

본 가이드는 독립적인 제3자 회사에 의해 작성되었습니다.

2021년 10월

대한민국 - 숙박서비스에 대한 세무 고려사항

본 가이드에서는 귀하가 대한민국에서 숙박서비스를 제공하는 경우 적용될 수 있는 납세의무를 안내해드립니다.

세금은 까다로운 주제입니다. 그렇기에, 납세 의무에 대한 최신 정보를 상시적으로 파악하여 관련 의무를 준수할 수 있도록 하는 것이 중요합니다. 적시에 세금 신고서를 작성하고, 제출하고, 세금을 납부할 책임은 귀하에게 있습니다.

귀하가 한국에서 숙박서비스를 제공하는 개인이라면, 아래의 세금 종류에 대해 이해하고 귀하에게 적용되는 세금을 납부하여야 합니다.

- [종합소득세](#)
- [부가가치세](#)

본 가이드는 오로지 개인사업자만을 위하여 작성되었으며, 법인에 의한 부동산 관리를 다루지 않습니다.

본 가이드에 포함된 정보는 귀하가 필요할 경우 적절한 자문을 구할 수 있도록 참고하는 용도로, 포괄적 자문이나 법률/세무 자문을 제공하지는 않습니다. 귀하에게 적용되는 구체적인 납세 의무에 관해서는 대한민국의 세법 및 유권해석 등 공식적인 가이드라인을 확인하시고, 필요시 자격을 갖춘 전문가로부터 별도의 자문을 구하시기 바랍니다.

당사는 본 정보를 실시간으로 업데이트하지 않으므로, 관련 법령 및 절차의 변경 여부는 직접 상시적으로 확인하시기 바랍니다.

종합소득세

대한민국에서 소득을 얻는 경우, 대개 해당 소득에 대해 [국세청](#)에 세금을 납부하여야 합니다. 아래에서 한국에서 숙박서비스를 통해 얻은 소득에 대해 부과될 수 있는 세금의 간략한 개요와 함께 해당 세금을 국세청에 납부하는 방법 및 보다 자세한 정보를 어디에서 찾을 수 있는지 확인하실 수 있습니다.

대한민국의 종합소득세는 전세계 소득(거주자의 경우) 또는 국내원천소득(비거주자의 경우)에 대해 부과되며, 숙박서비스에서 발생하는 소득은 일반적으로 과세 대상입니다.

귀하에게 적용되는 종합소득세율은 [국세청 공식 홈페이지](#)에서 확인하실 수 있습니다.

대한민국의 과세연도는 1월 1일부터 12월 31일까지이며, 종합소득세 신고기한은 일반적으로 해당 과세연도 다음 해의 5월 31일까지입니다. 종합소득세 신고서는 국세청에 서면¹ 또는

¹ 서면 신고서를 제출할 관할 세무서는 [국세청 공식 홈페이지](#)에서 귀하의 등록 주소를 입력하여 확인하실 수 있습니다.

전자신고를 통해 제출하실 수 있습니다. 지방소득세는 관할 지방자치단체에 신고해야 하며, 신고기한은 종합소득세 신고기한과 동일합니다.

종합소득세 신고와 관련하여 추가적으로 궁금한 사항이 있으신 경우, 귀하의 세금 신고를 보조할 세무 전문가에게 자문을 구하는 것을 고려해 보시기 바랍니다.

숙박서비스 소득에 적용되는 대한민국 법규

한국 세법상 숙박서비스를 제공하는 개인이 얻는 소득은 통상 사업소득으로 취급됩니다. 숙박공유업은 일반적으로 주거용 부동산을 상업용 숙박서비스(예: 여행객 숙소)를 위해 제공하는 것을 의미합니다.

숙박서비스 소득에서 공제할 수 있는 일반적인 비용 및 경비

숙박서비스를 제공하는 과정에서 직접 발생한 비용 또는 경비를 소득에서 공제할 수 있습니다. 이는 일반적으로 다음의 사항들을 포함하나 이에 한정되지 않습니다.

- 사업용 자산에 대한 수선유지비
- 관리유지비
- 사업용 자산에 대한 보험료
- 사업용 자산의 감가상각비
- 재산세
- 기타 숙박서비스와 직접적으로 관련된 비용 (에어비앤비 서비스 수수료 등).

종합소득세제 선택

원칙적으로 앞서 설명드린 바와 같이 개인 사업자는 종합소득과세표준 산정을 위해 숙박서비스 소득에서 비용 및 경비를 공제할 수 있고 이와 관련하여 장부기장의무를 부담합니다. 장부기장의무를 준수하지 않을 경우, 국세청은 세법상 필요경비율(예: 전체 숙박서비스 소득의 일정 비율)을 적용하여 과세소득을 재산정할 수 있습니다. 다만, 직전연도의 소득금액이 4,800만원 이하인 개인의 경우 예외적으로 장부기장의무를 부담하지 않습니다.

또한 연간 숙박서비스 소득이 500만원 이하일 경우 해당 소득은 사업소득이 아닌 기타소득으로 분류될 수 있습니다. 기타소득의 경우, 한국 세법에 따라 소득의 60%에 상당하는 금액을 필요경비로 공제받을 수 있습니다. 위의 사항과 관련하여 귀하에게 보다 더 유리한 세무신고 방식을 선택하는 문제에 관해서는 세무 전문가와 상의해보시기 바랍니다.

비거주자에 대한 한국 종합소득세 납세 의무.

귀하가 비거주자이며 국내원천 숙박서비스 소득이 있는 경우, 관련 조세조약에 달리 규정되지 않는 한, 대한민국 종합소득세 부과 대상이며 국세청에 세무신고를 하여야 합니다.

매년 세무신고를 통해 해당 숙박서비스 소득 및 기납부된 원천징수세액을 신고해야 합니다.

숙박서비스 소득과 상계할 비용이 있는 경우, 해당 연도에 발생한 비용을 공제할 수 있습니다.

대한민국 거주자의 국외 숙박서비스 소득에 대한 소득세 납세의무

귀하가 세법상 대한민국 거주자일 경우, 대한민국에서 세금을 신고할 때 전세계 소득을 신고하여야 합니다. 만약 숙박서비스 소득에 대해서 다른 나라(예를 들어, 해당 숙소가 소재하는 국가에서)에서도 세금을 납부하는 경우, 한국과 해당 국가 간의 이중과세방지협약(조세조약)에 따른 요건이 충족되는 경우 한국 또는 해당 국가에서 세금을 감면받을 가능성이 있을 수 있습니다. 이를 통해 동일 소득에 대한 이중 과세를 방지할 수 있습니다.

납부하여야 할 일반 재산세

주택 보유자는 정부가 부동산 공시가격을 기준으로 부과하는 재산세와 종합부동산세 납세의무를 부담할 수 있습니다. 개인이 보유한 주택 수, 해당 주택의 공시가격에 따라 세액은 다르게 계산될 수 있습니다.

세액 계산 예시		
방 세 개를 가진 주택을 소유한 김 씨의 경우: 김 씨는 주택 전체를 단기로 대여하는 숙박서비스를 제공합니다.		
2021년의 총 숙박서비스 수입금액은 3,000만원임.		
김 씨는 해당 주택과 관련하여 주택보험으로 500만원, 재산세 300만원, 전기·가스요금 100만원의 비용을 지출하였음.		
		단위: 백만원
숙박서비스 수입금액		30
(-) 숙박서비스 소득 관련 필요경비		
	주택보험	(5)
	재산세	(3)
	전기·가스요금	(1)
사업소득 ²		21
세액공제		(3)
종합소득과세표준		18

²이 예시에서 김 씨는 숙박서비스 소득외에 다른 소득은 없는 것으로 가정하였으므로 종합소득과세표준은 숙박서비스 소득으로만 구성됩니다.

--	--	--

부가가치세

부가가치세란 사업활동으로 재화나 용역을 공급하는 경우에 부과되는 세금입니다. 국내에서 공급되는 대부분의 재화 및 용역은 부가가치세 과세 대상이며, 판매금액의 10%가 부가가치세로 부과됩니다.

게스트에게 직접 숙소를 제공하는 것은 에어비앤비가 아닌 호스트인 귀하이므로, 게스트에게 청구하는 숙박비에 부가가치세를 가산하여야 하는지 여부는 귀하가 판단하셔야 합니다. 귀하는 게스트에게 숙소를 제공하는 자로서 부가가치세 납부의무를 숙지하여야 합니다.

한국에서 숙소를 제공하는 경우, 게스트에게 청구하는 숙박요금에 부가가치세를 포함시키고, 해당 부가가치세를 국세청에 납부하여야 할 수 있습니다. 이는 귀하가 대한민국 거주자가 아니더라도 적용됩니다. 한국에서의 부가가치세 납부의무에 대해 의문이 있을 경우, 세무 전문가와 논의해 보시길 바랍니다.

부가가치세 사업자등록을 해야 하나요? 한국에서 숙박서비스를 제공할 경우 게스트에게 부가세를 청구하여 받아야 하나요?

사업활동의 일환으로 한국 내 게스트에게 숙소를 제공하는 경우, 게스트에게 청구하는 숙박 요금에 부가가치세를 포함시키고, 해당 부가가치세를 국세청에 납부하여야 할 수 있습니다.

게스트에게 “지속·반복적으로” 숙박서비스를 제공하는 경우 한국에서 부가가치세 사업자등록을 할 의무가 있습니다. 세법상 “지속·반복적으로”에 대한 명확한 정의는 없으나, 대한민국 소재 숙소를 제공하는 서비스의 경우 일반적으로 과세대상 서비스의 공급으로 취급됩니다.

한국에서의 부가가치세 사업자등록을 하여야 하거나 부가가치세를 게스트로부터 받아야 하는 의무에 대해 의문이 있을 경우, 세무 전문가와 논의하거나 [국세청 공식 웹사이트](#)를 참조하시기 바랍니다.

부가가치세 사업자등록을 완료하였습니다. 게스트에게 부가가치세를 청구하는 방법은 무엇인가요?

부가가치세법에 따라 부가가치세를 청구해야 하는 경우, 숙박 요금에 부가가치세를 가산하는 방법을 [에어비앤비 헬프 센터](#)에서 확인하실 수 있습니다.

부가가치세 신고·납부

부가가치세는 매 분기마다 신고하여야 하며, 그 신고납부기한은 매 분기 말일의 다음 달 25일(1분기: 4월 25일, 2분기: 7월 25일, 3분기: 10월 25일, 4분기: 1월 25일)이 됩니다. 납세자는 부가가치세(즉, 매출세액 - 매입세액)를 계산하여 부가가치세 신고서 제출과 함께 납부하여야 합니다.

소규모 사업자(예를 들어, 숙박업만 운영하는 경우로서, 전년도 매출액이 4,800만원 미만인

사업자)의 경우, 연 2회만 부가가치세를 신고하면 되며, 그 신고납부기한은 각 반기 말일의 다음 달 25일(상반기: 7월 25일, 하반기: 1월 25일)이 됩니다. 소규모 사업자의 경우 부가가치세가 일반 납세자와는 다르게 산정되므로 별도로 세무 전문가의 자문을 구하는 것을 추천드립니다.