

## Q 2. 부동산 양도 시 부담세액에 대하여

### (1) 양도소득세 계산방법과 확정신고에 대하여

(취득가액 산정방법, 토지 및 건물 일괄양도 시 과세표준, 부당행위 계산부인규정 등에 대하여)

#### A 2 (1)

개인이 토지나 건물을 매각할 때의 양도소득에 대한 세금은, 사업소득이나 급여 소득 등의 소득과 분리하여 계산하도록 하고 있다. 양도소득은 토지나 건물을 매각한 금액에서 취득비, 양도비용을 차감하여 계산한다.

취득비란, 매각한 토지나 건물을 매입할 때의 매입대금이나 매입수수료 등의 자산취득에 소요된 금액에, 그 후 지출한 개량비, 설비비를 더한 합계액이다. 단, 사업소득 등의 필요경비에 산입한 금액은 포함되지 않는다. 건물의 취득비는, 소유기간 중 감가상각비 상당액을 차감하여 계산한다. 이 감가상각비 상당액은 그 건물이 사업에 사용되고 있는 경우와 그렇지 아니한 경우에 달라지며, ①사업에 사용되고 있는 경우에는, 건물취득일부터 매각일까지의 매년의 감가상각비의 합계액이 된다. ②사업에 사용되지 아니한 경우에는, 건물내용연수의 1.5배의 연수에 대응하는 구 정액법의 상각율을 구한 1년치의 감가상각비 상당액에 그 건물의 취득일부터 매각일까지의 경과연수를 곱하여 계산한다.

또한, 매각한 토지나 건물이 조상대대로 전해 왔거나, 매입시기가 오래 되는 등의 이유로 취득비를 알 수 없는 경우나, 실지 취득비가 양도가액의 5%보다 적은 경우에는 양도가액의 5%를 취득비로 할 수 있다.

양도비용이란, 토지나 건물을 매각하기 위하여 지출한 비용이며, ①토지나 건물을 매각하기 위하여 지급한 중개수수료나 측량비, ②매매계약서상 매도인이 부담하는 인지대, ③가옥을 매각하기 위하여 임차인에게 가옥을 명도 받을 때 지급하는 입퇴실요금, ④토지매각을 위한 지상건물 철거비용이나 철거할 때 발생한 손실금액이다.

이와 같이 양도비용이란, 매각을 위하여 직접 소요된 비용을 말하며, 수선비나 고정자산세 등, 그 자산의 유지나 관리에 소요된 비용, 매각대금 회수에 소요된 비용 등은 양도비용에 포함되지 않는다.

건물과 토지를 일괄 양도한 경우, 그 양도대가가 구분되지 아니한 경우, 소비세법상, 토지 양도는 비과세거래로, 건물양도는 과세거래에 해당되므로, 개인이 소비세 과세사업자인 경우, 각각의 대가를 구분할 필요가 있다.

즉, 양도대금을 ①양도시의 토지 및 건물 각각의 시가비율로 안분, ②상속세 평가액이나 고정자산세 평가액에 근거한 안분, ③토지와 건물의 원가(취득비, 조성비, 판매비 및 일반관리비, 지급이자 등을 포함.)에 근거한 안분 등, 합리적인 구분방법에 따라 계산한 건물부분의 금액이 소비세의 과세표준이 된다.

토지건물을 양도한 경우 특별공제액은 다음과 같다.

- ① 수용의 경우(5,000 만엔)
- ② 거주용 재산을 양도한 경우(3,000 만엔)
- ③ 특정토지구획 정리사업 등을 위해 양도한 경우(2,000 만엔)
- ④ 특정주택지 조성사업 등을 위하여 토지를 양도한 경우(1,500 만엔)
- ⑤ 2009 년과 2010 년에 취득한 토지 등을 양도한 경우(1,000 만엔)
- ⑥ 농지보유합리화를 위하여 농지 등을 양도한 경우(800 만엔)

토지건물은 분리과세 양도소득으로서, 다른 소득과는 구분하여 세액을 계산합니다만 다른 소득과 합하여 확정신고를 합니다. 적용세율은 양도연도의 1월1일 시점에서 보유기간이 5년을 넘는 토지건물은 장기양도소득에 대하여 20%(소득세 15%, 주민세 5%), 보유기간이 5년이하의 경우 단기양도소득에 대하여 39%(소득세 30%, 주민세 9%)이다. 단 2013년부터 2037년까지는 부흥특별소득세로 기준소득세액의 2.1%가 덧붙여 진다.

소득세에서 부당행위계산 부인규정은 다음과 같다.

즉 아래 ① 또는 ②의 법인의 행위 또는 계산에서, 이를 용인한 경우에 그 주주 등인 거주자 또는 주주 등과 특수관계 있는 거주자의 소득세부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정될 때에는, 그 거주자의 소득세에 대하여 경정 또는 결정시에 그 행위 또는 계산에 불문하고, 세무서장이 인정하는 바에 따라 그 거주자의 소득세액을 계산할 수 있다.

- ① 법인세법 제2조 제10호에 규정한 동족회사
- ② 다음의 어느 조건에도 해당되는 법인
  - 셋 이상의 지점, 공장, 그 밖의 사업소를 가진 때
  - 복수사업소의 경우1/2이상의 사업소(예:6개중 3개사업소)에서 근무하는 소장 등이, 그 사업소에 관한 사업의 주재자나 주재자와 특수관계에 있는 개인이, 이전에 해당사업소에서 개인자격으로 사업을 영위한 사실이 있는 때
  - 위와 같은 사실이 있는 사업소의 소장 등이, 그 법인에 2/3 이상 출자한 때

## Q 2 (2) 거주용 재산을 양도할 때의 세제상의 우대조치에 대하여

(한국은 1세대 1주택 비과세/일본은 특별공제제도로 세부담감면)

### A 2 (2)

#### ① 거주용 재산을 양도할 때 이익이 발생한 경우

##### i. 거주용 재산에 대한 양도소득 특별공제

개인이 일본 국내에 있는 다음의 재산을 매각한 때에는 양도소득에 대하여 최대 3,000만엔의 특별공제를 받을 수 있다.

- 본인이 거주하고 있는 가옥을 매각한 경우
- 본인이 거주하고 있는 가옥과 함께 부수토지나 차지권을 매각한 경우  
또한, 거주하지 아니한 가옥이나 부수토지 등의 경우에도 일정한 요건에 해당되면 특별공제를 받을 수 있다.

##### ii. 거주용 재산을 양도한 경우의 세율경감

위의 특별공제 적용요건 해당재산에 대하여, 양도연도의 1월1일 시점에서 보유기간이 10년을 초과한 경우, 위의 특별공제와 병행하여 세율을 경감 받을 수 있다. 위 특별공제 적용후의 양도소득 중에서 6,000만엔 이하의 부분에 대하여 소득세가 5%, 주민세가 1% 경감되며, 아래의 세율을 적용한다.

- 보유기간 10년 초과 거주용 재산의 경우(특례세율)  
특별공제 후 양도소득 6,000만엔 이하 부분 소득세10% 주민세4% 계14%  
  
특별공제 후 양도소득 6,000만엔 초과 부분 소득세15% 주민세5% 계20%
- 보유기간 5년 초과 경우 양도소득세율(원칙)  
소득세15% 주민세 5% 계 20%

단, 2013년부터 2037년까지는 부흥특별소비세로서 기준소득금액의 2.1%

가 덧붙여 진다.

##### iii. 특정한 거주용 재산을 새로 매입하여 바꾸는 경우(買換)의 특례

ii의 요건 및 일정한 요건에 해당될 경우, 일정한 기간 내 본인이 거주할 자산을

새로 취득하여 취득일로부터 양도한 해의 다음연도 12월31일까지 거주용에 사용한 때에는 특정한 거주용 자산에 대하여 매환특례적용을 받을 수 있다. 이 특례에서는 매환자산을 양도할 때에 양도차익 중 일정한 금액이 매환자산의 취득가액에서 감액 된다. 따라서 이 경우에는 면세되지 않고, 매환자산을 양도할 때까지 과세가 이연 된다. 또한 이 특례를 적용한 경우 i 및 ii의 특례적용은 받을 수 없다.

② 거주용 재산을 양도할 때 손실이 발생한 경우

i. 특정한 거주용 재산에 대한 양도손실의 손익통산 및 이월공제 특례

개인이, 양도연도의 1월1일 시점에서 보유기간이 5년 초과된 거주용 재산을 양도 시 일정한 요건에 해당되는 경우, 그 양도자산과 관련된 주택차입금 등이 있는 경우 양도 소득계산상 발생한 손실금액 중에서, 그 해의 다른 양도소득에서 공제하지 아니한 금액에 대하여는, 분리과세 되는 토지건물 등의 양도소득에 대하여 손실금액을 손익통산 하지 아니하는 규정에 불구하고 손익을 통산하여 다른 소득에서 공제할 수 있다.

또한 통산 후, 공제하지 아니한 양도손실에 대하여는 양도한 다음연도 이 후 3년간 이월공제 할 수 있다..

ii. 거주용 재산을 매환할 때 발생한 양도손실의 손익통산 및 이월공제 특례

개인이, 양도연도의 1월1일시점에서 보유기간이 5년 초과된 거주용 재산을 양도 시 일정한 요건에 해당되는 경우(토지의 양도손실에 대하여는 500㎡까지), 일정한 요건에 해당하는 거주용 매환자산을 주택차입금 등으로

취득하고 그 매환자산을 거주용에 사용한 때에는, 거주용 재산의 양도손실 에 대하여 분리과세 되는 토지건물 등의 양도소득에 대하여 손실금액을 손익통산 하지 아니하는 규정에 불구하고 손익을 통산하여 다른 소득에서 공제할 수 있다.

또한 통산 후, 미 공제한 양도손실에 대하여는 양도한 다음연도 이 후 3년간, 연말 에 거주용 매환자산에 대한 미상환 주택차입금 등이 있는 등 일정한 경우에 한하여 이 월공제 할 수 있다.