부동산 세법 2

# 조세총론(2), 취득세 (1)

(기본서: P 66 ~ P 117)

교수 : 필립 홍 문 성

과정 : 기본이론(2주차)



# 제2장 납세의무의 성립, 확정, 소멸

# 1 납세의무의 성립

납세의무의 성립 : 과세요건을 충족하여 추상적 납세의무가 발생한 상태. (과세권자의 징수권 행사는 불가)

### 1. 국세의 납세의무 성립시기

		법인세		과세기간이 끝나는 때.		
	과세기간이	소득세	+지방소득세	(청산소득의 법인세 : 법인을 해산하는 때)		
	끝나는 때	부가가치세	+지방소비세	(cf. 부가가치의 경우 수입재화는 세관장에 수입신고 하는 때 납세의무 발생,		
		상속세	상속이 개시되	는 때(사망시) / (부과주의)		
	과세사실이	증여세	증여에 의해	재산을 취득하는 때		
	발생하는 때	인지세	과세문서를 직	·성한 때 (성립과 확정이 동시)		
국세	과세기준일 을 정한 경우	종합부동산	+농어촌특별세	매년 6/1		
		농어촌특별세	본세의 납세의	  무가 성립하는 때		
	기타	가산세	○ 납부지연가 cf 납부지연 □ 고지납부에 ② 원천징수납	세, 과소신고·초과환급신고가산세 : 법정신고기한이 경과하는 때산세 : 법정납부기한 경과 후 1일마다 그 날이 경과하는 때가산세 : 납부기한 경과 후 1일부터 × 25/10만따른 납부지연가산세 : 납세고지서에 따른 납부기한이 경과하는 때부 등 불성실가산세 : 법정납부기한이 경과하는 때산세 : 가산할 국세의 납세의무가 성립하는 때		
		수시부과	수시부과 사유가 발생하는 때(부과주의든, 신고주의든 불문 가능)			
				·진등의 기타사유로 장기간 휴업 또는 폐업 상태인 때로서 소득세 기타 조세를 포탈 우려가 있다 인정되는 상당한 이유가 있는 경우		

# 2. 지방세의 납세의무 성립시기

	과세사실이 발생하는 때			과세 기준역	일을 정	]한 경우		
	취득세(+농특+지교)		과세대상 물건을 취득하는 때	소방분 지역	소방분 지역자원시설세		매년 6/1	
	드루며취계	등기등록분	재산권 등 기타 권리를 등기.등록시	재산세( + 지방교육세)		매년 6/1		
	등록면허세	면허분	각종 면허를 받는 때	재신 (사약 주민세			매년 7/1	
	주민세 종업원분		종업원에 급여를 지급하는 때	1 4711	균등	분(개인)	매년 7/1	
지       								
세	기타							
	지방소득세		소득세. 법인세 납세의무 성립시	지방수비세		부가가치 성립시	세 납세의무	
	지방교육세		과세표준 세목의 납세의무 성립시	수시부과 지방세 수		수시부과	사유 발생시	
	가산세		① 무신고가산세, 과소신고·초과환급신고가산세: 법정신고기한이 경과하는 때 ⑥ 납부지연가산세: 법정납부기한 경과 후 1일마다 그 날이 경과하는 때 ⑥ 고지지연가산세: 납세고지서에 따른 납부기한이 경과하는 때 ⑥ 그 밖의 가산세: 가산할 지방세의 납세의무가 성립하는 때				과하는 때	

# 3. 납세의무 성립 특례

원천징수하는 소득세, 법인세, 지방소득세	소득금액, 수입금액 지급시
중간예납하는 소득세, 법인세, 지방소득세	중간예납기간이 끝나는 때
예정신고납부하는 양도소득세, 지방소득세	과세표준이 되는 금액이 발생한 달의 말
특별징수하는 지방소득세	소득세, 법인세를 원천징수하는 때
예정신고기간에 대한 부가가치세	예정신고기간이 끝나는 때
수입재화에 대한 부가가치세	세관장에게 수입신고를 하는 때

# 2 납세의무의 확정

납세의무 확정 : 성립된 납세의무를 조세의 납부. 징수를 위해 세법이 정한 바에 의해 납부세 액을 납세의무자, 과세관청의 일정한 행위 절차를 거쳐 세액의 구체적 확정.

#### 1 신고주의 확정

신고에 의해 과세표준과 세액을 확정하는 제도.

▶ 취득세・등록면허세・특정자원에 대한 지역자원시설세・소득세(양도소득세)・법인세・부가가치세 등
 \*\* 다만, 납세의무자가 과세표준과 세액의 신고를 하지 아니하거나 신고한 과세표준과 세액이 세법이 정하는
 바에 맞지 아니한 경우에는 정부가 과세표준과 세액을 결정하거나 경정하는 때에 그 결정 또는 경정에 따라 확정된다

### 2. 부과주의 확정

과세관청의 부과 처분에 의해 과세표준과 세액을 확정하는 제도로 고지서가 송달된 때 효력이 발생 (부과주의에서 신고는 세액확정 효력은 없다 / 상속세, 증여세는 형식상 신고납부 ==> 결정은 과세권자)

- ▶재산세·특정부동산에 대한 지역자원시설세·종합부동산세·상속세·증여세 등
  - ▶ 종합부동산세는 정부가 종합부동산세의 과세표준과 세액을 결정 하는 때 확정 된다. 다만, 납세의무자가 종합부동산세의 과세표준과 세액을 신고하는 경우에는 그 신고 하는 때 확정 된다.

### 3. **자동 확정**

인지세, 원천징수하는 소득세. 법인세 등은 특별한 절차없이 자동확정

# 3 납세의무의 소멸

#### 1. 납부의무의 실현

- ① 납부: 세액을 납부하는 것
- ② 충당: 조세와 환급금을 서로 상계, 공매대금으로 체납액에 충당하는 경우

#### 2. 남부의무의 미실현

- ③ 부과취소: 유효하게 성립한 조세가 계약의 성립에 하자 등의 이유로 소급하여 무효가 되면, 그 처분의 효력을 상실.
- ④ 제척기간의 만료: 조세를 부과할 수 있는 권리가 존속되는 법률이 정한 기간.(부과권을 행사하는 기간) 따라서 제척기간 경과시 해당 권리는 당연소멸, 제척기간은 조세 법률관계를 조속히 종결짓는 데 그 의미. 이 경우 제척기간 진행 중에는 정지나 중단이 적용되지 않는다.
  - ▶ 제척기산 기산일
    - ① 과세기준일에 납세의무가 성립하는 조세는 과세기준일 가산
    - ① 신고하는 조세는 신고기한의 다음날 가산

상속세 증여세 (부담부증여 관련 양	15년	사기 기타 부정행위로 조세포탈, 환급. 공제 or 무신고, 거짓신고, 누락신고			
도소득세)	10년 이외의 경우				
이외 모든 국세	10년	사기 기타 부정행위로 조세포탈, 환급. 공제			
모든 지방세	10년	사기 기타 부정행위 조세 포탈, 환급, 경감 (+특이사유 : 상속. 증여, 명의신탁, 과점주주 의 부동산취득시 무신고)	무신고 : 7년	이외 : 5년	

#### \*\* 특례

- ① 상속세, 증여세의 포탈 : 상속 또는 증여가 있음을 안 날부터 1년이내 상속세 및 증여세를 부과할 수 있다. 단, 상속인, 증여자, 수증자의 사망시 포탈세액 산출기준이 되는 재산가액 50억 이하의 경우 제외.
  - ▶ 명의신탁 증여의제 제척기간 : 명의신탁이 있음을 안날로부터 1년
- ① 부담부증여에 대한 양도소득세 : 부과제척기간이 증여세 부과제척기간과 등일하게 적용.
- © 취득 관련 지방세: 법정신고기한까지 과세표준신고서를 미제출하면 10년으로 본다.
  - ⑦ 상속.증여 원인으로 취득시
  - (J) 명의신탁약정으로 실권리자의 사실상 취득시
  - 때 타인명의로 주식.지분 취득하여 과점주주가 되 해당 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 보는 경우.
- ② 경정청구 or 조정권고의 대상이 된 과세표준세액과 연계된 다른 과세기간의 과세표준 or 세액의 조정이 필요한 경우: 경정청구일 or 조정권고일 +2월
- ① 최초의 신고,결정. 경정에서 과세표준/세액의 근거가 된 거래. 행위 등이 판결에 의해 다른 것으로 확정된 경우: 확정일 부터 1년
- ⊞ 역외거래(국제거래) : 부정행위로 국세포탈, 환급, 공제시 15년

납세자가 법정신고기한까지 과세표준신고서 미제출 및 기타 10년

- \* 역외거래 : 거래당사자 양쪽이 거주자(내국법인과 외국법인의 국내사업장 포함)인 거래 국외에 있는 자산의 매매. 임대차. 국외에서 제공하는 용역과 관련된 거래.
- ⑤ 징수권 소멸시효 : 조세징수 목적의 권리는 행사할 수 있는 때로부터 5년(5억원 이상 국세 / 5천만원 이상 지방세는 10년)간 비행사시 소멸시효완성.

	분할납부기간	징수유예기간	체납처분유예기간	연부연납기간	
시효의 정지	사해행위 취소의 소송	제기로 소송진행 기간	채권자대위소송 제기로 소송이 진행중인 기간		
	체납자가 6개월 이상 계	속 체류시 국외체류기간			
시효의 중단	납세고지	독촉 및 납부최고	교부청구	압류	
(채시작)	위 사항에 걸리면 시효는 다시 시작한다.				

# 4 납세의무의 확장

납세의무자 납세	자의 <b>등력과</b> <b>하게</b>	본래의 납세의무자	의무자의 <b>납세능력</b> 이 <b>없으면</b>	제2차 납세의무자	
1납세의무에 대한 2이상의 납세의 무자는 서로 전액납세 의무가 있다.			본래의 납세의무자의 납세의무 이행불가 또는 회피로 납세의무 지는 자 해산법인의 청산인 또는 잔여재산 분배받 은자		
cf. 승계납세의무자 : 이미 게 이전		난책임사원, 과점주주 및 과점주주의 법인 수시 양수인			



# 제3장 조세우선권 및 배당순서

# 1 조세의 우선권 등

# 1. **조세우선권**

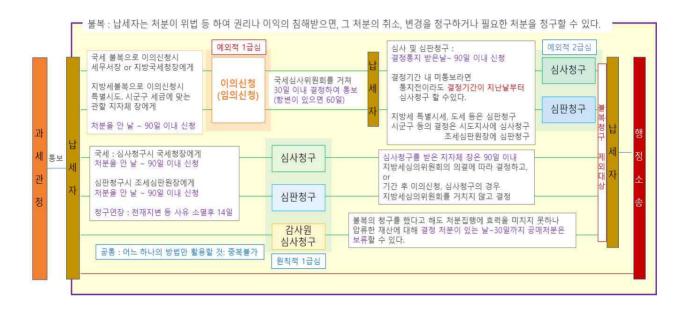
국세 지방세	1순위	체납처분비	2순위	국세 지방세	3순위	가산세 가산세	4순위	다른 공과금. 기타 채권
우선권 의 예외		우선 : 공익비용 우선 - 피담보 소액임차	내권 : 질권		당권은 법건	정 기일 전 4	설정된 경우	

우선변제적 효력 배당순위			= 선순위 물권이라도 그것에 우선하는 순위가 있다.	저당	권 5등급이다.		
1st	집행비용(경매절차비용) = 공익비용 = 체납처분비						
2nd	nd 제3취득자의 비용상환청구권 (제3취득자의 필요비등 => 저당물의 가치 보존 및 증진에 사용에 공)						
3rd	급여 죄송 3월, 퇴직금), 재해보상금  당해세 (물건 자체에 부과된 세금 : 증여세. 상속세, 종부세. 재산세. 농특세, 지교세, 지역자원시설 세등) : 날짜무상관  저당권부 채권, 확정일자부 보증금채권(주택임차임), 전세금채권, 당해세를 제외한 조세채권(가등기						
4th							
5th							
6th	일반임금채	권 7th	공과금채권 (산재보험료, 의료보험료, 국민연금채권)	8th	일반채권 (일반 금전채권)		



# 제4장 조세 불복절차

불복 : 처분으로서 위법. 부당하여 권리나 이익을 침해받으면, 처분의 취소 변경 필요한 처분을 청구할 수 있다.



이의신청	위법. 부당한 고지서를 받거나 환급불가시 하는 납세자권리구제제도
심사청구	세법에 따라 자세히 조사하여 타당성, 적법성 여부 따위를 가리는 것
심판청구	행정상 분쟁시 관련기관이 이를 심리하거나 판결하는 절차
감사원	대통령 직속 헌법기관의 하나로 국가의 세무회계.공무원의 직무 감사등을 하는 임무 수행

# PART 2 지 방 세



# 제1장 취득세

01 취득세의 개념과 과세대상

#### 1. 의의

부동산 등을 취득한 경우 취득 사실을 전제(등기. 허가 관계없이 모든 취득)로 부과하는 취득 분 + 등기분 통합

### 2. 특징

- ① 지방세 (특, 광, 도)
- ② 보통세
- ③ 물세 (취득물건별 과세)
- ④ 종가세( 취득재산 가액을 과세표준)
- ⑤ 유통세 (재화의 이전단계에서 과세), 행위세 (재화의 취득행위에 과세)
- ⑥ 응능과세 (과세물의 외형 가치를 조세부담/수익무관)
- ⑦ 신고주의 (가산세 있고, 면세점 있다.)
- ⑧ 현황부과 원칙 : 취득의 사실상의 현황에 따라 부과. (불분명하면 공부상의 등재에 따라)

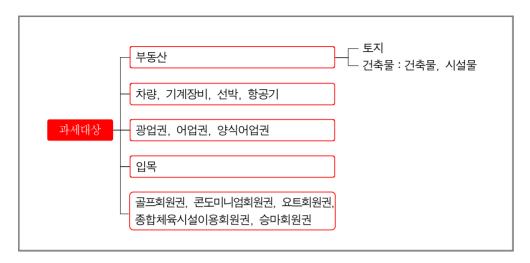
### 3. **용어의 정의**

① 시가표준액(=기준시가): 정부의 공시된 가액으로 한다

▶ 토지 : 개별공시지가 / 단독주택 : 개별주택가격 / 공동주택 : 공동주택가격

② 중과기준세율 :  $\frac{20}{1000}$  = 2%를 기준으로 배수로 매긴다.

#### 4. 과세대상 물건

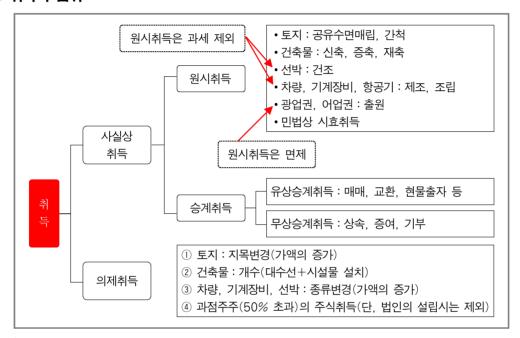


- (1) 부동산: 토지의 지목· 건축물의 용도의 결정은 사실상 용도에 의하며, 불분명시 공부에 따른다. 또한 2이상 용도라면 각각 적용.
- ① 토지 : 지적공부의 등록대상이 되는 토지 + 사실상 사용하는 토지 = 지목의 등재 여부와 관계없이 모든 토지
- ② 건축물 : 건축법에 의한 건축물, 토지에 정착, 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설로 관계법령, 규정과 관계없이 대상
  - ① 건축법상 건축물: 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 or 지붕과 벽, 딸린 시설, 지하 or 고가에 설치하는 사무실. 공연장. 점포. 차고. 창고 등
  - ② 독립된 시설: 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설 및 그에 딸린 시설
    - 레저시설: 수영장. 골프연습장(20타석이상), 전망대, 옥외스탠드, 유원지 옥외오락시설
    - 저장시설 : 수조, 저유조, 저장창고, 저장조 등의 옥외저장시설
    - 도크, 접안시설: 도크, 조선대
    - 도관 : 송유관, 가스관, 열수송관
    - 급배수 : 송수관, 급배수시설, 복개설비
    - 에너지공급 : 주유, 가스충전, 송전철탑(20만볼트 이하 및 주민요구 제외)
    - 기타 : 잔교(강 등의 접안시설), 기계식 철골조립식 주차장, 차량 또는 기계장비의 세차.세척시설, 방송 중개탑(공공용제외)
  - ③ 딸린 시설: 건축물에 딸린 시설은 부착(①②에 부착). 설치된 경우만 과세대상
    - 승강기. 시간당 20kWh 이상의 발전시설, 난방등 열공급시설, 7560Kcal/Hour 이상 중앙조절식 에어컨, 부착된 금고, 교환시설, 건물의 냉난방. 급배수 등 자동관리를 위해 설치하는 인텔리전트 빌딩시스템 시설, 변전.배전 시설
- (2) 차량, 기계장비(건설,화물하역,광업용), 선박, 항공기
- (3) 입목: 과수, 임목, 죽목
- (4) 광업권 / 어업권 (양식업권 포함)
- (5) 회원권 : 골프 승마, 콘도, 요트, 종합체육시설, 회원제

## 02 취득세의 개념 및 취득시기

### 1. 취득의 개념

### 2. 취득의 범위



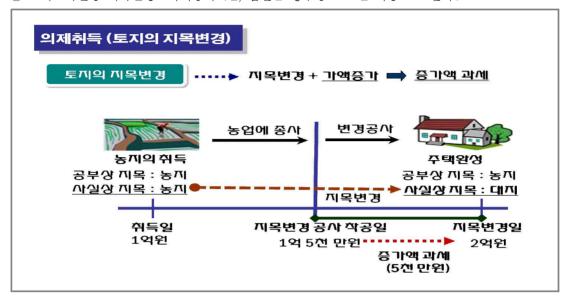
▶ 단, 차량・기계장비・항공기・선박 · 광업권·어업권은 □ 승계취득시 과세

#### \* 배우자 또는 직게존비속간 매매

- 1. 배우자 또는 직계존비속의 부동산등을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 본다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다.
- ① 공매(경매를 포함)를 통하여 부동산등을 취득한 경우
- ② 파산선고로 인하여 처분되는 부동산등을 취득한 경우
- ③ 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산등을 서로 교환한 경우
- ④ 해당 부동산등의 취득을 위하여 다음과 같이 그 대가를 지급한 사실을 증명한 경우
  - 1. 그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 입증되는 경우
  - 2. 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우
  - 3. 이미 상속세 또는 증여세를 과세(비과세 또는 감면받은 경우 포함)받았거나 신고한 소득 금액 또는 상속 및 수증재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우
  - 4. 1.부터 3.까지에 준하는 것으로 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

#### (2) 의제취득

① 토지:사실상 지목변경+가액증가 (단, 법인은 장부상 소요된 비용으로 한다.)



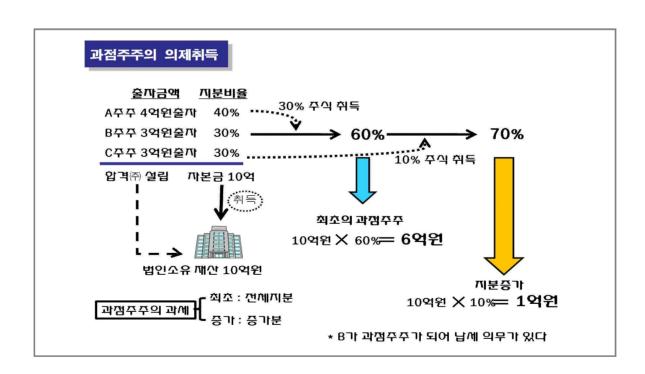
- ② 건축물: 개수(대수선+부수되는 시설물설치)
- ③ 차량ㆍ기계장비ㆍ선박:종류변경+가액증가
- ④ 과점주주의 주식(비상장 주식)취득
  - ① 요건: 비상장법인의 주식을 주주 또는 유한책임사원 1명과 그의 특수관계인 중 대통령령으로 정하는 자로서 그들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자들을 과점주주라 한다.
  - ① 과세범위: 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 따른 과점주주가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등을 취득(법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 취득으로 보지 아니한다)한 것으로 본다. 이 경우 과점주주는 취득세에 대하여 연대납세의무가 있다.

ⓐ 최초로 과점주주가 된 경우

설립시(40%) ⇨ 증자 및 취득(20%) ⇨ 지분비율(60%):60%(취득으로 간주)

⑤ 이미 과점주주가 된 주주 또는 유한책임사원이 해당 법인의 주식 등을 취득하여 해당 법인의 주식등의 총액에 대한 과점주주가 가진 주식 등의 비율이 증가된 경우에는 그 증가분을 취득으로 보아 취득세를 부과한다.

- ② 과점주주였으나 주식 등의 양도, 해당 법인의 증자 등으로 과점주주에 해당하지 아니하게 되었다가 해당 법인의 주식 등을 취득하여 다시 과점주주가 된 경우에는 다시 과점주주가 된 당시의 주식등의 비율이 그 이전에 과점주주가 된 당시의 주식 등의 비율보다 증가된 경우에만 그 증가분만을 취득으로 보아 ⓑ 항의 예에 따라 취득세를 부과한다.
  - 설립시(40%) ⇨ 증자 및 취득(20%) ⇨ 지분비율(60%) : 60%(취득으로 간주) ⇨ 양도(30%) ⇨ 양도후 다시 취득(40%) : 10%(취득으로 간주)



# 0 X 문제 핵심정리 확인 문제

-		ارر حار ا	-1 11 H -1 4	<u> </u>	~~1]	1 11 21 11 -1	) ¬1=1-1	(0	T7)
- 1	<b>ベニルニ</b>	<u> 기느</u> 세	7L 41 <del>-</del> 7 - 7	<b>ベーデー</b>	HILL		서디지니	111	v
- 1	71 7 7115	71 7 7 11	과세물건을	71 - 01	чи	ᆸᄱᅜᄼ	7 2 21 21 27	(()	Λ.

2.	취득세, 등록면허세, 양도소득세는 원칙적으로 과세표준과 세액을 과세관청에 신고하는 때	납세의무
	가 확정되는 세목이다. (O, X)	

3. 납세의무의 소멸사유에는 납부, 충당, 부과의 취소,		, 소멸시효 완성이 있	디
---------------------------------	--	--------------	---

- 4. 취득이라 함은 취득자가 등기 · 등록을 이행하지 아니한 경우에도 매매, 교환, 상속, 증여 등으로 사실 상 취득한 경우 과세한다. (O, X)
- 5. 제조·조립·건조로 원시 취득하는 차량·기계장비·항공기 및 선박은 원시취득에 대해서는 취득세가 과세되지 아니하며, 승계취득시에 취득세가 과세된다. (O, X)
- 6. 취득이라 함은 사실상 취득 및 의제취득 또는 유상·무상을 불문한 일체의 모든 취득을 말한다. (O, X)
- 7. 취득의제에서 과점주주란 비상장법인의 주식을 주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계인의 소유주식 보유 비율이 % 초과 하며 지배권을 가진자를 말한다.
- 8. 이미 과점주주인 자가 주식을 취득하여 지분이 증가한 경우에는 증가된 지분을 취득한 것으로 보아 취득세를 과세한다. (O, X)
- 9. 광업권, 어업권은 출원에 의한 원시취득에 대하여는 취득세를 면제하나, 승계취득시에는 취득세를 과세한다. (O, X)
- 10. 취득세대상 부동산은 토지와 건축물을 말하고 건축물에는 건축법상 건축물과 토지·지하 또는 다른 구조물에 설치된 독립적 시설물이 포함된다. (O, X)

#### \* 정답