

2천만원 이하 임대소득자 '분리과세'

보유 주택수 무관... 2016년까지 3년간은 비과세

2주택 보유자 전세임대소득 과세 여부는 더 논의키로

보유 주택수에 상관없이 연간 2천만원 이하 주택임대소득자에게는 분리 과세가 적용된다. 정부와 새누리당은 지난 13일 국회에서 정책 협의회를 열고 이 같은 내용의 주택임대차시장 선진화 대책 보완조치에 합의했다. 당정은 2주택 소유자에 한해 2000만원 이하 임대소득을 올리는 경우 세금을 분리해 부과하기로 했던 기존 방침을 변경, 소유 주택수에 관계없

이 임대소득이 2천만원 이하면 분리 과세를 적용키로 했다. 또 2000만원 이하 소규모 임대소득자에 대한 비과세 기간도 2015년까지 기존 2년에서 2016년까지 3년으로 연장했다. 이와 함께 2000만원 이하 임대소득자 가운데 건강보험 피부양자에 해당하는 경우는 피부양자 지위를 유지하도록 하고, 지역가입자에 대해서 건강보험료 부담 경감 방안을 마련하기로 했다.

세부사항은 올해 말까지 건보료 부과제 개편방안을 구체화해 추후 발표한다.

다만 2주택 보유자의 전세 임대 소득과 관련, 기존 과세 방침을 고수할지 여부는 논의를 한 번 더 거쳐 최종 결정하기로 했다.

새누리당 나성민 정책위의장은 "전세 소득과세에 대해선 과세 원칙을 존중하되 조금 더 시장의 상황을 보고 법안 제출 이전에 최종 당정협의의 다시 한 번 해서 결정하기로 했다"고 말했다. 새누리당은 이날중 소득세법 개정안을 포함한 관련법 개정안을 국회에 제출, 이번 6월 임시국회 회를 추진할 방침이다. /연합뉴스



■ 임대 소득에 따른 세금 부담

년 임대소득	과세금액
1주택 전세. 또는 기준시가 9억원 이하 1주택 월세	비과세
임대소득 1천만원 이하 - 월세 월 83만원 이하 - 보증금 8.75억 이하	결정세액 0원
임대소득 1천만원 ~ 2천만원 이하 - 월세 월 83 ~ 167만원 이하 - 보증금 8.75억 ~ 14.5억 이하	분리과세
임대소득 2천만원 초과 - 월세 월 167만원 초과 - 보증금 14.5억 초과	종합소득과세

월세 167만원, 전세 14억5천만원 넘으면 종합과세

■ 달라지는 소득 과세

정부의 6·13 대책에 따라 주택임대소득자들은 앞으로 세금 부담을 다소 덜 수 있게 됐다. 지금까지는 3주택 이상인 사람이 임대사업을 하면 임대소득이 얼마든 종합과세(6~38%)가 이뤄져 과세율이 적용됐지만 앞으로는 주택 수에 관계없이 임대소득이 2000만원 이하면 상대적으로 세율이 낮은 분리과세(세율 14%)가 적용되기 때문이다.

주택 수와 임대소득액에 따른 세금 부담을 살펴보면 다음과 같다.

우선 1주택자는 기준시가가 9억원을 초과하는 주택에 대해 월세를 놓을 때만 과세가 된다. 지금까지는 이 경우 월세 소득에 대해 종합과세가 이뤄졌지만 앞으로는 2000만원 이하면 분리과세, 2000만원 초과면 종합과세가 된다.

9억원 이하의 주택에 대해 월세를 놓거나 주택 가격이 상관없이 전세를 주고 있다면 지금까지와 마찬가지로 비과세 대상이다.

2주택 전세 임대인은 지금까지 과세가 이뤄지지 않았지만 정부의 2·26 주택임대차시장 선진화 방안에 따라 과세 대상이 되는 것으로 결정됐다. 그러나 이날 당정 협의에서는 이들에게 과세를 할지, 한다면 어떻게 할지에 대해 결론을 내리지 못했다. 일단 유보가 된 셈이다.

2주택 월세 임대인은 지금까지 종합과세 대상이었지만 앞으로는 2000만원을 기준으로 그 이하는 분리과세, 이를 넘기면 종합과세가 적용된다.

3주택은 전·월세 구분 없이 과세가 이뤄져왔다. 다만 이 역시 무조건 종합과세되던 것이 앞으로는 2000만원을 넘기느냐, 아니냐에 따라 종합과세, 분리과세로 차등화된다.

요약하면 2주택 이상인 경우(2주택 전세는 제외) 주택 수에 관계없이 임대소득이 2000만원

이하면 분리과세, 2000만원 초과면 종합과세하게 된다.

그런데 구체적으로 월세 또는 전세 보증금(월세 보증금 포함)이 얼마일 때 종합과세가 이뤄질까. 국토부에 따르면 임대소득 2000만원 초과에 해당하는 경우는 월세는 월 167만원 초과, 전세(또는 보증금)는 14억5000만원 초과인 경우다.

임대소득이 1000만원 이하면 사실상 비과세다. 임대소득 가운데 60%까지는 경비로 인정해 과세에서 제외하는 필요경비를, 기본공제(400만원)가 적용되면 1000만원까지는 사실상 소득이 없는 것으로 간주되기 때문이다.

월세는 월 83만원 이하, 전세(또는 보증금)는 8억7500만원 이하인 경우가 해당된다.

임대소득이 1000만원 초과하면서 2000만원 이하인 경우가 분리과세에 해당한다. 월세는 월 83만 ~ 167만원 이하, 전세(보증금)는 8억7500만 ~ 14억5000만원 이하인 경우다. /연합뉴스

퇴직연금, 연금식 수령엔 稅 혜택

정부, 사적연금 활성화 방안 마련

정부가 은퇴후 퇴직자의 생활 안정을 위해 퇴직 연금을 일시불이 아닌 연금식으로 수령할 경우 세율을 낮춰주는 등 인센티브를 확대하는 방안을 검토 중이다. 중소기업 종사자의 퇴직연금 가입을 확대하기 위한 지원책도 강구된다.

15일 금융권에 따르면 정부는 기획재정부와 금융위원회, 보건복지부, 고용노동부, 한국개발연구원, 보건사회연구원, 금융연구원 등이 참여한 태스크포스(TF)를 구성, 본격적인 사적연금제도 개선안 마련에 들어갔다.

현재 논의중인 사적연금 활성화 방안은 퇴직연금과 개인연금의 ▲가입자 확대 ▲장기가입 유도 ▲운용수익률 제고 등에 초점이 맞춰졌다.

2013년 기준 노인 빈곤율이 45.6%로 OECD 국가평균(12.7%)의 4배에 이르고 저출산·고령화로 노인부양비가 급증하는 상황에서 현재 공적연금의 소득대체율(42.1%)로는 퇴직자의 안정적인 노후생활을 보장할 수 없다고 보기 때문이다.

기재부 고위 관계자는 "노후에도 어느 정도 삶의 질을 유지하려면 여러겹의 노후보장이 꼭 필요하다"고 강조했다.

가장 기초가 되는 제0(0) 단계가 기초연금, 1단계가 국민연금이라면 3~4단계는 사적연금으로 노후보장책을 마련해야 하는데 아직 사적연금이 미진해 이를 보완하겠다는 것이다. 실제로 2005년 기준 퇴직금제도를 퇴직연금제도로 확대한 퇴직 연금은 아직 가입사업자의 비중이 50%이고 전체 사업장 대비 가입사업장 비율이 15.4%에 그친다. 특히 10인 미만(11%), 10~29인(37.6%), 30~99인(44.8%) 등 중소기업의 연금 도입비율은 현저히 낮다.

정부는 이에 따라 사업장의 퇴직연금 가입률을 높이기 위해 중소기업에 대한 세제 및 재정지원을 늘리는 방안을 검토 중이다. 또 퇴직연금을 일시에 수령하는 수급자가 91.6%나 돼 연금으로서의 기능이 약하다고 보고 일시수령보다 연금전환에 따른 이연 세율을 낮추고 제도적으로 일시수령을 제한하는 방안이 논의되고 있다.

개인연금 가입률을 끌어올리는 방안도 강구된다. 개인연금은 가입률이 2011년 기준 미국(24.7%), 독일(29.9%)의 절반 수준인 12.2%에 그치는 데다 계층별 가입률 편차가 크고 올해부터 세액공제(납입액 400만원 한도에서 12% 공제)로 전환하면서 증가세가 둔화한 상태다. /연합뉴스

■ 주간 증시 포커스

1950포인트 근접하면 매수 포인트 외국인 선물 매도 포지션 변화 주시

2000포인트를 상회하며 양호한 흐름을 보이던 코스피지수가 삼성그룹의 지주회사 전환 불확실성과 이라크 사태 여파로 급요일 하루 동안 한 주간의 상승폭을 전부 되돌리며 마감했다.

펀드환매로 투신권을 중심으로 기관매도는 지속되었지만 순매도 규모는 감소세를 보였다. 그동안 지수 버팀목 역할을 했던 외국인이 급요일 순매도로 전환했다. 특히 외국인이 급요일 하루 동안 선물시장에서 1만 2,631계약의 순매도하며 현·선물에서 동시 순매도해 코스피지수 하락폭을 확대시켰다.

지난주 말 이라크의 내전가능성이 부각되며 유가가 상승세를 보였다. 유가 상승과 함께 안전자산의 대표적인 금과 은을 비롯한 원자재가격 상승 기대감으로 이머징국가 증시도 동반 상승했다. 외국인은 아시아의 IT를 매도하고 에너지와 원자재 관련주를 매수했다.

이번주에도 이런흐름은 이어질 것으로 보인다. 따라서 IT 업종의 비중이 큰 한국증시에는 부담이 될 수도 있다. 하지만 외국인 순매도가 단기적으로 이번주 증시에 영향을 미칠 수 있겠지만 글로벌증시의 추세적 상승과 이머징국가의 강세를 고려했을 때 글로벌증시 및 이머징국가에 비해 상승폭이 낮아 저평가되어 있는 한국증시에서 지속되는 양을 것으로 보인다.

코스피지수는 기술적인 측면에서도 5월 중반 이후 2,000선 부분에서 한 달 정도의 충분한 매물

소화과정을 거쳤고 최근 MSCI 지수 변경 및 쿼드러플위클리데이와 같은 수급적 이슈에 대한 부담도 덜어냈다.

이런 한 부분을 감안할 때 단기적인 이슈에 의한 코스피지수의 추가적인 하락 가능성이 낮아 보인다. 지난주에 언급했듯이 코스피지수의 지지선 역할을 했던 PBR 1.0배 수준은 현재 1950 포인트이므로 1950포인트 근접시에는 매수하는 것이 좋아 보인다. 또한 중장기적으로는 2050선 돌파를 시도하는 모습을 보일 것으로 판단된다. 외국인이 수급에 중심에 있을 때에는 증시회주보다는 대형주의 상승 강도가 상대적으로 더 크게 나타난다.

작년 4분기 부진한 실적을 보였던 경기민감업종이 1분기를 기점으로 기업실적이 개선되고 있으며 2분기에도 개선추세가 이어질 것으로 예상되기 때문에 낙폭이 컸던 경기민감 대형주와 최근 시장 거래대금 회복 및 구조조정이 진행되고 있는 증권주에 관심이 필요해 보인다. 다만 이번주는 단기적으로 시장영향이 큰 외국인 선물매도 포지션 변화에는 관심을 가지고 지켜봐야 할 것이다.



정계두

〈유진투자증권
광주북지점장〉

신축원룸매매(전대2분)

4층 (용봉지구 미래A역코너)
르카프 매장 뒷, 군산아구찜 앞

룸21개(1층상가 2칸, 4층 고급주택 1개 옥탑)
(엘리베이터안비, 정남향, 등기관료)
월수익 880만(1년 수익 1억5000만 발생)
매가 11억(보2억 용3억 실투자 6억)

신축원룸매매4층

전대정문1분, 전대후문1분

룸12개(1층 정교, 4층 고급주택, 옥탑)
월수익 500만(1년 6000만 수익발생)
매가 6억5천(보4천 용1억2천)

- ▶ 신축원룸 매매 4층(전대정문1분) 등기관료
룸18개(4층 주택 매가12억(보5천 용2억6 월800))
- ▶ 원룸매매 4층(전대정문1분코너) 등기관료, 임대료로
룸18개(1층 상가2칸) 매가18억(보4천 용1억700)
- ▶ 용봉동 원룸 룸11개 매가4억(보2천 용8천 월400)
- ▶ 나주 이창동 원룸(택지주 내)
룸18개 매가3억4(보3천 용1억2 월550)

상가매매(수익성)

북구 우산동 7층 상가건물매매
(우산동 구조전사거리 목욕탕)
토지96평 건물 566평
월수700만(주인직영경영시 1000만발생)
매가19억5(보2억 용4억5)

- ▶ 수원지구 상가매매3층 한솔빌딩(4/3층)
85평(신원은행 뒤, 모이알가) 상가임
매가13억5천(보3천 용2억5)
(월수익 200만, 1년 2400만)
- ▶ 수원지구 상가 매매 3층(엘스타빌딩)
62평(롯데마트 앞 서 해남공단 쪽)
매가 2억5천(보2천 월 120 용9)
- ▶ 참단지구 상가매매2층(대성오션스파)
62평(부영아파트)
매가1억7천(보1천 월70 용9)
- ▶ 나주시 삼영동 2층 학원건물매매
매가1억9천(토지205평 건135평)
- ▶ 북구 신안동 2층 상가주택매매
매가 4억2천(신안사거리 무등경기장 쪽)

오피스텔매매(수익성)

- ▶ 쌍촌동원룸형 오피스텔매매(2층)
(운천역 1분 출구 2분 을수리함)
11평 매가3천4백(보200 월27 용1천)
12평 매가3천5백(보200 월30 용1천)
- ▶ 상무지구 오피스텔매매(3층 정연)
(한국은행 앞 상무지구 현대 아파트)
30평 매가 1억9천
월임가 - 1억5천
- ▶ 수기동 제일오피스텔 6층 매매
48평 사무실인테리어 무료제공
매가 1억5천
월임가 - 1억2천
(즉시 입주가능 시비없음)

교환하실 분교환전문

상호교환 하실 분
(5천~50억)
APT, 상가, 토지, 근생

신축원룸임대 (용봉지구 미래APT 옆)

버스정거장 3분 거리에 있음
신축 4층, 룸 21개
엘리베이터 안비, 정남향

풀옵션 무료

32인치TV, 세,냉,에
인터넷, 유선, 불박이
신발장, 수도 무료제공

첫입주자에게
사은선물증정

원룸 보200 월30만
투룸 보300 월40만

건축설계부터
시공, 분양, 임대
리모델링
무료상담해 드립니다.

미래도빌 062)512-8080

상가임대 (수원지구, 북구)

- ▶ 수원지구 3층 25평 임대 (한솔빌딩)
(신원은행 뒷, 모A 상가임)
보1천500만(시비없음)
- ▶ 수원지구 3층 62평(엘스타)
(롯데마트 옆, 해남공단 4번 쪽)
보2천 월120만(시비없음)
- ▶ 수원지구 1층 18평 (한도빌딩)
(대방 5차 APT후문안)
보2천 월120만(시비없음)
- ▶ 북구 우산동 1층 80평
(구호전사거리 무등정역직장)
보3천 월150만
(식당, 카페, 당구장, 호프집)
- ▶ 나주 삼영동 학원1층(70평)
2층(60평)-상담후결정

062)521-1060

(주)대신경매

- 이제 경매로 시작해서 부자되세요
- 처음부터 끝까지 가족처럼 컨설팅 해 드립니다
- 건축설계, 건축시공, 리모델링(무료상담)

근린시설/근린상가/근린주택 ▶ 수익성 물건	오피스텔 및 특수물건
<ul style="list-style-type: none"> · 동구 산수동 근린시설(대 275㎡ 건246㎡) 감정4억6, 최저3억2, 투자적합 · 광산구 신항동 근린시설(대2000㎡ 건909㎡) 감정18억5, 최저10억4, 대로변 6차선 · 동구 소태동 근린상가(대100㎡ 건272㎡) 감정2억2, 최저1억, 주거상가 · 서구 수기동 근린시설(대330㎡ 건1283㎡) 감정11억8, 최저5억3, 투자적합 · 서구 양동 근린시설(대809㎡ 건1108㎡) 감정17억, 최저9억5천 · 북구 각화동 근린시설(대1123㎡ 건605㎡) 감정8억6, 최저4억8천, 각화시정부근 · 동구 충장동 근린시설(대713㎡ 건500㎡) 감정가11억, 최저4억9천7, 충장로5가 · 서구 회정동 근린시설(대1094㎡ 건4489㎡) 감정가41억, 최저28억8, 금호효도역 	<ul style="list-style-type: none"> · 서구 치평동 상무지구 골든오피스텔 (대428㎡, 건1907㎡) 감정 3억5천 최저 1억6 · 동구 수기동 제일오피스텔 (대205㎡, 건75㎡) 감정 1억 최저 4천5백 · 동구 수기동 제일오피스텔 (대32.8㎡, 건119.3㎡) 감정 1억4천3 최저 6천4 · 북구 신안제일오피스텔 (대5.81㎡, 건21.7㎡) 감정 3천9백 최저2천7백9십 · 서구 치평 수림 오피스텔 (대7.6㎡, 건44.1㎡) 감정 6천1백 최저4천9백
<p>주요소</p> <ul style="list-style-type: none"> · 광산서동동 주유소(대1821㎡ 285㎡) 감정가11억4, 최저8억2천, 영광도로 · 영암군 삼호읍 주유소(대918㎡ 건1292㎡) 감정가 26억4 최저18억4 	<p>건축시공 설계부터, 임대 매매 리모델링까지 책임지고 무료상담해드립니다.</p>
<p>APT/주택</p> <ul style="list-style-type: none"> · 광산구 신항동 APT(대지62㎡ 건125㎡) 감정가2억5, 최저1억7천, 주거문화 · 남구 봉선동 APT(대지32.58㎡ 건59.4㎡) 감정가 8천8백, 최저3천9백2 주거문화 · 북구 중흥동 주택(대지254㎡ 건235㎡) 감정가 2억, 최저1억5천, 전담매 부근 · 상무지구 정연오피스텔 임대 3층 30㎡ (보증금 2천, 월120만) 매매가능 내부 인테리어 시설 무료제공 	<p>대지/토지</p> <ul style="list-style-type: none"> · 동구 계림동 대지(대지511㎡) 감정가16억9, 최저4억9천, 광주교 바로 앞 · 동구 충장동 대지(대지298㎡) 감정가5억, 최저2억2천, 충장로 유동인구 많음 · 광산구 소촌동 대지(대지1956㎡) 감정가20억, 최저20억, 광산강도로 송정역 · 광산구 송정동 대지(대지72.9㎡) 감정가1억2천8, 최저9천, 코너토지 · 동구 수기동 제일오피스텔 임대 6층 48평(보증금 1천, 월80만) 매매가능

010-6832-9700 / 062)512-8080

경매 함께 가족처럼 같이 공동하실 분
상가, 대지, 근린시설
주택, APT, 전문취급함