

송재현  
공인회계사/세무사  
대천회계법인

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



# 주택의 취득·양도·임대와 세금

## 1. 주택의 취득과 세금

주택의 취득이란 매매, 교환, 상속, 증여, 건축 등의 방법에 의하여 유·무상으로 취득하는 것을 말하며 주택을 취득하면 <표 1>과 같은 세금이 과세된다.

### 가. 주택 취득시 세금 신고와 납부

#### 1) 지방세

- 취득세 : 주택을 취득한 날로부터 30일 이내에

해당 시·군·구에 신고·납부해야 하는데, 기한을 넘기면 신고(20%, 기한 후 30일이내면 10%) 및 납부(1일당 3/10,000)불성실가산세가 추가된다. 취득세에 부가되어 농어촌특별세를 납부한다.

- 등록세 : 주택을 취득하고 등기하기 전에 해당 시·군·구에 납부해야 등기가 가능하다. 이 때, 지방교육세를 등록세와 함께 납부해야 한다.

#### 2) 인지세

부동산의 취득과 관련하여 매매계약서 등의 증

<표 1> 주택의 취득과 세금

구분	국세	지방세제	
		지방세	관련 부가세
취득시	인지세(계약서 작성시) 상속세(상속받은 경우) 증여세(증여받은 경우)	취득세	농어촌특별세(국세)
		등록세	지방교육세 농어촌특별세(국세)
보유시	종합부동산세(일정기준금액 초과시) 농어촌특별세(증부세 관련 부가세)	재산세	지방교육세 공동시설세 도시계획세

〈표 2〉 주택 취득시 세금 신고와 납부

취득방법	취득세		등록세		농어촌특별세		지방교육세		합계
	과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율	
매매(주택 제외)	취득가액	2%	취득가액	2%	취득세액	10%	등록세액	20%	4.6%
매매 (국민주택 이하)	취득가액	1%	취득가액	1%	취득세액	비과세	등록세액	20%	2.2%
매매 (국민주택 초과)	취득가액	1%	취득가액	1%	취득세액	30%	등록세액	20%	2.7%
					등록세액	20%			
신축	취득가액	2%	취득가액	0.8%	취득세액	10%	등록세액	20%	3.16%
상속	취득가액	2%	취득가액	0.8%	취득세액	10%	등록세액	20%	3.16%
증여	취득가액	2%	취득가액	0.8%	취득세액	10%	등록세액	20%	4.0%

서를 작성할 때 정부수입인지를 증서에 첨부하고, 증서와 인지에 걸쳐 작성자의 인장 또는 서명으로 소인을 하는데, 이 때 인지세를 납부한다. 주택의 경우 매매계약서상의 거래금액이 1억원 이하인 경우에는 인지세가 비과세됨을 기억하자.

3) 상속세 및 증여세

부동산을 상속받거나 증여받는 경우에는 그에 따른 상속세 및 증여세를 내야 한다. 부동산을 취득한 경우에 직업·연령·소득 및 재산상태 등으로 보아 자신의 능력으로 취득했다고 의심을 받게 되면 취득자금의 출처를 조사받게 되며 조사 결과 출처를 입증하지 못하면 해당 자금을 증여 받은 것으로 추정하여 증여세가 과세되므로 주의해야 한다.

나. 주택 보유시 세금의 납부

1) 재산세

매년 6월 1일을 과세기준일로 하여 주택(부속토지 포함)을 소유한 자에 대하여 7월과 9월에 재산세를 1/2씩 나누어 부과한다. 이 때 지방교육세·공동시설세·도시계획세가 재산세와 함께 부과된다.

2) 종합부동산세

종합부동산세도 매년 6월 1일을 과세기준일로 하며, 주택(부속토지 포함)의 공시가격을 기준으로 6억원(1세대1주택자는 9억원)을 초과하여 소유한 자에 대하여 12월에 종합부동산세가 부과된다. 종합부동산세에는 농어촌특별세가 관련 부가세로 덧붙는다.

2. 주택의 양도와 세금

주택을 양도한 경우에는 양도 시 발생하는 양도소득에 대하여 양도소득세와 이에 대한 소득분 지방소득세(양도소득세의 10%)를 신고 및 납부해야 한다. 양도소득세는 주택수, 보유기간, 미등기 전매여부 등에 따라 60~70%의 세율로 과세된다.

그러나 국민의 주거생활 안정을 위하여 1세대1주택으로서 3년 이상 보유(서울, 과천 등 일부지역은 2년 이상 거주요건도 충족되어야 함)한 경우에는 양도소득세가 비과세된다.

가. 1세대1주택의 양도소득세 비과세

국내에서 생계를 같이하는 1세대가 1주택(양도

당시의 실거래가액이 9억원 초과되는 고가주택은 제외)을 3년 이상 보유한 후에 양도하는 경우에는 양도소득세가 비과세된다. 다만, 서울, 과천 및 5대 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)에 소재하는 주택은 3년 이상 보유기간 중 2년 이상 거주해야 한다.

그러나 부득이한 사유<sup>\*)</sup>가 있는 경우에 3년 이상 보유 등을 하지 않았거나 일시적 2주택인 상태에서 양도해도 비과세혜택을 받을 수 있다.

**\*부득이한 사유**

- ㉠ 취학, 1년 이상의 질병치료·요양, 근무상 형편으로 1년 이상 살던 주택을 양도하고 세대원 모두가 다른 시·군 지역으로 이사하는 경우
- ㉡ 세대원 전원이 해외로 이민을 가는 경우(출국후 2년 이내 양도하는 경우에 한함)
- ㉢ 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상 형편으로 세대원 전원이 출국하는 때(출국후 2년 이내 양도하는 경우에 한함)
- ㉣ 재개발·재건축사업에 참여한 조합원이 사업시행기간 중에 일시취득하여 1년 이상 살던 주택을 재개발·재건축된 주택으로 세대원 전원이 이사(완공후 2년 이내)하게 되어 양도하는 경우(재개발·재건축주택 완공전 또는 완공후 2년 이내에 양도하고, 완공된 주택에서 1년 이상 계속하여 거주해야 함)
- ㉤ 임대주택법에 의한 건설임대주택에 살다가 분양받아 양도하는 경우 임차일로부터 양도일까지 거주기간이 5년 이상인 경우
- ㉥ 공공용지로 협의매수되거나 수용되는 경우(사업인정고시일 이전에 취득한 경우에 한함)

**나. 양도소득세의 신고 및 납부**

부동산을 양도한 경우에는 양도일이 속하는 달

의 말일부터 2개월 이내에 주소지 관할세무서에 예정신고를 해야 한다.

앞으로 예정신고납부세액공제가 단계적으로 폐지(2010년까지는 일부 5% 적용, 2011년부터는 완전폐지)되고, 예정신고를 하지 않은 경우에 신고(2010년까지는 10%, 2011년부터는 20%) 및 납부불성실가산세가 추가된다. 감면대상자도 예정신고를 하지 않으면 감면세액 적용전의 산출세액을 기준으로 신고불성실가산세가 부과되므로 앞으로는 잊지 말고 예정신고를 해야 할 것이다. 다만, 1세대1주택 등의 비과세되는 부동산을 양도한 경우에는 신고하지 않아도 불이익이 없다.

**3. 주택의 임대와 세금**

**가. 부가가치세**

주택과 이에 부수되는 토지를 임대함에 있어서 부가가치세는 과세되지 않으나, 주택에 부수되는 토지로서 그 면적이 건물정착면적의 5배(도시지역 밖은 10배)를 초과하는 경우 그 초과분은 토지를 임대하는 것으로 보아 부가가치세가 과세된다.

**나. 소득세**

주택임대소득은 모두 소득세 과세대상이나, 서민들의 주거생활 보호차원에서 주택임대소득 중 일부는 소득세가 비과세된다.


1개 이하 주택소유자의 주택임대소득에 대하여는 소득세를 비과세한다. 다만, 고가주택(과세기간 종료일 또는 주택의 양도일 현재 기준시가가 9억원을 초과하는 주택) 또는 국외주택을 임대하는 경우에는 1개 이하라도 소득세가 과세된다.

주택수를 계산할 때 본인과 배우자가 각각 주택

을 소유하는 경우에는 합산하여 계산한다. 또한 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 각각 구분등기된 경우에는 각각 1개의 주택으로 보며, 공동소유주택은 지분이 가장 큰 사람의 소유로 계산하되 지분이 가장 큰 사람이 2명 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산한다. 다만, 지분이 가장 큰 사람이 2명 이상으로 합의하여 그중 1명 소유로 정한 경우에는 그 사람의 소유로 본다.

주택과 점포가 함께 있는 겸용주택은 각각의 임차인별로 주택면적이 점포면적보다 큰 경우라면 전부를 주택으로 보며, 주택면적이 점포면적보

다 작거나 같은 경우라면 주택만 주택으로 본다.

주택임대에 대하여 월세를 받는 경우에는 월세의 연간합계액을 총수입금액으로 소득세를 과세하며, 전세금 또는 보증금을 받은 경우에는 소득세를 과세하지 않는다. 다만, 2011년부터는 3주택 이상 보유자 중 전세금 또는 보증금 합계액이 3억원을 초과하는 경우에 초과금액의 60%에 대하여 정기예금이자율 상당액만큼을 총수입금액으로 소득세를 과세한다. 

■ 문의 : (02)552-6100 대한회계법인

## 부동산 가짜(이중)계약서를 작성하면 10년간 안심 못해

- 가짜계약서로 양도소득세 신고하면 10년 내에는 과세 가능 -

국세청은 심사청구 결정에서 부동산 거래시 가짜계약서(이중계약서)를 작성하여 그 거래금액으로 양도소득세를 신고한 사실이 밝혀지면 '사기 기타 부정한 행위'에 해당되어 양도소득세 확정신고기한(양도일의 다음 해 5월 31일) 다음 날부터 10년 내에는 과세할 수 있다는 심사결정을 했다.

서울에 거주하는 A씨는 2002년 9월 자신의 소유인 주택을 301백만원에 양도한 후 2002년 11월 위 주택의 취득가액을 300백만원으로 하여 양도소득세 예정신고를 했다.

관할세무서장은 전산관리자료에 의하여 위 주택을 A씨에게 양도한 B씨가 양도가액(A씨의 취득가액)을 270백만원으로 신고한 사실을 확인하고 11백만원의 양도소득세를 2009년 11월 A씨에게 과세했다.

A씨는 자신이 신고한 취득가액이 실제 거래가액이고, 국세부과제척기간(5년)이 지나 양도소득세를 과세한 것은 부당하다고 국세청장에게 2010년 1월에 심사청구를 했다.

이에 국세청장은 2010년 6월, 부동산 거래 시 가짜계약서(이중계약서)를 작성하여 신고한 경우는 '사기 기타 부정한 행위'에 해당되므로 10년의 부과제척기간이 적용되어 관할세무서의 과세는 정당하다는 국세심사결정을 했다.

■ 문의 : (02)397-1532 국세청 심사담당관실 이진곤 서기관