

# 연초에 살펴봐야 할 부동산 세테크



## 미래에셋이 전하는 절세 비법

김현우 세무사

- 미래에셋증권 세무컨설팅팀 (VIP고객 전담)
- 한국경제TV 세무칼럼 기고
- 넥스 캐논코리아 등 다수 기업체 절세전략 강의
- 공저 : <미래에셋 절세가이드>

모든 일에는 다 때가 있는 것처럼 부동산 세테크에서도 적절한 시기 선택이 매우 중요하다. 특히 부동산을 양도하거나 증여할 계획이 있는 경우에는 이전 시기에 따라 내야 하는 세금이 크게 달라질 수 있으므로 연초에 미리 계획을 세워 추진해야 세금 때문에 땅 치고 후회할 일을 예방할 수 있다.

### 부동산 기준시가 고시일을 챙겨라

국토해양부가 1월30일 고시한 전국 표준단독주택 공시가격은 지난해보다 5.38% 오른 수준이다. 지난 2007년 이후 가장 높은 상승률로 단독주택의 시세 반영률이 아파트에 비해 훨씬 낮은 점을 감안한 것으로 풀이된다. 이번에 발표된 표준단독주택 공시가격은 4월 말에 발표될 개별단독주택 공시가격의 산정 기준이 된다. 이에 따라 단독주택을 보유하고 있는 사람들은 작년보다 재산세와 종합부동산세 등을 그만큼 더 많이 부담하게 됐다.

이처럼 주택이나 토지의 기준시가는 새로이 고시될 때마다 세금 부담에 직접적으로 영향을 끼친다. 따라서 올해 부동산을 매매하거나 증여할 계획이 있는 사람은 기준시가 고시일을 전후해 재산세와 증부세 등에 차이가 난다는 점을 고려해 매매 또는 증여 시점을 잘 선택해야 한다.

부동산별 기준시가 고시일을 보면 공동주택가격과 개별주택가격이 4월 말, 토지의 개별공시지가는 5월 말,

상가·오피스텔 등 건물의 기준시가는 12월 말이다. 기준시가가 세금에 미치는 영향을 살펴보자.

### 부동산 매매에 미치는 기준시가의 영향은?

현행 세법상 부동산을 매매할 때에는 실거래가액을 기준으로 양도소득세를 계산하는 것이 원칙이다. 하지만 취득한 시기가 오래 전이라 취득가액 확인이 어려운 경우에는 기준시가로 산출한 환산취득가액으로 대신한다. 환산취득가액이란 양도 시 기준시가에 대한 취득 시 기준시가의 비율을 계산하고 여기에 실제 양도가액을 곱해 산출하는 가액을 가리킨다. 이 비율이 낮을수록 취득가액은 적어지고 양도차익은 그만큼 커져 세금이 많이 나오게 된다.

예를 들어 10년 전에 주택을 취득했으나 실제 취득가액은 모르고 실제 양도가액이 6억 원, 취득 시 기준시가는 1억 원인 상황에서 현재의 기준시가는 3억 원이지만 4월 말 고시될 개별주택가격은 3억2천만 원으로 상승한다고 가정하자. 이 주택을 4월 말에 새 기준시가가 고시되기 이전에 양도하면 환산취득가액은 2억(6억×1억÷3억) 원이고 양도차익 4억(6억-2억) 원에 대해 약 9천만 원의 양도세를 내면 된다. 하지만 4월 이후에 양도한다면 환산취득가액은 1억8천750만 원(6억×1억÷3.2억)으로 낮아져 약 9천380만 원의 세금이 부과된다. 새 기준시가 고시 이전에 비해 세금이 약 380만 원 늘어나는 것

### ■ 부동산 종류별 기준시가 고시일

	기준시가	고시일	고시기관
주택	아파트 등 공동주택가격	매년 4.30까지	국토해양부
	단독주택 등 개별주택가격	매년 4.30까지	지방자치단체
상가·오피스텔	기준시가	매년 12.31까지	국세청장
토지	개별공시지가	매년 5.31까지	지방자치단체



국토해양부가 1월30일 고시한 전국 표준단독주택 공시가격은 지난해보다 5.38% 오른 수준이다. 사진은 최고가를 기록한 서울 용산구 이태원동의 한 단독주택. 대지면적 1천223㎡에 연면적 460.63㎡로 공시가격이 45억 원이다. 사진 임헌정 기자

이다. 여기에 매년 6월1일 현재 보유자에게 부과되는 재산세를 내지 않아도 된다는 점까지 감안하면 절세 효과는 훨씬 커진다.

### 부동산 보유기간이 10년 이내라면...

실거래가액으로 신고한다면 기준시가가 올라도 아무런 문제가 없지만 환산취득가액을 적용해 양도세를 산출할 때에는 일반적으로 고시일 이전에 매도하는 것이 유리하다. 하지만 매매하고자 하는 부동산의 보유기간이 10년 이내라면 한 가지 더 챙겨 봐야 한다. 올해부터 비사업용 토지를 제외한 부동산은 3년 이상 보유할 경우 장기보유특별공제 혜택을 받을 수 있기 때문이다.

보유기간이 3년 이상인 1가구1주택자라면 양도차익의 8%를 매년 추가로 공제받을 수 있다. 예컨대 3년 이상 4년 미만은 24%, 4년 이상 5년 미만 32% 등으로 8%씩 늘어나 10년 이상이면 80%까지 공제된다. 또 2주택 이상 보유자는 연간 공제율을 3% 적용받는다. 그러므로 기준시가가 오르더라도 장기보유특별공제를 한 해 더 적용받고 양도할 수 있는 상황인지 따져 보고 이것이 가능하다면 기준시가가 오르기 전에 양도하는 경우와 비교해 어느 쪽이 더 세금이 많이 나오고 적게 나오는지 검토해 봐야 한다.

### 증여할 때에도 기준일이 중요하다

부동산을 양도하지 않고 자녀 등에게 증여할 때에도 기준시가는 중요하다. 상가나 단독주택은 증여재산가액이 증여일 당시의 기준시가로 평가된다. 따라서 올해 기준시가 고시일 이전에 증여하면 작년의 기준시가에 의해 세금을 산출하고 고시일 이후라면 올해 기준시가가 적용된다. 같은 해에 증여하더라도 고시일 이전이나, 이후냐에 따라 부담하는 세금에 차이가 발생한다는 얘기다.

국세청에서 고시하는 상가와 오피스텔의 2012년 기준시가는 이미 작년 말에 책정됐기 때문에 올해에는 1년 내내 똑같은 기준시가가 적용된다. 하지만 국토해양부와 지방자치단체가 각각 고시하는 주택과 토지의 기준시가는 아직 공표되지 않았다. 올해에 증여하려는 부동산의 기준시가가 상승할 여지가 있다면 주택은 4월30일, 토지는 5월31일 이전에 마무리하는 편이 유리하다. **m**

### Tip 매매계약 시 6월1일을 주의하라!

현행 세법상 보유세, 즉 재산세와 종부세를 부과하는 과세 기준일은 매년 6월1일로 이날 현재 소유자가 세금을 부담한다. 따라서 매도자라면 잔금청산일이나 소유권 등기이전일을 6월1일 이전으로, 매수자는 6월1일 이후로 잡아야 보유세 부담을 피할 수 있다.