

1세대 2주택 보유자


양도소득세 절세 전략

세법 변화에 따라 가장 큰 부담을 느끼게 된 대상이 2주택을 보유 중인 사람일 것이다. 2주택 보유자가 주택을 양도할 경우엔 2006년에는 실거래가로 양도소득세를 계산하나, 2007년에는 장기보유에 따른 특별공제 없이 양도차익에 50%의 단일증과세율을 적용하여 세 부담이 급증하게 됩니다.

글 _ 정태화 세무사

1. 2주택 보유자

1) 주택 수 산정 기준

 2 주택자에 포함되는 주택 수를 계산함에 있어 주의를 요하고 있다. 수도권과 광역시 소재 주택인 경우 기준시가에 무관하게 모든 주택이 주택 수에 포함되지만 기타 지방 소재 주택인 경우 기준시가 3억원을 초과하는 주택만 주택(이하 일반주택)수에 포함되기 때문이다.

따라서 2주택 가운데 지방에 기준시가 3억원 이하 주택(이하 기준미만 지방주택)이 포함된 경우 기준미만 지방주택을 포함한 2주택자는 양도소득세 증과에서 원천적으로 배제되어 있다. 즉 주택 수를 산정함에 있어 기준시가 3억원 초과시에만 주택 수 계산에 포함하도록 하고 있어 기준미만 지방 주택을 팔건, 기타 어느 주택을 팔더라도 2주택자로서 증과세율을 고민할 필요는 없다.

2) 2주택 가운데 수도권 소형 주택을 보유한 경우

① 수도권 소형주택과 일반주택 보유시

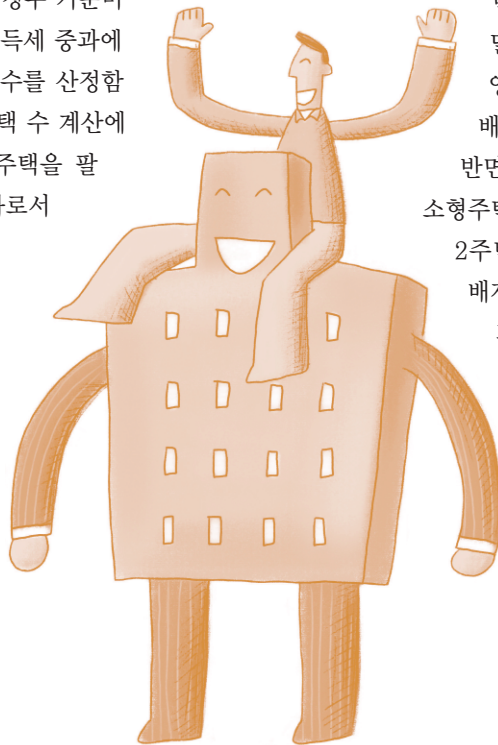
수도권과 광역시 소재 주택이라 하더라도 기준시가 1억원 이하의 주택(이하 소형주택)을 보유하다 양도하는 경우엔 2007년부터 증과세율 적용대상에서 제외해 주고 있다.

1세대 2주택자 가운데 1주택이 기준시가 1억원 이하의 소형주택이면 2006년

양도시엔 어느 주택을 먼저 양도하느냐에 따른 세액 차이는 없다. 그러나 2007년 양도할 땐 소형 주택을 우선 양도하는 것이 유리하다.

2007년부터는 어느 주택을 먼저 파느냐에 따라 세금이 달라진다. 소형주택을 먼저 양도하는 경우엔 증과세율이 배제돼 기본세율이 적용되는 반면, 일반 주택을 먼저 양도하면 소형주택이라도 주택 수에 포함되어 2주택자로서 장기보유특별공제 배제 및 증과세율(50%)이 적용되어 세 부담이 급증한다.

② 수도권 소형 주택만 2채 보유시 1세대 2주택에 해당되지만 양도세 증과에는 배제되어 기본세율이 적용 가능하다. 따라서 2006년 양도시엔 투기 지역을 불문하고 실거래가로 과세되지만 2007년부터 증과세율 적용에는 제외



된다. 따라서 양도가액이 동일하다면 2006년이나 2007년이나 양도시의 부담세액은 동일해진다. 다만 기준시가 1억원 이하 주택이라 할지라도 재개발·재건축 주택은 양도세 증가 적용대상이므로 증가세 대상에서 제외되는 일반 소형주택의 양도가세 부담을 줄일 수 있다.

3) 일반주택을 두 채 보유한 경우

지방 소재 기준금액 미만 주택이나 소형 주택이 없이 일반주택을 2가구 보유한 경우에는 2006년 실가과세, 2007년 증가세율을 피할 수는 없다. 2007년 이후 양도를 고려하는 경우엔 증여 등의 대체방안을 함께 고려하여야 한다. 양도 때는 양도차익(양도가액 - 취득가액)이 과세크기를 결정하는데 비해 증여 때는 전체 가액 기준으로 부담세액을 산출하게 되어 세액의 크기는 경우에 따라 달라질 수 있다.



II. 3주택 보유자

1) 주택 수 산정기준

3주택자의 주택 수 산정도 2주택자의 주택 수 산정과 동일 선상에서 이해하면 된다. 지방소재 주택인 경우 기준시가 3억원을 초과하는 주택만 주택(이하 일반 주택)수로 계산된다. 다만 소형 주택의 개념이 2주택자와 다르게 규정하고 있어 유의해야 한다.

즉 3주택자 판정에서 제외되는 소형주택의 개념은 다음의 요건을 모두 갖춘 주택이어야 한다. ㉠ 2003. 12. 31일 이전에 취득한 것일 것. ㉡ 대지면적이 120㎡ 이하이고, 주택의 연면적이 60㎡이하일 것. ㉢ 동 주택 양도 당시 기준시가가 4,000만원 이하일 것. 다만, 이 경우에도 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 정비구역으로 지정, 고시된 지역에 소재하는 주택을 소형 주택에서 제외하는 것은 2주택자의 경우와 동일하다.

2) 주택 수에서 제외되는 주택을 포함 3주택인 경우

3주택 가운데 지방소재 기준시가 3억원 이하 주택(이하 기준미만 지방 주택)이 포함된 경우 주택 수 계산시 제외된다. 이들 주택을 포함하여 3주택인 경우 실제 보유주택 수는 3주택이지만 2 주택자의 양도소득세가 적용되어 나머지 2주택을 가진 것으로 보아 2006년 양도시 실거래가, 2007년 양도시는 60%가 아닌 50%의 증가세율이 적용된다.

3) 다주택자는 주택 양도시 순서를 고려해야 한다.

실거래가 신고가 2007년부터 일괄 적용되고 이를 강제하기 위한 다양한 신고제도의 도입으로 더 이상 실가신고가 다주택만의 불이익은 아니다. 따라서 다주택자의 양도시 증가세율을 피해야 한다.

2, 3주택 소유자들에게도 주택 소재지, 가액 규모에 따라 주택 수 산입에서 빠져 증가 제외되는 틈이 있다. 주택처분의 순서와 처분시기에 따라 증가세율 적용 여부가 달라질 수 있어 증가 제외 주택부터 순차적으로 줄여나가는 방법을 강구해야 한다. 일반주택으로만 구성된 다주택자의 경우엔 양도시 양도차익이 작은 주택을 우선 양도하는 것을 원칙으로 하되 양도 후에 남은 1주택이 ‘1세대1주택비과세’ 적용을 받을 수 있는 점을 고려해 양도 순서를 정하고 고율의 증가세율을 피할 수 없는 경우엔 분가된 자녀 등에게 증여하는 방법도 고려하여 양도의 순서를 정해야 한다.