

부동산 취득시 절세전략

- 본고는 양계인들이 알아야 할 회계나, 법률 등 일반적인 상식을 이해하기 쉽게 풀이해 전달하고자 마련한 코너이다. -



순서	내 용
1	부동산 거래와 관련된 세금
2	부동산 취득시 절세 전략
3	부동산 보유시 절세 전략
4	부동산 처분시 절세 전략
5	자경농지 비과세 요건
6	비사업용 토지 절세 전략
7	1세대 1주택 비과세 요건
8	보상지역관련 절세 전략

부동산을 취득하면서 처음 내게 되는 세금이 취득세와 등록세이다. 취득세와 등록세를 덜 낼 수 있는 방법을 모색하고 종과세를 피하는 방법을 찾아보는 것이 부동산 취득 시 절세 전략의 출발점이다.

거래신고는 계약체결하고 60일 이내에 하라

이중계약서 작성 등 잘못된 관행을 없애고 부동산 거래를 투명하게 하기 위해 '부동산 실거래가액 신고'가 2006년 1월 1일부터 시행되고 있다.

그 주요 내용은 부동산을 매매한 경우에는 계약체결일로부터 60일 이내에 실거래가액을 부동산 소재지 관할 시·군·구청에 신고해야 한다는 것이다. 2007년 6월 29일 이후 주택에 대한 분양권 및 입주권의 매매(전매)계약도 신고대상에 포함되었고 분양(입주)권 매매계약 신고 시 실제 거래금액란에는 분양금액+프리미엄을 합산하여 기재하도록 개정되었다.



임 기 완
회계사

이렇게 신고된 부동산 거래가격은 허위신고 여부 등에 대해 가격 검증이 거치게 되며, 거래 내역 및 검증결과는 국세청 및 시·군·구청 세무서에 통보하여 과세자료로 활용된다.

이 중 지연신고에 대해서는 지연신고기간 및 실제거래가격에 따라 10만~500만 원의 과태료가 부과된다. 계약체결일 이후 잔금을 지급하기 전까지 기간이 오래된 계약을 체결할 경우 자칫 간과하기 쉬우므로 주의를 요한다.

과점주주가 된 후 법인 부동산을 취득하라

점차적으로 축산업자도 규모가 커지고 기업화 되고 있는 추세에 있다. 이에 농업정책의 수혜, 정책자금이나 금융기관 대출을 유리한 조건으로 받기위해 영농조합법인이나 농업회사법인의 형태로 사업을 영위하고자 하는 축산인이 늘고 있다.

농업법인이 부동산 취득 시 취득세 절세방법이 있다. 바로 과점주주가 된 후 법인 부동산을 취득하는 것이다. 비상장법인의 주식을 취득하여 과점주주가 된 때에는 그 과점주주가 당해 법인의 취득세 과세대상자산을 취득한 것으로 보아 취득세를 부과한다. 과점주주란 법인의 주주와 그와 특수관계에 있는 자들의 지분율의 합계가 50%를 초과하는 자를 말한다.

이런 과점주주의 위치가 되면 당해 법인의 자산을 임의로 처분하거나 관리·운용할 수 있는 지위에 있기 때문에 사실상 당해 법인의 자산을 소유한 것이나 다름없다고 보아 새로운 취득으로 간주하는 것이다. 이렇게 과점주주가 되면 그 법인의 보유부동산 등 취득세 과세대상자산의 총 가액에 대한 취득세 중 지분 소유비율만

큼 취득세를 납부해야한다.

그러나 이미 과점주주로 된 상태에서 법인이 부동산을 취득하는 것에 대한 과점주주의 취득세 추가납부는 없으나 최초로 과점주주가 되는 경우에는 최초로 과점주주가 된 날 현재 보유하고 있는 주식을 모두 취득한 것으로 보고 취득세를 내야 한다. 따라서 법인 명의로 부동산 취득 계획이 있는 경우에는 먼저 과점주주가 되는 것이 유리하다. 또한 법인 설립 시나 개인사업자에서 법인으로 전환 시 과점주주로 되는 것이 취득세 절세 측면에서는 바람직하다.

일정기간 안에 대체취득 해야 취·등록세를 내지 않는다

천재지변 등으로 인해 멸실 또는 파손된 건축물 등을 복구하기 위하여 멸실일 또는 파손일로부터 2년 이내에 건축물을 건축 또는 개수하는 등 대체취득하는 경우에는 취·등록세를 내지 않아도 된다. 단, 새로 취득한 건축물의 연면적이 멸실 또는 파손된 건축물의 연면적을 초과하는 경우 그 초과부분만 과세된다.

관계법령에 의해 부동산이 수용된 자가 계약일, 사업인정고시일 이후에 계약을 체결하거나 건축허가 후 보상금을 마지막으로 받은 날로부터 1년 이내에 대체할 부동산을 취득하면서 취·등록세가 부과되지 않는다. 다만, 취득한 부동산 등의 가액 합계액이 종전 부동산 등의 가액 합계액을 초과하는 경우 그 초과액에 대해서만 납부하면 되며, 사치성 재산이나 부재 부동산 소유자가 대체취득하는 경우에는 세금을 납부해야 한다. **양계**