

【質問3:韓国の譲渡所得税制】 ～住宅取得及び売却を中心に～

(1) 譲渡所得税の課税対象

所得税法第94条等に列挙される資産の譲渡所得に対してのみ課税する列挙主義を採択している。したがって、譲渡所得の範囲は、①土地又は建物の譲渡、②不動産に関する権利の譲渡(不動産を取得できる権利、地上権、チョンセ権、登記された不動産賃借権)、③株式譲渡(上場法人の大株主が譲渡する株式、非上場法人の株式等)、④その他資産の譲渡(事業用固定資産と共に譲渡する営業権、特定施設物利用権・会員権等、特定株式等、不動産過多保有法人の株式等)、⑤派生商品等の取引等で発生する所得が課税対象となる。一方、負担付贈与の場合、債務額に該当する部分は譲渡所得税申告対象であり、残りの金額は贈与税の課税対象となる。

(2) 譲渡所得税額計算

実地譲渡価額から実地取得価額とその他必要経費を控除して譲渡差益を計算し、長期保有特別控除をして譲渡所得金額を計算する。そこに減免所得と基本控除をした金額が課税標準となり、税率を乗じて算出税額を計算した後、租税法上減免税額を控除した金額が自主納付する税額となる。しかし、親族等の特殊関係者(国税基本法施行令1条の2)から高価買入れ又は低価譲渡して時価と取引価額の差額が3億ウォン以上や時価の100分の5に相当する金額以上の場合は、租税の負担を不当に減少させたものと認定して所得金額を再び計算(不当行為計算)することができる。

譲渡所得税率は、不動産、その他資産(6～42%基本税率)、株式等(10%～30%)、派生商品(10%)別に区分適用して、不動産の場合は、1年未満50%(住宅40%)、1年以上40%(住宅は基本税率)、2年以上(6～42%基本税率)、非事業用土地(16～52%、10%p追加)、未登記(70%)である。

ただし、調整対象地域内分譲権は50%(無住宅者を除く)、多住宅者住宅は10%p～20%p追加される。(地方所得税10%別途)

* 基本税率は(2年以上保有時6～42%)課税標準1,200万ウォン以下6%、1,200万ウォン超過4,600万ウォン以下15%、4,600万ウォン超過8,800万ウォン以下24%、8,800万ウォン超過1.5億ウォン以下35%、1.5億ウォン超過3億ウォン以下38%、3億ウォン超過5億ウォン以下38%、5億ウォン超過42%

1) 取得価額の決定

譲渡価額は必ず実地取引価額で申告しなければならないが、取得価額は原則的に実地取引価額や時価を確認することができない場合には、売買事例価額、鑑定価額、換算価額(基準時価比率で換算)を順次的に適用可能である。しかし、①土地・建物等と共に取引した時に土地と建物等の価額区分が不明な時には、鑑定価額、基準時価、帳簿価額、取得価額等を付加価値税法施行令64条、国税庁が告示した方法で按分計算する。②取得価額には所得税法施行令第163条で規定する取得税等を加算し、譲渡資産保有期間中に減価償却費として計上した金額は取得価額から控除する。③配偶者又は直系尊卑属から贈与してもらった土地・建物等を5年以内に譲渡する場合には、贈与者が取得した価額を取得価額とみなす。(所得税法第97条の2、一部例外規定あり)④事業相続控除が適用された資産

の取得価額は、次の(a)と(b)を合わせた金額となる。(a)被相続人の取得価額(所法97条①1号)×事業相続控除の適用率、(b)相続開始日現在の該当資産価格×(1-事業相続控除適用率)(※事業相続控除の適用率=事業相続控除金額÷事業相続財産価額)⑤相続・贈与を受けた資産は、相続開始日又は贈与日現在の相贈法規定によって評価した価額となる。取得日は原則的に代金清算日であり代金清算日が明らかでない場合には、登記簿等に記載された登記受付日とし、代金を清算する前に所有権移転の登記をした場合には、登記受付日となる。不動産の場合、1984年12月31日以前に取得した資産は1985年1月1日に取得したものとみなす。

2) 長期保有特別控除(所得税法第95条②、④)

保有期間が3年以上である土地・建物(未登記譲渡資産、重課対象である多住宅者が譲渡する調整対象地域住宅を除く)及び組合員入居権で、3年以上保有6%から15年以上保有30%まで譲渡差益から控除する。しかし、3年以上保有した1世帯1住宅の場合は、3年以上保有24%から10年以上保有80%まで控除する。

3) 譲渡所得の基本控除

居住者別に該当年度の譲渡所得を国内資産、国外資産、不動産等、株式等、派生商品等に区分してそれぞれ年間250万ウォンずつ控除する。

4) 譲渡所得金額の控除及び税額減免

租特法第69条等で8年以上自耕農地(減免)、農地の交換(非課税)、農地代土(減免)、畜舎用地、漁業用土地、自耕山地等、農地・林野等に対する減免と、公益事業用で収用、中小企業間統合、法人転換等に対する減免規定があり、大株主でない者の上場株式譲渡時は非課税である。

(3) 住宅を譲渡する場合の税制上の恩恵

所得控除と税額減免、長期保有特別控除率の引上げ、差等税率適用、1世帯が1住宅を譲渡する時に課税しない非課税制度がある。しかし、調整対象地域内の多住宅者の場合は重課税する。

1) 所得控除及び税額減免

①長期賃貸住宅(50%又は100%免除)、②新築賃貸住宅(100%免除)、③企業型賃貸住宅(賃貸期間所得発生分100%減免)、④地方未分譲住宅(住宅数に関係なく一般税率)、⑤非居住者の取得住宅(10%減免)、⑥首都圏外の未分譲住宅(一般税率)、⑦竣工後の未分譲住宅(5年間所得の50%を所得金額から控除)、⑧新築住宅(5年以内譲渡:100%減免、5年経過譲渡:5年間発生所得の所得控除)、⑨農漁村住宅及び故郷住宅、指定文化財住宅(1世帯1住宅非課税の判定時住宅数から除く)(租特法97条~99条の4)を譲渡する場合は、所得控除又は税額減免制度がある。

2) 1世帯1住宅非課税制度

1世帯1住宅譲渡時の非課税要件は、次のとおりである。

①居住者が構成する1世帯が譲渡、②譲渡日現在において国内に1住宅を保有すること、③保有期間が2年以上であること、ただし調整対象地域内にある住宅の場合には、保有期間中2年居住の要件追加、④未登記の譲渡資産ではないこと、⑤偽りの契約書を作成していないこと、⑥高価住宅でないこと、⑦建物の実際の用途が住宅であること、⑧住宅付随土地は住宅定着面積の5倍(都市地域外は10倍)以内であること(所得税法施行令154⑦)

(a) “1世帯”とは、居住者及びその配偶者と同じ住所又は居所で生計を共にする者〔居住者及びその配偶者の直系尊卑属(その配偶者を含む)及び兄弟姉妹をいい、就学、病気の療養、勤務上又は事業上の都合で本来の住所又は居所から一時退去した人を含む〕と共に構成する家族単位をいう。⇒妻の父、妻の母、妻の男兄弟、妻の妹、夫の父母、夫の兄、夫の弟、夫の姉妹、婿、嫁も家族の範囲に含む(居住者の年齢30才以上、配偶者の死亡又は離婚、国民基礎生活保障法による基準中位所得40%以上で住宅又は土地を管理して独立した生計維持時に配偶者がいなくても1世帯とみなす。例：2018年1人世帯の基準中位所得40%：668,842ウォン)。

(b) 高価住宅(所得税法89条①3)とは、譲渡当時の実地取引価額の合計額が9億ウォンを超過することをいい、一つの建物が住宅と店舗等兼用住宅の場合に住宅面積が店舗等の面積より大きいときは、その全部を住宅とみなして非課税規定を適用し、9億ウォン超過金額は課税される。

* 1世帯1住宅特例

次の場合にも、1世帯1住宅の譲渡とみなして非課税規定を適用する。

(a) 一時的2住宅特例：国内において1住宅所有者が従前住宅を譲渡する前に、一時的に2住宅となった場合は、従前住宅を取得後1年以上経過後に、他の住宅を取得してその他の住宅を取得した日から3年以内に従前住宅を譲渡する時

(b) 相続住宅特例：相続を受けた住宅と一般住宅を国内にそれぞれ一軒ずつ所有している1世帯が一般住宅を譲渡する場合は、一つの住宅を所有しているものとみなして非課税の可否を判定する。

(c) 同居扶養の合家特例：1世帯1住宅者が1住宅を持つ60才以上の直系尊属(配偶者の直系尊属を含む)を同居扶養するために世帯を合わせた場合は、合家日から10年以内にまず先に譲渡する住宅(非課税要件を充足すること)

(d) 婚姻合家特例：1住宅保有者が1住宅保有者と婚姻することによって2住宅となる場合(5年内譲渡)

(e) やむを得ない事由で取得した非首都圏所在の住宅特例(事由解消日から3年以内譲渡時)

(f) 長期賃貸住宅所有者の居住住宅特例(所得税法施行令第167条の3①2)：長期賃貸住宅

(民間買入賃貸住宅、既存買入賃貸住宅、建設賃貸住宅、未分譲買入賃貸住宅、長期家庭保育園)とその他の1住宅所有者が住宅(居住住宅)譲渡時に、要件充足時には非課税

(g) 組合員入居権特例(所得税法第89条④4)：‘不動産を取得できる権利’に該当すると原則的に非課税としないが、要件充足時には非課税とする(譲渡価額が9億ウォン超過時は除く)。

3) 多住宅者の譲渡所得税の重課制度(所得税法施行令167の3)

実需要保護と短期投機需要抑制を通じた住宅市場の安定化方案にともなう8.2対策(2017.8.2)後続措置で、多住宅者が調整対象地域内にある住宅を譲渡する場合には、重課(1世帯2住宅者は基本税率に10%p加算、1世帯3住宅以上の者は20%pを加算して長期保有特別控除排除)する制度を新設した。

しかし、次の住宅は重課されない。

①首都圏・広域市・世宗市以外の地域の譲渡当時基準時価3億ウォン以下住宅、②長期賃貸住宅(準公共賃貸住宅、8年以上賃貸)、③租特法上減免対象住宅(長期賃貸住宅、未分譲住宅、新築住宅等租特法97条～)、④10年以上無償提供長期社員用住宅、⑤5年以上運営した家庭保育園等、⑥相続を受けた住宅(5年以内譲渡)、⑦文化財住宅、⑧抵当権の実行で取得した住宅(3年以内譲渡)、⑨上記①～⑧の住宅を除外して一つの住宅のみを所有した場合の該当住宅

(例) 多住宅者の重課の例示(1世帯4住宅者の場合)

- ①釜山海雲台区住宅1軒(基準時価2億)、②金海市アパート1軒(基準時価3.2億)、
③釜山機張郡日光1軒(基準時価2億)、④租特法減免対象1軒保有

区分	重課住宅数	重課除外	根拠
釜山1軒	含む	-	釜山広域市所在、基準時価関係なく重課
金海市1軒	含む	-	首都圏以外の地域だが基準時価3億超過で重課
機張郡1軒	含まず	除外	広域市郡地域、基準時価3億ウォン以下含まず
減免住宅	含む	除外	重課住宅数には含まれるが当該住宅譲渡時重課は除外

(参考) 調整対象地域(国土交通部公告、2017.9.6)：ソウル特別市25の区全域、京畿道10の市、世宗市一部地域、釜山広域市は17の区・郡の中で南区・東萊区・釜山鎮区・水營区・蓮堤区・海雲台区・機張郡日光面 *広域市郡地域と京畿道、世宗市村・面地域、その他道地域は公示価格3億ウォン超過住宅のみ該当

(参考) 特殊関係人の範囲(所得税法施行令98条①) ～不当行為計算否認適用時

特殊関係人の範囲(国旗法第2条第20号)

- ① 本人と血族・姻族等の親族関係(6親等以内の血族、4親等以内の姻族、配偶者(事実上婚姻関係にある者を含む)、嫡出子として他の者に特別養子縁組された者及びその配偶者・直系卑属)
- ② 役員・使用人等の経済的相関関係
- ③ 株主・出資者等の経営支配関係にある者