

4뿐®
www.4뿐.com

부동산 세법

핵심이론



출판사: 4뿐

ISBN: 979-11-979820-5-7(PDF)

정가: 4,000원

1강 조세총론 - 조세의 분류

1. 과세주체에 따른 분류

1) 국세 - 국가가 재정경비에 총당하기 위하여 부과·징수하는 조세

(1) 보통세

- ① 직접세 : 소득세, 법인세, 상속세, 증여세, 종합부동산세
- ② 간접세 : 부가가치세, 개별소비세, 주세, 인지세, 증권거래세

(2) 목적세 : 교육세, 농어촌특별세, 교통·에너지·환경세

2) 지방세 - 지방자치단체가 부과·징수하는 조세

- (1) 보통세 : 취득세, 등록면허세, 재산세 주민세 등
- (2) 목적세 : 지역자원시설세, 지방교육세 등

2. 조세수입의 용도에 따른 분류

1) 보통세

- 조세수입의 용도가 세법에 특정되어 있지 아니하여 일반경비에 총당되는 조세
- 소득세, 종합부동산세, 상속세, 증여세, 취득세, 재산세, 등록면허세 등 목적세 이외의 조세

2) 목적세

- 조세수입의 용도가 세법에 특정되어 있어 그 특정경비에만 총당되는 조세
- (1) 국세 : 교육세, 농어촌특별세, 교통·에너지·환경세
- (2) 지방세 : 지역자원시설세, 지방교육세

3. 조세 독립성 여부에 따른 분류

1) 독립세

- 다른 조세와 관계없이 독자적인 세원에 대하여 부과하는 조세로 부가세를 제외한 대부분의 조세

2) 부가세

- 독립된 세원이 없이 다른 조세(본세)에 부가하여 과세하는 조세
- (1) 국세 : 교육세, 농어촌특별세
- (2) 지방세 : 지방교육세

4. 과세대상에 따른 분류

- 조세를 경제활동 중 어떤 과정, 어느 시점의 담세력으로 볼 것인지에 따라 분류

- 1) 소득세 : 실제로 발생한 수익 또는 소득을 대상으로 과세 - 소득세, 법인세 등
- 2) 재산세 : 재산을 소유하고 있는 사실을 담세력으로 보고 부과하는 조세 - 재산세, 종합부동산세, 상속세 등
- 3) 소비세 : 재화 또는 용역의 구입, 소비하는 사실을 담세력으로 보고 부과하는 조세 - 부가가치세 등
- 4) 유통세 : 권리의 취득, 이전 등을 담세력으로 하여 과세하는 조세 - 취득세, 등록면허세, 인지세 등

5. 부동산 활동에 따른 분류

1) 부동산 취득과정에 관련된 조세

- 유상·무상의 승계취득과 원시취득 및 간주취득 등 일체의 취득과정에서 부과되는 조세

- (1) 취득세 : 취득·등기 행위에 대한 조세
- (2) 등록면허세 : 재산권, 기타 권리의 등기·등록에 대한 조세
- (3) 상속세 : 상속으로 취득하는 재산에 대한 조세
- (4) 증여세 : 증여행위로 취득하는 재산에 대한 조세
- (5) 농어촌특별세 : 취득세 또는 등록면허세의 부가세
- (6) 지방교육세 : 취득세 또는 등록면허세의 부가세
- (7) 인지세 : 부동산 취득계약서에 인지 첨부로 납부하는 조세
- (8) 부가가치세

2) 부동산 보유과정에 관련된 조세

- 부동산을 보유하여 사용·수익하는 과정에서 부과되는 조세

- (1) 재산세 : 보유재산(토지, 주택, 건축물 등)에 대한 조세
- (2) 종합부동산세 : 보유재산(토지 및 주택)에 대한 조세
- (3) 소득세 : 개인이 부동산을 임대하여 발생하는 소득에 대한 조세
- (4) 법인세 : 법인이 부동산을 임대하여 발생하는 소득에 대한 조세
- (5) 부가가치세 : 부동산 임대소득에 대한 조세
- (6) 지방교육세 : 등록면허세, 재산세의 부가세
- (7) 지방소득세 : 지방소득세 규정에 따라 계산한 소득세·법인세의 10%
- (8) 농어촌특별세 : 종합부동산세의 납부세액의 20% 부가되는 조세

3) 부동산 양도과정에 관련된 조세

- 개인 또는 법인이 부동산을 양도하는 경우로서 과세되는 조세

- (1) 양도소득세 : 개인의 양도소득에 대한 조세
- (2) 소득세 : 개인의 부동산 매매소득에 대한 조세
- (3) 법인세 : 법인의 부동산 매매소득에 대한 조세
- (4) 지방소득세 : 지방소득세 규정에 따라 계산한 소득세·법인세의 10%

- (5) 농어촌특별세 : 양도소득세, 소득세, 법인세의 부가세
- (6) 인지세 : 부동산 매도계약서에 인지첨부로 납부하는 조세

6. 기타

- 1) 직접세와 간접세
- 2) 종가세와 증량세
- 3) 인세와 물세

2강 조세총론 - 조세 관련 용어의 정의

1. 과세기간 · 신고기한 · 납세지

- 1) 과세기간 : 조세의 과세표준의 계산에 기초가 되는 기간
 - (1) 소득세 : 매년 1월 1일부터 12월 31일까지
 - (2) 법인세 : 사업연도(회계기간) : 법령 정관 등에 따라 정하는 기간
- 2) 법정신고기한 : 과세표준 신고서를 제출할 기한
 - (1) 취득세 : 취득일로부터 60일 이내(상속 : 상속개실일에 속하는 달의 말일부터 6개월)
 - (2) 등록세 : 등기 · 등록하기 전까지
 - (3) 종합부동산세 : 당해연도의 12월 15일(납세자가 선택하는 경우)
 - (4) 증여세 : 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내
- 3) 납세지 : 납세의무를 이행하여야 할 곳으로 지정된 장소
 - (1) 지방세
 - ① 취득세 : 취득 당시 부동산의 소재지 관할 특별시, 광역시, 도
 - ② 등록면허세 : 등록 당시 부동산의 소재지 관할 특별시 및 광역시(자치구), 도
 - ③ 재산세 : 과세기준일 현재 부동산 소재지 관할 시 · 군 · 구
 - (2) 국세
 - ① 개인
 - ㉠ 거주자 - 주소지 또는 거소지 관할 세무서
 - ㉡ 비거주자 - 사업장 또는 소득이 발생한 장소의 관할 세무서
 - ② 법인 : 본점 또는 주사무소 소재지 관할 세무서

2. 과세요건

- 납세의무에 필요한 법률상의 요건으로서 과세대상, 납세의무자, 과세표준, 세율을 말한다.

3. 조세의 징수

1) 신고·납부

- (1) 납세의무자가 스스로 그 납부할 조세의 과세표준액과 세액을 과세관청에 신고하고 납부하는 것
- (2) 취득세, 등록면허세, 지역자원시설세(특정자원), 지방교육세, 소득세 등이 있다.

2) 보통징수(국세 : 정부부과)

- (1) 과세권자 또는 그로부터 위임을 받은 세무공무원이 세액을 계산하여 납세고지서를 발급하여 징수
- (2) 재산세, 지역자원시설세(특정부동산), 종합부동산세, 상속세, 증여세 등이 있다.

3) 특별징수

- (1) 편의상 징수할 여건이 좋은 자로 하여금 징수하게 하고, 그 징수한 세금을 납부하게 하는 것
- (2) 지방소득세(일부), 지방소비세, 소득세(일부) 등이 있다.

4. 가산세

1) 가산세의 의의

- 세법에서 규정하는 의무의 이행하지 아니할 경우에 산출한 세액에 가산하여 징수하는 금액

2) 가산세의 내용

(1) 무신고가산세

- ① 일반무신고가산세 : 납세의무자가 법정신고기한까지 신고를 하지 아니한 경우 : 세액의 100분의 20
- ② 부정무신고가산세 : 사기나 그 밖의 부정한 행위로 신고를 하지 아니한 경우 : 세액의 100분의 40

(2) 과소신고가산세

- ① 일반과소신고가산세 : 신고하여야 할 납부세액보다 적게 신고한 경우 과소신고분 세액의 100분에 10
- ② 부정과소신고가산세 : 사기나 그 밖의 부정한 행위로 과소신고한 경우 다음의 금액을 합한 금액
 - ㉠ 부정과소신고분 세액의 100분의 40에 해당하는 금액
 - ㉡ 과소신구분 세액에서 부정과소신고분 세액을 뺀 금액의 100분의 10

③ 과소신고가산세 배제

- 소유권에 대한 소송으로 상속재산으로 확정되지 아니하여 과소신고한 경우

(3) 납부불성실 가산세

- ① 납부기한까지 납부하지 않거나 적게 납부한 경우
 - 미납세액 × 지연일수 × 10,000분의 3
- ② 이 경우 가산세는 미납세액의 100분의 75에 해당하는 금액을 한도로 한다.

3) 가산세의 감면

- (1) 천재지변 등에 따른 가산세 감면 : 가산세를 부과하지 아니한다.
- (2) 수정신고에 따른 가산세 감면(과소신고에 따른 신고불성실가산세만 해당)
 - ① 법정신고기한이 지난 후 6개월 이내에 수정신고를 한 경우 : 100분의 50
 - ② 법정신고기한이 지난 후 6개월초과 1년 이내에 수정신고를 한 경우 : 100분의 20
 - ③ 법정신고기한이 지난 후 1년 초과 2년 이내에 수정신고를 한 경우 : 100분의 10
- (3) 기한 후 신고 시 가산세 감면
 - ① 법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우 : 100분의 50
 - ② 법정신고기한이 지난 후 1개월 초과 6개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우 : 100분의 20

5. 가산금

1) 일반가산금 : 체납세액에 대한 100분의 3에 상당하는 가산금

2) 증가산금 : 납부기한이 지난 날부터 매1개월이 지날 때마다 체납된 세액의 1,000분의12에 상당하는 증가산금을 가산금에 가산하여 징수한다.

- (1) 가산금을 징수하는 기간은 60개월을 초과하지 아니한다.
- (2) 지방세는 30만원, 국세는 100만원 미만일 때에는 증가산금을 적용하지 아니한다.

3강 조세총론 - 납세의무의 성립, 확정 및 소멸

1. 납세의무의 성립시기

- 납세의무의 성립시기란 세법이 정한 과세요건을 충족함으로써 추상적 납세의무가 발생하는 시점

1) 과세사실이 발생하는 때 성립하는 조세

- (1) 국세
 - ① 상속세 : 상속을 개시하는 때
 - ② 증여세 : 증여에 의하여 재산을 취득하는 때
 - ③ 인지세 : 과세문서를 작성하는 때
- (2) 지방세
 - ① 취득세 : 취득세 과세물건을 취득하는 때
 - ② 등록면허세 : 권리를 등기 또는 등록하는 때, 면허를 받은 때와 납기가 있는 달의 1일

2) 과세기준일에 성립하는 조세

- (1) 국세
 - ① 종합부동산세 : 과세기준일(매년 6월 1일)
- (2) 지방세
 - ① 재산세 : 과세기준일(매년 6월 1일)

- ② 지역자원시설세 : 특정부동산 - 과세기준일(매년 6월 1일)
- ③ 주민세 : 재산분 - 과세기준일(매년 7월 1일), 균등분 - 과세기준일(매년 8월 1일)

3) 과세기간이 끝나는 때 성립하는 조세

(1) 소득세

- ① 원칙 : 과세기간이 끝나는 때(12월 31일)
- ② 원천징수하는 경우 : 소득금액 또는 수입금액을 지급하는 때
- ③ 예정신고하는 경우 : 그 과세표준이 되는 금액이 발생한 달의 말일

(2) 법인세 : 과세기간이 끝나는 때(사업연도 종료일)

4) 부가세 및 가산세 · 기타

- (1) 농어촌특별세 : 그 과세표준이 되는 본세의 납세의무가 성립하는 때
- (2) 지방교육세 : 그 과세표준이 되는 본세의 납세의무가 성립하는 때
- (3) 지방소득세 : 그 과세표준이 되는 소득세, 법인세의 납세의무가 성립하는 때
- (4) 가산세 : 가산할 국세 · 지방세의 납세의무가 성립하는 때
- (5) 수시부과하여 징수하는 조세 : 수시부과할 사유가 발생하는 때

2. 납세의무의 확정시기

- 납세의무의 확정이란 성립된 납세의무를 조세의 납부 또는 징수를 위하여 납세의무자 또는 과세관청이 과세표준과 세액을 구체적으로 확정하는 것

1) 납세의무가 성립과 동시에 확정되는 조세

- (1) 인지세 : 과세문서를 작성하는 때
- (2) 원천징수하는 소득세, 법인세 - 소득금액 또는 수입금액을 지급하는 때

2) 납세의무자가 신고하는 때

- 소득세, 법인세, 부가가치세, 농어촌특별세(신고부분), 취득세, 등록면허세(등록분), 지방교육세(신고분) 등

3) 과세권자가 결정하는 때

- 상속세, 증여세, 농어촌특별세(부과부분), 종합부동산세, 재산세, 지방교육세(고지분), 지역자원시설세 등

3. 납세의무의 소멸

- 과세요건이 충족되어 성립 · 확정된 납세의무가 소멸되는 것을 말한다.

1) 납세의무의 소멸 사유

- (1) 납부 : 당해 납세의무자 등에 의한 납부
- (2) 충당 : 초과 납부한 세금을 다른 미납세금이 있는 경우 그 미납세액에 대하여 직권납부 처리하는 것

(3) 부과의 취소 : 유효하게 성립한 부과처분에 대하여 그 처분의 효력을 상실시키는 것

(4) 제척기간의 만료 : 조세를 부과할 수 있는 기간에 부과되지 않고 그 기간이 끝난 때

① 상속 및 증여세

- 사기, 기타 부정한 방법으로 조세를 포탈하거나, 환급·공제받은 경우 : 15년
- 부정한 행위로 허위 신고 또는 누락 신고한 경우 : 15년
- 신고서를 제출하지 아니한 경우 : 15년
- 단순착오 등으로 과소 신고한 경우 : 10년

② 기타 국세 및 지방세

- 사기, 기타 부정한 행위 등으로 포탈하거나 환급·경감받은 경우 : 10년
- 법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 않은 경우 : 10년
- 기타 국세의 법정 신고기한 내 과세표준신고서를 제출하지 않은 경우 : 7년
- 법인세, 소득세 과세표준을 미신고로 지방소득세를 부과할 수 없는 때 : 7년
- 기타의 경우 : 5년

(5) 징수권 소멸시효의 완성

- 확정된 조세채무에 관하여 5년 동안 권리를 행사하지 아니함으로써 그 권리가 소멸 된다.

4강 조세총론 - 조세와 일반채권과의 관계 등

1. 조세와 일반채권의 관계

1) 조세의 우선권 : 납세자의 재산 매각에 대하여 다른 공과금과 기타 채권에 우선하여 징수한다.

2) 조세우선권의 예외

(1) 공익비용 우선 : 강제집행·경매 또는 파산절차에 의한 재산의 매각에 소요된 비용

(2) 담보채권의 우선

① 조세의 법정기일 전에 전세권, 질권 또는 저당권의 설정을 등기 또는 등록을 한 사실이 증명되는 경우

② 다만, 당해 재산에 부과된 조세(상속세·증여세·종합부동산세·재산세·특정부동산에 대한 지역자원시설세·자동차세·지방교육세)와 해당 가산금은 저당권 등의 설정과 관계없이 우선하여 징수된다.

③ 소액임차보증금의 우선 : 주택임대차보호법 또는 상가임대차보호법이 적용되는 소액보증금

④ 임금채권의 우선

⑤ 법정기일 전에 설정된 가등기

3) 배당순위 : 해당 재산의 매각대금에서 다음의 순위에 따라 배당한다.

(1) 제0순위 : 체납처분 등에 소요된 비용, 즉 체납처분비 또는 강제집행·경매 등에 소요된 비용

(2) 제1순위 : 소액보증금, 최종 3개월분 임금, 최종 3년분 퇴직금, 재해보상금

(3) 제2순위 : 당해 재산에 부과된 조세

(4) 제3순위 : 제1순위, 제2순위 이외의 저당권 등 일반채권과 당해 재산에 부과된 조세 이외의 조세

2. 조세의 구제제도

1) 국세의 불복

(1) 위법 또는 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못함으로 인하여 권리나 이익을 침해당한 자는 그 처분의 취소 또는 변경을 청구하거나 필요한 처분을 청구할 수 있다.

(2) 처분이 국세청장이 조사·결정 또는 처리하거나 하였어야 할 것인 경우를 제외하고는 그 처분에 대하여 심사청구 또는 심판청구에 앞서 이의신청을 할 수 있다.

(3) 동일한 처분에 대해서는 심사청구와 심판청구를 중복하여 제기할 수 없다.

2) 불복청구기간 및 결정

(1) 이의신청

① 그 처분이 있음을 안 날(통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 90일 이내에 하여야 한다.

② 이의신청에 대한 결정은 그 신청을 받은 날로부터 90일(국세의 경우 30일. 다만, 이의 신청인이 송부받은 의견서에 대하여 결정기간 내에 항변하는 경우에는 이의신청을 받은 날) 이내에 하여야 한다.

(2) 심사·심판청구

① 그 처분이 있음을 안 날(통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 90일 이내에 제기하여야 한다.

② 이의신청에 대한 결정의 통지를 받은 날부터 90일 이내에 제기하여야 한다.

③ 심사(심판) 청구에 대한 결정은 받은 날부터 90일 이내에 하여야 한다.

(3) 행정소송

① 심사(심판) 청구에 대한 결정의 통지를 받은 날부터 90일 이내에 제기하여야 한다.

② 다만, 심사(심판) 청구에 따른 결정기간에 결정의 통지를 받지 못한 경우에는 결정기간이 지난 날부터 심사(심판) 청구를 할 수 있다.

5강 지방세 - 취득세(취득세의 개요 및 과세대상)

1. 취득세의 개요

- 부동산 등을 취득한 경우 취득한 사실에 대하여 과세하는 지방세 중 도세(道稅)에 해당한다.

2. 취득세의 성격

1) 취득한 물건의 소재지를 관할하는 특별시·광역시·도에서 부과하는 도세(道稅)이다.

2) 거래단계마다 과세되는 거래세·유통세이며, 취득하는 행위에 대하여 과세하는 행위세이며, 물세에 해당한다.

3) 물건의 가액을 과세표준으로 하는 종가세이며, 차등비례세율을 적용한다.

4) 소유권을 취득하였으면 등기·등록 여부에 관계 없이 과세하여야 한다.(실질주의)

5) 사실상 취득 여부에 관계 없이 등기·등록 행위가 있으면 과세하여야 한다.(형식주의)

6) 공부상 현황과 사실상 현황이 다른 경우 사실상 현황에 따라 취득세를 과세한다.

3. 과세대상

1) 부동산 : 토지와 건축물

(1) 토지 : 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지

(2) 건축물

① 건축법에 따른 건축물

- 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

② 토지 또는 지하 다른 구조물에 설치하는 시설물

ⓐ 레저시설 : 수영장, 스케이트장, 골프연습장, 전망대, 옥외스탠드, 유원지의 옥외오락시설

ⓑ 저장시설 : 수조, 저유조, 저장창고, 저장조 등의 옥외저장시설

ⓒ 도크시설 및 접안시설 : 도크, 조선대

ⓓ 도관시설 : 송유관, 가스관, 열수송관

ⓔ 급수·배수시설 : 송수관, 가스관, 열수송관

ⓕ 에너지 공급시설 : 주유시설, 가스충전시설, 송전철탑(전압 20만 볼트 미만을 송전하는 것과 주민들의 요구로 전기사업법에 따라 이전·설치하는 것은 제외한다)

ⓖ 잔교, 기계식 또는 철골조립식 주차장, 차량 또는 기계장비 등으로 자동으로 세차 또는 세척하는 시설, 방송중계탑 및 무선 통신 기지국용 철탑

③ 건축물에 딸린 시설물

ⓐ 승강기(엘리베이터, 에스컬레이터, 그 밖의 승강시설)

ⓑ 시간당 20킬로와트 이상의 발전시설

ⓒ 난방용·욕탕용 온수 및 열 공급시설

ⓓ 시간당 7,560킬로칼로리급 이상의 에어컨(중앙조절식만 해당한다)

ⓔ 부착된 금고

ⓕ 교환시설

ⓖ 건물의 자동관리를위하여 설치하는 인텔리전트 빌딩시스템 시설

ⓗ 구내의 변전·배전시설

2) 차량 : 50cc 미만의 이륜자동차는 제외한다.

3) 기계장비

4) 항공기

5) 선박

6) 입목 : 벌채된 상태의 것이나 묘목 등 이식을 전제로 잠정적으로 생립하고 있는 것은 제외

7) 광업권

8) 어업권

9) 골프회원권

(1) 취득가격에는 보증금, 입회비 등을 포함한다.

(2) 계약기간 만료로 인하여 재계약을 하거나 기간을 연장하는 경우는 새로운 취득으로 본다.

10) 승마회원권

11) 콘도미니엄 회원권

12) 종합체육시설 이용회원권

13) 요트회원권

6강 지방세 - 취득세(취득의 개념과 범위, 비과세)

1. 취득의 정의

- 매매, 교환, 상속, 증여, 법인에 대한 현물출자 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.

2. 취득의 구분

1) 승계취득

- 기존의 권리를 이어받아 취득하는 행위를 말하며, 유상승계취득과 무상승계취득으로 구분된다.

(1) 유상승계취득 : 매매, 교환, 법인에 대한 현물출자

(2) 무상승계취득 : 상속(유증 및 사인증여 포함), 증여, 기부

2) 원시취득

- 소유권을 독립적으로 새롭게 창출시켜 최초로 취득하는 행위

- 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문에 의하여 건조하는 선박은 원시취득에 대하여는 과세하지 아니한다.

(1) 토지의 공유수면 매립, 간척

(2) 건축물의 건축 : 신축, 증축, 개축, 재축 또는 이전하는 행위

(3) 민법 상 시효취득

3) 간주취득

- 사실상의 소유권에 관한 변동은 없으나 자본적 지출 등을 통하여 해당 자산의 가치가 증가한 경우 그 증가한 부분을 취득으로 보아 취득세를 과세한다.

(1) 건축물의 개수 : 건축법에 따른 대수선과 건축물 중 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 이와 유사한 시설로서 대통령령으로 정하는 것을 증설하거나 수선하는 것

(2) 토지의 지목변경

(3) 차량·기계장비·선박 등의 종류변경

(4) 과점주주의 주식취득 : 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주(발생주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하여 취득)가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 본다.

3. 취득세의 비과세

1) 국가 등에 대한 비과세

(1) 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 취득에 대하여는 과세하지 아니한다.

(2) 다만, 대한민국정부기관의 취득에 대하여 과세하는 외국정부의 취득에 대하여는 과세한다.

(3) 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산 및 사회기반시설에 대하여는 과세하지 아니한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 과세한다.

① 국가 등에 귀속 등의 조건을 이행하지 아니하고 타인에게 매각·증여하거나 귀속 등을 이행하지 아니하는 것으로 조건이 변경된 경우

② 국가 등에 귀속 등의 반대급부로 국가 등이 소유하고 있는 부동산 및 사회기반시설을 무상으로 양여받거나 기부채납 대상물의 무상사용권을 제공받는 경우

2) 신탁법에 따른 신탁재산의 취득

(1) 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우

(2) 신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우

(3) 수탁자가 변경되어 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우

(4) 다만, 신탁재산의 취득 중 주택조합과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합의 비조합원용 취득은 제외한다.

3) 관련 법률에 의한 환매권의 행사로 매수하는 부동산의 취득

(1) 징발재산정리에 관한 특별조치법 또는 국가보위에 관한 특별조치법 폐지 법률에 따른 환매권의 행사

(2) 환매등기가 병행되는 환매는 비과세대상이 아니다.

4) 임시건축물의 취득

(1) 임시흥행장, 공사현장사무소 등(사치성 재산은 제외) 임시건축물의 취득

(2) 다만, 존속기간이 1년을 초과하는 경우는 취득세를 부과한다.

5) 공동주택의 개수

(1) '주택법'에 따른 공동주택의 개수로 인한 취득 중 시가표준액이 9억원 이하 주택과 관련된 개수

예) 노후화된 아파트의 엘리베이터 교체

7강 지방세 - 취득세(납세의무자)

취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용 회원권, 또는 요트회원권을 취득한 자에게 부과한다.(지방세법 제7조 제1항)

1. 사실상 취득자

- 부동산 등의 취득은 관계법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다.

- 다만 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

1) 주체구조부 취득자

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

2) 상속인

- 상속으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속 받는 취득물건을 취득한 것으로 본다.

3) 주택조합의 조합원

- 주택재건축조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 그 조합원이 취득하는 것으로 본다.

- 다만, 조합원에게 귀속되지 아니하는 부동산(비조합원용 부동산)은 제외한다.

4) 시설대여업자

- 시설대여업자가 건설기계나 차량의 시설대여를 하는 경우로서 대여시설이용자의 명의로 등록하는 경우라도 그 건설기계나 차량은 시설대여업자가 취득한 것으로 본다.

5) 운수업체명의로 등록된 차량의 대금을 지급한 자

- 기계장비나 차량을 업체의 명의로 등록하는 경우라도 취득대금을 지급한 자가 따로 있음이 입증되는 경우 그 취득대금을 지급한 자가 취득한 것으로 본다.

6) 변경시점의 소유자

- 선박, 차량과 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우 변경된 시점의 소유자가 납세의무자가 된다.

7) 배우자 등으로부터 취득

- 배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 본다.

- 다만 다음의 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다.

(1) 공매(경매 포함)를 통하여 부동산 등을 취득한 경우

(2) 파산선고로 인하여 처분되는 부동산 등을 취득한 경우

(3) 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산 등을 서로 교환한 경우

(4) 대가를 지급한 사실이 다음 어느 하나에 의해 입증된 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 받았거나 신고한 소득금액 또는 상속 및 수증재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우
- ④ ① ~ ③ 가치에 준하는 것으로 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

8) 부담부증여의 경우

- 채무를 인수하는 부담부증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 유상으로 취득한 것으로 본다.

9) 상속개시 후 협의에 의한 재분할

- 상속개시 후 상속재산에 대하여 등기·등록·명의개서 등에 의하여 각 상속인의 상속분이 확정되어 등기 등이 된 후, 그 상속재산에 대하여 공동상속인이 협의하여 재분할한 결과 특정 상속인이 당초 상속분을 초과하여 취득하게 되는 재산가액은 그 재분할에 의하여 상속분이 감소한 상속인으로부터 증여받아 취득한 것으로 본다.

- 다만, 다음에 해당하는 경우에는 제외한다.

- (1) 취득세의 신고납부기한 내에 재분할에 의하여 취득한 경우
- (2) 상속회복청구의 소에 의한 법원의 확정판결에 의하여 상속인 및 상속재산에 변동이 있는 경우
- (3) 채권자대위권의 행사에 의하여 공동상속인들의 법정상속분대로 등기 등이 된 상속재산을 상속인 사이의 협의분할에 의하여 재분할하는 경우

10) 신탁재산의 위탁자 지위의 이전

- 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 본다.
- 단, 실질적인 소유권변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 형식주의 납세의무자

- 다음의 경우에는 소유권 취득 여부에 관계없이 등기·등록을 한 경우 그 명의자가 취득한 것으로 본다.

- 1) 양도담보를 해제하고 소유권을 환원하는 경우
- 2) 명의신탁 개시에 의한 취득과 명의신탁을 해지하고 소유권을 이전받는 경우
- 3) 타인의 채무에 대하여 근저당이 설정된 자기소유 물건을 경락받아 취득하는 경우

3. 과점주주의 취득

1) 최초로 과점주주가 된 경우

- 법인의 과점주주가 아닌 자가 다른 주식 또는 지분을 취득하거나 증자 등으로 최초로 과점주주가 된 경우 최초로 과점주주가 된 날 현재 소유하고 있는 법인의 주식 등을 모두 취득한 것으로 보아 취득세를 부과한다.

예) 법인 설립 시 45%, 추가취득 10% → 10%를 추가취득 한 날 55% 과세

2) 과점주주의 지분이 증가된 경우

- 과점주주가 가진 주식 등의 비율이 증가된 경우에는 그 증가된 분을 취득으로 보아 과세한다.
- 다만 증가된 날을 기준으로 그 이전 5년 이내에 가지고 있던 주식 등의 최고비율보다 증가되지 아니한 경우에는 취득세를 부과하지

아니한다.

예) 주식의 취득과 처분은 모두 5년 이내에 이루어짐

(1) 갑 : 70% 과점주주 → 10% 처분 → 5% 추가취득 → 합계 65% : 비과세

(2) 을 : 60% 과점주주 → 5% 처분 → 10% 추가취득 → 합계 65% : 5% 과세

3) 과점주주가 주식양도 후 재차 과점주주가 된 경우

- 과점주주이었던 자가 주식 등의 양도, 법인의 증자 등으로 일반주주가 되었으나, 주식 등을 취득하여 다시 과점주주가 되었을 경우에는 다시 과점주주가 된 당시의 주식 등의 비율이 그 이전에 과점주주가 된 당시의 비율보다 증가된 부분만을 취득으로 보아 취득세를 부과한다.

예) 이전 과점주주가 된 당시의 비율과 비교

(1) 갑 : 55% 과점주주 → 5% 처분(일반주주) → 10% 추가취득 → 합계 65% 과점주주 : 5% 과세

(2) 을 : 60% 과점주주 → 10% 처분(일반주주) → 5% 추가취득 → 합계 55% 과점주주 : 비과세

8강 지방세 - 취득세(취득시기)

1. 유상승계취득

1) 사실상 잔금지급일 기준

- 다음 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우 그 사실상의 잔금지급일을 취득시기로 한다.

(1) 국가, 지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득

(2) 외국으로부터의 수입에 의한 취득

(3) 공매방법에 의한 취득

(4) 판결문(화해·포기·인낙 또는 자백간주에 의한 것은 제외)에 의한 취득

(5) 법인장부에 의하여 취득가격이 증명되는 취득

2) 계약상 잔금지급일 기준

- 위 1)의 사실상 잔금지급일 기준에 해당하지 않는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일

- 계약상 잔금지급일이 명시되지 않은 경우는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다.

- 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음의 어느 하나에 해당하는 서류에 의해 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우 취득한 것으로 보지 아니한다.

(1) 화해조서·인낙조서

(2) 취득일로부터 60일 이내에 작성된 공정증서

(3) 법률에 따라 시장·군수·구청장이 교부한 거래계약 해제를 확인할 수 있는 서류

(4) 취득일로부터 60일 이내에 제출된 행정자치부령으로 정하는 계약해제신고서

3) 연부로 취득하는 것

- 연부로 취득하는 것(취득가액의 총액이 50만원 이하는 제외)은 그 사실상의 연부금지급일

(1) 연부라 함은 매매계약서상 연부계약형식을 갖추고 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것

(2) 연부취득 중인 과세물건을 마지막 연부금지급일 전에 계약을 해제한 때에는 취득한 것으로 보지 아니한다. 따라서 이미 납부한 취득세는 환급하여야 한다.

4) 등기일 또는 등록일 기준

(1) 사실상 잔금지급일, 계약상 잔금지급일, 사실상 연부금지급일 전에 등기 또는 등록한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다.

(2) 재산분할로 인한 취득의 경우에는 취득물건의 등기일 또는 등록일을 취득일로 본다.

2. 무상승계취득

- 그 계약일(상속 또는 유증의 경우 그 개시일)에 취득한 것으로 본다.

- 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음의 어느 하나에 해당하는 서류에 의해 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우 취득한 것으로 보지 아니한다.

(1) 화해조서·인낙조서

(2) 취득일로부터 60일 이내에 작성된 공정증서 등

(3) 취득일로부터 60일 이내에 제출된 행정자치부령으로 정하는 계약해제신고서

3. 부동산의 원시취득

1) 건축물의 건축 또는 개수

- 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우 그 임시사용일, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다.)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

2) 도시개발사업으로 인한 환지처분으로 취득하는 주택

- 환지처분 공고일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

3) 정비사업으로 취득하는 주택

- 소유권 이전고시일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

4) 매립·간척에 의한 토지의 취득

- 공사준공인가일을 취득일로 본다.

- 다만, 공사준공인가일 전 사용승낙·허가를 받거나 사실상 사용하는 경우에는 사용승낙일·허가일 또는 사실상 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

4. 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지의 취득

1) 주택법에 따른 주택건설사업 - 주택법에 따른 사용검사를 받은 날을 취득일로 본다.

2) 도시 및 주거환경정비법에 따른 주택재건축사업 - 소유권이전 고시일의 그 다음날을 취득일로 본다.

5. 차량 등의 원시취득

- 차량·기계장비·항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박의 경우에는 실수요자가 인도받는 날과 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날을 최초의 승계취득일로 본다.

6. 간주취득의 경우

1) 선박 등의 종류변경 : 사실상 변경된 날과 공부상 변경한 날 중 빠른 날

2) 토지의 지목변경

(1) 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날

(2) 다만, 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일

7. 기타의 경우

1) 차량 등을 수입하는 경우

(1) 수입에 따른 취득은 해당 물건을 우리나라에 반입하는 날

(2) 다만, 차량·기계장비·항공기 및 선박의 실수요자가 따로 있는 경우에는 실수요자가 인도받는 날과 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날을 최초의 승계취득일로 본다.

2) 골프회원권 등의 취득

- 회원권의 존속기한 또는 입회기간을 연장하는 경우에는 기간이 새로이 시작되는 날의 취득일로 본다.

9강 지방세 - 취득세 - 과세표준

1. 취득세의 과세표준

1) 원칙 : 신고가액 적용

(1) 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액(취득자가 신고한 가액)으로 한다.

(2) 다만, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액, 계약보증금 포함)으로 한다.

2) 예외 : 시가표준액 적용

(1) 신고 또는 신고가액의 표시가 없는 때

(2) 신고가액이 시가표준액보다 적을 때

※ 부동산에 대한 시가표준액

1) 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 부동산 가격공시에 관한 법률에 따라 공시된 가액으로 한다.

(1) 토지 : 개별공시지가

(2) 주택 : 개별주택가격 또는 공동주택가격

2) 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우

(1) 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 한다.

3) 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우

(1) 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 한다.

4) 취득당시 개별공시지가 등이 결정 공시되지 아니한 경우

(1) 직전 연도에 적용되던 개별공시지가, 개별주택가격 또는 공동주택가격으로 한다.

3) 특례 : 사실상의 취득가격 적용

- 다음에 해당하는 취득은 사실상 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

(1) 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득

(2) 외국으로부터의 수입에 의한 취득

(3) 공매(경매 포함) 방법에 의한 취득

(4) 판결문(화해, 포기, 인낙 또는 자백간주는 제외한다)에 의한 취득

(5) 법인장부에 의하여 취득가격이 증명되는 취득

(6) 부동산거래신고에 관한 법률에 따른 신고서를 제출하여 검증이 이루어진 취득

※ 취득가격의 범위

1) 취득가격의 결정

- 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. 다만 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인 받은 경우에는 그 할인된 금액으로 한다.

(1) 건설자금에 총당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용

(2) 할부 또는 연부 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료, 다만 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 제외

(3) 농지법에 따른 농지보전부담금 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용

(4) 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료

(5) 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액

(6) 국민주택채권을 양도함으로써 발생하는 매각차손

(7) 제(1)호 부터 제(6)호까지의 비용에 준하는 비용

2) 다음의 어느 하나에 해당하는 비용은 취득가격에 포함하지 아니한다.

(1) 취득하는 물건의 판매를 위한 판매비용과 그와 관련한 부대비용

(2) 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용

(3) 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용

(4) 부가가치세

(5) 제(1)호 부터 제(4)호까지의 비용에 준하는 비용

4) 간주취득에 대한 과세표준

(1) 토지의 지목변경

- ① 원칙 : 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 한다.
- ② 예외 : 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액
- ③ 입증되는 경우 : 판결문 또는 법인장부로 비용이 입증되는 경우 그 비용으로 한다.

(2) 건축물의 건축(신축과 재축은 제외) 또는 개수

- ① 원칙 : 건축물을 건축하거나 개수한 경우 그로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 한다.
- ② 예외 : 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액

5) 법인이 아닌 자의 건축 또는 대수선

- 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 다음의 금액을 합한 금액을 과세표준으로 한다.

- (1) 법인장부로 증명된 금액
- (2) 법인장부로 증명되지 아니하는 금액 중 소득세법에 따른 계산서 또는 부가가치세법에 따른 세금계산서로 증명된 금액

10강 지방세 - 취득세 - 세율(표준세율)

1. 표준세율

1) 부동산 취득의 세율

- 부동산에 대한 취득세는 과세표준에 다음의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.
- 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.

| 취득 원인 | 구 분 | 세 율 | 비 고 | |
|--------|---------------------|---------------|------------|----------------------|
| 유상승계취득 | 주택 (취득당시가액) | 6억 이하 | 1,000분의 10 | 매매 교환 공매 경매 |
| | | 6억 초과 ~ 9억 이하 | 1,000분의 20 | |
| | | 9억 초과 | 1,000분의 30 | |
| | 농지(전, 답, 과수원, 목장용지) | 1,000분의 30 | | |
| | 기타(농지, 주택 이외) | 1,000분의 40 | | |
| 상속 | 농지(전, 답, 과수원, 목장용지) | 1,000분의 23 | | |
| | 농지 이외 | 1,000분의 28 | | |
| 증여 등 | 일반 | 1,000분의 35 | 시효취득 포함 | |

| | | | |
|--|---------------|------------|---------|
| | 비영리사업자 | 1,000분의 28 | |
| | 원시취득 | 1,000분의 28 | 면적증가 포함 |
| | 합유물 및 총유물의 분할 | 1,000분의 23 | |

※ 세율의 적용

- 1) 유상, 상속, 증여 등으로 취득한 부동산이 공유물 일때는 그 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 각각의 세율을 적용한다.
- 2) 건축(신축과 재축 제외) 또는 개수로 인하여 건축물의 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취득으로 보아 표준세율을 적용한다.
- 3) 주택을 신축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자가 최초로 해당 주택의 부속토지를 취득하는 경우에는 1,000분의 40을 적용한다.
- 4) 취득시효를 원인으로 소유권에 관한 등기를 하는 경우 이미 소유권등기가 된 토지에 대하여 소유권이전등기를 하는 경우는 무상승계취득으로 취득세의 세율을 적용하고, 미등기토지로서 소유권보존등기를 하는 경우는 원시취득의 세율을 적용한다.

2) 부동산 외 취득의 세율

1) 선박

(1) 등기·등록 대상인 선박

- ① 상속으로 인한 취득 : 1천분의 25
- ② 상속으로 인한 취득 외의 무상취득 : 1천분의 30
- ③ 원시취득 : 1천분의 20.2
- ④ 수입에 의한 취득 및 주문 건조에 의한 취득 : 1천분의 20.2
- ⑤ 그 밖의 원인으로 인한 취득 : 1천분의 30

(2) 소형선박

- ① 선박법 제1조의2 제2항에 따른 소형선박 : 1천분의 20.2
- ② 수상레저안전법에 따른 동력수상레저기구 : 1천분의 20.2

(3) 이 외의 선박 : 1천분의 20

2) 차량

(1) 비영업용 승용자동차 : 1천분의 70. 다만 경차는 1천분의 40

(2) 그 밖의 자동차

- ① 비영업용 : 1천분의 50. 다만 경차는 1천분의 40
- ② 영업용 : 1천분의 40
- ③ 이륜자동차 : 1천분의 20

(3) 이 외의 차량 : 1천분의 20

3) 기계장비 : 1천분의 30. 다만 건설기계관리법에 따른 등록대상이 아닌 기계장비는 1천분의 20

4) 항공기

(1) 항공안전법에 제3조 단서에 따른 항공기 : 1천분의 20

(2) 그 밖의 항공기 : 1천분의 20.2. 다만, 최대이륙중량이 5,700킬로그램 이상인 항공기는 1천분의 20.1

5) 입목 : 1천분의 20

6) 광업권 또는 어업권 : 1천분의 20

7) 골프회원권, 승마회원권, 요트회원권, 콘도회원권 또는 종합체육시설회원권 : 1천분의 20

11강 지방세 - 취득세(중과세율)

1. 중과세율

- 취득세 과세대상 중에 다음에 해당하는 재산의 취득에 대하여는 중과세율을 적용한다.

1) 사치성 재산

- 표준세율 + 중과기준세율 1,000분의 20에 100분의 40을 합한 세율을 적용한다.(표준세율 + 8%)

(1) 별장

- ① 주거용 건축물로서 휴양·피서·놀이 등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부속토지
- ② 부속토지의 경계가 명확하지 아니한 때에는 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 한다.
- ③ 오피스텔 또는 이와 유사한 건축물로 사업장으로 사용하고 있음이 확인되지 않는 것은 별장으로 본다.
- ④ 대통령령으로 정하는 농어촌 주택 및 부속토지는 제외한다.
 - ㉠ 대지면적이 660㎡ 이내이며, 건축물의 연면적이 150㎡ 이내일 것
 - ㉡ 건축물의 가액(시가표준액)이 6,500만원 이하일 것
 - ㉢ 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 있지 아니할 것
 - 광역시에 소속된 군 지역 및 수도권 지역
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역 및 허가구역
 - 소득세법에 따라 기획재정부령이 지정하는 지역(투기지역)
 - 조세특례제한법에 규정에 의하여 정하는 지역

(2) 골프장

- ① 법률에 따른 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상의 입목
- ② 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우
- ③ 회원제골프장을 승계취득하는 경우에는 중과세율을 적용하지 아니한다.

(3) 고급오락장

- ① 도박장, 유흥주점영업장 등 대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지
- ② 고급오락장이 건축물의 일부에 시설되었을 때에는 고급오락장의 건축물의 연면적 비율에 해당하는 토지를 고급오락장의 부속토지로 본다.
- ③ 취득한 날부터 30일 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외

(4) 고급선박

- ① 비업무용 자가용 선박으로서 시가표준액이 1억원을 초과하는 선박
- ② 실험, 실습 등의 용도에 사용할 목적으로 취득하는 것은 제외한다.

(5) 고급주택

- ① 1구의 건축물의 연면적이 331㎡를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지로서 취득 당시 시가표준액이 6억원을 초과하는 경우
- ② 1구의 건축물의 대지면적이 662㎡를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지로서 취득 당시 시가표준액이 6억원을 초과하는 경우
- ③ 1구의 건축물에 엘리베이터가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지로서 취득 당시 시가표준액이 6억원을 초과하는 경우
- ④ 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치되어 있는 경우
- ⑤ 1구의 공동주택의 건축물의 연면적이 245㎡(복층형은 274㎡)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지로서 취득 당시 시가표준액이 6억원을 초과하는 경우

⑥ 취득한 날부터 30일 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.

2) 과밀억제권역 안 부동산 등의 취득에 대한 종과세

- (1) 과밀억제권역 내 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용부동산을 취득하는 경우
- (2) 과밀억제권역 내 공장의 신설 또는 증설

3) 대도시 내에서 부동산의 취득에 대한 종과세

- (1) 대도시 내 법인 설립에 따른 부동산 취득
- (2) 대도시 내 공장을 신설 또는 증설에 따른 부동산 취득
- (3) 종과세 대상의 범위

- ① 대도시에서의 법인 설립 등에 따른 부동산 취득은 직접 사용하기 위한 부동산 취득으로 한다.
- ② 대도시에서 법인 설립 등 이후의 부동산 취득은 업무용·비업무용 등 모든 부동산 취득으로 한다.
- ③ 대도시에서 공장의 신설·증설, 승계취득, 이전 및 업종변경에 따르는 부동산 취득을 포함한다.

(4) 종과세대상 제외

- ① 대도시 종과 제외 업종에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하는 경우, 다만 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 1년이 경과할 때까지 대도시 종과 제외 업종에 직접 사용하지 아니하는 경우는 종과세한다.
- ② 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 취득하는 사원 주거용 부동산으로 1구의 건축물의 연면적이 60㎡ 이하인 공동 주택 및 그 부속토지. 다만 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 1년이 경과할 때까지 목적부동산으로 직접 사용하지 아니하는 경우는 종과세한다.
- ③ 분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 한 대도시의 내국법인이 법인의 분할로 법인을 설립하는 경우
- ④ 대도시에서 설립 후 5년이 경과한 법인이 다른 기존법인과 합병하는 경우

12강 지방세 - 취득세(세율의 특례)

1. 표준세율에서 종과기준세율을 뺀 세율 적용

- 형식적 취득으로 표준세율에서 종과기준세율(2%)를 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

- 1) 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우 그 매도자와 매수자의 취득
- 2) 상속으로 인한 취득 중 다음의 어느 하나에 해당하는 취득
 - (1) 1가구 1주택(고급주택 제외)의 취득
 - (2) 취득세 감면대상이 되는 농지의 취득
- 3) 법인의 합병으로 인한 취득(종과세율 적용대상 과세물건은 제외)
- 4) 공유물의 분할 또는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득
 - (1) 등기부상 본인의 지분을 초과하는 부분의 경우는 제외
- 5) 건축물의 이전으로 인한 취득
 - (1) 다만, 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과하는 가액은 제외

6) 민법 상 협의상이혼, 재산분할청구권, 재판상이혼에 따른 재산분할로 인한 취득

7) 그 밖의 형식적인 취득 등 대통령령으로 정하는 취득

(1) 별채하여 원목을 생산하기 위한 입목의 취득

2. 종과기준세율 적용

- 간주취득으로 종과기준세율(2%)을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1) 개수로 인한 취득(증축·또는 개수로 면적 증가 시 증가한 부분은 원시취득세율 적용)

2) 종류변경 및 지목변경에 따른 선박·차량과 기계장비 및 토지의 가액증가

3) 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우 그 과점주주의 취득

4) 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건을 임차하여 수입하는 경우의 취득(연부로 취득하는 경우에 한정)

5) 시설대여업자의 건설기계 또는 차량 취득

6) 취득대금을 지급한 자의 기계장비 또는 차량 취득. 다만 업체 명의로 등록하는 경우

7) 그 밖에 레저시설의 취득 등 다음의 어느 하나에 해당하는 취득

(1) 레저시설, 저장시설, 도크시설 및 접안시설 등의 그 밖의 취득

(2) 지적공부상 지목이 묘지인 토지의 취득

(3) 존속기간이 1년을 초과하는 임시건축물의 취득

(4) 대여시설이용자가 그 시설대여업자로부터 취득하는 건설기계 또는 차량의 취득

(5) 건축물을 건축하여 취득하는 경우로 등록면허세 납세의무의 성립 후 취득시기가 도래하는 건축물의 취득

3. 취득세의 세율적용

1) 취득한 후 5년 이내 종과세 대상이 된 경우 - 종과세율 적용

2) 건축물을 증축·개축 또는 개수하여 종과세 대상이 된 경우

- 증가되는 건축물의 가액에 대하여 해당 종과세율을 적용한다.

3) 사업용 과세물건 소유자와 공장 신설 또는 증설한 자가 다를 경우

- 그 사업용 과세물건의 소유자가 공장을 신설하거나 증설한 것으로 보아 종과세율을 적용한다.

13강 지방세 - 취득세 부과와 징수

1. 도세의 징수위임 및 납세지

1) 도세 징수의 위임

- (1) 취득세는 도세로 시장·군수는 도세를 징수하여 도에 납입할 의무를 진다.
- (2) 다만 필요할 때에는 도지사는 납세자에게 직접 납세고지서를 발급할 수 있다.

2) 납세지 : 해당 부동산 및 취득물건의 소재지 또는 등록지를 납세지로 한다.

3) 취득물건이 둘 이상의 시·군에 걸쳐 있는 경우 소재지별 시가표준액비율로 나누어 계산한다.

4) 취득세의 면세점

- (1) 취득가액이 50만원 이하인 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.
- (2) 토지 또는 건축물을 취득한 자가 그 취득한 날부터 1년 이내에 인접한 토지 또는 건축물을 취득한 경우 각각 전후의 취득에 관한 토지나 건축물의 취득을 1건으로 보아 면세점 적용여부를 결정한다.

2. 신고납부

1) 일반적인 신고납부

- (1) 취득한 날부터 60일 이내에 신고하고 납부하여야 한다.
- (2) 토지거래허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 허가를 받기 전에 대금을 완납한 경우 그 허가일이나 허가구역의 지정해제일로부터 60일 이내에 신고납부 하여야 한다.
- (3) 상속으로 취득하는 경우 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우 9개월) 이내에 신고납부하여야 한다.

2) 추가 신고 납부

- (1) 취득 후 종과세대상 : 종과세율의 적용대상이 된 날부터 30일 이내
- (2) 비과세 등이 부과대상이 되었을 때 : 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내

3) 재산권을 등기·등록하는 경우에는 등기·등록 하기 전까지 신고·납부하여야 한다.

3. 보통징수

- 납세의무자가 신고 또는 납부하지 아니하면 가산세를 가산하여 보통징수의 방법으로 징수한다.

1) 일반가산세

- (1) 무신고가산세

- ① 일반 무신고가산세 : 납부해야 할 세액의 100분의 20
- ② 사기나 그 밖의 부정한 행위 : 납부해야 할 세액의 100분의 40

(2) 과소신고가산세

- ① 일반과소신고가산세 : 과소신고분 세액의 100분의 10
- ② 사기나 그 밖의 부정한 행위 : 다음 각 호의 금액을 합한 금액
 - ㉠ 과소신고분 세액의 100분의 40
 - ㉡ 과소신고분 세액에서 부정과소신고분 세액을 뺀 금액의 100분의 10
- ③ 소유권에 대한 소송으로 상속재산으로 확정되지 아니하여 과소신고한 경우 가산세를 부과하지 않는다.

(3) 납부불성실가산세

- ① 미납세액 또는 과소납부세액×납부기한의 다음 날부터 자진납부일 기간(연체기간)×이자율
- ② 가산세는 세액의 100분의 75에 해당하는 금액을 한도로 한다.

2) 증가산세

- (1) 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우 : 100분의 80
- (2) 다만, 등기·등록이 필요하지 아니한 다음의 과세물건은 제외한다.
 - ① 취득세 과세물건 중 등기 또는 등록이 필요하지 아니하는 과세물건
 - ② 지목변경, 차량·기계장비 또는 선박의 종류변경, 주식 등의 취득 등 취득으로 보는 과세물건

3) 법인장부 등의 작성과 보존

- (1) 법인은 취득당시의 가액을 증명할 수 있는 장부와 관련 서류를 작성하여 갖추어야 한다.
- (2) (1)의 의무를 이행하지 않을 경우 세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 가산하여 징수한다.

4. 취득세에 대한 부가세

1) 농어촌특별세

- (1) 취득세 납부세액의 100분의 10 (취득세 표준세율을 100분의 2로 적용)
- (2) 취득세 감면세액의 100분의 20

2) 지방교육세

- (1) 취득세율에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액의 100분의 20
- (2) 유상거래로 취득하는 주택 : 해당세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액의 100분의 20
- (3) 대도시 내 중과세 또는 둘 이상의 중과세율이 중복되는 경우 : 각각 산출한 지방교육세의 100분의 300

14강 지방세 - 등록면허세의 과세대상 및 과세표준

1. 등록면허세의 의의 및 특징

1) 의의

- 재산권과 기타 권리의 설정·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등록하는 경우 그 등록을 하는 자가 등록을 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하는 지방세이다.

2) 등록면허세의 특징

- (1) 특별시와 광역시의 자치구세 및 도세
- (2) 등기 또는 등록행위를 담세력으로 보는 형식주의 과세
- (3) 과세대상 물건의 가액이나 채권금액 등으로 표시하는 종가세와 과세물건의 단위 등으로 표시하는 종량세
- (4) 과세표준이 종가세인 경우 정률세율이며, 종량세인 경우에는 정액세율이다.
- (5) 산출세액이 6,000원 미만인 경우 그 세액은 6,000원으로 한다.

2. 등록면허세의 과세대상 및 비과세

1) 등록면허세의 과세대상

- (1) 과세대상 범위 : 재산권·기타 권리에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 행위
 - ① 등기행위 : 부동산등기(소유권 보존 및 이전), 선박등기, 법인등기, 공장재단·광업재단 등기 등
 - ② 등록행위 : 소형선박, 자동차, 기계장비, 항공기, 광업권, 어업권, 저작권, 특허권, 상표 등
- (2) 과세대상 제외
 - 취득세에 따른 취득을 원인으로 이루어지는 등기 또는 등록은 제외하되
 - 다음에 따른 등기나 등록은 포함한다.
 - ① 광업권 및 어업권의 취득에 따른 등록
 - ② 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건의 연부 취득에 따른 등기 또는 등록

2) 등록면허세의 비과세

- (1) 국가 등에 대한 비과세
 - ① 국가, 지방자치단체(조합), 외국정부 및 주한국제기구에 대하여는 비과세한다.
 - ② 다만, 대한민국 정부기관에 대하여 과세하는 외국정부의 등록의 경우에는 과세한다.
- (2) 기타 등록에 대한 비과세
 - ① 회사의 정리 또는 특별청산에 관하여 법원의 촉탁으로 인한 등기 또는 등록
 - ② 행정구역의 변경, 주민등록번호의 변경, 지적소관청의 지번 변경, 계량단위의 변경, 등록 담당 공무원의 착오 및 이와 유사한 사유로 인한 등록으로서 단순한 표시변경·회복 또는 경정 등록
 - ③ 지적 공부상 지목이 묘지인 토지에 관한 등기

3. 등록면허세의 납세의무자

1) 등록을 하는 자

- 재산권 기타 권리의 취득, 이전, 변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등록을 하는 자(등기권리자)

2) 채권자 대위등기 등

- (1) 甲소유의 미등기 건물에 대하여 乙이 채권확보를 위하여 법원의 판결에 의한 소유권 보존등기를 甲명의로 등기할 경우 등록면허세 납세의무는 甲에게 있다.
- (2) 가압류결정에 의한 가압류등기의 촉탁에 의하여 그 전제로 소유권보존등기가 선행되는 경우, 등록면허세 미납부에 대한 가산세 납세의무자는 소유권보존등기자이다.
- (3) 지방세의 체납처분으로 인하여 지방자치단체로 소유권이 이전되는 경우에 있어 그 전제가 되는전세권, 가등기, 압류등기 등의 해제 등 일체의 채권자 대위적 등기에 대하여는 그 소유자가 등록면허세를 납부하여야 한다.
- (4) 등기 또는 등록의 원인행위가 무효 또는 취소가 되어 그 등기 또는 등록이 말소되었다 하더라도 당초에 성립된 납세의무는 소멸되지 아니한다. 따라서 이미 납부한 등록면허세는 환급할 수 없다.

4. 등록면허세의 과세표준

1) 부동산 가액 등에 의한 과세표준

- (1) 원칙 : 등록 당시 신고가액
- (2) 예외 : 등록 당시 시가표준액
 - 신고가 없거나 신고가액이 시가표준액보다 적은 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 한다.
- (3) 특례 : 사실상의 취득가격
 - 다음에 해당하는 경우에는 사실상의 취득가액을 과세표준으로 한다. (취득가격이 증명되는 경우)
 - ① 국가, 지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득
 - ② 외국으로부터의 수입에 의한 취득
 - ③ 공매(경매 포함)방법에 의한 취득
 - ④ 판결문에 의하여 취득가격이 증명되는 취득
 - ⑤ 법인이 작성한 장부 등에 의하여 취득가격이 증명되는 취득
 - ⑥ 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 의한 신고서를 제출하여 검증이 이루어진 취득

2) 채권금액에 의한 과세표준

- 채권금액으로 과세액을 정하는 경우 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것의 가액 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 본다.

3) 기타 금액에 의한 과세표준

- 전세권 · 임차권 · 지역권 설정 및 이전등기에 대한 과세표준은 다음과 같다

- (1) 전세권 : 전세금액
- (2) 부동산 임차권 : 월임대차금액
- (3) 지역권 : 요역지가액

4) 건수에 의한 과세표준

- 말소등기, 지목변경등기, 표기변경등기, 구조변경등기 등은 매 1건을 과세표준으로 한다.

- (1) 소멸등기 : 말소등기, 멸실등기 등
- (2) 변경등기 : 구조변경, 용도변경, 지목변경, 채무자변경 등
- (3) 합병등기 : 토지의 합병등기, 건축물의 합병등기 등

※ 매 1건의 범위

- (1) 같은 채권을 위하여 담보물을 추가하는 등기 또는 등록은 매 건당 6,000원의 등록면허세를 부과한다.
- (2) 저당권말소 등기 시 동일한 채권액에 대해 수 개의 필지가 근저당 되어 있는 경우 매 필지별로 과세한다.
- (3) 토지 1필지가 분할되어 2필지가 되는 경우와 2필지가 합병되어 1필지로 되는 경우 각각 2건의 기타 등기로 과세한다.

15강 지방세 - 등록면허세의 세율 및 부과징수

1. 등록면허세의 세율

1) 표준세율

- (1) 부동산 소유권의 등기 - 과세표준 : 부동산가액
 - ① 소유권보존등기 : 1,000분의 8
 - ② 유상으로 인한 소유권이전등기 : 1,000분의 20
 - ③ 무상(상속 외)으로 인한 소유권이전등기 : 1,000분의 15
 - ④ 상속으로 인한 소유권이전등기 : 1,000분의 8
- (2) 부동산 소유권 외의 등기
 - ① 지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 저당권, 경매신청, 가압류, 가처분, 가등기 : 1,000분의 2
 - ② 그 밖의 등기(말소등기, 지목변경, 구조변경 등) : 매 1건당 6,000원

2) 대도시 내 법인등기에 대한 종과세

- (1) 종과세 대상 법인등기 : 표준세율의 100분의 30
 - ① 대도시에서 법인을 설립하거나 지점이나 분사무소를 설치함에 따른 등기
 - ② 대도시 밖에 있는 법인의 본점이나 주사무소를 대도시로 전입함에 따른 등기
- (2) 종과세 대상에서 제외되는 경우
 - ① 대도시에 설치가 불가피하다고 인정되는 대도시 종과제외업종
 - ② 5년 이상 계속하여 사업을 경영한 대도시 내의 내국법인이 5년 이상 법인의 분할로 인하여 설립하는 경우
 - ③ 대도시에서 설립 후 5년이 경과한 법인이 다른 기존법인과 합병하는 경우

2. 등록면허세의 부과징수

1) 납세지

- (1) 부동산 등기 : 부동산 소재지
- (2) 선박, 자동차, 건설기계, 항공기, 법인 등 : 소재지 및 등록지
- (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.

2) 신고납부

(1) 등록을 하려는 자는 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하여야 한다.

(2) 추가신고납부

- ① 등록 후 종과세 대상이 된 경우 : 30일 이내에 종과세율을 적용하여 신고·납부하여야 한다.
- ② 비과세·감면 후 부과대상 또는 추정대상이 된 경우 : 30일 이내에 신고·납부하여야 한다.

(3) 등록을 하기 전까지 납부하는 경우

- 신고를 하지 아니한 경우에도 등록면허세를 산출세액을 등록을 하기 전까지 납부한 때에는 신고를 하고 납부한 것으로 본다.

3) 보통징수 및 가산세

- 신고기한까지 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 가산세를 합한 금액을 보통징수의 방법으로 징수한다.

(1) 무신고가산세

- ① 일반무신고가산세 : 100분의 20
- ② 사기나 그 밖의 부정한 행위 : 100분의 40

(2) 과소신고가산세

- ① 일반과소신고가산세 : 과소신고분의 100분의 10
- ② 사기나 그 밖의 부정한 행위 : 다음의 금액을 합한 금액
 - ㉠ 과소신고분 세액의 100분의 40
 - ㉡ 과소신고분 세액에서 부정과소신고분 세액을 뺀 금액의 100분의 10

(3) 납부불성실가산세

- ① 미납세액 또는 과소납부분세액×연체기간×이자율(10,000분의 3)
- ② 가산세는 100분의 75에 해당하는 금액을 한도로 한다.

4) 등록면허세의 부가세

- (1) 지방교육세 : 납부세액의 100분의 20
- (2) 농어촌특별세 : 감면세액의 100분의 20

16강 지방세 - 재산세의 개요 및 과세대상

1. 재산세의 개요

- 1) 토지·건축물·주택 등의 보유 재산에 대하여 그 소유자에게 부과하는 지방세(시·군세)
- 2) 부동산 등의 보유단계에서 정기적·계속적·반복적 과세되는 보유세
- 3) 소유하고 있는 재산을 중심으로 하여 과세하는 물세이다.
- 4) 보통징수의 방법에 의하여 부과징수하므로 가산세가 없으면 가산금만 적용된다.
- 5) 납세자의 편의제도인 물납 및 분납제도를 인정하고 있다.

6) 소액징수면제제도와 세부담상한제도를 두고 있다.

2. 과세대상

- 재산세는 시·군·구에 소재하는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박을 과세대상으로 한다.
- 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재 현황과 사실상 현황이 다른 경우에는 사실상 현황에 따라 부과한다.

1) 토지

- 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지

2) 건축물

- 건축법에 따른 건축물과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설

3) 주택

(1) 주거용과 주거 외의 용도를 겸하는 건물에서 주택의 범위

① 1동의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우, 주거용으로 사용되는 부분만 주택으로 본다.

- 건물의 부속토지는 주거와 주거 외의 용도로 사용되는 건물의 면적비율에 따라 각각 안분한다.

② 1구의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상인 경우에는 주택으로 본다.

(2) 다가구주택

- 1가구가 독립하여 구분사용할 수 있도록 분리된 부분을 1구의 주택으로 본다.
- 그 부속토지는 건물면적의 비율에 따라 각각 나눈 면적을 1구의 부속토지로 본다.

(3) 주택의 부속토지

- 주택의 부속토지 경계가 명백하지 아니한 경우 그 주택의 바닥면적 10배에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 본다.

4) 항공기

- 비행기, 비행선, 활공기, 회전익 항공기 및 그 밖에 이와 유사한 비행기구로서 대통령령으로 정하는 것

5) 선박

- 기선, 범선, 부선 및 그 밖에 명칭에 관계없이 모든 배를 말한다.

3. 과세대상별 토지의 구분

- 토지에 대한 재산세 과세대상은 과세기준일 현재 사용하는 용도 등에 따라

1) 종합합산과세대상

2) 별도합산과세대상

3) 분리과세대상 으로 구분한다.

17강 지방세 - 재산세(과세대상별 토지의 구분)

| 구분 | 과세방법 | 세율 | 종합부동산세 과세여부 |
|-----------|-------------|--------------------------|----------------|
| 분리과세토지 | 개별 토지별 분리과세 | 저율(0.07%, 0.2%) 또는 고율 4% | 종합부동산세 과세 제외 |
| 종합합산과세 토지 | 소유자별 기준으로 | 0.2%~0.5% 3단계 초과 누진세율 | 전국 합산가액이 일정가액 |
| 별도합산과세 토지 | 시·군·구별 합산과세 | 0.2%~0.4% 3단계 초과 누진세율 | 초과 시 종합부동산세 과세 |

1. 분리과세대상 토지

1) 1,000분의 0.7 (0.07%) 세율

(1) 일정한 농지(전·답·과수원), 단 도시지역내의 농지는 개발제한구역과 녹지지역에 한한다.

- ① 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지.
- ② 농업법인이 소유하고 있는 농지로서 실제 영농에 사용되고 있는 농지
- ③ 농어촌공사가 농가에 공급하기 위하여 소유하는 농지
- ④ 사회복지사업자가 복지시설이 소비목적으로 사용할 수 있도록 하기 위하여 소유하는 농지
- ⑤ 법인이 매립·간척에 의하여 취득한 농지로서 실제 영농에 사용되고 있는 해당 법인의 소유농지
- ⑥ 종중이 소유하는 농지

(2) 목장용지로서 기준면적 이내 이내의 토지

(3) 특정임야 등

- ① 산림경영계획의 인가를 받아 실행 중인 임야 (도시지역 임야는 제외)
- ② 지정문화재 및 그 보호구역 안의 임야
- ③ 공원자연환경지구의 임야
- ④ 종중이 소유하고 있는 임야
- ⑤ 기타 공익목적의 임야
- ⑥ 상수원보호구역의 임야

2) 1,000분의 2 (0.2%) 세율

- (1) 공장용 건축물의 부속토지로서 공장입지 기준면적 범위의 토지
 - ① 읍·면 지역
 - ② 산업입지 및 개발에 관한 법률에 따라 지정된 산업단지
 - ③ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 지정된 공업지역
 - (2) 공장의 부속토지로서 개발제한구역 지정 전의 그 부지취득이 완료된 토지
 - (3) 분리과세하여야 할 상당한 이유가 있는 대통령령으로 정하는 토지
 - 주로 공익목적 성격의 토지
 - 공사나 공단이 소유하고 있는 토지
 - 염전으로 실제 사용하거나 사용하다가 폐지한 토지
 - 주택건설사업, 터미널용지, 부동산투자회사, 매립·간척 등
- 3) 1,000분의 40 (4%) 세율 - 사치성 재산 토지
- (1) 골프장용 토지
 - (2) 고급오락장용 건축물의 부속토지

2. 별도합산과세대상 토지

- 1) 공장용 건축물의 부속토지
 - 특별시지역·광역시지역 및 시지역의 공장용 건축물의 부속토지
- 2) 영업용 건축물의 부속토지. 다만, 아래에 해당되는 토지는 제외한다.
 - (1) 취득세 중과대상인 골프장용 토지와 고급오락장용 토지 안의 건축물의 부속토지(분리과세대상 토지)
 - (2) 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지(종합합산과세대상 토지)
- 3) 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지
 - 철거·멸실된 날부터 6개월이 지나지 아니한 건축물 또는 주택의 부속토지
- 4) 기타 별도합산과세 토지 : 주로 사업용 토지로 대규모 토지를 필요로 하는 업종
 - 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

3. 종합합산과세대상 토지

- 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지

- 1) 농지 중 종합합산과세대상
 - (1) 실제 영농에 사용하지 아니하는 농지
 - (2) 도시지역 안의(개발제한구역 및 녹지지역을 제외) 농지

(3) 법인 및 단체 소유 농지(분리과세대상 제외)

2) 목장용지 중 종합합산과세대상

- (1) 도시지역 밖의 목장용지 중 기준면적을 초과하는 토지
- (2) 도시지역 내의 개발제한구역 및 녹지지역의 목장용지 중 기준면적을 초과하는 토지
- (3) 도시지역 내의 개발제한구역 및 녹지지역 이외 지역의 모든 목장용지

3) 공장용지 중 종합합산과세대상

- (1) 군지역 내 공장용지 중 기준면적을 초과하는 토지
- (2) 시 이상 지역 중 산업단지 및 공업지역 내 공장용지 중 기준면적을 초과하는 토지
- (3) 시 이상 지역 중 산업단지 및 공업지역 외의 공장용지 중 기준면적을 초과하는 토지

4) 기타 종합합산과세대상

- (1) 나대지
- (2) 건축법상 건축허가를 받지 아니한 무허가 건축물의 부속토지
- (3) 건축물이 멸실된 경우로서 멸실된 날부터 6월이 경과한 토지
- (4) 영업용 건축물 부속토지 중 기준면적을 초과하는 토지
- (5) 주택의 부속토지 중 기준면적을 초과하는 토지
- (6) 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 토지 중 건축물의 바닥면적을 제외한 토지
- (7) 지목이 잡종지인 갈대밭, 채석장, 비행장 등

18강 재산세 - 과세권자 납세의무자 및 비과세

1. 과세권자

- 해당 재산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장

2. 납세지

- 1) 토지·건축물·주택 : 소재지
- 2) 선박 : 선박법에 따른 선적항의 소재지. 다만 선적항이 없는 경우 정계장 소재지
- 3) 항공기 : 항공안전법에 따른 등록원부에 기재된 정치장의 소재지

3. 납세의무자 : 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 소유자

- 1) 원칙 : 사실상의 소유자

- (1) 공유재산의 지분권자 : 공유재산인 경우 그 지분에 대하여 그 지분권자
- (2) 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우
 - 산출세액을 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분 계산한 부분에 대하여 그 소유자

2) 예외 : 의제 납세의무자

- (1) 공부상의 소유자
 - 공부상의 소유자가 소유권이 변동되었는데 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때
- (2) 상속재산의 주된 상속자
 - 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 않고, 사실상의 소유자를 신고하지 아니하였을 때
- (3) 증중재산의 공부상 소유자
 - 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 증중재산으로서 증중 소유임을 신고하지 아니하였을 때
- (4) 매수계약자
 - 국가, 지방자치단체(조합) 과 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우
- (5) 신탁법에 따른 신탁재산의 수탁자
 - 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자
 - 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.
- (6) 도시개발사업 등의 사업시행자
 - 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지 또는 보류지로 정한 경우
- (7) 소유권 귀속이 불분명한 재산의 사용자
 - 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우
 - 이 경우 미리 그 사실을 통지하여야 한다.
 - ① 소유권의 귀속 자체에 분쟁이 생겨 소송 중에 있는 재산
 - ② 공부상 소유자의 행방불명 또는 생사불명으로 장기간 소유자가 관리하고 있지 아니한 경우

4. 납세관리인의 지정

- 1) 재산세 납세의무자는 해당 재산을 직접 사용·수익하지 아니하는 경우 그 재산의 사용수익자를 납세관리인으로 지정하여 신고할 수 있다.
- 2) 납세의무자가 납세관리인을 지정·신고하지 아니한 때에는 시장·군수·구청장은 사용수익자를 납세관리인으로 지정할 수 있다.

5. 재산세의 비과세

1) 국가 등에 대한 비과세

- (1) 국가, 지방자치단체(조합), 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음에 해당하는 재산에 대하여는 그러하지 아니하다.
 - ① 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산

② 국가 등으로부터 연부취득에 따라 매수계약자에게 납세의무가 있는 재산

(2) 국가, 지방자치단체(조합)이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만 유료로 사용하는 재산의 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 용도구분에 따른 비과세

(1) 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지

(2) 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 아니할 타당한 이유가 있는 토지

① 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 통제보호구역에 있는 토지. 다만, 전·답·과수원 및 대지는 제외

② 산림보호구역 및 법률에 따라 지정된 채종림·시험림

③ 자연공원법에 따른 공원자연보존지구의 임야

④ 법률에 따라 지정된 백두대간보호지역의 임야

(3) 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것

(4) 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물 또는 주택

19강 재산세 - 과세표준 및 세율

1. 재산세의 과세표준

1) 토지·건축물 및 주택의 과세표준

- 과세기준일 현재의 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액

- 토지·건축물·주택에 대한 과세표준액 = 시가표준액 × 공정시장가액비율

- 공정시장가액비율

(1) 토지 및 건축물 : 100분의 50부터 100분의 90까지 (100분의 70)

(2) 주택 : 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지 (100분의 60)

2) 선박·항공기에 대한 재산세의 과세표준

- 과세기준일 현재의 시가표준액

2. 재산세의 세율

1) 표준세율

(1) 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.

① 재원확보를 위해 재산세의 세율을 인상할 필요가 있는 경우

② 재해 등의 발생으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우

③ 다만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.

2) 토지에 대한 세율

(1) 종합합산과세대상토지

- ① 5,000만원 이하 : 1,000분의 2
- ② 5,000만원 초과 ~ 1억원 이하 : 10만원 + 5,000만원 초과금액의 1,000분의 3
- ③ 1억원 초과 : 25만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 5

(2) 별도합산과세대상토지

- ① 2억원 이하 : 1,000분의 2
- ② 2억원 초과 ~ 10억원 이하 : 40만원 + 2억원 초과금액의 1,000분의 3
- ③ 10억원 초과 : 280만원 + 10억원 초과금액의 1,000분의 4

(3) 분리과세대상토지

- ① 전, 답, 과수원, 목장용지 및 임야 : 1,000분의 0.7
- ② 공장용지, 주택, 산업공급용 토지 : 1,000분의 2
- ③ 골프장용 토지 및 고급오락장용 토지 : 1,000분의 40

3) 건축물에 대한 세율

- (1) 골프장 · 고급오락장용 건축물 : 1,000분의 40
- (2) 특별시 · 광역시 · 시의 주거지역 등의 공장용 건축물 : 1,000분의 5
- (3) 그 밖의 일반 건축물 : 1,000분의 2.5

4) 주택에 대한 세율

- (1) 별장 : 1,000분의 40
- (2) 그 밖의 일반주택(고급주택 포함)
 - ① 6,000만원 이하 : 1,000분의 1
 - ② 6,000만원 초과 ~ 1억5,000만원 이하 : 6만원 + 6,000만원 초과금액의 1,000분의 1.5
 - ③ 1억 5,000만원 초과 ~ 3억원 이하 : 19만 5,000원 + 1억 5,000만원 초과금액의 1,000분의 2.5
 - ④ 3억원 초과 : 57만원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 4

3. 과밀억제권역 내 공장 신·증설에 대한 증과세율

- 과밀억제권역을 적용받는 공업지역에서 행정자치부령으로 정하는 신설·증설에 해당하는 경우 그 건축물에 대한 재산세의 세율은 최초의 과세기준일부터 5년간 표준세율의 100분의 500에 해당하는 세율로 한다.

4. 재산세 도시지역분

1) 과세대상 및 세율

- 지방자치단체의 장은 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 있는 토지, 건축물 또는 주택에 대하여 조례로 정하는 바에 따라 (1)에 따른 세액에 (2)에 따른 세액을 합산하여 부과할 수 있다.

- (1) 재산세의 과세표준에 재산세의 세율을 적용하여 산출한 세액
- (2) 토지·건축물·주택의 재산세 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액
- (3) 지방자치단체의 장은 조례에 따라 1천분의 2.3을 초과하지 아니하는 범위에서 다르게 정할 수 있다.

2) 과세대상에서 제외되는 토지 등

- (1) 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 토지 중 지형도면이 고시된 공공시설용지
- (2) 개발제한구역으로 지정된 토지 중 지상건축물, 골프장, 유원지 그 밖이 이용시설이 없는 토지
- (3) 개발제한구역 내의 주택에 대해서는 별장, 고급주택에 대해서만 과세한다.

20강 재산세 - 재산세의 부과 · 징수

1. 재산세의 과세기준일

- 재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

2. 납부기한

1) 토지 : 매년 9월 16일부터 9월 30일까지

2) 건축물 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지

3) 주택

- (1) 해당 연도에 부과 · 징수할 세액의 2분의 1 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지
- (2) 해당 연도에 부과 · 징수할 세액의 2분의 1 : 매년 9월 16일부터 9월 30일까지
- (3) 단, 10만원 미만인 경우 7월 16일부터 7월 31일까지 한꺼번에 부과 · 징수할 수 있다.

4) 선박 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지

5) 항공기 : 매년 7월 16일부터 7월 31일까지

6) 위 규정에 불구하고 수시부과 하여야 할 사유가 발생한 때에는 수시로 부과 · 징수할 수 있다.

3. 징수방법

1) 보통징수의 방법으로 부과 · 징수한다.

2) 납세고지서는 늦어도 납기개시일 5일전까지 발급하여야 한다.

3) 공부상 현황과 사실상 현황이 다른 때에는 사실상 현황에 따라 부과한다.

4) 소액징수면제 : 고지서 1매당 2,000원 미만인 경우 징수하지 아니한다.

4. 신탁재산에 대한 특례

- 1) 수탁자 명의로 등기된 재산에 체납된 재산세가 있는 경우 해당 재산에 대해서만 압류할 수 있다.
- 2) 다만, 재산세가 체납된 재산이 속한 다른 재산이 있는 경우 그 다른 재산에 대하여 압류할 수 있다.

5. 세부담의 상한

- 1) 토지·건축물 등(원칙)
 - 해당 연도 재산세액이 직전 연도 재산세액의 150% 초과 시 → 150% 상당액
- 2) 주택
 - (1) 공시가격 3억원 이하 : 105%
 - (2) 공시가격 3억원 초과 ~ 6억원 이하 : 110%
 - (3) 공시가격 6억원 초과 : 130%

6. 부가세와 병기세

- 1) 재산세 납세의무자는 지방교육세를 납부할 의무를 진다.
- 2) 재산세액의 100분의 20을 지방교육세로 한다.
- 3) 재산세 부과·징수시 지방교육세를 함께 부과·징수한다.
- 4) 지역자원시설세의 납기와 재산세의 납기가 같을 때에는 재산세의 고지서에 나란히 적어 고지할 수 있다.

7. 물납과 분할납부

- 1) 물납
 - (1) 대상자 : 납부세액이 1천만원 초과
 - (2) 물납신청 및 허가 : 납부기일 10일전까지 신청, 5일 이내 통지
 - (3) 물납대상 : 해당지방자치단체의 관할구역 내 부동산
 - (4) 물납대상평가 : 과세기준일 현재의 시가

2) 분할납부

- (1) 대상자 : 납부세액이 500만원 초과
- (2) 납부기한 : 납부기한이 지난 날부터 45일 이내
- (3) 분납세액
 - ① 납부세액이 1천만원 이하인 경우 : 500만원을 초과하는 금액
 - ② 납부세액이 1천만을 초과하는 경우 : 그 세액의 100분의 50

21강 지방세 - 지방세의 목적세

1. 지역자원시설세

- 특별시·광역시·도에서 부과하는 목적세

(1) 특정자원에 대한 지역자원시설세

- 안전관리사업과 환경보호·개선사업 및 지역균형개발사업에 필요한 재원을 확보

(2) 특정부동산에 대한 지역자원시설세

- 소방시설, 오물처리시설 및 그 밖의 공공시설에 필요한 비용을 충당

1) 지역자원시설세의 특징

- (1) 특별시·광역시·도에서 부과하는 지방세의 목적세이다.
- (2) 정률세율 및 정액세율과 초과누진세율, 표준세율 형태로 되어 있다.
- (3) 특정부동산 부분은 공동시설로 인하여 혜택을 받는 자를 납세의무자로 하는 수혜자 기준의 조세이며, 보유세, 물세에 해당한다.
- (4) 특정부동산 부분은 보통징수방법에 의하고, 특정자원에 대한 지역자원시설세는 신고납부하는 조세이다.

2) 지역자원시설세의 비과세

- (1) 국가, 지방자치단체 및 지방자치단체조합이 직접 개발하여 이용하는 특정자원
- (2) 국가, 지방자치단체 및 지방자치단체조합에 무료로 제공하는 특정자원
- (3) 재산세가 비과세되는 특정부동산(건축물과 선박만 해당)

3) 지역자원시설세의 부과·징수 및 소액징수면제

- (1) 특정자원에 대한 지역자원시설세는 신고납부의 방법으로 징수한다.
- (2) 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하여야 한다.
- (3) 특정부동산에 대한 지역자원시설세는 재산세의 납세고지서에 나란히 기재하여 납세고지를 할 수 있다.
- (4) 고지서 1장당 2천원 미만인 경우에는 그 지역자원시설세를 징수하지 아니한다.

2. 지방교육세

- 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위하여 부과하는 목적세

1) 지방교육세의 성격

- (1) 지방세의 특별시·광역시·도세로서 목적세이다.

- (2) 비례세율, 표준세율이다.
- (3) 독립적인 세원이 없기 때문에 다른 조세에 부가하는 부가세이다.
- (4) 본세의 징수방법에 따라서 신고납부 및 보통징수방법으로 구분된다.

2) 납세의무자

- (1) 부동산, 기계장비, 항공기 및 선박의 취득에 대한 취득세 납세의무자
- (2) 등록에 대한 등록면허세(자동차에 대한 등록면허세는 제외) 납세의무자
- (3) 재산세(도시지역분 재산세는 제외)의 납세의무자
- (4) 레저세, 담배소비세, 주민세 균등분의 납세의무자
- (5) 비영업용 승용자동차에 대한 자동차세의 납세의무자

22강 종합부동산세 - 개념 및 주택에 대한 종합부동산세

1. 종합부동산세의 개요

- 재산세가 과세된 부동산 중 2차적으로 전국을 대상으로 주택 및 토지를 소유자별로 합산하여 일정액을 초과하는 경우 재산세보다 더 높은 초과누진세율을 적용하는 인세로서 응능과세의 성격인 보유세이며 국세이다.

2. 종합부동산세의 특징

- 1) 부동산 보유 시 과세하는 보유세로서 국세이다.
- 2) 과세기준일(매년 6월 1일)에 납세의무가 성립하는 조세이다.
- 3) 전국의 토지 또는 주택가액을 소유자별로 합산하여 보유 정도에 따라 초과누진세율을 적용하는 인세이다.
- 4) 고지서에 의하여 부과징수를 원칙으로 하지만, 예외적으로 신고에 의하여 납부할 수 있다.
- 5) 납세자 편익을 고려하여 분할납부제도를 인정하는 조세이다.

3. 주택에 대한 종합부동산세

1) 과세대상주택

(1) 과세대상 주택의 범위

- 전국을 합산하여 종합부동산세의 과세대상으로 한다. 다만, 취득세 종과세대상인 별장은 제외한다.

(2) 합산대상주택의 범위에 포함하지 아니하는 주택

- ① 법률에 따른 민간건설임대주택, 공공건설임대주택 또는 다가구 임대주택
- ② 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택

- ③ 가정어린이집용 주택
- ④ 등록문화재에 해당하는 주택
- ⑤ 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택
- ⑥ 주택의 시공자가 해당 주택의 공사대금으로 받은 미분양 주택
- ⑦ 정부출연연구기관이 해당 연구기관의 연구원에게 제공하는 주택(2008년 12월 31일 현재 보유)
- ⑧ 송·변전설비 주변지역의 보상에 관한 법률에 따른 매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택
- ⑨ 노인복지법에 따라 설치한 자가 소유한 해당 노인복지주택
- ⑩ 향교재산법에 따른 향교 또는 향교재단이 소유한 주택의 부속토지

(3) 합산배제주택의 보유현황 신고

- 당해 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 납세지 관할세무서장에게 보유현황을 신고하여야 한다.

2) 주택에 대한 납세의무자

- 주택분 재산세 납세의무자로서 국내에 있는 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억원 초과하는 자

3) 주택의 과세표준

- (1) 다주택자 : (주택공시가격 합계액 - 6억원) × 공정시장가액 비율
- (2) 1세대1주택 : [(주택공시가격 합계액 - 3억원) - 6억원] × 공정시장가액 비율
- (3) 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율은 100분의 80으로 한다.

4) 1세대 1주택자 및 주택수의 계산

- (1) 1세대 1주택이란 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 단독으로 소유한 경우
- (2) 다가구주택은 1주택으로 보되, 합산배제 임대주택으로 신고한 경우에는 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1세대로 본다.
- (3) 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 소유하고 있는 경우에는 1세대 1주택자로 본다.
- (4) 혼인으로 1세대를 구성하는 경우에는 혼인한 날부터 5년 동안은 각각 1세대로 본다.
- (5) 동거봉양하기 위하여 합가함으로써 과세기준일 현재 60세 이상의 직계존속과 1세대를 구성하는 경우에는 합가한 날부터 5년 동안 각각 1세대로 본다.
- (6) 다음의 주택은 1세대 1주택자 여부를 판단할 때 주택 수에서 제외한다.
 - ① 문화재보호법의 규정에 따른 등록문화재에 해당하는 주택
 - ② 합산배제 임대주택으로서 합산배제 신고를 한 주택, 단 소유자가 주민등록 후 실제 거주하는 경우

5) 주택에 대한 세율 및 세액

(1) 초과누진세율

- ① 6억원 이하 : 과세표준액의 1,000분의 5
- ② 6억원 초과 ~ 12억원 이하 : 300만원 + 6억원을 초과하는 금액의 1,000분의 7.5
- ③ 12억원 초과 ~ 50억원 이하 : 750만원 + 12억원을 초과하는 금액의 1,000분의 10
- ④ 50억원 초과 ~ 94억원 이하 : 4천550만원 + 50억원을 초과하는 금액의 1,000분의 15
- ⑤ 94억원 초과 : 1억1천150만원 + 94억원을 초과하는 금액의 1,000분의 20

(2) 주택분 재산세액의 공제

- 주택분 재산세로 부과된 세액은 주택분 종합부동산세액에서 이를 공제한다.

6) 1세대 1주택자의 세액공제

(1) 연령별 세액공제

- ① 만 60세 이상 ~ 만 65세 미만 : 100분의 10
- ② 만 65세 이상 ~ 만 70세 미만 : 100분의 20
- ③ 만 70세 이상 ~ : 100분의 30

(2) 보유기간별 세액공제

- ① 5년 이상 ~ 10년 미만 : 100분의 20
- ② 10년 이상 ~ : 100분의 40

(3) 주택의 보유기간의 산정

- ① 멸실되어 재건축 또는 재개발하는 주택은 그 멸실된 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산한다.
- ② 배우자로부터 상속받은 주택에 대하여는 피상속인이 해당 주택을 취득한 날부터 보유기간을 계산한다.

7) 주택의 세부담의 상한

- 직전 연도 세액의 150%

23강 종합부동산세 - 토지에 대한 종합부동산세 및 부과징수

1. 과세방법

- 국내에 소재하는 토지에 대하여 종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분하여 과세한다.

2. 과세대상 토지의 구분

1) 종합합산과세대상

- 종합합산과세대상 토지를 소유자별로 합산하여 과세한다.

2) 별도합산과세대상

- 별도합산과세대상 토지를 소유자별로 합산하여 과세한다.

3. 납세의무자

1) 종합합산과세대상

- 국내에 소재하는 당해 과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자

2) 별도합산과세대상

- 국내에 소재하는 당해 과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자

4. 과세표준

1) 종합합산과세대상

- (1) 과세표준 = (토지의 공시가격 합계액 - 5억원) × 공정시장가액비율
- (2) 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율은 100분의 80으로 한다.

2) 별도합산과세대상

- (1) 과세표준 = (토지의 공시가격 합계액 - 80억원) × 공정시장가액비율
- (2) 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율은 100분의 80으로 한다.

5. 토지에 대한 세율 및 세액

1) 종합합산과세대상

- (1) 초과누진세율
 - ① 15억원 이하 : 과세표준액의 1,000분의 7.5
 - ② 15억원 초과 ~ 45억원 이하 : 1천 125만원 + (15억원을 초과하는 금액의 1,000분의 15)
 - ③ 45억원 초과 ~ : 5천625만원 + (45억원을 초과하는 금액의 1,000분의 20)
- (2) 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액은 토지분 종합합산세액에서 이를 공제한다.

2) 별도합산과세대상

- (1) 초과누진세율
 - ① 200억원 이하 : 과세표준액의 1,000분의 5
 - ② 200억원 초과 ~ 400억원 이하 : 1억원 + (200억원을 초과하는 금액의 1,000분의 6)
 - ③ 400억원 초과 : 2억 2천만원 + (400억원을 초과하는 금액의 1,000분의 7)
- (2) 해당 과세대상 토지의 토지분 재산세로 부과된 세액은 토지분 별도합산세액에서 이를 공제한다.

6. 토지에 대한 세부담의 상환

- 직전 연도의 100분의 150을 초과하는 세액에 대하여는 이를 없는 것으로 본다.

7. 과세기준일 및 납세지

- 1) 과세기준일 : 재산세의 과세기준일로 한다.

2) 납세지

(1) 거주자 또는 법인으로 보지 아니하는 단체

- 거주자의 주소지를 납세지로 한다. 다만 주소지가 없는 경우에는 그 거소지로 한다.

(2) 법인 또는 법인으로 보는 단체

- 법인의 등기부상의 본점, 주사무소 소재지를 납세지로 한다.

(3) 비거주자 또는 외국법인

- 국내 원천소득이 발생하지 아니하고 국내 사업장이 없는 경우, 주택 및 토지의 소재지를 납세지로 한다.

8. 종합부동산세의 징수방법

1) 원칙 : 부과 · 징수

- 당해 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 부과 · 징수한다.
- 관할세무서는 납부기간 개시 5일 전까지 납세고지서를 발부하여야 한다.

2) 예외 : 신고납부

- 신고 · 납부방식으로 납부하고자 하는 경우 당해 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 신고하여야 한다.

3) 종합부동산세의 분할납부

- (1) 세액이 500만원을 초과하는 경우 납부기간이 경과한 날부터 2개월 이내에 분할납부할 수 있다.

(2) 분할납부의 한도

- ① 납부할 세액이 1,000만원 이하인 때에는 500만원을 초과하는 금액
- ② 납부할 세액이 1,000만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

9. 부가세(농어촌특별세)

- 종합부동산세 납세의무자는 납부세액의 100분에 20에 상당하는 농어촌특별세를 부과한다.

24강 양도소득세 - 양도소득세의 특징 및 과세대상

1. 양도소득세의 특징

- 1) 등기 · 등록 여부에 관계없이 사실상 이전되는 경우에 과세한다.
- 2) 대가를 받고 자산을 양도하는 유상이전에 대하여 과세한다.
- 3) 사업성이 없는 일시적, 비반복적 양도에 대하여 과세한다.
- 4) 종합소득 및 퇴직소득에 합산하지 아니하고 분류하여 과세한다.

5) 주소지 관할 세무서에 신고하고 납부하는 국세이며, 인세에 해당한다.

2. 양도소득세의 납세의무자

1) 거주자 : 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 자

(1) 납세범위

- ① 국내소재 자산
- ② 국외소재 자산(단, 5년 이상 거주자)

2) 비거주자 : 거주자가 아닌 자

- (1) 납세범위 : 국내소재 자산
- (2) 납세지 : 소득이 발생한 장소

3. 양도소득세 과세대상

1) 부동산 : 사실상의 모든 토지와 건축물

2) 부동산에 관한 권리

- (1) 지상권
- (2) 전세권, 등기된 임차권
- (3) 부동산을 취득할 수 있는 권리
 - ① 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리
 - ② 지방자치단체 · 한국토지공사가 발행하는 토지상환채권 및 주택상환사채
 - ③ 부동산매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리

3) 주식 또는 출자지분

- (1) 상장법인의 주식 등으로서 대주주가 양도하는 것과 증권시장에서의 거래에 의하지 아니하고 양도하는 것
- (2) 비상장법인의 주식 등은 대주주 및 소액주주 여부에 관계없이 양도하는 경우

4) 기타자산

- (1) 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권
- (2) 특정시설물의 이용권 · 회원권(골프회원권, 스키장회원권 등)

4. 양도의 개념

1) 일시적 또는 우발적으로 자산이 유상으로 사실 상 이전되는 것

2) 양도로 보는 경우

- (1) 일반적인 매매, 교환, 현물출자, 조세물납, 대물변제 등 자발적인 양도
- (2) 공매, 경매, 협의매수, 수용 등 강제적인 양도
- (3) 부담부증여 : 수증자가 인수하는 증여자의 채무 상당액은 유상으로 이전되는 것으로 본다.
- (4) 이혼위자료 : 위자료에 갈음하여 부동산으로 대물변제한 경우

3) 양도로 보지 않는 경우

(1) 환지처분 등

- ① 환지처분으로 인한 지목 또는 지번 변경, 보류지 총당
- ② 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 토지의 분할 등을 통한 토지의 교환

(2) 양도담보

- ① 채무의 변제를 담보하기 위하여 양도한다는 표시가 있을 것
 - ② 채무자가 원래대로 사용, 수익한다는 의사표시가 있을 것
 - ③ 원금 · 이율 · 변제기간 · 변제방법 등에 관한 약정이 있을 것
- ※ 단, 채무불이행 등으로 인하여 변제에 총당하는 때에는 이를 양도한 것으로 본다.

(3) 기타 양도로 보지 않는 경우

- ① 확정판결에 의한 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우
- ② 매매계약이 무효로 되어 소유권이 환원되는 경우
- ③ 지분의 변경이 없이 공유토지를 지분별로 재분할하는 경우

25강 양도소득세 - 양도 및 취득의 시기

1. 매매 등 일반적인 거래

1) 원칙 : 대금청산일

- ① 자산의 양도차익을 계산함에 있어 양도 또는 취득의 시기는 당해 자산의 대금을 청산한 날로 한다.
- ② 대금청산일이란 잔금지급약정일보다 앞당겨 잔금을 받거나 늦게 받은 경우 실제로 받은 날이 된다.

2) 예외 : 등기 · 등록접수일 또는 명의개서일

- ① 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기 · 등록접수일 또는 명의개서일
- ② 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 한 경우에는 등기접수일

2. 특수한 거래의 양도 또는 취득시기

1) 장기할부조건외의 경우

- 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함)접수일, 인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날

2) 자가 건설한 건축물

(1) 사용승인서 교부일

(2) 사용승인서 교부일 전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날

(3) 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일

3) 상속과 증여

- 상속이 개시된 날 또는 증여를 받은 날

4) 점유시효 취득하는 부동산

- 부동산의 점유를 개시한 날

5) 공익사업을 위하여 수용되는 경우

(1) 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기접수일 중 빠른 날

(2) 다만, 소유권 소송으로 수용보상금이 공탁된 경우는 소송판결확정일

6) 해당 자산의 대금을 청산한 날까지 완성 또는 확정되지 아니한 자산

- 그 목적물이 완성 또는 확정되지 아니한 경우 그 목적물이 완성 또는 확정된 날

7) 환지처분에 의한 취득

(1) 환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 환지 전의 토지의 취득일

(2) 다만 교부받은 토지의 면적이 증가 또는 감소된 경우, 증가 또는 감소된 면적의 토지에 대한 취득시기 또는 양도시기는 환지처분의 공고가 있는 날의 다음 날

8) 양도한 자산의 취득시기가 불분명한 경우

- 먼저 취득한 자산을 먼저 양도한 것으로 본다.

9) 취득시기의 의제

(1) 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 및 기타자산

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

(2) 상장주식, 비상장주식 등

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

3. 기타의 양도 또는 취득시기

1) 부동산에 관한 권리의 취득

- 부동산의 분양계약을 체결한 자가 당해 계약에 관한 모든 권리를 양도하는 경우에는 당해 부동산을 분양받을 수 있는 권리가 확정되는 날이며, 타인으로부터 그 권리를 인수받은 때에는 잔금청산일이 취득시기이다.

2) 잔금을 어음 등으로 받은 경우

- 어음 등의 결제일이 그 자산의 잔금 청산일이 된다.

3) 재개발 · 재건축재산의 취득시기

- 재개발 · 재건축의 관리처분계획에 의하여 취득한 부동산의 취득시기는 재개발 · 재건축전 부동산의 취득일

4) 토지거래허가구역 내 토지

- 대금청산 후 토지거래허가를 받은 경우는 당해 자산에 대금을 청산한 날을 양도시기로 한다.

26강 양도소득세 - 양도소득세의 양도차익

1. 양도가액과 취득가액의 적용

1) 원칙 : 실지거래가액 적용

- 양도가액 또는 취득가액은 양도 또는 취득 당시의 실제로 거래한 가액으로 한다.

2) 토지 · 건물을 일괄 양도 시 구분계산

(1) 토지와 건물을 함께 취득하거나 양도한 경우 이를 각각 구분하여 계산한다.

(2) 토지와 건물 등의 가액 구분이 불분명할 때에는 기준시가 등을 고려하여 안분계산한다.

3) 예외 : 추계조사 결정 · 경정

(1) 양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우로서

→ 장부나 그 밖의 증빙서류에 의하여 양도 또는 취득당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우

① 매매사례가액, 감정가액, 환산가액 또는 기준시가 등에 의하여 결정 또는 경정할 수 있다.

4) 양도차익의 산정방법

- 양도차익을 계산할 때

(1) 양도가액을 실지거래가액에 따를 때에는 취득가액도 실지거래가액에 따르고

(2) 양도가액을 기준시가에 따를 때에는 취득가액도 기준시가에 따른다.

2. 양도차익의 계산

1) 실지거래가액에 의한 양도차익의 계산

→ 양도차익 = 실지양도가액 - 필요경비(실지취득가액 + 자본적 지출 + 양도비용)

(1) 양도가액

- ① 양도 당시의 양도자와 양수자가 실제로 거래한 가액에 따른다.
- ② 특수관계 있는 자와의 거래에서 시가에 미달하게 양도한 것으로 인정되는 경우 시가에 의하여 계산한다.

(2) 필요경비 - 실지취득가액

- 취득에 든 실지거래가액이란 다음 각 호의 금액을 합한 것을 말한다.

- ① 다음에 해당하는 가액을 취득원가로 한다.

다만 현재가치할인차금과 부가가치세를 포함하되, 부당행위계산에 의한 시가초과액을 제외한다.

- ㉠ 매입가액에 취득세·등록면허세 기타 부대비용을 가산한 금액

㉡ 자기가 행한 제조·생산 또는 건설 등에 의하여 취득한 자산은 원재료비·노무비·운임·하역비·보험료·수수료·공과금(취득세와 등록면허세 포함)·설치비 기타 부대비용의 합계

㉢ 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여는 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액

- ㉣ 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정할 경우 이자상당액은 취득원가에 포함한다.

㉤ 현재가치할인차금을 취득원가에 포함하는 경우에 있어서 각 연도의 사업소득금액 계산 시 필요경비로 산입하였거나 산입할 금액이 있는 때에는 이를 제외한 금액으로 한다.

(3) 필요경비 - 자본적 지출액

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증명서류를 수취·보관한 경우

- 증명서류는 계산서, 세금계산서, 신용카드매출전표, 현금영수증으로 한다.

- ① 자산의 내용연수를 연장시키거나 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기 위하여 지출한 수선비

② 양도자산을 취득한 후 쟁송이 있는 경우에 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외

③ 토지 등이 협의 매수 또는 수용되는 경우로서 그 보상금의 증액과 관련하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로 그 지출한 연도의 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외

- ④ 양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용

- ⑤ 개발이익환수에 관한 법률에 따른 개발부담금

- ⑥ 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따른 재건축부담금

- ⑦ 기타 기획재정부령이 정하는 다음에 해당하는 비용

- ㉠ 해당사업구역 내의 토지소유자가 부담한 수익자부담금 등의 사업비용

- ㉡ 토지이용의 편의를 위하여 지출한 장애물철거비용

- ㉢ 토지이용의 편의를 위하여 당해 토지에 도로를 신설한 경우 그 시설비

- ㉣ 도로를 신설하여 국가, 지방자치단체에 이를 무상으로 공여한 경우의 그 도로로 된 토지의 가액

- ㉤ 사방사업에 소요된 비용

- ㉥ 토지이용이 편의를 위하여 지출한 묘지이장비용

(4) 필요경비 - 양도직접비용

- ① 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용으로서 다음에 해당하는 비용

→ 증권거래세, 양도소득세 신고서 작성비용 및 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대 및 소개비 등

- ② 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각차손

2) 실지거래가액의 특례

(1) 예정 또는 확정신고를 하지 않은 경우

- 등기부에 기재된 거래가액을 실지거래가액으로 추정하여 과세표준과 세액을 결정할 수 있다.

(2) 상속 및 증여재산의 경우

- 상속개시일 또는 증여일 현재 평가한 가액을 취득 당시의 실지거래가액으로 본다.

(3) 배우자 증여재산 이월과세의 경우

- 5년 이내에 배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 토지 등을 양도하는 경우 그 배우자 또는 직계존비속의 취득 당시의 가액으로 한다. 이 경우 증여받은 자산에 대한 증여세는 필요경비에 산입한다.

3) 추계결정에 의한 양도차익의 계산

(1) 추계결정 · 경정사유

- ① 실지거래가액의 확인을 위하여 필요한 장부 · 매매계약서 · 영수증 기타 증빙서류가 없거나 미비된 경우
- ② 증빙서류의 내용이 감정평가업자가 평가한 감정가액 등에 비추어 거짓임이 명백한 경우

(2) 추계결정 · 경정가액 적용순서

- ① 전후 각 3개월 이내 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액
- ② 전후 각 3개월 이내 신빙성이 있는 것으로 인정되는 감정가액이 있는 경우 그 감정가액의 평균액
- ③ 양도당시 실지거래액, 매매사례가액, 감정가액을 이용하여 환산한 취득가액

(3) 필요경비 개산공제액

- 추계결정가액에 의하여 양도차익을 계산하는 경우 다음과 같이 계산한 필요경비개산공제액으로 한다.

- ① 토지 · 건물 : 취득 당시 기준시가 × (3/100) 단, 미등기 (3/1,000)
- ② 지상권 · 전세권 · 등기된 임차권 : 취득 당시 기준시가 × (7/100) 단, 미등기 (1/100)
- ③ 기타자산 및 주식 등 : 취득당시 기준시가 × (1/100)

(4) 환산가액 적용시 필요경비의 특례

- 취득가액을 환산가액으로 하는 경우로서 다음 ①의 금액이 다음 ②의 금액보다 적은 경우 ②의 금액을 필요경비로 할 수 있다.

- ① 환산가액과 필요경비개산공제금액의 합계액
- ② 실제 발생한 자본적 지출액과 양도비용의 합계액

27강 양도소득세 - 토지, 건물 등의 기준시가 및 양도차익 계산의 특례

1. 토지, 건물 등의 기준시가

- 기준시이란 국세를 부과하기 위한 기준금액을 말한다. 토지, 건축물, 주택의 새로운 기준시가가 고시되기 전에 취득 또는 양도하는 경우에는 직전의 기준시가에 의한다.

1) 토지

- (1) 일반지역 : 부동산 가격공시에 관한 법률에 따른 개별공시지가
- (2) 지정지역 : 개별공시지가 × 국세청장이 고시한 배율
- (3) 개별공시지가가 없는 토지 : 납세지 관할세무서장이 평가한 가액

2) 건물

- (1) 일반건물 : 매년 1회 이상 국세청장이 산정 · 고시하는 가액
- (2) 오피스텔 및 상업용 건물 : 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정 · 고시하는 가액

3) 주택

(1) 일반주택

- ① 부동산 가격공시에 관한 법률에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격
- ② 다만, 공동주택가격의 경우 국세청장이 결정·고시한 가격이 있을 때에는 그 가격에 따른다.

- (2) 개별주택가격이 없는 주택 : 납세지 관할세무서장이 평가한 가액
- (3) 공동주택가격이 없는 주택 : 납세지 관할세무서장이 평가한 가액

4) 부동산을 취득할 수 있는 권리

- 취득일 또는 양도일까지 불입한 금액과 현재의 프리미엄을 합한 금액

5) 지상권·전세권 및 등기된 부동산임차권

- 상속세 및 증여세법 시행령의 규정을 준용하여 평가한 가액

2. 양도차익 계산의 특례

1) 고가주택에 대한 양도차익 등의 계산

- (1) 양도차익 계산 : 일반 양도차익 × (양도가액 - 9억원) / 양도가액
- (2) 장기보유특별공제액 계산 : 일반 장기보유특별공제액 × (양도가액 - 9억원) / 양도가액

2) 부담부증여에 대한 양도차익 계산

- 부담부증여 중 채무액에 상당하는 취득가액 : 당해 자산의 취득가액 × 채무액 / 증여자산가액

3) 주택재개발 또는 주택재건축사업 관련 입주권의 양도차익

(1) 청산금을 납부한 경우

- [양도가액 - (기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 납부한 청산금) - 필요경비] + [(기존 건물과 그 부수토지의 평가액 - 기존건물과 그 부수토지의 취득가액) - 필요경비] = 관리처분계획인가전 양도차익

(2) 청산금을 지급받은 경우 ①, ②의 금액을 합한 가액

① [양도가액 - (기존건물과 그 부수토지의 평가액 - 지급받은 청산금) - 필요경비]

② [(기존건물과 그 부수토지의 평가액 - 기존건물과 그 부수토지의 취득가액 - 필요경비)] × [(기존건물과 그 부수토지의 평가액 - 지급받은 청산금) ÷ 기존건물과 그 부수토지의 평가액]

4) 주택재개발사업 또는 주택재건축사업 조합원의 신축주택 양도차익

(1) 청산금을 납부한 경우

- [관리처분계획인가후 양도차익 × 납부한 청산금 ÷ (기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 납부한 청산금)] + {[관리처분계획인가 후 양도차익 × 기존건물과 그 부수토지의 평가액 ÷ (기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 납부한 청산금)] + 관리처분계획인가 전 양도차익} = 기존건물분 양도차익

(2) 청산금을 지급받는 경우 다음 ①, ②의 금액을 합한 가액

① [양도가액 - (기존건물과 그 부수토지의 평가액 - 지급받은 청산금) - 필요경비]

② [(기존건물과 그 부수토지의 평가액 - 기존건물과 그 부수토지의 취득가액 - 필요경비)] × [(기존건물과 그 부수토지의 평가액 - 지급받은 청산금) ÷ 기존건물과 그 부수토지의 평가액]

28강 양도소득세 - 양도소득세의 과세표준

1. 양도소득금액의 계산

- 양도소득금액은 양도가액에서 필요경비를 공제한 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제한 금액으로 한다.
- 양도차익 - 장기보유특별공제 = 양도소득금액

1) 장기보유특별공제

- (1) 3년 이상 보유하고 양도하는 토지와 건물 및 조합원입주권(조합원으로부터 취득하는 것은 제외)에 적용
- (2) 장기보유특별공제 보유기간의 계산
 - ① 보유기간은 해당자산의 취득일부터 양도일까지로 한다.
 - ② 배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 자산을 5년 이내 양도한 경우
→ 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당자산을 취득한 날로부터 기산한다.
 - ③ 조합원입주권의 경우에는 종전토지, 건물의 취득일로부터 관리처분계획인가일까지로 한다.
 - ④ 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.
 - ⑤ 2016년 1월 1일 이전에 취득하여 보유하고 있는 비사업용 토지인 경우 2016년 1월 1일부터 기산한다.
- (3) 미등기 양도자산(법령이 정하는 경우는 제외)의 경우에는 공제를 적용하지 아니한다.
- (4) 장기보유특별공제액 계산
 - ① 3년 이상 ~ 4년 미만 : 일반자산의 경우 - 양도차익의 10%, 1세대 1주택 특례 - 양도차익의 24%
 - ② 4년 이상 ~ 5년 미만 : 일반자산의 경우 - 양도차익의 12%, 1세대 1주택 특례 - 양도차익의 32%
 - ③ 5년 이상 ~ 6년 미만 : 일반자산의 경우 - 양도차익의 15%, 1세대 1주택 특례 - 양도차익의 40%
 - ④ 6년 이상 ~ 7년 미만 : 일반자산의 경우 - 양도차익의 18%, 1세대 1주택 특례 - 양도차익의 48%
 - ⑤ 7년 이상 ~ 8년 미만 : 일반자산의 경우 - 양도차익의 21%, 1세대 1주택 특례 - 양도차익의 56%
 - ⑥ 8년 이상 ~ 9년 미만 : 일반자산의 경우 - 양도차익의 24%, 1세대 1주택 특례 - 양도차익의 64%
 - ⑦ 9년 이상 ~ 10년 미만 : 일반자산의 경우 - 양도차익의 27%, 1세대 1주택 특례 - 양도차익의 72%
 - ⑧ 10년 이상 ~ : 일반자산의 경우 - 양도차익의 30%, 1세대 1주택 특례 - 양도차익의 80%

2. 과세표준의 계산

- 양도소득금액 - 양도소득 기본공제 = 양도소득 과세표준

1) 양도소득 기본공제 의의

- 보유기간의 장단 여부에 관계없이 양도소득이 있는 자에 대하여 일정액을 공제하는 인적공제 제도

- 2) 미등기자산의 양도소득금액에 대하여는 양도소득 기본공제를 적용하지 않는다.

3) 양도소득 기본공제액

- 다음의 소득별로 양도소득금액에서 각각 연 250만원을 공제한다.
- (1) 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 기타 자산 : 연 250만원 한도, 국내·국외 각각
- (2) 주식 및 출자지분 : 연 250만원 한도, 국내·국외 각각

(3) 파생상품 : 연 250만원 한도, 국내·국외 각각

3. 양도소득금액 계산의 특례

1) 배우자 또는 직계존비속 간 증여재산에 대한 이월과세

(1) 적용대상자산

- 양도일부터 소급하여 5년 이내에 그 배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 토지, 건물, 특정시설물이용권을 양도하는 경우

(2) 양도차익의 계산

① 양도가액에서 공제할 취득가액은 각각 그 배우자 또는 직계존비속의 취득 당시의 가액으로 한다.

② 거주자가 증여받은 자산에 대한 증여세 상당액이 있는 경우에는 필요경비에 산입한다.

(3) 보유기간의 특례

- 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 보유기간을 계산한다.

(4) 납세의무자

- 양도소득세의 납세의무는 증여받은 배우자 또는 직계존비속에게 있다.

2) 양도소득세의 부당행위계산

(1) 특수관계인과 증여를 통한 우회양도의 경우

① 적용대상

- 특수관계인(배우자 및 직계존비속의 증여자산 이월과세규정을 적용하는 경우 제외)에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여일로부터 5년 이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우 다음 ㉠에 따른 세액이 ㉡에 따른 세액보다 적은 경우에는 증여자가 직접 양도한 것으로 본다.

㉠ 증여받은 자의 증여세와 양도소득세를 합한 금액

㉡ 증여자가 직접 양도하는 경우로 보아 계산한 양도소득세

② 증여자가 직접 양도한 것으로 보는 경우에는 증여자를 기준으로 양도소득세를 계산한다.

③ 증여자가 직접 양도한 것으로 보는 경우 납세의무자는 증여자에게 있다.

(2) 특수관계인과의 저가양도

① 특수관계인과의 거래로 인하여 조세 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우에는 그 취득가액 또는 양도가액을 시가에 의하여 계산한다.

※ 시가와 거래가액의 차액이 3억원 이상이거나 시가의 100분의 5에 상당하는 금액인 경우

㉠ 특수관계인으로부터 시가보다 높은 가격으로 매입하거나 낮은 가격으로 양도한 때

㉡ 그 밖에 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 때

② 시가라 함은 상속세 및 증여세법 규정을 준용하여 평가한 가액에 의한다.

※ 시가라 함은 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내 이루어진 다음의 가격을 말한다.

㉠ 당해 자산의 매매가격

㉡ 당해 자산의 감정평가가액의 평균액

㉢ 공매사실이 있는 경우 그 공매가격

㉣ 수용사실이 있는 경우 그 보상가액

㉤ 위의 가격이 2 이상의 경우에는 양도일 또는 취득일기준으로 가장 가까운 날의 가격

29강 양도소득세 - 양도소득세의 산출세액

※ 산출세액 = 양도소득 과세표준 × 세율[초과누진세율(6~40%), 비례세율(10%,20%,30%,40%,50%,60%,70%)

1. 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 및 기타 자산의 세율

- 1) 미등기 자산 : 70% (보유기간 관계 없음)

- 2) 부동산 및 부동산에 관한 권리
 - (1) 등기되고 1년 미만 : 50%
 - (2) 등기되고 1년 이상 ~ 2년 미만 : 40%
 - (3) 등기되고 2년 이상 ~ : 6~40% (일반세율)

- 3) 주택 및 조합원입주권
 - (1) 등기되고 1년 미만 : 40%
 - (2) 등기되고 1년 이상 ~ : 6~40%(일반세율)

- 4) 비사업용 토지 : 16~50% (등기되고 2년 이상, 할증세율)

- 5) 기타자산 : 6~40% (등기여부 · 보유기간 관계없음, 일반세율)

2. 초과누진세율(일반세율)

- 1) 과세표준 1,200만원 이하 : 과세표준의 6%

- 2) 과세표준 1,200만원 초과 ~ 4,600만원 이하 : 72만원 + 1,200만원 초과금액의 15%

- 3) 과세표준 4,600만원 초과 ~ 8,800만원 이하 : 582만원 + 4,600만원 초과금액의 24%

- 4) 과세표준 8,800만원 초과 ~ 1억 5,000만원 이하 : 1,590만원 + 8,800만원 초과금액의 35%

- 5) 과세표준 1억 5,000만원 초과 ~ 5억원 미만 : 3,760만원 + 1억 5,000만원 초과 금액의 38%

- 6) 과세표준 5억원 초과 ~ : 1억7,060만원 + 5억원 초과 금액의 40%

3. 주식 및 파생상품

1) 주식 및 출자지분

- (1) 중소기업 발행주식(대주주가 양도하는 경우 제외) : 10%
- (2) 이외 법인주식 1년 이상 보유 : 20%
- (3) 이외 법인의 주식을 대주주가 1년 미만 보유 : 30%

2) 파생상품 : 20%(세율의 100분의 50의 범위에서 인하할 수 있다.)

4. 특정지역의 할증세율

- 다음의 어느 하나에 해당하는 부동산을 양도하는 경우 일반세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용한다.

- 1) 부동산가격급등지역 등으로 지정된 지정지역 안의 부동산 중 비사업용 토지
- 2) 부동산가격급등지역 등으로 지정된 지정지역 안의 부동산으로서 1세대가 3주택 이상인 경우 양도하는 주택

5. 세율 적용 시 보유기간의 계산

- 보유기간은 당해 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다.
- 다만 다음에 해당하는 날을 당해 자산의 취득일로 본다.

- 1) 상속 받은 자산은 피상속인이 그 자산을 취득한 날
- 2) 배우자 또는 직계존비속 간의 증여재산 이월과세에 해당하는 자산은 증여자가 그 자산을 취득한 날

30강 양도소득세 - 미등기 자산 및 비사업용 토지

1. 미등기자산

1) 미등기자산의 의의

- 토지 · 건물 · 부동산에 관한 권리로서 당해 자산을 취득한 자가 등기를 하지 아니하고 양도하는 것

2) 미등기양도자산의 세법상 불이익

- (1) 양도소득세의 비과세 및 감면의 적용을 배제한다.
- (2) 장기보유특별공제의 적용을 배제한다.
- (3) 양도소득기본공제를 배제한다.
- (4) 양도소득세의 세율을 과세표준에 70%로 종과세한다.

3) 미등기양도 제외 자산의 범위

- (1) 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- (2) 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도 당시 등기가 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- (3) 비과세 요건을 충족하는 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득 및 감면요건을 충족하는 8년 이상 자경농지와 농지의 대토
- (4) 비과세를 충족하는 1세대 1주택으로서 건축법에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산
- (5) 상속에 의한 소유권이전등기를 하지 아니한 자산으로서 법률 규정에 의하여 사업시행자에게 양도하는 것
- (6) 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지
- (7) 건설업자가 도시개발법에 따라 용역 대가로 취득한 체비지를 토지구획환지처분공고 전에 양도하는 토지

2. 비사업용 토지

1) 비사업용 토지의 기준

- 해당 토지를 소유하는 기간 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지

(1) 소유기간이 5년 이상인 경우

- ① 양도일 직전 5년 중 2년을 초과하는 기간
- ② 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간
- ③ 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간

(2) 소유기간이 3년 이상 5년 미만인 경우

- ① 토지의 소유기간에서 3년을 차감한 기간을 초과하는 기간
- ② 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간
- ③ 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간

(3) 소유기간이 3년 미만인 경우

- ① 토지의 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간
- ② 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간

(4) 소유기간이 2년 미만인 경우

- ① 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간

2) 비사업용 토지에 해당하는 농지의 범위

- (1) 소유자가 농지소재지에 거주하지 아니하거나 자기가 경작하지 아니하는 농지
- (2) 다음의 농지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

- ① 농지법에 해당하는 농지
- ② 농지법에 따라 상속에 의하여 취득한 농지로서 상속개시일부터 3년이 경과하지 아니한 농지
- ③ 농지법에 따라 이농 당시 소유하고 있던 농지로서 이농일부터 3년이 경과하지 아니한 토지
- ④ 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 소유한 농지
- ⑤ 농지법에 따라 취득한 농지로서 당해 사업목적으로 사용되는 토지
- ⑥ 종중이 소유한 농지(2005년 12월 21일 이전에 취득한 것에 한함)
- ⑦ 한국농어촌공사가 8년 이상 수탁하여 임대하거나 사용대한 농지 등

3) 다음에 해당하는 것을 제외한 임야는 비사업용 토지로 본다.

(1) 법률에 따라 지정된 산림유전자원보호림·보안림·채종림 그 밖에 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 대통령령이 정하는 것

(2) 대통령령이 정하는 바에 의하여 임야소재지에 거주하는 자가 소유한 임야

(3) 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 대통령령이 정하는 것

4) 목장용지로서 다음에 해당하는 것은 비사업용 토지로 본다.

(1) 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 특별시·광역시 및 시 지역의 도시지역 안에 있는 것

(2) 축산업을 영위하지 아니하는 자가 소유하는 토지

5) 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중 다음을 제외한 토지

(1) 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지

(2) 재산세 별도합산 또는 분리과세대상이 되는 토지

(3) 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지로서 대통령령이 정하는 것

6) 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지

7) 별장과 그 부속토지

31강 양도소득세 - 양도소득 과세표준의 신고와 납부

1. 양도소득 과세표준 예정신고와 자진납부

1) 신고의무자

(1) 과세대상 자산을 양도한 거주자

(2) 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 적용한다.

2) 납세지

(1) 거주자 : 주소지. 다만 주소지가 없는 경우에는 그 거소지로 한다.

(2) 비거주자 : 국내사업장의 소재지. 국내사업장이 없는 경우 국내원천 소득이 발생하는 장소

3) 예정신고기한

(1) 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 및 기타자산

① 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월

② 토지거래허가 전 대금을 청산한 경우 : 그 허가일이 속하는 달의 말일부터 2개월

(2) 주식 및 출자지분 : 그 양도일이 속하는 분기의 말일부터 2개월 이내

4) 예정신고 산출세액의 계산

- 예정신고 산출세액 = {양도차익 - (장기보유특별공제 + 양도소득 기본공제)} × 세율

5) 예정신고에 대한 가산세

(1) 무신고가산세

- ① 일반무신고가산세 : 산출세액의 100분의 20
- ② 부정무신고가산세 : 산출세액의 100분의 40

(2) 과소신고가산세

- ① 일반과소신고가산세 : 산출세액의 100분의 10
- ② 부정과소신고가산세 : 산출세액의 100분의 40

(3) 납부불성실가산세 : 미납세액에 대하여 1일 1만분의 3에 상당하는 금액

2. 양도소득세의 확정신고와 납부

1) 확정신고기한

- (1) 원칙 : 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지
- (2) 예외 : 토지거래허가 전 대금을 청산한 경우 허가일이 속하는 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일

3. 양도소득세의 분할납부

1) 분할납부의 요건

- 거주자로서 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우

2) 분할납부의 기간

- 납부기한이 지난 후 2개월 이내

3) 분할납부의 한도액

- (1) 납부할 세액이 2,000만원 이하 : 1,000만원을 초과하는 금액
- (2) 납부할 세액이 2,000만원 초과 : 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

4) 예정신고기한 또는 확정신고기한 전까지 신청하여야 한다.

4. 양도소득에 대한 결정·경정 및 징수

1) 결정 : 신고를 하지 않는 경우 과세권자가 결정

2) 결정방법

- (1) 과세표준과 세액을 결정 또는 경정하는 경우 양도가액과 필요경비는 실지거래가액에 따라야 한다.

(2) 등기부에 기재된 거래가액을 실지거래가액으로 추정하여 결정할 수 있다.

(3) 추계조사 결정, 경정

- 양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우로서 장부 기타 증빙서류에 의하여 당해 자산의 양도 당시 또는 취득 당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우

→ 매매사례가액, 감정가액, 환산가액 또는 기준시가 등에 의하여 추계 조사하여 결정 또는 경정할 수 있다.

5. 양도소득세의 부가세

1) 지방소득세 : 양도소득세액 × 10%

2) 농어촌특별세 : 감면세액 × 20% → 감면세액이 있을 때

32강 양도소득세 - 양도소득세의 비과세

1. 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득

- 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득은 파산에 관련된 채권자에게 분배되어야 하므로 그 파산자가 개인인 경우에는 양도소득세, 법인인 경우에는 법인세를 과세하지 아니한다.

2. 농지의 교환 또는 분합으로 발생하는 소득

- 농지의 교환이라 함은 여러 곳에 분산되어 있는 농지를 합리적인 농지관리 및 경작을 위하여 자기의 농지와 타인의 농지를 서로 바꾸는 것을 말하며, 농지의 분합이라 함은 농지의 일부를 타인에게 주고 타인 소유 농지의 일부를 자기 소유로 합병하는 행정처분을 말한다.

- 아래의 요건 및 사유를 충족한 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하지 아니한다.

1) 비과세대상 농지의 범위

- '농지'라 함은 전, 답으로서 지적공부상의 지목에 관계 없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말하며, 농막, 퇴비사, 양수장, 지소, 농도, 수로 등을 포함한다.

2) 비과세를 위한 금액요건

- 농지를 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이, 가액이 큰 편이 4분의 1 이하인 경우.

3) 교환 또는 분합하는 사유

(1) 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업으로 인하여 교환 또는 분합하는 농지

(2) 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지와 교환 또는 분합하는 농지

(3) 농어촌정비법·농지법·한국농어촌공사 및 농지관리기금법 또는 농업협동조합법에 의하여 교환 또는 분합하는 농지

(4) 경작상 필요에 의하여 교환하는 농지, 다만 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 3년 이상 농지 소재지에 거주하면서 경작하는 경우에 한한다.

4) 경작기간의 특례

(1) 농지의 취득 후 3년 이내에 법률에 의하여 수용되는 경우 3년 이상 거주하면서 경작한 것으로 본다.

(2) 농지의 취득 후 3년 이내에 농지 소유자가 사망한 경우로서 상속인이 농지소재지에 거주하면서 계속 경작한 때에는 피상속인의 경작기간과 상속인의 경작기간을 통산한다.

5) 비과세 제외되는 농지

(1) 주거지역 등으로 편입되는 농지

- 양도일 현재 특별시·광역시 또는 시지역에 있는 농지 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역 안의 농지로서 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 농지.

- 다만 다음의 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

① 사업시행자의 단계적 사업시행 또는 보상지연으로 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 경우

② 국가·지방자치단체·공공기관의 개발사업의 시행으로 인하여 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 편입된 농지로서 기획재정 부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당하는 경우

(2) 환지예정지의 지정된 토지

- 당해 농지에 대하여 환지처분 이전에 농지 외의 토지로 환지예정지의 지저이 있는 경우로서 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 지난 농지

3. 1세대 1주택과 부수토지의 양도소득

- 1세대 1주택의 양도로 인한 소득은 국민의 주거생활의 기초가 되는 것으로 투기의 목적을 제외하고 요건을 충족한 경우 비과세를 적용한다.

※ 원칙적인 1세대 1주택 비과세 요건

(1) 거주자일 것

(2) 배우자 및 생계를 같이하는 가족과 함께 거주하는 1세대일 것

(3) 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택(고가주택을 제외)을 보유하여야 할 것

(4) 2년 이상 보유하고 양도하여야 할 것

(5) 등기하고 양도하여야 할 것

33강 양도소득세 - 1세대 1주택의 범위, 보유기간 및 고가주택

1. 1세대의 범위

1) 원칙상 요건

(1) 거주자 및 그 배우자가 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 가족과 함께 구성하는 가족의 집단.

(2) 비거주자와 배우자가 없는 거주자의 경우 1세대로 보지 아니한다.

2) 예외 : 다음에 해당하는 경우 배우자가 없는 때에도 1세대로 본다.

(1) 당해 거주자의 연령이 30세 이상인 자

(2) 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

(3) 소득이 기준중위소득의 100분의 40 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 단 미성년자는 제외하되, 결혼, 가족의 사망 등으로 불가피한 경우는 그러하지 아니하다.

2. 1주택의 범위

1) 1주택의 판정

- (1) 주택이라 함은 주거를 목적으로 하는 건물
- (2) 공부상 주택인 경우에도 사실상 영업용 건물로 사용하다 양도하는 때에는 주택으로 보지 아니한다.
- (3) 상시 주거목적이 아닌 콘도미니엄이나 공장 내의 합숙소도 주택으로 보지 아니한다.
- (4) 주택에 딸린 토지의 면적은 주택정착면적의 10배(도시지역 5배)까지를 주택에 딸린 것으로 한다.

2) 겸용주택

- (1) 주택면적 > 주택 이외 면적 ⇒ 전부 주택으로 본다.
- (2) 주택면적 ≤ 주택 이외 면적 ⇒ 주택부분만 주택으로 본다.

3) 다가구주택

- (1) 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다.
- (2) 구획된 부분별로 분양하지 아니하고 하나의 매매단위로 양도하는 경우에는 전체를 하나의 주택으로 본다.

4) 공동소유주택

- (1) 1주택을 공동 소유하는 경우 공동소유자 각자가 그 주택을 소유하는 것으로 본다.
- (2) 다만, 동일한 세대원이 공유하고 있는 경우 이를 1세대 1주택으로 본다.

3. 2년 이상 보유요건

1) 원칙

- (1) 양도일 현재 국내에 1주택으로 보유하고 있는 경우로서 보유기간이 2년 이상인 것을 말한다.
- (2) 비거주자가 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우는 3년 이상.

2) 예외 : 다음의 경우에는 보유기간의 제한을 받지 아니한다.

- (1) 임대주택법에 따른 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우 임차일부터 양도일까지 5년 이상인 경우
- (2) 협의매수, 수용되는 경우(양도일 또는 수용일부터 5년 이내 양도하는 그 잔존주택 및 부수토지 포함)
- (3) 세대전원이 해외 이주로 출국하는 경우로서 출국일로부터 2년 이내 양도하는 경우.
- (4) 1년 이상 국외 거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상 세대 전원이 출국하는 경우 2년 이내 양도하는 경우
- (5) 1년 이상 거주한 주택을 취학, 근무, 질병 등 부득이한 사유로 타 시·군으로 세대전원이 이전하는 경우

3) 보유기간의 계산 : 취득일부터 양도일까지

- (1) 멸실되어 재건축한 주택의 경우 : 멸실된 주택과 재건축한 주택의 보유기간
- (2) 비거주자가 3년 이상 보유, 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우 : 해당 주택에 대한 거주기간 및 보유기간
- (3) 상속개시 당시 동일 세대원이 상속받은 주택 : 상속인과 피상속인의 보유기간

4. 고가주택

1) 고가주택의 범위

- 주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 것

2) 고가주택의 과세범위

- (1) 고가주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택 양도소득을 과세한다.
- (2) 실지거래가액 중 9억원을 초과하는 부분에 대한 양도차익에 한하여 과세한다.

34강 양도소득세 - 1세대 1주택의 특례

1. 1세대 주택의 특례

- 1세대가 양도일 현재 국내에 2주택을 소유하고 있다가 그 중 1주택을 2년 보유하고 양도하는 경우로서 다음의 요건을 충족한 경우는 1세대 1주택으로 보아 비과세 할 수 있는 특례규정

1) 일시적인 1세대 2주택

- 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날로부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하고 그 다른 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

- (1) 종전주택을 취득 후 1년 이내에 다른 주택을 취득하여도 인정되는 경우
 - ① 민간 또는 공공임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 임차일부부터 양도일까지 5년 이상 거주한 경우
 - ② 주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 법률에 의하여 협의매수 또는 수용되는 경우
 - ③ 1년 이상 거주한 주택을 취학, 근무, 질병 등 부득이한 사유로 세대전원이 타 시·군으로 이전하는 경우
- (2) 3년 이내 종전주택을 양도하지 아니하여도 인정되는 사유
 - ① 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우
 - ② 법원에 경매를 신청한 경우
 - ③ 국세징수법에 의한 공매가 진행중인 경우
 - ④ 토지등소유자가 사업시행자를 상대로 제기한 현금정산금 지급을 구하는 소송절차가 진행 중인 경우

2) 상속으로 인한 1세대 2주택

(1) 단독 상속주택의 경우

- 상속받은 주택과 그 밖의 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우

※ 상속개시 당시 2 이상 주택을 소유한 경우 적용 순위

- ① 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ② 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상인 경우에는 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- ③ 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 같은 주택이 2 이상인 경우에는 상속개시 당시 거주한 1주택
- ④ 피상속인이 거주한 사실이 없고 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상인 경우 기준시가가 가장 높은 1주택

(2) 공동 상속주택의 경우

- 공동상속주택 외의 다른 주택을 양도하는 때에는 당해 공동상속주택은 당해 거주자의 주택으로 보지 아니한다. 다만 상속지분이 가장 큰 상속인의 경우에는 그러하지 아니하며, 이 경우 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 때에는 그 2인 이상의 자 중 다음의 순서에 따라 당해 공동주택을 소유한 것으로 본다.

- ① 당해 주택에 거주하는 자

② 최연장자

3) 동거봉양을 위하여 세대를 합쳐 2주택이 된 경우

- 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대 2주택을 보유하게 된 경우 합친 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택

4) 혼인으로 인하여 세대를 합쳐 2주택이 된 경우

- 1주택을 보유한 자와 1주택을 보유한 자가 혼인하여 1세대 2주택을 보유한 경우 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택

5) 문화재주택에 대한 특례

- 지정문화재 및 등록문화재 등의 주택과 그 밖의 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우

6) 농어촌주택에 대한 특례

- 수도권 밖의 지역 중 읍·면지역에 소재하는 주택과 그 밖의 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우. 다만 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택의 경우 그 주택을 취득한 날로부터 5년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에 한한다.

7) 수도권 밖 실수요 목적의 주택특례

- 취학, 근무, 질병 등 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 그 밖의 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도하는 경우

8) 수도권 외의 지역으로 공공기관을 이전

- 수도권에 소재한 법인 또는 공공기관이 수도권 밖의 지역으로 이전하는 경우로서 이전하는 지역에 소재하는 주택을 취득한 날로부터 5년 이내 종전 주택을 양도하는 경우. 이 경우 종전의 주택을 취득한 날로부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하는 요건을 적용하지 아니한다.

9) 장기임대주택과 그 밖의 1주택

- 장기임대주택과 그 밖의 1주택을 국내에 소유하고 있는 1세대가 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 해당 1주택을 양도하는 경우

- (1) 거주기간이 2년 이상일 것
- (2) 양도일 현재 장기임대주택을 임대주택으로 등록하여 임대하고 있을 것

2. 장기저당담보주택에 대한 1세대 1주택의 특례

1) 국내에 1주택을 소유한 1세대가 다음 각호의 요건을 갖춘 장기저당담보대출계약을 체결하고 장기저당담보로 제공된 주택을 양도하는 경우에는 비과세 규정을 적용함에 있어 거주기간 제한을 받지 아니한다.

- (1) 계약체결일 현재 주택을 담보로 제공한 가입자가 60세 이상일 것
- (2) 장기저당담보 계약기간이 10년 이상으로서 만기시까지 매월·매분기 또는 기획재정부령이 정하는 방법으로 대출금을 수령하는 조건일 것
- (3) 만기에 당해 주택을 처분하여 일시 상환하는 계약조건일 것

3. 조합원입주권에 대한 1세대 1주택의 특례

- 조합원입주권을 1개 소유한 1세대가 당해 조합원입주권을 양도하는 경우 다음의 경우 1세대1주택으로 본다

1) 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우

2) 양도일 현재 조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우로서 해당 1주택을 취득한 날부터 3년 이내에 해당 조합원입주권을 양도하는 경우

4. 1주택과 조합원입주권을 소유하는 경우의 특례

1) 입주권 취득 후 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

- 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 조합원입주권을 취득하고 그 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도한 경우

2) 입주권 취득 후 3년이 지난 후 종전주택을 양도하는 경우

- 다음의 요건을 모두 갖춘 때에는 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세의 규정을 적용한다.

- (1) 관리처분계획에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 세대 전원이 이사하여 1년 이상 거주할 것
- (2) 관리처분계획에 따라 주택을 취득한 후 2년 이내에 종전 주택을 양도할 것

목차:

| | | |
|-----|-------------------------------|----|
| 1강 | 조세총론 - 조세의 분류 | 00 |
| 2강 | 조세총론 - 조세 관련 용어의 정의 | 00 |
| 3강 | 조세총론 - 납세의무의 성립, 확정 및 소멸 | 00 |
| 4강 | 조세총론 - 조세와 일반채권과의 관계 등 | 00 |
| 5강 | 지방세 - 취득세(취득세의 개요 및 과세대상) | 00 |
| 6강 | 지방세 - 취득세(취득의 개념과 범위, 비과세) | 00 |
| 7강 | 지방세 - 취득세(납세의무자) | 00 |
| 8강 | 지방세 - 취득세(취득시기) | 00 |
| 9강 | 지방세 - 취득세 - 과세표준 | 00 |
| 10강 | 지방세 - 취득세 - 세율(표준세율) | 00 |
| 11강 | 지방세 - 취득세(중과세율) | 00 |
| 12강 | 지방세 - 취득세(세율의 특례) | 00 |
| 13강 | 지방세 - 취득세 부과와 징수 | 00 |
| 14강 | 지방세 - 등록면허세의 과세대상 및 과세표준 | 00 |
| 15강 | 지방세 - 등록면허세의 세율 및 부과징수 | 00 |
| 16강 | 지방세 - 재산세의 개요 및 과세대상 | 00 |
| 17강 | 지방세 - 재산세(과세대상별 토지의 구분) | 00 |
| 18강 | 재산세 - 과세권자 납세의무자 및 비과세 | 00 |
| 19강 | 재산세 - 과세표준 및 세율 | 00 |
| 20강 | 재산세 - 재산세의 부과 · 징수 | 00 |
| 21강 | 지방세 - 지방세의 목적세 | 00 |
| 22강 | 종합부동산세 - 개념 및 주택에 대한 종합부동산세 | 00 |
| 23강 | 종합부동산세 - 토지에 대한 종합부동산세 및 부과징수 | 00 |
| 24강 | 양도소득세 - 양도소득세의 특징 및 과세대상 | 00 |
| 25강 | 양도소득세 - 양도 및 취득의 시기 | 00 |
| 26강 | 양도소득세 - 양도소득세의 양도차익 | 00 |

| | |
|-----|--------------------------------------|
| 27강 | 양도소득세 - 토지, 건물 등의 기준시가 및 양도차익 계산의 특례 |
| 28강 | 양도소득세 - 양도소득세의 과세표준 |
| 29강 | 양도소득세 - 양도소득세의 산출세액 |
| 30강 | 양도소득세 - 미등기 자산 및 비사업용 토지 |
| 31강 | 양도소득세 - 양도소득 과세표준의 신고와 납부 |
| 32강 | 양도소득세 - 양도소득세의 비과세 |
| 33강 | 양도소득세 - 1세대 1주택의 범위, 보유기간 및 고가주택 |
| 34강 | 양도소득세 - 1세대 1주택의 특례 |

책의 정보:

| | |
|---------|---------------------------------------|
| 도서명: | 4뿐 |
| 부제: | 부동산 세법 |
| 편집자: | 4뿐 출판팀 |
| 출판사: | 4뿐 |
| 출판사 주소: | 전라남도 목포시 해안로 215, 4층 410호 (항동, 항동아파트) |
| 출판업: | 전남목포 2022-7 |
| 편집일: | 2023-05-05 |
| 판형: | 국배판/A4 |
| 종류: | 4판 1쇄 |
| 정식출판일: | 2022-09-01 |
| 가격: | 4,000원 |
| ISBN: | 979-11-979820-5-7 (15360) |

안내:

- 본 책자는 4뿐®에서 공인중개사 수험생이 쉽게 이해할 수 있도록 만든 것 입니다. 본 책자는 오류가 많으며 오류 또는 이와 관련된 어떠한 손해에 대하여 4뿐®에서는 아무런 책임을 지지 않습니다.
- 2023년 10월 28일(공인중개사 제34회 시험)을 대비하여 출판하였으나 출판물의 내용에 오류가 있거나, 법령이 변경되었으나 본 책자에 적용이 안 되어 있을 수 있으니 최종적으로는 법제처에서 제공하는 법령을 기준으로 공부하시기 바랍니다.

