



2006년 시행 부동산종합대책관련 국세제도 해설

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

2005년 8월 31일 부동산종합대책 관련 세제개편은 부동산을 통한 초과이익을 환수함으로써 투기수요를 억제하고 부동산시장을 안정시키려는데 중점을 두고 있다. 이와 함께 제도개선 과정에서 서민층과 부동산 실수요자들에게는 부담이 되지 않도록 한다는 것을 중요한 과제로 삼았다.

2005년 12월말 입법이 완료된 종합부동산세법, 소득세법, 법인세법, 조세특례제한법과 관련법 시행령 및 시행규칙 등의 개정으로 달라진 내용에 대해 설명 드리고자 한다.

II. 금년부터 달라지는 부동산관련 주요조세제도 개요

1. 1세대2주택 및 부채지주 농지 등에 대한 양도시 실거래가 과세

2006년부터는 양도세 실거래가 과세대상이 확대되었다. 그 동안 양도세는 원칙적으로 기준시가로 과세하면서 1년 미만의 단기거래, 실거래가가 6억 원 이상인 고가주택, 투기지역 내의 부동산과 1세대 3주택 이상 보유자의 주택 등에 대해 실거래가로 과세해 왔다.

그러나 올해부터는 자산증식 목적이 강한 1세대 2주택 보유자의 주택과 부채지주 농

지·임야 등 사업에 사용하지 않는 토지에 대해서도 양도세를 실거래가로 과세한다.

2007년부터는 모든 부동산에 대해 양도세를 실거래가로 과세한다. 이는 올해부터 부동산 실거래가 신고제도 시행과 함께 부동산거래관리시스템 등 과세인프라가 구축됨에 따라 가능하게 된 것이다.

2. 주택과 재건축·재개발 입주권을 함께 보유한 세대가 주택 양도시 과세

주택과 재건축·재개발 입주권을 함께 보유한 세대에 대한 양도세 과세가 강화된다. 그동안 주택을 2채 또는 3채 보유한 사람이 재건축·재개발사업으로 주택이 한 채 없어진 후 다른 주택을 팔아 1세대 1주택 비과세 혜택을 받거나 1세대 3주택 양도세 중과세를 회피하는 과세의 불형평이 발생해 왔다.

그러나 올해부터는 1세대 1주택자가 재건축 입주권을 함께 보유하고 있는 상태에서 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세가 적용되지 않으며, 주택과 입주권을 3개 이상 보유한 세대가 주택을 양도하는 경우에는 1세대 3주택 보유자와 같이 60% 세율로 중과세된다. 이러한 개정내용은 소급과세 논란이 발생하지 않도록 올해부터 취득하는 재건축·재개발 입주권에 대해서만 적용된다.

다만, 1세대 1주택자가 재건축·재개발사업 시행기간 중에 거주하기 위해 취득한 주택이나 주택 완공시점에 거주하기 위한 목적으로 입주권을 구입한 경우 등 실수요를 목적으로 하는 경우에는 양도세 비과세를 적용받도록 예외규정을 두었다.

3. 1세대2주택 및 부재지주 농지 등에 대한 양도시 고율 과세

자산증식 목적이 강한 1세대 2주택 보유자의 주택 및 부재지주 농지·임야 등 사업에 사용하지 않는 토지를 양도하는 경우에는 각각 50%와 60%의 양도세율이 적용되고 장기보유특별공제를 적용받을 수 없게 된다. 이 제도는 매물이 시장에 공급될 수 있도록 1년간의 유예기간을 두고 2007년부터 시행할 계획이다.

한편, 1세대 2주택 보유자에 대한 양도세 중과제도를 도입하면서도 거주목적으로 주택을 보유한 자를 보호하고 서민부담을 완화하기 위해 양도세 중과대상 주택의 범위를 가급적 최소화했다.

가. 이사·부모봉양 따른 일시적 1세대 2주택은 중과 제외

이사·결혼·부모를 모시기 위한 합가 또는 근무상 형편 등 불가피한 사유로 일시적으

로 1세대 2주택이 되는 경우, 그리고 수도권 이외의 지방에 소재한 기준시가 3억원 이하의 주택이나 수도권에 소재한 1억 원 이하의 주택은 양도세가 부과되지 않는다.

또한 비사업용 토지의 범위를 원칙적으로 ‘소유자가 농지·임야 소재지에 거주하지 않거나 스스로 경작·영리하지 않는 농지·임야와 재산세 종합합산과세대상 토지’로 규정하면서도 주말농장 등 농지법에 따라 소유할 수 있는 농지와 거주와 사업에 필수적인 토지에 대해서는 양도세를 부과하지 않도록 하는 등 많은 예외규정을 마련했다.

아울러 수도권 소재 공공기관 또는 법인이 수도권 외의 지역으로 이전함에 따라 그 종사자가 함께 기관 인접지역으로 이주해 일시적 2주택이 된 경우에는 종전주택을 1년 내 팔아야 양도세를 비과세하던 것을 2년까지 연장했다. 이는 국가균형발전을 위한 공공기관과 기업의 지방이전 촉진을 지원하기 위한 조치이다.

4. 고가주택 장기보유특별공제율 우대 폐지

장기간 보유한 자산의 양도소득세 부담을 완화하는 장기보유특별공제제도가 개선된다. 그 동안 형평성 측면에서 문제가 있었던 일정면적 미만의 고가주택에 대해 장기보유특별공제율을 우대하는 제도가 폐지된다. 그리고 장기보유특별공제제도의 취지에 맞게 15년 이상 보유한 1세대 1주택자의 주택에 대한 공제율이 양도차익의 30%에서 45%로 상향조정되어 주택을 장기간 보유한 1세대 1주택자의 세부담이 경감된다.

5. 농지대토 비과세제도를 감면제도로 전환

2006년부터는 자경농민이 경작의 필요에 의해 경작하던 농지를 팔고 다른 농지를 대체 취득해 경작하는 농지대토에 대한 과세제도가 달라진다. 농지대토에 대해 양도세를 전액 비과세하는 제도가 양도세를 100% 감면하는 제도로 전환되고 감면한도액이 5년간 1억 원으로 제한된다. 또 농지대토에 대한 양도세 감면요건이 ‘종전 농지면적 이상 또는 종전 농지가액의 2분의 1 이상을 취득할 것’에서 ‘종전 농지면적의 2분의 1 이상 또는 종전 농지가액의 3분의 1 이상을 취득할 것’으로 완화된다.

이러한 조치는 그동안 각종 개발사업으로 농지가 수용되는 경우 농지소유자가 양도세 비과세를 받기 위해 인근의 농지를 과다하게 매입함으로써 주변지역의 지가를 상승시키는 현상이 발생함에 따라 농지소유자의 불필요한 대토수요를 줄여 지가를 안정시키기 위한 것이다.

6. 상속받은 8년 자경농지 감면제도 등 요건 개선

8년 자경농지 감면제도 등 각종 양도세 감면제도의 감면요건이 합리적으로 조정된다. 그동안 피상속인이 농지를 8년 이상 자경한 경우에는 상속인이 농지를 자경하지 않더라도 양도세를 감면받을 수 있었다. 그러나 상속받은 날부터 3년 이내에 농지를 양도하는 경우에만 양도세를 감면받을 수 있게 된다.

7. 해외 이주후 2년내 집 팔아야 비과세 적용

해외 이주 시 1세대 1주택 비과세 기준을 조정했다. 해외 이주를 이유로 주택을 양도할 경우 1세대 1주택 양도세 비과세 요건을 충족하지 않아도 됐으나 앞으로는 해외 이사로 출국한 후 2년 내 주택을 팔아야 양도세 비과세를 적용받도록 했다. 이는 해외로 이사한 뒤 10년이 지난 뒤 국내 집을 팔아 양도차익이 크게 늘어났는데도 세금을 부과하지 않는 것은 불합리하다는 판단에 따른 것이다.

III. 종합부동산세 관련 개정내용

종전 종합부동산세는 세부담 수준이 낮아 국민들이 느끼는 현실과 차이가 있고, 여러 채의 주택이나 비사업용 토지를 보유하는 경우에도 부담으로 작용하지 아니하고 있어 부동산 보유에 상응하도록 보유세를 강화함으로써 과세 형평을 높이고 부동산 가격의 안정을 도모하고자 2006년도 납세의무가 성립하는 분부터는 주택 및 비사업용 토지에 대한 종합부동산세 과세방법을 「인별합산」에서 「세대별 합산」으로 전환하였다.

또한 종합부동산세 과세기준금액은 주택의 경우 종전 9억원에서 6억원으로, 비사업용 토지의 경우 종전 6억원에서 3억원으로 하향조정하였다.

그리고 주택 및 비사업용 토지의 종합부동산 과표적용률을 2009년까지 100%로 인상적용토록 하였고 주택 및 비사업용 토지의 종합부동산 세부담 상한을 전년대비 150%에서 300%로 상향 조정하였다.

1. 합산대상 세대원의 범위 및 납세의무자 규정

종합부동산세법 개정으로 주택 및 비사업용 토지에 대한 과세 방법이 「인별합산」에서

「세대별합산」으로 전환함에 따라 주된 주택소유자에게 납세의무를 부과하고, 타 세대원에 대하여는 연대납세의무를 부여하였다.

세대원간 분산을 통한 세 부담 회피 방지를 위해 세대원 및 납세의무자(주된 주택소유자)의 구체적인 범위 및 요건을 엄격하게 규정하여 2006년 종합부동산세 신고분부터 적용토록 하였다.

가. 합산대상 세대원의 범위

(1) 합산대상 세대원은 원칙적으로 본인 및 배우자와 동일한 주소에서 생계를 같이하는 가족(직계존비속, 형제자매)으로 구성하고 취학, 요양, 근무상 형편에 따른 일시퇴거자도 합산한다.

(2) 다만, 다음의 경우는 배우자가 없더라도 1세대로 인정한다.

(가) 30세 이상인 경우

(나) 소득세법 제4조에 의한 소득으로서 세대원이 당해 주택을 소유하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우로서 국민기초생활보장법에 의한 최저생계비 수준 이상의 소득이 있는 경우. 다만, 미성년자는 제외(직계존속의 사망, 결혼 기타 재정경제부령이 정하는 사유로서 부득이하게 1세대를 구성하는 경우에는 그러하지 아니함)

* 소득세법 제4조의 규정에 의한 소득(종합소득, 퇴직소득, 양도소득, 산림소득)

(다) 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

【문 1】 1세대의 정의

<답>

(1) 1세대란 본인 및 배우자와 동일한 주소에서 생계를 같이하는 가족(직계존비속, 형제자매)으로 구성하는 하나의 집단을 말한다. 또한 취학, 요양, 근무상 형편에 따른 일시퇴거자도 1세대로 보아 합산한다.

<사례 1> 혼인한 자녀의 경우 분가하여 별도의 세대가 가능하나 부모와 동일 주소에서 생계를 같이하는 경우에는 합산과세 한다.

* 대법원83누44(1983.4.26) : 생계를 같이 한다는 것은 반드시 주민등록상 세대를 같이 함을 요하지 않으나 일상생활에서 볼 때 유무상통하여 동일한 생활자금에서 생활하는 단위를 의미한다고 해석함이 상당함

<사례 2> 30세 이상의 유학중인 자녀가 아파트 1채를 소유하고 있으나, 부모와 생계를 같이하는 경우 1세대로 보아 합산과세 한다.

(2) 배우자가 없더라도 다음의 경우는 1세대로 인정한다.

(가) 30세 이상인 경우

(나) 세대원이 당해 주택을 소유하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우로서 국민기초생활보장법에 의한 최저생계비 수준 이상의 소득이 있는 경우

다만, 미성년자는 제외(가족의 사망, 결혼 기타 재정경제부령이 정하는 사유로서 부득이하게 1세대를 구성하는 경우에는 소득기준 충족시 허용)

* 최저생계비(보건복지부 2005. 9. 1 고시)

: 1인 가구 월 418천원, 2인 가구 월 700천원, 3인 가구 월 940천원, 4인 가구 월 1,170천원

(다) 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

【문 2】 부부가 별도세대를 구성하는 경우는 어떻게 되나

<답> 부부는 단독세대를 구성하는 경우에도 동일한 세대로 본다. 본인과 배우자는 주민등록상 별도세대를 구성한다 하더라도 1세대로 보아 합산하여 과세한다.

* 대법원97누19465,1998.5.29 : 배우자는 그 배우자라는 사실만으로 거주자와 1세대를 구성
이혼한 경우에는 합산하지 아니하나, 이혼 후 사실상 혼인관계를 유지하는 위장이혼인 경우에는 합산한다.

【문 3】 미성년자는 단독세대로 인정되지 않나

<답> 미성년자는 원칙적으로 단독세대를 인정하지 아니한다. 다만, 생계를 유지할 수 있는 소득이 있는 경우로서 가족의 사망, 결혼 등의 사유로 부득이하게 1세대를 구성하는 경우는 단독세대를 인정한다.

나. 종합부동산세 납세의무자

(1) 주된 주택소유자는 주택의 소유자 및 그 배우자와 그들과 생계를 같이하는 직계존비속 및 형제자매 중 소유한 주택의 가액이 가장 큰 자가 된다. 다만, 소유한 주택의 가액이 같은 경우에는 주된 주택소유자로 신고한 자로 한다.

(2) 비사업용 토지의 경우도 주택과 동일한 기준을 적용한다.

【문 4】 세대별 합산과세시 세대원 중 누가 납세의무자가 되는가

<답> 종합부동산세 납세의무자는 세대원 중 주된 주택소유자가 된다. 나머지 주택소유 세대원은 주된 주택소유자와 연대하여 종합부동산세 납세의무를 진다.

여기서 주된 주택소유자는 주택의 소유자 및 그 배우자와 그들과 생계를 같이하는 직계존비속 및 형제자매 중 소유한 주택의 가액이 가장 큰 자로 하며, 소유한 주택의 가액이 같은 경우에는 주된 주택소유자로 신고한 자가 된다.

【문 5】 연대납세의무란

<답> 연대납세의무는 하나의 납세의무를 2인 이상이 연대하여 납부할 의무를 지는 것으로 그 중 1인이 전액을 납부하면 모든 납세의무자의 납부의무가 소멸된다.

세대원은 그가 소유한 주택의 공시가격을 한도로 종합부동산세를 연대하여 납부할 의무가 있다.

전액을 납부한 납세자는 다른 연대납세의무자에 대하여 자신의 부담부분을 초과하여 납부한 금액에 대해서 구상권 행사가 가능하다.

다. 혼인 및 노부모 봉양에 대한 세대별 합산 유예

혼인으로 1세대가 되는 경우 및 60세 이상(여자의 경우 55세 이상)의 직계존속을 봉양하기 위해 합가하는 경우에는 1세대1주택 양도세 비과세 규정과 같이 2년간 세대별 합산을 유예하도록 하였고 2006년 종합부동산세 신고분부터 적용한다.

【문 6】 혼인·노부모 봉양을 위해 세대를 합가한 경우 어떻게 과세되나

<답> 합가한 경우 1세대이므로 원칙적으로 종합부동산세를 합산과세하나 합가한 날로부터 2년간은 합가전의 상태를 각각 1세대로 보아 종합부동산세 과세여부를 판단합니다.

다만, 2006년 6월 1일 이전에 이미 혼인 또는 노부모 봉양을 위해 합가한 경우에는 2006. 6. 1 현재 합가일로부터 2년 이상인 경우에는 2006년부터 합산과세하고, 2006년 6월 1일 현재 합가일로부터 1년 이상~2년 미만인 경우에는 2007년부터 합산과세하며 2006년 6월 1일 현재 합가일로부터 1년 미만인 경우에는 2008년부터 합산과세토록 하였다.

2. 어린이 놀이방 종합부동산세 합산 배제

세대별 주택 공시가격의 합이 6억원을 초과하는 경우 종합부동산세를 과세하도록 하였으나 임대주택, 종업원 기숙사·사원용 주택 및 미분양 주택과 대통령령이 정하는 주택은 제외한다.

현재, 어린이 놀이방(가정보육시설)에 직접 사용하는 주택에 대하여는 재산세·종합부동산세를 면제(지방세법 §272, 중부세법 §6)하고 있으나 앞으로 주거겸용 놀이방도 저출산시대에 대비하여 여성의 경제활동을 장려 및 지원하기 위하여 2006년 종합부동산세 신고분부터 종합부동산세 합산배제 대상에 추가하되, 요건을 충족하지 못할 경우 경감받은 세액을 추징한다.

※ 합산배제요건

i - 시장, 군수, 구청장의 인가를 받고

ii) 5년 이상 가정보육시설로 사용할 것

* 단, 이사(계속 보육사업을 하는 경우에 한함), 수용, 사망으로 인하여 상속되는 경우 등 기타 부득이한 경우는 사유로 의무운영기간을 채우지 못하는 경우는 허용

iii) 국세청에 사업자등록을 할 것

* 가정보육시설수 : 전국 11,178개소

평균건평 36평, 자가 55.3%, 임대 45.3%, 기타 1.2%

※ 어린이 놀이방은 1세대 다주택 양도세 중과대상에서도 제외함

【문 7】 어린이 놀이방이란

<답> ① 어린이 놀이방은 영유아 보육을 위해 개인이 가정 또는 그에 준하는 곳에 관할 시·군·구의 인가를 받아 설치·운영하는 가정보육시설을 말함

※ 어린이 놀이방 인가요건(영유아보육법 시행규칙 9조)

- 단독주택(다중주택, 다가구 주택 및 공관 제외)과 공동주택의 1층
- 2급 보육교사 자격증
- 영유아 5인이상~20인 이하이고, 영유아 1인당 2.64㎡ 이상의 보육실 설치
- 기타 조리실, 목욕실, 화장실, 급배수시설 등을 영유아 보육에 맞도록 설치요건을 준수

② 주거를 하지 않는 전용 놀이방의 경우 지방세법에 의해 재산세가 과세되지 않으므로

종합부동산세도 면제하고 있으며 앞으로 주거겸용 놀이방의 경우에도 일정요건을 충족하는 경우 종합부동산세 합산과세를 배제함

* <지방세법 §272> : 과세기준일 현재 영유아 보육시설 및 유치원에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·도시계획세·공동시설세 및 사업소세 면제

【문 8】 어린이 놀이방의 종합부동산세 합산배제 요건은

<답> 놀이방이 종부세 합산대상에서 제외되기 위해서는 다음 요건을 갖추어야 한다.

- ① 시장, 군수, 구청장의 인가를 받고
 - ② 그 주택의 소유자 또는 소유자와 동일한 세대에 속하는 세대원이 당해 보육시설의 장으로서
 - ③ 과세기준일 현재 국세청에 사업자등록(2006년의 경우 12월 15일까지 사업자등록)을 한 후
 - ④ 5년 이상 계속 가정보육시설로 운영할 것
- ※ 의무운영기간을 충족하지 못하는 경우 경감세액을 즉시 추징함

【문 9】 부득이하게 놀이방을 운영하지 못하는 경우는 어떻게 되나

<답> 놀이방 개업 후 의무운영기간인 5년 이내에 놀이방을 운영하지 않거나 당해 주택을 처분하는 경우 경감받은 세액을 추징한다. 다만, 수용, 사망으로 인한 상속, 이사(계속하여 어린이 놀이방을 운영하는 경우에 한한다) 등 부득이한 사유로 의무운영기간을 충족하지 못하게 되는 경우에는 추징하지 아니한다.

Ⅳ. 양도소득세 관련 개정내용

1. 1세대의 범위 조정

가. 1세대 다주택 보유자가 독립적인 생계유지가 불가능한 세대원을 독립된 세대로 분리함으로써 양도소득세를 회피하는 행위를 방지하기 위하여 세대의 범위를 합리적으로 조정하였다.

나. 배우자가 없는 거주자가 1세대가 될 수 있는 경우를 종전에는 소득세가 과세되는 소득이 있거나 주택을 상속받은 경우로 하던 것을, 금년부터는 소득이 최저생계비 수준이상의

로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우로 하되, 미성년자의 경우에는 본인의 결혼이나 가족의 사망 등에 한하여 1세대가 될 수 있도록 하였다.

2. 주택과 입주권을 보유한 1세대에 대한 양도세 비과세 요건 신설

1주택과 1입주권(재건축·재개발)을 보유한 1세대가 주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택 양도소득세 비과세를 2006년 이후 관리처분계획인가로 입주권으로 전환되거나 취득하는 입주권부터 배제(1주택을 소유한 1세대가 3년 보유[서울, 과천 및 5대 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)는 3년 보유 중 2년 거주]한 주택(양도가액 6억원 이하)을 양도하는 경우에는 양도소득세 비과세)하되, 재건축·재개발사업의 시행기간 중 거주를 위하여 취득한 주택을 양도하는 경우 등 대통령이 정하는 다음의 경우에는 양도소득세를 비과세하도록 요건을 구체화하였다.

주택과 조합원입주권을 보유한 1세대가 주택을 양도할 때 비과세되는 요건을 다음과 같이 정하여 조합원 입주권을 매개로 한 부동산 투자를 억제하는 한편, 실수요 목적으로 입주권을 취득한 1세대1주택 소유자의 주거생활 안정에 기여할 것으로 기대된다.

- ① 1세대 2주택자의 주택 중 1주택이 입주권으로 전환된 경우에는 실수요 목적으로 입주권을 보유한 것이 아니므로 주택 양도시 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용을 배제한다.
- ② 1세대 1주택자가 입주권을 취득하는 경우에는 다음 요건 충족시 실수요 목적으로 입주권을 취득한 것으로 보아 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있다.

i) 입주권 취득후 1년 이내 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 종전 주택을 양도하는 경우(그림 중 ㉔의 경우)

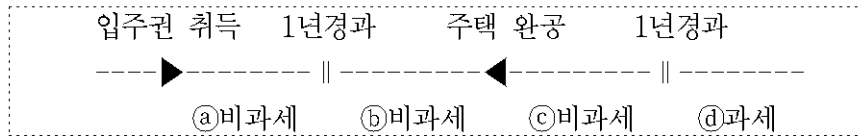
· 현행 이사로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세와 동일한 기준을 적용

* 1주택을 소유한 1세대가 3년 보유(서울, 과천 및 5대 신도시는 3년 보유와 2년 거주)한 주택(양도가액 6억원 이하)을 양도

ii) 아래 요건(㉕+㉖+㉗)을 충족하는 경우(그림 중 ㉕, ㉖의 경우)

㉕ 종전 주택이 1세대 1주택 비과세요건 갖출 것

- ㉠ 재건축주택 완공전 또는 완공후 1년 이내에 종전주택 양도
- ㉡ 재건축주택 완공후 1년 이내 재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 거주
- * 취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능



③ 1세대 1주택자의 주택이 입주권으로 전환되어 재건축사업 시행기간 중 주거용으로 취득한 주택(대체주택) 양도시 아래 요건(㉠+㉡+㉢)을 충족하는 경우 양도소득세 비과세 적용

- ㉠ 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하고 1년 이상 거주
- ㉡ 재건축주택 완공전 또는 완공후 1년 이내에 대체주택 양도
- ㉢ 재건축주택 완공후 1년 이내 재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 거주
- * 취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

【문 10】 1세대가 보유한 주택 2채 중 1채가 재건축사업 시행으로 2006년 이후 관리처분계획인가를 받아 조합원입주권으로 전환된 경우 다른 주택을 양도할 때 양도소득세는 어떻게 과세되나

<답> 현재는 1주택과 재건축사업의 조합원입주권을 보유한 1세대가 주택을 양도하는 경우 당해 주택은 일정한 요건(예, 3년 보유(서울, 과천 및 5대 신도시는 3년 보유 및 2년 거주)와 양도가액 6억원 이하)을 갖춘 경우 1세대 1주택 양도소득세 비과세를 적용받는다.

2006년부터 1세대가 보유한 주택 2채 중 1채가 재건축 사업 시행으로 조합원입주권으로 전환되어 1주택과 1조합원입주권 상태에서 주택을 양도하는 경우 양도소득세가 과세된다.

【문 11】 1세대 1주택자의 주택이 조합원입주권으로 전환됨에 따라 대체주택을 취득하여 거주하다가 재건축주택 완공후 대체주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 어떻게 과세되나

<답> 1세대 1주택자가 당해 주택의 재건축사업시행기간중에 다른 주택을 취득하여 거주하다가 이를 양도하는 때에는 아래의 요건을 모두 충족하는 경우 양도소득세를 비과세한다.

<양도소득세 비과세 요건>

- ① 재건축사업 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주할 것
- ② 재건축주택이 완공되기 전 또는 완공된 후 1년 이내에 대체주택을 양도할 것
- ③ 재건축주택이 완공된 후 1년 이내에 재건축주택으로 세대전원이 이사하여 1년 이상 거주할 것
 - 다만, 취학, 근무상 형편, 질병의 요양 등으로 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

3. 양도세 중과대상인 1세대 2주택의 범위 신설

종전에는 3주택 이상을 소유한 1세대가 주택을 양도하는 경우에는 양도소득세를 실거래가로 과세하여 왔으나, 2006년부터는 응능부담의 원칙에 따라 1세대 2주택 이상을 소유한 경우에도 실거래가로 양도소득세를 과세하도록 범위를 확대하였다.

또한 1세대2주택자가 소유한 1주택 양도시 2007년부터 양도소득세율을 50%율로 적용하여 과세하며, 장기보유특별공제를 배제토록 하였다.

중과대상인 1세대 2주택 보유자의 범위는 다음과 같다.

가. 보유주택수 계산

□ 1세대가 소유하고 있는 주택중 다음 주택을 기준으로 2주택 해당여부를 판정함

* 1세대 3주택 이상 보유자 양도세 중과제도와 동일

- ① 수도권, 광역시 소재 주택. 다만, 다음 지역은 제외
 - 광역시중 군지역
 - 수도권중 도농복합시와 군의 읍·면지역
- ② 기타지역에 소재하는 주택으로서 기준시가 3억원을 초과하는 주택
 - ※ 기타지역 : 도지역, 광역시중 군지역, 수도권중 도농복합시와 군의 읍·면지역
 - (예) 인천 강화·옹진군, 부산 기장군, 대구 달성군, 울산 울주군, 경기도 평택시 포승면, 경기도 가평·양평·연천군 등

나. 1세대 2주택 중과대상에서 제외되는 주택

- ① 1세대 3주택 이상 보유자 중과대상에서 제외되는 주택

(ㄱ) 조세특례제한법에 의한 양도세 감면대상 주택

구분	대상주택	감면요건	감면율
장기 임대 주택 (§97)	○ 86.1.1~00.12.31 신축주택 ○ 85.12.31이전 신축주택으로 입주사실 없는 주택 * 국민주택에 한정	○ 5호이상 임대사업자가 ○ 5년이상 임대후 양도	○ 매입임대 · 5년이상 임대시 양도세 50%감면 · 10년이상 임대시 양도세 100%감면 ○ 건설임대 · 5년이상 임대시 양도세 100%감면
신축 주택 임대 (§97의2)	○ 99.8.20~01.12.31 건설 ○ 99.8.20~01.12.31 분양 * 국민주택에 한정	○ 2호이상 임대사업자가 ○ 5년이상 임대후 양도	○ 양도세 100% 감면
미분양 주택 (§98)	○ '95.10.31현재 미분양주택 ○ '98.2.28 현재 미분양주택 * 국민주택에 한정	○ 97.12.31 또는 98.12.31 이전 분양취득하여 ○ 5년이상 임대후 양도	○ 종소과세와 양도세 20% 과세중 선택적용
신축 주택 취득 (§99)	○ 98.5.22~99.6.30 자기건설 ○ 98.5.22~99.6.30 분양취득 (국민주택은 98.5.22~'99.12.31 분양취득분) * 고급주택(전용 50평이상, 기준시가 5억원초과)제외	-	○ 취득 후 5년내 양도시: 양도소득 전액면제 ○ 취득 후 5년이후 양도시: 5년간 발생 양도소득 면제
신축 주택 취득 (§99의3)	○ 01.5.23 ○ 86.1.1~00.12.31 신 03.6.30 자기건설 ○ 01.5.23 ○ 86.1.1~00.12.31신 03.6.30 분양취득 (서울, 과천, 5대 신도시는 02.12.31) * 고가주택(6억원초과) 제외	-	(위와 같음)

(ㄴ) 장기임대사업용 주택으로 일정기간이상 임대후 양도하는 주택

구 분	중과 제외요건		
	임대호수	임대기간	규 모
· 건설임대주택	2호이상	5년이상	149㎡(45평)이하로서 국세청기준시가 6억원이하
· 매입임대주택			
신규사업자 (03.10.30이후 임대사업자등록)	5호이상	10년이상	국민주택 규모이하로서 국세청기준시가 3억원이하
기존사업자 (03.10.29이전 임대사업자등록)	2호이상	5년이상	“

- (ㄷ) 종업원에게 10년이상 무상으로 제공한 주택(장기 사원용주택)
 - (ㄹ) 상속받은 주택으로서 상속일부터 5년이 경과되지 아니한 것
 - * 피상속인의 상속주택이 2개 이상인 경우 피상속인의 소유기간이 가장 긴 주택만 해당
 - (ㄴ) 문화재보호법에 의한 문화재주택
 - (ㄷ) 해당권 실행이나 채권을 변제받기 위하여 취득한 주택으로서 재정경제부령이 정하는 주택
- ② 1세대원중 일부가 근무상 형편으로 다른 시·군에 소재한 직장으로 이전하고 그 직장이 소재하는 시·군에 주택을 취득하여 1세대 2주택이 된 경우 : 1년이상 거주하고 당해 사유가 해소된 날부터 3년 이내 양도
- ③ 1세대1주택자가 혼인하거나 노부모 봉양을 위해 합가하여 2주택이 된 경우로서 혼인일 또는 합가일로부터 5년이 경과하지 아니한 것
- ④ 주택의 소유권에 관한 소송이 진행중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택 : 소유권 확정판결일로부터 3년 이내
- ⑤ 세대의 구성원이 영유아보육법에 의하여 시장, 군수, 구청장으로부터 가정보육시설로 인가를 받고 관할세무서에 사업자등록을 한 후 5년 이상 가정보육시설로 사용한 주택
- ⑥ 1주택을 보유한 1세대가 당해 주택 양도 전에 다른 주택을 취득한 경우 : 다른 주택 취득일로부터 1년 이내 양도
- ⑦ 수도권·광역시 소재 주택으로서 기준시가 1억원 이하주택
- 다만, 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재한 주택(재개발·재건축주택)은 제외
- ⑧ 상기 ①~⑤외에 1주택만 보유하고 있는 경우에는 그 1주택

【문 12】 1세대 1주택자가 재건축 조합원입주권을 취득하고 종전 주택을 양도하는 경우 양도소득세가 어떻게 과세되나

<답> 1세대 1주택자가 재건축입주권을 취득한 후 1년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우에는 양도소득세를 비과세한다. 이는 1세대 1주택자가 이사 등으로 다른 주택을 취득하여

일시적으로 1세대 2주택이 된 경우에 다른 주택 취득일로부터 1년 이내에 종전 주택을 팔 때 양도소득세를 비과세하는 것과 형평을 맞춘 것이다.

또한, 1세대 1주택자가 재건축입주권을 취득한 후 다음의 요건을 모두 충족하여 종전 주택을 양도하는 경우에는 실수요목적으로 입주권을 취득한 것으로 볼 수 있으므로 양도소득세를 비과세토록 하였다.

<양도소득세 비과세 요건>

- ① 재건축주택이 완공되기 전 또는 완공된 후 1년 이내에 종전주택을 양도할 것
- ② 재건축주택이 완공된 후 1년 이내에 재건축주택으로 세대전원이 이사하여 1년 이상 거주할 것. 다만, 취학, 근무상 형편, 질병의 요양 등으로 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능함
- ③ 종전 주택이 1세대 1주택 비과세 요건(3년 이상 보유(서울, 과천 및 5대 신도시는 3년중 2년 이상 거주) 및 6억원 이하)을 갖출 것

【문 13】 수도권 또는 광역시에 주택 1채, 그 외 지방에 주택 1채를 소유하고 있을때 1세대 2주택에 해당되는가

<답> ① 수도권 또는 광역시에 소재하는 주택은 모두 주택수 계산에 포함되나 지방에 소재하는 주택은 기준시가가 3억원을 초과하는 경우에만 주택수 계산에 포함되므로 본 사례에서는 지방에 소재하는 주택의 가액이 기준시가 3억원을 초과하는 경우에만 1세대 2주택에 해당된다.

② 지방에 소재하는 주택이 기준시가 3억원을 초과하여 1세대 2주택에 해당하는 경우에는 지방에 소재하는 주택은 중과대상에 해당되며 수도권 또는 광역시에 소재하는 주택은 기준시가가 1억원을 초과하거나 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재한 주택(재개발·재건축주택)인 경우 양도세 중과대상에 해당된다.

【문 14】 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택(정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재하지 않음) 1채 모두 주택 2채를 가진 경우 양도소득세가 중과되는가

<답> 수도권의 경우 모든 주택이 주택수 계산에 포함되므로 본 사례는 1세대 2주택에 해당된다.

기준시가 9천만원인 주택을 먼저 양도하는 경우에는 수도권에 소재한 기준시가 1억원

이하인 주택은 1세대 2주택 양도세 중과대상에서 제외되므로 양도세가 중과되지 않으나, 기준시가 2억원인 주택을 먼저 양도하는 경우는 수도권 기준시가 9천만원 주택은 1세대2주택 중과대상에는 해당되지 않지만 1세대2주택을 계산함에 있어 주택수에는 포함되므로 수도권 기준시가 2억원인 주택은 1세대2주택에 해당되어 양도세가 중과된다.

【문 15】 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택(정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재) 1채 모두 주택 2채를 가진 경우 양도소득세가 중과되는가

<답> 수도권의 경우 모든 주택이 주택수 계산에 포함되므로 본 사례는 1세대 2주택에 해당된다.

어떤 주택을 먼저 양도하더라도 양도세가 중과된다.

수도권에 소재한 기준시가 1억원 이하인 주택은 1세대 2주택 양도세 중과대상에서 원칙적으로 제외되나 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재하는 주택(재개발·재건축 주택)은 양도세 중과대상에 해당된다.

【문 16】 수도권에 주택 1채(기준시가 4억원)를 보유하고 있는甲씨가 지방으로 파견발령을 받아 지방사무소가 소재한 시에서 기준시가 3억원을 초과하는 주택을 취득하여 2년간 거주하고 다시 수도권의 원래 근무지로 복귀하면서 지방주택을 양도한 경우 양도세가 중과되는가

<답> 소재한 주택의 기준시가가 3억원을 초과하는 경우 주택수 계산에 포함되므로 ‘갑’씨는 1세대 2주택에 해당되나 ‘갑’씨가 양도한 주택은 중과대상에서 제외된다.

‘갑’씨는 근무상 형편으로 지방의 직장으로 이전하고 직장이 소재하는 시에서 주택을 취득하여 1년 이상 거주하였으며 ‘갑’씨가 지방파견근무가 종료된 날부터 3년 이내에 양도하였음

【문 17】 수도권에 소재하는 조세특례제한법상 감면대상 주택 1채(기준시가 1억원 초과)와 거주주택 1채(기준시가 1억원 초과) 등 2채 보유시 어떻게 과세되는가

<답> 1세대가 수도권에 2개의 주택을 소유하고 있으므로 1세대 2주택에 해당한다.

그러나 상기 사례에서 2주택 모두 중과되지 아니한다. 왜냐하면, 조세특례제한법상 감면대상 주택은 중과세에서 제외되고 거주주택과 중과제외 주택만 가지고 있는 경우에는 거주주택은 중과되지 아니한다.

4. 비사업용토지 등의 양도소득세 강화

비사업용 나대지·잡종지와 부채지주 농지, 임야, 목장용지에 대하여 2006년부터 양도소득세를 실거래가로 과세하고 2007년부터는 양도소득세율을 60%율로 중과하며, 장기보유특별공제를 배제토록 하였다.

비사업용 나대지·잡종지와 농·임·축산업이 주업이 아닌 법인이 소유하는 농지, 임야, 목장용지를 2007년 1.1 이후에 양도하는 분부터는 법인세를 30% 추가로 과세한다.

중과되는 비사업용 나대지·잡종지 등의 범위는 다음과 같다.

가. 농지(전·답·과수원)

□ (원칙) ①개인이 재촌·자정하는 농지와 ②농업 주업법인이 소유한 농지만 중과 배제

* 재촌 : 농지소재지 시·군·구와 연결 시·군·구에 거주

* 수입금액이 큰 사업이 농업인 법인. 농산물을 당해 법인이 제조하는 제품의 원료로 사용하고 농업과 제조업을 구분경리하는 경우 포함

□ (예외) ① 농지법에서 소유가 인정되는 토지

- 주말·체험영농 소유 농지(세대당 300평)
- 상속·이농농지(상속·이농일부터 5년내 양도시)
- 공유수면매립법에 의해 취득한 매립농지 등

② 종중소유 농지(2005.12.31까지 취득분에 한함)

③ 개인이 20년 이상 보유한 농지(2009.12.31까지 양도에 한함)

※ 상속, 종중소유와 장기보유토지에 대한 예외는 농지, 임야, 목장용지 모두 동일하게 적용

나. 임야

□ (원칙) ①개인소유자가 재촌하거나 영림계획인가를 받아 시업중인 임야와 ②임업 주업법인 및 독립가인 법인이 영림계획인가를 받아 시업중인 임야만 중과 배제

* 임업이 투자금액(자산가액)이 가장 큰 사업인 법인

* 법인 독립가(篤林家) : 500헥타르이상의 산림을 영림계획에 따라 모범적으로 경영하

고 있는 법인 등

□ (예외) ①공익상 필요, 산림보호육성을 위해 필요한 임야

- 사찰림, 보안림, 산림유전자원보호림, 시험림, 채종림, 군사시설보호구역 등

②실제 사업에 사용되는 임야로서 중과가 불합리한 토지

- 임업후계자, 종·묘 생산업자가 산림용종자, 묘목 등을 생산하는 임야

- 자연휴양림 또는 수목원의 조성 또는 관리·운영업을 영위하는 임야

다. 목장용지

□ (원칙) 축산업 영위 개인 또는 축산업 주업법인이 소유하는 기준면적 범위 내의 목장용지는 중과 배제

* 주업 기준은 농업과 동일. 농협과 농협중앙회는 주업법인에 포함

* 지방세법과 동일 : (예) 한우 두당 13.25㎡ 돼지 5두당 63㎡

라. 비사업용 나대지·잡종지

□ (원칙) ①지방세법상 종합합산과세대상 토지는 비사업용

* (예) 건축물이 없는 일반적 의미의 나대지, 공장건축물 부속토지 기준면적 초과분, 일반건축물 부속토지 기준면적 초과분 등

② 주택부수토지 초과분 및 별장과 별장부수토지는 비사업용

* 양도세가 과세되는 주택의 범위에서 제외되므로 토지의 중과대상에 포함

□ (예외) 종합합산과세대상 토지이나 사업·거주에 필수적이어서 양도세 중과가 불합리한 토지를 제외

- 운동경기업 법인의 선수훈련용 토지(기준면적 1.5배 이내)

- 체육시설업용 토지(관련법령 시설·설비기준 충족)

- 휴양시설업용 토지(옥외동물방목장, 옥외식물원, 주차장 등)

- 예비군훈련장용 토지(설비기준 충족)

- 무주택 1세대가 소유하는 200평 이내 토지

○ 다만, 사업영위를 가장할 우려가 있는 토지에 대하여는 지가대비 업종별 연간수입금액 비율을 적용

- 주차장업용 토지(비율 3% 이상)

- 블록·석물 및 토관제조용 토지(비율 20% 이상) 등

마. 기간기준

□ (원칙) 양도세는 장기보유기간중 발생한 양도차익에 과세하므로 사업용 여부를 판별함에 있어 양도시점뿐만 아니라 보유기간중 사업용으로 사용된 기간도 고려

○ 다음 요건중 하나를 충족하는 경우 사업용 토지임

- ① 양도일 직전 3년중 2년 이상을 직접 사업에 사용
- ② 양도일 직전 5년중 3년 이상을 직접 사업에 사용
- ③ 보유기간중 80/100 이상을 직접 사업에 사용

□ (예외) 부득이하게 사업에 사용하지 못하는 경우 예외 적용

○ (1유형) 사업에 사용하지 못하는 부득이한 사유가 있는 경우 당해 기간을 사업에 사용한 것으로 간주

- 법령에 의하여 사용이 금지·제한된 토지 : 사용금지·제한 기간

* 다만, 사용 금지·제한이후 취득한 경우에는 예외 불인정

- 사업장(임시작업장 제외)의 진입도로로서 私有 또는 불특정다수인이 이용하는 도로: 사도 또는 도로로 이용되는 기간 등

○ (2유형) 사업에 사용하지 못하는 부득이한 사유가 있는 경우 부득이한 사유가 발생하기 직전의 기간을 기준으로 사업용 여부를 판정

- 「민사소송법」에 의하여 경매가 진행중인 부동산

→ 경매기일 또는 공매일을 양도일로 보아 사업용 여부를 판정 등

○ (3유형) 사업에 사용하지 못하는 부득이한 사유가 있는 경우 당해 토지를 사업용 토지로 구분

- 토지 취득일부터 3년 이내에 합병·분할로 인하여 양도되는 토지

- 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 기타 법률에 의하여 수용되는 토지로서

· 비사업용 토지에 대한 중과제도의 유예기간인 2006년까지 사업인정 고시된 지역의 토지 등

5. 비사업용 부동산과다 보유법인의 주식 양도시 양도세 증가

가. 비사업용 토지 과다 보유법인의 주식 양도시 60% 세율로 양도세 과세

부동산 과다보유 법인중에 법인의 자산총액중 비사업용토지가액의 합계액이 50%이상인 법인의 주식을 2007년 1월 1일 이후 양도하는 경우 60% 세율이 적용된다.

종 전	개 정
☐ 부동산 과다보유 법인*의 주식 양도시 부동산 양도와 같이 양도세 과세(9~36%) * (유형1) 일반법인 - 주식발행법인의 부동산등 비율 $\geq$ 자산가액의 50% - 양도자의 지분비율 $\geq$ 총 주식의 50% - 발행주식총수중 양도비율(3년간 누계) $\geq$ 50% (유형2) 특정업종 영위법인 - 주식발행법인의 부동산등 비율 $\geq$ 자산가액의 80% - 골프장, 스키장, 휴양콘도미니엄 또는 전문 휴양시설 경영·분양·임대업 <신 설>	☐ 부동산 과다보유 법인중 다음 요건을 갖춘 법인의 주식 양도시 양도세 60% 증가 ○ 비사업용 토지의 가액 $\geq$ 자산가액의 50%

6. 농지대토시 양도소득세 비과세제도를 감면제도로 전환

2006년 1월 1일 이후 농지를 양도하여 대토하는 분부터는 지가상승 요인인 농지대토수요를 억제하여 지가안정을 도모하기 위하여 양도소득세 비과세 제도를 감면제도(5년간 1억원 한도)로 전환하고 감면세액에 대한 농어촌특별세를 비과세토록 하였다.

종 전	개 정
☐ 농지 대토 비과세요건 ○ 자경요건 · 3년 이상 자경한 농지 양도 · 새 농지를 취득하여 3년이상 자경 ○ 대체취득 요건 · 종전농지 면적 이상 또는 · 가액의 1/2이상 취득 ☐ 감면제도로 전환시 농어촌특별세 과세 * 현재 소득세가 비과세되므로 농어촌특별세가 과세되지 않으나 감면대상으로 전환됨에 따라 농어촌특별세가 과세됨	☐ 농지 대토 감면요건 완화 ○ (현행과 동일) ○ 대체취득 요건 완화 · 종전농지 면적 1/2이상 또는 · 가액의 1/3이상 취득 ※ 농지대토시 양도세 비과세제도를 감면제도로 전환 ☐ 농어촌특별세 비과세

V. 맺는말

8·31 부동산 정책의 세제개편 내용은 세금을 늘리려는 것이 아니라 보유세제와 양도세제를 합리화하는 것이다. 그리고 그 정책의 핵심은 부동산 투기를 통한 초과이익을 세금으로 환수함으로써 부동산에 대한 투기수요가 억제되고 부동산시장이 실수요자 위주로 재편되어 안정되어 시중자금이 생산적인 부문으로 흘러가도록 하였다. ☺

