

2005년 양도소득세 과세제도 해설(VIII)

- 매매 유형별 사례를 중심으로 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

우리는 보통 부동산등을 매매하고자 할 때 세금문제가 어떻게 되는지 사전에 관련 규정을 잘 알아보고 대비하는데는 아직 익숙하지 못한 편이다.

이번 호에서는 부동산등을 처분하기 전에 미리 알아두어야 할 양도소득세 과세제도를 사례별로 해설함으로써 납세자들이 겪고 있는 애로를 덜어드리고자 한다.

II. 사례별 양도소득세 과세제도

1. 담보제공한 부동산이 경락되는 경우

우리가 보통 부동산을 양도한다고 하면 대가를 받고 부동산을 넘겨주는 “매매”만을 생각하기 쉬우나, 세법에서는 다음과 같은 경우도 양도로 본다.

가. 교환

당사자 쌍방이 별개의 자산을 서로 교환하는 경우에도 양도로 본다. 예를 들면 갑 소유 주택과 을 소유 나대지를 서로 교환한 경우에는 갑은 을에게 주택을 양도하고 을은 갑에게 나대지를 양도한 것으로 본다.

나. 법인에 대한 현물출자

회사를 설립할 때 금전 이외에 부동산을 출자하고 그 대가로 주식 또는 출자지분을 취득하는 것도 양도로 본다.

다. 부담부 증여

“부담부 증여”란 수증자가 재산을 무상으로 받으면서 증여자의 채무를 부담하거나 인수하는 증여를 말한다.

타인간에 부담부증여를 하는 경우에는 증여재산가액중 수증자가 인수한 채무액에 상당하는 부분은 양도로 보고, 채무액을 제외한 순수한 증여분만 증여로 본다.

그러나 배우자나 직계존비속간에 부담부증여를 하는 경우에는 원칙적으로 증여재산가액중 채무액에 상당하는 부분도 증여로 보나, 수증자가 실지 부담하는 사실이 객관적으로 입증되는 경우에는 채무액에 상당하는 부분을 양도로 본다.

라. 담보로 제공한 자산이 경락된 경우

채무보증을 위해 담보로 제공한 자산이 경락되어 타인에게 소유권이 이전되는 경우 이는 직접 대가를 받고 양도한 것이 아니더라도 그에 상당하는 금액만큼 채무를 면하게 되므로 자산을 양도한 것으로 본다.

마. 가등기에 따라 본등기를 행한 경우

채권자가 채권담보목적으로 채무자 소유 부동산을 가등기 한 후 채무자의 채무불이행으로 채권변제에 충당하기 위하여 당해 부동산에 대한 소유권이전등기(본등기)를 이행한 때에는 본등기가 완료된 때에 채무자가 채권자에게 자산을 양도한 것으로 본다.

바. 이혼위자료로 부동산 소유권을 넘겨준 경우

당사자간의 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정액의 위자료를 지급하기로 하고 동 위자료 지급에 갈음하여 당사자 일방이 가지고 있던 부동산의 소유권을 넘겨준 경우에는 그 자산을 양도한 것으로 본다.

따라서 위와 같은 사유로 소유권이 이전된 경우에도 양도소득세 신고 등 제반의무를 이행해야 불이익을 받지 않는다.

2. 이혼 위자료로 부동산을 주는 경우

아파트 두 채와 상가 등 여러 개의 부동산을 소유하고 있는 김부자 씨는 아내와 이혼하면서 아이들을 아내가 부양하는 조건으로 아파트 한 채와 상가의 소유권을 아내 명의로 이전해 주었다.

대가를 받고 소유권을 넘겨준 것이 아니므로 김부자 씨는 양도소득세를 신고·납부하지 않았는데, 1년이 지난 후 세무서로부터 약 2억원에 상당하는 양도소득세 고지서가 발부되었다.

김부자 씨는 깜짝 놀라 내용을 알아보니, 소유권이전 등기원인이 “이혼위자료 지급”으로 되어 있고 아파트와 상가 모두 양도소득세 과세대상이기 때문에 세금이 나왔다고 한다.

이와 같은 사례가 발생하기 전에 양도소득세 절세를 위해 사전에 대비할 방법은 없는지 알아보자.

요즘에는 이혼하는 부부가 많이 늘고 있는데 위자료 명목으로 넘겨주는 부동산에 대하여 소유권이전등기를 잘못하면 위 김부자 씨의 경우와 같이 거액의 양도소득세를 부담하는 경우가 생긴다.

이혼 위자료로 부동산의 소유권을 이전해 주는 데 대하여 세법에서는 다음과 같이 취급하고 있다.

가. 등기원인을 “이혼위자료 지급”으로 하는 경우

당사자간의 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정액의 위자료를 지급하기로 하고 동 위자료지급에 갈음하여 당사자 일방이 소유하고 있던 부동산의 소유권을 이전하여 주는 것은 그 자산을 양도한 것으로 본다.

따라서 이전하여 주는 부동산이 양도소득세 과세대상인 경우에는 양도소득세를 내야 한다. 다만, 이전하여 주는 부동산이 1세대1주택으로써 비과세요건을 갖춘 때에는 등기원인을 위와 같이 하더라도 양도소득세가 과세되지 않는다.

나. 등기원인을 “재산분할청구에 의한 소유권이전”으로 하는 경우

민법 제839조의2에서 규정하는 재산분할청구로 인하여 부동산의 소유권이 이전되는 경우에는 부부 공동의 노력으로 이룩한 공동재산을 이혼으로 인하여 이혼자 일방이 당초 취득시부터 자기지분인 재산을 환원 받는 것으로 보기 때문에 양도 및 증여로 보지 아니한다.

따라서 등기원인을 위와 같이 하면 양도소득세 및 증여세를 부담하지 않고 소유권을 이

전할 수 있다.

재산분할청구권은 혼인 후 형성된 재산에 대하여만 적용한다.

다. 등기원인을 “증여”로 하는 경우

배우자로부터 증여를 받은 경우에는 3억원(2002년 12월 31일 이전 증여분은 5억원 이하 같음)을 공제하고 나머지에 대하여 증여세를 과세하므로 부동산가액이 3억원 이하인 경우에는 등기원인을 증여로 하더라도 증여세가 과세되지 않는다.

다만, 이 때에는 이혼을 하기 전에 증여를 해야 하며, 이혼을 하고 난 후에 증여를 하면 배우자가 아닌 타인으로부터 증여를 받는 것이 되어 증여세가 과세되므로 주의해야 한다.

그러므로 이혼위자료로 부동산을 넘겨줄 때에는 등기원인을 “재산분할청구에 의한 소유권이전”으로 해야 양도소득세나 증여세를 물지 않고 소유권을 이전해 줄 수 있다.

<참고> : 민법 제839조의2

- ① 협의상 이혼한 자의 일방은 다른 일방에 대하여 재산분할을 청구할 수 있다.
- ② 제①항의 재산분할에 관하여 협의가 되지 아니하거나 협의할 수 없는 때에는 가정법원은 당사자의 청구에 의하여 당사자 쌍방의 협력으로 이룩한 재산의 액수 기타 사정을 참작하여 분할의 액수와 방법을 정한다.
- ③ 제①항의 재산분할청구권은 이혼한 날부터 2년을 경과한 때에는 소멸한다.

3. 서울·과천 및 5대 신도시 지역에 있는 주택을 양도하는 경우

정부에서는 급등하고 있는 주택시장을 안정시키기 위한 조치의 일환으로 1세대 1주택 비과세 요건을 지속적으로 강화하여 시행하고 있는데 그 내용은 다음과 같다.

가. 거주요건의 추가 및 강화

종전의 1세대 1주택 비과세는 거주여부와 상관없이 3년이상 보유하면 비과세하고 있어 당해 주택에 거주할 의사가 없으면서도 장래 집 값 상승을 기대하고 전세자금, 용자 등을 통해 주택을 구입하는 사례가 빈발하여 보유요건 이외에도 거주요건을 추가하였다.

이에 따라 서울, 과천, 5대 신도시 지역에 소재한 주택은 3년 이상을 보유하고, 그 보유기간 중 2004년 1월 1일 이후부터는 2년 이상을 거주한 후에 양도해야만 1세대1주택으로 양도소득세 비과세 혜택을 적용받을 수 있다.

그러나 기타지역에 소재하는 주택은 종전과 같이 3년 이상 보유 후 양도하면 비과세 해

택이 적용된다.

따라서 서울, 과천, 5대신도시 지역에 소재한 주택을 양도할 때는 1세대1주택 비과세 요건을 면밀히 검토하여야 한다.

<1세대 1주택 비과세 보유 및 거주요건>

지 역 별	보유 및 거주요건	비 고
서울, 과천, 5대신도시	3년 이상 보유 및 2년 이상 거주	2004. 1. 1 이후 부터
기타지역	3년 이상 보유	

※ 5대 신도시 지역이란 택지개발촉진법의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 지역을 말함.

나. 장기저당담보주택의 비과세 특례

1세대1주택자가 장기저당담보대출계약을 체결하고 소유주택을 담보로 연금식 대출을 받은 경우 그 주택을 양도시에는 1세대1주택비과세 요건 중 거주기간 요건을 적용하지 않는다.

다만, 장기저당담보주택을 담보대출 계약기간만료 이전에 양도하면 위 특례규정이 적용되지 않는다.

※ 장기저당담보대출계약 요건(①.②.③)

- ① 계약체결일 현재 주택담보 제공 가입자가 60세 이상일 것
- ② 장기저당담보 계약기간이 10년 이상으로서 만기시까지 매월·매분기별 등으로 대출금을 수령하는 조건일 것
- ③ 만기에 당해 주택을 처분하여 일시 상환하는 계약조건일 것

<5대 신도시의 범위>

분 당	일 산	평 촌	산 본	중 동
분당구	일산구	안양시	안양시	부천시 원미구
분당동	마두동	비산동(일부)	안양동(일부)	중동(일부)
수내1,2,3동	주엽동	관양동(일부)	군포시	상동(일부)
정자1,2,3동	대화동(일부)	평촌동(일부)	산본동(일부)	약대동(일부)
서현1,2동	일산동(일부)	호계동(일부)	금정동(일부)	오정구
이매1,2동	장항동(일부)		당동(일부)	삼정동(일부)
야탑1,2,3동	백석동(일부)			
구미동				
금곡동(일부)				

※ 택지개발예정지구로 지정·고시된 지역에 소재하는 주택인지 여부에 대한 구체적인 사항은 관할 구청에서 확인할 수 있음.

4. 따로 거주하고 있는 부모의 주민등록을 함께 해 놓은 경우

부모와 자녀가 각각 주택을 하나씩 가지고 있으면서 농촌과 도시에 따로 살고 있으나 건강보험 등의 문제로 부모의 주민등록을 자녀의 주소로 옮겨 놓는 경우가 종종 있다.

이런 경우 주택을 팔지 않으면 별 문제가 없으나, 부모 또는 자녀의 집 중 어느 하나를 팔게 되면 1세대2주택자가 주택을 양도한 것으로 되어 양도소득세 과세문제가 발생한다.

가. 1세대 여부 판정

1세대1주택에서 “1세대”라 함은 거주자 및 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다.

여기서 “생계를 같이 하는 가족”이라 함은 동일한 생활공간에서 동일한 생활자금으로 생계를 같이하는 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말한다.

따라서 주민등록상으로는 동일 세대원으로 등재되어 있다하더라도 사실상 따로 거주하고 있고 생계를 같이 하지 아니하면 동일 세대원으로 보지 않는다. 다만, 이 경우에는 납세자가 객관적인 증빙자료를 첨부하여 생계를 같이 하고 있지 않다는 사실을 입증하여야 한다.

나. 양도소득세 과세

세무서에서는 부동산의 소유권이전등기가 끝난 자료를 수집하여 전산처리 후 이에 의하여 과세대상 자료를 분류하는데, 위와 같이 양도일 현재 부모와 자녀가 각각 주택을 소유하고 있고 동일한 주소지에 주민등록이 되어 있으면서 부모와 자녀의 집 중 어느 하나를 팔게되면 1세대2주택자가 주택을 양도한 것으로 분류된다.

따라서 세무서에서는 비과세대상이 아니므로 양도소득세를 결정하여 고지하게 된다. 일단 고지서가 발부되면 공식적인 불복 절차를 거쳐 생계를 같이 하지 않았음을 증명해야 하는데, 주민등록상 같이 거주한 것으로 되어 있는 것을 따로 거주하였다고 입증하기란 쉬운 일이 아니다.

다. 대책

1세대1주택 해당여부는 양도일 현재를 기준으로 판단하는데, 주민등록상 동일세대로 등재되어 있는 것을 양도일로부터 상당한 시일이 지난 시점에서 사실상은 별도세대였다는 것을 입증하기란 대단히 어렵다.

그러므로 부모 또는 자녀의 주택 중 어느 하나를 양도할 계획이라면 양도하기 전에 주민등록을 분리해 놓는 것이 좋다. 그러면 별도세대 입증 등 복잡한 문제없이 1세대1주택으로 인정받을 수 있기 때문이다.

<참고 예규>

- ① 부부간에는 각각 단독세대를 구성하더라도 같은 세대로 본다.
- ② 장인, 장모, 처제, 사위, 며느리도 생계를 같이하는 경우 1세대를 구성하는 가족의 범위에 포함한다.

5. 공부상은 주택이나 사실상 상가인 건물을 또 하나 소유한 경우

아파트 한 채와 상가건물을 소유하고 있는 홍길동은 거주하던 아파트를 팔고 단독주택으로 이사하였으나 1세대1주택 비과세대상으로 보아 양도소득세를 신고하지 아니하였다.

그런데 몇 달 후 세무서에서 양도소득세 45백만원을 납부하라는 고지서가 발부되어 내용을 알아보니 상가건물 중 일부가 주택으로 등재되어 있어 1세대2주택 소유자에 해당되므로 양도소득세를 내야한다는 것이다.

건축물관리대장에는 상가건물 중 일부가 주택으로 등재되어 있지만 아파트를 양도할 당시에는 점포로 임대하고 있어 사실상은 주택이 아니었다.

이런 경우에는 어떻게 해야 구제를 받을 수 있는지 살펴보자.

가. 주택의 판정

1세대1주택에서 “주택”이라 함은 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하며, 건축허가서상의 내용 또는 등기 내용에 관계없이 거주 목적을 위하여 사용되는 건축물은 주택으로 본다.

거주용으로 사용하는지 여부는 공부(등기본등본, 건축물관리대장 등)상의 용도에 관계없이 사실상의 용도에 따라 판단하되, 사실상의 용도구분이 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 따라 판단한다.

그러므로 위 사례의 경우 건축물관리대장에는 주택으로 되어 있다하더라도 사실상 점포

또는 사무실 등으로 사용했다면 당해 건물은 주택으로 보지 않는다. 따라서 아파트를 양도한 것은 1세대1주택의 양도에 해당되어 양도소득세를 내지 않아도 된다.

나. 사실의 입증

세무서에서는 모든 과세자료에 대하여 일일이 사실상의 용도를 확인하여 과세할 수 없으므로 일단 공부상의 용도에 의해 과세대상 여부를 판단한다.

그러므로 사실상의 용도가 공부상의 용도와 다른 경우에는 납세자가 사실상의 용도를 입증해야 하는데, 다음과 같은 증빙서류에 의하여 그 사실이 객관적으로 입증되어야 인정받을 수 있다.

<증빙서류의 예시>

- ① 임대차계약서 사본
- ② 임차인의 주민등록등본
- ③ 임차인의 사업자등록증 및 부가가치세신고서 사본
- ④ 임차인 및 인근주민의 인우보증서
- ⑤ 임대인의 부가가치세신고서 및 부동산임대공급가액명세서
- ⑥ 기타 점포로 임대했음을 증명할 수 있는 서류

다. 대책

양도소득세는 통상 양도일로부터 4~5개월 이상 지나야 고지서가 발부되는데, 미리 서류를 준비해 두지 않았다면 증빙서류를 갖추기가 쉽지 않으며 임차인이 바뀌었다던가 협조를 해 주지 않으면 더욱 어려움을 겪게 된다.

또한 증빙서류는 공부상의 내용을 부인하고 새로운 사실을 입증해야 하는 것이어야 하기 때문에 누구나 인정할 수 있는 객관적인 증빙을 제시하지 않으면 사실을 인정받기가 매우 어렵다.

그러므로 위와 같은 경우 아파트를 팔 계획이라면 미리 상가건물의 용도를 변경하고 공부를 정리해 놓는 것이 좋다. 그래야 나중에 사실을 입증하기 위해 증빙서류를 갖추는 수고를 덜게 된다.

여기에서 “공부”란 관공서에서 작성·비치하고 있는 장부로서, 등기부등본·토지대장·건축물관리대장·주민등록표등본 등을 말한다.

6. 2주택자가 다른 1주택을 멸실한 후 나머지 1주택을 양도하는 경우

아파트에 거주하고 있는 이보람 씨는 전원생활을 영위하기 위해 출퇴근이 가능한 도시 근교에 있는 조그만 밭이 딸린 농가 주택을 새로 구입하였다.

농가주택은 그대로 사용하기에는 낡고 불편한 점이 많아 새로 신축하여야 할 상황이다.

이보람 씨는 현재 살고 있는 아파트를 처분하여 그 돈으로 농가주택을 신축하여 이사하려고 한다.

이런 경우에는 언제 아파트를 팔아야 하는지를 살펴보기로 하자.

대도시에서 아파트 생활을 하는 많은 사람들은 나중에 여유가 생기거나 직장이나 사업에서 은퇴를 하게 되면 한적한 곳에서 전원생활을 하고 싶다는 소박한 꿈을 갖고 있으며, 이를 실현하기 위해 미리 농가주택 등을 구입해 놓는 사람들도 많이 있다.

이와 같이 꿈을 실현하기 위해 미리 준비하는 것은 바람직한 일이지만, 양도소득세 측면에서는 문제가 발생한다. 아파트를 하나 소유하고 있으면서 농가주택을 구입하게 되면 1세대 2주택이 되므로, 대도시 내에서 다른 곳으로 이사를 하거나 농가주택으로 이사하기 위해 살고 있는 아파트를 팔게 되면 양도소득세가 과세되기 때문이다.

이런 경우에는 세법 규정을 잘 이용하면 양도소득세를 안 낼 수도 있다.

세법을 적용할 때 국내에 두 개의 주택을 소유하고 있는 자가 그 중 한 주택을 헐어버리고 나대지 상태로 보유하고 있는 동안에는 하나의 주택만을 소유한 것으로 보며, 주택을 신축하는 때에는 신축주택의 취득시기(사용검사필증 교부일)가 도래하기 전까지만 1세대 1주택으로 보고 그 다음부터는 1세대 2주택으로 본다.

따라서 이보람 씨의 경우 1세대 1주택자이고 양도일 현재 비과세 요건을 갖추었다면 농가주택을 헐어버리고 새로운 주택을 신축하여 사용검사필증을 교부받기 전에 양도해야 아파트 양도분에 대해서 양도소득세를 비과세 받을 수 있다.

농가주택을 헐어버린 경우에는 멸실신고를 하고 건축물관리대장 등 공부를 정리해 두는 것이 좋다. 그래야 나중에 멸실사실을 입증해야 하는 번거로움이 없기 때문이다.

7. 음식점으로 사용하다가 폐업하면서 양도하는 경우

도시 근교에 10년 이상 거주한 단독주택 하나를 소유하고 있는 김성실 씨는 음식점을 해보기 위해 주택을 음식점으로 용도변경하여 사업을 시작하였다.

그러나 당초 기대했던 만큼 사업은 되지 않고 부채만 자꾸 늘어나 1년 만에 사업을 폐지하고 집도 팔려고 내 놓았다.

그런데 집을 팔게 되면 5천만원 가량의 양도소득세를 내야 한다고 한다.
이런 경우 어떻게 해야 구제받을 수 있는지 살펴보자.

가. 1세대1주택 비과세

1세대가 양도일 현재 국내에 하나의 주택을 보유하고 있는 경우로서 당해주택(미등기주택 및 고가주택은 제외)의 보유기간이 3년 이상(서울·과천·분당·일산·평촌·산본·중동 지역에 소재하는 주택의 경우는 3년 이상 보유하고 보유기간중 2년 이상 거주하는 경우에 한한다. 이하 같다)인 것과 그에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적의 5배(도시 지역 밖은 10배)이내의 토지를 양도하는 것에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있다.

이때 양도하는 건물이 주택인지 3년 이상 보유였는지 등의 판정은 양도일 현재를 기준으로 하며, “3년 이상 보유”라 함은 보유기간중에 주택으로 사용한 기간이 통산하여 3년 이상인 경우를 말한다.

나. 대책

위 사례의 경우 김성실 씨는 주택을 음식점으로 용도변경 하였으므로 그 상태대로 양도한다면 양도소득세를 내야 한다. 그러므로 김성실 씨가 비과세 적용을 받기 위해서는 양도당시 위 건물을 주택으로 사용하여야 한다.

3년 이상 보유 요건은 음식점으로 용도변경하기 전에 주택으로 3년 이상 보유 및 거주하였으므로 용도변경 후 바로 양도해도 비과세 적용을 받을 수 있다. 만약 용도변경 전 보유기간이 3년 미만이라면 주택으로서의 보유기간이 통산하여 3년 이상이 된 후에 양도해야 비과세 적용을 받을 수 있다.

문제는 양도당시 주택으로 사용한 사실을 인정받는 것인데, 가장 확실한 방법은 건물을 양도하기 전에 음식점 폐업신고를 하고 용도를 다시 주택으로 변경하여 실제로 주택으로 사용하면서 건축물대장 등 공부를 정리해 놓는 것이다. 물론 이렇게 하기 위해서는 용도변경을 하기 위한 의무사항 이행, 매수자의 음식점 개업 여부 등 여러 가지 제약이 따를 수 있다.

공부정리가 어렵다면 양도당시 사실상 주택으로 사용하였음을 입증할 수 있는 증빙서류를 철저히 갖추어 놓아야 한다.

갖추어야 할 증빙서류는 각각의 경우마다 다르나, 이 건의 경우는 대체로 다음과 같은 서류를 갖추어 놓아야 할 것이다.

- ① 매매물건의 용도가 “주택”인 매매계약서
- ② 전기요금납부영수증(가정용)

- ③ 날짜가 찍힌 주택사진(내부 및 외부)
- ④ 다른 사람에게 임대한 경우에는 주택임이 명시된 임대차계약서 사본 및 임차인의 주민등록표 등(초)본
- ⑤ 기타 당해 건물이 주택임을 증명할 수 있는 서류 등.

8. 상가 겸용주택 신축시 주택부분의 면적을 조금 크게 하면 유리

직장생활을 하다 정년 퇴직한 박문수 씨는 안정된 노후생활을 위하여 거주하고 있는 주택을 헐고 4층짜리 주상복합건물을 신축하여 1개층은 본인이 사용하고 나머지는 임대를 하려고 한다.

박문수 씨는 나중에 이 건물을 양도하더라도 양도소득세가 과세되지 않도록 요건에 맞게 건축하려고 하는데 이렇게 하려면 어떻게 신축해야 하는지 살펴보자.

가. 세법 규정

1세대1주택의 규정을 적용함에 있어서 한 동의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 되어 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 작거나 같을 때에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 아니한다. 즉,

- 주택면적 > 주택 외 면적 : 전부 주택으로 봄
- 주택면적 ≤ 주택 외 면적 : 주택부분만 주택으로 봄

나. 대책

위에서 살펴본 바와 같이 겸용주택의 경우 주택의 면적이 주택외의 면적보다 큰 경우에는 전체를 주택으로 보므로, 1세대1주택자의 경우 겸용주택을 신축하고자 할 때 주택부분을 조금 크게 건물을 신축하면 양도소득세 비과세 적용을 받을 수 있다.

박문수 씨의 경우 지하 1층 지상4층의 건물로서 1·2층은 근린생활시설, 3·4층은 주택을 신축하고자 할 때, 지하층에 주거용 방을 들이던가 지하층에 방을 들일 수 없다면 옥상 등 다른 부분에 주거용으로 사용하는 건물(옥탑방 등)을 건축하여 주택부분이 조금이라도 더 크게 하면 된다.

그러나 이 방안은 세금측면에서만 검토한 것이므로 건축규제 여부, 임대수입 등 제반사항을 고려하여 결정하여야 할 것이다.

<참고 예규>

- ① 주택과 주택 외의 건물구분은 임대 여부에 관계없이 사실상 사용하는 용도로 하는 것이며, 사실상의 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 의한다.
- ② 1세대1주택 해당여부를 판정함에 있어 임대하고 있는 점포 등 영업용 건물에 속한 주거용 방은 주택으로 보지 않는다.
- ③ 주택에 해당되는지 여부는 공부상의 용도에 관계없이 그 실제구조 및 사용형태에 의해 판정한다.
- ④ 겸용주택의 지하실은 실지 사용하는 용도에 따라 판단하는 것이며, 사용용도가 명확하지 아니한 경우에는 주택의 면적과 주택 이외의 면적의 비율로 안분하여 계산한다.
- ⑤ 2층 겸용주택으로서 2층 주택을 올라가기 위한 2층 전용 계단이 1층에 설치된 경우 그 계단부분은 주택으로 본다.
- ⑥ 겸용주택에 부설된 계단 등 시설물은 사실상의 사용용도에 따라 구분하되 용도가 불분명한 경우에는 주택면적과 주택외 면적의 비율로 안분계산한다.

9. 주택과 주택외의 면적이 같은 겸용주택의 경우

김시민 씨는 8년 전에 신축한 상가 겸용주택(지하 대피소, 1~2층 근린생활시설, 3~4층 주택으로 각 층 면적은 15평임)을 양도하였으나 1세대1주택의 양도로 보아 양도소득세를 신고 납부하지 아니하였다.

그런데 얼마 전 세무서에서 1,500만원의 양도소득세 고지서가 나와 내용을 알아보니, 주택과 주택외의 면적이 동일하다 하여 주택외의 면적에 대하여 양도소득세를 과세한 것이었다.

김시민 씨의 경우 어떻게 하면 전체를 주택으로 인정받아 양도소득세를 비과세 받을 수 있을지 살펴보자.

겸용주택의 경우 주택면적이 주택 이외의 면적보다 크면 전체를 주택으로 보지만, 주택면적이 주택 이외의 면적보다 작거나 같으면 주택부분만 주택으로 본다.

따라서 겸용주택 하나만을 보유하고 있는 세대의 경우 주택 부분이 크냐 작으냐에 따라 세금을 하나도 안 내거나 거액의 세금을 내게 되는 경우가 생길 수 있다.

주택면적과 주택 외의 면적이 같거나 비슷한 경우에는 다음의 경우를 참조하여 주택면적이 크다는 사실을 적극적으로 입증하면 세액이 줄어들 수 있다.

가. 점포에 딸린 방이 있는 경우

국제청에서 실무적으로는 점포로 임대하고 있는 영업용 건물 내에 세입자가 주거용으로

사용하고 있는 부분이 있다 하더라도 그 부분은 주택으로 인정하지 않고 있으나, 국세심판원 결정례에서는 임차인이 가족과 함께 점포내의 방에서 거주한 사실이 확인되는 경우에는 주택으로 인정해 주고 있다.

따라서 점포에 딸린 방이 있는 경우에는 다음과 같은 서류를 준비하여 주택임을 입증해야 한다.

- ① 임대차계약서 사본(당초 계약을 할 때 점포면적과 주택면적을 구분 기재하는 것이 좋음)
- ② 세입자의 주민등록표 등본
- ③ 인근 주민들의 거주사실확인
- ④ 기타 세입자가 거주한 사실을 입증할 수 있는 서류

10. 고가주택의 양도

가. 고가주택의 범위

“고가주택”이란 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것을 말한다.

겸용주택의 1세대 1주택 판정시 주택의 면적이 주택외의 면적보다 커서 전체를 주택으로 보는 경우에는 주택 외의 부분을 포함한 전체 실지거래가액을 가지고 고가주택 여부를 판정한다.

나. 고가주택에 대한 규제내용

1) 1세대1주택 비과세 적용

고가주택을 양도하면 1세대1주택으로서 비과세 요건을 갖추었더라도 비과세 규정을 적용하지 않는다. 다만, 양도가액이 6억원을 초과하지 않는 부분에 대해서만 비과세한다.

2) 실지거래가액으로 양도소득세 계산

부동산을 양도하면 원칙적으로 기준시가에 의하여 양도소득세를 계산하나, 고가주택을 양도하는 경우에는 실지거래가액에 의하여 양도소득세를 계산한다.

보통 실지거래가액으로 세금을 계산하면 기준시가로 계산하는 것보다 세금이 많이 나오므로 불리하다.

다. 과세되는 고가주택의 양도소득 계산

1세대1주택 비과세 요건을 갖춘 고가주택을 양도하더라도 양도소득세가 과세되는데, 이때에는 양도소득 전체에 대하여 과세하는 것이 아니라 6억원을 초과하는 부분에 대해서만 양도소득세를 과세한다.

고가주택의 양도소득은 다음과 같이 계산한다.

- 양도소득 = {양도차익(양도가액-필요경비)-장기보유특별공제}
- 과세되는 고가주택의 양도차익
= 총 양도차익×{(양도가액-6억원)÷양도가액}
- 과세되는 고가주택에 적용할 장기보유특별공제
= 총 장기보유특별공제액×{(양도가액-6억원)÷양도가액}

<참고예규>

- ① 1세대 1주택인 고가주택을 가진 자가 다른 주택을 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날로부터 1년 이내에 고가주택을 양도하는 때에는 일시적 2주택 비과세 특례규정을 적용하여 6억원을 초과하는 부분의 양도소득에 대하여만 양도소득세를 과세한다. ☺

