

자산관리를 위한 One Point Tax ⑤

다주택소유자라면 알고 있어야 할 세금에 관한 지식

다주택소유자이거나 또는 다주택 투자를 고려하는 경우 높은 세금부담, 정책 변화에 대한 불확실성, 때로는 자산관리 및 포트폴리오의 조정, 세금 절세 전략 고민 등이 필연적으로 수반된다. 특히, 다주택소유자는 양도소득세, 종합부동산세, 취득세 등의 세금 부담이 크기 때문에, 현금 흐름 문제를 고민하게 될 수 있다. 즉, 부담해야 하는 세금이 크기 때문에 재정적인 계획에 영향을 미칠 수 있다.

본 편에서는 다주택소유자 또는 다주택투자자가 고려해야 하는 주요 세금에 대하여 살펴보고자 한다.

1. 다주택자의 양도소득세 중과

다주택자의 경우 중과세율의 적용에 유의하여야 한다. 1세대 2주택 이상인 자가 주택을 양도하는 경우에는 원칙적으로 일반 누진세율을 적용하되, 양도주택의 보유기간이 1년 미만인 경우에는 70%, 1년 이상 2년 미만인 경우에는 60%의 세율을 적용한다. 한편, 1세대 2주택 이상인 자가 조정대상지역에 있는 주택을 양도할 경우에는, 2주택자는 일반누진세율에 20%, 3주택 이상은 30%를 추가한 중과세율이 적용되나, 조정대상지역에 소재한 양도 주택의 보유기간이 1년 미만인 경우에는 70%, 1년 이상 2년 미만인 경우에는 60%의 세율을 적용하여 산출한 세액과 앞에서 언급한 중과세율을 적용하여 산출한 세액 중 큰 세액을 납부해야 한다. 아울러 1세대 2주택 이상자의 조정대상지역에 소재한 주택의 양도에 대해서는 장기보유특별공제의 적용이 배제된다는 점도 함께 유의하여야 한다.

여기서 주목할 점은 정부는 부동산시장의 안정을 목표로 일시적인 중과 유예를 두고 있는데, 1세대 2주택 이상을 보유한 자가 보유기간이 2년 이상인 조정대상지역 내 소재 주택을 2022년 5월 10일부터 2026년 5월 9일까지 양도하는 경우에는 중과세율이 적용되지 않도록 하고 있다. 이 기간 내 양도시 장기보유특별공제도 받을 수 있다.

다주택자의 중과세율 적용시 주택 수의 판단이 매우 중요한데, 주택수에 포함되는지 여부도 꼼꼼히 체크해야 할 부분이다. 양도소득세의 중과대상이 되는 1세대 2주택 및 1세대 3주택 이상 판단시 조합원입주권과 분양권도 주택수에 포함하여야 한다.

분양권의 경우, 2020년 8월 18일 법 개정시 다주택자에 대한 양도소득세 중과시 주택 수를 산정함에 있어 주택 수에 포함하도록 하였으며, 동 개정규정은 2021년 1월 1일 이후 공급계약, 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 분양권부터 적용한다.(참고로 조합원입주권은 2005년 12월 31일 법 개정시 주택 수에 포함되도록 규정됨)

또 한가지 양도소득세 중과 기준인 주택 수 판단시 주의할 사항으로 오피스텔을 들 수 있다. 오피스텔의 경우에는, 양도소득세 세율 적용시 주택에 해당하는지 여부는 건물 공부상의 용도구분에 관계없이 실제 용도가 주거에 공하는 건물인지 여부에 따라 판단하는 것으로, 법에서 별도의 규정이 없다 하더라도 원칙적으로 주거용 오피스텔이라면 주택 수에 포함되는 것임에 유의하여야 한다.

참고로 취득세의 경우에는 2020년 8월 12일 이후 취득한 오피스텔만을 주택으로 본다는 점에서 양도소득세 규정과는 차이가 있다.

2. 다주택자의 취득세 중과

다주택자의 경우 그 주택의 수 및 조정대상지역인지 여부에 따라 취득세 세율의 차이가 발생하며, 법인이 취득하는 주택의 경우에는 주택 수나 소재지와 관계없이 12%의 취득세율이 적용되는 바, 이를 요약하면 다음과 같다.

구분	주택 수	조정대상지역	비조정대상지역
개인	1세대 1주택 (지역구분 없음)	6억원 이하 1% 6억원 초과~9억원 이하 1.01~3% 9억원 초과 3%	
	1세대 2주택	8%	1~3% (1세대 1주택과 동일)
	1세대 3주택	12%	8%
	1세대 4주택 이상	12%	12%
법인	주택 수 무관	12%	12%

취득세 규정상 다주택자에 대하여 일시적으로 2주택이 되는 경우 중과세율을 적용하지 아니하는 예외규정도 두고 있는데, 이사·학업·취업 등으로 일시적으로 2주택이 되는 경우, 신규 주택 취득시 1세대 1주택으로 보아 일반세율(1~3%)이 적용되도록 하고 있다. 다만, 종전 주택을 유예기간 이내에 처분하지 않으면 중과세 취득세와의 차액이 추징된다는 점에 유의하여야 한다.

주택의 증여시에도 취득세가 중과되는 경우가 있음에 유의하여야 한다. 일반적으로 부동산의 증여시 증여받는 자의 취득세율은 3.5%이다. 그러나, 조정대상지역에 있는 시가표준액 3억원 이상의 주택을 증여할 경우에는 증여받는 자에게 12%의 취득세율이 적용된다. 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자나 직계비속이 증여로 취득하는 경우에는 예외적으로 기본세율(3.5%)가 적용된다.

취득세에 있어서도 다주택자에게 중과세율이 적용될 수 있으므로 주택 수의 판단이 매우 중요한데, 주택분양권, 조합원입주권, 주택분 재산세가 부과되는 주거용 오피스텔도 주택 수에 포함된다는 점에 유의하여야 한다. 이때 주택 수 합산대상은 2020년 8월 12일 이후 주택분양권, 조합원입주권, 오피스텔을 취득하는 분부터 적용하는 것으로, 2020년 8월 11일 이전에 매매계약(오피스텔 분양계약 포함)을 체결한 경우에는 적용하지 아니하는 것이다.

3. 다주택자의 종합부동산세(주택분)

주택에 대한 종합부동산세 과세표준은 납세의무자 별로 주택의 공시가격을 합산한 금액을 기준으로 하되, 1세대 1주택자의 경우에는 종합부동산세 과세표준 산정시 12억원을 공제하나, 다주택자의 경우에는 9억원을 공제한다는 점에서 차이가 있다.

종합부동산세 적용세율에 있어서도 다주택자에게는 높은 세율이 적용되는 것이나, 현재의 종합부동산세 세율은 2022년 세법개정을 통해 비교적 완화되어 있는 상태이다.

납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우에는 과세표준에 따라 0.5%~2.7%의 일반세율이 적용되나, 3주택 이상을 소유한 경우에는 0.5%~5%의 높은 세율이 적용된다.

3주택 이상 소유자에 대해 적용하던 중과세율이 2022년말 세법개정을 통해 완화되었으며, 조정대상지역 내 2주택 소유자에 적용하던 중과세율도 폐지되어 일반 세율이 적용되고 있다.

앞서 기술된 내용들은 모두 납세의무자가 개인인 경우이고, 납세의무자가 법인인 경우에는 세 부담이 크게 높아진다는 점에 유의하여야 한다. 납세의무자가 법인인 경우에는 2주택 이하인 경우에는 2.7%, 3주택 이상인 경우에는 5%의 단일세율이 적용된다. 이때 법인에 대하여는 종합부동산세 과세표준 산정시 적용되는 기본공제 9억원(또는 12억원)도 적용되지 아니한다.

4. 다주택자의 주택임대소득 과세

주택임대소득에 대하여는 2019년부터 기준이 강화되어 2천만원 이하의 주택임대소득도 과세대상에 포함되어 소액의 임대소득이라도 비과세요건에 해당하지 않는 경우에는 신고하여야 한다.

주택임대소득의 과세대상은 부부 합산 기준으로 소유 주택의 수에 따라 과세대상이 달라진다. 1주택 소유자의 경우에는 국내 소재 기준시가 12억원 초과 주택 또는 국외 주택으로부터 월세 임대수입이 있는 경우에 한하여 그 임대소득을 과세하며, 이때 보증금은 과세대상에서 제외된다. 2주택 소유자의 경우에는 월세 임대수입이 있는 경우 그 임대소득을 과세하며, 이때에도 보증금은 과세대상에서 제외된다. 3주택 이상 소유자의 경우에는 월세 임대수입이 있는 경우 또는 보증금 등의 합계가 3억원을 넘는 경우 월세와 보증금이 모두 과세대상에 해당된다.

주택임대소득 과세대상을 임대유형별로 살펴보면, 월세의 경우에는 기준시가가 12억원이 넘는 국내 소재 1주택 소유자이거나 국외 소재 1주택 소유자, 또는 2주택 이상 소유자가 과세대상에 해당하는 것이며, 보증금에 대한 간주임대료의 경우에는 보증금 합계가 3억원이 넘는 3주택 이상 소유자가 주택임대소득 과세대상에 해당하게 되는 것이다.

2026.1.1 이후 과세기간부터는 2주택(해당 과세기간의 기준시가가 12억원 이하인 주택은 주택 수에 포함하지 아니함)을 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계액이 3억원 이상의 금액으로서 대통령령으로 정하는 금액(12억원)을 초과하는 경우도 간주임대료 과세대상에 해당하게 됨에 유의하여야 한다.

앞서 보증금이 과세대상에 해당하는 경우 그 과세금액에 대해 살펴보면, 임대보증금에 대하여는 월세 임대료를 받는 임대사업자와의 과세형평성을 고려하여 간주임대료를 과세하는데, 임대보증금에서 3억원을 차감한 금액의 60%에 대하여 정기에금이자율(2025년 기준 3.1%)을 곱한 금액을 과세대상 간주임대료로 보는 것이다.

주택임대소득의 과세방법에 대해 살펴보면, 주택임대 총수입금액이 2천만원을 초과하는 경우에는 다른 종합과세 대상 소득과 주택임대소득을 합산하여 종합과세(누진세율)되는 것이며, 주택임대 총수입금액이 2천만원 이하인 경우에는 종합과세(누진세율)와 분리과세(세율 14%) 중 선택할 수 있다.

5. 다주택자가 주택을 양도할 때 양도소득세 부담을 최소화하는 방안

다주택자로서 양도소득세를 완화하는 방법으로 다음의 방법을 고려해 볼 수 있을 것으로 보인다.

1. 종과 유예 기간 활용

조정대상지역 내 2년 이상 보유한 주택을 2026년 5월 9일까지 연장된 종과 유예 기간 동안 양도하면 일반 누진세율만 적용되어 세금 부담을 크게 줄일 수 있다. 이때, 유예 기간 동안 양도하면 장기보유특별공제를 최대 30%까지 적용받을 수 있으므로, 보유기간이 긴 주택부터 양도하는 것이 유리할 것으로 판단된다.

2. 분할 양도

양도소득세는 누진세율 구조이므로, 여러 채의 주택을 동일 과세연도에 양도하면 큰 금액의 양도차익이 발생할 수 있으므로 여러 과세연도에 걸쳐 분산 양도하면 세율을 낮출 수 있다.

3. 증여 활용

자녀에게 부담부 증여를 통해 일부 자산을 이전하면 양도소득세와 증여세 부담을 조정할 수 있다. 다만, 증여 조건에 따라 세금이 증가할 수도 있으므로 전문가와 상의하여 신중한 검토가 필요하다.

4. 공동명의 활용

공동명의로 보유하면 양도차익을 분산시켜 세율을 낮춤으로써 세금 부담을 줄일 수 있다. 하지만 명의 변경 시 증여로 간주될 수 있으므로 주의가 필요하다.

5. 주택임대사업자 등록

주택임대사업자로 등록할 경우, 양도소득세 과세특례, 취득세 감면, 재산세 감면, 종합부동산세 합산배제, 임대소득에 대한 소득세 감면 등 다양한 혜택을 받을 수 있어 이를 활용하는 방안도 고려해 볼 수 있다.

Contact Us

부동산 Tax Focal Group 리더

정복석 Partner

boksuk.jung@pwc.com
02-709-0914



삼일회계법인

Thank you