

1월 2월 부동산세법 4주차 수업 자료

메가랜드 이승원 교수

취득세 과세표준

구 분	사실상 잔금지급일	사실상 취득가액
국가·지방자치단체 등으로부터 취득하는 경우	○	○
외국으로부터의 수입에 의해 취득하는 경우	○	○
판결문에 의하여 증명되는 경우	○	○
화해, 포기, 인낙, 자백간주에 의한 판결문의 경우	×	×
법인이 작성한 결산서 등에 의하여 취득가격이 입증되는 경우	○	○
개인이 작성한 장부에 의하여 취득가격이 입증되는 경우	×	×
공매(公賣)방법에 의해 취득하는 경우	○	○
「부동산 거래신고에 관한 법률」의 규정에 의한 신고서를 제출하여 취득가격 검증이 이루어진 취득	×	○

취득가액 포함 여부

구 분	개인	법인	구 분	개인	법인
㉠ 건설자금 이자	○	○	㉡ 광고선전비	×	×
㉢ 의무적으로 부담하는 비용	○	○	㉣ 전기·가스·열 등의 시설물 이용에 따라 지급하는 분담금	×	×
㉤ 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비수 수수료	○	○	㉥ 취득물건과 별개로 지급되는 비용	×	×
㉦ 할부이자, 연체료	×	○	㉧ 부가가치세	×	×
㉨ 공인중개사에게 지급한 중개보수	×	○	㉩ 할인액	×	×
㉪ 채무인수액	○	○	㉫ 정원 설치비용	○	○
㉬ 주택채권 매각차손	○	○			
㉭ 불박이 가구 등 설치비용	○	○			

건축 등 과세표준

구 분	신규(소요된 가액)	기존(증가된 가액)
신축, 재축	○	
증축, 개축		○
이전, 개수		○
차량 등의 종류변경		○
토지의 지목변경		○

토지 지목변경 - 가액증가

구 분	과세표준
개인인 경우	지목변경 후 (시가표준액) - 지목변경 전 (시가표준액)
법인인 경우	지목변경에 든 비용이 (입증)되는 경우 그 (입증된 비용)

시가표준액

구 분		시가표준액
토 지		개별공시지가
주 택	단독주택	개별주택가격
	공동주택	공동주택가격

취득세 세율

구 분				세 율	
유상승계 취 득		농지(논, 밭, 과수원, 목장용지)		(3)%	
		농지 이외	주택 이외	(4)%	
			주택	취득 당시 가액 6억원 이하	(1)%
				취득 당시 가액 6억원 초과 9억원 이하	취득가격 × 2/3억 - 3
				취득 당시 가액 9억원 초과	(3)%
무상 승계 취득	상속 취득	농지(논, 밭, 과수원, 목장용지)		(2.3)%	
		농지 이외		(2.8)%	
	증여 취득	개 인		(3.5)%	
		비영리사업자		(2.8)%	
원시취득		일반적인 경우		(2.8)%	
공유·합유·총유물의 분할				(2.3)%	

취득세 세율

구 분		농 지	농지 이외
유상승계취득		(3)%	(4)%
상속취득		(2.3)%	(2.8)%
증여 취득	개인	(3.5)%	
	비영리사업자	(2.8)%	
원시취득		(2.8)%	
공유물 분할		(2.3)%	

다주택자, 법인 취득세 세율

구 분		세 율	
		조정대상지역	조정대상지역 이외
개 인	1주택	주택가격에 따라 (1%, 2%, 3%)	
	2주택	표준세율+중과기준세율의 (2)배	주택가격에 따라 (1%, 2%, 3%)
	3주택	표준세율+중과기준세율의 (4)배	표준세율+중과기준세율의 (2)배
	4주택	표준세율+중과기준세율의 (4)배	표준세율+중과기준세율의 (4)배
법인		표준세율+중과기준세율의 (4)배	

주택 증여 취득세 세율

구 분		세율
조정대상지역 내 주택 증여	공시가격 3억원 이상	표준세율+중과기준세율의 (4)배
	공시가격 3억원 미만	(3.5)%
조정대상지역 이 외 주택 증여	공시가격 3억원 이상	(3.5)%
	공시가격 3억원 미만	(3.5)%

세대구분

구 분		세대 포함
별도 세대 구성 배우자		동일 세대
미혼인 30세 미만의 직계비속	기준중위소득 40% 이상	별도 세대
	기준중위소득 40% 미만	동일 세대
자녀가 직계존속을 동거봉양	65세 미만 직계존속 동거봉양	동일 세대
	65세 이상 직계존속 동거봉양	별도 세대
취학, 근무상 형편으로 출국	90일 미만 출국	동일 세대
	90일 이상 출국	별도 세대

주택 수 산정

구 분		주택 여부
조합원 입주권 주택분양권, 오피스텔		포함
공동소유주택	일반적인 경우	각각 주택
	동일 세대원이 공동 소유	세대 1주택
	공동으로 상속받은 주택	1순위 : 지분율이 큰 자 2순위 : 거주한 자 3순위 : 연장자
시가표준액이 1억원 이하 주택, 오피스텔		제외
상속개시일로부터 5년이 지나지 않은 주택		제외

특례세율

(구)취득세 + (구)등록세 = (현)취득세

과세	과세	표준세율
비과세	과세	표준세율 - 중과기준세율
과세	비과세	중과기준세율
비과세	비과세	비과세

고급오락장용 건축물 취득

구 분		중과세 여부
고급오락장 취득		4배 중과세
고급오락장용 건축물을 취득한 날로부터 60일 이내	고급오락장이 아닌 용도로 사용	중과세 제외
	고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사 착공	중과세 제외

고급선박 취득

구 분		중과세 여부
비업무용 자가용 선박으로서 시가표준액 3억원 이하		중과세 제외
비업무용 자가용 선박으로서 시가표준액 3억원 초과	실험, 실습 용도에 사용	중과세 제외
	실험, 실습 용도 이외에 사용	중과세

고급주택 취득

구 분		중과세 여부
고급주택 취득		4배 중과세
주거용 건축물을 취득한 날로부터 60일 이내	고급주택이 아닌 용도로 사용	중과세 제외
	고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사 착공	중과세 제외

국세와 지방세 납세지 구분

구 분	국 세	지방세	과세권자	납세지
취득세		○	특, 광, 도	물건소재지
등록면허세		○	도, 구	
재산세		○	시, 군, 구	
종합부동산세	○			주소지
양도소득세	○			

취득세 납세절차

구 분		신고납부기한
일반적인 취득		취득한 날로부터 (60)일 이내
상속 취득	국내 주소	상속개시일이 속하는 (달의 말일)부터 6개월 이내
	국외 주소	상속개시일이 속하는 달의 말일부터 9개월 이내
허가받기 전에 거래대금을 완 납한 경우		그 허가일이나 허가구역 지정 해제일 또는 축소일로부터 (60)일 이내
신고납부기한 이내에 등기하거 나 등록하려는 경우		등기 또는 등록 신청서를 등기·등록관서에 (접수하는 날) 까지
추 가 신고납부	비과세 감면 배제	그 사유발생일로부터 (60)일 이내
	취득 후 중과세	중과세 대상이 된 날로부터 (60)일 이내

가산세 종류

구 분	종류		가산세율
일 반 공 통	과소신고 가산세	일반과소신고	(10)%
		부당과소신고	(40)%
	무신고 가산세	일반 무신고	(20)%
		부정 무신고	(40)%
	납부지연 가산세		25/100,000 + 3/100
취득세	법인이 정부 기록·비치 의무 위반 가산세		(10)%
	증가산세(취득 후 신고 없이 매각) ⇒ 취득세만 적용		(80)%

증가산세

구 분		가산세
과세물건을 사실상 취득 한 후 신고를 하지 아니하고 매각		80%
등기 또는 등록이 필요하 지 아니하는 과세물건	취득한 후 신고하지 아니하고 매각	일반가산세
	회원권을 취득한 후 신고하지 아니하 고 매각	80%
지목변경, 종류변경 등 취득으로 보는 과세물건을 취득한 후 신고 하지 아니하고 매각		일반 가산세

면세점과 소액징수면제

구 분	면세점	소액징수면제
취득세	취득(가액) 50만원 (이하)	×
등록면허세	×	×
재산세	×	그 세액 2,000원 (미만)
종합부동산세	×	-
양도소득세	×	-

세목별 부가세

본 세	부 가 세	
	일반적인 경우	감면의 경우
취득세	① (농어촌특별세) : 취득세의 표준세율을 2%로 적용하여 산출한 취득세액의 10% ② (지방교육세) ㉠ 표준세율에서 2%를 뺀 세율을 적용하여 산출한 취득세액의 20% ㉡ 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우에는 해당 세율에 50%를 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액의 20%	농어촌특별세: 취득세 감면세액의 20%
등록면허세	(지방교육세) : 등록면허세액의 20%	농어촌특별세: 등록면허세 감면세액의 20%
재산세	(지방교육세) : 재산세액의 20%	-
종합부동산세	(농어촌특별세) : 종합부동산세액의 20%	-
양도소득세	-	농어촌특별세: 양도소득세 감면세액의 20%

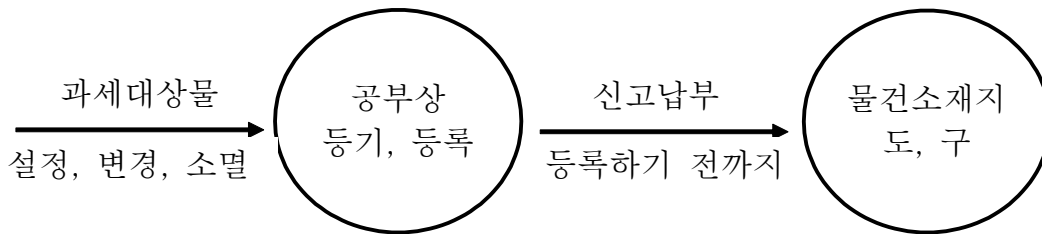
취득세 비과세

구 분			비과세 여부
국가, 지방자치단체가 취득한 경우			비과세
외국정부	대한민국 정부 취득에 대하여 비과세		비과세
	대한민국 정부 취득에 대하여 과세		과세
기부채납	일반적인 경우		비과세
	타인에게 매각, 증여		과세
	무상사용권을 제공받은 경우		과세
임시사용 건축물	1년 이하	일반적인 경우	비과세
		사치성 재산	과세
	존속기간이 1년 초과		과세

취득세 비과세

구 분			비과세 여부
신탁재산	위탁자 ⇒ 수탁자에게 이전		비과세
	수탁자 ⇒ 위탁자에게 이전		비과세
	수탁자 ⇒ 신수탁자에게 이전		비과세
	주택조합과 조합원간 부동산 취득		과세
	주택조합이 비조합원용 부동산 취득		과세
공동주택 개 수	시가표준액	일반적	비과세
	9억원 이하	대수선	과세
	시가표준액 9억원 초과		과세

등록면허세



등록이란

등록이란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 것을 말한다. 다만, 취득을 원인으로 이루어지는 등기 또는 등록은 제외하되, 다음의 어느 하나에 해당하는 등기나 등록은 포함한다.

1. 광업권·어업권 및 양식업권의 취득에 따른 등록
2. 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당한다)의 연부 취득에 따른 등기 또는 등록
3. 취득세 부과제척기간이 경과한 물건의 등기 또는 등록
4. 취득세 면세점에 해당하는 물건의 등기 또는 등록

등록면허세 납세의무자

구 분	납세의무자
저당권 설정	저당권자
지역권 설정	지역권자
전세권 설정	전세권자
지상권 설정	지상권자
경매신청등기	채권자
가압류, 가처분등기	채권자
저당권 말소	채무자, 현재 소유자

등록면허세 과세표준

구 분	과세표준
지상권	부동산가액
가등기	부동산가액 또는 채권금액
저당권, 경매신청, 가압류, 가처분	채권금액
지역권	요역지가액
전세권	전세금액
임차권	월 임대차금액

등록면허세 과세표준 및 세율

구 분	과세표준	세 율
소유권 보존등기	부동산가액	(0.8)%
소유권의 이전등기	유상	부동산가액 (2)%
	무상 상속	부동산가액 (0.8)%
	증여	부동산가액 (1.5)%
물권과 임차권의 설정 및 이전	지상권	(부동산가액)
	저당권	(채권금액)
	지역권	(요역지가액)
	전세권	(전세금액)
	임차권	(월 임대차금액)
경매신청, 가압류, 가처분	(채권금액)	0.2%
가등기	(부동산가액 또는 채권금액)	

국세와 지방세 납세지 구분

구 분	국 세	지방세	과세권자	납세지
취득세		○	특, 광, 도	물권소재지
등록면허세		○	도, 구	
재산세		○	시, 군, 구	
종합부동산세	○			주소지
양도소득세	○			

등록면허세 납세절차

구 분		신고납부기간
일반적인 경우		등기, 등록을 하기 (전)까지
신고하지 아니한 경우에도 등록하기 전까지 납부		신고하고 납부한 것으로 인정하여 무신고 가산세 부과하지 않는다.
추가신고	비과세 감면 배제	그 사유발생일로부터 (60)일 이내
	등록 후 중과세	중과세대상이 된 날로부터 (60)일 이내

가산세 종류

구 분	종류		가산세율
일 반 공 통	과소신고 가산세	일반과소신고	(10)%
		부당과소신고	(40)%
	무신고 가산세	일반 무신고	(20)%
		부정 무신고	(40)%
	납부지연 가산세		25/100,000 + 3/100
취득세	법인이 장부 기록비치의무 위반 가산세		(10)%
	증가산세(취득 후 신고 없이 매각) ⇒ 취득세만 적용		(80)%

세목별 부가세

본 세	부 가 세	
	일반적인 경우	감면의 경우
취득세	① (농어촌특별세) : 취득세의 표준세율을 2%로 적용하여 산출한 취득세액의 10% ② (지방교육세) ㉠ 표준세율에서 2%를 뺀 세율을 적용하여 산출한 취득세액의 20% ㉡ 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우에는 해당 세율에 50%를 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액의 20%	농어촌특별세: 취득세 감면세액의 20%
등록면허세	(지방교육세) : 등록면허세액의 20%	농어촌특별세: 등록면허세 감면세액의 20%
재산세	(지방교육세) : 재산세액의 20%	-
종합부동산세	(농어촌특별세) : 종합부동산세액의 20%	-
양도소득세	-	농어촌특별세: 양도소득세 감면세액의 20%

등록면허세 비과세

구 분		비과세 여부
국가, 지방자치단체가 등록한 경우		비과세
외국정부	대한민국 정부 등록에 대하여 비과세	비과세
	대한민국 정부 등록에 대하여 과세	과세
회사의 정리에 관한 법원의 촉탁으로 인한 등기 또는 등록		비과세
법인의 자본금 또는 출자금의 납입에 따른 등기 또는 등록		과세
행정구역의 변경, 주민등록번호 변경 등기		비과세
담당공무원의 착오로 인한 등기 또는 등록		비과세
지목이 묘지인 토지 등록		비과세