

2021년 부동산 주택 관련 양도소득세 중요 개정사항

Important amendments to capital gains tax related to real estate housing in 2021

글. 황규철
Hwang, Kyuchul
참세무법인 송파지점 대표 세무사

최근 약 3년 동안 주택 관련 세법의 잦은 변동이 일어나고 있다. 부동산을 취득할 때 발생하는 취득세, 부동산을 보유하면서 발생하는 보유세(재산세 및 종합부동산세), 부동산을 양도하면서 발생하는 양도소득세, 부동산을 무상이전하면서 발생하는 증여세 및 상속세 등의 세법 변동이 잦아보니 세금을 모르고 부동산을 사고판다면 굉장히 낭패를 볼 수 있는 상황이다. 이와 같이 부동산 중에서도 특히 주택과 관련해 최근 세법의 변동이 있는 부분을 알아보려고 한다.



다주택자가 최종 1주택이 된 후 2년 이상 보유하고 처분해야 비과세

2019년경에, 2021년부터 다주택자가 최종 1주택이 된 날부터 그 주택을 2년을 더 보유한 후 처분해야 비과세를 해준다는 소득세법 시행령을 공포한 바 있다. 예를 들어 2주택자가 1주택을 2021년 2월에 과세를 받고 처분했다면, 처분한 날(잔금일 혹은 소유권이전 접수일 중 빠른 날) 기준으로 나머지 1주택에 대해서 2년을 보유한 후(2023년 2월 이후) 처분해야 비과세가 가능하다. 단, 2주택자라고 하더라도 일시적 1세대 2주택, 상속으로 인한 2주택, 동거분양 합가로 인한 일시적 2주택 등 예외적인 상황이 있을 수 있다. 2020년 12월경 기획재정부에서는 이와 관련한 유권해석을 내렸는데, 다주택자가 다른 주택을 모두 양도하고 2021년 1월 1일 기준 1주택인 경우 해당 주택의 비과세를 위한 보유기간은 취득일부터 기산한다고 언급한 바 있다. 또한 최근 소득세법 시행령에서는 하나의 주택을 증여 및 용도변경을 통해 처분하는 경우에 대해서도 동일하게 적용(단, 시행령 시행 이후 증여, 용도 변경분부터)하겠다고 공포한 바 있다.

2021년 이후 취득하는 분양권에 대해서는 주택 수에 산입

2021년 이후 취득하는 분양권의 비과세 판단 및 다른 주택 처분 시 종가세 여부를 판단할 때는, 주택 수 포함으로 세법이 개정됨에 따라 분양권을 취득하는 경우에도 주의해야 할 것으로 보인다. 현재 조합원입주권에 대해서는 이미 주택 수에 산입이 되어 적용하고 있었던바, 분양권도 동일하게 판단하겠다는 의미인 것이다. 최근 소득세법 시행령 변경안에 대해서 주택, 조합원입주권, 분양권 간 과세형평 제고를 위해 예외적인 내용을 담을 예정이다.

1. 1주택 취득 후 1년이 경과된 후에 1분양권을 취득(당첨 및 전매 등)한 경우 1분양권 취득일부터 3년 이내 1주택을 처분하는 경우 종전주택을 비과세
2. 1주택 취득 후 1분양권을 취득(당첨 및 전매 등)하여 3년이 경과했다면 분양권이 아파트로 완공된 후 2년 이내 기존 주택을 처분 and 분양권 아파트 완공된 후 2년 이내 전 세대원이 이사하여 1년 이상 거주하는 경우 비과세

조정대상지역 3주택자 종가세율 적용제외 주택 추가

일시적 1세대 2주택자 + 주택임대사업자로 등록된 주택 = 총 3주택인 자가 비과세 받을 수 있는 조건을 갖춘 고가주택을 양도할 경우 양도가액 9억까지는 비과세되어 양도소득세가 발생하지 않았다. 하지만 9억 초과분의 양도소득세 계산에서는 3주택으로 보아 9억 초과분의 양도차익에서 장기보유특별공제를 해주지 않고, 과세표준의 세율 적용 시 3주택 종가로 계산하여 양도소득세를 산출하고 있었다. 하지만 소득세법 시행령 시행일 이후 양도분부터는 장기보유특별공제 및 일반세율로 적용하겠다고 언급한 바 있다.

1주택자의 장기보유특별공제율 산정의 변경

1주택 비과세를 받을 수 있는 고가주택을 처분하는 경우 9억 초과분에 대한 양도소득세 계산 시 장기보유특별공제율에 대한 변경이 매년 있었다. 2019년까지는 10년 이상 보유만 했어도 장기보유특별공제율을 최대 80%까지 적용하였고, 2020년에는 10년 이상 보유 및 2년 이상 거주를 해야 장기보유특별공제율을 최대 80%까지 적용하였다. 하지만 2021년부터는 10년 이상 보유 및 10년 이상 거주를 해야 장기보유특별공제율을 최대 80%까지 적용할 수 있다.

다시 말해서 2021년부터는 보유기간에 대해 연 4%씩 최대 10년 이상 보유 시 40%, 거주기간에 대해 연 4%씩 최대 10년 이상 거주 시 40%를 적용하게 된다(단, 최소 2년 이상 거주 시 적용 가능). 만약 2년 이상 거주한 적이 없다면 최대 15년 보유 시 장기보유특별공제율이 30%로 낮아진다. 예를 들어 1주택자가 비과세를 받을 수 있는 상황에서 10년 보유 및 2년 거주를 했다면 장기보유특별공제율은 10년 보유 × 4% + 2년 거주 × 4% = 48%를 적용받을 수 있고, 10년 보유만 했다면 10년 × 2% = 20% 적용이 된다.

보유기간	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년 이상
1주택	합계	24%	32%	40%	48%	56%	64%	80%
	보유	12%	16%	20%	24%	28%	32%	40%
	거주	12%	16%	20%	24%	28%	32%	40%
다주택	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20~30%

2021년 6월 1일 이후 다주택자 양도 시 종가세율 상향조정

2021년 5월 31일까지는 3주택자 이상, 2주택 자가 처분하여 적용받는 종가세율은 기본세율 +20%, +10%를 적용받게 된다. 하지만 2021년 6월 1일 이후 처분하는 3주택자 이상, 2주택 자가 처분하여 적용받는 종가세율은 기본세율 +30%, +20%를 적용받게 되므로 다주택자가 주택을 처분해야 한다면 처분을 서둘러야 할 것으로 보인다. 또한 주택 및 입주권을 취득 후 2년 내 단기로 처분하는 경우 1년 내 처분 시 70% 세율, 2년 내 처분 시 60% 세율 적용이 되며, 분양권의 경우 1년 내 처분 시 70% 세율, 분양권 상태에서 1년 이후 처분 시 60% 세율이 적용된다.

이처럼 2017년 8월 2일 부동산 대책부터 시작하여 최근 부동산, 특히 주택에 대한 세법이 굉장히 많은 변동이 있었다. 이에 따라 정확한 세무상담 없이 부동산을 사고팔거나, 증여한다면 큰 낭패를 볼 수 있는 상황이 많이 발생하고 있는 실정이다. 부동산, 특히 주택을 취득, 처분, 증여 시에는 반드시 세법 전문가와 상담 후 결정하기를 바란다.



황규철 참세무법인 송파지점 대표 세무사
현재 참세무법인 송파지점의 대표세무사를 역임하고 있으며, 한국세무사회 청년세무사회 위원으로도 활동하고 있다. 경력사항으로는 공인중개사 및 부동산투자자 중심으로 양도, 상속, 증여 관련 부동산 세무 관련 강의를 출강하고 있으며, 한국외식업중앙회 외식업 창업 세무 관련 강의를 진행하고 있다.

a93190322@daum.net