

9 철거 대장정리

건축허가	1.건축허가는 철거멸실 전에 들어올수도 있고 이후에 들어올수도 있다.
해체신고 (=철거멸실)	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 났으나 기존 건물은 없어진 상태. 보존등기를 위한 취득세신고가 곧 들어오니 공문을 참조하여 건물대장을 심어준다.
*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	
*세무종합 건물대장을 삭제함과 동시에 주택가격 등록 및 수정메뉴에서 산정된 주택가격을 과표미반영으로 바꿔주어야 함 (이렇게 하지 않으면 취득신고시 주택가격이 시가표준액으로 끌어와짐)	
*철거는 했는데 대장말소안한 것은 5월말 현장조사해서 말소통보후 6개월 경과된 것은 과세기준일현재 지상정착물이 없는 것으로 판단하고 종합합산(0107)으로 변경할 것	
*토지형태코드 정리 -착공했거나 건축중이면 별도합산(0201)으로 두고 신축되면 주택은 0101 근린 주상복합은 0201로 한다.	