임송은 회계사의 세금 칼럼

2007년에 달라지는 부동산 세법

2007년은 그동안 발표해온 세법이 한층 강화되어 시행되는 해가 될 전망이다. 유예 기간으로 시행을 미뤄온 정책들이 잇따라 시행될 예정이기 때문이다. 내년에 시행되는 세법에는 어떤 것들이 있는지 점검해 보았다. 글 임송은 화인경영회계법인 회계사

지금까지 발표된 부동산 관련 세금정책 중에 2006년까지 유예 기간을 갖는 것들이 많았다. 2007년에는 참여정부의 부동산 세금정책이 거의 완성된 모습으로 시행될 예정이다.

우선 가장 큰 변화는 토지 · 건물의 양도소득세 과세 시 실거래가를 전면적으로 적용한다는 것이다. 기존에 토지 · 건물의 양도소득세는 기준시가 과세가 원칙이고 일부에 대해서만 실거래가로 양도소득세를 과세했다. 2006년까지는 1가구 2주택자와 비사업용 토지 등에 대해 실거래가 과세를 확대했으나 원칙은 기준시가 과세였다. 그러나 2007년부터는 모든 주택과 토지 양도시 실거래가를 원칙으로 양도소득세를 신고 납부해야 한다.

또 1가구 2주택자에 대한 양도소득세 중과가 시행된다.

2007년부터는 1가구 2주택자는 주택 양도 시 50%의 세율을 적용하며 장기보유 특별 공제를 적용받을 수 없다. 다만 1가구 2주택이라고 해서 무조건 중과세를 하는 것은 아니다. 일정 요건을 충족하는 주택만 중과세 대상 주택 수로 계산해 2주택 이상이 될 때 중과세를 하게 된다. 중과세 대상 2주택 여부를 판단할 때 보유 주택 수의 계산은 수도권, 광역시 소재 주택(이 경우 수도권, 광역시 중 군 지역 및 도농복합시의 읍 · 면 지역은 제외한다)과 기타 지역에 소재하는 주택으로 기준시가 3억 원을 초과하는 주택을 대상으로 한다. 이때 기타 지역이란 광역시의 군, 경기도의 읍 · 면 지역, 경기도를 제외한 도 지역을 말한다.

다만 다음 주택은 1가구 2주택으로 보지만 중과 대상에서는 제외된다. 즉 주택 수의 계산에는 포함되지만 해당 주택의 양도 시에는 기본 세율이 적용되는 것이다. ① 조세특례제한법상 양도세 감면 대상 주택 ② 장기 임대주택으로 일정 기간 임대 후(건설 임대 5년 이상, 매입 임대 10년 이상) 양도하는 주택 ③ 10년 이상 무상 임대 사원용 주택 ④ 5년 미경과 상속 주택 1채 ⑤ 문화재 주택 ⑥ 일시적 2주택(근무, 혼인, 노부모 봉양 등) ⑦ 수도권 광역시 소재 주택으로 공시 가격 1억원 이하인 주택(재건축, 재개발 제외).

비사업용 토지에 대한 양도소득세도 강화된다. 비사업용 토지는 2007년부터 60% 단일 세율로 중과되며 장기보유특별공제도 배제된다. 또 비사업용 토지를 과다 보유한 법인의 주식도 60%로 중과한다. 개인이 법인을 설립해 비사업용 나대지 · 잡종지 등을 보유하다 동법인 주식의 양도를 통해 양도세 중과를 회피할 수 있기 때문이다. 자산가액의 50% 이상이 비사업용 토지의 가액인 법인의 주식은 60%로 중과된다. 비사업용 토지는 사업용 여부를 판별하는 데 양도 시점뿐만 아니라 보유 기간 중 사업용으로 사용된 기간을 고려한다.

예를 들면 토지 소유 기간이 5년 이상인 경우 양도일 직전 5년 중 3년 이상이거나 양도일 직전 3년 중 2년 이상, 소유 기간 중 80/100 이상(일수로 계산) 중 하나의 기간에 사업용으로 사용했다면 비사업용 토지에서 제외한다.

다만 사업에 사용하지 못하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 당해 기간을 사업에 사용한 것으로 간주한다. 예를 들면 법령에 의해 사용이 금지된 기간, 건축 허가가 제한된 기간, 착공이 제한된 기간 등은 사업에 사용한 기간으로 인정받을 수 있다.

2007년에 달라지는 세법 비교

	2006년 이전	2007년부터
양도소득세 과세	기준시가 원칙 (단, 일부에 대해서 실거래가)	실거래가 원칙
1세대 2주택 양도세	실거래가로 과세 (중과는 적용 유예)	50% 단일 세율 장기보유특별공제 배제
비사업용 토지 중과세	실거래가로 과세 (중과는 적용 유예)	60% 단일 세율 장기보유특별공제 배제
1세대 1주택 비과세 특례제도 일몰 신설	–	감면 대상 외 일반 주택 양도 시 비과세 혜택(2008년부터는 혜택 소멸)
종합부동산세 과표적용률 증가	주택 : 70% 토지 – 나대지 등 : 70% 토지 – 사업용 토지 : 55%	주택 : 80% 토지 – 나대지 등 : 80% 토지 – 사업용 토지 : 60%