

양도소득세

취득세(2011년 개편)

기업부동산과 관련된 세금 중 2011년에 가장 많은 변화를 보이는 곳이 바로 지방세이다.

1. 등록세와 취득세의 통합으로 인해 정리해야 할 것들

2011년부터 종전의 지방세법은 '지방세기본법, 지방세법, 지방세특별제한법' 등 3법으로 나누어 시행된다. 대표적으로 그동안 부동산을 취득하면 취득세와 등록세가 동시에 부과되던 것이 2011년부터는 등록세가 취득세로 통합되어 취득세만 부과된다. 이로 인해 다음과 같은 내용들을 미리 정리할 필요가 있다.

첫째, 세율체계가 단순화되었다.

종전에는 부동산을 취득하면 동일한 과세표준에 취득세와 등록세가 각각 부과되었다. 그 결과 법 규정이 상당히 복잡하였다. 그래서 이를 간소화하는 차원에서 취득세와 등록세를 통합하였다. 다만, 등록세는 없어졌으나 전체 세율은 종전과 차이가 없다. 부동산을 유상으로 취득하는 경우의 변경된 세율을 보자.

둘째, 중과세 적용방법도 달라져졌다.

종전 규정에 의하며 취득세와 등록세에 대해 각각 중과세 규정이 존재했다. 그러나 개정된 규정에 의하면 취득세만 존재하므로 중과세 규정도 당연히 바뀌게 되었다. 이를 비교하면 다음과 같다. 종전 규정의 의하며 취득세 중과세는 6%(2% × 3배) 또는 10%(2% × 5배), 등록세 중과세는

6%(2% × 3배)만큼 적용되었다. 하지만 등록세가 취득세로 통합되었으므로 부득이 중과기준세율제도를 도입하여 종전과 같은 중과세 효과를 내도록 하였다. 예를 들어 종전 규정에 의해 취득세만 3배 중과되는 경우, 취득세 중과세 6%와 등록세 2%를 합하면 8%가 된다. 새 규정에서는 다음과 같은 방법으로 중과세를 적용한다.

① 취득세만 3배 중과세되는 경우 = 취득세율(4%) + 중과 기준세율(2%)의 2배=8%

만일 종전 규정에 의해 취득세가 5배 중과세되는 경우에는 취득세는 10%, 그리고 등록세는 2%이므로 모두 12%가 된다. 새로운 규정에서는 다음과 같은 방법으로 중과세를 적용한다. ② 취득세만 5배 중과세되는 경우= 취득세율(4%) + 중과기준세율(2%)의 4배=12%

셋째, 취득세 납부방법이 일부 바뀌었다.

종전에는 취득세는 취득일로부터 30일(상속은 상속개시일로부터 6개월), 등록세는 등기한 날 납부하도록 했으나, 개정 규정에는 60일(상속은 6개월)까지 취득세를 납부하도록 하였다. 개인의 경우 30일 내에 등기를 하면 분할납부도 가능하다.

2. 고가주택과 다주택자는 취득세 감면이 배제된다.

부동산을 취득하면 원칙적으로 4%의 취득세를 부과하나 주택을 유상으로 취득하면 2011년 말까지 한시적으로 50%를 감면한다. 하지만 2011년부터는 무분별한 감면을 하지

않기 위해 실거래가액이 9억원이 넘는 고가주택과 다주택자는 감면을 배제한다. 여기서 다주택자는 개인별로 2주택 이상을 보유하는 것을 말하므로 개인이 2주택을 보유하면 원칙적으로 감면이 배제된다. 다만, 개인이 1주택을 보유 및 거주하고 있는 상황에서 이사나 직장발령, 취학 등으로 다른 주택을 취득한 경우에는 2년 내에 종전 주택을 양도하면 감면을 허용한다. 이상의 내용을 바탕으로 취득세 감면 여부를 판단해보자.

① 무주택자가 주택을 구입하는 경우

무주택자인 甲씨는 2011년에 주택을 산 경우 취득세율에 대해 감면이 적용될까? 주택가격이 5억원인 경우와 10억원인 경우로 살펴보자. 주택가격이 5억원인 경우 1주택자에 대해서는 50% 감면이 적용된다. 그러나 10억원인 경우에는 고가주택에 해당하여 감면이 적용되지 않는다.

② 1주택자가 비거주한 상태에서 추가 취득하는 경우

1주택자인 乙씨가 이사를 위해 새로운 집을 취득한 후 2년 내에 종전 주택을 처분하면 감면이 적용될까? 새로운 주택은 9억원 이하의 주택이며, 종전주택에서는 거주하고 있지 않다. 乙씨는 2주택자가 된다. 따라서 원칙적으로 감면이 적용되지 않는다. 다만, 이사를 가는 과정에서 발생한 일시적 2주택은 감면하나, 종전 주택에서 거주한 상태에서 이사해야 감면이 허용된다. (관할시·군·구에 문의). 양도소득세의 경우에는 새로운 주택을 산 날로부터 2년 내에 처분하면 원칙적으로 비과세를 적용하는 것과 차이난다. 주의하기 바람

③ 1주택자가 거주한 상태에서 추가 취득하는 경우

丙씨와 丙씨의 배우자가 각각 1주택을 보유하고 丙씨의 소유주택에서 거주한 상태에서 새로운 주택을 사서 이사를 가는 경우 감면이 적용될까? 취득가액이 9억원 이하이고 2년 내에 丙씨 소유주택을 처분하는 경우 취득세를 50% 감면한다. 취득세 감면은 양도소득세와는 달리 개인별로 주택 수를 판단하므로 이 같은 결과가 나온다.

④ 세대원이 무주택자인 경우

丁씨와 丁씨의 배우자가 각각 1주택을 보유하고, 같이 거주하고 있던 무주택자인 자녀가 주택을 취득하는 경우에는 감면이 적용될까?

감면을 받을 수 있다. 정씨의 자녀는 비록 부모와 같은 세대에 해당하나 개인별로 보면 무주택자에 해당하므로 취득한 주택이 9억원을 초과하지 않는 이상 50% 감면을 허용한다.

⑤ 공동등기를 하는 경우

무주택자인 戊씨와 그의 배우자가 10억원짜리 주택을 공동명의로 등기하려고 한다. 이 경우 50% 감면을 받을 수 있는가? 없다. 공동등기 전의 가격이 9억원을 초과했기 때문이다. ❖

