

양도소득세

# 2011년 8·18 대책으로 확 바뀐 주택투자전략

글 | 정태화 세무사

이번 8월 18일에 발표된 세제지원책은 강력한 세금혜택 내용을 담고 있다.

## 1. 현재의 주택임대사업에서 발생하는 세금들

주택임대사업은 주거 안정에 기여하므로 세법은 이를 활성화하는 차원에서 다양한 세금혜택 조치를 마련하고 있다.

### ① 지방세

㉠ 취득세의 경우 1세대 이상의 공동주택을 취득하여 임대하는 경우에는 100%(60㎡ 이하) 또는 50%(85㎡ 이하)를 감면한다. 여기서 주의해야 할 것은 기존주택을 취득하여 임대하는 경우에는 감면이 안 된다는 점이다. 참고로 최소 10년 이상 장기임대목적으로 20호 이상 취득하거나 20호 이상 보유자가 추가로 취득하는 경우에 25%를 감면한다. ㉡ 재산세의 경우 임대용 주택이 2세대 이상인 경우에는 평수에 따라 다양하게 감면한다. 전용면적이 40㎡ 이하인 경우에는 100%가 면제되나 60㎡ 이하는 50% (85㎡ 이하는 25%)가 감면된다. 앞의 취득세의 경우에는 신규분양주택만 감면대상이나, 재산세는 기존 주택에 대해서도 감면한다.

### ② 국세

㉠ 종합부동산세는 주택의 공시가격이 6억원(1주택을 단독보유시는 9억원)을 초과하면 부과되는 세금이다. 따라서 본인이 거주하고 있는 주택과 임대한 주택의 공시

가격이 이 금액을 초과하면 0.5%~2%의 세율로 종합부동산세를 내야 한다. 다만, 세법은 주택임대사업자가 3호(지방은 1호) 이상이면서 5년 이상 임대 등의 요건을 갖추면 종합부동산세를 비과세한다. ㉢ 임대소득세는 월세를 받거나 전세보증금을 받은 경우에 과세되는 것이 원칙이다. 다만, 월세는 2주택 이상인 상태에서, 전세보증금은 3주택 이상인 상태가 되어야 하고 전세보증금의 합계액이 3억원을 초과해야 한다. ㉣ 양도소득세는 원칙적으로 과세가 되는 것이 원칙이다. 여기서 과세는 중과세 제도가 폐지되면 일반과세가 적용되나, 중과세 제도가 살아있다면 앞에서 본 3호이상이면서 5년 이상 임대 등의 요건을 갖추어야 일반과세를 적용받게 된다. 한편 임대용주택과 거주용 주택을 보유 중에 거주용 주택을 양도하면 이에 대해서는 비과세를 적용하지 않는다. 임대용 주택도 거주자의 주택수에 포함시키고 있기 때문이다.

## 2. 변경되는 내용은?

### (1) 수도권 임대사업자의 임대요건이 완화된다.

수도권 소재 임대주택사업자들은 3호 이상을 임대해야 종합부동산세가 비과세되거나 양도소득세 중과세 제외 혜택을 볼 수 있다. 하지만 앞으로는 수도권 임대사업자는 1호만 임대하더라도 동일한 혜택을 부여할 예정이다. 이로 인해 고가주택 보유자들이 큰 혜택을 입을 가능성이 높다. 고가주택이 기준시가 9억원을 넘지 않으면 임대주택수와 관계없이 종합부동산세가 과세되지 않기 때문이다.

**(2) 임대사업자의 주거용 주택에 대해서 비과세를 허용한다.**

현재는 임대주택이 아닌 주거용 주택을 처분하는 경우에는 양도소득세가 비과세되지 않는다. 그러나 8·18 대책에 따르면 임대사업자가 거주하는 주택 1가구에 대해서는 3년 이상 보유시 비과세를 적용할 것으로 보인다. 구체적으로 임대주택사업자가 10년 이상 보유한 주거용의 양도가액이 7억원이고 취득가액이 3억원이라면 변경 전에는 1세대 1주택 비과세 적용이 되지 않아 약 9천만원 이상의 양도소득세 등을 부담하여야 하나, 변경 후에는 1세대1주택 비과세 적용으로 양도소득세 등 부담이 없다.

**(3) 주거용 오피스텔도 임대주택으로 등록할 수 있게 된다.**

주거용 오피스텔은 세법상 주택으로 취득하나 주택임대사업자 등록을 할 수 없어 세금혜택이 없었다. 하지만 앞으로 주거용 오피스텔을 임대주택으로 등록하면 세금혜택을 부여한다고 한다. 만약 이 안이 확정되면 주거용 오피스텔 임대사업자는 상당히 큰 혜택을 받게 될 것이다. 주택임대사업자처럼 취득세나 재산세를 감면받을 수 있게 되고 주거용 주택에 대해서는 비과세를 받을 수 있기 때문이다. 특히, 취득세의 경우 취득가액에 4.6%가 과세되던 것이 100% 면제가 되면 상당히 큰 혜택이 된다. 이러한 장점으로 인해 오피스텔에 대한 임대수요가 급증할 가능성도 있어 보인다. 8·18 대책이 통과되면 오피스텔을 포함한 다주택 보유자들에게 상당한 세금혜택이 돌아갈 것으로 보인다. 취득세나 보유세 그리고 양도소득세까지 모든 거래단계에서 줄줄이 세금이 감면되기 때문이다. 다만, 취득세나 재산세 같은 지방세를 감면받기 위해서는 관할시·군·구청에 임대주택을 등록하고, 임대소득세나 종합부동산세 그리고 양도소득세 같은 국세를 감면받기 위해서는 관할세무서에 사업자등록을 별도로 해야 한다는 점을 기억해주자. 참고로 발표된 내용이 시행되려면 국회 등에서 법률개정 작업이 이루어져야 한다. 올해 10월 이후에나 법령개정이 완료될 것으로 보인다. 따라서 실무에 적용 시에는 시행되는 시점을 반드시 확인해야 한다.

**3. 세금을 경감 받을 수 있는 주택임대사업 개시절차**

구분	내용	준비서류
1. 임대주택 사업자등록	- 거주지 시·군·구청 - 등기이전·잔금지급 전에 등록신청	임대사업자등신청서, 매매계약서 사본 등
2. 임대차 계약체결	- 표준임대차계약서 양식사용	표준임대차계약서 원본, 임차인 주민등록등본
3. 취득세 감면 신청	- 물건지 시·군·구청 세무과 - 취득일로부터 60일 내	지방세감면신청서, 임대주택사업자 등록증
4. 임대조건 신고	- 물건지 시·군·구청 주택과 - 임대개시 10일 전	임대조건 신고서, 표준임대차계약서
5. 사업자등록 신청	- 거주지 세무서 - 임대개시 20일 이내 신청	임대주택사업등록증, 사업자등록신청서, 임대계약서 등

