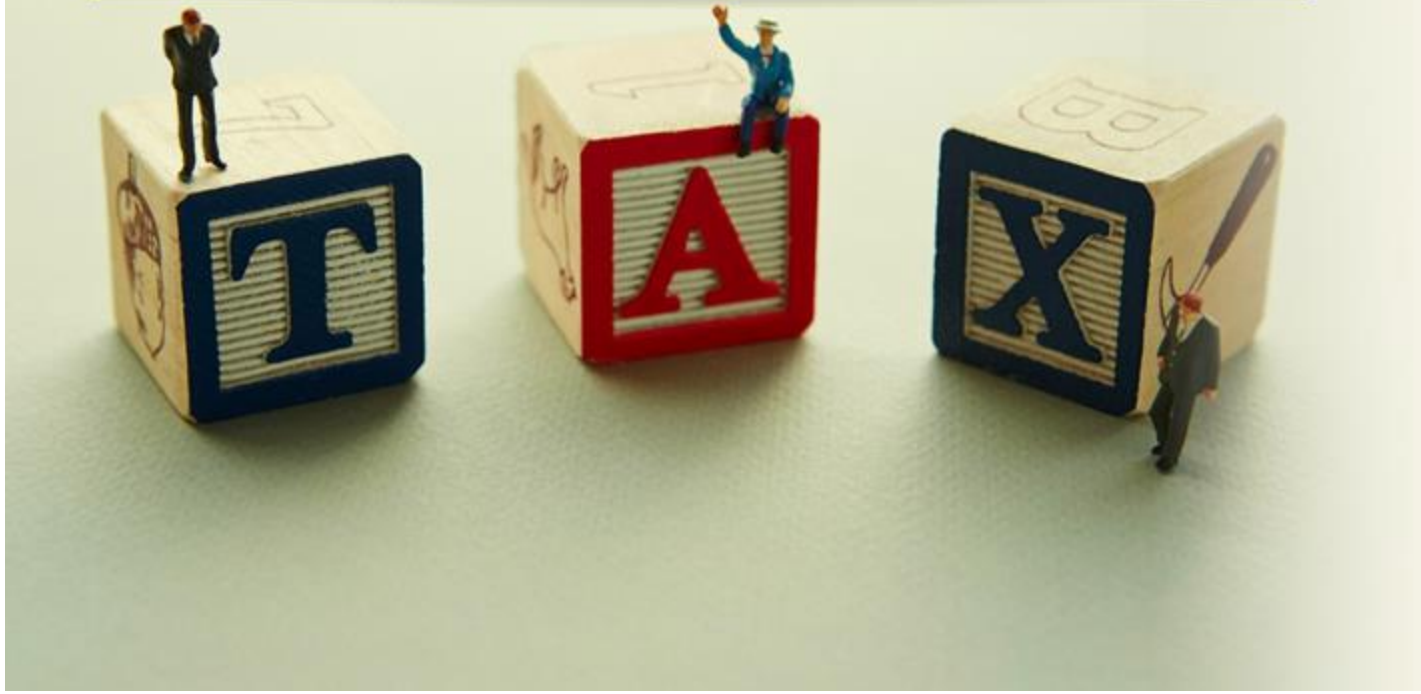
입지	임대 수익률	세후 수익률	은퇴 전후 월세비중	규모에 따른 투자방식

"임대수익의 비율이 4~5% 나와야 수익성 있는 부동산"

투자금액 대비 임대수익 비율이 4~5%가 되는 부동산을 선택하라!

수익형 부동산 선택 시 유의사항

입지	임대 수익률	세후 수익률	은퇴 전후 월세비중	규모에 따른 투자방식



수익형 부동산 선택 시 유의사항

입지	임대 수익률	세후 수익률	은퇴 전후 월세비중	규모에 따른 투자방식

임대소득

- ✔ 종합소득에 합산되어 과세
- ✔ 누진과세가 되어 소득이 있는 동안 부담이 커짐
- ✔ 세후 수익률은 대략 1% 차감한 값 (임대여건, 공실가능성, 유지 보수비 고려)

세후 수익률을 고려해 수익형 부동산을 선택하라!

수익형 부동산 선택 시 유의사항

입지	임대 수익률	세후 수익률	은퇴 전후 월세비중	규모에 따른 투자방식

은퇴 전

- 임대소득의 종합 소득 합산과세
- 보증금 비율 ↑

은퇴 후

- 보증금 ↓ 월세 비중 ↑

은퇴 전후에 보증금, 월세 비중을 조절하라!

수익형 부동산 선택 시 유의사항

입지	임대 수익률	세후 수익률	은퇴 전후 월세비중	규모에 따른 투자방식

"입지가 좋은 부동산 취득을 위해
지분투자형식을 활용해
공동으로 건물 취득"

큰 규모의 부동산은 **지분투자형식**을 활용하라!

임대소득세 계산방식

기장 과세

수입을 얻기 위해 쓰인 경비를 일일이 증빙 받아 비용으로 공제하여 소득을 계산하는 것

- 임대 사업자는 일반 사업자와 다르게 수입을 얻기 위해 들인 경비가 없어 적용하기 힘듦

추계 과세

영업자나 사업자의 거래사실을 개별적, 구체적으로 확실하게 포착할 수 없는 경우에 이루어 지는 것

수익형 부동산의 임대소득세

임대소득세 계산방식

추계과세의 종류

일정규모 미만인가?

예

단순경비율로 추계과세

- 연간 임대수입 2,400만 원 미만 시

소득금액	신고수입금액 – (수입금액 X 단순경비율)

7,000만 원 – (7,000만 원 X 90%)
= 700만 원(수입금액의 10%)

아니요

기준경비율로 추계과세

- 연간 임대수입 2,400만 원 초과 시

소득금액	신고수입금액 – 주요경비 (매입원가 + 임차료 + 인건비) – (수입금액 X 기준경비율)

2억 원 – 주요경비(1억 5,000만 원)
– (2억 원 X 10%) = 3,000만 원

실제증빙

수익형 부동산의 임대소득세

업종	장부 없는 사업자 (단순, 기준경비율)	기장한 사업자 (복식장부)
	기준금액	일정기준금액 (직전과세기간 수입금액)
보건·의료업, 부동산임대업, 사업서비스업, 교육서비스업	2,400만 원	7,500만 원
제조업, 건설업, 음식숙박업, 통신업, 운수업, 금융, 보험업	3,600만 원	1억 5,000만 원
도·소매업, 광업, 축산업, 농업, 어업	6,000만 원	3억 원

복식부기 대상자

복식부기대상자가 장부를 기장하지 않으면 가산세 부과

부동산임대업의 단순경비율과 기준경비율

기준금액	단순경비율	기준경비율
사업용건물	38.4%	21.1%
주거용건물	42.6%	19%
고가주택	34.1%	16.1%

소득금액	2,000만 원 – (2,000만 원 X 40%) = 1,200만 원

경비

소득여부에 따른 임대소득세 절세 방법

임대소득 ↑

세금 ↑

소득이 없는 경우 (은퇴자)

큰 부담 없음

소득이 있는 경우 (현직자)

세금 부담이 커짐

소득여부에 따른 임대소득세 절세 방법

소득이 있는 경우 (현직자)

세금 부담이 커짐

Solution

- 부부 공동명의
- 소득 분리
- 누진과세 회피 가능

소득이 없는 배우자의 소유권 비율을 높이면
소득세 절세 가능
But, 명의분산 시 발생되는 지출내역 파악 후 실행

은퇴설계를 위한 수익형 부동산의 활용

인플레이션과 수익형 부동산

금융자산 → "인플레이션 위험"

100%

부동산 → "인플레이션 위험 X"

은퇴설계용으로 적합한 부동산은?

- 주거용 부동산 부적합
- 임대수익형 부동산 적합

임대수익형 부동산의 장·단점

장점

- 임대료에 화폐가치하락(물가 상승분) 반영 가능
- 시세차익 발생
- 상속 시 유리
  - → 실제 시세보다 가치 평가를 낮게 책정해서 절세 가능
  - → 채무공제 활용 시 절세 가능

단점

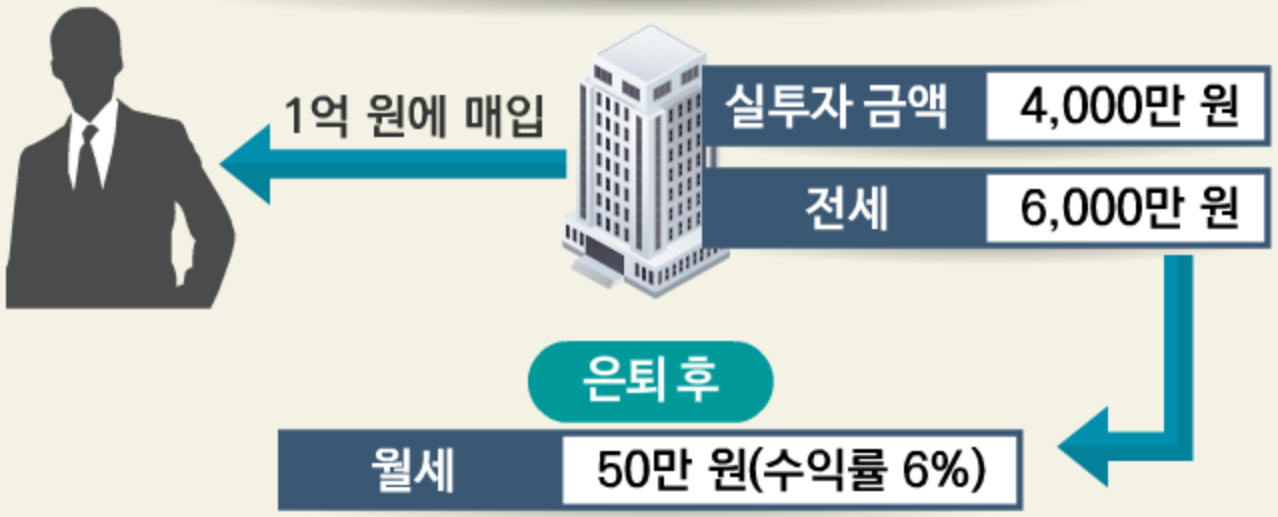
- 복잡한 세금 체제로 부과되는 세금이 많음 (종합소득세 과세)
- 고려사항이 많음

수익형 부동산으로서의 오피스텔 장점

- ✔ 임대수요가 많고 전세를 포함하여 매입 시 소액으로 투자 가능
- ✔ 안정적인 노후자금원 마련
- ✔ 1세대 2주택에 해당하지 않음

은퇴설계를 위한 수익형 부동산의 활용

수익형 부동산을 활용한 은퇴설계



"근로소득세와 합산 시 누진과세 적용되므로 소득이 없는 은퇴 후 월세 전환"

은퇴 후 연금자산 확보를 위한 수익형 부동산 투자 고려

수익형 부동산을 활용한 은퇴설계

소형주택

- 월세 비중이 높음
- 1채 이상 매입하여 임대사업자 등록

세제 혜택 발생
(종합부동산세, 재산세 감면)

상가, 임대수익 건물

- 높은 투자비용
- 지분투자형식으로 공동 구매

부동산 은퇴설계 시 고려사항

세금문제 고려하라!

→ 투자금액 대비 세전 수익률 5~6% 이상 발생해야 사업성(경제성) 유지

자신의 투자 성향을 감안하여 결정하라!

입지, 임대여건, 공실 가능성, 부동산 관리와 유지·보수비 등을 고려하라!

임대보증금으로 월세수입을 최소화한 후 은퇴 후 월세 전환으로 세금부담을 줄여라!