

임송은 회계사의 세금 칼럼 금년 종부세, 지금부터 대비하자

시가 급등, 과표 적용률 상승 등으로 금년엔 종부세 부담이 훨씬 커질 전망이다. 2006년의 종부세는 납부하든 안 하든 정해진 금액이었지만, 금년의 종부세는 지금부터 대비하면 줄일 수도 있다.

글 | 임송은 화인경영회계법인 회계사



지난 2006년 12월 1일부터 시작된 종부세 납부일이 금년 2월을 납부 마감으로 일단락됐다. 종부세를 내느냐 마느냐에 대한 논란도 여전하고, 그에 대한 소송도 진행 중이지만 어찌 될지 모를 판결만을 믿고 세금을 내지 않다가 큰 낭패를 볼 수도 있다.

금년에는 종부세 강도가 더 세진다. 종부세는 1월 1일 공시 가격을 기준으로 정해지기 때문에 최근 집값이 급등한 아파트들의 시세가 반영되어 2006년 종부세보다는 그 범위나 금액면에서 과세 대상이 확대될 것으로 보이기 때문이다. 또한 과표 적용률도 2006년 70%에서 금년엔 80%로 오른다는 것을 감안하면, 금년의 종부세는 2006년과는 차원이 다를 수 있다. 지난 과세분은 이미 금액이 정해져 있지만, 금년의 종부세는 지금 어떻게 하느냐에 따라 달라질 수 있다. 그렇다면 어떻게 해야 보유세를 줄일 수 있을까?

일단 보유세의 과세 기준일이 '6월 1일' 이라는 점을 알아야 한다. 6월 1일 현재 등기상 보유자에게 1년치 보유세를 부과하므로 부동산을 매각할 계획이 있다면 6월 전에 매각해 등기를 이전하는 것이 바람직하다. 반면, 부동산을 취득할 계획이 있다면, 가급적 6월 이후에 취득하는 것이 1년치 보유세라도 절감할 수 있는 길이다.

세대 분리 요건을 갖춘 자녀에게 증여하는 것도 한 방법이다. 현재 종부세는 세대별로 종부세 대상을 판별하므로 부부에게 증여하는 것은 종부세 절세 효과를 볼 수 없다. 몇 년 전만 하더라도 절세를 위한 부부 공동 명의로에 대한 관심이 많았지만 지난해부터 세대별로 종부세 대상을 판별하면서 부부 공동 명의로 인한 절세 효과가 크지 않다. 따라서 부부 공동 명의로보다는 세대 분리 요건을 갖춘 자녀에게 증여하는 것이 바람직하다.

그러나 주의할 점은 자녀가 세대 분리 요건을 갖추지 못했을 경우 1세대로 간주해 과세한다는 점이다. 이럴 경우 의도하지 않은 세금 손실을 보게 되므로 증여하기 전 세대 분리 요건을 충족시키는지 꼼꼼히 검토해야 한다. 결혼해서 분가한 자녀나 결혼을 하지 않았더라도 본인 부양 능력이 있을 정도의 소득이 있는 취업 자녀나 30세 이상의 자녀는 부모 세대와 별도로 주민등록을 분리하는 경우 단독 세대로 인정된다.

세 번째로는 상가 건물의 지분을 증여하는 것이다. 종부세는 주택과 나대지는 세대별로, 건물 부수 토지는 개인별로 합산한다. 또 기준 금액도 주택은 6억 원, 나대지는 3억 원, 건물 부수 토지는 40억 원을 초과할 경우에 과세하므로 개인별로 합산하는 건물 부수 토지를 잘 배분하면 종부세를 피할 수 있다. 시가 65억 원 상당의 건물을 소유한 경우 건물의 부수 토지 공시지가가 50억 원 정도라면, 종부세 기준 금액인 40억 원을 초과하므로 종부세를 부담해야 한다. 이럴 경우 자녀에게 25% 정도 증여하면 보유한 토지 75%에 해당하는 금액은 37억 5000만 원으로 종부세 대상 금액인 40억 원에 미달해 보유세 부담을 줄일 수 있다. 개인별로 과세하는 사업용 토지를 증여할 때는 자녀의 세대 분리 여부와 관계없음은 물론이다.

네 번째 방법은 부동산 포트폴리오를 재구성하는 것이다. 종부세의 또 다른 특징은 부동산 종류별 합산 과세 제도인 점과 종류별로 적용 세율이 다르다는 점이다. 종부세의 최고 세율을 살펴보면 주택은 3%, 나대지는 4%, 사업용 토지는 1.6%의 세율이 적용된다. 따라서 동종의 부동산을 많이 소유한 자는 종부세의 세율이 낮은 부동산으로 재구성할 필요가 있다. 세금 면만 보면 부동산 자산을 대부분 주택으로 운용하는 사람보다는 부동산 자산 내에서도 주택과 토지 및 사업용 부동산 등으로 다양하게 운용하는 것이 유리하다. 예를 들면, 주택만 16억 원 상당 보유하는 것보다는 주택 6억 원, 나대지 3억 원, 상가 부수 토지 7억 원 정도로 포트폴리오를 구성하면 각각의 종부세 기준 금액을 초과하지 않기 때문에 보유세 부담이 적어진다.

다섯 번째로는 임대 사업을 준비하는 것도 한 방법이다. 다세대 및 다가구 임대를 계획중이라면 종부세에서 제외될 수 있도록 임대 사업자의 요건을 면밀히 따져봐야 한다. 매입 임대 주택의 경우 5채 이상의 기준시가 3억 원 이하 국민 주택 규모 주택을 10년 이상 임대하는 경우에는 종부세 대상에서 제외된다. 종부세 대상에서 제외되기 위해서는 과세 기준일(6월 1일) 이전에 주택 임대업 사업자 등록을 해야 하고, 종부세 신고 기한 내에 임대 주택에 대해 종부세 배제 신청서를 제출해야 한다. 종부세에서 제외되는 임대 주택은 2주택 이상 양도세 중과 대상에서도 제외돼 부담이 적다. 종부세 대상에서 제외될 수 있는 임대 주택은 10년 이상 임대한 후 매각할 때 양도세 중과 대상에서 제외돼 일반적인 양도세로 과세된다. 보유뿐 아니라 양도 시에도 절세 혜택을 받을 수 있다.

마지막으로 부동산은 거래 단계에서 거래세(취득, 등록세 등), 보유 단계에서 보유세(재산세 및 종합부동산세), 소유권 이전 단계에서는 양도세, 증여세 등이 부과되므로, 이 모두를 종합적으로 고려하지 않고 단편적으로 종합부동산세만을 절세하고자 하는 경우에는 도리어 더 많은 세금을 부담하는 우를 범할 수 있음을 간과해서는 안 된다. 따라서 자신의 현재 상황과 향후 계획 등을 고려해 전문가의 조언을 구하는 것도 좋은 방법이다. ㉞