



이것만 알면
14문항은 거저 맞춘다

부동산세법 keyword

평택박문각
031-691-1972

1. key

납세지 (과세 관할)

■ 지방세 ⇨ 소재지 (도의 경우 위임징수규정이 있다.)

특수 경우

①. 2이상의 시·군·구에 걸쳐 소재..소재지별 시가표준액 비율로 배분 지방세의 등록면허세의 문제에서

②. 2이상의 시·군·구에 걸쳐 소재..등록 관청소재지 도 (28회기출)

■ 국 세

거주자인 경우 ⇨ 거주자(양도인)주소지 관할세무서

비거주자인 경우 ⇨ 국내 사업장 소재지 관할세무서

↳ 납세의무

거주자는 국내, 국외 모든 소득(국외 --국내 5년이상주소를 둔자)

비거주자는 국내소득만 납세의무

2. key

부동산 관련 조세(취득, 보유, 처분 관련 비교)

① 취득, 보유, 양도 모두 관련된 조세 : 농어촌특별세

② 취득, 보유만 관련된 조세 : 지방교육세

③ 보유, 양도만 관련된 조세 : 지방소득세, 종합소득세

3. key

납세의무의 성립 (추상적 개념)

1. 일반적⇨ 00세 - 00하는 때

- 취득세 ⇨ 취득세 과세물건을 취득하는 때
- 등록면허세 ⇨ 재산권 기타 권리를 등기 또는 등록하는 때
- 수시부과 하는 세목 ⇨ 수시 부과할 사유가 발생할 때

2. 부는 본에 따르므로, 부가세인

농어촌특별세·지방교육세·가산세·지방소득세의 성립시기는....세의 납세의무가 성립하는 때

국세 무신고, 과소신고 가산세; 법정신고기한이 경과 한 때

국세 납부지연가산세; 고지된 납부기한이 경과한 때

3. 특수 경우

①소득세; 연말로 연상하여 과세기간 끝나는 때로 답하시고,

주의 예정신고납부 하는 소득세; ..달의 말일

②재산세, 종합부동산세, 지역자원시설세는 기준일로 6월1일

주의 재산분·균등분주민세는 기준일로서 7월 1일

③인지세 ;문서작성시 성립과 동시에 확정

4. key

납세의무의 확정(세액산정으로 구체적)

(13회, 15회, 15회-2, 16회, 18회, 26회기출)

■ 납세의무확정시기

주요 세목	납세의무확정시기
취득세	납세의무자가 신고하는 때
등록면허세	납세의무자가 신고하는 때
재산세	과세권자가 결정하는 때
종합부동산세	과세권자가 결정하는 때(예외로 신고하고자 하는 자는 납부기간 12월1일 ~ 12월15일내에 신고한다. 이를 신고하는 때에는 정부의 결정이 없었던 것으로 본다.)
양도소득세	납세의무자가 신고하는 때

① 신고납부 (국세는 신고납세) ; 신고와 동시 납부

⇨ 취득세·등록면허세·종합소득세·양도소득세

② 보통징수 = 지방세 + 결정

지방자치단체장의 세액 결정에 의해 공무원이 납세고지서를 당해 납세의무자에게 교부하여 징수하는 방법

㉞ 재산세, 지역자원시설세

주의 보통징수를 택하는 재산세·지역자원시설세는 가산세에 관한 규정은 없으나, 지방세에 있는 가산금 규정은 있다.

(수정신고, 기한후신고 없다.)

주의 종합부동산세는 무신고불성실가산세는 없으나, 과소신고의 경우 과소신고불성실가산세와 납부 관련 가산세인 납부지연가산세는 있다.

5. key

제척기간

(19회, 25회, 26회, 29회기출)

① 문제의 키는 제척기간은....0년이 경과하면 부과 할 수 없다.

②사기나 그 밖의 부정.....10년

*.....과세표준신고서를 제출하지 아니한 경우에는....7년

*과소신고 또는 종합부동산세·재산세→ 5년

(신고납부되는 세목의 기산일은 신고납부기한의 다음 날)

(종합부동산세, 재산세의 기산일은 납세의무성립일인 기산일)

6. key

가산세·가산금

(11회, 20회, 22회, 26회, 27회 기출)

① 가산세

㉠가산세란 ...의무의...가산금은 이에 포함하지 아니한다.

㉡해당 00세를 감면하는 경우, 가산세는 그 감면대상에 포함시키지 아니하는 것으로 한다.

㉢신고관련 가산세

㉣...과세표준 신고를 하지 아니한 경우에는..."무신고납부세액"의 100분의 20에 상당하는 금액을 가산세로 부과

㉤사기나 그 밖의 부정... 납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액

㉥...적게 신고...."과소신고납부세액등"의 100분의 10에 상당하는 금액을 가산세로 부과한다.

㉦납부관련 가산세

㉧납부불성실가산세:...지방세...납부하지아니하거나....이자를 100,000분의 25(75% 한)

✓주의; ...지방세.. 납부하지 아니..고지...⇨가산금(3%)

㉨국세는 납부지연가산세(지방세의 납부불성실가산세+가산금의 미)

국세는 납부 불성실가산세, 가산금, 증가산금의 단어는 없다.

- ㉔...법인이...장부작성의무를 이행하지 아니하는 경우 100분의 10에 상당하는 금액을 가산
- ㉕증가산세 ⇨ 취득세만 있다. (미등기 전매방지 목적) 취득세...신고를 하지 않고 매각... 산출세액에 80%...보통징수방법
 - 취득일부터 취득신고를 한 후 매각한 과세물건 ⇨ 증가산세에서 제외
 - ...등기된 부동산을 신고하지 아니하고 매각 ⇨ 증가산세에서 제외
 - ...등기이 필요하지 아니하는 과세물건..신고하지 아니하고 매각⇨증가산세에서 제외
 - 지목변경.....신고하지 아니하고 매각 ⇨ 증가산세에서 제외
 - 주식 취득등 (과점주주의 주식 취득)...신고하지 아니하고 매각 ⇨ 증가산세에서 제외

② 등록면허세 법정신고납부기간

- 원칙; 등록하려는 자는...등록을 하기 전까지 신고하고 납부
- 등록면허세를 부과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 등록면허세 부과대상 또는 추정대상이 되었을 때에는 그 사유발생일부 60일 이내에 해당 과세표준에 세율을 적용하여 산출한 세액(가산세는 제외한다)을 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하여야 한다.

- 신고의무를 다하지 아니한 경우에도 등록면허세 산출세액을 등록을 하기 전까지 납부하였을 때에는 신고를 하고 납부한 것으로 본다. 이 경우 무신고 불성실에 따른 가산세를 부과하지 아니한다.

③재산세의 납부기간

재산세는 재산의 보유에 대해 물건별로 개별과세한다.

⇨ 보통징수 (가산세 규정없으나, 가산금 규정은 있다.)

재산세를 장수하고자 하는 때에는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 구분한 납세고지서에 과세표준과 세액을 기재하여 늦어도 납기개시 5일전까지 발부하여야한다.

- 시장·군수·구청장은 납기개시 5일 전까지 납세의무자에게 납세고지서를 발급하여 재산세를 징수하여야 한다.
- 납세고지서를 발급하는 경우 토지에 대한 재산세는 한 장의 납세 고지서로 발급하며, 토지 외의 재산에 대한 재산세는 건축물·주 택·선박 및 항공기로 구분하여 과세대상 물건마다 각각 한 장의 납세고지서로 발급하거나, 물건의 종류별로 한 장의 고지서로 발급할 수 있다.

- 재산세의 납부기간은 재산의 종류에 따라 다음과 같이 달라진다.
- ① 건축물 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
 - ② 토 지 : 매년 9월 16일부터 9월 30일까지
 - ③ 주 택
 - 산출세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지, 주택 세액이 20만 원이하인 경우의 주택의 납부기간은 7월16일부터 7월 31일까지로 하여 일괄고지 할 수 있다.
 - ↳주의 주택의 세액이 20만 이하일 때 일괄 고지한다.
 - ④ 선 박 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
 - ⑤ 항공기 : 매년 7월 16일부터 7월 31일

8. key 면세점 및 소액징수면제

구분	세 목	적 용 요 건
면 세 점	·취득세	취득가액이 50만원 이하인 때
소액징수 면제	·재산세 ·특정부동산의 지역자원 시설세 ·지방소득세	고지서 1매당 징수할 세액이 2,000원 미만 인 때 (병기된 경우에도 각 세목별 적용)

* 등록면허세는 산출세액이 6,000원 미만인 때에는 6,000원이 징수한다. 등록면허세는 면세점 및 소액징수면제 없다.
등록면허세 문제에서말소등기, 변경등기 이 말이 있으면 건당 6,000원으로 과세된다.

• 수정신고 (과소신고-자수)
대상자⇨신고기한까지 신고서를 제출한 자(납기후 신고 포함) 적용되는 경우⇨과소신고, 초과환급신고의 경우 기한⇨결정 또는 경정하여 통지를 하기 전까지는 과세표준수정신고서를 제출할 수 있다. 감면⇨과소불성실가산세에서 감면

• 기한후신고 (무신고-자수)
대상자⇨ 신고기한까지 신고서를 제출하지 아니한 자 적용되는 경우⇨ 무신고의 경우 기한⇨결정 또는 경정하여 통지를 하기 전까지는 과세표준 기한후신고서를 제출할 수 있다.
감면⇨ 무신고불성실가산세에서 감면

✓ 주의 납부불성실가산세에서는 감면 없고 미납세액×지연일수×이자율 10만분의 25로 100% 가산된다.

7. key 세목별 법정신고납부기간 또는 납부기간

- ①취득세 법정신고납부기간
- 원칙; 취득일~60일내 신고납부
 - ...상속.....상속개시일이 속하는 달의 말일~6개월내...신고납부
 - 후발적 사유, ... 60일내 신고납부 주의 (가산세 제외)
- ㉗일반세율이 적용되는 취득세 과세물건을 취득한 후 당해 과세물건이 중과세율적용 대상된 때 중과세율 적용대상이 된 날부터 60일 이내에 중과세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액 (가산세를 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 신고하고 납부하여야 한다.
- ㉘주거용 건축물을 취득한 날부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 6개월(납세자가 외국에주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급 주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 고급주택으로 보지 아니한다.
-등기 또는 등록...⇨ 등기 등록 **전** 까지 신고납부 (=신청서 접수 날 까지)

9. key

물납 • 분납

(13회, 17회, 20회, 21회, 24회, 25회, 27회, 28회, 29회, 30회기출)

- ① 시험범위 안 세목중 물납 인정되는 세목은 재산세 (환) 인정.
- ② 시험범위 안 국세에는 물납 없다. -종합소득세, 양도소득세, 종합부동산세 물납 없다.
- ③ 재산세의 물납 (숫자 외올때 **물 천 분 이 오 일 천**)
 - ㉠지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 1,000만원을 초과... 납세의무자의 신청을 받아...지자체관할 구역 안에 소재하는 부동산에 한하여 물납을 허가할 수 있다.(신청기간→ 납부기한 10일 전까지, 통지→ 신청 받은 날로부터 5일 이내,
 - ㉡물납 허가 부동산의 평가: 재산세 과세기준일의 시기(=시기표준액)
 - ㉢물납허가를 받은 부동산을 물납하였을 때에는 납부기한 내에 납부한 것으로 본다.
 - ㉣시장·군수는 물납신청을 받은 부동산이 관리·처분하기가 부적당하다고 인정되는 경우에는 허가하지 아니할 수 있다.㉤ 시장·군수는 납세의무자가 그 통지를 받은 날부터 10일 이내에 관할 구역에 있는 부동산으로서 관리·처분이 가능한 다른 부동산으로 변경 신청하는 경우에는 변경하여 허가할 수 있다

④ 분납

㉠지방세에서는 재산세 (환) 인정-취득세, 등록면허세, 지역자원시설세는 물납, 분납 없다.

세 목	분납요건	분납기간
재산세	납부할 세액 2백오십만원 초과	납부세액 일부를 납부기한이 경과한 날부터 2개월 이내

·재산세의 납부할 세액이 2백오십만원 초과 5백만원 이하이면 2백오십만원을 초과하는 금액으로 분납 할 수 있으며, 납부할 세액이 5백만원을 초과하면 당해세액의 50% 이하의 금액으로 분납 할 수 있다. 이때수정 구분 고지한다.

세 목	분납요건	분납기간
종합부동산세	납부할 세액 2백오십만원 초과	납부세액 일부를 납부기한이 경과한 날부터 6개월 이내

세 목	분납요건	분납기간
소득세	납부할 세액 1천만원 초과	납부세액 일부를 납부기한이 경과한 날부터 2개월 이내

㉡납부할 세액이 1,000만원을 초과~ 납부할 세액이 2,000만원 이하인 때 : 1,000만원을 초과하는 금액

㉢납부할 세액이 2,000만원을 초과하는 때 : 그 세액의 50% 이하

㉣ 분납은 납세의무자의 신청에 의하는데 신청은 납부기한 내까지만 하면 되고, 통지를 요건으로 하지는 않는다.

10. key

피담보채권과 조세와의 관계

- 법정기일 전 피담보담보 채권 설정의 경우 순위 1순위: 체납처분비 2순위: 피담보 채권 3순위 : 지방세, 가산금
- 법정기일 후 피담보담보 채권 설정의 경우 순위

1순위: 체납처분비 2순위: 지방세, 가산금 3순위 : 피담보 채권

□법정기일이란 조세채권과 피담보채권 간의 우선 여부를 결정하는 기준으로서 다음의 날을 말한다.

- ① 신고에 의하여 확정되는 지방세의 경우 ⇨ 그 신고일
- ② 지방자치단체가 결정 고지한세액 ⇨ 고지서의 발송일

중요 :

당해재산이 부과된 종합부동산세, 재산세, 상속세, 증여세, 특정부동산에 대한 지역자원시설세는 설정시기에 관계없이 다른 채권(저당권의 설정을 등기한 담보채권)보다 항상 우선하여 징수한다.

11. key

취득세의 과점주주

·과점주주: 법인(상장제외)의 발행주식 총액의 50% 초과 소유자 (단, 설립시 과점주주가 된 경우는 제외한다)

- ①...과점주주가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등을 취득한 것으로 본다.
- ②법인설립 시에...취득으로 보지 아니한다.
- ③지분이 변동되었을 경우 납세의무

㉠...증가...최초로 과점주주가 된 경우.....모두 취득한 것으로

㉡...과점주주가.....증가된 경우에는 그 증가분을 취득으로 보아 취득세를 부과한다.

단, 증가된 후의 주식등의 비율이 해당 과점주주가 이전에 가지고 있던 주식등의 최고비율보다 증가되지 아니한 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다.

㉢...과점주주였으나.....양도등으로...취득하여 탁세 과점주주가 될 경우에는...그 증가분만을 취득으로 보아 취득세를 부과한다.

12. key

취득세가 과세되는 경우

(3회, 4회, 5회, 6회, 8회, 15회, 17회, 18회, 20회, 21회, 26회, 27회, 28회, 30회기출)

- ① 취득세 과세= 취득세 과세대상물 + 비과세 아닌 취득행위
- ㉠ 취득세 과세 대상물 :

부 차 중 배 타고 **비** 행기타고 **황 어** 하지.

중 합적으로 **일** 벌리고 **권** 끌며 **송** 마타오

→ **중의**, 사치성 재산인 회원제골프장, 고급오락장, 고급주택, 별장, 고급선박

⇨이 단어가 문장 안에 있으면 무조건 취득세 과세한다.

⇨생산에 관여된 기계장치는 취득세 과세대상물에 포함되지 않는다.

- ㉢ 취득세의 비과세(29,30회 기출)
 - ㉠ 국가 또는 지자체의 자기를 위한 취득-비과세 단, 외국정부는 상호면제주의
 - ㉡ 국가에 귀속 또는 기부채납조건으로 취득한 부동산- 비과세

·국가등에 귀속등의 조건을 이행하지 아니하고 ⇨ 취득세 과세
·국가등에 귀속등의 반대급부로...무상사용권 받는 경우⇨과세

㉣...신탁등기가 병행되는...⇨ 취득세 비과세

·신탁등기병행된...조합...명신탁 ⇨취득세과세

·...위탁자의 지위 이전...(이는 실질적인 소유권의 변동이 있

는 경우를 의미하므로) ⇨ 취득세 과세; 납세의무자는 새로운
위탁자

㉔ **④** ...**환매권의 행사**로...부동산의 취득 ⇨ 취득세 비과세

↳ **중의 환매... 과세된다.(세율; 표준세율에서 중과기준세율인 1000분의 20을 뺀 세율로 과세된다.)**

- ㉔ **㉔** 존속기간 1년 초과하지 아니한 임시..비과세한다.
· 존속기간이 1년을 초과하는 경우에는 취득세를 부과
- ㉔ **㉔** 공동주택의 개수로 인한 취득. ⇨ 취득세 비과세, 대수선은 **과세**

㉔ **+** 취득세 과세되는 경우의 거래

- 상속·증여 원인으로 인한 취득·매매,교환,대물변제는 **유상**
- 공유수면 매립으로 인한 취득(원시취득으로 과세)
- 공유물의 분할. 재산분할에 의한 취득(소유권 등기로과세)
- 건축법에 의한 건축(신·재축, 이전, 증축·개축)
증축·개축은 증가분을 취득으로 과세
이전은 소유권이전 등기로 과세
- 개수(대수선 및 1종 이상의 시설물의 설치) ⇨ 증가분을 취득.
- 토지의 지목변경: 가액 증가시 증가된 만큼 취득으로 간주
↳ ... 대(垾) 중... 택지공사가 준공된 토지에 정원또는 부속시설
물 등을 조성. 설치하는 경우에는...토지의 지목을 사실상 변
경하는 것으로 보아 토지의 소유자가 취득한 것으로 본다.
- 증여자의 채무를 인수하는 **부담부(負擔附) 증여**의 경우에는 그 **채무액에 상당하는** 부분은 부동산등을 유상으로 취득하는 것
으로 본다.
↳ 증여자의 채무를 인수하는 부담부(負擔附) 증여의 경우에는
채무이외 나머지의 금액은 증여로 취득하는 것으로 본다.
- 배우자간, 직계존비속간 **대가입증, 경매, 파산선고, 교환** 유상취득.
배우자간, 직계존비속간 **대가입증, 경매, 파산선고, 교환** 이외의
단어로 나오면 증여 취득. (세율은 1,000분의 35)
Ex) 배우자간, 직계존비속간 부담부증여는 증여 취득
(수증자가 인수하는 채무 포함하여 증여)

13. key

취득세의 표준세율

(22회,23회,24회,25회,26회,27회,30회 기출)

- ㉔ **㉔** 상속으로 인한 농지의 취득: 1천분의 23
- ㉔ **㉔** 상속으로 인한 농지이외의 취득: 1천분의 28
- ㉔ **㉔** 유상으로 인한 농지의 취득: 1천분의 30
- ㉔ **㉔** 유상으로 인한 농지이외의 취득: 1천분의 40
· 매매·교환·현물출자 취득·대물변제 ↳ 유상 세율로 과세
- ㉔ **㉔** 증여: 1천분의 35. 다만, 비영리사업자(종교,사회복지법인,학교,
정당)의 증여취득은 1,000분의 28
· ...부담부(負擔附) 증여...채무액에 상당하는 유상세율로 과세
· ...부담부(負擔附) 증여...채무이외 나머지... 증여 세율로 과세
· 배우자간, 직계존비속간 ...증여 취득. 증여 세율로 과세
↳ **중의 배우자간, 직계존비속간 공매, 경매, 파산선고, 교환,
대가지급사실입증.** 이라는 단어가 있으면 유상으로 취득한
것으로 본다.
- ㉔ **㉔** 원시취득(공유수면 매립,신축, 면적이 증가되는 증축): 1천분의
28
- ㉔ **㉔** 공유물·합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득: 1천분의 23

중요 ⇨

- ㉔ **㉔** 예도 불구하고 **유상** 거래를 원인으로 **주** **택** 취득의 경우
- ㉔ **㉔** 취득 당시의 가액이 6억원 이하인 주택을 취득 1천분의
10
- ㉔ **㉔** 6억원 초과 9억원 이하의 주택을 취득:
[(해당주택의 취득가액 × 2/3억) - 3] × 1/100
- ㉔ **㉔** 9억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30

“대통령령으로 정하는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택”을
취득하는 경우 유상+ 주택의 세율을 적용하지 아니한다.

1. “1세대 4주택 이상에 해당하는 주택”이란 “국내에 주택을 3개
이상 소유하고 있는 1세대가 추가로 취득하는 주택”을 말한다. 이
경우 **주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경
우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다**

· 주택을 신축 또는 증축한 **주** 해당 주거용 건축물의 소유자
(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속토지
를 취득하는 경우에는 유상+주택의 세율을 적용하지 아니한
다.

· **농지란** 공부상 지목이 전·답·과수원 또는 목장용지인 토지로서
실제의 토지현상이 전·답·과수원, 목장용지를 말한다.

14. key

취득세의 세율의 특례

22회, 24회, 26회, 28회 기출

⇨ 재산의 증가가 없으면 표준세율에서 1,000분의 20(중과기준
세율)을 뺀다 하시고,

⇨ 재산의 증가만 나타나면 1,000분의 20(중과기준세율)을 적용하
시면 됩니다.

㉔ **㉔** 표준세율에서 중과기준세율(1000분의 20)을 뺀 세율로 하는 경우

- ㉔ **㉔** 상속으로 인한 1가구 1 **주** 택 및 그 부속토지의 취득
- ㉔ **㉔** 상속으로 인한 **주** 득세의 감면대상이 되는 농지의 취득
- ㉔ **㉔** 공유물·합유물의 분할 ↳ **중의** 본인 지분을 초과하는 표준세율
- ㉔ **㉔** 건축물의 이전으로 인한 취득.
- ㉔ **㉔** 환매.....
- ㉔ **㉔**재산분할로 인한 취득

㉔ **㉔** 중과기준세율(1000분의20)을 적용되는 경우

- ㉔ **㉔** 개수로 인한 취득 ↳ 주의: 개수로 인하여 면적이 증가한
경우는 증축으로 표준세율
- ㉔ **㉔** 선박·차량과 기계장비 및 토지의 가액 증가
- ㉔ **㉔** 화점증주의 취득
- ㉔ **㉔** ... 지목의 표지인 토지의 취득
- ㉔ **㉔** 존속기간이 1년초과하는 임시건축물의 취득
- ㉔ **㉔** ...소유권의 보존 등기 또는 소유권의 이전 등기에 대한 등록
면허세 납세의무가 성립한 후 건축물의 취득 <개정신설 2020>

15. key

취득세의 중과세율

㉔ **㉔** 사치성재산의 중과

㉔ **㉔** 사치성재산(고급주택, 고급오락장, 고급선박, 골프장, 별장)

⇨ 표준세율(부동산취득세율)에 중과기준세율의 100분의 40을

합한 세율 ⇨ 부동산 취득세율 + 8%

- ✓ **주의** 고급승용차·고급항공기·골프회원권, 비업무용토지는 사치성재산이 아니므로 중과세율을 적용하지 않는다.
- ㉠ 고급주택, 고급오락장, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아닐 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.
- ㉡ 고급선박 ⇨ 비업무용 자가용 선박으로서 시가표준액 3억을 초과하는 선박 (영업용선박은 중과하지 않는다.)
- ㉢ 골프장 ⇨ 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상(上)의 입목
- ✓ (대중골프장, 골프연습장, 골프회원권, 승계취득 골프장은 골프장에 포함 되지 아니한다. ⇨ 세율은 표준세율 적용된다)
- ㉣ 별장 ⇨ 수도권 지역 밖 소재 높여준주택는 제외한다.

㉤ 과밀억제 권역내 취득의 중과

- ㉦ 「수도권정비계획법」 과밀억제권역(산업단지·유치지역 및 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우
 - ⇨ **주의** 과밀억제권역내 취득은 신축, 증축의 경우에 한 하므로 승계취득은 여기에 해당되지 아니하여 중과세율을 적용하지 아니함에 유념바랍니다.
- ㉧ 「수도권정비계획법」 과밀억제권역에서 대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용 부동산(본점이나 주사무소용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우와 그 부속토지만 해당한다)을 취득하는 경우
 - ⇨ **주의** 과밀억제권역내 중과세율은 본점·주사무소에 해당되므로, 지점·분사무소는 중과기준세율의 100분의 20을 합하여 세율을 적용하는 경우에 해당되지 아니함에 유념바랍니다.
- ㉨ 과밀억제권역내의 부동산 취득의 세율: 표준세율에 중과기준세율(1000분의 20)의 100분의 20을 합한 세율을 적용한다.
 - ⇨ 표준세율 + 4%

㉩ **대도시내에서의 중과세**
 ✓ 대도시, 사택·중과제외업종(은행, 유통업, 의료업)을 제외하고, 중과한다.
 ㉩ 대도시내의 세율: 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율(1000분의 20)의 100분의 20을 뺀 세율을 적용한다.
 ⇨ (표준세율 × 3) - 4%

- ㉪ 중복적용 되는 경우의 세율적용
 - ㉪ 원칙: 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그중 높은 세율을 적용한다.

16. key **취득세의 취득시기**

8회, 9회, 13회, 14회, 19회, 24회, 28회, 30회 기출

▲ 취득세 취득시기

- ㉫ 객관적으로 입증 되지 아니한 유상취득: 계약상의 잔금지급일 {계약상 잔금지급일이 명시되지 않은 경우 : 계약일로부터 60일

이 경과되는 날

- ㉬ 객관적으로 입증된 유상취득 ⇨ 사실상 잔금 지급일
 - 국가 또는 지방자치단체로부터 취득
 - 외국으로부터 수입에 의한 취득
 - 공매 등에 의한 취득
 - 판결문에 의해 취득가액이 입증되는 취득
 - 법인장부 등에 의해 취득가액이 입증되는 취득
- ㉭ 연부로 취득하는 것: 그 사실상의 연부금 지급일(이 경우에는 매 회의 연부금을 각각 과세표준으로 하여 취득세를 과세한다)

㉮ **무상(중여) ⇨ 계약일. 상속 ⇨ 상속개시일**

✓ 주의사항

- ㉯ 부동산 거래신고에 관한 법률에 의한 신고와 검증이 이루어진 경우는 취득시기는 입증효력이 없으므로 계약서상의 잔금지급일로 하고, 과세표준은 입증효력이 있으므로 사실상취득가액을 과세표준으로 한다.
- ㉺ 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 화해조서·인낙조서·공정증서, 시장·군수·구청장이 교부한 거래계약 해제를 확인할 수 있는 서류 등, 계약해제신고서의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다. (28회 기출)

㉻ 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 **사용승인서(준공 포함)를 내주는 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날**

㉼ 환지처분 ⇨ 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날 주택법 ⇨ 사용검사받은 날 도시개발법, 도시환경정비법 ⇨ 다음 날 (28회 기출)

㉽ 매립·간척 등으로 토지를 원시취득 ⇨ **공사준공인가일을 취득일**

- ㉾ 토지의 지목변경에 따른 취득 ⇨ **사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날**을 취득일 다만, 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일
- ㉿ 임회기간을 연장하는 경우에는 기간이 새로 시작되는 날을 취득일로 본다.
- ㊀ 재산분할로 인한 취득의 경우에는 취득물건의 등기일 또는 등록을 취득일로 본다.

17. key **취득세의 과세표준**

5회, 6회, 8, 10, 12, 14, 15-2, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26회, 27회, 29회 기출

▲ 취득세 과세표준

- ㊁ 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다.)으로 한다.
- ㊂ 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.
- ㊃ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액(=차액)을 각각 과세표준으로 한다.

이 경우 ②의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

다만, 판결문 또는 법원장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다.

④항상 사실상 취득가액으로 결정하는 경우

- ㉠ 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득
- ㉡ 외국으로부터의 수입에 의한 취득
- ㉢ 공매방법 등에 의한 취득
- ㉣ 판결문에 의하여 취득가액이 입증되는 취득
- ㉤ 법원장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가액이 입증되는 취득
- ㉥ 부동산거래신고에 관한 법률에 의해 신고서 제출하고 검증이 이루어진 취득

⇒중여기부 등 무상취득은 사실상 취득가액이 없으므로 신고가액 또는 시가표준액이다.

⇒「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득에 따른 취득의 경우에는 그 사실상의 취득가격이 세무서장의 조사 결과에 따라 확인된 금액보다 적은 경우에는 사실상 취득가액에도 불구하고 그 확인된 금액을 과세표준으로 한다. <개정 신설 2020. >

■ 사실상 취득가액의 범위

취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 지급하여야 할 직접비용과 다음 ①~⑥의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다.

다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 한다.

↳(할인 받은 금액은 취득가액에 포함되지 않음)

- ① 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
- ②

구 분	취득세(취득가액)	
	개인 취득자	법인 취득자
할부이자	불포함	포함
연부이자·중개보수	불포함	포함
연체료	불포함	포함

③ 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원 조성비

④ 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료

⑤ 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액

⑥ 은행에 처분한 국민주택채권매각차손, “금융회사 등 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사 등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다. <개정 2020.>

⑦ 불박이 가구, 가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 설비, 시설 등의 설치비용 <개정신설2020.>

⑧ 정원 또는 부속시설물 등을 조성, 설치하는 비용

▲ 다음 ㉠~㉥의 어느 하나에 해당하는 비용은 취득가격에 포함하지 아니한다.

- ㉦ 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용
- ㉧ 전가·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용
- ㉨ 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용
- ㉩ 부가가치세

18. key

취득세의 납세의무자

12회, 13회, 제14회, 26회, 27회 기출

취득세의 납세의무자

① 원칙 : 사실상취득자

등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도, 취득한 때에는 취득한 것으로 보고 당해취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량·기계장비·항공기 및 주문에 의하여 건조하는 선박은 승계취득의 경우에 한 한다.

key

- ①...설비.....하나가 되어... ⇒ 주채구조부취득자.
- ②....지목변경...⇒소유자
- ③외국인소유.....임차하여 수입⇒수입자
- ④상속(유증포함).....⇒상속인(상속인 각자)
- ⑤...조합이..조합원용...⇒조합원이 취득
- ⑥.....소유자와 신설 증설자가 다를 때.....⇒소유자

19. key

등록면허세

17회, 21회, 22회, 23회, 24회, 26회, 27회, 28회, 29회, 30회 기출

① “등록”이란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 것을 말한다.

② 다만, 취득세에 따른 취득을 원인으로 이루어지는 등기 또는 등록은 제외하되, 다음의 어느 하나에 해당하는 등기나 등록은 포함한다.(지방세법 제23조).

- ㉠ 광업권 및 어업권의 취득에 따른 등록
- ㉡ 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당한다)의 연부 취득에 따른 등기 또는 등록
- ㉢ 취득세 부과제척기간이 경과한 물건의 등기 또는 등록
- ㉣ 취득가액이 50만원 이하일 때 물건의 등기 또는 등록

③ 등기·등록의 원인이 무효 또는 취소되어 그 등기·등록이 말소되는 경우에는 이미 성립된 납세의무에는 아무런 영향을 미치지 않는다.

④ 비과세

㉦ 국가, 지방자치단체의 자기를 위한 등기·등록 ⇒ 비과세
·외국정부는 상호 면세주의에 의한다.

㉧ 회사의 정리 또는 특별청산에 관하여 법원의 촉탁으로 인한 등기 또는 등록. ⇒ 비과세

㉨ 행정구역의 변경, 주민등록번호의 변경, 지적(地籍) 소관청의 지번 변경, 계량단위의 변경, 등기 또는 등록 담당 공무원의 착오 및 이와 유사한 사유로 인한 등기 또는 등록

㉩ 지목이 묘지인 토지 ⇒ 비과세

⑤ 등록에 대한 등록면허세의 납세의무자 : 등록을 하는 자

㉠ 응용문제 풀 때

문장을 보면서 누가 등기 하였는가를 살펴보고 그 등기 한자가 등록면허세 납세의무자이다.

㉡ 은행으로부터 용자를 받고 자기 소유 주택에 저당권을 설정한 경우 ⇨ 저당권자인 은행

㉢00권..... ⇨ 00권자

㉣00권.....말소의 경우..... ⇨ 소유자로서 00권 설정자

㉤채권자 대위..... ⇨ 소유자
 • 지방자치단체로 소유권이 이전되는 경우에 있어 그 전제가 되는 전세권, 가등기, 압류등기 등의 해제는 물론 성명의 복구나 소유권의 보존 등 일체의 채권자 대위적 등기에 대하여는 그 소유자가 등록면허세를 납부하여야 한다.

⑥ 등록에 대한 등록면허세의 과세표준: 등록 당시의 가액으로 한다. 이는 등록자의 신고에 따른다.

㉠ 자산재평가 또는 감가상각으로 가액이 달라진 경우 : 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 변경된 가액을 과세표준액으로 한다.

㉡ 각 등기등록의 경우 과세표준과 세율

권리	등기원인구분	과세표준	세 율
소유권	보존등기	부동산가액	1,000분의 8
	상속	부동산가액	1,000분의 8
	중여	부동산가액	1,000분의 15
	유상	부동산가액	1,000분의 20
가등기		부동산가액	1,000분의 2
지상권	설정 및 이전	부동산가액	
지역권	설정 및 이전	요역지가액	
전세권	설정 및 이전	전세금액	
임차권	설정 및 이전	월임대차금액	
저당권	설정 및 이전	채권금액	
경매신청·가처분·가압류		채권금액	
기타의 등기	(말소, 지목변경 등)	매 1건당	6,000원

✓ 주의사항

유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우에 따른 세율을 적용받는 경우에는 해당 주택의 취득세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

■ 등록에 대한 등록면허세에서의 중과세율

대도시내에 해당되는 경우 표준세율의 100분의 300으로 한다.

① 중과세 제외 ⇨ 대도시 중과 제외 업종(은행, 유통, 의료)은 중과 제외한다. (28회, 30회 기출)

20. key

재산세

(3회, 6회, 7회, 8회, 12회, 14회, 15회, 16회, 18회, 20회, 21회, 22회, 24회, 25회, 26회, 27회, 28회, 29회, 30회 기출)

- ① 재산세는 재산(토지·건축물·주택·선박·항공기)의 보유·사용·수익을 세원, 지방세로서 시·군·구세
- ② 부과징수방법은 보통징수방법에 의한다.

③ 물건별 과세를 원칙

재산세를 징수하고자 하는 때에는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 구분한 납세고지서에 과세표준과 세액을 기재하여 늦어도 납기개시 5일전까지 발부하여야 한다.

㉠ 주택

주택이란 단어는 주택과 토지 합한 1물건으로 하여 0.1%~0.4%의 누진세율을 적용하여 주택별로 세액 산정한다.

별장도 주택에 대한 재산세로 과세하기 때문에 별장과 이에 딸린 토지를 한 물건으로 하여 별장별로 세액 산정하고 납부기간도 주택에 따른 재산세로 하나, 세율적용의 경우만 1,000분의 40으로 비례세율이 적용된다.

㉡ 다가구 주택의 경우에는 1세대가 독립하여 구분사용 할 수 있도록 구획된 부분을 1구의 주택으로 본다.

㉢ 1인이 여러 개의 주택을 보유한 경우 독립된 매 1구의 주택마다 세액산정.

㉣ 주택을 2인 이상이 공동으로 소유하거나 토지와 건물의 소유자가 다를 경우 당해 주택에 대한 세율을 적용함에 있어서는 당해 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준액에 0.1%~0.4%의 초과누진세율을 적용한다.

㉤ 건축물

건축물이란 주거의 용도의 건축물로 상가건물, 공장용 건물을 말하므로 건축물에는 주택 건물 및 별장 건물은 제외한다.

또 한사람이 여러 채의 상가건축물을 보유한 경우에도 물건 별로 과세 하므로 건축물별 세액 산정하여 건축물 재산세로 고지한다.

㉥ 건축물 세율 : 0.25% 예외로

- 시내 주거지역내 공장용 건축물은 0.5%
- 과밀억제권역내 공장 건축물의 신설 증설의 경우; 0.25%의 5배
- 고급오락장 건축물, 회원제 건축물 : 1,000분의 40 (4 %)

□ 재산세의 겸용 주택

① 1㉠의 건물이 주거와 주거의외의 용도에 사용되는 경우에는 주거용으로 사용되고 있는 부분만을 주택으로 보며 이 경우 건물의 부속토지는 주거와 주거 외의 용도로 사용되는 건물의 면적 비율에 따라 각각 안분하여 주택의 부속토지와 건축물의 부속토지로 구분한다.

② 1㉡의 건축물이 주거와 주거외의 용도에 겸용되는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상인 경우에는 주택으로 본다.

㉦ 토지

주택부수토지 및 별장부수토지를 제외한 모든 토지이다. (마등목 토지포함된다.)

㉧ 선박; 모든 배 ㉨ 항공기; 사람탑승조정 비행기

④ 재산세의 과세표준 : 과세기준일 시점의 재산의 가액

⇒ 토지, 건축물, 주택의 경우 재산가액이란 그 시가표준액에 공정 시장가액 비율(토지 또는 건축물은 70%, 주택은 60%)을 곱한 가액을 과세표준으로 한다.

⇒ 선박, 항공기의 경우는 시가표준액이 재산가액으로 과세표준이다.

⇒ 과세표준은 개인·법인구별이 없다.

⑤재산세 부담의 상한

당해 재산에 대한 재산세의 산출세액이 직전연도의 당해재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 당해연도에 징수할 세액으로 한다.

다만 공시가격 3억원 이하인 주택은 100분의 105로, 3억 초과 6억 이하인 주택의 경우는 100분의 110으로, 주택 공시가격이 6억 초과하는 주택은 100분의 130으로 한다.

·재산세의 주택의 경우 세부담상한은 일반적 경우 100분의 150보다는 낮추어진다.

⑥소액징수면제

고지서 1매당 재산세로 징수할 세액이 2,000원 미만인 때에는 당해 재산세를 징수하지 않는다. (세목별 판단)

주의 재산세로 징수할 세액이 2,000원인 경우는 징수 한다.

21. key 재산세 납세의무자

재산세 납세의무자

□ 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 과세대상 재산을 사실상 소유하고 있는 자

① 재산의 소유권 변동 또는 과세대상 재산의 변동 사유가 발생하였으나 과세기준일까지 그 등기가 되지 아니한 재산의 공부상 소유자가 과세기준일부터 10일 이내에 그 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 알 수 있는 증거자료를 갖추어 신고함으로써 인하여 사실상소유자를 판단한다.

- 6월1일 전에 잔금지급일이 있는 경우의 해당연도의 사실상소유자는 → 매수인
- 6월1일 후에 잔금지급일이 있는 경우의 해당연도의 사실상소유자는 → 매도인
- 6월1일 = 잔금지급일 → 매수인
- 개인인 경우 잔금지급일은 계약서 상 잔금지급일
- 법인인 경우 잔금지급일은 사실상 잔금지급일

예외

- ①.....신고하지 아니하여..... 공부상 소유자
- ② 상속.....신고하지 아니하여...주된 상속자
- ③ 국가... 연부로 ... 무상으로 받은 경우에는 매수계약자를 납세의무자
- 국가... 선수금을 받아 ... 무상으로 받은 경우에는 매수계약자를 납세의무자로 본다.
- ④신탁법..... 수탁자
- ⑤.....체비지 또는 보류지 ; 사업시행자
- ⑥.....소유권이 귀속이 분명하지 아니하여 ; 사용자
- ⑦...공유.....지분권자 (지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등

한 것으로 본다.),

22. key 토지에 대한 재산세

① 주택 부수토지 및 별장 부수토지를 제외한 모든 토지를 과세 대상으로 한다.

②종합합산·별도합산·분리과세의 구분

①토지 활용도와 소재된 지역의 용도와 일치 ⇒분리

(분리과세되는 농지, 목장의 세율은 0.07%, 공장 토지의 세율은 0.2%)

·임야 ; 환경과 관련된 구역내 · 물 관련 구역내 소재된 임야가 분리과세

종중 소유 임야 ⇒ 분리과세

자연환경지구내의 임야, 문화재보호구역내의 임야 ⇒ 분리과세

② 법인 소유의 농지는 종합합산

·○○업 법인 소유농지 인 경우는 업종과 일치인 경우 분리과세

·업종과 불일치 한 경우는 종합합산

ex) 농업법인 소유 농지 - 분리과세,

제조업 법인소유농지-종합합산

③토지 활용도와 소재된 지역의 용도와 불 일치 ⇒ 종합합산

(0.2%~0.5%의 누진세율)

단 공장용 토지는 지역의 용도와 불일치 한 경우 별도합산

(0.2%~0.4%의 누진세율)

④.....초과.....; 종합합산

⑤ 영업에 관한 토지 ; 별도 합산

⑥ 산업 관련 토지(00공사)-분리 과세-0.2%

⑦국가 및 지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지로서 대통령으로 정하는 토지 ↳ 군대관련

·「방위사업법」 제53조에 따라 허가받은 군용화약류시험장용 토지와 그 허가가 취소된 날부터 1년이 지나지 아니한 토지

⑧에너지·자원의 공급 및 방송통신, 교통 등의 기반 시설용 토지로서 대통령으로 정하는 토지(염전, 여객자동차 터미널, 물류터미널) ⇒분리과세, 세율은 0.2%)

·과세기준일 현재 계속 염전으로 실제 사용하고 있거나 계속 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지. 다만, 염전 사용을 폐지한 후 다른 용도로 사용하는 토지는 제외한다.

··방송법」에 따라 설립된 한국방송공사의 소유 토지로서 같은 법에 따른 업무에 사용되는 중계시설의 부속토지

·여객자동차 운수사업법」 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 면허 또는 인가를 받은 자가 계속하여 사용하는 여객자동차터미널 및 물류터미널용 토지

·전원개발사업 실시계획에 따라 취득한 토지 중 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지

⑨국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 대통령으로 정하는 토지 ↳ 주택개발, 4대강

·「주택법」에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여「주택법」에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지

··「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사가 목적

사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지

㉔ 지역경제의 발전, 공익성 정도등을 고려하여 분리과세하여야 할 상당한 이유가 있는 토지로서 대통령으로 정하는 토지

㉕ 고급오락장, 회원골프장 토지 ; 분리과세 (세율은 토지등 건축물이든 4%)

㉖ 종합합산 ; 나대지, 무허가 건축물의 부속토지, 잡종지

23. key

종합부동산세

종합부동산세

- ① 종합부동산세는 국세이다.
- ② 종합부동산세는 소유자에 대해 전국의 토지 또는 주택의 가액을 합산한 금액을 기준으로 하여 과세
- ③ 종합부동산세는 과세권자가 세액을 결정하여 고지서 발부에 의해(납부기간12월1일~12월15일)징수하는 국세로서 보통세·직접세이다. (신고하고자 하는 자 - 납부기간내에 신고한다.)

● 무신고 가산세는 없으나, 신고하고자하는 자가 과소신고한 경우는 과소신고 가산세 가산된다.

④ ● 종합부동산세와 관련이 없는 물건

중요 → 종합부동산세와 관련이 없는 물건
 건축물, 등록문화재주택, 별장, 분리과세 되는 토지, 임대주택, 종업원 기숙사 및 사택, 주택건설사업자의 미분양 주택, 가정어린이집, 고급오락장, 골프장

⑤ ● 부동산 보유세인 재산세와 과세방법비교

1차 : 재산세 (시·군·구)	2차 : 종합부동산세 (국 가)
주 택 ⇒ 주택별 개별 과세	과세기준일 현재 국내의 재산세 과세대상 중 소유자별 주택의 공시가격을 합한 금액이 6억원 초과분을 과세
종합합산 ⇒ 시·군별 소유자별 합산	과세기준일 현재 국내소재 종합합산과세 대상 토지의 공시가격을 소유자별 합한 금액이 5억 초과분 과세
별도합산 ⇒ 시·군별 소유자별 합산	과세기준일 현재 국내소재 별도합산과세 대상 토지의 공시가격을 소유자별로 합한 금액이 80억 초과분은 과세
건축물 ⇒ 건축물별 개별 과세	과세제외

● 재산세의 과세방식은 종합부동산세와 달리 주택은 주택별 개별 과세, 토지는 시·군·구별 인별합산하여 과세한다.

⑥ 종합부동산세 세액산정

㉑ 토지에 대한 종합부동산세 세액 산정

구분	종합합산	별도합산
과세표준	토지의 공시가격 합계액 - 5억원 × 공정시장가액비율 (90%)	토지의 공시가격 합계액 - 80억원 × 공정시장가액비율 (90%)
세율	1% ~ 3%의 초과누진세율	0.5% ~ 0.7%의 초과누진세율
이중과세 배제	토지분 종합합산 과세금액에 부과된 재산세액 공제	토지분 별도합산 과세 금액에 부과된 재산세액 공제

세부담상한

· 직전년도에 당해 토지에 부과된 종합합산과세대상인 토지에 대한 총세액상당액으로서 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 이를 없는 것으로 본다.

· 직전년도에 당해 토지에 부과된 별도합산과세대상인 토지에 대한 총세액상 당액으로서 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 이를 없는 것으로 본다.

㉒ 주택에 대한 종합부동산세액 산출

구 분	일 반	1세대 1주택자
과세표준	주택의 공시가격 합계액 - 6억원 × 공정시장가액비율 (90%)	주택의 공시가격 합계액 - 3억원 - 6억원 × 공정시장가액비율(90%)
세율	2주택이하인 경우 0.5% ~ 2.7% 누진세율 3주택 이상 또는 조정지역내의 2주택 0.6% ~ 3.2%의 누진세율	
이중과세 배제위한	주택분 과세기준금액에 부과된 재산세액 공제	

㉓ 세액공제

· 연령에 따른 세액공제 ⇒

과세기준일 현재 만 60세 이상 + 1세대 1주택자
 60세 이상~65세 미만: 10%, 65세 이상~70세 미만: 20%,
 70세 이상: 30%

· 보유세액공제 ⇒

과세기준일 현재 5년 이상 보유 + 1세대 1주택자
 보유 5년 이상~10년 미만 : 20%, 보유 10년 이상~15년 미만: 40%
 보유 15년 이상: 50%

· 고령자세액공제 즉 연령별세액공제와 장기보유세액공제는 중복적용가능하다. (70% 한)

㉔ 세부담상한.

● 2주택이하: 직전년도에 당해 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 100분의 150을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 이를 없는 것으로 본다.

● 조정지역내 2주택: 직전년도에 당해 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 100분의 200을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 이를 없는 것으로 본다.

● 3주택이상: 직전년도에 당해 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 100분의 300을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 이를 없는 것으로 본다.

24. key

양 도

양도의 의의

양도란 과세대상물을 등기·등록에 관계없이 매도·교환·현물출자·대물변제·경매·수용·부담부중여 등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다.

• 소유권 이전한 자는 개인이어야 한다.
 • 과세대상물 + 유상 + 사실상 소유권 이전
 ① 양도소득은 고정자산(= 사용 자산)의 보유이득이 양도에 의하
여 일시에 실현된 것을 과세하는 국세이다.
 만약 판매목적으로 보유된 자산을 양도한 경우는 사업소득으로
 다른 소득과 합산하여 종합소득세가 과세됨에 유념하십시오.

- ② 양도소득세의 과세대상물
- ㉠ 사용되는 자산으로서 부동산이 해당 되므로
 무체재산권(광업권, 어업권, 영업권), 준 부동산(차량기
 계장비·항공기·선박)은 포함되지 않는다.
 - ㉡ 부동산에 관한 권리 ;
 지상권 (✓주의: 지역권은 과세대상물 아니다),
 전세권, 등기된 부동산임차권
 (✓주의: 미등기임차권 또는 임차권은 과세대상물 아니다).
 부동산 취득권리<아파트분양권, 재개발재건축임주권, 주택
 상환채권, 토지 상환채권. 계약금만 지급하고 양도하는 권리
 - ㉢ 대주주의 상장주식.
 (✓주의: 상장주식은 대주주 만 과세, 소액주주는 과세하지 아니
 한다.)
 비상장주식(= 장외거래, 대주주,소액주주 포함)
 - ㉣ 파생상품
 - ㉤ 기타자산
 특정시설물 이용·회원권 (권리가 부여된 주식 포함)
사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권
개발제한구역내의 이축권 (20년 개정신설)

✓ 주의사항
 영업권은 형체가 없는 무체재산권으로 양도소득세의 과세대상
 물에 포함되지 아니한다.

- ③ 과세대상물에 해당된 경우로 양도인 경우
- ㉠ 매도
 - ㉡ 교환(쌍방 모두 과세대상)
 ≒ 토지의 경계의 변경을 위해 공간보 구축 및 관리 등에 관한 법률
 에 따른 토지의 분할 등으로 인한 교환은 양도 아니다.
 (분할된 토지의 전체 면적이 분할 전 토지의 전체면적의 100분의
 20을초과하지 아니할 것)
 ≒ 교환의 취소...양도 아니다. **주의** 토지경계변경, 교환의 취소가 없
 는 교환이란 단어가 있는 문장은 양도이다.
 예) 토지 합필목적으로 한 교환 ---- 양도
 - ㉢ 대물변제(=재산양도로 인한 채무이행), 가등기에 기한 본등기
 이혼시 위자료지급 같음하여 과세대상물의 소유권이전
경매(...경매...자기경락 :양도X)
부담부중여 중 채무액 상당분
 ≒.....부담부중여 중 채무 이외 나머지--- 증여로 양도 아니다.
 - ㉣ 수용
 - ㉤ 조세의 물납
 - ㉥ 개인이 법인 조합에 대한 현물출자
주의 법인이 법인에게 현물출자한 경우는 법인세로 과세하지 아니한
 다.

- ④ 과세대상물에 해당되었으나 양도로 보지 않는 경우
- ㉠무상 (상속, 증여).....
 - ㉡.....명의신탁(증여추정) 및 신탁해지.....
 - ㉢..... 담보,..... 양도담보
주의 ..양도담보...채무불이행...; 양도이다.
 ㉣ 공유지분 변경 없는 공유물 분할 (재분할 포함)
주의 지분변경이 있으면 지분의 감소로 양도이다,
 ㉤ 상속재산 협의분할로 인한 상속지분변경 ⇨ 증여
 ㉥ 환지처분 · 보류지 총당(=보류지 증가)
주의 환지의 매각보류지의 매각은 양도이다.
 ㉦ 매매원인 무효 소 등으로 인한 소유권 환원
 ㉧ 배우자간 또는 직계존비속간의 부담부중여로 수증자가 인수하는 채
 무상당액은 증여 추정

- 배우자·직계존비속간의 양도시 양도로 보는 경우

 1. 법원의 결정으로 경매절차에 의하여 처분된 경우
 2. 파산선고로 인하여 처분된 경우
 3. 「국세징수법」에 의하여 공매된 경우
 4. 배우자 등에게 대가를 지급받고 양도한 사실이 명백히
 인정되는 경우

 - ㉠ 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록을 요하는 재
 산을 서로교환한 경우
 - ㉡ 당해 재산의 취득을 위하여 소유재산을 처분한 금액으
 로 지급한 사실이 입증되는 경우

25. key 양도소득세의 비과세인 1세대 1주택

제3회, 5회, 7회, 8회, 9회 11회, 14회, 15회, 15-2회, 16회, 18회,21회,22회,23회,26회,27
 회,29회,30회기출

양도소득세의 비과세

- 파산선고에 의한 처분소득
- 농지의 교환 (농지가액의 차액이 고가농지의 4분의1 이하인 경우)
- 지적재조사법률에 의해 지적 재조사에 의해 공부상 면적이 감소된
 경우로 받은 조정금액
- 1세대 1주택의 양도

- 1) 1세대 1주택 및 부수토지의 양도
- ① 1세대 1주택의 양도로 인해 발생하는 소득

1세대 1주택"이란 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하
 고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상을 말한다.

- ㉠ 주택의 소유자는 1세대 이어야한다.
- ㉡ 양도당시 국내에 1주택을 소유하여야 한다. ⇨ 국외주택은 주
 택수에 포함하지 않고 과세됨에 유념하시길 바랍니다.
- ㉢ 그 주택의 보유기간이 2년 이상 이어야 한다. ⇨ 거주하지 않
 더라도 소유요건 만 갖추면 된다.
 만약 취득당시 조정지역에 있는 주택이라는 말이 있으면 보유기
 간 2년이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상이어야 한
 다.
- ② 1세대
- ㉠ 1세대의 뜻 ; 거주자 및 배우자가,.....동일주소에서.....
 ≒비거주자가 국내의 1주택을 2년 보유하고 양도한 경우 과세된다.

☞ 배우자에는 법률상 이혼 하였으나, 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼 한 것으로 보기 어려운 관계 경우는 배우자로 본다.

㉠ 1세대를 구성하려면 배우자가 있어야 하는 것이 원칙이다. 그러나 다음 ㉡㉢㉣ 어느 하나에 해당하는 경우에는 배우가 없는 때에도 1세대로 본다.

㉡ 남세의무자의 연령이 30세 이상인 경우

㉢ 소득이 「국민기초생활 보장법」에 따른 기준중위소득의 40%이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지 할 수 있는 경우.

☞ 미성년자의 경우는 세대로 보지 않으나, 미성년자의 결혼 등 사유로 1 세대의 구성이 불가피한 경우에는 세대로 본다.

㉣ 남세의무자의 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

☞ 부부간에 각각 단독세대를 구성할 경우 세대의 범위
• 비과세되는 1세대 1주택에 있어서 부부가 각각 단독세대를 구성하였을 경우에도 동일한 세대로 본다.

만약 문장에서 부부가 이혼 한 경우로 나온다면 그 때 각각세대이다.

③ 1주택

㉠ 국내의 1주택을 소유하여야 하므로 국외 주택은 주택 수에 포함하지 않고 과세된다.

㉡ 양도시점의 주택이므로 나대지로 양도한 경우 또는 상가로 양도한 경우는 과세된다.

㉢ 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.

㉣ 주택이란

• '주택'이란 양도일 현재 주거용으로 사용되는 건물과 그 부수 토지(수도권지역내 주거·상업·공업지역 주택정착면적의3배, 수도권지역내 녹지·개발제한구역 수도권지역외 도시지역내는 주택정착면적의 5배, 도시지역 밖은 10배)를 말한다.

⇒ 주택부수토지가 기준면적을 초과하는 경우 그 초과하는 면적에 대하여는 양도소득세가 과세된다.

• 주택인지 여부는 건축물 대장이나 등기부등본상의 용도에 관계없이 실질적인 용도에 따라 판단한다

【주택 판정시의 구체적 사례】
• 사용인의 기거를 위하여 공장에 부수된 건물을 합숙소로 사용하고 있는 경우 당해 합숙소는 주택으로 보지 아니한다.
• 관광용 숙박시설인 콘도미니엄은 주택에 해당되지 아니한다.
• 소유하고 있던 공부상의 주택인 1세대1주택을 거주용이 아닌 영업용 건물로 사용하다가 양도하는 때에는 1세대 1주택으로 보지 아니한다.

㉤ 주택수 판정

㉤ 부부인 경우 : 주택수를 합산한다.

㉥ 다가구주택의 경우

• 다가구주택..... 구획된 부문을 각각하나의 주택.....
• 다가구 주택..... 하나의 매매단위로전체를 하나의 주택으로 본다.

㉦ 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유하는 경우에는 각각 개개인이 1 주택을 소유하는 것으로 본다. (상속으로 인한 공유 주택 경우는 주된 소유자)

【비교】 ☞ 부동산 임대에 대한 사업소득에서 1세대 1주택의 임대는 비과세한다. 이때 주택 임대에 대한 주택 수 판정에서 공동소유주택인 경우에는 지분이 큰 자의 소유로 본다.

㉧ 겸용주택 (=복합주택)

• 비주택면적 < 주택면적 → 전부 주택
• 비주택면적 ≥ 주택면적 → 주택부분만 주택

㉨ 고가 주택(실가 9억 초과주택)

1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 경우에도 고가주택에 해당하는 경우에는 양도소득세가 과세 된다. (만약 1세대 1주택에 해당되어 비과세 적용된 경우는 실가 9억 초과에 대해 과세한다.)
비교

㉩ 1주택의 특례 < 2주택이나 1주택으로 보는 경우

㉪ 일시적 2주택

.....일시적 2주택... 종전의 주택을 취득한 날부터 1년이상 지난 후 다른 주택을 취득하고 그 다른 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1 주택으로 보아 비과세규정을 적용한다.

● 일시적 2주택에 해당된 경우로 종전주택이 조정지역내에 있는 상태에서 조정대상지역의 신규주택을 취득한 경우에는 ㉠+㉡인 경우 1주택으로 본다.
㉠ 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사하고 주민등록법 제16조에 따라 전입신고를 마친 경우
㉡ 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

㉢ 직계존속의 동거봉양으로 세대를 합쳐서 2주택이 된 경우
.....60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세규정을 적용한다.

㉣ 혼인으로 세대를 합쳐서 2주택이 된 경우

.....혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 각각 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1 주택으로 보아 비과세규정을 적용한다.

㉤ 수도권지역 밖 소재 주택(지방주택)과 일반주택의 1세대2주택 취학, 근무상형편, 질병의 요양상 형편으로 취득한 수도권지역 밖 주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 그 부득이한 사유 해소 된 날로부터 3년내에 일반주택을 양도하는 경우에는, 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정을 적용한다.

주의 여기서 수도권지역 밖 소재 주택이란 사업상은 아님을 유념바랍니다.

㉥ 문화재주택과 일반주택의 1세대2주택

일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세규정을 적용한다.

의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 양도하는 경우

- ① 상속받은 주택과 일반주택의 1세대 2주택 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정을 적용한다.
- ⑧ 농어촌주택과 일반주택의 1세대 2주택 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 한 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택에 관한 비과세규정을 적용한다. 다만, 농어촌 주택의 하나인 **귀농주택**에 대해서는 그 주택을 취득한 날부터 **5년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에 한정하여** 적용한다.
- ⑨ 조합원입주권
 -조합원입주권.....양도일 현재 다른 주택이 없는 경우...1세대1주택으로 본다.
 - 양도일 현재 1조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우로서 해당 1주택을 취득한 날부터 3년 이내에 해당 조합원입주권을 양도하는 경우...1세대1주택으로 본다.
- ⑩ "장기임대주택"이라 한다)과 거주주택으로 2주택 1세대가 "거주주택"을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세규정을 적용한다.

④ 2년 보유

주택의 보유기간이 2년 이상인 경우에만 1세대 1주택으로 비과세 된다. 보유기간의 계산은 취득일로부터 양도일까지로 한다.

거주기간 또는 보유기간을 계산함에 있어서 다음 각①②③의 기간을 통산한다.

- ① 거주하거나 소유하는 중에 소실·도과·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택인 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 거주기간 및 보유기간을 통산한다.
- ② 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 해당 주택에 대한 거주기간 및 보유기간을 통산한다.
- ③ 상속받은 주택으로서 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 동일 세대인 경우에는 상속개시 전에 상속인과 피상속인이 동일세대로서 보유한 기간을 통산한다.

중요

- ① 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 다음 각 ㉔㉕㉖㉗㉘의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니한다.(조정지역에 있는 경우에도 해당된다.)
- ㉔.....건설임대 주택.....거주기간 5년 이상.....보유기간 제한없다.
- ㉕.....수용.....보유기간 제한없다.
- ㉖..... 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.
- ㉗ 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.
- ㉘ 1년 이상 거주한 주택을 기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상

26. key 양도소득세의 양도시기·취득시기

(1) 원칙 : 대금청산일

- ① 대금청산일이 불분명 : 등기등록접수일
- ② 대금청산일 전 등기 : 등기등록접수일

(2) 거래 상황별

- ① 상속 - 상속개시일, 증여 - 증여받은 날
- ② 환지처분 - 환지 받기 전 토지의 취득일
(.....환지.....증가·감소 - 공고일의 다음날)
- ③무효 판결.....- 당초 자산의 취득일.
(판결일×)
- ④ 대금청산 일까지 미완성 : 완성일
- ⑤..수용되는 경우에는 대금청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기접수일 중 빠른 날로 한다. 다만, 소유권에 관한 소송으로 소송 판결 확정일로 한다.
- ⑥ 자가 신축 - 허가받은 경우 : 사용승인서 교부일
- 무허가 : 사용일

⑦ 시효취득 : 점유개시일

- ⑧ 장기할부조건 : 사용수익일, 등기일, 인도일 중 빠른 날
- ⑨ 경매 - 경매대금 완납일.
- ⑩ 어음 - 결제일
- ⑪ 양도한 자산의 취득시기 불분명 - 선입 선출

27. key 양도소득세의 세액 산출

[1] 양도소득세의 계산구조 흐름

- 양도소득세 계산구조 흐름 [암기력: 차 장 소 기 과표]
- 양도가액 (-) 필요경비 = 양도 차익
- 양도 차익 (-) 기보유특별공제 = 양도 소득금액
- 양도 소득금액 (-) 기본공제 = 양도소득 과세표준
- 양도소득 과세표준 (X) 세율 = 양도소득 산출세액

[2] 양도차익

양도차익 = 양도가액 - 필요경비(취득가액, 자본적지출, 양도비용)

제100조(양도차익의 산정) ① 양도차익을 계산할 때 양도가액을 실질거래가액에 따를 때에는 취득가액도 실질거래가액에 따르고, 양도가액을 기준사이에 따를 때에는 취득가액도 기준사이에 따른다.

① 양도가액

제96조(양도가액) ① 양도소득세 과세대상에 따른 자산의 양도가액은 그 자산의 양도 당시의 양도자와 양수자 간에 실제로 거래한 가액(이하 "실거래가액"이라 한다)에 따른다.

㉞원칙 양도시점의실지거래가에 의한 총수입금액

㉟■ 상황별에 따른 양도가액

㉞□ 실지거래가격이 확인되지 않는 경우의 추계조사 결정특례
·추계결정방법 :다음의 방법을 순차로 적용하여 산정한가액에 의한다.

매매사례가액 ⇨ 감정평가액 ⇨ 환산취득가액 ⇨기준시가

·양도가액의 경우 추계결정 순서

(주의: 양도가액에는 환산 가액을 적용할 수 없다.)

매매사례가액 ⇨ 감정평가액 ⇨ 기준시가 (예 ㉞ ㉟)

· 취득가액의 경우 추계결정 순서

매매사례가액 ⇨ 감정평가액 ⇨ 환산취득가액 ⇨기준시가

· 환산가액은 양도가액을 추계할 경우에는 적용할 수 없지만 취득가액을 추계할 경우에는 적용 할 수 있다.

· 거주자가 건물을 신축하고 그 신축한 건물의 취득일부터 5년 이내에 해당 건물을 양도하는 경우로서 감정평가액·환산가액을 그 취득가액으로 해당하는 하는 경우에는 해당 건물 환산가액의 100분의 5에 금액을 양도소득 결정세액에 더한다.

㉞□ 부당행위계산의 부인

= 특수관계인과의 거래+ 조세를 부당히 회피한 경우를 말한다.

1. 특수관계자에게 자산을 시가보다 저가로 양도한 경우에는 시가에 의하여 양도가액을 계산한다.

② 필요경비(증빙을 갖춘 경우 또는 실제지급을 은행에서 입증된 인정)

취득에 든 실지거래가액 + 자본적지출 + 양도비용

㉞ 취득에 든 실지거래가액

"취득에 든 실지거래가액"이란 다음 금액을 합한 것을 말한다.

㉞타인으로부터 매입한 자산은 매입가액에 취득세·등록세 기타 부대비용을 가산한 금액

매입한 자산의 취득원가
= 매입가액 + 취득부대비용(취득세·등록면허세 등)
↳부대비용이란 사용가능시점까지 발생된 비용을 말한다.

·취득세는 납부영수증이 없는 경우에도 양도소득금액 계산시 필요경비로 공제한다.

✓ 주의사항: 취득세만큼은 영수증이 없더라도 인정된다.

✓ 주의사항:재산세·종합부동산세·지역자원시설세·상속세·증여세는 필요경비에 산입되지 아니한다.

·취득시 증가수수료, 법무사의 수수료 등은 양도소득금액 계산시 필요경비로 공제한다.

㉞취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권등을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용등의 금액은 필요경비에 산입한다.

㉞사업자가 자산을 장기할부조건으로 매입하고 기업회계기준에 의하여 현재가치할인차금을 취득가액과 구분하여 계상한 경우에도 현재가치할인차금을 취득가액에 포함한다.

㉞당사자가 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득가액에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 당해 이자상당액은 취득가액에 포함한다

주의 당초 약정에 의한 거래가액에 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액은 취득가액에 포함하지 아니한다.

주의 부당행위계산의 부인액 : 특수관계자간의 거래에 있어서 시가보다 높은 가액으로 취득한 경우에는 부당행위계산의 부인규정을 적용하여 시가초과액을 제외한다.

주의 보유기간 중에 취득관련 생송자산의 소유권확보에 직접소요된 소송비용·화해비용 등을 사업소득금액 계산시 필요경비에 산입하였거나 산입 할 금액이 있는 경우에는 이를 취득가액에서 공제한다. 즉, 양도차익 계산시 필요경비에 산입되지 아니한다.

주의 지적재조사로 지적공부상의 면적이 증가되어 징수한 조정금은 그 동안 지적공부 면적보다 더 많은 면적을 납세 없이 사용하고, 향후 지가 상승에 따른 이익 등을 고려하여 취득가액에서 제외함.

-2019년 개정

㉞취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권등을 확보하기 위하여 직접소요된 소송비용·화해비용·감가상각비·현재가치 할인 차금에 ⇨ 필요경비 포함.

·취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권등을 확보하기 위하여 직접소요된 소송비용·화해비용·감가상각비·현재가치 할인 차금등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입⇨ 필요경비 불 포함.(=취득가액에서 공제한다.)

·취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권등을 확보하기 위하여 직접소요된 소송비용·화해비용·감가상각비·현재가치 할인 차금등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액 ⇨ 필요경비 포함.(=취득가액에 산입한다.)(시행령 163조 1항 2호)

㉞상속 또는 증여받은 자산의 경우 ; 상속 또는 증여받은 자산의 경우는 상속개시일 또는 증여일 현재의 상증법에 의해 평가한 가액을 취득당시 실지거래가액으로 본다.

㉞실지거래가액을 확인한 사실이 있는 경우의 실지취득가액: 자산을 양도한 거주자가 그 자산 취득 당시 대통령령으로 정하는 방법으로 실지거래가액을 확인한 사실이 있는 경우에는 이를 그 거주자의 취득 당시의 실지거래가액으로 본다.

㉞ 자본적지출

㉞의의 : 취득 후 지출로서 실질가치가 증가되는 지출 또는 내용연수가 증가되는 지출.

-핵심단어 : 개량, 이용편의, 용도변경

주의 수익적지출은 포함되지 아니한다.
수익적지출은 취득 후의 지출로서 원상회복 또는 농불유지를 위한 지출로서 양도시의 가치변동이 일어나지 않으므로 포함되지 아니한다. 양도하는 토지위에 나무재배를 위하여 소요된 비용 등은 필요경비로 산입하지 아니한다.

㉞자본적 지출의 예시

㉞양도자산을 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

㉞「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지 등이 협의 매수 또는 수용되는 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

증액보상금을 한도로 한다.

- ㉔양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용
- ㉕「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금
- ㉖「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금
- ㉗기획재정부령으로 정하는 비용
 - 토지의 이용편의를 위하여 지출한 장애철거비용
 - 토지의 이용편의를 위하여 당해 토지에 도로를 건설한 경우의 도로건설비용과 그 도로를 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 공여한 경우 그 도로로 된 토지의 가액은 자본적지출에 포함한다.
 - 하천법·특정다목적댐법 기타 법률에 의하여 시행하는 사업으로 인하여 당해 사업구역내의 토지소유자가 부담한 수익자부담금 등의 사업비용과 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금은 자본적지출에 포함한다.
 - 사방사업에 소요된 비용은 자본적지출에 포함한다.

㉘양도비용

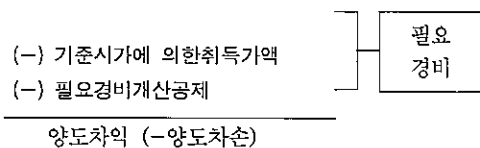
- ㉘의의 :자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용을 말한다. 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용에는 자산을 양도하기 위한 계약서 작성비용·공증비용·인지대·소개비·양도소득세 신고서 작성비 등을 포함한다.
- ㉙주식을 양도한 경우의 증권거래세도 포함.
- ㉚자산을 취득함에 있어서 법령의 규정에 의하여 매입한 국민주택채권과 토지개발채권을 만기 전에 금융기관에 양도함으로써 발생한 매각차손도 포함.이 경우 기획재정부령으로 정하는 금융기관외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융기관에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.

양도비용 = 양도시 소요된 직접비용으로 지급된 수수료, 금융기관에 제공함으로써 인한 채권의 매각차손

- 실지거래가액으로 양도차익을 계산하는 경우 양도가액에서 공제하는 필요경비에 해당하지 않는 경우
- ㉛ 부당행위계산에 의한 시가초과액
- ㉜ 취득한 건물의 도장에 소요된 비용
- ㉝ 취득자산의 보유기간동안 납부한 재산세 및 종합부동산세, 상속세, 증여세
- ㉞ 양도하는 토지위에 나무재배를 위하여 소요된 비용
- ㉟ 수익적 지출 (능률유지 또는 원상회복을 위한 수선비)
- ㊱양도시에 소요된 간접비용
- ㊲대출이자
- ㊳지연이자, 위약금
- ㊴.....타 소득금액 산출시 필요경비에 산입.....
(주의:.....이를 제외한 금액은 필요경비에 포함)

참고]기준시가에 의한 양도차익 계산

기준시가에 의한 양도가액



①필요경비 개산공제 : 취득가액을 환산한 경우에는 자본적 지출 및 양도비용 대신 다음의 필요경비 개산공제를 공제한다. 따라서 **자본적 지출과 양도비용은 실질거래가인 경우에 적용됨을 알 수 있다.**

특례: 취득가액을 환산가액으로 하는 경우 환산취득가액과 필요경비개산공제의 합계액이 자본적지출과 양도비용의 합계액보다 적은 경우는 자본적지출과 양도비용을 필요경비로 한다.

필요경비 개산공제 = 취득당시 기준시가 × 3% (미등기는 0.3%)

양도가액	필요경비
실지거래가	실지거래가 + 자본적 지출 + 양도비
매매사례가	매매사례가액 + 필요경비 개산 공제
감정가	감정가액 + 필요경비 개산 공제
-	환산가액 + 필요경비 개산 공제
기준시가	기준시가 + 필요경비 개산 공제

[3]양도소득금액

양도소득금액은 양도소득의 총수입금액(양도가액)에서 필요경비를 공제하고, 그 금액(양도차익)에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다.

중요

1) 장기보유 특별공제

①조건 :

토지, 건물+보유기간이 3년 이상인 것 및 조합원입주권
□제외: **미등기제외, 1세대 2주택이상+조정지역내의 주택을 양도..제외한다. 조합원으로부터 취득한 입주권은 제외한다**

■주의 1세대 2주택이상인 경우에도 장기보유특별공제 적용된다.

② 장기보유 특별공제 금액 = 양도차익 × 보유기간별 공제율
(조합원입주권을 양도하는 경우에는 관리처분계획 인가 전 주택분의 양도차익으로 한정)

공 제 대 상	보유기간별 공제율
양도소득세가 과세되는 2년 거주된 1세대 1주택으로 고가주택	보유3년 이상, 1년 증가시마다 8%씩 증가. 10년 이상일 경우 양도차익의 80%까지
나머지 (ex 1세대2주택이상, 상가건물 나대지 비사업용토지 등)	· 3년이상에서 1년증가시 2%씩증가 · 15년이상; 양도차익의 30%

■중요 보유기간은 당해자산의 취득일로부터 양도일까지의 기간을 말한다. 다만, 배우자로부터 증여받은 자산을 5년 내에 양도하여 이월과세 규정이 적용되는 경우에는 증여할 배우자(=증여자)가 당해 자산을 취득한 날부터 기산한다.

제97조의2(양도소득의 필요경비 계산 특례) ① 거주자가 양도일부터 소급하여 5년 이내에 그 배우자(양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우를 포함하되, 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우는 제외한다.) 또는 직계존비속으로부터 증여받은 토지, 건물, 부동산 취득권리, 회원권에 따른 자산의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 취득가액은 증여할 배우자 또는 직계존비속의 취득 당시 금액으로 한다. 이 경우 거주자가 증여받은 자산에 대하여 납부하였거나 납부할 중

- 여세 상당액이 있는 경우에는 필요경비에 산입한다. -2019년 개정
- ② 다음 각 ㉠㉡㉢호의 어느 하나에 해당하는 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 1주택(같은 호에 따라 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지를 포함한다)을 포함한다)의 양도에 해당하게 되는 경우
 - ㉢이월과세를 적용하여 계산한 양도소득 결정세액이 이월과세를 적용하지 아니하고 계산한 양도소득 결정세액보다 적은 경우

제101조(양도소득의 부당행위계산)

② 거주자가 제1항에서 규정하는 특수관계인 (배우자 및 직계존비속의 경우는 제외한다)에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여일부터 5년 이내에 다시 타인에게 양도한 경우로서 특수관계자가 부담한 증여세와 양도소득세의 합계액이 증여자가 직접 양도하였다고 가정할 경우에 부담할 양도소득세보다 적다면 세액보다 적은 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다. 다만, 양도소득이 해당 수증자에게 실질적으로 귀속된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014.1.1>

[4] 양도소득 과세표준

$$\text{양도소득금액} - \text{기본공제} = \text{양도소득과세표준}$$

- ① 양도소득 기본공제
 - ㉠공제금액 : 연 250만원 공제 ⇨ 보유기간과는 무관
 - ㉡미등기를 제외한 모든 자산에 대해 공제된다.
 - ㉢양도소득이 있는 거주자에 대하여는 다음의 소득별로 당해연도 양도소득에서 각각 250만원을 공제한다.
 - 다음의 소득별이란 ㉠끼리의 소득별, ㉡끼리의 소득별 ㉢끼리의 소득별을 말하므로 자산별이 아님에 유념하십시오.
 - ㉠부동산·부동산에 관한 권리·기타자산
 - ㉡주식 및 출자지분
 - ㉢파생상품
 - ㉣국외자산은 국내 자산과 별개로 기본공제 적용된다.

제102조(양도소득금액의 구분 계산 등) ① 소득금액을 계산할 때 발생하는 결손금은 다른 ㉠㉡의 소득금액과 합산하지 아니한다.

- ㉠토지·건물·부동산에 관한 권리, 기타 자산
- ㉡대주주의 상장주식·비상장주식
- ㉢파생상품

주의 당해연도에서 발생한 양도차손은 다음연도로 이월되지 않고 당해연도에 소멸됨에 유념하세요.

✓ 주의사항: 부동산임대업에서 발생한 결손금은 다음연도 이월공제 한다.

5) 양도소득 산출 세액

양도소득 과세표준 세율별 구분에 의한 과세표준
(×) 세율

양도소득 산출세액

① 세율

- ㉠ 하나의 자산이 둘 이상의 세율이 적용 될 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액
 - ㉡미등기 : 70%
 - ㉢보유 1년 미만 부동산·부동산권리(주택 및 조합원입주권제외) : 50%
 - ㉣보유 1년 이상~2년 미만 부동산·부동산권리(주택 및 조합원입주권제외) : 40%
 - ㉤보유 2년 이상 부동산·부동산 권리(주택 및 조합원입주권제외) : 6%~42%의 누진세율

주의 국외자산은 등기여부·보유 관계없이 6%~42%의 누진세율이다. 즉 미등기국외자산 양도의 경우에도 6%~42%의 누진세율이다.

㉥ 주택 및 조합원입주권

- 보유 1년 미만인 주택 및 조합원입주권의 양도는 40%
- 보유 1년이상인 주택 및 조합원입주권의 양도는 과세표준 가액에 따라 6%~42%의 누진세율

→1세대 2주택으로 조정지역내의 주택양도의 경우; 기본세율에 10%의 할증

→1세대 3주택으로 조정지역내의 주택양도의 경우; 기본세율에 20%의 할증

→조정지역내의 아파트분양권의 경우는 보유기간에 관계없이 50%

- ㉦ 기타자산은 보유기간에 관계없이 6%~42%의 누진세율
- ㉧ 비사업용 토지 ⇨ 16% ~ 52%의 누진세율
- ㉨ 양도소득세를 적용시 보유기간은 당해 자산의 취득일로부터 양도일까지로 한다.

- 상속-세율로 연결되면 취득시기는 피상속인의 취득일로 기산,
- 상속 나옴과 세율단어가 없으면 상속개시일로 기산한다.

[5] 미등기자산 양도의 경우

(미등기 자산 양도의 경우 과세표준= 양도차익이 곧 과세표준)

- 미등기자산 양도시 적용되지 아니한 것 ;**
- 장기보유특별공제 · 기본공제 · 비과세 · 감면

- 미등기자산 양도시 적용 가능 ;**
- 필요경비 공제가능 · 양도취득시기 · 분납

- ① 미등기로 보지 아니하는 자산 = 등기 된 것으로 본다.
 - ㉠ 장기할부조건으로 취득.....
 - ㉡ 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 등기가 불가능
 - ㉢ 비과세요건을 충족한 교환·분합하는 농지, 대토하는 농지 및 면제요건을 충족한 자경농지
 - ㉣ 비과세요건을 충족한 1세대 1주택으로서 건축법에 의한 건축허가를 받지 않음에 등기가 불가능한 자산
 - ㉤ ...도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지
 - ㉥ ...공사용역 대가로 취득한 체비자를 토지구획환지처분공표 전에 양도하는 토지

상속에 의한 소유권이전등기를 하지 않은 자산으로서 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법에 의해서 사업시행자에게 양도하는 것은 미등기 양도에 해당된다.

28. key **국외자산의 양도**

1) 국외자산 양도소득의 범위

거주자(국내에 당해자산의 양도일까지 5년 이상 주소 또는 거소등둔 자에 한함)

부동산 임차권

국내양도	등기된 부동산 임차권만 과세하며, 미등기된 부동산 임차권은 종합소득세를 과세한다.
국외양도	등기·미등기 부동산임차권 모두 과세한다.

- ✓ 점포임차권은 양도소득세 과세대상이 아니다.
- ✓ 부동산임대사업소득은 부동산임차권과 점포임차권 모두 과세 대상이며, 등기·미등기 모두 과세대상이다.

2) 양도소득세의 계산

① 양도소득세의 계산구조

국외자산양도의 양도소득세 계산구조는 '양도소득세 계산구조'를 준용한다.

(단, 장기보유 특별공제 배제) -- 기본공제는 적용

② 양도가액 ; 국외자산의 양도가액은 당해 자산의 양도 당시의 실질거래가액으로 한다. 실질거래가액을 알 수 없을 때는 시가

③ 세율

국외...과세표준에 등기여부에 관계없이, 보유기간에 관계없이 6%~42%까지의 누진세율로 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

④ 외국납부세액공제

□ 국외자산의 양도소득에 대하여 당해 외국에서 납부하였거나 납부할 국외자산 양도소득세액이 있는 경우에는 외국납부세액공제와 양도소득금액 계산상 필요경비에 산입하는 방법 중 하나를 선택하여 적용받을 수 있다.

⑤ 양도차익의 외화환산

○ 양도차익의 외화환산의 규정에 의하여 양도차익을 계산함에 있어서는 양도가액 및 필요경비를 수령하거나 지출한 날 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정 환율에 의하여 계산한다.

28. key **양도소득세의 신고납부**

[1] 예정신고

① 예정신고기간

○ 양도일이 속하는 달의 말일로부터 2개월 이내 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률)에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 양도할 때 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 그 허가일이 속하는 달의 말일로부터 2

개월로 한다.)

○ **부담부증여**의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우의 예정신고기한 : 증여자가 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월

② 양도차손이 있거나, 양도차익이 없더라도 예정신고 또는 확정신고 한다.

③ 예정신고를 이행한 경우에도 예정신고세액공제는 없고 이행하지 아니한 경우 가산세 규정을 주고 있다.

- 예정신고세액공제 없음
- 무신고가산세 20% 적용 (과소신고:10%)

④ 분납 : 예정신고 또는 확정신고시 가능

[2] 확정신고

① 양도소득과세표준 확정신고

- * **그 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지**
- * **과세표준이 없거나 결손금액이 있는 경우에도 적용한다.**

② 예정신고를 한 자는 ①에도 불구하고, 해당 소득에 대한 확정신고를 하지 아니할 수 있다.

다만, 해당 과세기간에 누진세율 적용대상 자산에 대한 확정신고를 2회 이상 하는 경우는 확정신고한다.

[3] 양도소득세의 분납 (물납은 폐지)

① 분납

거주자로서 양도소득세로 납부할 세액이 각각 1,000만원을 초과하는 자는 다음의 ㉠또는 ㉡금액(=일부)을 납부기한 경과 후 2개월 이내에 분납할 수 있다.

- ㉠ 납부할 세액이 2,000만원 이하인 때 1,000만원을 초과하는금액
- ㉡ 납부할 세액이 2,000만원을 초과하는 때 : 그 세액의 50% 이하의 금액

“ 합격을 기원 드립니다.”

웃는 공양구가 좋구요

세법 강의하는
이 태호 배상

