

## 2001년 정기국회제출 세제개편방향 해설

- 부동산관련 양도소득세를 중심으로 -

전 재 원

재정경제부 조세정책과 행정사무관

### I. 머리말

대내적으로는 세부담의 공평성을 제고하면서 복지지출 증가 및 사회간접자본 확충등 늘어나는 재정수요를 효율적으로 뒷받침할 수 있도록 조세체계를 개편할 필요가 있고 대외적으로는 노동과 자본의 자유로운 이동으로 세계시장의 통합현상이 가속화되고 있어 미국, 독일, 일본등 각국은 유리한 투자 및 기업환경을 조성하기 위하여 소득세와 법인세를 중심으로 경쟁적으로 세율을 인하하고 있는 실정이므로 세계시장에서 경쟁해야 우리나라의 경우에도 더 이상 외국보다 높은 세율체계를 유지할 수 없는 등 국가간 조세정책의 상호의존성이 크게 높아지고 있는 실정이다.

이에 따라, 정부는 낮은 세율등 외국보다 유리한 조세환경을 유지하면서 세입기반을 확대하여 증가하는 재정수요를 뒷받침 해야 하는 과제를 안고 있었다.

본고에서는 정부가 이러한 대내외적인 환경을 극복하기 위해 지난 9월 4일 발표한 금년도 정기국회에 제출할 세제개편안의 주요내용을 개괄적으로 기술하고 부동산관련 양도소득세의 개편내용에 대하여는 좀더 상세하게 설명을 드리고자 한다. 향후 관계부처와의 협의과정 및 정기국회에 제출후 심의과정에서 이번에 기고한 내용중 일부가 변경되는 경우가 발생할 수 있으므로 내년부터 실시되는 확정법률은 향후 신문등 언론매체를 통해 홍보되는 내용과 관보에 공포되는 내용을 꼭 재확인후 적용해 주실 것을 당부 드린다.

## II. 금년도 세제개편의 기본방향

이를 위해 이번에 정부가 마련한 금년도의 세제개편은 중장기세제운용방향(넓은 세원·낮은 세율, 경쟁력있는 세제, 알기쉽고 간소한 세제)의 큰 틀속에서 비과세·감면의 축소등 세입기반을 확대하여 과세공평성을 제고하면서 내년도 세출예산을 최대한 뒷받침하고 세율 인하, 기업하기 좋은 환경 조성등을 통해 경쟁력 있는 세제를 구축하여 경제활력 회복과 중장기적 세원 확충을 지원하는데 중점을 두었다.

첫째, 봉급생활자와 자영업자의 세부담을 경감하여 근로의욕과 사업의욕을 고취하고, 성과급제의 확산과 신용카드사용확대등에 따른 세부담 증가를 완화하였으며 외국의 소득세율인하 동향에 맞추어 종합소득세율을 10%인하(현행 10~40% → 개정안 9~36%)하여 지방세를 포함하여 최고세율이 40%를 넘지 않도록 하였다.

모든 근로자의 세부담이 경감되도록 근로소득공제를 확대하되 중산층이하 근로자의 세부담이 보다 많이 경감될 수 있도록 조정하고 경로우대·장애인 소득공제를 상향조정하며 장애인의 특수교육시설에서의 교육비도 교육비 공제대상에 포함하였다.

부가가치세 영세율이 적용되는 농·어업용기자재 범위를 확대하여 농어민의 영농비 부담도 경감하였다.

둘째, 그동안 부동산 투기억제에 중점을 두어 「고세율·다감면」 구조로 운용되어온 양도소득세제를 부동산 시장의 여건변화를 반영하여 「저세율·소감면」 구조로 전환하는 등 양도소득 세제의 정상화를 도모하였다.

이를 위해 부동산 양도소득세율을 종합소득세율과 일치(현행 20~40%→개정안 9~36%)시켜 부동산 거래에 따른 세부담을 완화(△23%)하고, 감면은 대폭 축소하여 소득세의 본래기능을 강화하였으며 주식양도소득세율은 현행 수준을 유지하되, 대주주의 단기보유주식 양도에 대해서는 30% 단일세율로 과세하도록 하였다.

셋째, 기업의 세부담을 완화하고 연구개발 및 설비투자에 대한 지원을 강화함으로써 기업하기 좋은 환경을 조성하기 위하여 광범위한 감면으로 과세의 실효성이 크게 떨어진 법인의 부동산양도차익에 대한 특별부가세(15%)를 폐지하여 부동산 처분에 대한 세부담을 완화(현행 47.3% → 개정안 30.8%)하고 초과유보소득과세(현행 15%)를 폐지하여 기업의 재무구조개선을 지원하였다.

법인간의 합병, 현물출자등 구조조정과정에서 발생하는 세제상의 장애요인을 해소하여 기업의 자율과 책임에 의한 상시적 기업구조조정을 뒷받침하고 연구개발 및 설비투자를 촉진하며 IT산업, 부품·소재산업등에 대한 지원을 확대하여 우리 경제의 성장잠재력을 확충하였다.

임시투자세액공제 대상업종을 현행 제조업등 22개 업종에서 30개 업종으로 확대(과학 및 기술서비스업 등 8개 업종을 추가함)하고 연구·인력개발설비투자세액공제율을 현행 5%에서 10%로 확대하며 수도권 투자에 대하여도 공제를 허용하였다.

자동화·정보화 설비에 대한 투자세액공제를 중소기업에서 모든 중소기업으로 확대하고, 컴퓨터를 공제대상 자산에 추가하였으며 부품·소재산업에 대해서는 연구 및 인력개발 준비금의 손금산입범위를 현행 매출액의 3%에서 5%로 확대하였다.

기업의 자유로운 경제활동을 저해하는 세제상의 각종 규제를 완화하고, 가산세 제도를 정비하기 위하여 공정거래법상 대규모기업집단에 대한 세제상 차별적 규제를 폐지하고 기업회계와 세무회계의 차이를 축소하여 기업의 세무조정부담을 완화하는 한편, 대차대조표 공고의무 및 불이행가산세를 폐지하고 과도한 증빙불비가산세율을 적정수준으로 인하(현행 10%→개정안 2%)하였다.

넷째, 장기 안정적인 세입기반을 확충하고 과세형평성을 제고하기 위하여 지원의 필요성이 다소 인정되는 경우에도 「넓은 세원, 낮은 세율」의 기틀을 마련하기 위하여 조세감면을 최대한 축소하기 위하여 중복지원 등의 과도한 감면, 실효성이 없는 감면, 일몰시한이 도래하는 감면 등을 정비하여 180개 감면규정중 59개 감면을 축소 또는 폐지하고 연구개발투자(R&D)등 성장잠재력 배양에 필요한 감면과 중산·서민층의 재산형성을 지원하기 위한 저축감면등의 불가피한 지원은 당분간 현행 수준을 유지하였다.

또한, 소득세 과세방식도 현행 열거주의 과세방식에서 유형별 포괄주의방식으로 전환하였다.

다섯째, 경제·사회 환경변화에 맞추어 조세제도를 합리적으로 개선하고, 국민불편을 완화하기 위하여 기업 및 개인의 경제활동에 따른 거래비용부담을 덜어주기 위하여 개인간에 작성하는 문서를 과세대상에서 제외하는 등 인지세 과세체계를 합리적으로 개편하고 유흥업소에 대한 특별소비세(현행 20%)를 한시적으로 2년간 면제하여 주류구매전용카드의 정착을 통한 과세표준 양성화를 지원하였다.

또한 부동산 양도시 「등기전 양도소득세 사전신고제」를 폐지하고 소득세 중간예납 소액부징수 금액을 인상(현행 10만원 → 개정안 20만원)하였다.

### Ⅲ. 양도소득세제의 정상화

#### 1. 부동산 양도소득세율 조정

##### 가. 개정내용

현 행	개 정(안)
○ 개인 양도소득세율	○ 종합소득세율과 일치
- 2년이상 보유	- 1년이상 보유
· 과세표준 3천만원이하 20%	· 과세표준 1천만원이하 9%
· " 3천만원 초과	· " 1천만원 초과
6천만원 이하 30%	4천만원이하 18%
· " 6천만원 초과 40%	· " 4천만원 초과
	8천만원 이하 27%
	· " 8천만원 초과 36%
- 2년미만 보유 40%	- 1년미만 보유 36%
- 미등기 양도 65%	- 미등기 양도 60%

##### 나. 개정이유

주택보급율(2000년 기준, 94.1%)이 상승하고 지가가 안정(지가상승율 : 최근 수년간 연 1%내외)되는 등 달라진 부동산시장여건을 감안하여 소득세 본래기능에 충실하도록 양도소득세율을 개편하여 종합소득세율과 일치시켜 세율체계를 단순화(23%이하 효과)하였다.

부동산 단기거래 구분기준을 현행 2년에서 1년으로 단축하여 부동산거래를 제약하는 요인을 제거하였다.

다만, 양도소득세 과세기 적용하는 실지거래가액이 적용되는 부동산 투기거래 여부, 주식 단기거래의 경우도 1년을 기준으로 구분하도록 하였다.

##### 다. 적용시기

2002.1.1 이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다.

라. 양도소득세율 인하시 사례별 세부담 경감효과

<사 례>

□ 1997.6.1에 부동산을 2억원(필요경비 포함)에 매입하고 2002.6.1에 2억 5천만원에 양도한다고 가정하면, 양도자산의 보유기간은 5년, 양도차익은 5천만원이 된다. 개정안과 같이 양도소득세율을 인하하게 될 경우에는 부담세액의 경감효과는 대략 다음과 같이 추정된다.

【양도소득세액 계산】

- ① 장기보유특별공제 : 7,500천원(양도차익 5천만원 × 공제율 15%)  
\* 장기보유 특별공제 : 3~5년 10%, 5~10년 15%, 10년이상 30%
- ② 양도소득기본공제 : 2,500천원
- ③ 과세표준 : 40,000천원 (50,000천원 - 7,500천원 - 2,500천원)
- ④ 세 액

현 행		개 정 안		세부담 경감효과	
세 율	세 액	세 율	세 액	경감액	경감율
3천만원이하 20% 3~6천만원 30% 6천만원초과 40%	9,000천원	1천만원이하 9% 1~4천만원 18% 4~8천만원 27% 8천만원초과 36%	6,300천원	△2,700천원	△30.0%

※ 과세표준 구간별 세부담 경감효과

(단위 : 백만원)

과 표 계급별	현 행		개 정 안		세부담 경감효과	
	세 율	세 액	세 율	세 액	경감액	경감율
10	20%	2	9%	0.9	1.1	55.0%
20	"	4	18%	2.7	1.3	32.5%
30	"	6	"	4.5	1.5	25.0%
40	30%	9	"	6.3	2.7	30.0%
50	"	12	27%	9.0	3.0	25.0%
100	40%	31	36%	24.3	6.7	21.6%
300	"	111	"	96.3	14.7	13.2%

주 : 과세표준 = 양도차익 - 장기보유특별공제, 양도소득기본공제

## 2. 주식양도소득세율의 조정

### 가. 개정내용

		구 분		현 행	개 정(안)	
상장·등록 주식	대주주 *주1)	중소기업 발행주식		10%	좌동	
		대기업 발행주식	1년이상 보유	20%		
			1년미만 보유	20%~40%	30%	
	소액주주				비과세	좌동
비상장주식	중소기업 발행주식				10%	좌동
	대기업 발행주식	소액주주 및 대주주 1년이상 보유				
		대주주 1년미만 보유				20%~40%

\* 주 : 1) 대주주의 범위 : 지분비율 3%이상 또는 시가총액 100억원 이상

### 나. 개정이유

주식 양도소득 세율체계는 외국과 비교하여 높은 수준이 아니므로 현행수준을 유지하되 장기보유를 우대한다는 정책목적과 양도세의 최고세율을 감안하여 대주주의 단기보유 주식 거래분에 대한 현행 누진 세율을 30%의 단일세율로 전환하였다.

외국의 경우도 주식양도차익에 대해서는 거래가 빈번하고 복잡한 특성을 감안하여 종합 소득세율보다 낮은 단일세율(Flat rate)로 과세하는 것이 일반적이다.

\* 주요국의 주식양도소득 세율 : 아이슬랜드(10%), 이탈리아(12.5%) 미국(10%~20%), 프랑스(16%), 일본·헝가리·아일랜드(20%), 영국(23%~40%), 스웨덴·노르웨이·핀란드(28%~30%)

### 다. 적용시기

2002.1.1 이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다.

## IV. 법인 특별부가세의 폐지

### 가. 개정내용

법인이 토지, 건물등을 양도함으로써 발생하는 양도차익에 대하여 특별부가세를 현행 15% 세율로 과세하고 있으나 2002.1.1이후 양도하는 분부터는 특별부가세를 폐지하였다.

다만, 투기가 재발하는 경우를 대비하여 부동산 양도소득에 대하여는 법인세를 추가 과세할 수 있는 근거를 규정하였다.

### 나. 개정이유

현행 특별부가세는 외국에 유사 사례가 없는 예외적인 제도이고 과세대상의 70%가 감면되고 있어 실효성이 적으므로 폐지함으로써 기업이 부동산을 쉽게 처분할 수 있는 여건을 조성하여 상시 구조조정 체제를 뒷받침하였다.

특별부가세를 폐지함으로써 부동산 양도차익에 대한 법인세관련 부담률(지방세 포함)은 현행 47.3%에서 30.8%로 대폭 경감되었다.

다만, 투기재발등 부동산시장 변화에 탄력적으로 대처할 수 있도록 부동산 양도소득에 대해 10% 범위내에서 법인세를 추가 과세할 수 있는 근거를 마련하였다.

### 다. 적용시기

법인이 소유한 토지·건물등을 2002.1.1 이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다.

## V. 양도세관련 감면제도의 정비

### 1. 법인 특별부가세가 폐지되므로 특별부가세관련 감면 폐지

#### 가. 금융·기업 구조조정관련 감면

- ① 중소기업간 통합시 이월과세(\$31)
- ② 금융기관 합병시 발생한 중복자산 양도시 50%감면(\$50)등

나. 지역간 균형발전을 위한 감면

- ① 대도시내 공장의 지방이전에 대한 과세이연(\$60)등

다. 공익사업지원을 위한 감면제도

- ① 개발사업시행자가 조성한 부동산 양도시 50% 감면(\$78)등

## 2. 개인 양도소득세 감면 폐지 또는 축소

다음의 가, 나, 다에 해당하는 감면제도는 2002.1.1이후 양도하는 경우에는 감면이 축소 또는 폐지된다.

가. 양도소득세율 인하효과를 감안하여 현행 25% 감면제도 폐지

- ① 공공목적을 위한 수용등으로 양도하는 경우 25%감면(\$77)
  - \* 양도대금을 채권으로 지급받는 경우는 존치하되 10%로 축소(현행 35%)
- ② 산림지를 국가등에게 양도시 25% 감면(\$79)
- ③ 제주도개발특별법상의 사업시행자에게 양도시 25% 감면(\$79)
- ④ 주택건설업자등에게 국민주택등의 건설용지 양도시 25% 감면(\$80)

나. 주로 법인에 대한 특별부가세 감면을 목적으로 한 지원제도등 개인은 감면실적이 없거나 미미하여 실효성이 없는 제도 폐지

- ① 중소기업자가 유통단지등으로 사업장 이전시 50% 감면(\$35)
- ② 중소기업자가 금융기관 부채를 상환위해 양도시 75% 감면(\$36)
- ③ 합병등의 과정에서 발생한 중복자산등을 양도시 50% 감면(\$42)
- ④ 벤처기업의 주주가 다른 벤처기업에 현물출자시 50% 감면(\$46의2)
- ⑤ 개발사업시행자가 조성한 부동산 양도시 50% 감면(\$78)
- ⑥ 중소기업자가 제조업, 지식서비스산업등으로 전환하기 위하여 부동산양도대금으로 기계장치 취득시 50%감면, 부동산취득시 과세이연(\$33)
- ⑦ 대도시내 공장을 지방으로 이전하기 위하여 부동산 양도대금으로 기계장치취득시 50%감면, 부동산취득시 과세이연(\$60)



- ⑧ 10년이상 경영한 목장을 이전하기 위하여 부동산 양도대금으로 사업용고정자산취득시 50%감면, 부동산취득시 과세이연(§70)
- ⑨ 5년이상 가동한 공장을 이전하기 위하여 부동산 양도대금으로 기계장치취득시 50% 감면, 부동산취득시 과세이연(§71)

다. 신설된 제도로 대체가능한 감면 폐지

- ① '99.8.~2001.12중 신축국민주택을 5년이상 임대후 양도시 면제(§97의2)
- ② 2000.1.~2001.12중 신축주택을 대체취득하는 경우 10% 적용(§99의2)  
⇒ 신축주택을 2001.5~2003.6중 취득하는 경우 향후 5년간 발생하는 양도차익을 면세하는 제도(§99의3)로 대체

### 3. 부동산 양도소득세 현행 감면제도가 2002.1.1 이후에도 계속 유지되는 경우

가. 법인전환을 유도하기 위한 감면

- ① 중소기업사업자가 중소기업과 통합시 이월과세(§31)
- ② 제조업등을 영위하는 개인사업자가 법인전환시 이월과세(§32)

나. 자경농민에 대한 감면

- ① 8년이상 자경농지에 대한 양도소득세 면제(§69)
- ② 자경농민이 농촌진흥지역내 농지를 직계존비속·형제자매에게 양도하는 경우 양도소득세 면제(부칙§16)

다. 기타 박물관등 이전에 대한 양도소득세 면제(§83)

#### 4. 8년 이상 자경농지에 대한 양도소득세 면제범위 조정

##### 가. 개정내용

현행 8년 이상 자경농지에 대한 양도소득세 면제제도의 적용요건중 자경농지가 도시계획법에 의하여 주거지역등에 편입된 경우에는 자경기간이 8년이상이고 편입후 3년 이내에 양도하면 당해 농지의 양도차익 전부에 대해 양도소득세를 면제하고 있으나 2002.1.1 이후 주거지역등으로 편입되는 분부터는 편입시점까지 발생한 양도차익에 한해서 면제하고 편입된 이후 발생한 개발이익에 대해서는 과세되도록 하였다.

또한 8년자경농지 양도시에는 연간 3억원을 한도로 감면을 허용하였으나 2002.1.1 이후 양도분부터는 감면한도는 1억원으로 축소된다.

##### 나. 개정이유

도시계획법등에 의해 주거지역등에 편입된 후의 농지는 사실상 대지화된 것으로 더 이상 농지로 보기 어려우며 주거지역등에 편입된 여타토지에서 발생하는 개발이익이 정상과세되는 것과 형평을 고려하여 자경농지 양도시 적용되는 감면한도(3억원)를 일반토지등의 양도소득세 감면한도(1억원)와 일치시켜 축소하였다.

##### 다. 적용시기

- ① 면제범위 : 2002. 1. 1 이후 주거지역 등에 편입되는 분부터 적용
- ② 감면한도 : 2002. 1. 1 이후 양도하는 분부터 적용

### VI. 부동산 양도시 등기전사전 신고제 폐지

##### 가. 개정내용

매매 등의 사유로 부동산의 소유권을 이전하는 경우에는 등기전에 세무서에 신고하고 양도신고확인서를 교부받아 등기신청시에 등기소에 제출하도록 되어 있는 부동산 양도신고제도를 2002년 7월 1일 이후 양도하는 분부터는 폐지할 예정이다.

나. 개정이유

양도소득세가 정부부과제도에서 신고납부제도로 전환되고 부동산 등기 전산화로 과세자료의 적기수집이 가능해짐에 따라 부동산 양도시 등기전 사전신고제를 폐지하여 양도신고 확인서를 교부받기 위해 세무서를 방문해야 하는 납세자의 불편을 해소하기 위해서 개정하였다.

다만, 부동산 양도신고제를 폐지하더라도 양도후 2개월이내에 예정신고를 하면 10%의 예정신고납부세액공제는 계속 적용된다.

다. 적용시기

대법원 등기전산화 및 국세청의 양도소득세 예정신고 사전안내 프로그램개발 일정 등을 고려하여 2002.7.1일 이후 양도하는 분부터 적용토록 하였다.

VII. 맺음말

정부에서는 비과세·감면을 축소하여 넓은 세원, 낮은 세율의 기반을 조성하고 건전재정 기조를 조기에 구축하기 위해 조세감면제도를 대폭 축소하며 유형별 포괄주의 소득세 과세 방식을 도입함으로써 과세기반 확대 및 과세형평성을 제고할 수 있도록 금년 정기국회에 조세특례제한법, 소득세법, 법인세법, 인지세법 등 4개 세법개정안을 제출할 예정이다. ☺

