

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, 지연일수: 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: , 총구분: 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