

임승은 회계사의 세금 칼럼 비사업용 토지, 양도냐 증여냐

비사업용 토지는 60%로 중과세되며 장기 보유 특별 공제도 적용되지 않는다는 것은 지난 호에 언급한 바 있다. 그렇다면 소유권을 이전할 경우 양도와 증여 중 어떤 것이 유리할지 알아보자. 속 중개 제도의 활성화에 대해 살펴보았다.

글 | 임승은 확인경영회계법인 회계사

비사업용 토지는 양도소득세가 60%로 중과세되고 장기 보유 특별 공제도 적용되지 않기 때문에 이런 토지를 소유한 지주들이 양도세를 절세하기 위한 방법을 찾기 위해 고심하고 있다.

중과세를 피하기 위해 주차장 운영, 창고 증축, 증여 등 여러 대안을 생각하고 있는데, 이 중에서 증여가 양도의 대안이 될 수 있는지 검토해보자.

중과세에도 불구하고 소유권을 이전해야 한다면 양도와 증여 중 어떤 것이 더 유리할까?

양도세와 증여세는 세액 계산 구조에서 많은 차이가 난다. 취득 가격은 5000만 원이었으나 현재 시가는 4억 원인 비사업용 토지의 소유권을 이전하는 경우를 예로 들어보자. 양도하는 경우와 증여하는 경우의 세액 산출은 다음과 같다.

양도소득세		증여세	
양도 금액(중전 자산 평가액)	400,000,000	증여 재산 가액	400,000,000
(-)필요 경비(= 취득 가액 + 기타 필요 경비)	50,000,000	(+)합산 기간 이내 증여 재산 가액	
(=)양도 차익	350,000,000	(-)부담부 증여 시 인수 채무액	
(-)장기 보유 특별 공제(비적용)		증여 재산 가액	400,000,000
(=) 양도소득 금액	350,000,000	(-)증여 공제	
(-)양도소득 기본 공제	2,500,000	(=)증여세 과세 표준	400,000,000
(=) 양도소득 과세 표준	347,500,000	(*)증여세 산출 세액	70,000,000
(*)양도소득 산출 세액(세율 60%)	208,500,000	(-)신고 세액 공제(10%)	
(-)예정 신고 세액 공제(10%)	20,850,000	(=)증여세 신고 납부 세액	70,000,000
(=)양도소득 결정 세액	187,650,000	연부연납, 물납 세액	
(+)주민세	18,765,000	(=)증여세 자진 납부 세액	70,000,000
(=)총 부담 세액	206,415,000		

큰 차이점은 증여세는 증여가액 전체에 대해서 과세하지만, 양도세는 취득가액과 기타 필요 경비를 차감한 양도 차익에서부터 시작한다. 사례의 경우 양도세는 4억에서 5000만 원을 차감한 3억 5000만 원에 대해서 과세하지만, 증여세는 시가인 4억 전체를 과세하게 된다.

또한 증여세는 1억, 5억, 10억, 30억 각 구간별로 10%, 20%, 30%, 40%, 50% 세율을 적용하지만, 양도소득세는 비사업용 토지인 경우 60% 단일 세율을 적용한다. 위 사례의 경우 양도세는 60% 세율을 적용해 세금을 계산하고, 증여세는 4억에 대한 세율 구간인 1억~5억 사이의 20%를 한계 세율로 적용한다.

비사업용 토지 양도세 중과세율은 증여세의 최고 세율보다 항상 높다. 세율만 보면 증여세가 유리하다. 그러나 필요 경비로 공제되는 취득가액이 클 경우에는 세율의 차이를 뛰어넘을 수도 있다. 위 사례의 경우, 만일 토지의 취득가액이 3억이었다면 양도세의 총 부담 세액은 5800만 원이지만, 증여세는 여전히 7000만 원으로 차이가 없기 때문에 양도세가 유리하게 된다. 취득가액이 3억보다 더 컸다면 세금 차이는 더 벌어지므로 양도세가 더 유리해진다.

결론을 내리자면, 상황에 관계없이 어떤 것이 더 유리하다고 단정 지을 수 없다. 양도세에서는 차감되지만 증여세에서는 고려되지 않는 취득가액의 크기에 따라서 유리한 세금이 달라진다. 따라서 상황에 맞는 세금을 계산해 봐야 우열을 가릴 수 있다. 단, 장기 보유해서 취득가액과 현재 시가의 차이가 많은 경우에는 증여세가 유리할 확률이 높다.

한 가지 더 주의할 점은 양도소득 부당 행위 계산 기간이 3년에서 5년으로 강화되었다는 점이다. 현행 세법에선 양도소득세를 부당하게 감소시키기 위해 특수 관계자에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 일정 기간 안에 이를 타인에게 다시 양도한 경우, 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 보는 부당 행위 계산 부인 규정을 두고 있다. 이와 관련해 지금까지 최초 자산 증여부터 타인에게 양도했을 시점까지의 기간이 3년 이내인 경우에만 적용됐지만, 올해부터 증여한 것은 5년 이내의 경우까지 부당 행위 계산 기간에 포함된다. ☞

