

주택경기활성화를 위한 조세지원제도 해설

- 양도소득세 감면제도를 중심으로 -

전 재 원

재정경제부 조세정책과 행정사무관

I. 머리말

최근 우리나라는 수도권을 제외한 대부분의 지역에서 주택보급율의 상승으로 1가구1주택 보유시대를 맞이하게 되었고, IMF의 금융지원을 받게된 1998년 이후에는 경기침체의 장기화로 주택등 부동산시장 전반에 상당한 악영향을 주어 결국 부동산가격의 불안 요인으로 작용하였다. 이로 인해 주택건설업체들의 부도등으로 경영에 어려움이 뒤따르자 정부에서는 주택경기활성화를 위한 각종 조세지원제도를 도입하기에 이르렀다. 이번호에서는 현행 주택관련 조세지원제도중 양도소득세 감면내용을 중심으로 각 제도의 입법취지와 지원내용을 이해하기 쉽게 설명하고자 한다.

II. 주요지원제도

1. 장기임대주택에 대한 감면

가. 개 요

내국인이 5호 이상의 임대주택을 2000년 12월 31일 이전에 임대를 개시하여 5년이상 임대한 후 양도하는 경우에는 양도소득세 및 특별부가세의 50%(5년이상 임대한 일반임대주택) 또는 100%(10년이상 임대한 일반임대주택 또는 5년이상 임대한 임대주택법에 의한 건설임대주택과 5년이상 임대한 임대주택법에 의한 매입임대주택. 다만, 매입임대주택의 경우

에는 1995년 1월 1일 이후 취득 및 임대를 개시한 임대주택으로서 취득당시 입주된 사실이 없는 주택에 한하여 적용된다)를 감면한다. 이 경우에도 감면세액의 20%를 농어촌특별세로 과세한다. 또한 거주자의 다른 주택에 대한 1세대1주택 비과세요건을 판정하는 경우에는 장기임대주택은 당해 거주자의 소유주택으로 보지 아니한다.

나. 장기임대주택의 요건 및 감면율

장기임대주택이란 ① 국민주택(주택연면적의 2배 이내의 부수토지 포함)규모 이하이어야 하고 ② 1986년 1월 1일부터 2000년 12월 31일 기간중 신축된 주택이거나 1985년 12월 31일 이전에 신축된 공동주택으로서 1986년 1월 1일 이전에 입주된 사실이 없어야 하며 ③ 2000년 12월 31일 이전에 임대를 개시하여 5년 이상 임대한 주택을 말한다.

다. 임대기간의 계산

1) 임대기간의 기산일은 임대를 개시한 날로 하고, 합병법인이 피합병법인의 임대주택을 취득하여 임대하는 경우에는 피합병법인의 주택임대기간을 합병법인의 주택임대기간에 합산하며, 피상속인의 임대주택을 상속으로 상속인이 취득하는 경우에는 피상속인의 임대기간을 상속인의 임대기간에 합산한다.

2) 5호미만의 주택을 임대한 기간은 주택임대기간에 포함하지 아니하고 임차인이 변경되어 기존 임차인의 퇴거일로부터 다음 임차인의 입주일까지의 공백기간이 3월 이내인 경우에는 그 기간도 주택임대기간에 포함한다.

라. 주택임대사항의 신고 및 감면신청

임대사업을 개시한 거주자는 3월 이내에 주택임대신고서(별지 제61호 서식)를 임대주택의 소재지(내국법인의 경우에는 당해 법인의 본점 또는 주사무소의 소재지) 관할 세무서장에게 제출하여야 하고, 감면신청을 하고자 하는 자는 임대주택을 양도한 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고와 함께 다음 서류를 첨부하여 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

- ① 세액감면신청서
- ② 임대주택법 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록증
- ③ 임대차계약서 사본
- ④ 임차인의 주민등록등본 또는 주민등록증 사본
- ⑤ 임대주택에 대한 등기부등본 또는 토지 및 건축물대장등본

임대사업자의 등록절차는 다음의 두가지가 있다. 그중 임대주택법에 의한 임대사업자의 등록은 같은법 제6조, 같은법시행령 제7조 및 제16조, 같은법시행규칙 제2조의 규정에 의하여 주소지(사무소 소재지) 관할 시·도지사에게 신청하는 것이고, 다른 하나는 소득세법에 의한 사업자등록인데 이는 임대주택의 소재지를 사업장으로 하는 것이 원칙이나, 임대주택법 제6조의 규정에 의하여 임대사업자로 등록한 사업자는 그 등록한 주소지(사무소 소재지)를 사업장으로 하여 관할세무서장에게 소득세법 제168조에 의하여 사업자등록신청을 할 수도 있다.

2. 신축임대주택에 대한 감면

가. 개 요

내국인이 1호이상의 신축임대주택을 포함하여 2호 이상의 임대주택을 5년이상 임대한 후 양도하는 경우에는 당해 신축임대주택에 대하여는 양도소득세 및 특별부가세를 면제한다. 이 때에도 감면세액의 20%를 농어촌특별세로 과세한다. 또한 신축임대주택은 거주자의 다른 주택에 대한 1세대1주택 비과세요건을 판정하는 경우에는 당해 거주자의 소유주택으로 보지 아니하므로 양도소득세의 면제대상이 되나, 기존주택에 대하여는 신축임대주택의 2호 이상여부 판정시에만 활용되고, 거주자의 주택수에 포함됨은 물론 당해 기존주택 자체가 양도소득세 면제대상은 아니므로 유의하여야 한다.

나. 신축임대주택의 요건

신축임대주택이란 5년이상 임대후 양도하는 주택으로서 국민주택(주택연면적의 2배 이내의 부수토지 포함)이어야 하고, 다음의 건설임대주택 또는 매입임대주택이어야 한다.

① 1999년 8월 20일부터 2001년 12월 31일 기간중 신축된 건설임대주택 또는 1999년 8월 19일 이전에 신축된 공동주택으로서 1999년 8월 20일 현재 입주된 사실이 없는 건설임대주택

② 다음중 하나에 해당하는 임대주택법에 의한 매입임대주택을 1999년 8월 20일 이후 취득(1999년 8월 20일부터 2001년 12월 31일 기간 중에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급하여 취득하는 주택으로서 취득당시 입주된 사실이 없는 주택에 한함) 및 임대를 개시한 임대주택

i) 1999년 8월 20일 이후에 신축된 주택

- ii) 1999년 8월 19일 이전에 신축된 공동주택으로서 1999년 8월 20일 현재 입주된 사실이 없는 주택

3. 미분양주택에 대한 과세특례

가. 개 요

거주자가 미분양국민주택을 1995년 11월 1일부터 1997년 12월 31일까지의 기간중에 취득(1997년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하여 5년 이상 보유·임대한 후에 양도하거나(1996년 1월 1일 이후 최초로 양도한 분부터 적용함) 미분양 국민주택을 1998년 3월 1일부터 1998년 12월 31일까지의 기간중에 취득(1998년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하여 5년 이상 보유·임대한 후에 양도하는 경우에는 양도소득세의 세율을 20%로 적용하는 방법과 총수입금액에 필요경비를 공제하는 방법으로 소득금액을 계산하여 종합소득세로 납부하는 방법 중에 하나를 선택하여 적용받을 수 있다.

이 경우 미분양주택 이외의 다른 주택을 양도하는 경우 1세대1주택 판정시 미분양주택은 당해 거주자의 주택으로 보지 않는다.

나. 미분양주택의 요건

미분양주택은 다음의 요건을 모두 충족한 주택을 말한다.

- 1) 서울특별시 외의 지역에 소재한 국민주택일 것
- 2) 주택건설촉진법에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설하는 주택으로서 당해 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장이 1995년 10월 31일 현재(단, 조세특례제한법 제 98조 제3항의 경우에는 1998년 2월 28일 현재) 미분양주택임을 확인한 주택(단, 임대주택법 제2조에 규정하는 건설임대주택과 매입임대주택은 제외)
- 3) 주택건설업자로부터 최초로 분양받은 주택으로서 당해 주택이 완공된 후 다른 자가 입주한 사실이 없는 주택

다. 과세특례의 적용신청

미분양주택에 대한 과세특례적용의 신청을 하고자 하는 자는 당해 미분양주택을 양도한 날이 속하는 과세연도의 과세표준확정신고(양도소득세로 납부하는 경우에는 예정신고를 포

함한다)시에 다음 서류를 첨부하여 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

- ① 미분양주택 과세특례적용신고서
- ② 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택확인서 사본
- ③ 미분양주택 취득시 매매계약서 사본(1998년 1월 1일 이후 취득등기하는 분에 한함)

4. 신축주택 취득자에 대한 감면

가. 개 요

거주자(주택건설사업자 제외)가 다음의 요건을 충족한 신축주택을 취득하여 5년 이내 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 100% 감면한다. 다만, 5년이 경과한 후에 양도하는 경우에도 취득후 최초 5년간 발생하는 양도소득금액은 양도소득세 과세대상소득금액에서 차감한다. 이 경우에도 감면세액의 20%를 농어촌특별세로 과세한다. 또한 신축주택은 거주자의 다른주택에 대한 1세대1주택 비과세요건을 판정하는 경우에 당해 거주자의 소유주택으로 보지 아니한다.

나. 신축주택의 지원대상

1) 취득기간 및 지원대상 요약

시 행	취득허용 기간	주택규모	적용지역
1차 신설	1998. 5.22~1999. 6.30	고급주택 제외	전지역
2차 개정	1999. 7. 1~1999.12.31	국민주택 한정	전지역
3차 개정	2000.11. 1~2001.12.31	국민주택 한정	수도권외 한정
4차개정(안)* 추진중	2001. 5.23~2003. 6.30	고급주택 제외	전지역

주) 4차 개정(안)추진중 : 개정법률(안)에 대하여 국회심의중에 있음

신축주택이란 아래 1), 2)의 요건을 모두 충족하는 주택을 말한다.

- 1) 소득세법 제89조 제3호에서 규정하는 고급주택이 아닐 것
- 2) 다음 요건중 하나에 해당하는 신축주택(건물 연면적의 2배이내의 부수토지를 포함)일 것
 - ① 자기가 건설한 주택{주택건설촉진법의 주택조합 또는 도시재개발법상의 재개발조합(이하 “조합주택등”이라 함)을 통하여 조합원이 취득하는 주택 포함}으로서 1998년 5월 22일부터 1999년 6월 30일 기간(국민주택의 경우에는 1998년 5월 22일부터 1999년 12월 31

일 기간과 2000년 11월 1일부터 2001년 12월 31일 기간(다만, 국민주택 초과 고급주택 규모 미만의 경우에는 2001년 5월 23일부터 2003년 6월 30일 기간을 지원하기로 하는 법률 개정안을 국회에서 심의중에 있음), 이하 “신축주택취득기간”이라 함}사이 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인을 포함)를 받은 주택

② 주택건설사업자로부터 취득하는 주택으로서 신축주택취득기간내에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부하는 자가 취득하는 주택. 다만, 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 있는 주택은 제외

③ 주택조합 등이 그 조합원에게 공급하고 남은 주택(잔여주택)으로서 신축주택취득기간내에 주택조합 등과 직접 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택

④ 주택조합 등이 조합원외의 자와 신축주택취득기간내에 잔여주택에 대한 매매계약을 직접 체결하여 계약금을 납부받은 사실이 있는 경우로서 그 주택조합 등으로부터 조합원이 취득하는 주택으로 신축주택취득기간 경과 후에 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택

다. 신축주택중 감면이 배제되는 요건

- 1) 고급주택에 해당하는 경우
- 2) 개인으로부터 분양권을 구입하여 취득하는 주택인 경우
- 3) 건설사업자 또는 주택조합등으로부터 취득한 주택으로서 다음의 요건에 해당하는 경우

① 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 있는 주택

② 1998년 5월 21일 이전(3차 개정 및 4차 개정 추진중인 규정의 적용에 있어서는 각각 2000년 10월 31일 이전과 2001년 5월 22일 이전)에 주택건설업자(주택조합등 포함)와 주택분양계약을 체결한 분양계약자가 당해 계약을 해제하고 분양계약자 또는 그 배우자(분양계약자 또는 그 배우자의 직계존비속 및 형제자매 포함)가 당초 분양계약을 체결하였던 주택을 다시 분양받아 취득한 주택

③ 1998년 5월 21일 이전(3차 개정 및 4차 개정 추진중인 규정의 적용에 있어서는 각각 2000년 10월 31일 이전과 2001년 5월 22일 이전)에 주택건설업자(주택조합등 포함)와 주택분양계약을 체결한 분양계약자가 당해 계약을 해제하고 분양계약자 또는 그 배우자(분양계약자 또는 그 배우자의 직계존비속 및 형제자매 포함)가 당해 주택건설자로부터 당초 분양계약을 체결하였던 주택에 대체하여 다른 주택을 분양받아 취득한 주택. 다만, 소득세법 시행규칙 제71조 제3항의 규정에 의한 사유(취학등 부득이한 사유)로 당해 주택건설업자로부터 다른 주택을 분양받아 취득하는 경우는 감면대상 신축주택에 포함됨

라. 감면의 신청

양도소득세의 감면신청을 하고자 하는 자는 당해 부동산의 양도일이 속하는 과세연도의 과세표준확정신고와 함께 다음 서류를 첨부하여 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

- ① 세액감면신청서
- ② 자기가 건설한 주택(주택조합등을 통하여 조합원이 취득한 주택 포함)
 - i) 사용승인일 또는 사용검사일(임시사용승인일을 포함한다)을 입증할 수 있는 증빙서류
 - ii) 건축물관리대장
- ③ 주택조합등이 조합외의 자와 신축주택취득기간내에 잔여주택에 대한 매매계약을 직접 체결하여 계약금을 납부받은 사실을 입증할 수 있는 증빙서류
- ④ 취득시의 주택매매계약서
- ⑤ 계약금을 납부한 사실을 입증할 수 있는 증빙서류

마. 5년간 발생한 양도소득금액의 계산 및 사례

다음과 같은 신축주택을 취득한 사례가 있다고 가정할 경우 5년간 발생한 양도소득금액을 산출하여 본다.

1) 사 례

- ① 양도일 : 2005. 8. 1 ② 취득일 : 1998. 8. 1
- ③ 기준시가 : 양도당시 12억원, 취득당시 4억원, 2003. 8. 1(취득후 5년이 되는 날) 9억원
- ④ 1998. 8. 1부터 2005. 8. 1까지 양도소득금액 5억원

2) 취득후 최초 5년간 발생한 양도소득금액 산출내역

- ① 총 보유기간은 7년
- ② 5년간 발생한 양도소득금액(취득일부터 5년이 되는 날까지)
 $5\text{억원} \times (9\text{억원} - 4\text{억원}) / (12\text{억원} - 4\text{억원}) = 3.125\text{억원}$

<산식>

전체 양도소득금액 \times (5년이 되는 날 기준시가 - 취득당시 기준시가) \div (양도당시 기준시가 - 취득당시 기준시가)

5. 주택대체 취득에 대한 특례세율

가. 개 요

기존주택을 양도하고 신축주택을 대체취득하는 경우 기존주택 양도에 대한 세부담을 완화하여 신축주택의 대체취득이 원활히 이루어질 수 있도록 하기 위해 2000년 9월 1일부터 2001년 12월 31일 기간중 1년이상 보유한 주택을 양도하고, 신축분양주택(미분양주택 포함)을 취득하는 경우에는 기존주택양도에 대해 양도소득세율을 10%의 특례세율로 적용토록 하였다.

대상주택은 1세대당 1주택 양도에 한정(1세대가 특례적용기간 내에 2 이상의 기존주택을 양도하는 경우에는 먼저 양도하는 1주택과 기존주택을 양도한 거주자가 1세대원의 범위내의 동일세대원이 신축주택을 취득하는 경우에 대하여도 특례세율을 적용)하고, 신규취득주택은 주택건설업자가 분양하는 입주사실이 없는 주택(미분양주택 포함)으로서 선양도·후취득뿐 아니라 선취득·후양도하는 경우에도 적용된다. 또한 기존주택양도시에는 특례적용기간 내 잔금수령(잔금수령전 등기이전시 등기접수일)이 완료되어야 하고, 신축주택취득은 특례적용기간내 계약금의 지급이 이행되어야만 특례세율을 적용받을 수 있다. 다만, 기존주택과 신축주택이 고급주택이나 미등기주택에 해당되는 경우에는 특례세율이 적용되지 않는다.

나. 기존주택과 신축주택의 요건

1) 2000년 9월 1일부터 2001년 12월 31일 사이에 1년 이상 소유한 기존 주택(기존주택과 그 부수토지로서 건물정착면적의 5배(도시계획 구역밖은 10배)이내 토지에 한함)을 양도할 것

2) 특례적용기간중 계약을 체결한 후 계약금을 납부하고 취득하는 주택으로써 주택건설업자로부터 최초로 취득하는 입주사실이 없는 주택(미분양주택 포함)일 것

다. 특례세율적용이 배제되는 요건

- 1) 기존주택 또는 신축주택이 고급주택에 해당되는 경우
- 2) 기존주택 또는 신축주택을 미등기로 양도하는 경우
- 3) 완공된 후 입주사실이 있는 신축주택을 취득하는 경우

4) 분양권 또는 입주권을 구입하여 취득한 신축주택

2000년 8월 31일 이전에 주택건설업자와 주택분양계약을 체결한 분양계약업자가 당해 계약을 해제하고 분양계약자 또는 그 배우자(분양계약자 또는 그 배우자의 직계존비속 및 형제자매 포함)가 당초 분양계약을 체결하였던 주택을 다시 분양받아 취득한 주택.

2000년 8월 31일 이전에 주택건설업자(주택조합등 포함)와 주택분양계약을 체결한 분양계약자가 당해 계약을 해제하고 분양계약자 또는 그 배우자(분양계약자 또는 그 배우자의 직계존비속 및 형제자매 포함)가 당해 주택건설자로부터 당초 분양계약을 체결하였던 주택에 대체하여 다른 주택을 분양받아 취득한 주택. 다만, 소득세법시행규칙 제71조 제3항의 규정에 의한 사유(취학등 부득이한 사유)로 당해 주택건설업자로부터 다른 주택을 분양받아 취득하는 경우는 감면대상 신축주택에 포함됨}

라. 특례세율 적용신청

양도소득세 특례세율을 적용받고자 하는 자는 예정신고 또는 확정신고시 다음 서류를 첨부하여 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

- ① 양도소득세특례세율적용신청서
- ② 기존주택의 양도와 관련된 매매계약서, 등기부등본, 잔금청산일을 확인할 수 있는 서류
- ③ 신축주택의 취득과 관련된 분양계약서, 계약금납부일을 확인할 수 있는 서류, 등기부등본 또는 건축물대장

다만, 기존주택을 선양도후 신축주택을 후취득하여 예정신고 또는 확정신고시까지 신축주택의 취득에 관한 서류를 제출할 수 없는 경우에는 신축주택을 취득한 후 2월 이내에

- ① 신축주택취득신고서, ② 분양계약서, ③ 계약금납부일을 확인할 수 있는 서류, ④ 등기부등본 또는 건축물대장을 갖추어 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

Ⅲ. 맺음말

이상에서 설명드린 바와 같이 정부에서는 신축주택등 수요를 진작시키기 위해 다각적인 주택경기활성화 대책을 마련하고 있음을 알 수 있다. 이와는 별도로 지방세의 경우에도 신축주택을 취득하는 경우에는 취득세, 등록세등의 감면제도를 확대하는등 많은 노력을 하고 있다. 