

Title: 2023 세법개정 활용법① 결혼·출산·육아 지원이 확대돼요

등록일: 2023.08.16

오늘 주제 한눈에 보기

지난 2023년 7월 27일 「2023 세법개정안」이 발표됐어요. 매년

7월 말~8월 초에 발표되는 세법개정안으로 다음 해 세법이 어떻게 바뀌는지 미리 가늠해 볼 수 있는데요.

「2023 세법개정안」에는 어떤 내용이 담겨있는지 청년 혜택 위주로 정리해 봤어요.

단, 아직 확정된 내용은 아니기 때문에 입법과정에서 변동사항이 있을 수 있는 점 참고해 주세요.

2023 세법개정안,

결혼·출산·육아 지원이 확대돼요

① 결혼자금 증여재산 추가 공제

증여세는 성인의 경우 10년마다 5,000만원까지 면제돼요.

예를 들어,

부모가 자녀에게 7,000만원을 증여하면

5,000만원에 대해서는 세금을 물지 않고,

2,000만원에 대해서만 증여세를 내야 해요.

그런데, 이번 세법 개정을 통해

혼인신고일 기준으로 전후 2년 이내,

즉 총 4년 이내에 부모·조부모 등 직계존속으로부터 증여받은 재산에 대해서는

기본공제 5,000만원(10년간)에 더해

1억원을 추가로 공제

Title: 꼭 알아야 할 상속공제 항목 3가지

등록일: 2023.08.10

오늘 주제 한눈에 보기

A씨는 아버지가 돌아가신 후 주택 한채를 물려받았다.

상속 절차를 처음 밟아 본 A씨는 세무서에 상속세 신고를 해야 되는지 의문이 생겼다.

상속세 신고는 부자들에게만 해당되는 것으로 알고 있는데 정확하게 어느정도 자산이면 신고가 필요한지 알아보자.

국세통계에 따르면 '21년 상속세 신고인원은 14,951명으로 '19년도 9,555명에 비해 1.5배정도 증가 하였다.

그동안 부자들에게만 해당되는 것으로 알고 있던

상속세 신고대상이 자산가치 증가 등으로 인하여 점점 넓어진 것이다.

상속세는 어떻게 계산하나요?

상속세는 채무를 제외한 순자산가액에서 상속공제를 빼고 계산하게 되는데 공제되는 금액이 더

커서 남은 자산이 없다면 신고를 하지 않더라도 불이익은 없다.

따라서 적용가능한 상속공제가 어떤 것이

있는지 파악하는 것이 신고납부 여부를 판가름 하는 가장 중요한 요소가 된다.

상속공제 항목 파악하기

상속공제는 상속인들의 구성에 따라서 달라지게 되며 일반적으로 배우자와 자녀가 있다면

10억원까지는 상속세가 없다는 말이 다음의 내용을 보면 이해가 될 것이다.

결론부터 말하면 10억원 공제는 일괄공제 5억원과 배우자 상속공제 5억원을 합한

금액이다.

꼭 알아야 할 상속공제 항목 3가지

① 기초공제

기초공제는 누구나 상속이 발생하면 2억원을

공제 받을 수 있는 항목이다.

② 그밖의 인적공제

(a) 자녀 한명당 5천만원

(b) 상속인 및 동거가족 중 65세 이상인 사람에 대해서 5천만원

(c) 미성년자에 대해서는 19세가 될 때까지 1년에 1천만원

(d) 장애인 역시 기대여명까지 1년에 1천만원

계산한 금액을 합산하여 공제한다.

그리고 '기초공제', '그밖의 인적공제' 합계와

'일괄공제' 5억원을 비교하여 유리한 쪽으로 선택할 수 있는데 다자녀 또는 장애인 등

특수한 경우가 아니면 5억원에 미치지 못하기 때문에 보통 일괄공제 5억원을 적용하게 되는 것이다.

③ 배우자 상속공제

최소 5억원에서 최대 30억원까지 가능하다.

5억원은 상속인중 배우자가 존재하는 것만으로도 공제가 가능하지만 30억원은 무조건 공제 되는 것이 아니고

민법상 배우자 상속분이라는 별도의 한도를 따져봐야 한다.

민법상 배우자의 상속분은 직계존비속인 상속인의 지분에 50%를 가산하게 되어 있다.

예를 들어 자녀 2인과 공동상속하는 경우 약43%(=1.5/3.5)가 된다.

따라서

총상속재산에서 일정부분을 가감한 기준금액의 43%까지만 배우자 상속공제가 가능하고 금액상으로는

30억원이 최대인 것이다.

참고로 배우자 상속공제를 5억원을 초과하여 적용받기 위해서는 상속세 신고가 필요하며 상속세과세표준신고기한의 다음날부터 9개월이 되는날까지 분할을 하여야 한다.

정리를 하자면

상속인 중 배우자와 자녀가 있을 경우

최소 10억원 (일괄 5억, 배우자 5억)

배우자만 있는 경우 32억 (기초 2억, 배우자 30억)

자녀만 있는 경우 5억 (일괄 5억)

까지는 공제가 가능하므로

상속재산이 그 이하라면 납부할 세액도 없게 된다.

하지만 자의적으로 판단하여 상속세를 신고하지 않는 것은 또 다른 리스크가 될 수 있다.

상속재산의 평가 방법, 상속재산 포함 여부, 사전 증여재산 등으로 인하여

상속인이 생각했던 것 보다 재산의 크기가 훨씬 더 증가할 수 있기 때문이다.

그리고 납부할 세금이 없다고 하더라도 상속받은 부동산의 취득가액을 시가로 인정받기 위해서 시가로 상속세 신고를 하는 등 적극적인 인 절세전략을 구사할 수 있기 때문에

꼭 전문가의 점검을 받고 결정하는 것이 바람직할 것이다.

[상속세 전문가상담 신청하기 >](#)

[상속세 세금계산기 바로가기 >](#)

[세금아낌이로 최적의 절세 방안 알아보기 >](#)

김도훈 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무사

Title: 은퇴 후 부담되는 건강보험료, 부담을 줄일 수 있는 방법은?

등록일: 2023.07.20

오랜 회사생활을 마치고 은퇴를 앞둔 직장인들은 소득이 줄어든 상태에서 이 된다고 한다.

그래서 퇴직금이나 연금에 대한 절세방법 만큼이나 건강보험료 부담을 줄이는 방법에 대한 관심도 많다.

과연

건강보험료의 부담을 줄일 수 있는 방법은 무엇일까?

건강보험료는 직장가입자와 지역가입자로 나누어 보험료를 부담하게 된다.

직장가입자는 개인별로 근로소득 3.545% 상당액의 보수월액 보험료와 근로소득 이외의 연간소득 중 2,000만원을 초과하는 금액에 대해 7.09%를 소득월액 보험료로 납부하고,

지역가입자는 직장가입자와 피부양자를 제외한 세대원을 합산하여 소득금액의 7.08%와 부동산 및 자동차 재산별 부과점수 당 208.4원을 보험료로 부담해야 한다.

그러나 직장가입자의 피부양자 자격에 해당되면 별도의 건강보험료 부담없이 건강보험 혜택을 받을 수 있으므로 요건을 자세히 알아두면 좋다.

직장가입자의 피부양자

자격을 상실하는 5가지 요건

피부양자 자격을 유지하려면 크게 세가지의 소득요건과 두가지의 재산요건을 모두 충족해야 된다.

이를 이해하기 쉽게 반대로 정리해 보면

다음 5가지 중 어느 하나라도 해당하게 되면 피부양자 자격을 상실하고 해야 한다.

① 연간소득이 2,000만원을 초과

이때 연간소득은

연 1천만원을 초과하는 이자·배당소득

필요경비를 공제한 사업소득금액

금융회사의 사적연금을 제외한 공적연금 수령액

필요경비를 공제한 기타소득금액

합산한 금액이며, 퇴직소득과 양도소득은 반영되지 않는다.

② 과세대상 사업소득 금액이 0원을 초과

단 주택임대사업자를 제외한 사업자등록증이 없는 사업자나 장애인복지법에 따른 장애인, 국가유공자, 보훈대상자에 해당하며 사업자등록이 되어 있지 않은 경우라면 과세대상

사업소득 금액이 500만원을 초과하지 않으면 된다.

주택임대소득은 분리과세를 선택하더라도 필요경비 공제 후 과세소득이 발생되면 이에 해당되는데, 다른 소득없이 구청과 세무서에 모두 등록된 주택임대사업자의 경우 연간

월세합계액이 1,000만원, 그외의 주택임대사업자의 경우 연간 월세합계액이 400만원을 초과하면 과세대상 소득이 발생되므로 피부양자 자격을 상실하게 된다.

③ 배우자가 위의 ①,② 요건에 해당

즉 배우자가 위 소득요건을 충족하지 못하는 경우에는 본인이 소득요건을 갖추더라도 피부양자 자격을 상실하게 된다.

재산요건은 본인의 피부양자 요건 충족여부에

배우자의 상황이 연동되어 있지 않다는 점이 다른 점이다.

④ 재산세 과세표준 합계액이 9억원 초과

재산세 과세표준은 주택의 경우 공시가격의 60%이고, 그 외 토지나 건물은 공시가격의 70%인데, 개인별 재산세 과세표준을 모두 합산한 금액이

9억원을 초과하면 피부양자 자격을 상실하게 된다.

⑤ 재산세 과세표준 합계액이 5억4천만원 초과 9억원 이하에 해당하며, 연간소득이 1천만원을 초과

재산요건의 경우 배우자에게 부동산의 일부 지분증여를 통해 기준금액 이하로 낮추는 방법을 고려해 볼 수 있는데, 이 경우 취득세나 증여세를 고려하여 유불리를 판단하는 것이 좋다.

앞서 살펴본 것처럼 건강보험료가 면제되는 피부양자의 기준은 상당히 복잡하고, 피부양자 자격을 상실하여 지역가입자로 전환되어 보험료를 부담해야 하는 경우 그 부담액이

어느 정도인지는 전문가가 아니라면 스스로 확인해 보는 것이 쉽지는 않다.

하지만 스타뱅킹 어플의 '세금아낌이'(건강보험료 절감방법 알아보기) 계산기 서비스를 이용하여

안내내용에 따라 본인의 해당사항을 입력하면 간단하게 피부양자 자격 요건 충족여부와 요건을 갖추지 못한 경우 부담해야 할 건강보험료 금액을 손쉽게 확인해 볼 수 있다.

건강보험료 절감 계산기 바로가기

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기

KB WM스타자문단 이호용 세무사

Title: 현재 1주택이 있고 추가로 주택을 구입하면 취득세가 많이 나올까요?

등록일: 2023.07.12

현재 1주택이 있고 추가로 주택을 구입한다면?

혹시 1세대 2주택이 되어 취득세가 많이 나오나요?

주택 취득세율은 1세대 주택 숫자(취득 주택 포함)와 조정대상지역인지 여부에 따라 달라집니다. 매매로 취득할 경우 일부 종과세율이 적용됩니다.

취득하는 주택이 1세대 2주택인 경우로서 주택 소재지역이

① 비조정대상지역인 경우: 주택 취득가액에 따라 1 ~ 3%

② 조정대상지역인 경우: 주택 취득가액의 8% (단, 일시적 2주택 제외)

2023. 6. 1 현재 조정대상지역은 서울 강남 4구(강남, 서초, 송파, 용산)만 해당되며

조정대상지역에서 취득하더라도 일시적 2주택 기한(3년)내 종전 주택 양도시 1~ 3% 가능합니다.

주택 취득세율 적용방식

매매로 취득할 경우

1세대 주택 숫자 합산은

취득일 현재 동일 세대원 전체 기준으로 합산합니다.

30세 미만 미혼 자녀가 소유한 주택은 동일 세대 합산대상입니다.

다만, 자녀가 중위소득의 40% (연 1천만원 수준) 이상 소득이 있으면서

별도 세대로 독립된 생계를 유지하고 있는 경우 별도 세대로 인정 가능합니다.

(미성년자 제외)

자주 물어보는 취득세 사례들

[사례1.]

| 조합원입주권으로 아파트가 완공되면?

✓ 종과세 아닙니다.

신축 취득세율 적용(2.8%)합니다.

[사례2.]

| 상속으로 주택을 받으면?

✓ 종과세 아닙니다.

무주택자가 취득시 특례세율, 그외는 2.8% 적용합니다.

[사례3.]

| 주거용 오피스텔을 매매로 취득할 때는?

✓ 종과세 아닙니다.

매매가액의 4%를 적용합니다.

[사례4.]

| 증여로 취득하는 경우?

✓ 3.5%를 적용하며

조정대상지역&공시가액 3억원이상 주택은

12%로 종과세율 적용됩니다.

전문가 상담 바로가기

취득세 계산 바로가기

이것만은 꼭!

| 2023. 6. 1. 현재 서울 강남 4구 제외하면 비조정대상지역으로서,

비조정대상지역에서 취득하는 주택은 1세대 2주택까지는 취득세 종과되지 않습니다.

조정대상지역에서 취득하는 1세대 2주택의 경우 종과대상이기는 하지만

일시적 2주택 적용(신규 주택 취득 후 3년 이내 종전 주택 양도 조건) 가능합니다.

■ 위 내용은 고객님의 이해를 돕기 위한 참고용으로 이에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 본 자료의 저작권은 KB국민은행에 있으며 본 내용을 무단 배포 및 사용으로 인한 저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 주택 1채를 무주택자인 자녀에게 3억정도 싸게 팔아도 된다고 맞을까요?

등록일: 2023.07.07

1세대 2주택인데 이 중 1채를 무주택자인 자녀에게 넘기려고 합니다.

① (저가매매) 3억정도 싸게 팔아도 된다고 맞을까요?

② (증여) 증여할 때 싸게 증여해도 문제 없을까요?

위 질문은 양도소득세와 취득세, 증여세까지 검토해야 하는 복합사례이며
케이스별로 추가 확인이 필요할 수 있으나 단순화하여 아래와 같이 설명드립니다.

저가매매를 할 때

양도소득세(매도자), 취득세(매수자)가 발생합니다.

✓ 시가와 거래가액 차액이 시가의 5% 또는 3억원 이상이라면 거래가액이 아니라,
‘시가’를 기준으로 세금을 계산합니다.

✓ 시가와 거래가액 차액이 시가의 30% 또는 3억원 이상이면 추가로

증여세 과세대상입니다.

증여할 때

증여세와 취득세(모두 수증자 부담)가 발생합니다.

✓ 인위적으로 낮은 가격에 증여할 수 없으며,

✓ ‘시가’를 기준으로 세금을 계산합니다.

‘시가’ (시가인정액)이란?

거래 전후 일정기간 내 이루어진 통상적인 거래가격을 뜻합니다.(감정평가액 포함)

2023년부터

증여나 가족간 저가매매 거래시

‘시가인정액’으로 취득세를 과세합니다.

가령, 시가 10억원 주택을 7억원(시가표준액)에 증여 또는 저가 매매시

시가 10억원 기준으로 증여세와 취득세를 과세합니다.

저가매매시에는 시가 10억원

기준으로 양도소득세와 취득세를 과세합니다.

☞ 가족간 거래 전 반드시 시가(시가인정액)를 꼭 확인하세요!

시가인정액 관련 자주 물어보는 사례

[사례1.]

| 시가는 어떻게 확인할까요?

✓ 유사재산 매매사례가액 등을 확인합니다.

없다면 감정평가도 고려합니다.

[사례2.]

| 시가인정액 예외는 없나요?

✓ 시가표준액 1억원이하 또는 상속시에는

시가표준액으로 과세합니다.

전문가 상담 바로가기

이것만은 꼭!

| 최근 가족 간에 저가매매나 증여와 관련된 부분을 가장 궁금해합니다.

세무상 문제가 발생하지 않도록 하기 위해서는

사전에 ‘시가(시가인정액)’를 반드시 확인하고 거래를 결정해야 하며,

취득세도 ‘시가(시가인정액)’로 계산한다는 점을 기억해 주세요.

■ 위 내용은 고객님의 이해를 돕기 위한 참고용으로 이에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 본 자료의 저작권은 KB국민은행에 있으며 본 내용을 무단 배포 및 사용으로 인한

저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 내 금융소득과 건강보험료, 따져 보셨나요?

등록일: 2023.07.05

오늘 주제 한눈에 보기

퇴직을 앞두고 가장 먼저 준비해야 하는 것은 재무적인 항목이다.

재무적인 항목에는

퇴직금 관리하기, 실업급여 알아보기, 국민연금 확인하기, 자산관리 방법 점검하기, 건강보험 갈아타기 등이 있다.

그런데 센터에서 퇴직자들과 상담을 해보면, '퇴직금 관리'와 더불어 '건강보험료'와 관련된 부분을 가장 궁금해한다.

퇴직 후,

건강보험료가 고민이라면?

건강보험료는 직장에 다닐 때는 회사에서 50%를 부담하고 급여에서 자동공제되기 때문에 부담을 못 느낀다.

하지만, 퇴직 후에는 본인이 100% 부담하고 매월 정기적으로 빠져나가기 때문에 가계 살림에 부담이

클 수밖에 없다.

게다가 건강보험료는 정부가 직접 계산해 고지하기 때문에 부과체계나 피부양자 자격을 개인이 스스로 파악하기가 쉽지 않은 편이다.

하지만, 건강보험료에 대해 꼭 알아야 하는 필수 지식과 보험료 절감을 위한 팁을 알아둔다면 위와 같은 고민 해결이 가능하니,
아래 내용을 통해 확인해 보자.

퇴직 후,

건강보험료 부과 기준은?

건강보험료 부과 대상자는 직장 가입자와 지역 가입자로 구분한다. 직장 가입자의 보험료는 보수와 보수 외 소득으로만 산정하지만,

지역 가입자는 소득뿐만 아니라 재산과 자동차에 대해서도 부과한다는 특징이 있다.

[표1] 건강보험료 대상자 비교 (2023년 기준)

구분 건강보험료 대상자

직장 가입자 지역 가입자

대상 직장인 직장가입자 외 대상자

피부양자

제도 O X

부과기준 근로자 본인 본인 + 세대구성원

보험료 산정기준 보수 + 보수외 소득 소득 + 재산 + 자동차

실제부담금 $\text{보수} \times 3.545\% + \text{보수외소득} \times 7.09\%$ $\text{소득} \times 7.09\% + (\text{재산점수} + \text{자동차점수})$

x 208.4

[표2] 건강보험료 피부양자 자격요건 (2023년 기준)

구분 주요 내용

소득

기준 - 연간소득 2천만원 이하

- 사업소득이 없을 것

o 사업자 등록 시 : 사업소득금액이 1원 이상 발생 시 제외

o 사업자 미등록 시 : 사업소득금액이 연간 500만원 이하일 것

*주택임대소득의 경우 사업자 등록 여부 상관없이

소득금액(총수입금액-필요경비) 0원 이상일 경우 소득요건 불충족

- 부부 모두가 요건을 충족해야 함

- 대상소득

①사업소득(필요경비 공제 후 금액)

②금융소득(연 1,000만원 이하 분리과세소득 제외)

③기타소득(필요경비 공제 후 금액, 분리과세 제외)

④근로소득(보수월액 금액 제외, 근로소득공제 전 금액)

⑤ 연금소득(★공적연금만 해당, 연금소득공제 전 금액)

재산

기준 - 재산세 과세표준 5.4억 이하

- 재산세 과세표준 5.4억 초과~9억 이하인 경우 연간 소득은 1천만원 이하

부양

기준 - 배우자, 직계존비속 가능(배우자의 직계존비속 포함)

- 형제자매의 경우, 만 30세 미만 또는 만 65세 이상, 장애인/국가유공자/ 보훈대상 상이자만 가능

- 배우자의 경우, 같이 살지 않더라도 가능

건강보험료를 줄이는 방법!

건강보험료를 줄이는 방법에는 여러 가지 경우가 있을 수 있겠지만, 비교적 본인 관리가 용이한 것은 금융소득에 대한 것이다.

건강보험료 산정 시 금융소득(이자·배당소득)은

1천만원을 초과하는 금액만 소득에 포함되고, 1천만원 이하로 관리한다면 다른 소득과 합산되지 않기 때문이다.

그렇다면, 금융소득이 있는 지역가입자의 건강보험료 절감 방법에 대하여 자세히 알아보자.

첫 번째 : ‘비과세 금융상품 활용하기’

비과세 금융소득은 건강보험료 계산 시 소득으로 합산되지 않는다.

대표적인 비과세 금융상품에는

장기 저축성 보험, ISA(개인종합자산관리계좌) 상품 등이 있다.

[표3] 비과세 금융상품의 종류 (예시)

구분 가입대상 가입한도

비과세

종합저축 65세 이상자, 독립유공자, 국가유공상이자, 장애인,

기초생활수급자, 5.18민주화운동부상자 등 - 총 5,000만원

(전 금융기관 합산)

저축성

보험 제한없음 - 종신행연금: 제한없음

- 월적립식: 월150만원(연1,800만원)

- 일시납: 1억원

ISA 만 19세 이상 거주자

직전 과세기간 근로소득 있는 15~18세 거주자 - 연 2,000만원

(5년 총 1억원)

*비과세 한도: 통산손익에 대해 200만원까지

(단, 서민형 및 농어민형은 400만원까지)

농·어가

목돈마련저축 농업인, 어업인, 양축인, 임업인 - 월 20만원

(연 240만원)

조합출자금 조합원 - 개인별 1천만원

* 실제 가입시 각 상품별 판매하는 금융기관을 통해 정확한 조건 등을 확인바랍니다.

두 번째 : ‘개인형IRP, 연금저축 등 개인연금 활용하기’

건강보험료 산정대상 소득 중 연금소득은 현재 공적연금만을 대상으로 하고 있으며,

사적연금은 포함되지 않는다.

따라서, 사적연금인

개인연금에서 발생하는 연금소득은 건강보험료 산정 시 제외된다.

개인연금을 활용하면 다른 혜택도 누릴 수 있다.

연금수령 전까진 과세가 지연되기 때문에 운용수익에 대한

복리효과가 생기고, 연금수령 시 연금소득세율(3.3~5.5%)로 원천징수되기 때문에 이자나 배당에

대한 원천징수세율(15.4%)보다 낮은 세율을 적용받을 수 있다.

소득이 있는 사람이라면

‘세액공제 혜택, 과세이연으로 인한 수익의 복리효과, 연금수령시 저율과세,

건강보험료 소득 계산 시 제외’라는 4마리 토끼를 한꺼번에 잡을 수 있는 셈이다.

[표4] 개인연금계좌 비교 (예시)

구분 개인형IRP 연금저축

대상 근로소득자, 자영업자 누구나

납입

한도 연 1,800만원

세액

공제

한도 연 900만원

(연금저축 포함) 연 600만원

연금

수령

요건 만 55세 이상,

가입기간 5년 이상,

10년 이상 연금수령

연금
수령
시

세금 - 세액공제 미신청 금액: 비과세

- 퇴직소득: 퇴직소득세 30~40% 절세

- 세액공제 금액 및 운용수익: 연금 소득세(3.3%~5.5%)

(연간 1,200만원 초과 시 종합과세 또는 분리과세 중 선택 가능)

세 번째 : '금융소득 귀속시기 연도별로 분산하기'

연간 1천만원을 초과하는 금융소득만 소득산정 시 합산되기 때문에 매년 발생하는

금융소득 합계액을 사전에 점검하고 만기일을 분산해서 특정 연도에 금융소득이

집중되지 않도록 관리하는 것이 중요하다.

금융상품 가입 전 이자·배당소득의 발생 시기를

미리 파악하고, 월이자지급식 상품을 활용해 금융소득을 매월 분산해서 받는 것도 좋은 방법이 될 수 있다.

끝으로,

'나도 피부양자가 될 수 있을까?'

'지역가입자로 바뀌면 매월 건강보험료를 얼마나 내야 할까?'

하는 궁금증을 한 번에 손쉽게 해결하고 싶다면, 휴대폰에서 'KB스타뱅킹'을 실행하고 '세금아낌이'를

검색해 보자.

간단한 정보 입력을 통해 건강보험료 예상금액과 피부양자 자격요건을 갖추기 위해 필요한 부분을 점검해 볼 수 있다.

지금 바로 '건강보험료' 계산해 보기

(모바일 'KB스타뱅킹' 앱에서 '세금아낌이' 검색 후 이용 가능)

[출처: KB골드라이프 X]

김재 KB국민은행 골드라이프 대구 센터장

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 1세대 1주택이 되면 재산세나 종합부동산세가 줄어드나요?

등록일: 2023.07.04

Q. 현재 1주택이 있고 추가로 주택을 구입한다면 혹시 1세대 2주택이 되어 취득세가 많이 나오나요?

A. 주택 취득세율은 1세대 주택 숫자(취득 주택 포함)와 조정대상지역인지 여부에 따라 달라집니다. 매매로 취득할 경우 일부 중과세율이 적용됩니다.

취득하는 주택이 1세대 2주택인 경우로서 주택 소재지역이

① 비조정대상지역인 경우: 주택 취득가액에 따라 1 ~ 3%

② 조정대상지역인 경우: 주택 취득가액의 8%(단, 일시적 2주택 제외)

2023. 6. 1 현재 조정대상지역은 서울 강남 4구(강남, 서초, 송파, 용산)만 해당되며

조정대상지역에서 취득하더라도 일시적 2주택 기한(3년)내 종전 주택 양도시 1~ 3% 가능합니다.

주택 취득세율 적용방식

매매로 취득할 경우 1세대 주택 숫자 합산은

취득일 현재 동일 세대원 전체 기준으로 합산합니다.

30세 미만 미혼 자녀가 소유한 주택은 동일 세대

합산대상입니다.

→ 다만, 자녀가 중위소득의 40%(연 1천만원 수준)이상 소득이 있으면서 별도 세대로 독립된 생계를 유지하고 있는 경우 별도 세대로 인정 가능합니다.

(미성년자 제외)

자주 물어보는 취득세 Q&A 4가지

Q1. 조합원입주권으로 아파트가 완공되면?

A1. 중과세 아닙니다.

신축 취득세율 적용(2.8%)합니다.

Q2. 상속으로 주택을 받으면?

A2. 중과세 아닙니다.

무주택자가 취득시 특례세율, 그외는 2.8% 적용합니다.

Q3. 주거용 오피스텔을 매매로 취득할 때는?

A3. 중과세 아닙니다.

매매가액의 4%를 적용합니다.

Q4. 증여로 취득하는 경우는?

A4. 3.5%를 적용하며 조정대상지역&공시가액 3억원이상 주택은 12%로 중과세율 적용됩니다.

전문가 상담 바로가기

취득세 계산 바로가기

이것만은 꼭!

| 2023. 6. 1. 현재 서울 강남 4구 제외하면 비조정대상지역으로서,

비조정대상지역에서 취득하는 주택은 1세대 2주택까지는 취득세 중과되지 않습니다.

조정대상지역에서 취득하는 1세대 2주택의 경우 중과대상이기는 하지만

일시적 2주택 적용(신규 주택 취득 후 3년 이내 종전 주택 양도 조건) 가능합니다.

■ 위 내용은 고객님의 이해를 돕기 위한 참고용으로 이에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 본 자료의 저작권은 KB국민은행에 있으며 본 내용을 무단 배포 및 사용으로 인한

저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 다시 보는 부동산 장기보유특별공제 Q&A 4가지

등록일: 2023.05.17

Q1. 세금 준비는 언제 해야 할까?

세금을 줄이려면 어떻게 해야 할까?

이미 나온 세금은 줄일 수 없으니 납세의무가 성립하는 시점 전에 절세 계획을 세워야 한다.

양도소득세는 양도로 발생하는 세금이므로 양도소득세를 줄이려면 '양도 전'에 준비해야 한다.

가장 먼저 양도소득세는 '양도 시점'을 기준으로 세법을 적용하므로

양도하기 전 상황에서 새롭게 개정된 세법 내용이 있는지 살펴본다.

- 조정대상지역 양도소득세 중과세 한시 배제가 2024년 5월 9일까지 1년 연장되고,
- 일시적 2주택 유예 기한이 양도소득세, 취득세, 종합부동산세 모두 3년으로 연장되는 등

최근 주택 관련 세법 변화가 많으니 알아둘 필요가 있다.

이와 같이 부동산 양도 전 세법 관련 주요 내용을 검증한다면 보다 정확한 절세 방향을 찾는 데 도움이 될 것이다.

Q2. 장기보유특별공제란?

양도소득세는 토지나 건물과 같은 부동산, 분양권 등 부동산을 취득할 수 있는 권리, 일정 주식이나 골프 회원권 등이 과세 대상이며,

취득가액(필요경비 포함)과 양도가액의 차이인 양도차익에 과세하는 구조다.

실물자산인 부동산의 양도차익에는 실질적 이익이라고 보기 어려운 물가 상승분이 반영될 수 있다.

이런 물가 상승분 수준의 양도차익을 줄여주는 절세 장치가 장기보유특별공제다. 장기보유특별공제를 적용받는

대상은 '3년 이상' 보유한 '부동산'에서 발생한 양도차익이다.

이 조건을 충족했다라도 미등기 부동산이나 조정대상지역 다주택 중과세 대상일 때는 공제 대상이 아니다.

다만 조정대상지역 다주택은 한시적으로 중과세 적용을 배제하고 있어 현재는 장기보유특별공제 적용을 받을 수 있다.

양도 당시 부동산이지만 공제되지 않는 경우가 있다. 거주자(양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 경우)

가 투자 목적 등으로 취득한 해외 부동산을 양도할 때는 장기보유특별공제를 적용받을 수 없다.

반면 양도 당시 부동산이 아니지만 장기보유특별공제 대상인 경우도 있다. 보유 부동산이 '도시 및 주거환경정비법' 등에 따라 조합원입주권으로 전환된 상태로 양도할 때

관리처분인가일 전 발생한 부동산 양도차익에 대해서는 장기보유특별공제를 적용한다.

Q3. 보유 기간 계산은?

장기보유특별공제율은 취득일부터 양도일까지의 보유 기간에 따라 공제율을 달리 적용한다.

여기서 양도일은 잔금청산일이나 등기접수일 중 빠른 날이다. 취득일은 취득 원인에 따라 다른데, 매매로 취득한 경우 잔금청산일과 등기접수일 중 빠른 날, 상속받은 경우 상속개시일이다.

상속 부동산은 상속인이 새로 취득한 것이므로 보유 기간 계산은 상속개시일부터, 취득가액은

상속 개시 시점 시가로 계산한다.

따라서 상속받은 부동산은 피상속인의 보유 기간과 관계없이 상속개시일부터 3년이 지나야 장기보유특별공제 대상이 된다.

증여받은 부동산의 취득일은 증여를 받은 날(증여등기 접수일)이지만, 배우자 또는

직계존비속 간 증여의 경우 예외 기준이 있다.

배우자 또는 직계존비속에 증여받은 날부터 5년 (2023년 이후 증여분부터는 10년)

이내 양도하는 경우

당초 증여자의 취득가액을 기준으로 양도차익을 계산한다('양도소득세 이월과세').

이때 장기보유특별공제에 적용하는 보유 기간 계산 시에도 증여자의 취득일을 기준으로 적용한다.

Q4. 장기보유특별공제율 적용 방식은?

일반 장기보유특별공제는 부동산 보유 기간에 공제율 연 2%를 곱해 3년 보유 시 6%,

최대 15년 이상 보유하면 30%를 적용한다.

장기보유특별공제는 보유 기간을 '연' 단위로 적용하므로 양도 시점에 연 단위가 높아야 유리하다.

가령, 5년 11개월을 보유했다면 5년으로 공제율을 적용하지만, 잔금일을 1개월 더 늦추어 보유 기간을 6년으로 맞춰 양도한다면 장기보유특별공제율이 10%(5년)에서

12%(6년)로 늘어난다.

장기보유특별공제율은 일반 공제율과 우대 공제율 2가지가 있다.

양도일 현재 1세대 1주택이면서 보유 기간 중 2년 이상 거주하면 우대 공제율 (최대 80%)이 가능하다.

우대 공제율은 보유 기간 연 4%와 거주 기간 연 4% 공제율을 각각 적용해 합산한다.

양도일 현재 10년 이상 보유하고 10년 이상 거주한 1세대 1주택이라면, 보유 기간 공제율 40%와 거주 기간 공제율 40%를 합산해 80% 공제율이 가능하다.

반면, 1세대 1주택이더라도 최소 거주 기간 2년을 채우지 못하면 일반 공제율 적용 대상이 된다.

1세대 1주택은 보유 기간 2년(취득 당시 조정대상지역인 경우 거주 기간 2년 포함) 요건 충족 시 양도가액 12억원까지 초과세를 받을 수 있어

장기보유특별공제 대상이 아니다.

그러나 1세대 1주택이더라도 양도가액 12억원을 초과하는 고가 주택일 때는 양도소득세 과세 대상이므로 양도 시점에 적용하는 장기보유특별공제 우대율 적용 조건에 관심을 두고 절세 효과를 검토할 필요가 있다.

장기보유특별공제 우대율 적용에 필요한 거주 기간 2년은 해당 주택 취득 후 실제 거주 기간을 말하지만,

예외적으로 상생임대주택 조건을 충족한 1세대 1주택 장기보유특별공제 적용 시에는 2년 거주 기간 요건은 적용하지 않는다.

[출처: GOLD&WISE 5월호]

김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원 KB WM 스타자문단

Title: [5월 종합소득세 꿀팁 ④] 세금을 최소화하고 유리한 신고방식 찾기

등록일: 2023.05.12

Q1. 은퇴자로서 금융소득 외 다른 근로소득이나 사업소득은 없습니다.

22년 귀속 금융소득이 종합과세 기준금액인 2천만원을 훌쩍 초과한 5천만원입니다.

종합소득신고를 해야할텐데, 세금폭탄을 맞을까봐 걱정입니다.

A. 금융소득 종합과세라는 것은, 종합소득 중 금융소득에 대해서는 최소

14%의 세율(원천징수세율)은 적용을 하겠다는 계산구조로 이해하시면 됩니다.

금융소득(이자소득과 배당소득) 외에 합산대상 다른 종합소득이 없는 경우에는, 금융소득의 규모가 상당히 크더라도 종합소득세 신고 시 추가로 부담할 세금이 “0”인 분들이

거의 대부분입니다.

22년 귀속 소득의 경우, 종합소득공제를 1백5십만원으로 가정한다면 금융소득이

7천 5백만원에 이르기까지도 추가로 납부할 종합소득세액이 없는 것으로

계산됩니다.

소득세와는 별도로 금융소득규모에 대한 건강보험료는 추가부담이 발생합니다.

[체크1] 금융소득종합과세의 계산구조

종합소득산출세액 = Max[①, ②]

① 금융소득총수입금액 중 2천만원까지의 금액 × 14% + 다른 종합소득과세표준과 금융소득총수입금액 중 2천만원 초과분 × 종합소득세율

② 금융소득총수입금액 전액 × 14% (비영업대금의 이익은 25%) + 다른 종합소득 과세표준 × 종합소득세율

[체크2] 금융소득으로 인한 건강보험료 부담액은?

금융소득

구간 건강보험료 영향

1천만원

이하 - 건강보험료 산정대상 소득에 반영 안됨.

1천만원 ~

2천만원

이하 - 건강보험료 산정대상 소득에 반영 됨.

(다른 소득 없으면 피부양자 자격 유지 가능)

2천만원

초과 - 지역가입자 건강보험료로 금융소득 x 7.09% 추가부담

- 직장가입자는 (금융소득-2천만원) x 7.09% 추가부담

[절세 Tip!]

1) 비과세와 분리과세, IRP 투자를 통한 소득세와 건강보험료 부담의 최소화

2) 증여를 통하여 금융소득을 분산함으로써 가족단위 합산소득세 최소화

Q2. 주택임대소득에 대한 종합소득세 계산과 신고가 생각보다 복잡한 것 같습니다.

주택임대소득에 대해 세금을

계산하는 기준이 무엇인가요?

A.

① 주택 임대소득의 비과세

연말기준 주택의 기준시가 9억원(23년 귀속분부터는 12억원) 이하의 주택으로 부부합산 1주택자의

주택임대소득은 임대수입금액의 규모(매출)과 상관없이 비과세가 적용됩니다.

부부합산 1채의 주택을 소유한 자가 소유주택은 임대하고, 본인들도 임차거주하는 경우라고 할 수 있습니다.

② 분리과세

주택임대수입금액이 2천만원 이하인 경우에는

수입금액의 50%(주택임대사업자로 등록한 임대수입금액에 대해서는 60%)를 비용으로 인정해주고,

다른 종합소득금액이 또 2천만원 이하인 경우에는 추가로 2백만원 또는 4백만원을

비용으로 인정해줍니다.

이렇게 계산된 주택임대소득액에 대해서는 종합소득 누진세율을 적용하지 않고 14%의 세율로 과세를 종결할 수도 있고, 종합과세 시의 누진세율 적용세액이 더

작다면 종합과세를 선택할 수도 있습니다.

즉 2천만원 이하의 주택임대소득에 대해서는 결과적으로 최저 6% 최고 14%의 세율이 적용된다고 할 수 있습니다.

③ 종합과세

주택임대수입금액이 2천만원을 초과하는 경우에는 다른 소득과 합산하여 누진세율을 적용해야 합니다.

[체크1] 주택임대소득 과세요건

소유 주택 수 월세 보증금 비교

부부합산

1주택 비과세 비과세 기준시가 9억원 초과주택 월세는 과세

부부합산

2주택 과세 -

부부합산

3주택이상 일부과세

(간주임대료) 소형주택은 주택 수에서 제외

[체크2] 주택임대소득 과세요건

✓ 연 2천만원 초과 → 다른 종합소득과 합산 신고(6%~45%)

✓ 연 2천만원 이하 → 종합소득합산신고와 분리과세(14%) 신고 중 선택 가능

Q3. 주택임대수입금액이 2천만원 이하인 경우에는 신고방식이 종합과세와 분리과세 중 선택할 수 있다고 하는데, 그 신고방식에 따라 어떤 차이가 있나요?

A. 분리과세 선택 시,

단일세율(14%)로 과세되고 경비율 우대적용과 함께 다른 종합소득이 2천만원 이하일 경우 기본공제 2백만원(또는 4백만원)이 가능하고, 다른 가족(근로자 등)의 부양가족 공제대상에 포함될 수 있습니다.

반면 종합과세 선택 시에는 누진세율

(6%~45%)

이 적용되고, 소득금액은 분리과세보다 높게 계산되며,

본인의 소득공제/세액공제 등 신청이 가능합니다.

결론적으로, 주택임대 외 종합소득이 많을 수록 분리과세 선택이 유리하고,

주택임대 외 종합소득이 일정수준 이하라면, 종합과세 선택이 유리합니다.

[체크1] 연(年) 2천만원 이하 주택임대소득 신고방식 유불리(본인세금 기준)

구분 유리한 신고방식

다른 종합소득이 많지 않은 경우 종합과세 유리

공제가능한 부양가족*대상자

또는 공제항목이 많은 경우 종합과세 유리

금융소득 6천만원 초과하는 경우 분리과세 유리

* 부양가족 : 연령요건 및 연 소득금액 100만원 이하 등 충족한 대상자

[체크2] 주택임대소득과 건강보험료의 상관관계

- 주택임대소득은 사업소득으로 구분됨.

- 직장가입자의 피부양자 : 주택임대소득이 “0”을 초과할 경우 지역가입자로 전환됨.

(예시) 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우의 주택임대소득 면세점의 계산

① 등록임대주택의 주택임대수입금액 면세점 :

1,000만원

② 미등록임대주택의 주택임대수입금액 면세점 :

400만원

- 직장가입자 : 근로소득 외 소득(주택임대소득, 1천만원 초과 금융소득 포함)이 2천만원을

초과하였다면 “소득월액 건강보험료”를 추가 부담.

- 지역가입자의 건강보험료는 소득이 발생한 다음 해 11월부터 그 다음 해의 10월까지임.

[5월 종합소득세 꿀팁 더보기]

[꿀팁①] 금융소득종합과세 Q&A 10

[꿀팁②] 주택임대소득Q&A 20

[꿀팁③] 프리랜서! 신고 후 환급까지

Title: 상가 임대료 올리겠다고 통보했지만 임차인이 인상을 거부한다면?

등록일: 2023.05.11

상가 임대료 올리겠다고 통보했지만 임차인이 인상을 거부한다면?

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

사례 1

임대인 A는 작은 상가를 하나 가지고 있는데 B에게 임대를 주고 월세를 받고 있다.

A는 지난 몇년간 임대료를 인상하지 않고 임대차계약을 갱신해 왔지만 최근 늘어난 대출이자와 각종 세금 부담, 물가인상 등으로 임대료를 인상할 수 밖에 없겠다고 결심하고 B에게 보증금과 임대료 인상을 통보했다.

그러나 B는 A의 갑작스런 임대료 인상은 받아 들일 수 없다며 기존 임대료만 내겠다고 하면서 법대로 해보라고 오히려 A에게 큰 소리다.

A는 B가 기존 임대료를 연체없이 꼬박꼬박 내면서 인상된 임대료를 거부하자 무력감을 느끼면서 이 경우 임대인이 임차인을 상대로 할 수 있는 조치가 따로 없는 것인지 상담을 신청하게 되었다.

차임증감청구권은

✓ 상가건물임대차보호법 제11조와

✓ 민법 제628조에서 명시하고 있는데

두 조항은 유사한 구조로 되어 있다.

기본적으로 민법상 사정변경의 원칙을 반영한 조항이기 때문이다.

임대차라고 하는

계속적 채권관계에서 계약기간 동안 사정이 변경된 경우 계약기간중에도 차임을 조정이 가능하도록 하여 적절한 임대차관계를 유지하고자 하는 데 입법목적이 있다.

차임증감청구권을 행사할 수 있는 요건은 2가지로 요약할 수 있다.

①임차물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동과

②이로 인해 약정 차임 또는 보증금이 상당하지 아니하게 된 경우이다.

다만 민법은 상가건물임대차보호법과는 달리 차임만을 증감청구권의 대상으로 정하고 있으나 입법취지에 비추어 볼 때 보증금의 증감청구도 허용함이 타당하다.

간혹 상가건물의 경우 임대차계약기간은 장기간으로 체결하되 차임 또는 보증금은 물가상승률과 조세 부담을 고려하여 1년 단위로 조정할 수 있다는 조항을 넣는 경우가 있다.

대법원은 이와 같은 조항은 임대인이 1년 단위로 일방적으로 차임 또는 보증금을 인상할 수 있다는 의미의 조항이 아니라고 본다.

임대기간 중 임대료의 변동은 원칙적으로 합의의 대상이고 인상요인이 생겼는데도 인상을 거부하여 합의가 되지 아니하는 경우라면 법원이 인정하는 상당한 액수의 임대료에 의한다는 취지의 약정으로 보아야 한다고 해석하는 것이다.

사례 2

만약 임대차기간 중 임대인이 일방적으로 차임을 증액하여 요구할 수 있고 임차인은 이의할 수 없다는 약정까지 하였다면 어떨까?

이 경우에도 대법원은 임대차계약에 있어서 차임은 당사자간의 합의가 있어야 하고 일방적인 의사표시에 의하기 위해서는 차임증감청구권 요건을 갖추어 증감을 청구하여야 하는 것인데 위 조항은 이를 위반한 약정으로 임차인에게 불리한 것이기 때문에 무효라고 판단하였다.

증감할 수 있는 차임의 범위와 관련하여 상가건물임대차보호법은 차임 또는 보증금의 5/100를 초과하지 못한다고 규정하고 있으나 민법은 위 범위에 대해 별도로 규정하고 있지 않아 결국 법원이 이를 결정할 수 밖에 없다.

차임의 증감청구는 법적인 성질이 형성권으로 증감청구의 의사표시의 도달만으로 효력이 발생한다. 증감 임대료는 법원의 판단을 받을 수 밖에 없으나 법원에서 판단한 증감 임대료는 증감청구의 의사표시가 도달된 때로 소급해서 효력을 발생하게 된다.

사례 3

임차인 B처럼 증액분을 지급하지 않는 경우 임대인 A는 차임연체로 해지는 가능할까?

대법원은 법원이 차임을 결정할 때까지는 종전의 차임액을 지급하여도 임대차계약의 해지 사유인 차임연체에 해당하지 않는다는 입장이다. 따라서 임대인 A는 차임증액청구의 실효성을 확보하기 위해서는 지체없이 증액된 차임의 지급을 청구하는 소송을 제기할 수 밖에 없고, 법원이 판단한 증액된 임대료를 전제로 조치를 취할 수 밖에 없다 할 것이다.

[본 칼럼은 머니S 4월 기고문으로 제공된 내용입니다.]

지혜진 KB국민은행 WM스타자문단 변호사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 5월 종합소득세 주택임대소득 관련 Q&A 20가지

등록일: 2023.04.26

[가장 궁금한 주택임대소득 관련 Q&A 20가지]

- ① 주택임대소득 세금을 내는 기준은?
- ② 임대사업자 등록을 안한 경우 소득세 신고는?
- ③ 전세보증금 주택임대소득 신고는?
- ④ 주택임대소득 절세 방법은?
- ⑤ 단독명의와 공동명의 주택이 있을 경우 신고방법은?
- ⑥ 본인 1주택이 있고 공동 상속받으면 주택수는?
- ⑦ 다가구주택을 임대하는 경우 1주택?
- ⑧ 부부합산 1주택을 월세로 임대중이면 신고대상?
- ⑨ 주택임대소득에 대해 비과세 경우는?
- ⑩ 오피스텔을 분양 받아 임대하면 주택임대로 보는지?
- ⑪ 주택임대소득에 대한 절세 방법은?
- ⑫ 주택임대소득을 종합과세나 분리과세로 선택하라는 뜻은?
- ⑬ 종합과세와 분리과세 선택시 차이점은?
- ⑭ 종합과세, 분리과세 중 더 유리한 것은?
- ⑮ 사업자등록과 주택임대사업자 등록의 다른점은?
- ⑯ 임대주택 여러 채 보유 시 건별로 사업자등록을 해야하는지?
- ⑰ 연 2천만 원 이하 주택임대소득을 종합과세 후 분리과세 변경가능?
- ⑱ 주택임대소득 세액감면 신청은 어떤경우에 가능한지?
- ⑲ 주택임대소득만 있다면 다른 부양가족이 될 수 있는지?
- ⑳ 주택임대소득을 신고 시 건강보험료 부과?

위 질문에 대한 답변이 궁금하다면 PDF 첨부파일 클릭!

※ 좀더 자세한 내용은 전문가 상담서비스(VVIP/VIP/그랜드 고객 대상)를 이용하시거나 국세청에 문의하여 주시기 바랍니다.

안법헌 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무사

Title: 상속세 마련 어려울 땐 연부연납 제도 활용

등록일: 2023.04.21

상속세 마련 어려울 땐 연부연납 제도 활용

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

Q. A씨는 아버지가 돌아가신 후 한동안 경황이 없었다. 어느정도 정리가 끝나후 한시름 놓았다고 생각했는데 세무사 사무실에서 전달해준 를 보고 다시 고민에 빠졌다.

생각했던것

보다 너무 큰 금액이라 부족한 현금을 어떻게 마련해야 할지 걱정이다.

A. 상속세는 사망으로 인하여 발생하는 세금으로 상속인들이 납세의무자가 된다.

신고납부기한까지 6개월이라는 시간이 주어지는데 슬픔을 추스리고 다양한 서류를

준비, 검토해야 하는

상황까지 감안한다면 결코 긴 시간은 아니다.

특히나 가족간에 상속재산 분할 과정이 원만하게 이루어지지 않는다면 더욱 촉박하게 느껴질 것이다.

6개월 후에는 상속세 신고뿐만 아니라 납부까지 마무리를 해야하는데 상속재산

중 부동산의 비중이 높아 현금자산이 없다면 당장 고액의 상속세를 마련하는데 어려움이 있을것이다.

부동산을 급매로 처분하는 경우 제값을 받지 못할 수도 있을 것이며, 담보로 대출을 받는다고 하더라도 높아진 대출금리로 인하여 부담이 만만치 않을 것이다.

우선 고려해 볼 수 있는 제도로는 분납이 있다.

납부할 금액이 1천만원을 초과하고 2천만원 이하일때 1천만원을 초과하는 금액을 납부기한이

지난 후 2개월 이내에 분납할 수 있다.

납부할 금액이 2천만원을 초과하는 때에는 절반의 금액을 2개월 이내에 분납할 수 있다.

하지만 2개월이라는 시간을 추가로 확보한다 하더라도 부동산을 현금화 하기에는 여유가 많지는 않을 것이다.

이럴때 활용할수 있는 방안으로 연부연납이라는 제도가 있다.

연부연납은 세금을 수년간 나누어 매년 1회 납부하는 것으로 일반적인 경우 상속세는 10년,

증여세는 5년에 걸쳐 납부가 가능하다. 가업상속재산이라는 특수한 요건을 충족하는 경우 20년까지도 가능하다.

각 회분 분납할 세액은 '연부연납 대상금액 / (연부연납기간 + 1)'로 계산이 된다.

예를 들어 상속세가 3억이고 5년동안 나누어 낸다면 3억원/(5+1) = 5천만원이 1회분 세금이 된다.

참고로 각회분 금액이 최소한 1천만원을 초과하도록 기간을 정해야 한다.

연부연납을 하기 위해서는 관할세무서장의 허가가 있어야 하는데 이때 납세의무자의 담보제공이 필수이다.

부동산을 담보제공용으로 신청한다면 등기필증 등 관련 서류를 제출하여야 하며,

세무서장은 저당권 설정을 위한 등기 절차를 밟게 된다.

하지만 세무서장 판단하에 사용·수익이 제한되는 물건, 이미 은행의 저당권 설정이 과도한 물건 등 담보 목적에 부적합하다고 판단 되면 거절할 수도 있다.

뿐만 아니라 화재보험증권 등 추가적인 서류가 필요할 수 있음을 유의해야 한다.

부동산외에도 금전, 국채, 지방채, 유가증권, 납세보증보험증권, 납세보증서 등을 활용하여 담보 제공이 가능하다.

금전, 납세보증보험증권, 납세보증서는 110%이상의 가액을 담보로 제공하여야

하고 부동산 등 나머지 자산은 120%이상 담보가액이 필요하다.

연부연납 선택시 또다른 고려사항으로 연부연납 가산금이 있다. 대출을 받으면 이자를 내듯이 국세청도 납부기한을

연장해주고 법으로 정해진 일정한 이자를 받고 있다.

매년 변동되며 최근 정기예금이자율이 인상되는 추세를 반영하여 1.2%에서 2.9%로 인상되었다. 납기중에 이자율이 변동된다면 변경된 이자율이 적용된다.

만약 납부중에 자금사정이 해소되어 일시납으로 완납하고자 한다면 세무서장의 허가를 얻어 가능하다.

마지막으로 공동상속인이 있는 경우 원칙은 공동상속인 전원의 동의가 필요하다.

하지만 공동상속인의 신청거부, 주소불명, 유류분 소송 등 공동신청이 곤란하다고 인정되는

경우에는 상속인 상속재산 중 본인이 받았거나 받을 재산에 대한 상속을 한도로 연부연납 신청이 가능하다.

지금까지 설명 드린 부분은 상속뿐만 아니라 증여에 대해서도 동일한 원칙이 적용된다.

상속은 분명 예측 불가능한 부분이 있다.

미리 자금 계획을 세우고 자산의 포트폴리오를 조정한다면 가장 좋은 방안이 될수 있겠지만 그렇지 못한 상황이었다면 연부연납이 해결책을 제시해 줄 수 있을 것이다.

김도훈 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무사

Title: 다시 보는 일시적 2주택

등록일: 2023.03.16

◎ 일시적 2주택이란?

1세대 1주택은 1세대를 기준으로 1주택을 보유한 경우로서, 비과세를 포함한 세제혜택 대상이 된다.

1세대 1주택이었다가 이사 등을 위해 신규 주택을 취득하여

1세대 2주택이 되어도 종전주택을 세법이 정한 처분기한 내 양도하면 1세대 1주택 세제혜택을 적용한다(일시적 2주택 특례).

이때 종전주택 처분기한은 조건에 따라

2년 또는 3년으로 차이가 있었다.

정부는 최근 발표를 통해 2023년 1월 12일 이후 양도분부터 일시적 2주택 기준인 종전주택 처분기한을 '3년'으로 동일하게 적용할 예정

이다.

◎ 일시적 2주택 양도소득세

양도소득세에서 일시적 2주택 조건을 적용받아 종전주택 처분 시 1세대 1주택 비과세가 가능하다. 조건은

① 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후 신규 주택 취득

② 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택 양도

③ 양도일 현재 종전주택은 1세대 1주택 비과세 요건(보유 기간 및 거주 기간)을 충족해야 한다.

1세대 1주택 양도소득세 비과세는 양도가액 12억원(12억원 초과분은 비율에 따라 과세)까지 가능하며 12억원 초과로 과세할 때도 보유 기간 및 거주 기간에 따라

최대 80% 장기보유특별공제 혜택이 가능하다.

위 조건 중 종전주택 처분기한은 조정대상지역 여부에 따라 차이가 있었으나

2023년 1월 12일 이후 종전주택을 양도하는 경우부터 조정대상지역 조건과 관계없이 '3년'을 적용할 예정이다.

◎ 일시적 2주택 취득세

주택을 매대로 취득할 때 취득세는 일반적인 경우 매매가액에 따라 1~3% 세율(일반세율)을 적용한다.

그러나 1세대가 보유한 주택 수와 조정대상지역 여부에 따라 취득세율이 높아진다.

취득하는 주택이 1세대 2주택이면서 취득 당시 조정대상지역이면 8% 취득세율 적용 대상이나, 종전주택 처분기한 이내에 종전주택을 양도할 경우에 한해 일반세율을 적용받을 수 있다.

종전주택 처분기한은 조정대상지역 여부에 따라 차이가 있었으나 2023년 1월 12일 처분하는 경우부터 '3년'으로 동일하게 적용된다.

2023년 1월 5일 국토교통부 공고에 따라 조정대상지역이 서울 강남 4구로 축소되었으나 신규 주택 취득 시점에 조정대상지역이었던 경우에는 조정대상지역에서 해제되었더라도

처분기한 내 종전주택을 양도해야 한다.

정부가 2022년 말 발표한 '2023 경제정책 방향'에 따르면,

취득세 종과세율 적용 대상을 1세대 3주택 취득분부터 적용하는 지방세법 개정을 추진할 예정이다.

정부는 해당 법안이 최종 확정될 경우 발표일인 2022년 12월 21일 이후 취득분부터

소급적용할 예정이나 아직 법안 개정이 진행 중이므로 향후 최종 개정 여부를 확인할 필요가 있다.

◎ 일시적 2주택 종합부동산세

소유 주택의 공시가액이 9억원을 초과할 경우 종합부동산세 납세의무가 있다.

이때 1세대 1주택 조건에 해당하면, 공시가액에서 12억원을 공제하고 보유 기간 및 연령에

따라 최대 80% 세액공제 혜택을 받을 수 있어 세금 부담이 낮아진다.

종합부동산세에서 1세대 1주택은 양도소득세나 취득세와 다른 추가 요건이 있다.

소유자가 단독명의이거나

부부 공동명의로서 1주택자 특례를 신청한 경우에 한해 1세대 1주택 적용이 가능하다.

종합부동산세에서 일시적 2주택은 2022년 납세분부터 특례를 인정하고 있으며,

과세기준일(6월 1일) 현재 1세대 1주택자가 신규 주택을 취득한 날부터 2년 이내인 경우로서 해당 연도 9월 16일부터 30

일까지 관할 세무서에 신청한 경우 적용하고 있다.

이번 정부 발표에 따라 2023년 종합부동산세부터는 일시적 2주택 적용을 받을 수 있는 조건이 신규 주택을 취득한 날부터 '3년'으로 확대되었다.

종합부동산세는 보유세이므로

1세대 1주택 혜택 기준을 적용하더라도 소유한 주택 2채는 모두 과세 대상이 된다. 따라서, 2채의 공시가격을 합산한 금액에서 공제 금액은 12억원으로 우대하며 세액공제 혜택은

종전주택분에 대해서만 적용한다.

◎ 1주택자가 조합원입주권·분양권 취득에 따른 특례

조합원입주권·분양권은 아직 주택 상태가 아니지만 양도소득세에서는 주택으로 판단한다.

따라서 1세대 1주택 상태에서 1조합원입주권 또는

1분양권을 취득하면 취득한 날부터 3년 이내 종전주택을 양도해야 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용이 가능하다.

이때, 취득한 날부터

3년이 경과하더라도 취득한 조합원입주권이나

분양권으로 완공된 주택에 1년 이상 계속 거주하고 완공일부터 2년 이내 종전주택을 양도하면 비과세를 적용하는 특례가 있다.

이 외에 1세대 1주택자가 해당 1주택의 재건축·재개발 기간 중

거주하기 위해 취득한 대체주택도 요건을 충족한 후 신규 주택 완공일부터 2년 이내 처분 시 비과세 특례가 있다.

일시적 2주택 기한을

3년으로 연장한 부분을 이런 비과세 특례기한에도 동일하게 적용해 신규 주택 완공일부터 '3년' 이내 양도하는 경우 적용 (2023년 1월 12일 이후 양도분부터)하는 것으로 발표되었다.

*본 칼럼에서 인용된 정부 발표는 시행령 개정 사항으로 2월 중 개정을 추진하고 있음을 참고하시기 바랍니다.

[출처: GOLD&WISE 3월호]

김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원

Title: 재건축한다는 건물주, 임차인 권리금 회수 보장될까

등록일: 2022.12.08

재건축한다는 건물주, 임차인 권리금 회수 보장될까

☞ <유튜브 여의도5번출구> 바로가기 ☜

오랫동안 한 자리에서 공인중개사 사무실을 해온 A씨는 최근 건물주가 바뀌었다는 소식을 들었다. 늘 그렇듯이 재계약을 준비했으나 새로운 건물주는 갱신거절 통지를 하면서 퇴거하는대로 재건축을 할 예정이니 계약기간이 만기가 되는대로 나가 달라고 요구했다. A씨는 장기간 그 자리에서 영업을 해 왔던 만큼 상가건물임대차보호법이 보장하는 갱신요구권은 더 이상 행사할 수 없는 상황인데 임대인이 퇴거하는 대로 재건축 예정이라 갱신을 거절한다고 하니 A씨는 새로운 임차인을 주선하여 권리금조차 회수할 수 없이 재산적인 손해를 감수하고 이대로 나가야 하는 것인지 법률전문가의 상담을 요청하였다.

상가건물임대차보호법상 임차인을 보호하기 위한 대표적인 제도 2가지가 갱신요구권과 권리금회수기회의 보호 제도이다.

먼저 갱신요구권은 상가건물임대차보호법 제10조에서 정하고 있다. 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 임차인이 갱신을 요구할 경우 최초 임대차계약일로부터 10년까지는 임대인이 정당한 사유없이 거절할 수 없도록 하는 제도이다.

해당 조항은 임차인의 주도로 임대차계약의 갱신을 달성하려는 취지이다. 다만 사안과 같이 갱신요구권을 더 이상 행사할 수 없는 상황에서 임대인이 갱신을 거절할 경우 임차인은 계약기간 만기로 퇴거해야 하는 상황이 된다.

이 밖에 상가건물임대차보호법은 제10조의4에서 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금을 회수하기 위해 신규임차인을 주선할 수 있으며 임대인은 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해해서는 아니된다고 정하여 임차인이 임대차계약이 종료된 경우에도 일정한 범위 내에서 영업상 유, 무형의 재산적 가치를 회수할 수 있도록 보장하고 있다. 그러나 사안과 같이 임대인이 묵시적 갱신을 거절하면서 동시에 재건축을 계획하고 있다고 고지한다면 임차인 입장에서는 사실상 권리금회수기회 보호되는 기간동안에도 신규 임차인을 주선할 수 없을 테니 결국 권리금을 회수할 수 없는 결과가 된다.

먼저 갱신요구권을 모두 행사한 임차인도 권리금회수기회가 보호되는지부터 살펴볼 필요가 있다. 이와 관련한 대법원 판례가 있다.

사실관계는 임차인이 보장된 갱신요구권을 모두 사용하고 임대인이 갱신을 거절하자 기존 임차인이 신규임차인과 권리금 계약을 체결하였는데 임대인은 재건축을 이유로 임차인이 주선한 신규임차인과의 임대차계약에 응하지 않은 사안이다.

대법원은 갱신요구권 조항과 권리금회수기회 보호조항은 각각 입법취지를 달리하는 것으로서 권리금회수기회 보호 조항의 경우 입법과정에서도 권리금회수기회 보호의무를 갱신요구권 행사기간 범위로 제한하고자 하였다고 볼만한 사정이 없고 오히려 갱신을 요구하지 못하는 상황에서 권리금 회수를 보장할 필요가 있다는 점에서 갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 권리금회수기회는 보호되어야 한다고 판단했다.

그렇다면 기존 임차인이 퇴거하는 대로 임대인은 재건축을 진행하겠다고 하는데 신규임차인의 주선자체가 곤란한 상황에서 권리금 회수기회 방해를 주장하려면 신규임차인의 주선행위가 있어야 하는가 대법원은 임대인이 정당한 사유없이 임차인이 주선할 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시한 경우라면 실제 주선하지 않았더라도 임대인에게 권리금회수 방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있다고 보았다.

이 때 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시하였는지 여부와 관련하여서는 임대인과 임차인이 임대차 종료될 무렵 보인 언행과 태도, 이를 둘러싼 구체적인 사정을 종합적으로 살펴서 판단해야 한다고 보았다. 사안과 같이 즉시적인 재건축을 진행할 예정이라고 고지한다면 신규임차인과 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시한 것으로 볼 수 있고 신규 임차인을 주선하는 것 자체가 불필요한 행위를 강요하는 것이 될 것이기 때문에 실제 주선행위를 필요로 하지 않는 경우로 볼 수 있다.

이제 검토해 보아야 할 부분은 재건축의 즉시적인 실행 고지는 과연 정당한 사유있는 주선거절 행위인가이다. 최근 임대인의 신규임차인에 대한 재건축 계획의 고지가 권리금회수기회 방해행위인지와 관련한 의미있는 대법원 판결이 선고된 바 있다.

대법원은 재건축 필요성이 객관적으로 인정되지 않거나 그 계획이 구체화 되지 않았음에도 신규 임차인이 되려는 자에게 지나치게 짧은 임대기간만 제시하는 경우 또는 임대인이 신규임차인이 되려는 사람에게 고지한 내용과 모순되는 정황이 드러나는 등의 특별한 사정이 없는 한 재건축 계획 및 시점을 고지한 것만으로는 권리금 회수기회 방해행위에 해당하지 않는다고 판단하였다.

A씨의 경우는 어떨까 사안은 임대인이 묵시적 갱신거절과 동시에 재건축을 진행하는 경우로 이러한 통지는 기존임차인에게 신규 임차인 주선 자체를 수용하지 않겠다는 확정적인 의사를 내포하는 것이기도 하다. 만약 재건축이 구체적으로 실행될 것이기 때문에 신규 임차인 주선을 거절할 정당한 사유가 임대인에게 있다고 인정하게 되면 임대인은 미리 재건축 계획을 통지할 필요도 없이 갱신거절과 동시에 재건축을 통지할 수 있는데 임차인은 이를 대비할 여지도 없이 권리금회수기회를 보장받지 못하는 결과를 가져오게 되어 부당하므로 A씨의 경우 임대인의 정당한 이유와 관련하여 다툼볼 여지가 있다고 생각된다.

본 칼럼은 2022.12.05 머니S [법률S토리]에 기고된 글입니다.

지혜진 KB국민은행 WM스타자문단 변호사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 종합부동산세, 숨어있는 절세의 기회를 찾아라

등록일: 2022.12.07

종합부동산세 고지서에 숨어있는
절세의 기회를 찾아라

주택에 대한 종합부동산세는 매년 과세기준일인 6월 1일 기준으로 인별 소유 주택의
공시가격 합계액이 6억원을 초과하는 경우 납부해야 하는 세금이다.

그리고 1세대 1주택 단독소유자의 경우에는 11억원을 차감해 주기 때문에 종합부동산세 납부대상자는 많지 않은 편이었다.

하지만 올해는 국세청이 주택분 종합부동산세 고지서를 122만명에게 발송했다고 한다.

최근 몇 년간 다주택자 수와 주택가격이 크게 상승하며 처음으로 납부대상자가 100만명을 돌파한 것이다.

종합부동산세 고지서는
꼼꼼히 확인하자

대부분의 세금은 납세자가 직접 또는 세무전문가의 도움을 받아 내야 할 세금을 계산하고 세무서에 신고납부하는 방식이지만,
종합부동산세는 구청이나 세무서에서 낼 세금을 계산해 고지서를 보내오면 납부하는 방식으로 처리된다.

종합부동산세 고지서를 받은 대부분의 납세자는 복잡한 세법을 이해하여 스스로 세금을 계산하기는 어렵기 때문에, 마음에 들지
않더라도 국세청의 고지서 금액대로
납부할 수 밖에 없다.

물론 국세청의 세금계산이 틀릴 가능성은 희박하지만, 종합부동산세를 부과하는 과정을 이해한다면 절세의 기회를 찾을 수도
있으니 한번 더 관심을 기울이는 것이 좋다.

숨어있는 절세의 기회를 찾아

종합부동산세는 개인별 소유주택의 공시가격 합계액을 기준으로 주택수에 따른 세율을 적용해 계산하는 것이 일반적인데, 예외적으
로 세금부담을 낮춰주는
제도를 운영하고 있다.

대표적인 것이

- ① 요건 충족 임대주택 등에 대한 합산배제,
- ② 부부공동 소유 1세대 1주택의 단독소유 간주,
- ③ 이사나 상속 등 부득이한 사유로 인한 다주택은 1주택으로 적용하는 것이다.

하지만 이에 해당하는 주택이 있는지를 국세청이 스스로 파악하여 세금을 계산하는 것이 아니라

매년 9월 16일~9월 30일 사이에 납세자로부터 신청을 받아 적용을 하고 있으며, 이때 한번 신청을 하고 변동사항이 없다
면 매년 다시 신청할 필요는 없다.

특히 이사나 상속등 부득이한 경우 1주택으로 적용신청을 할 수 있는 규정은 2022년 9월 7일 처음으로 신설되었기 때문에
이에

해당되는 납세자들도 내용을 잘 몰라 별도의 신청을 놓쳤을 가능성이 크다.

절세포인트! 특례주택 대상은?

이 규정의 적용대상은

- ① 신규주택 취득 후 2년이 경과되지 않은 일시적 2주택,
 - ② 상속 후 5년이 경과되지 않은 주택,
- (지분율 40% 이하 또는 지분율 상당 공시가격 6억원(수도권 3억원)이하 시 기간제한 없음)

- ③ 수도권외 지역의 공시가격 3억 이하의 지방 저가주택을 보유한 경우이므로

혹시 이에 해당되는데 신청을 놓친 것은 아닌지 다시 살펴보는 것이 좋다.

앞에서 설명한 예외신청을 놓친 것이 맞다면 고지서 금액대로 납부하지 않고 예외를 적용한 금액으로 스스로 신고납부를 하거나,
세무전문가에게 신고납부를
의뢰하면 된다.

“끝날 때 까지 끝난 것이 아니다”라는 영화 명대사는 절세의 길을 찾기 위해서도 꼭 필요하다는 것을 기억해두자.

KB국민은행 WM스타자문단 이호용 세무사

우리집 종합부동산세 계산하기!

절세포인트 핵심요약 TIP!

★ 2주택 보유고객의 절세포인트

6월 1일 현재 아래의 특례주택 보유하였으나, “주택수 산정 제외 신청서”를 제출하지 못한 경우에도 1세대 1주택자 혜택
적용 가능

특례대상 주택

- ① 일시적 2주택: 신규주택 취득 후 2년 미경과
- ② 상속주택: 상속 후 5년 미경과
- ③ 지방 저가주택: 수도권 외 지역의 공시가격

3억 이하

자진신고(12월1일~15일)

★ 1세대 1주택 고객의 절세포인트

아래 요건 모두 충족하면 상속·증여·양도·추가취득 시점까지 납부유예 가능(이자상당액 연1.2% 부담)
납부유예 요건

- ① 만 60세이상 또는 주택 5년이상 보유
- ② 직전 과세기간 총급여 7천만원 이하주)
- ③ 해당 연도 주택분 종부세액 100만원 초과

납부기한 3일전까지(12월12일) 신청

주) 종합소득금액 6천만원 이하

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 상속세! 남 일이라 생각하면 후회하게 된다

등록일: 2022.11.10

상속세! 남 일이라 생각하면 후회하게 된다

☞ <유튜브 여의도5번출구>에서 강창희 대표와 함께하는 웹세미나 ‘금쪽 같은 내 노후’ 바로가기 ☞

일반인을 대상으로 세금 강의를 하다 보면 가끔 듣는 말이 있는데, 바로 ‘나도 세금 때문에 고민 좀 해봤으면 좋겠다’라는 것이다. 일반적으로 소득이나 재산이 많을수록 더 많은 세금을 부담하게 되다 보니, 아직은 세금을 고민할 수준이 안되고 절세는 나와는 상관없는 일로 생각한다는 가벼운 푸념이다.

그러나 큰 위기는 별일 아니라고 방심하는 순간 찾아오듯, 세금 문제로 크게 후회하는 경우도 소득이나 재산이 많아서가 아니라 세금 문제를 남의 일이라 생각하고 방심했기 때문에 찾아온다는 점을 강조하고 싶다.

일반인들이 가장 ‘남의 일’이라고 생각하는 세금은 ‘상속세’다. 상속세는 피상속인의 사망으로 상속인이 물려받는 재산에 대해 부담하는 세금을 말한다. 부부 기준으로 먼저 사망한 사람의 상속세 계산 시 최소 10억원, 나중에 사망한 사람의 상속세 계산 시에는 최소 5억원을 상속재산에서 공제해 주기 때문에 상속재산이 이 기준금액을 초과하는 경우에만 상속세를 고민할 필요성이 생긴다고 볼 수 있다.

통계청 자료 기준 2021년 사망자 수는 31만7,680명이고, 국세청 자료 기준 2021년 상속세 신고자는 1만4,951명이었으나 대략 5% 미만의 극소수만이 상속세를 부담하는 것이 현실이기는 하다. 하지만 상속세를 ‘남의 일’로 생각했다가 수천만원의 세금을 부담하게 되는 사례는 종종 발생한다. 상속세가 ‘나의 일’이 될 수 있는 사례들을 살펴보자.

첫 번째, 아버지의 상속재산을 분할 하는 과정에서 상속세에 대한 고민 없이 무관심하게 있다가 9000만원의 상속세를 부담하게 된 A씨의 사례다.

A씨 아버지의 재산은 10억원이며 어머니의 재산은 따로 없었는데, 아버지가 돌아가시면서 남긴 재산 10억원을 상속처리 하는 과정에서 재산 배분 문제로 어머니를 힘들게 하고 싶지 않다며 어머니 앞으로 모두 상속처리를 해 둔 것이 화근이 됐다.

시간이 흘러 어머니가 돌아가시면서 아버지에게 상속받은 재산 10억원이 그대로 남아있게 됐고, 이때는 상속재산에서 5억원만 공제되므로 나머지 5억원에 대해 약 9000만원의 상속세를 부담하게 된 것이다.

‘법이 그러면 따를 수밖에 없는 것 아니냐’라고 생각할 수도 있지만, 아버지 상속재산을 배분할 때 어머니와 자녀가 각각 5억원씩 분할 했다면 어머니의 상속재산이 5억원을 넘지 않아 상속세를 부담하지 않아도 됐던 일인데 상속세에 무관심했던 탓에 이 기회를 놓치게 된 것이다.

두 번째, 배우자 증여를 통한 상속세 절세방법에 무관심해서 상속세 9000만원을 부담하게 된 B씨의 사례다.

아버지의 재산은 없고 어머니의 재산이 10억원인 상황에서 아버지가 먼저 돌아가실 때에는 상속재산이 없으니 상속세에 아무 관심이 없었는데, 나중에 어머니가 돌아가시면서 남긴 재산 10억에 대해 상속세 9000만원을 부담하게 된 것이다. 이 역시 아버지가 사망할 당시 조금만 관심을 기울였다면 9000만원의 세금부담을 피할 길이 있었다.

배우자 사이에는 10년간 6억원의 범위 내에서 증여세 부담 없이 증여를 할 수 있는데, 아버지가 사망하기 전 어머니가 5억원의 재산을 아버지에게 증여하고 그 재산을 아버지 사망 시 자녀가 상속 받는 방법을 선택했더라면, 나중에 어머니 재산 상속 시 나올 상속세 9000만원도 피할 수 있는 것이다.

마지막은 소액 부동산을 상속받으니 상속세 걱정은 없다고 방심했다가 수천만원의 양도세를 부담하게 된 C씨의 사례다.

C씨는 시세는 2억원이지만 공시가격은 1억원인 부동산을 부모님에게 상속받았는데, 상속세를 부담하지 않아도 된다고 해서 상속세 신고를 하지 않고 지나쳐 버렸다가 시간이 흘러 시세인 2억원에 부동산을 양도하면서 양도세를 약 2000만원 부담하게 됐다.

상속으로 취득한 부동산은 상속재산 평가액이 취득금액이 되는데, 상속세 신고를 하지 않고 시가 확인도 되지 않자 세무서가 기준시가 1억원을 평가액으로 결정했기 때문에 매매차익이 발생하면서 양도세가 나오게 된 것이다.

이 경우도 매매계약을 상속세 신고기한 내에 하거나 감정평가를 받아 시가에 가까운 금액으로 상속세 신고를 했더라면 2000만원의 양도세 부담을 피할 수 있었다. 그저 상속세는 남의 일이라 생각했다가 그 기회를 놓치게 된 것이다.

앞의 사례들처럼 상속세를 내 일로 생각했다면 쉽게 발견할 수 있는 ‘절세의 길’을 ‘남의 일’이라 생각해 놓치고 있지는 않은지 되돌아볼 필요가 있다.

본 칼럼은 2022.11.03 공감신문에 기고된 글입니다.

이호용 국민은행 WM스타자문단 세무사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: '세법 개정안'으로 미리 보는 2023년 세금 방향

등록일: 2022.10.14

‘세법 개정안’으로 미리 보는

2023년 세금 방향

법인세 세율 인하와

소득세 구간 조정

법인세와 소득세 부담이 2023년에는 일부 완화될 것으로 전망된다.

세법 개정안에 따르면, 법인세는 최고세율을 인하하고 소득세는 과표구간을 조정해

세부담을 경감한다.

현재 법인세율은 과표구간에 따라 10~25%를 적용하는데 2023년부터는 한다.

중소·중견기업은 과세표준 5억원 이하 구간에 10% 특례세율을 적용한다.

소득세는 과세표준 1,400만원 이하 6%, 과세표준 1,400만원 초과 5,000만원 이하 15%, 과세표준 5,000만원

초과 8,800만원 이하

24%로 구간별 적용 금액을 일부 조정한다.

소득세율 35~45%에 해당하는 과표구간 금액은 현재와 동일하게 적용한다.

원활한 기업승계 지원

일정 기준을 충족한 기업을 후계자에게 상속·증여할 때 발생하는 세금에 대한 혜택을 늘리고 적용 조건을 완화한다.

기업상속공제 한도를 최대 1,000억원으로 상향하고 대상 기업의 조건을 넓혀 매출액

1조원 미만 중견기업도 혜택 받을 수 있다.

피상속인 지분을 요건은 40%(상장 법인 20%)로 완화하고, 기업상속공제를 받은 후 조건을 유지해야 하는 의무 기

간을 현재 7년에서 5년으로 단축한다.

기업상속공제 요건을 충족한 중소기업은 양도·상속·증여 시점까지 해 기업상속공제 방식과 납부유예

방식 중 선택할 수 있다.

기업상속뿐 아니라 생전에 기업을 증여받는 기업승계에서도 세금 혜택을 확대한다.

기업 기준 확대, 지분 요건 완화, 공제 금액 상향, 사후 관리 기간 완화 등을 기업상속과 마찬가지로 적용하고, 기업승계에

따른 증여세 저율과세와 증여세 납부유예

중 선택할 수 있도록 한다.

창업 자금 증여세 특례 한도도 최대 100억원으로 상향한다.

금융시장 활성화 관련 개정안

2023년 시행 예정인 금융투자소득세 과세 및 가상자산 양도에 따른 소득세 한다.

또 2023년부터는 대주주 양도소득세 과세 대상에서 지분을 기준은 삭제하고 보유 금액 100억원 이상인 경우 과세하는 ‘고

액주주’

과세 방식으로 변경하는 안이 포함되었다.

근로자 세금 부담 완화

근로자가 받는 소득 중 비과세하고 있는 월 10만원 이하 식대 금액을 월 20만원으로 인상하며, 이 부분은 다른

법안과 달리 8월 초 국회 본회의에서 확정되어 2023년 소득부터 적용된다.

총급여 7,000만원 이하 무주택 근로자 등이 받을 수 있는 월세 세액공제율은 해 법안 확정 시

2022년 월세액부터 적용할 예정이다.

주택임차차입금 상환액 소득공제 한도는 400만원으로 상향하고, 법안 확정 시 2022년 상환액부터 적용할 방침이다.

신용카드 등 소득공제는 적용 기한을 2025년까지 연장하고 영화 관람료 공제율 신설 및 대중교통비 공제율을 한시 상향

한다.

연금계좌 세액공제 납입 한도를 퇴직연금 합산 900만원(연금저축 600만원)으로 상향하고, 1주택 고령가구의 주택 차액

에 따른 추가 납입 한도 허용, 연금계좌에서 수령하는 연금소득이 연 1,200만원 초과 시 종합과세 또는 15% 분리과세 중

납세자에게 유리한 방향으로 선택이 가능하도록 변경할 예정이다.

퇴직소득세 계산 시 근속 연수에 따른 공제 금액을 확대 적용해 퇴직자의 세금 부담을 완화한다.

기부금 세액공제율은 2021년에 이어 2022년까지 공제율 5%p를 추가로 적용함으로써 기부에 대한 세제 혜택을 강화한

다.

종합부동산세 완화

주택분 종합부동산세는 다주택자에 대한 중과세 제도를 폐지하고 일반세율도 현행 세율보다

인하하는 방안이 추진된다.

또 주택분 종합부동산세 기본공제 금액을 1인당 9억원(1세대 1주택 12억원)으로 상향하고, 3주택 이상(조정대상지

역 2주택 포함)에 적용하는 세부담 상한은 150%로 인하한다.

이 외에 1세대 1주택자의 종합부동산세 완화 정책도 눈에 띄는 부분이다. 2022년 부과분에 한해 추가공제 3억원 도입(총

14억원

공제), 1세대 1주택 고령자·장기보유자에 대한 납부유예 허용, 1세대 1주택자 판정 시 등을 하는 방

안을 추진한다.

1세대 1주택자에 대한 대책은 법안 확정 시 2022년 부과분부터 적용할 예정이다.

기 타

주택임대소득 과세 대상인 고가주택 기준을 기준시가 12억원 초과 주택으로 완화해 적용한다.

배우자 등에게 증여 후 5년 이내 양도할 때 적용하는 이월과세는 2023년 이후 증여분부터 증여 후 10년 이내 양도할 때

적용해 과세를 강화할 예정이다.

지방소득세는 소득세 및 법인세 개정안에 맞춰 세율 인하 및 과표구간 금액을 조정한다.

종합소득분 개인지방소득세는 100만원 초과 시 분할납부를 허용한다.

일시적 2주택 취득세는 양도 기한 경과로 추가 세액이 발생하더라도

이다.

※ 본 칼럼은 정부 발표 내용을 근거로 작성했으며, 법률 개정 과정에서 최종 확정 내용이 달라질 수 있습니다.

KB국민은행 김윤정 세무전문위원

[출처: GOLD & WISE, 2022년 9월호]

▲ 부자매거진 보러가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 세법 개정안에 따라 달라지는 종합부동산세

등록일: 2022.09.29

세법 개정안에 따라 달라지는 종합부동산세

유튜브 여의도5번출구 바로가기

기획재정부에서 세법개정안을 7월21일에 발표하였다. 이번 개정안 내용 중 종부세도 많은 부분이 개정될 예정이다. 본 세법개정안이 국회에서 통과가 될 경우 올해와 내년의 종부세가 얼마나 달라지는지 살펴보자.

일단, 올해부터 적용될 부분은 1세대1주택자의 종부세 부담이 줄어들 예정이다. 1세대1주택자의 경우 현재 종부세 과세표준에서 11억원을 공제해주고 있다. 1세대1주택자의 종부세 과세표준공제 기준을 14억원으로 올리는 방안을 제시하였으나, 여, 야 합의에 이르지 못했다. 다만, 공정시장가액 비율이 올해부터 원래 100% 적용예정이었으나, 2022.8.2에 종부세법 시행령이 개정되어 60%가 적용될 예정이다. 이에 따라 1주택자의 세부담은 작년 대비 낮아질 예정이다.

또한, 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택의 경우 주택수에서 제외하여, 1세대 1주택자 종부세 특례가 적용될 예정이며, 이부분은 2022.9.7에 국회 본회의를 통과했다.

1세대 1주택자가 종전 주택 양도 전 신규주택 취득 후 2년 내 종전주택 양도하는 경우 일시적으로 2주택이 되더라도, 1세대 1주택으로 보아 종부세 특례가 적용된다. 또한, 1세대 1주택자가 상속을 원인으로 취득한 주택을 함께 보유하는 경우 1세대 1주택으로 보아 종부세 특례가 적용된다.

상속주택이란 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택을 의미하며, 저가주택(공시가격 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하) 또는 소액지분(상속주택 지분 40% 이하)인 경우 기간에 관계없이 상속주택으로 본다. 또한, 1세대 1주택자가 지방 저가주택을 함께 보유하는 경우에도 1세대 1주택으로 보아 종부세 특례가 적용된다. 지방 저가주택이란 수도권 및 광역시, 특별자치시(광역시)에 소속된 군, 읍/면 지역 제외)가 아닌 지역 소재 주택으로서, 공시가격 3억원 이하 주택을 의미한다.

이에 해당하는 경우 작년까지는 2주택으로 분류되어 종부세를 높게 부담하였지만, 올해부터는 1주택으로 분류되어 종부세 부담이 낮아질 예정이다.

2023년부터는 다주택자에 대한 종합부동산세율이 주택수에 관계없이 과세표준에 따라 0.5%~2.7%로 인하될 예정이다. 주택수에 따른 차등 과세 방식을 가액 기준 과세 방식으로 전환하여 세부담을 적정화하고자 하는 취지이다. 또한, 2023년부터 전년도 주택분 종부세액 대비 세부담 상한선이 2주택 이상부터 150%가 적용되는 한편, 기본공제금액도 9억원(1세대1주택 12억원)으로 상향된다. 이에 따라 조정대상지역 2주택 이상 다주택자의 종부세가 낮아질 것으로 예상된다. 한편 정부는 내년 종부세 공정시장가액비율을 80% 안팎으로 되돌리는 방안을 논의 중이다.

올해부터는 공정시장가액비율 인하에 따라 세부담이 줄어들게 되며, 2023년부터는 인별 종부세 기본공제금액이 상향됨으로 인하여 다주택자의 세부담이 크게 줄어들 것으로 예상된다. 참고로 조정대상지역 2주택이상 다주택자의 경우 내년 5월9일까지 한시적으로 양도소득세 중과가 유예된다. 이에 따라 다주택자의 경우 향후 보유세 및 양도세 개정내용을 잘 파악하여 주택 보유여부를 판단하여야 한다.

다만, 위에서 언급한 내용 중 2023년부터 적용하는 부분은 세법개정안이므로, 현재 확정된 내용은 아니며,국회심의 과정에서 일부 수정될 수 있으니 올해 연말에 종부세법 개정여부를 세심히 살펴야할 것으로 판단된다.

정진형 국민은행 WM스타자문단 회계사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 금융소득 증가에 따른 건강보험료와 종합과세

등록일: 2022.09.08

금융소득 '1천만원', '2천만원', '3천4백만원'은 특별한 의미가 있다.

건강보험료 부과 대상 금액과 금융종합 과세를 구분하는 분기점이 되기 때문이다.

금융소득 1천만 원 초과 시

건강보험료 부과 대상 소득 포함

금융소득 1천만원이 초과되면 직장가입자의 보수 외 소득, 피부양자·지역가입자의 건강보험료 부과 대상 소득에 포함된다.

먼저, 직장가입자는 직장에서 보수월액 보험료를 납부하는데 직장에서 받는 보수 외 소득이 연 3천4백만원(22년 9월부터는 2천만원) 초과 시 소득월액 보험료를 추가로 납부하여 결국은 매달 2건의 건강보험료를 납부하게 된다.

소득월액 보험료에 포함되는 항목에는 사업소득, 금융소득, 기타소득, 근로소득, 연금소득이 있는데, 이 중 금융소득은 1천만원 초과 시 건강보험료 보수 외 소득에도 포함된다.

둘째, 피부양자는 '직장가입자에게 주로 생계를 의지하는, 소득과 재산요건을 갖춘 자'를 의미하며 건강보험료를 개별 납부하지 않는다.

그러나 연간소득이 3천4백만원(22년 9월부터는 2천만 원) 초과하면 피부양자 자격이 박탈되며, 금융소득 1천만원을 초과하면 마찬가지로 건강보험료 부과 대상 소득에 포함된다.

셋째, 지역가입자의 보험료 산정은 소득, 재산, 자동차를 기준으로 하며, 소득 항목 중 금융소득이 1천만원 초과되면 역시 건강보험료 부과 대상 소득에 포함된다.

[Tip] 금융소득에 따라 달라지는 사항

금융소득 2천만원 초과 시

금융종합과세 대상

금융소득 2천만원 초과 시에는 금융종합과세 대상으로, 해당 소득을 다른 소득(근로소득, 사업소득, 연금소득, 기타소득 등)과 합산하여 이 적용된다.

[Tip] 종합소득세율(2022년 8월 현재)

과세표준 적용세율 누진공제

1,200만원 이하 6% -

1,200만원 초과

4,600만원 이하 15% 1,080,000원

4,600만원 초과

8,800만원 이하 24% 5,220,000원

8,800만원 초과

1억 5천만원 이하 35% 14,900,000원

1억 5천만원 초과

3억원 이하 38% 19,400,000원

3억원 초과

5억원 이하 40% 25,400,000원

5억원 초과

10억원 이하 42% 35,400,000원

10억원 초과 45% 65,400,000원

금융소득 3천4백만원 초과 시

건강보험료 피부양자 자격 박탈

금융소득 3천4백만 원 초과(22년 9월부터는 2천만원) 시는 연금소득, 근로소득, 사업소득, 기타소득이 전혀 없어도 건강보험료 피부양자 자격이 박탈된다.

피부양자 자격 조건 중 소득요건은 부부 중 한 사람이라도 충족이 안 되면 부부 모두 피부양자에서 박탈된다. 그리고 직장가입자라면 보수월액 보험료 외에 소득월액 보험료를 매달 추가로 납부해야 한다.

과세 부담 없이 금융자산 운용하려면?

그러면 건강보험료 상승이나 금융종합과세에 대한 걱정 없이 금융자산을 운용하는 방법은 무엇이 있을까?

첫 번째, 비과세 상품 활용하기

비과세 상품으로는 ISA(개인종합자산관리계좌), 장기저축보험, 국내주식형펀드, 비과세종합저축 등이 있다.

ISA는 만 19세 이상 국민이면 누구나 가입할 수 있고, 연간 2천만원씩

최고 1억까지 입금이 가능하며, 3년 유지 시 비과세가 된다. 장기저축보험상품은 일시납 1억

과 5년 이상 적립식 150만원까지 10년을 유지하면 비과세 혜택을 받을 수 있다. 중간에 자금이 필요하면 중도 인출하여 사용하고, 잔액을 10년 유지하면 비과세 상품이 된다.

국내주식형펀드의 매매차익도 비과세로 금융자산가들 사이에 많이 사용되고 있다. 비과세종합저축은 만 65세 이상, 장애인, 국가유공자들에

게 납입 원금 5천만 원에서 발생하는 소득을 과세하지 않는 상품이다.

두 번째, 절세상품 활용하기

해당 상품으로는 개인형IRP와 연금저축이다. 연간 두 상품에 합산하여 1,800만원까지 입금할 수 있고 그 중 700만원 (50세 이상은 900만원)까지 세액공제가 가능하다.

그리고 개인형IRP는 연간 1,800만원 외에 퇴직금 수령도 가능하다.

개인형IRP와 연금저축상품의 운용수익은 연금 수령 시 5.5~3.3%의 연금소득세를 납부하고 일시금 수령 시에는 기타 소득세 16.5%로 분리 과세하여 종결한다.

연금 수령 시 조심해야 할 사항은 세액공제 받은 원금과 운용수익을 연간 1,200

만원 초과하여 수령하게 되면 건강보험료 상승이나 금융종합과세와는 상관없이 종합소득 합산과세

가 된다는 점이다. 따라서 수령액이 1,200만원을 초과하지 않도록 연금 수령 기간을 늘리거나 자유 인출방식을 활용하면 좋다.

세 번째, 금융소득 명의 분산하기

금융자산이 많다면 증여공제를 활용하여 가족 명의로 금융자산을 운용하는 방법이다. 10년간 배우자 증여는 6억 원, 직계존 비속 증여는 5천만원, 미성년자는 2천만원, 기타친족은 1천만원이다.

예를 들면 금융소득이 4천만원이 발생하여 금융종합과세대상과 건강보험료소득에 포함이 된다면, 부부 명의와 자녀들 명의로 분산하여 1천만원 이하로 금융소득을 만들면 금융종합과세대상과 건강보험료 소득에 해당되지 않게 된다.

2022년 9월부터 건강보험료 2단계 개편안이 시행되면서 지

역가입자의 재산보험료 공제 한도를 재산 수준별 500~1,350만원에서 5,000만원으로 일괄 확대하였지만, 소득 중심 부과 기준은 강화했다.

즉, 직장가입자의 보수 외 고소득자와 부담 능력이 있는 피부양자가 지역가입자로 전환되어 소득으로 인한 건강보험료가 증가하게 되는 셈이다. 소득 관련

포트폴리오가 갈수록 중요해지고 있다.

KB골드라이프센터(서초) 노윤자 센터장

[출처: KB골드라이프X 기고문, 2022.08.19]

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 주의가 필요한 부담부증여 절세법

등록일: 2022.08.25

☞ 자산관리의 모든 것이 다 있는 유튜브 채널 “여의도5번출구” 바로가기 ☜

다주택자에 대한 양도세 중과세가 1년 유예되면서 부담부증여를 통한 절세에 대한 관심도 늘어나고 있다. 부담부증여는 무엇이고, 왜 절세효과가 있는지, 그리고 주의할 점은 없는지 알아보자.

부담부증여는 재산을 증여받을 때 그와 관련된 대출금이나 보증금 등 채무액을 동시에 넘겨받는 조건부증여를 말한다. 부담부증여를 하면 채무승계 조건이 없는 일반증여를 선택한 경우보다 세금부담이 줄어들기 때문에 부동산 증여시 절세법으로 관심을 받고 있다. 일반증여를 하면 증여를 받는 수증자가 증여세와 취득세를 부담해야 하는데, 부담부증여를 하면 채무승계액 부분은 유상양도로 보아 증여자가 양도세를 일부 부담하고 수증자는 채무승계액만큼 감소된 재산에 대해서만 증여세를 부담한다. 그리고 부담부증여시 취득세는 유상취득과 무상취득 부분을 구분하여 부담하게 된다.

증여금액이 클수록 세금부담은 누진적으로 증가하기 때문에 채무승계액이 증여가 아닌 양도로 처리되면 증여세가 줄어들게 되는데, 이 때 양도세로 납부하는 금액보다 증여세 감소액이 더 크기 때문에 절세라고 말하는 것이다.

부담부증여의 절세효과는 증여자가 부담하는 양도세가 작을수록 더 커지게 된다. 증여자가 1세대 1주택 비과세 대상자라면 절세효과가 가장 크겠지만, 다주택자 입장에서는 양도세 중과가 한시적으로 유예된 지금이 절세효과를 얻기 더 좋아진 상황이다.

한편으로 부담부증여가 일반증여보다 세금부담액이 줄어든다고만 생각하지만 좀 더 자세히 살펴보면 그렇지 않을 수도 있다는 점에 주의가 필요하다.

먼저 다주택자 중과세, 단기양도 중과세 등과 같이 양도세가 중과세 되는 상황은 아닌지를 고려해야 한다. 부담부증여가 유리하다는 것은 일반적으로 양도세 발생액보다 증여세 감소액이 더 크기 때문인데, 경우에 따라서는 오히려 양도세 발생액이 증여세 감소액보다 더 큰 경우가 있을 수도 있기 때문이다.

다음으로 증여를 받는 사람이 증여세와 취득세를 부담할 경제력이 부족한 경우도 주의가 필요하다. 수증자가 납부할 세금을 증여자가 대신 납부를 해 줘야 하는 상황이라면 대신 납부해 준 세금에 대해서도 추가로 증여세를 부담해야 한다. 이때에는 이미 증여하는 재산과 합산되어 과세되기 때문에 증여세 부담이 훨씬 커지게 된다.

이에 비해 일반증여는 소유권이 이전되며 채무액을 승계시키지 않기 때문에 채무상환액에 해당하는 현금을 수증자에게 줘야 한다. 이 금액은 증여가 아니기 때문에 수증자가 증여세와 취득세 납부자금으로 먼저 사용한 후 나중에 새로운 세입자에게 받는 금액 등으로 채무상환에 사용할 수 있다. 이 경우에는 수증자의 세금을 증여자가 대납하지 않아도 되기 때문에 좀 더 현실적인 수단으로 활용할 수 있다.

마지막으로 부담부증여 이후 상황도 살펴볼 필요가 있다. 부담부증여가 일반증여 대비 세금이 적은 것은 채무승계액만큼은 증여받지 않았기 때문이다. 증여자 입장에서는 채무상환에 사용할 자금의 지출을 피하게 되므로 일반증여 대비 재산이 덜 감소하게 된다. 이 때 부담부증여 대비 덜 감소된 재산은 시간은 다소 걸리겠지만 향후 상속받을 재산을 증가시키기 때문에 상속세 부담액을 더 크게 만들 수 있다.

지금까지 살펴본 것처럼 절세정보는 일반적으로 맞는 내용이라 하더라도 나의 상황과는 맞지 않을 수 있기 때문에 최종 의사결정을 하기 전에 반드시 전문가와의 상담을 통해 유불리를 점검받기를 권유드린다.

이호용 국민은행 WM스타자문단 세무사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 특정 상속인이 부동산을 단독 상속하는 대신 나머지 상속인에게 금전을 줘도 되나요

등록일: 2022.08.11

특정 상속인이 부동산을 단독 상속하는 대신 나머지 상속인에게 금전을 줘도 되나요

유튜브 여의도5번출구 바로가기

다음과 같은 사례가 있다고 가정해보겠습니다. A는 최근 모친이 돌아가셨고 모친의 공동상속인은 A와 B 둘입니다. 돌아가신 모친은 재개발 예정 지역에 빌라를 보유하고 계셨는데 A는 이미 다주택자이기 때문에 재개발 예정 지역 빌라를 상속받을 경우 세금 부담이 만만치 않을 것 같아 아직 무주택자인 동생 B가 단독상속 하도록 하고 상속지분에 해당하는 금전을 B가 A에게 주는 형태로 합의를 했으면 합니다. 빌라가 재개발되고 아파트 입주하게 되면 시세는 더 오를 것 같은데 혹시 일단 B가 등기하고 추후 아파트를 매도하게 되면 매도한 대가의 절반을 받는 것도 가능한지 궁금합니다.

상속재산의 분할은 유언으로 지정한 경우 유언이 앞서지만 유언이 없을 경우 협의분할할 수 있다. 상속의 효과는 상속인에게 상속재산이 포괄적으로 이전되는 것이다. 원칙적으로 상속재산은 분할의 대상이 되지만 가분적인 상속재산의 경우 분할의 대상이 되지 않는다. 가장 대표적인 가분적인 상속재산은 금전채권, 금전채무이다. 판례 역시 금전 채권, 금전채무와 같이 가분채권과 가분채무는 상속재산에는 해당하지만 상속개시와 동시에 법정상속분에 따라 공동상속인에게 분할되어 승계되므로 분할의 대상이 아니라고 판시하고 있다.

상속재산협의분할이란 피상속인의 분할금지의 유언이 없는 경우에 공동상속인이 협의로 분할하는 것으로 정하고 있는데(민법 제1013조 제1항) 근거하며 협의분할을 할 때에는 당사자 전원의 합의가 있으면 되고 그에 관한 특별 한 방식은 필요 없다. 상속재산 분할협의의 방식은 대금분할, 현물분할, 가격분할 방식을 따를 수 있고 이를 절충하는 방법도 가능하다. 상속재산의 협의분할은 일종의 계약으로 상속인 사이에 구두로 할 수도 있지만 혹시 모를 추후 분쟁을 피하기 위해 협의분할서를 작성하는 것이 일반적이다.

대금분할이란 상속재산을 환가처분한 후에 그 가액을 상속인 사이에서 나누는 방법을 말하고 현물분할은 개개의 재산을 있는 그대로의 상태로 상속인 사이에서 나누는 방법을 말한다. 마지막으로 가격분할은 상속인의 한사람이 다른 사람의 지분을 매수하여 그 가액을 지급하고 단독소유자가 되는 것을 말한다.

상속재산의 분할은 상속 개시된 때로 소급하여 그 효력이 있다. 즉 상속재산분할로 인해 취득한 상속재산은 상속이 개시된 때 피상속인으로부터 상속인이 직접 승계 받아 소유하고 있는 것이 된다.

상속인인 B가 단독으로 소유하도록 하고 상속지분에 해당하는 부분을 상속인 B가 A에게 가액을 지급하고 단독소유자가 되는 방식은 일종의 가격분할 방식으로 볼 수 있으며 상속재산분할협의로 가능하다. 다만 신경 써야 할 부분은 세법에 관한 부분이라고 할 수 있다.

일단 정당한 협의분할에 의해 법정상속분을 초과해 취득한 재산은 증여받은 것으로 보지 않으며 상속세 과세표준 신고기한 이내에 또는 신고기한 이후에도 최초로 협의분할에 따라 상속등기를 한 경우 특정상속인이 법정상속분을 초과해 재산을 취득하는 부분은 증여재산에 해당하지는 않는다고 보기 때문에 증여세가 발생하지 않는다.

그러나 유일한 상속재산인 부동산에 대해 상속세 과세표준 신고기간 이내에 공동상속인간의 협의분할에 의해 특정상속인이 그 부동산을 단독상속하기로 하고 다른 상속인에게 현금을 지급하기로 한 경우에는 다른 상속인의 상속분이 그 특정상속인에게 유상으로 이전된 것으로 보아 양도소득세 과세대상으로 본다.

이와는 달리 상속재산분할협의를 통해 단독상속인 명의로 협의하고 상속지분이 등기 등으로 확정된 후 특정상속인이 당해 상속재산의 매각금액을 다른 상속인에게 분배할 경우 그 분배한 대금에 대해서는 증여세 과세대상으로 보고 있다.

따라서 A와 B간에 상속재산분할협의를 통해 B가 단독상속하기로 협의하고 A는 B로부터 지분이전의 대가를 지급받기로 한다면 A는 양도소득세를 부담하게 될 수 있다. 반면에 B가 단독상속하기로 협의하고 단독 상속 등기를 마친 후 상속재산을 추후 매도하여 매각대금을 A에게 지급하기로 하는 경우에는 지급된 대금에 대해 증여세가 부과될 수 있음을 주의해야 한다.

마지막으로 이와 같은 상속재산분할협약이 이루어졌음에도 일부 상속인이 협의 내용을 이행하지 않아 법적 분쟁이 발생할 경우 상속재산분할협의를 근거로 금전의 지급을 청구할 수 있는 것인지와 관련하여 최근 하급심 판례에서 상속재산 외의 금전 등 다른 재산권을 받기로 하는 합의는 상속재산의 처분에 관한 사항이 아니어서 상속재산분할협약에 해당하지 않고 일반 민사상 합의로 볼 여지가 있다고 판단한 바가 있다. 상속재산이 아닌 재산을 포함하여 협의할 경우 협의의 성격과 관련해서도 유의할 필요가 있다.

지혜진 국민은행 WM스타자문단 변호사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기

Title: 다주택자 세금 파헤치기(보유세 편)

등록일: 2022.06.28

다주택자 세금 파헤치기 (보유세 편)

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

서울 송파에 현재 거주 중인 정국민씨(50세)씨는 아파트 1채를 보유한 은퇴를 앞둔 평범한 직장인이다. 과거에는 은퇴 후 노후를 대비하기 위하여 오피스텔이나 소형아파트 등 수익형 부동산을 투자 할 생각이 있었으나, 다주택자에 대한 세금의 증가 및 대출 규제 등으로 추가 매수를 하지는 않았다. 하지만 새 정부가 출범한 후 다주택자에 대한 양도소득세가 한시적으로 세금 증가가 완화되었다는 언론 기사를 접하고 정국민씨는 부동산 추가 매수에 대해 다시 흥미를 가지게 되었다.

주위에서는 “다주택자에 대한 취득세, 종합부동산세, 양도소득세 등 세금 증가가 다 완화 되었으니 지금이 투자 할 시점이다” 라고 말하는 사람도 있고, “오피스텔이나 분양권을 사면 세금 증가를 피할 수 있다” 라는 사람도 있다. 다주택자 관련 세금 증가는 모두 완화가 되었을까? 오피스텔이나 입주권 또는 분양권을 사면 각종 세금 증가를 피할 수 있을까? 취득세에 이어 부동산을 보유하면 부과되는 재산세와 종합부동산세에 대해서 알아보도록 하자.

부동산의 보유단계에서 발생하는 세금에는 어떤 세금이 있을까? 부동산을 보유하면서 납부해야 하는 대표적인 세금에는 재산세와 종합부동산세가 있다. 닮은 듯하지만 닮지 않은 두 세금인 재산세와 종합부동산세... 무엇이 같고, 무엇이 다를까?

재산세와 종합부동산세는 부동산을 보유하면서 납부하는 세금이기 때문에 시가가 아닌 시가표준액 또는 기준시가로 세금을 부과한다. 여기서 시가표준액은 지방자치단체에서 지방세(재산세 등)를 부과하기 위해 결정, 고시하는 가격이고, 기준시가는 국가에서 국세(종합부동산세 등)를 부과하기 위해 결정, 고시한 가격이다. 세금의 종류에 따른 부과 주체에 따라 용어가 다를 뿐 같은 의미로 이해하면 된다.

또한 재산세와 종합부동산세는 부동산을 보유하는 가운데 납부해야 하는 세금이기 때문에 일년 중 특정한 날을 정하여 그날을 기준으로 부동산 보유 여부를 판정한다. 우리나라는 그 날을 과세기준일이라고 정의하고, 6월 1일로 정하였다. 재산세와 종합부동산세는 과세기준일이 6월1일로 같다. 과세기준일에 부동산을 보유하였다면 세금을 납부해야 하는 것이다.

차이점도 존재한다. 재산세는 모든 부동산에 대해 세금이 부과되지만, 종합부동산세는 주택과 일부 토지(재산세가 별도, 종합 합산 과세되는 토지)에 대하여 부과된다. 또한 재산세는 시가표준액 전체 금액에 대하여 세금이 부과되지만, 종합부동산세는 주택과 토지의 유형별로 과세기준금액을 초과한 금액에 대해서만 세금이 부과된다. 이런 재산세와 종합부동산세가 취득하는 부동산 유형에 따라 어떻게 적용 되는지 살펴보자.

첫번째 정국민씨가 추가로 취득 한 부동산이 오피스텔인 경우를 알아보자.

주거용 오피스텔에 대한 재산세는 실제 사용현황을 기준으로 과세되어야 하나, 현재 대부분의 주거용 오피스텔은 주택이 아닌 업무시설로 재산세가 과세되고 있다. 이렇게 주거용 오피스텔에 대하여 재산세가 업무용으로 과세되고 있다면 종합부동산세는 어떻게 과세될까?

종합부동산세의 납세의무자와 과세대상은 재산세의 납세의무자와 과세대상을 그대로 준용하고 있다. 따라서, 오피스텔을 실제 주거용으로 사용하고 있다고 하더라도 재산세가 업무용으로 부과되고 있다면 종합부동산세도 업무용으로 부과된다. 종합부동산세를 업무용으로 과세한다는 것은 오피스텔을 주택공시가격이 아닌, 건물 분과 토지 분으로 구분하여 각각 종합부동산세 과세대상 여부를 가린다는 것이다.

현재 주거용오피스텔 중에서 업무용이 아닌 주택 분으로 재산세가 과세되는 경우는 주거용 오피스텔을 주택임대사업으로 등록했거나, 재산세 과세대상 변동신고를 별도로 한 경우에 한 한다. 주택분으로 재산세가 과세되는 경우에만 주택에 대한 종합부동산세 계산 시 합산된다. 소유자 본인이 원하는 경우에만 오피스텔에 대해서 주택 분 재산세와 종합부동산세가 과세되는 것이다.

결론적으로 주거용 오피스텔은 재산세가 주택 분으로 과세되고 있다면 다른 주택과 합산하여 주택 분으로 종합부동산세가 과세된다.

하지만 업무용으로 과세되고 있다면, 주택 분 종합부동산세 납부세액은 발생하지 않는다.

두번째 추가로 취득하는 주택이 조합원입주권이나 분양권인 경우를 알아보자.

조합원입주권을 소유하고 있는 경우에는 주택이 완공되기 전에는 토지만을 소유한 것으로 보기 때문에 주택이 아닌 토지에 대한 재산세가 부과된다. 하지만 재산세와 종합부동산세 과세기준일인 6월 1일에 주택이 멸실 되지 않았다면 주택에 대한 재산세가 부과된다. 과세기준일인 6월 1일을 기준으로 주택 멸실 여부에 따라 주택분 재산세와 토지분 재산세로 구분되는 것이다.

종합부동산세도 재산세와 마찬가지로 과세기준일(6월1일) 현재 해당 주택이 멸실 되었는지 여부에 따라 과세여부가 결정된다. 주택이 멸실 되지 않았다면 주택에 대한 종합부동산세가 부과될 수 있다. 주택이 멸실 되었다면 그 토지는 재산세가 분리과세(0.2%)되기 때문에 종합부동산세가 과세될 여지가 없다.

분양권의 경우 신규 주택을 취득할 수 있는 순수한 권리이므로 재산세 및 종합부동산세가 부과되지 않는다. 주택이 완공된 이후에 재산세와 종합부동산세가 과세되는 것이다. 주택이 완공되기 전 상태의 분양권의 경우는 재산세와 종합부동산세의 부담이 없는 것이다

작은 세법개정으로 부동산세금을 이해하기 너무 어려운 현실이 되었다. 하지만 부동산과 관련하여 신고 및 부과되는 세금의 종류가 무엇인지, 어떻게 세금이 계산 되는지를 정확하게 알아야 본인들의 재산을 지킬 수 있게 되었다. 재산세와 종합부동산세는 부동산을 보유하면서 매년 납부해야 할 세금이다. 본인들이 매년 납부하는 세금에 대하여 아는 것은 기본이 아닐까? 절세를 위해서는 세무 전문가와 사전에 상담하는 것은 이제 선택이 아니다! 필수라는 것을 잊지 말자!

정태일 국민은행 WM스타자문단 세무전문위원/공인중개사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 손자녀 증여 시 주의할 점

등록일: 2022.05.19

손자녀 증여 시 주의할 점

유튜브 여의도5번출구 바로가기

때때로 자녀들보다 손주들이 더 예뻐 보인다. 눈에 넣어도 아프지 않을 것 같은 손주들에게 하나라도 더 챙겨주고 싶은 할아버지, 할머니의 마음은 이해하지만, 증여세를 고려하지 않고 마음을 표현하는 일이 없도록 주의해야 한다.

자녀들이 나보다 조금이라도 더 편하게 살고, 더 나은 생활을 할 수 있도록 도와주고 싶은 것이 부모의 마음이라고 한다. 그래서 여유가 있다면 재산을 물려주기도 하고, 자녀들의 자산 형성에 기여하기도 한다. 이때 주의해야 하는 것은 언제나 그렇듯 세금이다.

증여세는 재산 등을 받는 사람이 주는 사람에게 아무런 대가를 지불하지 않을 때 부과되는 세금으로, 일반적으로 부모와 자식 사이에서 발생한다. 하지만 부모와 자식 사이가 아니더라도 빈번하게 발생하는 경우가 있다. 바로 조부모와 손자녀 사이이다. 손자녀에게 재산을 물려주어도 당연히 증여세가 부과되지만, 자녀에게 증여할 때와 달리 좀 더 주의해야 한다.

가족처럼 특수한 관계에 있는 사람들 간에는 재산을 증여하더라도 일정 금액까지 세금이 부과되지 않는 증여세 면세점이 있다. 이를 '증여재산공제'라고 표현한다. 직계가족, 즉 부모와 자식 사이에서 재산을 받는 사람이 성년인 경우 5000만원, 미성년인 경우 2000만원까지 증여세가 부과되지 않는 금액으로, 10년 동안 받을 수 있는 총금액을 의미한다.

할아버지, 할머니와 손자, 손녀의 관계도 직계가족에 해당한다. 재산을 물려주어도 일정 금액까지는 증여세가 부과되지 않는 관계라는 뜻이고, 그 금액은 앞에서 언급한 5000만원과 2000만원이다. 다만, 여기서 주의해야 할 점이 있다. 증여재산공제는 사람 대 사람을 기준으로 하는 것이 아니라 관계 대 관계를 기준으로 한다. 다시 말하면, 할아버지, 할머니를 의미하는 직계존속과 손자, 손녀인 직계비속이라는 관계에 대한 공제금액이라는 뜻이다.

예를 들어, 6개월 전 아버지가 미성년자인 딸에게 2000만원을 증여하고 증여세 신고도 정상적으로 했다고 가정해보자. 처음으로 증여한 금액이라 증여재산공제 2000만원을 다 활용해서 증여세는 부과되지 않았다. 이후 할머니가 손녀에게 증여하려고 할 때, 손녀는 증여재산공제 2000만원을 또 적용받을 수 있을까? 정답은 '받을 수 없다'이다. 아버지와 할머니는 당연히 다른 사람이지만 손녀 입장에서 보면 둘 다 직계존속이다. 아버지로부터 먼저 2000만원의 증여재산공제를 활용한 증여를 받았기 때문에, 이후 할머니가 증여한 재산에 대해서는 오롯이 금액 전체에 부과되는 증여세를 내야만 한다.

손자, 손녀에게 증여할 때 가장 많이 고려하고 준비해야 하는 포인트는 증여세 납부 능력이다. 보통 증여 대상자인 손자, 손녀는 미성년자이거나 소득이 없는 학생인 경우가 많다. 이런 상황에서는 증여세를 어떻게 납부할지 고민해봐야 한다. 증여세는 받는 사람이 납부해야 하는 세금이므로 본인의 자금을 사용해야 한다. 사전에 증여를 받아 본인 재산으로 인정받을 수 있는 자금이 있거나, 정상적으로 소득이 신고돼 있어 납부 능력을 인정받을 수 있어야 한다. 물론, 현금을 증여하는 경우에는 받은 현금으로 증여세를 납부하면 되므로 큰 문제가 없다. 하지만 부동산이나 주식 등을 증여하는 경우에는 받은 재산으로 증여세를 납부할 여력이 되지 않기 때문에 증여세를 대신 납부해줘야 하는 상황이 발생한다. 증여세를 대신 납부해야 한다면, 대신 납부해주는 증여세가 또다시 증여재산에 합산된다.

증여세는 10~50%의 누진세율 구조이다. 따라서 한 번에 큰 금액을 증여해 높은 세율을 적용받는 것보다 금액을 나눠 여러 번 증여해 낮은 세율을 적용받는 것이 더 유리하다고 생각할 수 있다. 하지만 이런 행위를 방지하고자 법에는 동일인에게 받는 재산은 10년간 합산해서 과세한다고 명시되어 있다. 그럼 다시 돌아와, 증여세를 대신 납부하는 대납분을 보자. 증여세 대납분도 다시 증여재산에 합산되기 때문에 증여세는 다시 늘어나게 되고, 그 늘어난 세금을 또 내주게 되면 증여세는 또다시 늘어나게 된다.

이런 과정을 반복하다 보면 증여세 대납분을 고려한 증여세는 대납분을 고려하지 않은 증여세보다 2배까지 늘어난다.

가령, 10억원 가치가 있는 부동산을 할아버지가 미성년자인 손녀에게 증여한다고 하면, 증여세는 약 2억9500만원이 나온다.

이는 손녀가 증여세를 납부할 능력이 있다고 가정한 금액인데, 미성년인 손녀가 3억원에 가까운 금액을 본인 자금으로 납부한다고 하면 납부하는 증여세에 대해 자금출처조사를 받게 될 것이다. 그럼 증여세 대납분까지 고려한다면 증여세가 얼마가 될까? 증여세 대납분을 고려한 증여세는 약 5억9000만원으로, 약 2억9500만원이 더 늘어난 금액이 되고 대납을 고려하지 않은 증여세의 2배이다. 따라서 증여세 대납금액은 상당한 부담으로 다가온다. 이런 경우에는 직접 증여하는 할아버지가 증여세를 대신 납부해줄 것이 아니라 부모가 대신 납부해주는 방법을 활용하는 것이 좋다.

가장 흔한 증여는 부모가 자식에게 주는 케이스이다. 하지만 자식 세대를 건너뛰고 손자, 손녀에게 증여할 경우 한 세대를 건너뛴 증여가 되면서 할증이 붙는다. 증여세의 취지는 부의 대물림 억제라고는 하지만, 다소 과함이 없지는 않다. 세대를 건너뛴 증여에는 할증과세가 이루어지는데, 할증률이 만만치 않다. 기본 할증률은 30%이고, 만약 증여하는 재산 금액이 20억원을 초과하게 되면 할증률은 40%로 올라간다. 앞의 사례에서 언급한 당초 증여세 2억9500만원도 할증이 되지 않았다면 2억2700만원이므로, 할증에 따른 차이는 6800만원 정도라고 볼 수 있다.

증여세 할증과세는 조부모가 부모 세대가 살아 있는데도 그 다음 직계비속인 손자, 손녀에게 증여할 때 부과된다. 즉, 세대를 건너뛰어야 하는 이유가 없는데도 세대를 건너뛰어 증여할 때 적용되는 내용이다. 반대로 세대를 건너뛰어야 하는 이유가 있다면, 적용되지 않는다는 뜻이기도 하다. 예를 들어, 외할머니, 어머니, 손녀가 있는 상황에서 어머니가 먼저 사망했다면, 외할머니가 손녀에게 재산을 증여해도 할증과세가 적용되지 않는다. 세대를 건너뛰어야 하는 이유가 있기 때문이다. 상속법에서 말하는 대습상속과 동일한 개념이라고 볼 수 있다.

이처럼 손주들을 아끼는 마음에서 모든 것을 해주고 싶더라도 세금만큼은 꼼꼼하게 따져 꼭 내야 할 세금만 내는 현명한 판단을 했으면 한다.

고경남 KB국민은행 WM투자자문부 세무전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 2023년부터 달라지는 금융투자소득 분류기준과 절세 포인트

등록일: 2022.04.14

2023년부터 달라지는 금융투자소득 분류기준과 절세 포인트

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

최근 세법개정을 통해 주식 및 금융상품 과세체계가 2023년부터 개편될 예정이다. 이에 대해서 자세히 살펴보도록 하자. 기존에 예금의 이자는 이자소득으로 분류되고, 펀드, ELS 환매등으로 인한 수익은 배당소득으로 분류되었었다. 그리고, 소액주주의 상장주식 매매손익은 비과세 대상이었다. 2023년부터는 주요 금융상품별 분류기준이 달라진다.

금융투자소득은 상품별로 A그룹과 B그룹으로 나뉘지는데, A그룹은 국내 상장주식, 국내주식형 펀드, 국내주식형 ETF 등 금융투자소득으로 기본공제 5천만원이 적용된다. B그룹은 그외 펀드, 해외주식, ELS, ETF 등 금융투자소득으로 기본공제 250만원이 적용된다. 다만, 원본손실 가능성(투자성)이 없는 예적금, 저축성 보험, 채권 이자 및 주식 배당금은 이자, 배당소득으로 구분하여 현행과 동일하게 2천만원 이하 소득에 대하여 15.4%의 소득세를 부담하여야 하며, 2천만원 초과하는 소득에 대하여 종합과세된다.

위와같이 금융투자소득금액에서 기본공제를 차감한 금액이 금융투자소득과세표준이 되며, 과세표준 3억원이하는 22%, 3억원 초과는 27.5%의 세율이 적용된다. 그리고, 2023년부터 금융투자소득 내에서는 손익통산 및 손실 이월공제가 허용된다. 2023년부터 과세기간(1.1~12.31) 별로 금융투자상품의 소득금액 및 손실금액이 합산되며, 소득과 손실 금액이 통산된다. 또한, 해당 과세기간의 개시일 전 5년 이내에 발생한 금융투자결손금(2023년 이후 발생분)은 이월 공제가 허용된다.

당해연도에 기본공제 범위내에 금융투자소득을 실현할 경우 금융투자소득 과세표준이 0이 되어 세금이 없다. 기본공제를 초과할 것으로 예상되는 미실현이익은 다음연도에 기본공제 범위내에 실현하는 것이 절세목적상 유리하다.

예를 들어 2023년에 국내 주식형 ETF 미실현이익이 75백만원, 국내상장주식 미실현이익 25백만원 일경우 2023년에 모두 실현하면, 금융투자소득세가 11백만원(이하 지방소득세 포함)이 발생한다. 만약 2023년에 국내주식형ETF 미실현이익 중 5천만원을 실현할 경우 기본공제 5천만원이 차감되어 금융투자소득세가 없으며, 2024년에 국내주식형 ETF 미실현이익 25백만원, 국내상장주식 미실현이익 25백만원을 실현하면 기본공제 5천만원이 차감되어 금융투자소득세가 없게된다. 이와 같이 기본공제를 이용하여 금융투자소득세 절세가 가능하다.

또한, 금융투자상품 미실현 손실과 미실현 이익이 있을 경우 실현시기 선택을 통한 절세가 가능하다. 같은 연도에 금융투자상품의 미실현 손실과 이익이 있을 경우 손실과 이익 상계할 수 있으며, 금융투자소득 기본공제 범위 내에서 매도시기를 조절하여 실현할 경우 절세 가능하다. 또한, 실현 손실이 이익보다 큰 경우 금융투자결손금이 되어 5년간 이월하여 다른 금융투자소득과 상계된다. 즉, 2023년 이후 발생한 금융투자이월 결손금이 있는 경우에 향후 5년간 금융투자소득 실현을 통해 절세 가능하다. 단, 금융투자결손금은 직전연도 이전으로 소급하여 환급되지는 않는다.

예를 들어보자. 국내상장 주식 실현 매매차익이 8천만원, 해외 주식형 펀드 미실현 손실이 3천만원 발생한 경우를 가정해보자. 연말까지 해외 주식형 펀드를 환매하지 않았을 경우 금융소득 과세표준이 3천만원[8천만원-기본공제 (5천만원)]이 되어 금융투자소득세는 6.6백만원이 발생한다.

연말에 해외 주식형 펀드를 환매할 경우 국내주식형 매매차익과 해외주식형 펀드 손실이 상계되어 금융투자소득은 5천만원이 되며, 기본공제 5천만원이 차감되어 금융투자소득세가 없게 된다. 이와 같이 2023년부터 주식 및 펀드 등 금융투자소득에 대한 실현시기를 조절하여 세부담을 줄일 수 있으므로, 금융투자소득 관련 개정 내용을 잘 살펴보는 것이 바람직하다.

정진형 국민은행 WM스타자문단 세무수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 세금 종류별 혜택을 받을 수 있는 주택가격

등록일: 2022.03.24

☞ 자산관리의 모든 것이 다 있는 유튜브 채널 “여의도5번출구” 바로가기 ☞

주택은 부동산의 일종으로 취득이나 보유, 양도 등 단계에서 세금이 발생한다. 그러나 주택은 다른 부동산과 달리 생활을 위한 필수재이므로 일정 조건을 충족하면 세금 부담을 낮춰주는데 그 중 하나의 조건이 주택 가격이다. 주의할 점은 여기서 말하는 주택의 가격이 세금의 종류에 따라 ‘실제 가격’인 경우가 있고 정부에서 공표하는 ‘공시가격’인 경우가 있으므로 구분하여 확인해야 한다.

양도일 현재 1세대 1주택으로 보유기간 및 거주기간을 충족한 주택을 양도할 때에는 비과세를 적용받을 수 있다. 양도소득세 비과세는 실제 거래가액 기준 12억원이하인 경우 적용하며 양도가액이 12억원을 초과하는 경우에는 초과분에 해당하는 차익은 양도소득세를 신고납부한다.

예를 들어 10억원에 취득하여 12억원에 양도할 경우와 10억원에 취득하여 15억원에 양도할 경우로서 1세대 1주택 비과세조건을 충족한 경우를 가정해 본다. 전자는 양도가액 12억원 이하이므로 전액 비과세가 가능하다. 후자는 실제 양도가액이 12억원을 초과하였으므로 양도소득세가 과세된다. 이 때, 12억원 초과하는 ‘금액’이 아니라 양도차익 중 12억원 초과하는 ‘비율’ 부분에 대해서 계산한다. 후자의 사례에서 총 양도차익이 5억원(15억원 - 10억원)이고 이 중 12억원을 초과하는 비율이 20%(3억원/15억원)이므로 양도차익의 20%인 1억원이 과세대상 양도차익이 된다.

1세대 1주택으로 양도소득세가 과세되는 경우에는 보유기간과 거주기간에 따라 최대 80%까지 장기보유특별공제율 적용이 가능하다. 일반 장기보유특별공제율이 최대 30%인 것과 비교하면 높은 혜택인 셈이다. 위 주택이 10년 보유 및 10년 거주까지 완료했다고 가정하면 15억원에 양도할 때 양도소득세는 약 170만원이 계산된다.

또 하나 생각해야 할 경우가 공동명의 주택 사례이다. 최근 들어 부부 공동명의로 보유한 주택이 많은데 이렇게 공동소유한 주택이라 하더라도 1세대 1주택 비과세 기준금액은 주택 전체를 기준으로 12억원이다. 공동명의 주택은 과세대상 양도차익 중 소유자 각자의 지분비율에 따라 양도소득세를 계산하면 된다. 공동소유일 경우 지분비율에 해당하는 과세표준에 누진세율을 적용하므로 단독소유일 경우보다 양도소득세가 줄어든다.

종합부동산세는 기본적으로 주택 소유자를 기준으로 기준금액을 산정한다. 양도소득세 비과세 기준금액은 ‘주택’을 기준으로 하는 것과 비교되는 부분이다. 현재 종합부동산세 공제 기준금액은 1인당 보유주택의 공시가격 합산 6억원으로, 주택을 단독으로 소유한 경우와 공동으로 소유한 경우에 종합부동산세 과세가 달라질 수 있다.

예를 들어 공시가격 12억원인 주택을 1명이 소유한 경우에는 6억원을 공제받고 2명이 50%씩의 지분으로 소유한 경우에는 각자 6억원씩 공제받아 공제금액이 12억원으로 늘어나는 효과가 생긴다. 그러나 만약 해당 주택이 단독명의 1세대 1주택이라면, 공시가격 11억원을 공제하고 세액공제도 최대 80%까지 적용받을 수 있다. 또한 부부 공동명의 1세대 1주택에 대해서는 11억원 공제 + 세액공제와 공동명의자 각자 6억원 공제 중 선택하여 더 낮은 세금부담으로 적용받을 수도 있다.

주택임대소득도 사업소득으로서 과세대상이지만 일정 기준 하에서 비과세 적용이 가능하다. 먼저 주택임대소득 중 월세소득은, 부부 합산 1주택으로서 기준시가 9억원이하의 주택일 경우 비과세 받을 수 있다. 주택 전세보증금에 대해서도 일정 이자율을 곱한 금액을 임대소득으로 보는데, 이 경우는 부부합산 3주택 이상이고 보증금 합계액 3억원 초과인 경우에 한해 과세대상이 된다.

과세대상 주택임대소득이더라도 연간 2천만원 이하일 경우 분리과세를 선택할 수 있다. 분리과세는 다른 종합소득과 합산하지 않는 대신 14%의 소득세율(지방소득세 별도)을 적용하는 방식이다. 연간 2천만원 초과하는 주택임대소득은 다른 종합소득과 합산하여 누진세율(6 ~ 45%)로 세금을 신고납부한다.

관할 시군구와 세무서에 임대주택으로 등록하여 일정 의무기간 임대 등 조건을 충족하면 임대주택에 대한 세제혜택을 받을 수 있는데, 임대주택의 여러 조건 중 주택 가격 요건이 있다. 매입임대주택 기준으로 소득세 및 종합부동산세에서는 임대개시일 당시 공시가격 6억원(수도권 외 지역 3억원)이하의 조건을 충족하여야 한다. 지방세에서는 취득세와 재산세 감면 기준이 각각 다르다. 임대사업자가 임대주택을 최초로 분양받아 취득하는 경우 취득세 감면을 받기 위한 조건으로 주택 취득가액이 6억원(수도권 외 지역 3억원)이하여야 한다.

또한 임대주택 중 재산세 감면 대상은 공동주택 공시가격 6억원(수도권외 지역 3억원)이하, 오피스텔의 경우에는 시가표준액 4억원(수도권 외 지역 2억원)이하이어야 한다. 주택가액 이외에도 세법에서 정하는 임대주택 적용대상 조건을 모두 충족하여야 세제혜택을 적용받을 수 있다.

김윤정 국민은행 WM스타자문단 세무전문위원

[머니S 2022년 3월 21일 기고문입니다.]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 토지 보상 시 꼭 알아두어야 할 세제

등록일: 2022.03.10

☞ 자산관리의 모든 것이 다 있는 '유튜브 여의도5번출구' 바로가기 ☞

최근 하남 교산지구, 인천계양지구, 남양주 왕숙지구, 성남 낙생 공공주택지구 등에서 토지 보상이 이루어지고 있으며, 올해에도 공양창릉, 용인플랫폼시티 등에서 토지보상이 이루어질 예정이다. 해당 지역의 지주분들은 보유 토지가 수용되는 대신 보상금을 수령하게 되며, 보상금 수령시 해당 토지의 양도로 보아 양도소득세를 과세하고 있다.

실제 지주분들과 상담을 하면 양도소득세가 너무 많아 놀라는 경우를 종종 본다. 토지 보상시에는 공익사업에 따라 토지를 수용하는 경우로써 일반 양도와는 달리 세액감면을 적용하고 있으며, 보상시기에 따라 양도소득세가 차이가 있을 수 있다.

현행 조세특례제한법에 따르면, 공익사업의 원활한 수행지원 목적 및 공익 사업용으로 수용되는 부득이한 점을 감안하여 양도소득세 부담을 일부 완화해주고 있다. 사업인정고시일로부터 2년 이전에 취득한 토지에 대해선 다음과 같은 감면율이 적용된다.

- 현금으로 보상받는 경우 10%
(1년간 감면한도 1억원, 5년간 감면한도 2억원)
- 채권으로 보상받는 경우는 15%
(1년간 감면한도 1억원, 5년간 감면한도 2억원)
- 위 채권을 만기까지 보유하는 경우 30%
(5년 이상 만기 채권은 40%)
- 취득 후 개발제한 구역에 묶인 토지의 경우 40%
- 취득 후 20년이 경과한 개발제한 구역의 토지 25%
- 8년 이상 자경 농지 100%

(1년간 자경감면한도가 1억원, 5년간 감면한도가 2억원)

과세관청에서는 8년 이상 자경한 농민에 대해 조세부담을 경감시켜주기 위해 감면 혜택을 높게 주고 있는 만큼 판단기준을 매우 까다롭게 적용하고 있어, 과세관청과 납세자간에 분쟁이 많이 발생하고 있다. 8년 자경시 주요 감면요건은 다음과 같다.

- ① 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 자로서 농지 양도일 현재 거주자이어야 한다. 농지소재지라 함은 농지가 소재하는 시·군·구 안의 지역 또는 위의 지역과 연결해 있는 시·군·구 또는 해당 농지로부터 30km 이내에 있는 지역을 의미한다.
- ② 취득일로부터 양도일까지 8년 이상 대리경작을 하지 않고 자기의 책임하에 경작을 하여야 한다. 부인 소유의 농지를 동일 세대원인 남편이 자경한 경우에도 감면을 받을 수 없다. 자경농민이 다른 직업이 있는 경우로서 사업소득금액(부동산임대업 및 농가부업 소득 제외)과 총 급여액의 합계액이 3천7백만원 이상이거나 수입금액이 1.5억 이상인 과세기간(제조업기준, 부동산임대업 및 농가부업소득 제외)은 경작한 기간에서 제외하므로, 주의를 요한다.
- ③ 양도일 현재 농지이어야 하며, 과수원은 농지에 포함된다.
- ④ 양도일 현재 주거, 상업, 공업지역 안에 편입된지 3년이내의 농지 (사업시행지역 안의 토지소유자가 1천명 이상이거나 사업시행면적이 1,000,000 제곱미터 이상인 개발사업지역 안에서 대규모개발사업의 시행으로 인하여 주거, 상업, 공업지역에 편입된 농지로서 사업시행자의 단계적 사업시행 또는 보상지연으로 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 경우에는 예외적으로 인정됨.) 그리고, 거주한 사실을 입증하려면 주민등록초본을 통해 확인 가능하며, 실제 농지소재지에 거주하였으나, 주민등록상 다른 지역에 거주한 것으로 되어있는 경우 관리비, 전기세 납부영수증 등을 통해 농지소재지에 거주한 사실을 적극적으로 입증하여야 한다. 또 농지원부, 농약 및 비료 등 구입영수증, 농작물 판매영수증, 자경농지 증명원, 인우보증서 등을 통해 8년 자경했음을 구체적으로 입증해야 한다.

토지 보상 협의 시 협의기간 내에 협의에 응할 경우 소유권이 이전되며, 보상금이 지급됨으로써 협의보상 절차가 종결된다. 다만, 협의가 성립되지 않을 경우 수용재결 심의 절차를 거쳐 재결 보상이 시행된다. 또한, 수용재결 심의 절차가 약 5~7개월 정도 소요되므로, 하반기에 보상금 통보 시 일부 필지에 대해서 수용재결 절차를 거치는 경우 해(年)를 달리하여 보상금을 받을 수 있다.

세법에서 정한 양도 시기는 등기 이전일 및 잔금 수령일, 수용개시일 중 빠른날이므로, 일부 필지에 대해서 해를 달리하여 수용재결 절차를 거치는 경우 보상금 수령 시마다 각각 양도소득세를 신고하여야 한다. 해를 달리하여 양도소득세를 신고할 경우 매년 양도소득세율이 누진세율(6.6~49.5%, 지방소득세 포함)로 적용되며, 감면한도가 매년 각각 적용되어 양도소득세 절세가 가능할 것으로 사료된다.

특히 8년 이상 자경한 경우 해를 달리하여 보상금 수령 및 등기이전시 경우에 따라서 1억원 이상도 절세가 가능하다. 그리고, 1세대 2주택인 경우로서 모두 수용되는 경우 양도차익이 큰 주택에 대한 보상금을 나중에 받아야 비과세 혜택을 극대화 할 수 있을 것으로 판단된다.

위와 같이 일부 필지에 대해 해를 달리하여 보상금을 받는 경우 양도소득세가 크게 절감되므로, 보상 협의 전에 세무 전문가와 충분한 상담을 거쳐 최적의 의사결정을 하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

KB국민은행 WM스타자문단 정진형 세무수석전문위원

[머니S 2022년 2월 28일 기고문입니다]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 2022년 이후 세법은 어떻게 달라지나

등록일: 2022.02.17

☞ 자산관리의 모든 것이 다 있는 '유튜브 여의도5번출구' 바로가기 ☞

세법의 확정일과 시행일은 다르다. 세법 개정은 여러 절차를 거쳐 진행된다. 먼저 정부나 국회에서 제출한 개정안을 국회에서 심의한 후 본회의를 통과하면 정부에서 법안을 공포함으로써 최종 확정된다. 세법이 확정되는 시점은 연말이지만 시행시기는 다음해 1월 1일로 정하는 것이 일반적이다. 다만 같은 법률 내에서도 일부 규정에 대해서는 시행일을 다르게 정하기도 한다. 지난 12월 확정된 세법에서도 2022년 1월 1일을 시행일로 하는 일반 규정 외에 일부 규정은 그보다 시행일을 앞당기거나 반대로 시행일을 유예하는 경우가 있다. 올해 달라지는 세법의 주요 내용을 살펴보자.

1세대 1주택은 2년이상 보유기간 등 요건을 충족한 경우 일정 가액까지 비과세받을 수 있다. 기존에는 실제 양도가액 9억원이 비과세 기준이었으나 물가상승 등 요인을 반영하여 12억원으로 상향 개정되었다. 고가주택 기준금액은 원래 소득세법 시행령에 규정하였으나 상위 법률인 소득세법으로 상향하였다. 기준금액 상향에 따라 고가주택을 보유한 1세대 1주택자는 세금부담이 전보다 줄어들게 되었다. 이에 본 규정에 대해서는 일반 시행일보다 앞당겨, 법률 공포일인 2021년 12월 8일 양도분부터 시행됐다.

비사업용 토지는 나대지처럼 토지의 본래 이용목적으로 활용하고 있지 않은 토지를 말한다. 비사업용 토지를 양도하는 경우 양도소득세 일반세율에 10%P세율을 추가 적용받는 불이익이 있지만 보유기간에 따른 장기보유특별공제는 가능하다. 비사업용 토지에 대한 양도소득세는 당초 추가적인 과세방안이 논의되었으나 최종 확정되지 않아 현행 방식대로 과세를 유지한다.

다음으로 가상자산을 양도하거나 대여함으로써 발생하는 소득에 대한 과세 시행시기가 당초 2022년 1월 1일에서 2023년 1월 1일로 변경됐다. 2023년에는 금융투자소득이라는 새로운 과세 유형이 시행되는 시기이므로 가상자산 과세 시행시기도 이를 고려해 결정되었다.

상속세는 연부연납 허용기간이 연장된다. 일반적인 상속세는 상속개시일로부터 6개월이 속한 달의 말일까지 신고납부를 완료해야 한다. 하지만, 일정 요건을 충족한 경우에는 5년간 분할하여 납부하는 연부연납이 가능하다. 이 연부연납기간을 최대 10년으로 연장하며, 2022년 1월 1일 이후 상속이 개시되는 경우부터 적용된다.

또 상속재산에 문화재나 미술품이 포함된 경우 몰납할 수 있는 특례가 신설된다. 역사적·학술적·예술적 가치가 있어 문화체육관광부장관이 요청하는 경우가 대상이며, 상속세 납부세액 2천만원 초과 등을 요건으로 한다. 문화재나 미술품에 대한 상속세 납부세액에 한해 허용하며 적용대상은 2023년 1월 1일 이후 상속이 개시되는 경우부터이다.

양도소득세는 조합원입주권에 대한 비과세 적용 시 분양권 관련 기준을 정비했다. 기존 주택이 비과세 요건을 충족한 이후 취득하는 조합원입주권 양도시에도 1세대 1주택 비과세가 가능하다. 다만, 양도시점에서 다른 주택이나 조합원입주권이 없는 경우나 1조합원입주권과 1주택을 함께 보유한 경우로서 일정 기한 내 조합원입주권을 양도한 경우이어야 한다.

개정안은 여기에 분양권을 보유하지 않은 경우를 추가했다. 따라서 조합원입주권 양도 시점에 조합원입주권 외에 다른 주택이나 조합원입주권, 2022년 1월 1일 이후 취득한 분양권을 보유하지 않은 경우여야 한다. 개정내용은 2022년 1월 1일 이후 취득한 조합원입주권부터 적용한다.

이 밖에 알아두면 유용한 내용을 살펴보면, 연말정산 시 의료비 세액공제 중 난임시술비 공제율을 현행 20%에서 30%로 상향하고 미숙아 등에 대한 공제율도 20%로 상향한다. 개정 내용은 2022년 1월 1일 이후 지출하는 분부터다. 그리고 상가건물 임대료 인하액의 최대 70%를 임대인의 세금에서 공제해주는 '착한 임대인 세액공제'는 2022년 12월 31일까지 연장 적용한다.

고향사랑 기부금 세액공제도 신설된다. 관련 법률에 따라 지방자치단체에 기부한 금액(연간 500만원 한도)에 대해 10만원이하 금액은 110분의 100을, 10만원 초과금액은 15% 공제율을 적용한다. 대상은 2023년 이후 기부하는 분부터다. 올해 지방세법 개정으로 2023년부터 부동산을 증여로 취득하는 경우 원칙적으로 매매사례 가액이나 감정가액과 같은 통상 인정되는 거래가액을 기준으로 취득세를 계산한다.

KB국민은행 WM스타자문단 김윤정 세무전문위원

[머니S 2022년 1월 24일 기고문입니다]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 부동산은 자녀, 금융자산은 배우자에게 상속하라

등록일: 2022.01.13

유튜브 여의도5번출구 바로가기

상속재산을 나눌 때는 세금에 미치는 영향을 고려해야 한다. 세금을 최소화할 수 있는 재산분할 전략에 대해 알아보자.

먼저 배우자상속공제를 활용하되 상속인인 배우자의 연령과 재산을 고려해야 한다.

배우자상속공제란 혼인신고를 마친 부부 중 한 사람이 거주자로 사망한 경우 최소 5억원에서 최고 30억원까지 상속세 과세가액에서 공제해 주는 것이다. 상속세를 줄이기 위해서는 배우자상속공제를 최대한 받도록 상속재산을 배분하는 것이 좋다.

다만 배우자상속공제는 민법상의 법정상속분을 한도로 하기 때문에 배우자가 30억원의 재산을 상속해도 30억원을 공제 받는 것은 아니다.

배우자와 두 명의 자녀가 상속인이라면 상속재산이 최소 80억원 이상일 경우 30억원의 배우자 공제가 가능하다. 향후 부담할 상속세를 줄이기 위해서는 배우자상속공제를 받을 수 있는 금액 정도만 배우자가 상속하고 나머지는 자녀들이 상속하는 것이 좋다.

또 부동산은 자녀, 금융자산은 배우자가 상속하는 것이 좋다. 부동산을 상속할 경우 취득세를 추가로 부담해야 한다.

상속인인 배우자가 고령이고 상속받은 부동산을 장기 보유할 계획이라면 자녀들만 상속하는 것이 유리하다. 배우자는 가급적 금융자산을 상속해 자녀 도움없이 생활비 등으로 쓰고 본인재산을 줄여가는 것이 좋다. 상속인 간의 연대납세의무로 인해 상속인 중 1인이 다른 상속인이 부담할 상속세를 대신 납부해도 증여세가 과세되지 않는다.

아울러 양도세와 종부세에 미치는 영향을 고려해 분할하고 재분할은 피해보자.

부동산의 경우 상속등기 후 재분할하면 취득세를 한번 더 내야 할 뿐 아니라 증여세나 양도세도 추가로 발생할 수 있다.

세법은 등기·등록·명의개서 등으로 각 상속인의 상속분이 확정된 후 상속세 신고기한이 지나 상속재산을 재분할하면 당초 상속분을 초과해 취득하는 상속인이 당초 상속분이 줄어든 상속인으로부터 증여를 받은 것으로 본다.

상속인 중 일부 명의로 등기 등을 한 후 양도하여 명의자가 아닌 다른 상속인들에게 양도 대금을 나눠주는 경우도 증여세 과세대상이 된다.

상속주택은 상속일로부터 5년이 지나 양도하면 중과세 될 수 있고 종부세에도 큰 영향을 주기 때문에 분할 전에 세금에 미치는 영향을 고려해 충분히 협의하고 등기해야 한다.

유언에 의한 분할방법의 지정이 없는 경우 상속인들은 협의해 재산을 분할해야 하는데 전원의 동의가 필요해 쉽지 않다.

상속인 간 다툼을 방지하기 위해 유언대용신탁을 이용해 보면 어떨까? 유언대용신탁을 할 경우 피상속인이 생전에 세금을 최소화하는 방향으로 재산별 상속인을 지정할 수 있고 소유권과 이용권을 분리해 수익자를 지정할 수도 있다.

이성신 국민은행 WM스타자문단 세무사

[머니S 2022년 1월 2일 기고문입니다]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: '일시적 2주택 비과세' 주의사항

등록일: 2021.12.30

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

이사를 가기 위해 신규 주택을 취득하는 경우, 일정 기간 안에 매도하면 기존 주택은 양도세 비과세 혜택을 받을 수 있다. 다만, 어떤 지역에서 언제 취득했느냐에 따라 비과세 가능 기간이 달라지며, 경우에 따라서는 비과세 요건을 다시 충족해야 할 수도 있어 주의해야 한다.

1세대가 1주택만 보유하다가 주택을 매도하면, 일정 요건을 충족한 경우 1세대 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있다. 그럼 이사를 가기 위해 취득한 신규 주택이 있다면 어떨까? 1주택이 아닌 2주택 상태가 되어버린다면, 그동안 보유하고 거주했던 기간에 대해 비과세 혜택을 받지 못하는 것일까? 그렇지 않다.

일반적으로 부동산인 주택은 매도·매수 시기가 정확히 일치하기 어려운 대상이다. 따라서 소득세법 시행령 155조에서는 일시적으로 2주택이 된 경우에도 특례를 두어, 1주택 비과세 혜택을 유지할 수 있도록 정해놓았다. 다만, 그 규정이 많이 변경되어 지역과 시기에 따라 유예기간이 달라질 수 있으며, 보유 및 거주 기간 요건도 다시 충족해야 할 수 있다.

1세대가 1주택을 매도했을 때 비과세 혜택을 받을 수 있는 요건부터 정확히 파악해야 한다.

우선, 1세대 1주택 비과세 혜택에는 두 가지가 있다.

첫 번째는 매도가액 9억원까지 비과세, 두 번째는 최대한도 80%의 장기 보유특별 공제이다.

첫 번째 1세대 1주택 비과세 혜택의 기본 요건은 2년 이상의 보유 기간이다. 1주택을 보유한 기간이 2년 이상이 면 요건을 충족한 것으로 본다. 다만, 2017년 8월 3일 이후부터는 조정대상지역 내에 있는 주택을 취득했을 경우, 2년 이상의 보유 기간과 2년 이상의 거주 기간을 모두 충족해야 한다.

두 번째 혜택인 최대한도 80%의 장기보유특별공제는 조정대상지역 여부를 불문하고 2년 이상 거주가 필수이다. 2년 이상 거주한 경우에만 보유 기간과 거주 기간에 따라 각각 연 4%씩 최대 80% 공제율을 적용받을 수 있다.

예를 들어, 2016년 4월 1일에 주택을 취득했다면, 2년 이상의 거주 기간을 충족하지 않더라도 매도가액 9억원까지 비과세 혜택을 받을 수 있다. 하지만 매도가액 9억원을 초과하는 시세차익에 대한 장기보유특별공제는 2년 이상 거주하지 않았기 때문에 최대한도 80%가 아닌, 최대한도 30%의 연 2% 공제율을 적용받게 된다. 따라서 비과세 요건에 2년 거주가 상관없다고 하더라도, 세금을 줄이기 위해서는 최소 2년 이상 거주하는 것이 좋다고 할 수 있다.

여기 한 가지 주의할 사항이 있다. 만약 2021년 1월 1일 현재 2주택자였다고 가정해보자. 이때 2주택 중 먼저 1주택을 양도한 후, 남은 1주택에 대해 비과세 혜택을 받기 위해서는 2년 이상의 보유 기간을 다시 충족해야 한다. 또 2017년 8월 3일 이후 조정대상지역 내 주택을 취득했다면, 2년 이상의 거주 기간도 다시 충족해야 한다. 즉, 최종 1주택이 된 시점부터 비과세 조건을 다시 충족해야 함을 유의해야 한다.

일시적으로 2주택이 되는 가장 대표적인 사례는 이사 등을 위한 신규 주택 취득이라 할 수 있다. 일반적으로 1세대가 1주택을 보유하다가 신규 주택을 취득하는 경우 보유하던 종전 주택은 신규 주택을 취득한 시점부터 3년 이내에 매도하면 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있다.

하지만 세법이 두 차례 개정되면서 유예기간이 짧아졌다. 2018년 9월 14일 이후 조정대상지역 내 주택을 소유하면서 조정대상지역 내 신규 주택을 취득하는 경우 2년 이내에 매도해야 1주택 비과세가 가능하게 법이 개정되었으며, 2019년 12월 17일 이후 조정대상지역 내 주택을 신규 취득하게 되면, 1년 이내 조정대상지역 내에 있는 종전 주택을 매도하고 신규 주택에는 1년 이내에 전입까지 해야 한다.

예를 들어, 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 서울 주택에 거주하던 사람이 2021년 11월 이사 가기 위해 서울에 신규 주택을 취득했다고 가정하면, 보유하던 종전 주택에 비과세 혜택을 받으려면 우선 신규 주택 취득일로부터 1년 이내에 매도해야 한다.

신규 취득 주택으로 세대원 전원이 전입도 해야 한다.

다만, 예외적으로 1년 이내 매도와 전입을 하지 못했다고 하더라도 인정해주는 경우가 있다. 신규 취득 주택에 기존 임차인이 있을 때는 기존 임차인의 계약기간이 남아 있어 1년 이내 전입이 불가능할 수 있다. 이 경우에는 최대 2년 이란 기간의 한도 내에서 기존 임차인의 임차계약이 끝나는 날까지 세대원 전원의 이사과 전입신고를 완료하고, 동일한 날까지 종전 주택을 매도하면 종전 주택에 대해 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있다. 물론, 계약 당시 존재하는 기존 임차인의 계약기간이어야 하며, 이후 갱신 내용 등은 인정받을 수 없다.

신규 주택을 취득해 일시적으로 2주택이 되는 경우, 일시적 2주택의 판단은 양도 시점을 기준으로 한다. 이 기준을 활용해 일각에서는 2주택자가 1주택 비과세 혜택을 받기 위해 1주택을 매도하고도 추가로 2년 이상 보유 및 거주를 하지 않아도 되는 방식이 유행하기도 했다

가령, 비조정대상지역 내에 한 채(A), 조정대상지역 내에 한 채(B)를 보유하고 있는 1세대가 있다고 하자. 비조정대상지역 내에 보유하고 있는 주택(A)을 매도하고 난 뒤, 조정대상지역 내의 한 채(B)를 매도하면서 비과세 혜택을 받기 위해서는 2년의 추가 보유 기간 및 경우에 따라서는 2년의 거주 기간이 필요하다.

하지만 매도하기 전에 비조정대상지역 내 값싼 주택(C)을 추가로 취득한 후, 3주택인 상황에서 기존 보유하던 비조정대상지역 내 주택(A)을 팔게 되면 중과대상은 아니기 때문에 양도세가 변하지 않지만, 조정대상지역 내 주택(B)과 추가 취득한 주택(C)은 일시적 2주택 상황에 놓이게 된다. 따라서 조정대상지역 내 주택(B)이 1주택 비과세 혜택을 받기 위해 추가 보유 및 거주 기간이 필요하지 않을 수 있다는 해석이다.

그러나 기획재정부는 최근 유권해석(기획재정부 재산세제과-953, 2021.11.2)을 통해 입장을 발표했다. 2021년 1월 1일 이후 3주택 상황이었다면, 기존 보유하던 비조정대상지역 내 주택(A)을 매도해 일시적으로 2주택 상태가 된다 하더라도,

조정대상지역 내 주택(B)이 1주택 비과세 혜택을 받기 위해서는 보유 기간 및 경우에 따라서는 거주 기간의 요건을 다시 충족해야 한다. 즉, 양도 시점에 일시적 2주택 상태일지라도, 2021년 이후 주택 매도를 통해 일시적 2주택 상태가 되었다면 보유 기간 및 거주 기간은 새로 채워야 된다는 의미이다.

이번 예규는 여러 해석이 있는 상황에서 명확한 입장을 보여준 것으로 볼 수 있어, 주택 양도 시 이 내용을 꼼꼼하게 살펴 놓치는 부분이 없도록 해야 할 것이다.

고경남 국민은행 WM투자자문부 세무전문위원

[포브스 2021년 11월 23일 기고문입니다]

Title: 조합원 입주권 보유시 재산세/종부세 내야

등록일: 2021.12.02

유튜브 여의도5번출구 바로가기

Q. 서울에 사는 주부 정모 씨(68)는 아파트 노후가 심해 신축 아파트로 이사 가야 할지 고민하고 있다. 그런데 신축 아파트 가격이 최근 많이 올라 걱정이다. 그러던 차에 지인이 비싼 신축 아파트를 사는 것보다 아직 가격이 덜 오른 조합원 입주권이나 주택 분양권에 투자해 보라고 권유했다. 둘 다 미래에 지어질 신축 아파트에 입주할 수 있는 권리인데, 무엇이 다르고 세금 등은 어떻게 내야 하는지 궁금하다.

A. 조합원 입주권은 재개발, 재건축 사업장의 조합원이 보유한 주택을 조합에 넘겨주는 대신 새로 지어질 주택에 입주할 수 있는 권리를 받는 것이다. 주택 분양권은 일반 청약통장을 활용해 신규 주택을 취득할 수 있는 권리에 당첨된 것을 말한다. 일반적으로 조합원에게 배정된 조합원 입주권을 제외한 나머지 물량이 주택 분양권으로 나오게 된다. 조합원 입주권과 주택 분양권은 취득, 보유, 양도 단계별로 세금이 발생하는데 둘 간의 차이점에 대해 알고 투자하는 것이 좋다.

조합원 입주권을 취득한 경우 두 번에 걸쳐 세금을 내야 한다. 조합원 입주권은 예전에 갖고 있던 주택을 주고 새롭게 주택을 받는 식이다. 이에 따라 이전 주택과 신규 주택 모두에 취득세가 적용된다. 이와 달리 주택 분양권은 분양권을 취득한 시점에 내야 하는 세금은 없다. 다만 주택이 완공되는 시점에 취득세를 납부해야 한다. 취득세에 적용되는 세율은 주택 분양권을 취득한 시기에 따라 달라지니 주의해야 한다.

보유하고 있을 때 내는 세금은 재산세와 종합부동산세가 있다. 조합원 입주권을 보유했을 때 주택의 손상 정도가 심하지 않다면 주택에 대한 재산세가, 파손 정도가 심하다면 토지에 대한 재산세를 내야 한다. 과세 기준일인 6월 1일을 기준으로 주택 손실 정도를 판단한다.

종부세도 재산세와 마찬가지로 6월 1일을 기준으로 해당 주택의 파손 정도 등을 따져 과세를 결정한다. 주택이 파손되지 않았다면 주택에 대한 종부세도 함께 부과된다. 주택이 크게 파손됐다면 종부세는 낼 필요 없이 토지에 대한 재산세만 내면 된다.

주택 분양권은 조합원 입주권과 달리 보유하는 과정에서 재산세와 종부세가 부과되지 않는다. 다만 완공된 이후에 재산세와 종부세를 모두 내야 한다. 조합원 입주권과 주택 분양권 모두 1가구 1주택 비과세 혜택 대상은 아니다. 그러나 조합원 입주권은 양도일을 기준으로 다른 주택이 없는 경우 등 예외를 뒀 비과세 혜택을 준다.

한 가지 팁은 앞서 말했듯 조합원 입주권은 주택을 취득할 수 있는 권리라는 점이다. 따라서 조합원 입주권 대상이 되는 주택이 부동산 조정대상지역에 있다 하더라도 다주택자 양도소득세를 낼 필요가 없다. 다주택자 양도세 중과 규정은 조정대상지역 내 '실제 주택'을 양도할 때만 적용되기 때문이다.

다만 조합원 입주권과 주택 분양권 모두 짧은 기간 내에 양도하는 경우 막대한 세금을 낼 수 있으니 주의해야 한다. 1년 미만 보유하면 70%, 2년 미만 보유하면 60%의 단일 세율이 적용된다. 또 주택 분양권은 2년 이상 보유하더라도 60%의 세율이 적용된다.

세금은 계산이 복잡하고 상황에 따라 부담액도 달라지기 때문에 본인의 상황을 정확히 파악하는 게 중요하다. 문제는 부동산 세금이 나날이 복잡해져 개인이 판단하기 벅겁다는 점이다. 필요하다면 전문 세무사와 상담하는 것을 추천한다.

정태일 국민은행 WM스타자문단 세무사

[동아일보 2021년 11월 16일 기고문입니다]

Title: 올해부터 달라지는 종합부동산세

등록일: 2021.11.11

유튜브 여의도5번출구 바로가기

종합부동산세(‘이하 종부세’)의 과세기준일은 재산세 과세 기준일과 같다. 매년 6월1일 기준 보유 주택에 대해서 해당 연도 1월 1일부터 12월 15일까지 종부세가 부과된다. 그렇다면 모든 주택에 대해서 종부세를 내야할까?

그렇지 않다. 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억원을 초과하는 자는 종부세를 납부할 의무가 있다.

한편, 주택을 한채만 단독으로 소유한 1세대1주택자는 11억원을 초과하는 경우 종부세를 납부할 의무가 있다. 최근 종부세법 개정안이 국회본회의를 통과하였는바 1세대1주택자의 종합부동산세 과세기준선이 9억원에서 11억원으로 높아졌다.

종부세 과세표준은 주택공시가격에서 위 공제금액을 차감후 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액이다. 공정가액 비율은 2021년에 95%를 적용하며 2022년에는 5% 인상된 100%를 적용한다.

한편, 납세의무자가 법인(사업의 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우는 제외)인 경우 과세표준 계산시 6억원이 공제되지 않는다. 또한, 과세표준에 아래 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종부세액으로 한다.

① 2주택 이하를 소유한 경우(조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다): 3%

② 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우: 6%

이와 같이 법인이 주택을 보유하는 경우 종부세율이 사실상 최고세율이 적용되므로, 조정대상지역내 2주택 이상이거나 3주택이상인 경우 보유세 부담이 상당할 것으로 예상된다.

또한, 1세대 1주택을 단독으로 보유하고 있는 자의 경우 연령 및 보유기간에 따라 산출세액에서 추가 세액공제된다. 2020.7.

.10 주택시장 안정 보완 대책에 따라, 공제한도가 기존 70%에서 최대 80%로 늘어났다.

이와 같이 1세대1주택자가 고령이며, 장기간 보유했다면, 세액공제가 최대 80%까지 되므로, 굳이 배우자와 명의를 분산할 필요가 없다. 단독명의로 부부간 공동명의로 변경시 일단 취득세가 발생하며, 증여재산가액이 6억원을 초과할 경우 증여세가 발생한다

또한, 1세대1주택을 배우자와 공동명의로 보유하고 있는 경우로서 공동명의보다 단독명의로 종부세를 납부하는 것이 유리할 경우에는 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 관할세무서에 신청하면, 1주택 단독명의로 종부세를 납부할 수 있다.

다만, 이와 같이 계산된 재산세와 종부세의 합계액이 직전사업연도 합계액보다 급격히 증가하는 것을 방지하기위해서 세부담 상한선을 두고 있다. 2020.7.10 주택시장 안정 보완 대책에 따라, 조정지역 2주택일 경우의 세부담 상한선은 200%가 아닌 3

00%가 적용된다.

일반적으로 1주택보유자가 장기보유하고, 고령자인 경우 과세기준선 상향, 고령자세액공제율 상향등으로 종부세 인상 효과가 거의 없으나, 조정대상지역 2주택 및 3주택 이상을 보유하는 경우 종부세율이 과표구간에 따라 1.2%~6%로 종전(0.6%~3.2%)

대비 크게 인상되었으므로, 올해부터 세부담이 크게 증가한다.

한편, 종부세는 인별로 과세하므로, 1세대가 조정대상지역에 2주택을 보유하는 경우에는 부부가 공동명의로 보유하는 것보다 각각 1채씩 보유하는 것이 낮은 종부세율이 적용되어 종부세가 낮아진다.

이와 같이 조정대상지역에 2주택 이상 보유하는 경우 올해부터 보유세가 높아지므로, 보유세 부담이 클 경우 매각 또는 증여 등을 고려할 필요가 있다.

정진형 국민은행 스타자문단 공인회계사

[국민은행 GOLD & WISE에 기고된 칼럼입니다]

Title: 선 넘는 ‘싼’ 거래(특수관계자 간 거래)

등록일: 2021.10.22

☞ 유튜브 여의도5번출구 영상 “[2021 자산관리 웹세미나] 모든 게 불확실한 지금, 현명한 자산관리를 위해서 내가 준비할 것은? (EP.03)” 바로가기 ☜

일반적으로 부모와 자식처럼 일정 범위 내 가족을 특수관계인이라 칭한다. 특수관계인 간의 거래에서는 저가에 팔고 살 수도 있지만, 세법에서 정한 기준 금액을 벗어나면 세금이 부과될 수 있으니 그 기준을 정확히 이해하고 거래해야 한다.

“보유하고 있는 부동산을 자녀에게 팔려고 하는데 금액을 얼마로 해야 적정할까요?” 최근 들어 자주 듣는 질문이다. 일반적으로 단순히 부동산을 증여하게 되면 증여세 부담이 너무 크기 때문에 자녀에게 자금 여력이 있으면 매매 거래를 하고자 하는 니즈가 있다.

매매 거래를 통해 부동산을 이전하는 경우에도 양도세가 발생하지만, 보통 무상으로 이전할 때 발생하는 증여세보다 세 부담이 적기 때문이다. 특수관계인 간에는 어떤 자산이든 매매 거래가 가능하지만, 근래에는 특히 주택 거래가 다수를 차지한다.

이는 주택 마련이 매우 어려워진 현실이다 보니, 부모가 소유하고 있는 주택이라도 자녀에게 주고 싶은 마음에서 생겨나는 추세인 것으로 판단된다. 주택을 시세보다 저가에 자녀에게 매도하고, 그 매각자금으로 부모는 새로운 곳으로 이사 가 은퇴 이후의 삶을 살고자 하는 형태의 거래도 많이 이루어진다.

그렇다면, 적정한 금액이라는 것이 존재할까? 내 자산을 내가 파는데 그 금액을 내 마음대로 정할 수 없다는 뜻인가? 그렇지 않다. 다만, 기준이 되는 금액이 있고, 그 기준에서 일정 범위를 벗어나면 세금 납부의 의무가 있다.

기준 금액의 범위에서 벗어난 만큼 거래 상대방이 이익을 얻는다면, 그것 역시 일종의 증여와 동일하다는 것이다. 따라서 특수관계인 간 부동산 거래를 하고자 한다면, 거래에 앞서 저가 양수도의 기준 범위를 명확히 알고 진행해야 한다.

예를 들어보자. 현재 시세가 10억원인 아파트가 있다. 주변 시세도 비슷해 세법에서 인정하는 평가금액이 10억원이라고 가정해보자. 이 평가금액이 특수관계인 간 거래의 기준 금액이 된다. 그렇다면, 자녀에게 이 아파트를 매도하고자 할 때, 과연 얼마까지 저가에 매도할 수 있을까 과연 얼마까지 저가에 매도할 수 있을까? 10%? 20%? 다양한 의견이 있을 것이다.

하지만 세법에서는 그 범위가 정해져 있다는 것을 명심해야 한다. 정답은 ‘5% or 3억원 미만’과 ‘30% or 3억원 미만’이다. 왜 정답이 두 개일까 왜 정답이 두 개일까? 그 이유는 종류가 다른 두 개 세목을 모두 만족해야 하기 때문이다. 즉, 양도세와 증여세 조건을 모두 고려해야 한다는 뜻이다.

먼저, 양도세 기준을 살펴보자. 제3자와 거래하는 일반 부동산 매매에서 아무런 이득도 없이 제3자인 매수자에게 거래 시세보다 확연히 낮은 저가에 매도할 수 있을까? 일반적으로 현실에선 일어나기 어려운 일이다. 하지만 그 매수자인 상대방이 가족이라면 충분히 가능한 일이다. 다양한 목적이 반영되기 때문이다.

세법에서는 양도세를 적게 내기 위한 부당행위를 잡아내려고 한다. 저가 매도는 양도세가 줄어드는 효과가 있기 때문이다.

양도세의 계산 구조를 살펴보면 이렇다. ‘양도가액 - 취득가액 - 필요경비 = 양도차익’, 각종 공제 등 복잡한 계산과정을 거치기 전까지를 살펴보면, 양도세는 실제로 해당 자산에서 발생한 순이익에 대해 과세하는 세금이다.

즉, 다시 말하면 취득가액과 필요경비가 고정된 금액이라고 했을 때, 양도가액이 커질수록 세금 부담은 늘어날 것이고 양도가액이 작아질수록 세금 부담도 줄어들 것이다.

따라서 저가에 매도한다면 이는 양도세를 회피하기 위한 목적으로 간주되어 양도세를 계산할 때 해당 매도 금액을 인정해 주지 않는다. 그리고 그 기준이 되는 금액의 범위가 바로 시가의 5% or 3억원 이상 차이가 나는 경우이다.

예시로 들었던 금액인 10억원으로 설명해보면, 10억원의 5%인 500만원과 3억원 중 작은 금액인 500만원 이상 저가로 매도하면 양도세에서 부당행위라는 판정을 받게 된다.

만약 실제 해당 아파트를 9억원에 매도했다고 하면, 양도세를 계산할 때 양도가액을 9억원으로 계산하는 것이 아니라 시가 10억원으로 계산해야 한다는 뜻이 된다.

“특수관계인 간 부동산 저가양도행위는 경제적 합리성을 벗어난 부당행위로서 부당행위계산 부인을 적용한 처분은 적법(대법원2017두66312.2018.01.31)”이라는 대법원 판례에서도 볼 수 있듯이, 기준 범위에서 벗어난 저가 양도는 경제적 합리성을 벗어난 것으로, 부당행위 대상이 된다.

두 번째로 고려할 사항은 증여세이다. 사실 양도세보다 증여세가 더 중요하다고 볼 수 있다. 증여세는 항상 ‘무상으로 얻는 이익’이 포인트이다. 물론 특수관계가 없는 제3자에게도 증여할 수 있고 기준이 되는 범위도 마련되어 있지만, 일반적이지 않은 사례이므로 생략한다.

특수관계자 간의 저가 양수도에서 증여세가 과세되는 기준은 시가의 30% or 3억원 이상 차이가 나는 경우이다. 양도세보다 범위가 더 크다고 볼 수 있다.

보통 가족 간에는 일정금액의 이익이 증여되더라도 용인해주는 범위들이 존재한다. 흔히 알고 있는 증여재산공제 5000만원 또는 6억원 등이 있는 것처럼, 저가 양수도에서도 그 범위는 분명히 있다. 저가에 팔 수 있다는 뜻이다. 위에서 말한 10억원인 아파트를 다시 기준으로 판단해보자.

시가 10억원인 아파트의 30%는 3억원이고 3억원이라는 기준 금액과 비교해도 작은 금액은 3억원이다. 즉, 10억원에서 3억원을 차감한 7억원 이하인 금액으로 매수한다면 해당 차이만큼은 매수자가 증여받은 것으로 간주해 증여세가 과세된다.

다만, 이때도 전액이 과세되는 것은 아니다. 3억원만큼은 저가에 매수해도 가능한 금액이기 때문에 3억원을 제외한 금액에 대해 증여세가 과세된다.

가령, 10억원인 아파트를 5억원에 매수할 때 저가 매수가 가능한 범위는 30%인 3억원과의 차이 7억원까지이다. 그럼 7억원과 5억원의 차이인 2억원은 증여세 과세대상이 되고, 저가로 매수한 매수자는 2억원에 대한 수증자(증여이익을 얻은 자)가 되어

증여세 부담이 발생한다.

저가 양수도에는 양도세와 증여세 두 가지의 세금을 모두 고려해야 하지만, 두 세금의 과세요건 범위가 다르기 때문에 절세 방법을 고민해볼 수도 있다.

예를 들어, 1주택자가 자녀에게 주택을 매도하고 그 자금으로 은퇴 이후 지낼 새로운 환경으로 이사 가고자 한다면 증여세 부담이 안 되는 금액까지 저가매도를 해도 세금 부담이 크지 않을 수 있다.

양도세에서는 5% 범위를 벗어나면 양도가액은 시가로 계산된다. 하지만 시가로 계산된다 하더라도 1주택 보유자라서 비과세가 가능하다면 양도세는 큰 문제가 되지 않는다.

또 자녀는 최대 3억원까지 저가에 취득할 수 있으면서 증여세 부담도 없어 최적의 절세 방안으로 고려할 수 있다.

고경남 국민은행 WM투자자문부 세무전문위원

[중앙시사매거진 포브스 2021년 9월 23일 기고문입니다]

Title: 세법 개정안 발표...부동산, 금융상품 영향은

등록일: 2021.10.07

유튜브 여의도5번출구 영상 "[2021 자산관리 웹세미나] 남들은 잘하는데 나는 왜 의사결정에 서투를까?" 바로가기

지난 7월 정부는 세제발전심의위원회를 개최해 2022~2023년부터 적용할 세법 관련 개정안을 발표했다. 과세 형평성 제고와 세제 혜택을 받을 수 있는 부동산, 금융 상품들에도 이목이 쏠린다.

코로나19로 어려움에 처한 임차인을 위해 임대료를 낮추는 착한 임대인에게 적용하는 상가 임대료 인하액 세액공제는 내년 6월 30일까지 적용기한을 연장하고 요건을 갖춘 임차인이 폐업한 경우에도 적용받을 수 있도록 했다. 이는 폐업 전 요건을 갖춘 경우로서 올해 1월 1일 이후 임대차 계약기간이 남아 있는 경우다.

코로나19로 어려움을 겪는 사업주들에 대한 혜택도 일부 추가됐다. 영세 자영업자에 대한 납세 편의 지원으로, 재난 등의 사유로 납부할 수 없거나 납부할 세액이 50만 원 미만인 경우 부가가치세 예정고지에서 제외(확정신고 시 일괄 납부)하는 내용이 포함됐다. 또한 중소기업 결손금 소급공제 허용기간을 한시적으로 완화해 올해 발생한 결손금을 직전 2년 납부세액에서 공제받을 수 있다.

기부 문화 확산을 위해 기부금 세액공제율을 상향한다. 현재는 기부금 1000만 원 이하 15%, 1000만 원 초과분에 대해 30%를 적용하고 있으나 올해 기부하는 경우에 한해 5%포인트를 늘려 각각 20%, 35%를 적용할 예정이다. 그리고 3주택 이상으로 주택 보증금에 대해 간주임대료로 과세할 때 소형주택(세대당 40㎡ 이하이고 기준시가 2억 원 이하인 주택)은 주택 수에서 제외하고 있는데 적용기한을 2023년까지 2년 연장한다.

이외에도 조합원입주권 양도 시 1세대 1주택 비과세를 받기 위한 요건이 추가된다. 내년 이후 취득하는 조합원 입주권부터 기존 요건 외에 양도일 현재 다른 주택과 조합원 입주권뿐 아니라 분양권도 보유하지 않아야 비과세가 적용된다. 해외 부동산 신고제도 역시 강화된다. 현재는 해외 부동산을 취득, 임대(투자 운용), 처분하는 경우 신고하도록 돼 있으나, 앞으로는 보유 중인 해외 부동산 내역도 의무적으로 제출해야 한다.

국세를 기한 내 납부하지 않을 경우 발생하는 가산세율도 인하될 예정이다. 현재 미납기간 1일당 0.025%를 적용하고 있으나 1일당 0.019~0.022% 범위 내에서 시행령 개정 시점의 시중은행 연체이자율을 감안해 결정된다. 일정 요건을 충족한 1세대 1주택을 상속받을 경우 적용하는 동거주택상속공제는 직계비속뿐 아니라 직계비속의 배우자인 경우도 허용된다.

2023년 신설되는 금융투자소득 과세에 맞춰 개인종합자산관리계좌(ISA)의 과세 방식이 일부 개편된다. ISA에서 운용하는 주권상장법인 주식이나 공모 국내 주식형 펀드의 양도·환매 시 비과세 혜택을 적용하고 손실이 발생하더라도 계좌 내 다른 이익에서 차감한다.

이자 배당소득과 기타 금융투자소득은 합산해 200만 원(농어민 등 400만 원)까지 비과세하고 초과분은 9% 분리과세한다. ISA에서 발생하는 모든 손익은 ISA 계좌 내에서 통산하고 다른 금융투자소득과는 합산하지 않는다.

뉴딜 인프라펀드는 펀드 가입 후 5년간 지급받는 배당소득과 금융투자소득에 대해 9% 분리과세를 적용한다. 현재 도입을 추진 중인 개인 투자용 국채 시행 시, 이자소득 분리과세 제도를 신설해 투자한 거주자에게 9% 분리과세 혜택을 적용할 예정이다. 이 거주자는 직전 3개연도 중 1회 이상 금융소득종합과세 대상자에서 제외된다.

청년의 자산 형성을 지원하고 세제 혜택을 받을 수 있는 금융상품도 신설된다. 먼저, 청년우대형 장기 펀드 소득공제가 신설된다. 만 19~34세의 청년(병역이행기간 최대 6년 추가 인정)으로 총 급여 5000만 원 또는 종합소득금액 3500만 원 이하인 경우에도 대상이 된다. 계약기간은 3~5년으로 해당 펀드는 국내 상장주식에 40% 이상 투자하고 가입자는 납입금액(연 600만 원 한도)의 40%를 소득공제 받을 수 있다. 다만 가입기간 중 총 급여 8000만 원이나 종합소득금액 6000만 원을 초과하는 연도는 소득공제를 받을 수 없다. 가입 후 3년 이내 인출, 해지, 양도 시 감면받은 세액 상당액(납입금액의 6%)을 추징한다.

또 비과세 혜택과 함께 정부에서 2~4%포인트 수준의 가산이자의 저축장려금을 지급하는 청년희망적금이 신설된다. 가입 대상자는 만 19~34세이고 총 급여 3600만 원 또는 종합소득액 2400만 원 이하인 경우다. 이자소득에 대해 비과세를 적용하고 계약기간 2년, 연 납입액 600만 원 한도를 적용한다. 신설되는 청년 우대 금융상품들은 직전 3개 연도 중 1회 이상 금융소득종합과세 대상자는 가입이 제한된다.

현재 판매 중인 청년 우대형 주택청약종합저축의 가입 자격을 완화해 총 급여액 3600만 원, 종합소득액 2400만 원 이하로 변경하고 가입기한도 2023년 말까지 2년을 늘린다. 현역병 등이 군 복무기간 중 가입할 수 있는 비과세 상품인 장병내일준비적금 역시 2023년 말까지 가입기한을 연장한다.

김윤정 국민은행 WM투자자문부 세무전문위원
[한경 매거진 머니 2021년 9월 29일 기고문입니다]

Title: 커지는 지역건보료 폭탄, 줄일 수 있는 3가지 팁

등록일: 2021.09.02

☞ 유튜브 여의도5번출구 인기영상 “다가구주택 양도세 절세비법” 바로가기 ☜

KB국민은행 정진형 회계사, 건보료 절약법 소개

국민건강보험 보장이 강화되면서 정부는 건강보험료를 더 걷는 방향으로 체계를 개편해가고 있다. 가족 등의 건강보험에 함께 가입하는 피부양자 자격은 점점 까다롭게 바뀌는 중이다. 은퇴하면 가장 부담되는 게 건강보험료라는 얘기까지 나오는데, 조금이라도 이를 아낄 방법은 없을까. KB국민은행 ‘KB골드라이프 은퇴자산관리세미나’의 인기 강사인 정진형 공인회계사에게 지역건강보험료 ‘폭탄’을 피할 수 있는 실용적인 팁을 들었다.

①퇴사 후 3년까지는 직장 보험료만큼만 낼 수 있어요

직장에 다니는 동안은 보수의 3.43%를 건강보험료(같은 금액을 기업에서 납입)로 낸다. 직장을 그만두면 재산과 금융소득 등을 기준으로 보험료가 부과돼 경우에 따라 부담이 크게 늘어날 가능성이 있다. 만약 직장 건강보험료보다 더 많이 내야 한다는 청구서를 받았다면 ‘임의 계속 가입자’라는 제도를 활용해보자. 직전 18개월 동안 직장을 다닌 기간이 12개월 이상인 사람이 대상으로, 36개월 동안은 직장에서 내던만큼만 보험료가 부과되는 제도다. 단, 본인이 직접 신청을 해야 한다.

퇴사해 지역가입자가 된 후 최초로 고지받은 지역보험료를 확인했더니 직장생활 할 때보다 보험료가 올랐다면, 건강보험공단에 임의계속가입자 신청을 해서 보험료를 줄일 수 있다. 지사를 방문하거나 팩스·전화로 신청한다. 최초로 고지받은 지역보험료의 납부 기한에서 2개월이 지나기 전에 신청해야 한다.

②IRP 등 연금계좌 활용해 ‘금융소득’ 기준 낮추세요

지역보험료를 내지 않고 피부양자로 가족의 건강보험에 들어가려면 요건이 있다. 소득과 재산이 일정 수준 아래여야 한다. 이 중 ‘소득’엔 사업 소득, 1000만원 초과 금융소득, 연금소득 등이 두루 들어간다. 연금소득은 사적연금은 빼고, 국민연금 같은 공적 연금만 포함된다.

은퇴 생활자 중에는 퇴직금을 ELS(파생결합증권)나 예금 등으로 운용하다가 일시에 목돈이 들어오는 바람에 갑자기 피부양자에서 빠져 난감한 일을 겪었다는 이들이 있다. 이런 일을 예방하기 위해선 연금저축이나 비과세 금융상품과 활용해볼 것을 권한다. 피부양자 소득 요건을 산정할 때 사적 연금은 합산하지 않기 때문이다. 매년 1800만원씩 불입 가능한 IRP(개인형 퇴직연금) 등 연금저축계좌는 금융소득을 줄이기에 좋은 대표적인 상품이다.

최근 인기가 올라가고 있는 ISA(개인종합자산관리계좌)나 장기저축성보험(1억원 한도), 비과세종합저축, 국내 주식형 펀드(평가이익·매매차익 부분만 해당) 등이 대표적인 비과세 금융상품이다. 다만 ISA는 아직까지 건강보험료 산정에 활용하지 않고 있지만, 추후 제도가 다소 바뀔 수 있다는 점은 염두에 두어야 한다.

③임대사업자 등록, 꼭 필요한지 확인하세요

건강보험 피부양자 요건엔 ‘사업소득이 없어야 한다’라는 조항이 있다. 사업자 등록을 하지 않았다면 사업소득이 연간 500만원 이하면 되지만, 사업자 등록을 했다면 소득이 1원만 발생해도 피부양자에서 빠져버린다.

작은 상가를 사서 팔 때의 양도소득세나 임대소득세 등을 줄이기 위해 부부 공동명의로 하고 임대사업자 등록을 하는 경우가 있다. 부부가 모두 사업자가 되고, 사업소득이 발생하는 셈이 되기 때문에 공동 임대사업자로 들어간 배우자가 피부양자에서 제외되는 경우가 생긴다. 부부가 건강보험료 청구서를 두 개 받을 수 있다는 뜻이다. 임대사업자 등록을 할 계획이라면 매입한 부동산을 부부 공동명의로 등록할지, 늘어나는 건강보험료를 감안해 따져본 후 결정하는 것이 좋다.

정진형 국민은행 WM 스타자문단 회계사

[조선일보 2021년 8월 23일 기사입니다]

Title: 주택 증여와 절세

등록일: 2021.08.05

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☞

다주택 보유자들에 대한 과세 조치가 강화되면서 수많은 다주택자가 매매하지 않고 증여로 방향을 틀었다. 특히 자녀에게 증여하는 경우가 늘었는데 세금과 몇 가지 주의사항을 정리해봤다.

다주택 보유자들은 강화되는 세금에 지속적으로 부담을 느껴왔다. 하지만 집값 상승이 지속되는 추세에서 다주택자들은 주택을 매도하기보다는 증여를 선택했다. 그 결과 작년부터 현재까지 부동산 증여 신고 건수는 역대 최고치를 기록 중이다. 이유가 뭘까? 단순히 매도하는 경우보다 증여하는 경우가 절세에 더 유리하기 때문일까? 그렇지 않다. 무조건 증여가 유리할 수는 없다. 하지만 향후 가치상승 및 무주택자인 자녀 등 복합적인 부분을 고려했을 때 증여 쪽으로 가는 게 유리하다고 판단한 것으로 보인다.

보통 증여는 자녀가 결혼할 예정이거나, 독립한 경우에 유리한 조건이 될 수 있다. 미성년 자녀나 아직 생계를 같이하고 있는 동일 세대의 자녀라면 미리 준다는 사전 증여 효과가 있을 수는 있지만, 결과적으로 세대 전체 주택 수에는 변함이 없기 때문이다. 주택 증여의 핵심은 무엇일까? 바로 재산평가에 있다. 증여세 과세 기준이 되는 것이 바로 증여재산평가이다. 증여 대상 물건의 가치가 얼마인지를 평가해야 그 금액에 맞는 세금이 책정되기 때문이다. 그럼 증여재산은 어떤 방식으로 평가할까? 증여재산을 평가할 때는 시가가 우선이다. 여기서 시가는 어려운 말로 불특정 다수 사이에서 자유롭게 거래되어 성립하는 가액을 의미한다. 따라서 보통 실제 거래가 이루어진 해당 자산의 매매가액이나 감정을 통한 감정가액 등이 해당된다. 그러나 해당 자산의 시가는 매번 존재하지 않기 때문에 시가가 없는 경우에는 유사한 자산의 매매가액으로 하며, 이 매매가액을 세법에서는 매매사례가액이라 부른다. 시세를 매매사례가액이라 생각하면 편하다. 매매사례가액도 없는 경우 사용할 수 있는 금액이 공시 가격이다. 따라서 공시가격은 재산평가방법의 마지막 순서로, 제한적으로 사용된다.

현재 주택 증여의 대부분을 차지하는 아파트는 공시 가격을 사용하는 것이 매우 제한적이다. 지금처럼 아파트 거래가 빈번하게 발생하는 시점에서는 유사매매사례가액을 벗어나 공시가격으로 증여재산을 평가하기란 어렵다고 볼 수 있다.

그렇다면 유사매매사례가액은 동일 단지 내 아파트라면 다 통용되는가? 그렇지 않다. 유사매매사례가액을 적용할 때에도 명확한 기준이 있다. 단지 내에 있는 주택으로, 전용면적과 공시가격의 차이가 5% 이내여야 한다. 저층과 고층, 남향과 서향 등 여러 사항에 따라 실제 시세가 다르기 때문이다. 따라서 해당 조건을 모두 충족하는 주택의 실거래가액이 있을 때 그 가액을 평가 금액으로 쓸 수 있고, 그 금액이 둘 이상인 경우에는 차이가 적은 것, 가장 가까운 것 순서로 적용한다. 따라서 아파트의 경우 실거래가 꾸준히 발생하고 있다면, 사실상 매매사례가액을 무시하고 증여재산을 평가하기는 어렵다고 볼 수 있다.

다만, 단독주택은 규격화된 주택을 찾기 어려워 유사 매매사례가액을 적용하기 어렵다. 따라서 이 경우에는 공시가격을 활용해 증여재산을 평가하는 게 훨씬 수월하다.

시가 등 감정가액, 유사매매사례가액 등을 적용하는 과정에서 시가가 중요하다. 증여일을 기준으로 일정 기간 범위 내에 있는 가액만 적용되기 때문에 그 적용범위 기간을 명확히 알아야 한다. 일반적인 증여재산의 평가 기간은 증여일을 기준으로 전 6개월, 후 3개월까지이다. 이 범위 내에 있는 가액이어야 사용할 수 있다. 이때, 유사매매사례가액은 실제 거래가액을 사용하기 때문에 증여일 이후에도 계속 발생할 수 있다. 따라서 세법에서는 유사매매사례가액을 사용해 신고하는 경우, 신고일 이후 발생하는 유사매매사례가액은 포함하지 않는다. 해당 주택의 실거래가액이 지속적으로 상승하는 추세라면 유사매매사례가액으로 신고하는 경우, 증여일 이후 빠른 시일 내에 신고하기를 권장한다.

일반적인 평가기준일 외에도 증여일 기준 전 2년, 증여세 신고기한(증여일로부터 3개월이 되는 달의 말일까지) 이후 추가 6개월까지의 기간 중 가격 변동의 특별한 사정이 없다고 판단될 경우 해당 기간 내의 시가 등을 평가심의위원회 의결을 거쳐 적용할 수도 있다. 따라서 터무니없는 평가금액으로 증여재산을 신고한다면, 증여세 신고가 부인될 수 있음을 명심해야 한다.

감정가액은 시세와 유사하지만, 통상적으로는 시세 대비 80~90% 정도로 평가되는 경우가 많아 아파트의 경우 시세가 상승 추세에 있다면 증여일 이전부터 사전에 감정가액을 준비해 평가가액으로 활용하는 것이 절세에 도움이 될 수 있다. 감정가액은 통상 두 곳 이상에서 감정평가를 받아 해당 금액의 평균가액을 써야 인정받을 수 있지만, 공시가격을 기준으로 10억원 이하라면 한 곳에서 받은 가액으로도 인정받을 수 있어 감정 평가 수수료를 절약할 수 있다. 공시가격은 보통 시세의 60~70%가 일반적이기 때문에 아파트 등 공동주택이 아닌 단독주택은 공시가격을 평가가액으로 활용해 증여재산을 평가해야 증여세를 줄이는 데 도움을 줄 수 있다. 이때 공시가격은 매년 4월 말을 기준으로 공시되는데, 부동산 가격이 오르는 추세에서는 공시가격도 올라간다. 따라서 새로운 공시가격이 공표되기 전에 증여하는 것이 평가액을 낮출 수 있는 방법이다.

평가금액을 적정하게 선정했다고 하더라도 높은 평가 금액에 따른 증여세 부담을 무시할 수는 없다. 증여세 세율은 가액에 따라 10~50% 누진세율을 적용하기 때문에 금액이 크면 클수록 세금이 더 크게 증가한다. 따라서 평가금액이 확정되었다면, 분산증여도 고려해볼 수 있다. 가령, 결혼 예정이거나 이미 결혼한 자녀라면 자녀 단독명의로 증여하기보다는 사위 또는 며느리에게 같이 증여하는 공동명의 증여를 택하는 것이 유리할 수 있다.

추가적으로 주의해야 하는 사항은 취득세이다. 다주택자가 주택 증여 시 일정 요건에 해당하면 일반적인 증여 취득세 3.5%가 아닌 12% 중과세율이 적용된다. 해당 요건은 증여대상 물건인 주택이 조정대상지역에 소재할 것, 공시가격이 3억원 이상일 것이다.

따라서 취득세 납부금액도 무시할 수 없다.

고경남 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[중앙시사매거진 포브스 2021년 7월 23일 기고문입니다]

Title: 3층 넘는 다가구주택 수용땐 비과세 제외도

등록일: 2021.07.08

유튜브 여의도5번출구 바로가기

Q. A 씨는 최근 거주하던 주택이 공익사업법에 따라 강제로 수용되는 부동산에 포함돼 고민이 크다. 본인의 의지와 상관 없는 강제 수용임에도 주변 시세 대비 보상금이 적어 인근 주택을 구입하기 쉽지 않다. 더군다나 양도소득세까지 내야 해 억울하다. 주택이 수용될 때 알아둬야 할 절세 방법이 있는지 궁금하다.

A. 정부의 3기 신도시 개발사업 추진 등으로 본인의 의사와 관계없이 공익사업법에 따라 강제 수용되는 주택이 늘고 있다. 1990년 이전에는 강제 수용 시 양도세가 전액 감면됐지만 현재는 10%의 세액 감면만 적용될 뿐 나머지 양도세를 부담해야 한다.

이를 몰라 미리 준비할 수 있는 절세 기회를 놓칠 때가 많으니 절세 포인트를 알아두는 게 좋다.

먼저 재개발 지역의 다가구주택이 수용될 때는 특별한 주의가 필요하다. 다가구주택은 통상 하나의 주택이라 여겨지지만 만약 지하를 제외하고 주택으로 쓰는 층수가 3개 층을 초과하면 호별로 하나의 주택으로 간주해 다주택자가 될 수 있기 때문이다.

상가를 주택으로 용도 변경하거나 주거용 옥탑이 건축 면적의 8분의 1을 초과하면 주택으로 쓰는 층수가 더 늘어날 수 있다. 이로 인해 1주택 비과세 대상에서 제외되면 양도세 부담이 급증할 수 있다. 이런 문제는 수용되기 전에 미리 주택이 아닌 용도로 변경하거나 멸실하는 방법으로 피할 수 있다.

둘째, 다주택자는 어느 주택이 1주택 비과세 대상이 돼야 유리한지 따져본 뒤 주택 처분 순서를 정해야 한다. 올해부터는 다주택자가 양도나 증여, 용도 변경으로 1주택자가 되면 그 후 추가로 2년이 지나야 비과세 적용을 받을 수 있다. 하지만 사업 인정 고시일 이전에 취득한 주택이라면 변경된 규정을 적용받지 않는다. 1주택이 된 뒤 바로 수용돼도 비과세가 가능한 것이다.

따라서 수용 전에 다른 주택을 먼저 양도하거나 증여한 뒤 수용되는 주택에 대해 1주택 비과세를 적용받는 것과 수용 시 양도세를 부담하고 다른 주택을 양도할 때 비과세를 적용받는 경우 중 무엇이 유리한지 따져봐야 한다. 다른 주택이 공동주택이 아닌 단독 주택이라면 건물 부분만 증여해 증여세 부담을 최소화할 수도 있다.

셋째, 1주택자들은 실제 주거용으로 사용한 부분이 커질수록 절세 효과가 커진다는 점을 알아야 한다. 서류상 용도와 다르게 사실상 주거용으로 사용한 부분이 있고 이를 증명할 수 있다면 해당 건물 면적과 최대 10배 이내의 부속 토지 면적까지 1주택 비과세를 적용받을 수 있다.

상가 겸용 주택은 주택 면적이 상가 면적보다 조금이라도 크면 전체를 주택으로 봐 비과세 혜택이 커진다. 따라서 서류상 주택 면적보다 실제 사용 면적이 더 크다면 이를 입증할 자료를 미리 확보해둬야 한다. 향후 수용 절차가 끝나면 전부 멸실돼 입증하기가 곤란해질 수 있기 때문이다. 다만 내년부터는 상가 겸용 주택이나 주택 부수 토지에 대한 비과세 혜택이 축소되기 때문에 가급적 올해 안에 수용되는 것이 유리할 수 있는 점도 유의해야 한다.

마지막으로 미등기 주택이나 동일 가구원의 주민등록상 가구 분리에도 세심한 주의를 기울여야 한다. 미등기 주택은 일부 예외적인 사례를 제외하면 1주택 비과세 조건을 갖추더라도 비과세 적용을 받지 못해 높은 세율이 적용될 수 있다. 수용되기 전에 등기를 하기만 하면 이 문제를 피할 수 있다.

자녀와 동일 가구로 1가구 2주택인 경우 주민등록 서류상으로만 가구 분리를 하면 비과세 조건을 갖춘 것으로 오인할 수 있다.

이때 실제로 같이 거주하며 동일 생계 상태가 유지된다면 가구 분리를 인정받을 수 없기 때문에 주의해야 한다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 2021년 6월 22일 기고문입니다]

Title: 2년 미만으로 정한 임대차 계약...임차인 선택에 따라 '1+2','2+2' 달라진다

등록일: 2021.06.17

유튜브 여의도5번출구 바로가기

<곽종규의 자산관리 법률>

임차인이 주택임대차계약을 1년 기간으로 체결한 후 1년이 지난 시점에 묵시적 갱신을 주장해서 앞으로 2년 더 살 수 있다는 말은 맞는 얘기인가?

현행 주택임대차보호법은 기간에 관해 “2년 미만으로 정한 임대차의 경우 그 계약기간을 2년으로 본다. 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다”고 규정하고 있다. 현행법상 임차인만이 ‘2년 미만의 기간을 정하는 약정이 유효함’을 주장할 수 있다는 것이다.

따라서 1년짜리 주택임대차계약을 체결한 경우라도 임차인은 그 계약기간이 2년임을 주장할 수 있다. 이런 경우 임차인의 선택에 따라 계약은 1년으로 약정했더라도 실제 계약기간은 2년이 될 수도 있다.

그런데 임차인이 1년 계약을 맺은 후 계약기간을 2년으로 주장하는 것이 아니라 묵시적 갱신을 주장해 1년이 끝난 시점부터 추가로 2년이 갱신되는 것이라고 주장하는 것은 가능할까. 즉 임차인은 1년 기간의 계약을 체결한 후 묵시적 갱신을 주장할 때 ‘2+2년’이 아니라 ‘1+2년’을 주장할 수 있을까.

현행법 제4조 제1항 단서의 내용인 “다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다”는 내용이 없고 본문의 규정인 “기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다”는 내용만 있던 1995년 당시 법을 적용한 판례는 이를 부정하고 2+2년만 가능하다고 판시한 바 있다.

당시 법원은 “임차인이 (구)주택임대차보호법 제4조 제1항(1999년 1월 21일 개정 전의 법)의 적용을 배제하고, 2년 미만으로 정한 임대차기간의 만료를 주장할 수 있는 것은 임차인 스스로 그 약정 임대차 기간이 만료돼 임대차가 종료됐음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정된다”며 “임차인이 2년 미만의 약정 임대차기간이 만료되고 다시 임대차가 묵시적으로 갱신됐다는 이유로 같은 법 제6조 제1항, 제4조 제1항에 따른 새로운 2년간의 임대차의 존속을 주장하는 경우까지 같은 법이 보장하고 있는 기간보다 짧은 약정 임대차기간을 주장할 수는 없다”고 판시했다. 즉 임차인이 2년 미만 계약의 유효함을 주장할 수 있는 범위를 “임대차가 종료됐음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정”하고 있다. 현재도 이 판례의 내용대로 2년 미만으로 정한 임대차계약의 묵시적 갱신은 2년이 경과해야 가능한 것으로 보는 견해가 많다.

그런데 판례는 임차인이 2년 미만의 계약이 유효함을 주장할 수 있다는 규정이 없던 상황에서 “임차인이 (구)주택임대차보호법 제4조 제1항의 적용을 배제하고 2년 미만으로 정한 임대차기간의 만료를 주장”할 수 있는 경우는 “임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우”뿐이라고 판단했다. 임차인이 2년 미만으로 정한 임대차기간의 만료를 주장할 수 있게 된 현행법하에서는 달리 판단될 수 있을 것으로 생각한다.



임차인만 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있으므로, 임차인이 1년 계약기간의 만료일을 종료 시점으로 삼아 묵시적 갱신을 주장해 계약이 그때부터 2년 갱신된 것으로 주장하는 것이 가능할 수 있다. 다만 임차인만은 2년 미만의 계약도 2년으로 주장할 수 있으므로, 2년 미만으로 계약기간을 정한 경우 계약의 종료가 언제가 될지는 임차인의 선택에 따라 달라질 수 있다. 이런 점 때문에 임대인으로서 묵시적 갱신 거절을 언제 해야 하는지 판단하기 쉽지 않을 수 있다. 묵시적 갱신 거절은 계약이 종료되기 전 일정 기간 내에 해야 하기 때문이다. 2년 미만으로 정한 주택임대차의 임차인이 갱신 요구를 하고자 하는 경우도 비슷하게 판단할 수 있을 것으로 생각한다.

곽종규 국민은행 WM스타자문단 변호사

[한국경제 2021년 6월 2일 기고문입니다]

Title: 세금 연체료도 시중금리 따라간다

등록일: 2021.05.20

 유튜브 여의도5번출구 영상 바로가기 

세금은 과세표준에 세율을 곱해 계산한다. 세율은 적용하는 세금의 종류에 따라 법정으로 정해져 있고 시장 금리와는 상관없는 것이 일반적이다. 그럼에도 세금 계산 시 시장금리를 반영한 일정 이자율을 적용하는 경우가 있다.

먼저 납부지연가산세는 1일 당 0.025%다. 세법에 명시된 기한 내 세금을 신고납부하지 않을 경우 가산세가 발생한다. 이를테면 종합소득세 신고납부 기한을 넘기면 무신고가산세와 납부지연가산세가 발생한다. 무신고가산세는 일반적으로 납부 세액의 20%, 납부지연가산세는 법정납부기한 다음날부터 납부일까지 1일당 0.025%를 적용한다. 이 이자율은 금융회사 등이 연체 대출금에 대해 적용하는 이자율을 고려해 결정한다.

간주임대료, 국세환급가산금, 연부연납가산금에 적용하는 이자율은 매년 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 금리를 고려해 변경 고시한다. 지난해엔 연 1.8%였으나 올해 연 1.2%로 하향 조정될 예정이다. 간주임대료는 임대보증금에 곱하는 이자율에 따라 금액이 달라진다. 이때 적용하는 이자율은 연 1.2%로 개정될 예정이며 2021년 발생하는 소득부터 적용한다.

국세환급금은 납세자의 손실을 보전하는 차원에서 일정 이자율로 계산한 금액(국세환급가산금)을 포함해 환급하며 시행규칙 시행 이후 기간분부터 적용한다.

타인에게 금전을 빌리는 경우 이자율은 어떻게 결정할까? 이때 이자를 받지 않거나 적정이자율보다 낮게 결정해 금전을 빌린 사람이 이익을 받은 것으로 판단되면 증여세를 부과하는 기준이 있다. 여기서 적정이자율은 현재 연 4.6%를 적용하고 있다.

마지막으로 세법상 일정 조건을 갖춘 임대주택에 대해서는 양도소득세와 종합부동산세 등에서 세제혜택을 받을 수 있다.

2019년 세법 개정으로 임대주택 조건 중 임대료 5% 이내 증액제한 조건이 추가됐다. 임대료 증액제한 조건은 2019년 2월 12일 이후 주택임대차계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터 적용하고 있다.

임대료 증액 5%는 임대보증금만 있는 경우라면 기존 임대보증금의 5%로 계산하면 된다. 임대보증금과 월 임대료를 상호 전환하는 경우라면 민간임대주택법에 따라 적용률 전환이 가능하다. 현재 월 차임 전환 시 적용률은 2.5%로 한국은행 기준금리에 따라 연동해 결정된다.

김윤정 KB국민은행 WM투자자문부 세무전문위원

Title: 은퇴 앞두고 자녀에 아파트 증여하고 싶는데...수천만원 절세 방법

등록일: 2021.04.22

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

은퇴를 코앞에 둔 김 모씨는 1남1녀를 둔 직장인으로서 고민이 많다. 자녀 교육을 위해 이사를 한 뒤 기존 집을 팔지 않아 1가구 2주택자가 됐는데, 두 집 모두 가격이 많이 올랐기 때문이다. 주변에서는 부러워하지만 다주택자에 대한 종합부동산세와 양도소득세 부담으로 걱정이 이어진다.

김씨는 매매와 증여를 놓고 고민하다 자녀가 취업도 하고 조만간 결혼도 할 수 있어 자녀에게 증여하는 쪽으로 정하고 절세 방법을 고민하기 시작했다. 주변에서는 아파트이기 때문에 증여재산 평가액을 시세대로 신고해야 된다는 사람도 있고, 시세보다 낮은 공시 가격으로 해도 괜찮다는 사람도 있었다. 합법적인 방법으로 증여세를 절세할 수 있는 방법은 무엇인지 궁금증을 해소하고자 김씨는 매일경제 '지갑을 불러드립니다'의 문을 두드렸다. 상담은 이호용 국민은행 WM스타자문단 세무사가 맡았다.

— 아파트 증여 시 재산 평가액은 어떤 금액을 적용해야 하는가.

▷증여세 계산을 위한 증여재산 평가 기준은 헛집 매뉴판에서도 볼 수 있는 '시가'이다. '시가'는 불특정 다수인 사이에서 자유롭게 거래가 이뤄지는 경우에 통상적으로 성립하는 가액을 의미한다. 매매가격과 감정평가액 등이 시가로 인정된다. 해당 증여재산의 시가 해당 금액이 없다면 비슷한 재산의 시가를 대신 적용할 수 있다. 유사재산의 시가도 없으면 해당 재산의 공시가격을 시가로 적용한다. 아파트는 해당 증여재산을 최근에 매매하지 않더라도 이와 유사한 윗집, 옆집이 매매된 사례가 많기 때문에 유사재산의 매매가격을 시가로 적용하는 경우가 많은 편이다. 최근에 거래가 없는 경우에만 제한적으로 공시가격을 적용할 수 있다는 뜻이다.

— 매매가격과 감정가격은 어느 시점의 가격까지 적용할 수 있는가.

▷해당 재산이나 유사재산의 시가가 있더라도 평가 기간 이내의 금액만 적용할 수 있다. 증여의 경우 원칙적인 평가 기간은 증여일 기준 이전 6개월부터 이후 3개월까지다. 이때 유사재산의 경우에는 이전 6개월부터 이후 증여 신고를 한 날까지만 적용된다.

증여 신고기한은 증여일로부터 3개월 말일까지인데 그전에 신고를 하면 신고일 이후 유사재산의 시가는 적용하지 못한다는 것이다. 원칙적인 기간에 해당되지 않더라도 증여일 이전 24개월 이내이거나, 이후 9개월 이내 기간에 해당하면서 가격 변동의 특별한 사정이 없는 경우에는 지방국세청의 평가심의위원회 의결을 거치면 시가로 사용할 수 있다.

— 유사재산으로 인정 범위는 어떻게 되나.

▷유사재산이란 공동주택은 동일 단지에 있고 전용면적과 공시가격의 차이가 모두 5% 이내인 경우에 해당된다. 그 외의 부동산은 면적, 위치, 용도, 종목, 기준시가 모두가 동일하거나 유사한 경우에 해당된다. 일반적으로 아파트와 같은 공동주택은 동일 단지, 동일 평형의 최근 매매금액이 유사재산의 시가로 인정될 가능성이 높다. 하지만 해당 재산의 기준시가와 5% 이상 차이 나는 경우라면 유사재산에 해당되지 않는다. 저층과 고층, 조망권 차이 등에 따라 기준시가가 5% 이상 차이가 나는지 확인할 필요가 있다.

이를 한눈에 조회하려면 인터넷 국세청 홈택스에 들어가 조회, 발급을 클릭하고 '세금신고납부'에 들어간 후 '상속, 증여재산 평가정보 조회'를 통해 해당 재산의 종류와 주소를 입력하고 '유사매매 사례 가액 찾기'를 활용하면 된다.

— 담보채무액이나 월세환산액으로 평가되는 경우도 있다.

▷해당 재산에 담보채무액이 있거나 보증금과 월세를 수령하고 있다면 이를 반영해 증여재산 평가액이 최종 결정된다. 해당 재산과 유사재산의 시가가 있는 경우에는 '시가'와 '담보채무액' 중 큰 금액으로 한다. 그 외 시가가 없어 기준시가를 시가로 하는 경우에는 기준시가, 담보채무액, 월세환산액(보증금+월세×100) 중 가장 큰 금액으로 적용한다. 담보채무액이나 월세환산액으로 최종 결정되는 경우가 별로 없지만 간혹 이를 무시하고 지나쳤다가 문제가 될 수 있으니 꼭 검토해야 한다.

— 증여세 절세를 위해 꼭 알아둬야 할 것은.

▷해당 재산의 감정평가액이 유사재산의 매매 사례 가격보다 우선 적용된다는 점에 주목할 필요가 있다. 일반적으로 시세가 100이라면 감정평가액은 80~90, 공시가격은 60~70 정도 된다고 볼 수 있다. 이를 활용하면 재산평가액을 합법적으로 낮춰 수천만 원의 증여세를 절세할 수도 있다. 또한 평가 기간 내 시가에 해당하는 금액이 없다면 새로운 공시 가격이 발표되는 매년 4월 말 이전에 증여하는 것이 좋다. 일반적으로 공시가격은 계속 상승하기 때문에 그 전에 증여하는 것이 유리하기 때문이다.

이호용 국민은행 WM투자자문부 세무사

[매일경제 2021년 4월 8일 기사내용입니다]

Title: “국민연금에도 세금 붙습니다”...노후자금도 절세법 중요

등록일: 2021.04.08

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☞

경제활동을 그만두고 은퇴를 앞두고 있다면, 그동안 꼬박꼬박 넣어둔 연금에 대한 기대가 크다. 많은 은퇴자에게 연금은 주요 노후 자금이다. 하지만 여기에도 세금은 있다. 이호용(47) 세무사(KB국민은행 WM투자자문부 전문위원)는 “돈이 오가는 곳에는 반드시 세금이 따라온다는 생각을 가져야 한다”며 “그래야 국민연금, 개인연금, 퇴직연금 등 연금소득에서 내야 할 세금을 줄일 수 있다”고 말한다. 그가 알려주는 노후자금과 관련한 세금 정보 세 가지를 소개한다.

1. 국민연금 수령액에도 세금이 붙는다

가장 기본적인 노후생활비 보장이라는 취지에 비춰보면 국민연금에서 세금을 떼어간다는 것은 좀 의아하기도 하다. 여기에 대해 이 세무사는 “은퇴자에게 꼭 불리한 것은 아니다”라고 한다. 국민연금 보험료로 납부한 금액(2002년 이후)을 소득공제해주는데, 보험료를 내는 시기에 세 부담을 덜어주고 나중에 연금을 수령할 때 세금을 받아가는 방식이다. 이 세무사는 “은퇴 뒤 소득이 적은 경우가 대부분이어서 연금소득에 대해서는 적은 세금이 붙기 때문에 따지고 보면 납세자 입장에서 손해는 아니다”라고 설명했다.

사실 국민연금 이외에 다른 소득이 없으면 세 부담이 거의 없다. 과세 대상 연간 수령액이 760만원보다 적으면 세금은 없고, 1천만원은 10여만원, 2천만원은 60여만원 정도 세금이 붙는다. 세금은 매달 국민연금을 받을 때 원천징수로 떼어간다. 이 세무사는 “연금을 받을 때 다른 소득이 있다면 수령 시기를 늦추는 것이 좋다”고도 조언했다. 다른 소득(근로, 사업 등)이 있다면 국민연금 수령액이 합산과세 대상이 돼 높은 세율을 적용받을 수 있기 때문이다.

세금이 어느 정도 붙을지 알려면 과세 대상 국민연금 소득을 어떻게 계산하는지 보면 된다. 은퇴할 때까지 차곡차곡 낸 연금보험료에 물가상승률을 고려해 보태면 ‘환산소득’이 나온다. 2002년 이후의 환산소득에서 나오는 국민연금에 대해서는 세금이 붙는다.

소득공제 혜택을 받았기 때문이다. 예를 들어 김아무개씨가 총 납입 기간의 환산소득이 모두 1억원이고, 2002년 이후 환산소득 합계는 7천만원이면, 한 해 동안 수령액 가운데 70%가 과세 대상이 된다.

과세 대상 수령액이 나오면 연금생활자의 세 부담을 덜어주기 위한 ‘연금소득공제 제도’를 적용해 실제 낼 세금을 계산한다. ‘연금소득공제 제도’는 연금에 대해서도 부양가족 공제, 경로우대 공제 등을 적용해주는 제도다. 과세 대상 수령액이 연간 350만원 넘으면 구간에 따라 10~40% 공제해준다. 공제 한도는 900만원까지다.

2. 개인연금(연금저축·IRP)은 수령액·기간 따라 세율이 다르다

“수령액, 기간 등에 따라 적용 세율이 다르기에 꼼꼼하게 따져 수령 방식을 정해야 한다”고 이 세무사는 말했다. 대개 일시 수령보다 연금으로 나눠 받는 게 세금을 아낄 수 있다. 연금으로 받으면 수령액의 5.5%를 연금소득세로 낸다. 70살 이상이면 4.4%, 80살 이상이면 3.3%로 세율도 낮아진다.

개인연금 수령액이 연 1200만원을 초과하면 종합소득 합산과세 신고를 해야 한다. 개인이 벌어들인 소득을 모두 합쳐서 과세하는 종합소득세의 세율은 최소 6%에서 최대 45%(지방세 별도)다. 그래서 이 세무사는 “연 1200만원을 넘지 않도록 수령액을 조절하는 것이 유리하다”고 조언했다.

국민연금 등 공적연금이나 퇴직금으로 받는 퇴직연금, 옛 개인연금(1994년 6월~2000년 12월 판매된 소득공제 혜택이 있는 상품) 등은 1200만원 한도에서 빠진다. 개인연금(연금저축·IRP)의 본인 추가 납입액의 경우, 세제 혜택을 받지 않은 금액에서 받는 연금액은 한도에 포함되지 않는다. 다만 연 1200만원 초과로 종합과세가 되어도 다른 소득이 없거나 적으면 연금소득세율보다 낮을 수도 있어 따져보고 정하는 게 좋다.

수령 기간을 10년 이상 나눠 받으면 좋다. 10년 미만으로 줄이면 연금 수령액이 세법상 수령 한도를 초과할 가능성이 크다. 한도를 초과한 금액에 대해서는 기타소득세 또는 퇴직소득세가 부과된다. 예를 들어, 연금저축 평가액(적립금)이 4천만원인데 이를 4년간 나눠 받으면 총 511만원의 세금을 내야 한다. 그러나 10년간 나눠 받으면 총 220만원만 내면 된다. 세금 291만원을 아낄 수 있다.

하지만 65살 이후에는 한 번에 전액을 인출해도 연금 수령에 해당할 수 있다. 일반적으로 연금은 여러 해 동안 나눠 받는 걸 의 미하지만, 세법이 정한 한도액 이내의 금액을 받으면 연금 수령으로 적용해준다. 현재 연금 상품 가입 뒤 5년이 지나고 55살을 충족하는 시점부터 10년(2013년 3월1일 이전 가입계좌는 5년)이 지나면 한도액이 없다.

3. 퇴직소득세, 중간정산 합치는 게 유리한지 살펴라

이 세무사는 “퇴직금은 퇴직연금(IRP) 계좌로 넣어 연금 방식으로 받으면 세금을 늦춰 내고 덜 낼 수 있다”고 조언했다. 퇴직금에 대한 세금은 퇴직금을 근무한 기간으로 나누어 1년 치에 해당하는 소득으로 환산한 뒤, 그 환산한 금액에 대해 이뤄진다. 근속 연수에 따라 일정액 공제 혜택이 있다. 퇴직소득세의 30%를 할인받고, 연금 수령 기간 무이자로 분할하여 납부할 수 있다. 연금 수령 기간이 11년 이상인 때부터는 퇴직소득세의 할인율이 40%로 높아진다.

퇴직금을 미리 중간정산하여 받았다면 세액정산 특례 규정이 적용된 것인지 확인해보는 게 좋다. 중간정산 뒤 받은 퇴직금에 대한 세금과 중간정산 받은 퇴직금을 포함한 총 퇴직금에 대한 세금을 비교해 더 낮은 세금을 선택할 수 있는 제도다. 대부분 회사에서 알아서 해주지만 세법 규정상 납세자가 신청해야 적용하게 돼 있기 때문에 유리한 방식을 놓치고 지나갔을 수도 있다. 과다하게 납부된 부분이 있다면 퇴직 뒤 5년 전까지는 경정청구로 낸 세금을 돌려받을 수 있다.

20년 동안 현장에서 고객 상담을 해온 이 세무사는 “나는 부자가 아니니까 ‘은퇴해서 소득이 없으니까’ 등의 이유로 세금에 무관심한 사람이 적지 않다”고 말한다. “막상 세금을 내고 나면, 줄이는 방법을 문의하는데 아쉬운 마음이 자주 들었다”고 덧붙였다. 그는 “세금이 어디에, 어떻게, 얼마나 붙는지를 미리 챙기면 아낄 수 있는 방법을 찾을 수 있다”며 “개인 여건에 따라 절세 방법도 다를 수 있으니 평소에 금융기관의 세무 상담 서비스를 활용하는 게 좋다”고 당부했다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사
[한겨레 2021년 3월 25일 기고문입니다]

Title: 유언없는 상속재산 나눌 땐...한 명이라도 협의서 빠지면 무효

등록일: 2021.03.11

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

피상속인이 사망하면 그가 소유했던 재산에 대해 누가 상속받게 되는지가 공동상속인 간 큰 분쟁이 될 수 있다. 예를 들어 공동상속인 중 누군가는 다른 상속인보다 오랜 시간 동안 특별한 부양을 했거나 피상속인의 재산 유지 또는 증가에 큰 기여를 했을 수도 있다. 또는 어떤 상속인은 다른 상속인과 다르게 피상속인 사망 전에 많은 재산을 사전 증여받았을 수도 있다. 공동상속인은 1순위 상속인인 배우자, 자녀 등인 경우가 보통인데, 자녀들 간 피상속인과의 관계가 위와 같이 다를 수 있기 때문에 상속이 개시돼 상속재산을 분할하는 상황이 되면 다툼이 많이 발생한다. 이를 최소화하기 위해 피상속인은 유언(또는 유언대용신탁)을 많이 활용하기도 한다. 상속이 발생할 때 유언이 있으면 유언대로 먼저 상속재산이 이전되기 때문이다. 유언이 없다면 상속인 간 상속재산 분할을 통해 상속재산을 나누게 된다.

그렇다면 유언이 없는 경우 어떤 기준으로 상속재산을 분할하는 것이 합리적일까. 상속인 모두 협의가 잘 이뤄진다면 협의를 통해 공동상속인 마음대로 정할 수 있다. 즉, 상속재산의 법정비율 등을 다르게 정할 수도 있고 이는 상속이 일어난 때로 소급해서 효력이 발생한다.

상속인 간 협의가 안 되는 경우 협의를 더 진행하거나 법원을 통해 다투기 위해서는 상속재산 분할 시 법에서 정하는 기준을 알아둘 필요가 있다. 예를 들어 첫째, 상속재산 분할 협의는 상속인 모두의 협의가 필수이고 한 명이라도 빠진 상속재산 분할 협의는 무효라는 점이다.

둘째, 공동상속인 중 누군가가 피상속인을 특별히 부양했거나 피상속인의 재산 유지 또는 증가에 특별한 기여를 한 경우 상속재산 분할 시 기여분이 인정된다는 점이다.

셋째, 피상속인으로부터 공동상속인 중 누군가가 사전증여를 받은 것이 있다면 상속재산 분할 시 이를 반영해 분할한다는 점이다. 첫째와 관련해 반대하는 상속인 몫을 제외하고 나머지 상속재산에 대해 분할에 동의하는 상속인만 상속재산 분할 협의를 하는 경우가 있는데 이는 무효가 된다.

둘째와 관련해 기여분 인정 요건으로서 특별한 부양행위에 대해 판례는 피상속인과 상속인 사이의 신분관계로부터 통상 기대되는 정도를 넘는 부양을 의미한다고 본다. 부부간에는 법적으로 서로 자기의 생활을 유지하는 것과 같은 수준으로 상대방의 생활을 유지시켜 줘야 하는 부양의무가 있다. 기여분 인정요건으로서 특별한 부양행위가 되려면 부부간에 인정되는 부양의무 수준을 넘는 부양행위가 인정돼야 한다.

사안마다 다를 수는 있지만 부부간에는 기본적으로 부양의무가 인정되므로 아픈 배우자와 장기간 동거하고 간호했다는 이 유만으로는 특별한 부양행위를 한 것으로 볼 수 없다는 판례도 있다. 성년인 자녀의 경우 부모에 대해 법적으로 부담하는 부양의무는 자신의 생활 수준을 유지하면서 생활에 여유가 있음을 전제로 부모가 자력으로 생활을 유지할 수 없는 경우에 한해 인정된다. 최근 자녀가 홀로 장기간 피상속인을 간병하고 병원비를 지급한 경우 기여분을 인정한 판례가 다수 있다. 결국 기여분을 인정받기 위해서는 법률상 부양의무의 범위를 넘는 수준의 부양행위가 있어야 한다 결국 기여분을 인정받기 위해서는 법률상 부양의무의 범위를 넘는 수준의 부양행위가 있어야 한다 결국 기여분을 인정받기 위해서는 법률상 부양의무의 범위를 넘는 수준의 부양행위가 있어야 한다. 셋째와 관련해 특정 상속인이 사전증여를 아무리 많이 받았더라도 나머지 상속인은 상속재산 분할을 통해서는 특정 상속인에게 그 증여받은 재산에 대한 반환을 구할 수는 없다.

단지 상속 개시 당시의 상속재산을 분할할 때 사전증여받은 상속인은 그만큼을 뺀 나머지를 가져가게 되므로 경우에 따라 공평한 결과가 될 수도 있다. 만약 사전증여로 인해 법에서 보장하는 상속인의 최소 몫인 유류분이 부족하게 된다면 그 상속인은 유류분반환청구를 통해 다른 상속인 등이 사전증여받은 재산에 대해 반환청구가 가능할 수 있다. 상속이 발생하게 되면 재산 분쟁으로 가족 간 화목을 잃기 쉽다. 그러나 위에서 언급한 내용처럼 법에서 어떤 식으로 상속재산을 나누게 되는지를 확인해 합리적으로 협의한다면 가족 간 불필요한 분쟁을 조금이라도 줄일 수 있을 것으로 생각한다.

곽종규 국민은행 WM스타자문단 변호사

[한국경제 2021년 3월 3일 기고문입니다]

Title: 건보 피부양자 요건 2년뒤 엄격해져

등록일: 2021.02.18

☞ 건강보험료 유튜브(여의도5번출구) ☜

Q. 곧 30년간의 회사생활을 마치고 은퇴를 앞둔 직장인 A 씨는 건강보험료 때문에 걱정이다. 퇴직 후에는 취업을 한 자녀의 피부양자로 등록하려고 한다. 피부양자의 자격 요건이 무엇인지 궁금하다.

A. 건강보험료는 직장가입자와 지역가입자가 다르다. 직장가입자는 개인별로 근로소득의 3.43%에 상당하는 보수월액 보험료와 근로소득 이외의 연간소득 중 3400만 원을 초과하는 금액에 대한 6.86%를 소득월액 보험료로 납부한다. 지역가입자는 직장가입자 및 피부양자를 제외한 가구원을 합산하여 매월 부과요소별 부과점수당 201.5원을 보험료로 납부한다.

직장가입자의 피부양자 자격에 해당되면 본인이 따로 건강보험료를 부담하지 않고 건강보험 혜택을 받을 수 있다. 다음 다섯 가지 중 어느 하나에 해당하면 피부양자 자격을 상실하고 지역가입자로 전환돼 건강보험료를 부담하게 되기 때문에 주의해야 한다.

첫째, 연간소득이 3400만 원을 초과하는 경우다. 현재의 기준금액 3400만 원은 2022년 7월 1일 건보료 부과분부터 2000만 원으로 내린다. 이때 반영되는 소득은 2020년 소득이라는 점에 유의할 필요가 있다.

둘째, 과세 대상 사업소득 금액이 있는 경우다. 단, 주택임대사업자를 제외한 사업자등록증이 없는 사업자나 장애인복지법에 따른 장애인, 국가유공자, 보훈대상자 중 사업자등록이 되어 있지 않은 경우라면 과세 대상 사업소득 금액이 500만 원을 초과하지 않으면 된다. 주택임대소득은 월세 합계액이 연 2000만 원 이하인 경우는 소득에 반영되지 않았지만 올해 11월부터 소득에 반영이 되는 것으로 변경됐다. 다른 소득은 없이 구청과 세무서에 모두 등록된 주택임대사업자의 경우 연간 월세 합계액이 1000만 원, 그 외의 주택임대사업자의 경우 연간 월세 합계액이 400만 원을 넘으면 과세 대상 소득이 발생해 피부양자 자격을 상실하게 된다.

셋째, 배우자가 위의 첫째 둘째 요건에 해당하는 경우다. 즉, 배우자가 앞서 언급한 소득요건을 충족하지 못하는 경우에는 본인이 소득요건을 갖추더라도 피부양자 자격을 상실하게 된다. 재산요건은 본인의 피부양자 요건 충족 여부에 배우자의 상황이 연동돼 있지 않다는 점이 다르다.

넷째, 재산세 과세표준 합계액이 9억 원을 초과하는 경우다. 재산세 과세표준은 주택의 경우 공시가격의 60%이고 그 밖의 토지나 건물은 공시가격의 70%다. 개인별 재산세 과세표준을 모두 합산한 금액이 9억 원을 넘으면 피부양자 자격을 상실하게 된다.

마지막으로 재산세 과세표준 합계액이 '5억4000만 원 초과, 9억 원 이하'에 해당하며 연간소득이 1000만 원을 넘는 경우다. 한편 현재 기준금액 5억4000만 원은 2022년 7월 1일 건보료를 부과할 때부터 3억6000만 원으로 내린다.

재산요건의 경우 배우자에게 부동산의 일부 지분증여를 통해 기준금액 이하로 낮추는 방법을 고려해 볼 수 있다. 이 경우 취득세나 증여세를 고려해 유불리를 판단해야 한다. 피부양자 요건에 정한 연간소득의 범위에는 연 1000만 원을 초과하는 이자·배당소득, 필요경비 공제 후의 사업소득, 근로소득공제 반영 전 근로소득, 과세 여부와 관계없이 수령한 공적연금액, 필요경비 공제 후의 기타소득이 포함된다.

이호용 KB국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 기고문입니다]

Title: 주택, 부속토지만 보유해도 취득세는 중과

등록일: 2021.02.04

유튜브 여의도5번출구 바로가기

Q. A 씨는 다주택자에 대한 세금이 늘어 고민이 많다. 그런데 주택 부속토지만 보유한 경우에는 주택 수에 반영되지 않는다는 얘기를 들었다. 이에 대해 자세히 알고 싶다.

A. 단독주택은 토지와 건물 등기를 별도로 하기 때문에 부속토지만 보유하는 것이 가능하다. 부속토지만 보유했을 때 주택 수는 어떻게 계산하는 걸까.

먼저 주택을 취득하는 단계를 살펴보자. 주택을 매개로 취득해 다주택자가 되거나 다주택자로부터 주택을 증여받으면 일정 요건에 따라 중과세율이 적용돼 취득세 부담이 커진다. 이때 주택 수는 동일 가구원을 모두 합산해 계산한다. 또 주택의 부속토지만 보유한 경우에도 주택을 보유하거나 취득한 것으로 간주하도록 명시적으로 정하고 있다. 적용 방법을 명시하지 않은 경우 주택으로 볼 수 없다는 조세심판원 판례가 있기도 하지만 다주택 중과세율에 이를 명시해 두고 있어 논란의 여지는 없을 것으로 판단된다. 다음으로 종합부동산세에 대해 살펴보자. 주택에 대한 종합부동산세는 가구별이 아닌 개인별로 과세한다. 주택 공시가격 합계액에 공정시장가액비율을 곱한 금액에서 기본적으로 6억 원을 공제해 과세표준을 정한 뒤 보유 주택 수에 따른 세율을 적용해 부담 세액을 최종 결정한다. 이때 1주택을 가구원 1명이 단독으로 보유하는 경우에만 3억 원의 추가 공제와 고령자 및 장기 보유자에 대한 세액공제를 적용받을 수 있다.

종합부동산세법에선 부속토지만 보유했을 때 주택을 보유한 것으로 간주하는지 명시하고 있지 않다. 하지만 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 보유한 경우 1주택자에 대한 3억 원 추가 공제와 고령자 및 장기 보유 세액공제를 적용하도록 정하고 있다.

또 중부세율을 적용할 때 주택 수 산정 방법과 관련해 중부세법 시행령은 공동보유 주택에 대해 각자가 주택을 보유한 것으로 규정하고 있다. 여기에 더해 국세청은 부속토지만 보유했을 때도 주택의 일부를 보유한 것으로 판단해 주택 수에 반영해 세율을 적용하고 있었다.

그러나 최근 조세심판원은 주택 부속토지만 보유한 경우 이를 주택 수에서 제외하고 세율을 적용하는 것이 맞다고 판결했다. 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 보유했을 때 1주택자로 본다고 규정돼 있다는 것이다. 따라서 주택 건물분을 다른 사람에게 양도하거나 증여한 뒤 부속토지만 보유하면 다주택 중과세율 적용을 피할 수 있을 것으로 보인다.

마지막으로 처분 단계의 양도소득세를 살펴보자. 다주택자가 조정대상지역의 주택을 양도하면 장기보유특별공제를 적용 받지 못해 일반 세율에 추가 세율을 더해 많은 세금을 부담해야 한다. 추가 세율은 2주택자는 10%포인트, 3주택 이상자는 20%포인트가 적용된다. 2021년 6월 1일 이후 양도하면 여기에 각각 10%포인트씩 더 인상된 추가 세율을 부담해야 한다.

양도세에서는 주택 부속토지만 보유한 경우 주택 수에 반영하는지 명시적으로 정한 규정이 없다. 다만 소득세법 시행령에서 주택을 공동으로 보유했을 때 각자가 주택을 보유한 것으로 정하고 있다.

하지만 소득세 집행 기준에선 본인 소유의 토지 위에 타인 소유의 주택이 있는 경우 본인 주택 수에 포함되지 않는 것으로 정하고 있다. 따라서 부속토지만 보유한 경우 주택 수에서 제외하고 있다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 2021년 1월 19일 기고문입니다]

Title: 연말정산...올해는 특히 연금부터 챙기자

등록일: 2021.01.14

▶ 연말정산 꿀팁 영상 바로가기 ▶

매년마다 지난 1년을 정리하면서 직장인들에게 가장 이슈가 되는 것이 있다. 바로 겨울의 끝자락에 찾아오는 12월의 월급, 연말정산이다. 소득의 100%를 전부 보여주는 직장인들에게는 유리지갑을 조금이나마 따뜻하게 채워줄 수 있는 연말 정산이 반가울 수 밖에 없다. 물론 연말정산이란 매달 간이세액표에 따라 납부한 세금을 새로 정산하는 개념이기 때문에 누구는 환급을 받을 수 있지만, 또 다른 누구는 세금을 더 납부할 수도 있다. 그래서 조금이라도 더 연말정산을 잘 할 수 있는 방법을 짚어보고자 한다.

직장인들에게 연말정산 중 가장 큰 혜택을 주는 항목은 연금 관련 공제다. 물론 공제를 받을 수 있는 다른 항목들도 많다. 하지만 기본공제 대상자를 늘리는 방법은 현실적으로 어렵다 하지만 기본공제 대상자를 늘리는 방법은 현실적으로 어렵다. 엄밀히 따지면 교육비나 의료비 등은 내가 사용한 금액을 돌려받는 개념이다. 하지만 연금은 본인이 노후 대비를 위해 저축한 금액의 일정부분을 세금에서 환급해주는 원리로 소비하지 않았음에도 불구하고 돌려받을 수 있는 진짜 혜택이다.

연금세액공제는 연금계좌 불입액과 개인의 소득에 따라 공제금액에 차이가 있다. 일반 연금계좌는 400만원까지, 개인형 IRP IRP 퇴직연금 계좌를 더하면 추가 300만원을 더해 최대 700만원까지 공제대상 금액에 해당된다. 여기에 13.2% 또는 16.5% (16.5% (총급여액 5,500만원 이하인 경우) 공제율을 곱하면 최대 1,155,000원을 환급받을 수 있다.

그리고 올해부터 추가 공제가 가능한 부분이 두 가지 더 생겼다. 첫번째는 올해부터 만기된 ISA 계좌의 금액을 연금계좌로 전환하는 경우 최대 300만원을 한도로 전환금액의 10%를 공제금액에 추가할 수 있다. 두번째는 노후자금 대비를 위해 50세 이상자에 한해 200만원의 추가 공제가 가능하다. 따라서 연금계좌를 통해 최대 1,200만원까지 공제대상금액을 확보할 수 있다. 단, 추가 200만원 공제는 총급여액이 1억 2천만원을 초과하거나 금융소득종합과세 대상자인 경우에는 적용이 불가능하다.

월세 세액공제도 중요한 부분이다. 특히 사회초년생들에게는 혼자 독립된 생활을 하면서 부양가족이 없는 경우가 많아 연말정산 시 공제 받을 항목이 많지 않다. 주거생활 비용인 월임차료가 발생하는 총급여 7,000만원 이하의 직장인이라면 연간 750만원을 한도로 10% 또는 12% (총급여 5,500만원 이하)를 세액공제로 받을 수 있다. 2017년부터 관련 법이 개정되면서 반드시 본인이 계약하지 않고 배우자 또는 기본공제대상자가 계약을 체결해도 공제를 받을 수 있다. 또, 확정일자 역시 필수가 아니다. 다만, 주민등록상 전입신고가 되어있지 않은 경우 공제 자체가 불가능하기 때문에 유의해야 한다. 월세 세액공제는 무주택 세대의 세대주가 받는 것이 기본이지만, 세대주가 월세 세액공제를 받지 않는다면 세대의 구성원이 받을 수도 있으니 활용해야 한다.

유주택자는 주택을 구입할 때 금융기관의 대출을 포함한 경우 그 이자에 대해 100% 소득공제가 가능하다. 만기 15년 이상, 고정금리 방식으로 비거치식 분할상환이라면 연간 소득공제 한도액은 1,800만원으로 상당한 금액이다. 보통 금융기관에서 주택 구입자금을 빌리면 해당 요건을 대부분 충족한다고 볼 수 있다. 공제 대상 조건으로 총급여에 대한 기준은 없지만 취득 당시 기준시가가 5억원 이하여야 하고, 1주택을 보유한 세대의 세대주인 경우를 원칙으로 한다.

세대주가 공제받지 않는다면 근로소득자인 세대구성원이 받을 수도 있다. 다만, 세대주는 실제 거주 여부가 상관없지만, 세대구성원이 공제를 받는다면 실제 거주하는 경우에만 가능하다 세대구성원이 공제를 받는다면 실제 거주하는 경우에만 가능하다. 배우자와 공동명의로 취득한 주택이라 하더라도 본인명의로 차입한 대출금의 이자는 소득공제 대상에 해당될 수 있다. 소위 '영끌'이라는 단어가 유행할 정도로 주택 구입자가 많은 2020년이었던. 실거주를 위한 1주택자라면 주택 구입자금 대출에 대한 이자 공제를 반드시 챙겨야 한다.

고경남 국민은행 WM투자자문부 세무사

[헤럴드경제 2020년 12월 20일 기고문입니다]

Title: 일시적 2주택, 종부세 기준일은 피하라

등록일: 2020.12.24

유튜브 여의도5번출구 바로가기

Q. A 씨는 자녀의 학교 진학을 위해 이사를 준비 중이다. A 씨는 현재 거주하는 주택을 양도하며 1가구 1주택 비과세를 적용받고 싶다. 그런데 신규 주택을 취득할 때까지 종전 주택을 양도하지 못해 일시적으로 2주택 상태가 지속될 수도 있다. 어떻게 하면 세금 부담을 조금이라도 줄일 수 있을까 어떻게 하면 세금 부담을 조금이라도 줄일 수 있을까?

A. 2017년 8·2대책으로 시작한 여러 차례의 주택시장 안정화 정책으로 2주택 이상 다주택자의 세 부담이 늘었다. 항목별로 나누어보면 양도소득세, 취득세, 종합부동산세 등의 세금과 건강보험료 부담이 증가하게 된다.

하지만 일시적 2주택이라면 1주택자의 혜택을 받는다. 이때 주의해야 할 사항은 각각의 항목별로 규제기준과 예외적용 조건에 차이가 있다는 점이다. 일시적 2주택의 경우 항목별 과세기준과 예외적용 요건을 자세히 살펴보자.

첫째, 양도세다. 결과적으로 2주택이 된 상황이기 때문에 신규 주택 취득 후 종전 주택을 양도할 때 1주택 비과세 대상은 아니다. 하지만 예외적으로 신규 주택을 취득하고 종전 주택을 3년 이내에 양도하면 1주택으로 간주되어 비과세를 적용받는다. 이때 종전 주택과 신규 주택이 모두 조정대상지역에 있다면 추가로 신규 주택을 취득하고 1년 이내에 전입 및 종전 주택을 양도해야 하는 조건도 갖춰야 한다. 신규 주택에 이미 체결된 임대차 계약이 있다면 최장 2년 이내에 계약 종료일까지 전입 및 양도하면 된다.

예외조건을 갖추더라도 양도금액 중 9억 원 초과 비율 상당액은 과세가 된다. 또 예외조건을 갖추지 못해 양도세가 과세 될 때 종전 주택이 조정대상지역에 해당되더라도 신규 주택 취득 후 3년간은 중과세 적용에서 제외될 수 있다. 일시적 2주택의 비과세 예외조건과 다주택 중과 예외조건에 차이가 있기 때문이다.

둘째, 취득세를 보자. 일반적으로 신규 주택 취득으로 조정대상지역 2주택에 해당된다면 중과세율 8%가 적용된다. 그 외에는 취득금액과 면적에 따른 일반세율 1~3%가 적용된다. 조정대상지역 2주택에 해당되더라도 우선은 1주택 세율을 적용받는다. 다만, 예외조건을 지키지 못하면 중과세율을 적용했을 때의 차액을 추징당한다. 취득세 중과세율 적용 예외요건은 양도세와 마찬가지로 1년 이내 종전 주택을 양도해야 하는 것이다. 하지만 신규 주택으로 전입해야 하는 조건과 기존 계약의 종료일까지 처분기한이 연장되는 내용은 없다.

셋째, 종합부동산세다. 일반적으로 매년 과세기준일인 6월 1일 현재 소유자가 부담하게 된다. 2주택자는 과세기준금액에서 6억 원만 공제된다. 조정대상지역 2주택자는 더 높은 세율을 적용받게 된다. 다른 항목과 달리 종합부동산세는 일시적 2주택이라 해도 예외 적용을 해주지 않는다는 점에 주의가 필요하다. 따라서 6월 1일 기준으로 2주택이 되는 상황은 피하는 것이 좋다.

마지막으로 건강보험료 부담을 살펴보자. 소득이나 재산요건이 기준금액 이하면 직장가입자의 피부양자 자격으로 건강보험료 부담 없이 혜택을 받는다. 이때 재산세 과세표준 금액이 9억 원을 초과하거나 5억4000만 원을 초과하면서 1000만 원 이상의 소득이 있다면 피부양자 자격이 박탈될 수 있다. 하지만 종부세와 마찬가지로 일시적 2주택이라 해서 예외적용을 해주는 별도 기준은 없어 건강보험 피부양자에 해당하는 경우라면 주의할 필요가 있다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 2020년 12월 22일 기고문입니다]

Title: 부부공동명의, 다주택 세율 적용 주의를

등록일: 2020.12.03

동영상 설명 바로가기

Q. 40대 초반 직장인 A 씨는 곧 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있을 것 같다. 그런데 부부 공동 명의로 하는 것이 절세에 유리 하다는 말도 있는데 사실인지 궁금하다.

A. 아파트를 포함한 주택을 취득하면 취득, 보유 및 처분 단계별로 여러 종류의 세금이 부과될 수 있다. 일반적으로 세금은 개인별로 부과된다. 과세표준 금액이 많을수록 세금 부담이 더 커지는 누진세율이 적용되기 때문에 단독 명의보다 공동 명의로 하는 것이 일반적으로 절세에 유리하다고 할 수 있다.

그러나 경우에 따라서는 세 부담 측면에서 차이가 없거나 오히려 공동 명의일 때 세금 부담이 늘어나는 경우도 있을 수 있다.

단계별 세금의 부과 기준을 이해하고 본인의 상황에 따라 절세 여부를 판단하는 것이 좋다.

먼저 주택의 취득 단계에서 취득세를 부담해야 한다. 취득세는 부동산 총액에 취득세율을 적용해 산출한 세액을 지분에 따라 부담한다. 공동 명의로 하더라도 취득세액은 단독 명의로 하는 경우와 동일하게 된다. 또한 공동 명의로 취득하면서 일 방이 취득자금을 모두 부담하거나 기존 단독 명의 주택을 무상으로 공동 명의로 변경하는 경우 증여세 과세 대상에 해당된다. 부부간 증여재산 공제 10년간 6억 원을 초과하면 증여세를 부담해야 하는 점도 고려해야 한다.

주택을 보유하는 단계에서는 재산세와 종합부동산세 과세 대상이 될 수 있다. 임대 수입이 있으면 임대소득세와 건강보험료 추가 부담이 발생할 수 있다.

재산세는 부동산 총액 기준의 과세표준에 세율을 적용한 세액을 지분에 따라 부담한다. 단독 명의와 공동 명의의 세 부담 차이가 없다. 그러나 인별 부동산 가액을 기준으로 과세하는 종합부동산세는 경우에 따라 공동 명의의 유불리가 달라질 수 있다. 인별 부동산 가액에서 공제되는 금액은 단독 명의로 1가구 1주택자면 9억 원, 그 외의 경우에는 인별 6억 원이다. 공동 명의 시 총 공동 명의 시 총 12억 원을 공제받을 수 있고 과세표준이 인별로 분산되어 낮은 세율이 적용될 수 있다. 하지만 부동산 가액이 크지 않으면 종부세를 부담하지 않으므로 단독 명의와 공동 명의 차이가 없다. 또한 공동 명의로 보유 주택 수가 늘어 날 경우 다주택자의 세율이 적용되거나 1가구 1주택 단독 명의의 경우에만 적용 가능한 고령자 및 장기 보유 세액 공제를 적용받지 못하게 될 수 있다. 이때는 오히려 공동 명의가 불리할 수 있다.

월세 수입이 있는 경우 임대소득세를 부담해야 할 수 있다. 소득세는 인별 누진세율이 적용되므로 일반적으로 공동 명의 일 때 세금 부담이 줄어들 수 있다. 하지만 공시가격 9억 원 이하의 1주택자는 임대소득세가 비과세된다. 그 외 과세 대상 인 경우에도 월세 합계 연 2000만 원 이하인 경우에는 14% 단일 세율로 분리 과세가 가능하므로 단독 명의와 공동 명의 시 세 부담 차이는 없다.

단, 과세 대상 임대소득이 발생하게 되면 건강보험 피부양자 자격이 박탈되고 지역 가입자로 건강보험료를 부담해야 될 수 있다.

소득이 없는 배우자와 공동 명의로 할 경우 이 점을 주의할 필요가 있다.

부동산을 처분하는 단계에서는 매매차익에 대해 양도소득세를 부담해야 할 수 있다. 양도소득세도 인별 누진세율로 과세 하므로 공동 명의 시 세 부담이 줄어들 수 있다. 하지만 1가구 1주택 비과세 대상에 해당되면 어차피 부담할 세액이 없어 단독 명의와 공동 명의의 세 부담 차이도 사라지게 된다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 기고문입니다]

Title: 테스형은 아시나요! 올 연말 사라지는 절세기회들

등록일: 2020.11.12

올 연말 사라지는 절세기회들

테스형. 원래 유명한 분이었지만 최근 가황 나훈아의 노래로 다시 유명세를 떨치고 있다. 그런 테스형이 하신 명언 중 '유 일한 선은 얇이요, 유일한 악은 무지이다'라는 말이 있다. 그만큼 아는 것이 중요하다. 그래서 올해 연말이 지나면 사라지는 절세 기회를 모르고 놓쳐 버린다면, 누군가는 '너 자신을 알라'던 테스형을 떠올리며 후회할 수 밖에 없을지 모른다. 후 회없는 인생 을 위해 올 연말로 사라지는 절세기회가 어떤 것들인지 알아보자.

먼저, 고가 1주택 보유자가 알아야 될 내용이 있다. 양도금액 9억원을 초과하는 1주택자는 비과세 조건을 갖추더라도 양도 금액 이 9억원을 초과하는 비율에 대해서는 세금을 부담해야 된다. 이 때 보유 및 거주기간에 따라 장기보유특별공제 혜택 이 적용 되 는데 현재는 2년 이상 거주한 경우라면 보유기간별 연 8%(최대 80%)의 장기보유 특별공제가 적용되므로 세금 부담이 크지 않 다. 하지만 내년부터는 보유 및 거주기간 별로 각각 연 4%씩(최대 80%) 적용으로 변경되며 이로 인해 보유 는 오래했으나 거주 기간이 짧은 경우 세금부담이 증가하게 된다. 따라서 이런 경우라면 올해 안에 양도하는 것이 절세의 길이다.

두 번째는 주택을 보유하고 있는 법인에 해당되는 내용이다. 현재는 법인이 보유한 주택을 양도하면 일반 법인세율에 10% p 추 가된 세금을 부담하지만 내년 양도분부터는 20%p를 추가로 부담해야 한다. 따라서 올해 안에 양도해야 10%p의 금액 만큼 절 세를 할 수 있다. 이 때 양도시기는 매매계약 체결일이 아니라 잔금지급일이 기준이라는 점도 잊지 않아야 한 다.

세 번째는 비상장법인의 주주에게 해당되는 내용이다. 현재 가족으로 주주가 구성된 법인의 경우 지분율과 달리 소액주주 인 자녀에 게 배당금을 몰아주는 차등배당을 하더라도 배당소득세를 납부하면 증여세는 거의 과세되지 않고 있었다. 실질 적으로 자산의 무상이 전인 증여로 볼 수 있지만 과세대상에서 사실상 제외돼 있었기 때문이다. 하지만 내년부터는 배당소 득세와 증여세가 동시에 과세되 도록 변경될 예정이다. 따라서 차등배당을 활용해 절세할 수 있는 시한은 올해 말까지 다.

마지막으로 상장주식 투자자에게 해당되는 내용이다. 상장주식 매매차익에 대해서는 대주주만 양도세를 부담하는데 이 대 주주의 기준 이 확대될 예정이다. 현재 동일종목 기준 직전연도 말 시가총액 10억원 이상 또는 직전연도 말부터 양도일까 지 지분율 1% 이 상이면 대주주에 해당되지만 이중 시가총액 요건이 올해 말 기준 3억원으로 축소돼 대주주에 해당되는 범 위가 넓어진다. 따라서 올해 말 이전에 양도를 해 시가총액을 기준금액 이하로 낮추거나 변경내용이 적용되기 전인 내년 3월 월 말까지 양도를 해야 절세 를 할 수 있다.

다만, 현재 본인 소유주식 뿐만 아니라 부모와 자녀가 보유한 주식도 합산해 적용하는 것은 불합리하며, 대주주 기준금액 이 3억 원이 너무 낮으니 더 올려야 된다는 주장이 정치권에서 논의되어, 현행기준인 10억으로 유지 될 수도 있 다.



이호용 < KB국민은행 WM스타자문단 세무사 >

[2020.10.8(목) 서울파이낸스신문 기고문입니다]

Title: 다가구주택 한채 보유자, 양도세 방심하면 큰일

등록일: 2020.10.22

다가구주택 한채 보유자, 양도세 방심하면 큰일

 동영상 설명 바로가기 

1건의 대형사고가 발생하기 전에는 그와 관련된 29건의 경미한 사고와 300건의 이상징후들이 일어난다고 한다. 이를 하인 리히의 법칙이라고 하는데 방심하지 않고 미리 조금만 주의를 기울인다면 큰 사고를 예방할 수 있다는 뜻이기도 하다.

다주택자는 각종 규제가 생겨나면서 절세에 대한 관심도가 아주 높지만 장기간 실거주한 1주택자는 고가주택이라 해도 양도세 부담이 거의 없어 무관심하기 쉽다. 하지만 다가구주택 한채를 보유한 경우라면 작은 방심이 거액의 양도세 부과로 돌아올 수 있어 주의가 요구된다.

다가구주택은 건축법상 단독주택으로 분류되며, 호별 구분등기가 아닌 단독등기를 하고 통상 하나의 매매단위로 거래되기 때문에 일반적으로 한채의 주택으로 여겨지고 있다. 그러나 양도세 적용시에는 다가구주택의 각 호별로 하나의 주택으로 보는 것이 원칙이며, 예외적으로 '건축법상 요건'을 만족한 상태에서 하나의 매매단위로 양도하는 경우에만 전체를 하나의 주택으로 인정받을 수 있다. 따라서 건축법상 요건을 갖추지 못한다면 1주택이 아니라 호별 숫자대로 10주택도 될 수 있는 것이다.



건축법상 다가구주택의 요건은 ① 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개층 이하, ② 주택 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하,

③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것을 모두 충족하여야 한다. 이 때 옥상에 옥탑이 있는 경우 그 면적이 건축면적의 1/

8 1/8을 초과하면 층수에 반영이 된다.

주택으로 사용하는 층수가 3개층 이하여야 하지만, 당초 근린생활시설을 용도변경하여 실제 주택으로 사용하거나, 옥탑면적이 건축면적의 1/8을 초과하는데 주거용으로 사용하고 있다면 예상치 못하게 4개층 이상을 주택으로 사용하는 것이 될 수 있다. 이런 경우라면 건축법상의 요건을 갖추지 못한 것이 되므로 전체 매매차익 중 대부분이 다주택자 종과세가 적용되고 마지막 1호에 해당되는 부분만 비과세를 적용받게 되므로 거액의 양도세 부담을 떠안게 될 수 있다.

보유하고 있는 다가구주택에 이런 문제가 있다면 양도일인 잔금지급일 전에 옥탑을 철거하는 등 조치를 해야 한다는 점을 반드시 기억해 두기 바란다.



 동영상 설명 바로가기 

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

Title: 상장주식 양도차익 과세, 절세 방법은

등록일: 2020.09.10

상장주식 양도차익 과세, 절세 방법은

 동영상 설명 바로가기 

Q. A 씨는 최근 정부의 금융세제 개편안이 나온 뒤 상장주식 투자 시 부담이 더 늘어나는 것 같아 걱정이다. 과세 내용은 무엇이고, 절세 방법은 없는지 궁금하다.

A. 정부는 자산소득에 대한 과세 정상화를 목표로 상장주식 과세 대상 대주주의 범위를 늘려왔다. 최근에는 주식을 포함한 금융투자상품 과세의 형평성을 높이고 성장하는 자본시장에 적합한 금융세제 도입을 예고했다. 상장주식 투자를 기준으로 변화하는 세법에서 절세할 방법은 없는지 알아보자.

현재의 주식 양도세는 대주주만 과세되고 소액주주는 과세되지 않기 때문에 먼저 대주주에 해당하는지를 정확히 알아둘 필요가 있다. 대주주는 본인과 배우자 그리고 직계존비속이 종목별로 보유한 주식을 합산하여 지분이 1% 이상이거나 시가총액이 10억 원 이상인 경우를 말한다.

대주주에 해당되면 과세 대상 주식의 양도차익과 차손을 통산하여 과세손익을 산정하게 되지만, 과세 대상이 아닌 주식의 양도차손익과는 통산되지 않는다. 통산 후 양도차손이 남는 경우에도 다음 연도로 이월하여 공제받을 수는 없다. 과세손익 합계액에서 1인당 연간 250만 원의 기본공제를 적용해 과세표준을 산정하는데, 과세표준 3억 원 이하는 20%, 3억 원을 초과하는 금액에 대해서는 25%의 세율을 적용해 납부할 세액을 산정한다.

그런데 최근 정부가 발표한 금융세제 개편안에 따르면 2023년부터는 상장주식 양도차익에 대해 양도소득세가 아닌 금융투자소득세가 부과될 예정이다. 즉, 대주주뿐만 아니라 소액주주도 모두 과세 대상에 포함될 예정이다.



상장주식 양도차익을 포함한 금융투자소득은 상호 간 손익통산이 가능하며 통산 후 양도차손이 남는 경우에도 3년간 이월하여 공제가 가능하다.

소액주주도 모두 과세 대상으로 전환되지만, 대부분은 실제로 세금을 납부할 일은 많지 않을 것으로 보인다. 상장주식 양도차익에서 연 2000만원(이후 5000만원으로 수정안 발표됨)을 공제한 금액에 대해 세금을 부과하기 때문이다. 공제금액을 차감한 금액에 대해서는 현행 주식 양도세율과 마찬가지로 3억 원까지는 20%, 3억 원을 초과하는 금액에 대해 25%의 세율이 적용된다. 대주주로서 양도소득세를 부담해야 하는 경우에도 배우자에게 증여한 후 바로 양도하는 방법으로 절세를 할 수 있다. 배우자 간 증여 시에는 10년 동안 총 6억 원의 증여공제가 적용돼 기존 증여가 없다면 주식 6억 원 상당을 배우자에게 증여할 때 증여세를 부담하지 않아도 된다. 증여받은 배우자가 주식을 양도할 때는 증여받은 금액이 취득금액이 되므로 양도차익이 발생되지 않아 양도세를 부담하지 않기 때문이다.

이런 방식은 증여 후 매도한 금액을 돌려받는 경우에는 인정받지 못하기 때문에 실질적인 자금이 증여받은 배우자에게 귀속되어야 하는 점에 주의가 필요하다.

이처럼 주식을 배우자에게 증여 후 양도하는 방식으로 양도세 절세가 가능하지만, 부동산은 증여 후 5년 이내에 양도하는 경우 이를 인정하지 않도록 별도로 규정하고 있어 활용할 실익이 낮았다.

주식을 증여한 후 양도하는 방식의 절세도 앞으로는 불가능해질 것으로 보인다. 금융세제 개편안에 주식을 증여한 후 1년 이내 양도하면 증여 당시 금액이 아닌 증여자가 최초 취득한 금액으로 양도차익을 계산하도록 계산 특례제도를 도입할 계획을 밝혔기 때문이다.

 동영상 설명 바로가기 



이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[2020.7.7(화) 동아일보 기고문입니다]

Title: 2020년 지방세법 개정 주요내용 요약

등록일: 2020.08.06

2020년 지방세법 개정 주요내용 요약

 동영상 설명 바로가기 

고경남 세무사, 김보람 세무사 < 국민은행 WM투자자문부 >

[2020.8.5(수) '여의도5번출구' 유튜브 촬영 내용입니다]