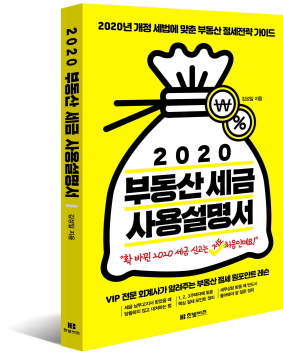


『2020 부동산 세금 사용설명서』
저자 김성일 회계사가 제시하는



책 보기

710 돌파! 부동산 절세전략

710 대책 무엇이 달라지는가?
어떻게 극복할 것인가?

글 김성일
정리 한빛비즈

- <차례> -

I. 710 취득세 조정안

1. 1세대가 구매하는 2번째 이상 주택의 취득의 취득세율 조정(중과세율)
2. 조정대상지역의 시가표준액 3억 원 이상의 주택을 증여로 취득하는 경우

[Q&A]

II. 종합부동산세 개정안

1. 법인 보유 주택에 대한 공제 금액 삭제
2. 법인 주택 종합부동산세에 대한 세율 변경
3. 조정지역 2주택자에 대한 세부담상한의 변경
4. 법인에 대하여 세 부담 상한 고려하지 않음
5. 1세대 1주택자에 대한 세액 공제 금액 확대

III. 양도소득세의 개정안

1. 장기보유 특별공제의 개정
2. 조정대상지역 중과세율 개정
3. 단기 매매 세율의 조정

[Q&A]

I. 710 취득세 조정안

※《2020 부동산 세금 사용설명서》 본문 P.20~26 내용 참고

2019년 12월 27일 개정되고, 2020년 7월 10일 주택시장 안정 보완 대책(이하 710 대책)에 따라 다시 개정된 취득세율에 대하여 자세히 살펴보도록 하겠습니다.

1. 1세대가 구매하는 2번째 이상 주택의 취득의 취득세율 조정(중과세율)

부동산은 취득하면서도 세금을 내고, 보유 중에도 세금을 내며, 처분할 때도 세금을 내게 됩니다. 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물 출자 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로써 취득 방법에 따라 대가를 지급하거나(유상), 또는 대가 지급 없이(무상) 소유권이 변경되었을 때 취득했다고 말합니다. 이때 발생하는 세금이 취득세입니다. 710 대책으로 변경된 취득세율 조정안은 다음과 같습니다.

[710 대책 이전] - 6억 원 이하 1%의 세율 / 6억~9억 원 1.01~3.00% - 4번째 주택 취득세 4%
[710 대책 이후] - 6억 원 이하 1%의 세율 / 6억~9억 원 1.01~3.00% - 2번째 주택의 취득부터 8% 또는 12% 적용

2019년 12월 27일의 지방세법 개정으로 상반기 중에는 1세대가 매수하는 4번째 주택에 대해서 4.00%의 취득세율을 부담했습니다. 그러나 2020년 7월 10일 대책 발표 후 2020년 8월 4일 국회 본회의 통과(한병도 의원 안: 의안 번호 2101922)로 2번째 주택 매수 시부터 강화된 세율이 적용됩니다.

710 대책에 따라 개인은 기존 보유 주택을 포함하여 새롭게 유상 취득하는 경우 주택의 수에 따라 개정된 세율이 적용됩니다. 또한 개인이 조정대상지역의 주택을 무상 취득하는 경우 및 개인이 아닌 법인이 취득하는 경우에는 주택 수와 관계없이 12%의 취득세율이 적용됩니다.

새롭게 취득하는 주택이 조정대상지역에 소재하는 경우

1) 신규 취득 주택이 2번째 주택인 경우

중전 규정에 따라 거래 금액에 의해 계산된 1.00~3.00%의 취득세율이 부과되지만, 대통령령으로 정하는 기간¹⁾ 내에 중전의 주택을 처분하지 못하는 경우에는 개정된 8%의 세율이 적용됩니다.

2) 신규 취득 주택이 3번째 주택 이상인 경우

단일세율로 12%의 세율이 적용됩니다.

새롭게 취득하는 주택이 비조정대상지역에 소재하는 경우

1) 신규 취득의 취득일로부터 3년 이내 처분 시. 단, 신규주택 및 중전주택이 모두 조정대상지역인 경우에는 1년 이내 처분해야 함(대통령령 제30939호 제28조의5)

1) 신규 취득 주택이 2번째 주택인 경우

중전 규정에 따라 거래 금액에 의해 계산된 1.00~3.00%의 취득세율이 부과됩니다.

2) 신규 취득 주택이 3번째 주택인 경우

단일세율로 8%의 세율이 적용됩니다.

3) 신규 취득 주택이 4번째 주택인 경우

단일세율로 12%의 세율이 적용됩니다.

2. 조정대상지역의 시가표준액 3억 원 이상의 주택을 증여로 취득하는 경우

개정된 12%의 단일세율을 적용하지만, 1세대 1주택자의 주택을 배우자 또는 자녀가 증여 받는 경우에는 중전의 규정을 적용합니다.

이때 변경되는 세율은 법 시행일 이후 신규 취득(취득세의 납세 의무 성립 시점: 잔금일) 시점에 성립하는 것입니다. 하지만 법 개정 이전의 계약 보호를 위하여 대책 발표 시점인 2020년 7월 10일 이전에 매매 계약을 체결하고 계약금 지급 사실 등이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에는 중전 규정을 적용하는 것으로 경과 규정을 두었습니다.

	기존 주택 포함 주택 수	조정대상지역	비조정대상지역
개인	1주택	1~3%	1~3%
	2주택	8%	1~3%
	3주택	12%	8%
	4주택 이상	12%	12%
증여로 인한 취득		12%(*)	3.5%
법인의 주택 취득		12%	12%

(*) 시가표준액(공시가격) 기준 3억 원 초과인 경우만 적용

각 항목별 정의에 대하여 구체적으로 살펴보겠습니다.

먼저 세대 기준입니다. 법률에서는 1세대가 취득하는 주택이라고 규정하고 있으므로 세대의 기준을 확인해야 합니다. 시행령 상에서 세부 내역을 규정하고 있으며, 주민등록표에 함께 기재되어 있는 가족을 기준으로 하며 동거인은 제외합니다. 배우자 및 30세 미만의 미혼 자녀는 주소를 달리하고 있어도 동일 세대로 판단합니다. 다만, 30세 미만의 자녀라고 하더라도 중위 소득 기준 40% 이상(2020년 기준 약 매월 70만 원)의 소득이 인정된다면 별도 세대로 판단하며, 자녀가 65세 이상 부모를 봉양하기 위하여 합가한 경우에는 별도 세대로 판단합니다.

취득세 중과세율의 적용 대상이 되는 주택에 대하여 살펴보겠습니다.

취득세 중과 기준의 대상이 되는 주택의 수는 취득하는 주택을 포함하여 1세대가 소유하고 있는 주택 수로 규정하며, 조합원 입주권과 분양권 및 주택으로 사용하는 오피스텔이 포함됩니다. 양도소득세 및 대출 제도 등에서 개정되는 내용에 맞추어 전반적으로 통일되도록 수정되었습니다. 다만, 주택 수에 가산되는 조합원 입주권, 분양권 및 주택으로 사용하는 오피스텔 등은 법 시행일 이후 취득하는 경우부터 주택 수에 가산되는 것으로 부칙에서 규정하였습니다. 또한 조정대상지역으로 지정되기 전에 계약을 하고, 계약금 지급 내역이 확인되는 경우에는 조정대상지역으로 지정되기 전에 취득한 것으로 보고 예외 규정을 적용합니다.

또한 다음의 주택에 대해서는 중과 적용 대상에서 제외되고 다른 주택 취득 시 주택 수에도 가산되지 않는 것으로 예외 규정을 두었습니다. 해당 항목들은 일반적으로 특정 목적을 가지고 취득하는 물건으로 통상적인 경우에는 거의 해당하지 않는다고 봐도 무방합니다.

1. 시가표준액이 1억 원 이하인 주택. 다만 [도시 및 주거환경 정비법]에 따른 정비 구역으로 지정/고시된 지역 또는 [빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법]에 따른 사업 시행 구역에 소재하는 주택은 제외
2. 주택건설 사업자, 도시정비 사업 시행자, 주택조합이 주택건설 사업을 위해 취득하는 주택 또는 공기업이 공익사업을 위해 취득하는 주택
3. 노인복지주택으로 운영하기 위하여 취득하는 주택
4. 국가등록문화재에 해당하는 주택
5. 공공주택 사업자가 매입하여 공급하는 주택
6. 가정어린이집으로 운영하기 위하여 취득하는 주택
7. 주택도시기금과 한국토지주택공사가 공동출자 또는 한국자산관리공사가 출자하여 설립한 부동산투자회가 취득하는 주택연금대상 주택
8. 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택
9. 주택의 시공자 공사대금으로 취득한 미분양 주택
10. 금융기관이 저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득하는 주택
11. 농어촌주택
12. 사원에 대한 임대용으로 직접 사용할 목적으로 취득하는 주택(전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택)

위 내용을 종합하여 실제 상담 사례를 예로 들어 적용되는 취득세율 적용사례에 대하여 알아보도록 하겠습니다.

[Q&A]

질문 1)

현재 비조정대상지역에 A와 B주택을 보유하고 있으며, 2020년 7월 10일 이전에 계약한 분양권 C와 D를 보유하고 있습니다. 이 중 C 분양권의 입주일은 2020년 12월 말 예정인데 이때 취득세는 어떻게 적용되나요?

답변)

710 대책으로 개정된 지방세법은 비조정대상지역의 3번째 주택을 취득하는 경우에 8%를 적용하도록 하고 있습니다. 다만, 법률 본문과는 별도로 부칙 규정을 두어 법 개정 이전에 계약을 하고 법 개정 후 취득세 납부 의무가 성립하는 거래에 대하여 경과 규정을 적용하였습니다. 이에 따르면 C주택의 계약은 2020년 7월 10일 이전 계약이므로 취득세의 납부 의무 성립 시점(2020년 12월)에는 A와 B주택을 포함하여 3주택이지만, 종전 규정을 적용하여 금액에 따라 1~3%의 취득세율을 적용하면 됩니다.

질문 2)

현재 비조정대상지역에 A와 B 분양권을 보유하고 있으며, 조정대상지역의 C주택을 신규 취득하려 합니다. 분양권도 주택 수에 포함되는 것으로 개정되었는데, 신규 주택 C의 취득세는 어떻게 적용되나요?

답변)

역시 710 대책으로 개정된 지방세법에 따르면 주택의 취득세율을 계산할 때 세대가 보유하고 있는 분양권, 조합원 입주권 및 주택으로 재산세가 부과된 주거용 오피스텔을 포함한 주택 수와 새로 취득하는 주택을 합산하여 주택수를 판단하여 취득세를 적용하도록 개정되었습니다. 다만, 이 역시 경과 규정을 두어 법 시행 이후 신규로 취득하는 분양권, 조합원 입주권 및 주택으로 재산세가 부과되는 주거용 오피스텔부터 적용하므로 법 시행 전 이미 취득이 완료된 분양권 A와 B 분양권은 C주택 취득 시 주택 수에 포함되지 않고, C주택은 종전대로 1~3%의 취득세율을 적용하면 됩니다.

II. 종합부동산세 개정안

※《2020 부동산 세금 사용설명서》 본문 P. 48~53 내용 참고

상기 사례는 2020년 4월 30일 기준 적용 중인 법률을 기준으로 계산했으며, 710 대책에 따라 변경된 세율은 다음과 같습니다. 3주택 이상의 다주택자에 대한 세율의 변경은 2019년 12월 16일 대책에 따른 인상보다 상승폭이 더 크게 인상되었습니다. 현재(2020년 적용) 기준 세율에 따른 개인 2주택 이하를 보유하는 경우에는 최대 2.7%의 세율을 부담하지만 이를 3.0%까지 늘렸습니다. 그리고 3주택 이상을 보유하는 다주택자의 경우에는 최대 세율 3.2%에서 6.0%로 변경하였습니다. 개정에 따른 세부 내역은 다음과 같습니다.

■ 종합부동산세의 세율표

주택과 부수토지: 2020년 적용 세율

과세표준	일반(2주택 이하)		다주택자(3주택 이상)	
	세율	누진공제	세율	누진공제
3억 원 이하	0.5%	-	0.6%	-
6억 원 이하	0.7%	60만 원	0.9%	90만 원
12억 원 이하	1.0%	240만 원	1.3%	330만 원
50억 원 이하	1.4%	720만 원	1.8%	930만 원
94억 원 이하	2.0%	3,720만 원	2.5%	4,430만 원
94억 원 초과	2.7%	1억 300만 원	3.2%	1억 1,010만 원

주택과 부수토지: 2021년 이후 납세분부터 적용 세율

과세표준	일반(2주택 이하)		다주택자(3주택 이상)	
	세율	누진공제	세율	누진공제
3억 원 이하	0.6%	-	1.2%	-
6억 원 이하	0.8%	60만 원	1.6%	120만 원
12억 원 이하	1.2%	300만 원	2.2%	480만 원
50억 원 이하	1.6%	780만 원	3.6%	2,160만 원
94억 원 이하	2.2%	3,780만 원	5.0%	9,160만 원
94억 원 초과	3.0%	1억 1,300만 원	6.0%	1억 8,560만 원

종합합산과세 대상 토지

과세표준	일반	
	세율	누진공제
15억 원 이하	1.0%	-
45억 원 이하	2.0%	1,500만 원
45억 원 초과	3.0%	6,000만 원

별도합산과세 대상 토지

과세표준	일반	
	세율	누진공제
200억 원 이하	0.5%	-
400억 원 이하	0.6%	2,000만 원
400억 원 초과	0.7%	6,000만 원

세율의 변경 외에 2020년 세법 개정을 통하여 변경된 내용을 살펴보면 다음과 같습니다.

1. 법인 보유 주택에 대한 공제 금액 삭제

종합부동산세는 재산세를 납부하는 자를 기준으로 공시가격 6억 원을 초과하는 부분에 대해서만 과세대상이 됩니다. 이를 활용하여 법인이 공시가격 6억 원 내외의 주택을 보유함으로써 개인과 명의를 분산하고 그에 따른 종합부동산세 절세 효과를 누릴 수 있었습니다. 710 대책에 따른 개정 사항으로 이 공제 금액 6억 원은 법인이 보유하는 주택에 대해서는 적용하지 않도록 개정되었습니다. 즉 2020년 기준으로 법인이 보유하는 주택에 대해서는 공시가격의 합산 금액이 5억 원이라면 종합부동산세가 과세되지 않는 것이었습니다. 그러나 개정 법률에 따라 2021년 6월 1일 기준 공시가격 5억 원의 주택을 보유하고 있다면, 공제 금액 없이 5억 원이 과세표준 금액이 되어 종합부동산세가 계산되게 됩니다.

2. 법인 주택 종합부동산세에 대한 세율 변경

위에 이어서 법인이 보유하는 주택에 대하여 종합부동산세 적용 시 그 세율을 개인 기준의 세율 중 최대 세율(2주택 이하: 3%, 3주택 이상 보유 시: 6%)을 적용하는 것으로 변경하였습니다. 과세표준 금액이 2억 원 내외라면 개인은 2억 원에 대하여 0.6% 또는 1.2%의 세율을 적용하는 것이나, 법인의 종합부동산세 계산 시에는 3% 또는 6%의 세율을 적용하는 것으로 변경되었습니다. 즉 법인이 과세표준 2억 원 내외의 주택을 소유하고 있다면 2021년에는 600만 원 또는 1,200만 원 내외의 종합부동산세를 부담하게 됩니다.

3. 조정지역 2주택자에 대한 세부담상한의 변경

세 부담의 급격한 증가를 보호하기 위하여 전년 대비 증가할 수 있는 한도 금액을 세부담 상한이라고 하며, 법률상에서 그 한도를 정해두고 있습니다. 이번에 이를 조정하여 조정대상 지역의 2주택을 보유한 사람의 경우 종전 규정에 따른 세부담 상한액은 200%이나 이를 300%로 개정하였습니다. 이 개정의 의미는 21년 종합부동산세 납부 시에는 2020년 납부한 금액보다 300%까지 증가할 수 있다는 의미가 됩니다.

4. 법인에 대하여 세 부담 상한 고려하지 않음

2019년부터 개인이 아닌 법인이 취득하는 주택의 비율이 증가하고 있음에 따라 이에 대한 규제책으로 법인이 보유하고 있는 주택의 종합부동산세 계산 시에는 세부담 상한을 고려하지 않고, 2021년 납부분부터는 변경된 세율(3% 또는 6%의 단일세율)이 적용되게 됩니다.

5. 1세대 1주택자에 대한 세액 공제 금액 확대

2020년 기준 1세대 1주택자가 보유하고 있는 주택이 종합부동산세의 과세대상이 된다면, 장기 보유에 따른 공제를 적용하고, 소유자의 연령에 따라 공제를 적용하여 산출된 세액 대비 최대 70%의 공제를 적용합니다. 전반적으로 세율을 증가하는 개정 속에서도 1세대 1주택자가 보유하는 종합부동산세 대상에 대해서는 공제 금액을 확대하였습니다. 현재 소유자의 연령이 60세 이상부터 적용되는 공제율에 각 구간별로 10%p씩 상향조정하였습니다. 또한 보유 기간에 따른 공제와 합산하여 통합 공제율을 기존 70%에서 80%로 변경하였습니다. 표로 정리하면 다음과 같습니다.

■ 1세대 1주택자의 세액 공제율

① 소유자의 연령에 따른 공제율

연령	공제율(현행)	공제율(개정)
만 60세 이상 만 65세 미만	100분의 10	100분의 20
만 65세 이상 만 70세 미만	100분의 20	100분의 30
만 70세 이상	100분의 30	100분의 40

② 보유기간에 따른 공제율

보유기간	공제율(현행)	공제율(개정)
5년 이상 10년 미만	100분의 20	좌동
10년 이상 15년 미만	100분의 30	
15년 이상	100분의 40	

※ 종합부동산세 합산 배제 관련

617 대책에서는 그동안 많이 알려지지 않았던 조정대상지역에서 법인이 보유하는 주택에 대하여 임대 등록을 하고, 합산 배제 혜택을 볼 수 있는 부분을 조정하여 2020년 6월 18일 이후 등록분에 대해서는 혜택을 주지 않는 것으로 변경하였습니다.

또한, 710 대책에 따라 [민간임대주택에 관한 특별법]과 [소득세법]에 따라 사업자 등록을 한 임대사업자는 민간 임대주택에 관한 특별법에 따른 임대 의무기간이 종료됨에 따라 사업자 등록이 자동 말소하는 것으로 개정되었습니다. 두 법에 따라 사업자 등록을 유지하고 있는 기간 동안은 종합부동산세 계산에서 다른 소유주택과 합산되지 않지만, 사업자가 임대기간 종료로 말소하게 된다면 합산 대상이 되는 것입니다. 다만, 일부 예외 규정을 두어 기존에 비과세 처리된 종합부동산세를 추징하지는 않는 것으로 보완 대책이 발표되었습니다.

예외 규정의 주요 사례

- 1) 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 폐지되는 임대 유형²⁾에 대해서는 임대기간 종료일까지 합산배제 혜택을 유지함
- 2) 민간임대주택법상의 사업자 등록일과 소득세법상 사업자 등록일이 달라서 8년의 임대기간을 충족하지 못하는 경우
- 3) 민간임대주택법상의 의무기간은 4년을 등록하였으나, 세법상 의무기간인 5년을 충족하지 못하는 경우
- 4) 정비사업(재건축, 재개발)으로 인한 멸실 전 주택을 등록하였으나 아파트에 대한 임대등록이 폐지됨에 따라 임대 의무기간을 충족하지 못하는 경우

2) 2018년 3월 31일 이전 등록한 4년 단기 임대 사업자 또는 아파트에 대하여 8년(장기) 임대 등록한 사업자

III. 양도소득세의 개정안

※《2020 부동산 세금 사용설명서》 본문 P. 100~111 내용 참고

1. 장기보유 특별공제의 개정

2019년 12월 16일 주택시장 안정화 방안에 따라 2021년 1월 1일 이후 매도분에 대해서 장기 보유 특별공제가 개정될 예정이었으며, 7월 세법 개정을 통하여 최종적으로 개정되었습니다. 이에 따라 1주택자라 하더라도 2021년 1월 1일 이후 매도 시에는 보유기간 뿐만 아니라 거주 기간에 따라서도 차등 계산된 공제율을 적용 받게 됩니다. 예를 들어 8억에 매수하여 현재 15억에 매도할 수 있는 1주택을 10년 보유하고 있는 세대의 경우에 거주 기간 유무 및 보유기간에 따라 2020년과 2021년 중 매도 시 다음과 같이 예상 양도소득세는 차이가 발생합니다.

	2020년 중 매도 시		2021년 중 매도 시			
	비거주	2년 거주	비거주	2년 거주	5년 거주	10년 거주
양도차익	7억	7억	7억	7억	7억	7억
과세대상차익	2.8억	2.8억	2.8억	2.8억	2.8억	2.8억
장기보유공제율	20%	80%	20%	48%	60%	80%
장기보유공제금액	5600만 원	2억 2400만 원	5600만 원	1억 3440만 원	1억 6800만 원	2억 2400만 원
과세표준	2억 2400만 원	5600만 원	2억 2400만 원	1억 4560만 원	1억 1200만 원	5600만 원
세율	38%	24%	38%	35%	35%	24%
누진공제	1940만 원	522만 원	1940만 원	1490만 원	1490만 원	522만 원
양도소득세	6572만 원	822만 원	6572만 원	3606만 원	2430만 원	822만 원

※ 논의의 단순화를 위하여 기타 필요경비 및 기본공제는 생략, 지방소득세 별도

※ 《2020 부동산 세금 사용설명서》 본문 P.122 '중과세 적용'과 P.128 '주택수의 관계' 참고

2. 조정대상지역 중과세율 개정

중과세 적용에 대하여 좀 더 살펴보도록 하겠습니다.

2017년 8월 2일 대책의 후속으로 2018년 4월 1일부터 조정지역에서 매도하는 주택에 대해서는 세대가 보유하고 있는 전체 주택과 주택 '수'에 가산되는 입주권의 수를 합산하여 전체 주택 수를 판단하고 그에 따라 +10%의 중과세율 또는 +20%의 중과세율이 적용되었습니다. 이 세율은 2021년 5월 31일까지 매도하는 경우까지 적용되는 것이며, 710 대책에 따른 세법 개정으로 2021년 6월 1일 이후 매도할 때 2주택자의 경우 +20%의 중과세율을, 3주택자의 경우에는 +30%의 중과세율을 적용하게 개정되었습니다.

이에 대한 양도소득세를 계산하는 흐름은 다음과 같습니다.

- 1) 매도 금액에서 매수 금액과 필요경비를 차감한 양도차익을 계산합니다.
- 2) 이때 1주택자인 경우 매도 금액이 9억 원 이하라면 비과세 요건을 만족하는 경우에 양도차익이 얼마가 발생하더라도 더 이상 계산하지 않습니다.
- 3) 1주택자인 경우 매도가격이 9억 원을 초과한다면 양도차익 중에서 9억 원 초과 부분(과세대상)이 얼마인지 한 번 더 계산합니다.
- 4) 과세 대상인 1주택자인 경우에는 이 9억 원 초과 양도차익에서 장기보유 공제를 차감합니다.
- 5) 이렇게 계산된 금액을 양도소득 금액이라 하고, 여기에 추가로 기본공제를 차감합니다.
- 6) 이렇게 세금계산의 기준이 되는 과세표준 금액을 구할 수 있습니다.
- 7) 이제 여기에 주택 수에 따른 세율을 곱하여 양도소득세를 산출합니다. 물론 양도소득세의 10%인 지방소득세는 별도입니다.
- 8) 다주택자인 경우에는 9억 원 초과 환산도 없고, 장기보유 공제도 적용하지 않은 양도차익 금액에 기본공제를 차감한 금액이 바로 과세표준 금액이 됩니다. 다주택자의 양도소득세가 많은 이유는 중과세율 적용도 있지만 장기보유 공제를 차감하지 않는 부분도 있는 것입니다.

중과세율 적용에 있어 주택 수의 계산이 중요합니다. 주택 수를 계산함에 있어서는 세대가 보유하고 있는 전체 주택 수와 관리처분계획의 인가로 취득한 조합원 입주권까지 포함해서 계산합니다. 이에 710 대책에 개정된 내용으로 [주택법] 및 그 밖의 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정 지위까지 포함합니다. 다만, 710 대책에 따른 개정 사항은 2021년 1월 1일 이후 매도분부터 적용하는 것이며, 이때 주택 수를 계산함에 있어서도 710 대책 이전에 분양계약이 완료되었다면, 주택 수에 가산되지 않습니다.

양도소득세가 정의된 소득세법의 하위 규정인 [소득세법 시행령]에서는 이렇게 중과 적용이 되는 주택의 내역에 대하여 설명하고 있습니다. 중과 적용이 어려운 이유는 조문 자체가 예외 규정을 제외하고는 모두 중과를 적용한다고 되어 있기 때문입니다. 해당되는 항목에 대해서 '중과 적용한다'가 아니고, 다음 항목에 해당하지 않으면 '모두 중과 적용한다'고 되어 있기 때문에 문장 구조상으로도 익숙하지 않고, 내용 파악이 쉽지 않습니다. 하나씩 살펴보도록 하겠습니다.

먼저 세율을 규정하고 있는 [소득세법 제104조]에서 이번에 개정된 내용을 살펴보면 다음과 같습니다.

- ⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 양도하는 경우 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 20(제3호 및 제4호의 경우 100분의 30)을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 주택 보유기간이 2년 미만인 경우에는 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 20(제3호 및 제4호의 경우 100분의 30)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항 제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다.
1. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택
 2. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 각각 1개씩 보유한 경우의 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.
 3. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택
 4. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.

조정지역에 있는 주택 중 '대통령령으로 정하는 2주택'에 대해서는 기본세율에 +20%의 세율을 적용한 금액과 단기 매도의 세율 중 큰 세액을 적용합니다. 그리고 '대통령령으로 정하는 3주택'에 대해서는 기본세율에 +30%의 세율을 적용한 금액과 단기 매도의 세율을 중 큰 세액을 양도소득세로 적용한다고 되어 있습니다. 다만, 파란색으로 표시된 개정 사항에 대해서는 2021년 6월 1일 매도하는 부분부터 적용하는 것으로 경과 규정을 두었습니다. 또한 시행령에서는 다음과 같이 규정되어 있습니다.

제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위)

- ① 법 제104조제7항제3호에서 "대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택"이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

제167조의4(1세대3주택·입주권 이상에서 제외되는 주택의 범위)

- ② 법 제104조제7항제4호에서 1세대가 소유한 주택(주택에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)과 조합원입주권의 수를 계산함에 있어 「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 및 광역시·특별자치시(광역시에 소속된 군, 「지방자치법」 제3조제3항·제4항에 따른 읍·면 및 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조제3항에 따른 읍·면에 해당하는 지역은 제외한다) 외의 지역에 소재하는 주택 또는 조합원입주권으로서 해당 주택의 기준시가 또는 조합원입주권의 가액(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제5호에 따른 종전 주택의 가격을 말한다)이 해당 주택 또는 그 밖의 주택의 양도 당시 3억 원을 초과하지 아니하는 주택 및 조합원입주권은 이를 산입하지 아니한다.

제167조의10(양도소득세가 종과되는 1세대 2주택에 해당하는 주택의 범위)

- ① 법 제104조제7항제1호에서 "대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택"이란 국내에 주택을 2개(제1호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

제167조의11(1세대 2주택·조합원입주권에서 제외되는 주택의 범위)

- ① 법 제104조제7항제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 장기임대주택 등"이란 국내에 주택과 조합원입주권을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 소유하고 있는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

관련된 법조문 어디에서도 임대주택을 등록하면 '주택 수에서 제외한다'는 말은 찾아볼 수 없습니다. 그러나 언제부터인가 많은 사람이 임대주택을 등록하면 주택 수에서 제외하여 양도소득세를 신고하며, 그에 따라 사고(잘못된 세율 계산으로 세금을 적게 신고하게 됨)도 발생하고 있습니다. 먼저 구조를 보면 [소득세법 제104조 제7항]에서 조정대상지역에 주택 수를 매도하는 경우에 세대 내의 주택 수를 합산하여 주택 수를 계산한다고 되어 있습니다.

다만, 예외 규정을 [소득세법 시행령 제167조의3, 제167조의4, 제167조의10, 제167조의11]에서 규정하고 있습니다.

먼저 세대 내 3주택자임에도 종과 적용이 되지 않는 경우를 살펴보면 다음과 같습니다.

- 1) 수도권(경기도 읍/면 지역 제외), 광역시(군 지역 제외), 특별자치시(세종시, 읍/면 지역 제외) 외 지역의 양도 당시 기준시가 3억 원 이하의 주택
- 2) 장기 일반 민간 임대주택 등으로 등록하여 8년 이상 임대한 주택(다만, 2018년 3월 31일 까지 등록된 경우에는 5년, 아파트를 임대하는 장기 일반 민간 임대주택의 경우 2020년 7월 10일 이전 등록된 것으로 한정)으로 일정 요건을 충족한 주택
- 3) [조세특례제한법]상 감면주택
- 4) 10년 이상 무상 제공한 장기 사원용 주택
- 5) 5년 이상 운영한 가정어린이집
- 6) (5년 이내 양도) 상속 받은 주택
- 7) 문화재 주택
- 8) 저당권 실행 또는 채권변제를 위해 취득한 주택(3년 이내 양도)
- 9) 상기 각 주택 외에 1주택만을 소유하는 경우의 해당 주택
- 10) 조정대상지역 공고 전 매매 계약을 체결하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택
- 11) 장기 일반 민간 임대주택 중 아파트 등 민간 임대주택에 관한 특별법에 따라 임대 의무 기간의 2분의 1 이상을 임대하고 등록 말소를 신청하여 등록 말소 이후 1년 이내 양도 하는 주택

이때 **요건 1)**의 주택에 대해서만 주택 수를 고려할 때 제외 가능합니다. 나머지 주택, 특히 **요건 2)** 주택에 대해서는 주택 수 계산 시 제외되지 않습니다. 임대 등록하는 경우에 일정 요건을 만족하면 중과 적용을 하지 않는 것이지, 주택 수에서 제외되는 것은 아님을 유의해야 합니다.

다음으로 2주택자임에도 중과 적용이 되지 않는 경우를 살펴보도록 하겠습니다.

- 1) 3주택자 중과 대상에서 제외 되는 주택(즉 위 항목에 해당하면 2주택자인 경우에도 중과 되지 않음)
- 2) 취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 사유로 취득한 수도권 밖 주택 및 다른 시/군에 소재 하는 주택으로써 일정 요건을 충족하는 경우
- 3) 혼인 합가일로부터 5년 이내 양도하는 주택
- 4) 부모봉양 합가일로부터 10년 이내 양도하는 주택
- 5) 소송 진행 중이거나 소송 결과에 따라 취득한 주택(확정 판결일로부터 3년 이내 양도)
- 6) 일시적 2주택인 경우 종전 주택
- 7) 양도 당시 기준시가가 1억 원 이하인 주택
- 8) 1)에서 5)까지 주택을 제외하고 1주택만을 소유하는 경우에 해당 주택
- 9) 조정대상지역 공고 전 매매 계약을 체결하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택

위와 같이 중과 적용되지 않는 항목들은 예외 사항에 해당하는 것입니다. 위 조건에 해당하지 않으며 조정대상지역 내 주택을 매도하는 경우에는 세대 내의 전체 주택 수를 고려한 후 중과세율이 적용됩니다. 임대 등록하여 중과 적용이 되지 않는 것과 주택 수에서 제외되는 것은 명확히 구분해야 합니다.

710 대책의 [민간임대주택에 관한 특별법]에 따라 단기 임대 및 아파트에 대한 장기 임대 등록은 폐지되었으며, 기존 장기 임대주택의 임대 의무기간이 8년에서 10년으로 조정되었습니다. 이에 따라 중과 대상에서 제외되는 주택에 대해서도 추가적으로 [소득세법 시행령]상에 반영되어 있으며, 해당 시행령은 현재 개정 예정 중입니다. 710 대책에 따른 [민간임대주택에 관한 특별법]이 개정됨에 따라 임대 등록을 하고 있어도 세입자의 동의 등을 얻어 자진 말소가 가능합니다. 그리고 임대 의무기간이 종료되면 자동 말소됩니다. 자진 말소를 하는 경우에는 최초 등록한 임대 의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 후 말소를 하고, 말소 후 1년 이내에 해당 주택을 양도한다면 그 주택에 대하여 중과세율 적용이 배제됩니다.

3. 단기 매매 세율의 조정

2019년 12월 16일 대책에 포함되었으나, 개정되지 못했던 항목으로 710 대책 및 세법 개정을 통하여 변경되었습니다.

현재 기존 주택 및 입주권의 양도에 대해서는 1년 이상 보유하는 경우에 기본세율을 적용하고 있습니다. 그 외 부동산에 대해서는 1년 미만 보유 시 50%, 2년 미만 보유 시 40%, 2년 이상 보유 시 기본세율을 적용합니다. 또한 주택의 경우에는 비과세 요건을 충족한다면 2년 이상 보유 후 매도하는 경우에 9억 원 이하의 주택에 대하여 비과세가 가능합니다. 다만, 조정대상지역에서 양도하는 분양권의 경우에는 보유기간에 관계없이 50%의 세율을 적용합니다.

이를 개정하여 1년 미만 보유 후 양도하는 경우에는 주택, 조합원 입주권, 분양권에 대해 모두 70%의 세율을 적용합니다. 1년 이상 보유, 2년 미만 보유 후 양도하는 경우에는 60%의 세율을 적용합니다. 2년 이상 보유하는 경우에 분양권에 대해서는 동일하게 60%의 세율을 적용하며, 주택 및 입주권에 대해서는 기본세율을 적용합니다. 물론 주택 및 입주권에 대하여 비과세 요건을 만족한다면 9억 원 이하 비과세는 그대로 남아 있습니다. 이 내용을 표로 정리하면 다음과 같습니다.

보유기간 구분	현재			개정	
	주택 외 부동산	주택/입주권	분양권	주택/입주권	분양권
1년 미만	50%	40%	조정대상지역 50% 그 외 주택외 부동산 세율	70%	70%
2년 미만	40%	기본세율		60%	60%
2년 이상	기본세율	기본세율		기본세율	

단기 투자성 자금의 유입을 방지하기 위하여 단기 매매 시 양도세율을 인상하였습니다. 다만, 2021년 6월 1일 이후 매도하는 경우부터 적용하는 것으로 예외 규정을 두었습니다.

[Q&A]

주택 수에 따른 중과 적용 및 양도소득세 고려 시 분양권이 주택 수에 포함되는 개정에 따라 최근 많이 하는 질문들 중 주요 상담 사례를 소개합니다.

상담 사례)

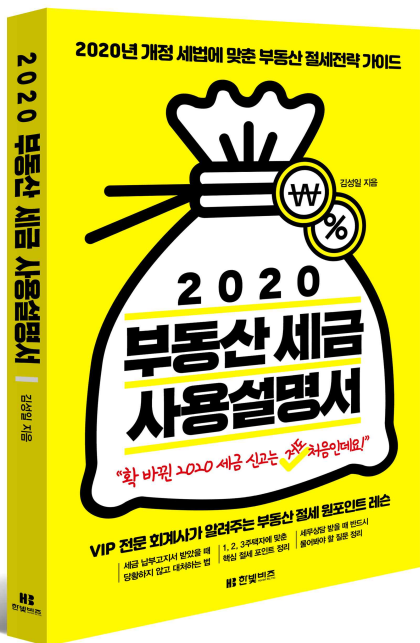
2018년 7월 계약하여 2020년 12월 입주 예정인 경기도 시흥시의 분양권 A와 2019년 9월 계약하여 2022년 7월 입주 예정인 경기도 의정부시 분양권 B, 그리고 2020년 6월 매수한 청주시의 분양권 C를 소유하고 있는 경우

- 1) C의 분양권을 2021년 5월 31일 이전에 매도하는 경우의 양도소득세는 어떻게 적용되나요?
- 2) 분양권 A의 비과세 요건에 실거주는 필요한가요?
- 3) 분양권 C를 매도하고 나면, A와 B에서 일시적 2주택이 가능한가요?

답변)

- 1) 분양권의 세율 변경은 2021년 6월 1일 이후 매도하는 경우부터 적용됩니다. 따라서 2021년 5월 31일 이전에 A 분양권을 매도한다면(매도 잔금 수령) 현재 조정대상지역의 분양권 양도소득세율 50%와 그에 따른 지방소득세 5%를 부담하면 됩니다.
- 2) 경기도 시흥은 2020년 6월 19일자로 조정대상지역이 되었습니다. A 분양권은 그 이전에 계약했기 때문에 종전 규정(비조정대상지역의 조건: 1세대 1주택의 양도소득세 비과세 요건은 보유 2년)을 적용 가능합니다. 다만 이를 적용하기 위해서는 계약 시점(2018년 7월)에 세대가 다른 주택을 보유하지 않은 상태에서 계약을 했어야 합니다.
- 3) 주택의 양도소득세를 고려할 때 분양권이 주택 수에 포함되는 것은 개정된 법령이 시행 되는 21년 1월 1일 이후 공급계약, 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득하는 분양권부터 적용됩니다. 따라서 그 이전에 계약을 완료한 C 분양권은 A와 B의 일시적 2주택 적용 시 고려할 부분이 없습니다. 또한 A와 B에서 일시적 2주택을 고려한다면, 역시 계약 시점 기준으로 비조정대상지역인 상태에서 계약하였으므로 신규 주택 취득 후 3년 이내에 종전의 주택을 매도하면 됩니다. 분양권이 주택이 되는 시기는 입주 예정일(입주 잔금을 지급한 날)부터 적용되므로 A 분양권의 경우 2020년 12월이 A주택의 취득일이 되고, B 분양권의 경우 2022년 7월이 B주택의 취득일이 됩니다. 따라서 B주택 취득일로부터 3년 이내인 2025년 6월까지 A주택을 매도한다면 A주택에 대하여 9억 원 이하 비과세 요건을 적용할 수 있겠습니다.

◆ 본 내용은 『2020 부동산 세금 사용설명서』를 읽으신 독자 중에서 6.17 대책과 7.10 대책으로 바뀌는 부동산 세법 개정안을 궁금해하는 독자의 궁금증을 해소하고자 제작되었습니다. 위의 내용에 이 책의 본문과 연관된 페이지를 명시하였으니, 2020~2021년 부동산 세법 개정의 상세한 내용을 살펴보시길 원하시는 독자께서는 『2020 부동산 세금 사용설명서』를 참고해주시기 바랍니다. 감사합니다.



책 보기

2020
부동산 세금 사용설명서

김성일 저 / 우승일 감수 | 값 11,200원
한빛비즈