



김근호

KEB하나은행 상속증여센터 센터장
(세무전문위원)
taxatt@hanafn.com
문의 : 02-2002-1381

학력·자격증 고려대 MBA(회계학) / 세무사(제36회) / 노년학 전문가(2013)
경력 2002년부터 VP 손님 상담 / (전서울디지털대학(SDU) 교양학부 강의
(세무사와 나만 아는 절세법) 출간 / <알고싶은 부자들의 상담사례집> 출간
현재 활동 KBS 1TV 출연 및 조선일보 기고 중

2018년 미리 점검해야 할 부동산 세금 지도

지난 8월 2일 신정부의 부동산 정책 관련 시금적인 '2018년 개정세법(안)'과 '주택시장 안정화 대책'이 함께 발표되었다. 다주택자 양도세 강화, 세율인상, 장기보유특별공제 변경 등 다수의 증세 정책이 쏟아져 나왔다. 이번 호에서는 달라지는 규정을 점검해 보고 이에 대한 대응 방안을 검토해보자.



부동산 관련 세금이 걱정이라면? → “규제지역을 정확히 파악하자”

과거에는 부동산 관련 규제지역이 투기과열지구(국토교통부 발표)와 투기지역(기획재정부 발표)으로 구분되었지만 점점 더 세분화되고 있다. 이번 8.2 부동산 안정화 대책에서는 조정대상지역이 더욱 강화됐고, 9.5 후속 대책에서는 주택 모니터링 지역까지 발표됐다. 부동산 관련 투자나 세금 이슈에 대응하려면 최근 지역별로 설정된 부동산 규제지역을 명확히 이해해야 한다.

규제	투기과열지구 (주택법)	조정대상지역 (주택법)	주택모니터링지역 (주택법)	투기지역 (소득세법)
대상 지역	서울, 과천, 세종 (*17년 8월 3일부터) 생남 분당, 대구 수성 (*17년 9월 6일부터)	서울, 경기 7(과천·성남·하남· 남양주·고양·광명·동탄2), 부산 7(해운대구·연제·동래· 부산진·남·수영·기장), 세종	인천 연수/부평, 안양 만안/동안, 성남 수정/중원, 고양 일산 동구/서구, 부산	서울(강남·서초·송파·강동· 용산·마포·영등포·강서· 양천·노원·성동), 세종
주요 효과 (기준)	① 재건축 조합원당 주택 공급수 제한 ② 전매 제한 ③ 재건축 조합원 지위 양도 금지	① 재건축 조합원당 주택 공급수 제한 ② 전매 제한 ③ LTV / DTI 하향		① 양도세 가산세율 ② 주택담보대출 만기연장 제한
주요 효과 (신설)	① 오피스텔 전매 제한 강화 및 거주자 우선 분양 ② 재개발 재건축 규제 정비 ③ 거래 시 자금조달계획 입주계획 신고 의무화 ④ LTV / DTI 40% 적용	① 오피스텔 전매 제한 강화 및 거주자 우선 분양 ② 다주택자 양도세율 가산 (*18년 4월부터 시행 예정) ③ 주택비과세 2년 거주요건 추가	주택 매매가격, 분양권 동향, 청약 등을 상시 모니터링 → 시장이 과열된/될 우려가 크다고 판단되면 투기과열지구 지정 등 조치	① 주택담보대출 건수 제한 ② LTV / DTI 40% 적용

조정대상지역에 주택을 구입하고 싶다면? → “거주요건을 챙기자”

현행 세법은 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있고 해당 주택을 2년 이상 보유했다면 주택 비과세가 적용된다. 하지만 이번 대책에 의하면, 2017년 8월 3일부터 취득하는 조정대상지역 소재 주택을 비과세 받으려면 2년 이상의 거주요건을 충족시켜야 한다. 따라서 다음 사항을 알아야 한다.

첫째, 세대의 범위를 명확히 알아야 한다. 통상 1세대(=1가구)의 범위 중 부모와 자식, 형제자매는 생계를 같이할 때만 1세대로 보기 때문에 부모와 같은 주소를 두지 않는 자녀는 동일 세대에 해당되지 않는다. 물론 자녀의 주소가 분리됐다고 해서 무작정 별도 세대로 인정해 주지는 않는다.

통상 만30세가 경과한 자녀, 만30세 미만으로 결혼(이혼 및 사별 포함)을 했거나 주기적인 소득(「국민기초생활 보장법」 제2조 제11호에 따른 기준 중위소득의 100분의 40 수준 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 소득)이 발생하는 자녀가 주소를 분리했다면 별도세대로 인정받을 수 있다.

둘째, 취득일의 개념을 명확히 알아야 한다. 흔히 취득일은 부동산 계약을 작성한 날로 생각하는데 그렇지 않다. 매매계약을 체결했다면, 잔금청산일과 등기부상의 소유권이전 등기접수일 중 빠른 날이 취득일에 해당된다.

예를 들어 2017년 7월에 계약을 체결한 서울 강북 소재의 아파트가 8월 말에 잔금과 동시에 등기가 완료되었다면, 새로운 거주요건(2년 이상 거주)에 해당된다. 반면 매매가 아닌 일반 분양을 받은 경우라면 분양계약을 쓴 날이 아니라 해당 아파트 준공 후 잔금청산일, 소유권이전 등기접수일, 입주일 중 빠른 날이 취득일이 된다.

또 재건축/재개발 주택의 원조합원 분양을 받았다면, 새 아파트 취득일은 새로 재건축한 주택의 준공일이 아닌 멸실한 주택의 취득일로 소급하도록 규정하고 있다. 즉, 조정대상지역 내의 재건축/재개발로 새로 신설된 주택이 8월 3일 이후 준공되더라도 구주택 취득일이 8월 3일 이전이라면 '2년 거주요건'이 필요 없게 된다. 이 부분은 향후 소득세법 시행령 개정 시 별도의 거주요건이 추가되는지 다시 검토해야 할 것이다.

결론적으로 보면, 대책이 발표된 시점에 이미 보유한 주택은 나중에 주택 비과세를 받을 때 '거주요건'이 필요하지 않다. 또한 8월 3일 이후 취득한 주택일지라도 소재지가 조정대상지역이 아니라면 '거주요건'은 필요하지 않다.

조정대상지역의 다주택자라면? → “금년 말과 내년 3월 말을 구분해서 양도하자”

본인과 세대원까지 포함한 동일 세대 내의 주택 수는 합산해서 산정한다. 아파트나 단독주택뿐만 아니라 상가에 딸린 주택이 혼재된 겸용주택, 주거용으로 사용하는 오피스텔, 공동투자를 한 공동지분주택들도 주택 수에 산입된다. 그 동안 주택 양도 시 비과세가 가능했던 경우라도 다주택 중과규정이 적용될 수 있다. 따라서 주택 수 합산 범위와 주택 수 산정을 정확히 이해해야 한다.

2017년 현재(6단계 누진)		2018년 개정세법(안)(7단계 누진)	
과세표준	세율	과세표준	세율(2주택 10% 가산 / 3주택 20% 가산)
1,200만원 이하	6%	1,200만원 이하	6% (16% / 26%)
4,600만원 이하	15%	4,600만원 이하	15% (25% / 35%)
8,800만원 이하	24%	8,800만원 이하	24% (34% / 44%)
1억5,000만원 이하	35%	1억5,000만원 이하	35% (45% / 55%)
5억원 이하	38%	3억원 이하	38% (48% / 58%)
5억원 초과	40%	5억원 이하	40% (50% / 60%)
		5억원 초과	42% (52% / 62%)



그 동안 주택 양도 시 비과세가 가능했던 경우라도 이제는 다주택 중과규정이 적용될 수 있다. 따라서 조정대상지역 내 주택을 보유하고 있다면 주택 수 합산 범위와 주택 수 산정을 정확히 이해하고 어떤 주택을 먼저 처분해야 할지 신중하게 결정해야 한다.

첫째, 2018년에는 소득세율(양도세율과 동일)이 인상된다. 최고세율이 40%에서 42%로 더 높아진다. 양도차익이 1억5,000만원 이하라면 올해 팔거나 내년 3월 말 이전에 팔거나 차이가 나지 않는다. 하지만 양도차익이 그 이상 발생했다면 올해 팔까지 파는 것이 유리하다.

둘째, 조정대상지역 내 주택을 두 채 이상 처분해야 한다면 금년에 절반 처분하고 내년 3월 말까지 절반을 정리해야 한다. 현행 양도세 제도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지 발생한 부동산 양도차익을 합산하여 양도세를 산정하고 있기 때문에 분산해서 처분해야 양도세 누진세율을 줄일 수 있다.

예를 들어 두 채를 동시에 매각하기로 했다면, 한 채는 12월 말에 잔금청산/등기를, 나머지는 1월 초에 잔금청산/등기를 한다면 양도차익 누진효과가 완화된다. 반대로 처분할 주택 중에 양도손실이 있다면 같은 해에 처분해야 처분손실과 이익이 상계된다.

셋째, 3주택 이상자가 투기지역 내 주택을 처분할 때는 2017년 현상태에서도 현행세율의 10%가 가산된다. 현행 세법은 2주택 중과규정은 폐지했으나, 3주택 중과규정은 투기지역에 한하여 양도세율(6~40%)에 10%세율을 가산하여 16~50%의 세율을 적용하고 있다. 동일세대가 3주택 이상을 보유하고 있고 양도 의향이 있다면 투기지역이 아닌 주택을 먼저 처분하는 것이 좋고, 모두 투기지역 내 주택이라면 양도차익이 가장 적은 것부터 처분하는 것이 세금상 유리하다.

CASE

CASE 1			249,920,000
시기	2017년 B주택 매도	2018년 B주택 매도	
과세표준	400,000,000	300,000,000	
한계세율	38%	38%	
총세액	145,860,000	104,060,000	
CASE 2			252,120,000
시기	2017년 C주택 매도	2018년 B주택 매도	
과세표준	300,000,000	400,000,000	
한계세율	38%	40%	
총세액	104,060,000	148,060,000	
CASE 3			275,660,000
시기	2017년 C주택 매도	2017년 B주택 매도	
과세표준	300,000,000	400,000,000	
한계세율	38%	40%	
총세액	104,060,000	171,600,000	
CASE 4			284,460,000
시기	2018년 C주택 매도	2018년 B주택 매도	
과세표준	300,000,000	400,000,000	
한계세율	38%	42%	
총세액	104,060,000	180,400,000	

사례로 비교해보자. 서울에 3주택(A:거주주택, B,C:매각 예정 주택)을 보유하고 있고, 거주주택을 제외한 나머지 주택을 처분하기로 마음먹었다. B주택은 과세표준 4억원, C주택은 과세표준 3억원(둘 다 10년 이상 보유 및 비투기지역으로 가정)이다.

- Case 1 은 양도차익이 큰 B주택을 먼저 양도하고 양도차익이 적은 C주택을 내년 3월 말까지 양도한 것이다.
 - Case 2 는 양도차익이 적은 C주택을 먼저 양도하고, 양도차익이 큰 B주택을 내년에 처분한 것이다.
 - Case 3 은 2주택을 금년에 모두 처분한 것이고
 - Case 4 는 2주택을 모두 내년 3월 말까지 처분한 경우다.
- 양도차익은 동일하지만 처분 순서와 처분 시점에 따라 양도세 총 부담액이 달라진다.



내년 3월 말까지 양도할 수 없다면? → “향후 5년 이상 유지하자”

부동산도 투자상품이기 때문에 오로지 세금만으로 의사결정을 내릴 수는 없다. 만약 그동안의 투자 경험치와 사회적 분위기, 개별 상황 등 다양한 요소를 고려하여 매도를 하지 않기로 결정했다면, 5년 이상 보유해 임대사업자 또는 증여를 검토해 볼 수 있다.

첫째, 장기 임대사업자등록을 적극 활용한다. 임대사업자에게는 양도 시 등록된 임대주택을 주택 수에서 제외해주고 종합부동산세(보유세)를 면제해준다. 주택을 세 채 보유한 사람이 현재 살고 있는 집을 처분할 경우 장기 임대사업자등록을 하지 않은 상태라면 다주택 중과세에 해당된다. 하지만 주택 두 채가 세법에서 정하는 임대사업주택이라면, 양도일 현재 3주택일지라도 2주택이 사업용 주택이므로 1주택으로 보아 비과세를 적용받을 수 있다. 따라서 내가 보유한 주택이 세법에 정하는 임대주택에 해당될 수 있는지를 먼저 검토하고 장기 임대사업자 등록을 해야 한다.

둘째, 세법에서 정하는 임대주택 요건을 초과할 경우라면 증여도 생각해보자. 부부간의 증여를 통해서 양도세 절세효과를 얻을 수 있다. 여기서 주의할 점은 증여 받은 재산을 5년 이내 매매하면, 재산을 증여해 준 남편의 주택 취득가액으로 양도세를 산정하기 때문에 증여의 효과를 보지 못한다는 점이다. 그러므로 반드시 증여일로부터 5년이 경과한 후 양도를 해야 한다.

CASE

본인 보유	2017년 말 처분	2022년 말 처분	비고
양도가액	1,100,000,000	1,275,201,482	매년 3%상승
취득가액	50,000,000	50,000,000	
양도차익	1,050,000,000	1,225,201,482	
장특공	315,000,000	-	
과세표준	732,500,000	1,222,701,482	
양도세 등	289,960,000	660,445,248	2주택 중과

증여 후 처분	2017년 말 처분	2022년 말 처분	배우자 보유
증여가액	1,045,000,000	1,275,201,482	양도가액
증여재산공제	600,000,000	1,045,000,000	취득가액
과세표준	445,000,000	230,201,482	양도차익
증여세액①	73,470,000	23,020,148	장특공(5년 10%)
취득세②	35,200,000	204,681,334	과세표준
①+②+③	195,401,744	86,731,744	양도세 등③

※취득세 : 11억x80%(과세표준)x4%(세율)



80년 후반에 약 5천만원 주고 산 A아파트가 현재 11억원 정도고, 90년 초반에 1억5,000만원 주고 산 B아파트는 현재 15억원 정도다. 둘 다 기준시가가 6억원을 초과하여 임대주택 효과를 누리지 못한다. 양도차익이 큰 B아파트가 최종 주택 비과세를 받아야 하므로 A아파트를 배우자에게 증여하기로 한다. 아파트는 현재 시가가 재산평가를 하며 향후 3%씩 물가 상승을 한다고 가정할 때, 본인이 갖고 있다고 처분하는 것과 배우자에게 증여해 5년 경과 후 처분하는 것을 비교해 보자.

Case 5 는 2017년 말에 양도하는 경우와 향후 5년 후에 양도하는 경우의 세부담을 계산했다.

Case 6 은 2017년 중에 해당 주택을 배우자에게 증여(증여세 계산 시 증여가액은 시세가액의 95%, 취득세 계산 시 주택 고시가격은 시세가액의 80% 가정)하고 증여일로부터 5년 경과한 후에 양도하는 경우의 세부담을 계산한 것이다. 종전의 양도차익이 크게 발생한 주택이라면, 부부간의 증여 면세점을 활용하여 새로 취득한 배우자의 취득가액을 상승시키는 효과가 필요하다. 배우자나 자녀에게 재산을 증여했을 경우 5년 이내에 양도하면 증여자(재산을 준 사람)의 취득가액으로 양도세를 계산하기 때문에 5년 이후 양도하는 것이 절세에 도움이 된다.

상가 보유자라면? → “보유기간을 체크하자”

2018년 개정세법(안)은 상가에도 영향을 미친다. 양도세율은 최고세율이 2017년 40%에서 2018년 42%로 상향 조정된다. 그리고 2019년 양도분부터는 장기보유특별공제율이 하향 조정된다. 현재는 10년 이상 보유 시 양도차익의 30%를 공제했지만, 2019년 양도분부터는 15년 이상 보유 시 양도차익의 30%를 공제받을 수 있게 된다. 따라서 2005~2008년에 취득한 상업용 부동산은 공제율의 변경으로 세금이 달라지게 된다. 물론 이미 15년 이상 장기보유한 상태라면 세부담의 차이는 없다. ✎

★ 2018년 개정세법(안) : 장기보유특별공제율 변화

장특공	4년 미만	5년 미만	6년 미만	7년 미만	8년 미만	9년 미만	10년 미만	11년 미만	12년 미만	13년 미만	14년 미만	15년 미만	15년 이상
2018년까지	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
2019년부터	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	30%

CASE

구분	양도시기		
	2017년	2018년	2019년
양도차익(매년 3% 증가)	1,000,000,000	1,030,000,000	1,060,900,000
보유기간	9년 이상	10년 이상	11년 이상
장기보유특별공제	27%	30%	20%
과세표준	727,500,000	718,500,000	846,220,000
한계세율	40%	42%	42%
총세액	287,760,000	293,007,000	352,013,640
세후 매각대금	712,240,000	736,993,000	708,886,360
세부담율(%)	29%	28%	33%



구분	양도시기		
	2017년	2018년	2019년
양도차익(매년 3% 증가)	1,000,000,000	1,030,000,000	1,060,900,000
보유기간	15년 이상	16년 이상	17년 이상
장기보유특별공제	30%	30%	30%
과세표준	687,500,000	718,500,000	740,130,000
한계세율	40%	42%	42%
총세액	274,560,000	293,007,000	303,000,060
세후 매각대금	725,440,000	736,993,000	757,899,940
세부담율(%)	27%	28%	29%

2008년에 상업용 부동산을 15억원에 취득하여 2017년 현재 25억원이 된다고 가정해보자 (매년 3%정도 가격 상승 가정). 15년 이상 보유를 한 경우 세부담을 비교해 본다.

Case 7 은 부동산 보유기간이 양도일을 기준으로 10년 전후일 경우다. 연도별 장기보유특별공제율이 2019년부터 축소됨에 따라 2018년과 2019년 세후 매각대금이 축소된다.

Case 8 은 부동산 보유기간이 이미 15년을 경과한 경우로 세부담의 큰 변동이 없다.

... SUMMARY



금년 세법 개정(안) 내용을 살펴보면, 다주택 보유자가 주택을 양도할 때에 높은 세부담을 예고하고 있다.

- 조정대상지역 소재 주택의 취득자가 양도소득세 비과세 혜택을 받으려면 2년 이상의 거주요건을 충족해야 한다. 기본적으로 2018년을 기준으로 5년 이상 보유할 의향이 없다면 그 이전에 매각전략을 세워야 하고, 5년 이상 보유할 의향이 있다면 사업자등록과 증여를 검토해 볼 수 있다.
- 보유주택이 임대주택 사업자 등록으로 세법상 혜택을 볼 수 있다면 장기 임대사업자 등록도 고려해볼 만하다. 임대사업자 등록을 하면 보유세와 향후 처분 시 양도세 감면을 받을 수 있다. 그러나 사업자 등록을 해도 세제혜택을 볼 수 없는 주택이라면 부부 또는 자녀에게 증여해 향후 양도 시 취득가액을 높여 놓는 것이 좋다.
- 상업용 부동산 역시 세율인상과 장기보유 공제율의 인하로 처분시기를 언제 하느냐에 따라 세금이 달라진다. 임대사업자 등록이나 증여를 생각한다면 임대사업자 등록 시 건강보험료가 추가로 발생한다. 증여를 할 경우 증여를 원인으로 한 취득세가 발생하므로, 이 부분까지 충분히 고려해 현명한 선택을 해야 할 것이다.