

2009.4.30 다주택자 및 비사업용토지 중과세 개정법령 해설

I. 개정 개요

2009.3.16 발표된 정부의 다주택자 및 비사업용토지에 대한 중과세 개정규정이 이번 4월 임시국회에서 통과(2009.4.30)되었다.

다주택자 및 비사업용토지에 대한 중과세 규정의 도입취지는 토지와 주택에 대한 투기적 수요를 차단하여 부동산가격을 안정시키는 데 있었다. 그러나 다주택자와 비사업용토지에 대한 중과세 규정은 여러 가지 문제점을 안고 있었다.

그중에 가장 시급한 문제점은 국제금융위기로 비롯된 경기 침체에다가 양도소득세 중과세로 인하여 부동산거래가 실종되어 실수요 거래마저 이루어지지 않으면서 호가만 높여 오히려 가격이 상승하는 부작용을 초래한 것이다.

또한 부동산 경기의 과열기와 침체기 때마다 양도소득세를 강화하거나 완화하는 정책을 반복적으로 실시함으로써 경제여건과 부동산시장의 상황에 따라 양도소득세에 대한 과세방식이 빈번히 변경되었고, 이로 인하여 국민들의 경제활동의 혼란과 납세자간 과세불공평이 심각한 문제로 제기되는 한편, 국민생활과 국가경제정책의 근간이 되는 조세정책에 대한 신뢰성이 크게 저하되었다.

나아가 부동산에 대한 중과세 제도는 우리나라 과세정책의 방향이라 할 수 있는 거래세 부담의 완화와 보유세 부담의 강화라는 정책기조에 부합하지 않는 문제점도 안고 있었다.

이러한 제반 문제점을 해소하기 위해 중과세 제도의 개선방안을 모색하기 위해 다주택중과세 규정과 관련하여 한시적으로 세율을 인하(3주택 이상자 : 45%, 2주택자 : 일반세율적용. 단, 단기보유자에 대해서는 보유기간별 해당세율은 적용)한 개정세법이 2009.1.1부터 시행된 바 있으나, 여전히 부동산시장에서 호응을 얻지 못했다는 판단아래 개정법이 시행된지 3개월도 지나지 않아 중과세율을 전면폐지하는 정책이 발표되었다.

정부는 당초 중과세 규정과 관련하여 개정방향을 중과세율을 전면폐지하고 장기보유특별공제만 계속 배제하는 것으로 잡았다. 그러나 그러한 정부방침은 비사업용토지에 대해서는 여당과 야당 등 정치권에서도 공감을 하였으나, 다주택자 중과세 규정 중 중과세율 전면폐지에 대해서는 여당 내에서 조차 반대하는 목소리가 높았다. 개정규정이 시행된지 3개월 밖에 지나지 않은 점과 특히 양도소득세 중과세 규정이 일시에 폐지될 경우 부동산가격이 급등하거나 투기가 재연되어 새로운 부동산 거품이 시작될 가능성이 있고, 경기부양책으로 쏟아 붓고 있는 과잉 유동성이 경기회복과 함께 인플레를 야기할 수 있다는 우려로 대안이 필요하다는 반대의견을 받아들여 국회에서 법률안 심사과정에서 절충안이 나왔다.

중과세율 폐지는 영구적이 아닌 2010.12.31까지 한시적으로 일반세율을 적용하되, 투기지역에 한하여 10%를 가산토록 하였고, 장기보유특별공제는 당초 정부안대로 공제를 배제하도록 하였다.

다만, 시행시기는 당초 정부가 중과세 규정 폐지 대책을 발표한 2009.3.16 이후에 양도한 부동산에 대해 개정규정이 적용되도록 시행시기를 앞당겼다.

II. 소득세법 관련

1. 개정법령 전문

(1) 소득세법 제104조 제4항

종전규정	개정규정
<p>④ 제1항의 규정에 의한 세율은 그 세율에 100분의 15를 가감한 범위 안에서 대통령령으로 조정할 수 있다. 다만, 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 그 적용대상을 다음 각호의 1에 해당하는 부동산에 한정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none">제104조의2제2항의 규정에 의한 지정 지역 안의 부동산제104조의2제2항의 규정에 의한 지정지역 안의 부동산으로서 대통령령이 정하는 1세대 2주택 이상에 해당하는 주택	<p>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 2010년 12월 31일까지 양도한 경우에는 제1항의 세율을 적용하지 아니하고 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 10을 가산한 세율을 적용한다.</p> <ol style="list-style-type: none">제104조의2 제2항에 따른 지정지역 안의 부동산으로서 제104조 제1항 제2호의3에 따른 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)제104조의2 제2항에 따른 지정지역 안의 부동산으로서 제104조 제1항 제2호의4에 따른 1세대가 주택과 조합원입주권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우의 해당 주택제104조의2 제2항에 따른 지정지역 안의 부동산으로서 제104조의3에 따른 비사업용 토지그 밖에 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 부동산 가격의 안정

	을 위하여 필요한 경우에 대통령령으로 정하는 부동산
--	------------------------------

(2) 소득세법 제104조 제6항

종전규정	개정규정
<p>⑥ 제1항 제2호의3부터 제2호의6까지의 규정에 해당하는 주택을 2010년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 같은 항 제2호의3부터 제2호의6까지에서 규정한 세율을 적용하지 아니하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.</p> <p>1. 제1항 제2호의3 및 제2호의4에 해당하는 주택 : 양도소득과세표준의 100분의 45(그 보유기간이 1년 미만인 주택은 제1항 제2호의2에 따른 세율)</p> <p>2. 제1항 제2호의5 및 제2호의6에 해당하는 주택: 제1항제1호에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만인 주택은 제1항 제2호 또는 제2호의2에 따른 세율)</p>	<p>⑥ 제1항 제2호의3부터 제2호의8까지에 해당하는 자산을 2010년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제1항 제2호의3부터 제2호의8까지에서 규정한 세율을 적용하지 아니하고 제1항제1호에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만이면 제1항 제2호 또는 제2호의2에 따른 세율)을 적용한다.</p>

(3) 법률 제9270호 소득세법 일부개정법률 부칙 제14조

종전규정	개정규정
<p>제14조(양도소득세의 세율 등에 관한 특례) ① 이 법 시행 후 2010년 12월 31일 까지 취득한 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제104조 제1항 제2호의3부터 제2호의6까지의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.</p>	<p>제14조(양도소득세의 세율 등에 관한 특례) ① 2009년 3월 16일부터 2010년 12월 31일까지 취득한 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제104조 제1항 제2호의3부터 제2호의8까지의 규정에도 불구하고 같은 항 제1호에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만이면 같은</p>

<p>1. 제104조 제1항 제2호의3 및 제2호의4에 해당하는 주택 : 양도소득과세표준의 100분의 45(그 보유기간이 1년 미만인 주택은 제104조 제1항 제2호의2에 따른 세율)</p> <p>2. 제104조 제1항 제2호의5 및 제2호의6에 해당하는 주택 : 제104조 제1항 제1호의 개정규정에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만인 주택은 제104조 제1항 제2호 또는 제2호의2에 따른 세율)</p> <p>② 제1항의 세율을 적용받는 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 해당 주택의 보유기간이 3년 이상인 경우에도 제95조에 따른 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.</p>	<p>항 제2호 또는 제2호의2에 따른 세율)을 적용한다.</p> <p>② 제1항의 세율을 적용받는 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 해당 자산의 보유기간이 3년 이상인 경우에도 제95조에 따른 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.</p>
---	---

2. 개정법령에 대한 해설

(1) 개정규정 적용시한

비사업용토지 및 다주택자에 대한 중과세율을 규정하고 있는 소득세법 제104조 제1항 제2호의3부터 제2호의8까지의 규정은 그대로 존치를 하고 상기 특례규정을 별도로 두어 2010.12.31까지 한시적으로 시행된다. 따라서 2011.1.1이후에 양도하는 부동산은 소득세법 제104조 제1항 제2호의3부터 제2호의8까지에 규정된 중과세율 적용대상임에 유의하여야 한다.

다만, 법률 제9270호 소득세법 일부개정법률 부칙 제14조 개정규정은 취득과 관련된 규정이므로 2009.3.16~2010.12.31 기간 중에 취득한 부동산은 2011.1.1 이후에 양도를 하는 경우에도 중과세율이 아닌 일반세율을 적용받을 수 있다.

(2) 적용대상 부동산

소득세법 제104조 제4항 및 제6항의 개정규정은 1세대 3주택 이상자 및 주택과 조합원입주권(2006.1.1 이후 관리처분계획인가 되었거나 승계 취득한 경우에 한함)을 합하여 3 이상인 경우, 소득세법 제104조의 3에 규정한 비사업용토지에 한하여 적용된다.

따라서 1세대 2주택자 중과세 규정이 적용되는 경우는 2010.12.31까지는 일반세율

을 적용토록 이미 개정된 바가 있어서 이번 개정에 대상에서 제외되었다. 따라서 1세대 2주택자의 경우에는 투기지역으로 지정되었다고 하더라도 10%탄력 세율을 가산하지 아니한다. 또한 중과세율 적용대상이 부동산에 한하므로 조합원입주권을 양도하는 경우에는 여전히 일반세율 적용대상이므로 개정규정 적용대상이 아니다.

(3) 탄력세율 10%를 가산하는 대상지역

소득세법 제104조의2 제2항에 규정한 지정지역 안에 있는 부동산에 한하여 적용되며, 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 부동산 가격의 안정을 위하여 대통령령이 정하는 부동산은 현재 소득세법 시행령에 별도로 규정한 바가 없다.

참고로 소득세법 제104조의 제2항의 규정은 주택투기지역과 주택 이외의 투기지역(이하 “토지투기지역”이라 한다)으로 나누어 지정하고 있는 바, 2009.5.1현재 투기지역으로 지정된 곳은 서울 강남3구(강남구, 서초구, 송파구)에 대하여 주택투기지역으로 지정되어 있고, 토지투기지역은 2008.11.7자로 전국 토지투기지역을 해제한 후 추가지정이 없으므로 2009.5.1현재 토지투기지역은 없다.

따라서 10% 탄력세율이 가산되는 부동산은 강남3구의 3주택 이상에 대한 중과세 규정 적용대상 주택만 해당된다.

(4) 2009.3.16 ~ 법시행일 이전에 양도한 주택투기지역의 부동산에 대한 적용세율

정부가 2009.3.16에 발표한 중과세 규정에 대한 개정방향에서 중과세율을 전면적으로 폐지한 것으로 발표한 바가 있다. 그러나 입법과정에서 정부의 발표대로 입법되지 못하고 위에서 살펴본 것처럼 투기지역에 한하여 10% 추가세율이 가산되도록 개정되었다.

따라서 주택 투기지역으로 지정되어 있는 서울의 강남 3구에 소재한 1세대 3주택 이상 중과세 대상 주택을 2009.3.16이후에 양도한 경우 현행 개정법령에 따라 일반세율에 10%를 가산한 세율을 적용할 수밖에 없다. 정부의 중과세율을 폐지한다는 당초 발표를 믿고 일반세율을 적용받을 것으로 예상하여 양도한 경우에 당초 예상세액보다 결과적으로 10%를 더 납부한 것에 대해서는 별도로 신의성실의 원칙위반을 따지거나 부당이득에 대한 반환 청구의 대상이 되는지는 별론으로 살펴보아야 할 것이고, 현행 개정법령에서는 적용배제 규정을 명문으로 두고 있지 아니하다.

(5) 비사업용토지에 대한 중과세 규정

비사업용토지에 대해서도 다주택중과세 규정과 동일하게 규정하고 있다. 즉 2010.12.31 이전에 양도하는 경우에 한하여 일반세율을 적용하되 투기지역에 한하여 10%를 가산한 세율을 적용한다. 현재 주택이외에 대한 투기지역은 2008.11.7 전국이 모두 해제된 이후에 현재까지 토지 투기지역으로 지정된 지역이 없으므로 현재 탄력세율이 적용되는 지역은 없다.

(6) 투기지역에 해당 여부 판단시기

양도하는 부동산이 투기지역에 해당하는지 여부는 취득시기에 투기지역으로 지정되었는지 여부에 불구하고 양도시기를 기준으로 판단하며, 양도시기는 소득세법 제98조 및 같은 법 시행령 제162조의 규정에 의한 양도시기를 말하므로 계약일 현재 투기지역이 아니더라도 잔금일 현재 투기지역으로 지정된 경우에는 10% 가산한 세율이 적용됨에 유의하여야 한다.

따라서 부동산 취득시에는 투기지역이었다고 하더라도 양도시기에 투기지역에서 해제되었다면 추가세율 적용대상이 되지 않으며, 반대로 취득시에는 투기지역이 아니었으나 양도시에는 투기지역으로 지정된 경우라면 추가세율 적용대상이 된다.

양도시 투기지역 해당여부를 기준으로 추가세율 적용대상을 삼는다는 것에 대해서 법적안정성과 예측가능성측면, 납세자의 신뢰보호 등에 비추어 부당하다는 논란의 소지는 있으나 현행 소득세법 제104조 제4항 및 제6항의 규정상으로는 양도시를 기준으로 투기지역 해당여부를 판단하고 있다.

(7) 2년 미만 단기보유자에 대한 적용세율

이번 중과세 규정 중 중과세율을 한시적으로 폐지하는 일반규정은 소득세법 제104조 제6항에서 규정하고 있다. 추가세율 적용대상에 대해서는 소득세법 제104조 제4항에 특례규정을 두고 있는 바, 제104조 제4항의 규정은 2년 이상 보유한 자산으로 누진세율이 적용되는 부동산에 대해서만 한정하여 적용대상으로 삼고 있는 것인지, 보유기간에 불구하고 모든 중과세 대상 부동산을 적용대상으로 삼고 있는지가 불분명하다.

먼저 소득세법 제104조 제4항의 규정은 적용대상 기본세율을 소득세법 제55조 제1항에 의한 세율에 10%를 가산하도록 규정하고 있으므로 2년 이상 보유자산에 대해서만 적용대상으로 삼는다는 의미라고 해석을 하면 2년 미만 보유한 부동산에 대해서는 소득세법 제104조 제6항을 적용받을 수밖에 없다.

2년 미만 보유자산은 투기지역이라고 하더라도 추가세율 10%를 가산하여 적용하지 아니하고 소득세법 제104조 제6항의 규정에 따라 소득세법 제104조 제1항 제2호와 제2호의 2를 적용하여야 하므로 1년 미만 보유한 경우는 50%, 1년 이상 2년 미만 보유한 경우는 40%의 세율을 적용하여야 한다.

상기와 같은 해석을 따르는 경우 투기지역에 소재한 부동산 중 누진세율이 적용되는 부동산이 1년 이상 2년 미만 보유한 부동산보다 세 부담이 높아지는 경우가 발생할 수 있다.

즉 과세표준이 4억원인 경우에 있어서 2년 이상인 경우 165,860천원(400,000천원 $\times 45\% - 14,140$ 천원)이 산출세액인데 반해, 2년 미만인 경우에는 160,000천원

(400,000천원×40%)이 산출세액이므로 2년 이상 보유한 경우가 2년 미만 보유한 경우보다 오히려 5,860천원이 높게 산출된다.

2008년 중과세율 개정시에 중과세율을 낮추면서 1년 미만 보유자산은 당해 보유기간에 따른 세율(1년 미만은 50%, 2년 미만의 경우는 45%)이므로 조정의 필요성이 없어 그대로 존치하였다.

그런데 이번에 중과세율을 폐지하되 투기지역에 한하여 추가세율이 적용되도록 개정한 취지는 2008년도 개정규정보다 세율을 인하할 목적임에 비추어 2년 미만 보유한 자산이 투기지역에 해당하는 경우 추가세율이 적용되면 오히려 세율이 인상되는 결과를 초래하므로 2년 미만 보유자산에 대해서는 추가세율의 적용을 배제한 것으로 본다면 소득세법 제104조 제4항의 규정은 2년 미만 보유한 부동산은 적용을 배제한 것으로 봄이 타당하다.

이 해석에 따르는 경우 2년 미만 보유자산에 대한 추가세율의 적용을 배제하고 2년 이상 보유자산에 대해서만 추가세율이 적용되도록 규정한 결과이므로 상기의 모순이 발생한 것은 입법 기술상 불가피한 것으로 보아야 할 것이다.

한편 소득세법 제104조 제4항의 규정에서 적용대상 자산을 2년 이상 보유한 자산으로 한정하고 있지 아니하므로 2년 미만 보유자산도 소득세법 제55조 제1항의 세율에 10%를 가산하여 적용할 수 있다는 견해에 따르면 상기의 모순은 제거된다.

다만, 소득세법 제104조 제1항 후단에서 “하나의 자산이 다음 각호의 규정에 의한 세율 중 2 이상의 세율에 해당하는 때에는 그 중 가장 높은 것을 적용한다”고 규정하면서 제1호에서는 누진세율(부동산의 경우 2년 이상 보유자산을 말함), 제2호에서는 1년 이상 2년 미만 보유자산, 제2호의2에서는 1년 미만 보유자산을 각각 규정하고 있는 바, 결국 제1호의 세율을 적용하여 10%의 가산율을 적용하여 산정한 세액이 제2호나 제2호의2보다 작은 경우에는 세액이 높은 제2호 또는 제2호의2의 세율을 적용하여야 한다는 논리에 귀결되므로 2년 미만 보유자산에 대해 소득세법 제104조 제4항을 적용하더라도 2년 이상 보유한 부동산보다 작아질 여지는 없다고 할 것이다.

세법의 해석은 당해 조항의 문리해석도 중요하지만 법 체계와 당해 조항의 입법취지 및 합목적성 등을 종합적으로 판단하여 해석하는 것이 합리적이라면 문리해석보다 입법취지 해석이 더 중요하다고 판단된다.

어떻든 소득세법 제104조 제4항에 보유기간에 대한 명문규정을 두지 아니한 것은 법 적용과 해석에 혼란이 있으므로 보완이 필요하다 하겠다.

(8) 2년 이상 보유 투기지역 부동산과 비투기지역 부동산 양도차익 합산여부

2년 이상 보유한 투기지역에 소재하는 자산과 비투기지역에 소재하는 자산이 함께 있는 경우 양도차익을 합산하여 과세하는지 여부에 대해서는 명문 규정이 없다. 투기지역에 소재하는 부동산의 경우 기본세율에 10%를 가산한 세율을 별도로 규정하고 있으므로 기본세율만 적용되는 자산과 세율체계가 다르다고 보아야 할 것이다. 따라서 2년 이상 보유한 자산이라고 하더라도 투기지역과 비투기지역의 자산에 대한 양도차익은 합산하지 않고 각각 해당 세율이 적용됨이 타당하다고 본다. 이에 대해서는 별도의 국세청 유권해석을 필요하므로 실무상 적용시 유의할 필요가 있다.

(9) 투기지역에 있어서 10% 가산한 경우 세액계산

투기지역에 있어서 10%의 세율을 가산한다는 의미는 과세표준구간별 세율을 각각 10%씩 가산하여 세율을 적용하여 산출세액을 계산함을 의미한다. 즉 과세표준이 10,000천원인 경우에는 6%에 10%를 가산한 16%를 적용하여 세액을 산정하고, 30,000천원의 경우에는 12,000천원에 대해서는 16%의 세율을, 18,000천원에 대해서는 26%를 적용하여 세액을 산정한다. 따라서 88,000천원 이상인 경우에는 과세표준에 45%를 적용한 다음 누진공제액 14,140천원을 차감하여 계산한 금액이 탄력세율을 적용하여 계산한 산출세액이 된다.

(10) 2009.3.16~2010.12.31 기간 중 취득한 자산이 투기지역에 해당하는 경우

2009.3.16부터 2010.12.31까지 기간 중에 취득한 자산은 법률 제9270호 소득세법 부칙 제14조의 개정규정에 따라 중과세율의 적용을 배제하고 소득세법104조 제1항 제1호에 따른 세율을 적용하되 2년 미만 보유자산에 대해서만 제2호(2년 미만 보유 : 40%) 또는 제2호의2(1년 미만 보유 : 50%)를 적용토록 규정하고 있다.

한편 소득세법 제104조 제4항의 규정은 2010.12.31까지 한시적으로 적용되는 규정이므로 2009.3.16~2010.12.31 기간 중에 취득한 자산을 2010.12.31 이전에 양도하는 경우에는 당해 부동산은 보유기간이 2년 미만일 수밖에 없어서 소득세법 제104조 제4항을 적용할 여지가 없다.

2011.1.1. 이후 현행 소득세법 제104조 제4항이 적용시한이 연장되는 경우에도 입법취지에 비추어 적용을 배제토록 개정 시행함이 법적안정성과 예측가능성을 보장한다는 측면에서 합리적이라 판단된다.

2011.1.1 이후 소득세법 제104조의 제4항의 규정에 대한 적용시한에 연장에 관한 부분은 그 이후 개정사항에 따라 판단하여야 할 문제이므로 2009.3.16부터 2010.12.31 기간 중에 취득한 중과세 대상자산에 대한 장래 부담예상세액은 판단을 유보하여야 한다.

(11) 중과세대상이 투기지역과 비투기지역에 동시에 소재하는 경우 주택수 계산

3주택자 이상 소유자에 대한 중과세 규정을 적용함에 있어서 주택수 계산은 투기지역 여부에 불구하고 중과세 대상 주택수 전체를 기준으로 판단한다. 즉 투기지역에 소재하는 주택만을 기준으로 3주택 여부를 판단하지 아니한다. 다만, 중과세 대상 3주택을 소유한 경우 비투기지역에 소재하는 주택을 먼저 양도하여 일반세율을 적용받고 2주택인 상태에서 투기지역에 소재하는 주택을 양도할 경우에는 양도하는 2주택이 모두 일반세율을 적용받을 수 있다. 주택의 양도순서에 의해 10%의 가산율을 적용받고 안 받고 하는 차별은 현행 규정상 불가피한 것으로 이해된다.

(12) 장기보유특별공제 배제

2009.4.30 국회를 통과한 개정규정은 중과세 대상자산에 대해서 한시적으로 중과세율을 인하한 것이고 장기보유특별공제 배제는 여전히 그대로 배제를 하는 것이다. 2009.3.16~2010.12.31 기간 중에 양도하는 부동산과 취득한 부동산 모두 장기보유특별공제는 받을 수 없음에 유의하여야 한다.

(13) 개정법령 적용시기

개정법령은 2009.4.30 국회를 통과했으나 아직 정부의 공포가 되지 아니하였다. 그러나 2009.3.16 정부개정발표가 미리 있었기 때문에 적용시기도 2009.3.16 이후 양도 및 취득분부터 적용된다.

III. 법인세법 관련

1. 개요

법인의 경우에는 비사업용토지와 주택을 양도하는 경우 법인세에 30%를 가산하여 납부하도록 규정하고 있었는 바, 금번 2009.4.30 세법 개정시 개인의 비사업용토지에 관한 규정과 다주택자에 대한 중과세 규정에 형평을 맞추기 위해 2009.3.16부터 2010.12.31까지 기간 중 양도한 비사업용토지와 주택에 대해서는 법인세 상당액만 납부하도록 개정하였다.

따라서 한시적으로 30% 중과세 규정의 적용을 배제한 것이다. 다만, 개인의 경우와 마찬가지로 소득세법상 투기지역으로 지정된 지역 안에 소재하는 비사업용토지와 주택에 대해서는 개인과 마찬가지로 법인세에 10%를 가산하여 법인세를 추가 납부하여야 한다.

한편 법인의 경우에는 장기보유특별공제제도가 없으므로 투기지역에 안에 있는 중과세대상의 경우 세율만 가산하는 불이익이 있다.

2. 개정 전문

(1) 법인세법 제55조의 2 개정내용

종전규정	개정규정
(토지 등의 양도소득에 대한 과세특례) ① 내국법인이 다음 각호의 1에 해당하는 토지 및 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함하며, 이하 이조 및 제95조의2에서 “토지등”이라 한다)을 양도한 경우에는 당해 각호에 의하여 계산한 세액을 토지 등 양도소득에 대한 법인세로 하여 제13조의 규정에 의한 과세표준에 제55조의 규정에 의한 세율을 적용하여 계산한 법인세액에 추가하여 납부하여야 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호의 규정 중 2 이상에 해당되는 때에는 그 중 가장 높은 세액을 적용한다.	(토지 등의 양도소득에 대한 과세특례) ① 내국법인이 다음 각호의 1에 해당하는 토지 및 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함하며, 이하 이조 및 제95조의2에서 “토지등”이라 한다)을 양도한 경우에는 당해 각호에 의하여 계산한 세액을 토지 등 양도소득에 대한 법인세로 하여 제13조의 규정에 의한 과세표준에 제55조의 규정에 의한 세율을 적용하여 계산한 법인세액에 추가하여 납부하여야 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호의 규정 중 2 이상에 해당되는 때에는 그 중 가장 높은 세액을 적용한다.
1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제125조의 규정에 의하여 국토해양부장관이 조사한 당해 지역의 직전분기의 평균지가가 직전 분기 대비 100분의 3이상 상승하거나 전년도 동분기 대비 100분의 10 이상 상승한 지역으로서 대통령령이 정하는 지역에 소재하는 토지 등을 양도하는 경우에는 그 양도로 인하여 발생한 소득에 100분의 10(미등기 토지 등의 양도소득에 대하여는 100분의 20)을 곱하여 산출한 세액	1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 2010년12월31일까지 양도한 경우에는 그 양도소득에 100분의 10을 곱하여 산출한 세액
2. 대통령령이 정하는 주택(부수토지를 포함한다)을 양도한 경우에는 토지 등의 양도소득에 100분의 30(미등기 토지등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액	가. 소득세법 제104조 제2항에 따른 지정지역 안의 부동산으로서 제2호에 따른 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다. 이하 이 항에 같다)
3. 비사업용 토지를 양도한 경우에는 토지 등의 양도소득에 100분의 30(미등기 토지등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액	나. 소득세법 제104조의2 제2항에 따른 지정지역 안의 부동산으로서 제3호에 따른 비사업용토지
	다. 그 밖에 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에 대통령령으로 정하는 부동산
	2. 대통령령이 정하는 주택(그 부수토지를 포함한다)을 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 30(미등기 토지등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출

<p style="text-align: center; margin: 0;"><신 설></p>	<p>한 세액</p> <p>3. 비사업용 토지를 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 30(미등기 토지등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액</p> <p>⑧ 토지 등을 2010.12.31까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제1항 제2호 및 제3호의 규정을 적용하지 아니한다.</p>
--	--

(2) 부칙 제4조

(토지등 양도소득에 대한 과세특례에 대한 특례)

2009.3.13부터 2010.12.31까지 취득한 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제55조의2 제1항 제2호 및 제3호의 규정을 적용하지 아니한다.

3. 개정법령에 대한 해설

(1) 개정규정 적용시한

소득세법과 동일하게 2010.12.31까지 한시적으로 적용되므로 2011.1.1 이후 양도분부터는 중과세대상 자산을 양도할 경우 법인세율을 적용한 산출세액에 추가로 30%의 세율을 가산한 세액을 납부하여야 한다.

(2) 적용대상 부동산

법인세법 제55조의2 제1항 제2호에 규정한 주택과 제3호에 규정한 비사업용토지에 한하여 중과세율 적용을 폐지한다.

(3) 10%를 가산하는 대상지역

현재 강남3구에 한하여 주택투기지역으로 지정되어 있으므로 이 지역에 소재하는 주택을 양도한 경우에는 10%를 가산하여야 하고 비사업용토지의 경우에는 2009.5.1 현재 투기지역으로 지정된 지역이 없으므로 대상지역이 없다. 투기지역에 해당여부 등은 소득세법 규정과 동일하게 적용된다.

(4) 2009.3.16부터 2010.12.31까지 기간 중에 취득한 경우

2009.3.16부터 2010.12.31까지 기간 중에 취득한 주택과 비사업용토지를 2010.12.31까지 기간 중에 양도하는 경우로서 투기지역에 소재하는 경우에는 10%를 가산할 것인지에 대해 혼란의 소지가 있다. 그러나 부칙 제4조에 의하면 2009.3.16부터 2010.12.31까지 취득한 경우 법인세법 제55조의2 제1항 제2호 및 제3호의 규정을 적용하지 아니한다고 규정하고 있으므로 투기지역 안에 소재하는지

여부에 불구하고 10% 가산하지 아니하고 법인세법에 의한 일반세율에 의한 산출세액만을 과세받는다고 보아야 할 것이다.

IV. 비사업용토지 과다소유 법인 주식

부동산 과다소유 법인 중 비사업용토지 보유 비율이 50% 이상인 법인의 주식에 대해서는 개인의 양도소득세 중과세 규정과 형평을 맞추기 위해 기본세율이 아닌 60%로 중과세율을 적용하였다.

금번 개정규정에서 2009.3.16~2010.12.31 기간 중에 양도하는 경우에는 소득세법 제104조 제6항에 의해 중과세율이 아닌 일반세율을 적용 받는다. 기타자산으로 분류되는 부동산 과다소유법인의 주식은 보유기간에 불구하고 누진세율을 적용받으므로 2년 미만 또는 이상 소유 여부를 따질 필요가 없다.

또한 비사업용토지가 투기지역에 소재하는 경우의 해당 법인의 주식에 대해서는 10%를 가산하는 특례규정에서 제외되었으므로 2010.12.31 이전까지는 투기지역에 소재하는 부동산의 비율을 별도로 따져 볼 필요없이 누진세율에 의해 과세된다.

이는 투기지역이 전체 부동산 중 일부에 국한되므로 투기지역 안에 소재하는 비사업용토지의 일정비율을 요건으로 하여 10%를 가산하도록 별도 규정을 두더라도 실제로 과세되는 사례가 거의 발생하지 않을 뿐 아니라 10%의 탄력세율의 적용기한이 2010.12.31까지만 한시적으로 시행되는 점을 고려하여 10% 특례과세에서 제외된 것으로 이해된다.