

다주택자, 양도세 종과 앞두고 ‘고민’

전문가 “3월말까지 임대사업자 등록 유리”

1# 광주와 서울에 아파트 2가구를 보유하고 있는 주부 A씨는 이달 초 거주 중인 아파트를 제외한 1가구를 대상으로 주택임대사업 등록을 했다. A씨는 “다음달부터 양도소득세 종과가 시행되고, 종합부동산세 등 보유세도 오를 것으로 예상돼 세제혜택이 주어지는 임대사업자로 등록하는 게 낫다고 판단했다”며 “이달 말까지 등록해야 4년 단기임대에도 세제혜택이 있다고 해서 서둘러 등록했다”고 말했다.

#2 60대 자영업자 B씨는 갭투자 형태로 전세를 끼고 구입한 나주혁신도시 소형 아파트를 자녀에게 부담부 증여를 하기로 했다. B씨는 “3주택자인데 가까운 집을 파는 니 직장인 딸에게 사전 증여를 하는 게 나은 것 같다”며 “4월 이후 양도세와 증여세를 비교해 보니 이달에 증여하는 게 유리하다고 해서 이달 내 서류정리를 마칠 예정”이라고 말했다. 다음 달부터 청약조정지역 내 2주택 이상 보유자에 대한 양도소득세 종과 조치가 시행되고, 4년 단기임대사업자에 대한 양도세 종과 배제 등 세제혜택이 대폭 축소되면서 다주택자들의 행보가 빨라지고 있다. 앞으로 늘어나는 양도소득세와 보유세, 임대소득세에 대한 부담에 대비해 절세 방안을 찾으려는 막판 움직임이 활발한 것이다.

◇4년 임대 3월말까지 등록해야 양도세 종과·종부세 합산 배제

일선 세무사 사무소와 고액 자산가를 위한 은행 프라이빗뱅킹 센터에는 다주택자의 세금 관련 문의가 쇄도하고 있다.

김용식 세무사는 “지난해 말과 연초에는 주택 매도를 고려한 세무 상담도 많았지만 이제는 현실적으로 제값 받고 팔기에는 시간이 촉박하다보니 이제는 임대사업자 등록과 가족 간 증여에 대한 문의가 많다”며 “다음 달부터 다주택자에 대한 세금이 확 달라지면서 득실을 따져보려는 것”이라고 말했다.

특히 임대사업자 등록을 검토하는 사람이 크게 증가했다.

실제 국토교통부에 따르면 지난해 연초까지 3,000~4,000명에 그쳤던 임대사업자 등록 건수가 임대사업자 등록 활성화 방안이 나온 뒤 작년 12월에는 7,300명, 올해 1월에는 9,313명으로 1만명 가까이 등록을 했다.

2, 3월 등록자수는 이보다 더 늘어날 것이라는 게 전문가들의 관측이다.

4월 이후부터는 4년 단기임대 사업자에 대해서는 양도세 종과와 종부세 합산 배제 등의 국제 감면 혜택이 사라지고 8년 이상 준공공임대에만 적용되기 때문이다.

광주은행 세무담당은 “8년 장기임대가 부담스러운 다주택자는 이달이 양도세·종부세 혜택을 받을 수 있는 마지막 기회여서 더욱 관심을 갖는 것으로 보인다”며 “다주택자들이 매도보다는 보유쪽으로 많이 기울었다해도 양도세와 종부세 인상 가능성에 대한 부담은 많이 느낀다”고 말했다.

4월 말 발표되는 공동주택과 개별 단독주택 공시가격이 오르기 전에 임대사업자 등록을 마치려는 수요도 늘고 있다.

양도세 종과 배제나 종부세 합산 배제는 수도권 기준 공시가격 6억원 이



■ 주택임대사업자 개정 세법 주의점

양도세 종과·종부세 합산 배제 등 세제혜택 4월 이후 등록시 임대기간 조건 8년으로 늘어 임대업무 기간에 집 처분땐 세금혜택 토해내야

하 주택에만 한정되는데 올해 주택 공시가격이 큰 폭으로 오를 전망이어서 올해 공시가격이 6억원을 넘어설 것으로 예상되는 주택들은 서둘러 임대사업자 등록을 하는 게 유리하기 때문이다.

◇ 증여문의 급증

증여 문의도 급증하고 있다. 4월을 전후해 부담부 증여에 대한 세 부담이 달라짐에 따라 이달 말까지 증여를 하겠다는 수요가 늘어난 것이다.

채무(또는 전세금)를 승계하지 않는 단순증여의 경우 전세가 증여세 과

세 대상으로 증여세만 고려하면 되지만 채무를 승계하는 부담부증여는 채무승계분은 양도세, 채무를 초과하는 금액은 증여세가 부과돼 증여세와 양도세 합산액이 총 세 부담이 된다.

예를 들어 부모가 10년 전 1억 5,000만원에 구입한 주택을 전세보증금 3억원을 끼고 5억원에 증여한다고 가정해보자.

이 경우 시세 5억원에서 전세금(채무) 3억원을 제외한 2억원에서 자녀 공제 5,000만원을 제외한 1억5,000만원에 대한 증여세로 1,900만원이 부과된다.

또 채무승계액인 전세금 3억원에 대해서는 3,924만원의 양도세가 별도로 부과돼 부담부 증여로 인한 총 세금은 5,824만원이 된다.

이 주택을 단순 증여 형태로 자녀에게 넘길 경우 내야 하는 증여세(7,600만원)보다 낮아 부담부 증여가 단순 증여보다 유리한 것이다.

그러나 4월 이후 부담부 증여를 하게 되면 전세보증금 3억원에 대한 양도세가 종과돼 상황이 역전된다.

만약 증여하는 부모가 2주택자인 경우에는 양도세가 10% 종과돼 8,822만원, 3주택 이상인 경우 20% 종과돼 1억1,104만원으로 늘어난다. 이로 인해 증여세와 양도세를 합한 총 세금도 부모가 2주택자인 경우 1억 722만원, 3주택자는 1억3,004만원으로 증가한다.

4월 이전에 부담부 증여를 하는 것보다 세 부담이 약 2배로 늘어나는 것이다.

김용식 세무사는 “단순 증여세율은 3월이나 4월 이후나 동일하지만 양도세를 고려해야 하는 부담부 증여는 양도세 종과 시행 전인 이달 안에 해야 증여비용을 줄일 수 있다”며 “면장래에 증여를 하는 사람은 앞으로 주택 가격 상승과 하락까지 따져야 하지만 단기내 증여를 고려하는 사람이라면 3월 안에 하는 게 유리하다”고 말했다.

전문가들은 3월 말 잔금 조건으로 내놓은 다주택자의 급매물이 소화되지 않을 경우 임대사업자 등록이나 증여 등을 고려하는 사람들이 더 늘어날 것으로 예상했다.

한 중개업소 대표는 “다주택자의 급매물이 시세보싼 가격에 서너개 나와 있는데 매수세가 위축돼 팔리지 않고 있다”며 “3월 내 못팔면 양도세 부담 때문에 임대사업자로 전환하거나 자녀에게 증여하는 것을 고려 중인 집주인이 많다”고 말했다.

/서미애 기자

2월 주거시설경매 123건 전월비 ↑

마복동 답경매 8억2,100만원 토지최고가 전남 주거시설·토지 낙찰가 모두 하락세

■ 지지옥션, 2월 경매동향



광주시 북구지역 아파트가 대규모로 경매에 나오면서 지난달 광주지역 주거 시설 경매 진행건수와 낙찰건수가 모두 증가한 것으로 나타났다. 반면 전남지역의 토지 경매 진행건수는 큰 폭으로 감소했다.

14일 법원경매전문업체인 지지옥션의 ‘2018년 2월 경매동향보고서’에 따르면 광주지역 주거시설 경매 진행건수는 123건으로 전월대비 41건 늘었다.

이는 북구 두암동 반석힐라 아파트 35건, 북구 일곡동 일곡정수 아파트 13건 등 북구 일대 아파트 물건들이 대규모 경매에 나왔기 때문이다.

이로 인해 낙찰건수도 10건 증가한 45건을 기록했으며, 평균 낙찰가율은 92.7%로 전월대비 1.3%포인트 하락했다.

토지 낙찰가율은 전월대비 63%포인트 상승한 167.8%를 기록했다. 역대 3번째 높았던 지난해 2월 180.3%를 기록한 이후 1년 만에 최고 기록이다.

경매는 26건이 진행돼 17건이 낙찰됐다.

서구 마복동 소재 답 경매에는 21명의 응찰자가 몰려 감정가의 167%인 8

억2,100만원에 낙찰돼 광주 최다응찰 물건 및 토지 최고가 낙찰 물건이 됐다.

이밖에 세하동 소재 전 866㎡ 경매에 3명이 몰려 감정가의 692%인 6억 3,000만원에 낙찰되는 등 낙찰된 17건 중 1건을 시제외하고 모두 낙찰가율 100% 이상을 기록했다.

전남지역 지난달 주거시설은 159건이 경매 진행돼 82건이 낙찰됐다. 평균 낙찰가율은 85.3%로 전월대비 5.1%포인트 하락했다.

낙찰가율은 하락했지만 평균 경쟁률은 4.2명으로 전월대비 1.0명 증가했다. 여수시 국동 소재 라인 아파트 60㎡ 경매에 18명의 응찰자가 몰려 전남 주거시설 최다 응찰자 물건이 됐다. 해당 물건은 감정가의 108%인 8,612만원에 낙찰됐다.

토지 경매 진행건수는 380건으로 전월 524건 대비 144건이나 감소했다. 2015년 5월(355건) 이후 2년 9개월 만에 가장 낮은 진행건수다.

평균 낙찰가율도 90.5%로 전월대비 2.9%포인트 하락했다. 2개월 연속 하락이며 대형물건 저가 낙찰 여파가 있었던 지난해 8월(74.1%) 이후 가장 낮은 수준이다.

화순군 춘양면 용두리 소재 전 3,253㎡ 경매에 20명의 응찰자가 몰려 전남 최다 응찰자 물건이 됐다. 해당 물건은 9,111만원에 낙찰됐다.

/서미애 기자

“아파트 도로 안전성 무료점검 받으세요”

국토부, 100개 아파트 단지 ‘도로 안전점검’

국토교통부는 아파트 단지 내 교통사고를 예방하기 위해 한국교통안전공단과 함께 100개 아파트 단지를 대상으로 2018년도 아파트 단지 도로 안전점검 서비스를 실시한다고 14일 밝혔다.

아파트 단지 도로 안전점검 서비스는 교통안전진단업체에서 아파트 단지 내 도로의 위험요인 등을 진단한 후 맞춤형 개선안을 제시하는 서비스로, 지난 2012년부터 지난해까지 전국의 266개 아파트 단지에 대해 점검 및 교통안전 개선대책을 마련했다.

올해는 지난해 10월 대전에서 발생한 아파트 단지 내 사망사고로 인해 아파트 단지 내 교통안전 강화에 대한 국민의 요구가 어느 때보다 높아져있다. 이에 점검 대상 단지 수를 예년의 2배 수준인 100개 단지로 확대했다.

점검 결과에 따른 단지별 시설 개선 및 보수 이행을 높이기 위해 대상 단지 선정 시 단지별 개선 의지 항목에 대

한 평가 비중을 높이고, 이행 여부에 대한 사후 점검(모니터링)도 강화할 예정이다.

일정은 ▲도로 안전점검 희망 단지 모집 ▲점검 대상 단지 선정 ▲점검 실시 ▲점검 결과 통보 순으로 진행된다.

아파트 도로 안전점검을 희망하는 단지의 관리주체 또는 입주자 대표회의는 오는 15일부터 30일까지 신청서를 작성한 후 해당 지자체에 신청하면 된다.

한국교통안전공단에서 신청한 단지를 대상으로 단지 환경, 개선 시급성 및 개선 의지 등을 평가한 후 다음달 중에 점검 대상 단지를 선정한다.

이후 한국교통안전점검단이 5월부터 10월까지 선정된 단지에 대해 점검을 진행할 예정이다.

도출된 문제점에 대해서는 맞춤형 개선대책을 마련해 오는 11월 중에 각 단지별로 종합적인 결과를 통보할 예정이다. /연협뉴스



신의한수! 세기의대결!! 이세돌 기념관에서...



전국대학생바둑대회

참가 학생들이 자신의 기량을 맘껏 펼칠수 있기를 바라며 좋은 추억을 간직하시고 승단과 승급의 기쁨을 만끽하세요!!

- ▶ 일 시 : 2018년 7월 13일(금) ~ 14일(토)
- ▶ 장 소 : 신안군 비금 이세돌 바둑기념관
- ▶ 참가자격 : 전국대학재학생
- ▶ 참가부문 : 최강부(5단이상), 유단자부(1~4단), 여학생부 고급부(1~3급), 중급부(3급이하)