

2008년도 양도소득세제도 개정내용해설

— 소득세법 · 동법시행령 개정사항을 중심으로 —

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관



I. 머리말

정부에서는 장기보유특별공제율이 동일한 구간에서 자산처분을 지연하는 문제를 해소하여 거래활성화를 유도하고, 장기간에 걸쳐서 발생하는 양도차익이 매매시점에 일시적으로 실현됨으로 인하여 발생하는 과도한 세부담을 완화하기 위하여 장기보유특별공제 산정방식을 개선하는 등 부동산관련 과세제도를 합리적으로 개선하였다. 이번호에는 금년부터 시행되는 소득세법 및 동법시행령에 반영된 개정내용을 중심으로 기술하였다.

II. 장기보유특별공제 산정방식 개선

1. 장기보유특별공제 산정방식 개선

가. 개정취지

공제율이 동일한 구간에서 자산처분을 지연하는 문제를 해소하여 거래가 활성화되도록 유도하였다.

나. 개정내용

① 구간별 장기보유특별공제율 조정

종 전	개 정
<p>○ 장기보유특별공제</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1세대 1주택 이외 토지·건물 <ul style="list-style-type: none"> • 3년~5년 : 양도차익의 10% • 5년~10년 : 양도차익의 15% • 10년 이상 : 양도차익의 30% 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지·건물을 3년 이상 보유시 매년 3%씩 공제 (1세대 1주택 이외) <ul style="list-style-type: none"> • 3년 : 양도차익의 10% • 4년 : 12%, • 5년 : 15% • 6년 : 18%, • 7년 : 21% • 8년 : 24%, • 9년 : 27% • 10년 이상 : 30%

② 1세대1주택 장기보유특별공제율 조정

종 전	개 정
<p>○ 장기보유특별공제</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15년이상 1세대 1주택 : 45% ※ 1세대1주택에만 적용하며, 토지 양도차익은 최대 30%까지만 공제 ※ 2008.1.1~특별공제율 구간별 4%공제율제도 시행전까지 1세대1주택 양도시 장기보유특별공제율 <ul style="list-style-type: none"> • 3년 : 양도차익의 10% • 4년 : 12%, • 5년 : 15% • 6년 : 18%, • 7년 : 21% • 8년 : 24%, • 9년 : 27% • 10년 : 30%, • 11년 : 33% • 12년 : 36%, • 13년 : 39% • 14년 : 42%, • 15년 : 45% <p>[참고] 2007.12.31이전 1세대1주택 양도시 장기보유 특별공제율</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3년 이상 : 양도차익의 10% • 5년 이상 : 15% • 10년 이상 : 30% • 15년 이상 : 45% 	<ul style="list-style-type: none"> - 1세대1주택은 3년 이상 보유시 매년 4%씩 공제 (※ 공제대상은 현행유지) <ul style="list-style-type: none"> • 3년 : 양도차익의 12% • 4년 : 양도차익의 16% • 5년 : 양도차익의 20% • 6년 : 양도차익의 24% • 7년 : 양도차익의 28% • 8년 : 양도차익의 32% • 9년 : 양도차익의 36% • 10년 : 양도차익의 40% • 11년 : 양도차익의 44% • 12년 : 양도차익의 48% • 13년 : 양도차익의 52% • 14년 : 양도차익의 56% • 15년 : 양도차익의 60% • 16년 : 양도차익의 64% • 17년 : 양도차익의 68% • 18년 : 양도차익의 72% • 19년 : 양도차익의 76% • 20년 이상 : 양도차익의 80%

다. 적용시기 및 적용례

구간별 장기보유특별공제율은 2008년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용하고, 2008년 2월 26일 국회를 통과한 1세대 1주택의 장기보유특별공제율(매년 4%씩 공제)은 개정법률 공포일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

III. 부동산의 부담부증여시 양도차익 계산방법 명시

1. 부동산의 부담부증여시 양도차익 계산방법 명시

가. 개정취지

부담부 증여에 있어 종전 재정경제부 예규를 유지하되, 대법원 판례의 취지를 반영하여 양도차익 계산방법을 명확히 규정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 부담부증여에 있어 양도로 보는 부분의 양도차익 계산 - 취득 및 양도가액 <li style="padding-left: 20px;">당해 자산가액 × (채무액 ÷ 증여가액) ※ 기획재정부 예규(재정경제부 재산-8, 2005.1.4) • 양도가액 산정시 '당해 자산가액'은 상속세및 증여세법상 평가액(증여가액) • 취득가액 산정시 '당해 자산가액'은 실지거래가액 (매매, 감정, 환산가액) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부담부증여에 있어 양도로 보는 부분의 양도차익 계산방법 명시 - 양도가액 <li style="padding-left: 20px;">상속세및증여세법상 평가액 × (채무액 ÷ 증여가액) - 취득가액 <li style="padding-left: 20px;">실지거래가액(매매사례가액, 감정가액, 환산가액) × (채무액 ÷ 증여가액) - 다만, 양도가액 산정시 상속세및증여세법상 평가액이 기준시가인 경우에는 취득가액 산정시에도 기준시가를 적용한다.

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

Ⅲ. 1세대1주택 과세특례제도 보완

1. 고가주택 판정기준 명확화

가. 개정취지

주택과 부수토지의 소유자가 다른 경우에도 주택과 부수토지의 실지거래가액을 합산하여 1주택 단위로 고가주택 해당여부를 판단하는 것임을 명확히 규정하였고, 소득세법시행령 개정전에도 주택의 일부를 양도하는 경우에 전체 주택가액이 6억원을 초과시에는 고가주택으로 보고 있는 것과 형평을 감안하여 개정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 고가주택의 판정기준 - 당해 주택 및 부수토지의 실지 거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것 - 공유주택 양도, 분할양도의 경우는 전체 주택 및 부수토지의 가액을 기준으로 6억원 초과 여부 판단 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고가주택의 판정기준 명확화 - 양도가액 - 주택과 부수토지의 소유자가 다른 경우에도 전체주택 및 부수토지의 가액을 기준으로 판단

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

2. 고가주택 양도차익 계산방법 개선

가. 개정취지

주택의 일부를 양도시 전체 주택가액으로 환산한 가액이 6억원을 초과하는 경우에는 고가주택으로 보므로 6억원을 초과하는 양도가액도 전체주택(부수토지 포함)에서 일부 양도하는 부분이 차지하는 비율로 안분계산할 필요가 있으므로 고가주택의 일부를 양도하는 경우의 양도차익 계산방법을 명확히 규정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 고가주택 양도차익 계산방법 - 일반적인 경우 : 양도차익 × [(양도가액 - 6억원) ÷ 양도가액] - 다만, 다음의 경우 해당 부분의 양도가액이 전체 양도가액에서 차지하는 비율을 곱하여 양도차익을 안분계산 ① 주택 또는 토지의 보유기간이 서로 다른 경우 ② 주택 또는 토지 중 하나가 미등기 양도자산에 해당하는 경우	- 안분계산하는 경우에 다음을 추가 ③ 주택 또는 토지의 일부만 양도하는 경우

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

3. 해외이주 등에 따른 1세대1주택 비과세 요건 보완

가. 개정취지

해외이주 등으로 부득이하게 주택을 양도할 수 밖에 없는 경우 해외이주 등의 사유가 발생하는 시점에서 1세대 1주택자에 한해 보유(거주)기간의 특례가 인정됨을 명확히 규정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 1세대 1주택 판정시 보유기간 및 거주기간의 특례요건 ※ 3년이상 보유(서울, 과천, 신도시 2년 거주 추가) 요건이 적용되지 않음 ○ 비과세 요건 명확화 - 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 • 「해외이주법」에 의한 해외이주로 세대전원이 출국 • 1년이상 국외거주를 필요로 하는 취학, 근무상 형편으로 세대전원이 출국 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비과세 요건 명확화 - 출국당시 및 양도일 현재 국내에 1주택을 보유할 것 ※ 다만, 출국전 양도시에도 양도시점에서 해외이주가 객관적으로 입증되는 경우 등 특례적용

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

4. 상속주택·입주권 관련 1세대1주택 특례 범위 조정

가. 개정취지

재건축·재개발 대상주택을 상속받은 경우 사업진행 정도에 따라 1세대 1주택 특례적용 여부가 달라지는 문제를 개선하여 주택 상태(관리처분계획인가 전 또는 준공 후)로 상속받은 경우 일반주택 양도시 양도시기에 제한 없이 1세대 1주택 특례가 적용되도록 하였다.

입주권 상태(관리처분계획인가 후 준공 전)로 상속받은 경우에는 개정전에는 일반주택을 재건축·재개발주택 준공 후 1년 내 양도하는 경우에 한해 1세대 1주택 특례가 적용되는 문제(재건축·재개발주택 준공 후에는 상속입주권 관련 특례가 적용되지 않고 일반주택을 1년 내 양도하는 경우에 한해 대체주택 취득시 특례적용)가 있어 이를 개선하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 상속주택(입주권)과 일반주택을 소유하는 1세대가 일반주택 양도시 1세대 1주택 특례가 적용되는 경우 - 상속주택과 일반주택을 소유하는 1세대가 일반주택 양도시 ※ 일반주택의 양도시기 제한 없음 - 상속입주권과 일반주택을 소유하는 1세대가 입주권 상태에서 일반주택 양도시 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비과세 요건 명확화 - 상속입주권과 일반주택을 소유하는 1세대가 사업완료로 주택 취득 후 일반주택을 양도하는 경우에도 특례적용

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

5. 비거주자의 보유·거주기간 계산방법 합리화

가. 개정취지

비거주자가 보유한 주택에서 실제로 거주하여 실질적으로 거주자와 동일하게 보유·거주한 경우 통산을 인정하였다. 다만, 조세회피소지가 없도록 거주자로 전환하는 시점에서 3년 이상 보유·거주한 경우에만 적용되도록 하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 1세대 1주택 판정시 보유기간 및 거주기간 계산 방법 <ul style="list-style-type: none"> - 멸실되어 재건축한 주택은 멸실 주택 및 재건축 주택의 보유·거주기간을 통산 - 비거주자가 거주자로 전환되어 주택양도시 비거주자로서 보유·거주한 기간은 통산하지 아니함 (국세청 해석) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비거주자가 거주자로 전환된 경우 보유 및 거주기간 계산방법 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 비거주자가 당해 주택에서 3년이상 계속 보유·거주한 상태에서 거주자로 전환된 경우 보유·거주 기간을 통산함

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

6. 지방이전 기업(공공기관 포함)의 종업원에 대한 일시적 2주택 중복보유 허용 기간 연장

가. 개정취지

기업의 지방이전을 지원하기 위해 일시적 2주택자의 중복보유 허용기간을 5년으로 연장하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<p>○ 일시적 2주택 중복보유 허용 기간</p> <p>※ 지방이전으로 일시적 2주택이 된 경우 종전 주택을 2년내 양도시 1세대1주택으로 취급</p> <p>- 원칙</p> <ul style="list-style-type: none"> • 새로운 주택 취득일로부터 1년 • 지방이전 기업 직원은 2년 <p>※ 수도권외의 지역으로 이전하는 법인 또는 국가균형발전법 제18조에 따른 공공기관</p>	<p>○ 중복보유 허용기간 연장</p> <ul style="list-style-type: none"> • (좌 동) • 5년으로 연장 <p>※ 인용조문 정비 (국가균형발전법 제18조 → 국가균형발전법 제2조 제7호)</p> <p>: 당초 취지와는 달리 공공기관에서 제외되는 중앙행정기관을 추가</p>

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

IV. 비사업용토지제도 개선 및 보완

1. 농지의 비사업용토지 판정시 재촌요건 개선

가. 개정취지

행정구역 간 거리 편차 등으로 인한 현행 행정구역 기준의 불형평 문제를 보완하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 농지에 대한 양도소득세 중과 대상의 판정기준이 되는 재촌요건 <ul style="list-style-type: none"> - 농지가 소재하는 시·군·구 또는 연접한 시·군·구에 거주 ※ 양도소득세 중과(60%, 장기보유특별공제 배제)·법인세 추가과세(30%) 대상 비사업용 토지 판정시 농지의 경우 원칙적으로 재촌·자경 여부를 기준 	<ul style="list-style-type: none"> - 거리기준 추가 <ul style="list-style-type: none"> • 농지로부터 직선거리 20km 이내에 거주 ※ 토지거래 허가구역 내 농지 취득시 허가기준과 동일하게 규정함

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

2. 농지은행 임대위탁농지 비사업용 토지 예외 인정

가. 개정취지

농지은행의 임대수탁사업을 활성화함으로써 영농규모화를 촉진하고 농지 임대차 거래의 투명성을 제고하기 위하여 비사업용 토지에서 제외되는 사유를 추가하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 재촌·자경하지 아니하는 경우에도 비사업용 토지에서 제외되는 농지(전·답·과수원)의 범위 <ul style="list-style-type: none"> - 농지법에 의해 소유가 인정되는 농지 - 중중소유 농지 - 질병 등 부득이한 사유로 자경할 수 없는 농지 등 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비사업용 토지에서 제외되는 사유에 다음을 추가

<신 설>

- ※ 비사업용토지 양도소득세 종과제도
- 소유기간중 일정기간이상 사업에 사용하지 않은 토지는 원칙적으로 비사업용 토지로 분류
→ 양도소득세를 60%로 종과하고
장기보유특별공제 배제

- 농지은행에 8년 이상 임대 위탁한 농지

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

<참고 1> 농지의 비사업용 토지 해당여부 판단기준

□ 비사업용 토지 판단기준 : ①기간기준 ②사업성기준

① 기간기준

- 다음중 어느 하나를 충족하는 경우 사업용 토지에 해당
 - 양도일 직전 3년중 2년 이상을 사업에 직접사용
 - 양도일 직전 5년중 3년 이상을 사업에 직접사용
 - 보유기간의 80%이상을 사업에 직접사용(일수로 계산)
- 토지 취득후 법률상 사용금지·제한 등 부득이한 사유로 사업에 사용하지 못한 경우 예외인정

② 사업성 기준

- 농지의 경우 원칙적으로 도시지역(녹지·개발제한구역 제외) 밖에서 소유자가 재촌·자경하는 경우 사업용으로 인정
- 다만, 다음에 해당하는 경우 재촌·자경 여부와 관계없이 사업용으로 인정
 - 농지법에서 소유가 인정되는 농지
 - * 종자생산자·농업기자재생산자 소유농지, 주말·체험영농자 소유농지, 공유수면매립법에 의한 매립농지, 상속·이농농지(상속개시·이농일부터 5년내 양도하는 경우)
 - 중중소유 농지(2005.12.31이전 취득분에 한함)

- 부득이한 사유로 자경할 수 없는 농지
 - * 5년 이상 재촌 · 자경한 소유자가 질병(1년 이상 치료 · 요양을 필요로 하는 경우) · 고령(65세 이상) · 징집 · 취학 · 선거에 의한 공직취임 · 행형법 · 사회보호법에 의한 교도소 · 구치소 · 보호감호소 수용 등 부득이한 사유로 임대 · 사용하는 경우
- 비영리사업자가 사업에 직접 사용하는 농지

※ 다음의 경우 일정기간 사업에 직접 사용하였는지 여부에 관계없이 사업용 토지로 간주

- 2006.12.31 이전에 상속받은 농지를 2009.12.31까지 양도시
- 2006.12.31 이전에 20년 이상 소유한 농지를 2009.12.31까지 양도시
- 2006.12.31 이전에 이농한 자가 이농당시 소유한 농지를 2009.12.31까지 양도시
- 2006.12.31 이전에 사업인정고시되어 법률에 의해 협의매수 · 수용되는 토지

<참고 2> 농지은행

□ 도입배경

한국농촌공사에서 운영하는 농지관리사업으로 1994년 우루과이라운드 협상에서 타결된 10년간의 쌀시장 개방 유예 기간이 끝남에 따라, 국내 쌀 시장 개방에 대비하기 위하여 2005년부터 도입함

□ 사업내용

- 농지의 임대수탁과 매도수탁, 경영회생지원을 위한 농지매입, 농지매입비축의 4가지
 - 농지임대수탁은 농지법 제6조 및 제22조를 근거로 하여 2005년 10월부터 시행되었으며 직접 농사를 짓기 어려운 농지 소유자로부터 임대위탁을 받아 농가나 농업법인에 임대하는 방식으로 농지은행은 임차료를 받아 수수료를 공제하고 소유자에게 임대료를 지급
 - 농지매도수탁은 2006년 4월부터 시행되었으며 농지를 팔려고 하지만 매수자를 찾을 수 없는 소유자나 농지처분명령을 받은 농지 소유자로부터 매도위탁을 받아 매입자를 물색, 농지를 대신 매도해주는 방식
 - 농지매입은 자연재해나 부채의 증가 등으로 경영위기에 처한 농가의 농지와 농지에 딸린 농업용 시설 등을 농지은행에서 매입하여 그 매각대금으로 부채를 청산하게 함으로써 경영정상화를 지원하는 방식이다. 공사가 매입한 농지는 해당 농가에 장기 임대하고, 임대 기간중에 우선

매입권을 보장

- 농지매입비축은 농지 가격이 급격히 하락하거나 계속 하락할 것으로 예상되는 지역, 또 그러한 우려가 있는 지역의 농지를 매입한 뒤에 전업농이나 신규 창업농 등의 수요자에게 매도하거나 임대

3. 도시지역 목장용지 비사업용 토지 범위 조정

가. 개정취지

녹지지역·개발제한구역내 목장용지의 경우 도시지역 편입에 따른 지가상승이 크지 않고, 농지와의 형평성을 감안하여 비사업용 토지 판정기준을 보완하였다.

※ 지방세법상으로도 도시지역내 녹지지역·개발제한구역 소재 목장용지는 분리과세대상으로 분류되고, 이에 따라 종합부동산세법상 과세대상에서도 제외

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 축산업을 영위하는 자가 소유하는 목장용지의 비사업용 토지 판정기준 - 기준면적으로 초과하는 토지 - 도시지역 편입후 2년이 경과된 토지 <p>※ 농지의 경우 녹지지역·개발제한구역에 소재하는 경우 비사업용토지로 보지 않는 예외 인정</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 목장용지의 비사업용 토지 판정기준 보완 - (좌 동) - 도시지역내 녹지지역·개발제한구역내 소재하는 목장용지의 경우 예외 인정

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

4. 부득이한 경우 비사업용 토지 판정기준 보완

가. 개정취지

사용금지·제한기간중 상속받은 불가피성을 감안하여 피상속인 보유토지가 법령에 의하여 사용이 금지·제한된 경우 비사업용에서 예외를 인정하는 바, 동 기간 중에 상속받은 경우 잔여기간 동안은 예외를 인정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 부득이한 사유가 있는 경우 비사업용 토지에서 제외되는 기간 - 토지취득 후 법령에 의하여 사용금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간 - 토지취득 후 문화재보호법에 따라 지정된 보호구역 안의 토지 : 지정된 기간 - 기타 : 건축제한기간, 착공제한기간 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 법령에 의한 사용금지·제한기간중에 있는 토지를 상속받은 경우 잔여 금지·제한기간 동안 비사업용에서 제외

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

V. 해외부동산에 대한 과세체계 합리화

1. 해외부동산에 대한 양도소득세율 체계 개선

가. 개정취지

국내 부동산에 대한 투기억제가 주요목적인 부동산 단기보유에 대한 중과제도를 해외부동산에까지 확대 적용하는 것은 불필요하므로 보유기간의 장단에 따른 차별을 개선하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 해외부동산 양도시 적용세율 <li style="padding-left: 20px;">- 보유기간 2년이상 : 9~36% <li style="padding-left: 20px;">- 보유기간 1년이상 2년미만 : 40% <li style="padding-left: 20px;">- 보유기간 1년 미만 : 50% 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해외부동산 양도시 양도소득세율을 9~36%로 단일화

다. 적용시기 및 적용례

2008년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

<참고 3> 해외부동산 관련 국내 조세제도(2007.12.31 기준)

□ 현행 세법상 거주자가 해외부동산을 취득·보유·처분하는 경우 국내에서 발생하는 세금문제는 다음과 같다.

① 취득단계

- 취득시 별도 세금문제는 없음
- 다만, 취득자금을 증여받아 부동산 취득시 증여세 과세

② 보유단계 : 종합소득세(부동산 임대소득)

- 해외 부동산을 타인에게 임대하여 발생하는 소득(부동산 임대소득)은 타 소득과 합산하여 종합소득세 과세
- ※ 부동산 임대소득에 대해 부동산 소재지국에서도 과세된 경우 국내에서는 외국납부세액공제 또는 필요경비 산입으로 이중과세 조정

③ 처분단계 : 양도소득세 또는 상속·증여세

○ 해외부동산 양도차익에 대해 국내에서 양도소득세 과세

※ 부동산 양도소득에 대해 부동산 소재지국에서도 과세된 경우 국내에서는 외국납부세액공제 또는 또는 필요경비 산입으로 이중과세 조정

- 세율, 장기보유특별공제(10~30%) 등 양도소득세 과세체계는 국내 부동산 양도시 과세체계와 기본적으로 동일

- 다만, 해외부동산 양도차익에 대해서는 국내부동산 투기억제를 위한 일반적인 중과제도는 적용배제

- 1세대1주택 판정시 주택수 합산에서 제외
- 1세대2주택 이상의 다주택자 중과제도 배제
- 비사업용 토지 중과제도 적용배제 등

○ 해외부동산 상속·증여시 국내에서 상속·증여세 과세

□ 금번(2008.1.1. 시행) 개정으로 해외부동산 양도시에는 보유기간에 관계없이 9~36%의 일반 세율 적용(종전 1년 미만 50%, 1년 이상 ~ 2년 미만의 경우 40% 세율 적용)

2. 해외부동산에 대한 장기보유특별공제 배제

가. 개정취지

2008.1.1. 시행되는 소득세법개정시 해외부동산에 대한 양도소득세율을 보유기간에 관계없이 단일화한 것과 동일한 논리로 보유기간에 따라 적용되는 장기보유특별공제도 해외부동산에 대해 배제하는 것이 타당하고, 또한 해외취득부동산의 장기보유여부 확인이 현실적으로 어려운 점도 감안하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<p>○ 해외부동산도 국내부동산과 같은 수준의 장기보유특별공제 허용</p> <p>- 양도차익의 10%~30%</p> <p>※ 국내부동산의 경우 2008.1.1 세제개편시 보유연수별로 3%씩 공제하는 방식으로 개정</p>	<p>○ 해외부동산에 대한 장기보유특별공제 배제</p>

다. 적용시기 및 적용례

2008년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

VI. 기타 양도소득세 과세제도 보완

1. 취득가액 간주제도 적용대상 보완

가. 개정취지

직전 소유자가 양도소득세 납세의무가 없는 경우 현 소유자의 추후 양도소득세 부담을 줄이기 위해 실제 양도가액보다 높은 가액으로 계약서를 작성할 유인이 커지는 문제를 방지하기 위해 관련 규정을 보완하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산 취득시 다음의 방식으로 실제거래가액을 확인한 경우에는 그 가액을 취득가액으로 간주 <ul style="list-style-type: none"> - 현 소유자(취득자)가 전 소유자의 양도세 신고시 현 소유자의 인감증명서 제출 ※ 계약서 사본에는 현 소유자의 인감증명에 사용하는 인장 날인 - 부동산 취득으로 인해 부동산 실거래가 신고(또는 주택거래 신고)시 실제거래가격을 확인하는 경우 - 다만, 전 소유자의 양도가액을 경정하는 경우는 적용 배제 	<ul style="list-style-type: none"> - 전 소유자가 1세대1주택 등 비과세되는 경우로서 실제 양도가액보다 높은 가액으로 계약서를 작성하는 경우 적용 배제

다. 적용시기 및 적용례

2008년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

<참고 4> 부동산 실거래가 신고 시스템

- 2006년 1월부터 부동산 실거래가 신고제도 시행
 - 부동산 매매시 중개업자 또는 거래당사자가 계약체결일부터 30일 이내에 시·군·구에 실거래가격을 신고하는 의무 이행
 - ※ 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 개정(2005년 7월)
 - 신고의무 위반시 중개업자 또는 거래당사자에게 취득세 3배 이하의 과태료가 부과되고 중개업자에게 6개월 이하 자격정지

- 2005년 5월 부동산거래 관리시스템을 개발하여 2006년 1월 이후 전국적으로 운영
 - 신고가격의 적정성을 검증(실거래가 검증시스템 구축)하여 그 결과를 과세관청에 통보하여 세무자료로 활용

- 2006년 6월부터 거래계약을 체결하여 등기를 신청하는 경우 부동산 실거래가를 등기부에 기재(2005년 12월 부동산등기법 개정)
 - 등기원인 계약서를 허위작성하여 등기부에 부실기재하게 한 경우 형사처벌 가능(법무부 의견)
 - ※ 허위신고를 하여 공정증서(등기부 포함) 부실기재시 허위신고자는 5년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금(형법 §228①)

- 2007년 1월부터 양도소득세 실거래가 과세제도 전면 시행
 - 2006년부터는 1세대 2주택자 및 부채지주 농지·임야 등 비사업용 토지에 대하여 양도소득세를 실거래가로 과세
 - 직전 소유자의 양도가액을 현 소유자의 취득가액으로 간주하는 제도의 적용범위를 고가주택에서 모든 부동산으로 확대(2006년 시행)

2. 고가 양도시 양도가액 간주 범위 확대

가. 개정취지

고가 양도시 양도소득세와 증여세 과세방법을 명확히 규정하였다.

시가를 초과하는 고가 양도로 생긴 이익에 대해서는 증여세가 과세되고 대가에서 증여재산가액을 차감한 금액에 대해서는 양도세가 과세됨을 명확히 규정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 개인이 시가를 초과하여 양도하는 경우 과세방법 <ul style="list-style-type: none"> - 특수관계 있는 법인에게 고가 양도시 <ul style="list-style-type: none"> • 시가 초과분에 대해 소득처분(상여·배당 등)하여 소득세 부과(법인세법 §67) • 시가까지 양도소득세 과세(소득세법 §96③) ※ 시가를 당해 자산의 양도당시의 실지거래가액으로 간주 - 특수관계 법인외의 자에게 고가 양도시 <ul style="list-style-type: none"> * 명문의 규정없이 심판례·해석(재정경제부 예규)으로 운영 • 시가 초과분에 대해 증여세 과세(상속세및 증여세법 §35) • (시가+증여재산 가액에서 제외되는 부분)까지 양도소득세 과세 * 3억원(비특수관계) 또는 30% 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소득세법령에 명문으로 규정

다. 적용시기 및 적용례

2008년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

3. 배우자로부터 증여받은 자산의 취득가액 승계기준 명문화

가. 개정취지

양도일 현재 사망·이혼으로 배우자관계가 소멸한 경우에도 배우자로부터 증여받은 자산 양도시 배우자의 당초 취득가액을 기준으로 양도소득세가 과세됨을 명확히 규정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 양도일로부터 소급하여 5년 내에 배우자로부터 증여받은 자산 양도시 배우자의 당초 취득가액을 기준으로 양도소득세 과세 - 대상 : 토지, 건물, 특정시설물이용권 - 기납부한 증여세는 필요경비로 공제 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 증여받은 자산양도 당시 사망·이혼 등으로 배우자 관계가 소멸한 경우에도 배우자의 당초 취득가액을 기준으로 양도소득세가 과세됨을 명확화 ※ 재경부 재산-824, 2004.7.13 배우자로부터 증여받은 자산을 그 증여일로부터 5년 이내에 양도하는 경우, 양도가액에서 공제하는 취득가액은 양도당시 혼인관계가 소멸된 경우에도 당초 배우자의 취득가액으로 함. (국세심판원2005광4222, 2006.6.26. 같은 뜻)

다. 적용시기 및 적용례

2008년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

4. 저가취득시 증여세·소득세 이중과세 조정 명확화

가. 개정취지

시가보다 낮은 가액으로 취득하여 그 차액에 대해 소득처분에 따른 소득세가 과세된 경우 추후 양도 차익으로 과세되지 않도록 이중과세 조정장치를 명확히 규정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 특수관계 있는 개인 등으로부터 시가보다 낮은 가액으로 자산을 취득하여 시가와와의 차액에 대해 증여세가 과세된 경우 - 당해 증여재산가액을 취득가액에 가산하여 추후 양도소득세 과세기 이중과세되지 않도록 조정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특수관계 있는 법인으로부터 시가보다 낮은 가액으로 저가 취득하여 시가와와의 차액에 대해 소득처분(배당·상여) 받은 경우 - 시가와와의 차액에 대해 소득처분(배당·상여)받은 금액을 취득가액에 가산하여 추후 양도소득세 과세기 이중과세되지 않도록 조정

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

5. 재개발·재건축아파트 양도차익 계산 적용대상 명확화

가. 개정취지

재개발·재건축의 경우 토지 또는 건물만을 제공하고 정비사업조합의 조합원이 되는 경우도 있으므로 이를 반영하였으며, 토지 또는 건물만 제공한 정비사업조합원의 양도차익도 동 양도차익계산방식을 준용함을 명확히 규정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 재개발·재건축아파트 양도시 양도차익을 청산금납부분 양도차익과 기존건물분 양도차익을 구분계산하는 대상 - 기존건물과 그 부수토지를 정비사업조합에 제공한 조합원 〈신 설〉 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지 또는 건물만 정비사업조합에 제공한 조합원을 추가

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

6. 공동상속주택 소유자 판정기준 보완

가. 개정취지

「민법」개정(법률 제7427호, 2005.3.31. 공포)으로 2008년 1월 1일부터 호주제가 폐지됨에 따라 이를 반영하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동상속주택 및 다른 주택 소유자가 다른 주택 양도시 1세대1주택 해당여부 판정에 있어 공동상속주택의 소유자 판정기준 – 상속지분이 가장 큰 상속인 – 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 경우 아래의 순서에 따라 정하는 상속인 <ul style="list-style-type: none"> • 당해 주택에 거주하는 자 • 호주승계인 • 최연장자 	<ul style="list-style-type: none"> • 당해 주택에 거주하는 자 • <삭 제> • 최연장자

다. 적용시기 및 적용례

2008년 2월 22일 이후 양도하는 분부터 적용한다. ☺