

# 양도소득세 VIII

## 부동산매매업자의 양도소득세 등 신고

### 1. 부동산매매업 과세제도

부동산매매업을 영위하는 거주자의 세액계산은 주택(부수 토지 포함)을 양도하였을 경우와 주택 이외의 토지 등을 양도하였을 경우에 따라 그 세액계산 방법이 다르다.

또한 부동산매매업자의 토지 또는 건물을 양도하였을 경우에는 그 매매차익과 세액을 매매일이 속하는 달의 말일부터 2월이 되는 날까지 매매차익 예정신고와 자진납부를 하여야 하며, 토지 등의 매매차익이 없거나 매매차손이 발생한 때에도 매매차익 예정신고는 하여야 한다. 즉 개인의 부동산매매업에 대해서는 양도소득세율로 예정신고·납부 후 확정 신고시 종합소득세율로 세액을 정산하여 신고·납부하는 제도로 운영되고 있다.

### 2. 부동산매매업이란

“부동산매매업”이라 함은 한국표준산업분류상의 건물건설업(건물을 자영 건설하여 판매하는 경우에 한한다) 및 부동산 공급업을 말한다. 고 규정하고 주택 신축판매업은 제외하고 있다.

- ① 건축물자영건설업  
(비주거용 건축물의 건설업에 한한다)
- ② 부동산 분양 공급업  
(주거용 건물분양 공급업을 제외한다)

한편, 주택 신축판매업도 부동산매매업과 성격이 동일하나 주택정책상 필요에 의해 세제상 혜택을 주기 위해 부동산매매업과 구분하여 건설업으로 과세한다.

### 3. 주택매매사업에 대한 소득세 증과

다주택 소유자에 대하여 양도소득세를 증과(세율인상, 장기보유특별공제의 배제 등)함으로써 주택이 재산증식의 수단으로 이용되는 것을 차단하고자 하였는바, 1세대 다주택자가 부동산매매업자로 등록하여 양도소득세율보다 낮은 종합소득세율을 적용받아 양도소득세의 증과제도를 회피하는 사례를 방지하고, 부동산매매업자와 양도소득세율을 적용받는 거주자간 과세 형평을 도모하기 위하여 개인의 주택매매사업소득에 대해서는 양도소득세율을 적용 가능하도록 세법을 개정하였다.

- ① 증과세 방법 : 부동산매매업을 영위하는 1세대 3주택 이상을 소유한 거주자로서 종합소득금액에 주택(이에 부수되는 토지를 포함)의 매매차익이 있는 경우 그 산출세액은 다음 ㉠과 ㉡ 중 많은 것에 의한다.
  - ㉠ 종합소득과세표준 × 종합소득세율
  - ㉡ (주택매매차익 × 양도소득세율) + [(종합소득과세표준 - 주택매매차익) × 종합소득세율]
- ② 세액계산 방법 : 개인 부동산매매업 중 주택매매사업의 주택양도차익(1세대 3주택 이상을 소유한 거주자에 한함)에 대해서는 종합소득세율(8%~35%)에 의한 산출세액과 양도소득세 증과세율(60%)에 의한 산출세액 중 많은 것을 적용한다. 예정신고 시에는 물론 확정 신고 시에도 비교 과세한다.

#### 4. 예정·확정 신고 방법

##### 가. 예정신고

부동산매매업을 영위하는 거주자는 토지 또는 건물(이하 “토지 등”이라 함)의 매매차익과 세액을 매매일이 속하는 달의 말일부터 2월이 되는 날까지 납세지 관할세무서장에게 신고하여야 한다. 토지 등의 매매차익이 없거나 매매차손이 발생한 때에도 예정신고를 하여야 한다.

##### 나. 확정 신고

양도소득세율을 적용하여 예정신고 하여도 또 다시 종합소득세율을 적용하여 다음 산식에 따라 확정신고를 하여야 한다. 그러나 주택 매매차익이 있는 1세대 3주택 이상에 해당하는 부동산매매업의 경우에는 종합소득세율(8%~35%)에 의한 산출세액과 양도소득세 중과세율(60%)에 의한 산출세액 중 많은 것을 적용한다.

- ① 실가의 확인근거로 장부기장이나 증빙서류가 있는 경우  
(매매가액-소득세법 제27조에 의한 필요경비-종합소득공제) × 종합소득기본세율
- ② 무기장이거나 증빙서류가 없는 경우
  - ㉠ 기준경비율 대상자의 경우 계산방법 : [매매가액-필요경비(매입비용+임차료+인건비+수입금액×기준경비율)-종합소득공제]×종합소득세율
  - ㉡ 단순경비율 적용 대상자의 경우 계산방법 :

[(수입금액 - 수입금액 × 단순경비율)-종합소득공제] × 종합소득세율

다. 토지 등 매매차익과 세액의 결정·경정 및 통지 기한 내에 매매차익예정신고를 한 자는 1개월 이내에 매매 차익과 세액을 결정하고 부동산매매업 자에게 통지한다. 기한 내에 매매차익예정신고를 하지 아니한 자는 즉시 매매차익과 세액을 결정하고 부동산매매업 자에게 통지한다.

##### ※ 매매차익 예정신고 시 주의사항

부동산매매업에 대한 예정신고 시 산출세액 계산방법이 확정 신고와는 달리 규정하고 있다.

- ① 확정 신고 시에는 필요경비로 취득가액에 자본적 지출액은 물론 일반관리비도 포함하여 계산하나 예정신고 시에는 소득세법 시행령 제163조 ①~⑤항에 규정한 필요경비에 건설자금이자와 공과금을 공제한 후 장기보유특별공액을 추가로 공제하도록 규정하고 있다. 따라서 일반관리비 등의 필요경비는 예정신고 시에 공제할 수 없다. 또한, 과세표준을 계산함에 있어서도 확정 신고 시에는 소득공제 등을 하여 세율을 적용하나 예정신고 시에는 소득공제 대신에 양도소득기본공제를 하도록 규정하고 있다.
- ② 적용세율에 있어서 확정 신고 시에는 소득세법 제55조에 규정한 기본세율을 적용하지만 예정신고 시에는 양도소득세율(소득세법 제 104조 제1항 각호의 세율)을 적용하여 계산한다.