

양도소득세 VIII

■ 개별주택과 공동주택 등의 기준시가 또는 개별공시지가가 고시되기 전에 팔아라

토지나 건물의 양도로 인하여 양도소득세가 과세되는 경우 투기거래나 단기양도, 실지거래가액으로 신고하는 경우 등 특수한 경우를 제외하고는 기준시가로 양도소득세를 계산하도록 하고 있다. “기준시가”란 자산의 양도 및 취득 당시의 기준이 되는 가액으로 정부에서 정한 다음의 가액을 말한다.

- 토지 : 개별공시지가
- 일반건물 : 국세청 건물기준시가
- 오피스텔·상업용 건물·공동주택(2005년 이전) : 국세청장이 토지와 건물을 일괄 고시한 기준시가
- 개별주택·공동주택(2006년 이후) : 건설교통부장관이 토지와 건물을 일괄 고시한 기준시가

▶ 기준시가 고시일은 다음과 같다.

개별공시지가 : 2005년부터는 매년 5월말까지 건설교통부에서 고시하며(2004년까지는 매년 6월말 고시), 고시일 이후 양도 분부터 적용한다.

- 일반건물 기준시가 : 매년 12월말에 국세청장이 고시하며, 다음해 1월 1일 이후 양도 분부터 적용한다.
- 개별주택과 공동주택 기준시가 : 공동주택은 국세청에서 1998년부터 매년 7월 1일 고시하여 왔으나 최근에는 부동산 시장 변동에 따라 탄력적으로 고시(투기 발생 시 수시 고시 등)하고 있다. 2005년에는 4월 30일에 공동주택은 국세청장이, 개별주택은 건설교통부장관이 고시하였으며, 2006년부터는 건설교통부장관이 모두 고시하며 2006년 3월말 현재 2006년 예정 고시가를 열람하고 있으며 각 시·군·구청 사이트에서 확인가능하다. 고시일 이후 양도 분부터 적용한다.

▶ 기준시가 적용 시기는 다음과 같다.

기준시가는 취득일 또는 양도일 현재 고시되어 있는 기준시가를 적용하며, 기준시가가 고시되기 전에 부동산을 취득하거나 양도하는 경우에는 직전의 기준시가를 적용한다. 지금까지의 고시 내용을 보면 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고 기준시가는 매년 상승한 것으로 고시되

고 있다. 따라서 기준시가 고시 일을 전후하여 토지나 건물을 양도하고자 하는 경우에는 기준시가가 고시되기 전에 양도하면 세금을 조금이라도 줄일 수 있다. 그러나 부동산 가격이 하락하여 기준시가를 낮추어 고시할 것으로 예상되는 때에는 기준시가가 고시된 후에 양도해야 세금을 줄일 수 있다. 토지의 경우는 개별공시지가를 결정·고시하기 전인 5월초에 주민들에게 열람기회를 주고 있어 새로 고시될 기준시가를 미리 확인해 볼 수 있으므로 고시일 전에 양도하는 것이 유리한지 고시일 이후에 양도하는 것이 유리한지를 판단할 수 있다. 또한 2006년부터는 개별주택과 공동주택의 기준시기도 고시되기 전에 소유자가 열람할 수 있으므로 사전에 고시될 기준시가를 확인할 수 있다.

■ 기준시가와 실지거래가액 중 세금이 적게 나오는 방법으로 신고하라

토지와 건물의 양도로 인해 양도소득세를 계산하는 때에는 기준시가로 계산하는 것이 원칙이나, 다음과 같은 경우에는 실지거래가액으로 계산하여 양도소득세를 납부하도록 하고 있다.

▶ 실지거래가액으로 양도소득세를 계산하는 경우

- ① 고가주택(실지거래가액이 6억원 이상)을 양도하는 경우
- ② 부동산을 취득할 수 있는 권리(분양권, 재개발·재건축 입주권 등)를 양도하는 경우
- ③ 미등기자산을 양도하는 경우
- ④ 취득 후 1년 이내에 부동산을 양도하는 경우
- ⑤ 허위계약서 작성, 주민등록 허위이전 등 부정한 방법으로 부동산을 취득·양도하는 경우로서 다음에 해당하는 경우 (㉠부동산실권리자명의 등기에 관한 법률을 위반하여 부동산을 거래한 경우 ㉡중개업자가 부동산중개업법을 위반하여 직접 취득한 부동산을 양도한 경우 ㉢미성년자 명의로 부동산을 매입하여 양도한 경우 ㉣1세대의 구성원이 1년 이내에 3회 이상 부동산을 양도 또는 취득한 경우로서 실지거래가액