

양도소득세 III



글/ 정태화 세무사



2주택 소유자가 1주택을 멸실하여 내대지 상태에 있거나 신축중에 나머지 1주택을 양도하면 비과세 적용을 받을 수 있다.

- ▶ 아파트에 거주하고 있는 이보람 씨는 전원생활을 영위하기 위하여 출퇴근이 가능한 도시 근교에 있는 조그만 밭이 딸린 농가 주택을 새로 구입하였다.

농가주택은 그대로 사용하기에는 낡고 불편한 점이 많아 새로 신축하여야 할 상황이다. 이보람 씨는 현재 살고 있는 아파트를 처분하여 그 돈으로 농가주택을 신축하여 이사하려고 한다. 이런 경우에는 언제 아파트를 팔아야 세금을 안 낼 수 있을까?

대도시에서 아파트 생활을 하는 많은 사람들은 나중에 여유가 생기거나 직장이나 사업에서 은퇴를 하게 되면 한적한 곳에서 전원생활을 하고 싶다는 소박한 꿈을 갖고 있으며, 이를 실현하기 위해 미리 농가주택 등을 구입해 놓는 사람들도 많이 있다. 이와 같이 꿈을 실현하기 위해 미리 준비하는 것은 바람직한 일이지만, 양도소득세 측면에서는 문제가 발생한다. 아파트를 하나 소유하고 있으면서 농가주택을 구입하게 되면 1세대 2주택이 되므로, 대도시 내에서 다른 곳으로 이사를 하거나 농가주택으로 이사하기 위해 살고 있는 아파트를 팔게 되면 양도소득세가 과세되기

때문이다. 이런 경우에는 세법 규정을 잘 이용하면 양도소득세를 안 낼 수도 있다.

세법을 적용할 때 국내에 두 개의 주택을 소유하고 있는 자가 그 중 한 주택을 헐어버리고 내대지 상태로 보유하고 있는 동안에는 하나의 주택만을 소유한 것으로 보며, 주택을 신축하는 때에는 신축주택의 취득시기(사용검사필증 교부일)가 도래하기 전까지는 1세대 1주택으로 보고 그 다음부터는 1세대 2주택으로 본다.

따라서 이보람 씨의 경우 1세대 1주택자이고 양도일 현재 비과세 요건을 갖추었다면 농가주택을 헐어버리고 새로운 주택을 신축하여 사용검사필증을 교부받기 전에 양도해야 아파트 양도분에 대해서 양도소득세를 비과세 받을 수 있다.

농가주택을 헐어버린 경우에는 멸실 신고를 하고 건축물관리대장 등 공부를 정리해 두는 것이 좋다. 그래야 나중에 멸실 사실을 입증해야 하는 번거로움이 없기 때문이다.

서울·과천 및 5대신도시 지역에 있는 주택은 3년 이상 보유기간 중 2년 이상 거주해야 1세대 1주택 비과세 적용을 받는다.

- ▶ 정부에서는 급등하고 있는 주택시장을 안정시키기 위한 조치의 일환으로 1세대 1주택 비과세 요건

을 지속적으로 강화하여 시행하고 종전의 1세대 1주택 비과세는 거주여부와 상관없이 3년 이상 보유하면 비과세하고 있어 당해 주택에 거주할 의사가 없으면서도 장래 집 값 상승을 기대하고 전세자금, 융자 등을 통해 주택을 구입하는 사례가 빈발하여 보유요건 이외에도 거주요건을 추가하였다.

이에 따라 서울, 과천, 5대 신도시인 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 중에서 택지개발예정지구로 지정·고시된 지역에 소재하는 주택은 3년 이상 보유하고, 그 보유기간 중 2004. 1. 1. 이후부터는 2년 이상을 거주한 후에 양도해야만 1세대 1주택으로 양도소득세 비과세 혜택을 적용받을 수 있다. 그러나 기타 지역에 소재하는 주택은 종전과 같이 3년 이상 보유 후 양도하면 비과세 혜택이 적용된다.

※ 1세대 1주택 요건을 갖춘 주택도 실지 양도가액이 6억원을 초과하는 주택(고가주택)은 6억원을 초과하는 분에 대한 양도차익에 대해서는 양도소득세를 납부하여야 합니다

1주택 소유자가 주택을 음식점으로 사용하다 폐업하면서 양도하는 경우에는 주택으로 변경한 후 양도하는 것이 좋다.

▶ 도시근교에 10년 이상 거주한 단독주택 하나를 소유하고 있는 김성실 씨는 음식점을 해보기 위해 주택을 음식점으로 용도 변경하여 사업을 시작하였다. 그러나 당초 기대했던 만큼 사업은 되지 않고 부채만 자꾸 늘어 1년 만에 사업을 폐지하고 집도 팔려고 내놓았다. 그런데 집을 팔게 되면 5천만원 정도의 양도소득세를 내야 한다고 한다. 이런 경우 어떻게 하면 세금부담을 줄일 수 있을까?

1세대 1주택 : 1세대가 양도일 현재 국내에 하나의 주택을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택(미등기 주택 및 고가주택은 제외)의 보유기간이 3년 이상(서울·과천·분당·일산·평촌·중동지역에 소재하는 주택의 경우는 3년 이상 보유하고 보유기간 중 2년 이상 거주하는 경우에 한한다. 이하 같

다)인 것과 그에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적의 5배 (도시지역 밖은 10배) 이내의 토지를 양도하는 것에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있다. 이때 양도하는 건물이 주택이면 3년 이상 보유하였는지 등의 판정은 양도일 현재를 기준으로 하며, “3년 이상 보유”라 함은 보유기간 중에 주택으로 사용한 기간이 통산하여 3년 이상인 경우를 말한다.

절세방안 : 위 사례의 경우 김성실 씨는 주택을 음식점으로 용도변경 하였으므로 그 상태대로 양도한다면 양도소득세를 내야 한다. 그러므로 김성실 씨가 비과세 적용을 받기 위해서는 양도 당시 위 건물을 주택으로 사용하여야 한다.

3년 이상 보유 요건은 음식점으로 용도변경하기 전에 주택으로 3년 이상 보유 및 거주하였으므로 용도변경 후 바로 양도해도 비과세 적용을 받을 수 있다. 만약 용도변경 전 보유기간이 3년 미만이라면 주택으로서의 보유기간이 통산하여 3년 이상이 된 후에 양도해야 비과세 적용을 받을 수 있다.

문제는 양도당시 주택으로 사용한 사실을 인정받는 것인데, 가장 확실한 방법은 건물을 양도하기 전에 음식점 폐업 신고를 하고 용도를 다시 주택으로 변경하여 실제로 주택으로 사용하면서 건축물 대장 등 공부를 정리해 놓는 것이다. 물론 이렇게 하기 위해서는 용도변경을 하기 위한 의무사항 이행, 매수자의 음식점 개업 여부 등 여러 가지 제약이 따를 수 있다.

공부 정리가 어렵다면 양도 당시 사실상 주택으로 사용하였음을 입증할 수 있는 증빙서류를 철저히 갖추어 놓아야 한다. 갖추어야 할 증빙서류는 각각의 경우마다 다르나, 이 건의 경우는 대체로 다음과 같은 서류를 갖추어 놓아야 할 것이다.

- ※ 매매 물건의 용도가 “주택”인 매매계약서
- ※ 전기요금 납부 영수증(가정용)
- ※ 날자가 찍힌 주택사진(내부 및 외부)
- ※ 다른 사람에게 임대한 경우에는 주택임이 명시된 임대차계약서 사본 및 임차인의 주민등록표 등(초)본
- ※ 기타 당해 건물이 주택임을 증명할 수 있는 서류. 상가 검용주택을 신축하는 경우 주택 부분을 조금 더 크게 하면 전체를 주택으로 인정받는다.