

양도소득세 VI

■ 1세대 1주택을 부득이 3년을 채우지 못하고 파는 경우에는 잔금청산일 또는 등기이전 일을 고려하라

▶ 1세대 1주택 비과세요건 :

1세대 1주택자가 3년 이상 보유 및 2년 이상 거주(서울, 과천 및 5대 신도시 지역에 한함)한 주택을 양도하는 경우에 양도소득세가 비과세된다. 그러나 사회생활을 하다 보면 위와 같은 사실을 알고 있으면서도 부득이 하게 3년 내에 집을 팔아야 하거나 빚으로 넘겨주어야 하는 때가 있다. 이런 경우 자포자기 하여 아무런 생각 없이 소유권을 이전해 주면 나중에 양도소득세 때문에 더욱 곤란을 겪게 될 수 있다. 세법에서는 다음과 같은 때를 양도시기로 정하고 있으므로 이를 잘 활용하면 양도소득세를 절세할 수 있다.

- 1) 대금청산일이 분명한 경우에는 잔금청산일
- 2) 대금청산일이 분명하지 아니한 경우에는 소유권이전 등기 접수일
- 3) 대금청산 전에 소유권 이전등기를 한 경우에는 등기 접수일

▶ 매매계약 시 양도시기 사전검토 :

통상적으로 부동산을 사고파는 경우 매도자와 매수자는 매매계약을 체결한 후 바로 매매대금 전액을 주고받는 것이 아니라 계약체결 시에 계약금을 일부 지급하고 이후 중도금을 거쳐 마지막으로 매수자는 잔금을, 매도자는 매매거래용 인감증명서를 서로 주고받기 때문에 실지 파는 시점(계약체결시점)에서 잔금을 청산하거나 등기이전 일까지는 1~2개월 정도의 기간이 소요된다.

따라서 보유기간 3년을 채우기 전에 매매계약을 체결한 경우에는 3년을 채우기 위한 나머지 기간이 많이 남아 있다면 어려움이 있겠지만, 기간이 몇 달 남지 않

은 경우에는 잔금지급 일자를 조절한다면 양도소득세를 비과세(서울, 과천 및 5대 신도시 지역의 경우는 2년 이상 거주한 경우에 한함) 받을 수 있다. 또한 빚으로 주택을 불가피하게 넘겨주어야 하는 때에는 주택을 먼저 넘겨주고 소유권이전 등기만은 3년이 지난 다음 하는 방법도 생각해 볼 수 있다.

■ 2년 미만 보유한 부동산을 팔려고 한다면 양도시기를 조절하여야 세금부담이 줄어든다

▶ 보유기간 2년미만 40%, 1년미만 50%의 종과세 :

부동산을 양도하는 경우 보유기간이 2년 이상이나 2년 미만이나에 따라서도 양도소득세 부담액이 크게 달라진다.

왜냐하면 보유기간이 2년 이상이면 양도소득의 크기에 따라 9%에서 36%까지의 세율이 적용되지만, 보유기간이 2년 미만이면 무조건 40%의 세율이 적용되며, 특히 보유기간이 1년 미만이면 50%로 높은 세율이 적용되기 때문이다.

예를 들어 3,000만원의 양도차익을 남긴 부동산에 대해 양도소득세를 예정신고·납부하기 위해 내야할 세금을 계산하는 데 있어, 보유기간이 2년 1개월(2년 이상)일 경우 18%의 세율이 적용되어 364만 원정도만 내면 되지만, 1년 9개월(2년 미만)일 경우 40%의 세율이 적용되어 990만원을 내야하고, 9개월(1년 미만)일 경우 50%의 세율이 적용되어 1,237만 원정도의 세금을 내야 한다.

▶ 잔금청산일 또는 소유권이전등기 접수일이 양도시기임 :

양도 시기는 잔금청산일로 하되 잔금청산일이 불분명하거나 잔금을 청산하기 전에 소유권 이전등기를 하는 경우에는 소유권이전등기일을 양도일로 보므로, 잔금청산약정일 기준으로 보유기간이 2년 또는 1년이 지난 후에 이전해 주면된다.

실무적으로는 기준시가로 양도소득세를 계산하는 경우에는 잔금청산 일을 확인하기가 어려우므로 등기부등본을 보고 1~2년 이상 보유 여부를 판단하고 있다.

또한 보유기간이 1년 미만이면 실지거래가액으로 계산하여 양도소득세를 내야 하는데, 실지거래가액으로 계산하면 기준시가로 계산하는 것보다 세금부담이 큰 것이 보통이다. 따라서 부동산을 취득한 후 부득이 1~2년 이내에 양도해야 하는 경우에도 보유기간이 1년 또는 2년이 지나도록 양도시기를 조절하면 세금을 크게 절약할 수 있다.

■ 보유기간이 3년, 5년, 10년 가까이 된 부동산을 파는 경우에는 위 기간이 지난 후 파는 것이 유리하다

▶ 장기특별공제 요건 :

3년 이상 보유한 토지와 건물(미등기 자산과 1세대 3주택 제외)을 양도하는 경우에는 양도차익에서 양도차익에 일정비율을 곱한 금액을 공제하여 주는데 이를 "장기보유특별공제"라 한다. 공제율은 다음과 같다.

- 1) 보유기간이 3년 이상 5년 미만인 경우 : 양도차익의 10%
- 2) 보유기간이 5년 이상 10년 미만인 경우 : 양도차익의 15%
- 3) 보유기간이 10년 이상인 경우 : 양도차익의 30%
- 4) 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 주택으로 15년 이상 보유한 경우 : 양도차익의 45% (2006. 1. 10이후 양도하는 분부터 적용함)

※2005년 12월 31일까지 양도하는 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 기준미만 고가주택의 경우 : 5년 이상 10년 미만인 경우에는 양도차익의 25%, 10년 이상 보유한 경우에는 50%의 장기특별공제를 적용하였으나, 세법개정으로 2006. 1. 1.이후에는 적용하지 않는다.

※ 기준미만 고가주택 ①주택의 연면적이 264㎡(80평) 미만이고

주택에 부수되는 토지의 연면적이 495㎡(150평)미만인 주택과 ② 공동주택으로서 주택의 전용면적이 149㎡(45평) 미만인 주택임

▶ 장기특별공제 적용사례 :

위에서 보는 바와 같이 보유기간에 따라 공제율이 다르므로 보유기간 3년, 5년, 10년 가까이 된 토지와 건물을 양도하고자 하는 경우에는 보유기간이 3년, 5년 또는 10년 이상이 되도록 하여 양도하면 세금을 조금이라도 줄일 수 있다. 예를 들어 상가를 매입하여 임대하다가 5천만원을 남기고 양도한 경우 보유기간에 따른 세부담을 비교해 보면 다음과 같다.

1) 보유기간이 3년 내외인 경우 :

- ① 보유기간이 2년 10월인 경우에는 8,325,000원이고
- ② 보유기간이 3년 1월인 경우에는 6,975,000원(▽1,350,000원)이다.

2) 보유기간이 5년 내외인 경우 :

- ① 보유기간이 4년 10월인 경우에는 6,975,000원이고
- ② 보유기간이 5년 1월인 경우에는 6,300,000원(▽675,000원)이다.

3) 보유기간이 10년 내외인 경우 :

- ① 보유기간이 9년 10월인 경우에는 6,300,000원이고
- ② 보유기간이 10년 1월인 경우에는 4,950,000원(▽1,350,000원)이다.

▶ 장기특별공제 배제 사유 : 다만, 미등기 양도 자산이나 60% 종과대상인 1세대 3주택 이상자가 2004. 1. 1 이후 양도하는 종과세 대상 주택에 대하여는 장기간 보유하였더라도 "장기보유특별공제"를 적용받을 수 없다. 또한 2007. 1. 1 이후에는 1세대 2주택자가 종과세 대상인 주택을 양도하는 경우에도 "장기특별공제"를 받을 수 없도록 세법이 개정되었다.