

부동산 거래와 관련된 세금

- 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

그 동안 국민들의 재테크 수단으로 부동산이 많은 각광을 받아 왔다. 하지만 소액의 자본으로 부동산 투자를 생각하는 사람은 그리 많지 않다. 그 이유는 여러 가지가 있겠지만 부동산 투자에는 금융자산보다 세금, 부동산수수료, 전문가비용 등의 거래비용이 훨씬 많이 들어가기 때문이다. 또한, 이러한 거래 비용 중에서 가장 큰 비중을 차지하는 것이 세금이다. 모든 자산의 재투자 수익률이 비슷해지고 있는 시점에 세금에 대한 이해 없이 부동산 투자를 하려는 것은 '밑 빠진 독에 물 붓기'가 될 수 있다. 이번호부터 8회에 걸쳐 일반인들이 가장 궁금해 하는 부동산 관련 세금에 대해 알아보겠다.

부동산 취득

부동산을 취득하기 위해서는 우선 부동산 등기를 해야 한다. 이때 등록세와 취득세를 부담해야 한다. 개인 간의 부동산 거래 시 대부분 지방세법상 시가표준액보다 조금 높은 수준의 금액을 과세표준(세금의 크기를 정하는 기준)으로 지방세를 부담하고 있다. 이



임 기 완
회계사

때 지방세는 실거래가액을 과세표준으로 한다. 또한 부동산 거래를 주선한 부동산 중개업자에게 중개수수료, 부동산 소유권이전등기와 관련하여 법무사 수수료, 국민주택 채권을 즉시 매각하는 경우 채권 매각 손실액 등이 발생한다.

구분	국세	지방세제	
		지방세	관련부가세
취득시점	인지세(계약서작성시) 상속세(상속받은 경우) 증여세(증여받은 경우)	취득세 등록세	농어촌특별세 (극세)
보유시점	종합부동산세(일정기준금액 초과시) 농어촌특별세(증부세 관련부가세)	재산세	지방교육세 공동시설세 도시계획세
처분시점	양도소득세	지방소득세 소득분	-

정하였다.

부동산 보유

부동산 보유 시 부과되는 세금으로는 크게 지방세와 국세가 있다 지방세로는 건물에 대한 재산세와 토지에 대한 종합토지세가 부과된다. 국세로는 상가건물의 경우 부가가치세와 부동산 임대소득이 발생된다. 주택은 고가주택(기준시가 9억 원)이거나 3채 이상의 주택을 보유하고 타인에게 임대해주는 경우 부동산 임대소득이 발생한다. 2005년부터 주택에 대한 토지와 건물의 재산세가 통합 과세되고 종합부동산세가 신설되어 세금 부담이 증가하였다.



한편, 2010년 개정세법에서는 주택을 3채 이상 보유한 자로서 임차인 보증금액이 3억 원을 초과하는 경우 주택 임대소득에 대한 소득세를 2011년부터 과세할 수 있도록 개

부동산 처분

부동산을 처분해 이익이 발생하면 양도소득세와 주민세를 내야하고, 양도소득세를 감면받는 경우에는 농어촌특별세가 부과될 수 있다. 취득이나 보유단계에서 발생하는 세금은 부동산 소유자가 결정하는 것이 아니라 지방자치단체가 정해진 세율로 부과하기 때문에 특별한 절세전략이 없다. 그러나 처분만큼은 매도자가 어떻게 처신하느냐에 따라 세금이 달라질 수 있다. 예를 들면, 처분하는 대상이 주택인지 아니면 주택이외의 부동산인지 점검하고, 각각의 투기지역에 해당되는지 검토한 후 매각 의사결정을 해야 한다.

결국 부동산 재테크에서 가장 중요한 것은 단순히 부동산으로 얼마를 벌었다는 판단이 아니라, 취득-보유-처분하기까지 발생하는 제반비용을 차감한 후의 수익성이다. 발품을 팔아 애써 만든 부동산 이익이 세금으로 줄줄 새어 나간다면 무슨 소용이 있겠는가. 각각의 단계에서 발생할 세금 등의 비용을 최소화하는 절세전략이 부담된다면 마음 편하게 은행의 정기에금으로 이익을 확정짓는 쪽이 정신적 부담이 덜 할 것이다. **양계**