



2009 세금절약 가이드(5)

국세청에서 일반국민들이 세법에 대한 지식을 넓혀 합법적으로 세금을 절약할 수 있는 방법과 불이익을 방지할 수 있는 유의사항들을 한 데 모아서 알기 쉽게 하기 위해 발간한, 「2009 세금절약 가이드」를 연재하고자 합니다.

IV. 지방세 절세 전략

1. 부동산을 취득하면 이러한 세금을 내야한다.

* 부동산을 취득하게 되면 부동산 소재지를 관할하는 시·군·구청에 다음과 같은 세금을 신고·납부하여야 한다.

취득세

- 부동산을 취득한 날로부터 30일 이내에 부동산이 소재하는 관할 시·군·구청에 취득세를 신고·납부하여야 하며, 이 기간 내에 취득세를 신고·납부하지 않으면 신고불성실(20%) 및 납부불성실(1일 1만분의3)의 가산세를 추가로 물어야 한다.

등록세

- 취득한 부동산의 소유권 이전등기를 하는 경우에는 등록세를 납부하고 그 영수증을 등기신청서에 첨부하여야 한다.

농어촌특별세

- 취득세를 납부할 때는 취득세액의 10%에 상당하는 농어촌특별세를 함께 납부해야 한다. (취득세,

등록세를 감면받는 경우는 감면세액의 20%)

지방교육세

- 등록세를 납부할 때는 등록세액의 20%에 상당하는 지방교육세를 함께 납부해야 한다.
- 이 밖에도 부동산을 취득하면 중개업자에게 중개수수료, 법무사에게 등기대행수수료 등을 지불하여야 하며, 또한 국민주택채권도 매입하여야 한다. 자금이 부족한 경우에는 채권을 팔아서 필요한 자금을 충당할 수 있다.
- 이와 같이 부동산을 취득하게 되면 세금과 각종 비용을 합쳐 취득가액의 약 10% 정도의 비용이 든다. 그러므로 거래금액 외에 추가로 10% 정도의 여유자금을 준비하고 있어야 차질없이 부동산을 취득할 수 있다.

2. 거래가액 허위신고 땀 큰 낭패를 보게 된다.

- 통상 부동산을 사고 팔 때에는 공시지가 등 시가표준액을 기준으로 매매계약서를 작성하여 검인을 신청하고, 관할 시·군·구에서도 계약서에 특별히 하자가 없는 한 검인을 하여 준다.
- 또한 이전까지는 대부분 검인계약서상의 매매금액이 실지매매가격보다 낮더라도 특별한 경우를 제외하고는 그대로 인정되어 왔기 때문에 별문제가 없었다.
- 그러나 2006년 1월 1일부터는 "부동산 실거래가액 신고의무제도"가 시행되어 검인계약서를 잘못 작성한 경우에는 다음과 같은 큰 불이익이 따르기 때문에 반드시 실지거래내용대로 계약서를 작성해야 한다.

3. 취득세를 많이 내기 싫으면 이런 부동산은 취득하지 마라!

* 부동산을 취득하면 원칙적으로 취득가액의 2%에 상당하는 취득세를 내야 한다. 그러나 다음과 같은 경우에는 3배에서 5배까지 무거운 세금을 물어야 하므로 취득세를 많이 내기 싫으면 이와 같은 부동산은 취득하지 말아야 한다.

- 취득세를 5배 초과세 하는 경우 ⇒ (10% 세율 적용)
 - 별장

- 골프장
 - 고급주택
 - 고급오락장(카지노장, 빠징고·스룻머신 등 설치장소, 특수목용장, 카바레, 나이트클럽, 디스코클럽, 룸살롱, 요정 등)
- ※ 토지나 건물을 취득한 후 5년 이내에 당해 토지나 건축물이 위에 해당되는 경우에도 취득세를 5배 증가하여 추정한다.



취득세를 3배 증가세 하는 경우 ⇒ (6% 세율 적용)

- 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역안에서 공장을 신·증설하기 위하여 취득하는 사업용 과세물건(부동산 등), 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용부동산(신축·증축에 한함)

4. 부동산을 보유할 때도 이런 세금을 내야 한다.

* 부동산을 보유하고 있는 경우에는 1차적으로 시·군·구에서 부과하는 지방세인 재산세를 내야 하고, 2차적으로 인별로 전국합산한가액이 일정기준금액을 초과하는 경우에 국세인 종합부동산세를 추가로 내야 한다.

재산세

- 재산세는 매년 6월 1일 현재 재산의 사실상 소유자에게 주택(부수토지포함)분 재산세, 건물분 재산세, 토지분 재산세로 부과되며, 세금은 부동산소재지 시장·군수·구청장이 보내준 고지서에 의해 납부하면 된다.
- 또한 재산세 고지서에는 지방교육세, 공동시설세 및 도시계획세를 함께 병기하여 고지서가 발부됩니다.

종합부동산세

- 매년 6월 1일 현재 소유 부동산을 기준으로 종합부동산세 과세대상 여부를 판정하며, 관할 세무서장이 납부할 세액을 결정·고지하므로 납부기간(12.1~12.15)에 금융기관 또는 세무서에 납부하면 된다.
- 종합부동산세가 과세되는 경우에는 종합부동산세의 20%을 농어촌특별세로 납부하여야 한다.
- 과세대상은 인별로 소유한 과세대상별 전국합산가액이 주택은 주택공시가격 6억원(1세대 1주택 9억원), 나대지 등 종합합산토지는 토지공시가격 5억원, 일반건축물의 부속토지 등 별도 합산토지는 토지공시가격 80억원을 초과하는 경우에만 과세한다.
- 재산세의 경우는 특별한 절세대책이 있는 것은 아니다. 다만, 토지분 재산세는 토지공시가격(개별공시지가)에 공정시장가액비율을 곱하여 계산한 금액을 과세표준으로 하기 때문에 개별공시지가를 결정하기 전에 주민들이 열람할 수 있는 기회를 주고 있다.

- 그러므로 개별공시지가가 부당하게 높게 책정된 경우에는 이의를 제기 할 수 있으며, 이의제기 결과 개별공시지가가 낮춰지면 세금을 조금이라도 줄일 수 있을 것이다.

5. 부동산을 팔려거든 6월 1일 전에 팔아라

- 부동산을 보유하는데 대하여 부과되는 세금인 재산세와 종합부동산세는 매년 6월 1일을 과세기 준일로 정하여 이 날 현재 주택, 건물 및 토지를 사실상 소유하고 있는 자에게 세금을 부과하고 있다. 따라서 5월 31일에 부동산을 양도하였다면 6월 1일 현재 소유자인 매수자가 당해 연도분 재산세를 납부해야 하며, 6월 2일에 양도하였다면 매도자가 보유한 기간이 5개월뿐이더라도 1년치 세금을 매도자가 납부해야 한다. 그러므로 과세기준일(6월 1일)을 전후하여 부동산을 양도하고자 하는 경우에는 6월 1일 전에 양도해야 재산세 및 종합부동산세 납세의무가 없다. 반면, 매수자의 입장에서는 6월 1일을 지나서 매입해야 납세의무가 없다.
- 위에서 양도한다는 말은 실제로 잔금을 받는 경우를 말하며, 잔금을 받기 전에 소유권이전등기를 마쳤다면 등기접수일을 양도일로 본다. 따라서 6월 1일을 전후하여 부동산을 양도하고자 하는 경우에는 가급적 6월 1일 전에 양도하도록 하자. 그래야 재산세 및 종합부동산세를 내지 않는다.

6. 공시가격 변동에 관심을 가져라

- 개별공시지가 또는 개별(공동)주택가격 등 공시가격은 국세나 지방세의 부과기준으로 활용될 뿐만 아니라 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 쓰이고 있다. 따라서 공시가격이 높게 결정되면 재산세나 종합부동산세 등의 부담이 늘어나고, 낮게 결정되면 그만큼 부담이 줄어든다.
- 개별주택가격은 매년 1월 1일 현재의 가격을 조사하여 4월 30일까지 결정·공시하며 개별공시지가는 토지소재지 관할 시·군·구에서 매년 1월 1일 현재의 가격을 조사하여 5월 31일까지 결정·공시하는데, 결정하기 전에 토지소유자 등에게 지가조사 내역을 열람할 수 있도록 하고 있다. 그러므로 공시지가의 경우 특별한 사유도 없이 전년도에 비해 크게 높아졌거나 인근 토지보다 월등히 높게 책정된 경우에는 이의신청을 통해 공시지가를 감액 조정함으로써 관련 세부담을 줄일 수 있다. 특히 2005년부터는 보유한 부동산에 대한 보유세가 강화되어 개별공시지가 등 공시가격 변동에 주의하면서 불합리하다고 판단되면 바로 이의신청을 하여야 할 것이다.