

세	취득세	등록면허세	재산세	종합부동산세	양도소득세
농특세	과세표준 X 2% X 10% / 감면액 X 20%	감면액 X 20(%)	-	20	감면액 20
지교세	표준세율-2 산출세액 X 20%/ 주택세율 X 1/2 X 20%	-	20	-	-
면세점	50만원 이하	최소액 6000	2000원 이하	-	-

1. 취득세(+등록면허세) <>양도소득세
2. 재산세 + 종부세

1 취득세

종가세 보통세 직접세 시,도,구
취득 설립시 과점주주 X

1.1 과세대상

토지 건축물 시설물 (3)
차량 기계장비 항공기 선박 (4) only 승계취득
입목 (1)
광업 어업 양식업 (3)
회원권(1)
(12)

1.2 납세의무자

- 사실상 취득자
- 과점 주주 : 50 초과
 - 설립시 취득 : 취득X
 - 설립 후 최초 과점주주 : 퍼센트 전부
 - 과점주주이후 추가 취득 : 초과분 ## 취득의 시기 & 과세표준

무상승계취득 : 취득일
유상승계취득 :

- 사실상 잔금지급일 : 명확함, 과세표준 : 사실상 취득가격 (사실상 취득가격시 포함 될수있는 항목 : 내용 제외)
 - 국가
 - 수입
 - 공매
 - 판결문(화해,포기,인낙,자백조서 제외)
 - 법인 장부
- 계약상 잔금 지급일 / 과세표준 : 신고가액(min 시가표준액)/변경으로 인한 취득 : 증가하나 가액

- 명시x시 계약일+60일

- 연부취득 : 사실상 지급일
- 건축 : 사용승인일 , 사용일
- 토지 지목 변경, 차량~ : 변경된 날, 공부상 변경된날, 사용일
- 매립 : 공사준공인가일
- 조합외 토지 취득 : 사용검사 받은날/ 소유권이전 고시일의 다음 날
- 법인이 아닌자 건축,대수선 취득가격중 90퍼센트 법인장부에 따라 입증 되는 경우

1.3 세율(%)

- 상속 :
 - 외 : 2.8
 - 농지 2.3
- 증여 :
 - 일반인 3.5
 - 비영리 사업자 : 2.8
- 원시취득 : 2.8
- 분할 : 2.3
- 유상승계 :
 - 농지 : 3
 - 주택
 - * 가액 6억이하 1
 - * 6초과 9억 이하 : 1~3
 - * 9억 초과 : 3
 - 외 : 4

중과세율

- 사치성 재산(별장,골프장,고급...) : 표준세율 + 8
- 과밀억제권역~ : 표준세율 + 4
- 대도시 ~ : 표준세율X3 - 4

- 대도시+과밀억제권 : 표준세율X3

특례

표준세율-2

- 환매
- 1가구1주택 취득
- 합병
- 분할
- 건축물 이전
- 이혼 재산분할 ...

중과기준세율(2)

- 개수로 인한 취득
- 가액 증가
- 과점주주의 취득
- 묘지
- 존속기간 1년 초과 임시건축물

1.4 부과 징수

납부기한

신고 납부

- 취득한날 + 60
- 상속 : 상속개시일 달 말일로60일,실종 6개월,외국 9개월

가산세(%)

- 과소 : 10
- 무신고 : 20
- 부정 : 40
- 중간생략등기 : 80
- 장부작성 X : 10
- 기한후 신고 감면
 - 1월내 : 가산세액 50%
 - 1~3 : 가산세액 : 30%
 - 3~6 : 가산세액 : 20%
- 수정신고 감면
 - 1월내 : 가산세액 90
 - 1~3 : 75
 - 3~6 : 50

- 6~ 1년 : 30
- 1 ~ 1년6월 : 20
- 1년6 ~ 2년 : 10

- 납부불성실 : 일당 0.025% ### etc
- 면세점 : 50만원 이하
- 농특세 : 과세표준 X 2% X 10% / 감면액 X 20%
- 지교세 : 표준세율-2 산출세액 X 20%/ 주택세율 X 1/2 X 20%

비과세

- 국가 지방자치단체
- 귀속, 기부채납 ...
- 신탁(수탁자와 신탁자 사이의 이동만)
- 환매
- 1년내 임시(사치성 제외)...
- 공동주택의 개수(시가표준액 9억원 이하 주택만 해당, 대수선X)
- 대통령령으로 정한 차량

2 등록면허세

- 등기할때
- 도,구

2.1 납세의무자

등록함으로써 이득을 보는 자.

2.2 세율(%)

- 보존등기 : 0.8
- 유상이전 : 2
- 증여 : 1.5
- 상속 : 0.8
- 0.2 : 과세표준
 - 지상권 : 부동산 가액
 - 저당권 : 채권 금액
 - 지역권 : 요역지가액
 - 전세권 : 전세금
 - 임차권 : 월 임대차 금액
 - 경매신청,가압류, 가처분 : 채권 금액

– 가등기 : 채권 or 부동산 가액

- 그밖 : 건당 6000
- 대도시 법인등기 : 해당세율 X 3

2.3 납세지

- 소재지의 납세지
- 등록관청 소재지 : 둘이상 지방자치단체에 걸쳐있는 경우, 둘 이상의 해당권 ## 가산세 취득세 동일

2.4 부과,징수

- 등기할때 부과
- 신고안해도 산출세액 등록 전까지 납부시 신고하고 납부한것으로 봄
- 지방교육세 : 세액 20(%)
- 농특 : 감면액 X 20(%)
- 세액 최소액 : 6000

2.5 비과세

- 국가 지자체 ...
- 회사의 정리 또는 특별 청산. 법원의 촉탁(법인의 자본금, 출자금의 납입,증자,출자전환은 제외)
- 공무원 착오, 행정상 변경, 단순 표시 변경
- 묘지
- 다음을 제외한 취득을 원인으로 하는 등기,등록은 제외
 - 광업 어업, 양식업권 등록
 - 외국인 소유(차,기계,항공기,선박)
 - 취득세 부과제척기간 경과

3 재산세

3.1 과세표준

1. 토지 : 개별공시지가 X 0.7
2. 건축물 : 시가표준액 X 0.7
3. 주택 : 개별(공동)주택가격 X 0.6

3.2 과세대상 & 세율(%)

- 토지
 - 분리과세대상
 - * 고율분리과세 : 사치성 재산 : 4
 - * 저율분리과세 :
 - 공장용지,염전 : 0.2
 - 농지,목장용지,임야(공익목적) 0.07
 - 합산과세대상(종부세O)
 - * 종합합산과세 : 0.2~0.5 (주상공 농지,목장/면적 초과분(공장용지 초과분 포함)) 일반적인 토지
 - * 별도 합산과세 : 0.2~0.4 (주상공 공장용지, 건축물 부속토지)
- 건축물 : 개별과세
 - 사치성 : 4%
 - 특별시등 공장용건축물 : 0.5
 - 그밖 : 0.25(과밀억제권역 5년간 5배 1.25)
- 주택(개별과세)(별장제외 종부세O)
 - 별장 4 (토지+건축물 합)
 - 6천 이하 : 0.1
 - 6~1억5천 : 1.5
 - 1억5천~3 : 2.5
 - 3억 초과: 4
- 선박(고급 5) : 0.3
- 항공기 : 0.3

세부담 상한 (%)

전년도대비

- 토지,건축물 : 150
- 주택
 - 3억이하 : 105
 - 6억이하 : 110
 - 6억초과 : 130

3.3 납세의무자

- 사실상 소유자
- 신탁 : 수탁자
- 주택 != 토지 소유자 :

3.4 부과 징수

- 주택 : 7/16~7/31 9/16~30 : 20만원 이하시 첫번째때 한번에
- 건축물,선박,항공기 7/16~7/31
- 토지 9/16~30
- 납세지 : 소재지
- 보통징수
- 고지서 발부 : 납기개시 5일전
- 신탁재산에서 다른재산 압류 가능

물납

- 1천만원 초과, 신청, 관할구역 내 부동산
- 납부기한 10일전까지 신청, 5일내 통보
- 가액 : 현재의 시가

분납

- 250초과
- 50퍼이하 분납
- 2개월 내

면제: 2천원 ### 가산세
국가 지차제는 가산세X

부가세

지교세 : 20

비과세

4 종합부동산세

4.1 주택

4.2 과세표준

(공시가격 합산액 - 6억) X 90% :과세표준

- 1세대 1주택 -6억대신 -9억
- 나온 종부세에서 재산세만큼 공제하고 과세 합산 배제 주택 :
- 임대주택(조정지역제외)
- 사원용 주택 등

4.3 세율(%)

- 2주택 이하(전년도 150%상한) 0.6~3
- 3주택이상 or 조정지역 2주택(전년도 300%상한) : 0.8~4
- 재산세만큼 공제

1세대 1주택자공제(%)

- 합계 80%까지 공제
- 연령 60(이상)~(미만)65~70(이상)~ : 20/30/40
- 장기보유 : 5(이상)~(미만)10~15~ : 20/40/50

4.4 토지

- 종합합산세액 (공시가격합산액-5억) X 90
- / 1%/2%/3% 15억이하(이하)45(초과)~
- 별도합산세액 (공시가격합산액-80억) X 90
- 0.5~0.7 ~200억 이하 초과~400이하 초과~
- 상한 150%

4.5 과세기준일

6/1

4.6 납부일

12/1~12/15 5일전 발부

- 신고납세제도
- 250초과 50퍼이하 6월내 분납
- 농특세 : 20
- 재산세 비과세

5 양도소득세

양도로 보는경우

유상양도만 해당

- 매매
- 교환
- 현물출자
- 대물변제
- 부담부증여(채무액에 상당하는 부분)
- 공용수용

세액계산

실지양도가액

- 필요경비(취득가액 + 기타필요경비)

= 양도차익

- 장기보유 특별 공제 / 미등기배제, 조정지역 2주택이상배제

= 양도소득금액

- 양도소득 기본공제 : 연 250 / 미등기배제

= 과세표준

X 세율

= 산출세액

양도로 안보는경우

- 환지처분
- 전체면적 20이하의 토지 분할
- 양도담보 (채무불이행시 양도 O)
- 공유물 단순 분할
- 신탁

5.1 과세대상

- 토기
- 건물
- 지상권 전세권 등기된 임차권
- 아파트 당첨권 분양권

5.3 계산

양도가액, 취득가액

- 원칙 : 실지거래가액 ### 필요경비(취득가액(실지취득가액) + 기타필요경비(자본적 지출액+양도비))

타인으로부터 매입한자산, 이자(지급기일의 지연에 따른 이자, 금융기관 차입금에 대한 지급이자)

자본적지출 : 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기 위해 지출한 수선비

- 용도 변경을 위한 개조
- 설치
- 이용불가능한것을 복구

양도비

- 증권거래세
- 신고서,계약서 작성비용

- 토지상환채권, 주택상환채권(토지개발채권,국민주택채권X)
- 회원권
- 토지,건물,권리와 함께 양도하는 영업권

5.2 양도, 취득시기

실제 대금청산일

- 증여받은날
- 시효취득 : 점유개시일
- 환지처분 : 환지 전의 토지의 취득일
- 환지처분의 증감부분 : 환지처분의 공고가 있는 날의 다음날
- (주식제외) 1984년 12/31일 이전 취득 : 1985 1.1 취득

- 공증비용,인지대, 소개비
- 명도 비용

쟁송시 소송비용 : 포함X

- 예외 : 추계조사, 다음순서 순으로 적용
 1. 매매사례가액 : 3개월 이내 유사성, 가액
 2. 감정가액 : 3개월내 둘이상의 감정가액 평균
 3. 환산취득가액 : 양도당시 실지거래가액X(취득/양도)기준시가비
 4. 기준시가 : 개별공시지가(주택가격)

- 추계시 필요경비개산공제
- 토지,건물 : 취득 기준시가X3%(미등기 0.3)
- 지상권,전세권,등기임차권 : 취득기준시가X7%

환산취득가액일 경우 최소화

$\max(\text{환산취득가액} + \text{필요경비개산공제액}, \text{자본적지출액} + \text{양도비})$

장기보유특별공제

- 1세대 1주택(거주기간 2년이상) : 년당 8퍼센트 3년부터 적용 상한 80%(10년)
- 일반 : 년당 2퍼센트 3년부터 적용 상한 30퍼센트(15년)

5.4 세율(%)

토지 건축물

- 미등기 : 70
- 1년미만 보유 : 50
- 1~2년 : 40
- 2년이상 : 6~42(누진세)
- 비사업용 토지 : 6~52

주택

- 미등기 : 70
- 1년 미만 : 40
- 1년 이상 6~42
- 1세대 2주택 + 조정대상지역 주택 :
 - 1년 이상 : 기본세율(6~42) + 10%
 - 1년 미만 : $\max(40, \text{기본세율} + 10)$
- 1세대 3주택 + 조정대상지역 주택 :
 - 1년 이상 : 기본세율(6~42) + 20%
 - 1년 미만 : $\max(40, \text{기본세율} + 20)$

5.5 etc

- 부당행위 인정 : 시가, 거래가액 차액 3억이상 / 시가의 5/100에 상당하는 금액 차이 -> 시가로 메김

5.6 신고 납부

예정신고

말일로 2개월

신고

다음년도 5/1~31 신고

분납

- 2개월내
- 1천 초과

가산세

취득세와 동일

기한후 신고

감면 - 1월내 무신고가산세 X 50 - 3월내 : 30% - 6월내 : 20%

농특세 : 감면액 20%

1세대 1주택자(2년이상 보유 조정지역은 2년이상 거주)

- 결혼같이 생활
- 30세이상
- 배우자 사망, 이혼
- 독립된 생계유지가능

1세대 1주택자의 고급주택

양도차익 X (양도가액-9억)/양도가액