

양도소득세 VI

- “ 3주택 이상을 보유한 1세대가 보유주택을 양도할 때 불이익 ”
 “ 1세대 2주택이라도 1주택을 팔 때 양도소득세가 부과되는 경우가 있다 ”
 “ 2006년부터 달라지는 주택과 관련한 양도소득세 등 ”

■ 3주택 이상을 보유한 1세대가 보유주택을 양도할 때 불이익

- ▶ 60%의 높은 세율이 적용된다.
 주택을 양도할 때 일반적으로 적용되는 세율은 양도차익 및 보유기간에 따라 9%에서 최고 50%가 적용되지만 1세대 3주택 이상자의 주택양도차익에 대해서는 미등기 전매(70%) 다음으로 60%의 높은 세율이 적용된다.
 ※ 60%의 세율이 적용되는 1세대 3주택의 판정할 때 포함되는 주택
 - ① 지역기준 : 다음의 지역을 제외한 수도권, 광역시 소재 주택
 - 수도권(서울, 인천, 경기)·광역시 중 군지역 및 도농복합시의 읍·면지역
 - 수도권 중 주택 보급율, 주택가격 및 그 동향을 감안 재정경제부령이 정하는 지역
 - ② 가격기준 : 기타지역(지역기준에서 제외되는 지역포함)에 소재하는 주택으로 기준시가 3억 원을 초과하는 주택. 다만, 다음의 경우 3주택 이상 판정 시 주택 수에는 포함되나 당해 주택을 양도 시는 일반세율 적용 및 장기보유특별공제를 받을 수 있다.
 - 2003. 12.31. 이전 취득한 소형주택
 - 조세특례제한법상 양도소득세가 감면되는 주택, 장기임대사업용 주택
 - 장기사원용주택, 문화재주택, 5년 미경과 상속주택, 저당권실행 및 채권변제로 취득한 주택 등
- ▶ 장기보유특별공제를 받지 못한다.
 전형적인 투기거래에 해당되는 미등기 전매와 동일하게 60% 종과대상인 1세대 3주택 이상자가 양도하는 주택에 대하여도 장기보유특별공제를 받지 못한다.

▶ 실지거래가액으로 양도소득세를 계산한다.

전국의 모든 주택에 대해 1세대 3주택 이상인 자의 주택을 양도할 때는 투기지역 내 부동산의 양도 및 단기양도 부동산 등과 같이 양도소득세를 계산할 때는 실지거래가액에 의해서 양도차익을 계산한다. 보통 실지거래가액으로 세금을 계산하면 기준시가로 계산하는 것보다 세금이 많이 나오므로 불리하다.

따라서 1세대 3주택을 면하는 것이 절세의 지름길이며, 기존의 3주택자에 해당되어 주택을 양도할 예정이라면 위와 같이 맨 처음 양도하는 주택은 종과세되므로 소유주택 중 어느 주택을 먼저 양도할 것인가를 꼼꼼히 따져봐야 세부담을 조금이라도 줄일 수 있다.

■ 1세대 2주택이라도 1주택을 팔 때 양도소득세가 부과되는 경우가 있다

1세대가 국내에 2개의 주택을 소유하고 있는 경우 먼저 양도하는 주택에 대해서는 양도소득세가 과세되는 것이 원칙이다. 그러나 다음과 같은 경우 일정한 기간 내에 양도하는 주택에 대해서는 양도소득세를 부과하지 않고 있으므로 이를 잘 활용하면 세금을 절약할 수 있다.

- ▶ 이사를 가기 위해 일시적으로 두 채의 집을 갖게 될 때 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 새로운 주택을 취득한 날로부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하면 다음 요건을 갖춘 경우 1세대 1주택을 양도한 것으로 보아 양도소득세를 부과하지 않는다.
 - ① 새로운 주택을 취득한 날로부터 1년 이내 종전 주택을 양도할 것.

② 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것.

※ 1세대 1주택 비과세 보유 및 거주 요건 (서울, 과천, 5대 신도시 : 3년 이상 보유 및 2년 이상 거주, 기타지역 : 3년 이상 보유)

▶ 상속을 받아 두 채의 집을 갖게 될 때

① 일반주택을 양도하는 경우 : 1주택을 보유한 1세대가 1주택을 상속받아 2주택이 된 경우 상속받은 주택은 일반주택의 1세대 1주택 비과세 여부를 판정할 때 주택의 수에 포함하지 않는다. 따라서 일반주택이 양도일 현재 비과세 요건을 갖추었으면 양도소득세를 과세하지 않는다. 피상속인이 상속개시 당시 두 채 이상의 주택을 소유한 경우에는 피상속인을 기준으로 소유기간이 가장 긴 1주택에 대해서만 상속주택의 특례가 적용되며, 하나의 주택을 여러 사람이 공동으로 상속하는 때에는 일반주택 양도시 상속지분이 가장 큰 상속인이 상속주택을 소유한 것으로 본다.

② 상속주택을 먼저 양도하는 경우 : 그러나 상속주택을 먼저 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세됩니다. 따라서 상속받은 주택이라도 일반주택과 마찬가지로 양도 당시 1세대 1주택 비과세 요건을 갖추어야 양도소득세가 과세되지 않는다.

▶ 노부모를 모시기 위해 세대를 합침으로써 두 채의 집을 갖게 될 때

1주택을 보유한 1세대가 1주택을 보유하고 있는 60세 (여자의 경우는 55세) 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 모시기 위해 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우, 세대를 합친 날로부터 다음 요건을 갖추어 2년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

① 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것.

② 세대를 합친 날로부터 2년 이내에 양도할 것.

③ 노부모(남 60세, 여 55세 이상, 본인 또는 배우자의 직계존속 포함)를 봉양할 것

• 장기저당담보주택의 비과세 특례 : 장기저당주택을 소유한 60세 이상의 직계존속과 세대를 합침으로써 1세대 2주택이 된 경우에는 양도시기와 상관없이 먼저 양도하는 주택은 1세대 1주택 양도로 간주

하며, 장기저당담보주택은 비과세요건 중 거주기간 요건을 적용하지 않는다. 따라서 세대를 합친 날로부터 2년이 지나서 팔더라도 먼저 양도하는 주택에 대해서는 양도소득세를 비과세 한다. 다만, 장기저당담보주택을 담보대출 계약기간 만료 이전에 양도하면 위 특례규정이 적용되지 않는다.

▶ 혼인으로 두 채의 집을 갖게 될 때

1주택을 소유하는 자가 1주택을 소유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2개의 주택을 보유하게 된 경우, 다음의 요건을 갖추어 혼인한 날로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

① 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것.

② 혼인한 날로부터 2년 이내에 양도할 것.

■ 2006년부터 달라지는 주택과 관련한 양도소득세 등

▶ 1세대 2주택, 비사업용 토지(나대지, 잡종지, 농지, 임야, 목장용지 등)에 대하여 양도소득세를 실지거래가액으로 과세합니다.

▶ 재건축·재개발사업 조합원 입주권에 대한 양도소득세 과세 강화 : 2006.1.10이후에 재건축·재개발사업조합원 입주권을 취득한 1세대가 소유하고 있는 다른 주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택 비과세 규정을 적용받지 못하며, 주택과 2006.1.10이후에 취득한 조합원 입주권을 합하여 3개 이상 소유한 1세대가 주택을 양도하는 경우에는 1세대 3주택 이상 소유자와 동일하게 60%의 세율로 양도소득세를 과세합니다.

▶ 장기보유특별공제액 개정 : 종전 기준 면적 미만 고가주택에 대한 장기보유특별공제제도(5년 이상 : 15%, 10년 이상 30%)가 폐지되고, 1세대 1주택 중 보유기간이 15년 이상인 경우 장기특별공제액을 45%로 확대하였습니다.

※ 개인 간 주택을 유상으로 거래하는 경우에는 취득세 2.2%→1.65%, 등록세 1.8%→1.2%로 지방세(교육세, 농특세포함) 부담이 줄어듭니다.