

보상지역관련 절세 전략

- 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	1세대 1주택 비과세 요건
7	보상지역관련 절세 전략

인천 검단신도시 재개발 사업에 따라 검단1지구 토지 소유자들을 대상으로 보상금이 지급되기 시작했다. 이 지역에 보상금으로 풀리는 돈은 약 4조원이다. 금융업계 입장에서는 산술적으로 10억 원 자산을 가진 VIP급 고객이 4,000명 가량 생기는 셈이다. 이 때문에 현지에는 보상금 시장을 선점하기 위한 은행, 증권, 보험사 영업 인력들의 로비전이 치열하다.

오는 11월부터 보상금이 풀릴 예정인 경기 하남 미사지구와 2차 보금자리인 부천 옥길지구 등도 사정은 마찬가지다. '돈벼락'을 맞은 지역주민들이 재테크 정보 홍수에 시달릴 수 밖에 없다. 자칫 분위기에 휩쓸려 잘못된 판단을 내릴 수 있는 상황이다. 이러한 상황에 처한 경우라면 일단 보유한 땅이 제대로 평가를 받았는지 여부와 세금을 최대한 줄일 수 있는 방안부터 강구하여야 할 것이다.

토지보상금을 수령할 예정이라면 가장 먼저 할 일은 본인의 토지와 지장물이 적정하게 평가됐는지를 확인하는 것이다. 사업 시행자에게 정보공개를 청구해 감정평가서를 받은 후 감정평가



임 기 완
회계사

에 하자가 없는지 확인할 수 있다.

두 번째로 짚어볼 점은 절세방안이다. 흔히 공공사업용으로 수용되는 경우에 세금을 안 내도 된다고 생각하지만, 사실은 그렇지 않다. 일반적인 매매와 같이 양도세를 신고하고 납부하여야 한다. 양도소득세 신고기한은 양도일(토지수용의 경우 잔금청산일, 소유권이전 등기일, 수용개시일 중 빠른 날)이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내다.

토지보상 주민들에게 불리하게 개정된 규정도 숙지해야 한다. 2009년까지만 하더라도 매도일이 속하는 달의 말일로부터 2월 이내에 예정신고납부를 하는 경우 한도 없이 10% 세액공제 혜택이 있었으나 이를 올해부터 단계적으로 폐지한 것이 대표적이다. 또 올해부터 예정신고 납부를 하지 않을 경우에는 신고불성실 가산세로 과소신고의 경우 10%의 가산세가, 무신고시에는 10%의 가산세(2011년부터는 20%)가 적용되며, 납부 불성실 가산세로는 연 10.95%의 가산세가 적용된다. 따라서 반드시 예정신고 납부기한을 지키는 것이 바람직하다.

또한 양도소득세는 1년 단위로 초과누진세율(6~35%)을 적용해 계산된다. 따라서 보상금을 분할해 지급받으면 절세 효과가 있다. 최근 들어 현금과 채권을 일정 비율로 나눠 보상하는 경우가 많기 때문에 보상금 중 일부는 채권보상으로, 나머지는 협의양도로 보상금을 받는 식으로 한다면 양도세 절세 효과를 볼 수 있다.

또한, 보상금으로 다른 부동산을 1년 이내에 대체 취득하는 경우에는 취득세와 등록세를 비과세해주고 있으니 그 혜택을 챙겨보아야 한다.



공익사업용으로 부동산이 수용된 자가 계약일 이후에 계약을 체결하거나 건축허가 후 보상금을 마지막으로 받은 날로부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산을 법에 정한 지역에서 취득하는 경우가 이에 해당한다.

토지보상금을 수령해 금융상품으로 운용할 경우에는 금융소득종합과세도 고려해야 한다. 금융소득종합과세란 개인별 연간 금융소득을 합산해 세전 4000만원을 초과하면 금융소득을 다른 종합소득과 합산해 누진세율을 적용하는 제도다. 금융상품 가입시에는 비과세 상품(10년 이상 저축성보험, 생계형 저축, 일시납 즉시연금형보험 등)에 우선적으로 가입하거나 예금을 증여세 비과세 한도 범위 내에서 가족명의로 분산시켜 가입할 것을 권한다.

마지막으로, 과세관청은 고액 토지 보상금 수령자에 대하여 자산양도 후 직계존비속의 재산 취득 상황 등을 통하여 양도대금 운용상태 등을 분석하여 조사대상자를 선정한다. 따라서 고액 토지 보상금 수령 후 직계존비속이 소득 능력을 벗어나는 재산 취득 사실이 확인되는 경우 우선 조사 대상 선정 가능성이 높다는 것을 명심하자. **양계**