TAXATION Information

양도소득세 Ⅳ

글/ 정태화 세무사

상가 겸용주택을 신축하는 경우 주택 부분을 조금 더 크게 하면 전체를 주택으로 인정받는다.

▶ 직장 생활을 하다 정년퇴직한 박문수 씨는 안정된 노후생활을 위하여 거주하고 있는 주택을 헐고 4층짜리 주상복합건물을 신축하여 1개 층은 본인이 사용하고 나머지는 임대를 하려고 한다. 박문수 씨는 나중에 이 건물을 양도하더라도 양도소득세가 과세대상이 되지 않도록 요건에 맞게 건축하려고 하는데, 이렇게 하려면 어떻게 신축해야 하나?

세법규정 : 1세대 1주택의 규정을 적용함에 있어서 한 동의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 되어 있는 겸용주택의 경우와 한 울타리 내에 주택과 주택 외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 작거나 같을 때에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 아니한다. 즉,

※ 주택 면적 〉 주택 외면적 : 전부를 주택으로 봄

※ 주택 면적 ≤ 주택 외면적 : 주택 부분만 주택으로 봄

절세 방안 : 위에서 살펴본 바와 같이 겸용주택의 경우 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 큰 경우에는 전체를 주택으로 보므로, 1세대 1주택자의 경우 겸용주택을 신축하고자 할 때 주택 부분을 조금 크게 건물을 신축하면 양도소득세 비과세 적용을 받을 수 있다.

박문수 씨의 경우 지하 1층 지상 4층의 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(옥탑 방 등)을 건축하여 주택 부분이 조금이라도 더 크게 하면 된다. 그러나 이 방안은 세금 측면에서 검토한 것이므로 건축규제 여부, 임대수입 등 제반사항을 고려하여 결정하여야 할 것이다.

※ 주택과 주택 외의 건물부분은 임대여부에 관계없이 사실상 사용하는 용도로 하는 것이며, 사실상의 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 의한다.

※ 1세대 1주택 해당여부를 판정함에 있어 임대하고 있는 점포 등 영업용 건물에 속한 주거용 방은 주택으로 보지 않는다.

※ 주택에 해당되는지 여부는 공부상의 용도에 관계없이 그 실제구조 및 사용형태에 의해 판정한다.

양도하는 주택이 고가주택에 해당되면 다음과 같은 불이익을 받는다.

▶ **고가주택의 범위** : "고가주택"이란 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것을 말한다. 겸용주택의 1세대 1주택 판정 시 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 커서 전체를 주택으로 보는 경우에는 주택 외의 부분을 포함한 전체 실거래가액을 가지고 고가주택 여부를 판정한다.

고가주택에 대한 규제내용

① 1세대 1주택 비과세 적용 배제→ 고가주택을 양도하면 1세대 1주택으로서 비과세 요건을 갖추었더라도 비과세 규정을 적용하지 않는다. 다만 양도가액이 6억원을 초과하지 않는 부분에 대해서만 비과세합니다.

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.

과세되는 고가주택의 양도소득 계산

1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 고가주택을 양도하더라도 양도소득세가 과세되는데, 이때에는 양도소득 전체에 대하여 과세하는 것이 아니라 6억원을 초과하는 부분에 대하여만 양도소득세를 과세한다. 양도소득은 "양도가액 - 필요경비 = 양도차익 - 장기보유특별공제 = 양도소득"으로 계산하며,

① 과세되는 고가주택의 양도차익 = 총양도차익 × (양도가액 - 6억원)÷ 양도가액

② 과세되는 고가주택에 적용할 장기보유특별공제액 = 총 장기보유특별공제액 × (양도가액-6억원)÷ 양도가액이 된다.

※ 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.

공부상에는 등재되어 있지 않으나 무허가주택이 있고 사실상 거주하였다면 이를 적극 입증하라

▶ 농가주택이나 대지가 넓은 주택의 경우는 그 부수되는 토지 안에 실제로 주거용으로 사용하는 무허가 건물이 있는 경우가 종종 있다. 이때 부수 토지가 넓어서 기준면적을 초과하는 토지가 발생되고 그에 대하여 양도소득세가 과세되는 경우 등기부등본 등 공부상의 내용만을 가지고 세금을 계산하면 실제 내야 할 세금보다 훨씬 많은 세금을 내에 된다. 이러한 경우에는 어떻게 해야 하나?

1세대 1주택 비과세 : 소득세법에서는 1세대1주택과 그에 부수되는 일정한 범위 내의 토지를 양도함으로써 발생된 소득에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있다. 여기서 "1세대1주택"이라 함은 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택(미등기, 고가주택은 제외)의 보유기간이 3년 이상(서울, 과천 및 5대 신도시 지역은 보유기간 3년 이상이면서 거주기간 2년 이상)인 것과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적의 5배(도시지역 밖은 10배)이내의 토지를 말하며, "주택"이라 함은 공부상의 용도구분에 불구하고 사실상 주거용으로 사용하는 건물과 그 부속건물을 말한다. 따라서 공부상 점포 또는 사무실로 되어 있는 건물이나 무허가건물도 실제로 주택으로 사용되는 때에는 주택으로 보며, 농가주택의 부수 창고 등도 주택으로 본다.

절세방안 : 주택의 일부 또는 부속 토지 내에 무허가주택이 일부 있더라도 1세대 1주택으로 비과세되거나 허가받은 건물만을 가지고 계산하더라도 그 부수 토지가 기준면적 이내인 때에는 문제가 없다. 문제는 대지가 넓어 기준 면적을 초과하는 토지가 나오는 경우인데, 이런 때에는 공부에 등재되지 않은 무허가 건물은 없는지 또는 주택으로 볼 수 있는 부속건물은 없는지를 철저히 살펴보는 것이 좋다. 왜냐하면 주택으로 볼 수 있는 무허가건물이 있으면 그 바닥면적의 5배(또는 10배)에 상당하는 토지에 대하여도 비과세 적용을 받을 수 있기 때문이다.

예를 들어, 도시지역 내에 있는 주택으로 대지가 150평이고 허가건물의 바닥면적이 20평, 무허가건물의 바닥면적이 10평이 있는 경우에 공부상의 내용만 가지고 계산하는 경우에는 50평(150평-20평× 5배)에 대하여는 양도소득세가 과세되나, 주택에 해당하는 무허가건물이 있음을 입증하면 {150평-(20평+10평)× 5배}=0평 이므로 과세대상 토지가 발생하지 않는다.

무허가 건물이 있음을 입증하는 것이 쉬운 일은 아니나 대체로 다음과 같은 서류를 준비하면 될 것이다.

※ 부동산매매계약서(무허가건물부분도 반드시 표기)
※ 무허가건축물에 대한 재산세납부영수증 또는 과세대장 사본
※ 무허가건물을 임대한 경우 임차인의 주민등록표등본
※ 양도당시의 날자가 표시된 현장사진
※ 인근주민들의 인우보증서 등

참고예규 : 농가주택의 부수 토지 위에 있는 농업에 필요한 기구 및 수확물을 보관하기 위한 창고 등은 농가주택에 포함됨. 주택에 부수되는 토지에 축사 등의 건물이 있는 경우로서 축사 등의 건물이 주택보다 큰 경우에는 주택의 부속 건물로 보지 아니함.