

1월 2월 부동산세법 1주차 수업 자료

메가랜드 이송원 교수

국세와 지방세 구분

구 분	국 세	지방세
취득세		○
등록면허세		○
재산세		○
종합부동산세	○	
양도소득세	○	

국세와 지방세 구분 및 과세권자

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

국세와 지방세 구분, 과세권자 및 납세지

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

국세와 지방세, 물납과 분할납부

구 분	국 세	지방세	물납	분할납부
취득세		○	×	×
등록면허세		○	×	×
재산세		○	○	○
종합부동산세	○		×	○
양도소득세	○		×	○

재산세 물납

구 분		재산세 물납 내용
물납	요건	납부할 세액 (1,000)만원 초과
	재산	관할 구역 (내)에 소재하는 부동산
신청 및 통지		1. 물납신청 : 납부기한 (10)일 전까지 2. 허가통지 : 신청을 받은 날로부터 (5)일 이내

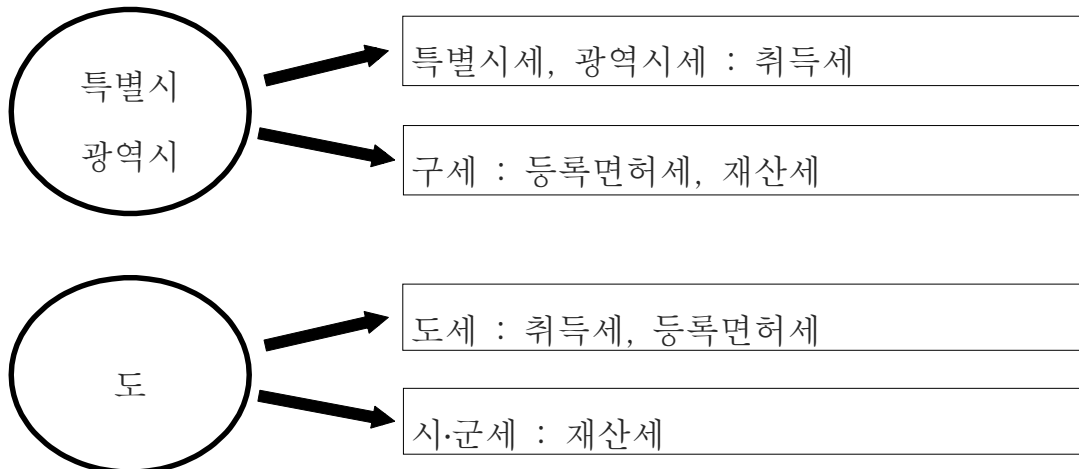
세목별 분할납부

구 분	재산세	종합부동산세	양도소득세
요건	납부할 세액 (250)만원 초과 ⇒ (2)개월 이내	납부할 세액 (250)만원 초과 ⇒ (6)개월 이내	납부할 세액 (1,000)만원 초과 ⇒ (2)개월 이내
방법	① 500만원 이하-250만원 초과액 ② 500만원 초과-그 세액의 (50%) 이하 금액		① 2,000만원 이하-1,000만원 초과액 ② 2,000만원 초과-그 세액의 (50%) 이하 금액

국세와 지방세 구분 및 과세권자

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

지방세 구분



인세와 물세, 합산과세와 개별과세

구 분	인세	물세	합산 과세	개별 과세	초과누진 세율	비례세율
취득세		○		○	×	○
등록면허세		○		○	×	○
재산세	○ (토지만)	○ (토지이외)	○	○	○	○
종합부동산세	○	×	○		○	○
양도소득세	○	×	○		○	○

세목별 부가세

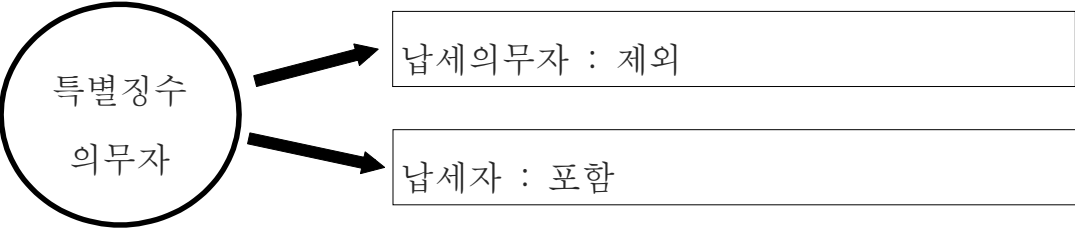
본 세	부가세	
	일반적인 경우	감면의 경우
취득세	<ul style="list-style-type: none"> (농어촌특별세): 취득세의 표준세율을 2%로 적용하여 산출한 취득세액의 10% (지방교육세) <ul style="list-style-type: none"> 표준세율에서 2%를 뺀 세율을 적용하여 산출한 취득세액의 20% 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우에는 해당 세율에 50%를 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액의 20% 	농어촌특별세: 취득세 감면세액의 20%
등록면허세	(지방교육세): 등록면허세액의 20%	농어촌특별세: 등록면허세 감면세액의 20%
재산세	(지방교육세): 재산세액의 20%	—
종합부동산세	(농어촌특별세): 종합부동산세액의 20%	—
양도소득세	—	농어촌특별세: 양도소득세 감면세액의 20%

표준세율

구 분	국 세	지방세	표준세율
취득세		○	±50%
등록면허세		○	±50%
재산세		○	±50% (해당 연도 한정)
종합부동산세	○		
양도소득세	○		

납세의무자와 납세자

구 분	납세의무자 (내것)	납세자 (내것 + 남의 것)
원천징수의무자	×	○
특별징수의무자	×	○



신고납부와 보통징수

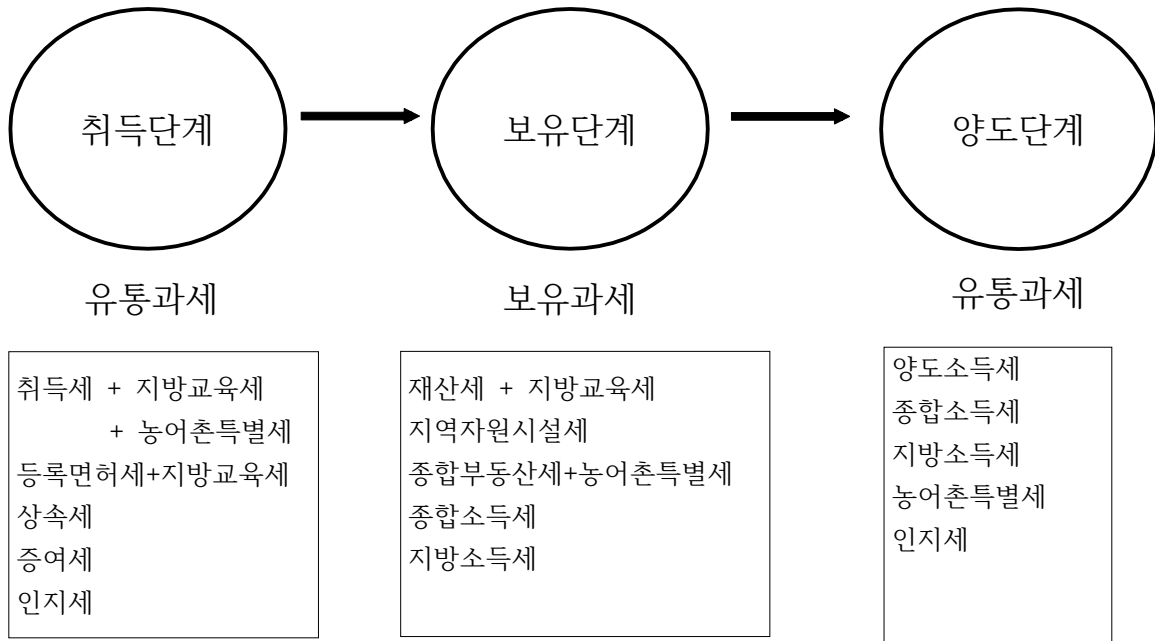


구 분	국세	지방세	신고납부	보통징수
취득세		○	○	○(무신고)
등록면허세		○	○	○(무신고)
재산세		○	×	○
종합부동산세	○		○(선택)	○(원칙)
양도소득세	○		○	○(무신고)

면세점과 소액징수면제

구 분	국세	지방세	면세점	소액징수면제
취득세		○	○ (취득가액 50만원 이하)	×
등록면허세		○	×	×
재산세		○	×	○ (그 세액이 2천원 미만)
종합부동산세	○		×	—
양도소득세	○		×	—

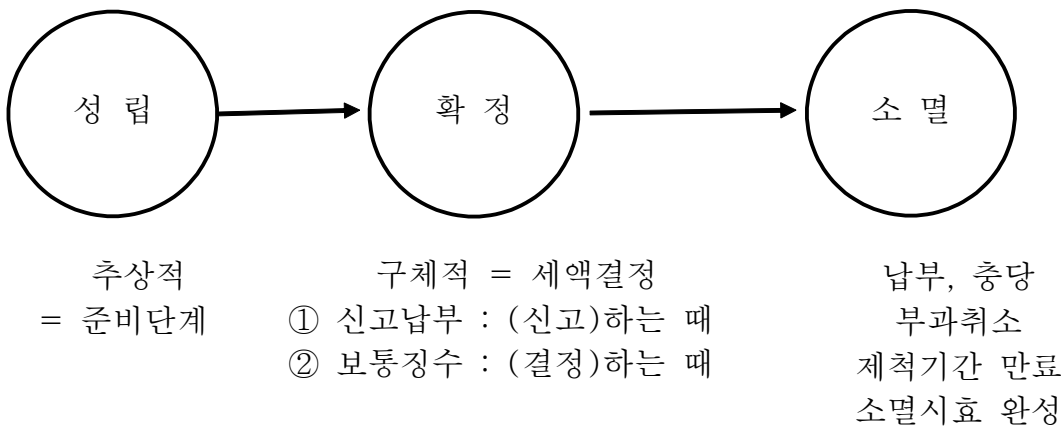
유통과세와 보유과세



유통과세와 보유과세

구 분	국세	지방세	유통과세	보유과세
취득세		○	○	×
등록면허세		○	○	×
재산세		○	×	○
종합부동산세	○		×	○
양도소득세	○		○	×

납세의무 성립, 확정, 소멸



지방세 성립시기

구 분	성립시기
취득세	취득세 과세물건을 (취득)하는 때
등록면허세	재산권 등 그 밖의 권리를 (등록)하는 때
재산세	과세기준일(6월 1일)
지방교육세 (부가세)	그 과세표준이 되는 세목의 납세의무가 (성립)하는 때
지방소득세	그 과세표준이 되는 소득에 대하여 (소득세)의 납세의무가 성립하는 때
지방소비세	(부가가치세)의 납세의무가 성립하는 때
수시부과	수시부과할 (사유)가 발생하는 때

국세 성립시기

구 분		성립시기
양도소득세	예정신고	과세표준이 되는 금액이 발생한 달의 (말일)
	확정신고	과세기간이 (끝나는 때)
종합부동산세		과세기준일(6월 1일)
상속세		상속을 (개시)하는 때
증여세		증여에 의하여 재산을 (취득)하는 때

**타고 있는 배가
항상 샌다는 것을 알게 되면
구멍을 막느니
차라리 배를 바꿔 타는 것이
생산적이다.
-워렌버핏(투자가)**