

양도소득세

# 주택임대사업과 세제지원책

글 | 정태화 세무사

**최근 주택임대사업에 대한 관심이 많아지고 있다. 지금부터는 정부의 매입임대주택사업자에 대한 세제 지원책과 기타 임대주택사업에 대한 세금부문을 정리해보자.**

## 1. 매입임대주택사업자의 과세방식과 절세 포인트

주택임대사업자는 주택을 임대하는 것을 사업목적으로 한다. 그 결과 월세소득과 전세보증금을 받게 된다. 이러한 사업자들은 통상 관할시·군·구청에 각각 임대사업자등록을 하게 된다. 통상 건설임대주택은 2호, 매입임대주택은 1호 이상이면 관할 시·군·구청에 등록을 할 수 있다.

우선 주택을 매입하면 취득세를 납부하며, 임대사업용 주택에 대해서는 감면이 될 것인가가 쟁점이 된다. 다행히 세법과 지자체 조례에서는 신축한 아파트나 연립주택 중 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택에 대해서는 전액, 80㎡ 이하의 주택에 대해서는 25% 등을 감면하고 있다. 여기서 주의할 것은 신축주택만 감면하지 기존의 주택은 감면과 관련이 없다는 것이다. 한편 임대용 주택을 보유할 때에는 보유세인 재산세와 종합부동산세 그리고 임대소득에 대한 세금이 발생한다. 이 중 재산세는 일단 관할 시·군·구청에 등록되어 있다면 50% 선에서 감면을 받을 수 있다.

최근 2011. 2. 11일에 발표된 전세대책에서는 매입임대사업자들의 종합부동산세 비과세 요건을 개선하였으며, 수도권 권의 경우 3호·5년 임대 등의 요건만 갖추면 세제지원을 받을 수 있게 된다. 종전에는 같은 지역에서 5호·10년 임대 등의 요건으로 인해 임대주택사업이 활성화되지 못했다.

한편 임대주택사업자들이 가장 걱정하는 세금 중의 하나가 바로 임대소득세이다. 주택 수별로 과세방식을 정리해보면 1채를 소유한 경우에는 기준시가가 9억원을 초과하지 않는 한 월세나 전세보증금에 대해서는 과세하지 않는다. 2채를 소유하고 있는 경우에는 월세소득에 대해서만 소득세를 과세한다. 하지만 3채 이상을 보유하고 있는 경우에는 월세소득뿐만 아니라 전세보증금 이자상당액에도 과세한다(2011년부터 시행). 다만, 전세보증금에 대한 과세는 개인별로 합계한 전세보증금에서 3억원을 공제한 금액에 대해 60%와 수시로 고시된 이자율(현 4.3%)을 곱하는 방식으로 소득금액을 산출한다. 참고로 앞의 주택 수 판정은 본인과 배우자의 것을 합산하며, 다가구주택은 1채의 주택으로 보되 구분등기가 된 경우에는 각각을 1채로 계산한다. 따라서 부부가 공동소유 등을 통해 주택 수를 관리하면 전세보증금 6억원까지는 소득세가 부과되지 않는다.

한편 임대용 주택을 처분하는 경우에는 이에 대해서 양도소득세가 부과된다. 다만, 앞의 종합부동산세 비과세 요건

처럼 3호·5년 임대 등의 요건을 갖춘 임대용 주택은 양도소득세 중과세 규정이 적용되지 않는다. 따라서 요건을 갖추지 못한 상태에서 처분하면 중과세 규정을 적용받을 수 있다. 이런 반면 거주용 주택을 파는 경우 이에 대해 양도소득세를 비과세 받을 수 있는지 궁금할 것이다. 이에 대해 과세당국은 법에 비과세를 적용한다는 규정이 없다는 이유를 들어 임대용 주택 외의 주거용 주택이 1채인 경우에도 비과세를 적용하지 않고 있다.

## 2. 건설임대주택사업자의 세금문제 정리

주택을 건설하여 임대하고자 하는 경우에는 주택건축과정이 있으므로 앞의 매입임대주택사업자에 비해 약간 더 복잡한 양상을 띤다. 신축주택에 대한 보존등기 과정이 추가되기 때문이다. 그런데 이 경우 각 관할지자체에서는 조례를 통해 전용면적 60㎡ 이하 주택에 대해서는 보존등기 시 취득세를 면제한다. 다만, 사용승인일 전에 관할세무서에 사업자등록이 되어 있어야 하므로 이에 대해 특별히 유의해야 할 필요가 있다. 이후 보유세나 임대소득세 등은 앞에서 본 매입임대주택사업자와 같은 체계를 따른다.

다만, 종합부동산세 비과세 등이 요건 중 필요한 임대주택수가 2호 이상이 되어야 하는 등 일부에서 차이가 날 뿐이다. 참고로 임대가 아닌 분양을 목적으로 주택을 건설하는 경우가 있다. 이 때 사업자등록상의 업종은 주택건축판매업이 되며, 분양을 통해 얻는 이익에 대해서는 6~35%의 세율로 사업소득세를 내면 된다. 그런데 여기서 주의할 것은 사업소득을 계산할 때에는 반드시 장부를 통해서 해야 세금이 줄어든다는 것이다. 2011년부터 세법을 개정하여 사업 첫 해에도 주택건축판매업의 수입금액이 1.5억 원을 넘어가면 단순경비율 제도가 아닌 기준경비율 제도를 적용하도록 하고 있기 때문이다.

참고로 2011.2.11.일 전세대책에서는 준공 후 미분양 아파트 등에 대한 취득세와 양도소득세 감면이 발표되기도 하였다. 주요 골자는 올해 말까지 취득 및 임대하는 준공 후 주택에 대해서는 취득세와 양도소득세를 50%를 감면한다는 것이다. 이러한 규정은 앞의 임대주택사업자와는 별도의 규정에 의해 감면이 적용된다. 앞에서 본 주택임대사업자들은 5년 임대 후 처분 시 양도소득세 감면을 받을 수 없고 중과세에서 제외되지만, 이 규정에 의해 5년 임대 후 처분하면 양도소득세 50% 감면이 가능하다. 자세한 것은 조세특례제한법 규정을 참조하기 바란다. ❖