



1가구 2주택자의  
양도세 증가 2007년부터 실시

거주 목적의 실수요자가 아니라 주택을 재산증식의 수단으로 이용하는 1가구 2주택 보유자에 대해 양도소득세를 중과한다는 것이 이번 개정의 취지다. 1가구 1주택자가 불가피한 상황에 의해 일시적인 1가구 2주택자가 된 경우에는 중과 대상에 포함하지 않는다.

8·31대책 때 예고됐던 양도세 중과가 내년에 실시될 예정이다. 양도세 중과 조치가 발표되면 시민들의 세 부담이 큰 폭으로 늘어나기 때문에 이에 대한 절세 방안을 마련해야 한다.

중과세 관련 법안에는 2007년부터 1가구 2주택자의 주택 양도시 50% 단일세율(1가구 3주택자는 60%)을 적용하고 장기보유 특별공제를 배제한다는 내용이 담겨 있다. 양도소득세 계산시 일반적으로는 금액별로 누진세율을 적용하고 최고 세율이 36%임을 감안할 때 1가구 2주택자의 세 부담이 큰 폭으로 증가한다. 그러나 거주 목적의 실수요자가 아니라 주택을 재산증식의 수단으로 이용하는 1가구 2주택 보유자에 대해 양도소득세를 중과한다는 것이 이번 개정의 취지다. 1가구 1주택자가 불가피한 상황에 의해 일시적인 1가구 2주택자가 된 경우에는 중과 대상에 포함하지 않는다.

구체적으로 세금 중과 대상의 범위를 살펴보면 1가구가 소유하고 있는 주택 중 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 주택(기타 지역이란 광역시·군 지역, 경기도 도농복합시의 읍·면 지역, 기타 도 지역으로 예를 들면 인천 강화·옹진군, 부산 기장군, 대구 달성군 등이다)을 기준으로 2주택 여부를 판정한다.

1가구 2주택 중과 대상에서 제외되는 주택은 1가구원 중 일부가 근무상 형편으로 다른 지역의 주택을 취득한 뒤 당해 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 양도할 때 혼인이나 노부모 봉양을 위해 합가해서 2주택이 된 경우로 혼인일 또는 합가일로부터 5년이 경과하지 아니하고, 소송이 진행 중이거나 소송으로 취득한 후 판결일로부터 3년 이내인 주택 그리고 1가구 3주택 중과에서 제외되는 주택이다.

또한 다른 주택 취득일로부터 1년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우, 수도권·광역시 소재 주택으로서 기준시가 1억 원 이하인 주택(다만 도시 및 주거환경 정비법에 의한 재개발·재건축 주택은 제외) 등도 중과 대상에서 제외된다.

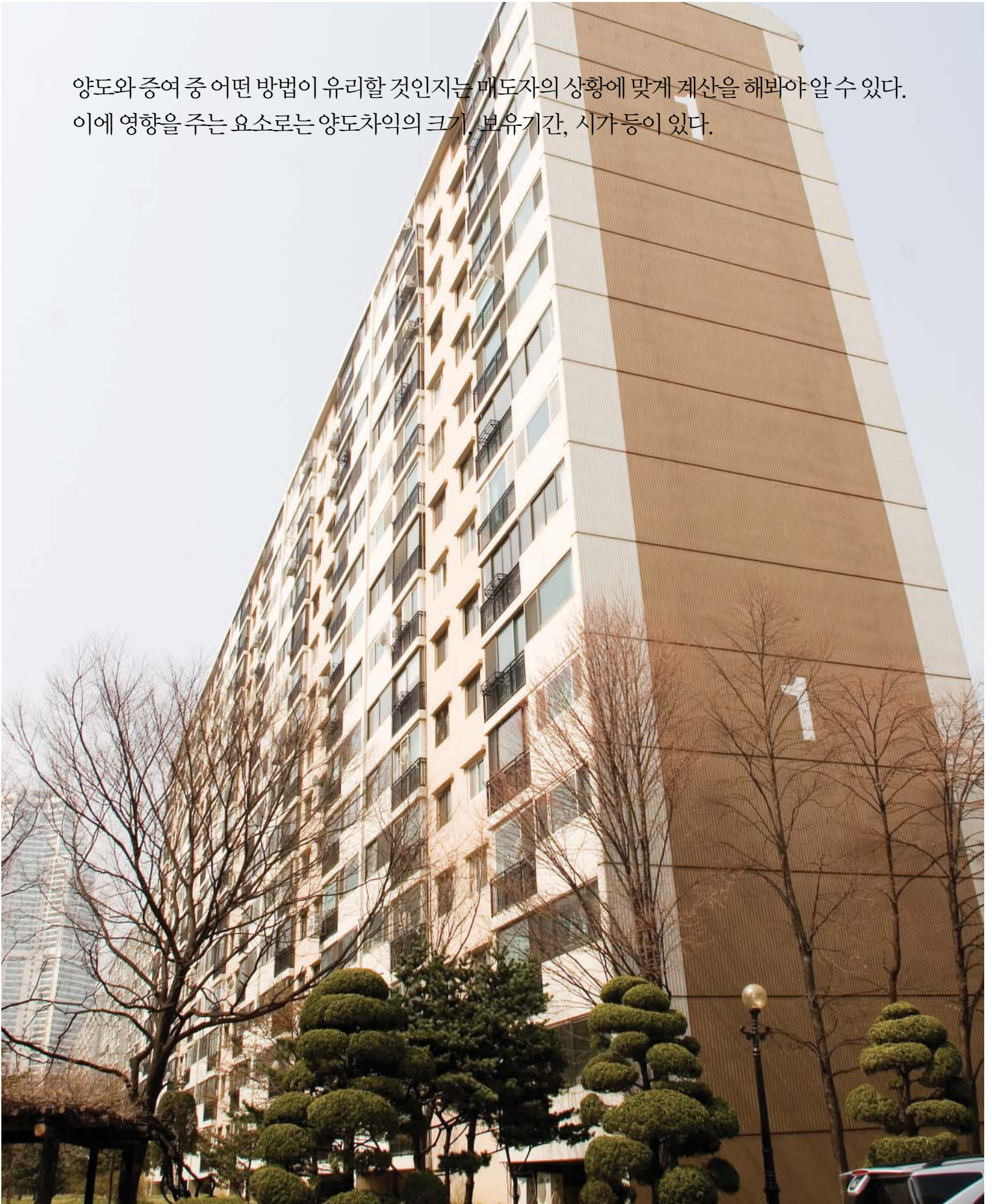
여기서 유의할 점은 중과세 제외 주택이라고 해서 주택의 수를 계산할 때 포함시키지 않는 것은 아니라는 것이다. 주택 수를 헤아릴 때는 앞서 설명한 지역에 있는 주택을 그대로 계산하지만 중과세 제외 대상인 주택을 양도할 때 중과하지 않는다. 예를 들면 수도권 또는 광역시에 소재하는 주택은 모두 주택 수에 포함하는 것이 원칙이다.

1가구 2주택에 대한 양도소득세 중과가 내년부터 실시된다. 이에 대비해 대상이 되는 주택의 범위와 세금의 증가 정도, 세금 중과를 피하기 위해 주택을 처분해야 한다면 어떤 방법이 유리할지 알아보자.

글 임승은 (화인경영회계법인 회계사)



양도와 증여 중 어떤 방법이 유리할 것인지는 매도자의 상황에 맞게 계산을 해봐야 알 수 있다.  
이에 영향을 주는 요소로는 양도차익의 크기, 보유기간, 시가 등이 있다.



다만 국세청 기준시가 기준으로 1억 원 이하인 소형 주택은 주택 수를 계산할 때 포함하지만 그 자체가 양도 대상일 경우 중과 대상은 아니다. 1가구 2주택에 해당되는지 판정하는 시기는 주택 양도일을 기준으로 한다.

실제 세 부담의 차이는 1가구 2주택의 아파트를 매매하는 경우 2005년에는 기준시가를 적용하고 2006년에는 실거래가를 적용하며, 2007년에는 실거래가와 더불어 50% 중과세 그리고 장기보유 특별공제까지 배제되기 때문에 세금 부담은 2005년 대비 15배까지 증가할 수 있다.

따라서 2006년 안에 주택을 처분하려는 사람들이 많은데 집을 처분하려고 결심하더라도 양도세를 물고 팔 것인지 증여세를 물고 자녀에게 물려줄 것인지 판단하기가 쉽지 않다.

결론적으로 말하자면 양도와 증여 중 어떤 방법이 유리할 것인지는 매도자의 상황에 맞게 계산해 봐야 알 수 있다. 이에 영향을 주는 요소로는 양도 차익의 크기, 보유 기간, 시가 등이 있다.

예를 들어 강남 지역에 12억 원짜리와 5억 원짜리의 아파트를 갖고 있는 1가구 2주택자를 예로 들어 보자. 5억 원짜리 아파트를 4억 원에 샀다면 보유 기간에 따라 양도세 부담이 달라진다. 증여세는 보유 기간에 관계없이 9000만 원으로 아래 표에서 보는 바와 같이 이 경우에는 보유 기간에 관계없이 양도세를 내는 쪽이 유리하다. 직계 자녀에게 증여하는 경우에는 3000만 원을 공제해 주기 때문에 세금이 다소 줄어든 8400만 원이 된다.

5억 원짜리 아파트를 3억 원에 샀다면 이야기는 달라진다. 보유 기간이 1년 미만인 경우에는 증여하는 것이 유리하고 1년 이상인 경우에는 양도하는 것이 유리하다.

또한 2억 원에 매수했다면 보유 기간 5년 미만까지는 증여가 유리하지만 5년 이상인 경우에는 양도가 유리하다.

증여가 유리한 경우라 하더라도 만 30세 미만으로 미혼, 소득이 없는 자녀는 동일 가구로 간주돼 증여를 해도 여전히 1가구 2주택으로 분류된다는 점을 유의해야 한다.

3년 이상 보유 주택에 대한 장기보유 특별공제는 2006년까지만 적용되는 것이므로 2007년부터는 50% 단일세율로 적용된다. 따라서 세액은 아래 표와 같이 1년 미만인 경우, 세금이 보유 기간에 관계없이 산출된다.

고가 주택이라고 해서 중과하는 규정은 없지만 2006년에 팔더라도 실거래가로 신고해야 하는 것과 기준면적 미만의 고가 주택에 대해 장기보유 특별공제율을 높게 적용했던 우대 규정이 없어 졌다는 것으로 양도세가 증가했다는 것을 알 수 있다. ☹



### 1가구 2주택자가 부담해야 하는 양도소득세와 증여세 비교

(단위: 만 원)

사 례	보유 기간별 양도소득세				증여세
	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상~3년 미만	3년 이상~5년 미만	
5억 원 매도, 4억 원 매수	5,000	4,000	2,430	2,070	9,000
5억 원 매도, 3억 원 매수	10,000	8,000	6,030	5,310	9,000
5억 원 매도, 2억 원 매수	15,000	16,000	13,232	11,790	9,000