

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