

부동산 보유시 절세방안

- 본고는 양계인들이 알아야 할 회계나, 법률 등 일반적인 상식을 이해하기 쉽게 풀이해 전달하고자 마련한 코너이다. -



순서	내 용
1	부동산 거래와 관련된 세금
2	부동산 취득시 절세 전략
3	부동산 보유시 절세 전략
4	부동산 처분시 절세 전략
5	자경농지 비과세 요건
6	비사업용 토지 절세 전략
7	1세대 1주택 비과세 요건
8	보상지역관련 절세 전략

부동산을 소유하면 크게 지방세인 재산세와 국세인 종합부동산세를 납부해야 한다. 재산세나 종합토지세는 기준시가를 과세표준으로 매년 6월 1일 토지와 건물 소유자에게 부담하는 세금이다. 여기서 중요한 점이 기준시가를 과세표준으로 한다는 점과 기준일을 6월 1일로 한다는 점이다.

먼저 기준일을 고려해 볼 때 원칙적으로 한다면 1년 중 각자의 소유자가 부담하는 일수를 기준으로 안분계산하는 것이 합리적이다. 하지만 현행 세법은 무조건 6월 1일 기준이다. 따라서 부동산 처분 계획이 있다면 지방세와 종합부동산세의 납세 기준일을 염두해 두어야 한다.

두 번째로 고려해야 할 사항이 기준시가이다. 부동산을 거래하다 보면 하나의 부동산에 여러 개의 가격이 있다는 사실을 깨닫게 된다. 일단 매도·매수자 간에 실제 주고받는 금액과 그 금액과는 무관하게 나라에서 세금을 걷는 데 사용하는 기준시가가 존재한다. 종전에는 취득세금을 내기 위해서 시가표준액을 별도로 계산했지만 2005년부터는 지방자치단체에서도



임 기 완
회계사

국세청 기준시가를 사용하기 때문에 더 이상 별도의 계산이 불필요하게 되었다. 또한 2006년부터는 부동산 전자신고시스템이 도입되어 대부분 실거래가액을 기준으로 취득세와 등록세 등을 부담하지만, 보유단계에서 발생하는 재산세나 종합부동산세는 여전히 국세청 기준시가를 적용받는다.

부동산 가격은 실제로 거래하지 않는 이상 실거래가액은 나타나지 않지만 기준시가의 경우 나라에서 매년 가격을 결정한다. 그러므로 부동산을 처분하거나 가족에게 증여할 때에는 나라에서 정한 가격 변동을 잘 이해하고 있어야 한다.

토지는 매년 5월말경에 개별공시지가를 발표한다. 보통 개별공시지가 발표 후 그 다음 연도의 공시지가 책정을 위해 표준지 공시지가를 조사하고, 이듬해 2~3월에 발표한다. 표준지 공시지가는 본인이 소유하는 개별공시지가의 변동을 알 수 있는 척도가 된다.

아파트 가격이 급등하는 경우 수시로 국세청장이 고시할 수 있지만, 정기 고시는 4월 말경이며 단독주택도 비슷한 시기에 기준시가를 발표한다. 마지막으로 국세청장이 고시하지 않는 건물의 기준시가 산정 기준은 연초에 그 기준을 정한다. 그리고 2005년부터는 대형 상가나 오피스텔도 아파트처럼 매 연말에 국세청장이 신고한다.

결국 토지 소유자라면 표준지 공시지가로 자신의 토지가격 변동 추이를 예측할 수 있다. 그러므로 표준지 공시지가가 전년도 대비 상승하는 경우에는 상반기에 본인 소유의 부동산을 이전하는 것이 유리하고, 그 반대로 표준지 공시지가가 하락한다면 하반기에 이전하거나 증여를 보류하면 된다.

한편 아파트나 연립주택은 국토해양부에서 고시가액을 언제 발표할지, 고시금액이 얼마나 상승할지 정확히 예측할 수 없다. 하지만 인터넷이나 부동산 중개업소에서 조회하면, 자신의 아파트 가격이 작년에 비해 얼마나 올랐는지 예측할 수 있을 것이다. 왜냐하면 부동산 거래시세와 국토해양부 고시가액은 같은 방향으로 움직이기 때문이다.

가격이 상승한 아파트를 증여하려면 국세청 고시가액이 발표되기 이전인 4월 이전에 하는 것이 유리하다. 또한 6월 1일 현재의 부동산 소유자에게 재산세나 종합부동산세가 부과되므로 6월 2일에 부동산을 처분했다면 금년의 재산세나 종합부동산세(12월에 납부)에 대해서 불만 없이 납부해야 한다.

이처럼 상반기는 부동산의 기준시가를 바꾸는 중요한 시점이다. 그러므로 소유권의 변동을 계획하고 있다면 반드시 상반기에 의사 결정을 내리는 것이 유리하다.

물론 거래상대방이 이점을 잘 알고 있다면 6월 1일을 전후로 양·수도가액은 보유세로 인해 거래가액이 조정을 받게 될 것이다. 즉 기준시가가 오를 것으로 예상된다면 매도자는 6월 1일 지나기 전에 매도하려 할 것이고 매수자는 6월 1일 이후에 매수하려 할 것이다. 현재 부동산 시장에서는 이러한 움직임은 잘 보이지 않는 듯 하다. 부동산 시장의 거래금액이 상당히 커서 부수하는 세금이 중요하지 않게 느껴질 수도 있기 때문이다. 하지만 재산세의 실제 세율은 0.07%~0.4%가 대부분이지만, 골프장이나 별장 건물군은 4%에 이르고 종합부동산세의 경우 0.1%~2%까지 이르는 것을 감안하면 혹자에게는 큰 절세 포인트가 될 수도 있을 것이다. **양계**