

부동산 재테크 상담 사례

# 1가구 3주택, 양도차익 적은 집부터 처분해야

정부의 부동산 대책으로 세금 부담이 큰 폭으로 늘어났다. 특히 고가 부동산 보유자들은 계속 가지고 있으려니 보유세가 부담스럽고, 팔려니 양도세가 부담스러운 상황이라 그야말로 '진퇴양난'이다. 양도소득세 상담 사례를 통해 그 해법을 찾아본다.

글 조상희 부동산써브 기자 자료 제공 (주)부동산써브(www.serve.co.kr) 상담실

1

## Q. 양도소득세 신고 시 필요 경비

양도소득세를 신고할 때 필요 경비를 계산에 포함할 수 있는 것으로 알고 있습니다. 취득세와 등록세를 포함한 각종 세금은 물론 법무사 비용과 부동산 복비 등도 필요 경비로 포함시키는지 궁금합니다. 그리고 인테리어 비용 등 양도세 부과에 반대 영향을 미칠 수 있는 항목은 무엇이 있는지 궁금합니다.

2004년 7월 구입 당시에는 기준시가 3500만 원으로 아파트 매매 신고를 했으나 현재는 가격이 많이 올라 실거래가로 신고해야 하는 것으로 알고 있습니다. 부동산에서 매매계약을 체결한 영수증을 근거로 하면 4850만 원, 세금 신고를 한 것으로 계산하면 3500만 원입니다. 어떤 금액을 기준으로 양도세 신고를 할 수 있을까요?

A. 양도소득세 계산상 양도차익을 줄일 수 있는 필요 경비로는 취득세, 등록세(농어촌 특별세, 지방교육세)와 등기 시 국민주택채권 매입액에 대한 할인 손실, 법무사의 소유권 이전등기 수수료, 인지세, 중개수수료(취득 및 양도)등이 인정됩니다. 한편 취득 후 보유 기간 중 부동산(주택)의 가치와 사용 가능 기간을 연장시킬 수 있는 수선비도 공제가 가능하며, 대표적인 것으로 베란다 확장, 새시, 바닥, 보일러 교체 비용 등이 인정되나 화장실 수리 및 도배 비용 등은 인정되지 않는 것이 일반적입니다.

이러한 지출 사실을 입증할 수 있는 증빙 서류를 양도소득세 신고 시 제출해야 하며, 통상 세금 계산서, 신용카드 영수증, 기타 영수증 등이 인정됩니다.

실제 거래가액으로 양도차익을 산정 시 실취득가액은 통상 취득 당시 매매계약서에 의해 인정되며, 검인 계약서와 다른 계약서상 가액을 실지 거래가액으로 주장하는 경우에는 이를 납세자가 입증하도록 하고 있습니다. 따라서 의뢰인이 검인 계약서와 다른 실지 계약서가 존재하고 이를 과세 관청에 제출해 과세 관청이 이를 인정한다면 실거래 계약서 기재가액인 4850만 원으로 양도소득세를 계산할 수 있습니다.

# 2

## Q. 1가구 3주택자의 양도소득세

인천광역시에 2002년 3월 제 명의로 주택 1가구를 8000만 원(시세 1억 원), 부인 명의의 주택을 1억 1000만 원(시세 1억 2000만 원)에 사서 보유하고 있습니다. 이외에 1998년 7월 증여받은 농가 주택 1채를 보유하고 있는데, 증여 당시 기준시가는 3500만 원이었습니다. 당시 농가 주택은 3000만 원은 기본공제가 됐고, 나머지 500만 원의 10%를 증여세로 납부했습니다.

앞으로 광주광역시에 있는 농가 주택을 팔려고 합니다. 현재 기준시가는 약 4500만 원 정도이며, 현재 시세는 6000만 원 정도입니다. 1년 전까지 어머니께서 사셨으며, 지금은 빈집입니다. 시골집을 판다면 양도세가 얼마나 나올까요? 농가 주택은 비과세 대상이라는 말도 있던데요? 아니면 어떤 집부터 팔아야 양도세 절세가 될까요?

A. 세대원이 3채의 주택을 보유하고 있는 경우 어떠한 주택을 처분하는 경우에도 실거래가로 양도차익을 산정해 과세됩니다. 소유한 농가 주택이 광역시의 읍·면에 소재하는 경우가 아니라면 1세대 3주택자에 해당되며, 이 경우 1998년 7월 이후 취득해 보유 기간이 5년 이상이라 하더라도 양도차익의 15%를 공제하는 장기보유특별공제를 적용받을 수 없으며, 3주택 보유에 따른 60%의 중과세율이 적용됩니다.

다만 보유한 주택이 광주광역시외의 읍·면에 소재했다면 장기보유특별공제의 적용 및 60%의 중과세율이 아닌 일반적인 누진세율(9~36%)의 적용이 가능하리라 보입니다.

광주광역시 소재 주택의 경우 농어촌 주택 보유 시 그 외 주택의 양도에 따른 비과세특례의 적용 대상과는 관련이 없는 것으로 판단됩니다. 농어촌 주택을 보유한 경우의 과세특례는 1세대 1주택자가 농어촌 주택 보유 시 기존 주택 처분에 대한 특례여서 이미 1세대 2주택자인 경우로 간주돼 관련성이 없습니다.

통상적으로 1세대 다주택 보유자의 양도소득세 절세를 위해 다주택 보유 시점에서 양도차익이 적은 주택을 처분해 세 부담을 줄인 후 1세대 1주택자인 시점에서 양도차익이 큰 주택을 처분해 양도소득세의 비과세액을 늘리는 것입니다. 1세대 3주택자로서 양도차익이 적은 주택을 처분하는 것이 절세에 유리합니다.

## Q. 재건축 아파트의 양도소득세

현재 1주택(24평, 본인 명의 2001년 12월 실입주)인데, 구미에 있는 재건축 아파트(8평형)를 2004년 4월 구입했습니다. 38평형을 분양받아 2007년 9월에 입주할 예정입니다. 현재 두 주택(2001년 입주 아파트, 38평형 재건축 아파트 분양권)을 모두 팔고 다시 재건축하는 동일한 아

# 3

파트 단지 내 일반 분양권 48평형을 구입하려 합니다. 분양권 전매를 하려고 하는데 양도소득세가 얼마나 나올지 궁금합니다. 만약 현재 거주하고 있는 아파트를 먼저 팔았을 경우 양도세 여부 및 양도세가 있다면 어느 정도입니까? 2001년 당시 분양가는 5670만 원이었고, 현재 시세는 9000만 원입니다. 현재 거주하고 있는 아파트를 팔고 바로 재건축 분양권을 팔면 분양권에 대한 양도세 비과세가 가능합니까? 거꾸로 분양권을 먼저 팔고 순차적으로 현재 거주하는 아파트를 분양권 매매 후 입주 예정일 전에 매매하면 양도세가 과세됩니까? 전체적인 상황을 고려해 절세할 수 있는 방안은 어떠한 것입니까?

A. 현재 1세대 1주택과 2003년 6월 사업시행 인가를 받은 입주권 1개를 보유한 상태입니다. 2003년 6월 사업시행 인가 당시 및 의뢰인이 같은 입주권을 취득하신 2004년 4월 당시 세법 적용하에 재건축 입주권은 주택으로 보지 않았기 때문에(단, 2006년 1월 이후 관리처분 인가를 받은 재건축 입주권이나 2006년 1월 이후 취득한 입주권은 주택으로 간주함) 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건을 충족(즉 서울, 과천, 수도권 5대 신도시 주택이 아니므로 2년 이상 실거주 없이 3년 이상만 보유하면 양도소득세 비과세 대상임)한 아파트(2001년 취득)를 2008년 9월 이전(재건축 아파트 사용승인 이후 대체 취득이 인정되는 기간까지 산정하여 1년 이내)에 양도할 때는 양도소득세 비과세를 받을 수 있으므로 지금 시점에 현 거주 아파트를 처분하셔도 양도소득세는 비과세 적용을 받게 됩니다.

한편 현재 보유 중인 거주 아파트를 지금 처분하더라도 양도소득세 비과세 적용은 가능하지만 현재 재건축 중인 아파트는 사용승인 이후 다시 3년 이상을 보유한 후 양도하는 시점에 1세대 1주택으로 비과세 요건을 갖추어야만 양도소득세가 비과세된다. 그러므로 현재 거주 중인 아파트를 팔고 바로 입주권을 처분한다고 해도 양도소득세 과세 대상은 됩니다.

또한 의뢰인이 처분 순서를 바꿔 입주권을 먼저 팔고 이후 거주 아파트를 파는 경우라도 입주권에 대한 양도소득세는 상기의 답변과 변함이 없으며, 입주권 처분 후 바로 거주 중인 아파트를 처분하더라도 양도소득세가 비과세되므로 결국 처분 순서에 따른 양도세 적용은 똑같다고 보실 수 있습니다.

결론적으로 어차피 거주 중인 아파트는 비과세 대상이 되고, 입주권은 사용승인 이후 3년 이상을 보유한 후 1주택 상태에서 처분해야만 양도소득세가 비과세되는 만큼 현재 동일 단지 내의 일반 분양권을 취득하시려는 경우라면 어차피 입주권의 경우 양도소득세를 부담하시는 수밖에 없다는 점에서 특단의 절세 방안을 찾기는 어렵습니다. ☹