



글. 이창식 세무사
 - 서강대 경영학과 졸업
 - 고려대 법무대학원 석사(조세법학)
 - 現 한국세무사고시회 회장

다주택자 양도세 종과 배제, 세금 얼마나 절약될까

현재 세법에서는 2채 이상 주택을 보유한 경우, 조정대상지역 내 주택 양도 시 기본세율의 20% 또는 30%로 종과세 적용되나, 한시적으로 종과세 적용이 배제되고 기본세율로 적용하는 방침으로 개정되었다. 여기서 다를 내용은 대출규제 완화나 다른 법률 규정이 아닌, 국세인 양도소득세로 한정하기로 한다.



외부 필진의 기고 내용은 본지의 편집 방향과 다를 수 있습니다.

다주택자 양도소득세 종과 한시배제

그간 부동산 투기를 막고 다주택자들의 갭투자(기존 주택을 임대하고 보증금이나 대출을 받아 다시 투자하는 상황)를 방지하기 위하여 지속적인 부동산 대책들이 나왔었다. 그 중 다주택자에 대한 양도소득세 종과세 규정은 주택의 매매를 어렵게 하는 큰 요인 중 하나가 되었다고 생각한다.

이러한 양도소득세 종과세 규정은 2채 이상 주택을 보유한 경우, 조정대상지역 내 주택 양도 시 기본세율의 20%(2주택), 30%(3주택 이상)로 종과세를 적용하는 것이다. 예를 들어 3주택을 보유한 A씨가 조정대상지역 내 주택을 팔 경우 양도가액에서 취득비용 등을 제외한 양도차익이 10억 원 이상이라면 원래 기본세율(6%~45%) 중 최고 세율인 45%를 적용받는다. 그런데 종과 규정이 적용되면 세율(36%~75%)의 최고율인 75%에다 지방소득세까지 추가하여 최대 82.5%까지 부과된다.

세율의 상당한 인상으로 인하여 주택시장이 얼어 붙었는데, 이러한 상황을 타개하기 위해 최근 한시적 종과세 배제 방침이 나왔다. 2022년 5월 10일부터 2023년 5월 9일까지는 보유기간이 2년 이상이라면 조정대상지역 내 주택 양도 시에도 기본세율(6%~45%)을 적용한다는 것이다. 또, 양도소득세 대상인 토지, 건물(주택 포함)을 3년 이상 보유하였을 때 적용하는 장기보유특별공제의 경우 원래 다주택자에게는 적용하지 않았으나, 이번에는 보유기간 3년만 충족이 되면 적용이 가능

하도록 개정되었다. 이렇게 개정안이 적용되면, 2022년 5월 10일 이전 양도분과 5월 10일 이후 양도분에 대한 양도소득세 차이가 피부에 와닿을 것으로 예상된다.

아울러 이번 조치에서는 주택 매수인(사는 사람)의 세금인 취득세에 대해서도 2년간 종과세 배제가 적용된다고 한다. 다주택자의 종과세 배제는 오랫동안 주택을 매매할지 말지 고민해온 이들에게는 어느 정도 해결책이 될 수 있을 것 같다.

부동산 시장 효과는 지켜봐야

하지만 이러한 정책이 실질적인 효과를 발휘할지는 지켜봐야 할 것 같다. 그간 많은 부동산 대책들이 쏟아져 나오면서 부동산 시장은 장기간 오르내림이 되풀이 된 바 있고, 시중 은행권의 담보 대출 규제 또한 주택의 매매를 가로막은 상당한 장애물이 되었다. 이러한 규제 해결이 위의 개정안과 맥락을 같이 할 때만이 정책의 효과를 얻을 수 있을 것이다. 또, 한시적 종과세 배제는 국회의 법률 개정으로 진행되는 사항이 아니고 국무회의를 거쳐 통과되는 시행령의 개정인 만큼, 시행 후 1년이 경과하였을 때 발생할 상황까지는 대비하지 못했을 것으로 판단된다. 따라서, 부동산 시장의 순기능을 다시 발휘할 수 있도록 국회에서 세법 개정 에 대한 근본적 논의를 진행하여 중장기적인 계획과 대책을 수립할 필요가 있다고 생각한다.

'다주택자 양도소득세 종과 한시 배제'에 따른 세부담 변화

구분			2주택		3주택 이상	
양도가액	양도차익	보유기간	현행(종과)	개정(종과 배제)	현행(종과)	개정(종과 배제)
15억 원	5억 원	10년	2억 7,310만 원	1억 3,360만 원 (종과대비 -1억 3,950만 원)	3억 2,285만 원	1억 3,360만 원 (종과대비 -1억 8,925만 원)
20억 원	10억 원	15년	5억 8,305만 원	2억 5,755만 원 (종과대비 -3억 2,550만 원)	6억 8,280만 원	2억 5,755만 원 (종과대비 -4억 2,525만 원)

출처 : 기획재정부