

최근 개정 법령 정리(재산 제세)

지금까지 2017년 이후 최근 3~4년간 부동산관련 세제가 강화일변도로 치달아 왔는데, 최근의 정치경제적 상황을 감안하고 지나친 세금 부담에 대한 여론을 반영하여 일부 세금 부담을 완화하는 조치가 법 개정에 의하여 진행되었기에 이를 소개합니다. 아직도 선순환에 이르는 합리적인 수준에는 일부 미흡함이 있다 생각되지만 그 내용을 살펴보고자 합니다.

종합부동산세 일부 완화

(1) 현재 종합부동산세 과세기준금액은 개인의 경우는 주택은 6억(개별주택공시가격), 나대지 등 종합산대상 토지는 5억(토지공시지가), 상가부속 토지 같은 별도합산대상 토지는 80억(토지공시지가)을 초과하는 경우에 대하여 과세 대상으로 하고 있는데, 주택의 경우 1세대 1주택의 경우는 기준금액 6억에 3억을 추가하여 9억을 과세기준금액으로 하고 있습니다. 그러던 것을 2021년 9월 14일 법 개정으로 과세기준금액을 2억 상향하여 1세대 1주택자에 대하여는 11억을 초과하는 금액에 대하여 과세하도록 하였습니다.(2021년 과세분부터 적용)

(2) 하지만 **부부공동 소유주택의** 경우는 부부 각각 6억원씩 12억원을 과세기준금액으로 하였는데, 부부공동 소유주택에 대하여는 이번에 개정하지 않았기 때문에 그대로 12억이 과세기준금액입니다.

(3) 한편 **법인이 보유한 주택에 대하여는** 2021년부터 6억 공제 규정이 삭제되었기 때문에 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 보유한 주택의 공시가액 전액이 과세기준금액이 되었습니다. 이로 인하여 일반 영리법인에게 부과되는 종합부동산세 부담은 별개로 하더라도, 보유주택을 임대하여 그 수익을 재원으로 운영되는 비영리 법인인 장학재단 같은 재단법인이나 종종 같은 특수법인의 경우, 주택임대업을 영위하는 공공임대 법인 등에 대하여 너무나 많은 종합부동산세를 부담시키는 결과가 되어, 그 단체나 그 법인들의 본래의 목적을 다하지 못하게 하는 부작용을 보게 됩니다. 하지만 이 부분에 대하여는 이번에 완화 조치가 없었습니다.

양도소득세 부분 개정 내용

(1) 1세대 1주택 비과세 기준금액 9억에서 12억으로 상향 조정

1주택자로서 2년 보유하는 경우(조정대상지역의 경우 2년 거주 요건 포함) 전액 비과세하는 기준금액인 **고가주택 기준금액**을 지금까지는 **양도가액 9억원**으로 하였는데, 이번 개정으로 **양도가액 12억원**으로 상향 조정하였습니다. 따라서 1세대 1주택자로서 요건을 갖춘 경우 12억원까지는 양도소득세 부담 없이 주택을 양도할 수 있게 되었습니다. 최근 급등한 주택가액으로 인한 부담을 일부 완화하는 조치라 할 수 있습니다. (2021. 12. 8 이후 양도분 부터 적용함)

1) 양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택자에 대한 비과세 기준은 2003.1.1.이후 부터는 **고급주택에서 고가주택**으로 바꾸면서 연면적·시설 등의 기준은 폐지하고 가액 기준으로만 정하도록 하였고,

2) 구체적인 가액은 시행령으로 위임하였으며 시행령에서는 종전 고급주택 당시의 가액기준인 6억원을 그대로 규정하여 운영하다가 2008년에 6억원에서 9억원으로 상향 조정하였습니다.

(2) 장기보유공제율 조정

1) 1세대 1주택자에 대한 장기보유특별공제를 적용함에 있어서 **현재는 보유기간별로 최대 40%와 거주기간별로 최대 40% 등 최대 80%를 적용하고 있으나 투기수요를 방지하고 거주목적의 1세대 1주택 보유를 적극 유도하기 위해 거주기간별 장기보유공제율은 현행대로 40%를 유지하되,**

보유기간별 장기보유특별공제율은

양도차익이 5억원 이하인 경우는 40% 까지 공제하고,

양도차익이 5억원 초과 10억 이하인 경우는 최대 30% 까지 공제하고,

양도차익이 10억원 초과 15억 이하인 경우는 최대 20% 까지 공제하고,

양도차익이 15억원 초과인 경우는 최대 10% 까지 공제하도록 축소하는 등 양도차익 규모별로 차등적용 하는 한편,

2) 1세대 1주택자에게 적용되는 장기보유특별공제율의 제도취지에 맞게 다주택자였던 자가 1주택자로 되는 경우 장기보유특별공제의 적용기간 기산일을 **현행 해당주택의 취득시점에서 1주택이 되는 시점으로 변경하려는 것임.**

(2023. 1. 1부터 시행)

비사업용 토지 과세 강화 보류

한편 이번 일부 세제 개편에서 과세 완화하는 방향과는 달리 비사업용토지에 대하여는 과세 강화하는 방향으로 개편이 진행될 예정이었는데, 이번에 국회에서 개편이 보류되었습니다. 그 내용을 소개합니다.

(1) 비사업용 토지에 양도세율 인상 및 장기보유특별공제 배제 개편 예정(소득세법)

구분	현재	개편 예정
장기보유특별공제	장기보유특별공제 적용	적용 배제
적용세율	기본세율 + 10%	기본세율 + 20%
적용 시기	2022. 1. 1 이후 양도분부터 적용(예정)	

(개정 보류됨)

(2) 비사업용 토지의 양도에 따른 법인세율 개편 예정(법인세법)

구분	현재	개편 예정
적용세율	양도차익의 10%	양도차익의 20%
적용 시기	2022. 1. 1 이후 양도분부터 적용(예정)	

(개정 보류됨)

투기근절 대책의 일환으로 상기와 같은 내용을 개정안이 국회에 제출되었으나 법안 심사에 시간이 부족했기 때문에 이번에 보류된 점으로 미루어 보아 추후 재논의 후 통과 가능성이 높은 것으로 예상되고 있습니다.