부동산, 주택과 여론

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

사회계약으로서의 주택

부동산은 외국 자본이 싱가포르 국민의 일상생활과 가장 직접적으로 맞닿는 지점입니다. 거주 인구의 80% 가까이가 주택개발청(Housing and Development Board)이 건설한 공공주택에 살고 있으며, 그 대부분은 장기 임차권 형태로 거주자가 소유하고 있습니다.[1] 대다수 시민에게 이 아파트는 평생 소유하게 될 가장 큰 자산이자 노후 저축의 주된 저장고입니다. 그 취득 자금은 제D편 제I장에서 설명한 중앙적립기금(CPF)이 뒷받침합니다. 이 자산의 가치, 그리고 다음 세대가 이를 살 수 있는지 여부는 정부 정당성의 핵심을 이룹니다.

외국인은 이 시장에서 대부분 배제되어 있습니다. 비거주자는 주택개발청으로부터 아파트를 살 수 없고, 영주권자는 여러 조건과 할당량의 적용을 받습니다.[2] 1976년 주거용 부동산법(Residential Property Act 1976)은 외국인이 정부 승인 없이 단독주택이나 반단독주택 같은 단독주택형(landed) 주거용 부동산을 취득하는 것을 제한합니다. 반면 외국인도 민간 콘도미니엄의 아파트는 살 수 있습니다.[3] 따라서 외국 자본은 주로 민간 콘도미니엄 시장에서 경쟁하며, 영주권자와 귀화 시민을 통해 단독주택형 주택 시장과 재판매 아파트 시장에서도 경쟁합니다.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

추가 매수자 인지세

외국인 수요를 관리하는 주된 수단은 일반 매수자 인지세에 더해 부과되는 추가 매수자 인지세(Additional Buyer's Stamp Duty, ABSD)입니다. ABSD는 2011년 12월 일련의 부동산 경기 안정 조치의 하나로 도입되었습니다.[4] 외국인에 대한 세율은 단계적으로 인상되었습니다. 싱가포르 국세청(Inland Revenue Authority of Singapore, IRAS)에 따르면 세율은 2013년 1월 12일부터 15%, 2018년 7월 6일부터 20%, 2021년 12월 16일부터 30%였습니다.[5]

2023년 4월 26일 자정 직전, 정부는 외국인에 대한 세율을 다음 날부터 60%로 두 배 인상한다고 발표했습니다. 2023년 4월 27일 이후 외국인은 모든 주거용 부동산에 대해 60%를, 법인은 65%를 납부합니다. 싱가포르 시민은 첫 번째 부동산에는 납부하지 않고, 두 번째 부동산에는 20%, 그 이후 부동산에는 30%를 납부합니다. 영주권자는 각각 5%, 30%, 35%를 납부합니다.[6] 주거용 부동산을 수탁자에게 이전하는 경우에도 65%의 세율이 적용됩니다. 세금은 선납해야 합니다. 적용 세율이 가장 높은 실질 소유자의 세율까지 환급받을 수 있는 것은 부동산이 특정 가능한 개인 수익자를 위해 보유되는 경우뿐입니다. 2022년 5월 9일 35%로 처음 도입된 신탁 세율은 부유한 가문이 다음 세대를 위해 부동산을 보유하는 데 이용해 온 경로를 막았습니다.[7]

일부 외국인은 자유무역협정에 따라 시민과 동일한 대우를 받습니다. 아이슬란드, 리히텐슈타인, 노르웨이, 스위스의 국민 및 영주권자와 미국 국민은 싱가포르 시민과 동일한 인지세 대우를 받습니다. 이는 이주를 고려하는 스위스 고객에게 실무상 중요한 의미가 있습니다.[8]

2023년 4월: 배경과 반응

2023년 인상의 시점은 앞서 설명한 팬데믹 이후의 자산 유입 물결을 반영한 것이었습니다. 2023년 1분기 민간 주거용 부동산 매수에서 외국인이 차지한 비중은 6.9%로, 1년 전 3.1%에서 상승해 2018년 이후 최고 수준을 기록했습니다. 1,000만 싱가포르달러 이상 주택 시장에서는 4월까지의 1년 동안 영주권자

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

가 매수의 17%를 차지했습니다.[9] 데스먼드 리(Desmond Lee) 국가개발부 장관은 정부가 실거주 목적으로 주택을 사는 싱가포르 국민을 우선하면서 국내외 투자자의 수요를 억제하려 한다고 설명했습니다.[10]

시장은 의도대로 반응했습니다. 분석가들은 새 세율을 세계에서 가장 높은 수준 중 하나로 평가하며 외국인의 관심이 식을 것으로 예상했습니다. 한 자문가는 이 조치가 일부 부유한 외국인이 싱가포르에 거처를 마련하는 것을 단념시킬 수 있다고 경고했습니다.[11] 이러한 상충관계는 의도적으로 수용된 것이었습니다. 패밀리오피스를 유치하려는 정부가, 그 소유주가 영주권자나 시민이 되지 않는 한 주택 구입 비용을 높이는 선택도 함께 한 것입니다. 이로써 이 조치는 부동산 문제를 거주 문제와 연결합니다. 거주를 통해 싱가포르에 뿌리를 내리는 외국 자본은 단지 부동산에 자금을 묶어 두는 외국 자본보다 적게 부담합니다.

국내 자산에 대한 과세

자산 유입은 국내 조세정책에도 영향을 미쳤습니다. 싱가포르는 양도소득세, 상속세, 일반 부유세를 부과하지 않으며, 이는 싱가포르의 매력 중 하나입니다. 그러나 2022년 이후 정부는 고소득과 고가 부동산에 부과되는 세금을 인상해 왔습니다. 2024 과세연도부터 거주자 개인은 50만 싱가포르달러를 초과하는 과세소득에 대해 23%, 100만 싱가포르달러를 초과하는 부분에 대해 24%를 납부합니다. IRAS는 이를 현행 최고 개인소득세율로 설명합니다.[12] 2023년 2월 15일 이후 매수한 주거용 부동산의 경우 매수자 인지세는 가격 중 150만~300만 싱가포르달러 구간에 대해 5%로, 그 초과 금액에 대해 6%로 인상되었습니다. 종전 최고세율은 4%였습니다.[13] 고가 주거용 부동산에 대한 재산세율도 2023년과 2024년 두 단계에 걸쳐 인상되었습니다.[14]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

이러한 조치는 유럽 기준으로 보면 온건한 수준입니다. 그러나 이는 부유층이 눈에 보이게 기여해야 한다는 정치적 필요성을 정부가 인식하고 있음을 보여줍니다. 조세제도는 이동성 높은 가문에게 여전히 매력적이지만, 싱가포르에서 고가 부동산을 보유하고 매우 높은 소득을 올리는 데 따르는 부담은 커졌습니다.

여론과 눈에 보이는 부의 정치

싱가포르의 여론은 시위로 표출되는 경우가 드뭅니다. 여론은 선거, 의회 질의, 온라인 토론, 그리고 정부의 의견 수렴 채널을 통해 목소리를 냅니다. 외국 자본이라는 주제에 관해서는 세 가지 우려가 반복됩니다. 첫째는 주거비이며, 방금 설명한 조치가 이를 다룹니다. 둘째는 좋은 일자리, 학교 입학 자리, 사회적 지위를 둘러싼 경쟁으로, 이는 제J편 제IV장에서 살펴보는 외국인 전문인력에 관한 논쟁과 겹칩니다. 셋째는 출처가 의심스러운 자금이 싱가포르 사회 안에서 자리를 사들인다는 우려입니다.

세 번째 우려는 2023년 8월 이후 힘을 얻었습니다. 자금세탁 사건의 피의자들은 고가 주택에 살고 고급 승용차를 몰았으며, 평판 있는 기업과 전문가들이 포함된 교류 범위 안에서 활동했습니다. 이들의 체포는 싱가포르가 부유층에게 지니는 매력이 범죄자들도 끌어들였으며, 금융중심지의 문지기들이 항상 충분히 면밀하게 살피지는 않았음을 시사했습니다. 따라서 다음 절에서 논의하는 정부의 대응은 여론에 대한 대응이기도 했습니다. 그 메시지는 싱가포르가 앞으로도 부유층을 환영하겠지만, 그 부가 검증을 견딜 수 있는 사람만을 환영하겠다는 것이었습니다.

주

1. Wikipedia, “Public housing in Singapore”(최종 접속일: 2026년 11월): 2025년 거주 인구의 “close to 80%”가 공공주택에 거주했으며, 이는 2000년의 최고치 88.0%에서 낮아진 수치입니다. ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

2. HDB 아파트 취득 자격에 관한 주택개발청 규정: 외국인은 매수 자격 없음, 영주권자는 조건에 따라 재판매 아파트 매수 가능, 2010년 비말레이시아계 영주권자 할당제 도입. ↩

3. Residential Property Act 1976 (2020 Rev Ed), 특히 제한 주거용 부동산 및 장관 승인에 관한 규정 참조. 싱가포르 토지청(Singapore Land Authority), 토지거래승인과(Land Dealings Approval Unit). ↩

4. 추가 매수자 인지세는 2011년 12월 8일부터 외국인에 대해 10%의 세율로 도입되었습니다. ↩

5. Inland Revenue Authority of Singapore, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)"(iras.gov.sg, 최종 접속일: 2026년 11월), 종전 세율표: 외국인 세율은 2013년 1월 12일부터 2018년 7월 5일까지 15%, 2018년 7월 6일부터 2021년 12월 15일까지 20%, 2021년 12월 16일부터 2023년 4월 26일까지 30%. ↩

6. Inland Revenue Authority of Singapore, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)"(iras.gov.sg, 최종 접속일: 2026년 11월): 2023년 4월 27일 이후 세율은 싱가포르 시민 0%, 20%, 30%, 영주권자 5%, 30%, 35%, 외국인은 모든 주거용 부동산에 대해 60%, 법인 및 수탁자는 65%. ↩

7. Inland Revenue Authority of Singapore, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)"(iras.gov.sg, 최종 접속일: 2026년 11월): 수탁자에게 이전되는 주거용 부동산에 대한 ABSD(신탁) 65%. 부동산이 "held on trust for one or more identifiable individual beneficiaries only"인 경우 환급 방식으로 감면되며, 감면액은 65%와 적용 세율이 가장 높은 실질 소유자의 세율 간 차이에 해당함. 선납 후 6개월 이내 환급 신청. 2022년 5월 9일부터 2023년 4월 26일까지 수탁자 세율 35%. ↩

8. Inland Revenue Authority of Singapore, "Foreigners Eligible for ABSD Remission under Free Trade Agreements (FTAs)"(iras.gov.sg, 최종 접속일: 2026년 11월): 아이슬란드, 리히텐슈타인, 노르웨이 또는 스위스의 "Nationals or Permanent Residents"와 미국 국민은 "accorded the same stamp duty treatment as Singapore Citizens". 세부 요건은 Stamp Duties

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

(Free Trade Agreements) (Remission of ABSD) Rules에 규정되어 있습니다. ↩

9. "Foreigners face sky-high ABSD: developers, investors and home buyers feel the impact", *Yahoo Finance Singapore*, 2023년 4월 28일. Huttons Asia 자료(2023년 1분기 민간 주거용 부동산 매수 중 외국인 비중 6.9%, 2022년 1분기 3.1%, 2018년 1분기 이후 최고치) 및 PropNex 자료(4월 18일까지의 1년간 1,000만 싱가포르달러 이상 주택 매수 중 영주권자 비중 17%) 인용. ↩
10. *Yahoo Finance Singapore*, 2023년 4월 28일, 앞의 글. 데스먼드 리 인용: 정부는 "prioritise Singaporeans who are buying for owner-occupation"을 목표로 함. ↩
11. *Yahoo Finance Singapore*, 2023년 4월 28일, 앞의 글: DBS Group Research는 60% 세율을 "one of the highest rates globally"로 평가했으며, JLL의 치아시우추인(Chia Siew Chuin)은 "the substantial ABSD imposed on foreign buyers could discourage some of the wealthy from setting up homes in Singapore"라고 말했습니다. ↩
12. Inland Revenue Authority of Singapore, "Individual Income Tax rates"(iras.gov.sg, 최종 접속일: 2026년 11월): 2024 과세연도부터 과세소득 500,001~1,000,000 싱가포르달러 구간 23%, 1,000,000 싱가포르달러 초과분 24%, "The current highest personal income tax rate". ↩
13. Inland Revenue Authority of Singapore, "Buyer's Stamp Duty (BSD)"(iras.gov.sg, 최종 접속일: 2026년 11월): 2023년 2월 15일 이후 주거용 부동산의 경우 첫 180,000 싱가포르달러에 1%, 다음 180,000 싱가포르달러에 2%, 다음 640,000 싱가포르달러에 3%, 다음 500,000 싱가포르달러에 4%, 다음 1,500,000 싱가포르달러에 5%, 나머지 금액에 6%. 2018년 2월 20일부터 2023년 2월 14일까지 최고세율 4%. ↩
14. 2022년 예산에 따른 고연가(high annual values) 실거주 및 비실거주 주거용 부동산 재산세율의 인상. 2023년 1월 1일과 2024년 1월 1일 두 단계로 시행. ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com