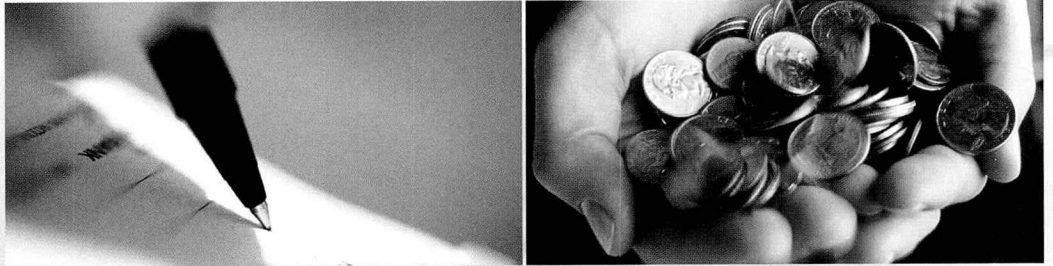


이호 회계사의 세금 칼럼

서류를 챙기면 양도소득세 줄일 수 있다

공익사업용으로 수용되는 특별한 경우(기준시가 적용)를 제외하고는 올해부터 양도소득세를 계산하는 경우에 실지거래가액을 적용한다. 실지거래가액으로 양도소득세를 계산하는 경우에는 부동산을 취득하는 시점부터 관련 증빙자료를 꼼꼼히 챙기고 보관해야 세금을 추가 부담하는 일이 없다.

글 | 이호 화인 회계법인 회계사



실 지거래가액으로 양도소득세를 계산하는 경우에는 양도가액에서 취득가액과 기타 취득에 소요된 비용 중 관련 증빙서류에 의해 실제로 지출된 사실이 확인되는 금액만을 공제해 양도차익을 계산하므로 실제 지출이 되었으나 증빙서류를 제대로 챙기지 못했다면 그 금액에 상당하는 만큼 추가 세 부담을 해야 한다.

따라서, 다음과 같은 사항에 유념해 부동산을 취득하고자 하는 시점부터 관련 증빙자료를 꼼꼼히 챙기고 보관해 추가로 세금을 부담하는 일이 없도록 해야 한다. 우선 양도소득세 계산 시 비용으로 공제받을 수 있는 항목을 알아두고 공제받을 수 있는 항목에 대한 증빙 자료를 확인한다. 증빙 자료는 언제 어디서나 쉽게 구할 수 있는 것이 아니므로 비용을 지출할 때마다 미리미리 확보해 두는 것이 좋다. 실지거래가액에 의한 양도차익을 계산하는 것을 살펴보면 양도차익은 실지양도가액에서 필요경비를 뺀 것이다. 실지양도가액은 상대방으로부터 실제 수수하는 거래금액이고, 필요경비는 ① 취득에 소요된 비용(취득가액 및 부대비용) ② 취득 후 지출한 비용 ③ 양도비용이 포함된다.

1) 취득에 소요된 비용

당해 자산의 매입가액, 취득세와 등록세, 부동산중개수수료 등 취득에 소요된 모든 비용을 공제한다. 건물

을 신축한 경우에는 신축에 소요된 모든 비용이 매입가액이 되며, 자산을 취득하면서 상대방과의 분쟁으로 인한 소송비용·명도비용·인지대 등을 지출했다면 이러한 비용도 포함된다. 다만, 취득세와 등록세는 영수증이 없더라도 인정해준다.

2) 취득 후 지출한 비용

부동산을 취득한 후 이용편의를 위하여나 가치를 증가시키기 위해 지출한 다음과 같은 비용도 필요경비로 공제받을 수 있다. 본래의 용도를 변경하기 위한 개조비용, 엘리베이터 또는 냉·난방장치 설치비용, 빌딩 등의 피난 시설 등 설치비용, 재해 등으로 건물·기계·설비 등이 멸실되거나 훼손돼 본래의 용도로 이용할 가치가 없는 것의 복구비용, 토지의 이용편의를 위한 장애물 철거비용, 도로 신설비용, 기타 개량·확장·증설 등 위와 유사한 성질의 비용 등이 그것이다. 예를 들면 새시 설치비용, 발코니 개조비용, 난방 시설 교체비용 등은 공제 가능하나 벽지·장판 교체비용, 싱크대나 주방기구 교체비용, 외벽 도색비용, 조명기구 교체비용 등은 공제받을 수 없다.

3) 양도비용

자산을 양도하기 위해 직접 지출한 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 광고료, 소개비 등과 부동산을 취득하면서 매입한 국민주택채권 또는 토지개발채권을 만기 전에 매각함으로써 발생한 매각손실도 비용으로 인정받을 수 있다. 다만, 채권은 은행이나 증권회사에 매각해야만 매각손실을 비용으로 인정받을 수 있으므로 주의해야 한다. ☞

준비해야 하는 증빙서류

<ul style="list-style-type: none"> • 취득에 소요된 비용 증빙서류
취득 및 양도 시의 매매계약서(양수자의 인감증명서와 인감도장이 날인된 양도계약서 첨부) 대금수수 영수증(무통장으로 거래 시 무통장입금 영수증) 부동산 거래대금의 흐름이 나타나는 금융기관 거래통장 거래 상대방의 거래사실확인서(인감도장 날인 및 인감증명서 첨부) 건물을 신축한 경우에는 도급계약서, 대금지급영수증, 세금계산서 등 기타 대금지급 사실을 입증할 수 있는 서류
<ul style="list-style-type: none"> • 취득 후 지출한 비용 증빙서류
공사도급계약서, 세금계산서, 공사대금지급 영수증 기타비용 지출사실을 입증할 수 있는 서류
<ul style="list-style-type: none"> • 양도비용 증빙서류
양도비용지급 영수증 인지세 납부 영수증 국민주택채권 등 매각 영수증 기타비용 지출사실을 입증할 수 있는 서류