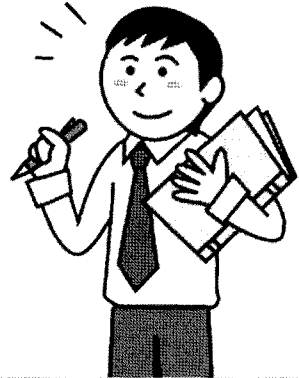


## 2009 세금절약 가이드(4)



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

### Ⅲ. 종합소득세 절세 전략(계속)

#### 1. 부동산을 임대하는 경우는 기장신고가 유리하므로 장부를 기장하도록 하자

3층짜리 상가를 신축하여 부동산임대를 시작한 임대업 씨는 세무사 사무실에 기장을 맡길 것인지, 아니면 기장을 하지 않고 추계과세를 받을 것인지를 검토하고 있다. 세무사에 기장을 맡기자니 수수료를 주어야 하고, 추계과세를 받자니 기장하는 경우보다 세금을 더 많이 내야한다고 한다. 부동산임대업의 경우 기장을 하는 경우와 추계과세를 받는 방법 중 어느 쪽이 더 유리할까?

상가를 임대하는 사업자는 부가가치세와 소득세를 내야 하는데, 일반적으로 부가가치세보다는 소득세 부담이 훨씬 무겁다. 부동산임대업자의 수입금액은 월세의 합계액에 전세금 또는 임대보증금에 대한 간주임대료를 합하여 계산하는데, 월세는 기장에 의해 계산하든 추계로 계산하든 차이가 없으나, 간주임대료는 기장에 의해 계산하는 경우와 추계로 계산하는 경우에 커다란 차이가 있다.

2002년 소득분부터 기준경비율 제도가 시행되고 있으므로 수입금액이 4,800만원 이상이 되면 반드시 기장을 하여야 하며, 수입금액이 4,800만원이 안되더라도 기장을 하는 것과 하지 않는 것 중 어느 것이 유리한지 따져 보는 것이 좋다.

## 2. 주택을 임대해도 소득세를 내야하는 경우가 있다.

퇴직금을 은행에 예치하여 그 이자로 생활을 해오고 있는 박주택씨는 은행금리가 떨어져 수입이 절반 이하로 줄었기 때문에 예금을 찾아 소형주택을 구입해서 임대하는 방안을 검토하고 있다. 주택을 임대하는 경우, 세금문제는 어떻게 되나?

### □ 소득세를 내야하는 경우

- 고가주택을 임대하는 경우
- 국외주택을 임대하는 경우
- 2개 이상의 주택을 소유한 자가 주택을 임대하는 경우
  - ☞ “고가주택”이라 함은 과세기간종료일 또는 당해 주택의 양도일 현재 소득세법 제99조에 의한 기준시가가 9억원(2008년까지는 6억원)을 초과하는 주택을 말합니다.

여기서 주택수는 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산하여 계산하고, 다가구주택의 경우에는 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우에만 각각을 1개의 주택으로 계산합니다.

### □ 과세방법

주택임대소득은 월세의 연간 합계액을 총수입금액으로 하여 소득세를 과세하고, 전세금 또는 보증금에 대해서는 과세하지 않습니다. 따라서 고가주택이나 2개 이상의 주택을 소유하면서 주택을 임대할 경우에는 월세보다는 전세금 또는 보증금을 이용하는 방법이 절세에 유리합니다.

## 3. 임대소득을 얻기 위하여 구입하는 상가는 소득이 없는 배우자 명의로 취득하라

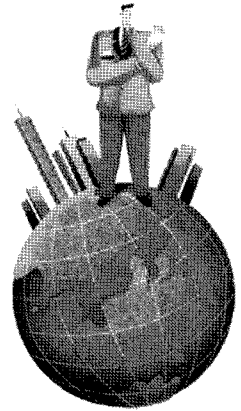
### □ 상가 분할을 통한 절세

예를 들어 연봉 7,000만원(평균 근로소득과세표준 3,500만원)인 김재산씨가 그동안 저축한 돈으로 노후를 위해 연간 1,500만원의 임대소득이 발생하고 있는 상가 건물(국세청 기준시가 2억원)을 취득한 후 부담해야 할 세금이 어떻게 늘어나는지를 알아보자

먼저, 상가 건물을 김재산 씨의 명의로 취득할 경우를 알아보면,

기존 근로소득과 새로 발생한 임대소득을 합한 5,000만원에 대하여 25%의 세율을 적용받아 716만원 정도의 소득세를 내야 된다.

이제 상가 건물을 김재산 씨의 아내 명의로 취득할 경우를 알아보면, 김재산 씨는 근로소득세만 내면 되므로 근로소득 3,500만원에 대하여 16%의 세율이 적용돼 440만원 정도만 내면 되고, 아내 또한 상가임대소득 1,500만에 대하여 16%의 세율이 적용돼 120만원 정도의 세금을 내게 되는데 결국 김재산 씨 부부는 총 560만원 정도의 세금을 내게 된다.



따라서 상가를 아내 명의로 취득한다면 김재산 씨 명의로 취득할 때보다 156만원 정도의 세금을 절약할 수 있으며, 이외도 금융소득합산과세 폐지에 대한 단순 세율차이뿐만 아니라 부녀자 공제 등 소득공제를 추가로 받을 수 있기 때문에 세금을 더 절약할 수 있다. 그러나 상가를 아내 명의로 이전하게 되면 증여세 문제가 발생하므로 증여세도 함께 검토해 보아야 한다. 부부사이에는 6억원(10년 이내 증여 재산을 합한 금액)까지는 증여세가 과세되지 않지만 6억원을 초과하면 증여세가 과세된다. 위 사례의 경우는 국제청기준시기에 의해 증여세를 계산한다면 국제청기준시간가 2억원이므로 증여세는 걱정 안해도 된다.

이와 같이 사업소득이나 근로소득 등이 있으면서 임대용 상가를 취득할 경우에는 증여세가 과세되지 않는 범위 내에서 다른 소득이 없거나 소득이 보다 적은 배우자 명의로 분할하여 취득하면 소득세를 절감할 수 있다. 또한 지금부터라도 기존에 임대용 상가를 보유하고 있으면서 사업소득이나 근로소득 등 다른 소득이 있는 경우에는 증여세 문제 및 등기이전에 따른 등록세·취득세 등을 꼼꼼히 따져본 뒤 부부간에 재산을 분할해 놓아도 소득세를 절약할 수 있다.

이러한 절세효과를 보기 위해 부동산이나 예금을 배우자 이름으로 바꿀 것인지 여부는 각자가 선택할 일이지만, 재산을 분할하려면 하루라도 빨리 하는 것이 그만큼 세금을 절약할 수 있다. 재산분할 기간에 비례해서 세금이 계산되기 때문이다.

#### 4. 임대소득을 위한 상가는 소득이 없는 배우자 명의로 취득하라

상가임대보증금 10억원을 은행에 예금하고 있는 정부자 씨는 금융소득 종합과세가 실시되고 예금금리도 절반이하로 떨어지자, 금융소득 종합과세도 피하고 수익률도 올리는 방법이 없을까 하여 거래은행의 투자상담을 찾아가 상담을 하였다. 정부자 씨의 얘기를 듣고 난 투자상담 역은, 여러 가지 방법이 있을 수 있으나 수익증권 또는 뮤추얼펀드에 가입하는 방법도 한번 고려해 볼 수 있다면 다음과 같이 안내해 주었다.

□ 소득세 비과세

주식(비상장주식, 장외거래 등 제외)이나 채권의 매매차익에 대해서는 소득세를 과세하지 않으며, 금융소득종합과세 기준금액(개인별 금융소득이 연 4천만원)을 계산할 때도 포함되지 않는다. 따라서 주식이나 채권에 투자하면 아무리 많은 매매차익을 얻더라도 그 매매차익에 대해서는 소득세를 안내도 된다.

□ 주식 간접투자상품에 투자

개인투자자들은 정보력과 투자기법에 있어 기관투자자들보다 떨어지기 때문에, 주식이나 채권에 직접 투자하여 기관투자자들보다 높은 수익을 내기는 사실상 어렵다.

이럴 때에는 주식이나 채권에 직접 투자하기보다는 기관투자자들이 이용하는 수익증권이나 뮤추얼펀드 등 주식 간접투자상품에 투자하는 것도 한 방법이다. 여기서 주의할 점은 개인이 주식을 직접 투자하던 간접 투자 상품을 통해 투자하던 주식매매차익은 과세되지 않는다. 하지만 채권의 경우에는 직접투자와는 달리 간접투자상품에 투자한 경우에는 채권매매차익에 대하여 과세됨을 유의하여야 한다. 따라서 금융소득 종합과세에 해당하는 소득자라면 금융자산의 일부를 수익증권이나 뮤추얼펀드 등 주식 간접상품에 투자하는 것도 생각해 볼 만하다. 다만, 수익증권이나 뮤추얼펀드도 그 펀드를 운용하는 투신사나 뮤추얼펀드별로 수익률이 천차만별이기 때문에 신중하게 선택하여야 한다.



5. 이자 수입시기를 연도별로 고르게 분산하라

부동산임대업을 하고 있는 조동팔 씨는 상가 임대보증금을 은행에 예치하고 있는데, 지금까지는 이자율이 높은 만기에 한꺼번에 이자를 받는 방식의 예금에 가입하고 있었다. 그러나 2001년부터 금융소득 종합과세가 실시되고 있으므로, 만기에 한꺼번에 이자를 받을 경우 이자를 받는 해는 종합과세로 많은 세금을 내야 할 것 같다. 세금을 조금이라도 줄이기 위해서는 어떻게 해야 할까?

예금·적금 들의 이자는 실제로 이자를 받는 때에 수입으로 계상한다. 예를 들어 3년만기 정기에금에 가입하고 이자도 만기에 받는 것이라면, 첫째년도와 둘째년도는 이자소득이 없고 3년째에 한꺼번에 이자소득이 발생한 것으로 본다. 반면, 금융소득 종합과세는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지의 개인별 금융소득(이자소득, 배당소득)을 합산하여 4천만원 초과여부를 따진다. 그러므로 어느 한 연도에 금융소득이 집중되면 매년 균등하게 이자를 받는 경우보다 세금면에서는 불리하게 된다.

▶ 다음호에 계속