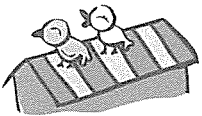
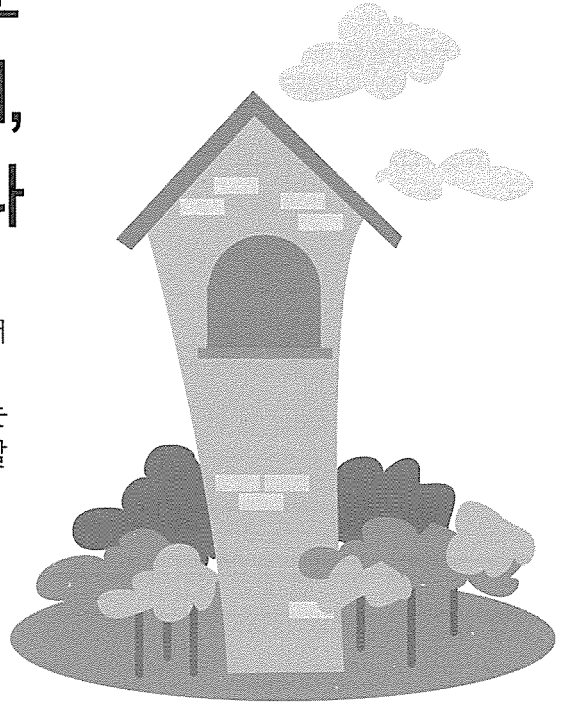


가격낮춘 부동산 거래계약서, 세금으로 돌아온다

올해는 부동산 양도소득세와 관련해서 엄청난 변화들이 있었다. 이번호에서는 내년 이후부터 달라지는 부동산 양도소득세를 사례를 통해 살펴본다.

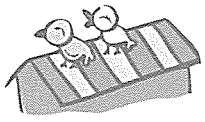


>> Q

과천에 거주하는 A씨는 요즘 고민스러운 나날을 보내고 있습니다. 올해 초 중개업자의 소개로 아파트 급매물을 산 것이 화근이었습니다. 시세보다 2,000만원 저렴하게 매매할테니 매매거래가액을 8,000만원만 낮추자는 것이었습니다. 이에 A씨는 어차피 여윌돈으로 구입해 오래 보유할 생각이었고 또 주위 친구들이 자랑삼아 하는 얘기들을 들은 적도 있어 흔쾌히 계약을 했다고 합니다.

그런데 문제는 그 이후로 부동산 실거래가제도의 도입이 추진되었고 급기야 내년부터 순차적으로 실거래가 신고제가 전격 도입되기에 이른 것이었습니다.

다운계약서를 작성해 준 A씨는 1가구 2주택자이기 때문에 당장 내년부터 실거래가 신고 대상이 되었습니다. 거기다가 설상가상으로 최근 사업이 여의치 않아 올해 초에 구입한 아파트를 처분해야 하는 상황이라 걱정이 많습니다.



>> A

내년부터 부동산 양도소득세가 크게 변화될 예정입니다. 아직 국회에 관련 법률이 계류 중이기는 하지만 통과된다고 가정할 때 가장 크게 변화를 주도하는 내용은 부동산 거래시 실거래가 신고제도입니다.

실거래가 신고제도가 도입되면 신고된 부동산의 실거래가는 전산으로 누적관리되어 모든 부동산의 신고가격에 대한 적정성 여부의 판단기준이 됩니다. 여기에 강력한 장치가 보완되었는데 바로 취득가액의 간주제도입니다.

간단히 설명하면 취득당시에 1,000원을 주고 취득했지만 900원으로 다운계약서를 작성해 준 후 나중에 처분시 실제 계약서와 취득에 소요된 금융관련 증빙서류를 갖추어 양도신고를 하면 1,000원을 취득가액으로 인정해 주었지만 현행 법률에 의하면 내년부터는 위와 같은 신고가 불가능합니다. 즉 취득가액은 900원이 되는 것이고, 다운계약서에 협조를 한 매수인은 최대 세금으로 36원을 더 낼 수 있습니다.

일단, 2006년부터는 1세대 2주택과 비사업용 토지에 대해서 우선적으로 부동산 실거래가 신고제가 도입되고 2007년부터는 모든 부동산에 대해 전면적으로 실시될 예정입니다.

따라서 관행상으로 행해지고 있는 부동산 거래시 다운계약서의 작성은 차후 매수인에게 엄청난 세금폭탄이 되어 돌아올 수 있는 것이므로 피해야 합니다.

위 사례의 A씨의 경우 2년 이상을 보유한다고 가정했을 때 최고 2,880만원의 세금을 더 납부해야 하는 처지가 되었습니다. 다운계약서는 작성해서도 안되고 협조해서도 안됩니다. 현명한 순간의 선택이 세금폭탄에서 독자 여러분을 지켜드릴 것입니다. C

- 출처 : 주간경기 · 김종선 부동산 컨설턴트

