

0202010103_13v1 부동산관리

0202010103_13v1.1 취득자산 관리하기

보유 단계별로 부과되는 국세

국세는 통관 절차를 거치는 물품을 대상으로 하는 관세(關稅)와 관세를 제외한 조세인 내국세(內國稅)로 구분된다. 국가가 부과·징수하는 조세로, 지방 자치 단체가 부과·징수하는 지방세와 대비된다(「국세 기본법」 제2조, 과세 자료의 제출 및 관리에 관한 법률 제2조).

1. 인지세

재산권의 창설, 이전, 변경 또는 소멸을 증명하거나, 재산권에 관한 추인 또는 승인을 증명하는 문서로서 과세 대상이 되는 증서 1통마다, 통장 및 장부 1권마다 소정액의 인지를 첨부하도록 하는 수입 인지(收入印紙)를 통하여 과세하는 조세를 말한다. 따라서 재산상의 권리의 변동, 승인을 표시하는 증서를 대상으로 그 작성자에게 부과하는 세, 즉 수입 인지로 납부하는 모든 조세를 말한다. 좁은 의미로는 재산권의 창설, 이전, 변경, 소멸 등을 증명하는 증서나, 장부 및 재산권에 관한 추인, 승인을 증명하는 증서에 대하여 과세하는 조세를 말한다. 재산의 이전 및 유통 거래에 과세하는 유통세의 하나이다. 정부가 발행한 인지를 붙임으로써 세금을 납부하였다는 증명이 되기 때문에 인지세라고 한다. 인지세는 예산상으로는 조세 수입으로 계산하지 않고, 수수료 수입과 일괄하여 인지 수입으로 계산한다(「국세 징수법」 제55조, 「조세범 처벌법」 제9조).

2. 상속세

상속 개시라는 사실에 따라 피상속인으로부터 상속인에게 이전하는 재산에 대하여 그 재산가액을 과세 표준으로 하여 상속인에게 과세하는 조세로서, 현행 상속세 제도는 피상속인의 유산액을 과세 표준으로 하여 과세하는 유산세 체계를 채택하고 있으며, 불로 취득 재산이라는 점에서 고율의 누진세를 적용하고 있다. 그리고 상속세 납부에서는 연부연납과 물납제를 인정하고 있는 것이 특징이다. 상속세법에는 보통의 상속 이외에 상속이 있는 것으로 보고 증여세를 부과하는 경우가 있다. 따라서 상속세는 영속성이 없는 조세이며, 불로 소득에 대한 과세이다. 이는 부의 집중을 막고 소득 분배 효과가 있으며, 상속인의 생존 시 발생한 과세 탈루를 보완한다(「상속세 및 증여세법」 제1조·제26조·제71조·제73조).

3. 증여세

타인으로부터 무상으로 재산을 취득하는 경우, 그 취득자에게 증여받는 재산가액을 과세 표준으로 하여 부과하는 조세를 증여세라고 한다. 개인이 증여로 인해 재산을 취득한 경우, 그 취득 재

산가액을 표준하여 과세하는 조세이다. 증여에 대하여 증여세를 부과하는 것은 증여와 상속이 생전(生前)과 사후(死後)의 차이가 있을 뿐 재산의 무상이전(無償移轉)이라는 공통점이 있으므로, 상속에 대하여 상속세(相續稅)를 부과하는 것과 형평을 맞추므로써 생전 증여를 통한 상속세의 회피를 방지하기 위한 것이다. 따라서 증여세는 상속세에 대한 보완세의 의미를 가진다. 증여세는 국세(國稅)이며, 보통세(普通稅)이고, 직접세(直接稅)이다. 증여를 받은 자, 즉 수증자가 납세 의무자가 되며, 증여자는 이 증여세에 대해 연대 납부의 책임을 진다. 이 경우 친족으로부터 증여를 받은 경우에는 금액을 과세가액에서 공제하기도 한다. 이 증여세는 세목별로 세법을 따로 두지 않고 상속세 및 증여세법에 규정하고 있다.

4. 종합 부동산세

종합 부동산세법은 고액의 부동산 보유자에 대하여 부담 능력에 비례하는 보유세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세 부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격 안정을 도모함으로써 지방 재정 균형 발전과 국민 경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 2005년 1월 5일에 제정되었다. 종합 부동산세의 과세 대상은 주택과 토지이며, 주택은 과세 기준일(매년 6월 1일) 현재 주택분 재산세의 납세 의무자로서 국내에 있는 재산세 과세 대상인 주택의 공시 가격을 합산한 금액이 6억 원(개인의 경우 세대별로 합산한 금액을 말함)을 초과하는 자이며, 토지는 과세 기준일(매년 6월 1일) 현재 토지분 재산세의 납세 의무자로서 종합 합산 과세 대상은 국내에 소재하는 당해 과세 대상 토지의 공시 가격을 합한 금액이 3억 원(개인의 경우 세대별로 합산한 금액을 말함)을 초과하는 자, 별도 합산 과세 대상은 국내에 소재하는 당해 과세 대상 토지의 공시 가격을 합한 금액이 40억 원을 초과하는 자이다. 이러한 종합 부동산세는 당해 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 신고 및 납부를 하여야 한다.

5. 농어촌 특별세

UR 협상 타결 및 WTO 체제 출범에 따른 농어업의 경쟁력 강화와 농어촌 산업 기반 시설의 확충 및 농어촌 지역 개발 사업을 위하여 필요한 재원을 확보할 목적으로 제정된 한시적 법률로서 부가세(surtax)적 성격을 가진다(「농어촌 특별세법」 제3조).

6. 양도 소득세

토지나 건물 등 고정 자산의 영업권, 특정 시설물의 이용권이나 회원권 등 기타 재산의 소유권 양도에 따라 생기는 양도 소득에 대해 부과하는 조세를 말한다. 부동산, 비상장 주식, 영업권, 임차권 등의 매매, 교환, 대물 변제, 현물 출자 등으로, 그 자산이 유상으로 소유권이 이전되어 발생하는 소득에 대한 과세를 말한다.