



# 다주택자 및 비사업용토지 중과세 개정

이번호에서는 말도 많고 탈도 많았던 다주택자 및 비사업용토지 중과세 개정에 대해 알아보기로 한다.

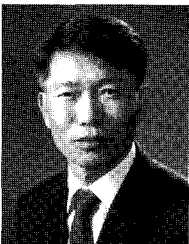
개정 전까지 1세대 다주택자와 비사업용토지에 대해서는 양도소득세 일반세율이 아닌 중과세율을 적용했고, 장기보유특별공제도 배제하여 세금을 많이 납부해야 하는 시스템이었다.

## 1. 다주택자와 비사업용토지 개정 전 세율 및 장기보유특별공제 배제

- ① 1세대 2주택에 해당하는 주택 양도소득세율 : 50%
- ② 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택 양도소득세율 : 60%
- ③ 비사업용 토지 양도소득세율 : 60%
- ④ 장기보유특별공제 배제

장기보유특별공제란 3년이상 토지·건물 등을 보유하는 경우 양도차익(양도가액-취득가액 등)의 10%에서 최대 30%까지 공제하는 것을 말하는데, 다주택자와 비사업용토지의 양도의 경우 장기보유특별공제를 배제했다.

주의할 점은 개정 전 다주택자라고 해서 무조



송 재 현 공인회계사/세무사  
대현회계법인

- 고려대학교 경영대학 경영학과 졸업
- 고려대학교 경영대학원 경영학과 졸업 및 석사 학위 취득
- 공인회계사, 세무사(1986년 취득)
- 안건회계법인 근무(1984년~1991년)
- 개인사무소 운영(1991년~2000년)
- 화인경영회계법인 송파지점 대표(2000년~2002년)
- 대현회계법인 대표이사(2002년~현재)

건 위의 종과세율을 적용받는 주택수에 포함되는 것은 아니었고 다음과 같은 기준에 의해서 판단했어야 했다.

수도권 광역시 지역에 소재하는 주택이면 주택수 계산시 산입해야 하고, 수도권 광역시 지역외에 소재한다면 양도당시 기준시가 3억원을 초과하는 주택인 경우에만 주택수 계산에 산입했었다.

그리고 착각하기 쉬운 것 중 하나가 1세대를 기준으로 해야 한다는 것이다. 예를 들어 동일거주지에서 아버지와 아들이 생계를 같이 하는 경우로서 아버지 소유의 주택이 있고 아들 소유의 주택이 있다면 아버지 입장에서는 집이 1주택이지만 상기 다주택 종과세율 적용의 경우 판단은 아버지 소유집과 아들 소유집을 합한 2주택으로 보고 판단한다는 것이다.

즉, 1세대란 동일거주지에서 생계를 같이 하고 하나의 경제활동을 하는 경우 동일 거주지의 가족들을 전부 1세대로 보는 것이다.

## 2. 다주택자와 비사업용토지 개정 후 세율 및 장기보유특별공제 적용여부

개정 후 다주택자와 비사업용토지 세율 등은 아래와 같이 개정되었다.


- ① 다주택자와 비사업용토지 양도소득세율 : 일반세율(6%~35%)
- ② 장기보유특별공제 : 장기보유특별공제 배제

개정 후 다주택자와 비사업용토지 양도소득세율은 다른 일반 양도세 대상 자산과 마찬가지로 일반세율을 적용하는 방식으로 종과제도가 폐지되어 세부담이 완화되었다. 그러나 여전히 장기

보유특별공제는 배제한다는 것을 주의해야 한다.

장기보유특별공제는 양도차익의 10%에서 30%까지 공제하는 것인데 물론 종과세율에서 일반세율로 개정되어 세부담이 많이 완화되었지만 장기보유특별공제를 배제한다는 것은 여전히 부담으로 남을 것이다.

예를 들어 10년이상 보유한 토지를 양도해 양도차익이 오천만원이 생긴다면 비사업용 토지가 아니라면 양도차익의 30%를 공제받아 세액(신고세액공제 및 주민세포함) 3,600,000원인데, 비사업용토지라면 세액(신고세액공제 및 주민세포함) 5,881,500원으로 2,281,500원의 차이가 난다.

이러한 종과세율 폐지는 영구적이 아니라 2009. 3. 16~2010. 12. 31 사이의 양도분(잔금청산일 또는 등기접수일 중 빠른 날)에만 한시적으로 적용되는 것이고 투기지역에 한하여 10%를 가산하도록 되어 있다. 즉, 종과세의 영구적 폐지가 아니라 한시적 적용이라는 것을 염두해 둘 필요가 있는 것이다. 

■ 문의 : (02)552-6100 대한회계법인

