**[5분특강 시즌2]양도세⑤1주택자인데 양도가가 9억원이 넘으면 양도세가 나온다면서요?**

1세대1주택자라 하더라도 양도가액이 9억원이 넘으면 양도소득세가 과세되는데, 일반적인 양도소득세의 과세와는 다른 부분이 있어서 자세히 살펴본다.

우선 가장 큰 차이점은 ▲1세대1주택 고가주택에 해당하여 과세되는 경우에 적용되는 장기보유특별공제율이 다르다는 것 ▲전체 양도가액 중 9억 초과분에 해당하는 양도소득에 대해서만 과세한다는 점이다.

1세대1주택에 대해 적용되는 장기보유특별공제율은 보유기간이 3년 이상인 경우 24%부터 보유기간이 1년 증가할 때마다 8%씩 증가하여 10년 이상 보유하게 되면 최대 80%의 장기보유특별공제율을 적용한다.

이는 일반적인 장기보유특별공제율이 10년 보유의 경우 30%인 것에 비하면 무척 크다. 더욱이 내년 2019년이 되면 일반 장기보유특별공제율은 15년을 보유해야 30% 공제가 되도록 바뀌게 되어 공제율이 더 낮아지지만, 1세대1주택에 대한 장기보유특별공제율은 변함없이 10년에 80%를 적용하므로 그 차이는 더욱 커진다.

또한 9억 초과분에 대한 양도소득금액에 대해서만 과세하는데, 많은 사람들이 이 부분에서 잘못 이해하여 양도세를 잘못 계산하는 경우가 많다. 예를 들어 사례처럼 전체 양도차익이 11억원이라고 할 때 9억 초과분 양도차익은 11억원-9억원=2억원이 되는 것이 아니다. 이렇게 계산하여 장기보유특별공제까지 적용하면 양도소득금액은 4천만원이 된다.

그런데 올바로 계산하면 양도소득금액은 88백만원이 되어 그 차이가 2배가 된다.

올바른 양도소득금액은 이렇게 계산한다. 장기보유특별공제까지 적용한 전체 양도소득금액에, 양도금액을 분모로하고 9억원을 초과하는 양도금액을 분자로 한 분수를 곱하여 계산한다. 사례에서는 양도가액이 15억원이고 9억원 초과금액은 6억원이므로 전체 양도소득금액에 15분의 6을 곱하게 되는 것이다.

사례의 경우에는 과세되는 양도소득금액이 88백만원이 되고 올해 최초 양도라고 가정한다면 기본공제 250만원을 뺀 금액에 세율을 곱하면 양도세는 1,530만원이 된다.