

정영학 회계사의 세금 칼럼

혼인·이사·상속 비과세 적용

올해부터 시행되는 1가구 2주택 양도소득세의 복잡한 기준과 예외 적용 등으로 일반인들은 혼란스럽기만 하다. 주변에서 쉽게 일어날 수 있는 사례를 중심으로 1가구 2주택자 양도세 중과 내용을 알아본다.

글 | 정영학 화인경영회계법인 회계사



부동산 가격의 폭등과 이를 잡으려는 정부의 각종 규제책으로 토지나 건물의 양도세 문제는 한국 사회의 가장 큰 이슈가 되었다. 이에 따라 어떠한 재테크보다도 절세 방법이 더 중요한 시대가 된 듯하다. 요즘 부득이한 사정으로 1가구가 2주택을 소유하게 되었거나 소유할 예정인 경우 양도세 문제로 발을 동동 구르는 모습을 많이 본다. 이러한 경우 전문가에게 문의하면 간단히 해결되는 일이지만 일반인이 전문가를 만나기란 쉽지 않다. 주위에서 접할 수 있는 사례를 들어 '1가구 2주택 양도세 중과'에 대해 알아보자.

김모 씨는 시골에 계시던 노부모를 작년에 서울로 모셔왔다. 노부모와 한 집에 거주하게 되면서 본의 아니게 1가구 2주택자가 되었는데, 이와 같이 피치 못할 사유로 2주택이 된 경우에도 양도세를 내야 하는지 궁금하다.

양도소득세란 개인이 보유하고 있는 부동산을 유상으로 양도함으로써 발생하는 소득에 대해 부과하는 세금을 말한다.

기존 1가구 2주택은 기간에 상관없이 양도차익에 따라 9~36% 세율을 적용받았지만, 올해부터는 양도차익에 관계없이 1가구 2주택자가 주택을 양도하는 경우 양도소득세가 증가돼 양도차익의 50%를 세금으로 내도록 개정됐다. 하지만 세법에서는 2주택 보유가 일시적으로 발생한 것일 뿐 부동산 투기 등의 의도가 전혀 없는 몇몇 경우를 예외사항으로 인정하고 있다. 결론부터 말하자면 언급한 사례와 같은 경우는 예외로 인정돼 비과세 적용을 받을 수 있다.

그렇다면 비과세 적용은 어떠한 경우에 가능한 것일까? 첫째, 앞의 사례와 같이 부모와의 합가에 의해 2주택이 된 경우다. 이때 부모의 나이가 남자 60세 이상, 여자 55세 이상이어야 하며 2년 내에 2채 중 1채를 처분하면 양도소득세가 비과세된다. 단, 양도하는 주택이 양도일 현재 1가구 1주택 비과세 요건(보유 기간 3년 이상인 것. 단, 서울특별시와 과천시 및 택지개발예정지구로 지정·고시된 지역에 소재하는 주택의 경우에는 보유 기간 3년 이상이고 보유 기간 중 거주 기간이 1년 이상인 것)을 충족해야 한다.

둘째, 혼인에 의해 2주택자가 된 경우다. 미혼 남녀가 개별적으로 주택을 소유하고 있다가 혼인하게 된 경우 자연스럽게 2주택자가 되게 된다. 이때에는 혼인한 날로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세한다. 하지만 이 경우에도 양도하는 주택이 1가구 1주택 비과세 요건을 충족해야 한다.

셋째, 이사 가기 전에 살던 집이 팔리지 않아 일시적으로 2주택이 된 경우다. 종전의 주택이 1가구 1주택 비과세 요건을 갖추고 있다면 새로운 주택을 취득한 날로부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하면 비과세가 적용된다.

넷째, 주택을 상속받아 2주택이 되는 경우다. 상속받은 주택은 일반 주택의 1가구 1주택 비과세 여부를 판정할 때 주택의 수에 포함되지 않는다. 따라서 기존에 보유하고 있던 주택이 양도일 현재 비과세 요건을 갖추었으면 양도소득세를 과세하지 않는다. 하지만 상속 주택을 먼저 양도하는 경우에는 양도소득세를 내야 하므로 상속 주택이 있을 때에는 주택의 처분 순서를 지켜야만 절세가 가능하다. 또한 피상속인이 상속 개시 당시 2채 이상의 주택을 소유한 경우에는 피상속인을 기준으로 소유 기간이 가장 긴 1주택에 대해서만 상속 주택의 특례가 적용된다는 점도 주의해야 한다.

마지막으로 1주택을 소유한 자가 농어촌 주택을 취득해 1가구 2주택이 된 경우 일반 주택을 팔 때 비과세에 해당하는지 여부는 농어촌 주택을 제외하고 판단하므로 비과세 요건을 갖춘 일반 주택은 양도 시기에 관계없이 비과세한다. 이때 비과세 적용을 받는 농어촌 주택은 서울, 인천, 경기도를 제외한 읍·면 지역(도시 지역 안의 지역은 제외)에 소재한 농어촌 주택을 보유한 경우에 한한다. ㉞