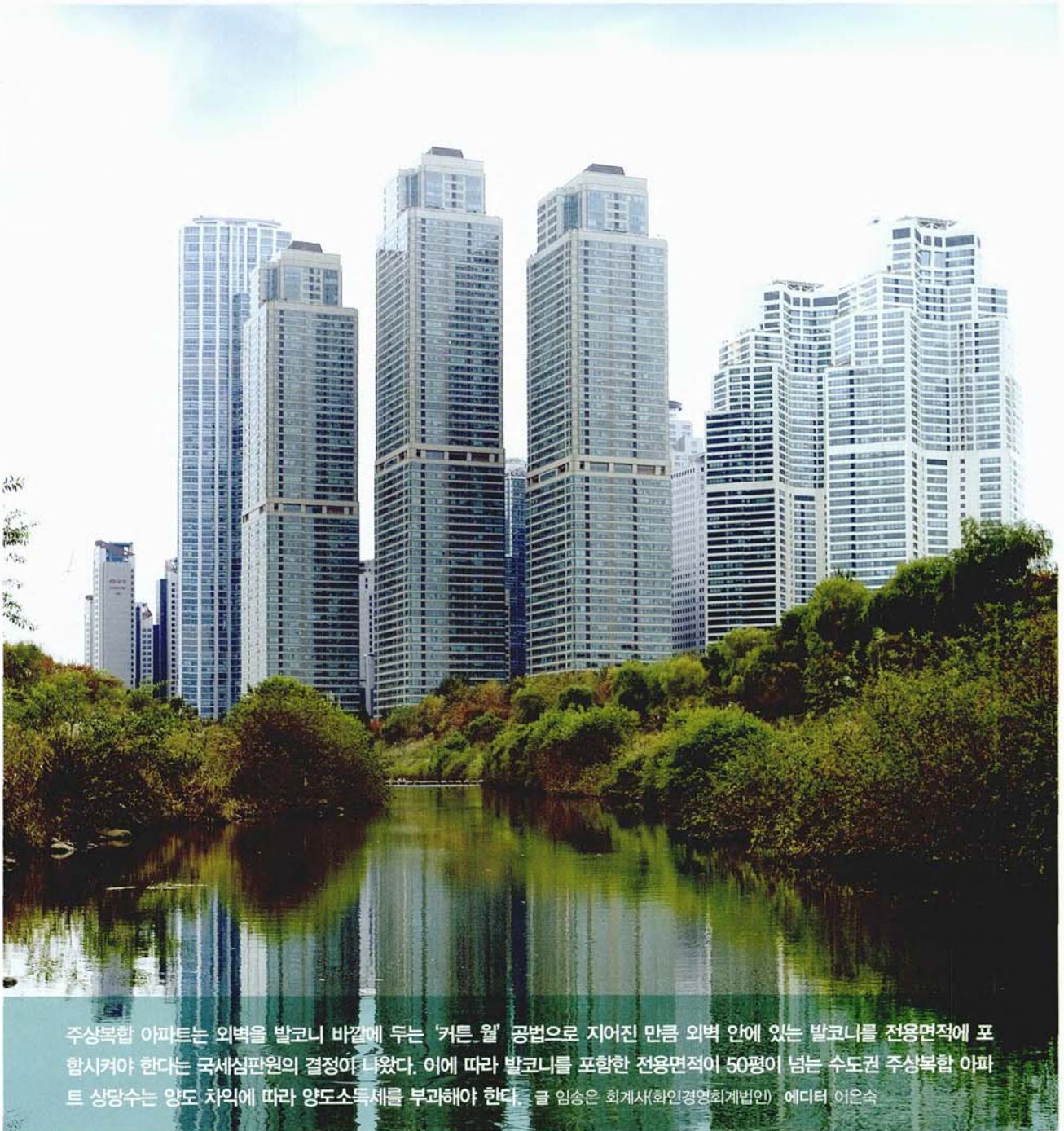


임승은 회계사의 세금 칼럼

발코니 전용면적 포함해 주상복합 양도소득세 부과



주상복합 아파트는 외벽을 발코니 바깥에 두는 '커튼 월' 공법으로 지어진 만큼 외벽 안에 있는 발코니를 전용면적에 포함시켜야 한다는 국세심판원의 결정이 나왔다. 이에 따라 발코니를 포함한 전용면적이 50평이 넘는 수도권 주상복합 아파트 상당수는 양도 차익에 따라 양도소득세를 부과해야 한다. 글 임승은 회계사(화인경영회계법인) 에디터 이은숙

지난 2월 23일 외벽 안에 설치된 발코니는 전용면적에 포함하는 게 타당하다는 국제심판원의 결정이 나왔다. 이에 따라 강남의 도곡동 타워팰리스 등 수도권 주상복합아파트에 양도소득세 비상이 걸렸다. 그동안 양도소득세 면제 대상에 포함됐던 50~60평형대 주상복합아파트에 갑자기 엄청난 금액의 양도소득세를 부과할 것이라는 이번 판결로 인해 주상복합아파트 주민들은 불만이 이만저만 아니다.

이번 조세특례제한법에 따라 서울 지역 주상복합아파트 가운데 발코니를 포함한 전용면적이 50평을 넘는 3546가구가 양도차익에 따른 양도소득세를 물게 될 전망이다.

양도소득세가 한시 면제된 수도권 아파트 상당수, 수천억 원대 세금 부과 예상 정부는 지난 1998년부터 2002년 말까지 집계된 주택 경기를 활성화하기 위해 신축 주택을 취득한 이들에게 한시적으로 양도소득세를 감면해줬다.

그러나 대상자를 2001년 5월 23일부터 2003년 6월 30까지 주택건설 사업자와 최초로 매매 계약을 체결한 이들로 제한하면서 고급 주택은 양도소득세 감면 혜택 대상에서 제외시켰다(여기서

말하는 고급 주택이란 시가 6억 원 이상, 전용면적 50평 이상의 요건을 모두 충족시키는 주택을 말한다). 따라서 양도소득세 면제 기간 동안 분양 받은 50~60평형대 주상복합 아파트는 거액의 시세 차익이 생기더라도 세금을 한 푼도 내지 않을 수 있었다.

그런데 발코니가 전용면적에 포함되면서 전용면적이 당시 고급 주택 기준인 165㎡를 초과하게 됐고, 이로 인해 그동안 면제됐던 양도소득세가 추징될 위기에 처하게 된 것이다. 때문에 한시적으로 양도소득세를 면제 받아온 40~50평형대 주상복합 아파트의 매도자들은 발코니 면적을 포함해 전용면적이 50평을 초과할 경우, 주택을 팔 때 양도차익에 따라 가구당 적게는 몇 천만 원에서 많게는 수억 원가량 거액의 양도세를 내야 할 것으로 보인다.

특히 이번 국제심판원의 결정으로 이미 매매가 이뤄진 주상복합아파트 거래에 대해서도 과세 관청이 세금을 거둬들일 수 있는 '부과 제척 기간'에 양도세를 추징할 수 있게 됐다.

부과 제척 기간의 효력은 신고자의 경우 5년, 비신고자는 7년이며 부정한 방법으로 신고하지 않았을 경우 최대 10년까지 추징할 수 있으므로 이 점에 유의해야 한다. ☹

양도소득세 면제 대상 제외(예상) 주상복합 아파트 현황

위 치	아파트명	평형	전용면적	해당 가구수	입주 시기
강남구 도곡동	아카데미스위트	68	49.85~49.87	96	2001년 12월
강남구 도곡동	타워팰리스 3차	60~69	42.83~49.58	328	2001년 5월
광진구 구의동	현대폴라트리움(13차)	56	46.86	60	2002년 5월
광진구 구의동	현대 하이엘	47~54	40.48~46.63	30	2002년 8월
서초구 서초동	서초 트라팰리스	50~60	40.25~47.05	99	2002년 12월
서초구 서초동	성우 오르시떼	50~63	40.38~49.51	116	2001년 5월
서초구 서초동	아크로비스타	52~64	40.83~49.99	472	2001년 5월
서초구 서초동	더샵 서초	52~58	41.14~16.26	168	2002년 10월
송파구 신천동	롯데캐슬골드	54, 60	40.48~44.82	80	2002년 11월
송파구 신천동	갤러리아팰리스	53~64	41.45~49.59	455	2001년 9월
양천구 목동	하이페리온 II	48~57	40.34~48.24	433	2002년 11월
양천구 신정동	굿모닝탑	49, 52	44.20~46.70	53	2001년 6월
양천구 신정동	삼성세르빌 II	50~62	40.44~49.90	83	2001년 6월
영등포구 여의도동	금호리첸시아	53~64	41.69~49.87	150	2001년 5월
영등포구 여의도동	롯데캐슬아이비	55~67	41.47~49.96	216	2002년 5월
영등포구 여의도동	롯데캐슬엠펙파이어	59~66	44.70~49.56	148	2001년 10월
용산구 한강로	용산자이	49, 59	40.26~49.01	182	2002년 9월
은평구 갈현동	갈현베르빌	46	40.7	87	2002년 1월
종로구 내수동	경희궁의 아침	50~55	42.59~45.61	165	2001년 5월
종로구 내수동	파크팰리스	55, 56	44.28~44.80	85	2001년 12월
종로구 신문로	광화문한진베르시움	55, 56	43.48~47.20	40	2002년 10월