

양도소득세

부동산 침체기의 세테크

글 | 정태화 세무사

부동산 시장이 전반적으로 침체를 거듭하고 있다. 이러한 상황에서는 아무래도 투자수익률이 기대보다 낮게 형성될 가능성이 높다. 이럴 때일수록 세테크의 필요성이 커지게 됩니다.

1. 기준주택시장에서는 본인에 맞는 절세전략을 취하자

① 1주택을 보유한 경우 : 1세대 1주택을 보유한 경우에는 비과세를 받는 것이 최선이다. 따라서 미리 팔기 전에 비과세요건을 충족했는지를 살핀 후 계약을 하도록 한다. 참고로 비과세 요건은 기본적으로 3년 이상을 보유하면 되나, 서울과 과천 그리고 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 1기 신도시 소재 주택은 2년 이상 거주요건을 추가로 충족해야 한다. 한편 실거래가액이 9억원을 초과하는 고가주택의 경우에는 양도차익 중 일부가 과세되므로 보유기간을 조절하여 장기보유특별공제율을 늘리는 것이 좋다. 1세대 1주택 상태에서 양도하는 경우에는 비과세 여부와 관계없이 10년 이상 보유하면 최대 80%를 양도차익에서 장기특별공제를 적용하기 때문이다. 이외에도 주택을 구입할 때에는 부부 공동명의로 도움이 된다. 재산을 분할하여 점유할 수 있으며, 추후 양도소득세를 낼 때 공동명의로 인한 절세효과가 상당히 많이 발생하기 때문이다.

② 갈아타기를 하는 경우 : 실수요자가 새집을 사서 이사 갈 때 기존 주택은 새집의 잔금지급일로부터 2년 내에 처분하면 비과세를 받을 수 있다. 만일 2년 이내에 처분이 힘든 경우에는 2년이 되기 전에 자산관리공시에 매각을 위탁해보자. 그렇게 하면 비과세를 받을 수도 있다. 참고로 세법상의 요건을 충족한 농어촌주택이나 상속주택 등을 포함하여 2주택을 보유하고 있더라도 비과세를 적용받을 수 있는 길이 있다. 예를 들어 일반주택과 상속주택이 있는 경우 일반주택을 먼저 처분하면 일반주택에 대해 비과세를 받을 수 있다는 것이다.

③ 다주택을 보유한 경우 : 다주택을 보유하고 있는 경우에도 중과세 제도를 최우선적으로 고려한다. 이 제도가 적용되면 높은 세율에 의해 처분이익의 대부분을 세금으로 내야 하기 때문이다. 다만, 중과세 세율은 2010년 12월 31일 까지 한시적으로 적용되지 않고 있으므로 이 기간을 이용해 처분하면 세금을 낮출 수 있다. 2년 이상을 보유한 경우라면 6~35%의 세율을 적용받을 수 있다. 단, 3주택 중과세 대상자의 경우 처분 물건이 투기지역에 소재한 경우에는 6~35%에 10%p가 가산되어 16~45%가 적용될 수 있으므로 이에 유의해야 한다. 그리고 한 해에 2회 이상이면 합산과세로 세금이 증가될 수 있으므로 이점도 유의해야 한다. 참고로 다주택자에 대한 중과세 세율의 적용유예기

한이 2012년까지 연장될 가능성이 높다. 만일 올해 정기국회에 이 내용이 확정되면 2010년까지 굳이 처분을 서두르지 않아도 된다.

2. 재건축 및 재개발시장에서는 비과세 전략을 취하자

재건축이나 재개발사업 과정에서 발생하는 조합원 입주권은 실질이 거의 주택과 같아 이를 양도하면 비과세를 받을 수 있다. 따라서 이를 매매하고자 하는 경우에는 비과세를 받을 수 있는지 사전에 점검하는 것이 좋다. 다만, 입주권 외에 다른 주택이 있는 경우에는 자칫 2주택자가 되어 세금이 부과되는 경우가 있으므로 주의해야 한다. 참고로 보유한 1주택이 재건축 등에 들어가는 경우로서 사업시행 기간 중에 잠시 거주할 집(대체주택)을 구입하면 2주택이 될 수 있다. 세법은 다음과 같은 조건을 충족하면 대체주택에 대해 비과세를 적용한다. 실수요자 관점에서 비과세 특례를 둔 것이 해당한다.

- ① 대체주택을 사업시행인가일 이후 취득하여야 한다.
- ② 대체주택에서 1년 이상 거주해야 한다.
- ③ 대체주택을 재건축 등 아파트 완공일로부터 2년 이내에 양도해야 한다.
- ④ 아파트 완공일로부터 2년 이내에 완공된 아파트로 이사를 해야 하고, 그 곳에서 1년 이상 거주해야 한다.

3. 토지시장에서는 종과세 유예기간을 활용하자.

현재 비사업용 토지에 대한 종과세 세율이 2009.3.16일부터 2010.12.31.까지 한시적으로 폐지되고 그 대신 보유기간에 따른 세율이 적용되고 있다. 경기활성화 측면에서 세율을 완화하였기 때문이다. 따라서 비사업용 토지 보유자들은 이 기간 내에 이를 처분하면 세금혜택을 크게 받을 수 있다. 다만, 이러한 종과세 세율의 적용유예 기한이

앞의 다주택처럼 2012년까지 연장될 가능성이 높다. 따라서 토지 소유자들은 올해 정기국회 결과를 살펴본 후 처분 전략을 재수립하여야 좋을 것이다.

참고로 토지를 보유하고 있는 경우 토지의 성격이 비사업용인지 아닌지를 미리 이해해 두는 것이 처분할 때 매우 중요하다. 사업용 토지일 때는 장기보유특별공제 적용도 가능하고, 세율도 일반세율이 적용되기 때문이다. 예를 들어 8년 자경한 농지를 상속 받는 경우 상속인이 재촌·자경하지 않더라도 이를 비사업용토지로 보지 않는다. 이런 농지를 양도하는 경우 종과세 제도가 적용되지 않는 경우도 있다. ❖

