

양도소득세

최근 취득세와 양도소득세 개정 따른 세테크 전략

글 | 정태화 세무사

1. 취득세 개정과 전략

주택 취득에 대하여 작년까지 적용되던 50%의 취득세 감면이 올해 말까지 연장되었고, 2011.03.22일에 취득세 50%를 추가로 감면하는 안을 발표 시행 중에 있다.

① 무주택자가 주택을 구입하는 경우

무주택자가 올해 말까지 주택을 사는 경우 취득가액이 9억원을 넘지 않는 한 취득세율 4%의 50%가 감면된다. 취득세에 부가되는 농어촌특별세 등을 더하면 기본세율은 4.6%가 되며 이에 50% 감면이 적용되면 전용면적에 따라 2.2%(85㎡ 이하 주택) 또는 2.7%(85㎡ 초과 주택)로 부과된다. 물론 고가주택과 다주택자(일시적 2주택자는 제외)는 감면이 적용되지 않는다. 하지만 올해 3월 22일부터 12월 31일까지 잔금을 청산하는 주택에 대해서는 추가로 50%를 감면하므로 5%대의 취득세 등은 1.1% 또는 1.75%, 4%대는 2.2% 또는 2.7%로 인하가 된다. 이러한 조치로 무주택자가 5억원짜리 주택을 구입하는 경우 종전의 경우 1,350만원(5억원 × 2.7%)의 취득세를 내야 했으나, 추가감면 조치에 따라 875만원(5억원 × 1.75%)만 내면 되므로 475만원을 덜 내게 된다.

한편 무주택자가 10억원 짜리인 고가주택을 취득하는 경우에는 4,600만원(10억원 × 4.6%) 정도를 내야 했으나,

올해 말까지는 2,700만원(10억원 × 2.7%)만원 정도의 세금혜택을 보게 된다.

② 1주택자가 실수요목적으로 갈아타기를 하는 경우

1주택을 보유 중에 거주를 위해 새로운 주택을 산 후 새로운 주택 구입일로부터 2년 내에 기존 주택을 양도하면 취득세와 양도세 혜택을 준다. 먼저 취득세의 경우 당초 50% 감면이다 3월 22일에 발표된 50% 추가감면을 받을 수 있다. 따라서 실수요 관점에서 취득한 주택의 취득세는 취득가액의 1.1% 또는 1.75%로 과세된다. 다음으로 양도소득세의 경우 새로운 주택 구입일로부터 2년 내에 처분한 주택에 대해서는 양도소득세 비과세를 적용한다. 물론 양도시점에 비과세요건을 갖추어야 한다.

③ 1주택자가 투자목적으로 1주택을 취득하는 경우

이 경우에는 투자목적에 해당하므로 당초 50% 감면이 되지 않는다. 따라서 추가 감면만 적용되므로 최종 내야 할 취득세 등은 취득가액의 2.2% 또는 2.7%가 된다. 참고로 당초 실수요 관점에서 새로운 주택을 샀으나 기존주택을 2년 내에 처분기한을 맞추지 못한 경우가 있다. 이러한 경우에는 나중에 감면된 취득세가 추징되므로 처분기한에 유의해야 한다.

2. 양도소득세 절세 전략

최근 정부는 서울과 과천, 일산, 분당·평촌·산본·부천 중동 등 1990년대 초반에 건설된 1기 신도시에 적용되던 비과세 요건 중 거주요건을 8년만에 폐지하였다.

① 서울 등에서 1주택을 보유하고 있으면서 거주요건을 갖추지 못한 경우

그동안 거주요건이 필요한 지역에서 이를 충족하지 못한 경우 1주택자에 해당하더라도 양도소득세가 부과되었다. 물론 1주택자에 대해서는 장기보유특별공제가 최고 80%까지 적용되어 세부담수준이 높지 않았으나 이번 조치로 실거래 가격이 9억원 이하에 해당하는 경우에는 100% 비과세가 되어 큰 혜택을 누리게 되었다. 예를 들어 서울 지역에서 1억원에 산 주택이 5억원이 되었다고 하자. 보유기간은 5년이나 거주는 하지 않았다고 하면 종전에는 산출세액이 대략 6,800만원 정도가 나왔다. 양도차익 4억원에서 장기보유특별공제 40%(=5년 × 8%)와 기본공제 250만원을 적용한 2억 3,750만원에 35%의 세율을 적용하고 누진공제 1,490만원을 적용한 결과다. 그런데 이번 세법개정에 의하면 위의 주택 소유자는 전액 비과세를 받게 된다. 1세대 1주택자로서 3년 이상 보유를 했기 때문이다. 지방소득세 10%를 합하면 7,500만원 정도의 혜택을 보게 되는 셈이다. 참고로 1세대 1주택자로서 거주요건을 갖춘 경우라면 이번 조치에 의한 영향은 없다.

② 서울 등에 1주택을 보유하고 기타 지역에서 1주택을 보유하고 있는 경우

거주요건 폐지로 지방에 거주하면서 서울 등 거주요건이 적용되던 지역에 집을 사놓은 사람들도 혜택을 보게 된다. 두 채 중 나중에 파는 집은 보유기간 3년만 채우면 비과세를 받을 수 있기 때문이다. 그렇다면 어떤 주택을 먼저 팔아도 괜찮을까? 아니다. 이러한 상황에서는 양도차익이 적게 나오는 것을 먼저 처분하는 것이 유리하다. 양도차익이 크게 난 주택을 나중에 양도하는 것이 더 유리하기 때문이다. 예를 들어 서울에 양도차익이 1억이 난 주택이 있고 대전에 2억원이 난 주택이 있다면 서울에 있는 주택을

먼저 처분한 후 대전에 있는 주택을 양도하는 식이다. 이 경우 서울 주택에 대해서는 과세가 되며, 대전 주택은 비과세를 받을 수 있게 된다.

③ 위장전입 등으로 거주요건을 맞추어 놓은 투자자의 경우

그동안 서울 등 거주요건이 필요한 지역에서 위장전입을 하는 경우가 종종 있었다. 미리 거주요건을 채워두고 나중에 양도할 때 비과세를 받기 위함이다. 하지만 이러한 위장전입 문제는 과세관청의 조사에 의해 내용이 밝혀지는 경우가 많았다. 그 결과 많은 세금이 추징되는 한편 납세자의 불안이 가중되기도 하였다. 하지만 앞으로는 거주요건 폐지로 인해 이러한 현상이 없어질 것으로 보인다. 다만, 자녀 등이 세대분리를 하여 주택 수를 조절하는 경우에는 역시 위장전입의 문제가 있으므로 이에 대해서는 각별히 유의하는 것이 좋다. ❖

