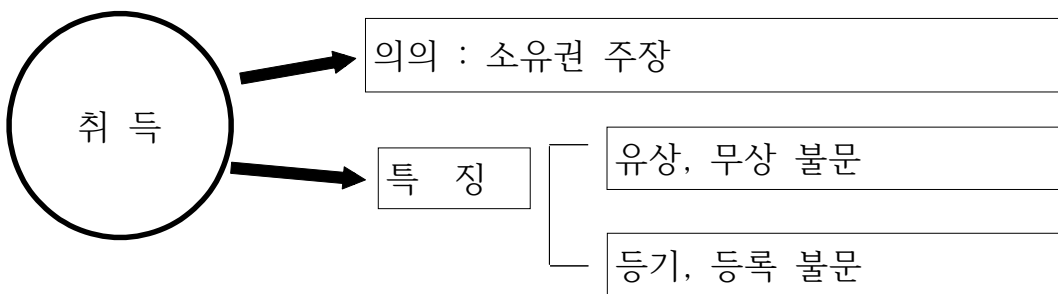
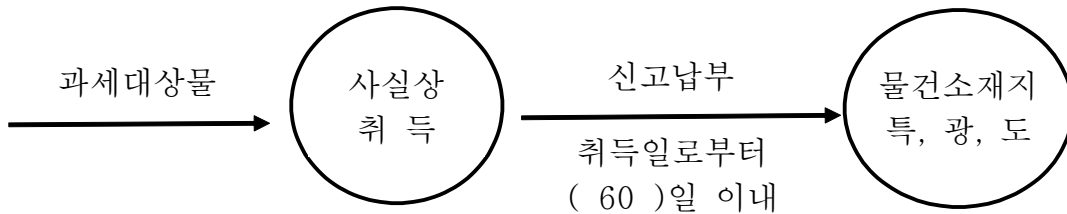


1월 2월 부동산세법 3주차 수업 자료

메가랜드 이승원 교수

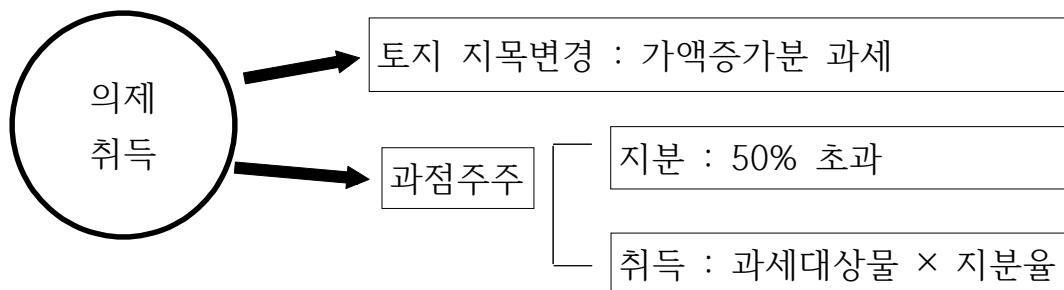
취득세 특징



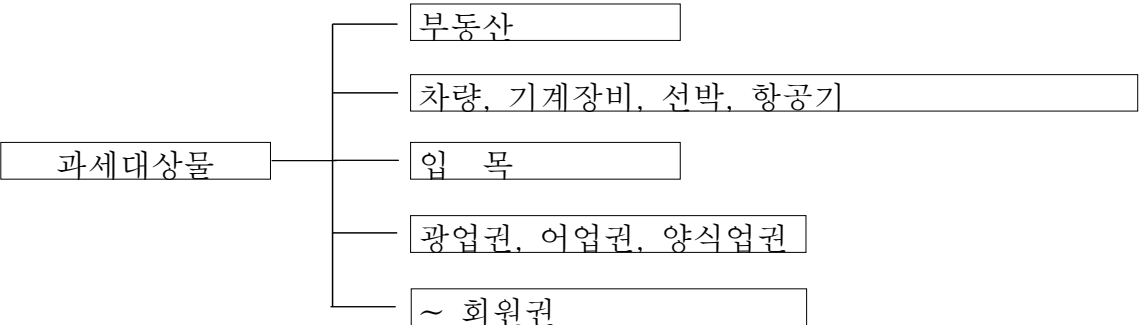
원시취득과 승계취득

구 분		과세여부
차량, 기계장비, 항공기, 선박	원시취득	과세 제외
	승계취득	과세
유상승계취득(매매, 교환, 현물출자, 대물변제)		과세
무상승계취득(상속, 증여, 기부)		과세

의제취득



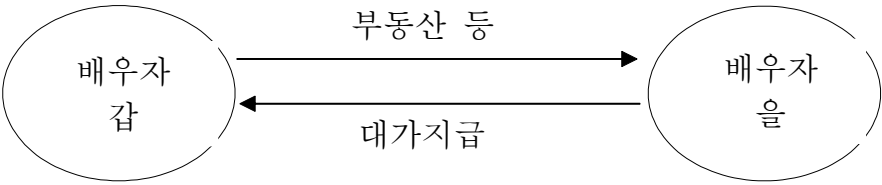
취득세 과세대상물



취득세 납세의무자

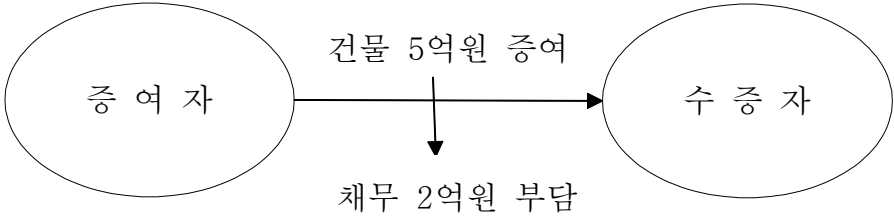
취득 유형	납세의무자
주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 이외의 자가 부대설비를 가설한 경우	주체구조부 취득자
토지의 지목이 사실상 변경되어 가액이 증가된 경우	변경시점의 소유자
외국인 소유의 취득세 과세대상 물건을 직접 사용하거나 국내의 대여시설 이용자에게 대여하기 위하여 수입하는 경우	수입하는 자
상속으로 인한 취득	상속인 각자
조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산의 취득. 다만, 조합원에게 귀속되지 아니하는 부동산은 제외	조합원
시설대여업자가 시설대여 등을 하는 경우로서 대여시설 이용자의 명의로 등록하는 경우	시설대여업자

배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 취득



구 분	유상 여부
원칙	증여
공매(경매 포함)를 통하여 부동산 등을 취득	유상
파산선고 처분되는 부동산 등을 취득	유상
등기, 등록이 필요한 부동산 등을 서로 교환	유상
취득자의 소득이 증명되는 경우	유상
소유재산 처분 또는 담보한 금액으로 취득	유상
상속 또는 증여재산가액으로 대가 지급	유상

증여자의 채무를 인수하는 부담부(負擔附) 증여

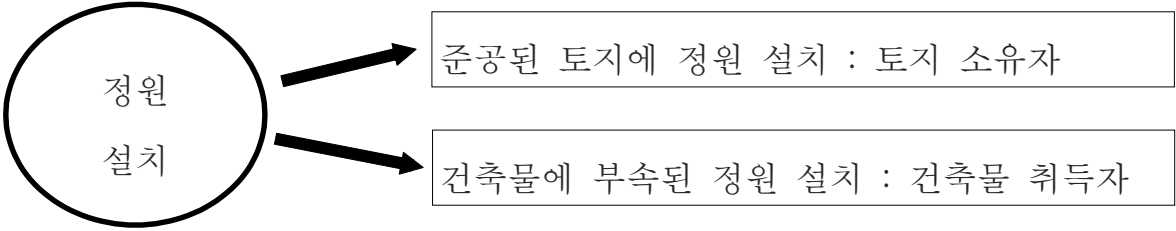


구 분			유상 여부
채무인수	일반적인 경우		유상
	배우자 또는 직계존비속	원 칙	증여
		채무인수 사실 입증	유상
채무인수 이외			증여

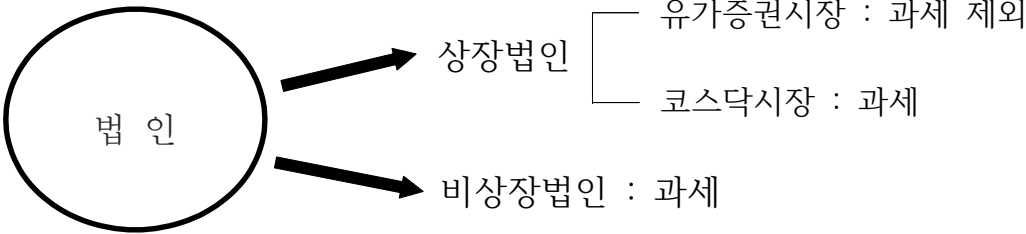
상속분이 확정되어 등기된 후 협의 재분할

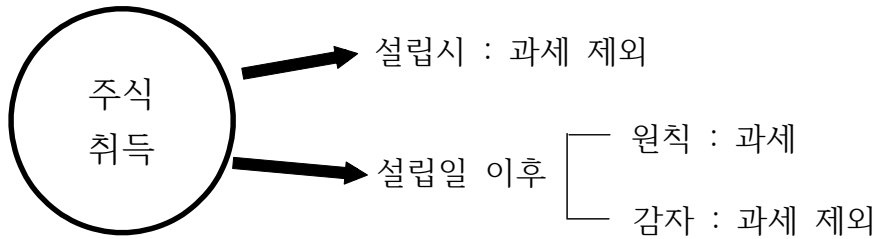
구 분		과세여부
당초 상속분 초과 취 득 재산가액	원칙	증여 취득으로 과세
	법정신고기한 내 재분할 + 등기 마친 경우	취득 아님
	상속회복청구 소에 의한 법원 판결로 상속 재산 변동	취득 아님
	채권자 대위권 행사로 등기된 상속재산 재 분할	취득 아님

정원 및 부속시설물의 설치



과점주주





과점주주 납세의무 범위

구 분	납세의무 범위
최초 과점주주	취득세 과세대상물 × 지분율(전체 지분율)
이미 과점주주	취득세 과세대상물 × 지분율(증가된 지분율)
다시 과점주주	취득세 과세대상물 × 지분율(증가된 지분율)

취득세 취득시기

구 분	사실상 잔금지급일
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	×

잔금지급일과 등기와의 관계

1. 개인간 취득한 경우: 계약서상 잔금지급일과 등기일 중 빠른 날
2. 법인으로부터 취득하여 장부상 증명되는 경우: 사실상 잔금지급일과 등기일 중 빠른 날
3. 계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우: 계약일부터 60일이 경과한 날과 등기일 중 빠른 날

무상승계취득, 원시취득

구 분		취득시기
증여취득	원칙	계약일
	계약일 전에 등기	등기일
상속취득		상속개시일
원시취득	토지 매립, 간척	공사준공인가일
	건축물 건축	1과 2중 빠른 날 1. 사용승서를 내주는 날 2. 사실상 사용일

의제취득시기

구 분		취득시기
토지 지목변경	원칙	1과 2중 빠른 날 1. 사실상 변경일 2. 공부상 변경일
	변경일 전에 사용	사실상 사용일
과점주주		과점주주가 된 날 현재
이혼에 따른 재산분할		등기일

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 용역바수 수수료	○	○	㉥ 취득물건과 별개로 지급되는 비용	×	×
㉦ 할부이자, 연체료	×	○	㉧ 부가가치세	×	×
㉨ 공인중개사에게 지급한 중개보수	×	○	㉩ 할인액	×	×
㉪ 채무인수액	○	○	㉫ 정원 설치비용	○	○
㉬ 주택채권 매각차손	○	○			
㉭ 붙박이 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)

항상 기뻐하라.
그래야 기뻐할 일이
줄줄이 따라온다.
- 이건희(삼성회장)