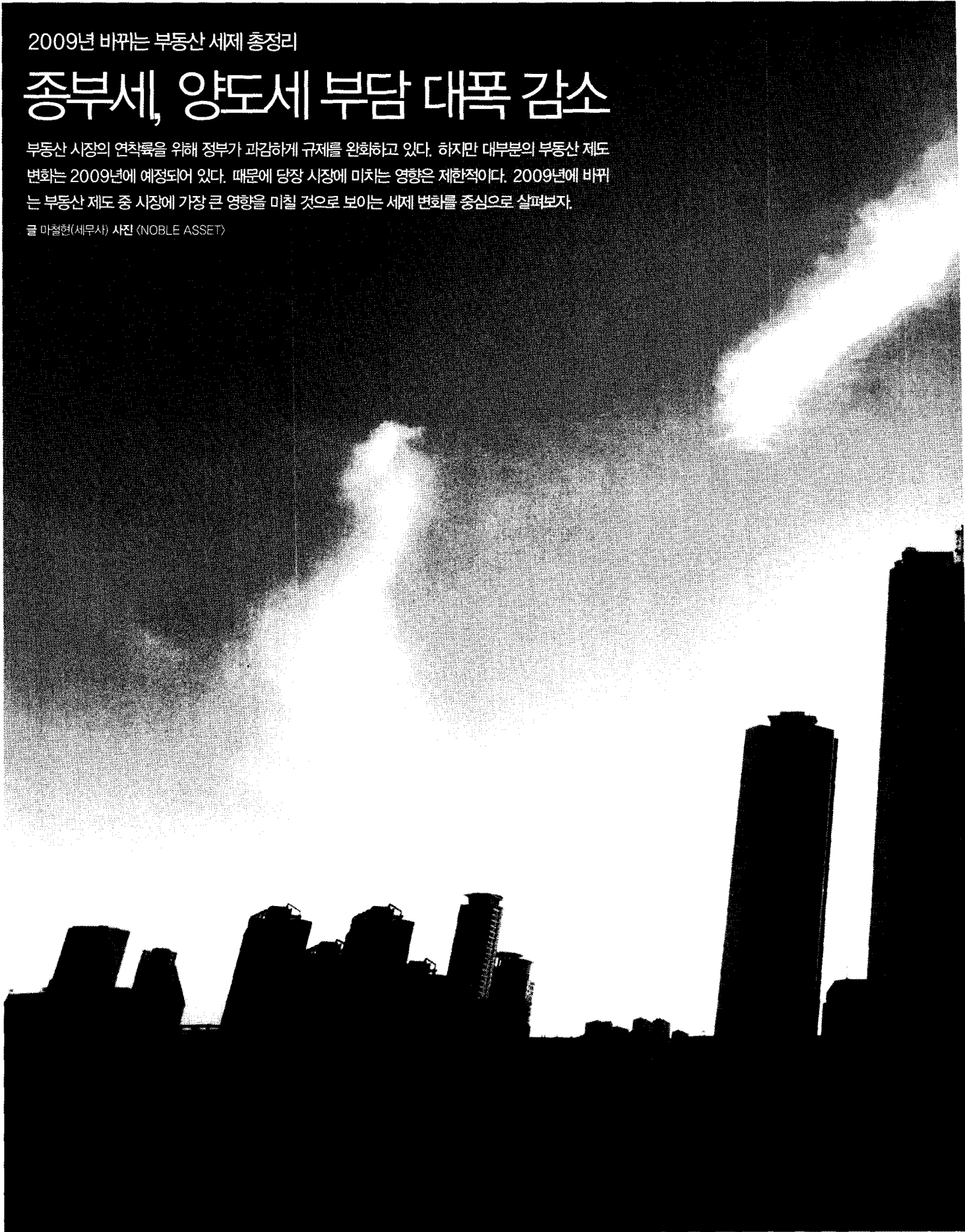


2009년 바뀌는 부동산 세제 총정리

종부세, 양도세 부담 대폭 감소

부동산 시장의 연착륙을 위해 정부가 과감하게 규제를 완화하고 있다. 하지만 대부분의 부동산 제도 변화는 2009년에 예정되어 있다. 때문에 당장 시장에 미치는 영향은 제한적이다. 2009년에 바뀌는 부동산 제도 중 시장에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보이는 세제 변화를 중심으로 살펴보자.

글 마철현(세무사) 사진 <NOBLE ASSET>



2008년 이명박 정부 1년 동안의 부동산 시장은 전체적으로 침체기였다. 그 원인이 참여정부의 각종 부동산 규제 정책에서 비롯되었건, 아니면 저 성장과 지속된 경기 침체 영향에 미국발 금융 위기에서 비롯되었건 원인에 대한 진단은 다를지언정 부동산 시장이 극심한 침체를 겪으면서 서민 생활을 고달프게 했다는 점엔 이견이 없을 듯하다.

게다가 미국발 금융 위기로 자산 디플레이션 징후가 나타나자 정부는 참여정부 시절 만든 각종 규제를 완화하면서 각종 세금 폭탄을 제거하기 위해 몇 차례 세법 개정 작업을 벌였다.

부동산 세법의 변화는 부동산 시장과 개인 자산 관리에 있어서 상당히 중요하다. 그런데 주식이나 채권에 비해 세후 수익률은 부동산 부문이 가장 낮다. 결국 다른 투자 종목에 비해 투자 수익이 동일하다 하더라도 매매 차익에 대해 세금이 없는 상장 주식과 비교하면 일단 투자 수익률 게임에서 비교가 되지 않는다. 상장 법인의 대주주는 일정한 양도소득세가 있지만, 일반적으로 부동산 최고 세율보다는 낮다.

일반인들은 주식이나 채권보다 부동산 투자가 일반적이다. 따라서 부동산 세법의 변화를 읽지 못하면 부동산 재테크를 제대로 하기 힘들다. 2008년부터 시작된 부동산 시장의 가격 하락은 여러 가지 정책적 요인이 복합돼 나타난 현상이다. 하지만 그중에서 부동산 거래를 옥죄는 각종 세법의 무거운 과세 규정들도 크게 영향을 주었다는 것은 부인할 수 없을 것이다. 특히 무거운 부담을 주었던 종합부동산세라든가 2주택 소유자나 3

주택 소유자, 그리고 비사업용 토지를 가진 자들이 거래를 할 수 없도록 했던 높은 세율 규정들, 그리고 미분양 주택의 잠재 수요자나 토지의 잠재적 수요자로 하여금 다음에 양도할 경우 중과세된다는 일종의 공포감으로 인해 수요 의지를 꺾어 거래를 위축시켜 부동산 시장의 거래를 동결케 하는 위력을 발휘했다.

따라서 정부는 앞으로도 부동산 디플레이션을 막기 위해 각종 부동산 과세 완화 정책을 쏟아낼 것으로 생각된다. 이 기회를 잘 활용한다면 다음에 부동산 시장이 정상화될 때 이 기회를 이용하지 않는 사람과의 투자 수익은 비교할 수 없을 정도로 클 것이다.

1주택자 양도소득세 관련 개정안

장기 보유 특별 공제율 상향 조정 | 2009년 1월 1일부터 1가구 1주택자가 주택을 양도할 경우, 비과세 요건을 충족하지 못했을지라도 3년 이상 장기 보유한 경우에는 장기 보유 특별 공제율이 1년에 4%에서 8%로 늘어난다. 이에 따라 10년 이상 장기 보유자는 양도소득세 부담이 2008년에 비해 거의 50% 이상 줄어들 것으로 예상된다.

일시적 2주택자의 처분 기간을 2년으로 연장 | 1주택자가 다른 주택 취득일로부터 1년 이내에 양도하면 기존의 1주택이 비과세 요건을 충족한 경우, 비과세(9억 원까지 비과세)하는 일시적 2주택 중복 허용 기간이 1년





2009년 달라지는 주요 부동산 제도

제목	내용	관련법	시행시기
중부세 과세기준 조정	1주택자 9억원 초과료	중부세법 개정안	법 개정 후
양도세 장기보유특별공제 기간단축	10년 이상 보유시 80% 공제	소득세법 개정안	1월 1일
취등록세 통합	취득세, 등록세 통합, 재산세, 도시계획세 통합	지방세법 개편안	2009년
재건축 용적률 최대 허용	재건축 용적률 300%까지 허용	국토의계획및이용에관한법률	1월
재건축 조합원 지위양도	소유권 이전 등기 전 조합원 지위 양도	도시 및 주거환경정비법 개정안	상반기
시민용 보금자리주택 공급	전국 5~6곳 보금자리주택 시범사업	국민임대주택건설특별법 개정안	하반기
거래 증가사고시 손해배상 금액 인상	부동산 증가사고시 최고 2억원 손해배상	공인중개사의 업무 및 부동산 신고에 관한 법률 시행령	1월1일

에서 2년으로 연장됐다. 이러한 개정안이 2008년 11월 28일 이후부터 적용됐으며, 중복 보유 기간이 이미 1년을 초과한 경우에도 2년이 될 때까지 적용된다. 즉 1주택자가 신규로 주택을 취득해 2008년 11월 28일 현재 1년 2개월이 된 경우, 과거 규정에 의하면 기존 1주택 양도시 비과세 규정을 적용하지 않았다. 하지만 개정된 법안에 따라 10개월 이내에 기존 1주택을 양도하면 양도소득세가 비과세된다. 이 같은 법안은 기존 주택이 비과세 요건을 충족한 경우에 한하며, 9억 원까지만 비과세한다.

재개발·재건축 입주권도 2년으로 연장 | 일시적 1가구 2주택자의 처분기간을 2년으로 연장하는 경우, 재개발·재건축 입주권도 포함시켰다. 조합원 입주권 1개를 취득한 자가 재개발·재건축 사업 시행 기간 중에 다른 대체 주택을 취득해 거주하던 중 재개발·재건축 주택이 완공된 후 2년 안에 대체 주택을 양도하는 경우에도 비과세 규정을 적용한다는 것이다.

실수요 목적으로 지방의 주택을 취득하는 경우 | 2008년 11월 28일부터 기존에 주택을 보유하고 있는 자가 취학(중학교, 대학교 취학의 경우)과 근무상의 형편, 1년 이상 치료나 요양을 위해 수도권 외곽에 주택을 취득하는 경우에는 지방에 실수요 목적으로 취득하는 것으로 간주해 양도소득 비과세 규정을 적용한다. 이 경우 지방의 취득 주택을 먼저 양도하는 경우에는 1가구 2주택이지만 2주택 중과 규정을 적용하지 않고 일반 세율을 적용하고 장기보유특별공제 규정도 적용한다.

주택 비과세 기준 금액, 9억 원으로 상향 조정 | 지난해 10월 7일부터 시행된 개정안에 따라 1가구 1주택으로 양도소득세가 비과세되는 기준 금액이 6억 원에서 9억 원으로 상향 조정됐다. 때문에 비과세 대상 1주택자의 경우 9억 원까지는 세 부담이 전혀 없을 뿐만 아니라 9억 원 초과 주택의 경우에도 세 부담이 대폭 줄어든다.

광역시 소재 주택과 2주택 중과 | 광역시 소재 주택은 수도권 소재 주택과 같이 1가구 2주택 50% 중과 규정이 적용됐다. 하지만 작년 10월 7일 이후부터는 광역시 소재 주택의 경우에도 3억 원 초과 주택의 경우만 2주택 중과 규정이 적용되는 주택 수에 포함되도록 했다.

다주택자가 주택을 양도한 경우 | 1가구 2주택자가 50% 중과 대상 주택을 소유한 경우와 3주택자가 60%의 세율이 적용되는 주택을 소유해 2010년 12월 31일까지 주택을 양도하는 경우, 2주택자는 일반 세율을 적용하고(단, 1년 이내에 양도한 경우에는 50%, 1년에서 2년 이내에 양도한 경우에는 40%), 3주택자는 45% 세율을 적용한다(1년 이내에 양도하는 경우에는 50%의 세율을 적용한다). 이 경우에도 2009년 1월 1일부터 시행되는 장기보유특별공제 규정은 적용하지 않는다.

직계 존비속으로부터 증여받은 재산을 양도한 경우 | 배우자로부터 증여받은 재산을 5년 이내에 양도한 경우, 양도가액에서 공제할 취득가액은 배우자가 취득한 취득가액을 기준으로 한다. 이는 배우자에게 증여한 다음 당해 재산을 양도해 양도소득세 부담을 부당하게 줄이고자 하는 행위를 방지하기 위함이다. 2009년부터는 직계 존비속으로부터 증여받은 경우에도 이 같은 제도를 확대 적용한다. 이 또한 당초 증여한 직계 존비속의 취득가액을 공제하도록 하는 부당 행위 계산을 방지하기 위함이다.

비수도권 임대 주택의 요건 완화 | 2주택 중과나 3주택 중과가 적용되지 않는 임대 주택은 5호 이상의 국민 주택을 10년 이상 임대해야 하는 요건을 갖춰야 한다. 수도권 이외 지방의 미분양 주택을 해소하기 위해 지방의 임대 주택 요건을 1호 이상의 주택을 취득해 임대 사업자 등록을 한 경우, 다주택 중과 규정을 적용하지 않는다. 이 경우 주택의 면적은 149㎡ 이하의 경우까지만 확대 적용하고 있다.

비사업용 토지의 경우 | 수용되는 토지의 경우 2006년 12월 31일 이전에 사업 인정 고시된 경우 비사업용 토지에서 제외했다. 하지만 2008년 10월 7일 이후 수용되는 토지는 사업 인정 고시일로부터 10년 전에 취득한 토지의 경우에도 비사업용 토지에서 제외했다.

세율 조정 | 2년 이상 된 자산을 양도한 경우 2009년부터 2010년까지 양도소득세 세율이 단계적으로 3% 인하돼 양도소득세 부담이 완화될 전망이다. ☺