



2006년도 달라지는 세금 (부동산 세제 중심으로)

세무사이종영

노령화사회의 진입과 사회안전망 확보, 통일비용 등으로 인한 재정규모가 대폭 확대되도록 환경의 변화가 심하다. 정부에서는 재원마련에 고심을 하고 있는바 의료보험, 국민연금, 고용보험, 산재보험 등 사회보험이 확대되었고 이에 따라 기업이나 근로자들은 혜택과 부담이 증가하였다.

세율을 높이면 해결될 것이 아니냐는 반론이 나올 수 있으나 세계화로 인하여 자본과 인력의 이동이 용이하므로 세율을 올리면 자본이나 인력이 유출되는 어려움에 한계가 있다.

따라서 부동산 투기로 형성되는 투기소득 등에 대한 부동산 관련세제 등과 통제구조를 갖추지 못한데 기인한 탈세를 방지하기 위한 제도와 행정시스템이 개편되거나 새로이 도입되고 있다.

이에 금년도 세제개편내용 중 관심이 높은 부동산 관련 세제 중 축산경영과 관련된 부분에 대하여 간략히 설명하고자 한다.

□ 종합부동산세 관련

인별 합산제도에서 세대별 합산제도로 변경된다. 세대라 함은 주택 또는 토지의 소유자와 그의 배우자 및 그들과 동일한 주소에서 생계를 같이 하는 가족으로 직계존비속 및 형제자매 등을 포함한 범주의 생활단위에 해당한다.

이 경우 그 세대 내에서 주된 주택이나 토지 소유자가 납세의무자가 된다. 그러나 혼인, 노부모 봉양 등의 목적으로 세대를 합친 경우 2년간 세대별 합산을 유예하여 별도 세대로 보아 과세하게 된다.

한편, 과세기준 금액도 주택의 경우 9억에서 6억으로 하향되며 일반 종합합산대상 토지의 경우 6억에서 3억으로 하향된다.

별도합산 대상토지라 함은 당해 토지를 공장이나 창고, 점포 등 용도에 사용하는 경우를 말하며, 종합합산 대상토지라 함은 유흥지 부재지주 토지 등으로 목적에 사용 되니 아니하는 토지를 말한다.

과세표준 적용율 즉, 현실화율도 종합합산 대상토지의 경우 2005년도 50%에서 2006년도 70%로 하고 매년 10%씩 상향조정하여 2009년도에는 100%를 대상으로 하게 되며, 별도합산 대상토지의 경우에는 2006년 55%에서 매년 5%씩 인상하여 2015년에 100%를 대상으로 하게 된다.

세부담 상한선도 주택과 종합합산토지의 경우 2005년도 1.5에서 3배로 상향되며 별도합산 대상토지는 1.5배로 종전과 같다.

□ 양도소득세 관련

▷ 1세대 1주택 관련

입주권의 경우 원칙적으로 주택으로 보아 비과세 배제하고 실수요 목적인 경우에 한하여 입주권을 취득하여 완성 후 입주하면 종전주택이 보유(3년) 및 거주(수도권 및 5대도시 2년)요건을 충족한 경우 비과세 하도록 하였다.

입주권을 취득한 경우 주택으로 보아 1년이내에 종전주택을 양도하여야 한다. 그러나 실수요 목적인 경우 첫째, 종전주택이 비과세 요건에 해당하고 완공 후 1년이내 종전주택을 양도하였으며, 완공 후 1년이내 세대전원이 이사하여 1년이상 거주하는 경우는 제외되며, 둘째, 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년이상 거주하고 재건축주택 완공 전후 1년이내 대체주택을 양도하는 경우로 완공 후 1년이내에 재건축주택에 이사하여 1년이상 거주하는 경우는 제외된다. 이와 같이 강화된 개정 규정은 2006년도 이후 관리처분인가를 받음에 따라 입주권으로 전환되는 경우부터 해당된다.

▷ 종과세 대상 관련

2006년도부터 1세대 2주택 자와 비사업용 토지를 양도하는 경우 양도소득세 계산 상 거래가액은 실지거래가액을 적용받게 된다(종전 기준시가 적용). 또한 2007년도

- 부터는 모든 부동산이 실지거래가액의 적용을 받게 된다.
 - 또한 2주택 자는 2007년도부터 세율이 50%로 고율 적용되며 양도소득금액 계산을 할 때 장기보유에 따른 물가상승 성격의 공제도 받지 못하게 된다.
 - 또한 비사업용 토지의 경우에는 세율이 60%로 고율 적용되며 2주택의 경우와 같이 장기보유에 따른 공제도 받지 못하게 된다. 따라서 세금부담은 2배 이상 증가될 수 있다.
 - 여기에서 비사업용 토지로 농지는 재촌 자경하는 농지와 농업법인의 소유농지를 제외하며 이 경우 주말농장(300평 이하), 상속 이농 농지(5년 이내), 종중농지(2005년 이전 취득분에 한함), 20년 이상 영농한 농지 등은 제외된다.
 - 임야는 소유자가 재촌 하거나 영림계획인가를 받아 사업 중인 임야, 법인이 영림하는 경우는 제외하며, 공익상 산림보호육성을 위한 사찰림, 보안림, 산림유전자원보호림, 시험림, 채종림, 군사시설보호구역 등의 경우 제외된다.
 - 또한 사업에 사용되는 임야로 종과가 불합리한 임업후계자 종묘생산업자의 산림용 종자묘목을 생산하는 임야나 자연휴양림 또는 수목원의 조성관리 운영을 위한 임야는 제외된다.
 - 목장용지는 축산업 영위를 위한 개인 또는 축산업 주업법인이 소유하는 기준면적 범위내의 목장용지는 제외되며 기준면적은 한우는 두당 13.25㎡ 돼지는 5두당 63㎡를 말한다(지방세법 참조)
 - 이외에도 기준면적 초과 토지 등의 범위와 사업에 필수적인 경우를 구체적으로 정하고 있으며 사업에 사용한다 하더라도 일정한 수준 이상의 사업실적이 없는 경우에는 종과세 대상으로 보도록 규제하고 있다.
 - ▷ 농지 대토요건의 완화
 - 대토에 따른 양도소득세 비과세는 연간 1억 한도로 구체적으로 3년이상 자경한 농지를 대체 취득하는 경우를 말하는데 종전에는 종전 면적이상 이거나 가액의 1/2이상인 경우를 말하였으나 2006년도부터 면적의 1/2이거나 가액의 1/3이상인 경우로 완화하였다.
 - 지방세(취득세 및 등록세, 재산세)
 - ▷ 취득세 및 등록세와 실가적용
 - 2006년도부터 취득세율은 2%에서 1.5%로 낮추고 등록세율도 1.5%에서 1%로

낮추어 적용된다. 다만 주택을 제외한 일반 건축물의 경우 등록세율은 감면이 배제되어 1.5%에서 2%로 상승된다.

▷ 재산세

과세표준 적용율을 주택 50%에서 2008년도부터 매년 5%씩 상향조정하여 2017년에 100%달성을 목표로 인상되며, 토지와 건축물은 2006년도부터 5%씩 조정하여 2015년에 100%달성을 목표로 인상된다.

▷ 기타

지방세 체납시 가산금을 5%에서 3%로 인하한다. 또한 부당한 처분에 대하여 이의신청을 거치지 아니하여도 심사청구가 가능하도록 개선하였다.

□ 부동산 관련 세무행정관리

국세청에 부동산 투기 상시 감시조직이 2005년 12월 27일자 투기 및 거래감시 세무조사 기획 등을 담당하며 투기소득의 세금환수 및 부동산 가격안정을 목표로 출범하였다.

또한 건설교통부 산하 실거래가 신고제도 지원 단속반이 2005년 12월 26일부터 가동되어 위반사항 적발 및 처벌을 담당하게 되었다.

이외에도 많은 세법규정이 개정되었으며 특히 음식점에서 면세 농산물을 원료로 사용한 경우 종전 3/103을 의제매입세액으로 공제하던 것을 대폭 인상하여 5/105로 개정 2005년도 하반기부터 적용하고 있다.

변화하는 모든 제도를 파악하기는 어렵다. 그러나 날로 공과금이나 세금의 비중이 커지고 있는 점에 비추어 주변에 어떠한 변화가 있는지는 상식적으로 알고 있어야 의사결정상 착오로 인한 손실을 면할 수 있다.

정보의 홍수에서 합리적 정보를 입수하기 위하여 전문가를 활용함은 합리적 의사결정을 위하여 필수적이라 하겠다. 향후 독자 여러분의 의사결정에 참조가 되기를 삼가 바랍니다.

◇ 문의처 : 전화 02)925-4411,4456 팩스 02)925-4011

E-mail : tax4411@dreamwiz.com