

1월 2월 부동산세법 6주차 수업 자료

메가랜드 이승원 교수

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	○			

재산세 납부기간

구 분	납부기간	비 고
토 지	(9/16 ~ 9/30)	금액 관계없음
주택	(1/2) 7/16 ~ 7/31	다만, 해당 연도에 부과할 세액이 ()만원 이하인 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 납부기간을 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.
	(1/2) 9/16 ~ 9/30	
건축물	(7/16 ~ 7/31)	금액 관계없음
선박, 항공기	(7/16 ~ 7/31)	금액 관계없음

면세점과 소액징수면제

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

재산세 물납

구 분	재산세 물납 내용
물납	요건
	재산
신청, 통지	납부할 세액 1천만원 초과
	관할 구역 (안)에 소재하는 부동산
	1. 물납신청 : 납부기한 (10)일 전까지
	2. 허가통지 : 신청을 받은 날로부터 (5)일 이내
	3. 변경신청 : 불허가 통지를 받은 날부터 (10)일 이내
	4. 물납부동산 평가 : (과세기준일)현재의 시가

재산세 분할납부

구 분	재산세 분할납부 내용
요건	1. 납부할 세액 (250)만원 초과 2. 납부기한이 지난 날부터 (2)개월 이내
방법	1. 500만원 이하 : 250만원 초과액 2. 500만원 초과 : 그 세액의 (100분의 50) 이하 금액

세목별 부가세

본 세	부가세	
	일반적인 경우	감면의 경우
취득세	<ul style="list-style-type: none"> (농어촌특별세): 취득세의 표준세율을 2%로 적용하여 산출한 취득세액의 10% (지방교육세) <ul style="list-style-type: none"> 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%

국가 등 소유 및 사용

구 분		비과세 여부
국가, 지방자치단체가 소유한 경우		비과세
외국정부가 소유	대한민국 정부 재산에 대하여 비과세	비과세
	대한민국 정부 재산에 대하여 과세	과세
국가 등이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산	유상	과세
	무상	비과세

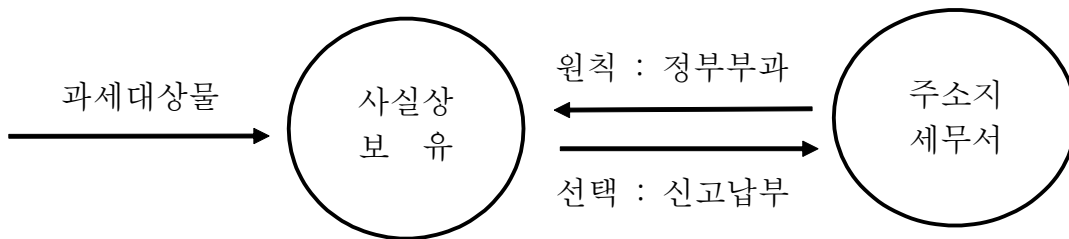
도로 비과세 여부

구 분		비과세 여부
도로법에 따른 도로	일반적인 경우	비과세
	도로관리시설, 휴게시설, 주유소, 충전소 등	과세
사설도로	개인적인 용도	과세
	일반인의 자유로운 통행에 제공할 목적으로 개설	비과세

임시사용 건축물

구 분		비과세 여부
존속기간이 1년 미만인 경우	일반적인 건축물	비과세
	사치성 건축물	과세
존속기간이 1년 이상인 경우		과세

종합부동산세



종합부동산세 과세대상

구 분		재산세	종합부동산세
토 지	종합합산토지	○	○
	별도합산토지	○	○
	분리과세토지	○	×
건축물	공장용 건축물	○	×
	사치성 건축물	○	×
주 택	별 장	○	×
	일반주택(고급주택 포함)	○	○

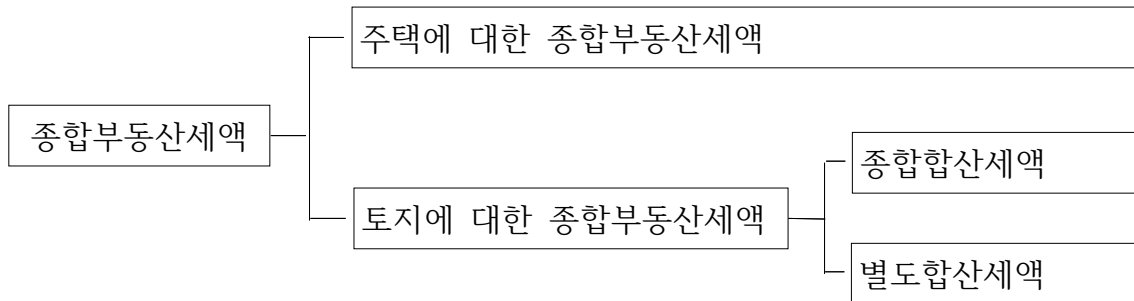
종합부동산세 납세의무자

구 분		납세의무자
주 택		공시가격을 합한 금액이 (6)억원을 초과(법인 제외)하는 자
토지	종합합산	공시가격을 합한 금액이 (5)억원을 초과하는 자
	별도합산	공시가격을 합한 금액이 (80)억원을 초과하는 자

종합부동산세 과세표준

구 분		납세의무자
주택	일반적	주택 공시가격 합계액 - (6)억원 × 공정시장가액비율(95%)
	1세대	주택 공시가격 합계액 - 기초공제 3억원 - (6)억원 × 공정시장가액비율(95%)
	1주택자	가액비율(95%)
토지	종합합산	종합합산토지 공시가격 합계액 - (5)억원 × 공정시장가액비율(95%)
	별도합산	별도합산토지 공시가격 합계액 - (80)억원 × 공정시장가액비율(95%)

과세구분



종합부동산세 주택 세율

구 분	세 율	
	개인	법인
2주택 이하 소유	(0.6) ~ (3)%	(3)%
조정대상지역 내 2주택 3주택 이상 소유	(1.2) ~ (6)%	(6)%

공동소유주택 주택 수 계산

구 분	주택 수 계산
일반주택	공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다.
상속주택	1. 원칙 : 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다. 2. 주택 수에서 제외 ① 주택에 대한 소유 지분율이 (20)% 이하 ② 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 (3)억원 이하

연령별 세액공제

연 령	공제율
만 60세 이상 만 65세 미만	산출세액의 100분의 (20)
만 65세 이상 만 70세 미만	산출세액의 100분의 (30)
만 70세 이상	산출세액의 100분의 (40)

보유기간별 세액공제

보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만 보유	산출세액의 100분의 (20)
10년 이상 15년 미만 보유	산출세액의 100분의 (40)
15년 이상 보유	산출세액의 100분의 (50)

세부담의 상한

구 분		재산세	종합부동산세
토 지 : 금액 관계없음		100분의 (150)	100분의 (150)
건축물 : 금액 관계없음		100분의 (150)	-
주 택	3억원 이하	100분의 (105)	① 2주택 이하 : 100분의 (150)
	3억원 초과 6억원 이하	100분의 (110)	② 조정대상지역 내 2주택 : 100분의 (300)
	6억원 초과	100분의 (130)	③ 3주택 이상 : 100분의 (300)

종합부동산세 토지 세율

구 분	세 율
종합합산토지	(1) ~ (3)%
별도합산토지	(0.5) ~ (0.7)%

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	○			

종합부동산세 납세절차

구 분		납세절차
과세기준일		매년 (6월 1일)
징수 방법	원칙: 정부부과	① 해당 연도 (12월 1일부터 12월 15일) ② 고지서 발급: 납부기간 개시 (5)일 전까지
	선택: 신고납부	해당 연도 (12월 1일부터 12월 15일)

세목별 물납

구 분		재산세	종합부동산세	양도소득세
물납	요건	납부할 세액 (1)천만원 초과	불가능	불가능
	재산	관할 구역 (안)에 소재하는 부동산		
신청, 통지		1. 물납신청 : 납부기한 (10)일 전까지 2. 허가통지 : 신청을 받은 날로부터 (5)일 이내 3. 변경신청 : 불허가 통지를 받은 날부터 (10)일 이내 4. 물납부동산 평가 : (과세기준일)현재의 시가		

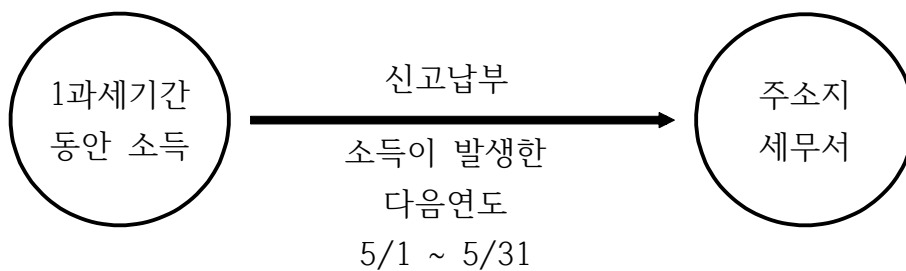
세목별 분할납부

구 분	재산세	종합부동산세
요건	1. 납부할 세액 (250)만원 초과 2. 납부기한이 지난 날부터 (2)개월 이내	1. 납부할 세액 (250)만원 초과 2. 납부기한이 지난 날부터 (6)개월 이내
방법	1. 500만원 이하 : 250만원 초과액 2. 500만원 초과 : 그 세액의 (100분의 50) 이하 금액	

세목별 부가세

본 세	부가세	
	일반적인 경우	감면의 경우
취득세	<ul style="list-style-type: none"> (농어촌특별세): 취득세의 표준세율을 2%로 적용하여 산출한 취득세액의 10% (지방교육세) <ul style="list-style-type: none"> 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%

소득세



소득구분

구 분	납세절차
종합소득(사업성 존재)	이자소득, 배당소득, 사업소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득
분류소득(사업성 없음)	양도소득, 퇴직소득

거주자와 비거주자의 납세의무

구 분	국내소득	국외소득
거주자	○	○
비거주자	○	×

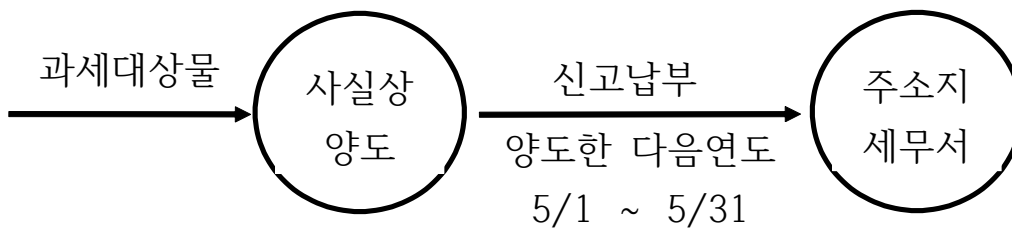
특수한 경우의 납세의무

구 분		납세의무
공동소유 자산 양도		각 거주자별
피상속인의 소득		그 상속인
신탁재산에 귀속되는 소득	수익자가 정해진 경우	그 수익자
	수익자가 정해지지 아니하거나 존재하지 아니하는 경우	위탁자

과세기간

구 분		과세기간
원 칙(임의 변경 불가능)		1/1 ~ 12/31
예 외	거주자가 사망한 경우	1/1 ~ 사망일
	거주자가 출국한 경우	1/1 ~ 출국일

양도소득세



양도소득세 과세대상물

① 토지와 건물(시설물과 구축물 포함)

② 부동산에 관한 권리

㉠ 부동산을 이용할 수 있는 권리

· 지상권, 전세권

· 등기된 부동산임차권

주의 미등기 부동산임차권은 양도대상이 아님

㉠ 부동산을 취득할 수 있는 권리

- 아파트당첨권
- 토지상환채권 및 주택상환채권
- 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리

③ 기타자산

- 특정주식
- 특정시설물이용권(골프회원권, 콘도미니엄회원권, 헬스클럽이용권 등)
- 사업에 사용하는 토지, 건물과 함께 양도하는 영업권
 - 주의** 영업권을 분리하여 이전하는 경우는 기타소득이다.
- 사업에 사용하는 토지, 건물과 함께 양도하는 이촉권
 - 주의** 이촉권 가액을 별도로 평가하여 신고한 경우 기타소득이다.

소득 구분

구 분			소득 종류
지상권	대여	일반적인 경우	(사업소득)
		공익사업 관련	(기타소득)
	양도		(양도소득)
영업권	사업에 사용하는 토지, 건물과 함께 이전하는 영업권		(양도소득)
	단독(분리) 이전하는 영업권		(기타소득)
이촉권	사업에 사용하는 토지, 건물과 함께 이전하는 이촉권		(양도소득)
	이촉권 가액을 별도로 평가하여 신고		(기타소득)

**마음이 유쾌하면
종일 걸을 수 있고
마음에 괴로움이 있으면
짧은 길에도 지친다.**
- 셰익스피어<리어 왕>

32회 공인중개사 시험대비 세목별 과세대상물 종합정리

자료제공 : 이송원 교수(메가랜드)

※ 세법은 종합정리로 전체적인 흐름을 이해하여야 합니다.

흐름파악을 위하여 스스로 빈칸을 채우면서 내용을 계속 복습하시기 바랍니다.

구 분		취득세	재산세	종합부동산세	양도소득세
토 지	종합합산				
	별도합산				
	분리과세				
건축물	원시취득				
	승계취득				
주 택	별장				
	일반주택				
차량, 기계장비	원시취득				
	승계취득				
선박, 항공기	원시취득				
	승계취득				
광업권, 어업권					
양식업권					
지상권, 전세권					
부동산임차권					
골프회원권					
비상장주식					
토지상환채권					
주택상환채권					
부동산을 취득할 수 있는 권리					
영업권	사업에 사용하는 토지, 건물과 함께				
	단독 이전				
이촉권	토지와 함께				
	단독 이전				

32회 공인중개사 시험대비 세목별 과세대상물 종합정리

자료제공 : 이송원 교수(메가랜드)

※ 세법은 종합정리로 전체적인 흐름을 이해하여야 합니다.

흐름파악을 위하여 스스로 빈칸을 채우면서 내용을 계속 복습하시기 바랍니다.

구 분		취득세	재산세	종합부동산세	양도소득세
토 지	종합합산	●	●	● (5억원 초과)	●
	별도합산	●	●	● (80억원 초과)	●
	분리과세	●	●	×	●
건축물	원시취득	●	●	×	●
	승계취득	●			
주 택	별장 (4배 중과세)	●	● (4%)	×	●
	일반주택	●	●	● (6억원 초과)	●
차량, 기계장비	원시취득	×	×	×	×
	승계취득	●			
선박, 항공기	원시취득	×	●	×	×
	승계취득	●			
광업권, 어업권		●	×	×	×
양식업권		●	×	×	×
지상권, 전세권		×	×	×	●
부동산임차권		×	×	×	●
골프회원권		●	×	×	●
비상장주식		×	×	×	●
토지상환채권		×	×	×	●
주택상환채권		×	×	×	●
부동산을 취득할 수 있는 권리		×	×	×	●
영업권	사업에 사용하는 토지, 건물과 함께	×	×	×	양도소득
	단독 이전	×	×	×	기타소득
이촉권	토지와 함께	×	×	×	양도소득
	단독 이전	×	×	×	기타소득