



2000. 1. 1 부터 달라지는 국세행정

양도소득세법



글 / 임현석 세무사

♣ 1세대 1주택의 특혜

질문

본인은 '97년 12월 국민주택 규모의 아파트를 한채 구입하여 거주하고 있으며 '99년 10월에 미분양 아파트 48평(2000년 12월 입주 예정)을 분양계약 체결하고 계약금을 지급한 상태에 있습니다. '99년 12월까지 계약한 아파트를 양도하는 때에는 양도소득세를 면제 받을 수 있다고 들었습니다. '97년 12월 구입한 아파트를 3년 이상 보유하고 양도시는 2주택 모두 양도소득세를 면제 받을 수 있는지요?

답변

현재 보유하고 계신 아파트를 3년 이상 보유한 상태에서 '99년 10월 분양계약으로 취득한 아파트의 취득일부터 2년이내에 양도하신 경우는 양도소득세를 비과세 받을 수 있으며, '99년 10월에 분양계약으로 취득한 아파트는 그 취득일(대금청산일 등)부터 1년 이상 보유하고 양도하는 때에는 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우 1세대 1주택으로 양도소득세를 비과세 받을 수 있습니다.

* 관계법령 : 소득세법시행령 제155조제17항

♣ '99. 12. 31까지 주택취득분에 대한 양도소득세의 1세대 1주택 비과세 적용 및 감면

질문

본인은 현재 3년 이상 보유한 1세대 1주택에서 거주하고 있으며 주택을 한채 구입하고자 하는데 '99년 12월 31일까지 취득한 주택에 대하여는 취득 후 양도소득세에 대하여 감면 혜택이

주어진다고 알고 있습니다 이에 대한 구체적인 내용은?

답 변

1. 신축주택 취득 후 당해주택 양도시 양도소득세 감면

거주자가 '98. 5. 22 ~ '99. 6. 30(국민주택의 경우에는 '98. 5. 22 ~ '99. 12. 31)까지의 기간중에 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 "신축주택"(소득세법시행령 제156조에 해당하는 고급주택은 제외함)을 그 취득한 날부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하는 것이며, 당해 신축주택을 취득한 날부터 5년이 경과한 후에 양도하는 경우에는 당해 신축주택을 취득한 날부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 차감하여 양도소득세를 산정합니다.

이와 같이 감면대상 신축주택을 보유한 경우로서 다른 주택 양도시 1세대 1주택 비과세 여부를 판정함에 있어서 감면대상이 되는 신축주택은 이를 당해 거주자의 소유주택으로 보지 않고 판단합니다.

적용사례

- '97년 분양 계약체결하여 '99년 5월에 잔금지급하여 취득한 아파트 ⇒ 감면적용 안됨
- '99년 5월 분양 계약체결. 계약금은 지급하고 잔금은 2001년 6월 납부하여 취득한 아파트 ⇒ 감면적용됨(전용면적 50평 이상이고 실지 양도가액 6억이상인 경우 적용 제외)
- '98년 10월 분양권을 취득하여 '99년 5월 잔금 납부하여 취득한 경우 ⇒ 감면적용 안됨

2. '99년 계약하여 취득한 주택 양도시 양도소득세 1세대 1주택 비과세

'99. 1. 1 ~ 12. 31까지의 기간 사이에 주택의 취득을 위한 계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택에 대하여는 양도소득세의 1세대 1주택 비과세 규정을 적용함에 있어서 당해 주택의 보유기간이 1년 이상인 경우에 "1세대 1주택" 여부를 판단합니다.

이 경우에 주택은 기존주택 뿐만 아니라 신축중인 신규 분양주택도 포함되며, 분양권을 취득하여 구입한 주택은 제외되므로 이는 3년 이상 보유하여야 1세대 1주택 비과세 규정이 적용됩니다.

적용사례

- 1세대 1주택자가 '99년 12월 아파트 1채를 매매계약체결. 계약지급하고 2000년 2월 잔금지불하여 취득한 주택 ⇒ 2000년 2월 잔금지불하고 취득한 주택의 취득일로부터 2년이내의 기간에 양도일 현재 3년 이상 보유한 종전주택 양도시 1세대 1주택으로 비과세되며, 종전주택 양도 후 2000년 2월 잔금지불하고 취득한 신주택은 2000년 2월 잔금지불한 날부터 1년이상 보유하고 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 적용됨.
- '98년 12월 매매계약 체결하고 '99년 2월 잔금지불하여 취득한 주택 ⇒ 보유기간 3년 이상을 적용함

* 관계법령 : 조세특례제한법 제99조
소득세법 제89조제3호 및 동시행령 제155조제17항

● 공증인가 법무법인에서 각서인증을 받았다고 하더라도 채무 불이행시 즉시 강제집행하지 못한다.



A에게 돈 1,000만원을 빌려주면서 A명의로 각서를 받았다. 각서의 내용은 만약 A가 돈을 갚지 않으면 민·형사상 일체의 책임을 진다고 되어 있다.

본인은 A와 함께 공증인가 법무법인에 가서 각서공증까지 받아 두었다.

공증이란 무엇인가? 판결문과 동일한 것인가? 인증은 공증과 어떻게 다른가?



우선 귀하가 공증인가 법무법인에서 받아 두었다는 각서공증은 공정증서가 아닌 사서증서 인증으로 보인다.

사서증서의 인증이란 각서, 확인서 등의 사서증서가 그 작성명의자에 의하여 작성되었다는 것을 공증인(공증인가 법무법인의 담당 변호사)이 확인하여 주는 것이다. 따라서 공증인은 각서, 확인서 등 작성명의자의 본인여부만을 확인하게 되므로 각서 작성명의자에게 각서내용대로 이행할 것을 명령하는 것도 아니고 확인서 내용이 진실임을 확인하여 주는 것도 아니다. 만약 귀하가 A에게 각서 내용대로 이행할 것을 요구하려면 A를 상대로 별도로 소송을 제기하여야 한다. 다만 위 소송절차에 있어서 위 사서증서인증서(각서)는 귀중한 증거가 될 것이다.

한편 공정증서는 위 사서증서의 인증과 달리 공증인이 직접 작성하는 문서이다. 만약 공정증서가 채무자인 A가 귀하에게 일정한 금액의 지급을 약속하는 내용대로 작성된다면 채무 불이행시 위 공정증서를 채무명의로 하여 바로 강제집행을 할 수 있게 된다.

결국 귀하가 A에게 받아 둔 각서인증이란 A가 귀하로부터 돈 1,000만원을 빌렸고 위 돈을 언제까지 갚기로 약속하였다는 증거가 될 뿐이다. 훗날 A가 약속을 어겼을 경우에는 위 각서 인증만으로는 강제집행을 할 수 없고 별도로 소송을 걸어야 한다. 만약 이 소송 절차가 번거롭다면 귀하는 A로부터 약속어음 공정증서 또는 금전소비대차 공정증서 등을 받아 두어야 한다. :”



글/박중복 변호사