

[개인] 취득세신고 실무 요약매뉴얼

V8.0(2021.12...) 금천구 김문관

목 차 {CONTENTS}

A 취득세 신고실무 요점정리

항목	페이지	항목	페이지
1. 다주택자 중과규정 /취득세율표		13. 토지수용 대체취득	31
2. 생애최초 주택취득감면	13	13-1 교환취득	32
3. 일반유상취득신고	15	13-2 공유물분할 취득	33
4. 분양 취득실무 (아파트,오피스텔)	16	14. 경매	35
4_1. 재건축/재개발	17	15. 판결	35
5. 상속 취득신고	17	16. 종교 감면	36
5-1 유증	20	17. 노인복지 감면	36
6. 증여,	21	17_1. 전세사기피해 감면	36
6_1. '23년부터 달라지는 과표체계 내용	23	18. 신축 보존등기, 건설임대감면	37
7. 부담부증여	26	19. 지식산업센터 최초분양 감면	38
8. 협의이혼 재산분할	28	20. 선박 취득시 접수요령	39
9. 서민주택 감면	28	21. 인터넷 신고분 처리	40
10 영유아 보육시설 감면	29	22. 취득세 결재후 정정 요령	40
11. 유공자 감면	29		
12. 임대사업자 감면	29		

B 기타 실무참고자료

항목	페이지	항목	페이지
1. 구등록세 과세방법	41	7. 증축과 대수선의 차이점, 개수	43
2. 주거용 오피스텔 변경신고	41	8. 시설과 시설물	45
3. 주택의 토지만 증여할 때	42	9. 철거대장정리	46
4. 다가구 다중주택 다중생활시설	42	10. 가설건축물	47
5. 준주택의 종류와 특징	42	11. 재산조회 회신	47
6. 현황상 주택인데 공부상 점포인 경우	43	12. 최소납부세제 적용대상	47

1. 다주택자 취득세 중과규정 (2020.7.10.신설)

2020.7.10대책		취득세율 인상	
개정전		개정	
개 인	1주택	개 인	주택 가액에 따라 1~3%
	2주택		주택 가액에 따라 1~3%
	3주택		8%
	4주택 이상		12%
법 인		법 인	
주택 가액에 따라 1~3%		주택 가액에 따라 1~3%	

부동산 취득세율표 [2020.8.12.개정]

	금액	면적	중전취득분	중전등록분	취득세	농특세	교육세	총합계	법조항	적용시점
표준세율			2%	2%	4%	0.2%	0.4%	4.6%		
주택,농지 외 (유상취득)	오피스텔,상가 등		2%	2%	4%	0.2%	0.4%	4.6%	11⑦7나	
주택 (유상취득)	1주택 6~9억		취득가액x2/3억원-3			0.2%	0.1~0.3%	1.1(1.3)~3.3(3.5)%	11⑧8나	2020.7.11.이후 계약분부터
	2주택		6%	2%	8%	0.6%	0.4%	8.4~9%	13조2②2	
	3주택		10%	2%	12%	1.0%	0.4%	12.4~13.4%	13조2③3	
농지	유상취득		2%	1%	3%	0.2%	0.2%	3.4%	11⑦7가	
	상속(무상)		2%	0.3%	2.3%	0.2%	0.06%	2.56%	11⑩1가	
상속 (농지 외)	일반		2%	0.8%	2.8%	0.2%	0.16%	2.96~3.16%	11⑩1나	
	1가구1주택		특례	0.8%	0.8%		0.16%	0.96%	15②2	1가구1주택 및 부속토지
원시취득(신축)			2%	0.8%	2.8%	0.2%	0.16%	2.96~3.16%	11⑩3	
공유물분할/공유권해소			특례	0.3%	2.3%	감면만농비	0.06%	2.96~3.16%	15④4	지분초과는 일반과세
증여 (무상취득)	일반		2%	1.5%	3.5%	0.2%	0.3%	3.8~4%	11⑩2	일반시효취득
	3억이상주택증여		10%	2%	12%	1.0%	0.4%	12.4~13.4%	13조2②	조정지역내
	비영리사업자		2%	0.8%	2.8%	0.2%	0.16%	2.96~3.16%		종교,교육,복지,양로원,정당 등
협의이혼 재산분할			특례	1.5%	1.5%		0.3%	1.8%	15④6	상가,85㎡초과주택은 감면농특세 20%있음
개수,과점주주,가설건축물,대수선,공유물분할 토지가액증가			2%		2%	0.2%		2.2%	15②	구)취득세만 과세
★취득분 기본표준세율 2%, 증과기준세율:4%(6조19)										
★농특세:취득분의 10% (85㎡이하 주택은 농특세비과세되므로 농특세 감면유무에 따라 총세액이 유동적이 된다)										
★교육세:등록분의 20% (1주택 6억이하 취득가액의 0.1% / 9억초과 취득가액의 0.3%)										

‘20.7.10부동산대책 주택수 산정 (령§28조의4)	
산정범위	1세대가 취득하는 주택을 포함하여 국내에 소유하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권(계약일 기준), 주거용 오피스텔 의 수로 함 (‘20.8.12일 이후 취득분부터 주택수 적용하되, 입주권,분양권,오피스텔은 8월12일 이후 매매계약을 체결한 경우에 한함) 부칙제7조
신탁주택	※ 신탁주택의 경우 신탁을 통한 회피를 방지하기 위해 위탁자의 주택 수에 가산
상속주택	상속개시일로부터 5년까지는 주택수에서 제외, 5년 이후인 경우로서 지분 상속시 주된 상속인(최고지분 등)의 주택수에 포함 ‘20.8.12일 전에 상속이 개시된 주택 (입주권,분양권,오피스텔 포함)은 5년간 주택 수 제외(령 부칙3조)
예외	투기우려가 없거나 사업용으로 취득하는 주택 등은 주택수에서 제외(중과제외주 택 중 일부, 주택신축업자의 재고주택 등)
23.3.14신설	주택 수 산정일 현재 법 제4조에 따른 시가표준액이 1억원 이하인 부속토지만 소유한 경우 해당부속토지 제외(서울시현안정리‘24.9월) 혼인전 소유한 주택분양권으로 주택취득시 , 다른 배우자가 혼인전부터 소유한 주 택 제외
소형주택 주택수제외 (24.3.26. 시행, 소급 ‘24.1.10.~)	(세율적용) 해당 소형주택 제외한 기존 소유주택수에 따라 산정 (주택수 제외) 향후 추가로 주택을 취득할 경우 해당 소형주택 주택 수에서 제외 (유효 기간) ①② 2028.12.31.까지,③ 2026.12.31.까지 (부칙,2024.3.26. 제2조) ① [소형신축주택] ‘24.1.10~’ 27.12.31. 사용승인된 최초 개인 유상승계취득 - 다가구주택(호수별 전용면적 구분기재 한정), 연립, 다세대주택, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔 - 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원 이하, 준공시점 : ‘24.1.10. ~’ 27.12.31. ② [소형기축주택] ‘24.1.10~’ 27.12.31. 임대사업자 유상승계취득(분양제외) - 다가구주택, 연립, 다세대주택, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔 - 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원 이하, 취득일60일 이내 임대사업자등록&해당주택 임대물건 등록 ③ [지방 준공 후 미분양 아파트] ‘24.1.10~’ 25.12.31. 최초 개인 유상승계취득 - 전용 85㎡·6억원 이하 지방 미분양 아파트, <u>수도권(서울,인천,경기) 제외 지역</u> (임대의무기간 내 등록말소 등의 경우) 임대의 용도로 사용하거나 매각·증여하 는 경우 또는 임대사업자 등록이 말소(민주법 제43조제4항은 예외)된 경우 소급 하여 추정 (2024.3.26.소형주택 등 주택수제외관련 운영요령) <div> <p>< 민간임대주택에 관한 특별법 ></p> <p>■ 제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 말소 하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 부도, 파산 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 제21조의2제1항제4호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 10년 임대 이후 매각하는 경우 제6조제1항제11호에 따라 말소하는 경우 <p>· 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우</p> <p>⑤ ~ ⑥ (생략)</p> </div>

3-3. 임대사업자가 해당 임대물건을 임대임무기간 중에 매각·증여하는 등 임대임무기간을 채우지 못한 경우 취득세를 주장하여야 하는지?

- 해당 임대물건을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대임무기간에 **임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우** 또는 **임대사업자 등록이 말소***된 경우 소급하여 추정함
 - 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항 각 호의 사유가 아닌 사유로 말소된 경우
 - 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항에 해당하는 경우에는 임대임무기간을 채우지 못한 **예외사유**로 본다
- 추정하는 경우, 임대물건의 **취득시점 당시의 해당주택을 포함한 주택 수에 따라 취득세율을 적용**하여 취득세액 재산정
 - ※ 임대임무기간 미충족 시 추정 세액이 발생할 수 있음을 취득 시점에 안내

적용사례

<조건> 아래 두 주택 모두 1.10. 대책의 주택 요건을 충족한 것으로 가정

- A주택(도시형생활주택 매입·임대) : 조정대상지역, 6억원, 60㎡ 이하
- B주택(신축 다세대주택 매입) : 비조정대상지역, 3억원, 60㎡ 이하

<사례>

甲이 2주택을 소유한 상태에서 A주택(3번째 주택, 임대·매입) 취득 시 취득세율 1%* 적용 후 B주택(4번째 주택)을 추가로 구매한 경우 1%** 세율 적용, 그 후 A주택을 의무임대기간 내 매각한 경우

* 취득하는 주택(A)을 제외한 기존 소유 2주택 세율 적용

** 취득하는 주택(B)과 주택(A)을 제외한 기존 소유 2주택 세율 적용

⇒ **A주택 12%(조정대상지역 3주택 세율), B주택 8%(비조정대상지역 3주택 세율) 세율로 재계산하여 차액 추징(소급 적용)**

★주택의 **공유지분이나 부속토지**만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다(지방세법 제13조의2 제1항)

★상속받은 입주권(또는 분양권)을 준공인가로 취득한 경우는 5년이내라도 주택수에 포함된다(추가운영요령)

★다가구주택을 취득한 경우 「1개」의 주택으로 산정(행정안전부 부동산세제과-1365, 2019.12.31.)

일시적 2주택 (영 §28의5)

일시적2주택 취득세 (중전주택 3년내 처분)

- ▶ 중전주택 등을 소유한 1세대가 신규 주택을 취득하는 경우 일시적 2주택이 되기 위해 3년 이내에 중전주택등을 처분하면 중과세율(8%) 적용 배제
- ▶ 미신고후 추후 1주택 매각시 **경정청구 환급가능**
- ▶ 주장대상인 경우 8%를 적용하여 계산한 세액에서 당초 신고한 세액을 차감하고 과소신고가산세 및 납부불성실 가산세를 합하여 과세하며 '납부불성실 가산세 기산일' 은 당초 **법정신고기한의 다음 날임 (조심2022지0091, 2023.2.23.)**

《 납부불성실 가산세 기산일 예시 》

2020. 10. 27 : 잔금지급으로 서울 소재 주택(2주택제) 취득

2020. 10. 27 : 소유권이전등기 완료

납부불성실 가산세 기산일 : 2020. 10. 28

※과소신고가산세(영33조 계산식), 납부불성실 1일 2.5/100000(영34조)

Q.일시적2주택 적용 후 1년 이내 중전주택을 멸실한 경우에 중전주택을 처분한 것으로 볼 수있는지? 또한, 근생으로 용도 변경한 경우도 중전주택을 처분한 것으로 인정할 수 있는지?

- 멸실한 경우 => 1년 이내 처분한 것으로 인정

- 근생으로 용도변경한 경우 => 1년 이내 처분한 것으로 인정 안함.

★관리처분대상 중전주택의 관리처분 인가후 중전주택에서 일시거주를 위해 대체취득하는 신규주택으로 이주하는 경우 중전주택이 처분기한 내 멸실되지않더라도 이주한 때 중전주택을 처분한 것으로 봄 (영§26조의5③)

★1세대에서 일시적 2주택으로 주택을 취득한 후 이혼으로 전 배우자와 별도의 세대를 구성하게 되어 각각 1주택을 소유하게 된 경우 일시적 2주택을 적용함에 중전주택을 처분한 것으로 본다(부동산세제과-1201, 2025.4.23.)

★일시적2주택의 기준에는 1억원이하 주택은 제외하여 처리되고 다주택자는 일시적2주택 해당사항 없음.

- (22.6.30.) 2년으로 변경, (23.2.28.) 3년으로 변경

지방세법시행령 제28조의3(세대의 기준)① 법 제13조의2 제1항부터 제4항까지의 규정을 적용할 때 1세대란 주택을 취득하는 사람과 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표(이하 이 조에서 "세대별 주민등록표"라 한다) 또는 「출입국관리법」 제34조 제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표(이하 이 조에서 "등록외국인기록표등"이라 한다)에 함께 기재되어 있는 가족(동거인은 제외한다)으로 구성된 세대를 말하며 주택을 취득하는 사람의 배우자(사실혼은 제외하며, 법률상 이혼을 했으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함한다. 이하제28조의6에서 같다), 취득일 현재 미혼인 30세 미만의 자녀 또는 부모(주택을 취득하는 사람이 미혼이고 30세 미만인 경우로 한정한다)는 주택을 취득하는 사람과 같은 세대별 주민등록표 또는 등록외국인기록표등에 기재되어 있지 않더라도 1세대에 속한 것으로 본다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각각 별도의 세대로 본다.<개정 2021. 12. 31., 2023. 3. 14.>

1. 부모와 같은 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 않은 30세 미만의 자녀로서 주택 취득일이 속하는 달의 직전 12개월 동안 발생한 소득으로서 **행정안전부장관이 정하는** 소득이 「국민기초생활 보장법」에 따른 기준 중위소득을 12개월로 환산한 금액의 100분의 40 이상이고, 소유하고 있는 주택을 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자인 경우는 제외한다.
2. 취득일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 65세 미만인 경우를 포함한다)을 동거봉양(同居奉養)하기 위하여 30세 이상의 직계비속, 혼인한 직계비속 또는 제1호에 따른 소득요건을 충족하는 성년인 직계비속이 합가(合家)한 경우
3. 취학 또는 근무상의 형편 등으로 세대전원이 90일 이상 출국하는 경우로서 「주민등록법」 제10조의3 제1항본문에 따라 해당 세대가 출국 후에 속할 거주지를 다른 가족의 주소로 신고한 경우

4. 별도의 세대를 구성할 수 있는 사람이 주택을 취득한 날부터 **60일** 이내에 세대를 분리하기 위하여 그 취득한 주택으로 주소지를 이전하는 경우

1세대1주택의 판단범위 (§111조의2 시행령§110조의2 §28의3)

(취지) 형식적 세대 분리를 통한 편법 다주택 보유자는 감면 제외

(1세대란?) 주택을 취득하는 사람과 **등본(주민등록법 §7)에 함께 기재되어 있는 민법상의 가족(동거인은 제외)**으로 구성된 세대, 외국인은 등록외국인기록표 및 외국인등록표(출입국관리법 §34①)

(주택 수 산정방법) 각 세대원이 소유한 주택수를 합산하되 **지분 소유 및 부속토지만 소유한 경우에도 1주택으로 간주**

*동거인은 세대주와 가족관계로 확인되도 등본에 기재되면 제외 (QNA4)

<주소지를 달리하더라도 1세대에 포함하여 판단하는 경우>

- ① 주택취득자의 배우자 (사실혼 제외, 법률상 이혼하였으나 생계를 같이하는 경우 포함),
- ② 주택취득자의 미혼인 30세 미만 자녀 (→**30세 이상의 자녀는 주소지가 같으면 합가, 다르면 별도세대**)
*이혼한 30세 미만 자녀도 별도세대로 봄→이혼해도 자녀양육 등 별도 세대구성 필요성이 있음
- ③ 주택취득자의 부모 (주택 취득자가 미혼이고 30세 미만인 경우)

<1세대 예외대상> 취득일 현재기준으로 판단 (취득일과 동일한 날 전입신고(세대분리)를 한 경우 별도세대 인정)
(60일 이내 전입) 세대분리할 수 있는 사람이 취득 주택으로 주소이전 세대분리

(봉양합가) 65세이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함, 직계존속 중 어느 한사람이 65세 이상이면 해당)를 봉양하기 위해 합가하는 경우, 부모와 자녀세대를 각각 독립세대로 봄 (등본으로 확인가능) ※조부모, 배우자부모 포함

(소득이 있는 30세미만 자녀) 일정 소득이 있는 30세 미만의 자녀가 부모와 주소를 달리 둔 경우

에는,
중위소득의 40% 이상이고, (일시적, 비경상적 소득 제외)
소유하고 있는 주택을 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우 세대분리 가능 **(미성년자 제외)**

(해외체류) 세대전원이 90일이상 출국하여 거주지를 다른 가족의 주소로 신고한 경우 별도세대로 봄

※참고(나이기준)만18세-2007년생, 만30세-1995년생, 만65세-1960년생 (2025년기준)/생일경과여부 확인

1세대 제외 대상

- 65세이상 직계존속과 합가시
- 자녀와 직계존속은 각각 독립세대로 간주
- 30세 이상의 독립세대 자녀, 혼인 자녀
- 30세 미만은 중위소득의 40%이상인 경우

가족의 범위 <민법779조>

1. 배우자, 직계혈족 및 형제자매 (→생계를 달리해도 가족임)
 2. 직계혈족의 배우자(=사위, 며느리 등)
배우자의 직계혈족(=장인, 장모, 시부모, 양자녀 등) 및
배우자의 형제자매(=아주머니, 시동생, 시누이, 처남, 처형, 처제 등)
- ★2항은 인척의 범위이며 생계를 같이해야 가족에 포함된다**
- ※**직계혈족** = 직계존속+직계비속 =부모님과 자녀
- ※**직계존속**이란 나, 부모, 조부모와 같은 순서로 본인의 위에 존재하는 혈연가족
- ※같이 살아도 가족이 아닌 경우 - 형수, 삼촌, 이모, 조카 등 (→세대원에서 제외함)

참고

1세대에 포함되는 세대원(전산코드 기준)

1세대 포함 세대원

본인	장모	시숙	종매	고손부	고조모	당질	외조모	처고모부	외증손부
배우자	백부	울케	종매부	고종	장조부	질부	처형	처고종	언니
부	백모	종형	제부	오빠	장조모	외숙	처제	처이모	시외조부
모	숙부	종형수	조카	배우자 자녀	고모	외숙모	처남	처이모부	시외조모
자녀	숙모	종제	동서	조부	고모부	외종	처남댁	처이종	누나
며느리	양부	종제수	손	조모	대고모	이모	처조카	처가친척	계부
남편	양모	누이	손부	시조부	당숙	이모부	처질부	시가친척	계모
사위	형	형부	손서	시조모	당숙모	이종	처숙부	외가친척	

시부	형수	매	중손	중조부	서모	외손	처숙모	친척	
시모	제	매부	중손부	중조모	서조모	외손부	처사촌	동거인	
장인	제수	시누이	고손	고조부	이질	외조부	처고모	외중손	

※ **계부, 계모**(직계혈족의 배우자)는 생계를 같이 하면 포함, 따로 살면 제외 (→등본으로 확인함)

※ **중위소득** (보건복지부 고시 2025-135호/2025년8월1일 기준) *매년 변경 고시됨

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구
금액(원/월)	2,564,238	4,199,292	5,359,036	6,494,738	7,556,719	8,555,952	9,515,150
중위소득40%(월)	1,025,695	1,679,717	2,143,614	2,597,895	3,022,688	3,422,381	3,806,060
연간소득40%	12,308,342	20,156,602	25,723,373	31,174,742	36,272,251	41,068,570	45,672,720

★ **소득확인방법** : 전년도 소득이 있는 자는 12,38증명원 등으로 확인(**소득증빙이 불가하면 불인정**)

- 당해소득만 있는 자는 원천징수지급명세서, 사업자등록증, 재직증명서 등으로 확인하고, 사후 관리

★ **소득산정기간** : 주택 취득일로부터 과거 통상 1년 동안의 소득으로 판단

- 다만, 취득일 현재 근로소득자(또는 사업소득자)는 1년내 소득이 기준금액 미달시 2년동안의 소득
(조심 2022지0888, 20230202 참고)

[주택 취득세 중과 관련 별도세대 판단 소득기준, 2022.1.1. 행정안전부고시]

제1조(목적) 이 기준은 「지방세법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제28조의3 제2항 제1호에 따라 주택 취득세 중과와 관련한 별도세대를 판단하기 위한 소득 등 세부기준에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용 대상) 이 기준의 적용 대상은 부모와 같은 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 않은 30세 미만의 자녀(미성년자는 제외한다)로서 주택 취득일 현재 근로를 제공하거나, 사업을 영위하는 등 경제활동을 하는 사람으로 한다.

제3조(소득의 범위) ① 영 제28조의3 제2항 제1호에서 "행정안전부장관이 정하는 소득"이란 제2조에 따른 사람이 주택을 취득하는 경우 그 주택의 취득일이 속하는 달의 직전 12개월 동안 발생한 소득으로, 다음 각 호에 따른 소득을 합한 금액을 말한다.

1. 「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득. 이 경우 같은 법 제12조에 따른 비과세소득 및 제27조부터 제35조에 따른 필요경비를 차감한다.
 2. 「소득세법」 제20조제1항에 따른 근로소득. 이 경우 같은 법 제12조에 따른 비과세소득은 차감한다.
 3. 「소득세법」 제21조제1항 제5호·제15호·제19호에 따른 기타소득. 이 경우 같은 법 제12조에 따른 비과세소득 및 제37조에 따른 필요경비를 차감한다.
 4. 그 밖에 제1호부터 제3호에 준하는 소득으로서 경상적, 반복적으로 발생하는 소득
- ② 제1항 본문에도 불구하고 계속하여 소득이 있던 사람이 일시적인 휴직, 휴업 등으로 제1항에 따른 소득이 제4조 제1항에 따른 기준소득을 충족하기 어려운 경우에는 주택의 취득일이 속하는 달의 직전 24개월 동안 발생한 소득을 "행정안전부장관이 정하는 소득"으로 볼 수 있다.

제5조(소득의 확인) ② 제4조 각 호에 따른 소득은 주택을 취득하는 자가 제출하는 다음 각 호의 서류로 확인한다.

1. 직전년도 소득으로 기준소득을 증빙하는 경우 : 「국세청민원사무처리규정」 별지 제15호·제16호서식에 따라 세무서장이 발급하는 "소득금액증명원"
2. 당해연도 소득으로 기준소득을 증빙하는 경우 : 「소득세법 시행규칙」 별지 제23호 및 제24호 서식에 따른 "지급명세서"
3. 그 밖에 「소득세법」 제160조에 따른 장부 등 객관적 증빙자료로서 소득을 확인할 수 있는 서류

※(참고)소득증빙 장구서 사례별 비교

취득 사례	효과/혜택	자격 요건	구비서류
소득이 있는 30세미만 자녀의 주택취득	부모와 세대를 달리한 것으로 보고 1세대1주택세율 적용	중위소득의 40% 이상 (1인가구 연소득 약1,148만)	소득증빙
배우자,직계존비속 간의 유상취득시 부담부증여의 주택 유상취득	대가지급시 취득자 소득이 증명되는 경우 증여세율이 아닌 유상세율적용	소득증빙서류의 금액의 크고작음은 무관함,	수증인의 소득증빙

30세미만 자녀 독립세대 인정 소득 증빙으로 어떤 서류를 받아야 하는지? #2021적용요령 p.122

- 주택 취득일로부터 과거 1년 동안의 소득이 기준 중위소득의 100분의 40(2025년 현재 11,481,662원) 이상이 여야 하므로,
- 직장생활을 계속한다는 전제하에 과거 소득금액증명원이나 원천징수영수증으로 대략적인 소득금액을 확인하는 것이고, 엄밀하게는 주택 취득일로부터 과거 1년 동안의 소득금액이 대략 1,148만원을 넘어야 됨.

Q. 만 30세 미만의 자녀가 '20년 8월 취업(월 급여 : 200만원)한 관계로 주택 취득일('20년 10월) 현재 과거 1년 동안의 소득이 8,773,584원 미만인 경우, 자녀가 주택 취득 시 자녀를 별도세대로 볼 수 있는지 ?

→A. 비록 월 급여는 중위소득 40% 이상이지만, 연간 소득이 해당하지 않으므로 별도세대로 볼 수 없음

Q.부부가 공동명의로 주택을 취득하는 경우 주택수 계산? (2021중과지침 p.136)

○ 세대 내에서 공동소유하는 경우는 개별 세대원이 아니라 '세대'가 1개 주택소유하는 것으로 산정

① 부부가 공동명의로 주택(1개)를 보유하는 경우 ⇨ 1세대 1주택

② 부부가 2개의 주택을 각각 공동명의로 취득하면 ⇨ 1세대 2주택

Q. 부모가 이혼한 경우(엄마 아빠 각각 1주택씩 보유중) 30세미만 미혼이고 소득없는 자녀가 새로 주택을 취득할 때 적용 세율은? 12% (#2021중과지침p.119)

증여 등	7.10부동산대책 주택 무상취득시 종과세 (법 §13의2②)
개요	조정대상지역에 있는 주택으로서 시가표준액 3억원 이상의 주택을 상속 외의 원인으로 무상취득하는 경우 12%세율 적용 * 주택공시가격을 말하며, 지분이나 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 주택의 시가표준액이 3억원 이상인 주택
종과제외주택	①1세대 1주택자의 증여 - 배우자,직계존비속간 증여 ②이혼재산분할로 인한 취득. ③기타, 적격합병으로 인한 취득(법인)

7.10부동산대책 다주택자의 종과세율					
1세대2주택(8%)	1세대 2주택(일시적 2주택 제외)에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우/ 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 비조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 8%				
	구 분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~
	조정대상지역	1~3%	8%	12%	12%
	비조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%
① 1주택 소유자가 비조정대상지역 주택 취득시 세율 : 1~3% ② 1주택 소유자가 조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8% ③ 2주택 소유자가 비조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8%					
1세대3주택(12%)	1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 비조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우				
종과대상 주택	유상거래일 것(상속,증여,원시취득 등은 제외) <u>무허가주택</u> , 주거용오피스텔 종과 제외 단. 주택부속토지나 공유지분을 취득해도 주택을 소유한 것으로 본다.				

※무허가주택의 종류 : 비공식적으로 주택과에서 2006.5.9.국토계획법 시행전에 관리했던 '기존무허가'는 적법한 주택으로 분류되고 등재되었지않은 무허가는 주택으로 보지않는다.

※ **조정대상지역 2023.1.5.변경** ※ 다주택자 종과세율적용시 확인 /국토부 매년 변경고시함

주택 가격 상승률이 물가 상승률의 2배 이상이거나, 청약 경쟁률이 5 대 1 이상인 지역으로 주택담보대출 시 LTV와 DTI의 제한을 받게 되는 것은 물론 분양권 전매와 1순위 청약 자격 등에서도 규제를 받는다.

구분	조정대상지역
서울	서초구, 강남구, 송파구, 용산구 ('23.1.5)

- 조정대상지역 지정고시일 이전에 매매계약을 체결한 경우 조정대상지역 지정 이전에 주택을 취득한 것으로 봄 (법 §13의2④)

종과제외 주택	
(투기대상으로 볼 수 없거나 공공성이 인정되는 주택 12종류) 영28조의2 법조항 꼭 확인할 것!	
주택수 합산배제 ✔ 가정어린이집, 노인복지주택, ✔ 문화재주택,농어촌주택,공공임대주택 ✔ 공시가 1억(2억) 이하주택, 사원용주 택 ✔ 5년 이내 상속주택 등등	1.공시가격 1억원(수도권외 지역 '25.1.2.이후 취득 2억원) 이하 주택(예외 확인) 2.공공매입임대주택 5.공공지원민간임대주택 3.노인복지주택/ 6.가정어린이집 4.국가등록문화재 주택, 11.농어가주택(면적/지역 제한), 7.생략. 10.저당 채권변제(미분양)주택, 토지수용 대체취득 주택, 12.사원임대용 주택(다가구주택) 등 상속개시일부터 5년 이내 상속주택.(영 부칙§3) ★주거용오피스텔은 종과제외이나 주택수 산정에는 포함

○ (저가주택) 공시가격 1억원(수도권의 지역 '25.1.2.이후 취득 2억원) 이하 주택

- 지분·부속토지만 취득하는 경우에는 전체 주택가격을 기준으로 판단
- 부속토지 1억원 이하는 '23년 개정으로 종과세 제외가 아닌 보유주택 수에서만 제외임에 유의
- 입주권, 분양권은 가격과 무관하게 주택 수에 산정하고, 오피스텔의 경우 시가표준액 *1억원 이하인 경우 주택 수 산정에서 제외함

[3] (1억원 이하 부속토지) 지방세법 시행령 제28조의4 제6항 제5호에서 규정한 '소유 주택수에서 제외하는 시가표준액이 1억원 이하인 부속토지'는 주택 전체 부속토지 시가표준액인지? 보유하고 있는 부속토지 시가표준액인지?(서울시질의응답 24.9월)

보유하고 있는 부속토지 시가표준액임

예를 들어 주택 전체 부속토지 시가표준액은 2억원이나 납세자 A가 보유한 부속토지는 9천만원일 경우 소유 주택수에서 제외

'20.8월 개정시 종과제외 주택은 주택 수에서도 제외하였으나 **부속토지 1억원 이하는 '23년 개정으로 종과세 제외가 아닌 보유주택 수에서만 제외**임에 유의

-1억이하라도 종과적용 대상지역

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제4호에 따른 사업시행구역

⇒'토지이용계획확인서', 2차적으로 '관련 고시문' 등을 통하여 재개발 정비구역인지 등을 확인

-주택과에서 조합설립인가 및 사업시행인가를 하는데, 그 기준일은 '조합설립인가일'

-도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 => 토지이용계획확인원에 정비구역<도시 및 주거환경정비법> 이라고 표시 <빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법> => 토지이용계획확인원에 표시 안되며 주택과에 유선확인해야하는데 거의없음.

2021.11.26.현재 주택공시가격 1억이하이면서 소규모주택 정비법에 의한 사업시행구역은 시흥동 210-1.103호 1건뿐임.

II 개정 내용

※ 「지방세법 시행령」 528의2 및 528의4(붙임 참고)

○ (저가주택 기준 완화) 취득세 종과가 제외되는 저가주택 기준 완화

- (현행)시가표준액 1억원 이하 → (개선)시가표준액 2억원 이하

개 정 전	개 정 후						
<input type="checkbox"/> 다주택자 취득세 종과 제외 <input type="radio"/> 지역 구분없이 시가표준액 1억원 이하	<input type="checkbox"/> 다주택자 취득세 종과 제외 <input type="radio"/> 수도권 주택은 기존 시가표준액 1억원 이하(현행 동일) <input type="radio"/> 지방 주택은 시가표준액 2억원 이하(기준 완화)						
	<table border="1"> <tr> <th>취득주택 소재지역</th><th>종과 완화 기준</th></tr> <tr> <td>수도권</td><td>1억원</td></tr> <tr> <td>비수도권</td><td>2억원</td></tr> </table>	취득주택 소재지역	종과 완화 기준	수도권	1억원	비수도권	2억원
취득주택 소재지역	종과 완화 기준						
수도권	1억원						
비수도권	2억원						

甲씨	적용일	충남 □□시 소재 A주택(공시가격 2억원 이하)	경기 ○○시 소재 B주택
2주택 보유	2025.1.2.	2025.3.7. 취득	2025.4.15. 취득
		<div> <div>현행</div> <div>3주택 8%</div> </div>	<div> <div>현행</div> <div>4주택 12%</div> </div>
		<div> <div>개정</div> <div>종과제외 1%</div> </div>	<div> <div>개정</div> <div>3주택 8%</div> </div>

○ (적용례) '25.1.2.(정책 발표일) 이후 해당 주택을 취득한 경우부터 적용

* 「2025년 경제정책방향」 발표(관계부처 합동발표, '25.1.2.)

★취득일 현재 공동주택가격(시가표준액)이 공시되지 않은 경우

- ① 자치구청장이 산정(시가표준액의 결정은 반드시 지방세심의위원회의 심의를 거쳐야 함)한 가액으로 하거나,
- ② 지방세연구원(한국감정원에서 변경)에 시가표준액의 산정을 의뢰하여 통보받은 가액으로 함

참 고	재정비촉진구역이 재개발 등에 해당하는지 확인할 수 있는 서류
------------	--

1차적으로 '토지이용계획확인서', 2차적으로 '관련 고시문' 등을 통하여 재개발 정비구역인지 등을 확인함

○ (5년 이내 상속주택)

- 5년이 지나 상속주택을 계속 소유하는 경우에는 주택 수에 포함됨
- 상속주택을 여러명의 상속인들이 공동으로 소유한 경우에는 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유주택으로 판단함
- 다만, 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상일 경우에는 “당해 주택에 거주하는 사람”과 “최연장자”순으로 판단함

○ (공공매입임대주택 등)

- 공공매입임대주택 및 공공지원민간임대주택으로 공급목적 주택 : 대형건설사 혹은 공사
- 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 공공매입임대주택으로 공급하지 않거나 공공매입임대주택으로 공급한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우는 제외(령28조2_2호)

○ (노인복지주택 등) 노인복지주택, 가정어린이집을 운영목적 주택

- 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도에 직접 사용하지 않거나 해당 용도로 직접 사용한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우는 제외(령28조2_3호)
- 내부공사 중일때는 주택수에 포함됨(추가운영요령)

○ (환매조건부 취득주택) 주택도시기금, LH, 자산관리공사 등이 설립한 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택 중 다음 요건을 충족하는 주택

- 매도자(그 세대)가 해당 주택만 소유, 매도자가 해당 주택에 거주
- 5년 이상 매도자에게 임대 후에 그 주택을 재매입 권리부여

- 주택가격이 5억원(지분·부속토지만 취득하는 경우에는 전체 주택가격을 기준으로 판단함) 이하인 주택일 것

○ **(대물변제주택)** 주택의 시공자가 건축허가를 받은자 또는 주택사업계획승인을 받은 자로부터 공사대금으로 취득한 미분양주택

- 다만, 타인이 해당 주택에 1년 이상 거주한 경우에는 제외

○ **(저당권 실행)** 금융기관이 저당권 실행 등 채권변제로 취득하는 주택

- 다만, 취득일부터 3년 이내 처분하지 않은 경우는 추정

○ **(농어촌주택)** 령28조2_11호에 따른 농어촌주택 및 부속토지

- 대지면적 660㎡, 건축물의 연면적 150㎡ 이내일 것

- 건축물의 시가표준액이 6천500만원 이내일 것

- 다음 지역에 있지 아니할 것

- ▶ 광역시에 소속된 군지역 또는 수도권지역
- ▶ 「국토계획법」 제6조에 따른 도시지역 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 허가구역
- ▶ 「소득세법」 제104조의2제1항에 따라 기획재정부장관이 지정하는 지역(지정지역)
- ▶ 「조세특례제한법」 제99조의4제1항제1호가목5)에 따라 정하는 지역

○ **(기타)** 국가등록문화재, 사원에 대한 임대용 주택 등

- 특수관계인(과점주주 등)에게 제공하는 사원 임대용 주택*은 제외

* 1구의 건축물의 연면적(전용면적)이 60㎡ 이하인 공동주택

○ **(멸실목적 취득)**

㉔ 공공기관 및 지방공기업이 「토지보상법」 따른 공익사업을 위하여 멸실 목적으로 취득하는 주택,

㉕ 「도시정비법」, 「소규모주택정비법」에 따른 사업시행자, 「주택법」에 따른 주택조합 및 사업자가 해당 사업을 위해 멸실목적으로 취득하는 주택

- 나목5) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업 시행자

>>> 2년내 멸실, 6년내 신축하지 않는 경우 추정

- 나목6) 주택신축판매업#을 영위할 목적으로 「부가가치세법」 제8조제1항에 따라 사업자 등록을 한 자

>>> (2025개정) 1년내 멸실, 3년내 신축, 5년내 매각하지 않는 경우 추정

- 나목5) 및 6) 외의 경우

>>> 3년내 멸실, 7년내 신축하지 않는 경우 추정

㉖ 「공공주택 특별법」 공공매입임대주택을 건설하기 위하여 취득하는 주택(공공매입임대주택을 건설하여 양도하기로 약정을 체결한 자로 한정)

- 주택 철거 후 '주거용 오피스텔'건설 시에도 취득세 종과배제(매입약정체결 증빙) (2025운영메뉴얼 p14)

- 주택건설사업으로 주택에 해당하는 비율이 50%이상인 경우 전체를 주택으로 보아 종과적용을 제외, 50% 미만인 경우 주택에 해당하는 비율에 대하여 종과적용 제외

- 필요서류 : 사업자등록증(취득하는 물건지 주소와 일치하지 않아도 무방, 업태- 건설업, 업종- 주택신축판매업) 부동산이용계획서 등-'주택 신축 목적이라는 내용 명시'

#(주택신축판매업자) – 주택신축판매업자가 멸실시킬 목적으로 주택을 취득하는 경우 그 주택은 종과세 제외

- 1) 주거용 건물 개발 및 공급업 : 68121, 2) 주거용 건물 건설업 : 41111, 41112, 41119

※ 국세청업종코드 - 10차 표준산업분류 연계표(국세청 홈택스 참조)

2020년 귀속 국세청 업종코드				10차 표준산업분류표			
업종코드	대분류	세분류	세세분류	표준산업분류	대분류	세분류	세세분류
451101	건설업	주거용 건물 건설업	아파트 건설업	41112	건설업	주거용 건물 건설업	아파트 건설업
451102	건설업	주거용 건물 건설업	주거용 건물 건설업	68121	부동산업	부동산 개발 및 공급업	주거용 건물 개발 및 공급업
451103	건설업	주거용 건물 건설업	주거용 건물 건설업	68121	부동산업	부동산 개발 및 공급업	주거용 건물 개발 및 공급업
451105	건설업	주거용 건물 건설업	단독 주택 건설업	41111	건설업	주거용 건물 건설업	단독 주택 건설업
451105	건설업	주거용 건물 건설업	아파트 건설업	41112	건설업	주거용 건물 건설업	아파트 건설업
451105	건설업	주거용 건물 건설업	기타 공동 주택 건설업	41119	건설업	주거용 건물 건설업	기타 공동 주택 건설업
451106	건설업	주거용 건물 건설업	단독 주택 건설업	41111	건설업	주거용 건물 건설업	단독 주택 건설업
451107	건설업	주거용 건물 건설업	기타 공동 주택 건설업	41119	건설업	주거용 건물 건설업	기타 공동 주택 건설업
703011	부동산업	부동산 개발 및 공급업	주거용 건물 개발 및 공급업	68121	부동산업	부동산 개발 및 공급업	주거용 건물 개발 및 공급업
703012	부동산업	부동산 개발 및 공급업	주거용 건물 개발 및 공급업	68121	부동산업	부동산 개발 및 공급업	주거용 건물 개발 및 공급업

※주거용 건물 건설업 확인방법

지방세법 시행령 제 28조의 4(주택수의 산정방법)⑥

2. 「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 산업에 관한 표준분류에 따른 주거용 건물 건설업 또는 주거용 건물 개발 및 공급업을 영위하는 자가 신축하여 보유하는 주택. 다만, 자기 또는 임대계약 등 권원을 불문하고 타인이 거주한 기간이 1년 이상인 주택은 제외한다.

Q. 한국표준산업분류상 ‘주거용 건물 건설업’인지 여부를 확인하는 구체적인 방법은?

○ 한국표준산업분류상 ‘주거용 건물 건설업’이란 단독 주택, 연립 주택,다세대 주택, 아파트 등의 주거용 건물을 건설하는 산업활동을 말함

– 한국표준산업분류상 ‘주거용 건물 건설업’ 여부는 다음 순서에따라 확인함

① 개인이든 법인이든 손익계산서 부속서류인 ‘조정 후 수입금액명세서’ 또는 ‘부가가치세 신고서’를 제출받아 ‘주거용 건물 건설업’과 일치하는 국세청 업종코드(6자리) 확인

② 국세청 홈택스 접속 → 조회/발급 → 기타 조회 → 기준·단순경비율(업종코드) 클릭 → 업종코드-표준산업분류 연계표(엑셀)클릭 → Ctrl + F (‘주거용 건물 건설업’을 키워드로 하여 찾음)

	‘20.7.10부동산대책 경과조치 및 적용례 (부칙6조,7조)
종과세 일반경과조치	<p>정부 부동산 대책발표일(7.10.)이전 매매 계약자는 시행일(8.12.) 이후에 취득 하더라도 종전 세율을 적용함(부칙6조)</p> <p>*종전세율 : 6억원 이하(1%), 6~9억원(1~3%), 9억원 초과(3%), 4주택 이상(4%)</p> <p>매매계약일이 2020.7.11. 이후라고 하더라도 잔금지급일(=취득)이 020.8.11. 이전이라면 마찬가지로 종전규정(1~3%, 4%) 적용</p>
입주권, 분양권, 오피스텔	<p>조합원입주권, 주택분양권 및 오피스텔은 매매(분양)계약일이 개정법령 시행(‘20.8.12.) 이후부터 주택 수에 산정(부칙7조)</p> <p>단. 분양권에 의한 주택취득은 분양권취득시점(계약일)의 주택수로 세율이 결정.</p> <p>※분양권취득일=분양계약일,/ 분양권 전매시 전매취득자는 분양권 잔금지급일 조합원입주권(§13의3②)은 재개발 멸실이후부터 취득한 것으로 본다.</p>

	(동시취득) 조합원입주권, 주택분양권, 오피스텔을 동시에 2개 이상 취득하는 경우 납세의무자가 정하는 바에 따라 순차 취득으로 봄
경과조치적용시 증빙서류	해당 계약에 대한 증빙서류(금융거래내역)로 확인되는 경우에 한하되, (부칙6조) 7.10.이전에 부동산 실거래 신고를 한 경우에는 실거래 신고서 제출시 별도 확인 절차 생략하며, 최초분양의 경우 분양계약서로 확인가능함.
*없으면 경과규정 미적용	증빙서류 -부동산 실거래 신고자료, 계약금과 관련된 금융거래 내역, 시행사와의 분양계약서 등

9. '입주권'과 '주택분양권'을 취득하는 시점은?

구 분	최초취득 / 승계취득	취 득 시 점
입 주 권	최초 취득(원조합원)	"철거" 시점(철거 전까지는 '주택'으로 봄)
	승계 취득(승계조합원)	토지의 잔금 지급일
주택분양권	최초 취득(최초 수분양자)	분양회사와 수분양자의 분양계약일
	승계취득(최초 수분양자로부터 주택분양권 승계취득자)	분양권의 잔금 지급일

오피스텔 주택수 포함?

✓ 주거용 오피스텔의 경우 주택수 포함	개정법령 시행('20.8.12.) 이후 취득하는 조합원입주권, 주택분양권 및 오피스텔을 취득하고 오피스텔 취득자에게 새롭게 주택분 재산세가 과세된 경우부터 주택 수에 산정(법13조3/4호) ※법시행전 취득한 사무용을 법시행후 주거용으로 전환하면 주택수 제외
✓ 8.12일 이후 신규취득분부터 적용	개정법 시행('20.8.12.) 이후에 매매 계약을 체결한 경우에 한함(부칙 7조)
✓ 오피스텔분양권은 주택수 산정 제외	오피스텔 취득 후 실제 사용 전까지는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 미확정이므로 오피스텔 분양권은 주택 수에 포함되지 않음
✓ 저가 오피스텔 주택수 산정 제외	시가표준액* 1억원 이하인 오피스텔도 주택 수 산정에서 제외함
✓ 주거용 오피스텔은 취득시 주택중과 안됨 ⇒ 4%	오피스텔 취득 시점에는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 건축물 대장상 용도대로 건축물 취득세율(4%)이 적용됨
※ 주거용 오피스텔은 중과제외이나 주택수 산정에는 포함	

EX 분양권 취득시기에 따른 세율적용 예시 <서울시 추가운영요령2020.8.20>

★법시행 전 취득 분양권은
주택 수에 미가산

분양권 및 입주권 요약

- 과세대상이 아니며 추후 취득시점에 과세
- 입주권은 취득시 토지지분에 대한 취득세 과세
- 분양권, 입주권은 '20.8.12이후 취득분부터 주택수에 포함됨

EX1 2020.7.10. 이전에 분양권을 취득(=분양계약) 한 경우

분양권(A) 계약	법 시행	①주택(B) 취득	②분양권에 의한 주택(A') 취득
		1~3% 적용	1~3% 적용
		주택 수에 미가산	종전규정(3주택 이하 1~3%) 적용 (법부칙6조)

EX2 2020.7.11~8.11 사이에 분양권을 취득(=분양계약) 한 경우

분양권(A) 계약	법 시행	①주택(B) 취득	②분양권에 의한 주택(A') 취득
		1~3%	8% 적용 (일시적 2주택 해당 시 1~3%)
	법 시행 전 취득 분양권은 주택 수에 미가산		취득일 기준

EX3 법 시행(2020.8.12.) 이후 분양권을 취득(=분양계약) 한 경우(1)

법 시행	분양권(A) 계약	①주택(B) 취득	②분양권에 의한 주택(A') 취득
		8% (일시적 2주택 해당 시 1~3%)	1~3%(일시적2주택)
	법 시행 이후 취득한 분양권(A)은 주택 수로 산정함		A(분양권)의 취득일을 기준

※ **입주권,분양권에 의한 일시적2주택 기간**- 주택(B종전 주택)을 소유한 상태에서 분양권에 의한 주택(A'신규 주택)을 취득하는 경우 **종전 주택B(또는 신규주택A')을 신규주택A' 취득일부터** 3년내 처분해야함. (령36의3②)

EX4 법 시행(2020.8.12.) 이후 분양권을 취득(=분양계약) 한 경우(2)

주택(A) 취득 ⇒1주택	주택(B) 취득 ⇒2주택	법 시행	분양권(C) 계약 ⇒3주택	주택(B) 처분	분양권에 의한 주택(C') 취득 12%
			분양권(C) 취득시점의 주택 수(=3주택)로 세율(=12%)을 결정		

※. **사용승인(=준공) 전** 분양계약을 체결한 경우만 분양권에 해당함.

- 준공전 분양계약을 체결했다고 하더라도 **30세대미만 소규모 주택공급**이라 실거래신고대상이 아닌 경우(검인대상)는 분양권에 해당하지 않음(법13조의3)

※ 30세대 이하는 실거래신고 대상이 아니기 때문에 일반 매매와 동일하게 봄 : 주택수는 분양권 잔금지급일 기준으로 판단

ex) 무주택자 A가 금천구 2021.3.5. 다세대주택 준공전 분양계약체결(25세대 신축빌라로 검인대상)하고 2021.6.1. 마포구에 주택을 취득하고, 금천구 다세대주택 잔금지급일은 2021.8.5. 인 경우
=> 마포구는 1주택 기본세율, 금천구는 2주택 중과

‘입주권’과 ‘주택분양권’을 취득하는 시점은? (2021상답사례p.70)

구 분	최초취득 / 승계취득	취 득 시 점
입 주 권	최초 취득(원조합원)	“ 철거 ” 시점(철거 전까지는 ‘주택’으로 봄)
	승계 취득(승계조합원)	토지의 잔금 지급일
주택분양권	최초 취득(최초 수분양자)	분양회사와 수분양자의 분양계약일
	승계취득(최초 수분양자로부터 주택분양권 승계취득자)	분양권의 잔금 지급일(전매계약서)



- ※ 해당 주택의 멸실(철거) 전까지는 주택을 소유한 것이므로, 멸실 이후부터 조합원입주권을 소유한 것
- ※ 입주권을 승계하는 경우는 토지의 잔금지급일

2. 생애최초 주택취득 감면 <지특법36조의3> '20.8.12.신설>

◆전용면적 60㎡이하, 6억원(수도권) 이하 공동주택 (아파트제외), 도시형생활주택 ◆취득가액 6억원(수도권) 이하 다가구(건축물대장 호 수별 전용면적 구분 기재, 전용 60㎡이하 호수 한정)	취득세 100% 면제(한도 300만원)
◆취득가액 12억원 이하 1호외 주택	취득세 100% 면제(한도 200만원)

* 혼인여부, 연령과 무관(단 미성년제외, 만19세미만), 소득제한 없음, 면적제한 없음. 유상거래(경매 포함)
만 인정하고 부담부증여는 제외 (*외국인 감면안됨.)

농특세 - 상가나 85㎡이상의 주택은 감면세액의 20%

생애최초 주택취득 추정요건
① 주택 취득일부터 3개월 이내에 실거주를 시작하지 아니하는 경우(전입신고 필요) ※ 전·월세, 갭투자 등 실거주 목적이 아닌 주택 구입은 혜택 배제
② 주택 취득일부터 3개월 이내에 1가구 1주택이 되지 아니하는 경우
③ 실거주 기간 3년 미만 상태에서 해당 주택을 매각·증여, 다른 용도(임대)로 사용하는 경우

생애최초 주택취득 감면 요건
1. 주택 취득일 현재 본인 및 배우자가 주택을 소유한 사실이 없는 경우 (혼인이 확인되는 외국인 배우자는 포함) ★ 취득자가 만 19세 미만인 경우 또는 취득자의 배우자가 취득일 현재 주택을 소유하였거나 처분한 경우는 감면 제외
2. 취득당시 가액이 12억원 이하 주택 유상거래(부담부증여 제외)
2. 주택취득자가 실제 거주해야함 주택의 범위-단독주택, 아파트, 다세대, 연립 등 공동주택(주택법2조1호) 취득대상이 오피스텔 제외, 분양권제외, 무허가주택도 소유한 것으로 보지않음

☆생애최초감면 증빙서류

가족관계증명서, 주민등록등·초본, 감면신청서 주택취득상세내역서

★경정청구서 경정청구서/환급청구서/통장사본+신분증사본

★중과규정(지방세법 제13조의2세율) 적용하지 않음

생애최초 주택취득 예외조항 (지특법36조의3③)

1. **상속**으로 공유지분을 소유하였다가 모두 처분한 경우
2. 도시지역 외의 지역 등에 소재한 주택소유자가 소재지역에 거주하다 타 지역으로 이주한 경우
(해당 주택을 처분하였거나 감면대상 주택 취득일부터 3개월 이내 처분한 경우로 한정)
 * 20년 이상 경과된 단독주택, 85㎡이하인 단독주택, 상속주택
3. 전용면적 20㎡ 이하 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우
 ※ 다만, 20㎡ 이하 주택을 둘 이상 소유했거나 소유한 경우는 제외
4. 취득일 현재 시가표준액 100만원 이하인 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우
5. 전세사기피해주택을 소유하고 있거나 처분한 경우
6. 제1항제1호 각 목의 주택 중 취득당시가액이 3억원(수도권)이하이고 임차인으로서 1년 이상 상시 거주한 주택을 2024년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지의 기간 중에 취득하여 제1항에 따른 감면을 받은 경우
주택을 소유한 사실이 없는 것으로 본다.

2-1. 출산양육 주택취득 감면^{<지특법36조의5 및 시행령 제17조의4>23.12.29.산설}

*유상취득 뿐만 아니라 무상취득, 원시취득도 포함

- ➡ 특례 신설 이후 추가로 출생(~ '25.12.31.까지)하는 자녀의 부모(미혼모, 부 포함)가 취득하는 1주택
- ➡ 출생한 자녀와 실거주 등 요건 충족 시 500만원

한도 감면(100%) : 최소납부세제 적용 배제

출산양육 주택취득 감면 요건
<ol style="list-style-type: none"> 1. 취득가액 : 취득 당시의 가액(지방세법제10조)이 12억원 이하 2. 실거주 : 출산 자녀와 부모가 주민등록을 같이하고 거주하는 경우로 제한 3. 1가구1주택 : 출산지원 목적으로 다주택자는 감면 배제 (단, 주택 취득일로부터 3개월 이내 1가구1주택 경우는 인정) 4. 취득기한 : 주택 취득 소요기한 고려, 출산일 이후 5년 이내 취득하거나 출산일 전 1년 이내 주택취득(24.1.1.이후 취득하는 경우 한정) 경우 <ul style="list-style-type: none"> 24.1.1이후 출산하고 주택을 취득하거나(부칙 제5조제1항), 24.1.1이후 취득하고 출산하는 경우부터 적용(부칙 제5조제2항)

3. 일반유상취득신고

*유상거래-매매,수분양,교환,경매,공매,현물출자 (신축=원시취득, 증여, 상속은 유상거래 아님)

기본 제출서류	
취득세신고서	+ 취득상세내역서(주택의 경우)
매매(분양)계약서	분양의 경우 잔금납부확인서
실거래신고필증 또는 검인	계약서에 검인을 받았으면 신고필증 필요없음
가족관계증명서 및 등본	주택일 경우 (1세대4주택 확인)

가족관계증명서, 등본 <①주택이고 ②계약일자 2019. 12. 4. 이후이면 제출>

-외국인이면 외국인 등록사실증명서(또는 국내거소사실증명) + 세대원정보 기재서식 또는 상세내역에 기재

※ <참고> 부동산 거래시 검인대상	
<검인대상>	교환, 증여, 분할, 인낙 사용승인전 분양 (2017년 이후 일정규모이상 분양계약은 신고필증) ※합의해제계약서는 검인받지않는다.
<신고, 검인대상이 아닌것>	상속분할협의서, 수용, 경매(공매)낙찰

■ 6~9억원 구간 세율계산식	
$\text{세율(\%)} = \text{취득가액} \times \frac{2}{3\text{억원}} - 3$	
※ 과세표준액 150만원 마다 0.01% 씩 상승, 소수점3째자리 반올림	
■ [1세대4주택 경과규정] 부칙5조	
공동주택 분양(3년)	2019년 12월 3일까지 매매계약을 체결하고, 2022년 12월 31일까지 잔금을 지급하여 취득하는 경우에는 종전의 2% 세율을 적용

4. 분양신고시 (아파트, 오피스텔)

★. 분양신고 구비서류

계약형태	구비서류
최초계약자	분양계약서(사본), 옵션계약서(사본), 분양금 납입내역
분양권승계자	분양계약서(사본), 옵션계약서(사본), 분양금 납입내역 전매계약서, 실거래신고필증 (증여시에는 검인)
임대후 분양전환시	+ 확정분양신청서, 분양전환합의서
주택임대사업자	분양계약서(사본), 옵션계약서(사본), 분양금 납입내역 지방세 감면신청서, 주택임대사업자 등록증(주소지 관할 주택과 발급) 분양권승계자 : 전매계약서, 실거래 신고필증 추가제출 ※주택임대사업자 감면대상은 아파트 및 오피스텔 전용면적 60㎡ 이하에 한함

★. 취득세 과세표준액

납세자	계약형태	과세표준액
개인	최초계약자	분양대금(옵션포함)-선납할인금액-부가가치세 ※할인료에 포함된 부가세는 계산해서 더해주고 연체료는 뺀다.
	분양권승계자	분양대금(옵션포함)+ 분양권프리미엄 -선납 할인금액-부가가치세
법인	최초계약자	분양대금(옵션포함)-선납할인금액+연체료-부가가치세
	분양권승계자	분양대금(옵션포함)+ 분양권프리미엄 -선납 할인금액+연체료-부가가치세

※사용승인일 이전 취득은 사용승인일을 취득일로 본다.

★. 마이너스프리미엄 - 매매(전매)계약서 특약 or 완납대금증명서 반영으로 확인하여 사실상 취득가액 인정

4-1. 재건축/재개발

★. 세율 및 과표 (재개발)

납세의무자	취득부동산			세율				과세대상		서류
	원인	종류	면적	취득세	농특세	지방교육세	합계	과세표준	세부내역	
원조합원 -재개발	원시	주택	85이하	100%감면(최소납부제 적용시 감면의15%)				청산금	+조합원분양가, 옵션	
		주택외	전면적	2.8	0.2	0.16	3.16		-권리가액	
승계조합원 (사업시행인 가 일 이 후) -재개발 -재건축	원시	주택	85이하	2.8	0	0.16	2.96	초과액 or 전체공사비	(23.1.1.관리처분계 확인가전 재개발) +조합원분양가, 옵션 +프리미엄 -종전입주권취득가 액(프리미엄포함) (재개발+재건축) 전체공사비 등 신축 비용을 조합원 취득 면적별로 안분	
		주택외	전면적	2.8	0.2	0.16	3.16			
일반분양자	승계	주택가격에 따른 일반 매매세율(중 과별도)	주택가 액자동 적용	6억이하	6-9억이하	9억초과	분양금액		+일반분양가	
				1.1	2.2	3.3			+프리미엄, 옵션	
			주택외	4.6						
당초 토지 초과분	조합원	취득시기:사용승 인일	4					과세면적* 토지분양가/m²		

5. 상속 신고시 지방세법 15조(세율의 특례)

※ 상속, 증여 취득은 **다주택이라도 별도의 세율체계 적용**(상속 2.8%, 그 외(증여 포함) 3.5%)

일반 상속신고시 구비서류	
상속재산분할협의서 - 검인 불필요 ,	(양식→ 대법원인터넷등기소-[자료센터]탭-[첨부서면예시]-협의서로 검색) - 상속대상자 전원 기재 , 도장 또는 서명 여부 확인, - 상속인 사망한 경우 대습상속여부도 확인 - 미성년자 협의여부(미성년자는 특별대리인을 선임해야 분할 협의 가능)
법정지분 신고서	- 상속자가 단독이거나, 재산분할협약이 안되면 법정상속지분 으로 취득 신고 가능하고 이 경우 상속재산분할협의서 필요없음. 법정지분을 배우자:1.5, 자녀:1의 비율로 상속
가족관계증명서 (망자=피상속인)	(단, 07.12.31이전 사망자는 망자의 제적등본) (→상속인 확인용도) ※상속인중에 다시 사망자가 있을 경우 대습상속 이 발생하는 점에 주의한다. 이 경우 사망한 상속인의 가족관계증명서(2008년 이전 사망시 제적등본)도 필요하다.
기본증명서(망자)	→사망일 확인가능
취득세신고서	※대위등기시 - 대위등기 신청서 사본, 가압류가처분 결정서, 금전채권증서 ⇒ 채권자대위자가 취득세신고납부한 사실은 납세의무자에 통보한다.

간단암기법! <망가기, 특상가동>	일반상속시 세율특례 시 추가서류	망(자 기준) - 가(족관계증명), 기(본증명) 상(속인 기준) - 가(족관계증명), 등(본)
-----------------------	----------------------	---

1가구1주택 상속감면시 추가서류	
가족관계증명서(상속인)	(직계존비속 확인) 2008년 이전 사망은 제적등본/대습상속있는지 확인할 것.
등본(상속인)	(생계를 같이하는 가족확인- 등본에 있으면 처남처제도 가족이 된다)
1가구1주택상속 감면 신청서	농비 (다가구 85㎡초과일때도 농특세비과세) §농특세법 4조(비과세) 10의4

★ 재외국민은 상속 세율특례 적용 불가(외국인배우자는 가능) §지15조1항2호 가목, 시행령29조① 주민등록법

★ 고급주택은 감면대상에서 제외

<p>상속취득세율 일반과세시 2.8% ▶ 1가구1주택 상속취득세 감면시 0.8%과세(취득분2% 감면) 농비</p> <p>** 상속인 기준에서만 결정/피상속인 주택수 관계없이</p> <p>★ 1가구 1주택의 범위 : “세대별주민등록표”에 기재되어 있는 상속인과 그 가족으로 구성된 1가구(상속인의 배우자, 상속인의 미혼인 30세 미만의 직계비속 또는 상속인이 미혼이고 30세 미만인 경우 그 부모는 각각 상속인과 같은 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 않아도 포함하여 판단한다.)</p> <p>-동거인은 제외</p> <p>★ 상속신고납부기한 -사망한 달의 말일로부터 6개월 이내에 취득세를 신고 납부해야함. (해외에 주소를 둔 상속인 있는 경우 9개월 이내) 외국인 - 아포스티유(등기시 필요) ▶ 아포스티유(프:Apostille)- 해외영사관에서 발급해주는 문서 공증, 인증서 개념</p> <p>☞ 실종의 경우도 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 신고납부. - 실종일로부터 5년(위난으로 인한 특별실종은 1년)이 지나 실종기간이 만료되면 실종선고를 함.(민법27조) - 실종일, 실종선고일이 아닌 실종기간 만료일이 사망일이 됨.(민법28조)</p>
--

★무허가건축물(주택)과 일반주택을 상속받는 경우 무허가건축물에 대해서는 일반세율(4.6%)이 적용대상이 되어 주택으로 보지 않으므로 상속인과 그 세대원(1가구)이 다른 주택을 소유하고 있지않은 경우라면 1가구1주택 세율특례 대상에 해당된다.(서울세제-868,2018.1.18.) → 무허가주택은 1가구1주택산입 적용배제, 오피스텔도 적용배제.

무허가건축물 : 2.8% 일반주택 : 0.8%

-서민주택, 신흥부부생애최초감면도 동일하게 적용함 [영 §15②]

〈취득세 상속순위〉 1가구1주택 판단 시행령29조3항	〈재산세 납세의무자〉 주된상속자의 기준 법107조2항2호, 시행규칙53조
<p>상속1순위 : 지분이 가장 큰 자 상속2순위 : 상속주택 거주자 상속3순위 : 연장자</p> <p>1주택을 여러 사람이 공동상속 받는 경우 1순위 주택 상속자 한사람의 소유주택으로 1가구1주택 판단한다.</p> <p>협의분할시에는 지분도 정할수 있다. (협의가 안되면 미래가 불분명하므로 강연해주기 난감하다.)</p>	<p>상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지아니하고 사실상의 소유자를 신고하지아니한 때에는 행안부령으로 정하는 주된 상속자에게 납세의무가 있다(법 107조 제2항2호) →법정지분신고는 주된상속자에게 납세의무가 있다</p> <p>1순위. <민법상> 상속지분이 가장높은 사람 2순위. 연장자</p> <p>상속개시후 상속 등기미이행시 주된상속자 순위 →6/1일이전 사망자는 과세시점 직권등재로 재산세과세 ※중부세 판단기준이 된다.</p>

★상속취득세 신고후 재협의분할로 상속인을 변경할 때

구분	상속기간내 상속인 변경	상속기간경과후 상속인 변경
등기전 재협의	등기전에는 취득세를 다시 낼 필요없이 법정신고당시 취득등록세 납부고지서를 등기소에 제출하면 된다.	
등기후 재협의	상속기간이 남아있으면 등기했어도 증여로 보지않고 등록면허세만 내고 변경한다.	증여에 의한 취득세 발생(지방세법7조13항) ⇒예외조항도 있음

★법정지분으로 특례감면받은 후 재협의분할로 상속인 변경시 과소신고가산세 적용됨에 유의, 무신고가산세는 연대의무가 있어서 가산세 없고 다시 신고할 필요 없다.

민법상 상속순위 민법 1000조1항1호, 4호	우선순위	피상속인과의 관계	상속인 해당 여부
	1순위	직계비속과 배우자	항상 상속인이 된다
	2순위	직계존속과 배우자	직계비속이 없는 경우에 상속인이 된다
	3순위	형제자매	1,2 순위가 없는 경우 상속인이 된다
	4순위	4촌 이내의 방계혈족	1,2,3 순위가 없는 경우 상속인이 된다
대습상속 민법1001조	상속인이 될 직계비속 또는 형제자매가 상속개시전에 사망하거나 결격자가 된 경우에 그 직계비속이 있는 때에는 그 직계비속이 사망하거나 결격된 자의 순위에 갈음하여 상속인이 된다.		
유류분	피상속인의 재산처분 자유에 일정한 비율의 제한을 두어 그 비율액만큼은 상속인에게 승계될 수 있도록 하여 특정상속인에 대한 최소한의 상속권리를 보장하기 위한 제도.		
가족의 범위 민법779조	<p>1. 배우자, 직계혈족 및 형제자매 (→생계를 달리해도 가족임)</p> <p>2. 직계혈족의 배우자(=사위, 며느리, 계부, 계모 등) 배우자의 직계혈족(=장인,장모,시부모,양자녀 등) 및 배우자의 형제자매(=아주머니, 시동생, 시누이, 처남, 처형, 처제 등)</p> <p>★2항은 인척의 범위이며 생계를 같이해야 가족에 포함된다</p> <p>※직계혈족 = 직계존속+직계비속 =부모님과 자녀</p> <p>※직계존속이란 나,부모,조부모와 같은 순서로 본인의 위에 존재하는 혈연가족</p>		

★상속부과제척기간

-2014년부터 부과제척기간 부과할 수 있는 날부터 10년으로 개정 (2015.6월사망자부터 부과가능함.)

★상속중간생략등기- (상속등기를 생략하고, 사망자에서 제3자로 소유권 이전)

- 경·공매로 이전되는 경우에도 상속포기가 없으면 과세대상이므로 미신고자에 대한 사전안내 필요

※ 미등기 상속 주택 또는 오피스텔의 소유지분이 종전의 소유지분과 변경되어 등기되는 경우에는 등기상 소유지분을 상속개시일에 취득한 것으로 봄 (행안부 운영요령2020.8.12)

<법정상속시 지분계산법 예시>

구 분	상 속 인	상 속 분	비율
자녀 및 배우자가 있는 경우	장남과 배우자만 있는 경우	장남 1	2/5
		배우자 1.5	3/5
	장남,장녀,배우자 만 있는 경우	장남 1	2/7
		장녀 1	2/7
		배우자 1.5	3/7
구 분	상 속 인	상 속 분	비율
자녀 및 배우자가 있는 경우	장남과 배우자만 있는 경우	장남 1	2/11
		장녀 1	2/11
		차남 1	2/11
		차녀 1	2/11
		배우자 1.5	3/11
자녀는 없고 배우자와 직계존속만 있는 경우	부모와 배우자만 있는 경우	부 1	2/7
		모 1	2/7
		배우자 1.5	3/7

재산세 사망자 처리 및 대장정비

6.1일 이전 사망자	과세시점대장을 상속인(주된 상속자)으로 정비 하여 정기분이 과세되도록 한다. 현시점은 사망자로 그대로 둔다. -건물토지대장, 과세세액대장 총괄과세 모두 상속인으로 표시된다. 6.2일 이후 신고가 들어오면 현시점만 수정 하고 과세시점은 그대로 둔다. 6.1일 이전 사망자는 주된 상속자→상속인 기준으로 재산세와 종부세가 과세된다 .
6.2일 이후 사망자	과세시점은 변동없으므로 과세시점대장을 사망자로 두고 정기분을 부과누락시킨다. 이후 상속인(주된 상속자)을 납부자로 수시분을 과세 한다. [총괄-납세자관리- 상속자등록관리]메뉴에 상속인을 먼저 등록한 후 과세시점대장-세액계산에서 상속자분할추가 버튼으로 상속지분만큼 세액분할하여 과세한다. 6.2일 이후 사망자는 사망자로 종부세가 합산된다 .
사망자가 7,9월 소유자가 다른 경우	상속자가 7월분을 납부하여 감액을 원하지 않을 경우 9월정기분 과세후 '총괄과세추가'처리를 해준다.

□15□ 무상취득 시 감정평가금액으로 취득 신고 시 신고서 반려 여부
(행정자치부 지방세운영과-2641, 2016.10.17.)

【쟁점】 상속으로 인한 부동산 취득시 감정평가금액을 취득가격으로 신고하였을 경우 해당 취득세 신고서를 반려할 수 있는지 여부

【회신】 취득세는 납세의무자의 신고에 의하여 과세표준과 세액이 확정되므로 신고행위 자체를 거부할 수 없으므로 취득가액을 감정평가금액으로 신고하는 경우라도 신고서를 반려할 수 없음

※ 신고납세절차의 편의를 위하여 원래 납세자가 작성하여야 할 취득세의 취득신고 및 납부세액계산서나 납부서에 조세공무원이 납세자의 동의를 전제로 세액 등을 대신 기재할 수 있도록 한 것에 불과함(대법원 1999.6.11. 선고 98두16163 판결)

5-1. 유증

▶ 유언공정증서를 작성한 후 사망했을 때

1순위상속자(배우자 및 직계비속)에게 유증이 되면 상속으로 보고 6개월이내 신고하고 2.8%적용

1순위상속자 이외의 자에게 유증이 되면 **증여로 보아 3.5% 적용하고** 유증개시일(피상속인 사망일)로부터 60일이내에 신고해야하야함.-조심2015지1855 포괄유증은 상속으로 봄
유언공정증서가 상속분할협의서나 증여계약서를 대신한다.

※ **유언대용신탁**(신탁법59조)의 경우도 상속으로 봄.

필요서류 : 신탁재산귀속증서, 신탁원부, 가족관계증명서, 기본증명서

유류분반환청구소송 [유류분: 법률상 상속받을 수 있는 지분]

6. [개정] 증여

====※ 상속, 증여는 **별도의 세율체계 적용**(상속 2.8%, 그 외(증여 포함) 3.5%)

※감정평가서 제출시 신고가액 인정

증여취득시 종과세율

조정대상지역 내 3억이상 주택

3.5% ➡ 12%로 강화

1세대1주택자 증여 : 3.5%

※부담부증여도 무상부분은 종과판단대상

①조정대상지역 내의 주택으로서

②주택공시가격이 3억원 이상의 경우

두가지 요건 모두 충족시 증여세율 12%로 종과 (법 §13의2②)

※ 단, 1세대 1주택자(증여자)가 배우자 및 직계존비속에게 증여하는 경우는 종과제외

3억이상 타인에게 증여시 12%

→다주택자(증여자)의 조세회피를 위한 명의분산 방지목적

→다주택자가 3억미만 주택 증여시에는 3.5% 적용

→수증자(취득자)의 주택 소유 수와 관계 없이 증여자의 주택 소유수를 기준으로 판단: **영28조의4 주택수판단 적용불가**

-1세대의 주택 수 판단시 분양권, 입주권, 오피스텔은 포함

(법 제13조의3)

- 증여는 주택수 제외 규정 없음

Q.상속받은 주택 1채를 포함하여 2채 보유중에 기존 주택을 자녀에게 증여하는 경우 적용 세율은? p. 173

- 1세대1주택자가 아니므로 12%임.

≡ 상속받은 주택을 5년간 소유주택수에서 제외하는 건 유상취득의 경우에 한정됨.

- ※ 증여계약서 상 증여계약일이 2020.8.11. 이전이면 종전세율(3.5%) 적용

일반증여 (3.5%)	배우자, 직계존비속 간의 유상취득시 (유상취득1~3%)
<p>*증여계약서 (검인,날인 필수 - 증여자가 중요)</p> <p>*취득세 신고서</p>	<p>* 수증인의 소득금액증명서, 또는 근로소득원천징수 명세서 (☞세무서/홈택스 발급, 금액의 크고작음은 상관하지않음)</p> <p>* 소유재산처분시에는 부동산 재산매각 관련증빙서류</p> <p>* 입금확인증 (입금내역)</p> <p>* 매매계약서 + 신고필증 + 취득세 신고서</p>

지방세법7조11항 배우자 또는 직계존비속의 부동산등을 취득하는 경우에는 증여(3.5%)로 취득한 것으로 본다.

단, 부동산등의 취득을 위하여 그 **대가를 지급한 사실이 증명되는 경우 유상취득으로 인정한다.**

가. 그 대가를 지급하기 위한 **취득자의 소득이 증명되는 경우**

나. **소유재산을 처분** 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우

다. 이미 상속세 또는 증여세를 과세(비과세, 감면 포함) 받았거나 신고한 경우로서

그 상속 또는 수증 재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우

라. 가목부터 다목까지에 준하는 것으로서 **취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우**

→형제나 타인 간에 증여도 할수 있고 일반매매도 가능하지만 배우자 직계존비속간의 일반매매는 증여로 간주한다.

☆특수관계인(소득세법제101조제1항)간 유상승계취득 :배우자 및 직계존비속 외의

특수관계인은 소득증빙 및 자금증빙 불필요하나 **시가인정액은 적용**

: 특수관계인으로부터 시가인정액보다 낮은 가격으로 부동산을 취득한 경우, 시가인정액과 사실상취득가격

차액이 3억원이상이거나 시가인정액의 5%상당 금액 이상인 경우 -> **시가인정액 취득가액 결정**

※특수관계인 간 거래시 소득금액 인정범위 지침 (지방세운영과-2291, 2016.9.9.) (지방세운영-279(20170830))

	부부간 거래	본인과 직계존비속 간 거래
부담부(채무승계)증여	배우자의 소득도 인정	배우자의 소득도 인정
일반매매	본인소득 한도내에서만 인정	배우자의 소득도 인정

※대금지급 사실 입증해야 한다

- 증여취득의 과표는 원칙적으로 시가인정액을 적용(법10조2①)
- 시가인정액을 산정하기 어려운 경우 시가표준액을 적용(법10조2②)

배우자직계존비속 간의 증여의제규정 해설(법7조11항) 2016년 개정

☞ 배우자, 직계존비속 간의 일반매매의 경우 소득을 객관적으로 증명하면 유상취득세율(1~3%)을 인정한다.
대가지급을 위한 소득증명(자금출처) 서류- 국세청, 근무처에서 발급하는 소득금액증명서, 근로소득 원천징수영수증, 통장거래내역, 차용증 등을 제출하지 않으면 증여세율(3.5%)로 과세함.

-대가를 증빙하지 못한 경우 신고가액과 과세표준액 중 높은 것을 적용하고 부담부증여처럼 증여세율 적용(행안부회신 2020.6.29.)하고 추정시 부속세액은 가산세 적용, 부담부증여도 증빙된 부분은 유상세율, 나머지는 증여세율 적용 → 객관적으로 입증되는 부분만 유상거래 인정, 나머지는 증여로 봄

※취득신고후 합의해제를 하기원할 경우

합의해제 필수요건 <시행령20조>

①등기하지않고 ②취득일이 속하는 달의 말일로부터 3개월이내 재신고해야하며 ③화해,인낙조서,공정증서 제출 또는 <2017신설☞> ④**계약해제신고서 인정함. 이 경우 계약해제관련서류(증여해제계약서) 및 양측 인감증명서 첨부**

※시행령제20조 ②1호에 의해 국가,관결,공매,법인의 취득은 합의해제규정이 없음(계약해제 불인정)

※만일 등기한 후 합의해제하는 경우는 취득세 환급없이 기타등록세(7,200)와 합의해제계약서로 말소등기하며 자료를 copy받아서 소유권이전을 환원시킨다.

증여합의해제 실무요령

가능하면 **기존 ④증여계약서 및 ⑤고지서**도 받아서 첨부하여 스캔받아서 비전자문서 접수처리하고 <증여계약해제 검토의견서>를 작성하여 결재상신한다.<계약해제신고서는 검인 불필요>

취득세 납부했으면 원인무효이므로 합의해제를 사유로 감액 환급처리하고

세무종합신고분화면에서 해당신고분을 불러와서 비고란과 미부과 사유란을 입력하여 저장하고 수시분이 과세되지않도록 조치하고 제출받은 서류는 최초신고서에 함께 편철되도록 한다

6_1. `23년부터 달라지는 취득세 과표체계 주요 개정내용

현행			개정	
조	항	조문 내용	조	조문 내용
§10	①	■ 과세표준 원칙 : 취득당시의 가액	§10	■ 과세표준 원칙 : 취득당시의 가액
	②	■ 취득당시의 가액 - 납세자가 신고한 가액 다만, 개인이 시가표준액보다 적게 신고한 경우 시가표준액 ※ 무상취득은 시가표준액	§10-2	■ 무상취득(상속·증여·기부) 1) 원칙 : 시가인정액 2) 예외 : 시가표준액 3) 부담부증여 : 채무 외(무상취득) + 채무액(유상취득)
	③	■ 원시취득 - (원칙) 신고한 가액 - (예외) 시가표준액	§10-3	■ 유상취득(부동산등 승계) 개인, 법인 모두 사실상의 취득가격
	신설	※ 현행규정의 명문화 또는 개선보완	§10-4	■ 원시취득(신축·증축·재축 등) 1) 원칙 : 사실상의 취득가격 2) 예외 : 시가표준액
	③	■ 간주취득 ① 개수·지목·구조변경 - (원칙) 증가한 가액 - (예외) 시가표준액	§10-5	■ 과세표준 특례 ① 차량·건설기계 취득 1) 유상 : 사실상의 취득가격 2) 무상 : 시가표준액 ② 법인 합병·분할, 도시개발사업·정비사업 등
	④	② 과점주주 1. 원칙 : 원가* * 법인장부상 부동산등 가액 × 주식지분		■ 간주취득 ① 개수·지목·구조변경 1. 원칙 : 사실상의 취득가격 2. 예외 : 시가표준액 ② 과점주주 (종전과 동일)
	⑤	■ 사실상 취득가격 적용대상 - 국가, 지자체로부터 취득 - 외국으로부터 수입 - 판결문, 법인장부 입증가격 - 공매 취득	삭제	※ 개인·법인 차별없이 사실상 취득가액을 과표로 인정함에 따라 관련 규정 삭제
	⑥	■ 개인 건축·대수선 과표 등 * 법인장부상 90%입증시 인정		

[1] 시가인정액 평가기간 및 적용순서

【매매등 가액별 평가기간 내 판단기준일】

가액유형	판단기준일
매매사례가액	매 매 계약일
감정가액	가격산정기준일 (감정가액평가서 작성일도 평가기간 이내에 있어야 함)
경공매가액	경매가액 또는 공매가액이 결정된 날

【시가인정액 평가기간 및 적용순서】



- 유사부동산 평가기간 : 취득일 전 1년부터 신고납부기한 만료일까지(2023.12.29.개정)
- 적용순서: 당해물건(평가기간)→당해물건(확장평가기간)→유사물건(평가기간)→유사물건(확장평가기간)
- 확장된 평가기간 내 시가인정액(시가표준액보다 높은 경우)으로 납세자가 신고를 원하는 경우 지방세심의위원회 심의없이 신고처리 (부동산세제과-520, '23.1.13. 2023적용요령 p14)

[2] 매매등 시가인정액의 유형

- 취득한 부동산등의 매매사실이 있는 경우: 그 거래가액.
- 취득한 부동산등에 대하여 둘 이상의 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우: 그 감정가액의 평균액. 시가표준액 10억원 이하인 경우 하나의 감정가액

[3] 유사 부동산의 매매등 시가인정액의 적용

◎유사부동산의 범위

- (공동주택가격이 있는 공동주택) 평가대상 주택과 동일한 공동주택단지(「공동주택관리법」에 따른 공동주택단지)로 평가대상 주택과 주거전용면적의 차이 5% 및 공동주택가격의 차이 5% 이내의 조건

모두 충족주택 (세무종합조회기능)

- 해당 주택이 둘 이상인 경우에는 평가대상 주택과 공동주택가격 차이가 가장 작은 주택 (규칙4조3④)

- (공동주택가격이 없는 경우)

- 평가대상 부동산과 면적, 위치, 용도, 시가표준액이 동일하거나 유사한 다른 재산

- 위 요건을 모두 충족하는 유사부동산의 매매가액이 여러개인 경우 취득일 전후 가장 가까운 날에 해당하는 가액 적용(령14조②)

무상취득 과세표준 적용요령 [23 운영요령]

② 신고전 납세자 안내

○ 과세관청은 납세자가 시가인정액을 확인하는데 어려움이 없도록 내부망에서 확인되는 시가인정액 또는 외부망 활용방법안내

○ 다만, 담당공무원이 안내하는 시가인정액이나 납세자가 위택스를 통해 확인하는 시가인정액은 납세자의 편의를 위하여 제공하는 것으로 사후 정확한 가액이 확인되면 수정신고(과표증가시)해야한다는 점을 안내

○ 시가인정액이 높다고 납세자가 민원을 제기할 경우, 필요시 감정 가액으로 신고할 수 있다는 점을 안내

○ 확장된 평가기간에 있는 매매등 시가인정액(유사 부동산의 매매 등 시가인정액포함, 시가표준액보다 높은 경우)으로 납세자가 신고를 원하는 경우, 지방세심의위원회의 심의없이도 신고처리

▶ (시가인정액 적용) 아래의 순서에 따른 가액으로 적용

① (1순위) 취득재산의 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 내 매매사 례가액, 감정가액, 경·공매가액

② (2순위) 취득재산과 유사한 재산의 취득일 전 6개월부터 신고일까지 매 매사례가액, 감정가액, 경·공매가액

※ 위 ①,② 가액을 확인할 수 없는 경우로서 ㉠취득일 전 2년 이내 ㉡신고기한 경과 후 6개 월까지의 기간 중 매매 등 가액이 있는 경우 지방세심의위원회의 심의를 거쳐 시가로 인정 가능

③ (3순위) ①,② 가액을 산정하기 어려운 경우 (토지)개별공시지가, 개 별주택가격, 공동주택가격 등

③ 사후 과세관청 확인단계

① 평가기간 내 매매등 시가인정액 적용

【매매, 경·공매가액으로 신고한 경우】

○ 신고한 가액이 평가기간 이내의 가격인지 확인하고 취득일 전·후로 가장 가까운날의 또다른 시가인정액 이 있는지 확인

【감정가액으로 신고한 경우】

○ 감정가액이 평가기간 이내의 가격인지 확인하고, 취득일 전·후로 가장가까운날의 또다른매매등시가인정액 이 있는지 확인

③ ‘유사 부동산’의 매매 등 시가인정액 적용

○ 평가기간내 매매등 시가인정액 혹은 확장된 평가기간 심의·의결된 매매 등 시가인정액이 없을 경우, 유사부동산의 매매등 시가인정액적용 가능

※ 유사부동산의 평가기간은 취득일전 1년부터 신고일까지로, 매매등 시가인정액의 평가기간은 취득일(평가

기준일) 이전 6개월부터 이후 3개월까지인 것과 다른점 확인

－ 유사부동산의 요건을 충족하는지 여부 확인

※ II.시가인정액산정-[3] 유사 부동산의매매등시가인정액의적용 참고

○ 평가기간내 적용할 수 있는 유사부동산의 매매등 시가인정액이 없을 경우, 확장된 평가기간 유사부동산의 매매등 시가인정액 적용가능 - 과세관청은 필요하다고 인정한 경우, 지방세심의위원회에 확장된 평가기간 시가인정액을 적용해 줄 것을 요청할 수 있음

④ 시가표준액 적용

○ ①~③ 시가인정액을 산정하기 어려운 경우 시가표준액을 적용

⑤ 사후관리

○ 신고·납부이후 새로운 시가인정액이 확인될 경우, 지자체장은 부과하기 전에 납세자에게 수정신고하도록 안내

※납세자협력의무 최소화 및 과소신고가산세부담완화

⑤가산세 적용

○ (무신고) 무신고가산세, 납부불성실가산세 포함하여 과세

○ (과소신고 가산세) 당초 신고기한 내에 시가인정액으로 취득세를 신고·납부한 후, 과세권자가 경정하여 직권 부과하기 전에 다른 시가인정액으로 수정신고하는 경우 과소신고가산세 제외

※ 과세관청의 안내에도 불구하고 납세자가 수정신고하지 않을 경우에는 과소 신고 가산세부과

○ (납부불성실 가산세)

－ 신고기간 내 정당하게 취득세 신고 및 “등기”를 하고, 이후 과세 관청이 조사한 새로운 시가인정액으로 수정되어 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 수정신고하는 경우라면, 납부불성실 가산세도 가산세감면의 “정당한사유*”가 있는 것으로 보아 감면 적용

－ 과세관청의 요청에 따라 지방세심의위원회의심의를 거쳐 시가인정액으로 결정된 경우, “정당한 사유”가 있는 것으로 보아 감면 적용

* 제도시행 초기인 점, 시가인정액은 과세관청이 제공하는 과세정보를 통해 확인하는 등 납세자의 취득세 신고지원 필요성 등을 고려

※ 과세관청의 안내에도 불구하고 납세자가 과세관청이 안내한 가액이 아닌 가액으로신고하는 경우에는 납부불성실가산세 부과

7. 부담부증여 §7조12항

증여자의 채무나 담보대출을 인수하는 증여로서 하나의 취득에 유상승계와 무상승계취득이 동시에 발생

§지방세법7조⑫ 증여자의 채무를 인수하는 부담부(負擔附) 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상으로 취득하는 것으로 본다. 다만, 배우자 또는 직계존비속으로부터의 부동산등의 부담부 증여의 경우에는 제11항(증여로 간주)을 적용한다.

유상 주택세율적용 (1~3%)	무상 증여세율적용 (3.5%)
부담분 (=채무인수분=채무승계액→유상) 다주택자는 중과적용	부담분 제외부분→무상증여분 취득세 3.5%, 교육세 0.3%, 농특세 0.2%(85㎡주택제외)
<채무승계액> 증여자의 임차보증금, 전세권, 대출금, 전세보증금	다주택+조정지역+3억이상 증여시 12%중과

구비서류	
부담부증여계약서	채무금액 명확히 기재해야함. 검인날인 확인
증여인의 부채증명원	담보대출의 경우 은행에서 발급 또는 근저당권 변경계약서
또는 임대차계약서	전월세 보증금
수증인의 소득증명원	증여와 마찬가지로 대가지급을 위한 증빙서류 필요.(2016.1.1.개정) 소득증명원(빚갚을 능력이 있다는 증명)이 없으면 부담분을 매대로 인정받을 수 없고 증여로 간주. ※제3자의 채무는 소득증빙 불필요(7조12항 해석상) -연금수령확인서
※소유재산처분시 증빙	-실거래신고서 및 부동산 등기부 은행별 잔고증명서(단, 예적금등의 해지로 잔고사유 증빙시) -소유재산담보 : 은행 부채증명서 -상속 및 수증재산 : 상속세 및 증여세 납세증명서
가족관계증명서 및 등본	주택일 경우 (채무승계액 유상세율적용시 다주택자는 중과) 주택을 부담부 증여로 취득하는 주택이 1세대 4주택에 해당하는 경우 채무액에 상당하는 부분은 유상으로 취득하는 것에 해당하므로, 유상거래 부분(=부담부 금액)에 대해서는 취득세율 중과여부 확인 적용<행안부적용요령>
취득세신고서	※공증받은 차용증으로 사인금전채무 증빙시 불인정함.

<예시> 1주택보유자가 (시가표준액 6억/부담부 유상입증액 4억) 부담부증여시 취득세율은?		
빚 4억 부담부분 <채무승계액>	유상취득-주택세율 1.1%	임차보증금, 전세권, 대출금, 전세보증금 등 ※유상취득분이 주택일 경우 다주택자 세율적용하고 증빙서류도 추가적으로 받아야한다.
차액 2억	무상취득-증여세율 4%	
[개정] 4주택 보유자가 보유 주택 중 6억원짜리 주택을 같은 1세대를 구성하고 있는 자녀에게 부담부증여(유상입증 3.5억)하는 경우 적용되는 취득세율은?(운영요령Q24)		
▶ 해당 주택이 조정지역 내에 있는 주택이라면 유상, 무상 증여 모두 12% 세율을 적용한다.		

- ★ 채권액(채무승계액 5억)이 시가표준액(3억)보다 높은 경우 채권액(5억)으로 적용함. ('23운영요령p18)
<→부담부증여 취득시 적용과표 유권해석지침 서울시 세무과-7653/2018.4.4. 행안부 지방세운영과-731/2018.4.3.>
- ★ 부채잔액증명의 금액으로 하고 채권최고액(x)으로 하지않는다.

2020행안부운영요령 QnA

〈Q.1〉 부부간 매매인데 주택가격 3억 매매가격 5억. 수증자가 이체내역 및 소득증빙 못하는 경우 취득세는 어떻게 발급하나요?

=> 5억을 과세표준으로 하여 '증여'로 발급.

〈Q.2〉 직계존비속간 거래이고 부담부증여 계약서(부담부부분 3억으로 표시된)를 갖고왔는데 주택가격이 5억인 경우로 수증자 소득증빙을 못하는(안하는) 경우 계약서를 증여계약서로 다시 써오라고 해야 하나요?

=> 증여계약서로 바뀌을 필요 없이 그냥 부담부증여 계약서 받고 '증여' 5억으로 발급하면 될 것 같음.

- 지방세법상 직계존비속간 거래는 기본적으로 증여이고, 다만 유상거래에 해당하는 부분에 대해 대가지급한 사실을 민원인이 적극적으로 입증하는 경우에 한해 유상거래로 인정하는 것임.

〈Q.3〉 상속 취득세 신고시 시가표준액이 아닌 감정평가액으로 신고가 가능한가요?


=> 가능함. 2019년취득세 운용실무 p.83

〈Q.4〉 아들이 엄마 부동산을 5억에 '매수' 하면서 엄마와 전세계약을 체결(엄마가 세입자로 보증금은 3억)하면서 2억만 지급하면서 유상거래로 신고하는 경우 가능한가요? (cf. 주택공시가격은 4억)

=> 가능함.(직계존비속 간의 거래라는 특수성 때문에 일어나기 쉬운 저가매매대금 또는 고가 임차보증금과 같은 비정상적 거래의 징표가 없는 한) (대법원2023두59490, 2024.2.8.판결참조)

★소득증빙(대금지급 자금증빙)이 안되면 전체가 증여세율이 된다.(유권해석변경 행안부2020.6.24.)

8. 협의이혼 재산분할 취득시 § 15조①6세울특례

1. 혼인관계증명서  반드시 이혼사실을 먼저 확인하고 접수처리
2. 재판상 이혼시(화해, 조정을 포함)는 법원판결문
3. 협의 이혼시는 재산분할협의서(약정서)-검인필요+ 인감증명서 첨부(선택사항).
4. 감면신청서 및 취득세신고서

취득시기 : 소유권이전 등기일 (→취득신고일)

시가인정액적용

※세울특례로 3.5%중 취득세분 2%는 감면되고 등록분 1.5%만 과세됨.

재산분할로 인한 주택취득은 다주택자라도 중과세 제외함. (시행령 제28조의6 제2항 제2호)

상가나 85㎡이상의 주택은 감면세액의 20%를 감면분농특세로 과세한다.

9. 서민주택 1가구1주택 감면시

§ 지특법33②/영14조 -취득세100%

농비

※주민등록법상 외국인 제외, 재외국민도 제외

〈서민주택감면요건=주택가격1억미만+전용(연)면적 40㎡이하+1가구1주택〉

1. 매매계약서 <취득 60일내에 종전 주택을 증여 외의 사유로 매각해야함>
2. 부동산거래계약 신고필증
3. 가족관계증명서 및 주민등록등본
4. 감면 신청서 및 취득세 신고서

서민주택 추정사유

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3개월이 지날 때까지 해당 주택에 상시 거주를 시작하지 아니한 경우
 2. 해당 주택에 상시 거주를 시작한 날부터 2년이 되기 전에 상시 거주하지 아니하게 된 경우
 3. 해당 주택에 상시 거주한 기간이 2년 미만인 상태에서 해당 주택을 매각·증여하거나 다른 용도(임대를 포함한다)로 사용하는 경우
- 취득 60일내에 종전 주택을 증여 외의 사유로 매각하지 않은 경우

10. 영유아 보육시설 감면시 § 지특법 19조

1. 감면신청서 및 취득세신고서
2. 보육시설인가증(설치운영자와 부동산소유자 일치/대표자=취득자)
3. 부동산이용계획서 (도장날인)
4. 매매계약서 + 신고필증

11. 국가유공자 감면시

§ 지특법 29조/

※감면대상-국가유공자 관련 4법으로 대부금을 받을수 있는 자(유족도 포함)

1. 조세면제증명서,담보재산증명서(금융거래확인서)

*국가보훈처수탁기관(현재 농협,국민은행)에서 발급가능

*국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률, 보훈보상대상자 지원에 관한 법률, 5.18민주유공자예우에 관한 법률, 특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률에 따른 대출금으로 취득해야한다.

2. 국가유공자증 사본

3. 감면신청서 및 취득세신고서

4. 매매계약서 및 신고필증

85㎡ 이하(대부금 초과하는 부분 포함) : 전부감면 취득세100%, **농비**

85㎡ 초과(대부금초과하는 부분은 제외) : 대부금 한도내에서 감면

12. 임대사업자 감면신청시 §지특법31조·31조의3

1	감면신청서 및 취득세신고서	지특법31조, 31조의3
2	임대사업자등록증	주민등록주소지 관청에서 신고/ (선택)접수증
3	분양계약서	검인 또는 신고필증
4	잔금납부확인서	(=분양금 납입내역서) 또는 종합영수증 등
5	주택취득 상세명세서, 가족관계증명	중과세율 적용 대상

〈취득세〉

구 분	지특법 31조(공공임대주택 등)		지특법 31조의3(장기일반민간임대주택 등) -취득일부터 60일내 임대사업자 등록 -임대의무기간(10년) 임대주택으로 사용
감면대상	① 임대형기숙사 ② 공동주택 ③ ①,②를 건축하기 위해 취득하는 토지 ④ 오피스텔		
1. 건축 목적 취득 토지, 임대 목적으로 건축 ⇒ ①,②,③	60㎡이하	-취득세 면제 -최소납부제 적용으로 85%감면 -농비(오피스텔은 감면분만 농비)	
2. 건축주로부터 최초 분양 ⇒ ②,④(6억 이하)	85~60㎡	- 취득세 50%감면 - 농비(오피스텔은 감면분만 농비) - 장기임대 목적 20호 이상	
추징 요건	1. 정당한 사유 없이 2년 이내 착공하지 아니한 경우 2. 임대의무기간 내에 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여		1. 좌동 2. 좌동 3. 민특법 6조에 따라 임대사업자 등록 말소
추징 제외	공공주택특별법 시행령 54조2항1,2호		민간임대주택에 관한 특별법 43조4항 1. 부도, 파산, 상속인의 지위승계 거부 등 2. 강제말소대상(민특법 6조1항11호)

- ★ 전용면적이 60㎡이하인 부동산 취득세는 100% 감면이나, 취득세액 200만원 초과시 15%가 부과되므로 최소 납부세액이 적용되면 15%는 과세된다(주택2억원까지 취득세 0원이 됨).
- ★ 임대사업자가 다주택자이면 중과세율 적용 후 감면세율 적용함.
- ★ 건축(건설)임대사업자 감면 - 감면분과 비감면분의 취득가액을 면적대비로 안분하여 각각 과세한다.

〈재산세〉

구 분		지특법 31조 (공공임대주택 등)			지특법 31조의3 (장기일반민간임대주택 등)		
감면대상		① 임대형기숙사 ② 공동주택: 2세대 이상 ③ 오피스텔: 2세대 이상 ④ 건축중인 토지(①~③)			① 임대형기숙사 ② 다가구주택 ★ ③ 공동주택: 2세대 이상 ④ 오피스텔: 2세대 이상 ⑤ 건축중인 토지(①~④)		
유 형		재산세	도시 지역분	지역자원 시설세	재산세	도시 지역분	지역자원 시설세
감면 구분	40㎡이하	100% (30년 이상)	100% (30년 이상)	과세	100%	100%	과세
	60㎡이하	50%	100%	과세	75% (①,② 제외)	75% (①,② 제외)	과세
	85㎡이하	25% (기숙사 제외)	과세	과세	50% (①,② 제외)	50% (①,② 제외)	과세
감면제외		- 공동주택: 시가표준액 3억(수도권 6억) 초과(공공건설임대주택의 경우 9억) - 오피스텔: 시가표준액 2억(수도권 4억) 초과					
추징요건		-사용승인 전 건축 중인 토지(④)를 매각·증여 -임대의무기간에 ①,②,③ 매각·증여			-사용승인 전 건축 중인 토지(⑤)를 매각·증여 -임대사업자 등록 말소 -임대의무기간에 ①,②,③,④ 매각·증여		
추징제외		-			-임대의무기간 경과 후 등록 말소 -민간임대주택에 관한 특별법 43조 4항의 사유		

- ★ 다가구주택 감면 범위 - 모든 호수의 전용면적(40㎡이하)이 건축물대장에 기재되어있는 경우만 감면
 - 소유자 실제 거주 호수는 제외(재산세만 감면)

**** **납부지연가산세(22.6.7.이후 22/100,000) 지방세기본법시행령 부칙 2022.6.7.**

※	임대감면후 매각 또는 말소시 처리방법
----------	-----------------------------

A 취득세추징 -이자상당액 입력방법§지특법178②, 영§123의2

감면세액에 대한 이자상당액(2020개정)추징은 2020년1월1일 취득분부터는 60일 이내 신고해도 발생함에 유의
 가산기간 - 취득세 납부기한(등기일)의 다음날 ~ 추징사유 발생일

납부지연가산 이자율 : 1일 10만분의 22 / **22.6.7. 이전 : 1일 10만분의 25**

등기일자를 반드시 넣어주고 납기일자를 신고기한과 맞춰주며 60일 이내 신고시에는 세액조정을 클릭해서
 납부가산세를 모두 지워서 **이자상당액만 나타나도록** 한다.

-> 감면추징시 추징사유발생일부터 60일 이내 신고납부 안하면, 무신고 혹은 과소신고 및 납부지연가산세 추가
 하여 보통징수

B 재산세 추징 - 감면사유 소멸일부터 소급하여 5년 이내 감면분

단기는 2019년(신설시)부터 추징, 장기는 5년치 추징함<개정 전>

C 예외조항-폐지유형 자발적말소시 미추징<개정 전>

단기임대(4년)와 장기임대중 아파트매입임대와 같이 폐지유형으로 등록하였다가 임대의무기간 종료 전
 자진말소하는 경우 취득세, 재산세 감면혜택 유지하고 추징하지 않음. ('20.8.18. 신설시행 /지특법§영13조)

< (구)임대등록주택 제도 개편 현황 >

주택 구분		신규등록 가능여부		말소로 인한 추징시
		매입임대	건설임대	
단기임대	단기(4년)	폐 지	폐 지	취득세·재산세 감면 혜택 유지 (추징사유에 해당하지 않음)
장기임대	장기일반(8년)	허용(다만, 아파트 불가)	허용	
	공공지원(8년)	허용	허용	

도시형생활주택(원룸형, 연립주택형, 다세대형) 중 원룸형(5층이상) => 아파트 폐지유형에 속하여
 세금추징대상이 아님.

<도시형생활주택 원룸형>

- 자동말소(직권말소) : 2021.3.16.부터 자동말소대상에서 제외
- 자진말소 : 2021.5.17.부터 자진말소대상에서 제외

※ 추징대상 확인방법

- 매도인 주민번호로 당초 취득세 신고내역을 끌어와서 비과세 감면내역에 사후관리 기간 확인
- 렌트홈 홈페이지에서 등록사항 변경현황 상세내역을 보고 확인
- 주택유형별 임대의무기간표(주택과에서 보내준것) 참고

※ 타시도 등록자 확인방법

렌트홈 홈페이지 - 임대사업자 민원처리 - 전국임대사업자 조회 화면 아래쪽에 등록대장
 버튼을 클릭하면 이력조회가 가능

<참고>임대주택 관련법 연혁

시행시기	~ 2013.12.04	2013.12.05. ~ 2015.12.28		2015.12.29 ~ 2018.07.17.		2018.07.18 ~ 2020.08.17.		2020.08.18. ~
관련법	임대주택법	임대주택법		민간임대주택에 관한 특별법		민간임대주택에 관한 특별법		민간임대주택에 관한 특별법
명 칭	일반	일반	준공공	단기	준공공	단기민간	장기일반 민간	장기일반민간
의무 임대 기간	5년 이상	5년 이상	10년 이상	4년 이상	8년 이상	4년 이상	8년 이상	10년 이상

13. 토지수용 대체취득

§ 지특법73조 취득세 면제100%



1. 매매계약서
2. 토지수용확인서(토지총면적 및 보상금액 표기/원본 제출/지특법시행규칙 별지5호서식)
☞ 시장·군수·구청장이 토지를 수용한 경우에는 수용확인서 필요(×), 직권으로 함.
3. 주민등록초본(옛날부터 현재까지 주소이력사항 확인)
4. 비과세 신청서
5. 사업자등록증(사업자인 경우) 비주거용임대업은 제외
6. 취득세신고서

☞ 대체취득 감면대상에서 제외되는 경우

- 사치성재산을 대체 취득하는 경우,
- 마지막 보상금 수령일로부터 1년 이후 취득할 때,
- 종전가액을 초과하여 취득하는 부분은 과세됨.<개정>
- 보상금수령자와 대체취득자가 다른 경우
- 부재지주가 취득할 때, (개인-계약일 현재 1년이상 주민등록과 1년이상 계속 거주해야 감면가능
사업자-사업인정고시일(계약일) 현재 1년이상 사업자등록과 함께 1년이상 계속사업)
- 재건축은 감면제외, 재개발은 도정법 공도법에 근거하여 감면가능
※재건축:아파트철거→아파트신축/재개발: 집,상가 철거→아파트
힐스테이트는 재건축, 롯데캐슬은 재건축도 재개발도 아님

※대체취득감면 판단시에는 사업주체를 먼저 확인해볼 것.

대체취득하는 부동산 종류	부재지주 관련 대체취득감면 가능한 부동산 (수용된 부동산과 대체취득 부동산 소재지 관계)					
	같은 시·도 (서울특별시)	연접한 시·군·구	연접한 시도 (경기도·인천광역시)		기타 지역 (강원,충청 등)	
			지정지역	지정 외	지정지역	지정 외
농지 외	감면	감면	과세	감면	과세	과세
농지 취득시	감면	감면	과세	감면	과세	감면

※농지의 경우 수용된 농지소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주(사업자는 직접사업)해야함.

임대사업자도 제3자에게 임대하고 있던 부동산이 수용된 경우 사업자로 보아 부재지주가 아닌 것으로 감면가능하다.

13-1. 교환 취득시 -유상승계취득 기준(취득시기,세율)

☞ 지침: 행정안전부 지방세운영과-2590('13.10.11) / 서울시 세무과-21973('13.10.15)

- (산출기준) 검인받은 교환계약서
- (산출방법) **이전받는 부동산등의 시가인정액 vs [이전하는 부동산등의 시가인정액(+상대방에게 추가로 지급하는 금액/상대방으로부터 승계받는 채무액)(-상대방으로부터 추가로 지급받는 금액/상대방에게 승계하는 채무액)] 중 높은 금액(시행령제18조의4)**

요 소		개 요	취득가격	비 고
양도물건	시가인정액,	매매사례가액,감정가액 등 시가로 인정되는 가액 「지방세법」 제4조 등에 의한 가액	포 함	둘 중 높은 것
양수물건	시가표준액			
채무액	승계액	상대방에게 이전시키는 채무액	차 감	
	이전액	상대방으로부터 이전받는 채무액	포 함	
보충금	지급액	교환물건의 가치 차이를 보전하기 위한 금전	포 함	
	수령액		차 감	

취득가격 산출 요령 (“시가인정액” 없고, 시가표준액만 있다 가정)

요 소		취득가격	교환예시①		교환예시②	
			갑(13억)	을(21억)	갑(14억)	을(24억)
자기(양도)물 건 가치	시가인정액	포 함 (높은 것)	18	16	18	20
	시가표준액					
채무액	승계액	차감	3(10-7)	-3(7-10)	-4	4
	이전액	포 함				
보충금	지급액	포 함	-8	8		
	수령액	차감				

- (자기물건 평가액) 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로서 교환에 있어서는 물건 취득을 위한 일체의 비용에 해당되므로 취득가격에 포함하되, 탈루방지를 위해 시가표준액과 비교하여 높은 것으로 함
- (승계채무액) 승계하는 채무액은 취득가격에서 차감하되 승계받는 채무액이 더 많다면 그 차액은 비용에 해당하므로 취득가격에 포함

※ 교환물건에 대한 채권설정액 등으로서 교환은 유상취득이므로 반영할 필요가 없다는 견해가 있으나 보충금에 영향을 미치므로 반영

- (보충금) 지급하는 경우에는 비용에 해당되므로 취득가격에 포함시키며,
지급받는 경우에는 비용이 절감되므로 취득가격에서 차감

13-2. 공유물분할 취득시

서울 23/1000 => 서울특례에서 20/1000을 제외하게 규정 : 3/1000임

예시) 시흥동 1번지 100제곱미터 A 40제곱미터 B소유 60제곱미터 소유 공유물

⇒ 시흥동 1-1 A소유 50제곱미터, 시흥동 1-2 B소유 50제곱미터로 공유물 분할 하는 경우

A : 최종적으로 소유하게 된 50제곱미터 중 40은 공유물분할로 신고, 추가 취득한 10은 매매로 신고함

B : 최종적으로 소유하게 된 50제곱미터에 대하여 공유물분할로 신고함

Cf) 공유물분할은 말 그대로 공유물(하나의 물건을 두명 이상이 공동소유)하는 것을 명확하게 필지를 나누거나 호수를 분할하여 각각 명의자를 지정하는 것임.

⇒ 예외적으로 공동신축한 집합건물(각 호수별로 A, B 가 50%씩 보유중)을 호수분할하지 않고 소유자별로 호수를 나누는 것도 공유물분할로 본다는 사례가 있음

(예를 들어 101호~104호까지 각각의 호수가 공동소유인 경우를 101호 102호는 A소유로하고 103호,104호는 B소유로 하는 분할을 한 경우도 공유물 분할로 봐줌)

공유물 분할 시 유상취득부분에 대한 주택 중과세율 적용 여부 p. 85 부동산세제과-3646(20201229)

- 공유물 분할을 통해 하나의 완전한 주택을 취득하는 경우 원래 지분을 초과하는 부분에 주택 유상거래 세율을 적용하되, 기존에 보유하고 있는 주택 수로 판단함(새로운 주택 취득으로는 보지 않음)

공유물분할 관련 최근 대법원 판례(2020두53972-2021.2.4.)

신고가액보다 시가표준액이 높을 경우 시가표준액을 과표로 하는 것은 정당하나, 지분비율은 지분에 따른 가액(교환가치)비율을 인정함

공유물분할 관련 현행법령

□ 지방세법 제11조 제1항 제5호

공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다): 1천분의 23

□ 지방세법 제15조 제1항 제4호

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 서울에서 **중과기준세율(20/1000)을 뺀 세율로 산출한 금액**을 그 세액

4. 공유물·합유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다)

□ 지방세법 시행령 제29조의2

법 제15조제1항제4호를 적용할 때 공유물을 분할한 후 분할된 부동산에 대한 단독 소유권을 취득하는 경우의 과세표준은 단독 소유권을 취득한 그 분할된 부동산 전체의 시가표준액으로 한다.

□ 대법원 2020두53972(2021.2.4.) 요약

- 개인A와 B법인이 공동소유 물건에 대하여 10%, 90% 공유물을 분할(감정가 200억)
- 공유물분할 하는 과정에서 호수별로 공유물 분할하니 A가 11%(22억) B법인이 89%(178억)로 공유물 분할됨(초과지분 1% 2억은 B법인에 현금지급-당사자간 비율산정 국민은행 감정가)
- A의 경우 최초 지분 10%는 3/1000으로 초과지분 1%는 유상취득 40/1000으로 납부하면 되나 A의 소유로 분할된 물건의 시가표준액이 30억이고 전체 건물의 시가표준액은 200억으로 A가 차지하는 시가표준액 비율은 15%임

구 분	시가표준액 비율 기준 (처분청 주장)		당사자간 비율기준 (원고주장)		대법원결정
	공유물 10% 취득세율0.3%	유상 5% 취득세율 4%	공유물 10%	유상 1%	
과세표준액	20억	10억	27억	3억	원고승 분할 비율은 당사자간 결정을 인정
취득세액	6,000,000	40,000,000	8,100,000	12,000,000	

※ 신고가액 22억 보다 높은 시가표준액 30억을 과세표준액으로 정하는 것은 서로 인정

- 개인의 경우 특히 유의할 것 : 개인간 건축물 공유물 비율이 50:50 이나 호수별 분할하니 52:48(당사자간 감정가 기준)로 되어 신고하였으나 시가표준액 비율은 60:40일 경우 시가표준액을 과세표준으로 하는 것은 당연하나 당사자간 비율을 시가표준액 비율로 고치면 안됨.

【질의】서울세제-16231(20161115)

공동주택 신축 후 대지권등기를 위한 토지 지분취득시 취득원인과 세율에 대한 질의 회신

○ 토지 소유자 및 면적이 다른 양지상에 공동주택 신축(건물지분 각 1/2)후 각 주택부속필지 소유자 상이로 집합건축물대지권등기를 위하여 각 토지의 1/2지분을 취득할 시 취득원인과 세율에 적용에 대한 질의 답변요지

→토지 소유자가 다른 2명이 다세대주택을 신축하고 당해 다세대주택을 각각 1/2지분씩 취득한 후 집합건축물 대지권 등기를 위하여 각각의 토지를 1/2지분으로 취득한 경우에는 각각의 토지를 1/2씩 서로주고 받는 형식의 교환에 해당하는 것이고, 이에 따르는 세율도 역시 교환에 해당하는 세율을 적용하여야 할 것으로 사료되며, 지방세법 제11조 제4항에서 주택을 신축 또는 증축한 이후, 해당 주거용 건축물의 소유자가 해당주택의 부속토지를 취득하는 경우에는 주택의 유상거래에 대한 세율을 적용하지 아니한다고 규정하고 있으므로 주택의 유상거래 세율적용 대상이 아닌 것으로 판단된다.

14. 경매(공매) 낙찰 취득시

1. 취득세신고서
2. 낙찰대금완납증명서 (경락은 검인실거래 신고대상이 아님)
3. 물건 목록표 (부동산 표시) + 4. 배분표
4. 가족관계증명서, 등본(주택) - 주택의 경우 중과세율 판단대상이므로 등본과 가족관계증명서 추가요구
※ 가액이 현저히 낮다면 매각물건명세서를 확인해서 누락된 취득가액이 있는지 확인할 수 있다. (영§18조)
- 낙찰대금 외 '미말소채권액'(대항력이 있는 임차보증금)도 취득가액에 포함시키고 있고 누락하는 경우 추정대상임을 표시하고 있음. 미말소채권액은 매각물건명세서 뒷장에 표시됨. 남아있는 채무액이 있으면 취득가액에 포함된다.

지방법 제18조(사실상취득가격의 범위 등) ① 법 제10조의3 제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격” (이하 “사실상취득가격”이라 한다)이란 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액을 말한다.

<http://www.speedauction.co.kr> ID : 강남구청 PS : 1208300097에서 배당요구확인

15. 판결에 의한 취득시

1. 취득세신고서

2. 판결문 (검인) 및 증빙자료 (공시송달시 송달증명원, 확정증명원)

취득원인 - 시효취득/ 사유코드 -27.판결 / 신고가액없음 과표로 산출 / 세율 3.5%

판결의 취득일은 사실상의 잔금지급일 (시행령20조2항1호),

판결문에 취득의 시기 없는 이행판결은 취득일자를 신고일자로 한다.

- 증여 원인 - 취득일 : 증여일 / 상속 원인 - 취득일 : 상속개시일(사망일) / 매매 원인 - 취득일 : 사실상 잔금지급일 등 판결문에 취득일 확인이 되면, 해당 날짜가 취득일이며, 부과제척기간 지나면 취득세 부과됨 but, 취득시기가 명시되지 않은 판결문은 (예: ~까지 원인으로 소유권이전이행하라) 등기등록일을 취득일로 한다.

16. 종교시설 면제

§ 지특법50조 취득세100%,최저한세 미적용



취득세 100% 면제

재산세 및 지역자원시설세 면제_과세기준일 현재 해당 사업에 직접 사용(종교단체 또는 향교가 제3자의 부동산을 무상으로 해당 사업에 사용하는 경우를 포함)

1 교회회의록, 정관	6 부동산등기용 등록번호 등록증명서 (구청 문화체육과)
2 소속증명서	7 매매계약서
3 대표자증명원	8 실거래 거래신고필증
4 직인 인감증명서	9 비과세감면신청서
5 부동산이용계획서	10 취득세신고서

취득세 추징사유

1. 해당 부동산을 취득한 날부터 5년 이내에 수익사업에 사용하는 경우
2. 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
3. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

17. 노인복지시설 감면

§ 지특법20조 취득세100%, 최저한세 미적용 **농비**

농특세일반적용/감농특 없음

무료 노인복지시설(1호)-취득세100%, 재산세 50% 농비

(1호외의 노인복지시설의 경우 취득세 25% 재산세 25%, 감면분만 농비)

취득세 신고서	고유번호증
취득세 감면신청서	장기요양기관 지정서
매매계약서	운영규정
부동산 실거래신고필증	사업계획서
노인복지시설 설치신고필증	평면도

취득세 추징 사유

1. 정당한 사유 없이 부동산의 취득일부터 1년(「건축법」에 따른 신축·증축 또는 대수선을 하는 경우 해당 토지에 대해서는 3년)이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 부동산을 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

17_1. 전세사기피해 지원 감면

§ 지특법36조4 취득세 200만원 공제

농특세일반적용

- 1) 전세사기피해자가 전세사기피해주택 취득시_취득세 200만원공제,
재산세 3년 경감-60㎡이하 50%, 60㎡초과 25% 경감,
등록면허세 면제-임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기
- 2) 공공주택사업자가 전세사기피해주택 취득시_취득세 50% 경감

취득세 신고서	전세사기피해자등 결정통지서(국토교통부장관)
취득세 감면신청서	전세사기피해자등 결정문
매매계약서	

18. 신축건물 신축 보존등기 신고시

※신(중)축시 취득세율 : 취득세 2.8%, 지방교육세 0.16%, 농특세0.2% = 총 3.16%

→ 다주택자라도 별도세율체계(원시취득) 적용한다.

신고접수요령

사용승인이 접수되면 건물 심으면서 면허세 세외수입 등 제비용도 미리 뽑아두자.

도로점용료는 세외수입에서 시공사 법인번호로 조회시 나오는 경우도 있음.

처음 착공시 공문에 도급비, 설계비, 감리비가 기재되어있는데 이 금액과 취득신고시 도급계약서 등과 달라졌는지 확인해보고 만일 금액을 더 적게 신고하면 누락신고하는 것이니 변경계약서 추가 요구한다.

신축보존등기 신고시 건물만 신축된 것이니 건물만 입력하고 토지는 끌어오면 안된다.

취득신고시 대지권지분표도 받아서 [토지물건]에 입력하고 며칠후 등기가 완료되면

등기부등본을 열람하여 서로 비교한후 등기된 면적으로 수정후 미공시주택가격 산정의뢰한다.

☞ 신축 시공자가 개인인 경우

시공자가 개인이라도 기본적으로 위 구비서류로 과세할 수 있으나

증빙이 어렵다면 공사비내역서 없이 시가표준액으로 산출하여 과세할 수 있다.

다중주택은 국민주택이 아니므로 신축은 농특세 부가세가 과세되니 부가세를 빼주지만

다가구 다세대는 부가세가 없음에 유의(부가세 붙어오면 빼서 오라고 해야함)

	신축건물구비서류	
1	도급계약서(공사비내역서)	※국민주택85㎡이하는 부가세없음 부가세붙어오면 삭제요구
2	설 계 비	
3	감 리 비	
4	시설물설치비 (엘리베이터, 난방, 발전기, 전화교환시설등)	기계식주차시설있는지 확인 (가액이 수천만원이상)
5	전기인입공사비(한국전력공사 지급비용)	
6	수도인입공사비(수도사업소 지급비용)	
7	가스인입공사비(도시가스주식회사 지급비용)	
8	산재보험료, 고용보험료, 국민건강보험료	
9	도로점용료	
10	등록면허세	※세무/세외수입시스템에서 출력가능 면허분만 받고 등록분은 제외 미리 준비해놓자.
11	기존건물 철거비(철거용역비 포함)	철거비용이 몇천만원이므로 유의해서 본다
12	토공사비(절토, 성토, 굴착, 흙막이 공사등)	
13	가구새시등 부착되는 옵션품목 설치비	
14	기타제비용(추가공사비)	
15	기반시설부담금(건축면적200㎡ 초과건물)	
16	하수도원인자부담금, 하수처리시설부담금 광역시설부담금, 기반시설부담금 등	
17	기타 신축관련 공사 제비용 등	

★신축 건설임대사업자 감면 처리

▶건축(건설)임대사업자 감면(지특31조1항1호) - 취득세 100%감면(최저한15%과세), 농비

-감면분과 비감면분의 취득가액을 면적대비로 안분하여 각각 과세한다.

[예시-15세대중 5세대는 오피스텔 10세대는 임대주택일 때]

① 5세대는 신축총공사비 X 5세대전용면적/총전용면적을 신고세액으로 안분하고 건물시가표준액은 건물중 오피스텔 5개세대만 불러와서 일반과세한다.

② 10세대는 임대주택감면 85%(최저한세액)감면하고, 신고세액은 신축총공사비 X 10세대전용면적/총전용면적으로 안분하고 건물시가표준액은 임대주택만 불러와서 임대주택감면코드를 적용해준다.

Q 건축주 임대후 분양을 최초분양으로 보아 감면할수 있는가? [대법원 판례 2020두56957(2021.3.25.)]

요건- 건축주가 분양을 목적으로 건축한 임대주택을 분양계약에 따로 최초로 매입하여 취득해야함.

임대사업자가 분양계약이 아닌 매매로 취득한 물건은 최초분양으로 볼 수 없다.

19. 지식산업센터 최초분양감면시

§ 지특법58조2항 취득세50%감면

최초분양만 감면됨. 농특세 취득분의 10% 적용

구비서류	
취득세 신고서	
감면 신청서(구청비치서식)	
부동산이용계획서	해당호실에서 영위할 업종 구체적으로 표시 법인대표 또는 재무담당 서명후 법인도장 날인(대리인등 제3자 작성 불가)
분양계약서	검인필, 준공이후 분양분은 실거래가신고필증 첨부
입금확인서	연체금이 있는 경우 취득가액에 포함됨(법인만 해당)
사업자등록증 사본	업종 확인
공장배치도	감면호실내 제조설비,작업실,회의실 위치등 간략하게 표시
입주계약서	산업단지관리공단에서 받음. 감면업종코드확인

지센감면 재산세 대장정리방법

재산코드- 최초분양입주자 37.5%감면

도시코드 - 일반과세

공동코드 - 11층이상 화재위험건물은 1층부터 전부 3배중과

토지코드 - 도로를 제외한 전체면적에서 감면면적은 37.5% 면적을 안분해서 최초분양 감면코드 입력,
현황지목은 공장이나 사무실로 두고 토지형태는 0513 감면하고/ 과세면적부분은 안분
해서 과세면적으로 두고 토지형태는 0301(기준면적내 공장용지)분리과세 입력

20. 선박 취득세 신고접수방법

선박은 문화체육과(생활체육팀)에서 수상레저기구 등록결과알림 공문이 접수되며
수상레저기구 **매매계약서** / 동력수상레저기구 **등록증** / 수상레저기구 **안전검사증** 등을 받는다.

[illegible][illegible]

취득세와 재산세의 납세지 차이점	
취득세	수상오토바이, 고무보트, 모터보트는 등록지에서 과세 , 나머지는 선적항 소재지 .
재산세	선적항의 소재지, 계류지(정계장) 에서 과세 하고 정계장이 일정하지않은 경우는 주소지에서 과세하므로 등록증상의 계류지를 확인해서 금천구가 아니면 재산세 대장은 미입력하거나 삭제한다.

<선박취득세 신고화면>

21. 취득세를 인터넷신고한 경우

접수번호말고 과세번호로 E-TAX 60만번대/ WETAX 65만번대

부과관리-통합취득세(부동산)-부동산과세자료조회 화면에서 부과조회를 클릭하면

32번 이택스 33번 위택스 신고분을 조회할 수 있다

취득세 신고분화면에서 과세번호로 불러들인 후 오류검토해서 저장하면 첨부서류를 다운받아서 결재처리
상세물건내역은 자동 생성되지 않으므로, 신고분 화면에서 조회한 후 상세물건을 등록한다. (신고분
일일결재 전에 작업한다.

1. 세액계산서 출력
2. 매매계약서 첨부서류다운 출력 “c:\sltis\”
3. 신고필증 〈실거래〉 조회에서 출력가능

※ **신고서가 없을때는** 통합취득세(부동산)/부동산과세자료조회에서 납세자 주민번호로 신고
서 및 기타 첨부서류가 출력가능하다.

위임장(신고서와 같은 양식)은 대리인 신고시 지역세무/총괄관리/납세자관리/사업자관리/대
행인접수관리에서 신청상태를 전체로 하여 납세자 주민번호로 조회

22. 취득세 신고 결재후 정정

취득신고 취득세 납부 이후 고지서 내용을 수정해야할 때

취득신고분 화면 부메뉴에서 [취득세부동산 결재후 정정]에서 수정할 항목 선택하여 수정입력후

❶[결재상신(팀장전결)]후 결재가 완료되면

다시 이화면으로 들어가서 ❷ [정정내역 대장반영]으로 수정처리후 민원안내한다.

2011년도 등록세와 취득세가 통합되어 통합취득세로 과세하기 이전에 취득된 물건을 등기하기위해 신고하는 경우는 구법 적용으로 구(舊) 등록세 화면에서 등록세만 과세하고 취득세는 부과제척기간 경과로 과세하지 못한다.

취등록세 과세	등록세만 선택해서 과세/ 가산세는 없다 등록분과 취득분을 구분하여 과세해야하는데 취득세분(2%)은 부과제척기간 5년경과로 과세할수 없다. 그래서 세율은 3.16% →0.96% 적용된다.
과세시 화면 위치	구부과관리- 취등록세(부동산)-신고분관리-부동산(신고분) 화면에서 세목구분은 등록세로만 한다/
주택공시가격의 시점	등록시점인 현재시점. 안나타나면 주택공시가격 돋보기창에서 불러온다. 상가/사무실은 자동으로 현재시점으로 되는듯
시가표준액 불러오기	상속미등기는 건물과 토지를 다 불러오지만 신축보존등기는 토지는 제외하고 건물만 불러오는 것 유의
취득일자	=준공일자 / 상속은 사망일자
고지서	2번고지서를 따로 셋팅해서 출력한다.

<주로 상속 미등기>가 제일 많고 가끔 미등기 건물 신축보존등기도 있다.

2 오피스텔 용도변경신고

1. 재산세[과세대상] 변동신고서
2. 등본(세입자는 세입자의 등본이나 임대계약서) //전입세대열람원
3. 가스 및 수도영수증 (용도에 주택용이라고 표기됨.)
4. 사진(선택적)

사무실 확인 : 임차인 사업자등록증, 임대차계약서, 전입세대열람원, 사무용 내부 사진
임대인 사업자등록증, 부동산매물등록

	사무용오피스텔	주거용오피스텔
일반 특징	★사업자 등록이 되어 있다	★소유자가 그 오피스텔에 주민등록 전입함. ★주방,화장실,목욕시설 등이 전체 사용면적의 50% 이상을 차지 ★1가구 1주택 양도세 비과세 혜택이 적용
장단점	★종합부동산세 합산에서 제외 ★건물 분양가에서 10% 금액의 부가세를 환급받을 수 있다.	★재산세는 사무용보다 저렴하다. ★부가세 환급받았다면 도로 환수당하게 됨. ★원래 주택을 소유하고 있었다면 다주택자로 인정되기 때문에 종부세 대상이 될수 있다. ★매각처분시 양도소득세 중과될 수 있다.

과세기준일 이전 신청시→ 해당연도부터 적용

과세기준일 이후 신청시→ 다음연도부터 적용

*과년도분은 이의신청기간(90일) 경과로 소급적용하지않음.(당해년도분은 재량)

건물물건에서 건물용도코드 사무용921→주거용911

끊어진 부속토지 연계를 연결하지않으면 재산세세액이 많이 달라지므로 반드시 건물토지연계관리에서 연결

Q.주택을 사무용으로 사용한다면?

공동주택(아파트) - 적법한 용도변경외에는 주택이 아닌 건축물로 과세할 수 없음.

(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제5조)

단독주택 - 사무실로 과세 시 주거구조가 아닌 사무실 구조로 변경되었는지 현장확인 및 사업자등록증 및 사무집기 등이 갖춰져있는 경우 건축물로 과세 가능

3

주택의 토지만 증여할 때 → 계산식 활용

주택가격을 지우고 토지가격/전체시가표준액을 비율대로 안분하여 원래주택가격을 곱한 금액으로 계산해서 수기로 주택가격에 입력

4 다가구 단독 주택세율 주의

다가구의 농특세는 층별면적이 85㎡이하라도 전체를 하나로 보는 다가구 특성으로 원칙상 임대차계약서 등으로 면적분리 증빙을 제출을 해야 감면해준다. 다만 건축물관리대장상 우측 상단에 가구수가 나뉘어 있는 것이 확인되면 임대차계약서 받지않고 감면처리한다.

- 세무종합 다가구 신축 입력시, 가구별로 안분하여 대장입력함 -> 매매시 가구당 전용면적 기준으로 자동 농특세 적용 계산됨

단. 다중주택은 전체를 하나의 주택으로 보기 때문에 농특세과세된다.

재산조회시 여러물건으로 출력되도 다중주택은 1개주택으로 본다.

1. 단독주택 : 단독주택, **다중주택**, **다가구주택**
2. 공동주택 : 다세대주택, 연립주택, 아파트, 기숙사

다가구주택 기준	1. 주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하 (주차장, 지하 제외) 2. 1개 동 주택으로 사용하는 면적이 660㎡ (200평) 이하 3. 19세대 이하가 거주해야 함
다중주택 예-대학가 하숙집	1. 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조 2. 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것 - 각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하면 안 됨 - 공동 휴게실, 취사 공간은 가능함 3. 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것
다중생활시설 (고시원)	2종 근린생활시설인 면적 500㎡ 이하 준주택으로 분류됨

4.6%세율적용 및 농특세 과세

기숙사, 다중생활시설(고시원), 노인복지주택, 오피스텔

★기숙사와 오피스텔은 1가구1주택 범위에서 제외되나 오피스텔의 경우 개정법령 시행('20.8.12.) 이후에 매매 계약을 체결한 신규취득분으로 주거용오피스텔로 전환되어 재산세주택분이 과세된 이후부터는 주택수에 포함된다.

★준주택은 주택으로 보지않기 때문에 면적이 85㎡이하라도 농특세가 과세되며 4.6%로 과세함에 유의. 단, 기숙사와 주거용오피스텔은 재산세가 주택으로 과세된다.

★ 무허가 주택도 4.6%세율적용 (무허가주택은 주택법에 의한 주택이 아님)

지방세법 제11조①항8호(부동산 취득의 세율)

8. 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우 **지분으로 취득한 주택의 제10조에 따른 취득 당시의 가액은 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.**

법시행령13조(취득 당시의 현황에 따른 부과) 부동산, 차량, 기계장비 또는 항공기는 이 영에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 해당 물건을 취득하였을 때의 **사실상의 현황에 따라 부과한다.** 다만, 취득하였을 때의 사실상 **현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부(公簿)상의 등재 현황에 따라 부과한다.**

예시) 시흥동 995-15 16호, (현황=주택, 공부는 주택이 아님)

독산동 981-17(현황은 주택, 일부 위법건축물 부분은 공부상 주택이 아님)

주택세율 미적용 대상으로 취득세율 4%적용, 85㎡이하인 경우 농특세 비과세

예시) 독산동 1043-37 건축물대상에는 의원/ 실제로는 주택으로 사용.

재산세대장은 주택(실제)/ **취득세는 상가(공부상)로 과세해야 함**

<과세방법>

상세물건조회를 열어서 해당 **부분 주택세율 미적용 체크**√하고

주택안분 부분에는 19조2항 (자동체크)으로 코드가 변경되면 자동계산된다.

7 증축과 대수선의 차이점, 그리고 개수

	대수선 25%	증축
정의	대수선이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것을 말한다.	증축이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.
과세	착공신고서에 설계,시공,감리 가격 기재됨 60일 이내 신고안내, 법인시공의 경우 법인장부 가격 인정하나 대부분 과표로 과세한다. 전체면적이 과표에 포함되기 때문에 시가표준액이 높아진다. 허가○(신고X) ※법인시공비율이 90%이상이어야 가격인정함	법인시공의 경우 착공신고서 첨부서류에 설계시공감리의 도급금액이 기재되어있고, 도서검토-기본설계도서-일반문서에 계약서가 들어있고 추가된 비용은 별도로 받는다
비고	경과연수에 따른 잔가율은 적용하지 않음 (행자부회신2018.6.18.)	증축이 대수선보다 큰 건축개념이다. 그러나 과표는 작기 때문에 법인시공가격이 상대적으로 크게 된다.
주의	대수선하면 신축연도를 재계산하여 변경입력한다. 시가표준액책자 p25 참조	

대수선 신고입력방법

취득원인-개수, 사유코드-대수선 건물가격 전체선택하고 대수선지수 일괄적용하여 신고가격과 비교 법인은 법인장부가가격 90%이상일 때 취득가격 인정가능

상세물건: 주택공시가격(A), 토지시가표준액(B), 건물시가표준액(C), 시설물시가표준액(D), 시가표준액(F=B+C+D), 시가표준액합(A+F)

매도자관계: 9 기타, 거래관계: 1 개인-개인, 부동산구분: 2 건물, 주택구분: 31 신고분

납기일자: 2020-04-11, 부과종류: 31 신고분

과표적용: 1 비교, 취득원인: 00420 개수, 사유코드: 34 대수선

부정신고적용과표(40%): 0, 부정신고사유: 3 농특세일반적용, 농특가산: 0, 자연일수: 0

490,942,075, 주택과표: 세율, 세액조정: 세액조정사유

증개축은 건드리지 말고 대수선지수만 대수선허가로 변경하여 일괄적용한다

상세물건조회[IMPACT:IMPACT1012PU]

대표물건지번: 545 103 00 1 0264 0004 0000 0000

건물: 103 00 1 0264 0004 0000 0000 0003

건물구조: 31 연와조, 연면적: 77.26 m², 공용면적: 0 m², 구조지수: 100

건물지붕: 11 스라브, 전용면적: 77.26 m², 공용면적: 0 m², 잔가율: 1

건물용도: 3DV 기타 판매 및 영, 지하대피소: 0 m², 지하면적: 0 m², 위치지수: 121

준공일자: 1982-01-01, 지상차고: 0 m², 지하차고: 0 m², 기준가액: 740,000

무허가: , 건물높이: m, 무벽차고: 0 m², m²당과표: 261,000

증개축: , 증구분: 1 지상, 해당층수: 3, 가감산: 100

증개축/대수선지수: 25 1 대수선 허가, 일괄적용: , 산출시가: 20,164,860

취득세: 100, 100, 100, 100, 100, 총산출시가: 61,096,185

개수 : ‘개수’란 건축물을 대수선하거나 건축물에 포함되는 시설 등*을 수선하거나 건축물에 딸린 시설물** 등을 설치·수선하는 것 (취득세 2%)

- * 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 등
- ** 승강기, 발전시설(20KW이상), 열공급시설, 중앙조절식 에어컨, 금고, 교환시설 등

★공동주택 개수 취득세 비과세

「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 개수로 인한 취득 중 주택의 시가표준액이 9억원 이하인 주택과 관련된 개수로 인한 취득에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다.

단, 「건축법」 제2조제1항제9호[대수선의 정의]에 따른 대수선은 제외

지방세법9조(비과세)1항⑥호 및 시행령 제12조의2(공동주택 개수에 대한 취득세의 면제 범위)

★친환경자동차 충전시설 설치신고

친환경자동차 충전시설은 취득세 과세대상이나 공동주택에 설치시 대수선은 과세 그 외 개수사항은 비과세 (신규설치는 ‘취득’ 수선하는 경우 ‘개수’)

* 공동주택에 충전시설 설치시 **취득세 면세점 기준 적용**-아파트소유자의 면적비율에 따라 취득세납부하는 것이므로 세대별 취득가액이 면세점에 부합하는지 확인.

(2020.3.9.행안부 적용요령통보)

③ 공동주택에 충전시설 설치 시 취득세 면세점 기준 적용

- 공동주택의 공용시설로서 충전시설을 설치한 경우라면 충전 유권해석례*에 따라 면세점 여부 판단 및 과세

⇒ 공동주택 세대별 소유자의 공용면적 소유비율에 따라 안분하여, 세대별 취득가액

과목	세율	산출세액	감면세액	본세	신고가산	납부가산	이자상당액	합계
취득세	20	810,000	0	810,000	0	0	0	810,000
농특세	10	81,000	0	81,000	0	0	0	81,000
(감)농특	20	0	0	0	0	0	0	0
교육세	20	0	0	0	0	0	0	0
합계		891,000	0	891,000	0	0	0	891,000

이 면세점 기준(50만원)에 부합하는지를 판단

- * (지방세운영과-3555, 2010.8.13.) 아파트 단지 일부 동 승강기 개수시 전체아파트 단지의 승강기 개수로 볼 수 없고, 해당 동 아파트 소유자가 각자 소유한 공용부분 면적의 비율에 따라 취득세를 납부하는 것이 타당

8 시설과 시설물

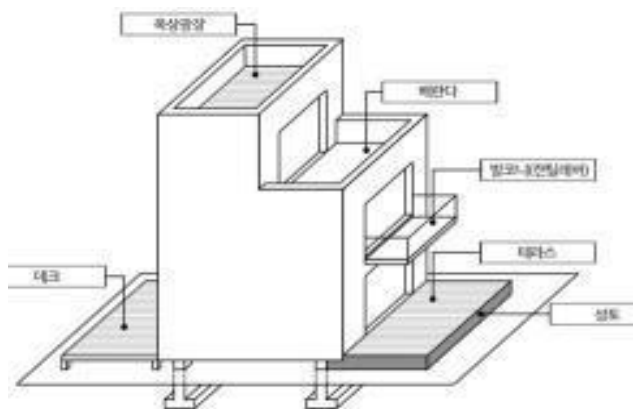
시설과 시설물 구분		
	시설(건축물)	시설물(부수시설물)
범위	레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설	엘리베이터, 발전, 난방공급시설, 부착된 금고, 교환시설, 변전, 배전시설
근거	납세의무자-지방세법7조1항,2항 및 민법256조	납세의무자- 법6조6호다목, 지방세법7조3항
차이점	<p>▷건물과 별도로 있으면 시설</p> <p>-재산세 건축물에 포함되며 건축물의 취득과 동일하게 적용, 재산세가 과세됨.</p> <p>▷시설물보다 큰 개념 부대시설에 넣는다.</p> <p>독립된 개체로 과세가능 건축물(법6조4호)</p> <p>▷신축은 원시취득</p> <p>수선은 개수로 본다</p>	<p>▷건축물에 딸려 건축물의 효용가치를 증대시킬 때 과세대상으로 볼수 있으며 시행령 6조에 따른 것만 해당.</p> <p>▷건축물에 이미 포함되어 있으면 시설물.</p> <p>부대시설에 있어도 과표에 영향이 없고 재산세 과세대상이 아니다.</p> <p>▷건축물과 별개로 독립적 존재시 과세대상제의 건축물 신축시 설치하면 원시취득 포함 2.8% 건물 신축후 설치하면 개수 2%</p> <p>5층이상 상가건물은 엘리베이터 없으면 감산되지 반드시 넣어야한다. 5%씩 가산됨</p> <p>건물시가표준액이 올라간다.</p>
예	옥외기계식주차장	옥내기계식주차장, 승강시설

★발코니 증축통보시

행자부지침 (2005.12.26.)

-발코니는 독립적인 취득세 과세대상인 건축물의 건축으로 볼 수 없음.

→발코니(노대)는 과세면적이 아니므로 발코니확장으로 위법건축물 통보가 와도 무시한다.



9 철거 대장정리

건축허가	1.건축허가는 철거명실 전에 들어올수도 있고 이후에 들어올수도 있다.
해체신고 (=철거명실)	철거들어가기 7일전까지 신고하는것. 건축물이 철거되었다는 뜻은 아님.
착공	착공신고가 처리되었다는건 거의 대부분(99%) 기존 건축물을 철거한 경우이며 착공신고 처리를 할때 '지반조사보고서'라는 것을 제출하게 되어있는데 기본 건물이 철거되지 않은 상태에서는 지반을 조사할수 없다. 건물대장 삭제 가능
해체공사완료 신고(말소신고)	이건물은 다 철거해서 없어졌으니 건축물대장에서 삭제한다는 의미. 건축과에서 현장조사후 말소신고를 처리함 건물대장 삭제한다.
신축 사용승인	신축건물이 사용승인이 났으니 기존 건물은 없어진 상태. 보존등기를 위한 취득세신고가 곧 들어오니 공문을 참조하여 건물대장을 심어준다.
<p>*착공신고가 처리되면 거의 대부분의 건축물이 철거된 상태이기 때문에 세무대장 건물분을 삭제처리(이렇게 하지 않으면 건축주가 바뀌는 경우 취득세율이 주택으로 과소부과될 수 있습니다)하고 토지는 0201로 변경함</p> <p>*세무종합 건물대장을 삭제함과 동시에 주택가격 등록 및 수정메뉴에서 산정된 주택가격을 과표미반영으로 바꿔주어야 함(이렇게 하지 않으면 취득신고시 주택가격이 시가표준액으로 끌어와짐)</p> <p>*철거는 했는데 대장말소안한 것은 5월말 현장조사해서 말소통보후 6개월 경과된 것은 과세기준일현재 지상정착물이 없는 것으로 판단하고 종합합산(0107)으로 변경할 것</p> <p>*토지형태코드 정리 -착공했거나 건축중이면 별도합산(0201)으로 두고 신축되면 주택은 0101 근린 주상복합은 0201로 한다.</p>	

10 가설건축물

건물요약에 가설건축물로 입력하고 존치기간도 넣어준다.

비고란에 문서번호와 통보일자 가설건축물 번호 기재

1년초과 존치예정이면 취득세 자진신고 안내

존치기간이 1년이하이면 재산세 대장에 심고 재산코드/도시코드/공동코드 3개 모두 7지방세법비과세 (재산세 100%) 재산세 과세기준일 현재 1년미만 임시건축물 로 입력

취득세 과세기 세율특례(임시건축물의 취득) 적용, 사유코드 가설건축물 세율 2.2%적용(무허가는 3.16%)

11 재산조회 회신 가능여부

회신 가능한 경우	법규에 해당사항이 없는 경우
국가조세부과를 위한 자료요청(세무서), 체납처분, 병무청(지침있음), 경찰서, 법원제출명령(○) 법률에서 구체적(명시적)으로 규정이 된 경우	법원사실조회, 문서촉탁(X), 사회복지과 기초수급자 재산조회용 -납세자의 동의필요 건설행정과 ×

12 2025년 최소납부세제 적용대상(지특법 제177조의2)

감면내용		조문	세목	
			취득세	재산세
1	어린이집 및 유치원 부동산	§19	○	○
7	임대주택(40㎡이하, 60㎡이하)	§31①1,③1,③2	○	○
8	준공공임대주택(40㎡이하)	§31의3①1	○	○
9	행복기숙사용 부동산	§42①	○	○
26	지역아동센터	§19의2	○	○
27	창업중소기업(창업후 3년내) 재산세	§58의3		○
46	마을회	§90	○	○

이하 생략