

[세금상식]

잔금청산일 또는 등기이전일 조정으로 비과세되는 1세대 1주택

(국세청, 2007. 7.)

1세대 1주택자가 3년 이상 보유 및 2년 이상 거주(서울, 과천 및 5대 신도시 지역에 한함)한 주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 비과세 된다.

그러나 사회생활을 하다 보면 부득이하게 3년 내에 집을 팔아야 하거나 빚으로 넘겨줘야 하는 때가 있다. 이런 경우 자포자기해 아무 생각없이 소유권을 이전해 주면 나중에 양도소득세 때문에 더 곤란을 겪을 수 있다.

세법에서는 다음과 같은 때를 양도시기로 정하고 있으므로 이를 잘 활용하면 양도소득세를 절세할 수 있다.

- 대금청산일이 분명한 경우에는 잔금청산일
- 대금청산일이 분명하지 않은 경우 소유권이전 등기 접수일
- 대금 청산 전에 소유권이전등기를 한 경우 등기 접수일

통상적으로 부동산을 사고파는 경우 매도자와 매수자는 매매계약을 체결한 후 바로 매매대금 전액을 주고받는 것이 아니라 계약 체결 시에 계약금을 일부 지급하고 이후 중도금을 거쳐 마지막으로 매수자는 잔금을, 매도자는 매매거래용 인감증명서를 서로 주고받기 때문에 실지 파는 시점(계약체결시점)에서 잔금을 청산하거나 등기 이전일 까지는 1~2개월 정도의 기간이 소요된다.

따라서 보유기간인 3년을 채우기 전에 매매계약을 체결한 경우에는 3년을 채우기 위한 나머지 기간이 많이 남아있다면 어려움이 있겠지만, 기간이 몇 달 남지 않은 경우에는 잔금 지급 일자를 조절한다면 양도소득세를 비과세(서울, 과천 및 5대신도시 지역의 경우는 2년 이상 거주한 경우에 한함)받을 수 있다.