

최근 부동산 취득 · 보유 · 운용 · 처분의 세금절약전략 쟁점



박윤종 공인회계사 (안세회계법인 대표이사)

- (전)한국외대 경영대학 겸임교수, (전)국민대 경영대 겸임교수
- 공인회계사 · 경영학박사(마케팅조세전략, 경영학원론)
- 서울대학교 경영학과와 서울대 경영대학원 졸업
- 다수우량기업 회계 · 세무고문(SK증권, 지오다노, 동서그룹 등)

가업승계 · 증여 · 상속자문
기업경영권 양도 컨설팅
(829-7575)

1. 부부 공동명의 취득의 효과

(1) 취득시 실제 소요자금의 분산효과

- ① 특히 젊은 층은 본인과 배우자 모두 번 소득+양가의 증여자금 분산활용
- ② 중년층 이상은 배우자간 증여공제액 6억원을 활용해 소득없는 배우자 명의 취득가능

(2) 보유시 재산세와 종부세의 절감효과

- ① 종부세는 인별과세로 단독 명의시 9억원 초과는 과세
- ② 부부공동명의시 각각 6억원 초과액만 과세하므로 50%씩 공동취득시 6억+6억=12억원 집도 종부세 없음.

(3) 부부공동명의인 경우도 1세대 1주택으로 보아 2년 거주시 비과세 가능

(4) 양도시 각 인별 과세로 양도소득이 50%씩 배분되어 낮은세율 적용 + 기본공제 250만원×2배적용

(5) 보유재산의 상속 · 증여에도 부부 각자의 상속금액대로 계산하므로, 낮은 상속세율 적용(증여는 부부 합산 통합계산함)

2. 별도 법인 설립하여 부동산 취득 등: 부부 본인의 1세대 1주택에 법인보유 부동산은 합산되지 않아 영향 없으며, 재산세와 종부세도 별도 과세됨.

3. 양도차익이 계산되는 부동산은 각각 다른 연도에 양도(12월이 아니라 1월에 잔금정산받음)

→ 별도의 양도소득으로 낮은세율 2번 적용 가능(양도차손 부동산은 차익을 본 부동산과 같은 연도 양도로 상쇄됨)

4. 2020년 6월 30일까지 양도시 특별혜택

- (1) 조정지역 내(서울, 수도권 등 부동산 급등지역) 다주택자의 10년 이상 보유주택 양도시
① 2채 이상 보유시 부과되는 중과세 적용(10%, 20%)을 배제함 ② 장기보유특별소득 공제 적용가능(보유기간×연 2%)
- (2) 고가주택인 경우라도 장기보유특별공제 적용가능(10년 이상 보유, 3년 거주시 80% 장기보유공제 가능, 2020년 12월 말까지 양도 조건임)



829-7575

안세회계법인 업무분야와 특장

대표이사/공인회계사 경영학박사 박윤종

- 회계감사 ① 소속공인회계사 110명 + 회계직원 200 = 310명의 성실한 전문가의 친절한 자문
- 세무대리 ② 대형회계법인에서 약 10년간 숙련된 전공업무별 전문회계사 지속적 양성
- 재무자문 ③ 2018년 매출액 435억원으로 180개 회계법인 중 10위권 실적 계속 유지중
- 경영컨설팅 ④ 서울 핵심지역과 광역시 총 20개의 사무소를 둔 전국단위 지역밀착 네트워크 구축
- 회계기장 ⑤ 전직원이 업무기획 · 계약 · 현장실행 · 최종보고서 작성 수행하는 전공정 책임자
- 창업지원 ⑥ 獨自創安(독립, 자율, 창업, 안전) 경영이념으로 투명회계, 적법납세, 정도경영
- 가업승계 ⑦ 고객현장근무, 문제예방 파견과 재택자율근무가능, 유튜브 공익 200강의 진행중

〈전국 단위 Network 잠재고객의 모든 재경자문 요청(829-7557)시
전국 조직망의 전문가가 즉시 방문상담 할 수 있습니다〉