

양도소득세

도시형 생활주택의 세금체계

글 | 정태화 세무사

요즘 뜨고 있는 도시형생활주택을 지어 분양하거나, 분양 받아 이를 임대하는 경우 세금문제는? 도시형생활주택은 주로 서민과 1~2인 가구를 위해서 다세대(전용면적 85㎡ 이하)와 원룸형 (12~30㎡), 기숙사형(7~20㎡)으로 지어지는 주택들이다.

1. 도시형생활주택 분양자의 세금

① 주택 건설용 토지를 구입할 때에는 취득세

본인이 보유하고 있는 토지 위에 사업을 진행하는 경우에는 취득 관련 세금이 발생하지 않지만 토지를 구입하여 건축하는 경우에는 토지 취득가액의 4.6%만큼 취득세를 내야 한다.

② 토지 구입 후에는 부가가치세 등 업무처리

분양대상이 국민주택 규모 이하라면 분양시 소비자로부터 부가가치세를 거두지 않아도 되는 반면, 공사 중에 발생한 부가가치세는 환급을 받을 수 없다. 만일 도시형 생활주택과 상가를 동시에 신축하는 경우에는 공통매입세액 안분문제가 발생하게 된다. 한편 주택 건설 중에 발생하는 재산세는 대부분 저율로 분리과세 된다. 참고로 보유세는 매년 6월 1일 현재의 사실상 소유자에게 부과된다.

③ 건물완공 시 취득세 과세문제

건물이 완성되면 신축된 건물에 대해 사업시행자가 취득세를 납부하는 것이 원칙이다. 하지만 소형주택에 대해서는 폭넓게 취득세를 감면하는 경우가 많다. 지방세특례제한법 제31조에는 60㎡ 이하의 공동주택을 건축하거나 이를 분양받아 임대하는 사업자에 대해 취득세를 100% 감면한다. 또 20호 이상의 주택을 10년 이상 임대하면 85㎡ 이하의 신규분양 공동주택에 대해서도 25%를 감면한다. 그리고 같은 법 제31조의 2에서는 준공 후 미분양주택을 취득해 5년 이상 임대하면 149㎡ 이하의 공동주택에 대해 25% 감면을 실시한다. 이외에도 같은 법 제33조에서는 완공 전에 사업자등록을 한 주택건설사업자가 분양할 목적으로 건축한 60㎡ 이하의 공동주택에 대해서는 취득세를 전액 면제하고 있다. 이렇게 본다면 도시형생활주택의 완공에 따른 취득세는 대부분 100% 면제된다고 할 수 있다.

④ 도시생활주택의 분양이익에 대해서는 소득세나 법인세를 내야한다

이 경우 사업자가 개인이면 6~35%, 법인이면 10~22%의 세율이 적용된다. 분양이익은 일반적으로 장부를 통해 파악하나 개인 사업자는 장부 없이도 소득을 파악할 수 있다. 경비율 제도를 적용하면 되기 때문이다. 그런데 2011년부터는 사업 첫해의 주택신축판매업 수입금액이

150,000,000원을 초과하면 단순경비율 제도가 아닌 기준 경비율 제도를 적용한다는 점에 주의해야 한다. 개인 사업자들이 장부작성을 회피하여 세금을 줄이는 것을 방지하기 위해 세법 개정이 있었기 때문이다.

⑤ 미분양된 주택에 대한 세무상 쟁점

도시형생활주택을 신축 후 미 분양에 의해 일시적으로 임대한 후 이를 분양하면 여전히 사업소득으로 분류가 된다. 하지만 당초 임대목적으로 신축한 후 임대 후 분양하면 양도소득으로 분류될 수 있음에 유의해야 한다. 실무적으로 사업소득과 양도소득의 과세체계는 확연히 차이가 발생하므로 양도 전에 미리 세금문제를 검토하도록 한다. 참고로 신축판매용 주택 외에 본인이 거주하고 있는 1주택에 대해서는 양도소득세를 비과세 받을 수 있다. 판매용 주택은 거주자의 주택으로 보지 않기 때문이다.

③ 임대소득세는 어떻게 부과 되는가

월세의 경우 2주택 이상을 보유한 상태에서, 전세보증금 이자상당액에 대한 과세는 3주택 이상을 보유했을 때 적용된다. 주택 임대소득에 대한 소득세는 별도의 감면혜택이 없다.

④ 임대주택을 양도하면 양도소득세가 어떻게 과세될까

수도권에서 임대용주택을 양도하면 3호·5년 이상 임대 등의 조건을 갖추더라도 양도소득세가 부과되는 것이 일반적이다. 다만, 다주택자에서 제외되어 종과세가 적용되지 않을 뿐이다. 한편 임대주택 외의 거주용 주택을 처분하는 경우에는 앞의 판매용 주택과는 달리 양도소득세가 비과세 되지 않는다는 점에 주의해야 한다. 임대사업용 주택은 거주자의 주택으로 보아 세법을 적용하기 때문이다. ❖

2. 도시형 생활주택 임대사업자의 세금

① 임대사업자들은 취득세를 감면받을 수 있다

임대주택법에 의하여 등록을 한 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 최초로 분양(기준주택을 승계하는 경우는 제외)받는 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택을 말함)에 대하여는 취득세를 면제한다. 이외 준공 후 미분양 주택 등을 취득해 5년 이상 임대한 경우에는 25% 감면도 가능하다.

② 재산세와 종합부동산세는 어떤 조건 하에서 어떻게 감면이 되는가

지방세인 재산세의 감면은 일반적으로 2세대 이상의 공동주택을 관할시·군·구청에 등록하고 5년 이상 보유하면 적용받을 수 있다. 구체적으로 40㎡ 이하는 100%, 60㎡ 이하는 50%, 85㎡ 이하는 25%의 감면이 적용된다. 한편 종합부동산세를 비과세 받기 위해서는 관할세무서에 사업자등록을 별도로 해야 한다. 그리고 수도권은 149㎡ 이하의 주택을 3호 이상 그리고 5년 이상 임대해야 비과세를 받을 수 있다.