



세무일반편

부동산 양도소득세,
이것은 꼭 알고 가자!

MIT  Medi Information Teacher



한국경영전략연구소
Korea Management Building Institute

No Part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise without the permission of Korean Management Building Institute.

부동산 양도소득세, 이것은 꼭 알고 가자!

많은 분들이 ‘부동산을 양도하면 세금이 나온다.’는 사실을 알고 계십니다. 그럼 구체적으로 어떤 부동산을 양도해야 세금이 나오는 걸까요? 양도소득세 과세 대상과 세율에 대해 자세히 알아보도록 하겠습니다.



부동산 양도소득세 과세대상

양도소득세는 주택, 상가, 오피스텔, 토지를 비롯하여 지상권, 전세권 등의 부동산에 관한 권리에 대해서도 과세됩니다. 그럼 분양권과 입주권은 어떨까요? 아직 주택은 아니지만 장차 주택이 될 권리들이죠. 따라서 분양권도 입주권도 모두 양도소득세 과세대상이 됩니다.

1세대 1주택의 양도소득세

“저는 주택이 한 채만 있는데, 저도 양도소득세를 내야 하나요?”

답은 ‘낼 수도 있고 안 낼 수도 있다!’ 입니다. 원칙적으로 1세대가 보유요건 (조정대상지역인 경우 거주요건 포함)을 충족한 하나의 주택을 갖고 있는 경우 양도소득세를 납부하지 않습니다.

다만, 해당주택이 해외에 소재한 주택이거나 고가주택에 해당하는 경우에는 양도소득세 과세대상입니다.

고가주택은 기준금액을 초과하는 부분에 대하여 양도소득세를 과세하는 것인데요. 2021년 12월 8일 개정된 세법에 따라 고가주택 기준금액은 다음과 같습니다.



따라서 2021년 12월 8일 이후에 잔금을 청산하거나 등기를 이전하는 경우에는 양도가액 12억원인 경우에도 1세대 1주택 비과세가 적용되어 양도소득세를 내지 않습니다.

양도소득세의 과세표준

“저는 아파트를 6억에 매도하였는데요, 그럼 6억에 대하여 양도소득세가 부과되는 건가요?”

아닙니다!

양도소득세는 별도의 양도소득세 과세표준에 따라 과세됩니다. 6억에 아파트를 양도하셨다고 하더라도 ①필요경비를 차감하고 ②기본공제 250만 원 ③장기보유특별공제가 차감된 양도소득세 과세표준에 세율이 적용되어 과세됩니다.

필요경비에는 아파트의 취득가액, 취득세, 공인중개사수수료, 법무사수수료 등이 포함됩니다. 따라서 아파트 양도가액이 6억원, 매입가액이 4억원, 취득세 등 수수료를 2천만 원정도를 부담하셨다면 1억 8천만 원이 양도세 과세표준이 되는 것이죠.

양도소득세의 과세표준

그럼 위와 같이 1억 8천만 원의 과세표준인 경우 양도소득세는 어떻게 될까요? 이 경우 사례를 나누어 살펴보겠습니다.

case1) 1세대 1주택 비과세 대상인 경우

1세대 1주택인 경우 12억 원 이하의 주택으로 2년 보유 및 거주 요건을 충족하였다면 양도세를 내지 않습니다.

case 2) 1세대 2주택인 경우

1세대 2주택인 경우에는 양도하는 주택의 보유기간이 2년이고 조정대상지역에 소재하는 경우를 살펴보겠습니다.

2022.05.10. ~2023.05.09.의 기간 내에 양도하면 양도소득세 중과세율의 적용을 받지 않습니다. (다만, 장기보유특별공제는 3년 이상 보유한 주택에 한하여 보유기간 * 2%를 30%의 한도로 적용합니다.)

2년 보유한 주택에 대해 일반세율이 적용된다면 양도소득세액은 52,855,000원입니다. 중과배제 기간이 끝나고 중과세가 적용된다면 세액은 91,905,000원이므로 3900만원 정도 절세 효과가 있습니다.

(일시적 1세대 2주택 요건을 충족하는 경우, 양도소득세가 비과세될 수 있으며 전문가와 구체적인 케이스에 대한 상담을 진행하시길 바랍니다.)