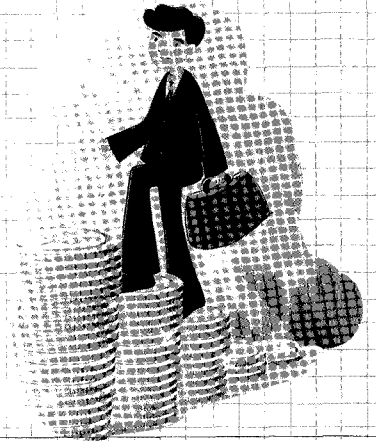


부동산 거래와 세금



송재현 공인회계사/세무사/대천회계법인

- 고려대학교 경영대학 경영학과 졸업
- 고려대학교 경영대학원 경영학과 졸업 및 석사 학위 취득
- 공인회계사, 세무사(1986년 취득)
- 인건회계법인 근무(1984년~1991년)
- 개인사무소 운영(1991년~2000년)
- 화인경영회계법인 송파지점 대표(2000년~2002년)
- 대천회계법인 대표이사(2002년~현재)



1. 부동산 거래와 세금

일반적으로 부동산을 취득할 때는 지방세인 취득세와 등록세를 납부해야 하고, 부동산을 매도할 때는 국세인 양도소득세를 납부해야 한다. 또한 등기소에 등기원인 서류로 제출하는 부동산 매매계약서에는 소정의 수입인지를 첨부하여 국세인 인지세를 납부하게 된다.

2006년부터 부동산 실거래가격 신고의무제도가 시행되어 부동산을 매매한 경우 계약체결일로부터 30일 이내에 실거래가격으로 부동산 소재지 관할 지자체에 신고해야 한다(2007. 6. 29 이후 계약체결분은 60일 이내 신고). 신고된 실거래가격은 등기부등본에 기재되며, 2007년부터 양도소득세도 실거래가격으로 과세하고 있다. 양도소득세가 과세되는 경우에는 양도소득세의 10%를 지방소득세 소득분으로 납부해야 한다.

앞서 말한대로 부동산을 취득하면 지방세로 취득세와 등록세를 납부해야 하는데, 이외에도 증여세 과세문제를 검토해야 할 경우도 있다. 부부간의 거래나 직계존비속간의 거래는 원칙적으로 증여로 보는데, 부부간이나 직계존비속간에는 유상양도가 있기 어려우므로 양도재산의 가액을 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세하는 것이다.

또한 1차로 특수관계자에게 양도하고 그 양수인이 3년 이내에 다시 당초 양도인의 배우자 또는 직계존비속에게 1차로 양도로 양도한 경우에도 양수인이 양도한 당시의 양도재산가액을 양도인의 배우자 또는 직계존비속이 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세한다(단, 1차, 2차 양도시의 양도소득세가 증여세보다 적은 경우에만 함).

또는 미성년자가 집을 사거나 성인자라도 직업 또는 연령 등에 맞지 않게 고가의 부동산을

취득하는 경우에 당해 부동산의 취득자금에 대한 자금출처 조사를 받게 되며, 조사결과 취득자금의 출처를 제시하는 못한 금액에 대하여는 증여세를 부담해야 한다.

소유재산의 처분대금, 이자·배당·사업·급여소득, 재산취득일 이전의 전세금이나 임대보증금 및 금융회사의 대출금 등으로 자금출처를 입증할 수 있으며, 취득자금이 10억원 미만일 경우에는 80% 이상 출처가 확인되면 전체가, 10억원 이상일 경우에는 미입증금액이 2억원 미만이면 전체가 소명된 것으로 본다.

2. 자경농지와 세금

가. 자경농지의 양도

농지소재지에 거주하면서 8년 이상(특정한 경우에 3년 이상) 직접 경작한 농지를 양도하는 경우에는 양도소득세가 감면된다(자경농지의 대토 감면과 합산하여 5년간 3억, 1년간 2억원 한도).

농지소재지라 함은 농지가 소재한 시·군·구(자치구) 내의 지역이나 연접한 시·군·구(자치구) 내의 지역 또는 농지로부터 20km 이내의 지역을 말하며, 자경농지 감면을 받을 수 있는 3년 이상은 경영이양보조금의 지급대상이 되는 농지를 농업기반공사 또는 영농법인이나 농업법인에게 2010. 12. 31까지 양도하는 특정한 경우를 말한다.

그러나 농지이외의 용도로 환지된 경우 환지에 정지 지정일로부터 3년이 지난 농지, 시지역(읍면 제외)의 주거·상업·공업지역 내에 있는 농지로서 이들 지역에 편입된 지 3년이 지난 농지(대규모 개발사업으로 수용되는 농지는 제외), 상속인이 상속받은 농지(8년 자경요건을 갖춘 농

지)를 경작하지 않은 경우로 상속받은 후 3년이 지난 농지는 자경농지 감면을 받을 수 없음에 유의하자.

나. 자경농지의 대토

경작상 필요에 의하여 3년 이상 경작하던 농지를 팔고 다른 농지를 샀을 때에 다음의 요건을 갖추면 양도소득세가 감면된다(5년간 1억원 한도, 2008. 1. 1 이후 자경농지 감면과 합산하면 5년간 3억원 한도).

- ① 종전 농지의 양도일로부터 1년 내에 다른 농지(종전 농지 면적의 1/2 이상이거나 가격의 1/3 이상인 농지)를 취득할 것
- ② 다른 농지를 먼저 취득한 경우에는 취득일로부터 1년 내에 종전 농지를 양도할 것
- ③ 취득한 농지소재지에 거주하면서 3년 이상 그 농지를 경작할 것

다. 자경농지의 증여

자경농민이 영농자녀에게 농지 등을 2011. 12. 31까지 증여하고 증여세 과세표준 신고기한까지 감면신청을 하는 경우에는 증여세를 감면받을 수 있다(5년간 1억원 한도).

- ① 자경농민은 당해 농지소재지나 연접한 시·군·구(자치구) 또는 농지로부터 20km 이내에 거주하면서 증여일로부터 소급하여 3년 이상 계속하여 직접 영농에 종사하고 있는 농민을 말한다.
- ② 영농자녀는 위 자경농민의 요건을 갖춘 만 18세 이상의 직계비속을 말한다.

③ 농지 등의 범위

- 농지(29,700㎡ 이내), 초지(148,500㎡ 이내), 산림지(297,000㎡ 이내)
- 「국토의계획및이용에관한법률」 제36조에 따른 주거·상업지역 및 공업지역 외에 소재하는 농지 등
- 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발예정지구, 그밖에 조세특례제한법시행령이 정하는 개발사업지구로 지정된 지역 외에 소재하는 농지 등

그러나 세금이 감면된 농지 등을 정당한 사유가 없이 5년 이내에 양도하거나 직접 농사를 짓지 않는 경우에는 당초에 감면받았던 세금이 즉

시 추징되며, 추징될 때 이자상당액도 가산하여 추징됨을 기억하자.

라. 자경농지의 교환

경작상 필요에 따라 농지를 교환하는 경우에는 양도소득세가 과세되지 않는다.

그러나 교환하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 토지가액의 1/4 이하이어야 하고, 주거·상업·주거지역 안의 농지나 농지외의 토지로 환지된 농지 등 비과세가 배제되는 농지에 해당하지 않아야 하고, 교환으로 취득한 농지소재지에 거주하면서 3년 이상 그 농지를 경작해야 한다.

사업자등록, 이제 인터넷으로 신청하세요!

지난해 12월 1일부터 세무서를 방문하지 않고 인터넷으로 사업자등록을 신청하고 발급 받을 수 있게 되었다. 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에 가입되어 있고 공인인증서를 보유한 개인·법인사업자뿐만 아니라 세무대리인과 세무대리계약을 체결하고 국세청 홈택스에 수임납세자로 등록이 되어 있는 사업자의 세무대리인도 신청이 가능하다. 다만 외국인, 1거주자로 보는 단체, 10인 초과 공동사업자는 온라인상 첨부서류 및 본인확인 등에 제한이 있어 세무서를 방문하여 신청해야 한다.

사업자등록 신청서는 실시간 처리되어 홈택스 「나의 세무서류신고·신청 결과」에서 확인 가능하며, 휴대전화번호 입력 시 단문메시지를 발송한다.

인터넷 사업자등록 신청은 평일 09:00~18:00까지 이용 가능하며, 토·일요일 및 법정공휴일은 이용할 수 없다.

한편, 국세청은 명의위장 사업자의 신청 및 해킹을 예방하기 위해 신청자의 IP를 추적하여 검증할 수 있는 Real IP 모니터링 시스템을 구축했다.

아울러 조세회피 목적 등으로 타인의 명의로 사업하는 명의위장사업자에 대한 신고 제도를 운영 중이며, 이러한 명의 위장사업자를 신고하는 사람에게는 건별 100만원의 신고포상금을 지급하고 있다.

사업자등록 신청 시스템 이용 방법은 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) 첫화면 상단의 '세무서류 신고·신청' 또는 왼쪽의 바로가기 메뉴 중 '사업자등록관련 신청·신고' 클릭하여 이용하면 된다.

- 문의 : (02)397-1712 개인납세국 부가가치세과