

불합리한 부동산 세제 적용의 예

# 오래 보유할수록 불리한 우리나라의 이상한 부동산 세제

2003년 10·29 부동산 대책과 2005년 8·31 부동산 대책으로 입법되어 지금 시행되고 있는 부동산 관련 제반 세법이 현재 시장에서 어떻게 적용되고 있는지를 세 가지 사례를 통해 살펴봄으로써 졸속 입법으로 발생하는 국민들의 불편과 하소연이 어떠한지를 살펴보자. 에디터 박준형 글 마철현 세무사

단 며칠 사이에 세금이 몇 배씩 차이가 났다?

양도소득세 과세 방법은 2006. 12. 31까지는 일반적으로 기준시가에 의해 과세해오다가(물론 2006. 12. 31 이전에도 일정 기준에 해당하는 경우는 기준 시가에 대한 예외로서 실거래가액 기준으로 과세한 경우도 있었음) 2007. 1. 1부터는 모든 양도소득세 과세 대상이 실거래가액 기준으로 전환됐다. 그런데 이렇게 모든 부동산에 대한 과세 방법이 하루 사이에 기준시가에서 실거래가액으로 바뀐에 따라 며칠 사이에 양도소득세가 몇 배씩 차이가 나는 경우가 많았다.

이러한 경우는 수도권 농지 등에서 특히 심했다. 예를 들면, 7년 전에 5000만 원에 취득한 농지(당시의 농지 기준시가는 6000만 원 정도)를 2006년 12월에 3억 원을 받고 양도한 경우(양도 당시 기준시가는 4000만 원 정도)에는 당해 농지가 비사업용 토지가 아니었다면 양도소득세는 대략 423만 원 정도인데, 동일한 가격에 2007년 2월에 양도했다면 7029만 원 정도가 돼 약 16배 정도 차이가 난다. 그런데 이런 경우는 아주 특수한 경우에만 해당된 것일까? 그렇지 않다.

이러한 경우는 수도권 인근의 농지를 같은 가격이나 비슷한 가격에 양도한 경우라면 정도의 차이는 있었지만 대부분 발생한 일반적인 일이었다. 그것은 두 가지 이유로 발생하는데, 첫째는 서울 같은 대도시 지역 안의 토지는 거래되는 실거래가와 토지의 공시지가의 차이가 심하지 않아 농지처럼 세금 차이가 심하지 않지만, 수도권 주변의 농지는 실제 거래되는 가격과 공시지가의 차이가 일반적으로 거의 10배 이상 발생하기도 했다. 이는 농지에 대한 공시지가 평가가 시가보다 심하게 낮아 심한 왜곡 현상이 발생했기 때문이다. 그러다 보니 기준시가에 의한 양도 차익과 실거래 가격에 의한 양도 차익이 적게는 4~5배, 많게는 10배 이상 차이가 났다.

두 번째 이유는 현재까지 적용되고 있는 양도소득세 누진세율인 9%(주민세 포함 9.9%)부터 36%(주민세 포함 39.6%)는 기준시가를 과세 원칙으로 할 때 적용해오던 세율 체계이므로 기준시가보다 훨씬 많은 양도 차익이 발생하는 실거래가 기준으로 과세 방법이 전환된 경우에는 갑자기 늘어나는 세법상의 양도 차익(실제 양도한 사람의 입장에서 보면 발생하는 양도 차익은

똑같다)에 기준시가에 적용하던 세율을 그대로 적용하게 되면 몇 배 내지 몇 십 배의 세금 차이가 날 수 있기 때문에 이를 완충할 수 있는 제도적 장치가 반드시 필요하다는 전문가들의 제안이 많았다.

그런데도 이러한 우려와 문제점에 대한 지적을 무시하고 명분만을 앞세워 당시의 사회적 분위기에 편승해 입법을 급조함으로 인해 동일한 물건을 동일한 가격으로 매매한 경우에도 10배 이상의 세금 차이가 발생했다. 어떻게 동일한 물건에서 몇 달 사이에 그 많은 세금 차이가 발생할 수 있을까?

부동산은 오래 보유할수록 불리한 것?

양도한 부동산이 세법에서 정한 일정한 감면 요건이나 비과세 요건을 충족한 경우가 아니라면 토지 등 부동산을 오래 보유할수록 상대적으로 더 많은 세금을 내야 하는 기이한 현상이 발생하고 있다.

그동안 우리나라는 정부 정책에 의해 개발이 진행됨으로써 전국의 모든 부동산 가격이 가파르게 상승했는데 이는 급속한 산업화가 진행된 나라의 일반적인 특징이라 할 수 있다. 그러므로 산업 경쟁력을 떨어뜨리고 계층 간 갈등을 부추기는 부동산 가격 상승을 막기 위해 여러 가지 다양하고 무거운 세금을 정책적으로 사용하는 것은 이해가 가고, 이는 국민적 공감대가 형성되었다고 해도 무방할 것이다.

그렇다면 취득·양도 기간이 짧아 투기적 요소가 강하고 주변 부동산 가격 상승을 유발한 부동산 거래의 경우에는 무거운 세금을 부과하고, 장기간 보유함으로써 투기외는 거리가 먼 부동산에는 좀더 가벼운 세금을 부과하는 것은 누가 봐도 합리적이다. 그런데 현재의 경우는 꼭 그렇지만은 않다. 물론 장기간 보유한 부동산에서 발생한 이익이 단기간 보유한 부동산보다는 금액 면에서는 많을 것이다. 그렇다 하더라도 단기간 내에 부동산을 샀다 팔았다 하는 투기적 거래에 무겁게 세금을 부과하는 것은 당연하지만 10년 전, 아니 20년 전에 취득한 부동산에도 동일한 기준을 적용한다면 당연히 오래 보유한 부동산에서 발생하는 차익이 단기 보유 부동산보다 많으므로 양도 소득세 부담도 상대적으로 훨씬 커지게 된다. 그러므로 우리나라 현행 부동산 세법은 투기가 무엇인지도 모르면서 장기간 보유한 자에게 세금 폭탄을



퍼붓는다고 비판한 말이 헛말은 아닌 것이다. “우리나라 부동산은 오래 보유할수록 불리한 경우가 많은 거야?” 라고 말하는 사람의 말은 일리가 있다고 할 것이다.

**아무리 세금이라 해도 매매 가격의 절반을 세금으로 가져간다면 누가 공감할까?**

최근 김 아무개씨는 아버지로부터 30년 전에 상속받은 대지와 건물(건물이 무허가임)을 15억 원에 양도했다. 그 토지는 토지 대장상 지목은 전이지만 실제로는 상속 시점부터 무허가 건물이 있어 김 아무개 씨는 토지와 건물을 건설 자재 도매업자에게 임대하고 관할 세무서에 임대 사업자 등록까지 해 부동산 임대 신고를 하고 있었기 때문에 사업용 토지로 보고 양도했으나, 김 아무개 씨의 양도 내용을 정확하게 검토해본 결과 비사업용 토지에 해당돼 양도소득세, 주민세를 6억 7008만 원 납부하게 됐다(만일 사업용 토지였다면 2억 7000만 원 정도임). 이때 김 아무개씨의 하소연은 본인이 30년 전에 상속받았고, 비록 무허가 건물이지만 사업자 등록을 한 후 부동산 임대 수입 신고까지 성실하게 했는데 어떻게 비사업용 토지로 보아 60%의 세율을 적용하는지도 모르지 않수 없다고 한다.

목동에 사는 박모 할머니. 올해 나이 73세인데 1992년 남편과 이혼하면서

전라남도 영암에 있는 임야를 남편으로부터 증여받았다. 다행스럽게 그 지역이 공단 지역 인근이라 최근 땅값이 상당히 올라 주변에 있는 모조선소에서 21억 원에 매매 요청이 들어와 매매하기로 하고 세금을 검토한 결과 비사업용 토지에 해당돼 양도소득세 등이 약 11억 원이 넘는 것으로 잠정 결론이 나자 매매 의사를 접었다. 세금이 많이 나온 이유는 해당 지역에서 거주하지 않았기 때문이다. 그녀는 남편으로부터 증여받았고, 1992년부터 지금까지 보유하고만 있었는데 무슨 투기성이 있다고 그렇게 많은 세금을 내야하는지도 모르지 이해 할 수 없다고 했다.

위와 같은 사례는 특이하다거나 특수한 사례가 아니다. 이런 사례는 조세전문가들이 접하고 있는 일상다반사로 발생하는 예로써 필자와 같은 조세전문가들은 며칠에 한 번 정도 접하는 상담 내용들이다. 그 당시 상황이 전시라든가 또는 전시에 준하는 비상 상황도 아니었는데 법을 이렇게 졸속으로 처리해도 되는지 국회의원들에게 묻고 싶다. “그 당시 법에 대해 세밀하게 검토하고, 문제점에 대해 밤새 고민이나 한 번 해보고 입법에 동참했는지요?” 나는 부동산 양도 차익에 세금을 물리지 말자거나 적게 물리자는 것이 아니다. 다만, 국민의 재산권에 절대적인 영향을 미치고 있는 법이기 때문에 좀더 세밀하게 검토하고 전문가의 의견도 수렴하면서 문제점을 최소화하는 것이다. ☹