

1 주택분 취득세 요약표

주택취득의 개념	<ul style="list-style-type: none">• 주택 : 「건축법」에 따른 단독주택과 공동주택 등• 취득 : 유상취득인 매매와 무상취득인 상속·증여, 원시취득인 신축·증축 등을 모두 포함																																									
납부대상자	<ul style="list-style-type: none">• 주택을 취득한 자에게 부과하며, 등기·등록을 하지 않더라도 사실상 취득한 경우 납부대상자가 됨																																									
과세대상 금액 (과세표준)	<ul style="list-style-type: none">• 취득 당시의 가액. 단, 취득자가 신고한 가격이 없거나, 신고가액이 시가표준액*보다 적은 경우 시가표준액을 적용* 단독·공동주택 공시가격, 공시가격 없는 경우 시장·군수가 산정한 가액																																									
세 율	<p>〈표준세율〉</p> <table><tr><th colspan="2">과세표준</th><th>취득세</th><th>지방교육세</th><th>농어촌특별세</th></tr><tr><td colspan="2">6억 이하</td><td>1.0%</td><td>0.1%</td><td rowspan="6">전용면적 85㎡초과 시 0.2% 과세</td></tr><tr><td rowspan="5">6억 초과 9억 이하</td><td>6,5억</td><td>1.33%</td><td rowspan="5">0.1~0.3%</td></tr><tr><td>7억</td><td>1.67%</td></tr><tr><td>7,5억</td><td>2.0%</td></tr><tr><td>8억</td><td>2.33%</td></tr><tr><td>8,5억</td><td>2.67%</td></tr><tr><td colspan="2">9억 이하</td><td>3.0%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">9억 초과</td><td>3.0%</td><td>0.3%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">원시취득(신축), 상속*</td><td>2.8%</td><td>0.16%</td><td>0.2%</td></tr><tr><td colspan="2">무상취득(증여)</td><td>3.5%</td><td>0.3%</td><td>0.2%</td></tr></table> <p>* 무주택 가구가 주택을 상속받은 경우에는 0.8% 세율 적용</p>	과세표준		취득세	지방교육세	농어촌특별세	6억 이하		1.0%	0.1%	전용면적 85㎡초과 시 0.2% 과세	6억 초과 9억 이하	6,5억	1.33%	0.1~0.3%	7억	1.67%	7,5억	2.0%	8억	2.33%	8,5억	2.67%	9억 이하		3.0%		9억 초과		3.0%	0.3%		원시취득(신축), 상속*		2.8%	0.16%	0.2%	무상취득(증여)		3.5%	0.3%	0.2%
	과세표준		취득세	지방교육세	농어촌특별세																																					
	6억 이하		1.0%	0.1%	전용면적 85㎡초과 시 0.2% 과세																																					
	6억 초과 9억 이하	6,5억	1.33%	0.1~0.3%																																						
		7억	1.67%																																							
		7,5억	2.0%																																							
		8억	2.33%																																							
		8,5억	2.67%																																							
	9억 이하		3.0%																																							
	9억 초과		3.0%	0.3%																																						
원시취득(신축), 상속*		2.8%	0.16%	0.2%																																						
무상취득(증여)		3.5%	0.3%	0.2%																																						
<p>〈다주택자·법인 등 중과세율〉</p> <table><tr><th rowspan="2">취득세</th><th colspan="4">유상취득</th><th rowspan="2">무상취득 (3억이상)</th></tr><tr><th>1주택</th><th>2주택</th><th>3주택</th><th>4주택~법인</th></tr><tr><td>조정지역</td><td>1~3%</td><td>8%</td><td>12%</td><td>12%</td><td>12%</td></tr><tr><td>非조정지역</td><td>1~3%</td><td>1~3%</td><td>8%</td><td>12%</td><td>3.5%</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">• 지방교육세 : 중과분(8% 및 12%) 모두 0.4%• 농어촌특별세 : 8%중과분 0.6%, 12%중과분 1%	취득세	유상취득				무상취득 (3억이상)	1주택	2주택	3주택	4주택~법인	조정지역	1~3%	8%	12%	12%	12%	非조정지역	1~3%	1~3%	8%	12%	3.5%																				
취득세		유상취득					무상취득 (3억이상)																																			
	1주택	2주택	3주택	4주택~법인																																						
조정지역	1~3%	8%	12%	12%	12%																																					
非조정지역	1~3%	1~3%	8%	12%	3.5%																																					
생애최초 주택구입시 감면	<ul style="list-style-type: none">• 생애 최초로 주택을 구입하는 자에 한해 '23.12.31.까지 취득세 감면* 취득가액 1.5억원 이하시 면제하고, 1.5억원 초과시 50% 경감																																									
신고방법	<ul style="list-style-type: none">• 취득일로부터 60일 이내에 주택 소재지 관할 시·군·구에 신고 (첨부서류) 매매계약서, 부동산거래계약 신고필증, (분양받은 경우)분양계약서, 잔금납부 영수증 등																																									

2 주택분 재산세 요약표

과세대상	• 「주택법」에 따른 주택과 그 부속토지				
	구분	주택의 세부 종류			
	단독주택	• 단독주택, 다가구주택, 다중주택			
	공동주택	• 아파트, 연립주택, 다세대주택			
납부대상자	• 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 과세대상 주택을 사실상 소유하고 있는 자				
과세대상 금액 (과세표준)	• 시가표준액 ¹⁾ 에 공정시장가액비율 ²⁾ 을 곱한 금액 1) 단독·공동주택 공시가격 2) 60%				
세율	• 주택				
	과표	표준 세율 (공시가 9억 초과·다주택자·법인)		특례 세율 (공시가 9억 이하 1주택자)	
	0.6억 이하	0.1%		0.05%	
	0.6~1.5억 이하	6.0만원 + 0.6억 초과분의 0.15%		3.0만원 + 0.6억 초과분의 0.1%	
	1.5~3억 이하	19.5만원 + 1.5억 초과분의 0.25%		12.0만원 + 1.5억 초과분의 0.2%	
	3~5.4억 이하	57.0만원 + 3.0억 초과분의 0.4%		42.0만원 + 3.0억 초과분의 0.35%	
	5.4억 초과			-	
	• 별장 : 4%				
세부담상한	• 주택 공시가격(시가표준액)에 따라 세부담상한 적용				
	공시가격	개인 소유			법인 소유
		3억원 이하	3억원 초과 6억원 이하	6억원 초과	
세부담상한 비율	105%	110%	130%	150%	
납부기간	• 세액의 1/2은 7.16.~ 7.31., 나머지 1/2은 9.16.~ 9.30.까지 주택 소재지 관할 시·군·구에 납부				
재산세 도시지역분	• 도시지역 중 지방의회 의결을 통한 고시지역 내 주택에 대해 재산세 도시 지역분을 재산세와 별도로 부과할 수 있음 • 세액 : 재산세 과세표준에 0.14% 세율을 적용한 금액				
지방교육세	• 재산세 납부할세액의 20% 상당액을 지방교육세 납부				
지역자원 시설세	• 소방사무에 소요되는 제반비용에 충당하기 위하여 부과 시가표준액(건축물) × 공정시장가액비율(60%) × 세율 * 세율 : 0.04% ~ 0.12% 초과누진세율				

3 주택분 종합부동산세 요약표

과세대상	• 「지방세법」 제104조 제3호에 의한 주택, 다만 별장은 제외						
납부대상자	• 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 주택분 재산세 납세의무자로서 국내 주택의 공시가격 합계액이 6억원*을 초과하는 자 * 1세대 1주택자는 11억원, 법인은 공시가격 전체에 대해 과세(공제 배제)						
과세대상 금액 (과세표준)	• { (Σ 인별 주택 감면후* 공시가격) - 6(11)억원 } × 공정시장가액비율 * 재산세 감면주택의 경우 감면비율만큼 공시가격에서 차감						
세 율	과세표준	일반(2주택 이하)		3주택 등 ¹⁾			
		개인		법인 ²⁾	개인		법인 ²⁾
		세율	누진공제		세율	누진공제	
	3억원 이하	0.6%		3%	1.2%		6%
	6억원 이하	0.8%	60만원		1.6%	120만원	
	12억원 이하	1.2%	300만원		2.2%	480만원	
	50억원 이하	1.6%	780만원		3.6%	2,160만원	
	94억원 이하	2.2%	3,780만원		5.0%	9,160만원	
94억원 초과	3.0%	11,300만원	6.0%	18,560만원			
1) 3주택 이상자 및 조정대상지역 2주택자 2) 법령에서 정하는 공공주택사업자·건설임대주택사업자 등은 일반 누진세율 적용							
세부담상한	• 보유주택 현황에 따라 세부담상한 차등 적용(개인만 적용, 법인 제외)						
	공시가격	일반·2주택		조정2주택	3주택 이상		
	세부담상한 비율		150%	300%	300%		
신고·납부 기간	• 12.1~12.15. 기간 중 종합부동산세 납부 다만, 같은 기간 중 종합부동산세를 신고하는 경우 고지세액은 취소됨						
합산배제 매입임대 주택	구 분		임대기간	임대호수	공시가격		
	18.3.31. 이전 등록		5년 이상	1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원 이하)		
	18.4.1. 이후 등록 (장기일반민간임대주택)*		10년 이상				
* 1세대가 1주택을 보유한 상태에서 세대원이 조정대상지역 내 신규 취득한 장기일반 민간임대주택은 합산배제를 받을 수 없음							
농어촌 특별세	• 종합부동산세 납부할 세액의 20% 상당액을 농어촌특별세로 납부						

4 주택임대소득세 요약표

과세 대상자	과세요건[주택수(부부합산) 기준]					
	주택수		월세		보증금 등	
	1주택		비과세 ¹⁾		간주임대료	
	2주택		과세		과세제외	
	3주택 이상				간주임대료 ²⁾ 과세	
1) 기준시가(공시가격) 9억 초과 및 국외소재 주택은 1주택자도 과세 2) 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억원 이하)은 간주임대료 과세대상 주택에서 제외						
과세 방법	수입금액		과세방법			
	2천만원 초과		다른 소득과 합산하여 종합과세			
	2천만원 이하		종합과세와 분리과세 중 선택			
종합과세 계산방법	주택임대 수입금액		월세 + 간주임대료			
	주택임대 필요경비		장부기장 : 실제지출 추계신고 : 경비율 이용			
	주택임대 소득금액		수입금액 - 필요경비			
	종합소득금액		주택임대 소득금액 + 종합과세 대상 다른 소득금액			
	소득공제		인적공제 등			
	과세표준		종합소득금액 - 소득공제			
	세율		6 ~ 45%			
	산출세액		과세표준 × 세율			
	공제감면세액		소형임대주택 세액감면 포함			
	결정세액		산출세액 - 공제감면세액			
분리과세 계산방법	구분	수입금액	필요경비	공제금액	세율	소형임대주택 세액감면
	등록	월세 + 간주임대료	60%	4백만원	14%	단기(4년) 30(20)% 장기(8(10)년) 75(50)%
	미등록		50%	2백만원		-
소형주택 임대 사업자 세액감면	• 세무서와 지자체 모두 등록하여 4년[장기일반 8(10)년 ¹⁾] 이상 임대한 자에게 30(20)%[장기일반 75(50)% ²⁾] 세액감면 ① 국민주택규모 주택 ② 임대개시일 당시 기준시가 6억원 이하 ③ 임대보증금·임대료 증가율 5% 이하 1) '20.8.18. 이후 등록 신청하는 경우 의무임대기간 10년 2) 1호 임대 : 30%(단기)·75%(장기), 2호 이상 임대 : 20%(단기)·50%(장기)					
	신고납부	소득이 발생한 다음 연도 5.1. ~ 5.31. 기간에 신고·납부				
지방소득세	소득세 납부할 세액의 10%를 지방소득세로 납부					

5 양도소득세 요약표

양 도	• 양도란 자산에 대한 등기, 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것을 말함 * 부담부증여 시 수증자가 부담하는 채무액에 해당하는 부분은 양도로 봄			
주 택	• 주택이란 허가 여부나 공부상의 용도구분과 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하며, 용도가 불분명하면 공부상의 용도에 따름			
양도차익	• 양도차익 = 양도가액 - 취득가액 - 필요경비			
장기보유 특별공제	1세대 1주택 이외 토지·건물	1세대 1주택(공제율: 보유기간 + 거주기간)		
		보유기간	거주기간	
	3년 이상 ~ 15년 이상	3년 이상 ~ 10년 이상	3년 이상*~ 10년 이상	
	6% ~ 30%	12% ~ 40%	12% ~ 40%	
	* 보유기간이 3년 이상이고 거주기간이 2년 이상 3년 미만인 경우 8% 적용			
과세표준	• 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제 • 과세표준 = 양도소득금액 - 기본공제			
세 율	〈기본 세율〉			
	과세표준	기본세율	누진공제액	
	1,200만원 이하	6%	-	
	4,600만원 이하	15%	108만원	
	8,800만원 이하	24%	522만원	
	1.5억원 이하	35%	1,490만원	
	3억원 이하	38%	1,940만원	
	5억원 이하	40%	2,540만원	
	10억원 이하	42%	3,540만원	
	10억원 초과	45%	6,540만원	
	〈다주택자 등 종과세율〉			
	구 분		세 율	
	조정대상지역 소재 주택	2주택자	기본세율 + 10%	기본세율 + 20%
		3주택 이상자	기본세율 + 20%	기본세율 + 30%
		분양권	50%	1년 미만 : 70%
				1년 이상 : 60%
				(조정대상지역 내·외 구분없음)
	주택 보유기간별	1년 미만 보유 주택·조합원입주권	40%	70%
		1년 이상 2년 미만 주택·조합원입주권	기본세율	60%
		2년 이상 주택·조합원입주권	기본세율	기본세율
	미등기 양도주택		70%	70%

6 증여세 요약표

과세대상	<ul style="list-style-type: none">• 주택을 생전에 타인에게 무상으로 이전• 주택의 자가양수 또는 고가양도에 따른 이익의 증여• 주택의 무상사용에 따른 이익의 증여 등					
납세의무자	<ul style="list-style-type: none">• 타인으로부터 주택을 증여받은 자(수증자)에게 부과 다만, 거주자가 국외주택을 비거주자에게 증여하면 증여자에게 부과					
신고·납부기한	<ul style="list-style-type: none">• 주택을 취득한 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내 신고·납부 * 주택을 취득한 날 : 주택의 소유권 이전 등기·등록신청서 접수일					
과세표준	<ul style="list-style-type: none">• 증여재산가액 - 채무부담액 + 증여재산가산액 - 증여재산공제 등					
증여재산가액 (재산 평가)	<ul style="list-style-type: none">• 주택의 가액은 증여일 현재 시가*에 따름 ⇒ (1순위) 평가대상의 증여일 전 6개월부터 증여일 후 3개월 이내 매매, 감정 등 ⇒ (2순위) 유사대상의 증여일 전 6개월부터 신고일 이내 매매, 감정 등 * 평가기간 외의 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내 또는 증여세 신고 기한부터 6개월까지의 기간 중에 매매, 감정 등이 있는 경우 평가심의 위원회의 심의를 거쳐 시가에 포함 가능• 시가를 산정하기 어려운 경우에는 보충적 평가방법 활용 ⇒ (3순위) 지자체장, 국토부장관이 공시하는 개별주택가격, 공동주택 가격					
증여재산가산액	<ul style="list-style-type: none">• 주택 증여일 전 10년 이내에 동일인으로부터 증여받은 증여세 과세가액의 합계액이 1천만원 이상인 경우 그 과세가액 가산 * 동일인에는 증여자가 직계존속인 경우 그 배우자를 포함					
증여재산공제	증여자	배우자	직계존속	직계비속	기타친족	그 외
	공제 한도액	6억원	5천만원 (수증자가 미성년자인 경우 2천만원)	5천만원	1천만원	없음
세율	과세표준		세율		누진공제액	
	1억원 이하		10%		-	
	1억원 초과 5억원 이하		20%		1천만원	
	5억원 초과 10억원 이하		30%		6천만원	
	10억원 초과 30억원 이하		40%		1억 6천만원	
	30억원 초과		50%		4억 6천만원	
세액공제	<ul style="list-style-type: none">• 납부세액공제, 외국납부세액공제, 신고세액공제(3%)					
법정결정기한	<ul style="list-style-type: none">• 세무서장 등은 신고기한 내에 신고를 받은 경우 신고기한으로부터 6개월 이내에 과세표준과 세액을 결정하고, 수증자에게 통지					

7 상속세 요약표

과세대상	<ul style="list-style-type: none"> · 피상속인이 거주자인 경우 국내·외 모든 상속재산 · 피상속인이 비거주자인 경우 국내에 있는 모든 상속재산 		
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> · 상속으로 인하여 재산을 취득한 상속인 · 유증·사인증여를 받은 재(수유자) 등 		
신고·납부기한	· 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내 신고·납부		
과세표준	· 상속재산가액 + 사전증여재산 - 비과세, 공과금, 채무, 장례비용 등 - 상속공제		
상속재산가액 (재산 평가)	<ul style="list-style-type: none"> · 주택의 가액은 상속일 현재 시가[*]에 따름 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ (1순위) 평가대상의 상속개시일 전후 6개월 내 매매, 감정 등 ⇒ (2순위) 유사대상의 상속개시일 전 6개월부터 신고일 내 매매, 감정 등 * 평가기간 외의 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내 또는 상속세 신고기 한부터 9개월까지의 기간 중에 매매, 감정 등이 있는 경우 평가심의위원회의 심의를 거쳐 시가에 포함 가능 · 시가를 산정하기 어려운 경우에는 보충적 평가방법 활용 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ (3순위) 지자체장, 국토부장관이 공시하는 개별주택가격, 공동주택가격 		
사전증여재산	<ul style="list-style-type: none"> · 상속개시일 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액 및 상속개시일 전 5년 이내에 피상속인이 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액은 상속재산가액에 가산 * 증여시점에 이미 납부한 증여세 상당액은 증여세액공제 적용 		
상속공제	<ul style="list-style-type: none"> · (기초공제 + 그 밖의 인적공제)와 일괄공제(5억) 중 큰 금액 · 배우자공제(상속받은 금액이 없거나 5억원 미만인 경우 5억원 공제) · 동거주택 상속공제 등 * 단, 위 합계 중 공제적용 총합한도 내 금액만 공제 가능 		
세율	과세표준	세율	누진공제액
	1억원 이하	10%	-
	1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
	5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
	10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
	30억원 초과	50%	4억 6천만원
세액공제	· 증여세액공제, 외국납부세액공제, 신고세액공제(3%) 등		
법정결정기한	· 세무서장 등은 신고기한 내에 신고를 받은 경우 신고기한으로부터 9개월 이내에 과세표준과 세액을 결정하고, 상속인에게 통지		