

18. 신축건물 신축 보존등기 신고시

※신(증)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 과세할수 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 붙여오면 빼서 오라고 해야함)

신축건물구비서류	
1	도급계약서(공사비내역서)
2	설 계 비
3	감 리 비
4	시설물설치비 (엘리베이터,난방,발전기,전화교환시설등)
5	전기인입공사비(한국전력공사 지급비용)
6	수도인입공사비(수도사업소 지급비용)
7	가스인입공사비(도시가스주식회사 지급비용)
8	산재보험료,고용보험료,국민건강보험료
9	도로점용료
10	등록면허세
11	기준건물 철거비(철거용역비 포함)
12	토공사비(절토,성토,굴착,흙막이 공사등)
13	가구·새시등 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) - 취득세100%감면(최저한15%과세), 농비