

부동산 세법 6	종합부동산세, 소득세, 양도소득세 (기본서: P 302 ~ P 376)	교수 : 필립 홍 문 성 과정 : 기본이론(6주차)
----------	---	---------------------------------

제 3 편 국 세

제1장 종합부동산세

* 도입배경 : 조세부담의 형평성 제고 / 부동산의 가격안정도모 / 지방재정의 균형발전 / 국민경제의 건전한 발전

01 종합부동산세의 특징

- ① 국세, 보통세
- ② 인세, 응익과세, 보유과세, 매년 6월 1일 기준과세
- ③ 종가세 (공시가격 초과액에 대하여 과세하며, 공정시장가액비율 적용)
- ④ 인별 합산과세, 사실주의과세 원칙
- ⑤ 정부부과과세 (단, 납세자의 선택에 의한 신고·납세 가능)
- ⑥ 세율 : 초과누진세율
- ⑦ 세부담의 상한선
- ⑧ 분할납부

02 과세대상

(1) 주 택

‘주택’이라 함은 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 주택 중에서 별장은 4%의 높은 세율로 재산세가 과세되므로 종합부동산세는 부과하지 아니한다.

(2) 토 지

토지라 함은 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말하며, 재산세 과세대상 토지 중 종합합산과세대상 토지 및 별도합산과세대상 토지만 종합부동산세 과세대상에 해당되고 분리과세대상 토지는 과세대상에서 제외된다.

03 주택에 대한 종합부동산세

1. 납세의무자

(1) 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 해당 주택에 대하여 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 「신탁법」에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택의 경우 위탁자가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁주택을 소유한 것으로 본다.

(2) 다음의 주택은 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함하지 아니한다.

① 「임대주택법」 규정에 의하여 임대사업자가 임대사업용으로 등록한 임대주택

구 분	임대호수	임대기간	규모 및 가격	비 고
1. 건설임대주택	2호 이상	5년 이상	① 전용면적이 149㎡ 이하로서, 과세기준일의 공시가격이 6억원 이하일 것. ② 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 100분의 5를 초과하지 아니할것	임대주택의 수는 같은 특별시·광역시 또는 도에 소재하는 주택별로 각각 합산하여 계산

구 분	임대호수	임대기간	규모 및 가격	비 고
2. 단기매입임대주택	1호 이상	5년 이상	① 과세기준일의 공시가격이 6억원(수도권밖의 지역은 3억원) 이하일 것 ② 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 100분의 5를 초과하지 아니할것	임대주택의 수는 같은 특별시·광역시 또는 도에 소재하는 주택별로 각각 합산하여 계산

② 종업원의 주거에 공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택(종업원에게 무상 또는 저가로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 국민주택규모 이하이거나 공시가격 3억원 이하의 주택)

③ 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택

④ 세대원이 「영유아보육법」에 따라 시장·군수 또는 구청장의 인가를 받고 과세기준일 현재 5년 이상 계속하여 가정어린이집으로 운영하는 주택

⑤ 주택의 시공자가 해당 주택의 공사대금으로 받은 미분양 주택

⑥ 정부출연연구기관이 해당 연구기관의 연구원에게 제공하는 주택

⑦ 「문화재보호법」에 따른 등록문화재에 해당하는 주택

⑧ 노인복지주택을 설치한 자가 소유한 해당 노인복지주택

⑨ 향교 또는 향교재단이 소유한 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말함)

(3) 합산배제규정에 따른 주택을 보유한 납세의무자는 당해 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 납세지 관할세무서장에게 당해 주택의 보유현황을 신고하여야 한다.

2. 과세표준

(1) 납세의무자가 개인인 경우

① 일반적인 경우

납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 '0'보다 작은 경우에는 '0'으로 본다.

② 1세대 1주택을 소유한 경우 (세대원중 1인의 단독소유)

납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 3억원을 공제한 금액에서 6억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 '0'보다 작은 경우에는 '0'으로 본다.

- 일반적인 주택의 과세표준액 = (공시가격 합계 - 6억원) × 공정시장가액비율 (95%)
- 1세대 1주택(단독소유) = (공시가격 합계 - 3억원 - 6억원) × 공정시장가액비율 (95%)

(2) 납세의무자가 법인인 경우

납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 '0'보다 작은 경우에는 '0'으로 본다.

- 법인의 주택의 과세표준액 = 공시가격 합계 × 공정시장가액비율 (95%)

(3) 세대의 요건

- ① 원칙 : 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자와 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다.
- ② 예외 : 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 배우자가 없는 때에도 1세대로 본다.
 - ㉠ 30세 이상인 경우
 - ㉡ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
 - ㉢ 소득이 기준중위소득의 100분의 40 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우.

(4) 1세대의 예외

- ① 혼인함으로써 1세대를 구성하는 경우에는 혼인한 날부터 5년 동안은 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 혼인한 자별로 각각 1세대로 본다.
- ② 동거봉양하기 위하여 합가함으로써 과세기준일 현재 60세 이상의 직계존속(직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함)과 1세대를 구성하는 경우에는 합가한 날부터 10년 동안(합가한 날 당시는 60세 미만이었으나, 합가한 후 과세기준일 현재 60세에 도달하는 경우는 합가한 날부터 10년의 기간중에서 60세 이상인 기간동안) 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 합가한 자별로 각각 1세대로 본다.

3. 세율 및 세액

(1) 개인의 세율

주택에 대한 종합부동산세는 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

- ① 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우(조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다) : 1,000분의 6부터 1,000분의 30 (초과누진세율)
- ② 납세의무자가 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우 : 1,000분의 12부터 1,000분의 60 (초과누진세율)

* 세율 적용시 주택수의 판단

- 다가구 주택은 1주택으로 보며, 임대사업용 주택, 사원용 주택등 합산배제대상 주택은 주택수에 포함하지 아니한다
- 공동소유는 각각 소유로 계산. 단, 상속은 지분이 20% 이내이고 공시가액이 3억원 이하는 제외.

(2) 법인의 세율

- ① 2주택 이하를 소유한 경우(조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다) : 1천분의 30
- ② 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우 : 1천분의 60

(3) 주택분 재산세로 부과된 세액

주택분 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 세액은 주택분 종합부동산세액에서 이를 공제한다

- 주택의 세액 = (과세표준 × 주택분 세율) - 주택분 재산세 부과액
- 1세대 1주택(단독소유)세액 = (과세표준 × 주택분 세율) - 주택분 재산세 부과액 - 연령별 공제액 - 장기보유기간별 공제액

▶ 주의 : 연령별 공제액과 장기보유기간별 공제액은 1세대 1주택에 한하여 적용 된다.

(4) 1세대 1주택의 공제액

주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우 주택에 대한 산출세액에서 다음의 ① 연령별공제와 ② 장기보유공제 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 공제한 금액으로 한다. 이 경우 ① 연령별 공제와 ② 장기보유공제의 공제율 합계 100분의 80의 범위내에서 중복하여 적용할 수 있다.

① 연령별 공제율

과세기준일 현재 만 60세 이상인 1세대 1주택자의 공제액은 산출된 세액에 다음 표에 따른 연령별 공제율을 곱한 금액으로 한다. (개정예정)

연 령	공제율
만 60세 이상 만65세 미만	100분의 20
만 65세 이상 만70세 미만	100분의 30
만 70세 이상	100분의 40

② 장기보유기간별 공제율

- ㉠ 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자의 공제액은 산출된 세액에 다음 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액으로 한다.

보유기간	공제율
5년 이상 10년 미만	100분의 20
10년 이상 15년 미만	100분의 40
15년 이상	100분의 50

㉡ 장기보유기간별 공제율을 적용할 때 주택보유기간의 산정

㉢ 원칙 : 당해 주택의 취득일부터 해당 연도의 과세기준일까지로 한다.

㉣ 예외 :

- ㉤ 소실(燒失)·도괴(倒壊)·노후(老朽) 등으로 인하여 멸실되어 재건축 또는 재개발하는 주택에 대하여는 그 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산한다.
- ㉥ 배우자로부터 상속받은 주택에 대하여는 피상속인이 해당 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산한다

4. 세부담의 상한

종합부동산세의 납세의무자가 해당 연도에 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액과 주택분 종합부동산세액상당액의 합계액(이하 "주택에 대한 총세액상당액"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액에 다음 각 호의 비율을 곱하여 계산한 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 이를 없는 것으로 본다.

(1) 납세자가 개인인 경우

- ① 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우(조정대상지역내 2주택을 소유한 경우는 제외) : 100분의 150
- ② 납세의무자가 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우 : 100분의 300

(2) 납세자가 법인인 경우

세부담의 상한선을 적용 하지 아니한다.

5. 부부공동명의 1주택자 납세의무의 특례

- ① 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택을 소유하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 배우자와 공동으로 1주택을 소유한 자 또는 그 배우자 중 대통령령으로 정하는 자를 해당 1주택에 대한 납세의무자로 할 수 있다.
- ② 납세의무자는 당해 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신청하여야 한다.
- ③ 공동명의 1주택자를 1세대 1주택자로 보아 1주택에 따른 과세표준과 세율 및 세액을 계산한다.

04 토지에 대한 종합부동산세

1. 과세방법

토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분하여 과세한다.

2. 납세의무자

- (1) 종합합산과세대상토지인 경우에는 국내에 소재하는 당해 과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자
- (2) 별도합산과세대상토지인 경우에는 국내에 소재하는 당해 과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자

3. 과세표준 및 세율

(1) 종합합산 과세표준 및 세율

- ① 과세표준 : 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 '0'보다 작은 경우에는 '0'으로 본다
- ② 세율

과세표준	세율
15억원 이하	1,000분의 10
15억원 초과 45억원 이하	1천500만원 + 15억원 초과금액의 1,000분의 20
45억원 초과	7천500만원 + 45억원 초과금액의 1,000분의 30

- ③ 종합합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액은 토지분 종합합산세액에서 이를 공제한다
- ④ 세부담의 상한
전년도에 당해 토지에 부과된 종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 계산한 세액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 이를 없는 것으로 본다

(2) 별도합산 과세표준 및 세율

- ① 과세표준 : 납세의무자별로 해당 과세대상 토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 '0'보다 작은 경우에는 '0'으로 본다
- ② 세율

과세표준	세율
200억원 이하	1,000분의 5
200억원 초과 400억원 이하	1억원 + 200억원 초과금액의 1,000분의 6
400억원 초과	2억 2천만원 + 400억원 초과금액의 1,000분의 7

- ③ 별도합산과세대상인 토지의 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액은 토지분 별도합산세액에서 이를 공제한다
- ④ 세부담의 상한
전년도에 당해 토지에 부과된 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 계산한 세액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 이를 없는 것으로 본다

05 부과징수 등

1. 과세기준일 : 매년 6월 1일로서 재산세의 과세기준일과 같다.

2. 납세지

(1) 개 인 - 소득세법 준용

- ① 거주자에 대한 종합부동산세 납세지는 그 주소지로 한다. 다만, 주소지가 없는 경우에는 그 거소지로 한다.
- ② 비거주자에 대한 종합부동산세의 납세지는 국내사업장의 소재지로 하며 국내사업장이 없는 경우에는 국내원천소득이 발생하는 장소로 한다.

(2) 법 인 - 법인세법 준용

- ① 내국법인의 납세지는 당해 법인의 등기부상의 본점 또는 주사무소의 소재지로 한다.
- ② 외국법인의 납세지는 국내사업장의 소재지로 하며 국내사업장이 없는 외국법인으로서 법인세법에 따른 소득이 있는 경우에는 각각 그 재산의 소재지로 한다.

3. 부과징수

(1) 원칙 - 정부부과과세

- ① 관할세무서장은 납부하여야 할 종합부동산세의 세액을 결정하여 당해 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 부과·징수한다.
- ② 관할세무서장은 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발부하여야 한다.

(2) 예외 - 선택적 신고납부

정부부과과세제도에 불구하고 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 당해 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 대통령령이 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신고하여야 한다.

4. 가산세

(1) 고지서 납부지연가산세(국세를 납세고지서에 따른 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에 한정한다).

법정납부기한까지 납부하여야 할 세액 중 납세고지서에 따른 납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액 $\times 100$ 분의 3

(2) 신고에 따른 납부지연 가산세 적용 배제

체납된 국세의 납세고지서별·세목별 세액이 100만원 미만인 경우에는 신고납부에 따른 납부지연 가산세를 적용하지 아니한다.

****주의 :** 무신고가산세는 적용하지 아니하며, 과소신고가산세와 신고에 따른 납부지연가산세만 적용 된다.

		고지정수	신고납부
신고불성실 가산세	무신고가산세	없다.	없다.
	과소신고가산세		일반 과소신고 10% 사기or부정 과소신고 40%
납부지연가산세		과소납부분 세액 × 3%	과소납부분 세액 × 연체일수 × 25/10만
고지서상 납부할 세액 100만 이상		미납or과소납부분 세액 × 연체일수 × 25/10만	

5. 분할납부

- ① 관할세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 250만원을 초과하는 경우에는 그 세액의 일부를 납부기한이 경과한 날부터 6개월 이내에 분할납부 하게 할 수 있다.
- ② 분할납부 할 수 있는 세액
 - ㉠ 납부할 세액이 500만원 이하인 때에는 250만원을 초과하는 금액 (=250만원을 차감한 금액)
 - ㉡ 납부할 세액이 500만원을 초과하는 때에는 해당 세액의 100분의 50 이하의 금액

6. 부가세 : 납부세액의 100분의 20에 해당하는 농어촌특별세

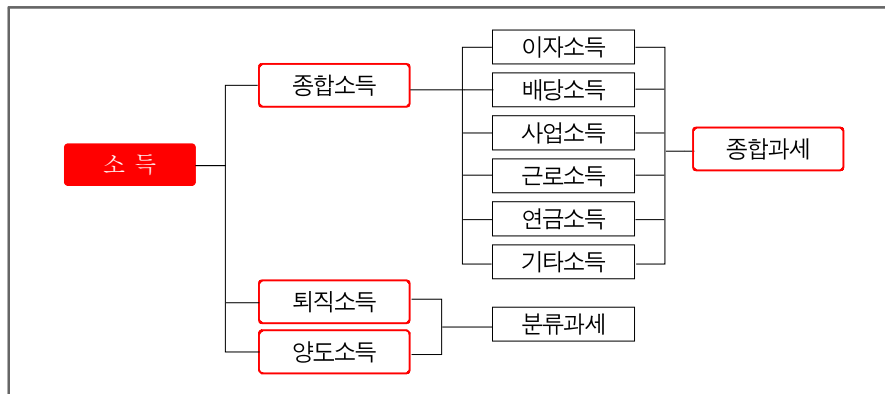


제2장 소득세

01 소득세 총론

1. 소득세의 기본 개념(자연인의 소득과세)

(1) 정의 : 개인(자연인)의 소득을 과세대상으로 하는 국세



(2) 기본특징

- ① 국세, 보통세, 직접세, 열거주의, 인세
- ② 종합과세(퇴직소득·양도소득은 분류과세)
- ③ 개인별 과세제도
- ④ 신고납세(소득이 발생한 연도의 다음연도 5월 1일부터 5월 31일까지 확정신고)
- ⑤ 소득원천설과 순자산증가설 혼용
- ⑥ 초과누진세율

2. 과세기간

구 분		과 세 기 간
(1) 원 칙		1월 1일 ~ 12월 31일
(2) 예 외	① 거주자가 사망한 경우	1월 1일 ~ 사망한 날
	② 거주자가 출국한 경우	1월 1일 ~ 출국한 날

3. 납세의무자

(1) 개인 - 거주자와 비거주자

- ① 거주자(무제한 납세의무자) : 거주자란 국내에 주소나 183일 이상 거소(居所)를 둔 개인
- ② 비거주자(제한 납세의무자) : 비거주자란 거주자가 아닌 개인

구 분	개 념	과세대상의 범위
1거주자	국내에 주소나 183일 이상의 거소를 둔 개인	국내소득과 국외소득 모두에 대하여 소득세를 납부할 의무를 진다(무제한 납세의무).
1비거주자	거주자가 아닌 개인	국내원천소득에 대하여만 소득세를 납부할 의무를 진다(제한 납세의무).

(2) 법인 아닌 단체

국세기본법에 따른 법인으로 보는 단체 외의 법인 아닌 단체는 국내에 주사무소 또는 사업의 실질적 관리장소를 둔 경우에는 거주자로, 그 밖의 경우에는 비거주자로 보아 소득세 납세의무를 진다.

4. 납세지

구 분	소득세의 납세지	
거 주 자	원 칙	주소지 관할 세무서
	예 외	거소지(주소지가 없는 경우)관할 세무서
비거주자	원 칙	국내사업장(국내사업장이 둘 이상인 경우 주된 사업장)관할 세무서
	예 외	국내원천소득 발생장소(국내사업장이 없는 경우)관할 세무서



제3장 양도소득세

01 양도의 개념

1. 양도소득세의 특징

- ① 국세, 직접세, 보통세
- ② 응익세, 분류과세, 행위세, 직접세, 열거주의 과세
- ③ 우발적 및 비경상적 양도
 ⇒ cf 반복적인 양도는 사업소득세(종합소득세)로 과세
- ④ 종가세
- ⑤ 세율 : 정률세율(초과누진세율, 차등비례세율)
- ⑥ 신고납세제도(예정신고납부, 확정신고납부), 가산세
- ⑦ 분할납부

02 과세대상

구 분	개 념
토 지	지적공부에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것을 말한다.
건 물	건물에는 그 건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다.
부동산에 관한 권리	<ul style="list-style-type: none"> • 지상권 • 전세권 • 등기된 부동산임차권 • 부동산을 취득할 수 있는 권리
주식 또는 출자지분	<ul style="list-style-type: none"> • 주권상장법인 등의 주식 • 주권상장법인이 아닌 법인의 주식(비상장주식) 등 • 외국법인이 발행하였거나 외국에 있는 시장에 상장된 주식등
기타 자산	<ul style="list-style-type: none"> • 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권 • 사업용 부동산과 함께 양도하는 이촉권 • 시설물 이용권 · 회원권 · 주식 • 과점주주가 소유한 부동산 과다보유 법인의 주식 • 특수업종을 영위하는 부동산 과다보유 법인의 주식
파생상품	국내, 국외 합산과세
신탁의 이익	신탁의 이익을 받을 권리의 양도로 발생한 소득

1. 토 지

등기·등록 및 허가 여부를 불문한 모든 토지를 말하며, 지적공부에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것을 말한다.

2. 건 물

① 건물이란 토지에 정착하는 공작물 중 주택·점포·사무실·공장·창고·수상건물 등 지붕과 벽 또는 기둥이 있는 것과 이에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다.

② 건물은 등기·등록 및 허가 여부를 불문한 사실상의 건물을 말한다.

3. 부동산에 관한 권리

(1) 지상권, 전세권

지상권, 전세권은 등기여부와 관계없이 과세대상이 된다.

(2) 등기된 부동산임차권

부동산임차권은 등기된 것의 양도에 대하여만 양도소득세가 과세된다.

(3) 부동산을 취득할 수 있는 권리

① 건물이 완성되는 때에 취득할 수 있는 권리(아파트 당첨권, 재건축 조합원의 입주권)

② 토지상환채권, 주택상환채권

③ 부동산 매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리

4. 주식 및 출자지분

구 분	유가증권시장 내	유가증권시장 밖
① 주권상장법인의 주식 등	대주주	모든 주주
② 주권상장법인이 아닌 주식	—	모든 주주

5. 기타자산

(1) **영업권** : 사업용 고정자산(토지, 건물, 부동산에 관한 권리)과 함께 양도하는 영업권에 한한다.

(2) **이촉권** : 사업용 부동산(토지, 건물)과 함께 양도하는 이촉을 할수 있는 권리에 한한다.

(3) **특정시설물이용권·회원권·주식** : 명칭 여하에 관계없는 모든 회원권(주식형 포함)

(4) 과점주주가 소유한 부동산 과다보유 법인의 주식(특정법인주식)

(5) 특수업종을 영위하는 부동산 과다보유 법인의 주식(특수업종 주식)

구 분	과점주주(특정법인)의 주식	특수업종 주식
해당 업종	<ul style="list-style-type: none"> • 업종 무관 • 전 업종을 대상 	<ul style="list-style-type: none"> • 골프장 • 스키장 • 휴양콘도미니엄 • 전문휴양시설 등
자산 구성요건	당해 자산총액 중 부동산 등의 보유비율이 50% 이상	당해 자산총액 중 부동산 등의 보유비율이 80% 이상
주식 소유비율	50% <u>초과 소유</u>	단 1주라도 소유시 해당
양도시기	일시 또는 3년 내 분할하여 <u>50% 초과</u> 양도	제한 없이 단 1주라도 양도시 해당

6. 파생상품

7. 신탁이 이익

03 양도의 의의와 형태 및 범주

1. 양도의 정의

양도라 함은 자산에 대한 등기·등록에 관계없이 매도·교환·법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 자산이 사실상 유상으로 이전되는 것을 말한다.

2. 양도로 보는 경우

(1) 매도(매)

양도의 가장 전형적인 유형(금전지급)이다.

▶ 공매, 경매, 대금분할지급부 판매 등이 포함된다.

(2) 교환

당사자 쌍방이 금전 이외의 재산을 서로 이전하는 것을 말한다.

▶ 이 경우 쌍방 모두에게 양도와 · 취득이 발생한다.

(3) 법인에 대한 현물출자

회사(주식회사 · 조합-자기지분 초과분)의 설립 또는 신주의 발행시에 현금 이외의 재산을 출자하고 주식 또는 출자지분을 배정받는 것을 말한다.

▶ 다만, 법인이 아닌 자기 개인사업체에 출자하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.

(4) 대물변제

채무자가 부담하고 있는 본래의 급부에 갈음하여 다른 급부를 함으로써 채권을 소멸시키는 채권자 · 채무자 사이의 유상계약이다.

▶ 대물변제의 형태 : 손해배상, 이혼 위자료, 물납, 채무의 변제, 공사비

(5) 부담부증여

- ① 수증자가 증여자의 일정한 채무를 부담하는 조건으로 증여를 받는 증여 계약으로서 증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우에 증여가액 중 채무액에 상당하는 금액은 그 자산이 사실상 유상으로 양도된 것으로 보아 양도소득세를 과세한다.
- ② 다만, 배우자 및 직계존비속에 대한 부담부증여의 경우에는 특별한 예외 상황을 제외하고는 무상 양도로 보아 증여로 추정한다.

** 배우자·직계존비속에게 양도한 특수한 경우

배우자 또는 직계존비속에게 양도한 재산은 양도자가 당해 재산을 양도한 때에 그 재산의 가액을 증여한 것으로 추정하나, 다음의 경우에는 예외적으로 양도한 것으로 본다.

- ① 법원의 결정으로 경매절차에 의하여 처분된 때
- ② 파산선고로 인하여 처분된 때
- ③ 국세징수법에 의하여 공매된 때
- ④ 한국거래소를 통하여 유가증권이 처분된 때
- ⑤ 대가를 지급하고 양도된 사항이 명백히 인정되는 경우
 - ㉠ 권리의 이전이나 행사에 등기나 등록을 요하는 재산을 서로 교환하는 경우
 - ㉡ 당해 자산의 취득을 위하여 이미 과세(비과세 또는 감면받은 경우 포함) 받았거나 신고한 소득금액 또는 상속·수증재산의 가액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우
 - ㉢ 당해 자산의 취득을 위하여 소유재산의 처분금액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우

(6) 수용

토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자는 피수용자에게 수용에 따른 손실에 대한 정당한 보상을 하기 때문에 유상이전에 해당한다.

(7) 기타 양도에 해당 하는 경우

- ① 공동소유의 토지 또는 건물을 분할함에 있어 소유자 간의 소유지분이 변동된 경우 유상이전이면 지분 증가자에게는 취득세, 지분 감소자에게는 양도소득세가 부과된다.
- ② 양도담보 또는 채무담보의 목적으로 부동산등기가 된 후 채무를 불이행함으로써 채권자가 처분한 경우 또는 채권자 명의로의 본등기가 이루어진 경우 채무자에게 양도소득세가 과세된다.
- ③ 토지의 합필을 목적으로한 교환

2. 양도로 보지 않는 경우

(1) 환지처분 및 보류지로 총당 등

- ① 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나, 보류지로 총당되는 경우 양도로 보지 않는다.
- ② 토지 경계를 변경하기 위한 토지의 교환

(2) 양도담보

- ① 양도담보란 채무자가 채무의 변제를 담보하기 위하여 담보로 제공한 물건의 소유권 그 자체를 채권자에게 이전(단, 점유의 이전은 없음)하고 일정한 기간 내에 변제를 하게 되면 그 소유권을 다시 회복하기로 하는 담보제도로써 관습법으로 인정되는 제도이다.

양도담보요건(과세표준 신고시 담보계약서 사본 첨부)

- ㉠ 당사자간에 채무의 변제를 담보하기 위하여 양도한다는 의사표시가 있을 것
- ㉡ 당해 자산을 채무자가 원래대로 사용, 수익한다는 의사표시가 있을 것
- ㉢ 원금, 이율, 변제기한, 변제방법 등에 관한 약정이 있을 것

② 다만, 양도담보계약을 체결한 후 ㉠ 내지 ㉢의 요건에 위배하거나 채무불이행으로 인하여 당해 자산을 변제에 충당한 때에는 그 때에 양도한 것으로 본다.

(3) 공유물의 단순분할

공동소유의 토지를 소유지분별로 단순히 분할하거나, 공유자지분의 변경 없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 그 공유토지를 소유지분별로 단순히 재분할하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.

▶ 다만, 공유지분의 분할로 지분이 감소한 자가 유상의 대가를 받은 경우에는 양도에 해당한다.

(4) 신탁으로 인한 소유권이전

신탁(명의신탁 포함)이란 내부적 관계에서는 신탁자가 소유권을 가지고 공부상의 소유명의를 수탁자로 하여 두는 것을 말한다. 이는 형식상의 권리이전일 뿐 사실상의 이전이 아니므로 양도에 해당하지 아니한다.

(5) 신탁해지

법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우 양도에 해당하지 아니한다.

(6) 소유권 환원

매매원인무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원될 경우 양도에 해당하지 아니한다.

▶ 다만, 원인무효 등의 사유가 아닌 적법하게 성립된 계약이 당사자간의 합의에 따라 해제됨으로써 당초 소유자에게 환원된 경우에는 이를 또 다른 양도로 본다.

(7) 기타양도로 보지 않는 경우

- ① 합자회사에 토지를 현물출자하였다가 퇴사와 함께 이를 회수해 간 경우
- ② 조합에 토지를 현물출자한 경우는 양도로 보되, 출자자의 조합지분비율에 해당하는 부분은 과세대상에서 제외한다.
- ③ 이혼자의 일방이 다른 일방에게 재산분할청구권을 청구함으로써 이혼당사자 간에 재산의 소유권이 이전되는 경우에는 양도에 해당되지 아니하며 증여에도 해당되지 아니한다.
- ④ 배우자 또는 직계존비속에게 재산을 양도한 경우에는 양도로 보지 아니하고 증여로 추정한다.
- ⑤ 매매계약 체결 후 잔금청산 전 매매계약의 해제로 원소유자에게 소유권을 환원한 경우
- ⑥ 본인 재산을 본인이 경매로 다시 취득하는 경우

1. 주택 중에서 별장은 4%의 높은 세율로 재산세가 과세되므로 종합부동산세는 부과하지 아니한다. (O, X)
2. 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합한 금액이 6억원을 초과하는 자는 당해 주택에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. (O, X)
3. 종업원의 주거에 공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양 주택 등은 주택의 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함하지 아니한다. (O, X)
4. 과세기준일 현재 만 60세 이상 65세 미만인 1세대 1주택(단독소유)자는 산출된 세액에서 100분의 10의 연령별 공제율을 곱한 금액을 공제한다. (O, X)
5. 관할세무서장은 납부하여야 할 종합부동산세의 세액을 결정하여 당해 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 부과·징수한다. (O, X)
6. 소득세의 과세기간은 매년 1월 1일부터 12월 31일까지이며, 납기는 매년 5월 1일부터 5월 31일까지를 원칙으로 한다. (O, X)
7. 양도소득세는 등기 또는 등록 등과 관계없이 사실상 자산을 유상 이전한 것에 대하여 과세하는 조세이다. (O, X)
8. 건축법에 의한 허가를 받지 아니하여 등기되지 아니한 건물의 양도에 대하여도 과세 한다. (O, X)
9. 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권을 양도함으로써 얻는 소득은 양도소득세의 기타자산에 해당되어 양도소득세가 과세된다. (O, X)
10. 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 시설물을 이용할 수 있는 권리가 부여된 주식의 양도로 인하여 발생하는 소득은 양도소득세 과세 대상에서 제외한다. (O, X)
11. 양도란 등기·등록과 관계없이 매도, 교환 법인에 대한 현물출자 등으로 그 자산이 유상으로 이전되는 것을 말한다. (O, X)
12. 이혼에 의한 위자료로 이전된 부동산은 양도로 보나, 재산분할청구의 소송에 따라 이전된 부동산은 양도에 해당하지 아니한다. (O, X)
13. 증여자의 채무를 수증자가 부담하는 것을 전제로 증여자의 부동산소유권을 수증자에게 이전한 경우 수증자가 인수하는 채무액은 양도에 해당한다. (O, X)

* 정답

1 - O

2 - O

3 - O

4 - X (100분의 20의)

5 - O

6 - O

7 - O

8 - O

9 - O

10 - X (포함한다)

11 - O

12 - O

13 - O