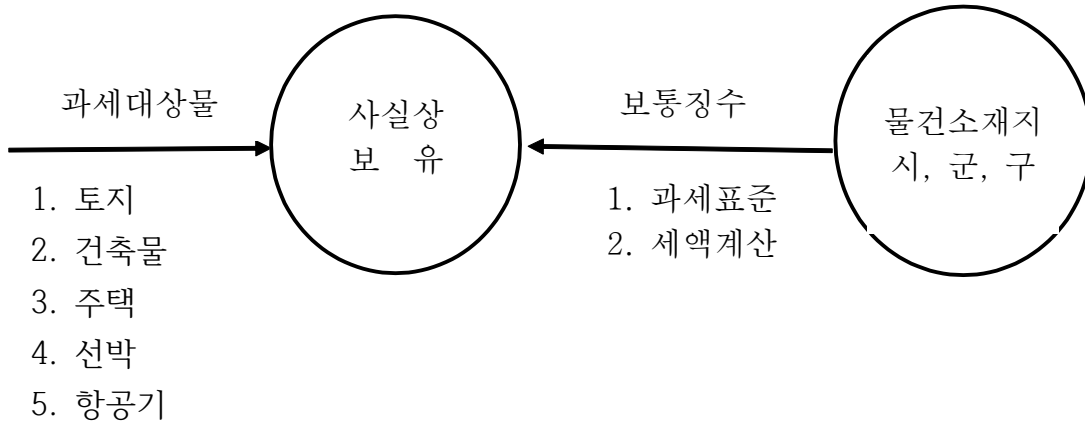


1월 2월 부동산세법 5주차 수업 자료

메가랜드 이승원 교수

재산세



재산세 과세대상물

구 분	과세방법	과세범위
토 지	(합산과세)	1. 등록대상 토지 + 사실상 토지 2. 건축물의 부속토지 포함 3. 주택의 부속토지 제외
건축물	(개별과세)	건물만 건축물로 과세
주 택	(개별과세)	건물과 토지를 합하여 주택으로 과세
선 박	개별과세	—
항공기	개별과세	—

토지 과세구분

구 분			과세구분
원 칙	모든 토지를 소유자별로 합산과세		(종합합산토지)
예 외	일반 건축물 부속토지를 소유자별로 합산과세		(별도합산토지)
	생산 활동	농지, 목장용지, 임야 공장용지, 염전, 터미널용 토지	(분리과세토지)
	사치 활동	골프장, 고급오락장용 토지	(분리과세토지)

개인소유 농지 과세구분

구 분			과세대상
도시지역 밖 소재	실제 영농에 사용		분리과세
	실제 영농에 사용 않음		종합합산과세
도시지역 내 소재	원 칙(상업지역, 공업지역, 주거지역)		종합합산과세
	개발제한구역 녹지지역	실제 영농에 사용	분리과세
		실제 영농에 사용 않음	종합합산과세

법인 또는 단체소유의 농지

구 분			과세대상
원 칙			종합합산과세
농업법인이 소유하는 농지	실제 영농에 사용		분리과세
	실제 영농에 사용 않음		종합합산과세
한국농어촌공사 소유 농지	농가에 공급(경작)		분리과세
사회복지사업자 소유 농지	복지시설이 소비목적으로 사용		분리과세
법인이 매립, 간척으로 취득한 농지	실제 영농에 사용		분리과세
	실제 영농에 사용 않음		종합합산과세

공장용지 과세구분

구 분			과세대상
군 지역	모든 지역	입지기준면적 이내	분리과세
		입지기준면적 초과	종합합산과세
특별시 광역시 시 지역	산업단지 공업지역	입지기준면적 이내	분리과세
		입지기준면적 초과	종합합산과세
	상업지역 주거지역	건축물 기준면적 이내	별도합산과세
		건축물 기준면적 초과	종합합산과세

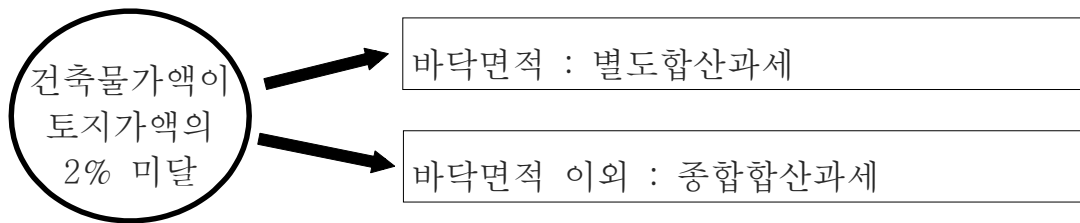
토지의 과세구분

구 분	과세대상
과세기준일 현재 염전으로 실제 사용하고 있거나, 계속 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지	분리과세
여객자동차터미널 및 물류터미널용 토지	분리과세
공모부동산투자회사가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지	분리과세
골프장, 고급오락장용 토지	분리과세

별도합산토지

구 분		과세대상
일반 건축물 부속토지	기준면적 이내	별도합산과세
	기준면적 초과	종합합산과세
주거지역, 상업지역 내 공장용지	기준면적 이내	별도합산과세
	기준면적 초과	종합합산과세
자동차 관련 토지	원 칙	별도합산과세
	터미널용 토지	분리과세

저가격 건축물 부속토지



토지의 과세구분

구 분	과세대상
법인 묘지용 토지	별도합산과세
스키장 및 골프장용 토지 중 원형이 보전되는 임야	별도합산과세
시험, 연구, 실습지 또는 종자생산용 토지	별도합산과세
견인된 차를 보관하는 토지	별도합산과세
폐기물 매립용에 직접 사용하고 있는 토지	별도합산과세

재산세 납세의무자

구 분	납세의무자
일반적인 경우	(사실상 소유자)
과세기준일 이전(5/25)에 양도·양수된 경우	(양수인)
과세기준일 이전(6/25)에 양도·양수된 경우	(양도인)
과세기준일(6/1)에 양도·양수된 경우	(양수인)

재산세 납세의무자

구 분		납세의무자
공유재산인 경우	지분표시 존재 - 지분율로 분배	(그 지분권자)
	지분표시 없음 - 균등하게 분배	
주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우		(그 소유자)
공부상 소유자가 매매 등의 사유로 소유권 변동되었는데도 신고하지 않은 경우		(공부상 소유자)
공부상 소유자가 중중 소유임을 신고하지 않는 경우		(공부상 소유자)

재산세 납세의무자

구 분	납세의무자
상속등기가 이행되지 않고 사실상 소유자를 신고하지 아니한 경우	(주된 상속자)
국가 + 연부 + 무상사용권 부여받은 경우	(매수계약자)
수탁자의 명으로 등기 또는 등록된 신탁재산	(위탁자)
체비지 또는 보류지로 정한 경우	(사업시행자)
소유권 귀속이 불분명한 경우	(사용자)
외국인 소유 항공기 등 임차하여 수입한 경우	(수입하는 자)

재산세 과세표준

구 분	과세표준
개인소유 과세대상물	과세기준일 현재 (시가표준액)
법인소유 과세대상물	과세기준일 현재 (시가표준액)
사실상 가액 확인	과세기준일 현재 (시가표준액)
토지분 재산세가 일정비율 감면되는 경우	그 비율에 해당하는 토지가액을 과세표준에서 (공제)하여야 한다.

재산세 과세표준

구 분	과세표준
토 지	과세기준일 현재 시가표준액 × 공정시장가액비율(70%)50 ~ 90%
건축물	과세기준일 현재 시가표준액 × 공정시장가액비율(70%)50 ~ 90%
주 택	과세기준일 현재 시가표준액 × 공정시장가액비율(60%)40 ~ 80%
선박·항공기	과세기준일 현재 시가표준액

토지 재산세 세율 - 초과누진세율, 비례세율

구 분	과세대상 토지	세 율
종합합산	모든 토지를 소유자별로 합산	(0.2 ~ 0.5)%
별도합산	일반 건축물의 부속토지 소유자별 합산	(0.2 ~ 0.4)%
저 율 분리과세	농지(전, 답, 과수원), 목장용지, 임야	(0.07)%
	공장용지, 염전, 터미널용 토지	(0.2)%
고 율 분리과세	① 골프장 안의 토지	(4)%
	② 고급오락장용 건축물의 부속토지	

건축물 재산세 세율 - 비례세율

과세대상		표준세율
골프장 및 고급오락장용 건축물		(4)%
공장용 건축물	일반적인 경우	(0.25)%
	특별시, 광역시 주거지역의 공장용 건축물	(0.5)%
그 밖의 건축물		(0.25)%

주택 재산세세율 - 비례세율, 초과누진세율

과세대상	표준세율
별 장	(4)% 비례세율
일반주택	(0.1 ~ 0.4)% 4단계 초과누진세율
고급주택	(0.1 ~ 0.4)% 4단계 초과누진세율

주택 세액 계산방법

구 분	세액 계산 방법
주택을 2명 이상이 공동으로 소유	총세액을 계산하여 지분별로 안분
토지와 건물의 소유자가 다른 주택	총세액을 계산하여 시가표준액 비율로 안분
1인이 2 이상의 주택을 소유하는 경우	주택별로 세액 계산
1가구가 여러 개의 주택을 보유하는 경우	주택별로 세액 계산

세부담의 상한

구 분		재산세
토 지 : 금액 관계없음		100분의 (150)
건축물 : 금액 관계없음		100분의 (150)
주 택	공시가액 3억원 이하	100분의 (105)
	공시가액 3억원 초과 6억원 이하	100분의 (110)
	공시가액 6억원 초과	100분의 (130)

일찍 책장을 덮지 말라.

삶의 다음 페이지에서

또 다른 멋진 나를 발견 할 테니

- 시드니 셸던