

부동산 거래 - 의문사항과 답

정부는 부동산 거래에 대한 세무조사를 강화하여 공정한 납세 질서를 정착하기 위해 [2007년도 국가예산](#)에서 국세청 업무 예산을 증액했습니다.

이에 따라 국세청은 지난 몇 년간 탈세 우려 부문에 대해 활발히 추진해온 세무조사 활동을 더욱 강화할 수 있게 되었습니다. 본 자료에서는 이 문제와 관련하여 여러분이 궁금해 하는 기본 사항들에 대해 답을 해드리고자 합니다.

어떤 경우에 부동산 매매 행위가 과세 대상이 되나?

현행 법규에 의하면 다음과 같은 경우의 부동산 매매 차익은 소득세 적용 대상이 될 수 있습니다.

- 되팔 목적으로 택지를 구입한 경우.
- 택지를 개발하거나 분할한 경우.
- 매도자가 택지 매매업자나 건축업자일 경우, 또는 택지 매매업자나 건축업자, 개발업자와 관련이 있는 사람일 경우.

이러한 경우는 다른 유형의 투자에서와 마찬가지로 그 매매 차익에 대한 세금을 내야 합니다.

주택을 몇 채 이상 매매하면 세금을 내야 하나?

몇 채라고 정해진 규정은 없습니다. 되팔 목적으로 구입한 주택이라면 개별적인 상황 여하에 따라 모두 과세 대상이 될 수 있습니다.

개발업자나 택지 매매업자, 건축업자가 아니고 또 이 누구와 관련되지 않았으며 해당 택지를 분할하지 않았더라도 세금을 내야 하나?

부동산 구입 당시의 의도가 어떤 것이었느냐에 따라 매매 차익에 대한 과세 의무 여부가 결정됩니다. 구입 당시의 주된 목적이 되팔고자 하는 것이었다면 그 매매 차익은 거의 틀림없이 과세 대상이 됩니다.

국세청은 어떤 기준으로 당사자의 구입 목적을 결정하나?

본인이 밝힌 구입 의도를 고려하지만 의도란 흔히 실제 행위에 의해 확인되는 것이기 때문에 매매 사실 자료와 그 패턴도 같이 감안하여 구입 목적을 결정합니다. 국세청은 당사자가 부동산 구입 당시에 담보 대출과 관련하여 은행 관계자와 논의한 내용 및 계획서 등 제반 은행 제출 서류를 볼 수 있습니다.

본인이 해당 주택에 거주한 경우에는 어떻게 되나?

일반적으로 볼 때 살던 집은 소득세 적용 대상이 되지 않습니다. 그러나 주택 소유자가 반복적으로 거주 주택을 사고 팔았다거나 구입 당시의 주된 목적이 차익 실현이었다면 과세 대상이 될 수 있습니다.

10년 규칙이란 무엇인가?

택지 개발이나 분할 사업자 또는 건축업자에게 적용되는 특별 규칙이 있습니다. 건축업자나 택지 개발자의 [관련인](#)이 부동산을 소유하는 경우에도 이러한 규칙이 적용됩니다.

기본적으로 부동산 매매 차익에 대한 과세 여부의 결정 요인은 구입 당시의 의도입니다. 그러나 건축업자나 택지 개발자의 경우에는 10년 이내에 해당 부동산을 매각하게 되면 원래의 구입 의도에 관계 없이 과세 대상이 될 수 있습니다.

부동산 매매 차익을 신고하지 않을 경우 어떤 벌칙이 따르나?

신고 누락 상황에 따라 미납 세액의 20% 내지 150%에 상당하는 벌과금이 부과됩니다. 그러나 누락 사실을 자진 신고하면 벌과금을 현저하게 줄일 수 있습니다. [벌과금 안내](#) 참조.

매매 차익에 대해 세금을 납부했어야 했지만 연례 소득세 신고서에 누락시킨 경우에는 어떻게 해야 하나?

누락 사실을 자진 신고 하는 것이 좋습니다. 자세한 사항은 안내책자 'Putting your tax returns right (IR280)[올바른 세금 납부]'를 참조하십시오. 이 책자는 **Forms and guides >** [양식 및 안내서] 란에서 읽어보거나 내려받을 수 있습니다.

자진 신고는 어떤 혜택이 따르며 어떤 방식으로 하나?

국세청에서 조사를 하기 전에 자진 신고를 하면 벌과금이 현저히 줄어듭니다. 이것은 비단 부동산에 대해서만이 아니라 모든 자진 신고에 적용됩니다.

자진 신고를 하면 적발시 부과될 벌과금의 75%를 감액받을 수 있습니다.

또 최근에 세법 개정안이 국회를 통과함으로써 앞으로는 '상당한 주의'(Reasonable care)를 기울이지 않았거나 '허용되지 않는 절세 행위'(Unacceptable tax position)를 한 경우라면 자진 신고시 벌과금이 하나도 부과되지 않습니다. 이 개정안은 2007년 5월 17일부터 시행됩니다.

[부주의나 허용되지 않는 절세 행위 안내](#) 참조.

벌과금을 피하려면 어떻게 해야 하나?

납세 의무를 성실히 준수해서 매매 차익 세금을 빠짐없이 신고하고 납부하면 됩니다. 어떻게 해야 될지 잘 모를 경우에는 전문가의 도움을 받도록 하십시오.

얼마 전에 부동산을 매각한 적이 있는데 세금을 내야 하나?

그 여부는 원래의 구입 의도가 어떤 것이었느냐에 따라 크게 좌우됩니다.

주된 의도가 매매 차익을 얻는 것이었다면 원칙적으로 세금을 내야 할 것이고 거주용으로 구입했다면 그럴 필요가 없습니다.

그러나 당사자마다 처한 상황이 다르기 때문에 일률적인 원칙을 적용하기는 곤란하며 사안별로 모든 관련 사항을 고려해야 합니다. 구입 당시의 상황을 종합적으로 감안해서 주된 구입 이유가 무엇이었는지 생각해야 합니다.

그래도 확실치 않으면 전문가의 자문을 구하도록 하십시오.

세금을 낼 능력이 없을지도 모를 경우에는 어떻게 하나?

납부일 이내에 세금 전액을 납부할 수 없다면 가급적 빨리 저희에게 알려야 합니다. 저희가 본인의 상황을 듣고 협의해서 최선의 납부 대안이 마련되도록 도와드릴 것입니다. 자세한 사항은 **Forms(양식)** 란에서 안내책자 '**Debt options (IR582)**'[미납 세금 납부 방안]을 읽어보거나 내려받아 참조하시기 바랍니다.