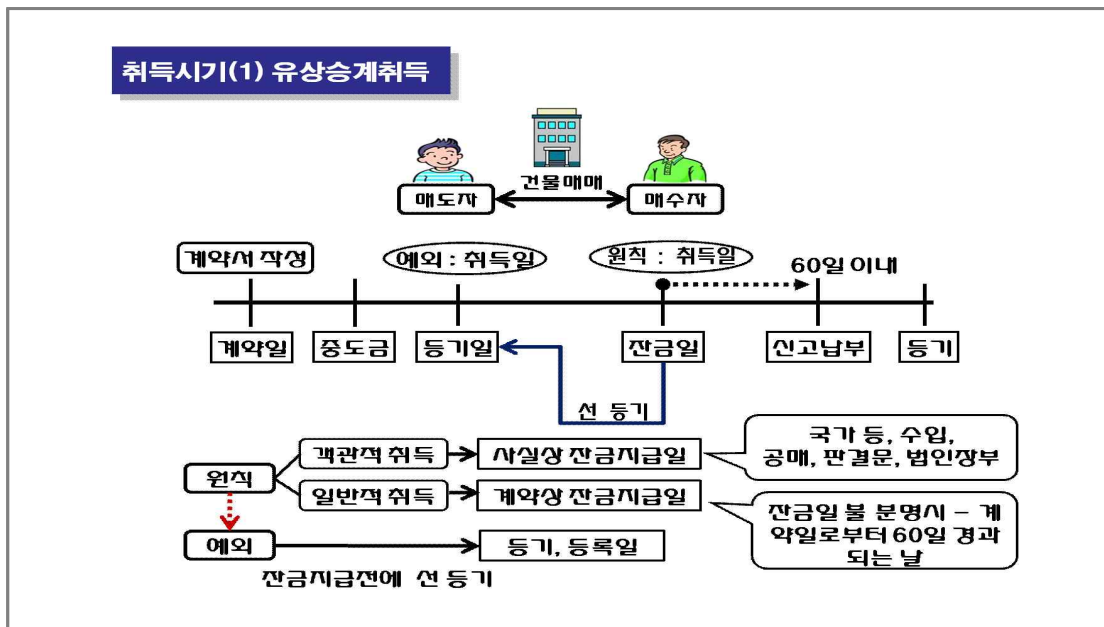


부동산 세법 3	취득세 (2) (기본서: P 117 ~ P 174)	교수 : 필립 홍 문 성 과정 : 기본이론(3주차)
----------	--	---------------------------------

3. 취득의 시기

1. 유상승계취득



(1) 일반적 취득(계약상의 잔금지급일)

- ① 원칙 : 계약상의 잔금지급일
- ② 계약상 잔금지급일이 불분명 한 경우 : 계약일로부터 60일이 경과되는 날

(2) 객관적 취득(사실상 잔금지급일) - 유상취득에 한함

- ① 국가·지방자치단체·지방자치단체조합으로부터의 취득
- ② 외국으로부터의 수입에 의한 취득
- ③ 공매방법에 의한 취득
- ④ 판결문에 의하여 객관적으로 입증되는 경우의 취득(민사소송 및 행정소송)
- ▶ 단, 판결문 중 화해·포기·인낙 또는 자백간주에 의한 것은 객관적 취득에서 제외
- ⑤ 법인장부등에 의하여 취득가격이 입증되는 취득(원장, 결산서 등)

(3) 취득일 전에 등기 또는 등록한 경우

- 위 (1) 계약상 잔금지급일과 (2) 사실상 잔금지급일 이전에 등기 또는 등록한 경우에는 등기 또는 등록일에 취득한 것으로 본다.
- ▶ 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다
- 화해조서·인낙조서(해당 조서에서 취득일로부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우만 해당)
 - 공정증서(취득일로부터 60일 이내에 공증받은 것만 해당)

- 행정안전부령으로 정하는 계약해제신고서(취득일부터 60일 이내에 제출된 것만 해당)
- 부동산 거래신고 관련 법령에 따른 부동산거래계약 해제 등 신고서(취득일부터 60일 이내에 등록관청에 제출한 경우만 해당)

2. 연부취득(취득가액 50만원 초과, 2년 이상 분할지급)

- (1) 원칙 : 취득가액의 총액이 취득세 면세점(50만원)을 초과하는 경우에는 그 사실상의 연부금지급일을 취득일로 본다.
- (2) 예외 : 사실상의 연부금지급일 이전에 등기 또는 등록한 경우에는 그 등기 또는 등록일에 취득한 것으로 본다.

3. 무상승계취득 (상속, 증여 등)

(1) 증여

- ① 원칙 : 증여는 그 계약일로 한다.
- ② 예외 : 계약일 전에 등기 또는 등록한 경우에는 그 등기 또는 등록일에 취득한 것으로 본다.
 - ▶ 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다
 - 화해조서·인낙조서(해당 조서에서 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우만 해당)
 - 공정증서(취득일부터 60일 이내에 공증받은 것만 해당)
 - 행정안전부령으로 정하는 계약해제신고서(취득일부터 60일 이내에 제출된 것만 해당)

(2) 재산분할

취득물건의 등기등록일로 한다

(3) 상속 : 상속(유증 포함)인 경우에는 상속 개시일 또는 유증 개시일로 한다.

4. 선박차량기계장비의 종류변경

차량·기계장비·선박의 종류변경에 따른 취득은 사실상 변경한 날과 공부상 변경한 날 중 빠른 날을 취득일로 본다.

5. 건축물의 신축

- (1) 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.
- (2) 「도시개발법」 제51조제1항에 따른 준공검사 증명서, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조에 따른 준공인가증 및 그 밖에 건축 관계 법령에 따른 사용승인서에 준하는 서류를 내주는 날, 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

6. 토지의 지목변경

- (1) 원칙 : 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다.
- (2) 예외 : 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다.

7. 공유수면매립

- (1) 원칙 : 공사준공인가일을 취득일로 본다.
- (2) 예외 : 공사준공인가일 전에 사용승락·허가 또는 사실상 사용하는 경우에는 사용승락일·허가일 또는 사실상 사용일중 빠른날을 취득일로 본다.

8. 주택조합 등의 비조합원용 토지의 취득시기

- (1) 주택법에 따른 주택조합이 조합원에게 귀속되지 않은 토지를 취득하는 경우 사용검사를 받은 날에 취득한 것으로 본다.
- (2) 도시 및 주거환경정비법에 따른 주택재건축조합이 조합원에게 귀속되지 않은 토지를 취득하는 경우 소유권이 전고시일의 다음날에 취득한 것으로 본다

9. 민법상 시효 취득

점유시효취득에 의한 부동산의 취득시기는 점유취득시효가 완성된 날을 취득일로 본다.

03 과세표준

1. 원칙 - 신고가액

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함)으로 한다.

2. 예외 - 시가표준액

취득세의 과세표준액은 취득 당시의 취득가액으로 결정하는 것이 원칙이나, 다음과 같은 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 한다.

- ① 신고 또는 신고가액의 표시가 없는 때
- ② 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때

3. 특례 - 사실상의 취득가액

다음의 경우에는 과세표준을 취득자의 신고가액 또는 시가표준액과 관계없이 언제나 사실상의 취득가액 또는 연부금액으로 한다.

▶ 단, 증여·기부 등 무상취득 및 부당행위계산부인 규정에 의한 거래로 인한 취득은 제외.

- ① 국가·지방자치단체·지방자치단체조합으로부터의 취득
- ② 외국으로부터의 수입에 의한 취득
- ③ 공매방법에 의한 취득
- ④ 판결문에 의하여 객관적으로 입증되는 경우의 취득(민사소송 및 행정소송)
▶ 판결문은 민사소송 또는 행정소송에 의하여 확정된 판결문을 말하나 화해·포기·인낙 또는 자백간주에 의한 것은 제외한다.
- ⑤ 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득 (원장, 결산서 등)
- ⑥ 「부동산 거래신고등에 관한 법률」에 의한 신고서를 제출하여 검증이 이루어진 취득. 다만, 그 사실상의 취득가격이 제103조의59에 따라 세무서장이나 지방국세청장으로부터 통보받은 자료 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조에 따른 조사 결과에 따라 확인된 금액보다 적은 경우에는 그 확인된 금액을 과세표준으로 한다.

4. 기타 의제취득

(1) 건축·개수·차량의 차량 등의 종류변경 - 단, 신축과 재축은 소요된 비용으로 한다.

건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

(2) 토지의 지목변경인 경우

토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 하여 지목변경으로 인하여 증가된 가액, 즉 지목변경 후의 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 공시된 개별공시지가를 말함)을 뺀 가액으로 한다.

▶ 단, 판결문, 법인장부에 의하여 지목변경에 소요된 비용이 입증되는 경우에는 그 소요된 비용으로 한다.

5. 법인이 아닌 자가 건축물을 건축한 경우

법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 다음 각 호의 금액을 합한 금액으로 계산한 취득가격을 과세 표준으로 한다.

- ① 법인장부로 입증된 금액
- ② 법인장부로 입증되지 아니하는 금액 중 계산서 또는 세금계산서로 입증된 금액
- ③ 부동산을 취득하는 경우 주택도시보증법에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손

● 취득가격의 포함 비용과 포함되지 않는 비용

1. 사실상 취득가격(국, 수, 공, 판, 장, 검)에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. 다만, 취득대금을 일시금 등으로 지불하여 일정액을 할인받은 때에는 그 할인된 금액으로 한다.

** 취득세 과세표준 포함 여부 **

포함되는 대상	포함되지 않는 대상
<ol style="list-style-type: none"> 1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용 2. 할부 또는 연불조건부 계약에 따른 이자상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다. 3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용 4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료 5. 취득대금 외에 당사자 약정에 의한 취득자 조건 부담액과 채무인수액 6. 부동산을 취득하는 경우 주택법에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손 7. 공인중개사법에 따른 공인중개사에게 지급한 중개보수. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다. 8. 붙박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용 9. 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 비용 10. 제1호부터 제9호까지의 비용에 준하는 비용 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 매비용과 그와 관련한 부대비용 2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에 사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 이용하는 자가 분담하는 비용 3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 리에 관한 보상성격으로 지급되는 비용 4. 부가가치세 5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용

04 세율

1. 일반세율

(1) **표준세율** - 조례가 정하는 바에 의하여 표준세율의 50% 범위 안에서 가감조정 할 수 있다.

취득원인		세율	비고
유상 취득	농지	1,000분의 30	매매, 교환 기타
	이외 부동산	1,000분의 40	
유상 취득한 주택	6억원 이하의 주택	1,000분의 10	
	9억원 이하의 주택	* 계산식에 의함	
	9억원 초과 주택	1,000분의 30	
상속으로 인한 취득	농지	1,000분의 23	
	이외 부동산	1,000분의 28	
상속 이외 무상취득 (증여로 인한 취득)	일반	1,000분의 35	
	비영리 사업자	1,000분의 28	
원시취득(신축)		1,000분의 28	증축, 개수로 인한 면적증가 포함
합유물·총유물의 분할로 인한 취득		1,000분의 23	
공유물의 분할 부동산의 공유권 해소를 위한 지 분이전으로 인한 취득		1,000분의 23	

*** 취득당시가액이 6억원을 초과하고 9억원 이하인 주택 :**

다음 계산식에 따라 산출한 세율로 한다. 이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

$$\left(\frac{\text{해당 주택의 취득당시가액}}{3\text{억원}} - 3 \right) \times \frac{1}{100}$$

*** 다음에 해당하는 경우에는 주택의 유상취득세율을 적용하지 아니한다.**

주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속토지를 취득하는 경우

***** 지분으로 취득한 주택의 취득 당시의 가액은 다음 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.**

$$\text{전체 주택의 취득당시의 가액} = \frac{\text{취득 지분의 취득 당시의 가액}}{\text{전체 주택의 시가표준액}} \times \frac{\text{전체 주택의 시가표준액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}}$$

(2) 종과세율

종과세대상	세 율		
• 사치성 재산(별장, 회원제골프장, 고급오락장, 고급선박, 고급주택)	표준세율 + 8% (2%의 4배)	중복되는 과세대상은 표준 세율의 3배 + 4% 를 적용.	중복되는 과세대상은 표준세율의3 배를 적용.
• 대도시 내 공장 신설 또는 증설 함에 따른 부동산의 취득 • 대도시 내 법인의 설립 등에 따른 부동산 취득	표준세율의 3배 - 4% (2%의 2배)		
• 과밀억제권역 내 공장 신설 또는 증설을 위한 사업용 과세물건 취득 • 과밀억제권역 내 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산 취득	표준세율 + 4% (2%의 2배)		

2. 세율의 특례

(1) 형식적인 소유권 취득에 대한 세율 적용의 특례

- 원칙 : 표준세율 - 2%
- 예외 : 대도시 안 법인 설립 등에 따른 부동산 취득 : (표준세율 - 2%)×3배

- ① 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득
- ② 상속으로 인한 1가구 1주택 및 그 부속토지의 취득과 취득세의 감면대상이 되는 농지의 취득
- ③ 법인의 합병으로 인한 취득.
- ④ 공유물의 분할 또는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다)
- ⑤ 건축물의 이전으로 인한 취득. 다만, 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과하는 가액에 대하여는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 「민법」에 따른 재산분할로 인한 취득
- ⑦ 그 밖의 형식적인 취득 등 대통령령으로 정하는 취득

(2) 취득의제 등 기타 세율 적용의 특례

- 원칙 : 종과기준세율(2%)
- 예외 :
 - 과밀억제권역에서 법인의 본점 또는 주사무소 사업용 부동산 취득시 종과기준세율 (2%)의 100분의 300(3배)인 6%
 - 사치성 재산 취득시 종과기준세율(2%)의 100분의 500(5배)인 10%

- ① 개수로 인한 취득(면적 증가가 있는 개수는 제외)
- ② 선박·차량과 기계장비의 종류변경 및 토지의 지목변경에 따른 가액 증가.

- ③ 과점주주의 취득.
- ④ 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당 한다)을 임차하여 수입하는 경우의 취득(연부로 취득하는 경우로 한정한다)
- ⑤ 시설대여업자의 건설기계 또는 차량 취득
- ⑥ 기계장비등의 대금을 지급한 자가 따로 있음이 입증되는 경우
- ⑦ 레저시설, 저장시설, 도크시설 등 취득
- ⑧ 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지의 취득
- ⑨ 임시건축물, 공사현장 사무소등 존속기간이 1년을 초과하는 경우
- ⑩ 「여신전문금융업법」에 따라 건설기계나 차량을 등록한 대여시설이용자가 그 시설대여업자로부터 취득하는 건설기계 또는 차량의 취득
- ⑪ 건축물을 건축하여 취득하는 경우로서 그 건축물에 대하여 등록면허세 세율 규정에 따른 소유권의 보존 등기 또는 소유권의 이전 등기에 대한 등록면허세 납세의무가 성립한 취득세 규정에 따른 취득 시기가 도래하는 건축물의 취득

3. 사치성 재산

다음 중 어느 하나에 해당하는 부동산등을 취득하는 경우의 취득세는 표준세율과 중과기준세율(1,000분의 20)의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

*** 중과세율 :** [표준세율 + 8%(중과기준세율(2%)의 100분의 400 (4배))]

**** 중과세율 적용사례**

1. 별장을 매매(유상승계)취득한 경우 : 표준세율 (4%) + 중과기준세율(2%)의 100분의 400 {8%} = 12%
2. 고급오락장을 신축한 경우 : 표준세율 (2.8%) + 중과기준세율(2%)의 100분의 400 {8%} = 10.8%

(I) 별장용 건축물과 부속토지

주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서등의 용도로 사용하는 건축물(오피스텔 포함)과 사업자등록증 등에 의하여 사업장으로 사용하고 있음이 확인되지 아니하는 건축물을 말한다.

- ▶ 별장용 건축물에 부속된 토지의 경계가 명백하지 아니한 경우에는 건축물의 바닥면적에 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.
- ▶ 소유자 이외의 자가 주택을 임차하여 별장으로 사용하는 경우에는 중과세대상이다.

▶ 다음에 해당하는 농어촌주택(읍 또는 면에 소재)의 경우에는 중과세되는 별장으로 보지 아니한다.

1. 대지면적 660m² 이내로서 건물의 연면적 150m² 이내일 것
2. 건물의 시가표준액이 6,500만원 이내일 것
3. 다음에 해당하는 지역에 소재하지 아니할 것
 - ① 광역시에 소속된 군지역 및 수도권지역
 - ② 국토의계획 및 이용에 관한 법률의 규정에 의한 도시지역 및 허가구역
 - ③ 소득세법의 규정에 의한 지정지역(투기지역)
 - ④ 조세특례제한법에 의한 관광단지 등

(2) **골프장용 토지와 건축물 및 그 토지상의 입목**

- ① 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 토지상의 입목으로서
 - ② 체육시설업의 등록을 하는 때(시설을 증설하여 변경 등록하는 때를 포함)중과세 하며,
 - ③ 등록 또는 변경등록을 하기 전에 사실상 골프장으로 사용하는 경우 그 부분에 대하여는 사실상 사용일에 중과세 한다.
- ▶ 다만, 승계취득하는 경우와 일반 골프장의 취득시는 취득세를 중과세하지 아니한다.

(3) **고급오락장용 건축물과 그 부속토지**

- ① 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 60일(상속으로 인한 경우에는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월, 납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 9개월)이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 중과세에서 제외한다
- ② 고급오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.

(4) **고급선박** : 비업무용 자가용 선박으로서 시가표준액이 3억원이 초과하는 선박.

(5) **고급주택**

구 분		면적 또는 시설	주택의 가액 (건물 + 토지)
단독 주택	건물	1구의 건축물 연면적 331m ² 초과 (주차장면적을 제외)	개별주택가격 9억원 초과
	대지	1구의 건축물 대지면적 662m ² 초과	개별주택가격 9억원 초과
	시설	1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200kg 이하의 소형 엘리베이터 제외)가 설치된 주거용 건축물과 부속토지	개별주택가격 9억원 초과
		1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67m ² 이상의 풀장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건물(공동주택을 제외)과 그 부속토지	
공동 주택	1구의 건물의 연면적(공용면적을 제외)이 245m ² (복층형의 경우는 274m ² 로 하되, 1개 층의 면적이 245m ² 를 초과하는 것을 제외)를 초과하는 주거용 공동주택과 그 부속토지		공동주택가격 9억원 초과

- ▶ 다만, 고급주택을 취득한 날부터 60일(상속으로 인한 경우에는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월, 납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나, 용도변경공사를 착공하는 경우에는 고급주택에 해당하지 아니한다.
- ▶ 고급주택의 부속된 토지의 경계가 명백하지 아니한 경우에는 건축물의 바닥면적에 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다

4. 과밀억제권역 안 법인의 부동산 취득 등

다음에 해당하는 과밀억제권역 안이 취득에 대한 취득세율은 표준세율에 중과기준세율(1,000분의 20)의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다.

* **중과세율** : [표준세율 + 4% [중과기준세율(2%)의 100분의 200 (2배)]]

** **중과세율 적용사례**

* 본점용 건축물을 신축한 경우 : 표준세율 (2.8%) + 중과기준세율(2%)의 100분의 200 [4%] = 6.8%

(1) 과밀억제권역 내 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산 취득

「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역에서 대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용으로 신축하거나 증축하는 건축물(「신탁법」에 따른 신탁자가 취득한 신탁재산 중 위탁자가 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 위탁자의 본점이나 주사무소의 사업용으로 사용하기 위하여 신축하거나 증축하는 건축물을 포함한다)과 그 부속토지를 취득하는 경우 중과세하며, 영리법인·비영리법인 관계없이 모든 법인이 해당한다

▶ 단, 승계취득과 지점, 분사무소는 제외 한다.

(2) 과밀억제권역 내에서 공장의 신설·증설을 하기 위한 사업용 과세물건의 취득

① 중과세 공장의 범위와 적용기준

㉠ 중과세대상 지역 : 과밀억제권역(단, 산업단지, 공업지역, 유치지역은 제외)

㉡ 업종 : 비도시형업종(도시형업종은 제외)

㉢ 신설 공장의 범위 : 생산설비 + 500m² 이상(수평투영면적 포함)

▶ 단, 휴게실, 탈의장, 대피소, 무기고등은 연면적에서 제외한다.

㉣ 증설 공장의 범위 : 건축물 연면적의 20/100 이상 또는 건축물 연면적이 330m² 초과하여 증설하는 경우에 한함.

㉤ 중과세 적용자산

• 신설·증설 공장의 건축물과 부속토지

• 공장을 신설·증설한 날부터 5년 이내에 취득하는 공장용 차량 및 기계장비

② 중과세 제외대상

㉠ 기존공장의 모든 생산설비의 포괄적 승계취득

㉡ 당해 과밀억제권역 내에서의 이전하는 경우. 단, 다음의 경우는 제외한다.

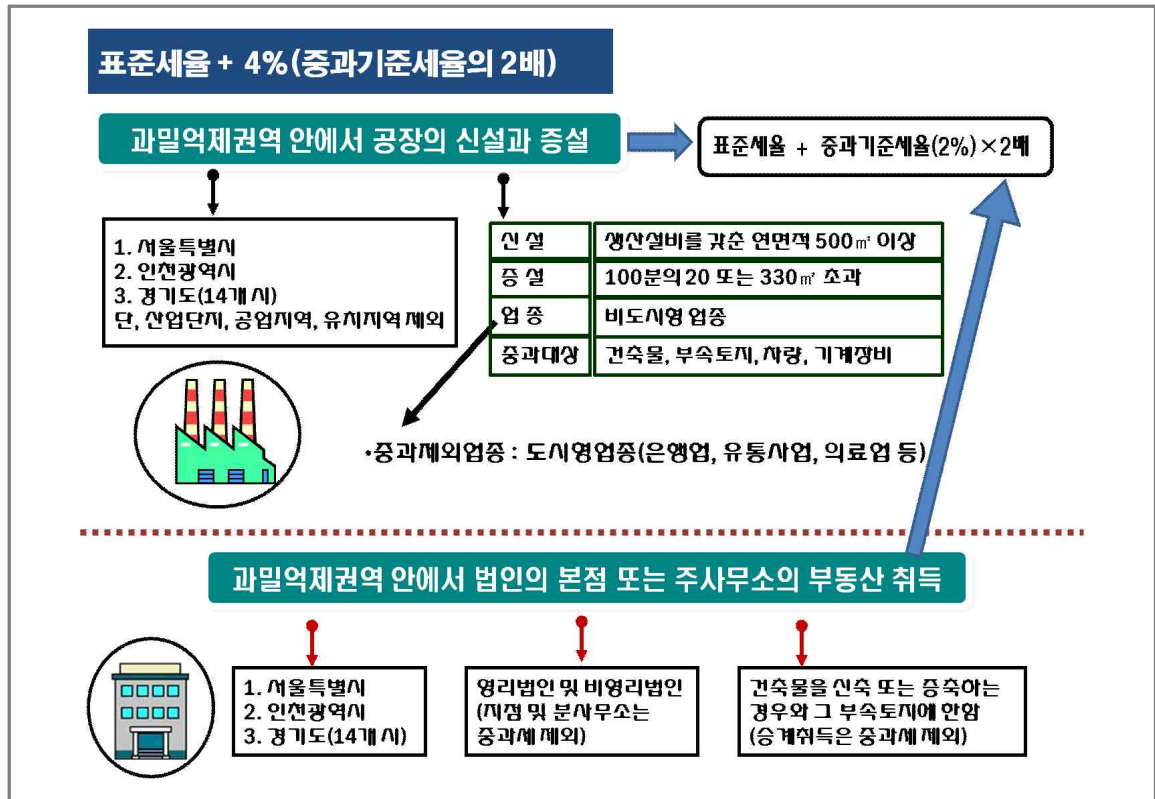
• 타인 소유의 공장을 임차 경영하던 자가 그 공장을 신설한 날로부터 2년 이내에 이전한 경우

• 서울시 외의 지역에서 서울시내로의 이전인 경우

㉢ 기존공장을 철거한 후 1년 이내 동일규모로 재축하는 경우

㉣ 행정구역변경으로 인하여 과밀억제권역으로 편입된 경우

㉤ 부동산을 취득한 날로부터 5년이 경과한 후의 공장을 신·증설하는 경우



5. 대도시 안 법인 설립 등에 따른 부동산 취득

다음에 해당하는 부동산(「신택법」에 따른 수탁자가 취득한 신탁재산을 포함한다)을 취득하는 경우의 취득세는 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율(1,000분의 20%)의 100분의 200을 뺀 세율을 적용한다. 다만, 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우의 취득세는 표준세율과 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다.

* **중과세율** : [표준세율의 3배 - 4%(중과기준세율(2%)의 100분의 200 (2배))]

** **중과세율 적용사례**

* 지점용 건축물을 승계취득한 경우 : 표준세율 (4%)의 3배인 (12%) - 중과기준세율(2%)의 100분의 200 [4%] = 8%

(1) 대도시 지역 내 법인 설립 등의 부동산 취득

① 중과세대상 부동산

㉠ 대도시에서 법인의 설립 등을 하기 이전에 취득하는 부동산

대도시에서 법인을 설립(휴면법인을 인수하는 경우를 포함)하거나 지점 또는 분사무소의 설치하는 경우 및 대도시 내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입(수도권의 경우 서울특별시 외의 지역에서 서울특별시 내로의 전입은 대도시 내로의 전입으로 봄)에 따라 당해 법인 또는 사무소(사업장)을 설립·설치·전입 이전에 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 용도로 직접 사용하기 위하여 대도시에서의 부동산 취득을 말한다.

㉞ 대도시에서 법인의 설립 등을 한 이후에 취득하는 부동산

대도시에서 법인 또는 사무소등이 설립·설치·전입 이후 5년 이내에 취득하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용의 모든 부동산 취득으로 한다.

② 중과세대상에서 제외되는 경우

㉟ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률을 적용 받는 산업단지안의 부동산 취득

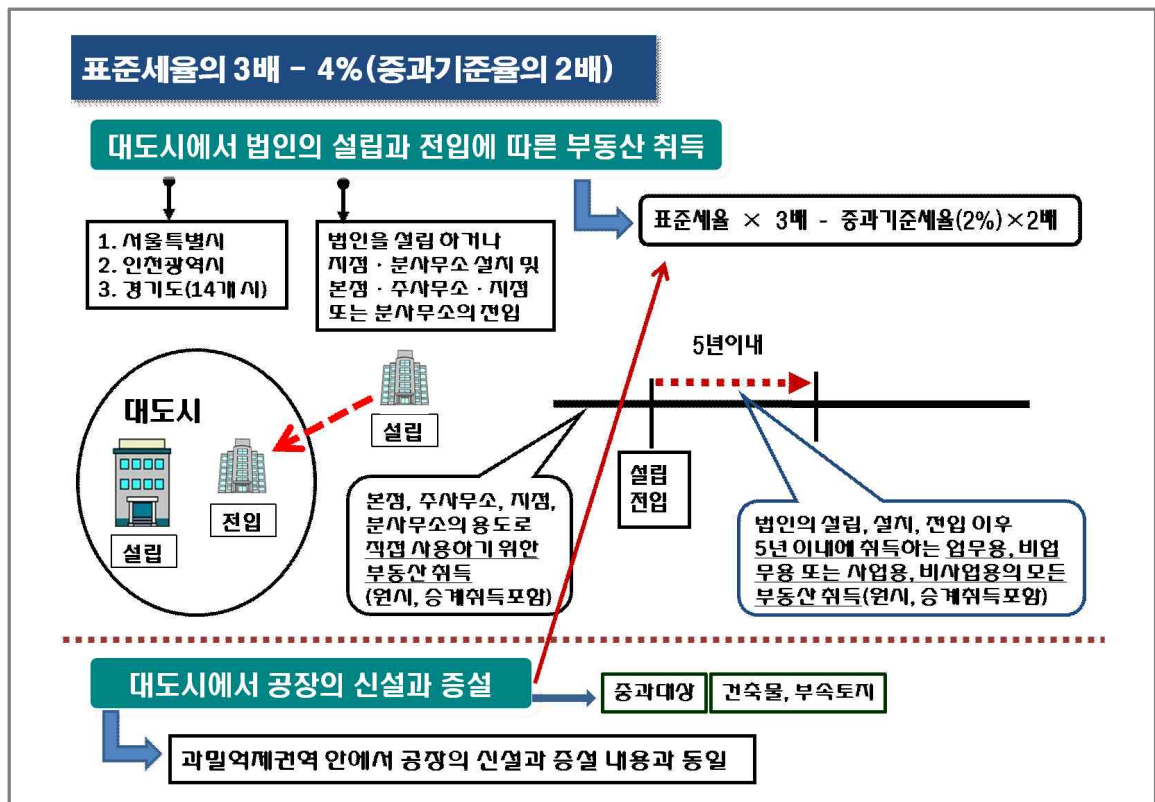
㊱ 대도시에 설치가 불가피하다고 인정되는 도시형 업종에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용 부동산(1구의 건물의 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택과 그 부속토지)을 취득하는 경우

㊲ 분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 대도시 내 내국법인이 법인을 분할하여 새로이 설립하는 경우.

㊳ 대도시 안에서 설립 후 5년이 경과한 법인이 다른 기존법인과 합병하는 경우

(2) 대도시 내 공장의 신설 또는 증설에 따른 부동산 취득 - 과밀억제권역내 공장 내용참고

- 중과세 적용자산 : 신설·증설 공장의 건축물과 부속토지



6. 법인이나 단체, 1세대 다주택 취득 종과세

취득원인		세율	비고
1주택 (1%부터 3%)	6억원 이하의 주택	1,000분의 10	(취득가액별로 차등과세)
	9억원 이하의 주택	공식계산	
	9억원 초과 주택	1,000분의 30	
** 다주택자의 세율	조정지역	일반지역	
① 2주택	1,000분의 80	1%부터 3%	
② 3주택	1,000분의 120	1,000분의 80	
4주택	1,000분의 120	1,000분의 120	
③ 법인의 취득	1,000분의 120		

★ 2020년 7월 10일 이후 증여계약 체결분에 한함

취득원인		세율	비고
④ <u>조정지역내 주택의 증여</u>	3억원 이상	1,000분의 120	※ 단, 1세대 1주택자가 소유 주택을 배우자·직계존비속에 게 증여한 경우 1,000분의 35 적용

- ① 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)에 해당하는 주택으로서 「주택법」에 따른 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우 : 표준세율(1,000분의 40)에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. 즉 8%이다
- ② 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우 : 표준세율(1,000분의 40)에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다. 즉 12%이다
- ③ 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다.)이 주택을 취득하는 경우 : 표준세율(1,000분의 40)에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다. 즉 12%이다.
- ④ 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 일정가액 이상의 주택을 무상취득을 원인으로 취득하는 경우 : 표준세율(1,000분의 40)에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다. 즉 12%이다. 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속이 무상취득하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.

- ▶ 위 ①부터 ③까지를 적용할 때 조정대상지역 지정고시일 이전에 주택에 대한 매매계약(공동주택 분양계약을 포함한다)을 체결한 경우(다만, 계약금을 지급한 사실 등이 증빙서류에 의하여 확인 되는 경우에 한정한다)에는 조정대상지역으로 지정되기 전에 주택을 취득한 것으로 본다.

▶ 주택 수의 판단 범위

다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 세대별 소유 주택 수에 가산한다.

- ㉠ 「신탁법」에 따라 신탁된 주택은 위탁자의 주택 수에 가산한다.
- ㉡ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행계획인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위[「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원으로서 취득한 것(그 조합원으로부터 취득한 것을 포함한다)으로 한정하며, 이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 "조합원입주권"이라 한다]는 해당 주거용 건축물이 멸실된 경우라도 해당 조합원입주권 소유자의 주택 수에 가산한다.
- ㉢ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 "부동산에 대한 공급계약"을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다. 이하 "주택분양권"이라 한다)는 해당 주택분양권을 소유한 자의 주택 수에 가산한다.
- ㉣ 재산세를 주택으로 과세하는 오피스텔은 해당 오피스텔을 소유한 자의 주택 수에 가산한다.

7. 세율 적용 방법

- (1) 과밀억제권역 안 법인의 부동산 취득 등과 대도시 안 법인 설립 등에 따른 부동산 취득 등이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 표준세율의 100분의 300으로 한다.
- (2) 대도시 안 법인 설립 등에 따른 부동산 취득 등과 사치성 재산에 대한 중과세에 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 다른 표준세율의 100분의 300에 중과기준세율(2%)의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. 다만, 유상거래에 따른 주택을 취득하는 경우에는 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 600을 합한 세율을 적용한다.

종과세가 동시에 적용 되는 경우 (1)

과밀억제권역 안에서 법인의 본점 또는 주사무소의 부동산 취득

1. 서울특별시
2. 인천광역시
3. 경기도(14개 시)

영리법인 및 비영리법인
(지점 및 분사무소는
종과세 제외)

표준세율 + 종과기준세율(2%)×2배

건축물을 신축 또는 증축하는
경우와 그 부속토지에 한함
(승계취득은 종과세 제외)

종과세가 동시에 적용되는 과세물건
표준세율 × 3배

* 과밀억제권역(대도시) 안 본점의 건축물을 신축한 경우
표준세율(2.8%) × 100분의 300 = 8.4%

종과세가 동시에 적용되지 아니한
경우

* 과밀억제권역(대도시) 안 지점 설치를 위한 건축물의 유상취득
표준세율[(4%)×3배 = 12%] - [(2%)×2배 = 4%] = 8%

대도시에서 법인의 설립과 전입에 따른 부동산 취득

1. 서울특별시
2. 인천광역시
3. 경기도(14개 시)

법인을 설립하거나
지점·분사무소 설치 및
본점·주사무소·지점
또는 분사무소의 전입

표준세율 × 3배 - 종과기준세율(2%)×2배

- 설립 : 본점, 주사무소, 지점, 분사무소의
용도로 직접사용하기 위한 부동산 취득
- 설립 후 5년 이내 : 업무용, 비업무용 또는
사업용, 비사업용의 모든 부동산 취득

O X 문제

핵심정리 확인 문제

1. 개인간 매매에 의하여 취득하는 경우로서 계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 소유권이전 등기접수일에 취득한 것으로 본다. (O, X)
2. 개인간 증여에 의하여 부동산을 취득하는 경우 그 증여 계약일을 취득일로 본다. (O, X)
3. 점유시효취득에 의한 부동산의 취득시기는 점유취득시효가 완성된 날을 취득일로 본다. (O, X)
4. 일반적 취득의 경우 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의하나, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다. (O, X)
5. 공매 또는 경매로 취득한 경우 을 과세표준으로 한다.
6. 부동산 거래신고에 관한 법률에 의하여 검증이 이루어진 취득인 경우에는 사실상의 취득가액이 과세표준이 된다. (O, X)
7. 신축으로 인한 건축물의 취득시 취득세의 표준세율은 1,000분의 23이다. (O, X)
8. 증여로 인하여 개인이 농지를 취득한 경우 취득세의 표준세율은 이다.
9. 사치성 재산을 취득하는 경우 중과세율은 [표준세율 + 8%(중과기준율의 4배)]를 합한 세율을 적용하여 세액을 산출한다. (O, X)
10. 주거와 주거 외의 용도로 겸용할 수 있도록 건축된 오피스텔 또는 이와 유사한 건축물로서 사업자등록증 등에 의하여 사업장으로 사용하고 있음이 확인되지 아니하는 것은 별장으로 본다. (O, X)
11. 별장과 고급오락장, 고급주택용 건축물에 부속된 토지의 경계가 명백하지 아니한 경우에는 건축물의 바닥면적에 배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.
12. 면적 증가 없는 개수의 취득인 경우 중과기준세율(1,000분의 20)을 적용 한다. (O, X)
13. 이혼으로 인한 재산 분할의 취득은 표준세율 - 2%를 적용하여 과세한다. (O, X)

* 정답

- | | | | | |
|---------------------------|--------|--------------------|----------------|--------|
| 1 - X (계약일로부터 60일 경과 되는날) | 2 - O | 3 - O | 4 - O | |
| 5 - 사실상취득가액 | 6 - O | 7 - X (1,000분의 28) | 8 - 1,000분의 35 | |
| 9 - O | 10 - O | 11 - 10배 | 12 - O | 13 - O |