

종부세 고지서가 왔다면...집 팔까, 증여할까

다주택자 절세상당...8년이상 임대시 임대사업자 등록 고려 새로 주택 취득시 부부 공동명의·1주택자도 부부간 증여 추천

종합부동산세 고지서가 날아왔다. 세무사사무소에는 절세 방안을 묻는 문의전화 가 줄을 잇고 있다. 주로 월급에 의존하는 직장인이나 은퇴자들이다. 막상 고지서를 받아보고 늘어난 보유세 부담에 놀라 뒤늦게 절세방안 찾기에 나선 것이다.

세무 전문가들은 종부세 부담으로 한동안 주춤했던 임대사업자 등록이 다시 늘어날 수 있다고 내다봤다.

지난해 9·13대책 이전부터 보유하고 있던 주택은 공시가격이 수도권 6억원, 지방 3억원 이하일 경우 임대사업자 등록을 하면 종부세 합산 배제, 양도소득세 증가 대상 제외 등의 혜택이 여전히 유효하기 때문이다.

그러나 1주택을 부부 공동명의로 분산할 경우 종부세 부과 기준액이 인당 6억원씩, 부부합산 기준 공시가격 12억원의 주택도 종부세를 내지 않는다.

자녀에 대한 증여세 공제한도는 10년간 5000만원에 그치지만 부부는 10년간 6억 원까지 증여세를 내지 않는 점도 장점이다. 이에 따라 최근 신축 아파트의 경우 당첨 직후 분양권 상태에서 배우자에게 공동명의로 바꾸는 우도 많다.

전문가들은 새로 주택을 취득하는 경우나, 취득한지 얼마 되지 않은 경우라면 부부 공동명의를 선택할 만하다고 추천한다.

다만 60세 이상이거나 주택을 장기간 보유한 경우에는 최대 70%에 달하는 종부세 세액공제 혜택이 주어지지 때문에 공동명의에 따른 절세액과 어느 것이 유리한 지 비교해봐야 한다. 종부세 절세 목적으로 1주택 공동명의가 반드시 유리한 것은 아닌 셈이다.

법인 설립을 통해 주택 소유를 분산하는 문의로 크게 늘었다.

종부세 부담을 줄이기 위해 별도 법인을 만들어 자신이 소유한 일부 주택을 법인 명의로 분산한다는 것이다.

법인 소유의 경우 조정대상지역내 양도소득세 증가 대상에서도 제외돼 종부세는 물론 양도세 측면의 절세 효과도 기대할 수 있다.

그러나 법인은 별도의 법인세(10%)가

부과되고 조정대상지역 취득세 증가, 법인 회계 처리에 별도의 비용이 발생하는 등 불리한 점도 있어 득실을 따져보는 게 좋다고 전문가들은 조언한다.

일부 다주택자들은 3주택 이상 증가되는 종부세 부담을 덜기 위해 집을 팔아 주택 수를 줄이는 방법을 검토하고 있다.

3주택 이상 보유자는 비조정지역 주택도 종부세율이 증가되고, 보유세 세부담 한도도 전년도 납부액의 3배까지 높아지는 만큼 양도차익이 적고 양도세가 증가되지 않는 비조정지역 주택부터 정리해 포트폴리오를 재구성하는 것이다. 일시적 2주택자 가운데 매도, 보유 여부를 망설이던 사람들이 매도쪽으로 기우는 경우도 증가하고 있다.

박정욱 기자 jwpark@연합뉴스



광주지역에도 종합부동산세 대상인 9억원 이상 아파트가 등장했다. 최근 아파트 가격이 급등락한 광주시 남구 봉선동 아파트 단지 전경. <광주일보 자료사진>

광주·전남 11월 토지 경매시장 열기 뜨겁다

여수 수정동 도로, 전국 최고 203억99만원 낙찰

한파의 날씨에도 광주·전남 토지 경매 시장이 달아오르고 있다. 여수시 수정동 도로는 감정가(39억2938만원)보다 무려 517% 높은 203억99만원에 낙찰돼 전국 최고 낙찰가 물건에 이름을 올렸다. 광주 지역 토지 낙찰가율은 147.6%, 전남은 199.1%로 치솟았다.

5일 법원경매 전문기업 지지옥션에 따르면 11월 광주와 전남지역 토지 경매시장의 열기가 뜨겁다. 광주는 낙찰가율이 147.6%, 전남은 이보다 높은 199.1%를 기록했다.

특히 여수시 수정동 도로는 전남 전체 낙찰가(477억원)의 절반 수준인 203억 원, 감정가의 517%에 낙찰됐다. 전국 최고가다.

이 곳은 공부상 도로이지만, 현재 주차장으로 활용되고 있고 일부 맹지가 포함돼 있다. 이순신장군 동상과 충혼탑, 충무정 등이 소재한 자산공원 동쪽에 인접해 있으며, 거북선대교와 오동도 방파제가 매우 가깝다. 주변 일대가 여수중정도시 개발사업 지역으로 선정됐고, 관광 수요가 많은 여수신항과 엑스포공원, 다도해

공원에 인접한 입지다. 특히 여수해상케이블카 자산탑승장이 매우 가까워 향후 개발 가능성 및 관광 수요 증가에 따른 활용도가 높을 것으로 전망된다. 점 고액 낙찰의 요인으로 분석된다.

전남지역 주거시설은 진행 건수와 낙찰 건수가 모두 감소했다. 낙찰률도 전월 대비 10.9%포인트 감소한 36.8%를 기록했다. 낙찰가율도 4.1%포인트 내린 79.9%를 기록하면서 꾸준히 낙찰률 40%, 낙찰가율 80% 이상을 유지하던 전남 주거시설 경매 지표가 크게 흔들렸다.

업무상업시설 또한 낙찰률이 전월 대비 15.5%포인트 크게 감소한 14.3%를 기록

했고 낙찰가율(46.6%) 또한 30%포인트 이상 급감하면서 두 부문 모두 전국 최하 위권으로 내려앉았다.

광주는 주거시설과 토지 경매가 시장을 떠받쳤다. 주거시설 경매는 진행건수와 낙찰건수 모두 감소했지만, 낙찰률은 전월 대비 4.1%포인트 오른 38.7%를 기록했다. 특히 90.4%를 기록한 낙찰가율은 서울(98.3%)에 이어 전국 2위를 기록하면서 높은 수준을 유지하고 있다.

업무상업시설은 경매에 나온 38건 중 14건이 낙찰돼 낙찰률은 36.8%를 기록했고 9월과 10월에 주춤했던 낙찰가율도 전월 대비 30%포인트 이상 크게 오른 83%를 기록했다. 토지 낙찰가율은 147.6%로 꾸준히 높게 형성되고 있다.

박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

LH, 광양 와우지구 행복주택 430가구 공급

주변 시세 최대 80% 수준 최초 산업단지형 행복주택



LH(한국토지주택공사) 광주전남지역 본부는 광양 와우지구 행복주택(조감도) 430가구를 공급한다고 5일 밝혔다.

광양 와우지구 행복주택은 광양시에 최초로 공급되는 산업단지형 행복주택이다. 공급 평형은 전용면적 기준 19·26·36㎡이다. 19㎡형은 산단 근로자·청년에게, 26㎡형은 산단 근로자·청년·고령자에게, 36㎡형은 산단 근로자·청년·신혼부부·한부모가족·고령자에게 공급된다.

임대조건은 주변 시세의 68%~80% 수준이다. 행복주택은 2년마다 갱신계약을 통해 산단 근로자·청년은 최대 6년까지, 신혼부부와 한부모가족은 최대 10년까지, 주거안정이 필요한 고령자는 최대 20년까지 거주할 수 있다.

이 단지는 도시개발사업지구 안에 있어 앞으로 각종 편의시설이 입점해 정주 여건이 성숙하는 2·3년 이후에는 생활 인프라가 좋아질 것으로 기대된다.

861호선 지방도를 경유해 남해고속도로 접근이 편리하고, 광양국가산단과 광양시정 사이에 있는 등 우수한 입지여건을 갖추고 있다.

청약 접수는 오는 16일부터 23일까지

LH 홈페이지 청약센터를 통해 인터넷(PC·모바일)으로 진행된다. 고령자 등 인터넷 접수가 어려운 신청자는 필요서류를 지참해 16일과 17일 오전 10시부터 오후 4시까지 광양시 중앙동 주민센터(2층 소회의실)를 방문하면 청약 신청 도움을 받을 수 있다. 입주는 오는 2021년 8월이다.

신청 자격, 청약 절차, 모집 일정 등 자세한 사항은 입주자모집공고문(LH 홈페이지)을 참고하거나 LH 콜센터(☎1600-1004)로 문의하면 된다.

박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

다자녀 가구 공공임대 입주 문턱 낮춘다

매입·전세임대 유형에 신설 영유아 가구 3순위 편입도

내년부터 다자녀 가구나 어린 자녀를 둔 가구의 공공임대 입주가 한결 쉬워질 전망이다. 청년 임대의 경우 임대주택이 있는 지역에 거주하는 청년도 1순위 자격을 얻을 수 있다.

국토교통부는 이 같은 내용을 담은 '기존주택 매입임대 업무처리지침', '기존주택 전세임대 업무처리지침' 개정안을 마련해 입법예고한다고 5일 밝혔다.

이들 임대는 기존의 주택을 한국토지주택공사(LH) 등이 매입(매입임대)하거나 전세를 지원(전세임대)하는 공공임대다.

개정안은 10월 24일 관계부처 합동으로 발표한 '아동 주거권 보장 등 주거지원 강화대책'을 실제 추진하기 위한 후속 입법이다.

우선 매입·전세임대 유형에 다자녀 가구 유형이 신설된다. 임대대상은 도시근로자 월평균소득의 70% 이하로 국

민임대주택 자산기준을 충족하는 미성년 2자녀 이상 무주택 가구다. 이들 가구에는 전용면적 85㎡ 이하에서 방 2개 이상의 주택에서 거주할 수 있도록 현행 신혼부부 수준으로 지원한다. 이 유형에는 가점 기준도 대폭 간소화해 자녀수와 현재 주거여건만으로 가점을 산정한다.

만 6세 이하 어린 자녀를 둔 가구에 대한 주거 지원도 강화된다. 신혼부부용 매입·전세임대 공급 대상으로 신혼부부는 아니지만 만 6세 이하의 자녀가 있는 가구를 3순위로 편입해 1·2순위 공급 후 발생한 잔여 물량을 공급한다.

청년 매입·전세임대는 입주자격을 간명하게 개편하고 주거지원이 시급한 청년을 우선 지원하기 위해 가점제를 도입한다.

기초생활수급자, 보호대상 한부모가족, 차상위가구의 자녀가 1순위다. 1순위 청년이 수급자 증명서 등을 제출하면 소득·자산 검증 없이 신청 후 2주 내 입주시킨다.

박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

당신의 로망은 어떤곳 인가요?

친환경 목조주택을 지어드립니다

목조주택 설계·시공 전문기업

우드빌더스(주) **휴인(주)**

문의 상담 **062) 945-0036~7**

Modern

Classic

Mediterranean Sea