

부동산세법

1. 조세총론

(1) 조세의 분류

1) 과세주체에 따른 분류

구분	해당 조세		
국세	소득세(양도소득세), 상속세, 증여세, 종합부동산세 , 농어촌특별세 , 교육세, 법인세, 부가가치세, 인지세 등		
지방세	특별시·광역시세	취득세 , 레저세, 지방소비세, 지역자원시설세, 지방교육세	주민세, 담배소비세, 자동차세, 지방소득세
	도세		등록면허세
	구세	재산세	등록면허세
	시·군세		주민세, 담배소비세, 자동차세, 지방소득세

2) 조세수입의 용도구분에 따른 분류

구분	해당 조세	
목적세	국세	농어촌특별세, 교통·에너지·환경세, 교육세
	지방세	지방교육세, 지역자원시설세, 사업소세, 지역개발세
보통세	목적세 이외의 조세	

3) 독립된 세원의 존재 여부에 따른 분류(다른 조세에 부가되는가?)

구분	독립세	부가세/세율		
지방세	취득세	지방교육세	과세표준 * (표준세율 - 2%) * 20% (주택의 경우 -2% 아닌 세율의 1/2)	농어촌특별세 (표준세율 * 2%) * 10%, 감면세액의 20%
	등록면허세	지방교육세	납부세액의 20%	농어촌특별세 감면세액의 20%
	재산세	지방교육세	납부세액의 20%	
국세	종합부동산세			농어촌특별세 납부세액의 20%
	양도소득세			농어촌특별세 감면세액의 20%

4) 납세의무자의 인적 사정에 따른 분류

구분	성격	해당 조세
인세	납세의무자 담세력 감안	소득세, 법인세, 상속세, 증여세, 재산세(토지분), 종합부동산세 등
물세	수익/재산 자체에 부과	부가가치세, 인지세, 취득세, 등록면허세, 재산세 등

5) 조세의 전가 여부에 따른 분류 (담세자와 납세의무자 일치 여부)

구분	해당 조세
간접세	부가가치세, 인지세, 개별소비세, 주세, 교통·에너지·환경세, 증권거래세 등
직접세	간접세를 제외한 대부분의 조세

6) 부동산 활동별 관련 조세

활동단계	취득단계	보유단계	양도단계
세목	취득세, 등록면허세, 상속세, 증여세	재산세, 종합부동산세	양도소득세
	농어촌특별세, 부가가치세,		
	지방교육세,		
	종합소득세, 지방소득세, 법인세		
	인지세		인지세

(2) 납세의무의 성립/확정/소멸

1) 납세의무의 성립시기

국 세		지방세	
소득세/법인세	과세기간이 종료하는 때	취득세	과세물건을 취득하는 때
종합부동산세	과세기준일(매년 6/1)	등록면허세	등기(등록)하는 때
증여세	증여에 의해 재산을 취득하는 때	재산세	과세기준일(매년 6/1)
상속세	상속을 개시하는 때	주민세	균등분/재산분(매년 7/1, 8/1), 종업원분(급여지급시)
인지세	과세문서를 작성하는 때		
농어촌특별세	본세의 납세의무가 성립하는 때	지방교육세	본세의 납세의무가 성립하는 때

→ 가산세 : 가산할 본세의 납세의무 성립일

※ 면세점/소액징수면제/최저한세

면세점 (과세최저한)	취득세	"취득가액"이 50만원 이하 면세
	상속세, 증여세	"과세표준"이 50만원 미만 면세
소액징수면제	재산세, 지역자원시설세	고지서 1매당 "세액" 2,000원 미만 징수 안 함(징세비용 절감)
최저한세	등록면허세	6,000원 미만인 경우 6,000원 부과

※ 가산세 정리

세목	일반무신고	부정무신고	일반과소신고	부정과소신고	납부불성실
취득세	납부세액 20%	납부세액 40%	납부세액 10%	납부세액 40% + (과소신고분세액-부정과소신고분세액 * 10%)	미납세액 * 경과일수 * 0.03%
등록면허세					
지방교육세	지방교육세, 농어촌특별세, 교육세의 경우 신고불성실가산세 적용하지 않음				
양도소득세	산출세액 20%	산출세액 40%	산출세액 10%	산출세액 40%	

※ 가산세 감면

수정신고(국세 및 지방세)	감면율	기한 후 신고	감면율
신고기한 경과 후 6개월 이내	50%	법정신고기한 후 1개월 이내(국세 및 지방세)	50%
신고기한 경과 후 1년 이내	20%		
신고기한 경과 후 2년 이내	10%	법정신고기한 후 1개월 초과 6월 이내(국세만 해당)	20%

※ 가산세 가산금 비교

구분	가산세	가산금
성격	각종 의무의 불이행에 가해지는 벌과금	일종의 연체이자적 성격
부과금액	세법에 의해 산출된 세액에 가산하여 징수하는 금액을 말하는데, 가산금은 이에 포함하지 않음	- 가산금 : 체납조세의 3% - 증가산금 : 매 1월 경과시마다 체납조세의 1.2% 부과(60개월 한도) 단, 체납조세가 국세는 100만원, 지방세는 30만원 미만인 경우 증가산금 배제

2) 납세의무의 확정

신고납세제도		정부부과 (지방세의 경우 보통징수)
(1차) 납세의무자에게 확정권 부여	(2차) 무신고시 과세권자가 확정	과세권자에게만 확정권을 부여
소득세, 법인세, 부가가치세, 취득세, 등록면허세, 특정 자원에 대한 지역자원시설세, <u>종합부동산세</u> 등 대부분의 조세		<u>종합부동산세</u> , 재산세, 특정 부동산에 대한 지역자원시설세 등

→ 종합부동산세 : 원칙적으로 정부부과세목이지만 선택적으로 신고납부 가능함

3) 납세의무의 소멸사유

- ① 납부(또는 납입), ② 충당(상계), ③ 부과 취소, ④ 국세부과권의 제척기간(5~15년, 일정기간 행사하지 않으면 권리가 소멸 - 소멸시효와 달리 정지·중단이 없음)의 만료, ⑤ 국세징수권 소멸시효의 완성(조세징수권 5년 미행사시, 5억 이상은 10년)

※ 납부의 철회, 결손처분은 납세의무 소멸사유에 해당하지 않음

※ 소멸시효 중단(시효 상실) 사유 : 납세 고지, 독촉 또는 납부최고, 압류, 교부청구(배당을 요구하는 강제징수 절차)

※ 소멸시효 정지(시효 유예) 사유 : 분납기간, 징수유예기간, 체납처분유예기간, 연부연납기간, 소송기간 등

※ 국세(지방세) 부과 제척기간(과세권을 행사할 수 있는 기간) :

종류	구분	제척기간
상속세와 증여세 (부담부 증여시 양도소득세 포함)	사기, 기타 부정한 행위로 무신고, 누락, 허위 신고 등	15년
	기타의 경우 (과소신고 등)	10년
	법이 정한 특례제척기간(신고누락 재산이 50억 초과시)	사실 안 날부터 1년
그 외 국세와 지방세	사기 기타 부정한 행위로 조세포탈	10년 (국제거래 15년)
	무신고	7년
	기타의 경우 (누락/허위/과소 신고 등)	5년

(3) 조세와 일반채권과의 관계

1) 조세의 우선권 : 조세·가산금·체납처분비는 다른 공과금 기타의 채권에 우선하여 징수

2) 조세우선권의 제한(기타 비용과의 우선관계)

- ① 강제집행/경매/파산절차에 의한 매각 시 그 절차에 소요된 **공익비용** → ② **체납처분비** → ③ **소액임차보증금, 최종3월분 임금** 등 → ④ **당해 재산에 부과되고 피담보채권에 우선하는 조세/가산금**(상속세, 증여세, 종합부동산세, 재산세, 지역자원시설세, 자동차세 등) → ⑤ **피담보채권** → ⑥ 일반 **임금채권** → ⑦ **피담보채권에**

우선하지 못하고 매각금액 중에서 징수하는 조세/가산금 → ⑧ 공과금 기타 채권 (공-채-소-세-채-임-세-공)
 ※ 조세채권 상호간에는 원칙적으로 평등주의이나 예외 있음(징수 순서): 납세담보를 받은 조세 → 압류에 관
 계되는 조세 → 교부청구한 조세

(4) 조세의 불복청구제도

1) 국세의 조세불복

- 불복청구인 → 90일 이내 심사청구(국세청장, 90일 이내 결정) → 90일 이내 행정소송
 - 불복청구인 → 90일 이내 이의신청(세무서장, 30일 이내 결정) → 90일 이내 심사청구(국세청장, 90일 이내 결정) 또는 심판청구(조세심판관회의, 90일 이내 결정) → 90일 이내 행정소송
 - 불복청구인 → 심판청구(조세심판관회의, 90일 이내 결정) → 90일 이내 행정소송
 - 불복청구인 → 감사원심사청구(감사원장, 90일 이내 결정) → 90일 이내 행정소송
- ※ 이의신청은 임의적 불복제도로 납세자가 선택하지 않을 수도 있음

2) 지방세의 조세불복

- 불복청구인 → 90일 이내 심사청구(도지사, 90일 이내 결정) → 90일 이내 행정소송
- 불복청구인 → 90일 이내 이의신청(도세-도지사/시군세-시장군수, 30일 이내 결정) → 90일 이내 심사청구(도지사, 90일 이내 결정) 또는 심판청구(도지사 또는 조세심판원장, 90일 이내 결정) → 90일 이내 행정소송
- 불복청구인 → 심판청구(도지사 또는 조세심판원장, 90일 이내 결정) → 90일 이내 행정소송
- 불복청구인 → 감사원심사청구(감사원장, 90일 이내 결정) → 90일 이내 행정소송
- 불복청구인 → 90일 이내 행정소송 (지방세 조세불복절차는 국세와는 달리 행정심판전치주의가 적용되지 않는 임의심으로, 청구권자는 불복청구절차 또는 감사원 심사청구를 거치지 않고 곧장 행정소송 제기 가능)

※ 이의신청, 심판청구는 그 처분의 집행에 효력을 미치지 아니한다. 다만, 압류한 재산에 대해 이의신청, 심판 청구의 결정처분이 있는 날부터 30일까지 공매처분을 보류할 수 있다. (집행부정지)

2. 취득세 (2~3문제)

(1) 과세 대상

- 1) 부동산 : 토지, 건축물(건물, 시설물)
 - 2) 부동산에 준하는 것 : 차량, 기계장비, 입목, 항공기, 선박
 - 3) 각종 권리 : 광업권, 어업권, 골프/승마/콘도미니엄/종합레저시설이용/요트 회원권 (존속기한 연장시 의제취득 → 입회기간 연장시 해당 기간 새로 시작된 날)
- ※ **비과세** : 국가지방자치단체 등의 취득, 신탁법에 의한 신탁재산의 취득, 법률규정에 의한 환매권의 행사로 인한 취득, 임시건축물(존속기간 1년 이하)의 취득, 공동주택의 개수로 인한 취득(주택법 9억 이하)
 → 구분 : 건축법상 대수선은 과세, 계약상 환매, 1가구 1주택 상속, 합병, 분할 등은 세율의 특례에 해당

(2) 취득시기 → 납세의무의 성립일, 취득일로부터 60일 이내 자진 신고·납부

1) 유상승계취득

① 원칙

- ㉠ 계약상 잔금지급일(예; 개인간 매매 신고서 제출시), 잔금지급일이 명시되지 않은 경우에는 계약일로부터

60일이 경과한 날. 단, 취득 후 60일 이내 계약의 해지 등이 입증되는 경우 취득한 것으로 보지 않음

- ㉔ **사실상 잔금지급일**(과세표준을 사실상의 취득가격으로 하는 경우) → 국가지방자치단체 등으로부터의 취득, 수입에 의한 취득, 공매방법에 의한 취득, 판결문(화해, 포기, 인낙 또는 의제자백 제외), 법인 장부에 의해 취득가격이 입증되는 경우, 법인으로부터 분양 받는 경우
- ㉕ 연부취득(2년 이상 분할지급)의 경우 사실상의 연부금 지급일
- ㉖ 예외 : 취득일 전 등기 또는 등록시 → 등기일 또는 등록일

2) 무상승계취득

- ㉑ 원칙 : 계약일(상속/유증의 경우에는 상속/유증 개시일)
단, 등기하지 않고 60일 이내 계약 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득으로 보지 않음
- ㉒ 예외 : 계약일 전에 등기한 경우 또는 서면에 의하지 않은 증여는 그 등기일 또는 등록일

3) 원시취득 등

- 건축물 : 사용승인서 교부일과 사실상 사용일 중 빠른 날(단, 사용승인 전 임시사용승인을 받은 경우 임시사용승인일, 받을 수 없는 경우에는 사실상 사용이 가능한 날)
- "도시개발법"에 의해 건축한 주택을 환지처분에 의해 취득 : 환지처분공고일 다음날과 사실상의 사용일 중 빠른 날
- "도시및주거환경정비법"에 의한 사업으로 건축한 주택을 취득 : 소유권이전고시일의 다음날과 사실상 사용일 중 빠른 날
- 매립 간척 등으로 토지를 원시취득 : 공사준공일(사용승낙일, 허가일, 사실상 사용일)
- 차량/기계장비/선박 등의 종류변경 : 사실상 변경된 날과 공부상 변경일 중 빠른 날
- 토지의 지목변경 : 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날(변경일 이전에 사용시 사실상의 사용일)

(3) 과세표준

- 1) 원칙 : 신고가액
 - 2) 예외 : 시가표준액 (신고가 없는 경우, 신고가액의 표시가 없는 경우, 신고가액이 시가표준액보다 적은 경우)
- ※ 시가표준액

구분		시가표준액
토지 및 주택	공시된 가액이 있는 경우	토지 : 개별공시지가 주택 : 개별주택가격(단독주택), 공동주택가격
	공시된 가액이 없는 경우	시장군수가 토지가격기준표 또는 주택가격기준표를 사용하여 산정한 가액
토지 및 주택 외의 건물		건물신축가격기준액 * 구조별용도별위치별 지수 * 경과연수별 잔존가치율 * 가감산율

※ 취득세 과세표준 계산상 포함 대상

포함 대상	불포함
매입비용, 소개수수료, 건설자금이자, 할부이자 및 연체료 (개인 제외), 국민주택채권매각차손, 취득자 조건부담액,	부가가치세, 광고선전비, 매매대금할인액, 이주비

채무인수액, 탁송료, 대체농지조성비, 농지전용부담금	
------------------------------	--

※ 과점 주주에 대한 과세(해당 법인의 부동산을 과점지분 취득한 것으로 의제) → 50% '초과'

사례1) 설립 시 30% → 추가 증자/취득 40% → 지분 전체 70%에 대해 과세

사례2) 설립 시 55% → 지분 45%로 감소 → 65%로 증가 → 10% 증가분에 대해 과세

(4) 취득세의 세율

1) 표준세율 :

취득 원인		세율	지방교육세	농어촌특별세	
유상승계취득	농지	1,000분의 30	0.2%	0.2% (2년 이상 자경 시 비과세)	
	농지 외의 부동산	1,000분의 40	0.4%	0.2%	
	주택	취득가 6억 이하	1,000분의 10	0.1%	85㎡이하 비과세 85㎡초과 0.2%
		취득가 6억 초과 9억 이하	1,000분의 20	0.2%	
취득가 9억 초과		1,000분의 30	0.3%		
상속 취득	농지	1,000분의 23	0.06%	0.2%	
	농지 외의 부동산	1,000분의 28	0.16%	0.2%	
증여, 유증 그 밖의 무상취득	비영리사업자	1,000분의 28	0.16%	0.2%	
	일반	1,000분의 35	0.3%	0.2%	
원시취득 (증축 또는 개수 포함)		1,000분의 28	0.16%	0.2%	
공유물, 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득		1,000분의 23	0.06%	0.2%	

2) 중과세율

구 분	세 율
① 사치성 재산 취득(별장, 골프장, 고급오락장, 고급선박, 고급주택)	표준세율 + 중과기준세율(2%)의 4배
② 과밀억제권역 내 본점·주사무소 사업용 부동산 취득	표준세율 + 중과기준세율(2%)의 2배
③ 과밀억제권역 내 공장의 신설·증설 따른 사업용 과세물건 취득	
④ 대도시 내 법인설립, 지점 등의 설치·전입에 따른 부동산 취득	표준세율 3배 - 중과기준세율(2%)의 2배
⑤ 대도시 내 공장의 신설·증설에 따른 부동산 취득	

- ②~⑤ 중복 : 표준세율 3배, ①④ 중복 : 표준세율 3배+4%

- 별장 : 부속토지는 건축면적 10배 인정, 농어촌주택(대지 660㎡이내, 건물연면적 150㎡이내, 시가표준 6500만원 이내, 수도권/투기지역/관광단지지역 외에 위치)은 별장으로 보지 않음

- 고급선박 : 비업무용 자가용 선박으로 시가표준액 1억원 초과(실험실습용 제외)

- 고급주택 : 6억원 초과 또는 67㎡이상의 수영장 등 → 취득후 30일 내 용도변경 착공시 중과세 배제

- 과밀억제권 내 사업용 재산 취득 시 중과세대상에서 제외되는 경우 : 승계취득, 공장이전, 업종변경, 공장 재축, 행정구역변경, 노후대체, 5년후 신증설

3) 세율의 특례

① 형식적 취득 : 환매, 1가구1주택 상속, 법인합병, 공유물분할, 건축물이전, 재산분할 등

- 원칙 : (표준세율-2%)

- 예외 : 종과세 대상 부동산 취득 시 (표준세율-2%)의 3배

② 취득의 의제 : 개수, 종류변경, 지목변경, 임차수입, 시설대여업자 취득 등

- 원칙 : 종과기준세율 2%

- 예외 : 과밀억제 6%, 사치성 10%

※ 비과세 : 국가·지자체의 취득, 기부채납 조건으로 취득하는 사회기반시설, 신탁재산의 취득, 환매권 행사로 취득(징발재산정리특별법), 임시건물 취득, 시가표준 9억원 이하 공동주택 개수(대수선 제외)

(5) 부과징수

1) 원칙 : 신고 및 납부

① 취득한 날로부터 60일 이내(증여 포함) → 상속은 상속개시일 말일부터 6월, 외국주소는 9월

② 취득 후 종과세대상 또는 비과세추징대상이 된 때 : 30일 이내에 추가세액 신고·납부

- 납세지 : 부동산(부동산 소재지), 차량/기계장비(등록지), 항공기(정치장 소재지), 선박(선적항 소재지), 입목(입목 소재지), 광업권/어업권(광구/어장 소재지), 회원권(당당 시설 소재지) → 납세지가 분명하지 않은 경우 물건 소재지, 둘 이상 지자체 걸친 경우 시가표준액 비율로 안분

2) 예외 : 보통징수 및 가산세

① 일반가산세

㉠ 신고불성실가산세 = 납부세액 × 20%(무신고), 10%(과소신고), 40%(부정무신고 또는 부정과소신고)

㉡ 납부불성실가산세 = 미납세액(부족세액) × 납부지연일수 × 3/10,000

② 증가산세 : 무신고 매각 시 산출세액에 80% 가산 (등기등록이 필요하지 않은 물건은 제외)

3) 기한후신고 : 법정신고기한 종료 후 1개월 이내 신고납부 시 무신고가산세 50% 경감(신고와 동시에 납부하지 않은 경우는 비감면)

4) 면세점 : 취득가액 50만원 이하

5) 부가세 :

- 농어촌특별세 = (과세표준 × 2%) × 10% , 또는 감면세액의 20%

- 지방교육세 = [과세표준 × (표준세율 - 2%)] × 20% → 주택의 경우 세율(20%)의 1/2 적용 (취득세의 10%)

3. 등록면허세 (1문제)

(1) 납세의무자

- 등기·등록을 받는 자

- 면허를 받는 자

※ 취득세 - 실질주의(등기·등록 여부가 중요치 않음), 등록면허세 - 엄격한 형식주의

※ 환급 : 등기·등록이 무효 또는 취소되어 말소되어도 납부한 등록면허세는 과·오납을 이유로 환급할 수 없음

(2) 과세 대상

- 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경·소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 행위

- 단, 취득세 규정에 따른 취득을 원인으로 하는 등기·등록은 제외하되 광업권, 어업권, 외국인 소유 차량/기계/항공기/선박의 연부취득에 따른 등기·등록은 과세대상이 됨

(3) 과세표준

- 1) 원칙 : 신고가액
- 2) 예외 : 시가표준액 신고가 없는 경우, 신고가액이 시가표준액보다 적은 경우 시가표준액
- 3) 특례 : 사실상의 취득가액 (국가·지자체로부터 취득, 수입, 공매, 판결, 법인장부, 거래신고검증 등)

(4) 세율 - 종가세와 종량세 성격을 모두 포함

1) 부동산등기 세율

구분		과세표준	세율	
소유권	보존등기	부동산가액	1,000분의 8	
	이전 등기		유상(매매, 교환 등)	1,000분의 20
			상속	1,000분의 8
			상속 외의 무상	1,000분의 15
소유권 외의 물 권과 임차권의 설정 및 이전	지상권	부동산가액	1,000분의 2	
	가등기 (소유권가등기 / 저당권가등기)	부동산가액 / 채권금액		
	지역권	요역지가액		
	전세권	전세금액		
	임차권	임대보증금		
	저당권, 경매신청, 가압류, 가처분	채권금액		
그 밖의 등기(말소, 변경, 합병 등기 등)		매1건당	6,000원	

2) 법인등기 세율

구분		과세표준	세율	비고
법인의 설립과 합병	설립과 납입, 자본· 출자의 증가	불입액	1,000분의 4 (비영리법인은 0.2%)	세액이 112,500원 미만 인 경우 112,500원으로 함
	자산재평가적립금의 자본전입	증자금액	1,000분의 1	
본점, 주사무소의 이전		건당	112,500원	
지점, 분사무소의 설치			40,200원	
그 밖의 등기				

3) 종과 세율

대도시 내에서 법인의 설립과 전입에 따른 법인등기	표준세율의 3배
취득세 종과대상인 사치성 재산	등록면허세 종과세율을 적용하지 않음

(5) 부과 징수

- 신고 및 납부 : 등록을 하기 전까지 (등록신청서를 접수하는 날까지)
- 등기·등록 후 종과 대상으로 변경된 경우 30일 이내 차액분 신고 납부
- 부가세 : 지방교육세(납부세액의 20%), 농어촌특별세(감면세액의 20%)
- 최저세액 : 6,000원

- 취득세(면세점 적용), 등록면허세(최저세액제 적용)는 소액징수면제(재산세의 경우 2000원 미만 미징수)가 적용되지 않음

4. 재산세 (종부세와 비교학습) (3문제)

(1) 납세의무자

- 원칙 : 과세기준일(6/1) 현재 사실상의 소유자 (공유재산은 지분권자 → 지분표시 없으면 균등)
+ 수탁자(등기된 신탁재산의 경우)
 - 예외 : (사실상의 소유자를 알 수 없을 때) 공부상의 소유자
+ (소유권 귀속 불분명시) 사용자,
(상속등기 미이행, 사실상 소유자 미신고시) 주된 상속자,
(종중 소유 미신고시) 종중재산 공부상 소유자,
(국가.지자체와 연부로 매매계약 후 사용권 무상으로 받은 경우) 매수계약자,
(도시개발/정비사업에서 환지로 정하지 않고 체비지/보류지로 정한 경우) 사업시행자
- ※ 비과세 : 국가등 소유의 재산, 공용.공공용 재산(유료 사용 제외), 도로.하천.제방.구거.유지.묘지, 산림보호구역, 군사시설보호구역, 채종림.시험림, 공원자연보존지구 임야, 백두대간 임야, 임시건축물, 철거명령건축물 등

(2) 과세표준과 세율

- 토지/건축물/주택에 대한 재산세의 과세표준

구분	과세표준	공정시장가액비율 범위
토지 및 건축물	시가표준액 X 공정시장가액비율(70%)	시가표준액의 50%~90%
주택	시가표준액 X 적용비율(60%)	시가표준액의 40%~80%

※ 재산세 과세표준은 항상 시가표준액*공정비율을 기준으로 함 (사실상 취득가액이 증명되어도 X)

- 선박/항공기 : 시가표준액(거래가격, 수입가격, 신축/건조/제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류/구조/용도/경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 지자체장이 결정)

- 표준세율

구분	재산세 과세대상	표준세율	종부세
주택	주택법에 의한 주택(부속토지 포함)	6천만 이하 : 0.1% 6천만~1.5억 : 0.15% 1.5~3억 : 0.25% 3억 초과 : 0.4%	○
	별장 (분리과세 아님에 유의)	4%	X
분리과세 토지	저율분리과세 (생산용) : 전,답,과수원,목장용지,임야 중 일부(문화재보호구역, 공원자연환경지구, 종중소유, 개발제한구역, 군사, 도로 접, 하천, 상수도 등)	0.07%	X
	고율분리과세 (사치성) : 골프장, 고급오락장용 부속토지	4%	
	기타 분리과세 (사업용) : 공장용지(읍면지역, 산업단지, 공업지역), 공급목적 토지 (토지주택공사, 염전, 부동산투자회사, 여객.물류터미널, 개발사업토지 등)	0.2%	

별도합산 토지	① 공장용, 영업용(특.광.시 지역) 건축물의 부속토지로 <u>기준면적*</u> <u>이내</u> 토지	2억 이하 : 0.2% 2억~10억 : 0.3% 10억 초과 : 0.4%	○
	② 철거.멸실된 건축물/주택의 부속토지로 보는 토지 등 (철거.멸실 후 6개월 지나지 않은 경우)		
	③ 운송사업용 차고용지, 자동차운전학원 토지, 보세창고용 토지, 박 물관.미술관.동물원.식물원.야외전시장용 토지, 체육시설용 토지, 법 인묘지용 토지, 폐기물매립용지		
종합합산 토지	나대지, (비과세, 감면되는 토지 이외의)잡종지	5천만 이하 : 0.2% 5천만~1억 : 0.3% 1억 초과 : 0.5%	○
	분리과세대상토지 중 <u>기준면적 초과</u> 토지		
	별도합산대상토지 중 <u>기준면적 초과</u> 토지		
	분리과세, 별도합산과세대상에서 제외된 토지		
건축물	골프장(체육시설업 미등록 제외), 고급오락장 건축물	4%	X
	도시의 주거지역, 상업지역, 녹지지역 내 공장용 건축물	0.5%	
	위 외의 건축물 ('건축물'은 종합부동산세 대상 아님에 유의)	0.25%	
기타	비업무용 자가용 고급선박	5%	
	비업무용 자가용 고급선박 외의 선박	0.3%	
	항공기	0.3%	

* 기준면적 : 건축물 바닥면적에 용도지역별 배율 적용

※ 용도지역별 적용배율

구분		적용배율
도시지역	전용주거지역	5배
	일반주거지역, 공업지역	4배
	준주거지역, 상업지역	3배
	녹지지역	7배
	미계획	4배
도시지역 외 용도지역		7배

※ 중과세율 : 과밀억제권에서의 공장 신설.증설

→ 최초과세기준일부터 5년간 기타건축물 표준세율(0.25%)의 5배(1.25%) 적용

※ 주택에 대한 재산세는 주택별로 표준세율을 적용하고 분리과세 토지, 선박, 항공기도 개별 과세하나, 종합합산 및 별도합산 과세대상토지는 관할구역 내 토지 가액을 모두 합산한 금액을 과세표준으로 세율을 적용함

※ 주택을 공동 소유하거나 토지와 건물의 소유자가 다른 경우 주택에 대한 세율은 토지와 건물을 합산한 과세표준액에 표준세율을 적용함

(3) 부과징수절차

1) 과세기준일 : 매년 6월 1일

2) 납기

구분	납기
토지	매년 9/16~9/30

건축물	매년 7/16~7/31	
주택	50%	매년 7/16~7/31 (연 세액이 10만원 이하이면 7월 일괄징수 가능)
	50%	매년 9/16~9/30
선박, 항공기	매년 7/16~7/31	

- 3) 납세지 : 과세대상 물건 소재지를 관할하는 시·군·구
 - 토지/건축물/주택 : 토지/건축물/주택 소재지
 - 선박 : 선적항 소재지 > 정계장 소재지 > 소유자 주소지
 - 항공기 : 정치장 소재지 > 소유자 주소지
- 4) 징수방법 : 관할 지자체장이 보통징수방법에 의함(납기개시 5일전까지 납세고지서 발급)
- 5) 병기되는 조세와 부가세
 - 지역자원시설세와 병기하여 납세고지
 - 지방교육세 : 재산세액의 20% 부가
- 6) 소액징수면제 : 고지서 1매당 세액이 2,000원 미만인 경우 미징수
- 7) 세부담의 상한

구 분		상한율
토지, 건축물		150%
주택공시가격 또는 시장·군수가 산정한 가액	3억원 이하	105%
	3억원 초과 6억원 이하	110%
	6억원 초과	130%

- 8) 소유권 변동 등의 신고의무 : 과세기준일부터 10일 이내 변동 등의 사유를 신고
- 9) 물납 및 분할납부
 - ① 지자체장은 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 물납을 허가할 수 있다. (관할구역 내 부동산) → 납부기한 10일 전까지 납세지 시장·군수에게 신청
 - ② 분납 (납부기한 이후 45일 이내) → 납부기한까지 시장·군수에게 제출

납부할 세액	분납세액
1천만원 이하	500만원을 초과하는 금액
1천만원 초과	납부세액의 50%이하의 금액

- 10) **가산금** : 납부기한 지난 날부터 재산세의 3% 가산금 징수
 증가산금 : 납부기한이 1개월 지날 때마다 재산세의 1.2% 가산(60개월 한도, 납세고지서 세액이 30만원 미만인 경우 증가산금 미적용)

5. 종합부동산세 (1문제)

(1) 종부세의 특징

구분	1차 재산세	2차 종합부동산세
성격	지방세, 보통세, 보유세, 응역세, 물세(토지는 인세), 사실상의 현황에 의한 부과	국세, 보통세, 보유세, 응역세, 인세
과세 대상	토지, 주택, 건축물, 선박, 항공기	토지, 주택
납세의무자	사실상의 소유자별 합산과세	소유자별 합산과세 (세대별은 위헌 판결)

납세지	과세대상 물건 소재지 관할 시군구	거주자 주소지, 본점/주사무소 소재지
세율	초과누진세율, 차등비례세율	초과누진세율
과세기준일	6월 1일	6월 1일
병기/부가세	지역자원시설세(병기), 지방교육세(부가)	
비과세/감면	국가 등 비과세, 특정 용도구분 비과세	재산세 준용
소액징수 면제	2,000원 미만	
세부담 상한	토지/건축물, 주택	
분납/물납	분할납부 또는 물납 가능	분할납부
가산금	가산금	납부불성실가산세
기타	대장과세	

(2) 주택에 대한 종합부동산세

- 1) 납세의무자 : 소유자별 공시가액 합계가 6억원(1세대 1주택은 9억원)을 초과하는 자
- 2) 과세 대상 : 별장, 상가 등을 제외한 주택(임대주택, 사원주택, 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 등록문화재 주택 등은 합산 배제)
※ 임대주택 : 149㎡ 이하, 공시가 6억 이하, 5년 이상 임대

3) 과세표준

- 일반주택분 = (소유자별 전국주택 공시가 합계 - 6억원) X 공정시장가액비율(80%)
- 1세대1주택자 과세표준 = (소유자별 전국주택 공시가 합계 - 9억원) X 공정시장가액비율(80%)

4) 세율

6억원 이하	1천분의 5(0.5%)
6억원 초과 12억원 이하	300만원 + 6억원 초과금액의 1천분의 7.5(0.75%)
12억원 초과 50억원 이하	750만원 + 12억원 초과금액의 1천분의 10(1%)
50억원 초과 94억원 이하	4,550만원 + 50억원 초과금액의 1천분의 15(1.5%)
94억원 초과	11,150만원 + 94억원 초과금액의 1천분의 20(2%)

5) 세액공제 등

- 이중과세 조정 : 주택분 과세기준금액을 초과하는 금액에 대하여 당해 과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 세액은 주택분 종합부동산세액에서 이를 공제한다.
- 연령별 세액공제 : 만60세 이상~65세 미만(10%), 70세 미만(20%), 70세 이상(30%)
- 보유기간별 세액공제 : 5년 이상 10년 미만(20%), 10년 이상(40%)
→ 연령별 세액공제, 보유기간별 세액공제는 주택에 대해서만 적용됨에 유의 (토지 X)
- 세부담 상한 : 직전 년도 부과된 세액의 100분의 150

(3) 토지에 대한 종합부동산세

- 1) 납세의무자 및 과세대상 : 토지분 재산세 납세의무자로서 다음 하나에 해당하는 자
 - "종합합산 과세대상 토지"의 공시가액 합계가 5억원 초과하는 자
 - "별도합산 과세대상 토지"의 공시가액 합계가 80억원 초과하는 자

2) 과세표준

- 종합합산 = (전국 종합합산과세대상 토지의 공시가 합계 - 5억원) X 공정시장가액비율(80%)
- 별도합산 = (전국 별도합산과세대상 토지의 공시가 합계 - 80억원) X 공정시장가액비율(80%)

※ 공정시장가액비율 : 시장동향과 재정여건으로 고려, 60%~100% 범위에서 대통령령으로 정함

3) 세율

종합합산	15억원 이하	1천분의 7.5(0.75%)
	15억원 초과 45억원 이하	1,125만원 + 15억 초과액의 1천분의 15(1.5%)
	45억원 초과	5,625만원 + 45억 초과액의 1천분의 20(2%)
별도합산	200억원 이하	1천분의 5(0.5%)
	200억원 초과 400억원 이하	1억원 + 200억 초과액의 1천분의 6(0.6%)
	400억원 초과	2억2천만원 + 400억 초과액의 1천분의 7(0.7%)

4) 이중과세 조정과 세부담상한 등

- 이중과세 조정 : 토지분 종합/별도합산 과세기준금액을 초과하는 금액에 대하여 당해 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액은 토지분 종합합산세액에서 이를 공제한다.
- 세부담 상한 : (종합, 별도 공히) 직전 년도 부과된 세액의 100분의 150

(4) 부과 징수

- 1) 과세기준일 : 매년 6월 1일(재산세와 동일)
- 2) 부과 원칙 : 정부 부과
 - 납부기간 : 당해 연도 12/1~12/15
 - 납부고지서 발부 : 납부개시기간 5일전까지 주택 및 토지로 구분하여 발부
 - 예외 : 신고납부(12/1~12/15 기간 내 관할세무서장에게 신고, 세무서/한국은행/우체국에 납부)
- 3) 가산세 : 부과고지 원칙으로 무신고가산세는 없음. 납부불성실가산세와 신고 시 과소신고가산세 있음
- 4) 부가세 : 농어촌특별세(20%)
- 5) 분할납부 (납부기한 경과 후 2개월 이내)

분할납부조건	분할납부
납부세액 5백만원 초과 1천만원 이하	해당 세액에서 500만원을 차감한 금액
납부세액 1천만원 초과	해당 세액의 50%이하의 금액

6. 기타 소득세 (1문제)

(1) 소득세의 특징

- 국세, 보통세, 직접세, 인세
- 열거주의와 유형별 포괄주의 : 이자소득, 배당소득을 제외한 모든 소득은 열거주의
- **종합과세** : 소득 종류 관계 없이 모든 소득을 하나의 과세표준으로 합산하여 세액 계산
 - 이자소득, 배당소득, 사업소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득
- **분류과세** : 소득의 종류별로 구분하여 별도의 과세표준과 세액을 계산
 - 퇴직소득, 양도소득
- **분리과세** : 조세목적 및 납세편의를 위해 원천징수로 종결 (통상 14% 원천징수)
 - 연 2천만원 이하 분리과세 대상 금융소득, 일용근로자 급여, 1200만원 이하 분리과세 대상 사적연금소득, 연 1500만원 이하 분리과세 대상 기타소득(복권 당첨 등)
- 개인별 과세

- 초과누진세율 (6%~38%)
- 신고납부제도
- 인적공제제도
- 주소지 과세

(2) 납세의무자

1) 거주자와 비거주자

구분	판정 기준	납세의무의 범위
거주자	국내 주소 두거나 183일 이상 거소를 둔 개인	국내원천소득과 국외원천소득 모두에 대해 소득세 납세의무(무제한)
비거주자	거주자가 아닌 자로서 국내 원천소득이 있는 개인	국내원천소득에 한하여 소득세 납세의무(제한납세의무)

- 2) 법인격 없는 단체 등 : 종중의 재단, 학교 동창회 등은 국내 주사무소 또는 실질적 관리장소를 둔 경우 거주자로, 그 외의 경우는 비거주자로 봄

(3) 과세기간과 납세지

- 과세기간 : 1/1~12/31 (사망시 : 1/1~사망한 날, 출국시 : 1/1~출국한 날)
- 납세지 : 거주자 주소지(없으면 거소지), 비거주자는 국내사업장 소재지(없으면 소득 발생 장소)

(4) 과세방법

소득구분	과세방법	비고
이자소득, 배당소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득	합산과세	1년 단위로 통합하여 과세
사업소득(부동산매매업, 주택판매업/건설업, 부동산중개업/임대업 등)		
양도소득, 퇴직소득	분류과세	별도로 분류하여 과세
이자/배당/일용직근로/연금/기타소득 중 일부	분리과세	원천징수하여 과세 종결

(5) 부동산임대업

1) 범위

- 부동산 또는 부동산상의 권리의 대여로 인해 발생하는 소득
- 공장재단 또는 광업재단의 대여로 인해 발생하는 소득
- 광업권자, 조광권자 또는 덕대(광물채굴권을 타인에 대여)가 채굴권을 대여함으로써 얻는 소득

2) 비과세 사업소득

- 논밭의 임대소득
- 1주택 소유자의 임대소득(9억원 초과 주택 제외)
- 소규모 임대소득 : 2천만원 이하(~2016년 말까지)

3) 사업소득의 계산

- 부동산임대업소득 총수입금액 = 임대료+관리비+간주임대료(보증금,전세금 등)+보험차익
- ※ 선세금 받는 경우 총수입금액 = 선세금 X 당해연도 대여기간 월수 / 계약기간 월수
- ※ 선세금 : 미리 받는 임대료

- 부동산임대업소득금액 = 부동산임대업소득 총수입금액 - 필요경비 :

7. 양도소득세

(1) 소득세의 특징

- 국세, 보통세, 직접세, 인세
- 분류과세
- 예정신고와 확정신고
- 초과누진세율, 차등비례세율
- 분할납부, 물납 규정

(2) 과세대상

- 부동산(토지, 건물-시설물과 구축물 포함)
- 부동산에 관한 권리 : 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권, 부동산을 취득할 수 있는 권리 (분양권, 매매의 경우 계약금만 지급한 상태 등. 단, 중도금 지급한 경우는 부동산에 포함) → 취득세 대상은 아님
- 기타자산 : 특정 주식 및 특정 법인의 주식, '사업용 고정자산'과 함께 양도하는 **영업권**, 특정시설물이용권(골프회원권 등, 주주회원 포함)

구분	특정 주식	부동산법인주식
해당 업종	모든 업종	골프장, 스키장, 콘도, 전문휴양시설, 법 소정의 부동산개발업
자산구성 비율	자산가액 중 <u>부동산에 관한 권리가 자산가액</u> <u>합계의 50% 이상</u>	자산가액 중 <u>부동산에 관한 권리가 자산가액</u> <u>합계의 80% 이상</u>
주식소유 비율	주주 1인과 기타 주주가 소유한 주식 등의 합계액이 50% 이상	제한 없음
양도 규모	소급하여 <u>3년간 총발행주식 50% 이상 양도</u>	<u>1주를 양도하여도 과세 대상</u>

- 주식.출자지분 : 비상장주식 (상장주식은 제외이나 장외거래 또는 대주주 장내거래는 과세)
 ※ 대주주 기준 : 코스피 지분 1% 또는 종목당 25억 이상, 코스닥 지분 2% 또는 20억 이상, 코넥스 지분 4% 또는 10억 이상
- 파생상품 : 코스피200선물, 코스피200옵션, 기타 유사한 파생상품
 ※ 감가상각(가치 하락)되는 차량.선박.항공기.기계장비 등은 양도세 과세 대상 아님 (취득세 과세 대상)

(3) 양도의 범위

1) 양도로 보는 경우

- 매도, 교환
- 법인에 대한 현물 출자
- 대물변제
- 조세의 물납
- 부담부 증여 시 채무 인수액

- 공용수용.경매
- 위자료, 손해배상금

2) 양도로 보지 않는 경우

- 환지처분 또는 보류지예의 충당 → 매각시에는 양도로 봄
- 지적경계선 변경을 위한 교환
- 양도담보 → 채무불이행시에는 양도로 봄
- 배우자, 직계존비속 간의 양도 → 증여 추정 (입증시에는 양도로 봄)
- 공유불의 단순 분할 → 지분 변경 시에는 양도로 봄
- 재산분할청구권에 의한 재산의 분할 → 위자료는 양도로 봄
- 매매원인무효에 따른 소유권의 환원
- 명의신탁에 의한 소유권의 이전
- 토지거래허가구역 내에서 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약

(4) 양도 또는 취득의 시기

1) 일반적인 거래

- ① 원칙 : 대금청산일 (계약서상 잔금지급일에도 불구하고 실제로 잔금을 지급한 날)
※ 취득세의 취득 시기 : 개인간 거래 → 계약상 잔금지급일, 객관적인 거래 → 사실상 잔금지급일
- ② 예외 : 등기.등록 접수일 (대금청산일이 불분명하거나 대금청산 전에 이전등기한 경우)
- ③ 장기할부조건의 경우 : 이전등기 접수일, 인도일, 사용수익일 중 빠른 날 (마지막 할부지급일이 아님)
- ④ 공익사업을 위해 수용되는 경우 : 대금청산일, 수용개시일, 등기접수일 중 빠른 날
- ⑤ 자기가 건설한 건축물 : 사용승인서 교부일이 원칙, 교부 전에 사용 시 사실상의 사용일 또는 임시사용일 중 빠른 날 (건축허기 받지 않은 경우는 사실상의 사용일)
- ⑥ 상속/증여에 의해 취득한 자산 : 상속개시일, 증여 받은 날(증여등기 접수일)
- ⑦ 점유취득시효에 의해 취득한 자산 : 점유 개시일 ('84.12.31 이전 취득은 '85.1.1 취득 간주)

2) 특수한 거래

- ① 완성 또는 확정되지 않은 자산 : 완성 또는 확정된 날
- ② 환지처분으로 취득한 토지 : 환지 전의 토지 취득일 (면적의 증감이 있는 경우 처분공고 다음 날)
- ③ 양도한 자산의 취득시기가 불분명 : 먼저 취득한 자산을 먼저 양도한 것으로 봄
- ④ 주주 1인과 기타 주주가 주식을 수회에 걸쳐 양도 : 합계가 50% 이상 양도되는 날
- ⑤ 매매계약서 잔금일과 실제 잔금일이 다른 경우 : 실지로 받는 날이 잔금청산일임
- ⑥ 부동산에 관한 권리의 취득시기 : 아파트 당첨일 (권리 인수 시에는 잔금청산일)
- ⑦ 경락에 의한 취득 : 경매대금 완납일
- ⑧ 무효판결로 환원된 자산 : 당초 취득일
- ⑨ 잔금을 어음으로 받은 경우 : 어음결제일
- ⑩ 조건부매매인 경우 : 조건 성취일

3) 취득시기 의제일

과세대상	실지취득일	의제취득일
토지, 건물, 부동산에 관한 권리 및 기타 자산	1984. 12. 31일 이전 취득	1985. 1. 1
주식, 출자지분	1985. 12. 31일 이전 취득	1986. 1. 1

(5) 양도소득세 계산

1) 계산 구조

항목	내용
양도가액	양도 당시의 실지거래가액 (예외 : 추계가액)
(-) 필요경비	① 취득가액(취득 당시 실지거래가액) ② 자본적지출액 ③ 양도비용
= 양도차익	
(-) 장기보유특별공제	양도차익 X 공제율(연 3%, 10년 이상 보유시 30% 한도) 단, 1세대 1주택자는 연 8%, 10년 이상 보유시 80% 한도
= 양도소득금액	
(-) 양도소득기본공제	소득별 각각 연 250만원 (미등기자산 적용 배제) ※ 국외자산은 별도 적용
= 양도소득과세표준	
(X) 세율	6~38% (미등기자산 70%), 50%, 40%
= 양도소득산출세액	

2) 양도가액/취득가액 결정

- ① 원칙 : 실지거래가액 (인정 또는 확인되지 않는 경우에는 추계결정)
- ② 추계조사 결정 방법

순서	구분	적용방법
1	매매사례가액	양도/취득일 전후 3월 이내 동일성 또는 유사 자산 매매사례 가액
2	감정가액	양도/취득일 전후 3월 이내 2 이상 신빙성 있는 감정평가액 평균
3	환산취득가액	양도 당시 실지거래가액 X 취득 당시 기준시가 / 양도 당시 기준시가
4	기준시가	양도/취득 당시 기준이 되는 가액(소득세법 규정에 따라 산정한)

※ 추계가액 적용 순서 : 양도가액은 1>2>4, 취득가액은 1>2>3>4

3) 실지거래가액에 의한 양도차익 = 실지양도가액 - 필요경비(실지취득가액 + 자본적지출액 + 양도비용)

<필요경비>

구분	포함	불포함
취득가액	- 매입원가(건설원가) → 부당하게 시가를 초과한 고가 매입은 시가로 계산 - 부대비용(취득세, 등록면허세, 부가세, 비사업자의 부가가치세) - 사업자의 구분 계상한 <u>현재가치할인차금</u> (또는 감가상각비) - 취득소요비용(중개수수료, 소송/화해비용) - 약정상 <u>이자지급액</u> , <u>건설자금이자</u>	- 사업자의 매입부가가치세 - <u>부동산임대소득</u> 등의 필요경비 계상한 <u>현재가치할인차금</u> 및 감가상각비 - <u>연체이자</u> , <u>위약금</u> , <u>차입금이자</u>
자본적지출	- 내용년수 및 가치증대 <u>수선비</u> - <u>개발부담금</u> 및 <u>재건축부담금</u>	- 수익적지출 - 택지초과소유부담금

	- 이용편의 관련 지출 (설비/개량) - 취득 후 소송비용	
양도비용	- 양도직접비(공증비, 인지대, 증권거래세 , 중개 보수, 양도세 신고대리비용 등) - 국민주택채권/토지개발채권 매각손실	- 양도간접비 - 재산세, 종합부동산세, 상속세, 증여세

4) 추계과세방법에 의한 양도차익 계산

- ① 양도차익 = 양도가액 - 필요경비(취득 당시 매매사례/감정가/환산가액 + 필요경비개산공제액)
- ② 필요경비 개산공제

토지	취득 당시 개별공시지가의 3% (미등기양도자산은 0.3%)
건물, 주택	취득 당시 국세청장 산정 고시가격의 3% (미등기양도자산 0.3%)
지상권/전세권/등기된 부동산임차권	취득 당시 가액의 7% (미등기양도자산은 1%)
이외의 자산(부동산 취득권리, 주식, 출자지분 등)	취득 당시 가액의 1%

※ 실제 자본적지출과 양도비용의 합계액이 환산취득가액과 개산공제액보다 더 큰 경우에는 그 금액으로 할 수 있다. 양도차익 = 양도가액 - Max(자본적지출+양도비용), (환산취득가+개산공제액)]

예) 취득실거래가? 양도실거래가 5억, 양도직접비용 1천만원, 취득시 기준시가 2억, 양도시 기준시가 4억,
양도차익 = 5억 - (5억*2억/4억 + 2억*3%) = 244백만원
← (자본적지출+양도비용=1천만원) < (환산취득가+개산공제액=256백만원)

5) 양도소득금액의 계산

- ① 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제
- ② 장기보유특별공제 → 공제 대상 : 토지(비사업용 포함)와 건물(미등기자산 제외), 관리처분계획인가 전 토지 분 또는 건물의 양도차익에 해당하는 부분에 대한 조합원입주권 (조합원으로부터 취득한 것 제외)

보유기간	과세되는 1세대 1주택	이외의 자산(상가, 토지 등)
3년 이상 4년 미만	양도차익의 24%	양도차익의 10%
4년 이상 5년 미만	양도차익의 36%	양도차익의 12%
5년 이상 6년 미만	양도차익의 42%	양도차익의 15%
6년 이상 7년 미만	양도차익의 48%	양도차익의 18%
7년 이상 8년 미만	양도차익의 56%	양도차익의 21%
8년 이상 9년 미만	양도차익의 64%	양도차익의 24%
9년 이상 10년 미만	양도차익의 72%	양도차익의 27%
10년 이상	양도차익의 80%	양도차익의 30%

6) 양도소득금액 계산의 특례

- ① 1세대 1고가주택의 양도소득금액 계산

고가주택의 양도차익 = 양도차익 × (양도가액 - 9억원) / 양도가액
→ 예) 8억원에 취득한 주택 2년 보유 후 12억에 양도 시 양도차익 = (12-8) X (12-9)/12 = 1억
고가주택의 장기보유특별공제 = 장기보유특별공제액 × (양도가액 - 9억원) / 양도가액

② 부담부증여의 양도소득금액 계산

양도가액 = 양도 당시 자산가액 × 채무액 / 증여 당시 자산가액
취득가액 = 취득 당시 자산가액 × 채무액 / 증여 당시 자산가액

증여가액	채무 인수액	양도세(양도자)
	나머지 부분	증여세(수증자)

☞ 배우자·직계존비속간의 부담부증여 : 채무가 수증자에게 인수되지 않은 것으로 추정한다. 다만, 당해 채무액이 객관적으로 입증되는 경우에는 그러하지 아니하다.

7) 이월과세와 부당행위계산부인

구분	증여재산에 대한 이월과세	우회양도에 대한 부당행위계산 부인
의미	증여재산 5년내 처분시 취득가 계산	3억 이상 또는 시가와 5% 이상 차이
양도소득세 납세의무자	수증 후 양도한 배우자/직계존비속	당초 증여자
적용 자산	토지, 건물, 특정시설물이용권	양도소득세 과세대상 자산
증여자와 수증자 관계	배우자 또는 직계존비속	특수관계인
세부담의 부당감소 요건	세부담의 부당감소 여부 묻지 않음	부당하게 감소되는 경우에만 적용
양도일까지 기간	5년	5년
기납부 증여세의 처리	양도차익 계산상 필요경비로 공제	부과의 취소
증여/수증자 연대납세의무	부담 없음	부담 있음
	5년 이내 양도시 취득가액은 증여자의 취득 당시 기준으로 계산, 장기보유특별공제도 증여자 취득시기부터 계산	5년 이내 양도시 수증자의 (증여세+양도세)보다 증여자의 양도세가 큰 경우 증여자가 직접 양도한 것으로 봄

예) 시가 3.5억 부동산 3.1억 취득 신고, 시가 5.6억이나 5억 양도 신고,

→ 양도차익 = 5.6(시가와 5% 이상 차이 나므로 시가 적용) - 3.1(5% 미만이므로 신고분 인정) = 2.5억

8) 양도소득세율

구분		세율
토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 기타 자산	미등기자산	70%
	등기자산으로 보유기간 1년 미만	50%
	등기자산으로 보유기간 1년 이상 2년 미만	40%
	등기자산으로 보유기간 2년 이상인 자산 또는 기타자산(등기여부, 보유기간 관계 없이 5단계 누진세 적용)	6~40%
주택, 조합원입주권	미등기자산	70%
	등기자산으로 보유기간 1년 미만	40%
	등기자산으로 보유기간 1년 이상	6~40%
일반주식	원칙 : 중소기업 외 법인주식(1년 이상 보유)	20%
	예외 : 중소기업 주식 등	10%
	예외 : 중소기업 이외 법인 대주주가 1년 미만 보유	30%

초과누진세율	1,200만원 이하	(누진공제액)	6%
	1,200만원 초과 4,600만원 이하	108만원	15%
	4,600만원 초과 8,800만원 이하	522만원	24%
	8,800만원 초과 15,000만원 이하	1,490만원	35%
	15,000만원 초과 50,000만원 이하	1,940만원	38%
	50,000만원 초과	2,940만원	40%

※ 투기지역 내 부동산 양도시 추가 과세

- 기본세율에 10% 추가 (2년 미만의 경우 추가된 세율과 50% 또는 40% 세율 중 큰 세율 적용)
- 투기지역 내 1세대 3주택
- 지정지역 내 1세대가 주택과 입주권 합 3 이상인 경우
- 지정지역 내 비사업용 토지
- 가격 급등(우려) 지역으로 대통령령으로 정하는 부동산

9) 미등기 양도자산

① 불이익

- 비과세 및 감면배제
- 장기보유특별공제 및 양도소득기본공제 배제
- 70%의 세율적용
- 저율(0.3%)의 필요경비개산공제 적용

② 미등기양도 제외자산

- 장기할부조건으로 취득한 자산으로 계약조건에 의해 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- 비과세요건을 충족한 농지의 교환·분합·대토로 인한 농지 및 면제요건을 충족한 8년 이상의 자경농지
- 비과세요건을 충족한 1세대1주택으로서 건축법에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산
- 상속에 의한 소유권이전등기를 아니한 자산으로 공익사업보상법에 의해 사업시행자에게 양도하는 것
- 도시개발법에 따른 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득 등기를 하지 아니하고 양도하는 토지
- 건설업자가 도시개발법에 따라 공사대가로 취득한 체비지를 토지구획환지처분공고 이전에 양도한 토지

(5) 양도소득세 납세 절차

1) 과세표준 예정신고

- 양도차익이 없거나 결손금이 발생한 경우에도 신고하여야 함

토지·건물·부동산에 관한 권리 및 기타 자산	일반적인 경우	양도소득이 속하는 달의 말일부터 2월
	토지거래허가구역에서 허가 전 대 금을 청산한 경우	허가일이 속하는 달의 말일부터 2월
주식·출자지분		양도일이 속하는 분기의 말일부터 2월

2) 예정신고산출세액의 계산

- ① 예정신고산출세액 = (양도차익 - 장기보유특별공제 - 양도소득기본공제) X 세율
- ② 예정신고를 2회 이상 하는 경우

예정신고산출세액 = [(이미 신고한 양도소득금액 + 2회 이후 신고하는 양도소득금액 - 양도소득기본공제액) X 세율] - 이미 신고한 예정신고산출세액

3) 예정신고 자진납부 → 신고/납부불성실 가산세 (예정신고가산세 부과시 확정신고 관련 가산세는 적용 배제)

- 납세지 : 거주자의 주소지 관할세무서(납부는 한국은행, 체신관서도 가능)

비거주자는 양도재산 소재지 관할세무서

- 예정신고납부세액공제는 2011년 이후 폐지되었음

4) 확정신고 및 자진납부

- 과세기간 다음 연도의 5/1~5/31

- 과세표준 없거나 결손금액이 있는 경우에도 적용

- 예정신고를 한 자는 확정신고를 하지 않아도 무방

- 신고불성실가산세(부당 40%, 일반 10%, 과소 20%), 납부불성실가산세(0.03%/일) 있음

5) 부가세 : 농어촌특별세(감면세액의 20%)

- 지방소득세는 독립세로 양도소득과세표준에 양도세 세율의 10% 금액 적용

6) 분할납부

납부할 세액	분납세액
2천만원 이하	1천만원을 초과하는 금액
2천만원 초과	납부세액의 50%이하의 금액

※ 물납 규정은 2016년부터 폐지

(6) 양도소득세 비과세

1) 파산선고에 의한 처분으로 인해 발생하는 소득

2) 농지의 교환·분합으로 발생하는 소득 (경작상 필요, 새 농지에서 3년 이상 거주/경작해야 함)

- 주거지역에 편입된 지 3년 경과한 농지는 제외

- 환지예정지 지정된 지 3년이 경과한 농지도 제외

- 교환시 상호 가액의 차이가 (큰 토지의) 1/4 이상 나는 경우는 비과세 안 됨

3) 일정 면적 이내 1세대 1주택으로 보유기간 2년 이상 (고가주택 제외)

- 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 일시적 2주택 이상을 보유하는 경우도 해당

- 주택 개념 : 상시 주거용 건물 및 주택정착면적의 5배 이내 부수 토지 포함 (도시지역 밖은 10배)

- 상속으로 1세대 2택이 된 경우 일반주택을 양도하는 경우 비과세

- 근무상 형편으로 1년 이상 거주한 주택을 양도하고 다른 시·군으로 이전 시 보유기간 제한 없음

- 1세대 1주택이라도 실거래가와 다르게 매매계약서 제출 시 비과세/감면금액에서 계약액과 실거래가의 차이 또는 비과세/감면금액 중 작은 것을 뺀 (예: 실거래가 3억, 계약서 3.5억, 비과세 배제 시 양도세 산출액 3천만원 → 비과세 세액에서 빼는 금액은? → 3천만원 ← 실거래가차이 5천만 > 비과세세액 3천만)

- 겸용주택의 비과세 부분

구분	건물	부수토지 중 주택의 부수토지
주택면적 > 주택 외 건물면적	전부를 주택으로 봄	Min(토지면적, 주택정착면적 5배) → 도시 밖은 10배
주택면적 =< 주택 외 건물면적	주택 외 부분은 주택으	Min(토지면적 X 주택연면적/건물연면적,

	로 보지 않음	주택정착면적 5배) → 도시 밖은 10배
--	---------	------------------------

- 실지거래가액 합계 9억원 이상 고가주택은 1세대 1주택 비과세 대상에서 제외

4) 조합원입주권 보유자의 주택 양도 시 특례

구분	개념	주택 수 계산에의 포함 여부
조합원 분양에 따른 입주권	사업시행지역의 기존 주택 보유자인 조합원이 재개발, 재건축 등으로 기존 토지/주택에 갈음하여 취득하는 입주권	주택 수 계산에 포함
신규분양에 따른 일반분양권	일반 개인이 청약에 의해 신규분양 절차에 따라 취득하는 분양권	주택 수 계산에 불포함 (채권으로 봄)

- 1주택 소유주가 조합입주권을 취득한 날로부터 3년 이내 종전주택을 양도하는 경우 비과세
- 1주택 소유주가 재개발사업시행기간 중 거주목적 대체주택을 양도하는 경우 비과세

5) 2년 이상 보유 요건

- 원칙 : 취득일~양도일
- 예외 : 배우자.직계존비속으로부터 증여받은 주택은 이월과세 규정 적용되는 경우 배우자.직계존비속이 당해 자산을 취득한 날부터 기산
- 보유기간 제한 X : ① 임대주택 거주기간 5년 이상
 ② 거주기간 1년 이상이면서 국내 이주 → 취학(고교 이상), 근무(사업상 형편 제외), 질병(1년 이상), 학교폭력
 ③ 거주기간 제한 X → 수용.협의매수(수용일~5년 이내 처분), 해외이주 또는 1년 이상 해외장기체류(출국일~2년 이내 처분)

6) 1세대 1주택으로 보는 '1세대 2주택 비과세' 특례 (2년 이상 보유, 단 장기임대주택은 2년 이상 거주)

- 거주이전 : 다른 주택 취득일로부터 3년 이내 종전 주택 양도시 비과세
- 동거분양 : 합친 날부터 5년 이내 먼저 양도하는 주택 비과세
- 혼인 : 혼인일부터 5년 이내 먼저 양도하는 주택 비과세
- 상속, 지정문화재, 농어촌주택, 장기임대주택 : 양도기한 제한 없음 (단, 농어촌주택은 5년 이내) → 일반주택 양도시 비과세
- 수도권 밖 주택 : 3년 이내 일반주택 양도시 비과세

7) 대체주택 취득에 따른 일시적 2주택

- 종전주택 취득 후 1년 경과 후 다른 주택 취득하여 다시 3년 이내 종전주택 양도시 비과세 (공공기관 수도권 밖 이전의 경우 5년)

[세목별 비교]

구분	취득세	등록면허세	재산세	종합부동산세	양도소득세
과세대상	부동산, 준부동산(차량/기계/입목/선박/항공기), 각종 권리(광업/어업권, 골프/승마/콘도/요트/레저 회원권)	재산권 및 권리	토지/건축물, 주택, 선박/항공기	토지, 주택	부동산, 부동산 관련 권리, 주식/파생상품, 영업권, 특정시설물이용권
과세표준	원칙 : 신고가액 예외 : 시가표준액 특례 : 사실상 취득가격	원칙 : 신고가액 예외 : 시가표준액 특례 : 사실상 취득가격 건수에 의한 과세표준	부동산 : 시가표준액 * 공정시장가액비율(주택 60%, 토지건축물 70%) 선박/항공기 : 시가표준액	주택 : (공시가-6억) * 공정시장가액비율 80% 종합합산 : (공시가-5억) * 공정시장가액비율80% 별도합산 : (공시가-80억)*공정시장가액비율80%	양도소득 (=양도가액 - 취득가액 등 필요경비)
서울	유상 : 4% (농지 3%, 주택 1~3%) 증여 : 3.5% (비영리 2.8%) 상속 : 2.8% (농지 2.3%) 원시취득 : 2.8% 공유물분할 : 2.3%	소유권 : 보존 0.8%, 유상 2%, 상속 0.8%, 무상 1.5% 소유권 외 물권/임차권 : 0.2% 등기 말소/변경, 합병 : 6,000원/건 법인설립 : 0.4%	주택 : (~0.6~1.5~3억~) 0.1/0.15/0.25/0.4%	주택 : (~6~12~50~94억~) 0.5/0.75/1/1.5/2%	토지/건물/부동산권리/기타자산 : (~12~46~88~150~500백만~) 6/15/24/35/38/40%, 2년미만 40%, 1년미만 50%, 미등기 70% 주택/입주권 : 6~40%, 1년미만 40%, 미등기 70% 주식 : 20% (중소기업 10%, 대주주 1년 미만 30%)
			별장 : 4%		
			분리: 0.07%, 0.2%, 4%		
			별도합산 : (~2~10억~) 0.2/0.3/0.4%	별도 : (~200~400억~) 0.5/0.6/0.7%	
			종합합산 : (~0.5~1억~) 0.2/0.3/0.5%	종합 : (~15~45억~) 0.75/1.5/2%	
		건축물 : 0.25/0.5/4% 선박/항공기 : 0.3% 자가용 고급선박 : 5%			
부과징수	원칙 : 신고납부(취득일 60일 이내, 상속 말일 6월, 외국 9월) 예외 : 보통징수/가산세	신고납부(등록 전까지)	보통징수 : 건축물 7/16~7/31, 토지 9/16~9/30, 주택 7,9월 각50%씩, 선박/항공기 7/16~7/31	원칙 : 부과지 12/1~12/15 예외 : 신고납부	신고납부(예정신고납부, 확정신고납부)
면세점	취득가 50만원 이하	X	2,000원 미만 미징수		
최저세액		6,000원			
부가세	지방교육세 농어촌특별세 : 과세표준의 0.2% (감면시 감면세액의 20%)	지방교육세 : 납부세액의 20% 농어촌특별세 : 감면세액의 20%	지방교육세 : 재산세의 20% 지역자원시설세 병기	농어촌특별세 20%	농어촌특별세 : 감면세액의 20% 지방소득세 : 양도세의 10% (독립세)
가산세/금	신고불성실가산세 납부불성실가산세 증가산세(무신고매각)	신고불성실가산세 납부불성실가산세	가산금	무신고가산세 X 납부불성실가산세 O	신고불성실가산세 납부불성실가산세
물납			1천만원 초과시		
분할납부			500만원 초과시 납부기한 후 45일내	500만원 초과시 납부기한 후 2월 내	1천만원 초과시 납부기한 후 2월 내