최근 개정된 재산세제 핵심 POINT와 사례

지난 9월 1일 개정된 지방세법과 9월 22일 공포된 소득세법 시행령의 개정내용을 고찰함으로써 종전과 달라진 사항을 살펴보고자 한다.

개정 지방세법에는 "취득·등록세율 인하 및 재산세 상승률 상한기준 완화"를 핵심 내용으로 하고 있으며, 개정 소득세법 시행령에서는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률(법률 제7959호, 2006. 5. 24. 제정)」이 금번 9월 25일부터 시행됨에 따라 동법에 의거 부과된 재건축부담금을 재건축사업으로 완성된 주택의 양도에 따른 양도소득세 과세표준 산정시 필요경비로 용인한다는 내용을 주요 골자로 하고 있다.

Ⅰ. 취득·등록세율 인하

1. 개 요

지방세 과세표준의 현실화 등에 따라 재산세·종합부동산세 등의 보유세 부담이 증가함으로 인하여 보유세 증가분을 활용하여 주택거래를 활성화하고 주거안정지원을 도모하고자 주택에 대한 거래세율(취득·등록세율)을 인하하는 것으로 2006년 9월 1일 지방세법을 개정하였다(지방세법 §273의 2). 다만, 금번 거래세율 인하는 주택의 유상거래에 한정하고 있으므로 주택 외의 부동산은 적용대상이 아님을 주의하기 바란다.
인하된 주택거래세율의 적용시기는 2006년 9월 1일 이후 최초로 취득·등기하는 분부터 적용한다. 다만, 본 개정내용은 2009년 12월 31일까지만 적용한다.

2. 상세 개정내용

다음 요약표와 같이, 개인간의 거래 또는 법인과의 거래를 불문하고 모든 주택의 유상거래에 대한 거래세율(취득세율·등록세율)을 종전 2.5% 또는 4%에서 2%로 인하하였다.

(1) 국민주택규모 초과 주택의 거래세율 비교

[국민주택규모 초과 주택의 거래세율 비교]

거래유형 / 세 목	개인간 유상 거래 (A)		법인과의 거래 (B)	
	종 전	**개 정**	종 전	**개 정**
① 취득세	1.5%	**1%**	2%	**1%**
② 등록세	1%	**1%**	2%	**1%**
③ 농어촌특별세	0.45%	**0.5%***	0.2%	**0.5%***
④ 지방교육세	0.2%	**0.2%**	0.4%	**0.2%**
합 계	3.15%	**2.7%**	4.6%	**2.7%**

① 취득세: 취득세 표준세율(2%) × (1 - 경감율)

(개인간 유상거래: 25%→50%, 법인과의 거래: 없음→50%)

② 등록세: 등록세 표준세율(2%) × (1 - 경감율)

(개인간 유상거래: 50%→50%, 법인과의 거래: 없음→50%)

③ 농어촌특별세: 취득세율의 10% + 취득세 및 등록세 경감세율의 20%

* 0.5%=1%(취득세율)×10%+[1%(취득세 경감세율)+1%(등록세 경감세율)]× 20%

④ 지방교육세: 등록세율 × 20%

(2) 국민주택규모 이하 주택의 거래세율 비교

[국민주택규모 이하 주택의 거래세율 비교]

거래유형 / 세 목	개인간 유상 거래 (a)		법인과의 거래 (b)	
	종 전	**개 정**	종 전	**개 정**
① 취득세	1.5%	**1%**	2%	**1%**
② 등록세	1%	**1%**	2%	**1%**
③ 농어촌특별세	-	**-**	-	**-**
④ 지방교육세	0.2%	**0.2%**	0.4%	**0.2%**
합 계	2.7%	**2.2%**	4.4%	**2.2%**

※ 국민주택규모 이하 주택의 농어촌특별세 비과세

전용면적 85㎡(25.7평) 이하(서울특별시·인천광역시·경기도를 제외한 도시지역이 아닌 읍·면지역은 100㎡ 이하)인 국민주택과 그 부수토지(주택바닥면적에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지)는 농어촌특별세를 비과세(농어촌특별세법 시행령 §4 ④, 주택법 §2 3호)

3. 주택 거래세 비교 사례

(1) 개인간 주택 거래

● **취득가액 7억원** (서울 마포 XX동 삼성래미안 42평형) ⇒ **(A)**

구 분	종 전		개 정	
	세 율	세 액	세 율	세 액
① 취득세	1.5%	**1,050만원**	1%	**700만원**
② 등록세	1%	700만원	1%	700만원
③ 농어촌특별세	0.45%	**315만원**	0.5%	**350만원**
④ 지방교육세	0.2%	140만원	0.2%	140만원
합 계	**3.15%**	**2,205만원**	**2.7%**	**1,890만원**

⇒ 총거래세 315만원 감소 (14.3%)

● **취득가액 4억원** (서울 강남 00동 SK허브젠 28평형) ⇒ **(a)**

구 분	종 전		개 정	
	세 율	세 액	세 율	세 액
① 취득세	1.5%	**600만원**	1%	**400만원**
② 등록세	1%	400만원	1%	400만원
③ 농어촌특별세	-	**비과세**	-	**비과세**
④ 지방교육세	0.2%	80만원	0.2%	80만원
합 계	**2.7%**	**1,080만원**	**2.2%**	**880만원**

⇒ 총거래세 200만원 감소 (18.6%)

(2) 법인과의 주택 거래 (신규아파트 분양 취득)

● **분양가액 7억원** (서울 ##동 상떼르시엘 44평형) ⇒ **(B)**

구 분	종 전		개 정	
	세 율	세 액	세 율	세 액
① 취득세	2%	**1,400만원**	1%	**700만원**
② 등록세	2%	**1,400만원**	1%	**700만원**
③ 농어촌특별세	0.2%	**140만원**	0.5%	**350만원**
④ 지방교육세	0.4%	280만원	0.2%	140만원
합 계	**4.6%**	**3,220만원**	**2.7%**	**1,890만원**

⇒ 총거래세 1,330만원 감소 (41.3%)

● **분양가액 4억원** (경기 판교 H하우스 33평형) ⇒ **(b)**

구 분	종 전		개 정	
	세 율	세 액	세 율	세 액
① 취득세	2%	**800만원**	**1%**	**400만원**
② 등록세	2%	**800만원**	**1%**	**400만원**
③ 농어촌특별세	-	**비과세**	-	**비과세**
④ 지방교육세	**0.4%**	**160만원**	**0.2%**	**80만원**
합 계	**4.4%**	**1,760만원**	**2.2%**	**880만원**

⇒ 총거래세 880만원 감소 (41.3%)

Ⅱ. 재산세 부담 완화

1. 개 요

종전에는 해당연도에 부담할 주택보유에 따른 재산세액의 상한을 그 전년도에 부담한 재산세액 상당액의 150%를 넘지 않도록 규정하고 있었다. 그러나 국내 총 주택 중 약 98%를 차지하는 공시가격 6억원 이하의 서민주택에 대한 재산세 부담을 완화하기 위하여 금년도에 부담할 주택분 재산세를 그 전년도에 부담한 재산세의 105% 또는 110%(종전에는 150%)를 넘지 않도록 그 상한을 축소하는 것으로 2006년 9월 1일 지방세법을 개정하였다(지방세법 § 195의2). 본 개정규정은 2006년 6월 1일 이후 최초로 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.

2. 상세 개정내용 및 사례

구 분	재산세 상승률 상한 완화	사 례
공시가격 3억원 이하 주택 (전체 공동주택의 93.2%)	○ 공시가격 3억원 이하의 주택에 대해서는 재산세액 상승율이 전년도 재산세액의 5%를 넘지 않도록 함.	☞ 2005년 공시가격 2억원인 주택의 경우 올해 재산세 평균상승률 14%임을 감안할 때 재산세액이 24만원에서 31만원으로 상승될 예정이었으나, 금번 개정으로 1만 2천원 상승한 25만 2천원에 그침.
공시가격 3억원 초과 6억원 이하 주택 (전체 공동주택의 5.2%)	○ 공시가격 3억원 초과, 6억원 이하 주택에 대해서는 재산세액 상승율이 전년도 재산세액의 10%를 넘지 않도록 함.	☞ 2005년 공시가격 4억원인 주택의 경우 재산세액이 74만원에서 88만원으로 상승해야 하나, 금번 개정으로 6만 6천원의 세부담이 완화됨.
공시가격 6억원 초과 고가주택 (전체 공동주택의 1.6%)	○ 재산세 완화 대상에서 제외*	-

* 공시가격 6억원 초과주택은 종합부동산세 과세대상이며 재산세를 줄여준다 하더라도 그 감소분의 대부분은 국세인 종합부동산세로 넘어가 종합부동산세를 부담하게 되므로 완화대상에서 제외함.

Ⅲ. 재건축부담금의 필요경비 인정

1. 개정내용

지난 9월 22일 공포된 개정 소득세법 시행령에서는 다음과 같은 내용을 주된 골자로 하고 있다.

“「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업에서 발생되는 초과이익을 환수하기 위하여 재건축조합 등에게 부과·징수하는 내용으로 제정(법률 제7959호: 2006. 5. 24)된 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이 2006년 9월 25일부터 시행됨에 따라 해당 재건축사업으로 완성된 주택을 양도하는 경우 양도소득세의 과세표준 산정시 동 재건축부담금 등을 필요경비로 인정한다(소득세법 시행령 §163 ③).”

한편, 동 개정내용은 2006년 9월 22일 이후 최초로 양도하는 분부터 적용된다.

2. 사 례

다음과 같이 재건축사업이 진행되어 재건축부담금을 납부한 경우를 가정한다.

착수시점(2007년)	준공시점(2014년)	개발비용	정상상승분	개발이익	부담금
실거래가 7.5억원 기준시가 6억원	실거래가 15억원 기준시가 12억원	1억원	2억원	3억원	1.15억원

재건축사업의 착수시점(2007. 1. 1)에 주택을 취득하여 준공시점(2014. 1. 1)에 양도하는 것으로 가정하여 부담금을 필요경비로 인정하는 경우와 인정하지 않는 경우의 양도소득세를 비교하면 다음과 같다.

(1) 부담금을 고려하지 않은 경우의 양도차익

= 양도가액(15억) - 취득가액(7.5억) - 개발비용(1억) - 취·등록세(0.43억)

= 6.07억원

(2) 세부담 비교

재산소유자	필요경비 불허용	필요경비 허용	세부담 차이
1세대 1주택자 (비과세 요건* 충족)	① 98,845,200	② 77,731,200	21,114,000

* 1세대가 국내에 소유한 1주택을 3년 이상 보유한 경우(서울, 과천, 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동의 경우 2년 이상 거주요건 추가)

(3) 세액계산

		①필요경비 불허		②필요경비허용
양도차익		607,000,000		492,000,000
고가주택분 양도차익	607,000,000 × (15억-6억)/15억	364,200,000	492,000,000 × (15억-6억)/15억	295,200,000
장기보유특별공제	15%	54,630,000	15%	44,280,000
양도소득금액		309,570,000		250,920,000
기본공제		2,500,000		2,500,000
과세표준		307,070,000		248,420,000
세액	17,100,000 + 8천만 초과×36%	98,845,200	17,100,000 + 8천만 초과×36%	77,731,200

※ 상기 내용은 권한 있는 기관(법원, 과세관청 등)의 공식적인 견해가 아니므로 참고자료로만 활용하시기 바라며, 의사결정과 그 실제적용에 있어서는 권한 있는 기관이나 해당 분야 전문가의 조언을 얻어 충분히 검토하신 후 적용하시기 바랍니다.