

1주택자에게 유리하도록 설계된 겸용주택 특례규정!

3주택자에게는 해가 될 수 있다.

요 지

1세대 1주택에 대한 비과세를 적용함에 있어, 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 큰 겸용주택의 경우에는 건물 전체를 주택으로 보아 비과세를 적용하도록 하고 있다. 한편, 1세대 3주택자가 양도하는 주택에 대하여는 60%의 세율이 적용되나, 주택의 연면적이 60㎡ 이하의 소형주택을 양도하는 경우에는 60%의 세율 적용을 배제하고 있다. 그런데 소형주택 여부를 판단함에 있어 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 큰 겸용주택의 경우에는 주택 외의 면적도 주택의 면적으로 보아 소형주택 여부를 판단하도록 하고 있는데...

1. 겸용주택인 경우의 1세대 1주택의 범위

고가주택을 제외한 주택으로서 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 가족과 함께 구성하는 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택(다만, 서울특별시, 과천시 및 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당·일산·평촌·산본·중동 신도시지역에 소재하는 주택의 경우에는 당해 주택의 보유기간이 3년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것)을 3년 이상 소유하는 경우에는 당해 주택과 그 주택의 부수토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여 양도소득세를 과세하지 아니한다.

이와 같이 1세대 1주택에 대한 비과세를 적용함에 있어 하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우 또는 주택에 부수되는 토지에 주택 외의 건물이 있을 수 있다. 이 경우 원칙적인 처리방법은 주택부분에 대해서는 비과세를 적용하고 주택 외의 부분에 대해서는 양도소득세를 부과하는 것이나, 현행 소득세에서는 다음과 같이 처리하도록 하고 있다(소령 § 154 ③).

겸용주택의 경우 양도소득세의 부과

- ① 주택의 면적 > 주택 외의 면적 : 건물 전부를 주택으로 봄
주택의 면적이 주택 외의 면적보다 큰 경우에는 건물 전부를 주택으로 보아 양도소득세를 비과세함.

따라서, 납세자는 주택 외의 부분에 대한 양도소득세를 절감할 수 있음
 ② 주택의 면적 ≤ 주택 외의 면적 : 주택 외의 부분은 주택으로 보지 아니함
 주택부분에 대해서는 비과세, 주택 외의 부분에 대해서는 과세함

<사례>

겸용주택인 1주택을 보유하고 있는 거주자가 당해 주택을 양도하는 경우의 처리는 다음과 같다.

	원 칙	현행 규정(특례)
상가(30m ²)	주택이 아니므로 과세	상가분까지 주택으로
주택 (40m ²)	1세대 1주택 비과세	보아 비과세

2. 중과세율(60%) 적용대상에서 제외되는 소형주택의 범위

국내에 3주택 이상의 주택을 소유하는 1세대가 그 중 어느 하나의 주택을 양도하는 경우에는 보유기간에 관계없이 당해 양도소득에 대하여 60%의 세율로 중과하고 있다. 동 규정은 다주택 소유자에 대하여 양도소득세를 중과함으로써 주택이 재산증식의 수단으로 이용되는 것을 차단하고자 하는 규정이다. 다만, 3주택에 해당하는 경우에도 다음의 소형주택을 양도하는 경우에는 60%의 중과세율을 적용하지 아니한다(소령 § 167의 3 ① 9호 및 소칙 § 82 ①).

소형주택의 범위

- ① 2003년 12월 31일 이전에 취득한 것일 것
- ② 대지면적이 120제곱미터 이하이고, 주택의 연면적(겸용주택으로서 주택 부분이 주택 외 부분 면적보다 커서 주택으로 보는 부분을 포함)이 60제곱미터 이하일 것
- ③ 주택의 양도당시 기준시가가 4천만원 이하일 것

상기 ②에서 보는 바와 같이 주택의 연면적 계산시에 겸용주택으로서 주택 부분이 주택 외 부분 면적보다 큰 경우에는 주택 외 부분의 면적까지 포함하여 60제곱미터 이하인 경우에 한하여 소형주택으로 본다.

<사례>

3주택자가 주택의 면적이 40m², 상가의 면적이 30m²인 겸용주택을 양도하는 경우의 처리는 다음과 같다.

- 소형주택 해당 여부 : 주택과 상가의 면적을 합한 연면적이 70m²이므로 소형주택의 범위에 포함되지 아니함

- 양도소득세율 : 1세대 3주택자로서 소형주택에 해당하지 않으므로 60% 적용

3. 1주택자에 대한 특례규정과 소형주택 판단규정과의 상충관계

주택의 면적이 40m², 상가의 면적이 30m²인 겸용주택을 양도하는 경우를 예로 들어 상기의 내용을 정리하면 다음과 같다.

양도자	원칙	현행 규정	비 고
1주택자	주택은 비과세, 상가는 과세	주택으로 보아 전부 비과세	상가분에 대한 양도 소득세 경감
3주택자	주택은 60% 세율 적용, 상가는 일반세율 적용	전부 60% 세율적용 (*)	상가분에 대한 양도 소득세 증가

(*) 만약, 주택과 상가의 연면적 합계가 60m² 이하인 경우라면 주택과 상가 모두 일반세율을 적용하므로 주택부분에 대한 양도소득세가 경감됨.

1주택자의 경우에는 특례가 적용되고 3주택자에게는 중과세율이 적용되는 이유는 소형주택의 범위를 규정하고 있는 소득세법 시행규칙 제82조에서 시행령 제154조 제3항을 그대로 준용하고 있기 때문이다.

즉, 1주택자에게 특례를 주기 위한 규정을 그대로 준용함으로써 인하여 소형주택으로 분류되기 위한 요건을 충족하지 못하게 되고, 이에 따라 상가부분도 주택으로 간주되어 고율의 세율을 적용받게 되는 것이다.

4. 개선방향

1세대 3주택자가 소형주택을 양도하는 경우에 중과세율 적용을 배제하는 것은 1세대 3주택자에 대한 특례로 보는 것이 타당할 것이다. 따라서, 당초 취지를 살리는 방향으로 소형주택의 범위를 다시 규정하여 겸용주택의 경우에도 동 규정이 적용될 수 있도록 하여야 할 것이다. 만약, 겸용주택에 대해서는 동 특례를 제한한다고 하더라도, 최소한 주택 외의 부분을 주택으로 의제하여 고율의 중과세율을 적용하는 현행 규정의 문제점은 시정되어야 할 것으로 판단된다.

1세대 3주택자가 주택 부분의 면적(60 m² 이하)이 주택 이외의 부분 면적보다 큰 겸용주택을 양도하는 경우에 발생하는 문제점에 대해서 다음과 같은 개선방향을 생각해 볼 수 있을 것이다.

개선방향	세무상 효과
------	--------

<p>① 건물 전체를 주택으로 보되, 소형주택 판단을 위한 주택의 연면적 계산시 당초 주택부분의 면적만을 기준으로 소형주택을 판단하도록 함</p>	<p>소형주택에 해당하게 되면 중과세율적용대상에서 제외되므로, 건물 전체를 주택으로 보아 일반세율 적용</p>
<p>② 주택 부분의 면적만을 주택으로 보도록 하고 동 주택 부분의 연면적을 기준으로 소형주택 여부 판단하도록 함</p>	<p>주택 부분은 소형주택으로 보아 일반세율을 적용하고, 주택 부분 외의 부분에 대해서는 상가 등으로 보아 일반세율 적용</p>