

바뀐 새 부동산 세제

올해부터는 부동산의 종류에 관계없이 가격이 높다면 무거운 세금을 물게 된다. 집 한 채만 보유한 사람은 재산세가 조금 오르거나 줄어드는 것 외에 크게 달라질 게 없으나 2주택 이상 보유자나 상가, 토지 등을 함께 갖고 있으면 세금 계산 방식이 복잡해진다. 부동산 종류와 보유주택 수에 따라 취득·등록세, 재산세, 양도세 등 각종 세금이 어떻게 달라졌는지 알아본다. <자료제공/조선일보>



재산세와 종합부동산세

집이나 땅을 가진 사람이면 모두 매년 내야 하기 때문에 보유세로 불린다. 6월 1일 현재 집이나 땅을 가진 사람들을 대상으로 재산세는 7월과 9월에, 종합부동산세는 12월에 내야 한다. 6월 이전에 부동산을 판 사람은 세금을 안 내도 된다.

재산세는 지난해까지는 건물분과 토지분을 나눠 행정자치부의 지방세 시가표준액으로 세금을 매겼으나 올해부터는 아파트와 50평 이상 대형연립주택 등 공동주택은 기준시가, 단독주택은 건설교통부의 공시가격(4월 30일 발표), 토지는 공시지가를 기준으로 세금이 부과된다.

서울은 과세표준에 따라 0.15~0.5%가 적용되지만 기준시가나 공시가격 전액에 대해 세율을 곱하는 것이 아니라 기준시가의 절반만 과세표준이 된다.

종합부동산세는 기준시가 9억원 이상의 주택보유자, 공시지가가 각각 6억원, 40억원 이상인 나대지 보유자와 사업용 토지 보유자에게 부과된다.

중부세는 개인이 갖고 있는 주택과 나대지, 사업용 토지를 각각 합산해 과세한다. 만일 기준시가가 각각 5억원, 6억원인 아파트 2채를 갖고 있는 사람은 중부세 대상이 되는 것이다.

반면 기준시가가 16억원인 아파트를 부부가 공동명의로 절반씩 갖고 있으면 중부세를 내지 않는다. 또 주택과 토지는 합산하지 않는다. 예컨대 기준시가 8억원인 아파트 한 채와 공시지가가 3억원인 나대지를 갖고 있다면 중부세를 안 내도 된다.

정부는 보유세 개편으로 인한 급격한 세부담의 증가를 막기 위해 올해 재산세와 중부세를 합친 금액이 지난해 재산세의 150%를 넘지 못하도록 했다.

예컨대 지난해 재산세로 100만원을 냈다면, 올해 재산세가 200만원으로 계산되어도 150만원만 내면 된다는 것이다.

보유세는 내년에도 올해와 같은 방식으로 부과된다. 하지만 2017년까지 보유세율을 부동산가액의 1%로 대폭 올린다는 정부의 방침에 따라 2006년부터는 보유세율이 매년 평균 21%씩 인상될 예정이다.

상속·증여세도 실제 거래가 없다는 점에서 재산세와 비슷한 기준으로 세금을 매긴다. 다만 서울은 10~50%로 다르다.

취득·등록세

부동산 관련 세금 중 올해와 내년에 가장 많이 변하는 세목이다. 지난해까지는 부동산 취득자가 신고한 금액과

시가표준액 중 높은 것을 기준으로 세금을 매겼지만, 올해 5월부터는 주택은 기준시가와 공시가격, 토지는 공시지가로 세금을 매긴다.

또 내년부터는 부동산 실거래가격 신고를 의무화하는 부동산중개업법이 국회를 통과할 경우 실거래가를 기준으로 취득·등록세를 매기게 된다. 이미 서울 강남·서초·송파·강동구,

부동산세제 개편 내용

구 분	과세표준		납부시기
	올 해	내 년	
취득·등록세	공동주택 : 기준시가 단독주택 : 공시가격 토지 : 공시지가(5월 말) 상가 등 건물 : 신고가액과 시가 표준액 중 높은 것(토지와 건물 구분 과세)	주택과 토지는 실거래가(부동산중개업법 개정이 전제), 상가는 2008년부터 건물과 토지 통합과세 예정	잔금지급일로부터 30일 이내 취득세, 60일 이내 등록세
	주택거래신고지역의 일정 규모 이상 아파트와 연립주택은 실거래가		
재산세	공동주택 : 기준시가의 50% 단독주택 : 공시가격의 50% 토지 : 공시지가의 50% 건물 : 신축원가(㎡당 46만원) × 각종지수 × 면적 × 50%	올해와 동일	<ul style="list-style-type: none"> 7월 16~31일 건물분 재산세 전액, 주택분 재산세의 50% 9월 16~30일 토지분 재산세 전액, 주택분 재산세의 50%
증부세	공동주택 : 기준시가의 50% 단독주택 : 공시가격의 50% 토지 : 공시지가의 50% 상가나 사업용 건물은 증부세를 과세하지 않음	올해와 동일	12월 1~15일에 자진 신고 납부하면 세금의 3% 감면
양도소득세	공동주택 : 기준시가 단독주택 : 공시가격 토지 : 공시지가 건물 : 국세청 기준시가	<ul style="list-style-type: none"> - 1가구 2주택 중 살지 않는 집이나 외지인의 농지·임야·나대지 매각 때 실거래가 적용 - 주택·토지는 2007년부터 전면 실거래가 적용 - 상가 등 건물은 2008년부터 실거래가 과세 예정 	매매 다음해 5월 31일(양도일 이후 2개월 이내에 예정 신고하면 세금 10% 감면)
	투기지역, 미등기전매, 1년 이내 매매, 1가구 3주택 등은 실거래가		
상속·증여세	공동주택 : 기준시가 단독주택 : 공시가격 토지 : 공시지가 건물 : 국세청 기준시가	올해와 동일	상속 후 6개월, 증여 후 3개월 이내

경기 성남 분당 등 주택거래신고지역에서는 실거래가로 취득세와 등록세를 내고 있다.

현재 기준시가가 실거래가의 70~80% 수준임을 감안할 때, 취득·등록세가 실거래가로 과세되면 내년에 취득·등록세 부담은 30%가량 늘어날 수 있다.

세금을 매기는 기준이 대폭 올라간 대신 세율은 낮아졌다. 지난해까지는 취득·등록세율이 최고 5.8%였지만, 올해는 4.6%로 내려갔다.

또 과세권자인 지방자치단체가 조례로 재산세율을 조정할 수 있기 때문에, 지역에 따라서는 세율이 더 내려갈 수도 있다. 상가 같은 사무용건물은 현재 토지와 건물을 구분해 취득·등록세를 내고 있지만, 2008년부터는 통합과세될 예정이다.

양도소득세

내년부터 대폭 바뀌는 세목이다. 현재는 주택은 기준시가(공시가격), 토지는 공시지가를 기준으로 세금을 매기지만, 내년부터 단계적으로 실거래가 과세로 바뀐다.

일단 내년부터 1가구 2주택자가 살지 않던 집을 파는 경우와 외지인이 농지·임야·나대지를 팔 때 실거래가로 세금을 매긴다.

재정경제부는 2007년부터 원칙적으로 모든 주택·토지에 대해 실거래가로 양도세를 과세한다는 방침이지만, 아직 확정되지는 않았다.

부동산 관련 세금의 세율

구분		세율
취득세		2.2%(농어촌특별세 포함)
등록세		- 개인 간 거래분 1.8%(지방교육세 포함) - 기타 거래분 2.4%(지방교육세 포함)
재산세	주택	과세표준 4000만원 이하 0.15% 4000만~1억원 0.3% 1억원 초과분 0.5%
	나대지	과세표준 5000만원 이하 0.2% 5000만~1억원 0.3% 1억원 초과분 0.5
	사업용 토지	과세표준 2억원 이하 0.2% 2억~10억원 0.3% 10억원 초과분 0.4%
	사업용 건물	0.25%
종합부동산세 (재산세 납부액은 전액 공제)	주택	과세표준 4억 5000만~10억원 1.0% 10억~50억원 2.0% 50억원 초과분 3.0%
	나대지	과세표준 3억~10억원 1.0% 10억~50억원 2.0% 50억원 초과분 4.0%
	사업용 토지	과세표준 20억~100억 0.6% 100억~500억원 1.0% 500억원 초과분 1.6%
양도소득세	2년 이상 보유	과세표준 1000만원 미하 9% 1000만~4000만원 18% 4000만~8000만원 27% 8000만원 초과 36%
	1년 이상 2년 미만 보유	40%
	1년 미만 보유	50%
	3주택자 이상	60%(2003년 말 현재 3주택 이상인 사람이 증전 보유주택을 2004년에 양도한 경우는 60% 중과 배제)
	미등기 양도	70%
상속세, 증여세	과세표준 1억원 이하 10% 1억~5억원 20% 5억~10억원 30% 10억~30억원 40% 30억원 초과분 50%	

자료 : 재정경제부, 국세청
문의 : 재정경제부 재산세과 (02)2110-2178, 부동산 실무기획단 (02)2110-2945

바뀌는 부동산 세금, 다섯가지 케이스

1가구 2주택자

→ 9억원 이상 때 종부세 내야

양도세는 2채 모두 올해까지는 기준시가로 매겨진다. 종전과 달라질 게 없다. 살고 있는 집부터 먼저 팔아도, 비거주 주택을 먼저 매각해도 세금엔 변화가 없다.

그러나 내년에는 2채 중 거주하지 않는 주택을 팔 때는 실거래가가 적용된다. 물론 살고 있는 주택을 처분할 때는 기준시가로 세금을 계산한다. 따라서 어떤 집을 먼저 파느냐에 따라 세금이 달라진다.

만약 살고 있는 집을 먼저 판다면 2채 모두 기준시가를 적용 받기 때문에 상대적으로 세금을 덜 낼 수 있다. 다만 1가구1주택 비과세 요건(3년 보유, 2년 거주)을 갖췄다면 비거주 주택부터 처분하는 게 유리하다.

2007년 이후에는 2채 모두 실거래가로 과세돼 지금보다 양도세가 크게 오른다. 재산세의 경우 올해부터 과표가 된 기준시가(아파트)와 공시가격(단독·다세대·연립주택)이 앞으로도 계속 적용된다.

다만 재산세율은 내년부터 2008년까지 매년 21%씩 인상될 예정이다. 그

만큼 보유세 부담은 계속 늘어난다. 주택 2채를 합쳐 공시가격 또는 기준시가가 9억원 이상이 되는 사람은 종합부동산세도 내야 한다.

1가구 3주택자

→ 어떤 집을 팔아도 실거래가 과세

집을 3채 이상 보유한 경우 양도세는 올해와 내년, 2007년 이후로 나뉘볼 수 있다.

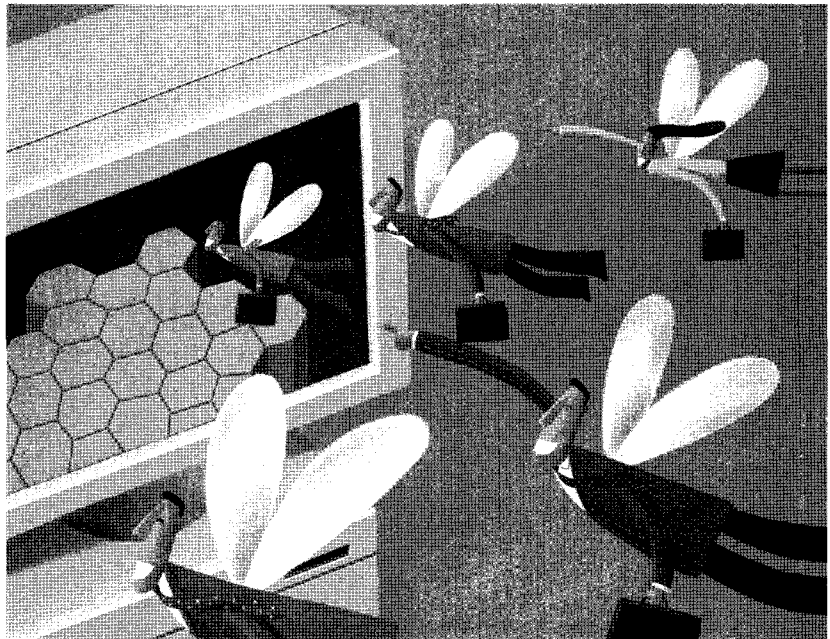
우선 올해는 보유 주택이 2채가 넘

을 경우 나머지 주택은 모두 실거래가로 과세된다. 5채를 갖고 있다면 3채까지는 실거래가로 세금을 내야 한다. 나머지 2주택만 기준시가로 세금이 매겨지기 때문이다.

내년에는 2주택자라도 비거주 주택은 기준시가가 아닌 실거래가가 적용된다. 예컨대 3주택 중 비거주 주택 2채를 먼저 팔면 실거래가로 세금을 내고, 살고 있는 집만 기준시가로 과세된다.

반면 3주택 중 비거주 주택 1채와 거주 주택 1채를 판다면 비거주 주택 1채는 실거래가로, 거주 주택은 기준시가로 과세된다. 나머지 비거주 주택 1채도 기준시가가 적용된다.

2007년 이후에는 2주택자와 마찬가지로 3채 모두 무조건 실거래가 과세대상이다. 단 모든 집을 팔고 남은 1채가 비과세 요건(3년 보유, 2년 거주)을 갖추면 1채에 대해선 세금이 면제된다.



재산세도 3주택을 합쳐 기준시가나 공시가격이 9억원을 넘으면 종부세 대상에 포함된다.

1주택 + 상가

… 상가, 건물+토지 통합과세

주택과 상가를 보유한 경우에도 모든 세금이 주택 따로, 상가 따로 부과된다. 주택 부분은 크게 달라질 게 없다. 시가 9억원 이상만 넘지 않으면 종부세를 내지 않고, 양도세는 비과세 요건을 갖추면 세금을 낼 필요가 없다.

상가는 조금 복잡하다. 취득·등록세의 경우 토지는 개별 공시지가, 건물은 시가표준액을 과표로 삼아 과세된다. 건물은 1평당 약 150만원을 기준으로 산출된 금액을 시가표준액으로 잡고 있다. 양도세는 투기지역의 경우 현재 실거래가를 적용하고 있다.

비(非) 투기지역에서는 기준시가가 고시된 경우에는 기준시가대로 과세하고, 그렇지 않은 경우 토지와 건물을 평가해 계산한 금액을 과표로 삼아 세

금이 매겨진다.

그러나 2008년 이후에는 상가도 토지와 건물을 통합해 실거래가로 과세된다. 재산세의 경우 토지분은 공시지가로, 건물분은 시가표준액으로 과세된다. 한 사람이 보유한 상가를 모두 합쳐 토지 공시지가가 40억원을 넘으면 종부세를 낸다. 다만 건물분은 종부세 대상에 포함되지 않는다.

1주택 + 토지

… 비거주 때엔 실거래가 적용

주택과 토지를 보유한 경우 취득·등록세, 양도세, 재산세 등 모든 세금이 주택과 토지 별도로 각각 매겨진다. 주택과 토지의 가격을 합산해서 과세하지 않기 때문이다.

먼저 주택의 경우 취득·등록세는 이 달부터 기준시가나 공시가격으로 산출되고 있다. 그러나 정부는 국회에 계류 중인 「부동산중개업법 개정안」이 통과되면 내년부터 실거래가로 과표를 바꿀 방침이다.

양도세는 1주택 비과세 요건을 갖추지 못했다면 내년까지 기준시가로 내고, 2007년부터 실거래가로 바뀐다. 재산세는 기준시가와 공시가격으로 매겨진다.

토지의 경우 취득·등록세는 개별 공시지가를 기준으로 과세된다. 작년 까지 과표는 개별 공시지가의 39%선이었지만, 올해는 50%까지 높아졌다. 종합토지세에서 명칭이 바뀐 재산세의 경우 종전처럼 개별 공시지가를 기준으로 매겨진다.

다만, 개인이 보유한 나대지(건물이 없는 땅)를 합쳐 시가 6억원 이상이면 종부세 대상이다. 사업용 토지를 합쳐 시가 40억원 이상이면 역세 종부세를 내야 한다. 양도세는 올해까지 기준시가(개별 공시지가)로 과세된다.

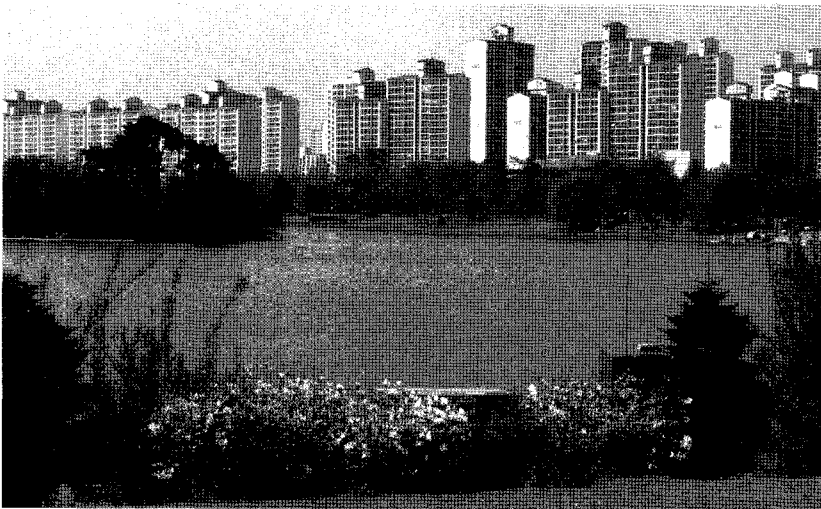
그러나 내년에는 자신이 살고 있지 않은 지역에 보유한 농지, 임야, 나대지의 경우 실거래가가 적용된다. 2007년 이후에는 거주지역에 관계없이 땅을 팔 때도 양도세를 실거래가로 내야 한다.

1주택+오피스텔

… 주거용 오피스텔은 주택간주

주택과 오피스텔을 함께 갖고 있는 경우, 오피스텔의 용도에 따라 합산 과세와 분리 과세가 결정된다.

오피스텔이 주거용이라면 주택으로 간주돼 재산세와 종합부동산세를 매길 때 주택 수에 포함돼 합산 과세된다. 양도세도 1가구 2주택자로 분류, 이에 따른 과표와 세율을 적용받는다.



그러나 업무용이라면 주택 따로, 오피스텔 따로 계산된다.

오피스텔의 경우 취득·등록세는 상가처럼 건물분과 토지분 기준시가를 과표로 삼아 세금이 부과된다. 재산세도 상가에 준해 납부하게 된다.

다만, 주거용 오피스텔을 갖고 있을 경우 기존 1주택과 오피스텔을 합쳐 시가 9억원 이상이면 종부세를 내야 한다.

양도세도 주거용의 경우 주택으로 취급해 2주택자 기준으로 세금이 매겨진다.

양도세 비과세 1가구 1주택

내년부터 양도소득세가 실거래가로 과세된다 하더라도 일정 요건을 갖춘 1가구 1주택 보유자는 양도세를 물지 않는다. 양도세는 원칙적으로 2주택 이상 보유자에 대해서만 물리기 때문이다.

다만, 정부가 2006년부터 보유세 세

율을 평균 21% 인상할 방침이기 때문에 1가구 1주택자의 재산세(종합부동산세) 부담은 점차 늘어나게 된다.

양도소득세가 비과세 되는 1가구 1주택의 기준은 집 한 채를 3년 이상 보유했느냐 여부다.

서울, 과천, 5대 도시(분당·일산·평촌·산본·중동)는 3년 이상 보유에 2년 이상 거주요건을 채워야 1가구 1주택으로 인정받을 수 있으나 1가구 1주택이라도 취득 등기를 하지 않고 파는 이른바 미등기 전매는 양도세를 물어야 한다.

이때 세율은 양도차익의 70%이다. 또 시가 6억원이 넘는 고가주택은 1가구 1주택이라도 6억원을 초과하는 부분에 대한 양도차익에 대해 양도세가 과세된다.

1주택자가 새 집을 사서 이사를 가기 위해 일시적으로 1가구 2주택이 되

면, 1년 이내에 전에 살던 집을 팔아야 양도세가 과세되지 않는다.

만일 새 집을 산 뒤 1년 이후에 기존 집을 팔면 기준시가(시가 6억원 미만)나 실거래가로 양도세를 내야 한다는 점에 주의해야 한다.

1주택을 상속받아 1가구 2주택이 된 경우에는 기존 주택을 먼저 파는 것이 유리하다.

1가구 2주택자 양도세 어떻게 달라지나

(예 : 서울 성수동 G0아파트 33평형 2채중 한 채를 판다고 가정, 현재 시세는 5억원)

사례 1 : 2005년에 팔 경우

	비거주 주택	거주 주택
과세방법	기준시가	기준시가
양도가격	2억9450만원	2억9450만원
취득가격	1억7250만원	1억7250만원
양도세	3035만원	3035만원

사례 2 : 2006년에 팔 경우

	비거주 주택	거주 주택
과세방법	실거래가	기준시가
양도가격	5억원	2억9450만원
취득가격	3억2500만원	1억7250만원
양도세	4736만원	3035만원

사례 3 : 2007년에 팔 경우

	비거주 주택	거주 주택
과세방법	실거래가	실거래가
양도가격	5억원	5억원
취득가격	3억2500만원	3억2500만원
양도세	4736만원	4736만원

자료 : 세무법인 코리아베스트

* 1채를 팔고 남은 1채가 1가구 1주택 비과세 요건에 해당하면 양도세 면제

A씨의 달라지는 부동산 세금

예 : 기준시가 2억원, 실거래가 2억5000만원 아파트 매입·양도시

구 분	현 재	변 경
취득·등록세	<2005년 5월 매입시> - 과표 : 2억원(기준시가) - 취득세(2.2%) : 440만원 - 등록세(1.8%) : 360만원 - 합계 : 800만원	<2007년 1월 1일 이후 매입시> - 과표 : 2억5000만원(실거래가) - 취득세(2.2%) : 550만원 - 등록세(1.8%) : 450만원 - 합계 : 1000만원
재산세	<2005년분 재산세> - 과표 : 1억원(기준시가 50%) - 과표 4000만원까지(0.15%) : 6만원 - 과세 4000만원초과~1억원(0.3%) : 18만원 - 합계 : 24만원	<2007년분 재산세> - 과표 : 1억원(기준시가 50%) - 합계 : 약 35만원 ※ 2006년부터 재산세를 매년 21% 인상 기준, 기준시가 상승분은 고려하지 않음.
양도세	<3년 보유, 2년 거주 기준> - 비과세	<3년 보유, 2년 거주 기준> - 비과세