

PART 1 조세총론



제1장 조세의 기초

01 조세의 정의 및 조세원칙

1. 조세의 정의

국가 또는 지방자치단체가 재정수입(국고적 목적)을 조달할 목적으로 법률에 규정된 과세요건을 충족한 모든 자에게 직접적 반대급부 없이(비보상성) 부과·징수하는 경제적 부담을 말한다.

** 조세의 특징

1. 과세권자(주체) : 국가 또는 지방자치단체
2. 조세의 목적

① 1차적목적 : 재정수입 (국고적 목적)

② 2차적목적

㉠ 사회정책적 성격(소득세, 상속세, 증여세, 종합부동산세 등)

㉡ 경제정책적 성격(개별소비세 등)

3. 과세근거 : 조세법률주의

cf 조세법률주의 : 반드시 법률에 의한 과세요건을 충족한 경우에 납세의무가 성립하며, 종목과 세율은 법률로 정한다.

** 과세요건 : 과세대상, 납세의무자, 과세표준, 세율

① 과세대상 - 조세의 채권채무 관계 성립에 필요한 물적 요소(소득, 소비, 취득, 재산 등)

② 납세의무자 - 납세할 의무를 가진 인격(자연인, 법인)

③ 과세표준 - 과세할 대상의 가액 및 수량으로 세액산출의 기초

④ 세율 - 과세대상별 세율 (일반세율, 특례세율, 중과세율)

5. 비보상성 : 납부한 조세와 비례하여 주어지는 직접적 반대급부(개별적 보상)는 아니다. (공평)

6. 납부방법 : 금전으로 납부하는 것이 원칙이나 납세편의 등을 고려하여 물납 및 분할납부를 인정하고 있다. ★★★

① 물납 : 재산세 - 관할구역 내 부동산, 상속세

② 분할납부 : 재산세(2개월), 종합부동산세(6개월), 양도소득세(2개월) 등

2. 우리나라 조세원칙

조세부과의 원칙	세법적용의 원칙
1. 실질과세 : 사실에 입각	1. 세법 해석 : 재산권 부당 침해 주의
2. 신의성실 : 납세자 세무공무원 모두 신의에 따라 성실하게	2. 소급과세 금지 : 성립 후 세법에 따른 소급적용 금지
3. 근거과세 : 조사한 사실에 따라	3. 세무공무원 재량의 한계 : 재량으로 수행시 적당하다 인정한 한계 엄수
4. 조세감면의 사후관리 : 감면 이후의 확인감독	4. 기업회계 존중 : 기업회계의 기준, 관행을 존중 (특별규정시 예외)

1. 공부상 명의자 vs 실질 소유자 : 타인명의라도 사실상 해당 사업자가 취득하여 사업에 공하였음이 확인시 사실상사업자의 사업용 자산으로 봄
2. 거래의 실질 내용 판단 : 형식상 기록, 거래 명의에도 불구하고, 상거래 관례, 구체적 증빙, 거래당시의 정황, 사회통념 등 고려하여 판단
3. 명의신탁자에 과세 : 신탁부동산을 매각처분한 경우 양도의 주체. 납세의무자는 신탁자에 있다.

02 조세의 분류와 조세체계 ★

구분		세 목			
국 세	내국세		보통세	직접세	소득세, 법인세, 상속세와 증여세, 종합부동산세
				간접세	부가가치세, 개별소비세, 주세, 인지세, 증권거래세
			목적세		교육세, 농어촌특별세, 교통에너지 환경세
	관 세				
지 방 세	도	도세	보통세	취득세, 등록면허세, 레저세, 지방소비세	
			목적세	지역자원시설세, 지방교육세	
		시·군세	보통세	재산세, 주민세, 자동차세, 지방소득세, 담배소비세	
			목적세	-	
	특별 · 광역시 · 광역시	특별 · 광역시세	보통세	취득세, 주민세, 자동차세, 지방소득세, 지방소비세, 레저세, 담배소비세	
			목적세	지역자원시설세, 지방교육세	
		구 세	보통세	등록면허세, 재산세	
			목적세	-	

** 국세와 지방세

국 세		
개	개별소비세	
교	교육세	
통	교통에너지환경세	
특	농어촌특별세	모두
법	법인세	
부	부가가치세	신고
상	상속세	
소	소득세(양도소득세)	신고
인	인지세	
총	총 합 부 동 산 세	고지(+신고)
주	주세	
증	증권거래세	
여	증여세	

지방세 (도세)		
취	취득세	신고
등	등록면허세	신고
비	지방소비세	신고
레	레저세	
교	지방교육세	모두
원	지역자원시설세	모두
(시군세)		
주	주민세	
소	지방소득세	신고
산	재산세	고지
담	담배소비세	
자	자동차세	

2. 조세부담 전가에 따른 분류

(1) **직접세**(납세자 = 담세자) : 조세부담의 전가를 예상하지 아니한 조세

☞ 소득세(양도소득세), 법인세, 종합부동산세, 상속(증여)세, 취득세, 등록면허세 등

(2) **간접세**(납세자 ≠ 담세자) : 조세부담의 전가가 예상되는 조세

☞ 부가가치세, 개별소비세, 주세, 인지세, 증권거래세 등

3. 조세수입의 용도에 따른 분류

(1) **보통세** : 조세가 일반경비에 충당되는 조세

☞ 법인세, 소득세, 종합부동산세, 취득세, 등록면허세, 재산세 등 대부분의 조세.

(2) **목적세** : 조세가 특정 경비에만 충당되는 조세

☞ 국세 : 교육세, 농어촌특별세, 교통에너지환경세

지방세 : 지방교육세, 지역자원시설세

4. 인적 귀속에 따른 분류

(1) **인세** : 납세의무자별로 합산하여 과세하는 조세

☞ 소득세, 종합부동산세, 재산세, 상속세, 증여세 등

(2) **물세** : 과세대상별로 각각 과세하는 조세

☞ 취득세, 등록면허세, 재산세, 부가가치세 등

5. 과세표준의 표시방법에 따른 분류 (과세대상을 측정한 수량 또는 가액)

(1) **종가세** : 과세표준을 금액 또는 가액으로 표시되는 조세

예) 취득세, 등록면허세, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세 등 대부분의 조세

(2) **종량세** : 과세표준을 과세물건의 수량, 중량 등으로 표시되는 조세

예) 등록면허세 중 일부, 지역자원시설세 중 일부, 인지세 중 일부 등

6. 담세력에 따른 분류

(1) **수득세** : 실제로 벌어들인 수익이나 소득에 대하여 과세

예) 법인세, 소득세

(2) **재산세** : 당해 재산 자체에 대하여 부과하는 조세

예) 종합부동산세, 상속세, 증여세, 재산세, 특정부동산에 대한 지역자원시설세 등

(3) **소비세** : 소비라는 행위 자체에 대하여 과세하는 조세

예) 부가가치세, 개별소비세, 주세 등

(4) **유통세** : 권리, 재산등의 이동에 관한 행위를 대상으로 과세하는 조세

예) 취득세, 등록면허세, 인지세, 증권거래세 등

7. 조세의 독립성에 따른 분류 ★★

(1) **독립세(=본세)** : 다른 세목과 관계없이 독자적인 과세대상이 존재하는 조세

예) 취득세, 등록면허세, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세 등 대부분의 조세

(2) **부가세** : 별도의 과세대상이 존재하지 않고 다른 조세(=본세)를 부과할 때 부가적으로 징수하는 조세

예) 농어촌특별세, 지방교육세 등

■ 부가세와 부가세의 세율 ■

본 세	부가세 및 세율	본세의 감면시
취득세	(1) 농어촌특별세 : 표준세율을 2%로 적용하여 산출한 세액의 10%. (2) 지방교육세 ① 취득세의 표준세율에서 2% 뺀 세율을 적용하여 산출한 세액의 20% ② 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우에는 해당 세율에 100의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액의 20%	농어촌특별세 20%
등록면허세	지방교육세 20%	농어촌특별세 20%
재산세	지방교육세 20%	—
종합부동산세	농어촌특별세 20%	—
양도소득세	—	농어촌특별세 20%

8. 조세의 체계 ★

(1) 우리나라 조세 체계

- ① 국가(국세) : 국가가 부과·징수하는 조세
- ② 지방자치단체(지방세) : 지방자치단체가 부과·징수하는 조세

구 분	도		특별시·광역시	
	도 세	시·군세 (광역시의 군 포함)	특별(광역)시세	구 세
보통세	취득세 등록면허세 레저세 지방소비세	재산세 주민세 자동차세 지방소득세 담배소비세	취득세 주민세 자동차세 지방소득세 지방소비세 레저세 담배소비세	등록면허세 재산세
목적세	지역자원시설세 지방교육세		지역자원시설세 지방교육세	

(2) 부동산 관련 조세의 체계 ★★

구 분	국 세	지방세
부동산 취득시 조세	상속세, 증여세, 농어촌특별세, 부가가치세, 인지세	취득세, 등록면허세, 지방교육세, 지방소비세
부동산 보유시 조세	종합소득세(부동산임대사업), 인지세 종합부동산세, 법인세(부동산임대업), 농어촌특별세, 부가가치세(부동산임대사업)	재산세, 지역자원시설세(특정부동산), 지방교육세, 지방소득세, 지방소비세
부동산 양도시 조세	양도소득세(개인, 비사업자), 종합소득세 (매매업, 건설업), 법인세, 농어촌특별세, 부가가치세, 인지세	지방소득세, 지방소비세

** 부가세와 부동산 조세의 정리

부가세		농어촌특별세		지방교육세
		납부	감면	납부
취	취득세	○	○	○
중	종합부동산세	○	-	-
소	양도소득세	-	○	-
등	등록면허세	-	○	○
산	재산세	-	-	○

납세편의	분납	물납
재산세, 상속세	2개월	○
종합부동산세	6개월	×
농어촌특별세	본세에 준함	×
양도소득세.(중소)	2개월	×
증여세	2개월	×

부동산활동별	취득	보유	양도
부가가치세 부	○	○	○
인지세 인	○	○	○
농어촌특별세 특	○	○	○
지방소비세 비	○	○	○
지방교육세 교	○	○	-
종합소득세 소	-	○	○
법인세 법	-	○	○
지방소득세 소	-	○	○
부동산 활동별 단독 세액 부인특비 교소법소	취득세	중부세	양도세
	등록	재산세	
	면허세		
	상속세		
	증여세		

*특이사항 : 토지 취득시 부가가치세 미발생 / 증여취득시 인지세 미발생 / 주택을 임대한 경우 부가가치세 면세 및 지방소비세 미발생

03

용어의 정리

1. 세법, 조례
2. 인격, 납세자, 납세지

- 인격

- 납세자

(1) 본래의 납세의무자

예 취득자 · 행위자 · 소유자 · 소득발생자 등

(2) 연대납세의무자(수평적 관계, 동등관계)

- 예
- 상속세에 대한 상속받은 자 상호간의 연대납세의무
 - 증여세에 대한 증여자의 연대납세의무
 - 과점주주의 취득세의 연대납세의무

(3) 제2차 납세의무자(수직적 관계, 주종관계)

구 분	주된 납세자	제2차 납세의무자
청산인 등의 제2차 납세의무	해산법인	청산인 또는 청산 후 남은 재산을 분배받거나 인도받은 자
출자자의 제2차 납세의무	법인	무한책임사원 또는 과점주주(50%초과)
법인의 제2차 납세의무	무한책임사원 또는 과점주주	법인
사업양수인의 제2차 납세의무	사업양도인	사업양수인

▶ 과점주주란 법인의 주식 지분율이 50%를 초과하면서, 법인의 지배권을 행사하는 자를 말한다.

(4) 납세보증인 등 : 납세자의 국세 또는 체납처분비의 납부를 보증한 자.

** 납세의무자 정리 ★

연대 납세의무자	← 의무자의 납세능력과 무관하게	본래의 납세의무자	→ 의무자의 납세능력이 없으면	제2차 납세의무자
1납세의무에 대한 2이상의 납세의무자는 서로 전액납세 의무가 있다.	법률의 규정에 의한 최초로 납세의무가 성립된 자		본래의 납세의무자의 납세의무 이행불가 또는 회피로 납세의무 지는 자	
상속, 증여, 과점주주의 취득세가 해당함.			해산법인의 청산인 또는 잔여재산 분배받은 자	
cf. 승계납세의무자 : 이미 성립.확정된 납세의무가 타인에게 이전된 경우 납세보증인 : 납세자의 조세, <u>가산세</u> , 체납처분비 등의 납부를 보증한 자			출자자의 무한책임사원, 과점주주 무한책임사원 및 과점주주의 법인 사업 양도 양수시 양수인	

- 납세지 ★★★

납세지란 납세의무를 이행하여야 할 곳으로서 지정된 장소를 말한다.

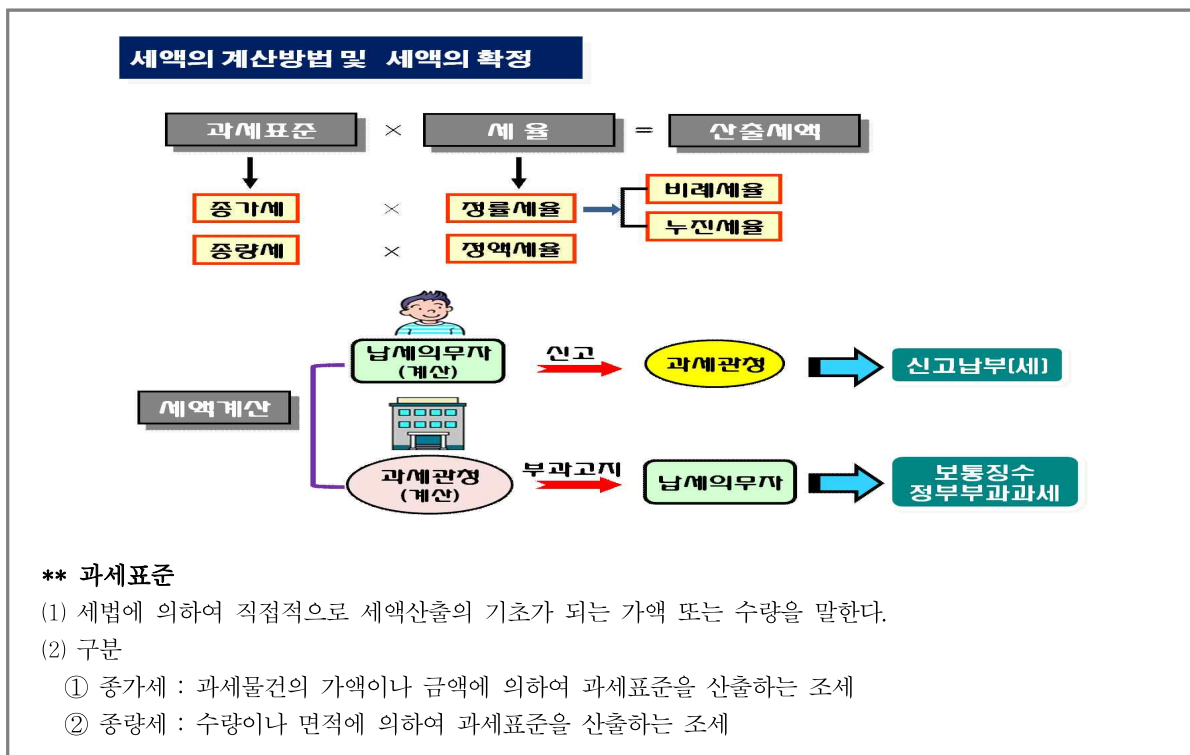
지방세 (관할 지자체)			국세 (관할 세무서)		
취득세, 재산세 등록면허세,	개인 + 법인	부동산소재지	종합부동산세	개인	주소지 or 거소지 세무서
				법인	내국법인 - 등기·정관상 본점 or 주사무소 소재지 세무서
			양도소득세 종합소득세	거주자	주소지 or 거소지 세무서
				비거주자	사업장 or 소득발생 세무서
지방소득세	개인 소득			거주자	주소지 or 거소지 지자체
				비거주자	사업장 or 소득발생 지자체

- ✓ 거주자 : 국내주소있거나 183일 이상 거소둔 개인
- ✓ 내국법인 : 국내 실질적 관리장소 있는 법인
- ✓ 외국법인 : 국내 실질적 관리장소 없이 외국에 있는 법인

3. 과세기간 (세법에 의하여 조세의 과세표준의 계산에 기초가 되는 기간을 말한다.)

- ① 기간과세 : 종합소득세, 양도소득세, 소득세, 부가가치세, 지방소비세
- ② 시점과세 : 취득세(취득할 때마다 과세), 등록면허세(등록할때마다), ...

4. 세액의 계산(세율)



- (1) 세액을 산출하기 위하여 과세표준에 곱하여 지는 비율(%) 또는 금액을 말한다.
- (2) 과세표준이 종가세는 비율(%), 종량세는 금액을 적용 한다.
- (3) 정률세율 : 백분(천분)비율(%)로 표시되는 세율 ⇨ 종가세인 경우
 - ① 비례세율 : 과세표준의 크기와 관계없이 비율이 일정한 세율
 - ㉠ 단순비례세율 : 부가가치세(10%)
 - ㉡ 차등비례세율 : 취득세, 등록면허세 일부, 재산세 일부, 양도소득세 일부
 - ② 초과누진세율 : 과세표준 크기별로 세율도 점증하는 세율
 - ㉠ 양도소득세(6%~45%), (16%~55%), (26%~65%), (36%~75%)
 - ㉡ 종합부동산세(주택 : 0.6%~3% 또는 1.2%~6%, 종합합산토지 : 1%~3%, 별도합산토지 : 0.5%~0.7%)
 - ㉢ 주택에 대한 재산세(0.1%~0.4%), 토지분 재산세(종합 : 0.2%~0.5%, 별도 : 0.2%~0.4%)

▶ 재산세, 양도소득세는 차등비례세율과 초과누진세율이 중복된다.
- (4) 정액세율 : 화폐금액으로 표시되는 세율 ⇨ 종량세인 경우

예) 등록면허세(건수) 일부, 인지세 일부 등

▶ 건수에 의한 등록면허세 - 건당 6천원

**** 지방세 세율적용에 의한 분류**

1. 일정세율 : 일정액 또는 일정율로 고정된 세율을 말하며, 지방자치단체는 이러한 세율에 관하여 아무런 조정도 할 수 없는 세율

예) 레저세
2. 표준세율 : 지방세법에서 규정한 세율은 표준일 뿐이고, 지방자치단체가 조례로서 가감할 수 있는 세율

예) 취득세, 등록면허세(부동산 등기에 한함), 재산세, 주민세, 지역자원시설세, 지방교육세 등
3. 제한세율 : 지방자치단체가 지방세를 부과할 때 이를 초과할 수 없는 최고 세율

예) 재산세중 일부(도시지역분)
4. 임의세율 : 현행 규정에는 없다.

**** 세율정리 ★★**

● 과세표준 결정별	정률세율	세율을 표시함에 있어 백분비율로 표시
	정액세율	세율을 일정액의 화폐금액으로 표시 예) 종량세 (지목변경시 건당 6천원)
● 과세표준 크기별	비례세율	과세표준 크기와 관계없이 일정하게 세율이 고정된 세율 예) 취득세, 등록면허세, 부가가치세
	단일비례세율	1세목의 세율이 동일한 율로만 적용
	차등비례세율	과세대상의 등급별 차등적 비율 존재 (취득세, 등록면허세, 재산세, 양도소득세)
	누진세율	과세표준 크기가 증가할수록 세율도 증가
	단순누진세율	과세표준 전액을 구간별 최고세율을 적용

● “지방세”만	초과누진세율	과세표준 초과부분만 점차 높은 세율을 적용 (재산세, 종합부동산세, 양도소득세)
	역진세율	과세표준 크기 증가시 세율은 감소하는 형태 (현재는 없다)
	일정세율	일정액, 일정률로 고정된 세율, 과세관자 가감조정 불가 (레저세)
	표준세율	세법의 세율은 표준이며, 법률이 정한 일정범위내 과세권자의 가감조정 가능 (대부분의 지방세는 조정 가능)
	제한세율	세법에서 규정한 최고, 최저세율 의미. (상한선, 하한선)
	임의세율	과세권자 임의적 결정가능 세율 (현재는 없다)

5. 부과와 징수 ★★★

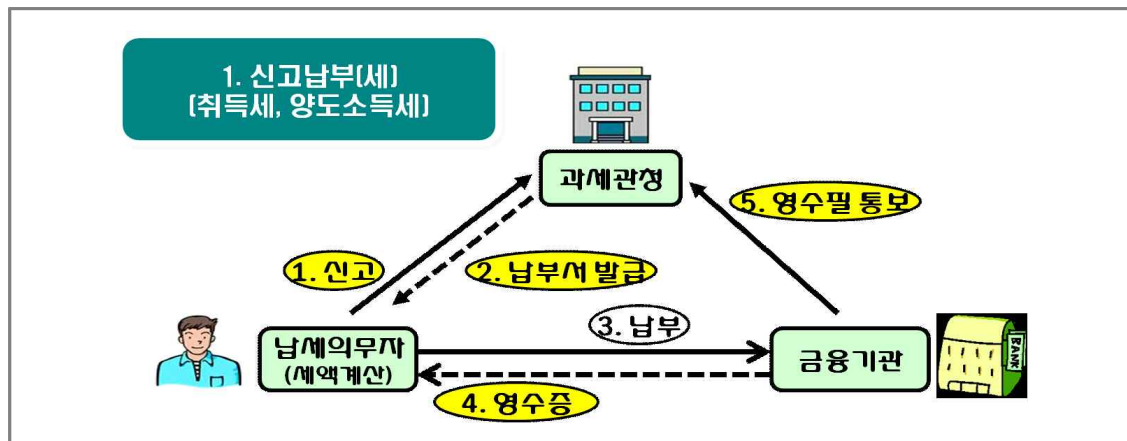
용어정리 : 부과(부담하게 하는 것)와 징수(거둔다)

(1) 신고납부

납세의무자가 스스로 그 납부할 조세의 과세표준과 세액을 신고하고 신고한 세금을 납부하는 것을 말한다.

예 적용세목 : 취득세, 등록면허세, 재산분 주민세, 지방소비세, 지방소득세, 특정자원에 대한 지역자원시설세, 양도소득세, 법인세, 부가가치세 등

▶ 단, 종합부동산세는 납세자의 선택에 의하여 신고 할 수 있다.(신고기한 있고, 불이행시 가산세가 붙는다.)



(2) 보통징수 = 고지징수 [국세(종합부동산세)에서는 “정부부과과세” 라는 용어를 사용함]

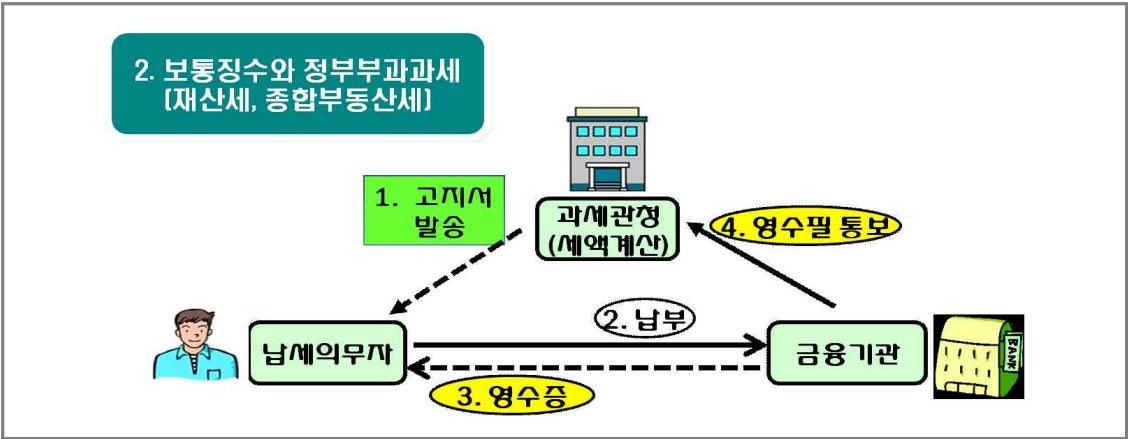
과세관청(세무공무원이 과세표준 및 세액 계산)의 처분에 의하여 납세고지서를 당해 납세의무자에게 교부하여 조세를 징수하는 것을 말한다.

예 적용세목 : 재산세, 균등분주민세, 특정부동산에 대한 지역자원시설세, 종합부동산세(정부부과과세=고지징수) 등

* 납세고지서란?

과세권자가 납부할 조세에 대해 부과에 근거가 되는 ① 법률 ② 납세의무자의 주소 ③ 성명, ④ 과세표준액, ⑤ 세율, ⑥ 세액 ⑦ 납기 ⑧ 납부장소, ⑨ 납부기한까지 미납 경우 조치 ⑩ 위법 또는 착오시 구제방법 등을 작성한 문서.

* 고지서 발급시기	기한이 일정(재산세)	기한이 일정치 않으면	징수 유예시
	납기 시작 5일 전	징수 결정 즉시	유예가 끝난 다음날



(3) 특별징수(국세 - 원천징수)

조세의 징수에 있어서 그 징수의 편의가 있는 자로 하여금 징수시키고 그 징수한 세금을 납입하게 하는 것을 말한다.
예) 적용세목 : 레저세, 근로소득세 등

(4) 납기 전 징수

과세권자는 납기 전이라도 이미 납세의무가 성립된 조세를 확정하여 징수할 수 있다.

6. 서류의 송달

- (1) 송달 : 수신인으로 지정된 자에 전달하는 것으로 주소, 거소, 사무소, 영업소에 송달
- (2) 방법 : 교부(송달장소에 받을 자에 교부 / 거부시 다른 장소에 교부 가능), 우편, 전자송달 등
만일 만나지 못하면 : 사용인, 그 밖의 종업원, 동거인 등 사리판별 할 수 있는 사람에게 송달가능, 이때 수령 거부시 송달장소에 둘 수(유치송달이라고 함) 있다.
- (3) 서명 또는 날인 : 송달받은 자는 서명.날인해야 하고, 서명날인 거부시 그 사실을 송달서에 적어야 한다.
- (4) 납세고지서, 납부통지서, 독촉장, 납부최고서를 송달해도 송달지연시 서류도달 후 14일이 지난 날로 납부기한을 연장한다.

① 서류가 납부기한 지난 후 도달	② 도달한 날~	지방세 7일	이내가 납부기한이 되는 경우
		국세 14일	

- (5) 공시송달 : 송달을 받아야 할 자가 다음에 해당시 공시송달(납세자의 주거불명 따위 사유로 전달 어려울시 신문, 관보등에 게시)

사유 : ① 주소 등이 국외+곤란
② 주소 등 불분명
③ 우편 송달했으나 수취인 없어 반송되어 기한 내 송달 곤란하다 인정
④ 세무공무원 2회이상 납세자 방문, 교부하려 했으나 받을사람 없는 것 확인된 경우

** 세목별 신고 기한 ★★★

구분		방법	과세기간	신고기한
국세 +지방세	종합소득세 지방소득세	신고	매년 01.01 - 12.31	확정신고 다음년도 5. 1 - 5. 31 (성실신고자 등록된 경우 : 다음년도 5. 1 - 6. 30)
국세	양도소득세	신고	매년 01.01 - 12.31	- 예정신고 : 양도가 발생(속)한 달 말일 부터 2월 (부담부증여시 3월) - 확정신고 : 양도가 발생(속)한 년도의 다음 년 05. 01 부터 05. 31 - 추정사유 발생시 : 사유가 발생한 날이 속하는 달 말일 부터 2월 - 추가납부(수용 보상금 변동) : 소송판결이 속하는 달 부터 2월의 말일까지 신고납부
국세 +지방세	부가가치세 지방소비세	신고	1기 : 01. 01부터 06. 30 (예정신고시 1. 1 - 3. 31) 2기 : 07. 01부터 12. 31 (예정신고시 7. 1 - 9. 30)	확정신고 : 확정신고기간 종료일 부터 25일 예정신고 : 예정신고기간 종료일 부터 25일
지방세	취득세	신고	취득 사건시	일반 : 취득일부터 60일 [상속시 : 개시일 달말 부터 6월 (9월 : 비거주자인 경우)] 등기등록한 경우 : 등기등록의 전까지
지방세	등록면허세	신고	등록 사건시	등기.등록의 전까지 (추정사유 발생시 사유발생일부터 60일)
국세	종합부동산세	고지	매년 06. 01 현재 (신고납부선택 가능)	신고납부 선택시 : 매년 12. 1부터 12. 15 (정부 결정시 세액확정하나, 납세의무자 신고시 정부의 결정은 없던 것으로 본다)
지방세	재산세	고지	매년 06. 01 현재	cf. 특정부동산에 대한 지역자원시설세 합산 고지 (부가세 아니다)
예외	납기 전 징수	- 납세의무가 성립된 조세를 확정하여 징수금 징수 가능 - 국세, 지방세, 기타 공과금에 대해 체납처분시 / 강제집행 / 경매 / 법인해산 / 징수포탈행위 인정시 / 거래정지처분시 / 납세자의 납세관리인 없어 국내에 주소,거소 없을 때		
	지방세의 특별징수	지방세, 국세를 징수함에 있어, 징수에 편의가 있는자가 징수하여 납입		
	국세의 원천징수			

7. 가산세와 가산금, 체납처분과 결손처분

(1) 가산세 ★★★

- ① 세법이 규정하는 의무의 성실한 이행을 확보하기 위하여 그 세법에 의하여 산출된 세액에 가산하여 징수하는 금액을 말한다.
- ② 가산세는 해당 의무가 규정된 세법의 해당 조세의 세목으로 한다. 다만, 해당 조세를 감면하는 경우 가산세는 그 감면대상에 포함시키지 아니 한다.

(2) 가산세의 종류와 가산세율

㉠ 신고불성실가산세

구 분		가 산 세
무신고 가산세	일반무신고	무신고납부세액의 100분의 20에 상당하는 금액
	부정무신고	무신고납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액 (역외거래 100분의 60)
과소신고 가산세	일반과소신고	과소신고납부세액의 100분의 10에 상당하는 금액
	부정과소신고	과소신고납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액 (역외거래 100분의 60)

㉡ 신고에 따른 납부지연가산세

납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(세법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더한다) × 법정납부기한의 다음 날부터 납부일까지의 기간(납세고지일부터 납세고지서에 따른 납부기한까지의 기간은 제외한다) × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율(1일 100,000분의 25).

㉢ 고지에 따른 고지지연가산세

납세고지서에 따른 법정납부기한까지 납부하여야 할 세액(세법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더한다) 중 납세고지서에 따른 납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액의 100분의 3으로 한다

㉣ 고지에 따른 납부지연가산세

해당 조세를 납부하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부한 경우에는 다음의 계산식에 따라 산출한 금액을 가산세로 부과한다

납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액 × 법정납부기한의 다음 날부터 납부일까지의 기간 (납세고지일부터 납세고지서에 따른 납부기한까지의 기간은 제외한다) × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율. 이 경우 징수기간은 5년을 초과하지 못한다.

㉤ 고지에 따른 납부지연 가산세 적용 배제 세액

납세고지서에 따른 고지세액이 납세고지서별 · 세목별 세액이 100만원 미만인 경우에는 고지에 따른 납부지연 가산세를 적용하지 아니한다.

(3) 가산세 한도

- ① 국세 : 그 의무 위반 종류별 각 5천만원(중소기업 아닌 경우 1억) 한도, 단 고의 위반시 제외
 ② 지방세 : 납부불성실가산세 한하여 한도 적용 : 납부하지 않은 세액 또는 과소납부분 세액의 $\frac{75}{100}$

*** 가산세 정리

신고불성실가산세 (공통)		신고납부만 해당	비고
무신고	일 반 20%	사 기 부 정 40%	부가세의 경우 본세만 신고불성실가산세를 적용하며, 부가세에는 신고불성실가산세 미포함
	→ 이후 결정 고지를 받게됨		
과소신고, 초과환급 신고	일 반 10%	사 기 부 정 40%	신고 당시 소유권에 대한 소송 중으로 재산의 비 확정으로 인한 과소신고는 : 과소신고 및 납부지연가산세 비적용.
	→ 경정 고지를 받게 됨		
* 사기 부정행위 가산세 적용 대상			
1. 이중장부의 작성 등 장부의 거짓 기재			
2. 거짓증빙 또는 거짓문서의 작성 또는 수취			
3. 장부 또는 기록의 파기			
4. 재산의 은닉 소득 수익 행위 거래의 조작 또는 은폐			
5. 고의적 장부 미작성 or 갖추어두지 않은 행위.			
6. 기타 위계에 의한 행위			
신고에 따른 납부지연가산세		납부기한까지 해당 조세를 납부하지 않거나, 납부할 세액보다 적게 납부한 경우 산출금액을 가산세로 부과	
= 미납or과소 납분 세액		× 연체 일수	× $\frac{25}{100,000}$ (금융기관 연체대출금에 대해 적용하는 이자율)

고지에 따른 고지지연가산세	납부할세액을 납부기한까지 미납시 고지세액에 첫달 1회 가산하여 징수하는 금액.
	미납한 국세 X 3%를 고지세액에 합산
비적용 : 국가, 지자체, 지자체조합에 대해 비적용.	
고지에 따른 납부지연가산세	다음 계산식으로 계산
	* 국세 미납세액 X 연체일수 X 금융기관 연체이자율 / 최고 5년 배제 : $\frac{\text{채납국세 100만 미만}}{\text{채납지방세 30만 미만}}$ 인 경우(2 이상의 세목이 함께 적혀있으면 세목별 판단)

**** 가산세 경감**

단, 과세표준과 세액을 결정할 것을 미리 알고 과세표준신고를 하는 경우 제외

- ① 결정고지전 기한 후 신고자 - 신고기간 만료일 후 세금의 부과 고지 받기 전까지 신고한 자에 한해 무신고가산세 경감.(납부관련없음)

※ 기한 후 신고자 결정 통지 : 과세관청은 세법에 따라 신고일 ~ 3개월 내

1월 이내	1월초과 3월이내	3월초과 6월이내
50%	30%	20%

- ② 수정신고한 자 - 국세or지방세 부과고지 받기 전까지 수정신고를 한 경우 과소신고가산세를 경감한다. *납부불성실은 그대로 과세

1월 이내	1월 초과 3월 이내	3월 초과 6월 이내	6월 초과 1년 이내	1년 초과 1년6개월 이내	1년6개월 초과 2년 이내
90%	75%	50%	30%	20%	10%

- ③ 예정신고 및 중간신고 불성실자가 확정신고 한 경우 해당 가산세액의 50% 경감
- 과소신고 or : 예정. 중간신고를 하였으나, 과소신고하거나 과소신고 초과환급신고한 자 : 초과환급신고한 경우 과세표준 수정하여 신고 초과환급신고가산세 경감
 - 무신고 자 : 예정. 중간신고 기한까지 하지 아니하였거나 확정 신고기한까지 과세표준신고를 한 경우 무신고 가산세 경감.

(3) 지방세 가산금 ★

- (1) 지방세를 납부기한까지 납부하지 아니한 때에 고지세액에 가산하여 징수하는 금액(고지지연 가산금)과, 납부기한 지난 후 일정기한까지 납부하지 아니한 때에 그 금액에 다시 가산하여 징수하는 금액(납부지연증가산금)을 말한다. 다만, 국가와 지방자치단체(지방자치단체조합을 포함)에 대하여는 가산금을 징수하지 아니한다.

(2) 가산금 적용률

- ① 고지지연 가산금 3%(지방세)
② 납부지연 증가산금(매월 0.75%, 60개월) ⇨ 체납 지방세가 30만원 이상인 경우

- (3) 병기되는 세목의 납부지연 증가산금 : 같은 고지서에 둘 이상의 세목이 병기되어 있는 경우에는 세목별로 판단 한다.

▶ 적용세목 : 재산세, 균등분주민세, 특정부동산에 대한 지역자원시설세 등

(4) 체납, 체납처분과 결손처분

1. 체납처분 : 국가, 지자체가 조세등을 체납한 납세자의 재산을 압류하고, 공매에 부쳐 징수금을 강제로 수입하게 하는 행정처분
2. 체납처분비 : 체납처분에 관한 규정에 따른 재산압류, 보관, 운반, 매각에 든 비용과 대행시 수수료 포함한 금액
3. 체납처분유예 : 성실납부자로 인정, 재산압류 압류재산의 매각을 유예하여 사업을 정상적으로 운영할 수 있게 되어 체납액을 징수할 수 있다 인정될 때 유예하거나, 필요시 압류해제하는 것으로 유예기간은 1년으로 한다.
4. 결손처분 : 확정된 조세채권을 징수할 수 없다 인정되어 공식적 징수불능상태를 선언하는 행정처분. 단 이후 다른 재산을 발견한 때 지체없이 결손처분을 취소하고, 체납처분을 집행해야 한다.

8. 기간과 기한 및 징수유예

(1) 기간의 만료점

신고, 신청, 청구, 서류의 제출, 통지, 납부 또는 징수에 관한 기한이 공휴일, 토요일, 근로자의 날 : 다음날.

- 기간을 일, 주, 월, 년으로 정한 때는 그 말일의 종료로 기간이 만료.
- 기간을 주, 월, 년으로 정한 때는 역에 의해 계산
- 월, 연으로 기간을 정한 때는 최종의 월에 해당일이 없는 때는 그 월의 말일
- 기간의 말일이 공휴일, 토요일, 근로자의 날이면 그 다음날 만료.
- 신고/납부의 기한일에 정보망 장애로 가동 정지되어 전자신고, 납부 불가시 복구되어 신고/납부 가능한 날의 다음날.

	기한연장	징수유예
	신고, 신청, 청구, 서류제출, 통지, 납부, 징수 등에 관한 기한	납세의 고지를 유예하거나 결정한 세액을 분할하여 고지하도록 하는 것.
사 유	① 납세자가 화재, 전파, 그 밖의 재해를 입거나 도난을 당한 경우.	① 풍수해, 벼락, 화재, 전쟁, 그 밖의 재해, 도난으로 재산에 심한 손실
	② 납세자 또는 그 동거가족이 질병, 중상해로 6개월 이상의 치료가 필요하거나 사망하여 상중인 경우.	④ 납세자 또는 동거가족의 질병, 중상해로 장기치료를 받아야 하는 경우.
	③ 납세자가 그 사업에서 심각한 손해를 입거나, 사업이 중대한 위기에 처한 경우(납부의 경우만 해당)	② 사업에 현저한 손실 ③ 사업이 중대한 위기
	④ 정전, 프로그램오류, 기타 부득이한 사유로 한국은행 및 체신관서 정보망이 정상가동이 불가능한 경우.	⑤ 조세조약에 따라 외국의 권한있는 당국과 상호합의 절차가 진행중인 경우.
	⑤ 권한있는 기관에 장부, 서류가 압수, 영치된 경우.	
	[국세만] : 금융회사 등 또는 체신관서의 휴무, 기타 부득이사유로 세금납부곤란하다 인정시..	
혜 택	기한연장 사유에 해당하거나, 납세자가 해당 의무를 이행하지 아니한 정당한 사유가 있는 때에는 그 가산세를 부과하지 아니한다.	징수유예를 신청한 경우 유예기간동안 가산세 적용을 배제
기 간	국세 - 일반적 3개월 이내(재연장 1월의 범위 내). 단, 신고/납부와 관련된 기한연장은 9월을 초과하지 않는 범위에서 관할세무서장이 정할수 있다. 연장기간이 6개월을 초과할 때에는 가능하면 6개월이 지난 날부터 3개월 이내 균등액을 분납하도록 정할 것	국세 - 징수유예 등을 결정한 날의 다음날부터 9개월 이내로 한다.
	지방세 - 일반적 6개월 이내로 하고, (재연장 1회 6월 이내) 가능한 한 매회 같은 금액을 분납할 수 있도록 정해야 한다.	지방세 - 징수유예 등을 결정한 날의 다음날부터 6개월 이내

9. 과세최저한 ★★

(1) 면세점 : 과세권자의 부과권을 포기하는 제도.

즉 과세표준이 일정금액, 일정량 이하 또는 미만시 조세를 부과하지 않는 제도.

취득세	주민세 (재산분)	상속세 및 증여세	인지세
취득가액 50만원 이하	사업장 면적 330㎡ 이하	과세표준 50만원 미만	부동산 소유권이전 증서상 기재금액 1000만원 이하

(2) 소액징수면제 : 과세권자의 징수권을 포기하는 제도. 1세목별 징수할 세액이 일정금액 미만이면 면제.(포기할 때의 기준세액)

재산세	지역자원시설세	지방소득세
고지서 1장당 2000원 미만		

10. 비과세와 면제

(1) 비과세 (=과세 제외 or 과세 금지) : 과세권자 의사 여부와 상관없이 과세할수 없는 것.

(신고 등 납세절차 미진행)

(2) 면제 : 법령에 정해진 납세의무의 전부 또는 일부 해제하는 것

(3) 세액감면 : 법률규정에 따라 조세를 과세한 후, 특정산업 육성 하는 등의 정책적 목적에서 세액의 일부, 전부를 감액하는 것. 즉 해당 산출세액에서 감면비율에 상당하는 세액에서 차감.

비과세	법률이 해당 대상을 과세물건의 선택에서 배제
면제	법률이 일반적으로 과세대상 선택, 과세함에 특별사유 있어 개별적으로 성립한 납세의무의 전부 또는 일부 해제.



제2장 납세의무의 성립, 확정, 소멸

1 납세의무의 성립 ★★★

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

1. 국세의 납세의무 성립시기

국 세	과세기간이 끝나는 때	법인세		과세기간이 끝나는 때. (청산소득의 법인세 : 법인을 해산하는 때) (cf. 부가가치의 경우 수입재화는 세관장에 수입신고 하는 때 납 세의무 발생,
		소득세	+지방소득세	
		부가가치세	+지방소비세	
	과세사실이 발생하는 때	상속세	상속이 개시되는 때(사망시) / (부과주의)	
		증여세	증여에 의해 재산을 취득하는 때	
		인지세	과세문서를 작성한 때 (성립과 확정이 동시)	
	과세기준일 을 정한 경우	종합부동산	+농어촌특별세	매년 6/1
	기타	농어촌특별세	본세의 납세의무가 성립하는 때	
		가산세	㉠ 무신고가산세, 과소신고·초과환급신고가산세 : 법정신고기한이 경과하는 때 ㉡ 납부지연가산세 : 법정납부기한 경과 후 1일마다 그 날이 경과하는 때 cf 납부지연가산세 : 납부기한 경과 후 1일부터 × 25/10만 ㉢ 고지납부에 따른 납부지연가산세 : 납세고지서에 따른 납부기한이 경과하는 때 ㉣ 원천징수납부 등 불성실가산세 : 법정납부기한이 경과하는 때 ㉤ 그 밖의 가산세 : 가산할 국세의 납세의무가 성립하는 때	
		수시부과	수시부과 사유가 발생하는 때(부과주의든, 신고주의든 불문 가능)	
			사유 : 사업부진등의 기타사유로 장기간 휴업 또는 폐업 상태인 때로서 소득세 포탈 우려시, 기타 조세를 포탈 우려가 있다 인정되는 상당한 이유가 있는 경우	

2. 지방세의 납세의무 성립시기

지 방 세	과세사실이 발생하는 때		과세 기준일을 정한 경우	
	취득세(+농특+지교)		과세대상 물건을 취득하는 때	소방분 지역자원시설세 매년 6/1
	등록면허세	등기등록분	재산권 등 기타 권리를 등기.등록시	재산세(+ 지방교육세) 매년 6/1
		면허분	각종 면허를 받는 때	주민세 재산분 (사업소) 매년 7/1
	주민세	종업원분	종업원에 급여를 지급하는 때	
				균등분(개인) 매년 7/1
	기타			
	지방소득세		소득세, 법인세 납세의무 성립시	지방소비세 부가가치세 납세의무 성립시
	지방교육세		과세표준 세목의 납세의무 성립시	수시부과 지방세 수시부과 사유 발생시
	가산세		㉠ 무신고가산세, 과소신고·초과환급신고가산세 : 법정신고기한이 경과하는 때 ㉡ 납부지연가산세 : 법정납부기한 경과 후 1일마다 그 날이 경과하는 때 ㉢ 고지지연가산세 : 납세고지서에 따른 납부기한이 경과하는 때 (2022년 시행) ㉣ 그 밖의 가산세 : 가산할 지방세의 납세의무가 성립하는 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 납부세액을 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. 납부의무의 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 당연히 소멸, 제척기간은 조세 법률관계를 조속히 종결짓는 데 그 의미. 이 경우 제척기간 진행 중에는 정지나 중단이 적용되지 않는다.

▶ 제척기산 기산일

㉠ 과세기준일에 납세의무가 성립하는 조세는 과세기준일 가산

㉔ 신고하는 조세는 신고기한의 다음날 가산

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

** 특례

- ㉑ 상속세, 증여세의 포탈 : 상속 또는 증여가 있음을 안 날부터 1년 이내 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

- ㉒ 부담부증여에 대한 양도소득세 : 부과제척기간이 증여세 부과제척기간과 동일하게 적용.

- ㉓ 취득 관련 지방세 : 법정신고기한까지 과세표준신고서를 미제출하면 10년으로 본다.

㉔ 상속,증여 원인으로 취득시

㉕ 명의신탁약정으로 실권리자의 사실상 취득시

㉖ 타인명의로 주식,지분 취득하여 과점주주가 되 해당 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 보는 경우.

- ㉗ 경정청구 or 조정권고의 대상이 된 과세표준세액과 연계된 다른 과세기간의 과세표준 or 세액의 조정이 필요한 경우 : 경정청구일 or 조정권고일 +2월

- ㉘ 최초의 신고,결정. 결정에서 과세표준/세액의 근거가 된 거래, 행위 등이 판결에 의해 다른 것으로 확정된 경우 : 확정일 부터 1년

- ㉙ 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.

- ㉚ 징수권 소멸시효 : 조세징수 목적의 권리는 행사할 수 있는 때로부터 5년(5억원 이상 국세 / 5천만원 이상 지방세는 10년)간 비행사시 소멸시효완성.

시효의 정지	분할납부기간	징수유예기간	채납처분유예기간	연부연납기간
	사해행위 취소의 소송 제기로 소송진행 기간		채권자대위소송 제기로 소송이 진행중인 기간	
	채납자가 6개월 이상 계속 체류시 국외체류기간			
시효의 중단	납세고지	독촉 및 납부최고	교부청구	압류
(재시작)	위 사항에 걸리면 시효는 다시 시작한다.			

4

납세의무의 확장

연대 납세의무자	의무자의 납세능력과 무관하게	본래의 납세의무자	의무자의 납세능력이 없으면	제2차 납세의무자
1납세의무에 대한 2이상의 납세의무자는 서로 전액납세 의무가 있다.	법률의 규정에 의한 최초로 납세의무가 성립된 자			본래의 납세의무자의 납세의무 이행불가 또는 회피로 납세의무 지는 자
상속, 증여, 과점주주의 취득세가 해당함.				해산법인의 청산인 또는 잔여재산 분배받은자
cf. 승계납세의무자 : 이미 성립.확정된 납세의무가 타인에게 이전된 경우 납세보증인 : 납세자의 조세. 납처분비 등의 납부를 보증한 자				출자자의 무한책임사원, 과점주주 무한책임사원 및 과점주주의 법인 사업 양도 양수시 양수인



제3장 조세우선권 및 배당순서

1 조세의 우선권 등

1. 조세우선권 ★

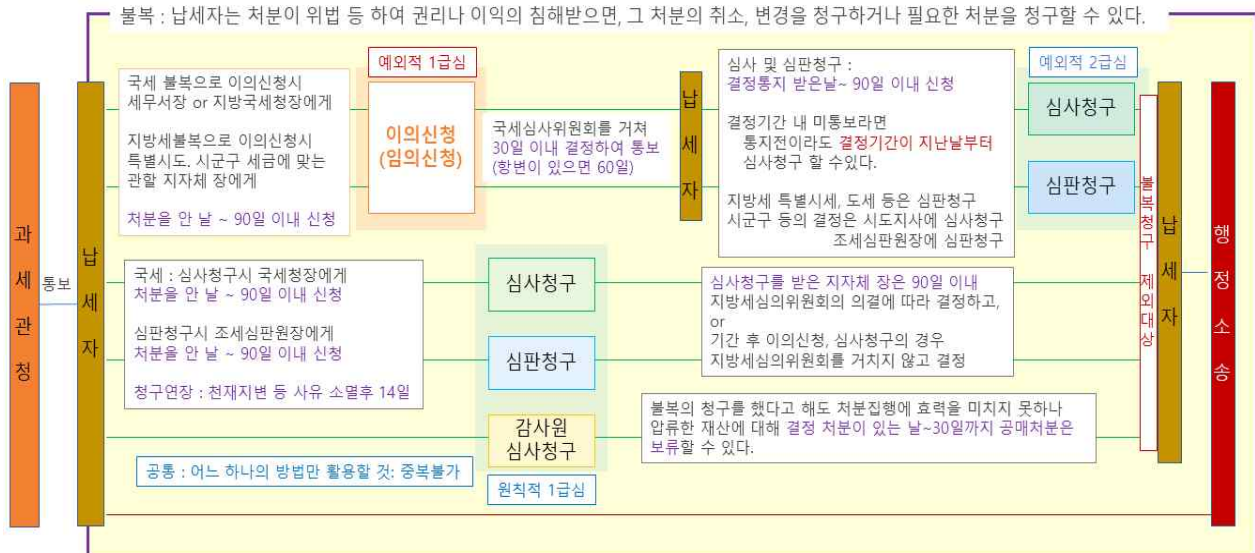
국세	1순위	채납처분비	2순위	국세	3순위	가산세	4순위	다른 공과금.
지방세				지방세		가산금		기타 채권
우선권의 예외	1순위에 우선 : 공익비용, 강제집행, 경매, 파산절차에 소요된 비용은 1순위에 우선							
	2순위에 우선 - 피담보채권 : 질권, 전세권 저당권은 법정 기일 전 설정된 경우만 우선							
	소액임차보증금 / 임금채권 / 가등기에 의해 담보된 채권							

우선변제적 효력		배당순위 = 선순위 물권이라도 그것에 우선하는 순위가 있다. 저당권 5등급이다.				
1st	집행비용(경매절차비용) = 공익비용 = 채납처분비					
2nd	제3취득자의 비용상환청구권 (제3취득자의 필요비등 => 저당물의 가치 보존 및 증진에 사용에 공)					
3rd	(주임법.상임법에 의한) 소액보증금 중 일정액의 최우선변제, 근로기준법의 임금우선평권(미지급 급여 최종 3월, 퇴직금), 재해보상금					
4th	당해세 (물건 자체에 부과된 세금 : 증여세. 상속세, 증부세. 재산세. 농특세, 지교세, 지역자원시설세등) : 날짜무상관					
5th	저당권부 채권, 확정일자부 보증금채권(주택임차임), 전세금채권, 당해세를 제외한 조세채권(가등기 담보권) : 법정기일 기준-->같으면 안분					
6th	일반임금채권	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

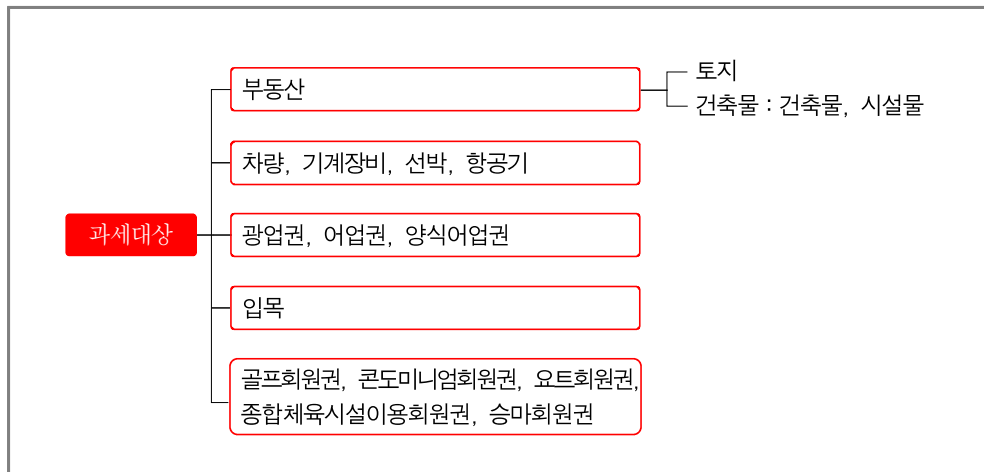
2. 특징

- 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 중계탑(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 급고, 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

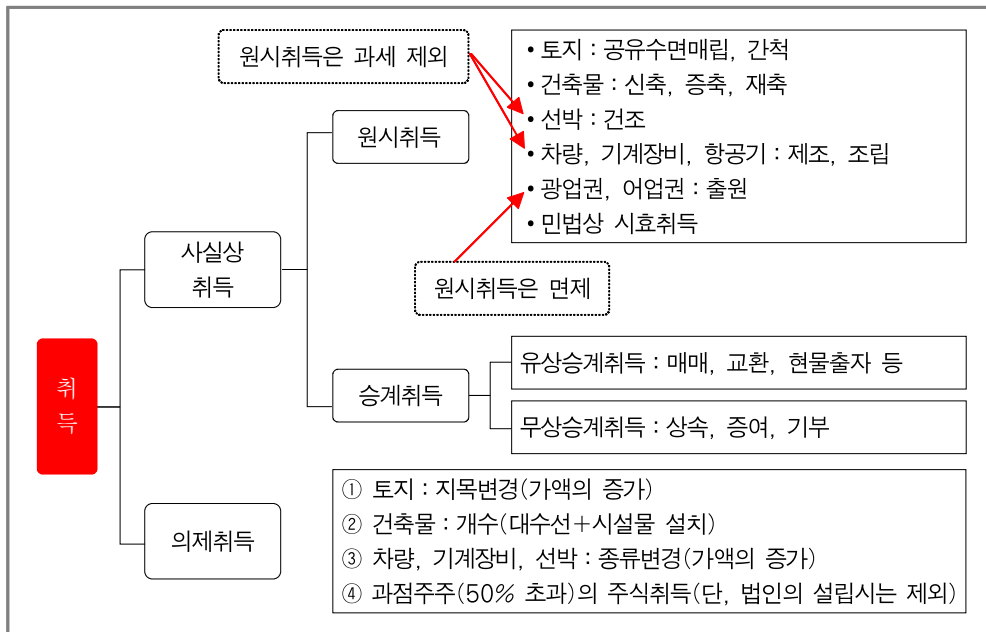
(4) 광업권 / 어업권 (양식어업권 포함)

(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

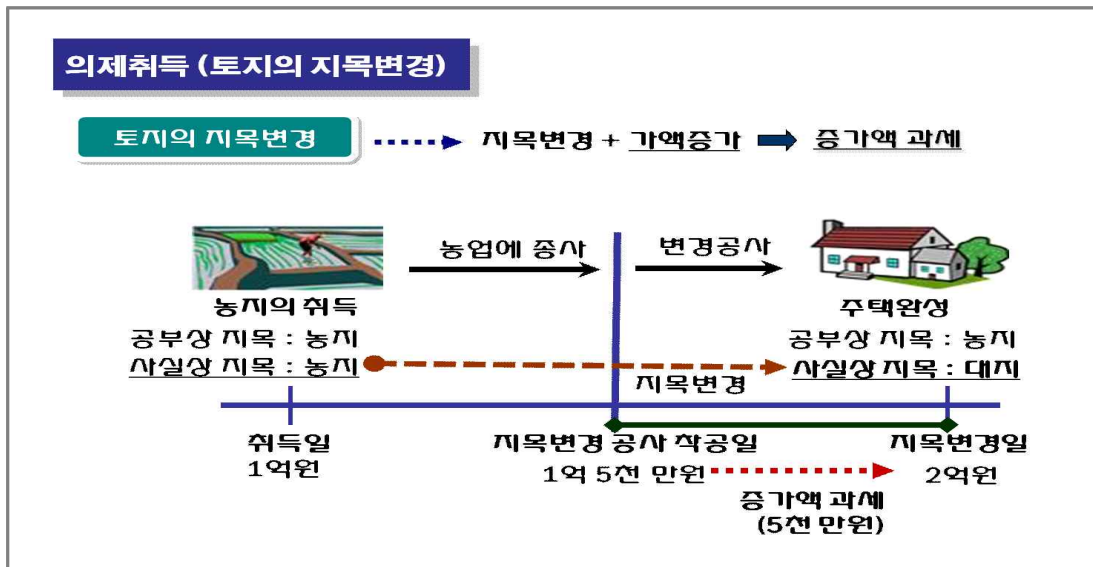
* 배우자 또는 직계존비속간 매매

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登記 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 차량·기계장비·선박 : 종류변경+가액증가

④ 과점주주의 주식(비상장 주식)취득

㉠ 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.

㉡ 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)

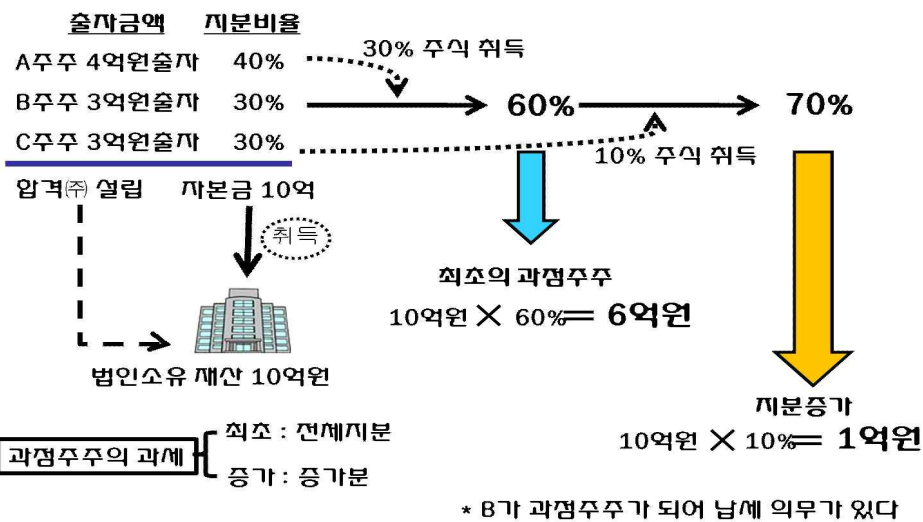
㉡ 이미 과점주주가 된 주주 또는 유한책임사원이 해당 법인의 주식 등을 취득하여 해당 법인의 주식등의 총액에 대한 과점주주가 가진 주식 등의 비율이 증가된 경우에는 그 증가분을 취득으로 보아 취득세를 부과한다.

설립시(60%) ⇨ 증자 및 취득(20%) ⇨ 지분비율(80%) : 20%(취득으로 간주)

㉢ 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.

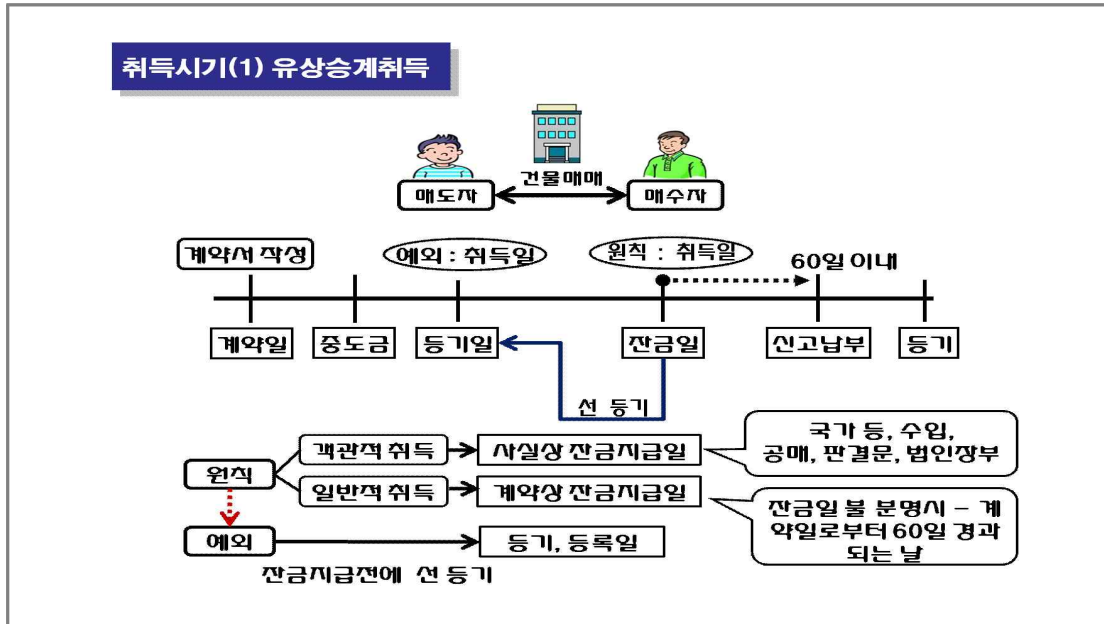
• 설립시(40%) ⇨ 증자 및 취득(20%) ⇨ 지분비율(60%) : 60%(취득으로 간주) ⇨ 양도(30%) ⇨ 양도후 다시 취득(40%) : 10%(취득으로 간주)

과점주주의 의제취득



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 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)
- 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. 선박·차량·기계장비의 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, 중여·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 과세표준으로 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

● **취득가액의 포함 비용과 포함되지 않는 비용**

1. 사실상 취득가액(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
1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용	1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용
2. 할부 또는 연불조건부 계약에 따른 이자상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다.	2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용
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	3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상성격으로 지급되는 비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료	4. 부가가치세
5. 취득대금 외에 당사자 약정에 의한 취득자 조건 부담액과 채무인수액	5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용
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	

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 초과와 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.

(

해당 주택의
취득당시가액

×

2

3억원

-

3

)

×

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.

전체 주택의
취득당시의 가액

=

취득 지분의
취득 당시의 가액

×

전체 주택의 시가표준액

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 660m^2 이내로서 건물의 연면적 150m^2 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 수탁자가 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.

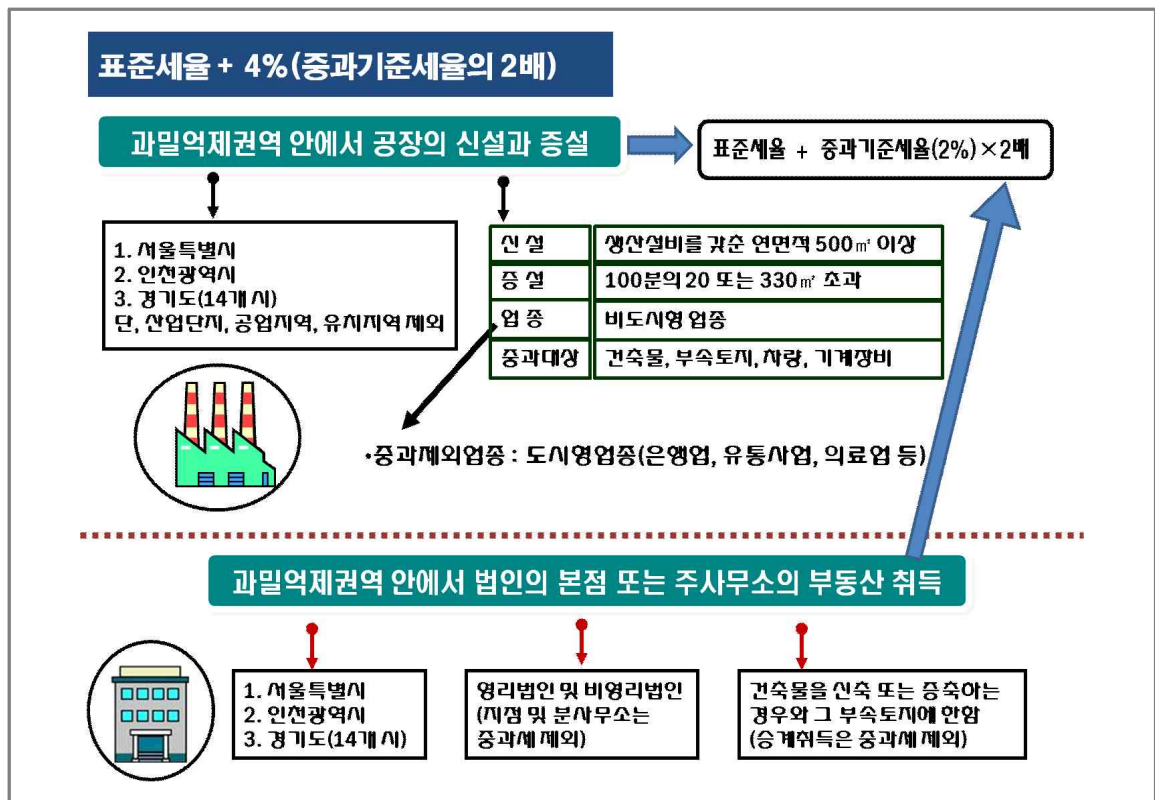
• 타인 소유의 공장을 임차 경영하던 자가 그 공장을 신설한 날로부터 2년 이내에 이전한 경우

• 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 400을 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%

(I) 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.

㉠ 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

㉠ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률을 적용 받는 산업단지안의 부동산 취득

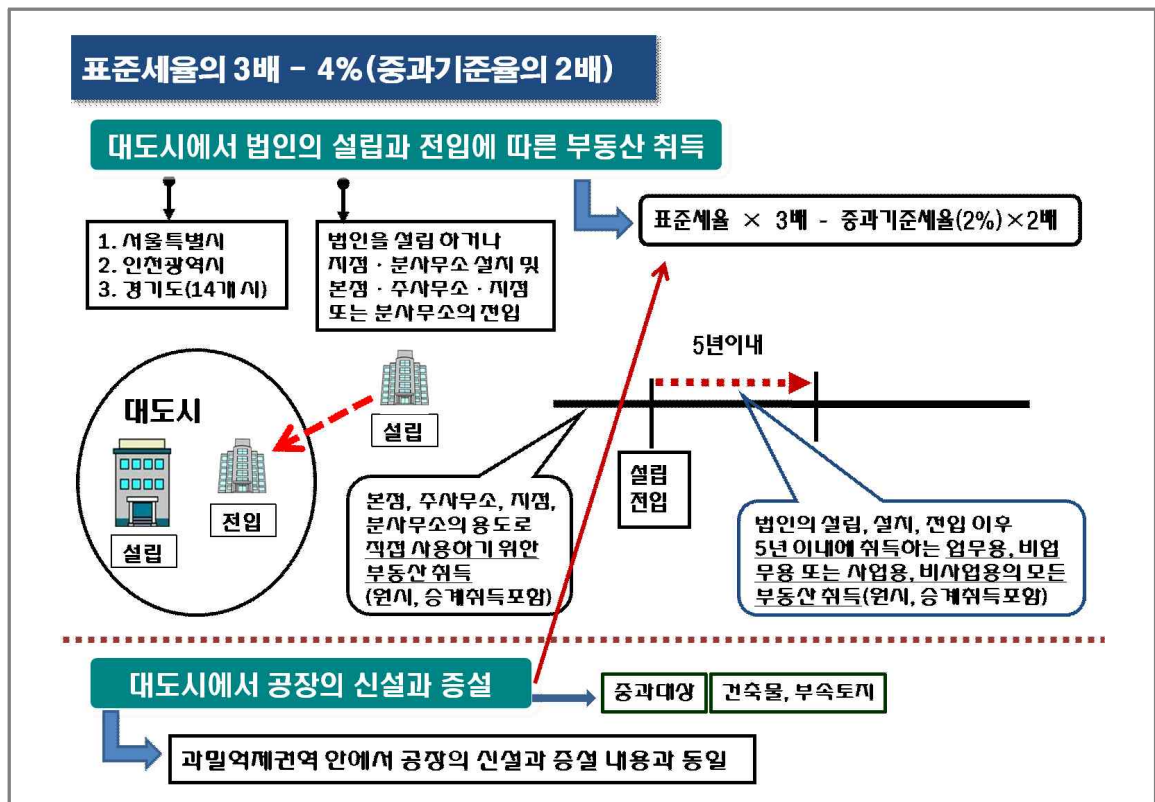
㉡ 대도시에 설치가 불가피하다고 인정되는 도시형 업종에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용 부동산(1구의 건물의 전용면적 60m² 이하인 공동주택과 그 부속토지)을 취득하는 경우

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

㉣ 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 확인되는 경우에 한정한다)에는 조정대상지역으로 지정되기 전에 주택을 취득한 것으로 본다.

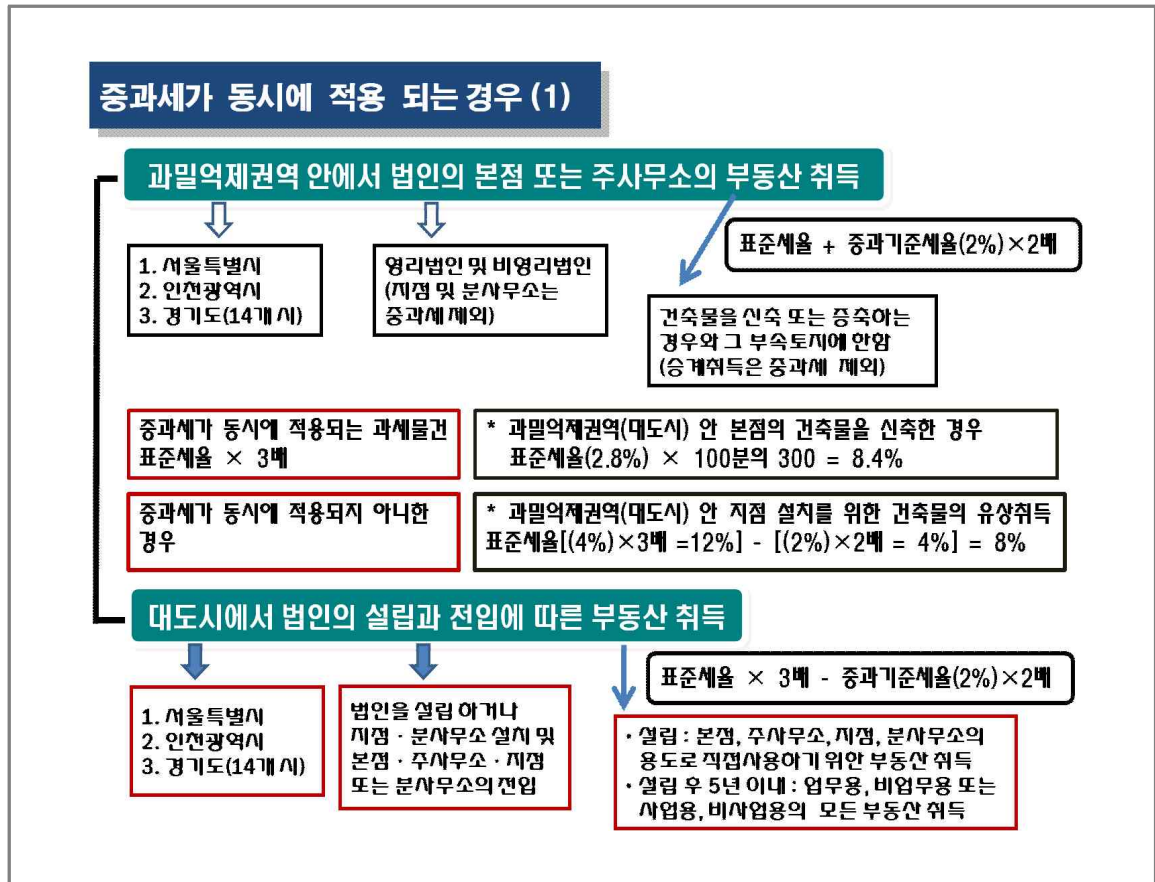
▶ 주택 수의 판단 범위

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 증과세에 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 다른 표준세율의 100분의 300에 증과기준세율(2%)의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. 다만, 유상거래에 따른 주택을 취득하는 경우에는 해당 세율에 증과기준세율의 100분의 600을 합한 세율을 적용한다.
- (3) 사치성재산과 주택유상취득 증과세 또는 조정대상지역 안 증여 취득한 주택증과세가 동시에 적용되는 경우 주택에 대한 증과세율에 다시 증과기준세율의 100분의 400을 합한 세율로 한다.



05 납세의무자 ★★★

1. 납세의무자

(1) 사실상 취득자

부동산등을 취득하는 경우 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 본다.

(2) 주체구조부 취득자

건축물 중 조작 설비, 기타 부대설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부와 일체가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.

(3) 변경시점의 소유자

토지의 지목 변경, 선박·차량·기계장비의 종류를 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우

(4) 상속인 - 공동상속인 경우 연대납세의무가 있다

상속(유증, 포괄유증 포함)으로 인하여 부동산등을 취득하는 경우

(5) 주택조합 및 재건축 조합의 조합원

주택조합과 주택재건축조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 그 부속토지 포함)인 경우. 다만, 비조합원용 부동산은 제외한다.

(6) 과점주주(비상장법인)

법인의 주식 또는 지분을 50%초과 취득함으로써 과점주주(법인설립시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우를 제외)가 된 경우

(7) 취득대금 지급자 : 기계장비나 차량의 취득대금을 지급한 자가 따로 있음이 입증되는 경우**06 비과세 ★★★****1. 국가 등에 대한 비과세**

- (1) 국가·지방자치단체(단체조합)·외국정부·주한국제기구 등 취득
- (2) 국가·지방자치단체(단체조합)에 귀속 또는 기부채납 조건으로 취득하는 부동산
 - ▶ 외국정부는 상호주의에 의함.

2. 기타 취득에 대한 비과세**(1) 신탁법에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행된 신탁재산의 취득**

신탁법에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 신탁으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 비과세한다.

- ① 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득
- ② 신탁의 종료 또는 해지로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득
- ③ 수탁자의 경질로 인하여 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득

▶ 주택법의 규정에 의한 주택조합 및 도시및주거환경정비법의 규정에 의한 주택재건축조합과 조합원간의 신탁재산 취득은 제외.

- (2) 「정발재산정리에 관한 특별조치법」 등 규정에 의한 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 환매권의 행사로 매수하는 부동산의 취득
- (3) 임시홍행장, 공사현장사무소 등 존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용 건축물의 취득. 다만, 존속기간이 1년을 초과하는 경우에는 취득세를 부과한다
- (4) 주택법에 따른 공동주택의 개수(건축법에 따른 대수선은 제외)로 인한 취득 중 취득 당시 주택의 시가표준액이 9억원 이하인 주택과 관련된 개수로 인한 취득.
- (5) 상속개시 이전에 천재지변·화재·교통사고·폐차·차령초과 등으로 소멸·멸실 또는 파손되어 사용할 수 없는 차량으로서 대통령령으로 정하는 차량에 대하여는 상속에 따른 취득세를 부과하지 아니한다.

07 납세절차등 ★★★★★**1. 납세지****(1) 개요**

취득세는 과세대상 물건의 소재지를 관할하는 특별시·광역시·도·특별자치시·특별자치도에서 그 취득자에게 부과함이 원칙이지만 실제로 취득세 부과·징수는 과세대상물건의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 징수하게 된다.

(2) 취득 재산별 납세지

- ① 부동산 : 부동산 소재지
- ② 골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권·종합체육시설 이용 회원권·요트회원권 : 골프장·승마장·콘도미니엄·종합체육시설 및 요트 보관소의 소재지

2. 원칙 - 신고·납부**(1) 원칙**

취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)부터 60일(상속은 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(상속인이 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)) 이내에 그 과세표준에 해당 세율을 적용하여 산출한 세액을 신고하고 납부하여야 한다

(2) 특례

- ① 취득세 과세물건을 취득한 후에 당해 과세물건이 중과세대상이 된 때에는 중과세 대상이 된 날 부터 60일 이내에 해당 중과세율을 적용하여 신고하고 납부한다.

* 중과세 적용대상이 되는 날

- 1) 본점. 주사무소의 사업용 부동산을 취득한 경우 : 사무소로 최초로 사용한 날
- 2) 공장 신/증설 사업용 과세물건 취득 or 공장의 신설.증설에 따라 취득한 경우 : 생산설비 설치일 (단, 영업허가.인가일 중 빠른날)
- 3) 대도시에서 법인설립 등에 따른 부동산 취득시 : 해당 사무소, 사업장 사실상 설치한 날
- 4) 대도시 중과 제외업종에 직접 사용 위해 취득한 부동산이 중과세 적용대상이 된 경우 :
 - 부동산 취득한 후 기간 내 해당 업종에 사용하지 아니하는 경우 : 그 기간이 지난 날
 - 부동산을 취득한 후 다른 업종에 겸용 : 겸용을 시작한 날
- 5) 사치성 재산(별곡오션주) 취득한 경우
 - 건축물 증축, 개축하여 별장 또는 고급주택이 된 경우 : 증.개축의 사용승인서 발급일 / 기타 사유의 경우 -> 사유발생 다음날
 - 골프장 : 체육시설업으로 등록한 날 단, 등록 전 사실상 골프장 사용시 사용한 날
 - 건물 사용승인서 발급일 이후 고급오락장이 된 경우 : 영업인가.허가 받은날 단, 사실상 시작한 날

- ② 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 당해 과세물건이 부과대상이나 추정대상이 된 때에는 그 사유발생일로부터 60일 이내에 신고하고 납부한다.

(3) 등기·등록시의 신고납부 기한

재산권과 그 밖의 권리의 취득 이전에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록 하려는 경우에는 등기 또는 등록 신청서를 등기, 등록 관청에 접수하는 날까지 신고하고 납부한다.

일반	상속	토지거래허가구역 내	등기·등록시
취득일 부터 60일	상속개시일 속하는 달 말부터 6월 (국외거주 자 9월)	허가 전 완납시 : 허가일, 허가구역해제일, 축소일 부터 60일	등기·등록관서 접수하는 날까지

3. 예외 - 보통징수(부족세액 추징 및 가산세)

취득세 납세의무자가 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 경우 등의 경우에는 다음의 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법에 의하여 징수한다.

(1) 가산세

구분		가산세
무신고 가산세	일반무신고 가산세	무신고납부세액의 100분의 20에 상당하는 금액
	부정무신고 가산세	무신고납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액
과소신고 가산세	일반과소신고 가산세	과소신고납부세액의 100분의 10에 상당하는 금액
	부정과소신고 가산세	다음을 합한 금액이 가산세이다. ① 과소신고납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액 ② 과소신고납부세액에서 부정행위로 인한 과소납부세액 등을 뺀 금액의 100분의 10
납부지연가산세		납부하지 아니한 세액 또는 부족한 세액 × 납부기한의 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 기간 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율[1일 100,000분의 25(0.025%)]

▶ 법인 장부의 작성과 보존에 따른 가산세

- ① 취득세 납세의무가 있는 법인은 취득 당시의 가액을 증명할 수 있는 장부와 관련 증거나 서류를 작성하여 갖춰 두어야 한다.
- ② 지방자치단체의 장은 취득세 납세의무가 있는 법인이 제1항에 따른 의무를 이행 하지 아니하는 경우에는 산출된 세액 또는 부족세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 징수하여야 할 세액에 가산한다.

(2) 중가산세

납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. 단, 다음의 경우에는 중가산세 적용 대상에서 제외한다(즉, 일반 가산세만 적용).

- ① 취득세 과세물건 중 등기 또는 등록이 필요하지 아니하는 과세물건(골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회

원권 및 종합체육시설이용 회원권, 요트회원권은 제외한다)

② 지목변경, 차량기계장비 또는 선박의 종류 변경, 과점주주의 주식등의 취득 등 취득으로 보는 과세물건

(3) 수정 신고에 따른 가산세 감면

법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출한 자는 지방자치단체의 장이 그 지방세의 과세표준과 세액을 결정 또는 경정하여 통지를 하기 전까지는 과세표준 수정신고를 하는 경우 다음에 상당하는 금액을 감면 하되 과소 신고에 따른 가산세만 해당한다. 이 경우 납부할 세액이 있는 자는 그 세액을 납부하여야 한다

- ① 법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 수정신고한 경우 : 해당 가산세액의 100분의 90에 상당하는 금액
- ② 법정신고기한이 지난 후 1개월 초과 3개월 이내에 수정신고한 경우 : 해당 가산세액의 100분의 75에 상당하는 금액
- ③ 법정신고기한이 지난 후 3개월 초과 6개월 이내에 수정신고한 경우 : 해당 가산세액의 100분의 50에 상당하는 금액
- ④ 법정신고기한이 지난 후 6개월 초과 1년 이내에 수정신고한 경우 : 해당 가산세액의 100분의 30에 상당하는 금액
- ⑤ 법정신고기한이 지난 후 1년 초과 1년 6개월 이내에 수정신고한 경우 : 해당 가산세액의 100분의 20에 상당하는 금액
- ⑥ 법정신고기한이 지난 후 1년 6개월 초과 2년 이내에 수정신고한 경우 : 해당 가산세액의 100분의 10에 상당하는 금액

(4) 기한 후 신고제도

법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 아니한 자는 지방자치단체의 장이 「지방세법」에 따라 그 지방세의 과세표준과 세액(법에 따른 가산세를 포함)을 결정하여 통지하기 전에는 기한 후 신고서를 제출할 수 있다. 이 경우 납부할 세액이 있는 자는 그 세액을 납부하여야 한다

- ① 법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우 : 해당 가산세액의 100분의 50에 상당하는 금액
- ② 법정신고기한이 지난 후 1개월 초과 3개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우 : 해당 가산세액의 100분의 30에 상당하는 금액
- ③ 법정신고기한이 지난 후 3개월 초과 6개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우 : 해당 가산세액의 100분의 20에 상당하는 금액

4. **면세점** : 취득가액이 50만원(연부취득시는 총액기준) 이하인 경우 과세하지 않는다.

5. 부가세

(1) 농어촌특별세

- ① 원칙 : 취득세의 표준세율을 2%로 적용하여 산출한 취득세액의 100분의 10(10%)에 해당하는 농어촌특별세를 부과한다.
- ② 예외 : 취득세를 감면받는 경우에는 취득세 감면세액의 100분의 20(20%)에 해당하는 농어촌특별세 부과한다.

(2) 지방교육세

취득세의 표준세율에서 1,000분의 20(2%) 뺀 세율을 적용하여 산출한 세액(다만, 유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우에는 해당 세율에 100의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액)의 100분의 20(20%)에 해당하는 지방교육세를 부과한다.

취득세의 부가세		농어촌특별세	지방교육세
	<u>취득세 납부시</u>	취득가 $\times 2\% \times 10\%$	(주택유상) 취득가 $\times (\text{표준세율} \times 50\%) \times 20\%$
			(그외) 취득가 $\times (\text{표준세율} - 2\%) \times 20\%$
	<u>취득세 감면시</u>	취득가 $\times 20\%$	납세 제외
	<u>비고</u>	표준세율-중과기준세율인 특례대상 취득시 미부과	중과기준세율 적용대상 취득시 미부과
cf. 농특세 비과세		1) 서민주택에 대한 취득세 2) 농가주택(고가주택 제외) 3) 2년이상 영농종사 or 후계자가 경작위해 취득한 농지 4) 한국토지주택공사가 서민주택 건설위해 취득한 토지 5) 서민주택에 대한 취득세 감면세액	



제2장 등록면허세

01 등록면허세의 기본개념

1. 등록분 등록면허세의 특징

- ① 지방세, 보통세
- ② 유통과세, 행위세, 응능과세, 물세
- ③ 도세 · 구세 · 특별자치시 · 특별자치도세
- ④ 수수료적 성격의 조세
- ⑤ 형식주의(외형상 요건만 갖추면 과세)
- ⑥ 종가세, 종량세(건수에 의한 등기)
- ⑦ 세율
 - ㉠ 표시방법 : 정률세율(차등비례세율), 정액세율
 - ㉡ 세율적용 : 표준세율(부동산 등기 $\pm 50\%$), 중과세율(3배)
- ⑧ 신고 및 납부(등록하기 전 까지)
- ⑨ 가산세 : 신고불성실가산세 (40%, 20%, 10%), 납부지연가산세 1일 25/100,000
- ⑩ 최저세액제 : 납부세액이 6,000원 미만시 6,000원 징수

2. 등록면허세의 정의 ★★★

(1) "등록"이란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 것을 말한다. 다만, 취득을 원인으로 이루어지는 등기 또는 등록은 제외하되, 다음의 어느 하나에 해당하는 등기나 등록은 포함한다.

- ㉠ 광업권 및 어업권의 취득에 따른 등록
- ㉡ 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당)의 연부취득에 따른 등기 또는 등록
- ㉢ 「지방세기본법」에 따른 취득세 부과 제척기간이 경과한 물건의 등기 또는 등록
- ㉣ 취득세 면세점에 해당하는 물건의 등기 또는 등록취득을 원인으로 이루어지는 등기 또는 등록

취득세	등록면허세	
X	O	취득세에 대한 부과제척기간이 경과 한 후 해당 물건에 대한 등기.등록
X	O	취득세 면세점 해당하는 물건의 등기.등록
2%	2%	광업권, 어업권 취득에 따른 등록
2%	2%	외국인 소유의 취득세 과세대상 물건의 연부취득에 따른 등기 또는 등록

(2) "면허"란 각종 법령에 규정된 면허·허가·인가·등록·지정·검사·검열·심사 등 특정한 영업설비 또는 행위에 대한 권리의 설정, 금지의 해제 또는 신고의 수리(受理) 등 행정청의 행위를 말한다.

1. 형식적요건 : 내부의 실질적인 권리자의 유무 또는 정당성·합법성 여부를 불문하고, 외형상 형식 요건만 갖추면 등록면허세가 부과된다.
2. 등기등록의 말소와 등록면허세 : 등기 또는 등록 행위가 있는 후 무효 또는 취소가 되어 등기등록이 말소되는 경우에도 이미 납부한 등록면허세에는 과오납으로 환부할 수 없다.

2010	2011 이후	구분		조세구분	
등록세	통합	등 기 등 록 분	소 유 권	취득세(원칙)	재산권 및 기타권리의 취득(창설), 변경, 변경, 소멸 등 등기등록에 대 한 세금
			예 외	기타 등기등록 (일부의 소유권 포함)	
면허세		면허분		특정설비 또는 행위에 대한 권리설정, 금지의 해제, 신고의 수 리 등 행정청 행위면허에 대한 면허	

02 과세대상

- 1) 부동산 등기 : 취득. 이전. 변경. 소멸 등
- 2) 자동차. 건설기계, 선박, 항공기 광업권, 조광권, 어업권 등록
- 3) 법인등기 - 설립등기 영리법인 = 출자액 × 4/1000 / 비영리법인 출자액 × 2/1000
- 4) 상호등기, 영업의 허가등록, 저작권. 특허권. 기타 ...

03 과세표준 ★★★★★

1. 부동산 가액에 따른 과세표준(종가세) - 소유권, 가등기, 지상권

(1) 원칙 : 등록자의 신고가액(등록당시의 가액)으로 한다.

(2) 예외 : 시가표준액

- ① 신고를 하지 않은 경우
- ② 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우

(3) 특례 : 사실상의 취득가격

- ① 국가·지방자치단체·지방자치단체조합으로부터의 취득
- ② 외국으로부터의 수입에 의한 취득
- ③ 공매방법에 의한 취득
- ④ 판결문에 의하여 객관적으로 입증되는 경우의 취득(민사소송 및 행정소송)
▶ 다만 화해, 포기, 인락, 자백간주는 제외
- ⑤ 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득 (원장, 결산서 등)
- ⑥ 부동산 거래신고등에 관한 법률에 의하여 검증이 이루어진 취득

- ⑦ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선 하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 금액이 법인 장부로 입증되는 경우

▶ 다만, 등록 당시에 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 그 금액이 달라진 경우에는 변경된 금액을 과세표준으로 한다.

2. 채권금액에 의한 과세표준(증가세) - 가압류, 저당권, 가처분, 경매신청

- ① 일정한 채권금액이 있으면 : 채권금액
 ② 일정한 채권금액이 없으면 : 채권의 목적이 된 것, 또는 처분제한의 목적이 된 금액

* 처분제한의 목적

가처분에 있어 금전채권 이외의 채권 목적은 약정한 물건을 주도록 된 채무 불이행을 이행하게 할 수단.

채무자 부동산의 양도를 금지하기 위해 부동산 양도금지 가처분신청을 하는 경우처럼

처분제한 목적이 되는 물건의 금액으로 법원에서 지급 명령한 금액이 처분제한 목적이 된 채권금액

3. 건수(종량세) : 매1건을 과세표준으로 하며, 정액세율(건당 6천원)로 한다.

- ① 말소등기, 지목변경등기, 표시변경등기, 건축물 구조변경등기 등
 ② 같은 채권을 위하여 담보물을 추가하는 등기 또는 등록
 ▶ 지목변경시 취득세는 가액증가분이 과세표준이지만, 등록면허세의 경우에는 건수에 의하여 계산한다.

04

서울 ★★★★★

1. 부동산등기의 세율

1. 일반세율	부동산 등기	과세표준 × 세율(50%의 범위내 가감조정 : 부동산 등기만)
	부동산 외의 등기	과세표준 × 세율
2. 중과세율 (대도시 내)	부동산 등기	부동산 등기 × 3배
	법인 등기,이전,지 접설치	법인 등기 × 3배

권리	등기 원인		과세표준	취득분 제거	표준 세율	중과 세율	비고
부동산 등기							
소유권	보존등기		부동산가액	2.8 - 2	$\frac{8}{1000}$	$\frac{24}{1000}$	보존등기의 경우 특별한 경우를 제외 하고 취득세에서 이 미 납부.
	이전 등기	무상 (비영리포함)		3.5 - 2	$\frac{15}{1000}$	$\frac{45}{1000}$	
		상속 (농지포함)		2.8 - 2	$\frac{8}{1000}$	$\frac{24}{1000}$	
		유상		4 - 2	$\frac{20}{1000}$	$\frac{60}{1000}$	
		주택		$\frac{10 \text{ or 공식 or } 30}{1000} \times 50\%$			
이외	지상권 설정 이전			$\frac{2}{1000}$	3배		
	지역권 설정 이전	요역지 가액					
	임차권 설정 이전	월임대차(임차)금액					
	가등기 설정 이전	부동산가액 or 채권금액					
	저당권,경매신청, 가압류,가처분	채권금액					
그 밖의 등기			종량세	6,000원 / 건		3배	6000원 미만시 6000원 (최저세액제)

공장재단 광업재단							
저당권 or 이전등기		채권금액		$\frac{1}{1000}$		3배	
기타		종량세		9,000원 / 건		3배	

법인등기							
설립, 납입		출자금액	영리 $\frac{4}{1000}$	비영리 $\frac{2}{1000}$		3배	
본점, 주사무소 이전		종량세	112,500원 / 건			3배	
지점, 분사무소 설치		종량세	40,200원 / 건			3배	
기타 이외 등기							

1. 권리별, 등기원인별, 물건별로 차등비례세율과 정액세율을 적용, 주택의 유상취득에 따른 세율을 적용받는 주택의 경우에는 해당 주택의 취득세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다.
2. 지방자치단체의장은 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50 범위 내에서 가감할수 있다.
3. 등록면허세율 적용시 주의사항
 - ① 부동산이 공유물일 때 : 취득지분의 가액을 부동산 가액으로 한다.
 - ② 부동산 등기의 등록면허세액이 6천원 미만이면 6천원으로 한다.

2. 3배의 종과세대상 - 표준세율의 100분의 300(3배)

(1) 대도시 안의 법인등기

- ① 대도시에서 법인을 설립(설립 후 또는 휴면법인을 인수한 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)하거나 지점이나 분사무소를 설치함에 따른 등기.
- ② 대도시 밖에 있는 법인의 본점이나 주사무소를 대도시로 전입(전입 후 5년 이내에 자본 또는 출자액이 증가하는 경우를 포함한다)함에 따른 등기. 이 경우 전입은 법인의 설립으로 보아 세율을 적용한다.

(2) 종과세 대상에서 제외되는 경우

- ① 대통령령으로 정한 도시형 업종 등.
- ② 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률을 적용받는 산업단지에서 법인을 설립하는 경우
- ③ 대도시 안에서 설립 후 5년이 경과한 법인이 다른 기존법인과 합병하는 경우
- ④ 분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 대도시 내 내국법인이 법인을 분할하여 새로이 설립등기하는 경우.

05 납세의무자, 납세지

1. 등록에 대한 납세의무자

- (1) 재산권 등 권리의 설정·변경·소멸에 관한 사항을 공부에 등록을 하는 경우 등록을 하는 자에게 납세의무가 있다.
 - ① 저당권설정 : 저당권자 ② 지역권설정 : 지역권자
 - ③ 전세권설정 : 전세권자 ④ 지상권설정 : 지상권자
- (2) 수인이 공동으로 받은 경우에는 공동수인이 연대납세의무자가 된다.

* 대위등기 납세의무자

대위등기, 즉 甲소유의 미등기 건물에 대하여 乙이 채권확보를 위하여 법원의 판결에 의한 소유권 보존등기를 甲의 명의로 등기할 경우의 취득세 납세의무는 甲에게 있다.

2. 납세지 ★★

(1) 등록에 대한 등록면허세의 납세지

등록면허세는 등기 또는 등록일 현재 등기 또는 등록할 재산의 소재지나 등기 또는 등록권자의 주소지·해당 사무소 또는 영업소 등의 소재지를 관할하는 도·구에서 부과한다.

(2) 등기·등록의 종류와 그에 따른 납세지

- ① 부동산등기 : 부동산 소재지
- ② 법인등기 : 등기에 관련되는 본점·지점 또는 주사무소·분사무소의 소재지
- ③ 저작권·출판권·저작인접권·컴퓨터프로그램저작권·데이터베이스제작자의 권리 등록 : 저작·출판·저작인접·컴퓨터프로그램저작권·데이터베이스제작권자 주소지
- ④ 특허권·실용신안권·디자인권 등록 : 등록권자 주소지 (지식재산권 담보권 등록 : 지식재산권자의 주소지)
- ⑤ 기타의 등기·등록 : 등기소 또는 등록관청 소재지

(3) 같은 등록에 관계되는 재산이 둘 이상의 지방자치단체에 걸쳐 있어 등록면허세를 지방자치단체별로 부과할 수 없을 때에는 등록관청 소재지를 납세지로 한다.

(4) 같은 채권의 담보를 위하여 설정하는 둘 이상의 저당권을 등록하는 경우에는 이를 하나의 등록으로 보아 그 등록에 관계되는 재산을 처음 등록하는 등록관청 소재지를 납세지로 한다.

06 비과세**1. 국가 등에 대한 비과세**

국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구가 자기를 위하여 받는 등록 또는 면허.

▶ 다만, 대한민국 정부기관의 등록 또는 면허에 대하여 과세하는 외국정부의 등록 또는 면허의 경우에는 과세.

2. 기타 등기 또는 등록에 대한 비과세

- (1) 회사의 정리 또는 특별청산에 관하여 법원의 촉탁으로 인한 등록
- (2) 행정구역의 변경, 주민등록번호의 변경, 지적(地籍) 소관청의 지번 변경, 계량단위의 변경, 등록 담당 공무원의 착오로 인한 등록으로서 주소, 성명, 주민등록번호, 지번, 계량단위 등의 단순한 표시변경·회복 또는 경정 등록
- (3) 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지 등의 등록
- (4) 면허의 단순한 표시변경 등 등록면허세의 과세가 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 면허

07 등록면허세의 신고납부 ★★**1. 등록에 대한 등록면허세의 신고납부**

(1) 원칙 : 등록하기 전까지(등기 또는 등록의 신청서를 접수하는 날 까지) 신고하고 납부한다.

(2) 특례

- ① 등록면허세 과세물건을 등록한 후에 당해 과세물건이 중과세율의 적용 대상이 된 때에는 사유발생일로부터 60일 이내에 해당 중과세율을 적용하여 신고하고 납부한다.
- ② 등록면허세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 부과대상이나 추정대상이 된 때에는 그 사유발생일로부터 60일 이내에 신고하고 납부한다.

2. 부족세액의 추징 및 보통징수와 가산세

등록면허세의 납세의무자가 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 때에는 산출세액 또는 그 부족세액에 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법에 의하여 징수한다. (가산세는 취득세와 동일함)

주의 : 신고를 하지 아니한 경우라도 등록에 대한 등록면허세 산출세액을 등록을 하기 전까지 납부한 때에는 법 규정에 의하여 신고를 하고 납부한 것으로 보며, 이 경우 신고불성실가산세를 징수하지 아니한다.

- ① 기한 후 신고 : 법정신고기한까지 과세표준신고서 미제출자 - 지방세의 과세표준, 세액을 결정 통지전에는 납기 후의 과세표준신고서 제출할 수 있다
- ② 수정신고 : 법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출한 자는 신고해야 할 과세표준 및 세액보다 적거나 환급세액 초과시 지자체장이 과세표준과 세액을 결정 또는 경정하여 통지하기 전까지 수정신고서를 제출할 수 있다.
- ③ 최저세액제 : 6,000원 미만시 6,000원으로 한다.

3. 부가세 :

- (1) **지방교육세** : 납부세액(가산세 비포함 금액)의 20%
- (2) **농어촌특별세** : 감면세액의 20%



제3장 재 산 세

01 재산세의 기본개념과 과세대상

1. 재산세의 의의

재산세는 재산 보유에 대해 정기적으로 부과(고지징수)하는 지방세 (시·군·구세, 특별시의 경우 구세의 일부를 특별시세로 한다.)로 시가표준액을 기준으로 세액을 계산 하는 조세이다.

2. 재산세의 특징

- ① 지방세, 보통세
- ② 보유과세, 응익과세(재산에 내장된 수익력에 착안하여 과세),
- ③ 시·군·구세·특별자치시세·특별자치도세, 매년 6월 1일 기준으로 과세
 - ▶ 특별시 안의 재산세는 “특별시세, 구세”로 한다.
- ④ 사실주의과세(현황부과), 물세, 인세,
- ⑤ 물건별 개별과세(단, 토지분 재산세는 일부 합산과세)
- ⑥ 보통징수, 고지지연 가산금(3%), 납부지연 증가산금(0.75%)
- ⑦ 종가세(부동산에 대해서는 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용) - 개인과 법인이 동일
- ⑧ 세율
 - ㉠ 표시방법 : 정률세율(차등비례세율, 초과누진세율)
 - ㉡ 세율적용 : 표준세율($\pm 50\%$), 중과세율
- ⑨ 세부담의 상한
- ⑩ 물납(관할구역 내 부동산, 분할납부(2개월 이내))
- ⑪ 소액징수면제(고지서 1매당 세액이 2천원 미만)

2. 과세주체 : 토지·건축물·주택·선박·항공기의 소재지 관할 시·군·구

02 과세대상 ★★

과세기준일 매년 6/1 현재 재산세 과세대장(지자체 내부적 기록, 보존하는 과세장부)에 등재된 토지·건축물·주택·선박·항공기의 재산에 대하여 과세.

(I) 토지

지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지가 과세대상에 해당된다. (다만, 주택의 부속토지는 제외)

토지 : 지적공부에 등재여부를 불문하고 과세대상 (단, 주택에 딸린 토지는 주택으로 과세)							
용도별 차등 과세	종합합산과세	나대지 등 별도, 분리대상을 제외한 토지	$\frac{2}{1000} \sim \frac{5}{1000}$				
	별도합산과세	사업용 또는 경제활동에 사용 하는 토지	$\frac{2}{1000} \sim \frac{4}{1000}$				
	분리과세	① 농지(전.답.과수원.목장용지)	$\frac{0.7}{1000}$	② 공장용지	$\frac{2}{1000}$	골프장/오락장	$\frac{40}{1000}$

(2) 건축물(미등기·무허가 건축물 포함)

건축물과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설물을 말한다. (다만, 주택 건물은 제외).

① 건축물 : 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말한다.

② 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설

- ㉠ 레저시설 : 수영장, 스케이트장, 골프연습장(20타석 이상에 한함), 전망대, 옥외스탠드, 유원지의 옥외오락시설
- ㉡ 저장시설 : 수조, 저유조, 저장조 등의 옥외저장시설
- ㉢ 도크시설 및 접안시설 : 도크, 조선대
- ㉣ 도관시설(연결시설을 포함) : 송유관, 가스관, 열수송관
- ㉤ 급·배수시설 : 송수관(연결시설을 포함), 급·배수시설, 복개설비
- ㉥ 에너지 공급시설 : 주유시설, 가스충전시설, 충전철탑
- ㉦ 기타 시설 : 잔교, 기계식 또는 철골조립식 주차장, 방송중계탑 등

③ 건축물에 부수되는(떨린) 시설물

- ㉠ 승강기(엘리베이터, 에스컬레이터, 기타 승강시설)
- ㉡ 20Kw 이상의 발전시설
- ㉢ 난방용 보일러, 욕탕용 온수 및 열공급시설
- ㉣ 7,560Kcal 이상의 에어컨
- ㉤ 부착된 금고
- ㉥ 교환시설
- ㉦ 인텔리전트 빌딩 시스템 시설과 구내의 변전·배전시설

(3) 주택 : 주택법의 규정에 의한 주택으로서 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

▶ 주택의 부속토지의 경계가 명백하지 아니한 경우에는 그 주택의 바닥면적인 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 한다.

1. 겸용주택의 구분

- ① 1동의 건물이 주거와 주거외의 용도에 사용되고 있는 경우에는 주거용에 사용되고 있는 부분만을 주택으로 보며, 이 경우 건물의 부속토지는 주거와 주거외의 용도에 사용되고 있는 건물의 면적비율에 따라 각각 안분한다.
- ② 1구의 건물이 주거와 주거외의 용도에 겸용되는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50이상인 경우에는 주택으로 본다.
- 2. 다가구주택의 경우에는 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분(전용면적을 말한다)을 1구의 주택으로 본다.
- 3. 공부상 등제상함과 사실상의 현황이 다른 경우 사실상의 현황으로 과세

(4) **선박** : 기선, 범선, 부선 등 명칭을 불문한 모든 배

(5) **항공기** : 사람이 탑승(유인항공기)조정하여 항공에 사용하는 비행기구

03 과세표준 (개인, 법인 동일) ★★

1. 토지의 과세표준

개별공시지가에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

$$\text{토지의 과세표준액} = \text{개별공시지가} \times \text{공정시장가액비율 (70\%)}$$

2. 건축물의 과세표준

건물의 신축가격 등을 참작하여 정한 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

$$\text{건축물의 과세표준액} = \text{시가표준액} \times \text{공정시장가액비율 (70\%)}$$

3. 주택의 과세표준(토지·건축물을 통합평가)

개별주택가격, 공동주택가격에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

$$\text{주택의 과세표준액} = \text{개별(공동)주택가격} \times \text{공정시장가액비율 (60\%)}$$

4. 선박항공기에 대한 재산세의 과세표준 : 시가표준액

04 서울 ★★**1. 표준세율****(1) 토 지**

- ① 종합합산과세대상 : 3단계 초과누진세율 1,000분의 2(0.2%) ~ 1,000분의 5(0.5%)
- ② 별도합산과세대상 : 3단계 초과누진세율 1,000분의 2(0.2%) ~ 1,000분의 4(0.4%)
- ③ 분리과세대상(차등비례세율)
 - ㉠ 전·답·과수원·목장용지 및 임야 : 과세표준액의 1,000분의 0.7(0.07%)
 - ㉡ 공장용 토지 및 주택·산업공급용 토지 : 과세표준액의 1,000분의 2(0.2%)
 - ㉢ 골프장 및 고급오락장용 토지 : 과세표준액의 1,000분의 40(4%)

(2) 건축물

- ① 일반 건축물 : 과세표준액의 1,000분의 2.5(0.25%)
- ② 시 지역의 주거지역 안의 공장용 건축물 : 과세표준액의 1,000분의 5(0.5%)
- ③ 골프장·고급오락장용 건축물 : 과세표준액의 1,000분의 40(4%)

(3) 주 택

- ① 별장 : 과세표준액의 1,000분의 40(4%)
- ② 별장 이외의 주택(고급주택 포함) : 1,000분의 1(0.1%) ~ 1,000분의 4(0.4%)

**** 1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례**

- ① 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(시가표준액이 6억원 이하인 주택에 한함)에 대해서는 1,000분의 0.5 ~ 1,000분의 3.5의 세율을 적용한다.
- ② 위 ①에 따른 1세대 1주택의 해당여부를 판단할 때 「신탁법」에 따라 신탁된 주택은 위탁자의 주택 수에 가산한다.
- ③ 위 ①에도 불구하고 지방자치단체의 장이 조례로 정하는 바에 따라 가감한 세율을 적용한 세액이 위 ①의 세율을 적용한 세액보다 적은 경우에는 위 ①을 적용하지 아니한다.
- ④ 「지방세특례제한법」에도 불구하고 동일한 주택이 위 ①과 「지방세특례제한법」에 따른 재산세 경감 규정의 적용 대상이 되는 경우에는 중복하여 적용하지 아니하고 둘 중 경감 효과가 큰 것 하나만을 적용한다.

(4) 선 박

- ① 고급선박 : 과세표준액의 1,000분의 50(5%)
- ② 일반선박 : 과세표준액의 1,000분의 3(0.3%)

(5) 항공기 : 과세표준액의 1,000분의 3(0.3%)**2. 종과세율**(표준세율의 5배) ⇨ (1,000분의 12.5)

수도권정비계획법의 규정에 의한 과밀억제권역(산업단지 및 유치지역과 공업지역은 제외) 내에서 공장을 신

설 또는 증설하는 경우에 있어서 그 재산에 대한 재산세의 세율은 최초의 과세기준일(매년 6월 1일)로부터 5년간 표준세율의 5배인 1,000분의 12.5의 세율로 중과세한다.

세율 적용시 주의사항

1. 주택에 대하여 재산세의 세율 적용시 주택가액과 토지가액을 통합하여 계산한다.
2. 주택을 2인 이상이 공동으로 소유하거나 토지와 건물의 소유자가 다를 경우 당해 주택에 대한 세율을 적용함에 있어서는 당해 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준액에 주택의 세율을 적용한다.
3. 일반주택과 고급주택의 구분 없이 주택으로 보아 초과누진세율(0.1%~0.4%)을 적용한다. (단, 1세대 1주택으로서 시가표준액이 6억원 이하인 주택은 1,000분의 0.5 ~ 1,000분의 3.5의 세율을 적용한다.
4. 수개의 주택을 보유한 경우에는 매 1구의 주택마다 각각 세액을 산출한다.
5. 다가구주택은 각각을 독립된 1구의 주택으로 본다.
6. 탄력세율 : 시장·군수는 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례가 정하는 바에 의하여 재산세의 세율을 표준세율의 100분의 50의 범위 안에서 가감 조정할 수 있다. 이 경우 해당 연도만 적용한다.

** 서울의 정리

구 분	과세대상		세 율
표준 세율	토지	종합합산과세대상 ⇨ (시·군별 합산과세)	1,000분의 2~1,000분의 5 (3단계 초과누진세율)
		별도합산과세대상 ⇨ (시·군별 합산과세)	1,000분의 2~1,000분의 4 (3단계 초과누진세율)
		분리과세 ⇨ (물건별 과세) ┌ 전·답·과수원·목장용지 및 임야 ├ 공장용지와 주택용·산업용 공급토지 └ 골프장 및 고급오락장용 토지	1,000분의 0.7 1,000분의 2 1,000분의 40
	주택	주택 및 부수토지 ⇨ (주택별 과세)	1,000분의 1~1,000분의 4 (4단계 초과누진세율)
		1세대 1주택 (시가표준액 6억원 이하)	1,000분의 0.5~1,000분의 3.5 (4단계 초과누진세율)
		별장 및 부수토지 ⇨ (물건별 과세)	1,000분의 40
	건축물	주택 이외의 건축물 ⇨ (물건별 과세)	1,000분의 2.5
		골프장·고급오락장용 건축물	1,000분의 40
		시지역의 주거지역 내 공장용 건축물	1,000분의 5
	선박	일반선박	1,000분의 3
		고급선박	1,000분의 50
	항공기	항공기	1,000분의 3
중과세율	건축물	과밀억제권역 내 공장의 신설과 증설	1,000분의 12.5(5년간, 5배)

** 재산세 도시지역분

1. 과세특례 적용대상의 과세

- (1) 지방자치단체의 장은 도시지역 중 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택에 대하여 다음 ①과 ②의 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다.
 - ① 토지, 건축물, 주택에 대한 재산세액
 - ② 토지, 건축물, 주택의 과세표준액에 1,000분의 1.4를 적용하여 산출한 세액
- (2) 지방자치단체의 장은 해당 연도분의 위 ②의 세율을 조례로 정하는 바에 따라 1천분의 2.3을 초과하지 아니하는 범위에서 다르게 정할 수 있다.

2. 과세특례 적용대상의 구분

(1) 토 지

① 과세대상

- ㉠ 도시개발법에 따라 환지방식으로 시행되는 도시개발구역(혼용방식으로 시행하는 도시개발구역 중 환지 방식이 적용되는 토지를 포함) 외의 지역 및 환지처분의 공고가 되지 아니한 도시개발구역 있는 모든 토지
 - ▶ 단, 전·답·과수원·목장용지·임야를 제외한 토지
- ㉡ 환지처분의 공고가 된 도시개발구역 안의 토지
 - ▶ 이 경우 전·답·과수원·목장용지·임야를 포함한 모든 토지

② 과세 제외대상 토지

- ㉢ 국토의계획 및 이용에 관한 법률 규정에 의하여 지적고시된 공공시설용지
- ㉣ 개발제한구역으로 지정된 토지 중 지상건축물(일반주택은 제외)·골프장·유원지 기타 이용시설이 있는 토지 이외의 토지

(2) 건축물

- ① 과세대상 : 재산세 과세대상 건축물

(3) 주 택

① 과세대상

- ㉠ 재산세 과세대상 주택
- ㉡ 개발제한구역 내에 있는 별장, 고급주택

- ② 과세 제외대상 주택 : 개발제한구역 내의 일반주택

05 납세의무자 ★★★★★

(1) 원칙 : 사실상소유자

재산세 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

- ① 공유재산인 경우 : 그 지분권자를 납세의무자로 본다.(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)
- ② 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우 : 그 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 시가 표준액 비율로 안분계산한 부분에 대해서는 그 소유자를 납세의무자로 본다

(2) 예 외

- ① 공부상의 소유자 : 공부상의 소유자가 매매등의 소유권변동신고를 하지 않아 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우
- ② 주된 상속자 : 상속등기가 이행되지 아니하고, 사실상의 소유자를 신고하지 아니한 경우
- ③ 종중재산의 공부상 소유자 : 사실상의 종중재산으로서 공부상의 소유자가 종중소유임을 신고하지 아니한 경우
- ④ 매수계약자 : 국가등과 과세대상 재산을 연부로 매매계약을 맺고, 그 재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우
- ⑤ 사업시행자 : 일정한 토지를 환지로 정하지 않고 체비지, 보류지로 정한 경우
- ⑥ 수입하는자 : 외국인 소유의 항공기 또는 선박을 임차하여 수입하는 경우
- ⑦ 사용자 : 소유권의 귀속이 분명하지 아니하며, 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우
- ⑧ 「신탁법」에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」에 따른 지역주택조합 및 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말한다). 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.

** 납세관리인

납세의무자가 직접 사용수익 안하는 경우 재산의 사용수익자를 납세관리인으로 지정하여 신고 가능 (납세의무자의 관리인 신고를 하지 않으면 지자체장은 사용수익자를 지정할 수 있다.)

** 신탁재산 수탁자의 물적납세의무

1. 신탁재산의 위탁자가 재산세·가산금 또는 체납처분비를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 체납처분을 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁재산의 수탁자는 그 신탁재산으로써 위탁자의 재산세등을 납부할 의무가 있다.
2. 신탁재산에 대하여 「지방세징수법」에 따라 체납처분을 하는 경우 「지방세기본법」에도 불구하고 수탁자는 「신탁법」에 따른 신탁재산의 보존 및 개량을 위하여 지출한 필요비 또는 유익비의 우선변제를 받을 권리가 있다.

06 비과세 ★★**1. 국가 등에 대한 비과세**

- ① 국가·지방자치단체 등의 소유 재산
- ② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재산세를 부과한다.
 - ㉠ 유료로 사용하는 경우
 - ㉡ 소유권의 유상이전을 약정한 경우로서 그 재산을 취득하기 전에 미리 사용하는 경우

2. 기타 비과세

다음 각 호에 따른 재산(사치성 재산은 제외)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산(아래의 ⑥, ⑧의 재산은 제외) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

- ① 도로·하천·제방·구거·유지·묘지
- ② 군사시설보호구역 중 통제보호구역 안에 있는 토지로서 전·답·과수원 및 대지를 제외한 토지
 - ▶ 군사시설보호구역 중 제한보호구역 안의 임야는 분리과세대상이다.
- ③ 산림보호법에 의한 채종림, 시험림
- ④ 공원자연보존지구안의 임야
 - ▶ 공원자연환경지구 안의 임야는 분리과세대상이다.
- ⑤ 백두대간보호지역 안의 임야
- ⑥ 임시사용 건축물(재산세 과세기준일 현재 1년 미만인 것)
- ⑦ 비상재해구조용·무료도선용·선교구성용 선박
- ⑧ 과세기준일 현재 철거, 철거계획확정, 보상철거계약이 체결된 건축물

**** 비과세 배제**

- ① 해당 목적사업에 직접 사용하지 않는 경우
- ② 수익사업에 사용하는 경우 또는 유료로 사용하는 경우
- ③ 사치성 재산(별장, 골프장, 고급오락장)

07 부과징수 ★★★★★

1. 납세지(과세대상물건의 소재지 관할 시·군·구)

- ① 토지 : 토지의 소재지
- ② 건축물 : 건축물의 소재지
- ③ 주택 : 주택의 소재지
- ④ 선박 : 선적항의 소재지
- ⑤ 항공기 : 정치장의 소재지(등록하지 아니한 경우는 소유자의 주소지)를 관할하는 시·군·구

2. 과세기준일 및 납기

(1) 과세기준일

재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

(2) 납 기

- ① 토지 : 매년 9월 16일부터 9월 30일까지
 - ② 건축물 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
 - ③ 주택 : 산출세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지.
(다만, 산출세액이 20만원 이하인 경우에는 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 일시에 부과·징수할 수 있다.)
 - ④ 선박 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
 - ⑤ 항공기 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
- ▶ 시장·군수는 과세대상 누락, 위법 또는 착오 등으로 인하여 이미 부과한 세액을 변경하거나 수시 부과하여야 할 사유가 발생한 때에는 수시로 부과징수할 수 있다.

3. 징수방법

(1) 보통징수

재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수방법에 의하여 부과징수 한다

(2) 고 지

토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 구분한 납세고지서에 과세표준액과 세액을 기재하여 늦어도 납기개시 5일 전까지 발부 한다.

(3) 재산세의 고지서에 병기되는 조세

특정부동산에 대한 지역자원시설세를 나란히 적어 고지할 수 있다.

4. 소액징수면제

고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천원 미만인 경우에는 징수하지 아니한다.

5. 납세의무자의 신고

- ① 소유권 변동, 상속, 증증재산, 신탁재산으로서 재산 소유권의 변동시 과세기준일부터 10일 이내에 그 소재지를 관할하는 시장·군수에게 그 사실을 알 수 있는 증빙자료를 갖추어 신고하여야 한다.
- ② 신고가 사실과 일치하지 아니하거나 신고가 없는 경우 별도의 가산세는 없으며 직권으로 조사하여 과세대장에 등재할 수 있다.

6. 세부담의 상한

당해 재산(토지, 건축물)에 대한 재산세의 산출세액이 직전 연도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 당해 연도에 징수할 세액으로 한다. 다만, 주택은 다음에 의한다.

- ① 주택공시가격이 3억원 이하인 주택의 경우에는 100분의 105
- ② 주택공시가격이 3억원 초과 6억원 이하인 주택의 경우에는 100분의 110
- ③ 주택공시가격이 6억원 초과인 주택의 경우에는 100분의 130

7. 물 납

(1) 요건

- ① 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우
- ② 신청(납부기한 10일 전까지) ⇨ 허가(신청일로부터 5일 이내)
- ③ 관할구역 안에 소재하는 부동산으로 물납.
▶ 납부세액이 1,000만원 초과범위 판단시 동일 시·군·구 안에서의 재산세 납부세액의 합계액을 말한다.

(2) 물납 부동산의 평가

물납을 허가하는 부동산의 가액은 재산세 과세기준일 현재의 시가로 평가한다.

- ① 토지 : 개별공시지가, 주택 : 개별주택가격 또는 공동주택가격
- ② 건축물 : 시가표준액

▶ 다만, 수용·공매가액(보상가액 또는 공매가액) 및 감정가액 등으로서 시가로 인정되는 것은 시가로 본다.

※ 시가로 인정되는 부동산가액

1. 시가로 인정되는 것은 다음에 해당하는 것을 말한다.

- ㉠ 수용 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액 또는 공매가액
- ㉡ 2 이상의 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액
- ㉢ 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득과 판결문·법원장부 중 대통령령으로 정하는 것에 의하여 취득가액이 입증되는 취득으로서 그 사실상의 취득가액이 있는 경우에는 그 취득가액

2. 시가로 보는 가액이 2 이상인 경우에는 재산세 과세기준일부터 가장 가까운 날에 해당하는 가액에 의한다.

※주의 : 불허받은 경우 : 불허 통지일로부터 10일 이내 다른 부동산으로 다시신청 가능(이 경우 납기 내 납부한 것으로 본다)

8. 분할납부

(1) 요건

- ① 재산세의 납부세액이 250만원을 초과하는 경우 신청에 의하며,
 - ② 납부기한이 지난 날부터 2개월 이내에 분할납부 하게 할 수 있다.
- ▶ 분할납부대상이 되는 납부세액이 250만원을 초과하는 범위

(2) 분할납부 방법

- ① 납부할 세액이 500만원 이하인 때 : 250만원을 초과하는 금액
- ② 납부할 세액이 500만원을 초과하는 때 : 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

9. 가산금

(1) 고지지연 가산금 : 3%

(2) 납부지연 중가산금 : 납부기한 경과 후 매1개월이 경과할 때마다 체납된 재산세액(30만원 이상)의 10,000분의 75(0.75%)를 적용한다. 단, 적용기간은 60월을 초과하지는 못한다.

- ▶ 병기되는 세목의 납부지연 중가산금 : 같은 고지서에 둘 이상의 세목이 병기되어 있는 경우에는 세목별로 판단 한다.

4. 부가세 : 지방교육세 - 납부세액의 20%

08 토지의 구분 ★★★★★

- (1) 개인 또는 법인이 소유하는 모든 토지(토지 대장상 미등록 토지도 포함)
- (2) 지목은 공부상 지목에 불구하고 사실상 현황에 의하여 과세.
- (3) 소유자별로 합산하여 단일세율로 과세하지 아니하고, 토지 유형별로 차등과세.

1. 분리과세

(1) 0.07% 저율분리과세대상

① 농지(전·답·과수원) : 1,000분의 0.7

㉠ 개인소유농지 : 농지(전·답·과수원)로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지

▶ 개인소유의 농지란 개인이 자경여부와 관계없이 전·답·과수원(농지)으로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지를 말한다.

구 분			과세대상
군지역 농지(광역시의 군지역, 도·농복합형 시의 읍·면지역 포함)			분리과세 (면적제한 없음)
특별시, 광역시, 시지역	도시지역 밖		
	도시지역 안	개발제한구역·녹지지역	종합합산과세
		상업·공업·주거지역	

㉡ 법인 및 단체 소유의 농지

원 칙	종합합산과세대상
예 외	분리과세대상
	<ul style="list-style-type: none"> * 농지법에 따른 농업법인(주식회사 포함)이 소유하는 농지로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지 * 한국농어촌공사가 농가에 공급하기 위하여 소유하는 농지 * 사회복지사업자가 복지시설의 소비용에 공급하기 위하여 소유하는 농지 * 법인이 매립·간척에 의하여 취득한 농지로서, 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 당해 법인 소유의 농지. * 종중이 소유하는 농지

② 목장용지 : 1,000분의 0.7(개인 또는 법인의 축산용 토지)

구 분		과세대상	
군지역· 도시지역 밖	모든 지역	기준면적 이내	분리과세
		기준면적 초과	종합합산과세
도시지역 안	개발제한구역·녹지지역	기준면적 이내	분리과세
		기준면적 초과	종합합산과세
	상업·공업·주거지역 등	전부	종합합산과세

▶ 목장용지는 가축의 종류별 기준면적에 가축 사육두수를 곱한 면적으로 기준면적을 산정한다.

③ 임야 : 1,000분의 0.7

- ㉠ 특수산림사업지구로 지정된 임야와 산림경영계획인가를 받아 시업 중인 임야
- ㉡ 문화재보호구역 안의 임야
- ㉢ 공원자연환경지구 안의 임야. 다만, 국립공원, 도립공원, 군립공원의 경우 자연보존지구는 비과세한다.
- ㉣ 중중이 소유하고 있는 임야
- ㉤ 개발제한구역 안의 임야
- ㉥ 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 제한보호구역 안의 임야 및 그 제한보호구역에서 해제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 임야
▶ 다만, 군사시설보호구역 중 통제보호구역 안의 임야는 비과세한다.
- ㉦ 도로법, 철도안전법, 하천법, 수도법에 의한 임야
- ㉧ 도시공원 안의 임야

(2) 0.2% 저율분리과세대상

① 공장용지 - 1,000분의 2

구 분			과세대상
군지역 (모든 지역)	공장입지 기준면적 이내의 공장용지		분리과세대상
	공장입지 기준면적 초과 공장용지		종합합산과세대상
특별시· 광역시· 시지역	산업단지·공업지역	공장입지 기준면적 이내	분리과세대상
		공장입지 기준면적 초과	종합합산과세대상
	상업지역·주거지역·녹지지역 등	건축물 기준면적 이내 (용도지역별 적용배율을 적용)	별도합산과세대상
		건축물 기준면적 초과	종합합산과세대상

- ▶ 1. 시지역의 공장으로서 산업단지 및 공업지역 내에 소재하지 않고 주거지역이나 상업지역 내에 소재한 경우에는 공장이 아닌 일반건축물로 본다.
- 2. 건축 중인 공장용 건축물도 포함되지만, 과세기준일 현재 건축기간이 경과하였거나, 정당한 사유 없이 6월 이상 공사가 중단된 경우에는 종합합산과세한다.
- 3. 공장은 업종에 따른 입지기준면적이 다르다.

② 기타 공급용 토지 : 1,000분의 2

- ㉠ 한국토지주택공사가 타인에게 주택이나 토지를 분양 또는 임대할 목적으로 소유하고 있는 토지와 공공개발용으로 비축하는 토지
- ㉡ 과세기준일 현재 염전으로 실제 사용하고 있거나 계속 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지
- ㉢ 「공유수면매립법」에 의하여 매립 또는 간척한 토지로서 공사준공인가일로부터 4년이 경과되지 아니한 토지
- ㉣ 「주택법」에 의한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지
- ㉤ 부동산 투자회사가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지
- ㉥ 여객자동차터미널 및 화물터미널용 토지
- ㉦ 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 및 산업단지조성용 토지 등

(3) 4% 고율분리과세대상 : 1,000분의 40

- ① 회원제 골프장용 토지(일반골프장, 간이골프장 등은 종합합산과세)
- ② 고급오락장용 토지

2. 별도합산과세

(1) 일반영업용·상업용 건축물의 부속토지 중 기준면적 이내 토지

별도합산과세대상은 일반영업용·상업용 건축물의 부속토지로서 기준면적 이내인 토지를 말하며, 기준면적을 초과하는 토지는 종합합산과세대상이 된다.

▶ 기준면적 : 건축물의 바닥면적에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적이다.

(2) 일반 영업용 건축물의 부수토지로 의제하는 토지

- ① 여객자동차운송사업등에 의한 차고용 토지
- ② 주기장(駐機場) 또는 옥외작업장용 토지
- ③ 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지
- ④ 항만법에 의한 야적장 및 보세창고용 토지
- ⑤ 자동차 정비사업용 토지 및 검사용으로 사용하는 토지
- ⑥ 레미콘제조업용 공장으로서 입지기준면적 이내의 토지
- ⑦ 물류단지 내의 물류시설용 토지, 사실상 운동시설에 이용되고 있는 토지
- ⑧ 원형이 보전되는 임야, 박물관·미술관·동물원·식물원의 야외전시장용 토지
- ⑨ 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지.
- ⑩ 관리허가를 받은 법인묘지용 토지, 종자생산용 토지, 양식어업, 종묘생산어업용 토지
- ⑪ 견인된 차의 보관용 토지, 폐기물 매립용 토지

■ 용도 지역별 적용 배율 ■

용도지역		적용배율
도시지역	전용주거지역	5배
	준주거지역·상업지역	3배
	일반주거지역·공업지역	4배
	녹지지역	7배
	미계획지역	4배
도시지역 외의 용도지역		7배

(3) 건축물의 부속토지 중 별도합산과세대상에서 제외되는 토지

- ① 공장용 건축물의 부속토지 : 시지역의 산업단지 및 공업지역에 소재한 공장용 건축물과 군지역에 소재한 공장용 건축물의 부속토지
- ② 사치성 건축물의 부속토지 : 고급오락장·골프장 내의 건축물의 부속토지는 고율의 분리과세대상이다.
- ③ 일정가액 기준 미달 건축물의 부속토지 : 건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의 2(2%)에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지는 종합합산과세대상이 된다.
- ④ 무허가·위법적 건축물의 부속토지

3. 종합합산과세

- (1) 경작의 목적이 아닌 소유농지, 법인 및 단체소유 농지
- (2) 도시지역 내의 상업·공업·주거지역 등에 소재한 농지·목장용지
- (3) 목장용지·공장용지·일반건축물의 부속토지 중 기준면적 초과토지
- (4) 건축물이 없는 나대지 등
- (5) 토지가액의 2%에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지
- (6) 무허가·위법적 건축물의 부속토지

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, 차등비례세율
- 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 연령별공제와 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

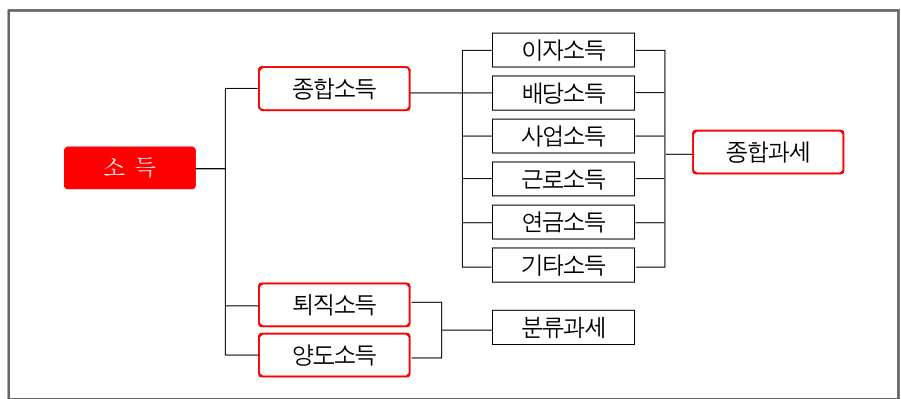


제2장 소득세

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

02 사업소득

1. 부동산임대업

부동산임대업은 종합소득 중 사업소득으로 인한 소득으로서 해당 과세기간에 발생한 다음의 소득을 말한다.

(1) 대 상

- ① 부동산(미등기부동산 포함) 또는 부동산상의 권리(전세권·임차권·지상권·지역권)의 대여로 인하여 발생하는 소득으로 한다. 다만, 공익사업과 관련된 지역권·지상권의 설정 또는 대여소득은 기타소득으로 한다.
- ② 공장재단 또는 광업재단의 대여로 인하여 발생하는 소득으로 한다.
- ③ 광업권자·조광권자 또는 덕대가 채굴에 관한 권리를 대여함으로 인하여 발생하는 소득을 말한다.
- ④ 자기소유의 부동산을 타인의 담보물로 사용하게 하고 그 사용대가를 받는 것은 부동산상의 권리의 대여로 인하여 발생한 소득으로 본다.
- ⑤ 광고용으로 토지·가옥의 옥상 또는 측면 등을 사용하게 하고 받는 대가는 사업소득이다

(2) 비과세 사업소득

- ① 논·밭을 작물생산에 이용하게 함으로 인하여 발생하는 소득은 비과세한다.
- ② 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득은 비과세한다. 다만, 고가주택(기준시가가 9억원을 초과하는 주택을 말한다.)과 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 주택 수에 관계없이 과세한다.

** 주택 수의 계산

1. 다가구주택 : 1개의 주택. cf 구분등기 : 각각을 1개의 주택
2. 공동소유하는 주택은 지분이 가장 큰 사람의 소유로 계산(지분이 가장 큰 사람이 2명 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들 중 1명을 해당 주택 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산한다). 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 사람은 본문에 따라 공동소유의 주택을 소유하는 것으로 계산되지 않는 경우라도 그의 소유로 계산한다.
 - ① 해당 공동소유하는 주택을 임대해 얻은 수입금액을 기획재정부령으로 정하는 방법에 따라 계산한 금액이 연간 6백만원 이상인 사람
 - ② 해당 공동소유하는 주택의 기준시가가 9억원을 초과하는 경우로서 그 주택의 지분을 100분의 30 초과 보유하는 사람
3. 주택을 전대하거나 전전세 : 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산
4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산. 다만, 공동소유의 주택 하나에 대해 본인과 배우자가 각각 소유하는 주택으로 계산되는 경우에는 다음에 따라 본인과 배우자 중 1명이 소유하는 주택으로 보아 합산한다.
 - ① 본인과 배우자 중 지분이 더 큰 사람의 소유로 계산
 - ② 본인과 배우자의 지분이 같은 경우로서 그들 중 1명을 해당 주택 임대수입의 귀속자로 합의해 정하는 경우에는 그의 소유로 계산

(3) 임대소득 수입시기

- ① 계약 또는 관습에 의하여 지급일이 정해진 경우에는 그 정해진 날
- ② 계약 또는 관습에 의하여 지급일이 정해지지 않은 경우에는 그 지급을 받은 날

(4) 부동산 임대소득의 총 수입금액 계산

부동산임대업의 소득금액은 해당연도의 총수입금액(비과세 소득 제외)에서 필요경비를 차감한 금액으로 한다.

$$\text{부동산 임대업의 소득금액} = \text{총수입금액(비과세 소득 제외)} - \text{필요경비}$$

① 임대사업소득금액의 계산

- ㉠ 일반적인 경우 : 부동산 임대사업소득금액 = 총수입액 - 필요경비
- ㉡ 분리과세 주택임대소득 : 총 수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득

1. 사업자등록을 하지 않은 경우 :

주택 임대사업소득금액 = 총수입액 - 필요경비 (총수입금액의 100분의 50)

2. 사업자등록을 한 경우 :

주택 임대사업소득금액 = 총수입액 - 필요경비 (총수입금액의 100분의 60)

- ② 총 수입금액이 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득에 해당하는 분리과세 임대소득이 있는 거주자의 종합소득 결정세액은 다음 중 한가지 방법을 선택하여 적용한다

- ㉠ 종합소득금액에 합산하여 종합소득세로 계산 결정하는 방법
- ㉡ 주택임대소득에 대한 사업소득금액에서 100분의 14를 곱하여 산출한 금액

- ③ 주택임대소득이 있는 사업자가 「부가가치세법」에 따른 기한까지 등록을 신청하지 아니한 경우에는 사업 개시일부터 등록을 신청한 날의 직전일까지의 주택임대수입금액의 1천분의 2를 가산세로 해당 과세기간의 종합소득 결정세액에 더하여 납부하여야 한다. 이 경우 가산세는 종합소득산출세액이 없는 경우에도 적용한다.

2. 부동산매매업**(1) 부동산매매업의 정의**

부동산의 매매(주거용 또는 비주거용 및 기타 건축물을 자영건설하여 분양·판매하는 경우 포함) 또는 그 중개를 사업소득으로 나타내어 부동산을 판매하거나, 사업상의 목적으로 부가가치세법상 1과세기간 중에 1회 이상 부동산을 취득하고 2회 이상 판매하는 경우에는 부동산매매업을 영위하는 것으로 본다.

(2) 부동산매매업의 유형

- ① 자기의 토지 위에 상가 등을 신축하여 판매할 목적으로 건축 중인 건축법에 의한 건물과 토지를 제3자에게 양도한 경우

- ② 토지를 개발하여 주택지·공업단지·상가·묘지 등으로 분할판매하는 경우(공유수면매립법에 의하여 소유권을 취득한 자가 그 취득한 매립지를 분할하여 양도한 경우 포함)

(3) 양도 및 취득시기

- ① 원칙 : 부동산대금을 청산한 날을 원칙적인 양도 및 취득의 시기로 본다.
 ② 예외 : 대금을 청산하기 전에 소유권의 이전에 관한 등기 또는 등록이 되거나 당해 자산을 사용·수익하는 경우에는 등기·등록일 또는 사실상의 사용·수익일로 한다.

(4) 양도가액과 취득가액

- ① 원칙 : 부동산매매업자가 토지 등을 양도한 경우의 매매차익을 계산함에 있어 매도한 토지 등의 실지거래가액을 확인할 수 있는 경우에는 실지가액을 매매가액으로 한다.
 ② 예외 : 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 기준시가로 매매차익을 계산한다.

(5) 매매차익 예정신고납부

부동산매매업자는 토지 등의 매매차익과 그 세액을 매매일이 속하는 달의 말일로부터 2개월이 되는 날까지 납세지 관할세무서장에게 신고하여야 한다. 또한 토지 등의 매매차익이 없거나 매매차손이 발생한 때에도 신고하여야 한다.

3. 주택신축판매업(건설업)

(1) 주택신축판매업의 범위

주택신축판매업은 부동산매매업과는 달리 건설업에 해당이 되어 사업소득에 대한 기본세율을 적용하여 세액을 산출한다. 이러한 주택신축판매업과 부동산매매업의 구분기준은 사업상의 목적으로 양도한 건물이 주택이냐의 여부에 있다.

(2) 과세표준

과세표준의 계산시 적용되는 양도 또는 취득의 가액은 실지거래가액에 의함을 원칙으로 한다.

(3) 주택신축판매업의 범위

1. 1동의 주택을 신축하여 판매하여도 건설업으로 본다.
2. 건설업자에게 도급을 주어서 주택을 신축하여 판매하여도 건설업으로 본다.
3. 종전부터 소유하던 자기의 토지 위에 주택을 신축하여 주택과 함께 토지를 판매하는 경우 그 토지의 양도로 인한 소득은 건설업의 소득으로 본다.
4. 시공 중인 주택을 양도하는 경우에는 그 주택의 시공 정도가 건축법에 의한 건축물에 해당되는 때에는 건설업으로 본다.
5. 신축한 주택이 판매되지 아니하여 판매될 때까지 일시적으로 일부 또는 전부를 임대한 후 판매하는 경우에도 당해 주택의 판매사업은 건설업으로 본다.

① 총수입금액

부동산임대소득의 총수입금액은 부동산 또는 부동산상의 권리등을 대여하고 그 대가로 해당 연도에 수입하였거나 수입할 금액의 합계액으로 한다.

부동산 임대소득의 총수입금액 = 임대료 + 간주임대료 + 관리비수입 + 보험차익

㉠ 임대료

- ㉠ 부동산을 임대하고 수입하는 임대료는 부동산 임대소득의 총수입금액에 산입한다.
- ㉡ 총수입금액 계산에 있어서 임대료를 미리받은 전세금에 대하여는 그 전세금의 계약 기간의 월수로 나눈 금액을 각 연도의 총수입금액으로 계산한다.

전세금의 해당연도의 총수입금액 = 전세금 × 해당 과세기간의 임대기간의 월수 / 계약기간의 임대월수

㉢ 간주임대료

- ㉠ 거주자가 부동산 또는 그 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(‘보증금 등’이라 함)을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액을 임대료로 간주하여 부동산 임대소득의 사업소득금액을 계산할 때에 총수입금액에 산입(算入)한다.
- ㉡ 주택의 임대료 인한 간주임대료
주택을 대여하고 보증금 등을 받은 경우에는 3주택[주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 40제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 2억원 이하인 주택은 2021년 12월 31일까지는 주택 수에 포함하지 아니한다] 이상을 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우에 한하여 다음과 같이 간주 임대료를 계산한다.

㉣ 관리비 수입

사업자가 부동산을 임대하고 임대료 외에 유지비와 관리비 명목으로 지급받은 금액이 있는 경우에는 이를 총 수입금액에 산입한다. 이 경우 전기료, 수도료 등의 공공 요금은 총수입금액에 산입하지 아니한다. 다만, 공공요금으로 지급받은 금액이 실제 공공요금으로 납부한 금액을 초과한 경우에는 그 초과금액은 총 수입금액에 산입한다.

㉤ 보험차익

부동산 임대업의 소득이 있는 거주자가 당해 사업용 자산의 손실로 인하여 취득하는 보험차익은 총 수입금액에 산입한다.

② 필요경비

필요경비는 사업소득의 계산의 경우와 같이 일반적으로 발생하는 비용을 말한다.



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 신고납부제도(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 자산과 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% 이상</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 명의의 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, 공유지지분의 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

04 양도 및 취득시기 ★★★★★

1. 매매등 일반적인 경우

(1) 원칙 : 대금청산일

(2) 예외 : 등기·등록접수일(명의개서일)

- ① 대금청산일이 불분명한 경우 : 등기·등록접수일 또는 명의개서일로 한다.
- ② 대금청산 전에 소유권이전 등기·등록·명의개서를 한 경우 : 등기부·등록부·명부 등에 기재된 등기접수일로 한다.

2. 장기할부매매의 양도·취득시기

소유권이전등기 접수일·인도일·사용수익일 중 빠른 날로 한다.

3. 상속 또는 증여받은 재산의 취득시기

(1) 상속(유증, 사인증여 포함) : 상속개시일(실종선고일)

(2) 증여 : 증여받은 날

4. 자가건축 건축물의 취득시기

(1) 원칙 : 사용승인서교부일

(2) 예외 :

- ① 사용승인서 교부일 전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시 사용승인일 중 빠른날로 한다.
- ② 건축허가를 받지 않고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일로 한다.

5. 미완성 또는 미확정 재산의 양도·취득시기

대금청산일까지 그 목적물이 완성·확정되지 않은 경우에는 그 목적물이 완성·확정된 날을 그 양도일 또는 취득일로 본다.

6. 수용되는 경우

수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기 접수일 중 빠른 날로 한다. 다만, 소유권에 관한 소송으로 보상금이 공탁된 경우에는 소유권 관련 소송 판결 확정일로 한다.

7. 환지받은 토지의 취득시기

환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 환지 전의 토지의 취득일로 한다. 다만, 교부받은 토지의 면적이 증가 또는 감소된 면적의 토지는 환지처분의 공고가 있는 날의 다음날로 한다.

8. 특정주식

기타자산 중 과점주주(특정법인)주식의 경우 100분의 50 이상이 양도되는 날로 한다.

9. 점유로 인한 시효취득 : 점유개시일

10. 통칙에 의한 취득시기

- ① 소유권환원의 경우 : 부동산의 소유권이 타인에게 이전되었다가 법원의 무효판결로 인하여 당해 자산의 소유권이 환원되는 경우에는 그 자산의 당초 취득일이 취득시기가 된다.
- ② 부동산에 관한 권리 : 부동산의 분양계약을 체결한 자가 당해 계약에 관한 모든 권리를 양도한 경우에는 그 권리의 취득시기는 당해 부동산을 분양받을 수 있는 권리가 확정되는 날(아파트 당첨권은 당첨일)이고, 타인으로부터 그 권리를 인수받은 때에는 잔금청산일이 취득시기가 된다.
- ③ 조건부매매의 경우 : 조건부로 자산을 매매한 경우에는 그 조건성취일이 양도 또는 취득의 시기가 된다.
- ④ 매매계약서 등에 기재된 잔금지급약정일보다 앞당겨 잔금을 받거나 늦게 받는 경우에는 실제로 받은 날이 잔금청산일이 된다.

11. 취득시기의 의제

(1) 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산

1984년 12월 31일 이전에 취득한 것은 1985년 1월 1일에 취득한 것으로 본다.

(2) 주식 및 출자지분

1985년 12월 31일 이전에 취득한 것은 1986년 1월 1일에 취득한 것으로 본다.

05 양도소득 과세표준 및 세액의 계산 ★★★★★

1. 양도차익 계산

구 분	항 목	내 용
양도차익	양도가액 (-) 취득가액 (-) 기타 필요경비	원칙 : 실지거래가액, 예외 : 추계결정 (매-감-기) 원칙 : 실지거래가액, 예외 : 추계결정 (매-감-환-기) [실지거래가액 : 자본적 지출액, 직접양도비용 추계결정 : 필요경비개산공제
양도소득금액	양도차익 (-) 장기보유특별공제	등기되고 3년 이상 보유한 토지와 건물, 조합원입주권, 다주택(보유기간에 따라 양도차익의 6%~30%), 1세대 1주택(20%~80%)--->미등기자산 적용배제
과세표준	양도소득금액 (-) 양도소득기본공제	소득별 각각 연 250만원 (미등기자산 적용배제)
산출세액	양도소득 과세표준 (×) 세 율	6%~45%, 26%~65%, 36%~75%, 70%, 60%, 50%, 40%, 30%, 10% 등
	양도소득 산출세액	

(1) 양도가액과 취득가액의 구분

- ① 원칙 : 양도가액을 실지거래가액(매매사례가액, 감정가액)에 의하는 때는 취득가액도 실지거래가액(매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액)에 의하고, 양도가액을 기준시가에 의하는 때에는 취득가액도 기준시가에 의하여야 한다.
- ② 예외 : 양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우로서 장부 기타 증빙서류에 의하여 당해 자산의 양도 당시 또는 취득 당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우에는 양도가액 또는 취득가액을 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액 또는 기준시가 등에 의하여 추계조사하여 결정 또는 경정할 수 있다.

구 분	원 칙	예 외
<ul style="list-style-type: none"> • 토지 • 건물 • 부동산에 관한 권리 • 기타 자산 	실지거래가액 (미신고한 경우 등기부 기재가액을 실거래가액으로 추정 할수 있다)	추계결정 (매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액) 또는 기준시가

(2) 실지거래가액에 의한 양도차익 - 원칙

① 양도가액(양도소득의 총수입금액)

- ⑦ 양도가액이란 당해 자산의 양도당시의 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액(실지거래가액이라 한다)을 말한다.
- ㉠ 다만, 특수관계에 있는 자와의 거래에 있어서 토지 등을 시가를 초과하여 취득하거나 시가에 미달하게 양도함으로써 조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 때에는 그 취득가액 또는 양도가액을 시가에 의하여 계산한다.

② 취득가액

취득에 소요된 실지거래가액으로서 다음의 금액을 말한다. 다만, 「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 같은 법 제20조에 따라 징수한 조정금은 제외한다.

- ㉠ 매입 또는 건설가액에 취득세·등록면허세, 기타 부대비용(매입수수료 등)을 가산한 금액 등 취득 원가에 상당한 가액으로 한다. 다만 현재가치할인차금과 폐업시 잔존재화에 대하여 납부하는 부가가치세는 포함하되 부당행위계산에 의한 시가초과액은 제외한다
- ▶ 재산세, 종합부동산세, 상속세, 증여세는 산입하지 아니한다. 또한 취득세는 납부영수증이 없는 경우에도 필요경비에 포함하며, 취득세를 감면 받은 경우에는 당해 감면세액은 포함하지 아니한다.
- ▶ 상속 및 증여받은 자산의 취득가액은 상속·증여재산 결정가액으로 하고, 결정가액이 없는 경우에 한해 상속·증여세법상 평가액으로 한다.
- ㉡ 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권 등을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액. 다만, 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 금액을 제외한 금액으로 한다.
- ㉢ 당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 당해 이자상당액. 다만, 지급기일의 지연으로 발생한 이자상당액은 취득원가에 포함하지 않는다.
- ㉣ 현재가치할인차금의 상각액을 각 연도의 사업소득금액 계산시 필요경비로 산입하였거나 산입할 금액이 있는 때에는 이를 취득가액에서 제외한다. 단, 현재가치할인차금을 필요경비로 산입시 or 기준시가 사용시 불포함.
- ㉤ 양도자산 보유기간중에 그 자산에 대한 감가상각비로서 각 연도의 사업소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입하였거나 산입할 금액이 있는 때에는 이를 취득가액에서 공제한 것을 그 취득가액으로 한다. 단, 필요경비에 산입시 or 기준시가 사용시 공제

③ 기타필요경비(자본적 지출액 + 양도비)

* 자본적 지출액

- ㉠ 자본적 지출액이라 함은 양도자산의 내용연수를 연장시키거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선비를 말한다
- ㉡ 양도자산을 취득한 후 쟁송이 있는 경우에 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액.
- ▶ 협의매수나 수용된 경우로서 그 보상금의 증액과 관련하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액. 이 경우 보상금액을 한도로 한다.
- ㉢ 양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용
- ㉣ 토지소유자가 부담한 수익자부담금, 재건축부담금, 개발부담금, 장애철폐비용과 도로시설비용 및 사방사업에 소요된 비용 등
- ▶ 수익적 지출(원상회복 및 능률유지를 위하여 지출한 수선비)은 필요경비에 포함되지 아니한다.

* 양도비

- ㉠ 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용 [계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 중개수수료, 양도소득세 과세표준 신고서 작성비용(세무대리비용) 등]과 주식 등의 양도로 인한 증권거래세
- ㉡ 자산을 취득함에 있어서 법령 등의 규정에 따라 매입한 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 금융기관 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융기관에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다

★☆☆ 과세표준

양도가액 - 취득가액 - 기타 필요경비

원칙 실지거래가

예외 매매사레가격

예외 감정평가액

예외 환산취득가액

예외 기준시가

실지 소요비용

자본적 지출액 양도비용

개산공제한 비용

감가상각, 현재가치할인차금 상각 금액 비공제

=	양도차익	-	장기보유특별공제	=	양도소득금액	-	양도소득기본공제	=	과세표준
			물가상승분반영				연250만		
	실지거래가에 의해 산정하는 경우 토지, 건물 함게시 각각 구분하여 가장가액 구분이 불분명시 감정가(없으면 기준시가)에 따라 안분하여 계산								
	실지가액이 없거나 불분명시 등기부상 기재가액을 실지거래가액으로 추정한다. (단, 차이가 있으면 추계한다. 매감환기)								
	매매사레가격 : 양도일 or 취득일 전후 각 3개월 이내 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사레가 있는 경우 그 가액								
	감정평가액 : 양도일 or 취득일 전후 각 3개월 이내 해당 자산에 대해 2이상의 감정평가업자가 평가의 평균액(신빙성있는 것 인정시)								
	환산취득가액 : 기준시가 대비 환산한 취득가액								
	기준시가 : 정부 고시한 법정 기준액								

(3) 추계결정에 의하는 경우의 양도·취득가액과 기타의 필요경비 - 예외

양도가액 또는 취득가액을 추계결정 또는 경정하는 경우에는 다음 각호의 방법을 순차로 적용하여 산정한 가액에 의한다.

- ① 매매사레가액 : 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내에 당해 자산(주식 등을 제외)과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사레가 있는 경우 그 가액.
- ② 감정가액 : 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내에 당해 자산(주식 등은 제외)에 대하여 2 이상의 감정평가업자가 평가한 것으로서 신빙성이 있는 것으로 인정되는 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액.
- ③ 환산취득가액 :

$$\text{양도 당시의 실지거래가액(매매사레가액, 감정가액)} \times \frac{\text{취득 당시의 기준시가}}{\text{양도 당시의 기준시가}}$$

④ 기준시가

구 분		기준시가
토 지	일반지역	개별공시지가 * 개별공시지가가 없는 경우 : 납세지 관할세무서장이 인근 유사토지의 개별공시지가를 참작하여 평가한 금액으로 한다.
	지정지역	개별공시지가 × 배율(국세청장)
건 물	일반건물	건물의 신축가격 · 구조 · 용도 · 위치 · 신축연도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정 · 고시한 가액
	지정건물 (상업용 건물, 오피스텔 등)	건물에 딸린 토지를 공유로 하고 건물을 구분소유하는 것으로서 건물의 용도 · 면적 및 구분소유하는 건물의 수(數) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 오피스텔(이에 딸린 토지를 포함한다) 및 상업용 건물(이에 딸린 토지를 포함한다)에 대해서는 건물의 종류, 규모, 거래상황, 위치 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정 · 고시하는 가액
주 택	단독주택	개별주택가격
	공동주택	공동주택가격 * 개별주택가격 및 공동주택가격이 없는 주택의 가격은 납세지 관할세무서장이 인근 유사주택의 개별주택가격 및 공동주택가격을 참작하여 평가한 금액으로 한다.

▶ 참고 : 부동산을 취득할 수 있는 권리 : 양도자산의 종류 · 규모 · 거래상황 등을 고려하여 취득일 또는 양도일까지 불입한 금액과 취득일 또는 양도일 현재의 프리미엄에 상당하는 금액을 합한 금액을 말한다.

(4) 필요경비 개산공제

과세대상	필요경비개산공제율	
토지	취득 당시의 개별공시지가 × 3% (미등기양도자산은 0.3%)	
건물	일반건물	취득 당시의 국세청장 산정 · 고시가액 × 3%(미등기양도자산은 0.3%)
	오피스텔, 상업용 건물	취득 당시의 국세청장 일괄산정 · 고시가액 × 3%(미등기양도자산은 0.3%)
주택	취득 당시의 개별주택가격 · 공동주택가격 × 3% (미등기양도자산은 0.3%)	
지상권 · 전세권 및 등기된 부동산임차권	취득 당시의 기준시가 × 7%(미등기양도자산은 1%)	
상기 이외의 자산(부동산을 취득할 수 있는 권리, 주식 및 출자지분과 기타 자산 등)	취득 당시의 기준시가 × 1%	

2. 양도차익계산의 특례

(1) 고가주택의 범위

① 고가주택의 의의 : 고가주택은 실지거래가액이 9억원을 초과하는 주택을 말한다.

▶ 이 경우 면적, 시설기준, 기준시가 등은 적용하지 않는다.

- 주의 : 양도소득 비과세대상에서 제외되는 9억원을 초과하는 조합원입주권의 경우 고가주택과 동일한 방법으로 양도차익을 산정하고, 장기보유특별공제가 적용된다.

② 고가주택의 과세범위 : 고가주택은 1세대 1주택인 경우에도 양도가액 중 9억원에 대한 양도소득에 대하여만 양도소득세가 비과세되며, 9억원(실지거래가액) 초과분에 대하여는 양도소득세가 비과세되지 아니한다.

③ 고가주택인 경우 세액계산

㉠ 고가주택에 대한 양도차익의 계산

$$\begin{aligned} & \text{고가주택에 해당하는 자산에 적용할 양도차익} \\ &= \text{양도차익} \times \frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가액}} \end{aligned}$$

㉡ 고가주택의 장기보유특별공제

$$\begin{aligned} & \text{고가주택에 해당하는 자산에 적용할 장기보유특별공제액} \\ &= \text{장기보유특별공제액} \times \frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가액}} \end{aligned}$$

(2) 배우자 및 직계존비속 증여재산에 대한 이월과세

① 적용대상 : 거주자가 양도일로부터 소급하여 5년(등기부상의 소유기간) 이내에 그 배우자(양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우를 포함하며, 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우는 제외) 또는 직계존비속으로부터 증여받은 토지·건물·특정시설물이용권(예 골프회원권, 콘도회원권 등)분양권·입주권등 부동산을 취득할수 있는 권리를 양도한 경우에 이월과세 한다. 이월과세는 양도소득세를 부당히 감소시킬 목적이 없는 경우에도 적용한다는 점에서 부당행위계산의 부인과는 다르다.

② 이월과세 적용 배제(다음의 경우에는 이월과세를 적용하지 아니한다.)

- ㉠ 사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 증여받은 경우로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용된 경우
- ㉡ 1세대 1주택과 이에 딸린 토지로 양도소득세 비과세를 적용받는 경우와 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지를 포함한다)의 양도에 해당하게 되는 경우
- ㉢ 이월과세를 적용하여 계산한 양도소득 결정세액이 이월과세를 적용하지 아니하고 계산한 양도소득 결정세액보다 적은 경우

③ 이월과세 효과

- ㉠ 납세의무자 : 증여받은 배우자 및 직계존비속이 양도한 것이므로 수증자가 양도소득세의 납세의무자가 된다. 다만, 수증자와 증여자 사이에 증여세에 대한 연대납세의무는 있지만, 양도소득세에 대하여는 연대납세의무가 없다.
- ㉡ 양도소득세의 계산 : 증여한 배우자 또는 직계존비속의 취득시기를 기준으로 취득 당시의 금액, 장기보유특별공제, 세율을 판단한다.
- ㉢ 증여세의 처리 : 거주자가 증여받은 재산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액이 있는 경우에는 필요경비에 산입한다.

(3) 양도소득의 부당행위계산 부인

① 저가양도 · 고가양수의 부당행위계산 부인

납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장은 양도소득이 있는 거주자의 행위 또는 계산이 그 거주자와 특수관계 있는 자와의 거래로 인하여 당해 소득에 대한 조세의 부담을 부당하게 감소(시가와 거래가액의 차액이 3억원 이상이거나 시가의 100분의 5에 상당하는 금액 이상인 경우에 한함)시킨 것으로 인정되는 때에는 그 거주자의 행위 또는 계산에 관계없이 당해 연도의 소득금액을 계산할 수 있다.

② 특수관계인 증여재산에 대한 부당행위계산 부인(우회양도)

- ㉠ 거주자가 특수관계인(배우자 및 직계존비속의 경우는 제외)에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여일부터 5년(등기부에 기재된 소유기간에 따른다.) 이내에 다시 타인에게 양도한 경우로서 증여받은 자의 증여세와 양도소득세를 합한 세액이 증여자가 직접 양도하는 경우로 보아 계산한 양도소득세액보다 적은 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다

㉡ 부당행위계산의 부인 효과

- ㉠ 납세의무자 : 증여자가 직접 양도한 것으로 보므로 증여자가 양도소득세의 납세의무자가 된다. 이 경우 당해 양도소득에 대하여는 증여자와 수증자가 연대하여 납세의무를 진다.
- ㉡ 양도소득세의 계산 : 증여자의 취득시기를 기준으로 취득가액, 장기보유특별공제, 세율을 판단한다.
- ㉢ 수증자가 부담한 조세의 처리 : 부당행위계산에 해당하여 양도자에게 양도소득세가 과세되는 경우에는 「상속세 및 증여세법」의 규정에 불구하고 수증자에게 증여세를 부과하지 아니한다. 따라서 이미 부과된 증여세는 환급하여야 한다.

❖ 특수관계인의 범위

① 혈족·인척 등 대통령령으로 정하는 친족관계

- ㉠ 6촌 이내의 혈족 ㉡ 4촌 이내의 인척

㉢ 배우자(사실상의 혼인관계에 있는 자를 포함한다)

㉣ 친생자로서 다른 사람에게 친양자 입양된 자 및 그 배우자·직계비속

② 임원·사용인 등 대통령령으로 정하는 경제적 연관관계

㉠ 임원과 그 밖의 사용인 ㉡ 본인의 금전이나 그 밖의 재산으로 생계를 유지하는 자

㉢ ㉠ 및 ㉡의 자와 생계를 함께하는 친족

③ 주주·출자자 등 대통령령으로 정하는 경영지배관계

구 분	배우자 등 증여재산에 대한 이월과세	특수관계인 증여재산에 대한 부당행위계산의 부인(우회양도)
증여자와 수증자와의 관계	배우자 및 직계존비속	특수관계자 (배우자 및 직계존비속 제외)
과세대상 자산	토지·건물·특정시설물이용권·분양권·입주권 등	양도소득세 과세대상 자산
수증일로부터 양도일까지의 기간	증여 후 5년 이내 (등기부상 소유기간)	증여 후 5년 이내 (등기부상 소유기간)
납세의무자	수증받은 배우자 및 직계존비속	당초 증여자 (직접 양도한 것으로 간주)
증여세의 처리	필요경비에서 공제	증여세를 과세하지 않음
연대납세의무규정	없음	연대납세의무규정(증여자가 무재산인 경우에도 채권 확보)
조세부담의 부당한 감소 여부	조세부담의 부당한 감소가 없어도 적용	조세부담이 부당히 감소된 경우에만 적용

3. 양도소득금액의 계산 - 장기보유특별공제

(1) 양도소득금액 계산 = 양도차익 - 장기보유특별공제

(2) 장기보유특별공제

자산별공제, 물적공제, 결집과 동결 방지, 국내자산양도, 공유재산은 지분별 공제

- ① 등기된 토지·건물(주택 포함)로서 보유기간이 3년 이상인 것 및 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외)에 대하여 적용한다.
- ② 장기보유특별공제시 보유기간의 적용
 - ㉠ 보유기간은 그 자산의 취득일(초일 산입)부터 양도일까지로 한다.
 - ㉡ 배우자 또는 직계존비속으로부터 5년 이내에 증여받은 토지·건물의 양도로 인하여 발생한 소득은 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산(起算)하고, 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.
 - ㉢ 상속받은 자산을 양도하는 경우에는 상속개시일부터 기산한다.

(3) 장기보유 특별공제액

장기보유특별공제액은 그 자산의 양도차익[조합원입주권을 양도하는 경우에는 도시 및 주거환경정비법에 따른 관리처분계획 인가 전 토지분 또는 건물분(주택으로 존속하던 기간)의 양도차익으로 한정]에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다.

--> 동일 연도에 장기보유특별공제의 대상이 되는 자산을 수회 양도한 경우에도 공제요건에 해당하는 경우에는 자산별로 각각 공제한다.

(4) 동일연도에 수회 양도한 경우의 장기보유특별공제액

① 일반적인 장기보유 특별공제

보유기간	1주택 이외의 자산
3년 이상 4년 미만	양도차익 × 6%
4년 이상 5년 미만	양도차익 × 8%
5년 이상 6년 미만	양도차익 × 10%
6년 이상 7년 미만	양도차익 × 12%
7년 이상 8년 미만	양도차익 × 14%
8년 이상 9년 미만	양도차익 × 16%
9년 이상 10년 미만	양도차익 × 18%
10년 이상 11년 미만	양도차익 × 20%
11년 이상 12년 미만	양도차익 × 22%
12년 이상 13년 미만	양도차익 × 24%
13년 이상 14년 미만	양도차익 × 26%
14년 이상 15년 미만	양도차익 × 28%
15년 이상	양도차익 × 30%

② 장기보유특별공제 특례

거주자가 소유한 양도소득세가 과세되는 1세대 1주택에 해당하는 고가주택의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음에 따른 3년 이상 보유한 경우 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액과 2년 이상 거주한 경우 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산한 것을 말한다.

보유기간	1주택 이외의 자산	거주기간	1세대 1주택
3년 이상 4년 미만	양도차익 × 12%	2년 이상 3년 미만 (3년이상 보유에 한함)	양도차익 × 8%
		3년 이상 4년 미만	양도차익 × 12%
4년 이상 5년 미만	양도차익 × 16%	4년 이상 5년 미만	양도차익 × 16%
5년 이상 6년 미만	양도차익 × 20%	5년 이상 6년 미만	양도차익 × 20%
6년 이상 7년 미만	양도차익 × 24%	6년 이상 7년 미만	양도차익 × 24%
7년 이상 8년 미만	양도차익 × 28%	7년 이상 8년 미만	양도차익 × 28%
8년 이상 9년 미만	양도차익 × 32%	8년 이상 9년 미만	양도차익 × 32%
9년 이상 10년 미만	양도차익 × 36%	9년 이상 10년 미만	양도차익 × 36%
10년 이상	양도차익 × 40%	10년 이상	양도차익 × 40%

(5) 장기보유특별공제 적용배제 대상

- ① 미등기 양도자산
- ② 조정대상지역 내 1세대 2주택(조합원입주권포함) 또는 1세대 3주택(조합원입주권포함)에 해당하는 자가 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.
- ③ 국외부동산

*** 양도소득금액의 구분계산과 결손금의 통산**

양도소득금액은 다음의 소득별로 구분하여 계산하고, 각 소득금액을 계산할 때 발생하는 결손금은 다른 소득금액과 합산하지 아니한다.

- 1. 토지·건물 및 부동산에 관한 권리와 기타 자산의 양도소득금액
- 2. 주식 또는 출자지분의 양도소득금액
- 3. 파생상품의 양도소득금액
- 4. 신탁의 이익을 받을 권리

4. 양도소득기본공제**(1) 양도소득 과세표준 = 양도소득금액 - 양도소득기본공제****(2) 양도소득기본공제 : 인적공제, 소득별공제, 공유재산은 각자 공제**

양도소득이 있는 거주자에 대해서는 해당 과세기간의 양도소득금액에서 다음의 소득별로 각각 연 250만원을 공제한다.

- ① 토지·건물과 부동산에 관한 권리 및 기타 자산
- ② 주식 또는 출자지분(주식 등)
- ③ 파생상품
- ④ 신탁의 이익을 받을 권리소득

**** 양도소득기본공제 적용시 주의사항**

- ① 양도소득기본공제는 보유기간의 장단에 관계없이 모든 양도 자산에 적용한다.
- ② 미등기 양도자산에 대하여는 양도소득기본공제를 적용하지 않는다.
- ③ 다만, 양도소득금액에 감면소득금액이 있는 경우에는 그 감면소득금액 외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고, 감면소득금액 외의 양도소득금액 중에서는 해당 과세기간에 먼저 양도하는 자산의 양도소득금액에서부터 순서대로 공제한다. 또한 공유자산일 경우는 공유자 각자 공제적용을 받을 수 있다

5. 양도소득세 세율

부동산, 부동산권리, 기타자산에 대한 세율은 다음과 같으며, 이 경우 하나의 자산에 대하여 둘 이상의 세율에 해당할 때에는 산출세액중 큰 세액으로 한다.

$$\text{산출세액} = \text{양도소득 과세표준} \times \text{세율}$$

(I) 양도소득세율

① 토지, 건물 및 부동산에 관한 권리(주택, 조합원입주권, 분양권 제외)

과세대상		세율
등기 양도 자산	2년 이상 보유	6~45%(초과누진세율)
	1년 이상 2년 미만 보유	40%
	1년 미만 보유	50%
미등기 양도자산		70%

▶ 비사업용 토지 : 16%~55% [초과누진세율(보유기간과 무관)]

- 지정지역에 있는 비사업용 토지를 양도하는 경우에는 기본세율에 100분의 20을 더한 세율(26%~65%)을 적용하고 있으나, 지정지역 공고일 이전에 매매계약을 체결하고, 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에는 이를 배제함

② 주택(다주택 포함) 및 조합원입주권

과세대상		세율
등기 양도 자산	2년 이상 보유	6~45%(초과누진세율)
	1세대 2주택(입주권 또는 분양권 포함)인 경우 조정대상지역 안의 주택 양도시	26~65%(초과누진세율)
	1세대 3주택(입주권 또는 분양권 포함) 이상인 경우 조정대상지역 안의 주택 양도시	36~75%(초과누진세율)
	1년 미만 보유	70%
	1년 이상 2년 미만 보유	60%
	미등기 양도자산	70%
분양권		60%

③ 기타 자산 : 6%~45% [초과누진세율(보유기간과 무관)]

④ 주식 또는 출자지분(주식 등)

① 소유주식의 비율·시가총액 등을 고려하여 대주주가 양도하는 주식 등

② ①에 해당하지 아니하는 주식 등

과세표준	세율
3억원 이하	20%
3억원 초과	6천만원 + 3억원 초과금액의 25%

㉔ 대주주가 아닌 자가 양도하는 주식 등

㉕ 중소기업의 주식 등 : 100분의 10

㉖ ㉕에 해당하지 아니하는 주식 등 : 100분의 20

⑤ 파생상품 : 20% (자본시장 육성 등을 위하여 필요한 경우 그 세율의 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 인하할 수 있다)

⑥ 신탁수익권

과세표준	세 율
3억원 이하	20%
3억원 초과	6천만원 + 3억원 초과금액의 25%

(2) 세율 적용시 보유기간

① 보유기간은 당해 자산의 취득일로부터 양도일까지로 한다.

② 다만, 다음의 경우에는 각각 정하는 날로 한다.

㉑ 상속받은 자산의 경우 : 피상속인이 당해 자산을 취득한 날부터 기산

㉒ 배우자간 이월과세의 경우(5년 이내) : 증여자가 당해 자산을 취득한 날부터 기산

㉓ 증여받은 자산인 경우 : 증여재산 취득일부터 기산

06 비과세 및 감면의 적용 배제 ★

1. 미등기 양도자산에 대한 불이익

- ① 양도소득기본공제와 장기보유특별공제 적용배제
- ② 세율은 70% 중과세
- ③ 비과세와 감면규정 배제
- ④ 필요경비 개선공제 불이익(토지, 건물, 주택 0.3%)

2. 미등기양도자산으로 보지 않는 경우

- ① 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 등기가 불가능한 자산
- ② 법률의 규정, 법원의 결정에 의하여 등기가 불가능한 자산
- ③ 8년 이상 자경한 농지와 대토한 농지, 비과세 대상 농지의 교환 및 분합
- ④ 1세대 1주택으로서 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산
- ⑤ 도시개발법」에 따른 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지
- ⑥ 건설업자가 「도시개발법」에 따라 공사용역 대가로 취득한 체비지를 토지구획환지처분공고 전에 양도하는 토지

3. 거래가액 불성실 신고에 대한 불이익

토지, 건물, 부동산에 관한 권리의 자산을 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 해당 자산에 대하여 소득세법 또는 소득세법 외의 법률에 따른 양도소득세의 비과세 또는 감면에 관한 규정을 적용할 때 비과세 또는 감면받았거나 받을 세액에서 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 뺀다.

(1) 소득세법 또는 소득세법 외의 법률에 따라 양도소득세의 비과세에 관한 규정을 적용받을 경우

비과세에 관한 규정을 적용하지 아니하였을 경우의 양도소득 산출세액과 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액 중 적은 금액

(2) 소득세법 또는 소득세법 외의 법률에 따라 양도소득세의 감면에 관한 규정을 적용받았거나 받을 경우

감면에 관한 규정을 적용받았거나 받을 경우의 해당 감면세액과 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액 중 적은 금액

07 신고 납부 ★★★★★

1. 예정신고(양도차손이 발생한 경우에도 신고)

- ① 토지, 건물 및 부동산에 관한 권리와 기타자산, 신탁수익권 : 그 양도일이 속하는 달의 말일로부터 2개월로 한다. 다만, 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 양도할 때 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 그 허가일(토지거래계약허가를 받기 전에 허가구역의 지정이 해제된 경우 그 해제일)이 속하는 달의 말일부터 2개월로 한다.
- ② 주식 또는 출자지분 : 양도일이 속하는 반기의 말일부터 2개월로 한다. (국외주식은 예정신고가 없다)
- ③ 부담부증여 : 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내로 한다.

2. 확정신고

- ① 해당 과세기간의 양도소득금액이 있는 거주자는 그 양도소득 과세표준을 그 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지(토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 토지거래계약에 관한 허가일이 속하는 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지) 납세지 관할세무서장에게 신고하여야 하며, 해당 과세기간의 과세표준이 없거나 결손금액이 있는 경우에도 적용한다.
- ② 예정신고를 한 자는 해당 소득에 대한 확정신고를 하지 아니할 수 있다.

● 예정 신고후 확정신고를 하는 경우

- ㉠ 해당 과세기간에 누진세율의 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 한 자가 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하지 아니한 경우
- ㉡ 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 및 기타자산을 2회 이상 양도한 경우로서 감면규정을 적용할 경우 당초 신고한 양도소득 산출세액이 달라지는 경우

3. 추징 및 추가세액의 신고납부

비과세 또는 감면받은 후 신고의무가 발생한 경우에는 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일로부터 2개월 이내에 신고납부

4. 가산세

구 분		가산세
무신고 가산세	일반무신고 가산세	무신고납부세액의 100분의 20에 상당하는 금액
	부정무신고 가산세	무신고납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액 (국제거래에서 발생한 부정행위 무신고 100분의 60)
과소신고 가산세	일반과소신고 가산세	과소신고납부의 100분의 10에 상당하는 금액
	부정과소신고 가산세	과소신고납부의 100분의 40에 상당하는 금액 (국제거래에서 발생한 부정행위 과소신고 100분의 60)
납부지연 가산세		납부하지 아니한 세액 또는 부족한 세액 × 납부기한의 다음날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 기간 × 금융회사 등이이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율[1일 100,000분의 25(0.025%)]

- ▶ 예정신고와 관련하여 가산세가 부과되는 부분에 대하여는 확정신고와 관련하여 무신고 가산세를 적용하지 아니한다.
- ▶ 예정신고 불성실자가 확정신고기한에 신고한 경우 : 무신고, 과소신고 가산세의 **50% 경감**
- ▶ 주의 : 거주자가 건물을 신축 또는 증축(증축의 경우 바닥면적 합계가 85제곱미터를 초과하는 경우에 한정한다)하고 그 건물의 취득일 또는 증축일부터 5년 이내에 해당 건물을 양도하는 경우로서 감정가액 또는 환산취득가액을 그 취득가액으로 하는 경우에는 해당 건물의 감정가액(증축의 경우 증축한 부분에 한정한다) 또는 환산취득가액(증축의 경우 증축한 부분에 한정한다)의 100분의 5에 해당하는 금액을 양도소득 결정세액에 더한다. 이 경우 양도소득 산출세액이 없는 경우에도 적용한다.

• 부당한 방법으로 무신고 또는 과소신고

- ㉠ 이중장부의 작성
- ㉡ 허위증빙 · 허위기록 또는 허위문서의 작성
- ㉢ 허위증빙 등의 수취(허위임을 알고 수취한 경우에 한함)
- ㉣ 장부와 기록의 파기 또는 은닉
- ㉤ 자산의 은닉 또는 소득원천의 은폐
- ㉥ 정상적인 기록을 피하기 위한 업무의 조작적인 처리
- ㉦ 그 밖에 국세를 포탈하거나 환급 · 공제받기 위한 사기 기타 부정한 행위

5. 분할납부와 징수

(1) 양도소득세의 분할납부

- ① 거주자로서 예정신고납부 또는 확정신고납부에 따라 납부할 세액이 각각 1,000만원을 초과하는 자는 그 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있다.
- ② 분할납부할 수 있는 세액
 - ㉠ 납부할 세액이 2,000만원 이하인 때에는 1,000만원을 초과하는 금액
 - ㉡ 납부할 세액이 2,000만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

(2) 양도소득세의 징수 및 환급

- ① 양도소득세 납부세액의 전부 또는 일부를 납부하지 아니한 경우에는 그 미납된 부분의 양도소득세액을 국세징수법에 따라 징수한다.
- ② 양도소득세 과세표준과 세액을 결정 또는 경정한 경우에는 당해 거주자에게 통지한 날부터 30일 이내에 징수한다.

6. 부가세

양도소득세에는 감면세액의 100분의 20에 해당하는 농어촌특별세가 부과된다.

참고 : 양도소득에 대한 결정·경정과 징수 및 환급**(1) 양도소득 과세표준과 세액의 결정·경정 및 통지**

- ① 납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장은 예정신고 또는 확정신고를 하여야 할 자가 그 신고를 하지 아니한 경우에는 해당 거주자의 양도소득 과세표준과 세액을 결정한다.
- ② 납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장은 예정신고를 한 자 또는 확정신고를 한 자의 신고내용에 탈루 또는 오류가 있는 경우에는 양도소득 과세표준과 세액을 경정한다. 결정 또는 경정한 후 그 결정 또는 경정에 탈루 또는 오류가 있는 것이 발견된 경우에는 즉시 다시 경정한다.
- ③ 토지 및 건물의 양도로 양도가액 및 취득가액을 실지거래가액에 따라 양도소득 과세표준 예정신고, 확정신고를 하여야 할 자가 그 신고를 하지 아니한 경우로서 양도소득 과세표준과 세액 또는 확정신고의무자의 실지거래가액 소명(疏明) 여부 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우에 해당할 때에는 납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장은 부동산등기법 제57조 제4항에 따라 등기부에 기재된 거래가액(이하 '등기부기재가액'이라 함)을 실지거래가액으로 추정하여 양도소득 과세표준과 세액을 결정할 수 있다. 다만, 납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장이 등기부기재가액이 실지거래가액과 차이가 있음을 확인한 경우에는 그러하지 아니하다
- ④ 양도가액 및 취득가액을 실지거래가액에 따라 양도소득 과세표준 예정신고 또는 확정신고를 한 경우로서 그 신고가액이 사실과 달라 납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장이 실지거래가액을 확인한 경우에는 그 확인된 가액을 양도가액 또는 취득가액으로 하여 양도소득 과세표준과 세액을 경정한다
- ⑤ 양도소득 과세표준을 결정 또는 경정함에 있어 양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 따라 정하는 경우로서 대통령령으로 정하는 사유로 장부나 그 밖의 증빙서류에 의하여 해당 자산의 양도 당시 또는 취득 당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우에는 양도가액 또는 취득가액을 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액 또는 기준시가 등에 따라 추계조사하여 결정 또는 경정할 수 있다.

08 국외자산의 양도소득 ★★

1. 납세의무자

당해 자산의 양도일까지 계속하여 국내에 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 거주자

2. 양도가액

국외자산의 양도가액은 당해 자산의 양도 당시의 실지거래가액으로 한다.

▶ 확인불능이면 양도국가의 현황을 반영한 시가로 한다.

3. 양도차익의 외화환산

양도차익을 계산함에 있어서는 양도가액 및 필요경비를 수령하거나 지출한 날 현재 외국환거래법에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의하여 계산한다.

▶ 장기보유특별공제는 적용되지 아니한다.

4. 과세대상(등기여부에 관계없다)

(1) 토지 또는 건물

국외 소재 토지 또는 건물공부상의 등기·등록 여부와 관계없이 모두 양도소득세의 과세대상이 된다.

(2) 부동산에 관한 권리

① 지상권·전세권과 부동산임차권

② 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함)

(3) 국외자산 중 기타 자산

① 특정법인의 주식

② 특수업종을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식

③ 사업용 자산과 함께 양도하는 영업권과 사업용 부동산과 함께 양도하는 이촉권

④ 특정시설물 이용·회원권

5. 세 율

국외에 있는 자산의 양도소득에 대한 소득세는 당해 연도의 양도소득과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

=> 토지·건물 및 부동산에 관한 권리와 기타 자산 ⇨ 6%~45%

6. 외국납부세액공제

다음 어느 하나의 방법 중 하나를 선택하여 세액공제의 적용을 받을 수 있다

① 다음 계산식에 따라 계산한 금액을 한도로 국외자산 양도소득세액을 해당 과세기간의 양도소득 산출세액에서 공제하는 방법

$$\text{공제한도금액} = A \times \frac{B}{C}$$

A: 제118조의5에 따라 계산한 해당 과세기간의 국외자산에 대한 양도소득 산출세액

B: 해당 국외자산 양도소득금액

C: 해당 과세기간의 국외자산에 대한 양도소득금액

② 양도소득세액 계산상 필요경비에 산입하는 방법

7. 국내자산 양도와 국외자산 양도의 차이점

구 분	국 내 자 산	국 외 자 산
납세의무자	국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 자	양도일 현재 국내에 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 자
과세대상 차이	• 등기된 부동산 임차권	• 등기되지 않은 부동산 임차권도 과세
양도·취득가액	실지거래가액	실지거래가액
세 율	• 미등기 부동산 70%	• 미등기세율 : 미적용
장기보유공제	가능	불가능

▶ 국외자산 양도시 국내자산 양도 규정을 적용하지 않는 경우

1. 중과세율,
2. 미등기 양도자산,
3. 1세대 다주택 중과규정
4. 비사업용토지,
5. 장기보유특별공제,
6. 이월과세,
7. 기준시가

09 비과세 ★★★★★**1. 비과세 대상**

1. 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득
2. 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합(分合)으로 발생하는 소득
3. 지적재조사에 관한 특별법 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 감소되어 같은 법제20조에 따라 지급받는 조정금
4. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택(가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택은 제외)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(주택부수토지)의 양도로 발생하는 소득
 - ① 대통령령으로 정하는 1세대 1주택
 - ② 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택

2. 파산 선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득**3. 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득** ⇨ ①② 동시충족**(1) 비과세 사유**

- ① 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업으로 인하여 교환 또는 분합하는 농지
- ② 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지와 교환 또는 분합하는 농지
- ③ 경작상 필요에 의하여 교환하는 농지. 다만, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 3년 이상 농지 소재지에 거주하면서 경작하는 경우에 한한다.

- ④ 새로운 농지의 취득 후 3년 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 3년 이상 농지 소재지에 거주하면서 경작한 것으로 본다.
- ⑤ 새로운 농지 취득 후 3년 이내에 농지 소유자가 사망한 경우로서 상속인이 농지 소재지에 거주하면서 계속 경작한 때에는 피상속인의 경작기간과 상속인의 경작기간을 통산한다.

- ④ 농어촌정비법·농지법·한국농어촌공사 및 농지관리기금법 또는 농업협동조합법에 의하여 교환 또는 분합하는 농지

(2) 금액요건

교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰편의 4분의 1 이하이어야 한다

*** 농지의 교환·분합의 비과세 배제**

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 주거지역·상업지역 또는 공업지역 안의 농지로서 이들 지역에 편입된 날로부터 3년이 지난 농지
- ② 환지예정지의 지정이 있는 경우로서 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 지난 농지

4. 경계변경에 의한 조정금

5. 1세대 1주택과 이에 딸린 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득

(1) 1세대

- ① 원칙 : 1세대란 거주자로서 배우자 및 가족과 함께 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족집단을 말한다.
- ② 예외 : 다음의 경우에는 배우자가 없어도 1세대로 본다.
 - ㉠ 당해 거주자의 연령이 30세 이상인 경우
 - ㉡ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
 - ㉢ 「소득세법」의 규정에 따른 소득이 「국민기초생활 보장법」의 규정에 따른 기준 중위소득의 100분의 40 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 기획재정부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ▶ 주의 : 부부가 각각 단독세대를 구성하였을 경우에도 동일한 세대로 본다.

(2) 1주택

- 양도일 현재 국내에 1주택(고가주택 제외)을 소유하여야 하고, 사실상 주거에 이용하여야 하며, 주택에 딸린 토지는 주택정착 면적의 5배(도시지역밖은 10배)까지를 1주택의 부속토지로 본다.
 - ▶ 다만, 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.
 - ▶ 주택(x) : 별장, 콘도미니엄, 기숙사, 합숙소, 사실상 영업용 건물, 사무용 오피스텔 등
 - ▶ 1주택을 2 이상의 주택으로 분할하여 양도한 경우는 먼저 양도하는 부분의 주택을 1세대 1주택으로 보지 않고 주택에 부수되는 토지를 분할하여 건물이 정착되지 아니한 부분의 토지를 양도(지분으로 양도하는 경우 포함)하는 경우 그 토지는 부수토지로 보지 아니한다.

(3) 1세대 2주택중 비과세 대상

- ① 거주이전을 위한 일시적으로 2주택이 된 경우
 - ㉠ 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(“중전의 주택”이라 한다)을 양도하기 전에 다른 주택(“신규 주택”이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 중전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 다음 각 호에 따라 중전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

- ㉠ 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우
- ㉡ 종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다.)을 취득하거나 신규 주택을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의해 확인되는 경우는 제외한다]하는 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 경우. 다만, 신규 주택의 취득일 현재 기존 임차인이 거주하고 있는 것이 임대차계약서 등 명백한 증명서류에 의해 확인되고 그 임대차기간이 끝나는 날이 신규 주택의 취득일부터 1년 후인 경우에는 다음의 기간을 전 소유자와 임차인간의 임대차계약 종료일까지로 하되, 신규 주택의 취득일부터 최대 2년을 한도로 하고, 신규 주택 취득일 이후 갱신한 임대차계약은 인정하지 않는다.
- ㉢ 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하고 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 마친 경우
- ㉣ 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

▶ 단, 다음의 경우에는 종전주택 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득해야 하는 요건을 적용하지 않는다.

- ① 건설임대주택을 분양전환 받은 경우
- ② 종전주택이 수용된 경우
- ③ 취학 등 부득이한 사유로 양도 하는 경우

▶ 3년 이내에 양도하지 못한 경우라도 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우, 법원에 경매를 신청한 경우, 국세징수법에 의한 공매가 진행 중인 경우 등이 경우에는 1주택으로 본다.

▶ 종전의 주택 및 그 부수토지의 일부가 협의매수되거나 수용되는 경우로서 당해 잔존하는 주택 및 그 부수토지를 그 양도일 또는 수용일로부터 5년 이내에 양도하는 때에는 당해 잔존하는 주택 및 그 부수토지의 양도는 종전의 주택 및 그 부수토지의 양도 또는 수용에 포함되는 것으로 본다.

㉤ 수도권에 1주택을 소유한 자에 한하여 수도권에 소재한 법인 또는 공공기관이 수도권 밖의 지역으로 이전하는 경우로서 법인의 임원과 사용인 및 공공기관의 종사자가 다른 주택을 취득한 날부터 5년 이내에 종전의 주택을 양도한 경우 이를 1세대 1주택의 양도로 본다. 이 경우 종전 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하는 요건을 적용하지 아니 한다.

② 상속에 의하여 주택을 취득한 경우

- ㉥ 상속받은 주택(조합원입주권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함)과 그 밖의 주택(상속개시 당시 보유한 주택 “일반주택”이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 규정을 적용한다
- ㉦ 다만, 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우에는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 세대를 합친 날 현재 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당한다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택만 상속받은 주택으로 본다.

③ 직계존속의 동거봉양을 위한 일시적 2주택인 경우

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속(다음 각 호의 사람을 포함)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

㉠ 배우자의 직계존속으로서 60세 이상인 사람

㉡ 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다) 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우

㉢ 「국민건강보험법 시행령」 별표 2 제3호가목3), 같은 호 나목2) 또는 같은 호 마목에 따른 요양급여를 받는 60세 미만의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)으로서 기획재정부령으로 정하는 사람

④ 혼인으로 인한 일시적 2주택인 경우

1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 각각 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

⑤ 지정문화재 및 등록문화재인 주택에 대한 특례

지정문화재 및 등록문화재 등의 주택과 그 밖의 주택(“일반주택”이라 함)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택의 비과세 규정을 적용한다.

⑥ 농어촌주택으로 인한 2주택 특례

다음의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 수도권정비계획법에 따른 수도권 밖의 지역 중 읍지역(도시지역 안의 지역을 제외) 또는 면지역에 소재하는 주택(“농어촌주택”이라 함)과 그 밖의 주택(“일반주택”이라 함)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 규정을 적용한다. 다만, 다음의 ㉡의 주택에 대해서는 그 주택을 취득한 날부터 5년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에 한정하여 적용한다.

㉠ 상속받은 주택(피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 경우에 한함)

㉡ 이농인(어업에서 떠난 자를 포함)이 취득일 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 이농주택

▶ “이농주택”이라 함은 영농 또는 영어에 종사하던 자가 전업으로 인하여 다른 시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 설치된 행정시를 포함한다)·구(특별시 및 광역시의 구를 말한다)·읍·면으로 전출함으로써 거주자 및 그 배우자와 생계를 같이하는 가족 전부 또는 일부가 거주하지 못하게 되는 주택으로서 이농인이 소유하고 있는 주택을 말한다.

㉢ 영농 또는 영어의 목적으로 취득하는 귀농주택

▶ “귀농주택”이란 영농 또는 영어에 종사하고자 하는 자가 취득(귀농이전에 취득한 것을 포함한다)하여 거주하고 있는 주택으로서 다음 각 호의 요건을 갖춘 것을 말한다.

- ④ 취득 당시에 고가주택에 해당하지 아니할 것
 ⑤ 대지면적이 660제곱미터이내일 것
 ⑥ 영농 또는 영어의 목적으로 취득하는 것으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
 가. 1,000제곱미터 이상의 농지를 소유하는 자 또는 그 배우자가 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것
 나. 1,000제곱미터 이상의 농지를 소유하는 자 또는 그 배우자가 해당 농지를 소유하기 전 1년 이내에 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것
 다. 기획재정부령이 정하는 어업인이 취득하는 것일 것

▶ 귀농주택 소유자는 3년 이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간 동안 해당 주택에 거주하지 아니하는 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 양도소득세로 신고·납부하여야 한다.

구 분	상속주택	이농주택	귀농주택
요 건	피상속인이 5년 이상 거주할 것	이농인이 5년 이상 거주할 것	<ul style="list-style-type: none"> • 연고지에 소재할 것 • 취득당시 고가주택에 해당하지 않을 것 • 1,000㎡ 이상의 농지를 소유하는 자 또는 그 배우자가 해당농지 소재지에 주택을 취득할 것
규 모	제한 없음		대지면적 660㎡ 이내일 것
비과세방법	일반주택양도시 비과세		세대전원이 이사할 경우 최초로 양도하는 1주택에 한하여 비과세
사후관리	없음		귀농 후 3년 이상 거주·경작할 것

▶ 3년의 기간을 계산함에 있어 그 기간 중에 상속이 개시된 때에는 피상속인의 영농 또는 영어의 기간과 상속인의 영농 또는 영어의 기간을 통산한다.

⑦ 실수요 목적으로 취득한 지방주택에 대한 특례

취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 보아 비과세 규정을 적용한다.

⑧ 장기임대주택으로 인한 1세대 2주택

"장기임대주택 또는 "장기가정어린이집"과 그 밖의 1주택을 국내에 소유하고 있는 1세대가 해당 1주택("거주주택"이라 한다)을 양도하는 경우(장기임대주택을 보유하고 있는 경우에는 생애 한 차례만 거주주택을 최초로 양도하는 경우에 한정한다)에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 규정을 적용한다. 이 경우 해당 거주주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 민간임대주택으로 등록하였거나 「영유아보육법」에 따른 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실이 있고 그 보유기간 중에 양도한 다른 거주주택(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말한다. 이하 "직전거주주택"이라 한다)이 있는 거주주택(민간임대주택으로 등록한 사실이 있는 주택인 경우에는 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 1주택을 보유하게 된 경우에 한정한다. 이하 "직전거주주택보유주택"이라 한다)인 경우에는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

- ㉠ 거주주택 : 보유기간 중 거주기간(직전거주주택보유주택의 경우에는 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록을 한 날 또는 「영유아보육법」에 따른 인가를 받은 날 이후의 거주기간을 말한다)이 2년 이상일 것
- ㉡ 장기임대주택 : 양도일 현재 사업자등록을 하고, 장기임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 민간임대주택으로 등록하여 임대하고 있으며, 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것
- ㉢ 장기가정어린이집 : 양도일 현재 사업자등록을 하고, 장기가정어린이집을 운영하고 있을 것

(4) 2년 이상 보유 - (취득일로 부터 양도일까지)

① 원칙

- ㉠ 일반지역 : 1세대 1주택의 요건을 갖추고 양도하더라도 취득일로부터 양도일까지 **그 보유기간이 2년 이상**이어야 비과세 적용을 받을 수 있다.
- ㉡ 조정지역: 취득 당시(2017년 8월 3일 이후)에 조정지역에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것을 말한다.

▶ 보유기간 계산

보유기간 계산은 그 주택의 취득일로부터 양도일 까지로 한다. 다만, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 경우에는 양도후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산한다. 단, 일시적 2주택에 해당하는 경우 해당 2주택은 제외하되, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외에 주택을 모두 양도한 후 신규주택을 취득하여 2주택이된 경우에는 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산한다.

- ㉢ 거주기간 또는 보유기간을 계산함에 있어서 다음의 기간을 통산한다

1. 거주하거나 보유하는 중에 소실·도괴·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택인 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 거주기간 및 보유기간
2. 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 해당 주택에 대한 거주기간 및 보유기간
3. 상속받은 주택으로서 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 동일세대인 경우에는 상속개시 전에 상속인과 피상속인이 동일세대로서 보유한 기간

- ② 예외 : 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 다음의 ㉠부터 ㉢까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간(2년 보유) 및 거주기간(2년 거주)의 제한을 받지 아니하며 ㉢에 해당하는 경우에는 거주기간(2년 거주)의 제한을 받지 아니한다.

- ㉠ 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 **임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상**인 경우
- ㉡ 주택 및 그 부수토지(사업인정고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지에 한함)의 전부 또는 일부가 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우(양도일 또는 수용일로부터 5년 이내에 양도하는 그 전존주택 및 그 부수토지 포함)
- ㉢ 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대 전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 **출국일부터 2년 이내에 양도**하는 경우에 한한다.

- ㉔ 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대 전원이 출국하는 경우. 다만 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 **출국일부터 2년 이내에 양도**하는 경우에 한한다.
- ㉕ **1년 이상 거주**한 주택을 학교의 취학(고등학교 이상), 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편, 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양 기타 부득이한 사유로 다른 시·군으로 주거를 이전하는 경우
- ㉖ 거주자가 조정지역의 공고가 있는 날 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우로서 해당 거주자가 속한 1세대가 계약금 지급일 현재 주택을 보유하지 아니하는 경우

(5) 겸용주택의 판정

다음과 같이 주택부분의 면적과 기타 면적을 비교하여 주택 여부를 판정한다.

구 분	건 물	주택에 딸린 토지
주택 연면적 > 비주택 연면적	전부를 주택으로 본다.	주택 정착면적의 5배(밖 10배) 이내
주택 연면적 ≤ 비주택 연면적	각각 비례 (주택만 주택으로 봄)	㉑ 부수토지 × 주택면적/건물면적 ㉒ 주택정착면적 × 5배(밖 10배) ㉑과 ㉒ 중 작은 면적을 초과세

(6) 재개발·재건축 조합원입주권

① 조합원 입주권과 주택을 보유한 자에 대한 1세대 1주택 비과세

국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택에 대한 주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 시행기간 동안 거주하기 위하여 다른 주택(이하 "대체주택"이라 한다)을 취득한 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 대체주택을 양도하는 때에는 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다. 이 경우 보유기간의 제한을 받지 아니한다.

- ㉑ 주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주할 것
- ㉒ 주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 관리처분계획에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(기획재정부령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 세대원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하여 1년 이상 계속하여 거주할 것. 다만, 주택이 완성된 후 2년 이내에 취학 또는 근무상의 형편으로 1년 이상 계속하여 국외에 거주할 필요가 있어 세대전원이 출국하는 경우에는 출국사유가 해소(출국한 후 3년 이내에 해소되는 경우만 해당한다)되어 입국한 후 1년 이상 계속하여 거주하여야 한다.
- ㉓ 주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 관리처분계획에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 대체주택을 양도할 것

② 재개발·재건축 조합원입주권에 대한 비과세 특례

조합원입주권을 1개 소유한 1세대[「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가일(인가일 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 2년 이상 보유에 해당하는 기존주택을 소유하는 1세대에 한한다]가 당해 조합원입주권을 양도하는 경우로서 ㉑ 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우 또는 ㉒ 양도일 현재 1조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우(다만, 당해 1주택을 취득한 날부터 3년 이내에 당해 조합원입주권을 양도하는 경우에 한한다)에는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도로 보지 아니하고 1세대 1주택의 양도로 보아 비과세 한다.