

부동산매매의 취득일과 양도일은 대금청산일이나 기타 특수한 경우는 실제사용일·등기일임

상담실 백종훈 차장

토지나 건물 등 부동산은 동일 장소에 계속 유지되고 있으므로 다른 일반재산처럼 인도의 개념이 적용되지 않을뿐만 아니라 거래대금 또한 커서 계약시점부터 완전한 소유권을 넘겨받을 때까지의 기간이 비교적 오래 걸린다.

이러한 특성때문에 현행 세법에서는 부동산의 취득시기, 양도시기를 다른 일반재산에 비해 명확하고 자세하게 규정하고 있다.

또한 취득일과 양도일은 그 시점선택에 따라 양도소득귀속연도의 차이, 적용세율차이, 합산되는 소득금액과 다단계누진세율차이, 장기보유특별공제 적용여부 등 많은 면에서 세액크기에 영향을 주기 때문에 매우 중요한 기준이 되기도 한다.

따라서 양도소득세 과세대상 자산을 취득 또는 양도할 때에는 반드시 취득일과 양도일을 명확하게 하는 것이 매우 중요하다.

일반적인 거래에서는 대금청산일이 취득·양도시기

토지, 건물 등의 매매에 있어서 취득일과 양도일은 당해 자산의 대금을 청산한 날이다.

① 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록 접수일 또는 명의개서일로 하며, ② 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함)를 한 경우에는 등기·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기접수일이며, ③ 상속 또는 증여에 의하여 취득한 자산에 대하여는 그 상속이 개시된 날 또는 증여를 받은 날로 한다.

특수한 거래에서의 취득 또는 양도시기

① 미완성·미확정된 자산

건설중인 아파트가 대금청산일까지 완공되지 않은 경우에는 그 아파트가 "완성된 날(사용승인일)"이 취득시기가 되며, 사용승인 전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 사실상 사용일 또는 임시사용승인일 중 빠른 날이 취득시기가 된다.

② 교환하는 경우

교환가액에 차이가 없으면 교환성립일이 취득·양도일이 되며, 차액의 정산이 필요한 경우에는 이를 청산한 날 또는 불분명한 경우에는 교환등기접수일이 취득 또는 양도일이 된다.

③ 토지수용 및 공탁의 경우

공공사업용으로 사업시행자에게 토지 등이 수용되거나 양도되는 경우,

- 협의 성립하거나, 재결·공탁보상금을 이의없이 수령하면 재결보상금 수령일 또는 공탁일이 잔금청산일이며, 보상금수령전 소유권이전 등기시에는 등기접수일이 취득일·양도일이며,
- 재결에 불복하여 이의신청 또는 행정소송 진행중인 경우는 소유권이전일과 변동보상금 확정일 중 빠른 날이 취득일·양도일이 된다.

④ 가등기후에 본등기가 이루어진 경우

채권자가 채권담보를 목적으로 채무자 소유 부동산에 가등기한 후 채무자의 채무불이행으로 인하여 채권자 명의로 본등기를 이행하는 경우는 본등기한 날이 그 취득 또는 양도일이 된다.

⑤ 소유권이 환원된 자산의 취득시기

부동산의 소유권이 타인에게 이전되었다가 법원의 무효판결에 의하여 당초 자산의 소유권이 환원되는 경우의 취득시기는 그 자산의 당초 취득일이다.

⑥ 환지처분시 양도일과 취득일

도시개발법 기타 법률에 의한 환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 환지전의 토지의 취득일이다.

하지만 환지처분으로 교부받은 토지면적이 권리면적보다 증가되거나 감소된 경우에는 환지처분 공고일의 익일을 증가 또는 감소된 면적의 토지 양도일 또는 취득일로 본다.

⑦ 공동사업의 현물출자

공동사업에 출자한 날 또는 등기접수일 중 빠른 날이 취득 또는 양도일이 된다.