



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

석사학위논문

주택임대사업자 등록 여부에 따른
조세효과 및 개선방안

제주대학교 경영대학원

회 계 학 과

이 상 기

2020년 8월



주택임대사업자 등록 여부에 따른 조세효과 및 개선방안

지도교수 김 진 수

이 상 기

이 논문을 경영학 석사학위 논문으로 제출함.

2020년 6월

이상기의 경영학 석사학위 논문을 인준함.

심사위원장 고 창 열



위 원 여 영 준



위 원 김 진 수



제주대학교 경영대학원

2020년 6월



Tax effect and improvement plan according to
whether or not to register a housing rental business

Sang-Gi Lee

(Supervised by professor Jin-Soo Kim)

A thesis submitted in partial fulfillment of the
requirement for the degree of Master of Business
Administration.

2020 . 8.

This thesis has been examined and approved.

Department of Accounting

GRADUATE SCHOOL OF BUSINESS ADMINISTRATION

JEJU NATIONAL UNIVERSITY

< 목 차 >

I. 서 론	1
II. 선행연구와 차별성	3
III. 관련 세법의 검토	8
1. 종합소득세	8
1) 부동산 임대소득의 총수입금액 계산	8
2) 선세금의 계산	8
3) 간주임대료	9
4) 종합과세 및 분리과세	9
5) 간편장부대상자	12
6) 복식부기의무자	13
7) 기준경비율과 단순경비율	13
2. 양도소득세	16
1) 비과세 주택 및 조정지역	16
2) 1세대 1주택 양도소득세 비과세	27
(1) 주택에 해당하는지 여부	27
(2) 소유권이 거주자에게 있는지 여부	27
(3) 소유목적이 사업·거주·보유 목적인지 여부	27
(4) 사실상 사용목적이 주거용인지 여부	28
(5) 비과세판정 시 주택 수에 불포함주택	28
3) 주택임대사업자 양도소득세 세제혜택	28
(1) 장기임대주택에 대한 양도소득세의 과세특례	29
(2) 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례	29

(3) 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 감면	30
3. 법인세	32
IV. 조세효과 비교분석	37
1. 임대소득의 비교	37
2. 주택처분 시 양도소득세와 법인세 비교분석	40
V. 결론	55

<표 목차>

<표3-1> 주택임대소득 분리과세 계산구조.....	10
<표3-2> 종합소득세 세율.....	11
<표3-3> 업종별 간편장부대상자.....	12
<표3-4> 업종별기준경비율 적용 소득금액	13
<표3-5> 주택에 관한 비과세·감면일람표.....	16
<표3-6> 1세대 1주택 양도소득세 비과세요건	20
<표3-7> 조정대상지역	21
<표3-8> 조정대상지역 내의 주택을 취득 또는 양도하는 경우.....	22
<표3-9> 장기보유특별공제율 추가 공제율.....	29
<표3-10> 장기보유특별공제율 특례.....	30
<표3-11> 유상거래와 무상거래의 취득시기.....	31
<표3-12> 법인세율.....	32
<표3-13> 토지등양도소득에 대한 법인세.....	33
<표4-1> 주택임대소득 종합과세와 분리과세 세액계산비교.....	38
<표4-2> 조정지역 거주요건 충족 보유기간 10년.....	41
<표4-3> 조정지역 거주요건 미충족 보유기간 10년.....	42
<표4-4> 일반지역 거주요건 충족 보유기간 10년.....	45
<표4-5> 일반지역 거주요건 미충족 보유기간 10년.....	46
<표4-6> 조정지역 거주요건 충족 보유기간 8년.....	48
<표4-7> 조정지역 거주요건 미충족 보유기간 8년.....	49
<표4-8> 일반지역 거주요건 충족 보유기간 8년.....	52
<표4-9> 일반지역 거주요건 미충족 보유기간 8년.....	53

<그림목차>

<그림3-1> 종합소득세 세액계산흐름도	15
<그림3-2> 임대기간 중 발생한 양도소득금액 발생식	32

국문초록

주택임대사업자 등록 여부에 따른 조세효과 및 개선방안

본 연구는 2017년 이후 정부에서 주택가격 안정화를 위한 다양한 정책들이 발표됨에 따라 조세평등 관점에서 세 부담에 따른 수평적 형평성 위배에 영향을 미치는지 확인하고 개선방안을 제시하는 데 목적이 있다. 주택 처분 시 양도소득에 대한 세액을 각각 산출해 보고 조세평등의 관점에서 일곱 가지의 사례를 각각의 상황별로 비교분석 하였다.

분석결과 일반 법인이 부동산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득에 10%에 해당하는 세액을 각 사업연도소득에 대한 법인세에 추가하여 과세하고 있다. 법인이 개인과 다른 점은 조정지역 주택을 양도하더라도 「법인세법」 제55조의2에 따른 토지 등 양도소득에 대한 추가과세만 하기 때문에 다 주택자와 지방자치단체에 임대사업을 등록하지 않은 법인 간에 세 부담에 따른 수평적 형평성 위배 현상이 발생하였다. 또한, 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12에 해당하는 주택을 양도하는 법인과 「조세특례제한법」 제96조의3 동법 제97조의5에 세제혜택을 적용하는 개인 주택임대사업자 간에 세제혜택 적용 시 충족 요건에서 차이가 있었다. 8년 임대 후 양도하는 경우에는 과세특례적용 대상자와 등록 법인 간에는 세 부담에 따른 조세형평성에 위배되지 않았으나 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12에서는 8년 임대에 대한 세제혜택만 있기 때문에 10년 임대 후 양도할 경우 과세특례적용 대상자와 등록 법인간 세 부담에 따른 조세 형평성에 위배되는 현상이 발생하였다.

현재 정부 정책은 부동산 투기를 억제하고 실수요자 중심의 정책을 시행하는 방향성을 보여주고 있다. 따라서 현 정부의 정책 방향성을 고려하여 법인이 조정지역 주택을 양도하는 경우 보유주택 수에 따라서 중과세 적용을 하여 조세형평성에 맞게 관련세법을 다음과 같이 입법 및 개정을 할 필요성이 있다.

첫째, 조정지역에서 법인이 주택을 양도하는 경우 현행 「법인세법」 제55조의

2에서 양도소득에 대하여 10% 추가과세 적용을 하고 있지만, 다주택자와 법인간 세부담에 따른 형평성 유지를 위해 다주택자 중과세와 동일하게 법인에게도 2주택 법인의 경우 10%, 3주택 이상 법인은 20%를 「법인세법」 제55조의2에서 규정하는 10%에 추가로 중과세 적용을 하여 다주택자와 세부담에 따른 형평성 제고가 필요하다.

둘째, 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12에서는 8년 임대에 대한 세제혜택만 있기 때문에 10년 임대 후 양도할 경우 과세특례적용 대상자와 세제혜택 적용 부분에서 차이가 발생하고 있다. 따라서 법인이 10년 임대요건 충족 후 양도하는 경우 추가로 세제혜택을 적용하여 법인도 제도권으로 유도하는 동시에 세제혜택 적용의 수평적 형평성을 유지해야 할 것이다.

Abstract

Tax effect and improvement plan according to whether or not to register a housing rental business

The purpose of this study is to check whether it affects the horizontal equilibrium violation according to detailed tax in terms of tax equality as the government has announced various policies for stabilizing housing prices since 2017 and suggests improvement measures. When disposing of a house, the amount of tax on capital gains was calculated, and seven cases were compared and analyzed for each situation in terms of tax equality.

As a result of the analysis, the income generated by the transfer of real estate by a general corporation is taxed by adding 10% of the capital gains to the income tax for each business year. What makes a corporation different from an individual is that even if a corporation sells a house in the adjusted area, only the additional tax on capital gains, such as land under Article 55-2 of the 「Corporate Tax Act」, is necessary. A horizontal equilibrium violation occurred according to the detailed tax between multi-housing owner and corporations that did not register a rental business with local government. In addition, there was a difference in requirement to apply when applying benefits between corporation that sells house under Article 92-2 ② 1-12 of the 「Enforcement Decree of the Corporate Tax Act」 and private home rental businesses that apply tax benefits under Article 96-3 「Restriction of Special Taxation Act」 and Article 97-5 of the same Act. In the case of a selling after an 8-year lease, there is no violation of tax equilibrium between the subject of tax exemption and the registered corporation, but as there are

only tax benefits for the 8-year lease in Article 92-2 ② 1-12 of the 「Enforcement Decree of the Corporate Tax Act」, in the case of a selling after 10 year lease, equilibrium violation occurs on the taxation between the subject of tax exemption and the registered corporation.

Currently, the government policy shows the direction of restraining real estate speculation and enforcing actual demand-oriented policies. Therefore, in consideration of the policy direction of the current government, when a corporation sells a house in a adjusted area, it is necessary to apply the heavy tax according to the number of homes held to meet tax equilibrium and to make legislation and amendment of the relevant tax law.

First, when a corporation sells a house in an adjusted area, an additional 10% tax on capital gains is applied according to Article 55-2 of the 「Corporate Tax Act」. But it is necessary to increase equilibrium on taxation same as multi-housing owner by adding heavy tax on top of the 10% tax regulated by Article 55-2 of the 「Corporate Tax Act」 that are 10% for corporations with 2 houses and 20% for corporations with 3 houses or more. It is the same as the heavy duty of multi-housing owners in order to maintain equilibrium between taxation with multi-housing owner and corporation.

Second, as there is only a tax benefit for an 8-year lease according to Article 92-2 ② 1-12 of the 「Enforcement Decree of the Corporate Tax Act」, there is a difference in the subject of taxation exemption and tax application when the corporation sells after 10-year of lease. Therefore, if a corporation sells after meeting the 10-year lease requirement, it is necessary to apply additional tax benefits to induce corporations into the system and at the same time maintain the horizontal equilibrium of the application of tax benefits.

I. 서론

2017년 문재인 정부가 출범하면서 부동산 가격 안정화를 위하여 과열된 부동산 투기를 억제하고 실수요자 중심의 정책을 발표하는 등 다양한 정책을 시행하고 있다. 정부는 2017.8.2. 다주택자에게 양도소득세 중과 및 장기보유 특별공제 적용을 배제하는 ‘실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안’을 발표했다.¹⁾ 또한, 문재인 대통령은 취임 100일 기자회견²⁾에서 “더 강력한 대책을 주머니 속에 많이 넣어두고 있다.”라고 하며 부동산 시장 안정화에 강력한 의지를 밝혀 투기세력과 다주택자의 부동산 매각을 유도했다. 이후 정부는 2017.12.13. 등록임대사업자에게 각종 세제혜택을 부여하는 ‘임대주택등록활성화 방안’을 발표³⁾하며 비제도권 임대사업자를 제도권으로 유인하는 정책적 노력을 하였다. 국토교통부 보도자료에 따르면, ‘임대주택등록활성화방안’을 발표한 12월에는 전년 동월에 비해 117%증가한 7,348명이 임대주택 등록을 하였으며⁴⁾ 2018년 3월 한 달간 35,006명이 임대주택사업자로 등록하여 사상 최대치를 기록하였다.⁵⁾

그러나 2018.9.13. ‘주택시장 안정대책’을 발표하면서 종합부동산세를 보유지역 및 주택 수에 따라 차등과세를 적용하고 임대주택사업자의 세제혜택 등을 축소하였다.⁶⁾ 또한, 2019.12.16. ‘주택시장 안정화 방안’을 발표하면서 부동산 보유세 부담을 강화하고 양도소득세 제도를 보완하여 조정지역내 양도소득세 비과세 요건을 강화하는 등 다주택자에 대한 양도소득세를 한시적으로 중과배제 및 장기

- 1) [8·2 부동산대책] 강남·세종 등 투기과열지구 지정 ...투기수요차단(종합) 2017.08.02. 머니S 김창성 <https://moneys.mt.co.kr/news/mwView.php?type=1&no=2017080215518030059&outlink=1>
- 2) [문재인 정부 100일] “더 강력한 부동산 대책도 주머니속에 있어” 2017.08.17. 경향비즈 이지선·김한솔 http://biz.khan.co.kr/khan_art_view.html?artid=201708171149001
- 3) ‘임대주택 등록 활성화 방안’ 발표...“8년 임대예 혜택집중, 실효성 한계” 2017.12.13. 데일리 한국이정우 <http://daily.hankooki.com/lpage/economy/201712/dh20171213191735138120.htm>
- 4) 국토교통부 주거복지기획과 보도자료 http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?cmspage=1&id=95080225
- 5) 국토교통부 주거복지기획과 보도자료 https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95079498
- 6) [9.13대책]“투기수요 근절·실수요자 보호...주택시장 안정에 방점” 2018.09.13. 뉴스1 국종환 <https://www.news1.kr/articles/?3426063>

보유특별공제적용을 한시적으로 허용하며 주택 처분을 유도하였다.⁷⁾

부동산 가격상승으로 현 정부가 발표한 정책은 다주택자와 조정대상지역 2주택자들의 보유세 인상과 양도소득세 중과세를 통해 실수요자에게 중심을 맞춘 정책들이었다. 그러나 이러한 주택가격 안정화를 위하여 발표한 다양한 정책들에 대해 송아인[2020]은 2018년 9·13대책에서는 주택임대사업자의 세제혜택 축소, 대출규제, 양도세 중과배제 등의 내용과 같은 단기간에 급변하는 정부 정책으로 인한 문제점 및 시장에 혼란을 방지하기 위해서 법적·사회적 그리고 신뢰도와 안정성을 고려하여 부동산 정책수립에 대한 개선을 제안하였다.

선행연구에서는 정부 정책에 대하여 다양한 문제를 제기하였다. 본 연구에서는 정부의 다양한 주택가격 안정화 정책들이 발표됨에 따라 선행연구에서 제기한 문제 이외 조세평등 관점에서 세부담에 따른 수평적 형평성 위배에 영향을 미치는지 확인해보았다. 1세대 1주택, 1세대 2주택, 1세대 3주택 이상 보유자, 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록을 완료하여 「조세특례제한법」 제96조의3 동법 제97조의5 적용 대상인 주택임대사업자와 주택임대법인이 「법인세법」 제55조의2에 따른 토지 등 양도소득에 대한 추가과세 적용 여부에 따라 지역별(조정지역 혹은 일반지역) 10년 및 8년 보유 그리고 거주요건 충족 여부에 따라 양도소득에 대한 세액을 각각 산출해 보고 비교 분석을 진행하였다. 그 결과 조정지역에서 10년 및 8년 보유 후 처분 시 다주택자와 「법인세법」 제55조의2에 따른 토지등 양도소득에 대한 추가과세 적용 대상 법인 간에 세부담에 따른 수평적 공평성이 위배되는 현상이 발생하였다. 또한, 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12에 해당하는 주택을 양도하는 법인과 「조세특례제한법」 제96조의3 동법 제97조의5에 세제혜택을 적용하는 개인 주택임대사업자 간에 세제혜택 적용 시 충족 요건에서 차이가 있지만 세제혜택에 따른 수평적 공평성이 다소 위배되는 현상이 발생하였다. 주택의 임대 및 양도에 대한 조세효과를 비교분석 하기 위해서는 사업자 형태에 따른 취득세, 재산세, 종합부동산세, 임대소득과 관련된 종합소득세 및 법인세, 주택의 처분 시 발생하는 양도소득세를 종합적으로 비교해야 하지만

7) 정부 합동'주택시장 안정화 종합 대책'발표...대출조이고 종부세 인상 2019.12.17. 여성소비자신문 한지안 <http://www.wsobi.com/news/articleView.html?idxno=86948>

본 연구에서는 조세형평성 관점에서 세부담에 따른 수평적 형평성 위배 현상이 발생하는 양도차액에 대한 양도소득세와 법인세를 중심으로 다루었다.

II. 선행연구와 차별성

이은하[2017]는 비상장주식의 평가방법에 따른 전략, 소득세법과 법인세법의 세율 차이로 인한 전략, 그리고 양도소득세 이월과세 세제혜택을 활용한 전략을 주요 쟁점사항으로 구분하였다. 첫째, 증여 시 세무계획의 사례로 법인으로 전환 후 증여 시 비상장주식의 평가 방법을 활용하여 증여재산가액을 낮춰 증여세 부담을 줄이고자 하는 것이다. 하지만 모든 경우에서 법인전환으로 증여세를 절감할 수 있는 것이 아니라 법인으로 현물출자 시 순손익가치와 감정가액과 기준시가의 차이가 얼마인지가 증여세 절감의 요인으로 작용했다. 둘째, 부동산의 보유 시 소득세법과 법인세법의 차이로 인한 경비의 인정, 잉여금을 법인에 유보하는 사례의 경우에서 부동산 임대사업자의 법인전환으로 보유하는 것이 세부담 절감하는 것이 가능했다. 셋째, 양도 시 조세특례제한법상 이월과세 세제혜택을 활용하여 현물출자로 법인전환 시 개인이 부담해야 하는 양도세를 납부하지 않고 법인으로 이월하는 것이다. 넷째, 초과배당, 유상감자 또는 자기주식 취득과 같은 법인 잉여금을 환원하는 법인전환 후 활용할 수 있는 조세전략을 제시하였다.

박정우·정래용[2018]은 현재 등록된 개인 임대주택사업자가 임대용 주택이 13%에 불과하며 이에 정부는 다주택자들의 임대주택등록을 유도하는 반면, 시장의 반응은 정부의 기대에 미치지 못하는 원인으로 조세 측면의 미흡을 지적하였다. 또한, 장기임대주택사업자의 양도 시 양도세 감면 규정을 신설 및 개정하여 감면요건 완화 방안과 장기 특별공제율 및 양도소득세 감면 시 면적 기준을 폐지를 주장하였다. 또한, 보유세 계산 시 임대사업자 미등록 다주택자에게 공정시

장가액비율 제도를 폐지하여 보유세 부담을 증가하게 하여 임대주택 유도를 제
안하였다.

장정섭·고석찬[2018]은 민간임대주택 등록요건과 세제혜택 요건의 차이에 대하
여 지적하였다. 다주택자들이 주택임대 사업자로 등록하는 주된 이유는 세제혜택
을 받기 위해서인데 부서별 해석의 차이와 민간임대주택 등록요건과 세제혜택
요건의 불일치로 인하여 의무사항만 발생하고 세제혜택을 받지 못하는 현상이
발생하는 경우 주택임대 사업자로 전환하는데 부정적인 영향을 미칠 수 있다고
하였다.

정연부[2019]는 법치주의 요소를 중심으로 주택임대 사업자 관련 법규의 문제
점을 지적하였다. 주택임대 사업자의 혼란을 방지하기 위해 임대 의무에 대한 법
규의 명확화, 단순화를 위해 관련 법규 개정을 제안하였다.

송아인[2020]의 연구에서는 주택임대 사업자제도의 혜택과 주택임대 사업자제
도의 의무에 대하여 개선을 주장하였다. 주택임대사업자제도의 혜택에 관한 문제
점 개선방안으로는 4년 단기임대 주택사업자에게도 임대 의무 기간이 경과할 경
우 장기민간임대주택 사업자의 50%~60% 해당하는 양도세 감면의 필요성과 면
적 기준에 대한 폐지 혹은 지역별 차별적용을 주장하며 임대사업자 관련 정책에
대한 법적·사회적 안정성과 신뢰를 위하여 장기적이고 안정적인 정책수립을 주
장하였다. 다음으로 주택임대사업자제도의 의무에 대하여 임대 의무기간과 임대료
상한 5%에 대한 규정과 위반 시 제재 관련된 규정을 구체적으로 명확하게 하는
것이 필요하며 복잡한 주택임대 사업자 등록절차, 임대 관련 신고사항을 간편하
도록 행정적 지원을 주장하였다.

현무준 등[2012]은 주택시장과 임대주택시장의 상황과 특성에 대한 이론적 고
찰을 통해 임대주택의 필요성을 확인하고 임대주택의 공급을 위해서는 민간의
참여가 필요한지 확인하였다. 다주택자를 임대사업자로 전환을 유인하는 영향을
분석하기 위해 다주택자와 임대사업자가 가지는 임대 의무기간에 따른 위험분
수익률 차이로 보전 가능여부를 분석하였다. 또한, 수익률 차이가 위험에 대한
기본 요소의 변화에 적절한 상관관계를 가지며 해소할 수 있는 관계를 유지 가
능 여부를 분석하였다. 수익률 차이에 대해서는 임대사업자에 대한 세제혜택에
따른 수익률의 차이로 원인 세목을 재산세와 양도세 그리고 취득세로 한정하였

다. 연구결과 다주택자에 대한 취득세 감면과 양도소득세 중과 배제가 주어진 경우에는 수익률 차이가 위험분에 미치지 못하였다. 즉, 다주택자가 임대사업자로 전환할 필요성이 없다는 것을 확인하였다. 그러나 다주택자에게 취득세 감면을 배제하고 양도소득세 중과세를 적용하면 전체적인 수익률 차이는 위험분을 초과하여 임대사업자의 세제혜택은 다주택자가 임대사업자로 전환할 수 있는 계기가 될 수 있음을 확인하였다. 현무준 등(2012)은 다주택자와 임대사업자를 구별하여 시장에 적용하고 임대사업자에 대한 세제혜택을 보다 더 확대하여 다주택자가 임대사업자로 전환할 수 있도록 적극적인 정책수립이 필요함을 제기하였다.

김형돈[2011]은 우리나라 민간임대주택에 대한 조세제도는 강화와 완화를 통해 다주택자에 대한 규제를 반복하는 정책적 대응이며, 노무현정부에 도입한 종합부동산세와 다주택자에 대한 양도소득세 중과세는 민간임대사업자의 수익률 저하와 민간임대주택의 공급 위축으로 인해 민간임대주택의 유지를 어렵게 만들고 있음을 주장하였다. 전세제도에서는 안정적인 월세를 유지하는 대신 매각 시 자본이득을 추구할 수밖에 없으며 이는 장기적인 임대사업 유지에 어려움을 가져오게 된다. 그럼에도 불구하고 주택관련 정책은 월세보다 전세가 유리하게 되어 있음을 지적하였다. 또한, 장기 민간임대주택사업자의 육성이 필요함을 주장하였고 이와 더불어 임대주택을 보유한 다주택자의 수익성 보장을 위한 세제혜택으로 양도소득세 중과세 폐지와 종합부동산세의 재산세로 통합과 장기임대에 대한 인센티브 도입, 임대소득에 대한 정상적 과세와 임대주택사업자의 비용을 감소시키는 종합부동산세의 감면 이외 소득세 감면 폭에 대해 임대 기간과 연계하여 확대하는 방안을 주장하였다.

장경석[2014]은 준공공임대주택과 같이 민간인이 공급하는 임대주택을 확대하여 시장의 안정화와 임대인과 임차인의 이익조화의 필요성을 제기하였다.

준공공임대주택의 활성화를 위해 프랑스와 호주의 경우, 연간 천만 원 정도 소득공제 혜택을 부여하고 임대사업자를 위한 투자여건을 조성한다. 이와 같이 임대주택 공급자에 대한 인센티브를 제공해야 할 필요성을 주장하였다.

백영록[2013]은 일반다주택자들이 주택임대사업자로 등록을 유도하기 위한 방법으로 세금 차별화 조건 분석을 통하여 개선방안을 제시하였다. 첫째, 분석을 통하여 일반 다주택자와 주택임대사업자 간의 세제혜택의 차별이 다주택자들이

주택임대사업자등록을 유인하는데 하나의 방법이 될 수 있다는 것을 알 수 있었다. 둘째, 취득세·재산세·양도소득세 감면과 종합소득세에 대한 상관 분석을 통하여 다주택자가 주택임대사업자등록을 하고 임대소득을 신고하도록 하기 위하여 세제혜택을 주고자 한다면 취득세 면제와 함께 임대 기간 동안에 양도소득세 면제도 제안하였다. 셋째, 설문조사 분석 결과 연령대가 50대 이상으로 소유주택 수가 많을수록, 그리고 임대사업자일수록 현행 주택임대사업자에 대해서는 전용 면적 149m² 이하까지 분양주택 여부에 무관하게 취득세를 면제해 주고, 임대 기간 동안 발생한 양도소득에 대해서도 면제해 주기를 원한다고 응답하였다. 보증금 인상에 대해서는 강한 규제를 받더라도 10%대로 올려주기를 원하고 있었다.

송진영·정지선[2008]은 양도소득세 산출 시 과세표준 산정방법과 세율중심으로 제도의 문제점과 개선방안을 제안하였다. 또한, 실지거래가액에 의한 양도차액 산정 시 국가와 지방자치단체의 정보공유의 필요성을 주장하며 1세대 1주택 비과세 제도와 조세특례제한법상 감면제도의 개선을 주장하였다.

장기용[2011]은 1세대 1주택 비과세제도에 대한 문제점을 파악하고 거주이전의 자유를 침해하지 않는 범위 내에서 과세제도 개선을 다음과 같이 제안하였다. 첫째, 주택을 3년 이상 보유하고 2년 이상 거주하는 주택에 대해서 주택양도소득공제를 적용하고 거주기간 2년 미충족 시에도 양도소득공제액을 합리적으로 적용해야 한다. 둘째, 주택양도소득공제를 3년에 한번만 적용받게 하고 다주택자는 주택 수에 따라 거주기간 요건을 차등해야 한다. 셋째, 주택양도소득에 대한 양도소득공제는 세단위로 적용하며 신고의무를 이행하지 않더라도 주택양도소득공제를 허용하되 가산세를 부과해야 한다. 넷째, 보유기간에 발생한 주택 구입에 대한 대출이자 자본적 지출로 보고 필요경비 인정을 제안하였다.

박훈·정지선[2009]은 조세특례제한법상 주택은 양도소득세 비과세와 감면제도를 인정하고 있지만 지나친 혜택을 제한의 필요성을 주장하며 개선의 필요성을 제기하였다. 첫째, 양도인의 양도가액 조작의 가능성으로 인하여 1세대 1주택 비과세제도를 소득공제제도로 전환하는 것이 바람직하다. 둘째, 1세대 1주택 비과세제도를 현행 유지하려면 보유요건을 폐지하고 거주요건을 기준으로 비과세 적용을 해야 한다. 셋째, 양도소득세 감면은 조세형평을 저해하는 문제점이 있으므로 과세유예제도로 전환하는 것이 바람직할 것이다.

이상의 연구들은 설문조사 및 주택임대사업자의 의무에 대한 위험분과 수익률 차이를 비교 분석하여 세제혜택 차이가 주택임대사업자로 전환할 수 있는 계기가 될 수 있음을 확인하고 주택임대사업자의 감면요건 완화 및 세제혜택 개선을 주장하였다. 그리고 주택임대사업자 관련 의무사항이나 관련 법규를 명확화, 단순화를 주장하였다.

본 연구에서는 정부의 다양한 주택가격 안정화 정책들이 발표됨에 따라 선행 연구에서 제기한 문제 이외 조세평등 관점에서 세부담에 따른 수평적 형평성 위배에 영향을 미치는지 확인해보았다. 주택의 임대 및 양도에 대한 조세효과를 비교분석 하기 위해서는 사업자 형태에 따른 취득세, 재산세, 종합부동산세, 임대소득과 관련된 종합소득세 및 법인세, 주택의 처분 시 발생하는 양도소득세를 종합적으로 비교해야 하지만 본 연구에서는 최근 논란이 되고 있고 조세 불평등 현상이 발생하고 있는 주택의 처분 시 양도소득에 발생하는 조세효과를 중점으로 다루었다.

거주요건 충족 여부에 따라 1세대 1주택 과세 및 비과세 적용 시 양도소득세를 1세대 2주택⁸⁾, 1세대 3주택 이상⁹⁾ 보유자와 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록을 완료하여 「조세특례제한법」 제97조의3(장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세의 과세특례), 「조세특례제한법」 제97조의5(장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세 감면)의 세제혜택을 받는 개인사업자 그리고 법인사업자가 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12 해당 여부에 따라 지역별(조정지역 혹은 일반지역) 10년 보유 및 8년 보유 시 양도소득에 대한 세액을 산출해 보고 조세 형평성 관점에서 각각의 사례를 비교분석을 진행하여 조세불평등 현상의 해결 방안과 관련 세법의 개정 및 입법을 제안하였다.

8) 조정지역에서 1세대 2주택자는 「소득세법 시행령」 제167조의10 ① 12.에 의해 2020.6.30.까지 양도하는 경우 한시적 중과세 적용 제외대상이나 본 연구에서는 한시적으로 시행되는 정책으로 인하여 중과세를 적용함.

9) 조정지역에서 1세대 2주택자는 「소득세법 시행령」 제167조의4 ③ 6.에 의해 2020.6.30.까지 양도하는 경우 한시적 중과세 적용 제외대상이나 본 연구에서는 한시적으로 시행되는 정책으로 인하여 중과세를 적용함.

Ⅲ. 관련 세법의 검토

1. 종합소득세

소득세는 개인의 소득에 대하여 소득의 성격 및 납세자의 부담능력에 따라 과세함으로써 조세부담의 형평을 도모하고 재정수입의 원활한 조달에 이바지함을 목적으로 한다.¹⁰⁾ 소득세법에서는 이자소득, 사업소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득을 합산하여 각종 중제를 적용하여 과표를 산출한다. 주택을 임대하여 발생한 주택임대소득은 사업소득에 해당하며 종합소득세 신고 시 합산하여 과세를 하게 된다.

1) 부동산 임대소득의 총수입금액 계산

부동산 임대소득의 총 수입금액은 해당 재화를 제공하고 그 대가로 해당 과세기간에 수입하였거나 수입할 금액의 합계액으로 한다.¹¹⁾ 또한 사업자가 부동산을 임대하고 임대료 이외에 유지·관리비 등의 명목으로 지급받은 금액이 있는 경우에는 전기료·수도료 등의 공공요금을 제외한 청소비·난방비등은 부동산임대업에서 발생하는 소득의 총수입금액에 산입하며¹²⁾ 전기료·수도료 등의 공공요금의 명목으로 지급받은 금액이 공공요금의 납부액을 초과하는 금액은 부동산임대소득의 총 수입금액에 산입한다.¹³⁾

2) 선세금의 계산

부동산을 임대하거나 지역권·지상권을 설정 또는 대여하고 받은 선세금(先貰金)에 대한 총수입금액은 그 선세금을 계약기간의 월수로 나눈 금액의 각 과세기간의 합계액으로 한다.¹⁴⁾

10) 「소득세법」 제1조.

11) 「소득세법」 제24조.

12) 「소득세법 기본통칙」 24-51...1 ①

13) 「소득세법 기본통칙」 24-51...1 ②

월수의 계산은 해당 계약기간의 개시일이 속하는 달이 1월 미만인 경우에는 1월로 하고 해당 계약기간의 종료일이 속하는 달이 1월 미만인 경우에는 이를 산입하지 아니한다.¹⁵⁾

3) 간주임대료

3주택(전용면적 40m² 이하 주택이며 해당 과세기간의 기준시가가 2억 원 이하 주택은 2021년 12월 31일까지는 주택 수 산정에서 제외) 이상을 소유하며 임대보증금등의 합계금액이 3억 원을 초과하는 경우 초과분에 대한 간주임대료는 소득세가 과세되며¹⁶⁾ 그 계산방법은 아래와 같다.

간주임대료=[(해당과세기간의 보증금등 - 3억 원¹⁷⁾)의 적수]×60%×1/365¹⁸⁾×정기예금이자율¹⁹⁾ - 해당 과세기간의 임대사업부분에서 발생한 수입 이자와 할인료 및 배당금 합계액²⁰⁾

출처: 「소득세법 시행령」 제53조 재구성

이와 같이 보증금·전세금 혹은 이와 유사한 성질의 금액을 받을 경우 간주임대료를 총수입금액에 산입한다.

4) 종합과세 및 분리과세

2014년 1월 1일부터 2018년 12월 31일 이전에 끝나는 과세기간까지 발생하는 주택 임대소득이 2,000만 원 이하인 경우에 대해서는 비과세를 적용하였다.²¹⁾ 다

14) 「소득세법 시행령」 제51조 ③

15) 「소득세법 시행규칙」 제21조

16) 「소득세법」 제25조.

17) 보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 큰 주택의 보증금부터 순서대로 뺀다.

18) 윤년의 경우 366

19) 2019년 귀속 2.1%

20) 추계신고하거나 추계조사결정하는 경우에는 임대사업부분에서 발생한 수입이자과 할인료 및 배당금을 차감하지 않는다.

21) 「소득세법」 제12조 2항 나목.

만 2019년 1월 1일부터 발생하는 주택임대 소득에 대해서는 분리과세²²⁾ 또는 종합과세 중 선택하여 소득세 신고를 해야 한다. 분리과세를 선택하여 신고할 경우 세무서와 지방자치단체에 주택임대사업자로 등록하면 필요경비율과 기본공제 등의 혜택이 주어지게 된다.

<표3-1> 주택임대소득 분리과세 계산구조

구분	등록임대주택	미등록임대주택
수입금액	월세 + 간주임대료	월세+간주임대료
필요경비	수입금액×60%	수입금액×50%
소득금액	수입금액 - 필요경비	수입금액 - 필요경비
과세표준	소득금액 - 기본공제(4백만 원)	소득금액 - 기본공제(2백만 원)
산출세액	과세표준 × 세율(14%)	과세표준 × 세율(14%)
세액감면	단기(4년)30%, 장기(8년)75%	
결정세액	산출세액 - 세액감면	산출세액과 동일

출처: 국세청 성실신고지원 주택임대소득안내²³⁾

현행 세법에서는 등록임대주택(지방자치단체와 세무서 모두 등록)과 미등록임대주택에 대하여 차등하여 세제혜택을 부여하고 있다. 등록임대주택에 대한 세제혜택을 받기 위해서는 지방자치단체와 세무서에 임대주택 등록을 하고 임대료의 연 증가율이 5%를 초과하지 않아야 하는 조건이 있다. 분리과세를 제외한 종합

22) 「소득세법」 제62조의2 2항 나목.

23)

https://www.nts.go.kr/support/support_21.asp?cinfo_key=MINF9020191107104539&menu_a=210&menu_b=100&menu_c=2000

소득금액이 2,000만 원 이하인 경우 400만 원(등록임대주택) 또는 200만 원(미등록임대주택)의 기본공제 혜택이 있다. 또한 국민주택규모 주택이며 「조세특례제한법」 96조의 요건을 충족하는 등록임대주택은 단기(4년)30%, 장기(8년)75%의 세액감면 혜택을 받을 수 있다. 2,000만 원을 초과하는 주택임대수입에 대해서는 종전과 동일하게 종합과세로 소득세 신고를 해야 한다.

또한, 2020년부터 주택임대소득이 발생하는 경우 사업자 미등록 시 수입금액의 0.2%를 가산세가 부과된다.²⁴⁾ 수입금액의 0.2%를 가산세로 부담하기 때문에 산출세액이 없더라도 사업자 미등록 가산세를 부담할 수 있다.

수입금액이 2,000만 원을 초과할 경우 다음해 5월 31일(성실신고확인서 제출대상자는 6월 30일)까지 종합소득세를 신고·납부해야 한다. 종합소득 신고 시에는 이자소득·배당소득·사업소득(부동산임대)·근로소득·연금소득·기타소득에 대해서 합산하여 6%~42%의 세율을 적용하여 신고를 해야 한다.²⁵⁾

<표3-2> 종합소득세 세율

과세표준	세 율	누진공제
1,200만 원 이하	6%	
4,600만 원 이하	15%	1,080,000원
8,800만 원 이하	24%	5,220,000원
15,000만 원 이하	35%	14,900,000원
30,000만 원 이하	38%	19,400,000원
50,000만 원 이하	40%	25,400,000원
50,000만 원 초과	42%	35,400,000원

24) 「소득세법」 제81조의12.

25) 「소득세법」 제4조.

5) 간편장부대상자

간편장부 대상자란 회계에 대한 특별한 지식이 없어도 쉽게 작성할 수 있고 이에 의해 소득세 신고를 간편하게 할 수 있도록 소규모 사업자를 위한 제도이다. 간편장부는 해당 과세기간에 신규로 사업을 시작하거나 과세연도의 직전 과세기간의 수입금액을 기준으로 업종별 직전 과세기간 수입금액에 해당하는 경우 간편장부 대상자가 된다.

<표3-3> 업종별 간편장부대상자

업 종	직전 과세기간 수입금액
가. 농업·임업 및 어업, 광업, 도매 및 소매업(상품중개업 제외), 부동산매매업, 그 밖에 아래 ‘나’ 및 ‘다’에 해당되지 아니하는 사업	3억 원
나. 제조업, 숙박 및 음식점업, 전기·가스·증기 및 공기조절공급업, 수도·하수·폐기물처리·원료 재생업, 건설업(비주거용 건물 건설업 제외), 부동산 개발 및 공급업(주거용 건물 개발 및 공급업에 한정), 운수업 및 창고업, 정보통신업, 금융 및 보험업, 상품중개업	1억5,000만 원
다. 부동산 임대업, 부동산업(부동산매매업 제외), 전문·과학 및 기술서비스업, 사업시설관리·사업지원 및 임대서비스업, 교육서비스업, 보건업 및 사회복지서비스업, 예술·스포츠 및 여가 관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업, 가구 내 고용활동	7,500만 원

출처: 국세청 세정홍보과 2020년 세금절약가이드 I p.166

6) 복식부기의무자

간편장부대상자 이외는 복식부기의무자이며 복식부기의무자는 회계거래 발생에 따라 차변과 대변에 나누어 기록한 장부를 작성·보관해야하며, 재무제표를 신고서와 함께 제출해야한다.

7) 기준경비율과 단순경비율

기준경비율 제도는 장부기장의 의무가 없는 사업자에게 수입금액에서 필요경비를 공제하여 소득금액을 계산하는 제도이며 직전년도 수입금액이 다음 금액 이상이고 장부를 기장하지 않는 사업자는 기준경비율 적용대상자가 된다.

<표3-4> 업종별기준경비율 적용 소득금액

업종구분	귀속연도 기준수입금액	2019년 귀속 2018년
가. 농업·임업 및 어업, 광업, 도매 및 소매업(상품중개업 제외), 부동산매매업, 그 밖에 아래 ‘나’ 및 ‘다’에 해당되지 아니하는 사업		6,000만 원
나. 제조업, 숙박 및 음식점업, 전기·가스·증기 및 공기조절 공급업, 수도·하수·폐기물 처리·원료재생업, 건설업 (비주거용 건물 건설업 제외), 부동산 개발 및 공급업(주거용 건물 개발 및 공급업에 한정), 운수업 및 창고업, 정보통신업, 금융 및 보험업, 상품중개업		3,600만 원

<표3-4> 업종별기준경비율 적용 소득금액

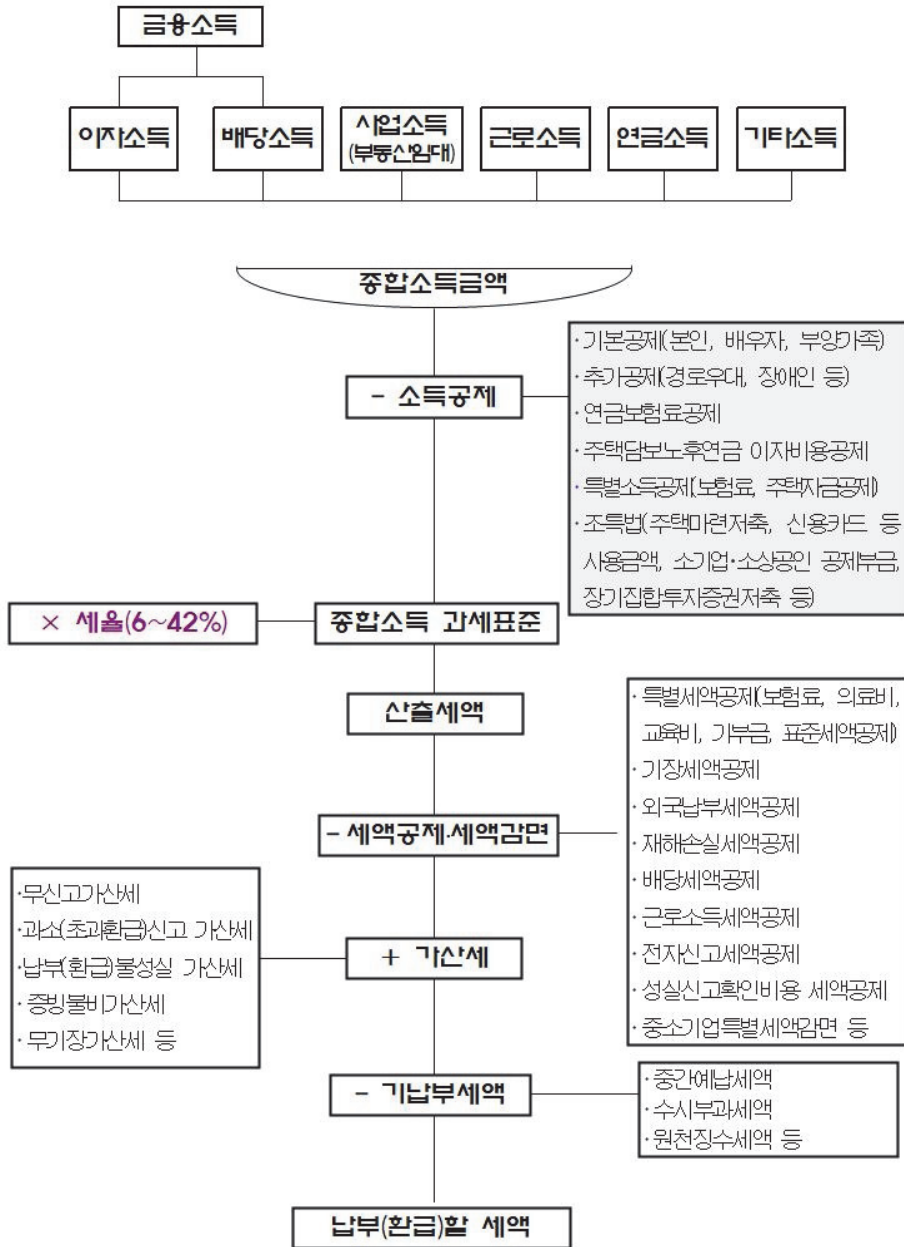
	귀속연도	2019년 귀속
업종구분	기준수입금액	2018년
	다. 부동산임대업, 부동산업(부동산매매업 제외), 전문·과학 및 기술서비스업, 사업시설관리·사업지원 및 임대서비스업, 교육서비스업, 보건업 및 사회복지서비스업, 예술·스포츠 및 여가관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업, 가구 내 고용활동	2,400만 원

출처: 국세청 세정홍보과 2020년 세금절약가이드 I p.176

기준경비율이 적용되는 사업자는 수입금액에서 주요경비를 차감한다. 주요경비에는 매입비용, 임차료, 인건비등 증빙에 의해 확인되는 금액으로 하며 주요경비를 차감 후 정부에서 지정한 업종별 기준경비율에 수입금액을 곱한 금액을 추가로 차감하여 의해 필요경비를 산정하여 소득금액을 계산하게 된다.

단순경비율 적용대상자는 복식부기 기준수입금액 미만이며 과세기간 직전연도 수입금액이 업종별 기준경비율 수입금액에 미달하는 사업자와 당해 연도 신규사업자이며 장부기장 의무가 없는 사업자는 단순 경비율 적용 대상자가 된다. 단순경비율이 적용되는 사업자는 업종별 단순경비율로 필요경비를 인정하여 소득금액을 산정하게 된다. 단순경비율 적용대상이더라도 증빙이 가능한 경비가 있으면 기준경비율과 단순경비율을 비교하여 선택 적용이 가능하다.

<그림3-1> 종합소득세 세액계산흐름도²⁶⁾



26) 국세청 성실신고지원

https://www.nts.go.kr/support/support_01.asp?cinfo_key=MINF7920100726112750&menu_a=10&menu_b=100&menu_c=3000#FileDown

2. 양도소득세

1) 비과세 주택 및 조정지역

토지 및 건물 등의 자산을 처분함으로써 인해 양도소득이 발생하는 경우에는 양도소득세가 과세된다. 하지만 1세대 1주택과 같이 일정한 요건을 충족하면 양도소득세가 과세되지 않는 비과세 제도가 있다.

한편 「조세특례제한법」에서는 정책적인 목적달성을 위하여 조세 감면 제도를 통해 납세자의 부담을 덜어주고 있다. 「소득세법」과 「조세특례제한법」에서 규정하는 주택에 대한 비과세의 내용은 다음 표와 같다.

<표3-5> 주택에 관한 비과세·감면 일람표

종류	조문	조세 지원내용	취득 또는 일몰시한
1세대 1주택	소득세법 89 ① 3호, 4호②	비과세	
5호 이상 장기 임대주택	조세특례제한법 97	50%감면, 100%감면	2000.12.31.
2호 이상 신축 임대주택	조세특례제한법 97의2	5년 이상 임대 시 양도소득세 면제	2001.12.31.
미분양주택에 대한 과세특례	조세특례제한법 98	20%세율, 종합소득세율 과세선택	1998.12.31.

<표3-5> 주택에 관한 비과세·감면 일람표

종류	조문	조세 지원내용	취득 또는 일몰시한
신축주택취득자 5년 감면	조세특례제한법 99	5년간 양도차익의 100% 세액감면	1999.12.31.
신축주택 등 취득자에 대한 양도세 과세특례	조세특례제한법 99의2	-5년간 양도차익의 100% 세액감면 -1세대 1주택 비과세 주택수 제외 -다주택자 중과세 배제	2013.12.31.
신축주택 취득자 5년 감면	조세특례제한법 99의3	5년간 양도차익의 100% 세액감면	2003.6.30.
농어촌주택 취득자에 대한 양도소득세 특례판정 시	조세특례제한법 99의4 ①1호	일반주택의 1세대 1주택 비과세 판단 시 주택 수 에서 제외	2003.8.1. ~ 2020.12.31.
고향주택에 대한 특례	조세특례제한법 99의4 ①2호	일반주택의 1세대 1주택 비과세 판단 시 주택 수에서 제외	2009.1.1. ~ 2020.12.31.

<표3-5> 주택에 관한 비과세·감면 일람표

종류	조문	조세 지원내용	취득 또는 일몰시한
지방미분양주택에 세율 및 장기보유공제 특례	조세특례제한법 98의2	-2008.11.3.~2010.12.31. 기간 중 취득 지방미분양주택 : 누진세율, 장기보유특별공제 적용 -일반주택 비과세 및 중과세 판정 시 주택 수 제외	2010.12.31. 까지 취득분 양도시기 제한 없음
미분양주택 취득자에 대한 과세특례	조세특례제한법 98의3	-2009.2.12. 이후 취득한 미분양주택 : 5년간 양도차익 100%(60%) 세액감면 -일반주택 비과세 및 중과세 판정 시 주택 수 제외	2010.2.11. 까지 취득분 양도시기 제한 없음
미분양주택 (수도권 제외)	조세특례제한법 98의5	-5년 이내 양도 시 분양가 인하율에 따라 60%, 80%, 100%감면 -일반세율 및 장기보유특별공제 적용 -일반주택 비과세 및 중과세 판정 시 주택 수 제외	2010.5.14. 이후 2011.4.30. 까지 취득분

<표3-5> 주택에 관한 비과세·감면 일람표

종류	조문	조세 지원내용	취득 또는 일몰시한
준공후미분양주택 의 취득자에 대한 양도소득세의 과세 특례	조세특례제한법 98의6	5년간 양도소득의 50%감면 -일반세율 및 장기보유특별공제 -일반주택비과세 및 중과세판정 시 거주자의 주택 수 제외	2011.3.29. ~ 2011.12.31.
미분양주택의 취득 자에 대한 양도소 득세의 과세특례	조세특례제한법 98의7	-5년간 양도소득의 100%감면 -일반주택비과세 및 중과세 판정 시 거주자의 주택 수 제외	2012.9.24. ~ 2012.12.31.
준공후 미분양주택 의 취득자에 대한 양도세 과세특례	조세특례제한법 98조의8	5년간 양도소득세 50% 감면 1세대1주택 비과세 주택 수 제외 다주택자 중과세 배제	2015.1.1. ~ 2015.12.31.

출처: 2020양도소득세 (주)광교이텍스 p.383

국내 주택과 부수토지의 실지거래가액의 합계가 9억 원을 초과하는 고가주택
이 아닌 2년 이상 보유(2017.8.3. 이후 취득하는 주택은 주택의 취득 당시 조정지

역에 포함되는 주택은 해당 주택의 보유기간이 2년 이상이며 보유기간 중 거주기간 2년을 충족 해야한다)한 주택에 대해서는 거주이전의 자유보장과 주거생활 안정을 보장하기 위하여 양도소득세를 과세하지 않는다. 하지만 주택과 부수토지의 실지거래가액의 합계가 9억 원을 초과하는 고가주택은 1세대 1주택 비과세요건을 갖추었다면 9억 원을 초과하는 금액에 대해서만 양도소득세를 과세한다.

<표3-6> 1세대 1주택 양도소득세 비과세요건

구분		양도시기					
		'96.1.1. 이후	'03.10.1. 이후	'04.1.1. 이후	'05.1.1. 이후	'11.6.3. 이후	'12.6.29. 이후
서울 과천 및 5대 신도 시	일반적인 경우	3년 이상 보유	3년 이상 보유 1년 이상 거주	3년 이상 보유 2년 이상 거주			
	'99년 계약 등으로 취득한 주택	1년 이상 보유	1년 이상 보유 1년 이상 거주	3년 이상 보유 2년 이상 거주		3년 이상 보유	2년 이상 보유
위 외의 지역	일반적인 경우	3년 이상 보유					
	'99년 계약 등으로 취득한 주택	1년 이상 보유			3년 이상 보유		

출처: 2020양도소득세 (주)광고이텍스 p.338재구성

이명박, 박근혜 정부는 다주택자의 양도소득세에 대하여 일반세율을 한시적 적용 및 중과세를 폐지하는 반면 노무현 정부와 문재인 정부는 다주택자에 대한 양도소득세 중과세 적용을 해왔다. 노무현 정부는 다주택자에 대하여 지역별 기준시가 초과 주택에 중과세를 적용하였지만 문재인 정부는 노무현 정부와 달리 주택 가격상승률이 물가상승률보다 2배 이상이거나 청약 경쟁률이 5대1이상인 지역을 조정대상지역으로 분류하여 조정대상지역 다주택자가 부동산을 매각하여 양도소득세를 과세할 경우 중과세를 적용하였다. 또한, 노무현, 문재인정부는 부동산 가격안정화를 위하여 1세대 1주택 양도소득세 비과세에 요건에 대하여 실제 거주요건을 충족해야만 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용을 허용하였다.

<표3-7> 조정대상지역

구 분	서울	경기	부산	세종
2020.2.21. 이후	서울전역 (25개구)	과천시, 광명시, 성남시, 고양시 중 일부지역 ²⁷⁾ , 남양주시	전부 해제 ³⁰⁾	세종특별 자치시 (행정중심 복합도시 건설 예정지역) ³¹⁾
		다산동·별내동 ²⁸⁾ , 하남시		
		동탄2택지개발지구 ²⁹⁾		
		구리시, 안양시 동안구, 광교택지개발지구 ³²⁾		
		수원시 팔달구, 용인시 수지구·기흥구		
		수원시 영통구·권선구·장안구, 안양시 만안구, 의왕시		

출처: 2020양도소득세 (주)광고이텍스 p.391 재구성

- 27) 고양시는 삼송택지개발지구·원흥·지축·향동공공주택지구·덕은·킨텍스(고양국제전시장)1단계·고양관광문화단지(한류월드)도시개발지역을 제외하고 2019.11.8. 조정대상지역에서 해제됨
- 28) 남양주시는 다산동, 별내동을 제외하고 2019.11.8. 조정대상지역에서 해제됨
- 29) 화성시 반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·연천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 동탄2택지개발지구에 한함
- 30) 부산시는 2019.11.8.조정대상지역에서 전부 해제됨
- 31) 세종특별자치시는 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조 제2호에 따른 예정지역에 한함
- 32) 수원시 영통구 이의동·원천동·하동·매탄동, 팔달구 우만동, 장안구 연무동, 용인시 수지구 상현동, 기흥구 영덕동 일원에 지정된 광교택지개발지구에 한함

<표3-8> 조정대상지역 내의 주택을 취득 또는 양도하는 경우

구분	1세대 1주택자	일시적 1세대 2주택자	1세대 2주택자	1세대 3주택 이상자
비과세 요건	2년 이상 보유 (2년 이상 거주)	1) 2018.9.14.~2019.12.16. 취득분 신규 주택취득 후 2년 이내 종전 주택 양도 2) 2019.12.17. 이후 취득분 신규주택 취득 후 1년 이내 신규주택으 로 전입하고, 1년 이내 종전 주택을 양도		

〈표3-8〉 조정대상지역 내의 주택을 취득 또는 양도하는 경우

구분	1세대 1주택자	일시적 1세대 2주택자	1세대 2주택자	1세대 3주택 이상자
세율	기본세율		기본세율 +10%P (10년 이상 보유주택 2020.6.30.까지 양도 시 종과배제 ³³⁾)	기본세율 +20%P (10년 이상 보유주택 2020.6.30.까지 양도 시 종과배제 ³⁴⁾)
장기보유 특별공제			배제 (10년 이상 보유주택 2020.6.30.까지 양도 시 한시적 허용)	배제 (10년 이상 보유주택 2020.6.30.까지 양도 시 한시적 허용)

33) 「소득세법시행령」 제 167조의10 ① 12.

34) 「소득세법시행령」 제 167조의4 ③ 6.

<표3-8> 조정대상지역 내의 주택을 취득 또는 양도하는 경우

구분	1세대 1주택자	일시적 1세대 2주택자	1세대 2주택자	1세대 3주택 이상자
적용시기	2017.8.3. 이후 취득하는 주택분부터 적용	조정대상지역내 종전 주택이 있는 상태에서 조정대상지역내 신규주 택을 취득한 경우로서 1) 2018.9.14.~2019.12.16. 취득분 2018.10.23. 이후 양도 하는 분부터 적용 2) 2019.12.17. 이후 취득분 2020.2.11. 이후 양도분 부터 적용	- 2018.4.1. 이후 양도분부터 - 2018.8.28. 이후 양도분부터는 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금 을 지급받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되 는 주택은 양도소득세 증과폐제	

<표3-8> 조정대상지역 내의 주택을 취득 또는 양도하는 경우

구분	1세대 1주택자	일시적 1세대 2주택자	1세대 2주택자	1세대 3주택 이상자
경과조치등	조정대상지역 공고일 이전에 계약 체결 및 계약금 납부한 경우 거주 요건 불요(계약금납부일 현재 주택 세대수에 한함)	1) 2018.9.14.~2019.12.16. 취득분 2) 2019.12.17. 이후 취득분	* 조정대상지역 2018.9.14. 이후 신규취득 임대주택 양도세 중과 -1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 2018.9.14.이후 조정대상지역 내 새로이 취득하는 주택은 장기일반민간임대주택으로 등록을 하여도 양도소득세가 종과된다. (조정대상지역 공고일 이전에 계약 체결 및 계약금 납부 한 경우 제외) (경과조치) 다음의 경우에는 종과배제	① 2018.9.13. 이전 주택 또는 주택을 취득할 수 있는 권리(분양권, 조합원입주권)를 취득한 경우 ② 2018.9.13. 이전 주택 또는 주택을 취득할 수 있는 권리를 취득하기 위한 매매계약 체결 및 지급한 경우

〈표3-8〉 조정대상지역 내의 주택을 취득 또는 양도하는 경우

구분	1세대 1주택자	일시적 1세대 2주택자	1세대 2주택자	1세대 3주택 이상자
근거	「소득세법시행령」 제154조 부칙 제28293호, 2017.9.19.	「소득세법시행령」 제155조 부칙 제29242호, 2018.10.23. 부칙 제 30395호, 2020.2.11.	「소득세법시행령」 제167조의10,11	「소득세법시행령」 제167조의3,4

출처: 2020양도소득세 (주)광고이텍스 p.392~393재구성

2) 1세대 1주택 양도소득세 비과세

「소득세법」 제 89조에서는 1세대 1주택을 양도하는 경우에 양도소득에 대한 소득세를 과세하지 않는다. 1세대 1주택 비과세 적용을 위해서는 주택에 해당하는지 여부, 주택의 소유권이 거주자에게 있는지 여부, 소유목적이사업목적인지 거주·보유 목적인지 여부, 사실상 사용 용도가 주택인지 여부를 검토해야한다.

(1) 주택에 해당하는지 여부

양도하는 물건이 건축물에 해당하고 주택에도 해당이 되면 주택 양도 시 일정 요건을 충족하면 비과세대상 주택이 될 수 있다. 또한 주택에 해당이 되면 다른 주택의 양도 시 주택 수 계산에도 포함되어 종과세 적용을 받을 수 있다. 반면에 양도하는 물건이 주택에 해당하지 않으면 비과세대상 주택에 해당하지 않으므로, 양도소득세가 과세된다. 또한 주택 수 계산 시 포함되지 않는다.

(2) 소유권이 거주자에게 있는지 여부

거주자의 주택 수 계산과 비과세대상 주택 여부는 현재 소유하고 있는 주택이어야 한다. 따라서 주택매매, 상속, 증여 등의 사유로 거주자가 취득한 경우에 거주자의 주택이 된다.

(3) 소유목적이 사업·거주·보유 목적인지 여부

거주자 소유의 주택이라 하더라도 거주자가 특정 목적으로 주택을 소유하는 경우에는 양도소득세 비과세 대상에서 제외하며 주택 수 계산에 있어서도 제외한다. 또한, 소유목적에 따라 주택에는 해당이 되지만 거주자의 주택 수에 포함되지 않고 양도소득세 과세대상 주택으로 보지 않는다.

주택신축판매업이나 부동산매매업에 해당하는 사업용 재고주택에 대해서는 양도소득세의 1세대 1주택 비과세 규정 적용 시 거주자의 주택 수에 포함하지 않으며 「소득세법」 제64조에 규정된 부동산매매업에 해당하는 주택은 부동산 종과세 적용 규정 판단 시 이를 포함한다. 주택신축판매업이나 부동산 매매업에 해당하는 사업용 재고주택을 처분할 경우 양도소득이 아닌 종합소득으로 과세한다.

반면 주택을 임대사업목적으로 사용하는 경우 임대소득은 종합소득에 해당된

다. 임대사업목적의 주택의 처분 시 주택신축판매업이나 부동산매매업에 해당하는 사업용 재고주택과는 다르게 처분으로 인하여 발생한 소득은 양도소득에 해당되어 과세한다. 또한, 주택을 임대사업 목적으로 사용 시 1세대 1주택 비과세 적용함에 있어서도 거주자 소유의 주택으로 보지 않으며 다주택자 중과세 규정이 적용되지 않는다.

(4) 사실상 사용목적이 주거용인지 여부

「소득세법」에서 “주택”이란 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분에 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말한다. 이 경우 그 용도가 분명하지 아니하면 공부상의 용도에 따른다.³³⁾ 사실상 주거용으로 사용하는지 여부를 판단하기 위해서는 건물이 주거목적 시설상태를 갖추었는지 여부 및 사실상 주거용으로 사용하는지 여부 그리고 상시 및 장기간 사용여부를 판단하여 3가지 조건이 모두 충족할 때 주거용 건물로 볼 수 있다.

(5) 비과세판정 시 주택 수에 불포함주택

주택임에도 불구하고 1세대 1주택 비과세 판정시 주택 수에 포함되지 않는 주택은 다음과 같다.

- ① 주택신축판매업이나 부동산매매업에 해당하는 사업용 재고주택
- ② 「조세특례제한법」 제 97조, 제97조의2에서 규정하는 장기임대주택
- ③ 감면대상주택
- ④ 1세대 2주택 특례규정이 적용되는 주택
- ⑤ 1세대 1주택 판정시 주택 수에서 제외되는 주택

3) 주택임대사업자 양도소득세 세제혜택

정부는 임대주택의 안정적인 공급과 주거비용 안정화를 위해 공공임대주택의 공급과 별도로 다주택자에게 민간임대주택등록을 유도하였다. 정부는 다주택자가 민간임대주택등록을 통해 임대주택 공급확대와 서민에게 안정적인 주택을 제공하여 주거비 완화를 기대하였다. 다주택자에게 민간임대주택등록을 유도하기 위

33) 「소득세법」 제 88조 7호.

해 면적요건, 가액요건, 임대유형, 임대기간, 증액제한, 등록요건을 충족 시 양도소득세 세제혜택을 확대하였다. 또한, 실수요자중심 주택공급을 늘리기 위하여 다주택자에게 한시적으로 양도소득세 중과세를 배제하였다.

(1) 장기임대주택에 대한 양도소득세의 과세특례

다주택자를 민간임대주택등록으로 유도하기 위해 장기보유특별공제율³⁴⁾ 추가 적용 혜택을 제공하였다. 장기보유특별공제율을 추가 적용 받기 위해서는 2018.3.31. 까지 지방자치단체 및 세무서에 주택임대사업자로 등록 해야한다. 또한 임대사업 개시일 당시 기준시가 6억 원(수도권 밖의 지역 3억 원)이하 이며 6년 이상 임대를 지속하고 임대료 인상률 5% 미만을 준수해야 장기보유특별공제율 추가 적용 혜택을 받을 수 있다.

<표3-9> 장기보유특별공제율 추가 공제율

임대기간	6년 이상 ~7년 미만	7년 이상 ~8년 미만	8년 이상 ~9년 미만	9년 이상 ~10년 미만	10년 이상
일반 공제율	12%	14%	16%	18%	20%
추가 공제율	+2%P	+4%P	+6%P	+8%P	+10%P

임대기간 계산 시 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자등록과 「소득세법」에 따른 사업자등록과 한 후 임대개시일부터 임대 기간을 계산하며 기존 임차인이 퇴거한 날부터 다음 임차인의 입주한 날까지 3개월 이내의 기간은 임대 기간에 산입 한다.

(2) 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례

장기일반임대주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례는 서민 주거안정화를 위해 8년(10년)간 일정 요건을 충족한 일반민간임대주택에 대한 세제혜택이다. 장기일반임대주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례를 적용받기 위해서는 전용면

34) 「조세특례제한법」 제 97조의4.

적 85m²(도시지역 아닌 읍·면지역은 100m²) 이하 주택을 2022.12.31.까지 지방자치단체 및 세무서에 장기임대주택으로 등록해야 하며 8년(10년)이상 임대기간동안 임대료 및 임대보증금 인상률 5%이내 요건을 충족해야한다. 또한 2018.9.14. 이후 취득한 주택은 임대개시일 당시 기준시가 6억 원(수도권 밖 3억 원)이하 요건을 준수해야 한다. 상기 요건들을 모두 충족하면서 장기일반민간주택을 8년 이상 임대한 후 양도하는 경우 장기보유특별공제율을 50%로 적용한다. 다만, 장기일반민간주택을 10년 이상 임대 후 양도 시에는 70%의 공제율을 적용한다.

<표3-10> 장기보유특별공제율 특례

임대기간	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년
특례적용	6%	8%	10%	12%	14%	50%	50%	70%

임대기간 계산 시 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자등록과 「소득세법」에 따른 사업자등록과 한 후 임대개시일부터 임대 기간을 계산하며 기존 임차인이 퇴거한 날부터 다음 임차인의 입주한 날까지 3개월 이내의 기간은 임대 기간에 산입한다. 또한 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 규정하는 장기임대주택을 장기일반민간임대주택등으로 변경하는 경우 최대 4년(2019.2.12. 현재 8년 초과하여 임대하는 경우 최대 5년)을 한도로 기존 임대 기간을 인정한다.

(3) 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 감면

장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 감면은 2015.1.1.부터 2018.12.31.까지의 기간에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제 2조 제 3호에서 규정하는 국민주택규모 이하의 매입임대주택을 취득해야한다. 감면 적용을 위해서는 취득일로부터 3개월 이내에 지방자치단체 및 세무서에 장기일반민간임대주택으로 등록하고 10년 이상 등록 및 계속하여 임대를 한 후 양도 시 임대기간 중 발생한 양도소득에 대하여 100% 세액을 감면하는 제도이다. 2018.9.13.이전 취득한 주택에 대해서는 가액요건이 없었지만 고가(기준시가 6억 원 초과)주택을 취득하여 임대사업자로 등록하는 사례가 많아지면서 정부는 2018년 9.13 부동산대책 발표를 통

해 2019.9.14. 이후 취득하는 주택에 대해서 임대개시일 당시 6억 원(수도권 밖의 지역인 경우 3억 원) 가액요건을 신설 하였다. 하지만 2018.9.13. 주택을 취득하거나 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 확인되는 경우에 한하여 가액요건과 상관없이 양도소득세 100%감면을 적용하였다. 또한, 양도소득세 감면적용을 위해서는 임대보증금 또는 임대료 증가율이 5% 이하 요건을 충족해야하며 다른 세제혜택과는 다르게 취득 후 3개월 이내 장기일반민간임대주택으로 등록을 완료해야한다.

장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 감면은 2018.12.31.로 종료되었다. 하지만 2018년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다.³⁵⁾라고 규정하고 있다.

장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 감면에서는 임대주택 등록대상을 신규 취득으로 규정하고 있다. 이때 취득이란 유상거래 및 무상거래를 뜻하며 취득의 시기는 양도소득세 취득시기로 판정한다.

<표3-11> 유상거래와 무상거래의 취득시기

구 분		취득시기
유상거래	일반적인 경우	빠른 날(잔금청산일, 등기접수일)
	분양받은 경우	늦은 날(잔금청산일, 사용승인일)
무상거래	증여받은 경우	증여등기접수일
	상속받은 경우	상속개시일(사망일)

출처: 주택임대사업자의 모든 것 (주)더존테크빌 p.246

따라서 2019.12.31.이전 아파트 분양권을 취득하여 계약금을 지급하고 2019.12.31. 이후 준공이 되어 취득하더라도 취득일(잔금지급일)로부터 3개월 이내 장기임대주택으로 등록하고 적용 요건을 충족하면 임대기간 중 발생한 양도소득에 대해서는 100% 감면 적용한다.

임대기간 중 발생한 양도소득은 다음 계산식에 따라 계산한 금액으로 한다. 이 경우 새로운 기준시가가 고시되기 전에 취득 또는 양도하거나 제1항에 따른 임

35) 「조세특례제한법」 제 97조의5 제 1항 제 1호

대기간의 마지막 날이 도래하는 경우에는 직전의 기준시가를 적용하여 계산한다.³⁶⁾

<그림3-2> 임대기간 중 발생한 양도소득금액 계산식

「소득세법」 제 95조 제1항에 따른 양도소득금액	전체 양도소득 금액	× (임대기간 마지막 날의 기준시가 양도당시 기준시가	- -)	취득당시 기준시가 취득당시 기준시가
-----------------------------------	------------------	-----	---	---------------------	----------------------------------

3. 법인세

법인세는 과세기간 동안 발생한 법인 소득에 대하여 법인에게 부과되는 조세이다. 법인의 과세표준은 각 사업연도의 소득금액에서 개시일 전 10년 이내 사업연도의 결손금, 비과세소득, 소득공제액의 금액과 소득을 차례로 공제하여 산출한다. 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 세액을 산출하게 된다.

<표3-12> 법인세율

과세표준	세율	누진공제
2억 이하	10%	-
200억 이하	20%	2천만 원
3,000억 이하	22%	4억2천만 원
3,000억 초과	25%	94억2천만 원

법인세법에서는 부동산 투기를 방지하기 위해 법인이 일정한 토지 등(주택·별장과 비사업용 토지)을 양도함으로써 인하여 발생하는 소득에 대해서는 토지 등 양도소득에 대한 법인세로 양도소득에 10%(미등기토지 40%)에 해당하는 금액을 일반법인세에 추가로 납부해야 한다.³⁷⁾

36) 「조세특례제한법 시행령」 제 97조의5 ②.

<표3-13> 토지 등 양도소득에 대한 법인세

과세대상 토지 등의 범위	일반 토지등	미등기토지등
주택(부수토지 포함)	양도소득 × 10%	양도소득 × 40%

출처: 2017세법개론, 상경사,p.573 재구성

내국법인이 다음에 열거하는 주택의 양도소득에 대한 법인세를 과세하지 않는다.³⁸⁾

1. 민간임대·공공 주택특별법상 매입임대주택

해당법인이 임대하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호3에 따른 공공매입임대주택으로서 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 주택. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자의 경우에는 2018년 3월 31일 이전에 같은 법 제5조에 따른 임대사업자³⁹⁾ 등록과 법인세법 제111조에 따른 사업자등록(이하 이 조에서 “사업자등록등”이라 한다)을 한 주택으로 한정한다.

가. 삭제<2013. 2. 15.>

나. 5년 이상 임대한 주택일 것

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하거나 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 건설 또는 매입되어 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가(「소득세법」에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 6억 원[「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권 밖의 지역인 경우에는 3억 원] 이하일 것

1의2. 민간임대·공공 주택특별법상 건설임대주택

해당 법인이 임대하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민

37) 「법인세법」 제55조의 2.

38) 「법인세법시행령」 92의2②.

39) “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조 제1항에 따른 공공주택사업자가 아닌 자로서 비호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.[민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제7호].

간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의2에 따른 공공건설임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자의 경우에는 2018년 3월 31일 이전에 사업자등록 등을 한 주택으로 한정한다.

가. 대지 면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것

나. 5년 이상 임대하는 것일 것

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하거나 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택으로 건설 또는 매입되어 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억 원 이하일 것

1의3. 부동산간접투자기구가 취득 및 임대하는 매입임대주택

1의4. 미분양주택매입 임대주택의 임대 후 양도

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택[미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 호에서 같다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양 계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정한다]으로서 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 주택. 이 경우 해당 주택을 양도하는 법인은 해당 주택을 양도하는 날 이 속하는 사업연도 과세표준신고 시 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

가. 대지 면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지

하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다.)이
149제곱미터 이하일 것

나. 5년 이상 임대하는 것일 것

다. 수도권 밖의 지역에 소재할 것

라. 가목부터 다목까지의 요건을 모두 갖춘 매입임대주택(“미분양매입임대주택”
이라 한다)이 같은 시(특별시 및 광역시를 포함한다)·군에서 5호 이상일 것[제
1호에에 따른 매입임대주택이 5호 이상이거나 제1호의3에에 따른 매입임대주
택이 5호 이상인 경우에는 제1호 또는 제3호에 따른 매입임대주택과 미분양
매입임대주택을 합산하여 5호 이상일 것]

1의5. 기업구조조정부동산투자회사, 부동산집합투자기구가 취득하는 미분양주택

1의6. 매입약정에 따라 미분양주택을 취득한 경우로서 취득 후 3년 이내인 주택

1의7. 신탁업자가 직접 취득하는 미분양주택

1의8. 기업구조조정부동산투자회사 등이 취득하는 수도권 밖의 미분양주택

1의9. 신탁업자가 취득하는 수도권 밖의 미분양주택

1의10. 기업구조조정부동산투자회사 등 취득하는 미분양주택

1의11. 신탁업자가 취득하는 미분양주택

1의12. 준공공임대주택 등으로서 일정 요건 충족하는 주택

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 중 간은
조 제4호에 따른 기업형임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 준공공임대주택(“준
공공임대주택 등”이라한다)으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택

가. 8년 이상 임대한 주택일 것

나. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여
해당 주택의 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가
의 합계액이 6억 원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억 원) 이하일 것

1의13. 민간건설임대주택 중 준공공임대주택 등으로서 일정요건을 충족

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 중 준공
공임대주택등으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택

가. 대지 면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제 154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실 부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것

나. 8년 이상 임대하는 것일 것

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여 해당 주택의 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억 원 이하 일 것

1의14. 사원용 임대주택

1의15. 대물변제 등으로 받은 주택

1의16. 농어촌 주택과 부속토지

1의17. 그 밖의 부득이한 사유로 보유하는 주택

해석사례

(1) 부동산매매업을 영위하는 법인에 대한 적용

부동산 매매업을 영위하는 법인이 주택을 취득하여 양도하는 경우에는 「법인세법」 제55조의2 제1항의 규정이 적용되는 것임.⁴⁰⁾

(2) 주택해당여부의 판단

「법인세법 시행령」 제92조의2 제2항의 “주택” 해당 여부를 판단함에 있어, 법인이 양도한 건축물이 공부상 숙박시설이고, 동 건축물을 실제 상시주거용이 아닌 숙박에 사용하다가 양도한 경우에는 동 규정에 의한 “주택”으로 보지 않는 것임.⁴¹⁾

(3) 사업 양수도에 의하여 취득한 사택인 경우

내국법인이 주주 등이나 출연자가 아닌 임원(「법인세법 시행령」 제87조 제2항의 규정에 의한 소액주주인 임원을 포함) 및 직원에게 제공하는 사택 및 그밖

40) 서이-1145, 2006.6.19.

41) 서면2탐-679, 2008.4.14.

에 무상으로 제공하는 주택으로서 사택제공기간 또는 무상제공기간이 10년 이상인 주택을 양도하는 경우에는 「법인세법」 제55조의2 규정을 적용하지 아니하는 것이며, 사업의 양수도에 의해 취득한 주택인 경우의 무상제공기간은 양수도에 의해 취득한 날 이후 양도일까지의 기간 중에 실제 무상 제공한 기간을 말하는 것임.⁴²⁾

IV. 조세효과 비교분석

1. 임대소득의 비교

과세당국은 그동안 수입금액 2천만 원 이하 주택임대소득에 대해 비과세적용을 해왔다. 하지만 2019년 귀속분 주택임대소득부터 수입금액 2천만 원 이하 주택임대소득에 대해서도 과세를 시행한다. 다만 주택임대 수입금액이 2천만 원 이하일 경우 분리과세와 종합과세 중 유리한 방법으로 선택하여 신고할 수 있다. 분리과세 선택시 주택임대소득이 2천만 원 이하이며 「민간임대주택법」, 「소득세법」에 따른 등록(세무서와 지방자치단체에 사업자등록 및 주택임대업을 모두 등록)을 완료하고 임대료의 연 증가율이 5%를 초과하지 않을 경우 필요경비 60%를 적용할 수 있다. 또한, 주택임대 외 종합소득금액이 2천만 원 이하인 경우 소득공제로 400만 원 적용할 수 있다. 그리고 대통령령으로 정하는 내국인이 대통령령으로 정하는 임대주택을 1호 이상 임대하는 경우에는 2022년 12월 31일 이전에 끝나는 과세연도까지 해당 임대사업에서 발생한 소득에 대한 소득세의 100분의 30[「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 법 제2조5호에 따른 장기일반민간임대주택의 경우에는 100분의 75]에 해당하는 세액을 감면한다.⁴³⁾ 세액감면으로 지자체에 주택 임대사업자로 등록한 단기임대 사업자는 30% 장기임대사업자는 75%를 적용하는 반면 법인 임대사

42) 서이-664, 2007.4.13.

43) 「조세특례제한법」 제 96조

업자는 주택임대에 실제로 사용된 경비만 인정해주는 차이가 있었다.

주택임대소득이 2천만 원 이상일 경우 개인은 추계신고와 장부신고를 할 수 있다. 추계신고를 할 경우 기준경비 혹은 단순경비율에 의한 경비를 필요경비로 인정 받을 수 있지만 장부신고를 할 경우 주택임대사업에 사용된 경비만 인정 받을 수 있다. 종합소득세를 선택하면 주택임대소득과 종합과세대상 다른 소득금액을 합산하며 인적공제를 비롯하여 각종 공제를 적용할 수 있다. 소득금액에서 각종 소득공제를 차감한 과세표준을 산출하고 6~42%세율을 적용하여 세액을 산출한다. 산출된 세액에서 「조세특례제한법」 및 「소득세법」상 각종 공제·감면을 적용하여 결정세액을 산출하게 된다.

<표4-1>주택임대소득 종합과세와 분리과세 세액계산비교

구 분	종합과세 선택	분리과세 선택			
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득		
주택임대 수입금액	월세 + 간주임대료	해당사항 없음	월세 + 간주임대료		
주택임대 필요경비	구 분		필요경비	구 분	필요경비율
	장부 신고		실제 지출한 경비	등록	수입금액의 60%
	추계 신고		기준·단순경비율에 의한 경비	미등록	수입금액의 50%
주택임대 소득금액	수입금액 - 필요경비		수입금액 - 필요경비		
종합소득 금액	주택임대 소득금액 + 종합과세 대상 다른 소득금액	분리과세 주택임대소득 외의 종합과세 대상 소득금액	해당사항 없음		

<표4-1>주택임대소득 종합과세와 분리과세 세액계산비교

구 분	종합과세 선택	분리과세 선택		
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득	
소득공제	인적공제 등 각종 소득공제	인적공제 등 각종 소득공제	구 분	기본공제*
			등록	4백만 원
			미등록	2백만 원
			* 분리과세 주택임대소득을 제외한 종합소득금액이 2천만 원 이하인 경우 공제	
과세표준	종합소득금액 - 소득공제	종합소득금액 - 소득공제	주택임대 소득금액 - 기본공제	
세율	6~42%	6~42%	14%(단일세율)	
산출세액	과세표준×세율	과세표준×세율	과세표준×세율	
공제감면 세액	소득세법 및 조특법상의 각종 공제·감면 * 소형주택 임대사업자 감면 포함	소득세법 및 조특법상의 각종 공제감면 * 소형주택 임대사업자 감면 제외	소형주택 임대사업자 감면	
			구 분	감면율
			단기임대	30%
			장기임대	75%
결정세액	산출세액 - 공제감면세액	산출세액 - 공제감면세액	산출세액 - 감면세액	
		종합과세대상 결정세액과 분리과세대상 결정세액 합산하여 신고납부		

출처: 국세청 성실신고지원 > 주택임대소득 안내 > 요양정보 > 분리과세⁴⁴⁾

44)

https://www.nts.go.kr/support/support_21.asp?cinfo_key=MINF9020191107104539&menu_a=210&menu_b=100&menu_c=2000#FileDown

2. 주택처분 시 양도소득세와 법인세 비교분석

개인사업자는 사업의 목적에 따라 주택의 처분에 대하여 과세 방법이 달라진다. 주택신축판매업이나 부동산매매업에 해당하는 사업용 재고주택에 대해서는 사업소득에 포함하여 종합소득세를 과세하지만 주택임대업이나 개인소유의 주택에 대해서는 양도소득세를 과세한다. 반면 법인사업자는 사업의 목적에 상관없이 양도소득에 대해서는 양도소득에 10%(미등기 토지 등 40%)에 해당하는 금액을 일반 법인세에 추가로 납부한다. 또한, 조정지역 및 일반지역에서 임대사업자 등록여부에 따라 세액 차이가 발생하게 된다.

본 연구에서는 1세대 1주택, 1세대 2주택, 1세대 3주택이상보유자와 세무서와 지방자치단체에 주택임대사업등록한 개인사업자 그리고 주택임대 법인이 지방자치단체에 주택임대업자 등록 여부에 따라 지역별(조정지역 혹은 일반지역) 10년 보유 및 8년 보유 시 양도소득에 대한 세액을 산출해 보고 비교 분석을 진행 하였다. 1세대 2주택, 1세대 3주택이상 보유자가 조정지역내 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제와 중과세 적용을 하고 있지만 10년 이상 보유주택이며 2020.6.30.까지 주택을 양도하는 경우 중과세⁴⁵⁾ 배제 및 장기보유특별공제 적용을 일시적으로 허용하고 있다. 하지만 본 연구에서는 2020.6.30.이후 발생하는 조세평등 관점에서 세부담에 따른 수평적 형평성 위배여부를 파악하기 위하여 조정지역내 다주택자가 주택을 양도하는 경우 중과세를 적용하고 장기보유특별공제 적용을 배제하였다. 그리고 지역별(조정지역 및 일반지역), 보유주택 수별, 주택임대사업자등록여부, 법인설립여부에 따라 조세형평성을 알아보기 위하여 양도하는 주택의 취득가액은 3억 원 양도가액은 6억 원으로 설정하여 양도차액 3억 원에 대하여 각각의 상황별 세액을 산출하였다.

45) 「소득세법시행령」 제 167조의10 ① 12. 동법 167조의4 ③ 6.

<표4-2> 조정지역 거주요건 충족 보유기간 10년

		1세대 1주택	1세대 2주택	1세대 3주택 이상	과세특례 10년 70%	양도소득세 감면	법인 (등락)	법인 (미등락)
양도가액		600,000,000						
취득가액		300,000,000						
양도차익		300,000,000						
장기보유 특별공제	공제율		배제	배제	70%	20%		
	공제금액		-	-	210,000,000	60,000,000	-	-
양도소득금액			300,000,000	300,000,000	90,000,000	240,000,000	300,000,000	300,000,000
기본공제			2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	-	-
과세표준			297,500,000	297,500,000	87,500,000	237,500,000	300,000,000	300,000,000
세율	적용세율	비과세	38%	38%	24%	38%	20%	20%
	중과세 혹은 가산		10%	20%				10%
	누진공제		19,400,000	19,400,000	5,220,000	19,400,000	20,000,000	20,000,000
산출세액			123,400,000	153,150,000	15,780,000	70,850,000	40,000,000	70,000,000
세액감면						70,850,000		
납부세액		-	123,400,000	153,150,000	15,780,000	-	40,000,000	70,000,000
농어촌특별세						14,170,000		

<표4-3> 조정지역 거주요건 미충족 보유기간 10년

		1세대 1주택	1세대 2주택	1세대 3주택 이상	과세특례 10년 70%	양도소득세 감면	법인 (등등)	법인 (미등등)
양도가액		600,000,000						
취득가액		300,000,000						
양도차익		300,000,000						
장기보유 특별공제	공제율	20%	배제	배제	70%	20%		
	공제금액	60,000,000	-	-	210,000,000	60,000,000	-	-
양도소득금액		240,000,000	300,000,000	300,000,000	90,000,000	240,000,000	300,000,000	300,000,000
기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000		
과세표준		237,500,000	297,500,000	297,500,000	87,500,000	237,500,000	300,000,000	300,000,000
세율	적용세율	38%	38%	38%	24%	38%	20%	20%
	중과세 혹은 가산		10%	20%				10%
	누진공제	19,400,000	19,400,000	19,400,000	5,220,000	19,400,000	20,000,000	20,000,000
산출세액		70,850,000	123,400,000	153,150,000	15,780,000	70,850,000	40,000,000	70,000,000
세액감면						70,850,000		
납부세액		70,850,000	123,400,000	153,150,000	15,780,000	-	40,000,000	70,000,000
농어촌특별세						14,170,000		

<표4-2>은 조정지역에서 거주요건을 충족하고 10년 보유 시 양도소득에 대한 세액을 <표4-3>은 조정지역에서 거주요건을 미충족하고 10년 보유 시 양도소득에 대한 세액을 양도차액을 3억 원으로 설정하여 세액을 산출하였다. <표4-2>에서 1세대 1주택은 조정지역에서 보유기간 2년 이상 보유기간 중 2년 이상 거주요건을 충족하여 거주이전의 자유보장과 주거생활 안정을 보장하기 위한 도입 취지에 따라 「소득세법」 제 89조 1항 3호에 해당하는 비과세 주택이기 때문에 과세하지 아니한다. 반면 조정지역 거주요건 미충족 보유기간 10년에 대한 세액을 계산한 <표4-3>에서 1세대 1주택은 거주요건을 충족하지 못하여 비과세 적용 제외대상이다.

<표4-2>과 <표4-3>에서 1세대 2주택자는 양도소득세 과세가 되며 「소득세법」 제104조 7항에 따라 기본세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용한다. 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택을 양도하는 경우에도 「소득세법」 제104조 7항에 따라 기본세율에 100분의 20을 더한 중과세를 적용한다.

<표4-2>과 <표4-3>의 등록임대사업자에게 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록을 완료하고 10년 이상 계속하여 임대, 임대보증금 또는 임대료 증액 5%이내, 2018.9.14.이후 취득하는 주택에 대해서는 임대 개시일 기준시가 6억(수도권 밖 3억 원) 이하 요건을 충족하는 임대사업자에게 세제혜택을 부여하고 있다. 「조세특례제한법」 제97조의3 동법 제97조의5에 따라 양도소득세 100% 감면과 장기보유 특별공제율을 70% 적용하는 세제혜택을 적용하고 있다. 「조세특례제한법」 제97조의5에 해당하는 양도소득세 100% 감면은 임대기간 중 발생한 양도소득에 대하여 100% 감면적용을 하고 있으며 감면세액에 20%를 농어촌특별세로 과세하고 있다.

<표4-2>과 <표4-3>에서 일반 법인이 부동산을 양도함으로써 인하여 발생하는 소득에 대해서는 양도소득에 10%에 해당하는 세액을 각 사업연도소득에 대한 법인세에 추가하여 과세하고 있다.⁴⁶⁾ 법인이 개인과 다른 점은 조정지역 주택을 양도하더라도 「법인세법」 제55조의2에 따른 토지 등 양도소득에 대한 추가과세를 한다. 이 또한 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12에 해당하는 경우

46) 「법인세법」 제55조의2.

추과과세를 하지 않는다.

조정지역 거주요건 충족 보유기간 10년을 계산한 <표4-2>에서 지방자치단체 및 세무서에 주택임대사업자로 등록을 하고 임대기간 및 임대료 증액요건을 충족한 법인 임대사업자보다는 지방자치단체에 등록한 개인 임대사업자 간에는 조세평등에 대한 수평적 형평성 위배 현상이 발생하지 않았다. 반면 다주택자는 조정지역 주택 양도 시 중과세가 적용되는 반면 지방자치단체에 임대사업자 미등록 법인이 양도하는 경우 양도소득 10%에 해당하는 세액을 일반 법인세에 추가 세율을 적용하기 때문에 다주택자와 지방자치단체에 임대사업자 미등록 법인간 조세평등에 대한 수평적 형평성 위배 현상이 발생하였다. 이러한 다주택자와 지방자치단체 미등록한 주택임대법인의 조세불평등 현상은 조정지역 거주요건 미충족 보유기간 10년에 대한 세액을 계산한 <표4-3>에서도 발생하고 있다.

<표4-4> 일반지역 거주요건 충족 보유기간 10년

	1세대 1주택	1세대 2주택	1세대 3주택 이상	과세특례 10년 70%	양도소득세 감면	범인 (등등)	범인 (미등등)
양도가액	600,000,000						
취득가액	300,000,000						
양도차익	300,000,000						
장기보유 특별공제	공제율	20%	20%	70%	20%		
	공제금액	60,000,000	60,000,000	210,000,000	60,000,000	-	-
양도소득금액		240,000,000	240,000,000	90,000,000	240,000,000	300,000,000	300,000,000
기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000		
과세표준		237,500,000	237,500,000	87,500,000	237,500,000		
세율	적용세율	38%	38%	24%	38%	20%	20%
	중과세 혹은 가산						10%
	누진공제		19,400,000	19,400,000	5,220,000	19,400,000	20,000,000
산출세액		70,850,000	70,850,000	15,780,000	70,850,000	40,000,000	70,000,000
세액감면					70,850,000		
납부세액	-	70,850,000	70,850,000	15,780,000	-	40,000,000	70,000,000
농어촌특별세					14,170,000		

<표4-5> 일반지역 거주요건 미충족 보유기간 10년

	1세대 1주택	1세대 2주택	1세대 3주택 이상	과세특례 10년 70%	양도소득세 감면	법인 (등 록)	법인 (미 등 록)
양도가액	600,000,000						
취득가액	300,000,000						
양도차익	300,000,000						
장기보유 특별공제	공제율	20%	20%	70%	20%		
	공제금액	60,000,000	60,000,000	210,000,000	60,000,000	-	-
양도소득금액		240,000,000	240,000,000	90,000,000	240,000,000	300,000,000	300,000,000
기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000		
과세표준		237,500,000	237,500,000	87,500,000	237,500,000		
세율	적용세율	38%	38%	35%	38%	20%	20%
	중과세 혹은 가산						10%
	누진공제		19,400,000	14,900,000	19,400,000	20,000,000	20,000,000
산출세액		70,850,000	70,850,000	15,725,000	70,850,000	40,000,000	70,000,000
세액감면					70,850,000		
납부세액	-	70,850,000	70,850,000	15,725,000	-	40,000,000	70,000,000
농어촌특별세					14,170,000		

<표4-4>은 일반지역에서 거주요건을 충족하고 10년 보유 시 양도소득에 대한 세액을 가상으로 계산해 보았다. <표4-2>과 <표4-3>에서 1세대 1주택 비과세 적용을 받기 위해서는 「소득세법」 제 89조 1항 3호, 소득세법 시행령」 제154조에 의해 2년 이상 보유기간 중 2년 이상 거주요건을 충족해야한다. 반면 「소득세법 시행령」 제154조 1세대 1주택의 범위에서 조정지역에만 보유기간 중 2년 이상 거주 해야 하는 규정을 적용하고 있다. 따라서 <표4-4>과 <표4-5>는 일반지역에 해당하기 때문에 「소득세법」 제 89조 1항 3호에 해당하는 1세대 1주택은 보유기간 2년을 충족하는 경우 양도소득세를 과세하지 아니한다.

<표4-2>과 <표4-3>에서는 다주택자가 주택을 양도 시 「소득세법」 제104조 7항에 따라 1세대 2주택자는 기본세율에 100분의 10을 더한 세율을 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택을 양도하는 경우에는 기본세율에 100분의 20을 더한 중과세를 적용하였다. 반면 일반지역인 <표4-4>과 <표4-5>에 중과세 적용대상에 해당하지 아니하였다. 따라서 <표4-4>과 <표4-5>에서 2주택자와 3주택자의 양도소득세 차이는 없었다.

지방자치단체 및 세무서에 주택임대사업자로 등록을 하고 세제혜택 적용요건을 충족한 법인 임대사업자와 지방자치단체에 임대업을 등록한 개인 사업자간 조세평등 관점에서 비교 하였을 세부담에 따른 수평적 형평성이 위배하는 현상이 발생하고 있다.

<표4-6> 조정지역 거주요건 충족 보유기간 8년

		1세대 1주택	1세대 2주택	1세대 3주택 이상	과세특례 8년 50%	법인 (등록)	법인 (미등록)
양도가액		600,000,000					
취득가액		300,000,000					
양도차익		300,000,000					
장기보유 특별공제	공제율		배제	배제	50%		
	공제금액		-	-	150,000,000	-	-
양도소득금액			300,000,000	300,000,000	150,000,000	300,000,000	300,000,000
기본공제			2,500,000	2,500,000	2,500,000	-	-
과세표준			297,500,000	297,500,000	147,500,000	300,000,000	300,000,000
세율	적용세율	비과세	38%	38%	35%	20%	20%
	중과세 혹은 가산		10%	20%			10%
	누진공제		19,400,000	19,400,000	14,900,000	20,000,000	20,000,000
산출세액			123,400,000	153,150,000	36,725,000	40,000,000	70,000,000

<표4-7> 조정지역 거주요건 미충족 보유기간 8년

		1세대 1주택	1세대 2주택	1세대 3주택 이상	과세특례 8년 50%	법인 (등록)	법인 (미등록)
양도가액		600,000,000					
취득가액		300,000,000					
양도차익		300,000,000					
장기보유 특별공제	공제율	16%	배제	배제	50%		
	공제금액	48,000,000	-	-	150,000,000	-	-
양도소득금액		252,000,000	300,000,000	300,000,000	150,000,000	300,000,000	300,000,000
기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000		
과세표준		249,500,000	297,500,000	297,500,000	147,500,000	300,000,000	300,000,000
세율	적용세율	38%	38%	38%	35%	20%	20%
	중과세 혹은 가산		10%	20%			10%
	누진공제	19,400,000	19,400,000	19,400,000	14,900,000	20,000,000	20,000,000
산출세액		75,410,000	123,400,000	153,150,000	36,725,000	40,000,000	70,000,000

<표4-6>는 조정지역에서 거주요건을 충족하고 8년 보유 시 양도소득에 대한 세액을 <표4-7>은 조정지역에서 거주요건을 미충족하고 8년보유 시 양도소득에 대한 세액을 양도차액을 3억 원으로 설정하여 세액을 산출하였다. <표4-6>에서 1세대 1주택은 조정지역에서 보유기간 2년 이상 보유기간 중 2년 이상 거주요건을 충족하여 거주이전의 자유보장과 주거생활 안정을 보장하기 위한 도입 취지에 따라 「소득세법」 제 89조 1항 3호에 해당하는 비과세 주택이기 때문에 과세하지 아니한다. 반면 조정지역 거주요건 미충족 보유기간 8년에 대한 세액을 계산한 <표4-7>에서 1세대 1주택은 거주요건을 충족하지 못하여 비과세 적용 제외대상이다.

<표4-6>와 <표4-7>에서 1세대 2주택자는 양도소득세 과세가 되며 「소득세법」 제104조 7항에 따라 기본세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용한다. 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택을 양도하는 경우에도 「소득세법」 제104조 7항에 따라 기본세율에 100분의 20을 더한 중과세를 적용한다.

<표4-6>과 <표4-7>의 등록임대사업자에게 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록을 완료하고 8년 이상 계속하여 임대, 임대보증금 또는 임대료 증액 5%이내, 2018.9.14.이후 취득하는 주택에 대해서는 임대 개시일 기준시가 6억(수도권 밖 3억 원) 이하 요건을 충족하는 임대사업자에게 세제혜택을 부여하고 있다. 「조세특례제한법」 제97조의3에 따라 특별공제율을 50% 적용하는 세제혜택을 적용하고 있다. <표4-6>와<표4-7>에서 「조세특례제한법」 제97조의5에 해당하는 양도소득세 100% 감면은 10년 이상 계속하여 임대해야 하는 조건을 충족하지 못하였기 때문에 「조세특례제한법」 제97조의5에 해당하는 양도소득세 100% 감면 세액산출을 제외 하였다.

<표4-6>과 <표4-7>에서 일반 법인이 부동산을 양도함으로써 인하여 발생하는 소득에 대해서는 양도소득에 10%에 해당하는 세액을 각 사업연도소득에 대한 법인세에 추가하여 과세하고 있다.⁴⁷⁾ 법인이 개인과 다른 점은 조정지역 주택을 양도하더라도 「법인세법」 제55조의2에 따른 토지 등 양도소득에 대한 추가과세를 한다. 이 또한 해당하는 경우 추가과세를 하지 않는다.

47) 「법인세법」 제55조의2.

<표4-6>와 <표4-7>에서 다주택자는 조정지역 주택을 양도 시 일반세율에 추가세율이 적용되는 중과세 적용이 되었으나 법인사업자가 지방자치단체에 임대업 미등록 시 양도소득 10%에 해당하는 세액을 일반 법인세에 추가로 납부한다. 이로 인하여 조정지역 다주택자와 법인사업자간에 조세평등 관점에서 세부담에 따른 수평적 형평성 위배 현상이 발생하고 있다. 또한 <표4-7>에서 거주요건을 충족하지 못한 1세대 1주택자 및 1세대 2주택자와 1세대 3주택 이상 보유자와 지방자치단체 임대사업자 미등록 법인간 수평적 형평성 위배현상이 발생하고 있다.

<표4-8> 일반지역 거주요건 충족 보유기간 8년

		1세대 1주택	1세대 2주택	1세대 3주택 이상	과세특례 8년 50%	법인 (등록)	법인 (미등록)
양도가액		600,000,000					
취득가액		300,000,000					
양도차익		300,000,000					
장기보유 특별공제	공제율	16%	16%	16%	50%		
	공제금액		48,000,000	48,000,000	150,000,000	-	-
양도소득금액			252,000,000	252,000,000	150,000,000	300,000,000	300,000,000
기본공제			2,500,000	2,500,000	2,500,000		
과세표준			249,500,000	249,500,000	147,500,000		
세율	적용세율	비과세	38%	38%	35%	20%	20%
	중과세 혹은 가산						10%
	누진공제		19,400,000	19,400,000	14,900,000	20,000,000	20,000,000
산출세액			75,410,000	75,410,000	36,725,000	40,000,000	70,000,000

<표4-9> 일반지역 거주요건 미충족 보유기간 8년

	1세대 1주택	1세대 2주택	1세대 3주택 이상	과세특례 8년 50%	법인 (동락)	법인 (미동락)
양도가액	600,000,000					
취득가액	300,000,000					
양도차익	300,000,000					
장기보유 특별공제	공제율	16%	16%	50%		
	공제금액		48,000,000	48,000,000	150,000,000	-
양도소득금액		252,000,000	252,000,000	150,000,000	300,000,000	300,000,000
기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000		
과세표준		249,500,000	249,500,000	147,500,000		
세율	적용세율	비과세	38%	35%	20%	20%
	중과세 혹은 가산					10%
	누진공제		19,400,000	19,400,000	14,900,000	20,000,000
산출세액		75,410,000	75,410,000	36,725,000	40,000,000	70,000,000

<표4-8>은 일반지역에서 거주요건을 충족하고 10년 보유 시 양도소득에 대한 세액을 가상으로 계산해 보았다. <표4-8>과 <표4-9>에서 1세대 1주택 비과세 적용을 받기 위해서는 「소득세법」 제 89조 1항 3호, 소득세법 시행령」 제 154조에 의해 2년 이상 보유기간 중 2년 이상 거주요건을 충족해야한다. 반면 「소득세법 시행령」 제154조 1세대 1주택의 범위에서 조정지역에만 보유기간 중 2년 이상 거주해야 거주해야 하는 규정을 적용하고 있다. 따라서 <표4-8>과 <표4-9>은 일반지역에 해당하기 때문에 「소득세법」 제 89조 1항 3호에 해당하는 1세대 1주택은 보유기간 2년을 충족하는 경우 양도소득세를 과세하지 아니한다.

<표4-6>와 <표4-7>에서는 다주택자가 주택을 양도 시 「소득세법」 제104조 7항에 따라 1세대 2주택자는 기본세율에 100분의 10을 더한 세율을 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택을 양도하는 경우에는 기본세율에 100분의 20을 더한 중과세를 적용하였다. 반면 일반지역인 <표4-8>과 <표4-9>은 중과세 적용대상에 해당하지 아니하였다. 따라서 <표4-8>과 <표4-9>에서 2주택자와 3주택자의 양도소득세 차이는 없었다.

분석 결과를 정리해보면 조정지역에서 거주요건 충족 10년 및 8년 보유 후 양도하는 경우 1세대 2주택 보유자와 1세대 3주택 이상 보유자는 기본세율에 10%~20% 추가되는 중과세를 적용해야한다. 반면 지방자치단체에 임대사업자로 등록하지 않은 미등록 법인이 주택을 양도하는 경우 보유 주택 수, 지역 상관없이 양도소득에 대하여 10%에 해당하는 세액을 각사업연도 소득금액에 대한 법인세에 추가로 과세되었다. 이러한 차이로 인하여 다주택자와 지방자치단체에 임대사업을 등록하지 않은 법인 간에 세부담에 따른 수평적 형평성 위배 현상이 발생하였다.

「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12에 해당하는 주택을 양도하는 법인과 「조세특례제한법」 제96조의3 동법 제97조의5에 세제혜택을 적용하는 개인 주택임대사업자 간에 세제혜택 적용 시 충족 요건에서 차이가 있었다. 8년 임대 후 양도하는 경우에는 과세특례적용 대상자와 등록 법인 간에는 세부담에 따른 조세형평성에 위배되지 않았으나 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12에서는 8년 임대에 대한 세제혜택만 있기 때문에 10년 임대 후 양도할 경우 과세특례적

용 대상자와 등록 법인간 세부담에 따른 조세 형평성에 위배되는 현상이 발생하였다.

본 연구에서 주택의 양도 시 다주택자와 법인간 조세 불균형 현상을 확인하였다. 이러한 현상을 개선하기 위하여 다주택자와 법인의 동일조건에 대한 세액차이를 어느 정도 균형을 맞춰야 할 필요성이 있다. 현재 정부 정책이 부동산 투자를 억제하고 실수요자 중심의 정책을 시행하는 방향성에 따라 법인이 조정지역 주택을 양도하는 경우 보유주택 수에 따라서 중과세 적용을 해야한다. 또한, 법인이 지방자치단체에 주택임대사업자 등록하여 10년 이상 주택을 임대하는 경우 개인 등록임대사업자의 세제혜택 적용시 충족해야하는 요건 차이를 감안하여 임대사업자 등록 법인에게 추가 세제혜택을 적용할 수 있도록 관련 세법에 대한 개정 및 입법의 필요성이 있다.

V. 결론

문재인 정부는 주택가격 안정화를 위하여 다양한 정책들을 발표하였다. 2017년에 발표한 12·13대책에서 사업자 감면 확대와 양도소득세 감면 확대 등으로 다주택자의 민간임대사업자등록을 유도하였다. 2018년 9·13대책에서는 주택임대사업자에 대한 세제혜택 축소, 대출규제 등의 내용을 발표하였다. 또한, 2019년 12·16대책에서는 부동산 보유세 부담을 강화하고 양도소득세 제도를 보완하여 조정지역내 양도소득세 비과세 요건을 강화하는 등 다주택자에 대한 양도소득세를 한시적으로 중과배제 및 장기보유특별공제적용을 한시적으로 허용하며 주택 처분을 유도하였다. 정부는 다양한 정책들을 통해 실수요자 중심의 정책을 시행하였다. 하지만 선행연구에서는 정부 정책에 대하여 다양한 문제를 제기하였다. 본 연구에서는 정부의 다양한 주택가격 안정화 정책들이 발표됨에 따라 선행연구에서 제기한 문제 이외 조세평등 관점에서 세부담에 따른 수평적 형평성 위배에 영향을 미치는지 확인해보았다.

본 연구에서는 주택의 양도소득에 대한 조세효과를 비교분석하여 세부담에 따른 수평적 형평성 위배현상을 확인하기 위해 1세대 1주택, 1세대 2주택, 1세대 3주택이상보유자와 세무서와 지방자치단체에 주택임대사업등록한 개인사업자 그리고 주택임대 법인이 지방자치단체에 주택임대업자 등록 여부에 따라 지역별(조정지역 혹은 일반지역) 10년 보유 및 8년 보유 시 양도소득에 대한 세액을 산출해 보고 비교 분석을 진행 하였다.

그 결과 조정지역에서 거주요건 충족 10년 및 8년 보유 후 양도하는 경우 1세대 2주택 보유자와 1세대 3주택 이상 보유자는 기본세율에 10%~20% 추가되는 반면 「법인세법」 제55조의2 에서는 주택 양도에 대해서는 지역(조정지역 및 일반지역)구분없이 양도소득에 10%만 일반 법인세에 추가로 납부하도록 규정하고 있다. 조정지역에서 다주택자에게 중과세 적용으로 인하여 다주택자와 지방자치단체에 등록을 하지 않은 미등록 법인간에 조세평등 관점에서 세부담에 따른 수평적 형평성 위배 현상이 발생하였다.

또한, 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12에 해당하는 주택을 양도하는 법인과 「조세특례제한법」 제96조의3 동법 제97조의5에 세제혜택을 적용하는 개인 주택임대사업자 간에 세제혜택 적용 시 충족 요건에서 차이가 있었다. 8년 임대 후 양도하는 경우에는 과세특례적용 대상자와 등록 법인간 에는 세부담에 따른 조세형평성에 위배되지 않았으나 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12 에서는 8년 임대에 대한 세제혜택만 있기 때문에 10년 임대 후 양도할 경우 과세특례적용 대상자와 등록 법인 간에 세부담에 따른 조세 형평성에 위배되는 현상이 발생하였다.

본 연구에서 주택의 양도 시 다주택자와 법인 간 조세 불균형 현상을 확인하였다. 이러한 현상을 개선하기 위하여 다주택자와 법인의 동일조건에 대한 세액 차이를 어느정도 균형을 맞춰야 할 필요성이 있다. 따라서 현재 정부 정책이 부동산 투자를 억제하고 실수요자 중심의 정책을 시행하는 방향성에 따라 법인이 조정지역 주택을 양도하는 경우 보유주택 수에 따라서 중과세 적용을 하여 조세 형평성에 맞게 관련세법을 다음과 같이 입법 및 개정할 필요성이 있다.

첫째, 조정지역에서 법인이 주택을 양도하는 경우 현행 「법인세법」 제55조의2에서 양도소득에 대하여 10% 추가과세 적용을 하고 있지만, 다주택자와 법인간

세부담에 따른 형평성 유지를 위해 다주택자 중과세와 동일하게 법인에게도 2주택 법인의 경우 10%, 3주택 이상 법인은 20%를 「법인세법」 제55조의2에서 규정하는 10%에 추가로 중과세 적용을 하여 다주택자와 세부담에 따른 형평성 제고가 필요하다.

둘째, 「법인세법 시행령」 제92조의2 ② 1의12에서는 8년 임대에 대한 세제혜택만 있기 때문에 10년 임대 후 양도할 경우 과세특례적용 대상자와 세제혜택 적용 부분에서 차이가 발생하고 있다. 따라서 법인이 10년 임대요건 충족 후 양도하는 경우 추가로 세제혜택을 적용하여 법인도 제도권으로 유도하는 동시에 세제혜택 적용의 수평적 형평성을 유지해야 할 것이다.

끝으로 본 연구에서는 조세평등의 관점에서 주택임대사업자 등록 여부에 따른 조세효과를 연구하고 개선방안에 대한 입법을 제안하였다. 연구와 입법제안을 위하여 선행연구와 문헌고찰을 통해 개선방안에 대한 시사점을 얻었고 가상의 설정에 따른 세금산출을 통하여 조세평등 관점에서 세부담에 따른 수평적 형평성 위배 현상을 확인하였다. 본 연구에서는 주택임대사업자의 주택의 처분에 대하여 실제 발생한 양도차액에 대하여 세제혜택 적용 시 양도소득세에 대한 내용을 반영하지 못한 한계가 있다. 추후 관련 자료가 공개되면 실증분석을 반영한 후속연구를 통해 세부담에 따른 수평적·수직적 형평성에 위배되지 않는 조세정책이 입법되기를 기대한다.

참 고 문 헌

1. 국내문헌

국세청, <http://www.nts.og.kr>

국세청 세정홍보과, *2020세금절약가이드 I*, 2020.

국세청 세정홍보과, *2020세금절약가이드 II*, 2020.

국토교통부, <http://www.molit.go.kr>

김진석, *주택임대와 세무실무*, 한국세무사고시회, 2019.

김형돈, “주택임대사업자에 대한 조세제도 합리화 방안”, *기획재정부 발간자료*, 2011.

박정우, 정래용, “다주택자의 임대주택 등록 유도를 위한 세제적 접근”, *홍익대학교 법학연구소*, 제19권 제1호, 2018.

박훈, 정지선, 주택에 대한 양도소득세 비과세 및 감면제도의 문제점과 개선방안에 관한연구, *세무학연구*, 제26권4호, 149-175, 2019.

백영록, 민간임대주택사업 개선 방안에 관한 연구, 서울과학기술대학교 주택대학원, 2013.

법제처, <http://www.moleg.go.kt>

손상익, *2020법인세 실무*, 한국세무사회, 2020.

송아인, 주택임대사업자제도의 개선방안에 관한연구, 영산대학교 대학원, 2020.

송진영, 정지선, 양도소득세 과세표준 산정방법과 세율구조에 관한 연구, *세무학연구*, 제25권4호, 81-108, 2008.

안수남, 김동백, 이재홍, *2020양도소득세*, (주)광교이텍스, 2020.

이은하, 부동산임대업 법인전환을 통한 세무계획 사례연구, 서울시립대학교 세무전문대학원, 2017.

- 이택스코리아, <http://www.etaxkorea.net>
- 임상엽, 정정운, 상경사, *2017 세법개론*, 2017.
- 장경석, “준공공임대주택의 투자여건과 정책과제”, *한국주택학회2014년 추계학술대회발표논문집*, 347-361, 2014.
- 장기용, 1세대 1주택에 대한 양도소득세의 합리적 과세방안, *세무와 회계저널*, 제12권 1호, 89-118, 2011.
- 정연부, “주택임대사업자 관련 법제의 문제점과 개선방향”, *홍익법학*, 제20권 제1호, 543-572, 2019.
- 지병근, 지병규, 김영선, *주택임대사업자의 모든 것*, (주)더존테크윌, 2020.
- 현무준, 김영우, 문영기, “다주택자의 임대사업자 전환 유인에 대한 연구”, *주택연구*, 제20권 제1호, 55-76, 2012.