

【질문3 : 한국의 양도소득세제】 ~주택취득 및 매각을 중심으로

(1) 양도소득세 과세대상

소득세법 제94조 등에서 열거된 자산의 양도소득에 대하여만 과세하는 열거주의를 채택하고 있습니다. 따라서 양도소득의 범위는 ①토지 또는 건물의 양도 ②부동산에 관한 권리의 양도(부동산을 취득할 수 있는 권리, 지상권, 전세권, 등기된 부동산 임차권) ③주식 양도(상장법인의 대주주가 양도하는 주식, 비상장법인의 주식 등) ④기타자산의 양도(사업용고정자산과 함께 양도하는 영업권, 특정시설물이용권·회원권 등, 특정주식 등, 부동산과다보유법인의 주식 등) ⑤파생상품 등의 거래 등으로 발생하는 소득이 과세대상이 됩니다. 한편, 부담부 증여의 경우 채무액에 해당하는 부분은 양도소득세 신고대상이며 나머지 금액은 증여세 과세대상이 됩니다.

(2) 양도소득세액계산

실지양도가액에서 실지취득가액과 기타필요경비를 공제하여 양도차익을 계산하고 장기보유특별공제를하여 양도소득금액을 계산합니다. 여기에 감면소득과 기본공제를 한 금액이 과세표준이 되며, 세율을 곱하여 산출세액을 계산한 후 조특법상 감면세액을 공제한 금액이 자진납부할 세액이 됩니다. 그러나, 친족 등 특수관계자(국세기본법 시행령 1조의2)로부터 고가매입 또는 저가양도하여 시가와 거래가액의 차액이 3억원 이상이거나 시가의 100분의5에 상당하는 금액 이상인 경우 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정하여 소득금액을 다시 계산(부당행위계산)할 수 있습니다.

양도소득세율은 부동산, 기타자산(6~42% 기본세율), 주식 등(10%~30%), 파생상품(10%) 별로 구분적용하며, 부동산의 경우 1년미만 50%(주택40%), 1년이상 40%(주택은 기본세율), 2년이상(6~42% 기본세율), 비사업용토지(16~52%, 10%p 추가), 미등기(70%)입니다. 다만, 조정대상지역 내 분양권은 50%(무주택자 제외), 다 주택자 주택은 10%p~20%p 추가됩니다. (지방소득세 10% 별도)

* 기본세율은(2년이상 보유시 6~42%) 과세표준 1,200만원 이하 6%, 1,200만원 초과 4,600만원 이하 15%, 4,600만원 초과 8,800만원 이하 24%, 8,800만원 초과 1.5억원 이하 35%, 1.5억원 초과 3억원 이하 38%, 3억원 초과 5억원 이하 38%, 5억원 초과 42%

1) 취득가액의 결정

양도가액은 반드시 실지거래가액으로 신고해야 하며, 취득가액은 원칙적으로 실지거래가액이나 실가를 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 감정가액, 환산가액(기준시가 비율로 환산)을 순차적으로 적용 가능합니다. 그러나 ①토지·건물 등을 함께 거래시 토지와 건물등의 가액구분이 불분명할 때에는 감정가액, 기준시가, 장부가액, 취득가액 등을 부가가치세법 시행령64조, 국세청이 고시한 방법으로 안분계산합니다. ②취득가액에는 소득세법 시행령 제163조에서 규정하는 취득세 등을 가산하며 양도자산 보유기간 중 감가상각비로 계상한 금액은 취득가액에서 공제합니다. ③배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 토지·건물 등을 5년이내 양도하는 경우 증여자가 취득한 가액을 취득가액으로 봅니다(소득세법 제97조의2, 일부 예외규정 있음). ④가업상속공제가 적용된 자산

의 취득가액은 다음 ㉠과 ㉡을 합한 금액으로 합니다. ㉠피상속인의 취득가액(소법97조 ①1호)×가업상속공제 적용률 ㉡상속개시일 현재 해당자산가액 × (1-가업상속공제 적용률) (*가업상속공제 적용률=가업상속공제금액÷가업상속재산가액) ⑤상속·증여 받은 자산은 상속개시일 또는 증여일 현재의 상증법 규정에 따라 평가한 가액으로 합니다. 취득일자는 원칙적으로 대금청산일이며 대금청산일이 분명하지 아니한 경우 등기부등에 기재된 등기접수일로 하며, 대금을 청산하기 전에 소유권이전 등기를 한 경우에는 등기 접수일로 합니다. 부동산의 경우 1984년12월31일 이전에 취득한 자산은 1985년1월1일에 취득한 것으로 봅니다.

2) 장기보유특별공제(소득세법 제95조②, ④)

보유기간이 3년 이상인 토지·건물(미등기양도자산, 중과대상인 다주택자가 양도하는 조정대상지역 주택 제외) 및 조합원 입주권으로 3년이상 보유 6%에서 15년이상 보유 30%까지 양도차익에서 공제합니다. 그러나 3년이상 보유한 1세대 1주택의 경우 3년이상 보유 24%에서 10년이상 보유 80%까지 공제합니다.

3) 양도소득 기본공제

거주자별로 해당연도의 양도소득을 국내자산, 국외자산, 부동산 등, 주식 등, 파생상품 등으로 구분하여 각각 연간 250만원씩 공제합니다.

4) 양도소득금액 공제 및 세액감면

조특법 제69조 등에서 8년 이상 자경동지(감면), 농지의 교환(비과세), 농지대토(감면), 축사용지, 어업용토지, 자경산지 등, 농지·임야 등에 대한 감면과, 공익사업용으로 收用, 중소기업간 통합, 법인전환 등에 대한 감면규정이 있으며, 대주주가 아닌 자가 상장주식을 양도 시 비과세 합니다.

(3) 주택을 양도할 경우 세제상 혜택

소득공제와 세액감면, 장기보유특별공제율의 인상, 차등세율적용, 1세대가 1주택을 양도시 과세를 하지 않는 비과세제도가 있습니다. 그러나 조정대상지역내 다주택자의 경우 중과세 합니다.

1) 소득공제 및 세액감면

①장기임대주택(50% 또는 100% 면제) ②신축임대주택(100% 면제) ③기업형 임대주택(임대기간 소득 발생분 100% 감면) ④지방 미분양 주택(주택 수 관계없이 일반세율) ⑤비거주자 취득주택(10% 감면) ⑥수도권 밖 미분양주택(일반세율) ⑦준공 후 미분양주택(5년간 소득의 50%를 소득금액에서 공제) ⑧신축주택(5년이내 양도: 100%감면, 5년 경과 양도: 5년간 발생소득 소득공제) ⑨농어촌주택 및 고향주택, 지정문화재 주택(1세대1주택 비과세 판정시 주택수에서 제외)(조특법97조~99조의4)을 양도하는 경우 소득공제 또는 세액감면제도가 있습니다.

2)1세대 1주택 비과세 제도

1세대 1주택을 양도 시 비과세요건은 다음과 같습니다

①거주자가 구성하는 1세대가 양도 ②양도일 현재 국내에 1주택을 보유할 것 ③보유기간 2년 이상일 것, 단 조정대상지역내에 있는 주택의 경우에는 보유기간 중 2년 거주요건 추가 ④미등기 양도자산이 아닐 것 ⑤거짓계약서를 작성하지 않을 것 ⑥고가주택이 아닐 것 ⑦건물의 실제용도가 주택일 것 ⑧주택부수토지는 주택정착면적의 5배(도시지역 밖은10배)이내일 것(소득세법 시행령154⑦)

㉠ “1世帶”란 거주자 및 그 배우자가 그들과 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 자[거주자 및 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소에서 일시 퇴거한 사람을 포함]와 함께 구성하는 가족단위를 말합니다. ㉡장인, 장모, 처남, 처제, 시부모, 시아주버니(夫の兄), 시동생, 시누이(叔妹), 사위, 며느리도 가족의 범위에 포함(거주자 나이 30세이상, 배우자 사망 또는 이혼, 국민기초생활보장법에 의한 기준중위소득 40% 이상으로서 주택 또는 토지를 관리하면서 독립된 생계유지 시 배우자 없어도 1세대로 봄. 예: 2018년 1인가구 기준중위소득 40% : 668,842원)

㉢고가주택(소득세법 89조①3)이란, 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 것을 말하며, 하나의 건물이 주택과 상가 등 겸용주택의 경우 주택면적이 상가 등 면적보다 큰 경우 그 전부를 주택으로 보아 비과세규정을 적용 하며, 9억원 초과금액은 과세됩니다.

가)1세대 1주택 특례

다음의 경우에도 1세대 1주택 양도로 보아 비과세규정을 적용합니다.

㉣일시적 2주택 특례 : 국내에 1주택 소유자가 종전주택을 양도하기 전 일시적으로 2주택이 된 경우, 종전주택 취득 후 1년 이상 지난 후, 다른 주택 취득하고 그 다른 주택 취득한 날부터 3년 이내 종전주택 양도 시

㉤상속주택 특례 : 상속받은 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세여부를 판정합니다.

㉥동거봉양 합가 특례 : 1세대 1주택자가 1주택을 가진 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속포함)을 동거 봉양하기 위하여 세대를 합친 경우 합가일로부터 10년 이내 먼저 양도하는 주택(비과세요건 충족해야 함)

㉦혼인 합가 특례 : 1주택 보유자가 1주택 보유자와 혼인함으로써 2주택이 되는 경우(5년내 양도)

㉧부득이한 사유로 취득한 비수도권 소재 주택 특례(사유해소일로부터 3년 이내 양도시)

㉨장기임대주택 소유자 거주주택 특례(소득세법 시행령 제167조의3 ①2) : 장기임대주택

(민간매입 임대주택, 기존매입 임대주택, 건설임대주택, 미분양 매입 임대주택, 장기가정어린이집)과 그 밖의 1주택 소유자가 주택(거주주택)양도 시, 요건 충족시 비과세

㉔조합원입주권 특례(소득세법 제89조①4) : ‘부동산을 취득할 수 있는 권리’에 해당되어 원칙적으로 비과세 하지 않으나, 요건 충족 시 비과세 합니다(양도가액이 9억원 초과시는 제외)

3)다주택자 양도소득세 증과제도 (소득세법 시행령 167의3)

실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안에 따른 8.2대책(2017.8.2)후속 조치로 다주택자가 조정대상지역내에 있는 주택을 양도하는 경우 증과(1세대 2주택자는 기본세율에 10%p가산, 1세대 3주택 이상인 자는 20%p를 가산하고 장기보유특별공제 배제)하는 제도를 신설하였습니다.

그러나, 다음의 주택은 증과되지 않습니다. ①수도권·광역시·세종시 외의 지역의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택 ②장기임대주택(준공공 임대주택, 8년이상 임대) ③조특법상 감면대상 주택(장기임대주택, 미분양주택, 신축주택 등 조특법97조~) ④10년 이상 무상제공 장기사원용주택 ⑤5년이상 운영한 가정어린이집 등 ⑥상속 받은 주택(5년이내 양도) ⑦문화재주택 ⑧저당권 실행으로 취득한 주택(3년이내 양도) ⑨위①~⑧주택 제외하고 1개의 주택만 소유한 경우의 해당 주택

(예) 다주택자 증과 예시(1세대 4주택자의 경우)

- ①부산해운대구 주택1채(기준시가 2억) ②김해시 아파트1채(기준시가 3.2억)
- ③부산 기장군 일광 1채(기준시가2억) ④조특법 감면대상 1채 보유

구 분	증과주택수	증과제외	구 분
부산 1채	포함	-	부산광역시 소재, 기준시가 관계없이 증과
김해시 1채	포함	-	수도권 이외 지역이나 기준시가 3억 초과로 증과
기장군 1채	불포함	제외	광역시 군지역, 기준시가 3억원 이하 불포함
감면주택	포함	제외	증과주택수에는 포함되나 당해주택 양도 시 증과제외

(참고)조정대상지역(국토교통부 공고, 2017.9.6) : 서울특별시25개구 전역, 경기도 10개시, 세종시 일부지역, 부산광역시는 17개 구·군중에서 남구·동래구·부산진구·수영구·연제구·해운대구·기장군 일광면 * 광역시 군 지역과 경기도, 세종시 읍·면지역, 기타 도지역은 공시가격 3억원 초과주택만 해당

(참고)특수관계인의 범위(소득세법 시행령 98조①) ~ 부당행위계산부인 적용 시

특수관계인의 범위(국기법 제2조 제20호)

- ① 본인과 혈족·인척 등 친족관계(6촌 이내의 혈족, 4촌 이내의 인척, 배우자(사실상 혼인 관계에 있는 자를 포함한다), 친생자로서 다른 사람에게 친양자 입양된 자 및 그 배우자·직계비속)
- ② 임원·사용인 등 경제적 연관관계
- ③ 주주·출자자 등 경영지배관계에 있는 자