

양도소득세 IX

■ 실지거래가 기준 부동산은 증빙서류를 철저히 챙겨야 세금부담을 줄일 수 있다

실지거래가액으로 양도소득세를 계산하는 경우에는 양도가액에서 취득가액 및 기타 취득에 소요된 비용 중 관련 증빙서류에 의하여 실제로 지출된 사실이 확인되는 금액만을 공제하여 양도차익을 계산하므로, 만약 실제 지출이 되었으나 증빙서류를 제대로 챙기지 못했다면 그 금액에 상당하는 만큼 추가 세 부담이 따른다.

제조업을 운영하고 있는 김 절제씨는 사업상 투자 자금이 필요하여 2003년 7월에 분양받은 고양시 일산구 소재 아파트(분양가액 2억원, 제세공과금 1천만원) 2006년 1월 3억원에 급히 매매하고 이에 따른 양도소득세를 신고하고자 담당 세무사에게 신고를 의뢰하였다. 담당 세무사는 당해 아파트가 실지거래가 기준(투기지역) 부동산에 해당되므로, 분양금액이나 새시 비용 등 관련 증빙을 요청하였으나 입주시 설치한 새시 비용 3백만원에 대한 증빙을 찾지 못해 제시를 못했다. 제시한 서류를 검토한 세무사는 실제 소요된 비용에 따른 양도소득세 16,848천원을 2개월 이내에 신고 납부하면 되나 새시 비용 3백만원에 대한 증빙이 없어, 이 금액의 상당세액 972천원을 추가 부담해야 한다고 한다.

따라서 다음과 같은 사항에 유념하여 부동산을 취득하고자 하는 시점부터 관련 증빙자료를 꼼꼼히 챙기고, 보관하여 내지 않아도 되는 세금을 추가 부담하는 일이 없도록 해야 한다.

①양도소득세 계산시 비용으로 공제받을 수 있는 항목을 알아두고 ②공제받을 수 있는 항목에 대한 증빙자료를 확인하고 ③증빙자료는 언제 어디서 쉽게 구할 수 있는 것이 아니므로 비용을 지출할 때마다 미리 미리 확보해 두는 것이 좋다.

▶ 실지거래가액에 의한 양도차익 :

양도부동산이 실지거래가액 계산 대상에 해당되는 경우에는 실제 증빙에 의하여 양도차익을 계산하여 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

“양도차익 = 실지양도가액 - 필요경비”이며 “실지 양도가액”은 상대방으로부터 실제 수수하는 거래금액이고 “필요 경비”는 ①취득에 소요된 비용(취득가액 및 부대비용) ②취득 후 지출한 비용 ③양도비용을 말한다.

▶ 취득에 소요된 비용 :

당해 자산의 매입가액, 취득세 및 등록세, 부동산중개수수료 등 취득에 소요된 모든 비용이다. 건물을 신축한 경우에는 신축에 소요된 모든 비용이 매입가액이 되며, 자산을 취득하면서 상대방과의 분쟁으로 인해 소송비용·명도비용·인지대 등을 지출하였다면 이러한 비용도 포함한다. 증빙서류를 예시하면 ①취득 및 양도시의 매매계약서(양수자의 인감증명서와 인감도장이 날인된 양도계약서 첨부) ②대금수수 영수증(무통장으로 거래시 무통장 입금 영수증) ③부동산 거래대금의 흐름을 나타내는 금융기관 거래통장 ④거래상대방의 거래사실 확인서(인감 도장 날인 및 인감증명서 첨부) ⑤건물을 신축한 경우 도급계약서, 대금지급영수증, 세금계산서 등 ⑥기타 대금지급 사실을 입증할 수 있는 서류가 있다.

▶ 취득 후 지출한 비용 :

부동산을 취득한 후 이용편의를 위하거나 가치를 증가시키기 위하여 지출한 다음과 같은 비용이다. ①본래의 용도를 변경하기 위한 개조비용 ②엘리베이터 또는 냉난방장치 설치비용 ③빌딩 등의 피난시설 등 설치비용 ④재해 등으로 건물·기

계·설비 등이 멸실되거나 훼손되어 본래의 용도로 이용할 가치가 없는 것의 복구비용 ⑤토지의 이용편의를 위한 장애물 철거비용, 도로 신설비용 ⑥기타 개량·확장·증설 등 위와 유사한 성질의 비용이며, 예를 들면 새시 설치비용, 발코니 개조비용, 난방시설 교체비용 등은 공제가능하나 벽지·장판 교체비용, 싱크대나 주방기구 교체비용, 외벽 도색비용, 조명기구 교체비용 등은 공제받을 수 없다. 증빙서류는 ㉔ 공사도급계약서, 세금계산서, 공사대금 지급 영수증 ⑥ 기타 비용 지출 사실을 입증할 수 있는 서류 등이다.

▶ 양도비용 :

자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 광고료, 소개비 등과 부동산을 취득하면서 매입한 국민주택 채권 또는 토지개발채권을 만기 전에 매각함으로써 발생한 매각손실도 비용으로 인정받을 수 있다. 다만, 채권은 은행이나 증권회사에 매각하여야만 매각손실을 비용으로 인정받을 수 있으므로 주의를 요한다. 증빙서류는 ㉔ 양도비용 지급 영수증 ⑥ 인지세 납부 영수증 ㉔ 국민주택채권 등 매각 영수증 ⑥ 기타 비용 지출사실을 입증할 수 있는 서류 등이다.

■ 확정신고 안내문을 받은 경우에는 반드시 신고를 하여 불이익을 받지 않도록 하자

양도소득세 과세대상이 되는 자산을 양도한 사람은 다음연도 5월 중에 확정신고를 하여야 한다. 다만, ①양도소득세 예정신고를 적법·성실하게 한 자 ②양도소득세 결정 또는 경정통지를 받은 자는 신고를 하지 않아도 된다. 확정신고·납부하지 않는 불이익으로는

- ▶ 산출세액의 10%에 상당하는 무신고가산세와 납부기한의 다음날부터 자진납부일 또는 고지 일까지의 기간에 대하여 1일 1만분의 3(연 10.95%)에 상당하는 무납부 가산세를 부담하고
- ▶ 실지거래가액으로 계산한 양도소득세가 기준시가로 계산한 경우보다 세금이 적게 나오는 경우에는 실지거래가액으로 신고할 수 있으나, 확정 신고를 하지 아니하면 이러한 기회를 잃게 되며
- ▶ 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 세액의 일부를 45일 이내에 분납할 수 있는데 이러한 분납의 혜택을 받지 못하고
- ▶ 수정신고 또는 경정청구를 할 수 없으며
- ▶ 양도소득세 감면대상인 경우에는 확정 신고와 함께 감면신청을 하여야 하는데 감면신청을 하지 않았으므로 감면이 배제되는 경우가 있다.

현재 세무서에서는 부동산등기 신청 자료와 예정신고 자료 등을 전산으로 대사하여 확정 신고대상자를 가려낸 다음 신고안내문을 보내 주고 있으므로 반드시 신고기한 내에 신고를 하여 위와 같은 불이익을 받지 않아야 된다.

■ 내야 할 세금이 1천만원을 초과하는 경우에는 나누어 낼 수 있다

세금은 신고·납부기한 내에 일시에 납부하는 것이 원칙이나, 예정신고 또는 확정신고를 할 때 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 다음과 같이 납부세액의 일부를 납부기한 경과 후 45일 이내에 나누어 낼 수 있다. ①납부할 세액이 2천만원 이하인 경우에는 신고시 1천만원을 납부하고 1천만원을 초과하는 금액은 분납할 수 있으며, ②납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 100분의 50을 신고 시 납부하고, 나머지 금액을 분납할 수 있다. 납부할 세액의 일부를 분납하고자 하는 자는 예정신고서 또는 확정 신고서에 분납할 세액을 기재하여 신고기한까지 신고서를 제출하고, 세액은 납부할 세액에서 분납할 세액을 뺀 금액만 납부하면 된다. 따라서 납부할 세액이 많은 경우에는 분납을 하면 최소한 분납기간에 대한 이자만큼이라도 이익을 볼 수 있다.