

[세금상식]

임대소득을 위한 상가는 소득이 없는 배우자 명의로 취득하라!

(국세청, 2007. 5.)

연봉 7,000만원(평균 근로소득과세표준 3,500만원)인 김재산 씨가 그 동안 저축한 돈으로 노후를 위해 연간 1,500만원의 임대소득이 발생하고 있는 상가 건물(국세청 기준시가 2억원)을 취득한 후 부담해야 할 세금이 어떻게 늘어나는지를 알아보자.

먼저, 상가 건물을 김재산 씨 명의로 취득할 경우를 알아보면, 기존 근로소득과 새로 발생한 임대소득을 합한 5,000만원에 대하여 26%의 세율을 적용받아 850만원 정도의 소득세를 내야 된다.

한편, 상가건물을 김재산 씨의 아내명의로 취득할 경우를 알아보면, 김재산 씨는 근로소득세만 내면 되므로 근로소득 3,500만원에 대하여 17%의 세율이 적용돼 595만원 정도만 내면 되고, 아내 또한 상가임대소득 1,500만원에 대하여 17%의 세율이 적용돼 255만원 정도의 세금을 내게 되는데 결국 김재산 씨 부부는 총 850만원 정도의 세금을 내게 된다.

따라서 상가를 아내 명의로 취득한다면 김재산 씨 명의로 취득할 때보다 180만원 정도의 세금을 절약할 수 있으며, 이외도 금융소득합산과세 폐지에 대한 단순 세율차이뿐만 아니라 부녀자 공제 등 소득공제를 추가로 받을 수 있기 때문에 세금을 더 절약할 수 있다.

그러나 상가를 아내 명의로 이전하게 되면 증여세 문제가 발생하므로 증여세도 함께 검토해 보아야 한다. 부부사이에는 3억원(10년 이내 증여재산을 합한 금액)까지는 증여세가 과세되지 않지만 3억원을 초과하면 증여세가 과세된다. 위 사례의 경우는 국세청 기준시가에 의해 증여세를 계산한다면 국세청 기준시가가 2억원이므로 증여세는 걱정 안 해도 된다.

이와 같이 사업소득이나 근로소득 등이 있으면서 임대용 상가를 취득할 경우에는 증여세가 과세되지 않는 범위 내에서 다른 소득이 없거나 소득이 보다 적은 배우자 명의로 분할하여 취득하면 소득세를 절감할 수 있다.

또한 지금부터라도 기존에 임대용 상가를 보유하고 있으면서 사업소득이나 근로소득 등 다른 소득이 있는 경우에는 증여세 문제 및 등기이전에 따른 등록세·취득세 등을 꼼꼼히 따져본 뒤 부부간에 재산을 분할해 놓아도 소득세를 절약할 수 있다.

이러한 절세효과를 보기 위해 부동산이나 예금을 배우자 이름으로 바꿀 것인지 여부는 각자가 선택할 일이지만, 재산을 분할하려면 하루라도 빨리 하는 것이 그만큼 세금을 절약할 수 있다. 재산분할 기간에 비례해서 세금이 계산되기 때문이다.