

부동산을 보유하면서 임대할 경우 소득이 발생하는데 이 소득을 어떻게 과세하는지 소득세가 어떻게 계산되는지 살펴보자.

우선 주택을 임대할 경우 비과세해주는 제도가 있다. 주택의 비과세는 2가지가 있는데, 1주택자로서 고가주택이 아닌 주택, 고가주택은 기준시가 9억원을 초과하는 주택을 고가주택이라고 한다. 고가주택이 아닌 주택을 임대하고 있다면 임대소득이 아무리 크다 해도 비과세를 해주고 있고, 1주택자가 아닌 사람이 주택임대료로 받은 임대소득이 2000만원 이하인 경우 2018년까지 비과세하도록 하고 있고, 2000만원을 초과하면 초과된 부분만 과세하는 것이 아니라 임대소득 전액에 대해 종합과세하도록 한다는 점 기억해야 한다.

2000만원 초과 여부는 개인별로 판단한다. 이 말은, 만약 임대를 공동사업으로 하고 있을 경우 그 임대소득이 공동사업자에게 각각 나누어질 텐데 그 나누어진 임대소득이 2000만원을 초과한다면 종합과세, 초과하지 않는다면 비과세한다는 말이다.

분리과세는 주택의 임대소득에 대해 과세하는 방법인데 아직은 적용되지 않지만 2019년 이후 적용될 예정이다. 2018년까지 주택임대소득이 2000만원 이하이면 비과세이지만 2019년 이후 2000만원 이하라면 분리과세 할 수 있도록 하는 것이다. 분리과세는 과세표준에 14%의 세율을 곱하도록 하는 것인데, 이 과세표준은 수입금액 즉 임대료로 받은 임대료에 필요경비로서 60%를 빼주고 400만원을 빼준 금액을 말한다. 이 때 400만원은 주택임대소득을 제외한 나머지 소득이 2000만원 이하인 경우에 빼주는 것이고 2000만원을 초과하는 경우에는 빼주지 않는다. 이렇게 나온 과세표준에 14%의 단일세율을 곱해서 세금을 산출하고 종합소득과 합산하지 않는다.

수입금액에는 간주임대료라고 하여 보증금의 이자액에 상당하는 금액을 더해야 한다. 임대주택이 3주택 이상이고 보증금 합계가 3억원을 초과하는 경우 계산하게 되는데, 3주택이라고 했을 때 3주택은 기준시가가 3억원 이하인 국민주택규모의 주택은 빼고 주택수를 계산하기 때문에 3억원이 넘는 주택들만을 가지고 주택수를 판단한다.

종합과세되는 방식은 가장 일반적인 과세방식이고 상가와 같은 부동산을 포함한 모든 부동산 임대소득에 적용되는 과세방식이다.

종합과세 될 경우 2가지 방법으로 세금을 신고납부할 수 있다. 장부에 의한 신고납부와 장부에 의하지 않고 추계에 의한 방법 2가지가 있다. 추계에 의한 방법의 경우 장부를 작성하지 않는 이점이 있는 반면 내가 사용한 비용을 모두 반영하지 못한다. 그래서 장부에 의한 신고납부가 좀 더 적은 세금을 납부하게 될 것이다.

추계에 의한 신고납부도 2가지 방법이 있다. 기준경비율에 의한 추계과세 방식과 단순경비율에 의한 추계과세 방식이 있다. 이 구분은 전년도 수입금액이 2,400만원이 넘는지 안 넘는지에 따라 판단한다. 2400만원이 안된다면 단순경비율을 적용받는데 단순경비율은 경비율이 높기 때문에 장부에 의한 종합과세보다 오히려 더 적은 세금이 나오는 경우도 있다. 따라서 장부에 의한 신고를 할지 추계에 의한 신고를 할지는 비교를 하여 판단하는 것이 좋다.

여러 가지 임대소득의 과세방식이 있는데 나에게 적용되는 방식이 있는지 잘 판단하여 납부할 수 있도록 해야 한다.