

양도 소득세

1. 서론

최근 초과징수된 근로소득세의 환급여부를 둘러싸고 뜨거운 논란이 한창이다. 즉, 매달 근로자의 월급·임금 등에서 원천징수되는 근로소득세가 당초 정부가 예상한 근로소득세의 세입예산액보다 무려 6천억원이나 초과 징수될 전망이다(방위세와 주민세를 합치면 초과징수액은 이보다 훨씬 많음) 이를 놓고 근로자 당사자 및 야3당, 재계, 노동계 등 각계에서 초과징수액을 근로자에게 환급하여 이들의 부담을 경감하여야 한다고 주장하는 한편 정부는 다른 시각에서 환급의 불가성을 주장하고 있다.

이러한 주장들이 신문지상에서 논의가 되고 있는 것을 보면서 보통사람들은 일단 그 논의되고 있는 금액 자체에 놀라움을 금치 못하겠지만 이를 계기로 우리가 일상생활에서 알게 모르게 접하고 있는 세금에 대한 궁금증(예를들어 세금은 누가, 얼마나, 어떤 과정을 거쳐 내는 것이며 우리가 내는 세금의 종류는 몇 가지나 될까? 등에 관한 궁금증)을 풀 수 있는 기회로 활용하는 것도 바람직한 일이라 할 수 있다. 왜냐하면 세금에 대한 지식



이진웅
(공인회계사)

의 축적은 미래와 투자에 대한 절세방안으로서, 현재의 부에 대한 유지 방안으로 매우 훌륭히 활용될 수 있을 뿐만 아니라 지금 알고 있는 세금에 대한 국민적 관심을 이 해하는데 일조를 하리라 믿어지기 때문이다.

2. 양도소득세

우리나라 국민의 약20%는 1년에 한번씩 이사를 하며, 농지·임야 등의 상당수가 최근의 부동산투자붐으로 인하여 주인이 바뀌고 있는 실정이다. 이러한 주택과 토지의 매매와 관련되어 우리가 가장 쉽게 접하는 세금이 바로 양도소득세이다. 양도소득세는 토지 또는 건물 등을 팔았을 때 판 금액에서

팔 때의 금액을 뺀 양도차익에 부과되는 세금이다. 양도소득세는 일반적으로 무서운 세금으로 알려져 있으나 위에서 말한 바와 같이 양도차익에 대해 부과되는 세금이므로 투기목적의 거래, 예를들면 미등기 전매나 아파트 당첨권의 양도 등에 대해서는 무거운 세금이 부과되지만 그 이외의 보통의 경우에는 양도소득세가 그렇게 무겁게 부과되는 것은 아니다. 양도소득세가 과세되는 재산을 살펴보면 다음과 같다.

- (1) 토지 또는 건물 : 일반적인 집, 상가, 빌딩 등이 여기에 해당한다.
- (2) 지상권, 전세권 또는 등기된 부동산 임차권
- (3) 아파트 당첨권과 같은 부동산을 취득할 수 있는 권리 : 부동산 매매 계약을 체결한 사람이 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리와 아파트 당첨권을 목적으로 이루어지는 재형저축, 주택청약예금 통장이 이에 해당한다.
- (4) 부동산을 과다하게 보유하고 있는 법인의 과점주 주의 주식양도
- (5) 점포 임차권리금, 영업권
- (6) 특정시설물 이용권 또는 회원

권 등 : 골프회원권, 콘도미니엄이용권, 헬스클럽회원권, 스키장회원권, 사고상회회원권이 이에 해당한다.

그러나 다음과 같은 경우에는 양도소득세가 과세되지 않는다.

(1) 1세대가 국내에 1채의 주택을 소유하고 3년 이상 살거나 5년 이상 소유한 후 팔았을 때(1세대 1주택 비과세) 양도소득세가 과세되지 않는 1세대 1주택의 요건을 좀더 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

- ① 1세대라고 하는 것은 반드시 결혼한 세대주를 전제로 하는 것은 아니고 세대주의 연령이 30세 이상이거나, 30세 미만이라 하더라도 종합소득, 퇴직소득, 양도소득, 산림소득 등의 소득이 있을 때에는 1세대로 취급되며, 또한 배우자가 사망했거나 이혼을 했다고 해서 1세대의 자격이 상실되는 것은 아니다.
- ② 취학, 질병의 요양, 근무상·사업상의 형편으로 세대를 구성하는 가족 전부가 다른 시 읍 면으로 옮기거나 때에는 3년 이상 거주하지 않아도 양도 소득세가 과세되지 않는다. 그러나 이때에는 소정의 서류(재학증명서, 요양증명서, 재직증명서, 사업자증명서)에 의해 그 사유가 확인되어야 한다.
- ③ 1세대 1주택을 소유하고 있는데 그것이 주거목적 이외의 점포 용도에도 사용되고 있는 겸용주택이라면 주거용면적이 점포용면적보다 큰 경우 전체를 주택으로 보아 양도소득세가 비과세되거나 점포용면적이 주거용 면적보다 크다면 점포용면적에 대해서만 과세된다.



**양도 소득세는 토지 또는 건물
들을 팔았을 때 양도차익에 대해
부과하는 세금이므로 투기목적
이외의 거래에서는 그렇게 무겁게
부과되는 세금이 아니다.**



- ④ 1세대 1주택의 경우라도 고급주택에 해당되면 양도소득세가 과세된다. 고급주택이란 대지 150평 이상 또는 건평 80평 이상이고 과세시가 표준액이 2천만원 이상인 단독주택이거나 전용면적 50평 이상인 아파트로서 양도 가액이 1억 8천만원 이상되는 주택 또는 엘리베이터, 에스컬레이터, 20평 이상의 수영장이 있는 주택을 말한다.
- ⑤ 이사를 하는 과정에서 1세대 2주택이 된 경우에는 새로 산 주택으로 이사를 하고 종전주택을 6개월(단독주택이나 연립주택은 1년) 안에 팔면 양도소득세가 과세되지 않는다.
- ⑥ 1세대 1주택에 해당되더라도 주택에 딸린 토지를 분할하여 건물이 없는 부분의 토지를 팔거나 주택을 멸실한 후 나대지 상태로 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세된다.
- ⑦ 남편과 부인이 따로 주민등록을 하고 있어 다른 세대를 구성하고 있을 경우에도 동일한 1세대로 본다.
- ⑧ 1주택을 여러 사람이 공동명의로 소유권을 갖고 있는 경우에는

각각의 개인이 주택을 소유한 것으로 본다.

⑨ 세대원이 따로 대지와 건물을 소유하고 있는 경우 예를들어, 대지는 남편명의로 건물은 부인명의로 되어 있더라도 합쳐서 1세대 1주택 요건만 맞으면 비과세된다.

(2) 8년 이상 계속하여 자가 경작한 농지를 팔았을 때

그러나 주거, 상업, 공업지역 편입일 또는 환지예정 지정일로부터 1년이 지난 농지는 이에 해당하지 않는다.

(3) 경작을 위해 농지를 팔고 다른 농지를 샀을 때

이 경우 주의할 점은 종전 농지를 판 날로부터 1년안에 다른 농지를 사야하고(다른 농지를 먼저 샀을 때는 그 산 날로부터 1년만에 종전 농지를 팔아야 함) 새로 취득한 농지의 면적이 양도한 농지의 면적이상이거나 가격이 1/2 이상이어야 한다. 또한 새로 취득한 농지를 3년 이상 경작하여야 한다.

(4) 경작상 필요에 따라 농지를 교환하는 때

농지의 교환시 양도소득세를 비과세 받으려면 교환하는 쌍방 토지가액의 차액이 큰편이 1/4이어야 하고, 교환으로 새로 취득한 농지를 3년내에 처분하면 안된다.

(5) 소유하던 토지가 토지수용법에 의하여 수용되었을 때(방위세는 과세됨)

(6) 국가, 지방자치단체에 부동산을 팔았을 때(방위세는 과세됨)

(7) 국민주택규모(전용면적 25.7평) 이하의 주택건설용지로 토지를 팔았을 때(방위세는 과세됨) ●