



김태희

KEB하나은행 상속증여센터
세무전문위원
taeheekim@hanafn.com
문의 : 02-2002-1390

학력·자격증 2005년(제42회) 세무사 / O화여자대학교(경영학과 전공)
현재 활동 KEB하나은행 PB사업본부 투자상품서비스부 세무전문위원
KEB하나은행 골드클럽 편집위원
기타 활동 하나은행 회계팀 근무 / 국제회계기준(IFRS) TFT-한국채택국제회계기준 도입 및 적용 업무 수행 / FATCA 은행 도입 TFT / 조선일보 세금 100문 100답 기고 / KBS 오늘의 경제 출연, 한국 경제 'WOW TV' 출연 / 포브스, 매일경제, 조선일보, 골드클럽 매거진 기고



달라진 세법에서의 다주택자 양도세 절세 방법

2주택 이상을 보유한 다주택자들에게 빨간불이 켜졌다. 올 4월 이후 주택 양도분부터 중과세율이 적용되면서다. 다주택을 보유하고 있다면 지금부터라도 주택 가격, 위치 등 산정방법을 꼼꼼히 따져봐야 한다. 또한 매도를 할 때에도 주의를 기울여 양도세를 줄일 수 있는 방법을 찾아야 한다.

8.2 부동산 대책 이후 세법 개정으로 조정 지역*에 2주택 이상을 보유한 경우 주택 양도 시 중과세율이 적용된다. 2주택자는 일반세율(6%~42%)+10P%, 3주택자는 일반세율(6%~42%)+20P%가 부과된다. 또한 주택 보유 기간에 따라 최대 양도차익의 30%까지 공제 받을 수 있는 장기보유특별공제도 적용받을 수 없다. 이 중과규정은 올해 4월 이후 주택 양도분부터 적용되어 주택을 2채 이상 보유하고 있는 이들의 문의가 늘고 있다.

양도세 개정으로 인해 주택 보유의 부담은 커졌지만, 주택의 가격, 위치, 매각하는 순서에 따라 양도세를 줄일 수 있는 방법을 찾을 수 있다. 아래의 사례를 통해 나에게 맞는 절세 방법을 고려해보자

[참고] *조정지역

- 1. 서울특별시 전 지역
- 2. 부산광역시 해운대구·연제구·동래구·남구·부산진구 및 수영구, 기장군
- 3. 경기도 과천시·광명시·성남시·고양시·남양주시·하남시 및 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산적리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구로 한정한다)
- 4. 기타 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조 제2호에 따른 예정지역

CASE 1

서로 다른 형태의 3주택 보유



» 강남에 거주하는 A씨는 본인이 거주하는 강남소재 아파트 1채(90년대 취득)와 임대 중인 주거용 오피스텔 1채, 7년 전 취득한 농어촌 소재 주택 1채를 보유하고 있다. A씨는 3주택 중 어떤 것을 먼저 처분해야 양도세 부담이 줄어드는지 고민이다.

1. 농어촌주택은 요건 충족 시 주택 수에서 제외된다.

보통 지방소재 주택을 보유하면, 농어촌주택으로 보아 주택 수에서 제외된다고 알려져 있다. 하지만 실제로 보유 주택 제외 요건은 매우 까다롭다. 우선 2003년 8월부터 2020년까지 기간에 수도권지역, 도시지역, 지정지역**, 부동산 거래 신고 등 법률에 따른 허가 구역 이외의 지역에서 다음 두 가지 조건을 모두 만족하는 주택을 취득한 경우 농어촌주택으로 본다 (단, 농어촌주택을 3년 이상 보유해야 하고 농어촌주택 취득 전에 구입한 주택을 양도할 때만 적용 가능) 첫째, 대지 면적이 660㎡ 이내일 것, 둘째, 주택 및 이에 딸린 토지의 가액이 취득 당시 2억원(한옥은 4억원)을 초과하지 않을 것이다.

A씨가 취득한 주택은 취득 당시 기준시가가 2억원 이하이고, 도시지역 이외의 지역의 주택으로 농어촌주택에 해당되어 주택 수에서 제외된다.

**지정지역

서울특별시(용산구·성동구·노원구·마포구·양천구·강서구·영등포구·서초구·강남구·송파구·강동구) 및 세종특별자치시(행정중심복합도시 건설예정지역)

2. 오피스텔은 임대사업 등록 시 비과세된다.

오피스텔은 사용 용도에 따라 주택으로 판단할 수도 있고 상가와 같은 사업용으로도 판단할 수 있다. A씨의 경우 오피스텔을 주거용으로 임대하고 있기 때문에 실제 사용 용도에



따라 주택으로 판단된다. 하지만 주택으로 분류된 오피스텔을 주택 수에서 제외할 수 있는 방법이 있다. 바로 해당 오피스텔을 주택임대사업으로 등록하는 방법이다. 오피스텔의 기준시가가 6억원 이하이면 해당 오피스텔을 주택임대사업으로 등록할 수 있다.

단, 오피스텔을 5년 이상 임대해야 하고, 임대료는 연간 5%이상 올릴 수 없다. 따라서 A씨는 주택임대사업자로 등록 후 거주주택을 양도하면 거주 주택 비과세(양도가액이 9억원을 초과하면 초과하는 부분에 대해서는 과세)를 적용받을 수 있다.

절세 TIP 주택임대사업자 등록 방법

- ① - 주소지관할 시·군·구청 주택과에 주택임대사업자 등록
필요 서류 : 신분증, 부동산등기부 등본
 - ② - 주소지관할 세무서에 사업자 등록
필요 서류 : 신분증, 부동산등기부 등본
- ※ 구청과 세무서에 사업자등록을 각각 신청해야 함

CASE 2

일시적 2주택 보유



» 분당에 거주하는 B씨는 본인 거주하는 주택 1채(6년 전 구입)를 보유하면서, 올해 3월에 서울 소재 주택 1채를 추가로 구입하였다. 2주택을 피하기 위해 기존에 분당 소재 주택을 매각할 계획인데 양도세를 줄일 수 있는 방법을 찾고 있다.

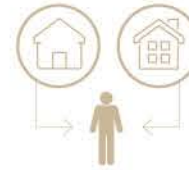
1. 일시적 2주택이라면 비과세될 수 있다.

소득세법에는 일시적 2주택이 된 경우 비과세 규정을 두고 있다. 기존 주택 취득일로부터 1년이 지난 후에 새로운 주택을 취득했다면, 새로운 주택 취득일로부터 3년 이내에 기존에 가지고 있던 주택을 매도하는 경우 비과세 혜택을 받을 수 있다.

B씨의 경우 최근에 구입한 서울 소재 주택 잔금일로부터 3년 이내에 분당소재 주택을 양도하면 비과세를 적용받을 수 있다. 그러나 2017년 8월 3일 이후 주택 구입일부터 주택 비과세를 받기 위해서는 해당 주택을 2년 보유해야 할 뿐만 아니라 2년 거주 의무도 채워야 하기 때문에 유의해야 한다. 즉, 최근에 구입한 서울 소재 주택에 2년 이상 살면서 3년 내에 분당 소재 주택을 처분하는 것이 최선의 방법이다.

CASE 3

상속으로 2주택 보유



» D씨는 10년 전에 아버지로부터 상속받은 주택 1채(취득가액: 5억원, 현시가: 9억원)와 배우자 소유의 주택 1채를 보유하고 있다. 2주택 모두 조정지역에 소재하고 있어 중과 주택에 해당되는데 어떤 순서로 주택을 양도해야 세금을 줄일 수 있는지 그 방법을 찾고 있다.

1. 기존주택 먼저, 상속주택은 나중에 양도해야 한다

1주택을 보유하고 있던 사람이 부모로부터 상속받아 주택을 1채 더 취득했다면, 양도소득세는 주택의 매도 순서에 따라 달라진다. 흔히 상속주택을 먼저 매매해야 비과세를 받을 수 있다고 알려져 있으나 사실은 그와 정반대다.

D씨는 상속주택을 먼저 양도하는 것이 아니라 배우자 소유의 주택을 먼저 매매해야 비과세를 적용받을 수 있다. 배우자 소유의 주택 매도 후 1주택 상태에서 상속 주택을 매도하면 상속 주택도 1주택으로 간주해 비과세를 적용받을 수 있다.

만약 D씨가 아버지로부터 상속받은 주택을 먼저 매도했다면, 어떻게 될까? 상속주택을 먼저 양도하면 2주택으로 중과세율(50%)을 적용받아 약 1.9억원의 양도세를 부담하게 된다. 양도 순서를 잘못 판단할 경우 안내도 될 세금을 부담하게 되는 경우가 생길 수 있으므로 주택 양도 시 주의를 기울여야 한다. ㅎ

SUMMARY

1. 올해 4월 1일 이후 주택 양도분부터 조정지역 내 다주택자 중과세율 적용

과세표준	기본세율	2주택자	3주택자 이상
1,200만원 이하	6%	16%	26%
1,200만원 ~ 4,600만원	15%	25%	35%
4,600만원 ~ 8,800만원	24%	34%	44%
8,800만원 ~ 15억원	35%	45%	55%
15억원 ~ 3억원	38%	48%	58%
3억원 ~ 5억원	40%	50%	60%
5억원 초과	42%	52%	62%

2. 농어촌주택 주택 제외 요건

농어촌 주택은 소재지, 취득 가액, 면적 등의 요건을 충족할 경우에만 보유 주택에서 제외되므로 꼼꼼히 따져봐야 한다.

3. 오피스텔 임대사업 등록 가능

오피스텔의 기준시가가 6억원 이하이면 해당 오피스텔을 주택임대사업으로 등록할 수 있다. 사업용 오피스텔은 주택 수에서 제외된다.

4. 1세대 1주택 비과세 요건 변경

2017년 8월 3일 이후 취득분부터는 2년 거주 + 2년 보유

5. 상속주택 비과세 규정

일반주택과 상속주택을 각각 1채씩 보유하고 있는 경우 일반 주택 매매 시 상속주택은 주택으로 보지 않아 비과세 가능하므로 일반주택을 먼저 매도해야 한다.