

달리진 부동산 정책... 주택 세법 '100문 100답'



# 일시적 2주택 소유, 월세수입은 소득세 과세

2년 이상 보유한 분양권, 내년 6월 이후 양도시 60% 세금  
부부가 조정대상지역 주택 2호 각 50% 지분 소유 시 2주택자  
오피스텔, 주거용으로 사용할 경우 주택임대소득으로 과세

국세청은 최근 국회를 통과한 부동산세  
금 3법에 대한 설명을 담은 '부동산 3법 등  
주요 개정내용과 100문 100답'으로 풀어  
보는 주택세금 자료를 17일 국세청 홈페이지에  
게시했다. 소득세법과 종합부동산  
세법, 법인세법, 지방세법, 민간임대주택  
에 관한 특별법 개정 사항과 납세자-세무  
대리인이 궁금하게 여기는 주택 세금 규정  
에 대한 문답풀이식 해설을 담고 있다.  
다음은 양도세-중부세-취득세-주택임  
대소득세 관련 주요 일문일답.  
◇양도세  
-현재 1주택과 1분양권을 보유하고 있  
는 경우 주택 수를 계산할 때 분양권을 주  
택수에 포함하는가?  
"현재 보유하고 있는 분양권은 주택 수에  
포함하지 않고, 내년 1월1일 이후 새로 취  
득하는 분양권부터 주택 수에 포함된다."  
-1세대 1주택자가 2021년 4월2일에 분  
양권을 취득하는 경우 1세대 2주택에 해  
당하나?  
"2주택에 해당하나 현재 조합원 입주권  
에 적용되는 일시적 2주택(1주택+1조합  
원입주권) 비과세와 유사한 특례를 분양  
권(1주택+1분양권)에도 예외적으로 적용  
토록 시행령에 규정할 예정이다. 내년 1월  
1일 이후 취득한 분양권부터 적용된다."  
-비조정대상지역에 있는 2년 이상 보유  
한 분양권을 2021년 6월1일 이후 양도하  
는 경우 양도소득세율은?  
"분양권을 2021년 6월1일 이후 양도하  
는 경우 조정대상지역 또는 비조정대상지  
역 여부에 관계없이 2년 이상 보유하더라  
도 60%의 세율을 적용한다. 내년 6월1일  
이후 양도분부터 1년 이상 보유 시 60%,  
1년 미만 보유 시 70% 세율을 적용하겠다  
고 발표했다."  
-주택 한 채를 부부 공동명의로 임대등  
록한 경우, 장특공제 50% 특례를 받을 수  
있다.  
"공동 임대사업자의 경우 개별 사업자가  
1채 미만의 주택을 임대하더라도 요건  
을 충족하면 장특공제 50%를 적용받을  
수 있다."  
◇중부세  
-부부가 조정대상지역 소재 주택 2호를  
각각 50% 지분으로 소유하고 있는 경우  
주택 수 판정은?  
"종합부동산세는 주택의 지분 또는 부  
속토지만 소유한 경우에도 주택을 소유한  
것으로 보고 세율을 적용하므로 부부 모  
두 조정대상지역 2주택자다."  
-3주택을 보유한 상태(모두 비조정대  
상지역)에서 1호를 임대사업자 등록 후  
합산배제 적용받은 경우 적용세율은?  
"합산배제 주택은 세율 산정 시 주택 수  
에 포함되지 않으므로 비조정대상지역 2  
주택 소유자로 봐 일반세율을 적용한다."  
-2021년 주택분 중부세계산 시 법인 소유  
주택에 대해서도 세 부담 상한 적용되나?  
"3% 또는 6% 단일 중부세율을 적용받  
는 법인은 2021년부터 주택분 중부세계  
산 시 세 부담 상한이 적용되지 않는다."  
-부부 공동으로 1주택을 보유하는 경우  
세액공제가 적용되나?  
"부부가 공동으로 1주택을 보유하는 경  
우 1세대 1주택자에 해당하지 않으므로  
연령 및 보유기간 세액공제를 적용하지  
않는다."  
◇취득세  
-주거용 오피스텔을 취득하는 경우에  
도 취득세가 부과되나?  
"오피스텔 취득 시점에는 해당 오피스  
텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않  
으므로 건축물 대장상 용도대로 건축물  
취득세율(4%)이 적용된다."  
-1세대의 범위는?  
"주민등록법 제7조에 따른 세대별 주민

등록번호에 함께 기재된 가족이다. 단, 배우  
자와 미혼인 30세 미만의 자녀는 세대를  
분리해 거주하더라도 1세대로 간주한다.  
-분양·입주권도 취득세가 부과되나?  
"분양권 및 입주권 자체가 취득세 과세  
대상이 아니다. 추후 분양권 및 입주권을  
통해 실제 주택을 취득하는 시점에 해당  
주택에 대한 취득세가 부과된다. 다만 승  
계 조합원의 경우 입주권 취득 시 해당 토  
지 지분에 대한 취득세가 부과된다. 또 주  
택이 준공되기 전이라도 분양권 및 입주  
권은 주택을 취득하는 것이 예정돼 있으  
므로 소유 주택 수에는 포함된다. 이는  
2020년 8월12일 이후 신규 취득분부터  
적용된다."  
◇주택임대소득세  
-미혼인 본인이 소유한 주택 1채를 임  
대하고, 부모님 소유 주택에서 거주하는  
경우 임대소득세 과세대상인지?  
"주택임대소득 과세대상 여부 판단 시

## 달리지는 주택 세법 Q&A

분양권 주택수 포함?	주거용 오피스텔 취득세 증가?	분양·입주권 취득세 증가?
Yes! 1월1일 이후 취득하는 분양권부터 주택수 포함	Yes! 건축물 대장 용도대로 건축물 취득세율 4% 적용	No! 주택 취득 시점에 해당 주택에 대한 취득세 부과

개인·법인 주택분 세율 인상 (2021년 귀속분부터)	2주택 이하				3주택 이상 및 조정대상지역 2주택			
	과세표준	현행	개인	법인	현행	개인	법인	
3억원 이하	0.5%	0.6%			0.6%	1.2%		
3~6억원	0.7	0.8			0.9	1.6		
6~12억원	1.0	1.2			1.3	2.2		
12~50억원	1.4	1.6		3%	1.8	3.6	6%	
50~94억원	2.0	2.2			2.5	5.0		
94억원 초과	2.7	3.0			3.2	6.0		

자료/국세청 연인뉴스

주택 수는 부부 합산하나 직계존비속이 소  
유한 주택 수는 포함하지 않는다. 미혼인  
본인이 주택 1채만 소유하고 있다면 임대  
소득세 과세대상에 해당하지 않으며, 기  
혼자도 본인과 배우자의 주택 수를 합산해  
1채라면 과세대상이 아니다. 다만 본인 소  
유 주택의 기준시가가 9억원을 초과하고  
월세 임대수입이 있다면 소득세가 부과  
되며, 국외주택을 소유하고 월세 임대수입  
이 발생하는 경우에도 과세 대상이다."  
-이사 등으로 일시적으로 2주택을 소유  
해도 과세하나?  
"2주택 소유기간에 월세 임대수입은 소  
득세를 과세한다."  
-오피스텔을 임대해도 주택임대소득  
과세대상인가?  
"오피스텔을 임차인이 상시 주거용으로  
사용하면 주택임대소득으로, 주거용이 아  
니라면 상가임대소득으로 과세한다."  
/박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr

것이다.  
지난 8월 전남지역 민간아파트 분양 가  
격은 m<sup>2</sup>당 268만9000원으로 전월 259만  
2000원보다 9만7000원 오른 것으로 나타  
났다.  
또 지난해 같은 기간 234만4000원에  
비해서는 34만5000원이 상승한 것으로  
파악됐다.  
/박기용 기자 pboxer@



기방이 된 니트 17일 롯데백화점 광주점 직원이 4층 니트 전문 '유닛' 매장에 서 니트로 조개껍데기 모양을 낸 '미아일' 주름 기방을 선보이고 있다. <롯데백화점 광주점 제공>

## 농협자산관리 전남서부지사, 농업인 채무자 조정 혜택

8월 말까지 138명에 제공  
이자는 물론 원금 대폭 감면

팅 지원'을 통해 채무를 상환하고, 신용을 회복한 농업인을 대상으로 생필품 전달 등 다양한 지원책을 제공하며 제기 의지를 북돋아 주는 사업이다.  
농협자산관리회사 '농업인 신용회복 지원제도'는 농업인에 대한 채무감면특례제도로 채무자의 소득수준 등을 고려한 채무 감면을 계량화를 통해 농업인의 자활·제기를 지원하는 제도이다. 개인회생, 신용회복 등 공적 채무조정에서 실효된 농업인에게도 특별감면을 통해 선제적으로 지원한다.  
/백희준 기자 bhj@kwangju.co.kr

## 광주 8월 민간아파트 평균 분양가 m<sup>2</sup>당 369만원...소폭하락

지난해보다 2만6000원 하락...전남은 34만5000원 상승

지난달 광주지역 민간아파트 평균 분양가가 전년보다 소폭 하락한 것으로 나타난 반면 전남은 상승한 것으로 나타났다.

역 민간아파트의 평균 분양가격은 m<sup>2</sup>당 369만4000원으로 조사됐다.  
이는 전월 384만5000원에 비해 15만 1000원 떨어진 것으로, 지난해 같은 기간 372만1000원보다는 2만6000원 하락한

것이다.  
지난 8월 전남지역 민간아파트 분양 가격은 m<sup>2</sup>당 268만9000원으로 전월 259만 2000원보다 9만7000원 오른 것으로 나타났다.  
또 지난해 같은 기간 234만4000원에 비해서는 34만5000원이 상승한 것으로 파악됐다.  
/박기용 기자 pboxer@

**한국 금융의 힘 신협 815 해방 대출**  
3.1%~8.15% 금리로 대한민국 서민을 고리사채로부터 지키겠습니다  
각종 불법, 탈법, 고금리로 빌린 무서운 고리채, 그로 인해 고통받는 서민과 소상공인을 신협이 해방시켜 드립니다  
순수 국내자본 신협이, 대한민국 서민을 평생 든든히 지키겠습니다

광주문화신협 ☎ 1644-7990

**한국 금융의 힘 신협 815 해방 대출**  
대한민국 민족자본 신협이 다시 한 번 시작합니다  
1960년대의 신협이 그러했듯, 오늘의 신협 역시 대한민국 서민을 고리사채로부터 지켜가겠습니다  
한국 금융의 힘, 신협이 평생 어부바 하겠습니다

신협 815 해방 대출은 타 금융기관으로부터 고금리 대출을 받고 있거나 신규로 중금리대출을 받고자 하는 고객에게 지원하는 신협의 대표적인 중금리 신용대출 상품입니다.

대상자 신협 내부심사기준(신용등급 등)을 충족하는 고객 중 ① 타 금융기관으로부터 고금리의 신용대출을 3개월 이상 받고 있는 고객 또는 ② 신규로 중금리대출을 받고자 하는 고객

대출한도 최대 1,000만원 이내  
대출금리 연 3.1%~8.15% 이내 (고정금리)

필요서류 재직증명서, 소득증명서, 기타 필요 서류

문의처 문흥지점 266-4150 양산지점 573-4150 운암지점 528-4150 운암산지점 513-4150 매곡지점 572-4150 첨단지점 576-4150