

임송은 회계사의 세금 칼럼

## 일몰 시한이 다가온 신축 주택 과세 특례 제도

양도세 비과세 특례 제도의 일몰 기한은 2007년 말이다. 2007년을 넘기면 내지 않아도 될 세금을 낼 수도 있으므로  
그전에 어떻게 대처해야 하는지 알아보자.

글 | 임송은 화인경영회계법인 회계사



‘**신**축 주택에 대한 1세대 1주택 비과세 특례 제도’는 외환 위기 이후 침체된 건설 경기 활성화를 위해 도입됐으나 감면 혜택이 과도하고 다주택자를 증가하는 현 부동산 정책 방향과 상치된다 하여 2008년부터는 그 혜택이 축소된다. 현재는 감면 대상 신축 주택(고가 주택 제외)은 언제 양도하더라도 5년간 발생한 양도 차익에 대해 양도세를 감면해주고 있다. 그리고 감면 대상 신축 주택을 소유한 자가 소유하고 있는 다른 주택(이하 일반 주택)을 양도하는 경우 감면 대상 신축 주택은 소유한 것으로 보지 않고 1세대 1주택 비과세 여부를 판단한다. 즉, 일반 주택 1채를 소유하다 양도하는 것으로 보아 비과세 요건을 충족하면 1세대 1주택 비과세 규정이 적용된다. 감면 대상 신축 주택은 소유한 것으로 보지 않기 때문이다.

그러나 2007년을 넘겨 감면 대상 특례에 대한 일몰 기한을 넘기게 될 경우, 즉 감면 대상 신축 주택 1채, 일반 주택 1채를 소유하다 2008년 1월 1일 이후 일반 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 규정을 적용받을 수 없다. 시세 차익에 따라 9~36%의 양도세를 내야 하는 것이다(다만, 2007년부터 2주택자에 대한 양도세는 50%로 증가되지만, 이 경우 증가 제도는 적용되지 않는다). 그러나 신축 주택을 양도하는 경우 5년간 발생한 양도소득 100% 감면은 현행대로 유지된다.

결과적으로 주택의 양도 시점에 따라 양도세가 크게 차이나게 되는데 어떻게 해야 세금을 줄일 수 있을까?

우선, 일반 주택을 먼저 팔 경우를 살펴보자.

2001년 5월에 강남의 궁전아파트를 분양받은 이모 씨. 궁전아파트가 공사 중이던 2002년 1월, 대신아파트를 매입해서 살다가 2004년 4월에 공사가 완료되어 입주하면서 살고 있던 대신아파트를 전세 놓았다. 궁전아파트가 양도세 과세 특례 주택이어서 대신아파트의 매도 시기를 느긋하게 생각하고 있었지만, 이제는 사정이 달라졌다. 올해 안에 팔면 양도세 감면 혜택이 주어지지만, 2008년 이후에는 그렇지 않기 때문이다.

이씨가 2007년까지 대신아파트를 매도한다고 하자. 대신아파트를 3억 9000만 원에 취득해서 5억 6000만 원에 매도하고, 3년 보유 2년 거주 비과세 요건을 갖췄다면 세금은 한 푼도 나오지 않는다. 매도 가액이 6억 원 미만으로 고가 주택이 아니기 때문이다. 하지만 2008년 이후에 같은 가격으로 판다고 가정하면 양도세는 무려 4200만 원이 나온다.

만약 이씨가 보유한 일반 주택이 6억 원을 초과하는 고가 주택이었다면 당장 판다고 하더라도 양도세가 나온다. 양도차익 중 6억 원 초과 부분에 대해서는 일정 비율로 과세되기 때문이다. 그러나 이 경우에도 일몰 기한 이후 매도하게 되면 세금 차이는 2배 이상 날 수 있다. 취득 가액이 6억 5000만 원, 양도 가액이 10억 5000만 원이라면 기존 주택을 2007년에 파는 경우 양도세는 3900만 원이지만, 2008년 이후 팔게 되면 1억 800만 원을 내야 한다.

결론은 양도세 특례 외 다른 주택을 판다면 가급적 2007년까지 처분해야 세금을 줄일 수 있다.

신축 주택을 먼저 팔 경우는 어떠할까?

양도세 특례 대상인 궁전아파트를 먼저 팔더라도 세금이 없는 것은 아니다. 양도세는 면제되더라도 원래 양도세 산출에 따라 계산된 양도세의 20%는 농어촌특별세로 납부해야 하기 때문이다.

그러나 신축 주택에 대한 감면은 유지되므로 취득 후 5년이 되는 해까지 양도세는 100% 감면된다. 이 경우에도 농어촌특별세를 납부해야 하는 것은 물론이다.

양도세 비과세 특례 혜택을 받을 수 있는 기간에 분양된 아파트로는 삼성동 아이파크, 도곡동 타워팰리스, 대치동 센트레빌, 잠실 롯데캐슬골드, 잠실 갤러리아팰리스 등이 있다. ☎

#### 특례 대상 신축 주택 기준

대상 기간	대상 지역	대상 주택
1998. 05. 22 ~ 1999. 06. 30	전국	고가 주택(전용 면적 50평 이상, 양도 당시 기준 시가 5억 원 초과) 제외
1999. 06. 30 ~ 1999. 12. 31	전국	국민 주택(전용 면적 25.7평 이하) 이하
2000. 11. 01 ~ 2001. 05. 22	수도권 외 지역	국민 주택(전용 면적 25.7평 이하) 이하
2001. 05. 23 ~ 2002. 09. 30	전국	고가 주택(전용 면적 50평 이상, 양도 당시 실거래가 6억 원 초과) 제외
2002. 10. 01 ~ 2002. 12. 31	전국	고가 주택(전용 면적 45평 이상, 양도 당시 실거래가 6억 원 초과) 제외
2003. 01. 01 ~ 2003. 06. 30	서울, 과천, 5대 신도시 (분당, 평촌, 일산, 산본, 중동) 외 지역	고가 주택(양도 당시 실거래가 6억 원 초과) 제외

#### 주) 대상 기간 해당 여부 판정 기준

1 주택 건설 사업자로부터 취득한 경우(일반 분양) : 신축 주택 취득 기간 내 주택 건설 사업자와 매매 계약을 체결하고 계약금 납부할 것(계약 기준)

2 자기가 건설한 신축 주택인 경우(조합원 분양분) : 신축 주택 취득 기간 내 사용 승인 또는 사용 검사 받을 것(준공 기준)