

이호 회계사의 세금 칼럼

6억 원 이상 고급 주택에 취득·재산세 증가

새 정부가 부동산 세제 개편을 추진 중이다. 1가구 1주택자의 거래세 및 보유세 인하, 양도세 장기보유특별공제율 확대 등 규제가 완화될 것으로 예상돼 관심이 집중되고 있다. 부동산 거래 시 부과되는 세금이 많은 만큼, 올해부터 개정된 부동산 관련 세법에는 어떤 것들이 있는지 점검해보자.

글 이호(화인경영회계법인 회계사)

올해 1월부터 1가구 1주택자의 장기보유특별공제 세율 구간이 합리적으로 바뀌었다. 종전 세법에서는 3~5년을 보유할 경우 양도차익의 10%, 5~10년을 보유할 경우 양도차익의 15%, 10년 이상은 양도차익의 30%, 15년 이상은 양도차익의 45%를 공제했다.

이 때문에 단 하루 차이로 공제율이 15%까지 달라지는 등 합리적이지 못한 부분이 있었다. 올해부터는 매년마다 3%씩 세율이 인상되며 3년 보유 시 10% 공제, 4년 이상 보유 시 [보유 햇수 × 3%] 만큼 공제율을 적용함으로써 양도세 부담이 낮아질 것으로 보인다.

해외 부동산 양도세 세율 인하와 종과세 폐지도 눈에 띈다. 2007년까지는 1년 미만 보유 시 50%, 1~2년은 40%, 보유 기간이 2년 이상인 경우는 일반세율(9~36%)과 장기보유특별공제를 적용했다.

그러나 올해부터는 양도소득세 종과세가 폐지됐다. 보유 기간에 관계없이 과세표준에 따라 9~36%의 단일세율이 적용되고 장기보유특별공제 적용도 배제된다.

배우자 간 증여공제 금액도 확대된다. 이전 세법에서는 배우자에게 증여할 경우 3억 원을 공제했으나, 올해부터는 6억 원으로 공제 금액이 상향 조정됐다.

그러나 배우자로부터 증여받은 후 5년 이내 양도할 경우, 당초 증여한 배우자가 직접 양도한 것으로 간주돼 양도세를 부담해야 한다. 따라서 배우자 간 증여 시 5년이 지난 후 매도해야 절세 효과가 있다는 점을 기억해 두자.

재산세 분납 대상 세액 500만 원 초과로 조정

국세인 양도세 및 상속·증여세 개정과 함께 지방세법 또한 개정됐다. 지방세법 중 이전과 달라진 것은 부부간의 재산 분할에 따라 취득 부동산의 취득세가 비교세되고, 재산세 분



올해부터 바뀌는 부동산 세제가 많으므로 꼼꼼히 알아둬야 할 필요가 있다.

납 대상 세액 기준이 조정된다는 것. 부부가 혼인 중에 소유하게 된 재산은 사실상 부부 공동의 노력에 의해 취득한 재산에 해당하므로 이혼으로 인해 부부간 재산 분할 청구권 행사에 따른 분할 또는 협의에 의한 분할로 인해 취득한 부동산에 대해서는 취득세를 비교세하는 규정을 신설했다.

또한 이전에는 재산세 납부세액이 1000만 원 이상일 때 분납할 수 있었다.

그러나 올해부터는 기준세액이 500만 원을 초과할 때부터 분납할 수 있도록 분납 대상을 확대했다. 따라서 납부세액이 1000만 원 이하인 경우 500만 원 초과액에 대한 분납이 가능하다.

고급 주택 판단 기준에는 주택가액 기준이 추가됐다. 주택에 대한 시가표준액 산정 시 토지와 건물에 대한 통합 평가가 이뤄지고, 양도세와 종부세는 고가 주택 기준을 6억 원으로 하고 있는 점을 고려해 취득세와 재산세 종과 대상인 고급 주택의 기준에 종전의 면적 등 기준 이외에도 주택가액이 6억 원을 초과해야 한다는 기준을 추가했다.

농어촌 주택 취득자에 대한 양도세 과세특례 요건도 완화된다. 이전 세법에 의하면 농어촌 주택 취득자가 양도세 과세 특례를 적용받으려면 농어촌 주택의 취득가액이 기준시가 7000만 원 이하이고, 일반 주택 양도 시 농어촌 주택 기준 시가가 1억 원 이하여야만 했다. 개정 세법에 의하면 농어촌 주택 취득가액 요건이 1억 5000만 원으로 상향 조정되고, 일반 주택을 양도할 때 농어촌 주택가액 요건 1억 원 이하 규정은 폐지됐다. 따라서 농어촌 주택 취득자에 대한 양도세 과세 특례는 취득가액 요건이 완화되고 양도 시 가액 요건이 폐지됨으로써 1주택자가 농어촌 주택을 추가로 구입하는 경우 과거와 달리 광범위하게 1세대 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있게 됐다. ☎

