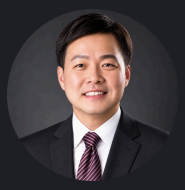
JASON CHOI
REAL ESTATE

무료 가이드

비즈니스 매매 구조 · 2026

자산 매매 vs 주식 매매

앨버타와 BC에서 주유소, 호텔, 세차장, 레스토랑 등 비즈니스를 사고파는 분을 위한 쉬운 비교 안내입니다.



Jason Choi 최재봉

REALTOR® · 2007년부터 · 앨버타 & BC 면허

First Place Realty (AB) · Maple Supreme Realty Inc. (BC)

(403) 399-8124 · CalgaryJason@gmail.com

jasonchoirealestate.com · 영어 · 한국어 상담

1. 가장 기본적인 차이

	자산 매매 (Asset Sale)	주식 매매 (Share Sale)
구매자가 받는 것	정해진 자산: 장비, 재고, 영업권, 상호, 경우에 따라 토지와 건물	회사의 주식 — 회사 전체와 그 안의 모든 것
판매자의 회사	판매자에게 남음 (과거 부채와 의무 포함)	구매자에게 넘어감
한 문장으로	**구매자가 살 것을 고릅니다.**	**구매자가 모든 것을 받습니다 — 보이지 않는 것까지.**

이 차이가 거래 구조를 정하는 핵심입니다. 구매자는 보통 위험이 적은 **자산 매매**를, 판매자는 세금이 적은 **주식 매매**를 선호합니다.

2. 항목별 비교

세금

항목	자산 매매	주식 매매
평생 자본이득 면제 (LCGE) — 판매자	회사가 자산을 파는 경우 사용 불가	개인 판매자는 요건을 갖춘 중소기업 주식에 대해 최대 **$125만**의 이익을 면제받을 수 있음 (2024년 6월 25일 이후 매매, 2026년부터 물가 연동)
감가상각 환수 (CCA) — 판매자	장비나 건물을 세무상 가치보다 비싸게 팔면 차액이 소득으로 과세	판매자에게 환수 없음 — 세무 자료가 회사 안에 그대로 남음
세금 단계 — 판매자	회사가 매매 이익에 세금을 내고, 오너가 돈을 꺼낼 때 다시 세금	보통 한 번: 자본이득세 (50% 과세), LCGE로 면제 가능
감가상각 — 구매자	구매 가격 기준으로 감가상각 → **앞으로 세금 공제가 큼**	회사의 오래된(보통 낮은) 세무 가치를 이어받음 → 공제가 작음
GST	GST 5%가 붙을 수 있음. 단, 양측이 **GST 167조 선택**(영업 중인 비즈니스 매매)을 하면 면제	주식에는 GST 없음
BC 부동산 양도세 (PTT)	토지와 건물에 적용: 1% / 2% / 3% (상업용 $200만 초과분)	일반적으로 적용 안 됨 (변호사 확인 필요)
앨버타 등기 수수료	$50 + $5,000당 $5 (가치 $100만당 약 $1,000)	이전 등기 없음

위험과 책임

항목	자산 매매	주식 매매
과거 부채, 소송, CRA 감사	판매자의 회사에 남음	**구매자에게 넘어감** — 모르는 것까지 포함
환경 오염	계약서에서 나눔. 클로징 전 문제는 판매자에게 남길 수 있음	과거 오염이 모두 회사 안에 있음 — 주유소는 특히 중요
직원	구매자가 고용할 직원을 선택. 판매자가 과거 권리를 정산 (노조 규정은 적용될 수 있음)	모든 직원, 계약, 쌓인 휴가가 구매자에게 넘어감
WCB 기록	구매자가 새 계정 시작	사고 기록과 요율이 넘어감

계약, 면허, 기간

항목	자산 매매	주식 매매
리스	양도하려면 건물주 동의 필요	리스는 유지되지만, 많은 리스가 주인 변경을 양도로 봄
프랜차이즈 / 주유 브랜드	이전 또는 새 계약, 본사 승인	주인 변경 조항 때문에 보통 승인 필요
주류, 로또, 담배, 연료 면허	구매자 이름으로 새로 신청 (앨버타 AGLC, BC LCRB) — 시간 여유 필요	면허는 회사에 남음. 단, 규제 기관이 새 주인을 검토할 수 있음
실사 (Due Diligence)	자산과 영업 실적 중심	회사 전체 기록: 5년 이상 세금 신고, 의사록, 계약, 소송
일반적인 기간	60 ~ 120일	90 ~ 150일 이상
변호사 비용 (구매자)	더 낮음	더 높음 — 검토 범위가 넓음

3. 주요 세금 포인트

GST 167조 선택 (Section 167 election)

영업 중인 비즈니스를 팔 때 구매자와 판매자가 함께 선택하면 자산에 GST를 내지 않습니다. 보통 구매자가 GST 등록자여야 하고, 비즈니스 운영에 필요한 자산의 전부 또는 거의 전부를 사야 하며, GST44 양식을 기한 내에 제출해야 합니다. **이 선택을 놓치면 GST를 내야 할 수 있습니다** — $200만 거래면 $100,000입니다. 클로징 전에 양측 회계사와 미리 계획하세요.

BC 부동산 양도세 — 상업용 예시

부동산 가치	PTT
$2,000,000	$2,000 + $36,000 = **$38,000**

$4,000,000 (상업용)	$38,000 + 3% × $2,000,000 = **$98,000**
참고	추가 2%는 **주거용** 부분 중 $300만 초과분에만 적용

평생 자본이득 면제 (LCGE)

- **개인** 주주만 사용할 수 있습니다. 법인은 사용할 수 없습니다.
- 보통 주식을 24개월 보유해야 하고, 매매 시점에 회사 자산의 약 90% 이상이 캐나다에서 실제 영업에 사용되어야 합니다.
- 지주회사, 투자 자산, 회사 안의 여유 현금 때문에 자격을 잃을 수 있습니다. **보통 매매 12~24개월 전부터 준비합니다.**
- 자본이득 과세 비율은 **50%**로 유지됩니다 (인상안은 2025년 3월 취소).

4. 업종별 참고

업종	일반적인 구조	이유
주유소	자산 매매를 강하게 선호	환경 책임(탱크, 과거 유출)과 현금 사업의 CRA 위험. 대부분의 은행은 추가 보호 없이 주식 매매에 대출하지 않음
호텔 / 모텔	자산 매매가 가장 흔함	직원과 브랜드의 새 출발, 감가상각 유리, 은행 선호. 큰 거래는 철저한 실사 후 주식 매매도 있음
세차장	보통 자산 매매 선호	폐수 허가, 장비, 선불 회원권 의무
레스토랑 / 소매	자산 매매가 가장 흔함	실사가 간단함. 리스 양도가 핵심
주류 면허가 있는 비즈니스	둘 다 가능	주식 매매는 인수 기간에 면허를 유지할 수 있음. 자산 매매는 새 면허 필요

5. 구매자와 판매자의 의견이 다를 때

방법	효과
가격 조정	자산 매매를 받아들이는 판매자는 더 높은 가격을, 주식 매매를 받아들이는 구매자는 더 낮은 가격을 요구하는 경우가 많습니다. 양측 회계사가 두 방법의 세후 결과를 비교해야 합니다.
매매 전 회사 재편	준비 기간(보통 6~18개월)이 있으면 판매자가 비즈니스를 깨끗한 회사로 옮겨 그 주식을 팔 수 있습니다. 세무 전문가가 필요합니다.
유보금 / 에스크로	가격 일부를 남겨 두어 특정 위험(CRA 감사, 환경 작업)에 대비합니다.
언아웃 (Earn-out)	가격 일부를 앞으로의 실적에 따라 지급합니다. 가치에 대한 의견이 다를 때 유용합니다.

판매자 금융 (VTB)	판매자가 가격 일부를 빌려 주어, 원활한 인수인계에 판매자도 관심을 갖게 합니다.
진술 보장 보험	판매자의 약속 위반을 보험으로 보장합니다. 큰 거래에서 더 많이 씁니다.

6. 빠른 체크리스트

자산 매매가 맞는 경우	주식 매매가 맞는 경우
환경 위험이 있음 (주유소, 산업)	판매자가 LCGE 자격이 있음
구매자가 큰 감가상각 공제를 원함	고가의 BC 부동산 (PTT 절약)
판매자 회사의 과거가 복잡함	이전하기 어려운 계약이나 면허가 많음
구매자가 일부 자산만 원함	회사 기록이 깨끗하고 정리됨
은행이 요구함	철저한 실사에 익숙한 경험 많은 구매자

비즈니스를 사거나 파시나요?
거래 구조는 가격만큼 중요할 수 있습니다. 처음부터 변호사, 회계사와 함께 진행합니다.
전화·문자 **(403) 399-8124** · 이메일 **CalgaryJason@gmail.com** · 카카오톡 ID **calgaryjason** · **jasonchoirealestate.com/ko/**

이 가이드는 일반 정보이며 법률·세무·회계 자문이 아닙니다. 세금 규정과 기준 금액은 2026년 11월 기준이며 바뀔 수 있습니다. 모든 거래는 다릅니다. 계약서에 서명하기 전에 반드시 변호사와 세무 회계사의 독립적인 자문을 받으세요. 작성: Jason Choi(최재봉), REALTOR®, First Place Realty. 정보는 정확하다고 판단되나 보장되지 않습니다.