

# 주말경제

## Economy

### 조상땅 찾기 서비스 시·군 민원실로 신청

재산관리를 소홀히 했거나 불의의 사고 등으로 조상 소유의 토지를 파악할 수 없는 경우가 있는데, 이때 조상땅 찾아주기 제도를 이용해 불적 하다.

신청 자격은 토지소유자 본인이거나 사망자의 재산상속인이면 가능하다. 단 1960년 이전에 사망한 사람의 경우 구민법에 의거 장자상속만이 가능하므로 해당자에게만 신청자격이 있다.

지자체별로 조상 땅 찾아주기 서비스를 시행하고 있다. 조상 땅이 있을 것으로 추정되는 경우 해당 시도를 직접 방문하지 않고 거주지 시·군에 신청하면 토지 존재 유무를 확인할 수 있다.

이 제도를 이용하기 위해서는 본인 재산의 경우는 본인임을 증명하는 주민등록증이나 자동차운전면허증만 있으면 되지만 사망자의 조상 땅을 확인하기 위해서는 본인의 신분증 외에 상속인임을 입증하는 제적등본을 추가로 지참해야 한다. 본인이 직접 가까운 시·군 민원실을 방문해 자료열람 신청서를 작성해 제출하면 토지 소유현황 자료를 받아 볼 수 있다.

# 농촌·도시 1채씩 도시집부터 먼저

## 내고향 부동산 '세테크'는...

김민수씨(42·광주시 서구 처평동)는 이번 추석 연휴기간동안 고향인 무안에 내려갔다. 부모와 형제자매 등 온 가족이 모인 가운데 시골 부동산 처분여부를 놓고 가벼운 논쟁을 벌였다.

김씨의 부모님은 남양신도시 인근 무안군 일토읍에 자신이 거주하는 주택 1채와 논·밭 1만여평을 가지고 있다. 어차피 자식들에게 물려줄 것이라면 세금을 고려해 지금 팔아야 한다는 의견과 상속이나 증여로 해야 한다는 주장이 엇갈렸던 것이다.

일단 땅값과 집값이 가장 큰 관심이지만 사는 쪽이든 파는 쪽이든 세금을 덜 낼 수 있는 '세(稅)테크'가 초점이 되기 마련이다.

특히 농어촌의 농지와 입야, 주택은 규제와 세제 등의 혜택이 혼재돼 있어 세테크 방법이 쉽지 않다.

또 2주택자가 공시가격이 3억원 이하인 농어촌주택을 매각하는 경우엔 양도세 종과세 대상에서 제외돼 9~36%만 내면 된다.

농어촌주택은 양도세 과세를 위한 주택수를 계산할 때도 포함되지 않는다.

◇토지=우선 자경을 목적으로 보유 농지를 매각하는 경우 양도세가 감면되거나 종과세 대상에서 제외된다.

8년 이상 직접 농사를 지은 사람은 1억원 이내에서 양도세가 100% 면제된다.

양도일 2년 전부터 자경을 했다면 비사업용토지(부채지주농지)로 구분하지 않기 때문에 양도세 종과 대상에서 벗어날 수 있다.

자경농지는 재산세가 싸고, 종합부동산 대상에도 포함되지 않는다.

하지만 자경 목적이 아닌 농지 매각 때는 사정이 달라진다.

### 자경 목적 보유 농지 매각엔 양도세 감면

### 자녀에 논밭 넘겨줄때 증여보다 상속 유리

농사를 직접 짓는지 여부에 따라 양도소득세가 하늘과 땅 차이이다.

경우에 따라서는 상속할 때와 증여할 때 세금이 달리 매겨지기도 한다. 주택도 1가구 1주택 비과세 요건이 도시와는 크게 다르다.

◇주택=농어촌과 도시권 등 다른 지역에 주택을 각각 1채씩 갖고 있는 경우 농어촌이 아닌 곳의 주택(일반주택)을 먼저 팔면 양도세가 과세되지 않는다.

쉽게 말해 고향집이 있는 경우 광주 집을 팔 때는 양도세를 매기지 않는다는 뜻이다. 이 같은 혜택을 받을 수 있는 농어촌주택은 △피상속인이 5년 이상 거주한 상속주택 △취득 후 5년 이상 거주한 이농주택 △귀농 목적으로 취득한 귀농주택 등이다.

또 2003년 8월부터 내년 말까지 농어촌주택을 취득해 3년 이상 보유한 경우도 같은 혜택이 주어진다. 다만 이 경우엔 취득 당시의 농어촌주택 공시가격이 7천만원 이하이면서 일반주택을 파는 시점의 공시가격이 1억원 이하여야 한다.

하지만 내년부터는 이 규정이 완화돼 취득할 때의 공시가격은 1억5천만원으로 올라가고, 매각 당시의 공시가격 제한은 없어질 예정이다.

양도소득세는 60%의 세율로 과세되며 장기보유에 따른 공제 혜택도 받을 수 없게 된다.

고향에서 농사를 짓고 있는 부모가 논밭을 자녀에게 넘겨주려 할 때는 증여보다 상속이 유리하다. 현재 농지는 8년 이상 자경을 한 뒤 매각하면 양도세가 감면되는데 상속으로 취득할 경우 피상속인(부모)의 자경 실적을 승계할 수 있다.

이 경우 상속을 받은 자녀가 자경을 하지 않더라도 3년 안에 팔기만 하면 1억원까지 양도세가 감면된다.

실사 부모가 자경을 하지 않았더라도 상속 받은 후에 3년까지는 부채지주 농지로 판단하지 않는다.

반면 농지를 증여받은 경우엔 증여자(부모)의 자경 실적이 승계되지 않기 때문에 이 같은 세제 혜택을 받을 수 없게 된다.

다만 농사를 지을 의사가 있는 자녀라면 증여받는 것을 고려할 만하다.

부모의 자경 실적은 승계되지 않지만 농지 소재지에 거주하면서 자경을 원하는 자녀에게 2011년 말까지 증여하는 경우엔 증여세가 면제되기 때문이다.

/정철수기자 bungy@kwangju.co.kr



# 보유팬 팔아라

## ■농어촌 주택 1가구1주택 비과세 요건

구분	상속주택 이농주택	귀농주택
규모	제한 없음	고가주택을 제외한 대지 660㎡ 이내
거주 요건	피상속인 및 이농민이 5년 이상 거주	연고지에 소재하면서 1000㎡ 이상의 농지를 소유한 자가 농지 소재지에 있는 주택을 취득할 것
사후 관리	없음	귀농해서 3년 이상 영농에 종사
면제 방안	일반주택은 현행 1가구1주택 비과세 요건을 충족하면 비과세	세대전일이 이시할 경우 귀농 후 최초 양도하는 1개의 일반주택

## ■농지 입야의 세제혜택과 규제

자경 목적	비자경 목적
8년 이상 자경하면 1억원 미만까지 양도세 100% 면제	-양도소득세 60% 종과
2년 이상 자경하면 양도세 종과세 대상 제외	-장기보유 공제
재산세 세율 인위 및 종합부동산 과세 대상 제외	혜택 제외

## 은행통장 개설·해외펀드 투자

## 1년이상 장기로 묻어둬야 유리

### 금값 뛰는데 금투자는

금 투자가 고수익 재테크 방법으로 떠오르고 있다. 금값이 사상 최고치를 경신하면서 높은 투자 수익률을 기록한 데다 최근 세계 증시가 급등락하면서 안전투자 자산으로도 각광받고 있다.

금값은 올들어 15% 올랐다. 지난 21일에는 온스당 739달러로 28년래 최고치를 기록했다.

금값이 뛰는 이유는 미국 서브프라임 모기지 부실 여파로 달러화 인기가 떨어지면서 실물자산이 대체 투자수단으로 떠오르고 있기 때문이다. 여기에 중국과 인도에서 금 수요가 폭발적으로 늘면서 금 수급난을 부채질하고 있다.

일반인들이 금에 투자할 수 있는 첫 번째 방법은 은행 통장에 금을 예치하는 방법이다. 금 실물에 직접 투자하는 효과를 볼 수 있고, 돈으로 입·출금이 가능하다는 장점이 있다. 국내에는 신한은행의 '신한 골드리슈'가 유일하며, 여유티비 생길 때마다 금을 통장에 모을 수 있는 '자유적립'과 매달 조금씩 금을 적립하는 '정기적립' 두 가지 방식이 있다.

수시 입출금 통장처럼 자유롭게 입출금할 수 있는 '금 자유통장'도 있다. 국제 금값에 환율을 적용한 1g당 가격(금 매매기준율)으로 투자하며 사고팔 때 1%의 수수료가 붙는다. '골드리슈 금 적립' 상품의 수익률은 지난 1년간 20%이고, 연초에 비해서는 12%, 지난 3개월간은 약 9% 정도다. 지난 8월 이후 금값 급등의 영향이 컸다. 신한은행 지점에 가서 계좌를 개설할

수 있으며 특별한 가입 자격은 없다.

금 관련 기업에 투자하는 해외(역외)펀드에 투자하는 방법도 있다. 금값이 오르면 금을 다루는 기업의 주가도 오르기 때문에 금값 상승기에 이용할 만하다. 메릴린치의 '월드 골드펀드', '월드 광업주펀드'나 소시에테테너리의 '금광업 주식펀드'가 대표적이다. 월드 골드 펀드의 경우 지난 1개월간 35%의 기록적인 수익률을 냈다.

투자자가 직접 금 실물을 사서 보유하는 방법도 있다. 하지만 일반 투자자의 경우 금 소매업체에서 금을 구입하게 되는데, 사고파는 과정에서 금 도·소매상들의 유통 마진을 줘야 하고, 부가가치세 10%도 지불해야 하는 데다 보관의 어려움도 있어 투자 수단으로는 적합하지 않다.

금에 직접 투자할 때 주의할 점은 원금 손실 가능성과 환위험이다. 단기 투자일 때는 금값이 가입 시점보다 하락하면 원금 손실이 발생할 수 있다.

금 투자는 1년 이상 장기투자와 전체 자산 중 10% 내외만 분산 투자해야 한다.

/정철수기자 bungy@kwangju.co.kr

10.28 공인중개사 합격

21일 파이널특강

광주고시학원

문의: 062-531-3836, 531-0700, 523-4600, 011-9612-5530

지리산한약방 다이어트

다이어트·진료·상담·보통·허리디스크

HAVER 검색창에 지리산한약방 을 쳐주세요

문의: 062-531-3836, 531-0700, 523-4600, 011-9612-5530

www.hanbitgongju.co.kr

7.9급 공무원 합격은 한빛이 주도한다! - 수험생이 모든 학원의 한빛이 함께 합니다.

7.9급 공무원 개강 10월 1일

한빛공무원학원

문의: 234-0234