

주택 및 토지 투기지역지정에 따른 양도소득세 실가과세제도 해설

전 재 원

재정경제부 세제실 조세정책과 행정사무관

I. 머리말

재정경제부에서는 2003년 2월부터 매월 재정경제부차관을 위원장으로 하는 부동산가격안정심의위원회를 열어 부동산가격 급등지역을 선정하여 고시함으로써 주택 및 토지가격급등에 따른 국민들의 주거불안을 잠재우기 위하여 많은 노력을 기울이고 있다.

그 동안의 부동산가격 안정을 위해 실시한 부동산투기지역 지정고시내용과 양도소득세 과세기 실지거래가격 적용관련 제규정 및 7월 14일 개최된 금년도 하반기 경제정책운용방향에 포함된 정부의 부동산관련 조세정책방향을 중심으로 상세하게 설명 드리고자 한다.

II. 부동산투기지역의 지정내용

1. 제7차 부동산가격안정심의 위원회 심의내용

재정경제부는 2003.7.14 부동산가격안정심의회의(위원장:김광림 재경부차관)에서 서면으로 심의·의결한 결과 서울특별시 은평구 등 11개 지역에 소재한 주택을 양도하는 경우에 양도소득세를 실지거래가격으로 과세하는 주택투기지역으로 추가 지정하였다.

추가로 지정된 지역(11개 지역)은 서울특별시 은평구, 금천구, 양천구, 중랑구, 동작구, 부산광역시 북구, 해운대구, 인천광역시 부평구, 경기도 용인시, 고양시 일산구, 강원도 춘천시

등이며 이로써 지정지역은 기 지정되었던 28개 지역을 포함하여 39개 지역으로 확대되게 되었다.

이번에 새로 투기지역으로 지정된 투기지역 내 소재하는 주택(부속토지 포함)을 2003년 7월 19일(관보 공고일) 이후에 양도하는 경우에는 양도소득세를 기준시가 대신 실거래가액으로 신고·납부하여야 한다.

※ 기지정지역(28개 지역) : 서울 강남구·강동구·마포구·송파구·서초구·광진구·용산구·영등포구, 인천 서구·남동구, 경기 광명시 과천시, 안양시, 수원시, 안산시, 화성시, 성남시 수정구·중원구, 부천시, 군포시, 구리시, 김포시, 파주시, 충남 천안시, 충북 청주시, 대전 서구·유성구, 경남 창원시

2. 부동산투기지역 지정 주이 및 6월의 주택매매가격 동향

금년 들어 계속 상승하던 전국주택매매가격상승률이 아래의 월별 전국주택매매가격 상승

심의일자	지 정 지 역	관보 게재일
1차(1.27)	지정하지 않음	-
2차(2.21)	(주택: 3개 지역) 대전광역시 서구·유성구, 천안시	2.27
3차(3.26)	지정하지 않음	-
4차(4.25)	(주택: 2개 지역) 서울 강남구, 광명시	4.30
5차(5.26)	(주택: 8개 지역) 서울시 송파구·강동구·마포구, 수원시, 안양시, 안산시, 과천시, 화성시	5.29
	(토지: 1개 지역) 천안시	5.29
6차(6.11)	(주택: 15개 지역) 서울 서초·광진·용산·영등포구, 인천시 서구·남동구, 성남시 수정구·중원구, 부천시, 군포시, 구리시, 김포시, 파주시, 청주시, 창원시	6.14
7차(7.14)	(주택: 11개 지역) 서울 금천구·동작구·양천구·은평구·중랑구, 인천시 부평구, 고양시 일산구, 용인시, 부산시 북구·해운대구, 춘천시	7.19

를 표에서와 같이 5월의 1.6%를 정점으로 하여 6월에는 0.7%로 점차 안정되는 추세에 있음을 알 수 있다.

〈표 1〉 월별 전국주택매매가격상승률(%)

지 역	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국 평균	△0.1	0.5	0.7	0.9	1.6	0.7
서울특별시	△0.7	0.4	0.7	1.3	1.6	0.6
강 남	△1.1	0.7	0.7	1.8	2.3	0.9
강 북	△0.2	△0.1	0.8	0.5	0.8	0.2
대전광역시	4.8	2.6	1.8	0.8	1.3	1.0

광명시의 경우에도 주택매매가격상승률이 5월에는 9.5% 이었으나 6월에는 0.9%로 전월 대비 10%수준으로 대폭 낮아지고 있음을 알 수 있다.

투기지역으로 지정된 지역 중 5개 지역은 6월의 전국평균 주택매매가격상승률(0.7%) 보다 낮았으며, 특히, 창원시와 안양시는 5월에 비하여 주택매매가격이 하락하였음을 알 수 있다.

※ 6월의 주택매매가격상승률이 낮은 지역(%)

전국평균	용산구	과천시	구리시	창원시	안양시
0.7	0.5	0.2	0.0	△0.1	△0.5

3 2003년 7월 주택투기지역 지정요건

가. 지정요건

1) 일반지역

6월의 상승률이 0.5% 보다 높고 5월 및 6월의 평균상승률이 1.52% 보다 높거나 직전 1년간 평균상승률이 10.2% 보다 높은 지역으로 선정하였다.

2) 개발사업지역

2003.7.10 개정된 소득세법시행령을 적용하여 6월의 상승률이 0.9% 보다 높은 지역에 대하여 이번에 처음으로 선정하였다.

나. 소득세법시행령에 규정된 지정요건

1) 일반지역 : 「① 및 ②」에 해당하거나, 「① 및 ③」에 해당

주택가격상승률	요 건	기 준 율
① 6월 상승률	6월 소비자물가상승률($\Delta 0.2\%$)의 1.3배 이상(상승률이 0이하인 경우는 0.5%로)	0.5%보다 높고
② 5월 및 6월 평균 상승률	5월 및 6월 전국평균상승률(1.17%)의 1.3배 이상	1.52%보다 높거나
③ 직전 1년간 평균 상승률	직전 3년간 전국평균상승률(10.2%) 이상	10.2%보다 높은 지역

2) 개발사업지역 : 「① 및 ②」에 해당

주택가격상승률	요 건	기 준 율
① 6월 상승률	6월 소비자물가상승률($\Delta 0.2\%$)의 1.3배 이상 (상승률이 0이하인 경우는 0.5%로)	0.5%보다 높고
② 6월 상승률	6월 전국주택가격상승률(0.7%)의 1.3배 이상 (상승률이 0이하인 경우는 0.5%로)	0.9%보다 높은 지역

4 2003년 7월 부동산가격안정심의위원회 심의결과

가. 부동산가격안정심의위원회에서는 지정요건을 충족한 해당지역 11개 지역을 모두 주택투기지역으로 지정하기로 심의·의결하였다.

나. 투기지역 지정요건 개선을 위한 소득세법시행령 개정

1) 투기지역 지정기준 보완

개발사업지역에 대한 주택투기지역 지정시 직전 2개월 평균 주택매매가격상승률 기준을 직전 1개월 주택매매가격상승률 기준으로 단축하였다.

〈표 2〉 지정요건 해당지역 주택가격상승률(%)

지정요건 지 역		2003.6월 상 승 률	2003.5·6월 평균상승률	직전1년간 상 승 률	비 고
		0.5%초과	1.5%초과	10.2%초과	
서울 (5)	은 평 구	2.3	1.56	-	
	금 천 구	2.6	2.17	-	
	양 천 구	2.5	2.49	-	
	중 랑 구	1.1	1.14	-	(개발사업지역)
	동 작 구	1.0	1.50	-	(개발사업지역)
인천	부 평 구	1.5	1.49	-	(개발사업지역)
경기 (2)	고양 일산구	2.1	1.95	-	
	용 인 시	1.4	1.18	-	(개발사업지역)
강원	춘 천 시	1.3	0.88	5.47	(개발사업지역)
부산	북구·해운대구	1.5	1.48	7.71	(개발사업지역)

* 개발사업지역 : 직전 1개월의 상승률을 기준으로 당해지역의 가격상승률이 0.9%[전국평균상승률(0.7%)×130%] 보다 높은 경우

2) 투기지역 지정단위 개선

동일 시·군·구 단위로 투기지역을 지정하는 경우에도 낙후지역은 제외할 수 있도록 개선하여 2003년 7월 10일부터 시행하였다.

〈참고〉 투기지역 주택매매가격상승률 변화

지정일	지 역	1월	2월	3월	4월	5월	6월
	전 국	△0.1	0.5	0.7	0.9	1.6	0.7
〈서울〉							
'03.4.30	강 남 구	△3.9	2.3	1.6	4.1	4.1	0.9
'03.5.29	강 동 구	△1.9	△0.7	0.5	6.8	5.4	1.1
	송 파 구	△3.6	2.0	0.2	4.8	5.0	1.4
	마 포 구	0.1	△0.9	2.4	1.8	2.4	1.3
'03.6.14	서 초 구	△2.3	0.8	0.1	1.8	3.6	1.4
	영등포구	△0.7	△0.3	0.4	1.2	2.3	1.5
	광 진 구	△1.1	△0.5	0.3	1.1	2.5	0.8
	용 산 구	△1.4	△0.4	0.4	1.2	2.4	0.5

〈참고〉 투기지역 주택매매가격상승률 변화(계속)

지정일	지 역	1월	2월	3월	4월	5월	6월
〈인천·경기〉							
'03.4.30	광 명 시	△0.9	△0.2	2.9	3.8	9.5	0.9
'03.5.29	수 원 시	0.8	1.3	3.3	2.5	3.1	2.6
	안 산 시	0.4	0.1	0.6	3.3	3.0	1.3
	화 성 시	0.4	3.2	1.5	2.3	2.4	4.0
	안 양 시	△0.5	0.1	1.2	0.8	2.7	△0.5
	과 천 시	△1.9	0.5	1.0	2.4	5.9	0.2
'03.6.14	인천 남동구	△0.1	△0.3	1.1	0.8	3.0	1.0
	인천 서 구	1.8	0.2	△0.2	0.7	4.5	3.9
	부 천 시	△0.1	△0.2	1.0	0.6	4.4	2.5
	김 포 시	△1.3	0.4	△0.7	△0.1	11.4	5.3
	파 주 시	△0.4	△0.1	△0.1	△0.6	5.9	1.1
	구 리 시	△0.7	△0.3	1.1	0.8	3.0	0.0
	군 포 시	△0.8	△0.8	0.1	△1.0	1.1	0.8
	성남 수정구	△1.6	△0.7	1.5	1.4	5.6	3.6
	성남 중원구	△0.2	△0.8	0.3	1.4	4.1	0.8
〈대전·충청〉							
'03.2.27	대 전 시	4.8	2.6	1.8	0.8	1.3	1.0
	천 안 시	3.5	4.0	5.1	1.0	1.9	2.5
'03.6.14	청 주 시	0.6	4.6	1.3	0.6	0.8	0.9
〈경남〉							
'03.6.14	창 원 시	1.4	1.4	1.3	0.5	1.8	△0.1

〈참고〉 투기지역 주택매매가격상승률 변화(계속)

지정일	지 역	1월	2월	3월	4월	5월	6월
	전 국	△0.9	△0.2	2.9	3.8	9.5	0.9
〈인천·경기〉							
'03.4.30	광 명 시	△0.9	△0.2	2.9	3.8	9.5	0.9
'03.5.29	수 원 시	0.8	1.3	3.3	2.5	3.1	2.6
	안 산 시	0.4	0.1	0.6	3.3	3.0	1.3
	화 성 시	0.4	3.2	1.5	2.3	2.4	4.0
	안 양 시	△0.5	0.1	1.2	0.8	2.7	△0.5
	과 천 시	△1.9	0.5	1.0	2.4	5.9	0.2
'03.6.14	인천 남동구	△0.1	△0.3	1.1	0.8	3.0	1.0
	인천 서 구	1.8	0.2	△0.2	0.7	4.5	3.9
	부 천 시	△0.1	△0.2	1.0	0.6	4.4	2.5
	김 포 시	△1.3	0.4	△0.7	△0.1	11.4	5.3
	파 주 시	△0.4	△0.1	△0.1	△0.6	5.9	1.1
	구 리 시	△0.7	△0.3	1.1	0.8	3.0	0.0
	군 포 시	△0.8	△0.8	0.1	△1.0	1.1	0.8
	성남 수정구	△1.6	△0.7	1.5	1.4	5.6	3.6
	성남 중원구	△0.2	△0.8	0.3	1.4	4.1	0.8
〈대전·충청〉							
'03.2.27	대 전 시	4.8	2.6	1.8	0.8	1.3	1.0
	천 안 시	3.5	4.0	5.1	1.0	1.9	2.5
'03.6.14	청 주 시	0.6	4.6	1.3	0.6	0.8	0.9
〈경남〉							
'03.6.14	창 원 시	1.4	1.4	1.3	0.5	1.8	△0.1

III. 지정지역내 주택·토지 등 거래시 실가과세

주택·토지 등 부동산을 취득 또는 양도하는 경우에는 당해 토지에 대한 양도차익에 대한 양도소득세 과세기 원칙적으로 양도가액 또는 취득가액을 기준시가에 의하도록 되어있다. 다만, 다음에서 열거하는 경우에는 예외적으로 그 가액을 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액(이하 “실지거래가액”이라 한다)으로 적용한다. 소득세법 개정에 따라 금년부터 투기지역으로 새로이 지정하는 지역에서 토지·건물 등을 매매하는 경우에는 실지거래가액을 적용토록 추가로 규정함으로써 양도소득세의 투기억제기능을 강화하였다.

- ① 고가주택의 기준에 해당하는 주택(부속토지 포함)을 양도하는 경우
- ② 부동산을 취득할 수 있는 권리를 양도하는 경우
- ③ 미등기양도자산을 매매하는 경우
- ④ 취득 후 1년 이내의 부동산을 양도하는 경우. 다만, 상속에 의하여 취득한 부동산을 취득후 1년 이내에 양도하는 경우(2003년 1월 1일 이후 양도분부터 적용) 또는 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 손실보상에 관한 법률 그 밖의 법률에 의한 수용(협의매수 포함)등 부득이 한 사유로 인하여 취득 후 1년 이내에 양도하는 경우로서 부동산의 취득 또는 양도의 경위와 그 이용실태 등에 비추어 단기매매차익을 목적으로 거래한 것이 아니라고 인정되는 때에는 국세청장은 관할세무서장 또는 지방국세청장으로 하여금 양도소득세의 과세대상이 되는 자산의 평가 및 이와 관련 있는 사항을 당해 세무서 또는 지방국세청의 과장급 공무원 3인 이상과 공무원이 아닌 자로서 부동산 감정평가에 관한 학식·경험이 풍부한 자 3인 이상에게 국세청장이 정하는 절차에 따라 자문하여 그 결정 또는 결정 시 기준시가에 의할 수 있다.
- ⑤ 허위계약서의 작성, 주민등록의 허위이전 등 부정한 방법으로 부동산을 취득 또는 양도하는 경우로서 다음의 경우에는 실지 거래가액에 의한다.
 - i) 부동산실권리자 등의 등기에 관한 법률을 위반하여 부동산을 거래한 경우
 - ii) 부동산중개업법에 의한 중개업자가 동법을 위반하여 직접 취득한 부동산을 양도한 경우
 - iii) 미성년자의 명의로 부동산을 취득(상속 또는 증여에 의한 취득을 제외한다)하여 양도한 경우
 - iv) 1세대의 구성원이 부동산을 양도한 날부터 소급하여 1년 이내의 기간동안 3회 이상 양도 또는 취득한 경우로서 그 실지거래가액의 합계액이 3억원 이상인 경우
 - v) 거래단위별로 기준시가에 의한 양도차익이 1억원 이상인 경우
- ⑥ 양도자가 양도당시 및 취득당시의 실지거래가액을 증빙서류와 함께 확정신고기한까지

납세지 관할세무서장에게 신고하는 경우

- ⑦ 당해 지역의 부동산가격상승률이 전국 소비자물가상승률보다 높은 지역으로서 전국부동산가격상승률 등을 감안하여 당해 지역의 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 재정경제부장관이 지정하는 지역에 소재하는 부동산에 해당하는 경우를 추가(2002.12.18 신설)하였다.
- ⑧ 3주택 이상을 소유한 1세대가 주택(부수 토지 포함)을 2002년 10월 1일 이후 양도하는 경우. 다만, 2002년 10월 1일 전에 매매계약을 체결하고 2002년 10월 1일 이후 2월 이내에 양도하면 종전규정을 적용한다.
- ⑨ 토사석의 채취허가에 따른 권리와 지하수의 개발·이용권을 토지 또는 건물과 함께 양도하는 경우에 있어서 지하수개발·이용권 등과 토지 등의 취득가액 또는 양도가액을 구별할 수 없을 때에는 토지·건물 등에 대하여는 기준시가를 적용하고 지하수 개발·이용권 등에 대하여는 총취득가액 또는 총양도가액에서 기준시가를 적용한 토지·건물 등의 취득가액 또는 양도가액을 차감한 잔액으로 한다. 이 경우 그 잔액이 없는 때에는 기준시가를 적용한 지하수 개발·이용권 등의 취득가액 또는 양도가액은 없는 것으로 본다.

IV. 고가주택과세제도 개선

1. 고가주택 과세제도

고가주택이라 함은 면적기준에 관계없이 주택 및 부수 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액(1주택의 일부를 양도하는 경우에는 실지거래가액 합계액에 양도하는 부분의 면적이 전체 주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산한 금액을 말한다)이 6억원을 초과하는 것을 말한다. 이 경우에 소득세법시행령 제154조 제3항 본문(하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다)의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분(부수토지 포함)에 해당하는 실지거래가액을 포함한다.

단독주택으로 보는 다가구주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택의 해당 규정을 적용한다.

〈참고〉 고가주택과세제도의 변천

구분	고 급 주 택					고가 주택
	'90~	'91~	'99.9.18~	'01.1.1~	'02.10.1	'03.1.1
공동 주택	전용면적 50평 이상 양도가액 1.8억원 이상(기준시가기준)	양도가액 기준액 조정 · 1.8억원 → 5억원	양도가액 기준 및 기준액 조정 · 5억원(기준 시가)→6억원 (실가)	좌동	면적조정 50평→ 45평	실가 6억원 (면적 규정 폐지)
단독 주택	건평 80평 이상이거나 대지 150평 이상으로서 주택의 과세시가표준 액이 2천만원 이상이고 양도가액 1억8천만원 이상	양도가액 기준만 조정 · 1.8억원 →5억원	양도가액 기준 및 기준액 조정 · 5억원(기준시가) →6억원(실가)	건물과표 변경 · 시가표준액 2천만원이상 →기준시가 4천만원이상	좌동	실가 6억원 (면적 규정 폐지)
기타	엘리베이터, 에스컬레이터 또는 20평 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주택					규정 없음

2. 기준면적미만 고가주택에 대한 장기보유특별공제

2003년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터는 고가주택에 대한 기준변경으로 소형평형 일지라도 고급주택 거래가액이 6억원 이상인 주택에 대하여는 양도소득세를 과세하게 되었다.

따라서 1세대 1주택 양도시 2002년 12월 31일까지 적용하던 고급주택 규모 판정기준을 새로이 도입된 고가주택기준에 추가(공동주택의 경우 전용면적 45평 미만, 단독주택의 경우 건평 80평 미만이고 대지면적이 150평 미만인 기준면적미만인 주택)로 분류된 주택을 2003년 1월 1일 이후 양도 시에는 5년 이상 10년 미만 보유주택은 양도차익의 25%를 공제하고 10년 이상 보유주택인 경우에는 양도차익의 50%를 공제토록 하였다.

V. 기타 주택관련 과세제도개선 사항

1. 일시적인 2주택 중복보유 허용기간 단축

보유하고 있던 주택을 대체하기 위해 일시적으로 2주택을 보유하게 되는 경우에는 대체 취득을 위하여 새로이 취득한 주택의 매입일부터 1년 내에 종전부터 보유 중 이던 주택을 양도하면 1세대 1주택 양도에 따른 양도소득세가 비과세된다. 다만, 노부모를 동거 봉양하거나 혼인으로 인해 일시 2주택이 되는 경우의 중복보유 허용기간은 2년이다.

2. 등록문화재 주택에 대한 1세대1주택 특례 인정

일반주택과 문화재주택 등을 각각 1개씩 소유한 1세대가 일반주택을 양도할 경우 1세대 1주택으로 보아 비과세한다.

정부에서는 2003년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터는 등록문화재 주택에 대해서도 지정문화재 주택과 동일하게 세제지원을 받을 수 있도록 하였다.

〈참고〉 지정문화재와 등록문화재의 차이점 상호비교

구 분	지정·등록권자	지 정 기 준
지정문화재	문화재청장/ 시도지사	- 유형의 문화적 소산으로서 역사적, 예술적, 학술적 가치가 큰 것 - 사적지와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적, 학술적 가치가 큰 것
등록문화재	문화재청장	○ 건조물, 시설물중 원칙적으로 50년을 경과한 다음의 것 - 우리나라 근대사에 기념이 되거나 상징적 가치가 큰 것 - 지역의 역사 문화적 배경이 되고 그 가치가 일반에게 널리 알려진 것 - 한 시대의 조형의 모범이 되는 것등

3. 상속주택에 대한 비과세제도 개선

1세대 1주택자가 상속주택을 2003년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터는 일반주택과

동일하게 과세토록 하였다. 다만, 상속주택외의 일반주택을 양도시에는 상속주택은 본인의 의사와 상관없이 취득하게 되는 점을 감안하여 없는 것으로 보아 1세대 1주택 해당여부를 판정한다.

다만, 2003년 1월 1일 이전 상속받은 주택에 대해서는 2004년 12월 31일까지 양도하는 경우에는 종전규정을 적용하도록 하였다.

4. 1세대 1주택 비과세시 의무거주기간 요건 추가

다음의 도시에 소재한 주택이외의 1세대1주택을 3년 이상 보유후 양도하는 경우에는 원칙적으로 양도소득세가 비과세된다. 다만, 서울특별시, 수도권 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동) 및 과천에 소재하는 주택을 양도하는 경우에는 3년 이상 보유하고 보유기간 중 1년 이상 의무적으로 거주하여야 1세대1주택 비과세 혜택을 받을 수 있다.

다만, 2002년 10월 1일 현재 대체주택을 취득하여 일시적으로 1세대 2주택을 보유하고 있는 자에 대해서는 종전주택에 대한 1세대 1주택 비과세 여부 판단 시 종전규정을 적용하도록 했다.

VI. 서민주거생활 안정을 위한 부동산관련 정책방향

정부에서는 지난 7월 14일 금년도 하반기 경제운용방향을 통해 서민의 주거생활 안정을 지원하기 위한 정책을 다음과 같이 발표하였다.

첫째, 금년중 총 50만호(수도권 30만호 포함)의 주택을 건설하고 판교 개발계획을 연내 수립하며 영덕에서 양재간 고속화도로와 신분당선 민자유치계획을 7월중 확정하기로 하였다.

둘째, 국민임대주택 건설 촉진을 위해 재정 지원을 확대하고 국민임대주택특별법(안)의 재입법을 빠른 시일내 추진하기로 하였다.

셋째, 부동산이 투기의 대상이 되지 않도록 종합토지세의 세율체계를 조정하고 매년 3%p 씩 부동산 보유세제의 과표현실화를 추진하여 중산서민 가계의 세부담은 늘리지 않고 부동산 과다보유자의 세부담은 부동산 보유규모에 따라 누진 중과하는 방향으로 보유세제를 개편할 예정이다.

넷째, 중장기적으로는 지방재정의 수입원인 재산세제를 지방분권화 계획과 연계하여 전면 개편할 예정이다.

다섯째, 부동산 실거래가액 파악을 위한 과세인프라 구축을 위해 부동산 매매시 중개업소에서 인터넷 등으로 시·군·구청에 부동산 거래내역(검인계약서)을 신고토록 제도화하는 문제와 부동산 실거래가액의 실질심사를 위해 계약서검인제도를 개선하기 위한 세부추진 방안을 강구할 예정이다. 🏠

