

부동산 처분시 절세전략

– 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 거래할 때 내는 세금에는 팔 때 내는 양도소득세(국세)와, 살 때 내야하는 취득세, 등록세(지방세) 등이 있다.

이 가운데 양도세는 부동산 시장에 중요한 영향을 끼치기 때문에 정부의 조세정책도 수시로 바뀐다. 지난 참여정부 시절에는 투기 억제를 목적으로 양도세를 강화하는 정책을 썼지만, 이명박 정부는 부동산 거래를 활성화하기 위해 점차 완화하는 추세에 있다.

양도세는 여느 세목보다도 감면이나 중과 요건이 복잡하고, 각기 다른 사정들이 있기 때문에 세금을 신고·납부하기 전에 고려해야 할 사항이 많다. 실제로 납세자들이 세무대리인을 가장 많이 찾는 분야가 양도세와 상속·증여세 문제이기도 하다.

양도세 감면 규정을 살펴보면 기본적으로 집을 1채 갖고 있



임 기 원
회계사



는 사람은 세금을 내지 않는다(1세대1주택 비과세).

다만 3년 이상을 보유한 주택에 한해 이 규정이 적용되며, 서울, 과천과 5대 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)의 경우에는 2년 이상 거주해야 한다는 전제 조건이 있다. 또한 양도가액이 9억원을 넘는 ‘고가주택’ 일 경우에는 비과세 혜택을 받을 수 없다.

1세대 1주택 비과세 조항(소득세법시행령 제 154조)은 우리나라 사람들이 가장 궁금해 하고 관심이 많은 세법 조항이다. 주택 비과세를 받기 위해 필요한 요건은 다음 호에서 구체적으로 살펴볼 기회가 있을 것이다.

이 외에도 부동산 보유에 대한 필요경비를 인정해주거나, 오래 보유한 경우 일정 비율로 공제해주는 장기보유특별공제, 양도소득 기본공제 등 다양한 감면규정이 적용되고 있다.

부동산 등을 팔 뒤 2개월 내에 신고하면 납부 세액의 10%를 공제해주던 양도세 예정신고 세액공제 제도는 올해부터 폐지됐고, 오히려 이를 어기면 일정 금액의 가산세를 내야 한다.

양도세를 계산하려면 가장 먼저 양도가액에서 취득가액과 필요경비를 제외하고, 여기에 장기보유특별공제와 기본공제 등을 차감한 과세표준에 세율을 적용하게 된다.

이 과정에서 확인할 수 있는 점은 기본적으로 양도차익(양도가액–취득가액–필요경비)이 없으면 세금 자체가 계산되지 않는다는 점이다.

일정 기간을 보유하거나 거주해야 한다는 1주택자 요건을 충족하는 사람은 매매가격이 9억원을 넘지만 않으면 양도세를 낼 필요가 없다.

이러한 요건을 충족하지 못한 경우, 즉 고가주택을 보유하거나 집을 두 채 이상 소유한 사람이라면 양도세를 내야 하겠지만 부동산 가격이 그만큼 올라야만 세금이 계산된다는 의미다.

집을 팔 때 가격이 살 때보다 1억원이 올랐다면 그 양도차익에 대한 세금을 납부하더라도 이익은 남는다. 각종 공제를 제외하고, 6~35%의 양도세율을 적용하면 적어도 양도차익의 65% 이상은 자기 돈이 되는 셈이다.

그러나 실제 양도세를 내야 하는 사람이라면 그 세금이 아깝게 느껴지는 것이 대부분이다. 이런 심리는 부동산 시장에 즉각 반영되기 때문에 정부와 국회도 이들의 눈치를 볼 수밖에 없다.

반면 양도세와 관련이 없는 많은 서민들은 가만히 앉아서 1억원을 벌어놓고, 3,500만원도 못 내겠다고 버티는 ‘부자’의 심리가 얕미울 수 있다. ‘그래도 6,500만원은 자기 돈이 아니던가’ 하면서 말이다. **양계**