

재경부, 외환거래규제 완화 방안 발표

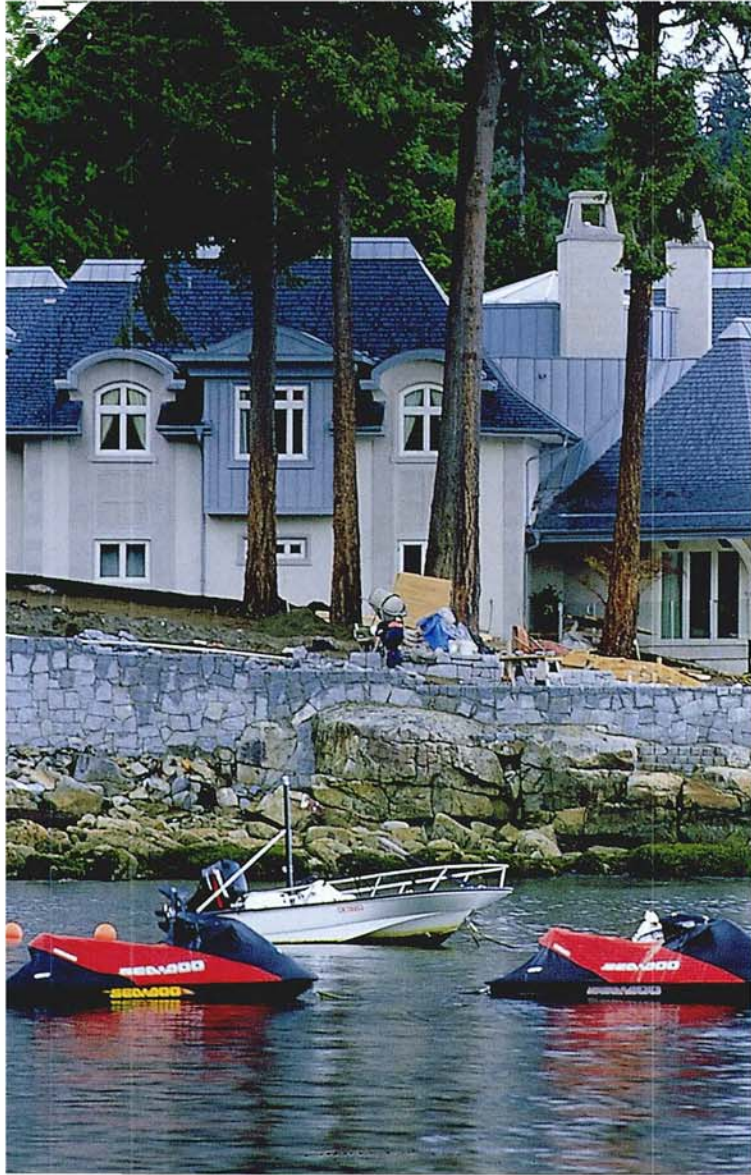
해외 주택 자유롭게 사고파는 시대 도래한다

그동안 정부는 국내 부동산 시장을 옥죄는 정책을 펼칠 뿐만 아니라 해외 주택 거래에 대해서도 부정적인 태도를 보여왔다. 그런 정부에서 해외 부동산을 취득하라고 빗장을 조심스레 열어주었다. 지난 3월 초부터 시행된 '외환거래규제 완화 방안'에 대한 내용과 관련 업계, 실수요자들의 반응을 살펴보자. 에디터 김소진

외국의 부동산을 취득하는 길이 보다 쉬워졌다. 지난 3월 1일 '외환거래규제 완화 방안'이 마련돼 2일부터 시행에 들어가면서 해외 2년 이상 거주 목적을 밝힐 수 있다면 아무리 비싼 해외 주택도 어렵지 않게 구입할 수 있게 됐다. 또 해외에서 취득한 주택은 귀국일로부터 3년 내에 다시 팔아야 한다는 규제 조치도 사실상 이번엔 폐지되었다.

더불어 투자 목적의 해외 부동산 취득도 내년 이후에는 단계적으로 풀릴 예정이어서, 집값이 충분히 오를 때까지 기다린 후 원하는 시기에 되팔 수 있게 되었다. 결국 해외에서 취득한 주택을 상속이나 투자 목적으로 전환해 더 많은 수익을 얻을 수 있게 된 것이다. 권태균 재경부 국제금융국장은 "주거용 해외 부동산의 취득 제한을 이번엔 모두 풀었다고 볼 수 있다. 거주가 아닌 투자 목적의 해외 부동산 취득은 내년 이후 단계적으로 허용하는 방안을 검토하고 있다"고 말했다.

한편 해외 부동산 취득시 국세청에 반드시 통보해야 하는 기준도 크게 완화됐다. 종전에는 20만 달러를 웃도는 해외 부동산을 취득하면 국세청에 통보해야 했지만 3월부터는 이 기준이 30만 달러로 상향 조정됐다.



거주자의 해외 예금 규모를 국세청에 통보해야 하는 기준 금액도 연간 1만 달러에서 5만 달러로 축소됐다. 해외 콘도나 골프장 회원권 취득에 따른 국세청 기준 금액도 5만 달러에서 10만 달러로 높아져 고가 회원권 취득에 대한 부담이 줄어들었다.

‘귀국 후 3년 이내 의무 매각’ 조항 폐지 ‘환영’

참여정부가 지난 3년 동안 국내 부동산 시장에 시퍼런 규제의 칼날을 들이대던 것과 달리 이번에 해외 부동산 거래에 대한 규제를 대폭 완화한 이유는 무엇일까? 그것도 지난해 7월 이후 몇 달 만에 또다시 외환 거래에 대한 빗장을 열어준 배경에 대해 궁금하지 않을 수 없다.

일각에서는 국내에 넘쳐나는 달러가 해외로 쉽게 나갈 수 있도록 길을 터줘 원화 가격 상승에 따른 압박을 줄여보겠다는 의도가 클 것이라고 보고 있다. 또한 풍부한 시중 유동자금을 해외로 흘러가게 해서 국내 부동산 등 자산 시장에 가격 거품이 생겨날 가능성을 미리 차단하는 부수적인 효과도 있다는 것.

재경부는 궁극적으로 외환거래의 규제 완화를 통해 일본과 같은 외환 시장 안정화를 기대하고 있다. 현재 일본은 지난 2004년 4월 이후 정부가 외환 시장에 개입하지 않았는데도 엔화 가격이 안정세를 보이고 있다.

이번 조치 중에서 가장 눈여겨볼 부분은 ‘귀국 후 3년 이내 의무 매각’ 조항의 폐지다. 종전에는 귀국 후 해외에 취득한 부동산을 3년 안에 반드시 팔아야 하기 때문에 제값을 받지 못하더라도 매각해야 하는 상황이 벌어졌지만 앞으로는 그럴 필요가 없다. 결국 집값이 상승해 투자 수익이 날 때까지 기다렸다가 되팔 수 있게 된 것이다. 이와 같은 조항은 지난해 7월 이후 취득한 사람들부터 소급 적용된다.

게다가 정부가 실수요 목적의 거주용 주택의 취득에 대해서만 완전히 자유화한다고 했지만 이번 조치로 사실상 일부 투자 목적의 해외 주택 취득도 가능해졌다. 특히 올해부터 관광 비자를 받은 사람들도 해외 부동산을 살 수 있도록 완화한 상태이기 때문에 2년 거주 요건만 충족한다면 사실상 투자용으로 부동산을 보유할 수 있다.

유학, 이민 목적의 주택 구입에 국한돼 아직은 ‘미흡’ 실수요자들과 관련 업계는 해외 부동산 취득에 대한 규제가 생각보다 빠른 속도로 풀리고 있는 점에 대해 대체로 환영하는 분위기다.



그러나 이번 규제 완화가 대부분 자녀 유학이나 이민을 목적으로 한 '주거용' 부동산에 한정돼 있고 투자 목적의 부동산 취득에 대해서는 여전히 규제 대상에 포함돼 아직은 미흡하다는 반응이다. 또 해외 부동산 취득시 필요한 자금을 보낼 때 여전히 절차가 까다로워 상당수의 수요자들이 적법한 절차를 기피하고 있는 게 현실이라고 업계 관계자는 설명한다.

자녀들의 유학을 위해 2년 정도 외국에 거주하는 기러기 아빠나 엄마에게는 이번 조치가 유용할 수 있다. 그러나 2년 동안 거주했다는 증빙 자료가 없거나 상업시설 등에 직접 투자하려는 사람들에게는 여전히 규제의 벽이 높은 상황이다.

해외로 자금을 송금할 때도 20여 종의 각종 서류를 제출해야 하므로 국세청에 통보하기보다 유한 회사에 출자한 뒤 회사가 주택을 취득하는 형식으로 투자하고 있는 게 현실이다.

해외 부동산 투자 건설업계의 한 관계자는 "정부가 아무리 규제하려고 해도 해외 부동산 취득에 따른 메리트가 큰 만큼 편법을 쓰더라도 외국에 부동산을 사두려는 사람들이 늘어날 것이다. 국내에는 부동산을 보유하거나 거래할 때 과도한 세금을 부과하고 있어 투자자들이 해외 부동산으로 눈을 돌리는 것은 어찌면 당연하다"고 전한다.

또한 미국 등 세계 여러 나라의 부동산 가치가 상승하고 주택 가격이 급등하는 등 투자 수익이 높아진 점도 국내 투자자들이 해외 부동산 시장에 눈독을 들이는 이유 중 하나다. 작년 미국 캘리포니아의 피닉스는 연간 50%의 주택 가격 상승률을 기록했으며, 하와이의 집값도 연간 30~40%가량 오르는 등 미국 전역의 주택 가격이 가파른 상승 곡선을 그렸다. 미국 외에도 중국, 영국 등 다른 여러 나라들도 부동산 투자 붐으로 주택 가격이 고공행진을 해 세계 부동산 투자자들의 이목을 집중시켰다.

한편 해외 부동산 관련 업체들은 투자자들을 모집해 베트남이나 중국 등 현지 부동산 투자처를 직접 시찰하거나 시중 은행의 PB센터 고객들을 대상으로 해외 부동산 투자 설명회를 갖는 등 발 빠른 움직임을 보이고 있다.

실제로 미국의 부동산 중개 체인업체 '뉴스타 부동산'은 이주 공사나 시중 은행의 PB센터와 손잡고 해외 부동산 투자 설명회를 갖는 등



다각도로 사업을 확장하고 있다. 그 외에 베트남의 호치민, 하노이에 신도시 규모의 아파트를 건설하고 있는 업체도 펀드 형식의 기관 투자자 모집에 한창 열을 올리고 있다.

실제로 중국 상하이에 아파트 투자를 한 김 모씨는 “2년 전 국세청에 신고하지 않고 편법으로 현지에 아파트를 샀는데, 지금은 집값이 두 배가량 뛰었다. 많은 사람들이 해외 부동산 투자에 관심이 높은 만큼 음성적인 거래로 인해 피해자가 생기게 하지 말고, 규제를 풀어서 투명한 거래 시스템으로 이를 활성화시켜야 한다. 그러면 국내 부동산 가격 안정에도 큰 도움이 될 것”이라고 밝혔다.

결국 해외 부동산 취득의 자유화 시대는 머지않아 곧 다가올 것 같다. 하지만 이에 대한 규제를 풀기 전에 미국, 중국 등 외국의 부동산 시장에 대한 정확한 지식과 정보를 가지고 있어야 낭패를 보지 않을 것이라고 전문가들은 입을 모은다. 가까운 미래에는 시드니의 오페라 하우스와 하버 브리지를 바라보는 고급 주상복합 아파트와 호화 저택을 국내 부동산 중개업소를 통해 자유롭게 살 수 있는 날이 올 것 같은 기분 좋은 예감이 든다. ☺

