



송재현  
공인회계사/세무사  
대한회계법인

- 고려대학교 경영대학 경영학과 졸업
- 고려대학교 경영대학원 경영학과 졸업 및 석사 학위 취득
- 공인회계사, 세무사(1986년 취득)
- 안건회계법인 근무(1984년~1991년)
- 개인사무소 운영(1991년~2000년)
- 화인경영회계법인 송파지점 대표(2000년~2002년)
- 대한회계법인 대표이사(2002년~현재)



## 부동산거래와 세금

### 1. 부동산 거래와 세금

일반적으로 부동산을 취득할 때는 지방세인 취득세와 등록세를 납부해야 하고, 부동산을 매도할 때는 국세인 양도소득세를 납부해야 한다. 또한 등기소에 등기원인 서류로 제출하는 부동산 매매계약서에는 소정의 수입인지를 첨부하여 국세인 인지세를 납부하게 된다.

2006년부터 부동산 실거래가격 신고의무제도가 시행되어 부동산을 매매한 경우 계약체결일로부터 30일 이내에 실거래가액으로 부동산소재지 관할 지자체에 신고해야 한다(2007. 6. 29 이후 계약체결분은 60일 이내 신고). 신고된 실거래액은 등기부등본에 기재되며, 2007년부터 양도소득세도 실거래가액으로 과세하고 있다. 양도소득세가 과세되는 경우에는 양도소득세의 10%를 지방소득세 소득분으로 납부해야 한다.

앞서 말한대로 부동산을 취득하면 지방세로 취

득세와 등록세를 납부해야 하는데, 이외에도 증여세 과세문제를 검토해야 할 경우도 있다. 부부간의 거래나 직계존비속간의 거래는 원칙적으로 증여로 보는데, 부부간이나 직계존비속간에는 유상양도가 있기 어려우므로 양도재산의 가액을 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세하는 것이다.

또한 1차로 특수관계자에게 양도하고 그 양수인이 3년 이내에 다시 당초 양도인의 배우자 또는 직계존비속에게 1차로 양도로 양도한 경우에도 양수인이 양도한 당시의 양도재산가액을 양도인의 배우자 또는 직계존비속이 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세한다(단, 1차, 2차 양도시의 양도소득세가 증여세보다 적은 경우에 한함).

또는 미성년자가 집을 사거나 성년자라도 직업 또는 연령 등에 맞지 않게 고가의 부동산을 취득하는 경우에 당해 부동산의 취득자금에 대한 자금 출처 조사를 받게 되며, 조사결과 취득자금의 출처를 제시하는 못한 금액에 대하여는 증여세를 부담

해야 한다.

소유재산의 처분대금, 이자·배당·사업·급여 소득, 재산취득일 이전의 전세금이나 임대보증금 및 금융회사의 대출금 등으로 자금출처를 입증할 수 있으며, 취득자금이 10억원 미만일 경우에는 80% 이상 출처가 확인되면 전체가, 10억원 이상일 경우에는 미입증금액이 2억원 미만이면 전체가 소명된 것으로 본다.

## 2. 자경농지와 세금

### 가. 자경농지의 양도

농지소재지에 거주하면서 8년 이상(특정한 경우에 3년 이상) 직접 경작한 농지를 양도하는 경우에는 양도소득세가 감면된다(자경농지의 대토 감면과 합산하여 5년간 3억, 1년간 2억원 한도).

농지소재지라 함은 농지가 소재한 시·군·구(자치구) 내의 지역이나 연접한 시·군·구(자치구) 내의 지역 또는 농지로부터 20km 이내의 지역을 말하며, 자경농지 감면을 받을 수 있는 3년 이상은 경영이양보조금의 지급대상이 되는 농지를 농업기반공사 또는 영농법인이나 농업법인에게 2010년 12월 31일까지 양도하는 특정한 경우를 말한다.

그러나 농지이외의 용도로 환지된 경우 환지에 정지 지정일로부터 3년이 지난 농지, 시지역(읍·면 제외)의 주거·상업·공업지역 내에 있는 농지로서 이들 지역에 편입된 지 3년이 지난 농지(대규모 개발사업으로 수용되는 농지는 제외), 상속인이 상속받은 농지(8년 자경요건을 갖춘 농지)를 경작하지 않은 경우로 상속받은 후 3년이 지난 농지는 자경농지 감면을 받을 수 없음에 유의하자.

### 나. 자경농지의 대토

경작상 필요에 의하여 3년 이상 경작하던 농지를 팔고 다른 농지를 샀을 때에 다음의 요건을 갖추면 양도소득세가 감면된다(5년간 1억원 한도, 2008년 1월 1일 이후 자경농지 감면과 합산하면 5년간 3억원 한도).

- 1) 종전 농지의 양도일로부터 1년 내에 다른 농지(종전 농지 면적의 1/2 이상이거나 가격의 1/3 이상인 농지)를 취득할 것.
- 2) 다른 농지를 먼저 취득한 경우에는 취득일로부터 1년 내에 종전 농지를 양도할 것.
- 3) 취득한 농지소재지에 거주하면서 3년 이상 그 농지를 경작할 것.

### 다. 자경농지의 증여

자경농민이 영농자녀에게 농지 등을 2011년 12월 31일까지 증여하고 증여세 과세표준 신고기한까지 감면신청을 하는 경우에는 증여세를 감면받을 수 있다(5년간 1억원 한도).

- 1) 자경농민은 당해 농지소재지나 연접한 시·군·구(자치구) 또는 농지로부터 20km 이내에 거주하면서 증여일로부터 소급하여 3년 이상 계속하여 직접 영농에 종사하고 있는 농민을 말한다.
- 2) 영농자녀는 위 자경농민의 요건을 갖춘 만 18세 이상의 직계비속을 말한다.
- 3) 농지 등의 범위
  - 농지(29,700㎡ 이내), 초지(148,500㎡ 이내), 산림지(297,000㎡ 이내)
  - 「국토의계획및이용에관한법률」 제36조에

다른 주거·상업지역 및 공업지역 외에 소재하는 농지 등

- 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발예정지구, 그밖에 조세특례제한법시행령이 정하는 개발사업지구로 지정된 지역 외에 소재하는 농지 등

그러나 세금이 감면된 농지 등을 정당한 사유가 없이 5년 이내에 양도하거나 직접 농사를 짓지 않는 경우에는 당초에 감면받았던 세금이 즉시 추징되며, 추징될 때 이자상당액도 가산하여 추징됨을 기억하자.

라. 자경농지의 교환

경작상 필요에 따라 농지를 교환하는 경우에는 양도소득세가 과세되지 않는다. 그러나 교환하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 토지가액의 1/4 이하이어야 하고, 주거·상업·주거지역 안의 농지나 농지외의 토지로 환지된 농지 등 비과세가 배제되는 농지에 해당하지 않아야 하며, 교환으로 취득한 농지소재지에 거주하면서 3년 이상 그 농지를 경작해야 한다.

추석연휴 집중호우 피해 납세자에 대한 적극적 세정지원

국세청은 추석연휴기간 동안 수도권, 강원도 등에서 발생한 집중호우로 인해 예기치 못한 재해를 입은 납세자가 빠른 시일 내에 원상을 회복할 수 있도록 세법에서 정하는 최대한의 범위내에서 실질적이고 효과적인 세정지원을 할 계획이다.

먼저 집중호우로 인한 집단피해지역에 대하여는 오는 10월 25일 납부기한이 도래하는 부가가치세 예정고지에 대하여 별도의 신청절차 없이 직권으로 3개월 일괄 징수유예하고 이와 관련된 납세담보의 제공도 면제하도록 할 것이다.

- 대상 지역 : 주택상가 침수지역으로 특별재난지역 선포상황, 지역별 피해내용 등을 감안하여 관할 지방국세청장 및 세무서장이 지정하는 지역
- 대상 세목 : 2010. 10. 25일까지 납부하는 부가가치세 예정고지분
- 유예 기간 : 3개월
- 근거 규정 : 국세징수법 제53조

일괄연장 기한이 경과해도 납부하기 어려운 개별 납세자의 경우에는 납세자의 신청에 따라 최장 9개월까지 장수를 유예한다.

\*소규모 성실사업자에 대해서는 최장 18개월까지 장수 유예

이올려, 부가가치세 예정신고 납부 대상 납세자에 대하여도 납부기한 연장을 적극 실시할 계획이다.

그 외에도, 현재 체납액이 있는 경우에는 압류된 부동산이나 임차보증금 등에 대한 제납처분의 집행을 최대 1년간 유예하여 주기로 했으며, 피해 납세자에 대해서는 일정 기간 동안 세무조사를 자제하여 피해복구에 전념하도록 지원할 예정이다.

또한 재해로 인하여 사업용 자산 등을 20% 이상 상실한 경우 현재 미납되었거나 앞으로 과세될 소득세 또는 법인세에서 그 상실된 비율에 따라 세액을 공제하게 된다. 부가가치세 이외에도 자진 납부하는 소득세, 법인세 등 각종 국세의 납부기한을 최장 9개월까지 연장하고 이미 고지된 국세의 경우에도 최장 9개월까지 징수를 유예한다.

특히, 집단피해지역에 대해서는 피해 납세자가 피해사실을 입증할 시간적, 정신적 여유가 없음을 감안하여 관할 세무서장이 재해피해사실 입증서류를 지방자치단체로부터 직접 수집하여 납기연장 등을 신청하지 않은 경우에도 적극적으로 찾아서 세정지원을 실시하도록 했다. 납세자가 직접 신청을 하는 경우에는 관할세무서에 우편·팩스·방문에 의한 신청 및 국세청 홈페이지(www.nis.go.kr)의 홈택스 서비스를 이용하여 온라인 신청이 가능하다.