
부동산 세법

이론 총정리 족집게 특강

베스트 오브 베스트 핵심

강성규 교수

PART 1 조세총론

01. 물납과 분할납부

(1) 세목별 물납 비교

구 분	재산세	종합부동산세	양도소득세
물납요건	납부할 세액 1천만원 초과	폐지	폐지
물납재산	과세 관할구역내 부동산		
물납신청	납부기한 10일전까지		

(2) 세목별 분납 비교

구 분	재산세	종합부동산세	양도소득세
분납요건	납부할세액 <u>250만원</u> 초과	납부할세액 <u>250만</u> <u>원</u> 초과	납부할세액 <u>1천만</u> <u>원</u> 초과
분납기한	납부기한 경과 후 <u>3개월</u> 이내	납부기한 경과 후 <u>6개월</u> 이내	납부기한 경과 후 <u>2개월</u> 이내

분납 처리 기준	재산세	종합부동산세	양도소득세
① 납부할 세액이 500만 원 이하인 경우: 250만 원을 초과하는 금액 ② 납부할 세액이 500만원 초과하는 경우 :그 세액의 50%이하의 금액	① 납부할 세액이 500만원 이하인 경우: 해당 세액에서 250만원을 차감한 금액 ② 납부할 세액이 500만원 초과하는 경우 :그 세액의 50%이하의 금액	① 납부할 세액이 2천만 원 이하인 경우: 1천만 원을 초과하는 금액 ② 납부할 세액이 2천만원 초과하는 경우 :그 세액의 50%이하의 금액	

(3) 세목별 물납분할납부 비교

	취득세	등록면허세	재산세(도시지역분포합)	종합부동산세	양도소득세	상속세	증여세	농특세
물납	×	×	○	×	×	○	×	×
분할납부	×	×	○	○	○	○	○	○

* 소방분 지역자원시설세(재산세 납세고지서에 병기고지되는 경우), 종합소득에 대한 지방소득세, 지방교육세(재산세의 부가세)는 분할납부○

02. 부가세

- ① 국세 중 부가세 : 교육세, 농어촌특별세(국세/목적세/부가세)
- ② 지방세 중 부가세 : 지방교육세(지방세/목적세/부가세)
- ③ 재산세 부가세: 재진이(지방교육세가 재산세액의 20%)
- ④ 종합부동산세의 부가세: 종농이(농어촌특별세가 종합부동산세액의 20%)

* 지방소득세

- ㉠ 과세주체 : 특·광, 시·군 ㉡ 독립세
- ㉢ 소액징수 면제 적용○ : 세액 2천원 미만은 징수× . 즉, 2천원은 징수 한다.
- ㉣ 개인 지방소득세와 법인 지방소득세로 구분. ㉤ 양도소득에 대한 지방소득세의 경우 양도소득세 규정을 대부분 준용.
- ㉥ 양도소득에 대한 개인지방소득세의 공제세액이 산출세액을 초과하는 경우 그 초과 금액은 없는 것으로 한다.
- ㉦ 양도소득에 대한 개인지방소득세 신고기한: 양도소득과세표준 예정신고 및 확정신고 기한에 **2개월을 더한 날까지** 신고하여야 한다.
- ㉧ 소득세 적용되는 세율의 10분의 1의 세율 적용. ㉨ 분할납부 허용

03. 부동산 활동별 분류

취득활동	보유활동	처분활동
	농어촌특별세, 부가가치세, 지방소비세	
지방교육세		×
×	지방소득세, 종합소득세	
인지세	×	인지세
취득세, 등록면허세, 상속세, 증여세	재산세, 지역자원시설세, 종합부동산세	양도소득세

*인지세가 보유시에도 부과된다는 견해도 있다.

04. 가산세 요약

	지방세	국세
신고납부가 원칙인 경우의 가산세	① 신고불성실 가산세 ㉠ 부정무신고·부정과소신고가산세: 40% ㉡ 무신고가산세: 20% ㉢ 과소신고가산세: 10% ② (납세고지 전) 납부지연가산세(75% 한도): 1일 경과시마다 0.022%	① 신고불성실 가산세 ㉠ 부정무신고·부정과소신고가산세: 40% ㉡ 무신고 가산세: 20% ㉢ 과소신고가산세: 10% ② (납부고지 전) 납부지연가산세: 1일 경과시마다 0.022%
보통징수(정 부부과과세) 하는 경우의 가산세	(납세고지 후)납부지연가산세 적용(① + ②) ① 3% ② 납기 후 매 1개월 경과시마다 0.66%(0.022% × 30일) ㉠ 60개월 까지 적용 ㉡ 체납 지방세가 45만원 미만 인 경우에는 적용× ③ 납세의무자가 지방자치단체 또는 지방자치단체조합인 경우에는 ①, ②의 가산세를 적용×	(납부고지 후) 납부지연가산세 적용(① + ②) ① 3% ② 1일 경과시마다 0.022% ㉠ 5년 까지 적용 ㉡ 체납국세가 150만원 미만 인 경우에는 적용×

- ① 지방교육세·농어촌특별세는 무신고 및 과소신고 가산세는 적용×. 단, 납부지연가산세는 적용.
- ② 국세(또는 지방세)의 가산세는 해당 의무가 규정된 해당 국세(또는 지방세)의 세목으로 하며, 해당 국세(또는 지방세)를 감면하는 경우 가산세는 그 감면대상에 포함시키지 아니하는 것으로 한다.

05. 면세점 소액징수면제

(1) 면세점

과세표준이 일정한 금액 이하일 때에는 과세하지 아니한다고 규정하는 경우의 일정한 금액을 말한다.

취득세	① 취득가액이 50만원 이하 과세 × ↳ 산출세액 × ② 취득가액이 50만원인 경우에 취득세를 과세 ×
-----	---

*사업소분 주민세 : 330㎡이하 과세×, 종업원분 주민세 : 1억5천만원 이하 과세×

(2) 소액징수면제

산출세액이 일정금액에 미달하는 경우에는 징수하지 않는 것을 말한다.

재산세·지역자원시설세·지방소득세	① 고지서 1장당 세액 2천원 미만~징수× ② 즉, 세액이 2천원인 경우에는 징수○
-------------------	---

[등록분 등록면허세의 최저한세(부동산등기의 경우)]

- 수수료적 성격
- 면세점×, 소액징수면제×
- 부동산등기의 경우: 등록면허세액이 그 밖의 등기세율보다 적을 때에는 그 밖의 등기세율로 한다.
 즉, 등록면허세액이 6천원 미만인 경우에 징수하지 아니한다(○, ×)
 정답: × 해설: 6천원을 징수함

(3) 세목별 비교

구분	취득세	등록면허세	재산세·지역자원시설세·지방소득세
면세점	○	×	×
소액징수면제	×	×	○
최저한세	×	○	×

06. 납세의무 성립시기

세 목	납세의무의 성립시기
취득세	과세물건을 (취득하는 때/취득하고 60일이 경과하는 때)
등록에 대한 등록면허세	재산권 등 그 밖의 권리를 (등기 또는 등록하는 때/등기 또는 등록한 후)
재산세	과세기준일(매년 6월 1일)
지역자원시설세	① 소방분: 과세기준일(6월 1일) ② 특정자원분 및 특정시설분 : 생략
종합부동산세	과세기준일(매년 6월 1일)
주민세	㉠ 사업소분 : 과세기준일(7월 1일) ㉡ 개인분 : 과세기준일(7월1일) ㉢ 종업원분: 종업원에게 급여를 지급하는 때
소득세(양도소득세 포함)	과세기간이 끝나는 때(매년 12월 31일) (다만, 예정신고납부하는 소득세 : 그 과세표준이 되는 금액이 발생한 달의 말일)

지방 세 가산 세	㉠ 무신고가산세 및 과소신고가산세: 법정신고기한이 경과하는 때 ㉡ (신고납부하는 지방세의 1일 0.022% 적용하는)납부지연가산세: 법정납부기한 경과 후 1일마다 그 날이 경과하는 때 ㉢ (납세고지서가 발부되는 경우 3% 적용하는)납부지연가산세: 납세고지서에 따른 납부기한이 경과하는 때 ㉣ (납세고지서에 따른 납부기한이 지난 날부터 1개월이 지날 때마다 0.66% 적용하는)납부지연가산세: 납세고지서에 따른 납부기한 경과 후 1개월마다 그 날이 경과하는 때 ㉤ 그 밖의 가산세: 가산세를 가산할 사유가 발생하는 때. 다만, 가산세를 가산할 사유가 발생하는 때를 특정할 수 없거나 가산할 지방세의 납세의무가 성립하기 전에 가산세를 가산할 사유가 발생하는 경우에는 가산할 지방세의 납세의무가 성립하는 때로 한다.
국세 가산 세	㉠ 무신고가산세 및 과소신고가산세: 법정신고기한이 경과하는 때 ㉡ 신고납부하는 국세의 납부지연가산세(1일 0.022% 적용분): 법정납부기한 경과 후 1일마다 그 날이 경과하는 때 ㉢ 법정납부기한까지 미납부한 경우의 납부지연가산세(체납시 3% 적용분): 납부고지서에 따른 납부기한이 경과하는 때 ㉣ 그 밖의 가산세: 가산할 국세의 납세의무가 성립하는 때

지방교육세(농 어촌특별세)	그 과세표준이 되는 세목(본세)의 납세의무가 성립하는 때
(개인)지방소득 세	그 과세표준이 되는 소득에 대하여 소득세의 납세의무가 성립하는 때(12월 31일)
수시부과에 의하여 징수하는 조세	수시부과 할 사유가 발생하는 때
인지세	과세문서를 작성하는 때
특별징수하는 (개인)지방소득 세	그 과세표준이 되는 소득에 대하여 소득세를 원천징수 하는 때

09. 납세의무 확정

(1) 신고납부(신고납세)하는 조세

① 납세의무자가 과세표준과 세액을 신고하는 때

② 이에 해당하는 조세

㉠ 지방세: **취득세, 등록에 대한 등록면허세, 지역자원시설세(특정자원분 및 특정시설분), 지방교육세(취득세 등의 부가세), 지방소득세, 지방소비세, 사업소분 주민세** 등

㉡ 국세: **소득세(양도소득세 포함), 법인세, 부가가치세, 종합부동산세(신고납부 선택)** 등

(2) 보통징수(부과과세)하는 조세

① 과세주체가 과세표준과 세액을 결정하는 때

② 이에 해당하는 조세

㉠ 지방세: **재산세, 지역자원시설세(소방분), 지방교육세(재산세의 부가세)** 등

㉡ 국세: **종합부동산세, 상속세 및 증여세, 농어촌특별세(종합부동산세의 부가세)**

10. 납세의무의 소멸

(1) 소멸사유 : ① 납부

② 충당

③ 부과권의 취소

④ 부과제척기간의 만료

⑤ 징수권의 소멸시효의 완성

(2) 소멸사유 아닌 것: ① 부과권의 철회 ② 법인의 합병 ③ 납세자의 사망

(3) 제척기간(제척기간에는 중단과 정지제도가 없다)

① 국세 제척기간

구 분	대부분 국세	상속세, 증여세, 부담부증여에 따른 소득세
사기나 그 밖의 부정한 행위로 조세를 포탈하거나 환급 경감	10년(역외거래: 15년)	15년
법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 아니한 경우	7년(역외거래: 10년)	15년
그 밖의 경우	5년(역외거래: 7년)	10년

② 지방세 제척기간

사 유	제척기간
㉠ 사기나 그 밖의 부정한 행위로 지방세를 포탈하거나 환급 경감 ㉡ 상속 또는 증여(부담부 증여 포함)를 원인으로 취득하는 경우로서 법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 아니한 경우 등 *어떤 사안과 결합해서 무신고는 10년	10년
납세자가 법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 아니한 경우 *위㉡ 이외 무신고는 7년	7년
그 밖의 경우	5년

(4) 소멸시효

① 소멸시효 기간

- ㉠ 지방세: 5천만원 미만-5년, 5천만원 이상-10년
- ㉡ 국세: 5억원 미만-5년, 5억원 이상의 10년
- * 위 금액은 가산세를 제외한 금액이다.

② 중단과 정지사유

중단사유	㉠ 납세고지, ㉡ 독촉 또는 납부최고, ㉢ 교부청구, ㉣ 압류
정지사유	㉠ 분납기간, ㉡ 징수유예기간, ㉢ 사해행위취소의 소송을 제기하여 그 소송이 진행 중인 기간, ㉣ 연부연납기간 ㉤ 체납자가 국외에 6개월 이상 계속 체류하는 경우 국외체류기간

11. 국세 및 지방세 우선의 원칙

- ① 지방자치단체의 징수금은 다른 공과금과 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다. 이 경우 징수순서는 체납처분비 ⇨ 지방세(가산세 제외) ⇨ 가산세 순이다.
- ② 국세 징수금의 징수순위는 강제징수비 ⇨ 국세(가산세 제외) ⇨ 가산세 순이다.
- ③ 조세채권 사이의 우선권 : 담보된 조세 → 압류한 조세 → 교부청구한 조세

12. 국세 및 지방세 우선권의 예외

- ① 강제집행에 소요된 비용 등 공익비용, 우선변제 소액임차보증금(주택 및 상가), 최종 3개월분 임금채권·재해보상금·퇴직금, 법정기일 이전에 설정된 저당권 등에 의해 담보되는 피담보채권, 법정기일 이전에 대항요건과 확정일자를 갖춘 (상가·주택)임차보증금은 국세·지방세에 우선한다.
- ② 종합소득세로 신고한 해당 세액에 대하여 그 신고일 이후에 저당권설정등기를 한 재산의 매각에 있어서 그 매각대금 중에서 종합소득세를 징수하는 경우의 그 '저당권에 의하여 담보된 채권은 그 종합소득세에 우선한다.(○, ×) *정답: ×, 해설: 우선하지 못한다.

③ 종합부동산세로 고지한 해당 세액에 대하여 그 고지서 발송일 이전에 저당권설정등기를 한 재산의 매각에 있어서 그 매각대금 중에서 종합부동산세를 징수하는 경우에는 그 '저당권에 의하여 담보된 채권'은 종합부동산세에 우선하지 못한다.(○, ×) * 정답: ○

* **설정일자에 관계없이 저당권 등에 의해 담보되는 피담보채권보다 조세채권이 우선하는 경우의 '당해 재산에 부과된 조세'**

: 재산세, (소방분)지역자원시설세, 자동차세, 지방교육세(재산세와 자동차세에 부가되는 지방교육세만 해당), 종합부동산세, 상속세, 증여세 등

* **경매·공매 시 해당 재산에 부과된 종합부동산세·재산세·(소방분)지역자원시설세 등의 법정기일이 임차인의 확정일자보다 늦은 경우 그 배분 예정액에 한하여 주택임차보증금에 먼저 배분됨**

13. 기한후 신고·수정신고

1. 기한후 신고

- ① 법정신고기한 내에 과세표준신고서를 제출하지 아니한 자가 함
- ② 결정통지하기 전까지 해야 함, 기한 후 신고서를 제출한 자로서 납부하여야 할 세액이 있는 자는 그 세액을 납부하여야 한다(동시에 납부규정이 삭제).
- ③ 신고한 기간에 따라 무신고 가산세 50%, 30%, 20% 감면
- ④ 납부지연가산세는 감면 없다.

2. 수정신고

- ① 법정신고기한 내에 과세표준신고서를 제출한 자로서 과소신고한 자가 함
- ② 경정통지하기 전까지 해야 함
- ③ 신고한 기간에 따라 과소신고 가산세 90%, 75%, 50%, 30%, 20%, 10% 감면
- ④ 납부지연가산세는 감면 없다.

양도소득세 예정신고 기한 내에 무신고·과소신고 후 확정신고 기한까지 신고·수정 신고한 경우 : 무신고·과소신고 가산세의 50% 감면

14. 조세 불복절차

1. 청구기간 : 국세 및 지방세 모두 **90일**
2. 결정기간 : 국세 및 지방세 대부분 **90일**. 다만, 국세의 이의신청에 대한 결정 기간 **30일**
3. 이의신청은 임의적인 절차. **이의신청절차를 거치지 않고도** 심판청구 등 청구할 수 있다.
4. 국세의 경우에 동일한 처분에 대해 심사청구와 심판청구는 **중복청구 불가**
5. 조세불복절차: 지방세·국세 모두 동일하게 「지방세기본법」에 따른 **불복청구절차** 또는 감사원의 심사청구를 거치지 않고 행정법원에 행정소송을 제기할 수 없다.
6. 불복청구대상에서 제외되는 처분: 다음에 대해서는 이의신청 또는 심판청구를 할 수 없다.
 - ㉠ 이의신청 또는 심판청구에 대한 처분
 - ㉡ 범칙사건에 대한 통고처분
 - ㉢ 감사원 법에 따라 심사청구를 한 처분이나 그 심사청구에 대한 처분
 - ㉣ 과세전 적부심사의 청구에 대한 처분
 - ㉤ 과태료의 부과 행위
7. 「지방세기본법」상 이의신청인 또는 심판청구인이 **천재지변** 등의 사유로 인하여 이의신청 또는 심판청구기간에 이의신청 또는 심판청구를 할 수 없을 때에는 그 사유가 소멸한 날부터 **14일 이내**에 이의신청 또는 심판청구를 할 수 있다.
8. 「지방세기본법」상 이의신청인은 신청 또는 청구금액이 **1천만원 미만인** 경우에는 그의 배우자, 4촌 이내의 혈족 또는 그의 배우자의 4촌 이내 혈족을 대리인으로 선임할 수 있다.
9. **보정기간은 「지방세기본법」 제96조에 따른 결정기간에 포함하지 않는다.**

과밀억제 권역내 중과세	① 과밀억제권역에서 법인의 본점이나 주사무소의 사업용 부동산을 취득(신축과 증축에 한하며, 승계취득은 제외) 하는 경우 ② 과밀억제권역(산업단지, 유치지역, 공업지역 제외)에서 공장(도시형 공장 제외)을 신증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우	표준세율 + 중과기준세율 × 2배
대도시에서 중과세	① 대도시에서 법인을 설립(휴면법인을 인수하는 경우 포함)하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시로 전입함에 따라 대도시의 부동산을 취득하는 경우 ② 대도시(유치지역 및 공업지역 제외)에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우	표준세율 × 3배 - 중과기준세율 × 2배
* 대도시 내 중과세 제외되는 경우 : 대도시 중과세 제외 업종에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득 ㉠ 은행업, 유통업, 첨단업종, 의료업, 할부금융업, 사회기반시설사업, 도시형 공장을 경영하는 사업 등		

3) 취득세 세율적용의 특례

형식적인 소유권취득의 경우(환상법공건이별)	의제취득 등 중과기준세율이 적용되는 경우
1. 원칙: 표준세율-중과기준세율(2%) 2. 예외: 대도시 내 법인설립 등의 부동산 취득; (표준세율-중과기준세율)×3배 3. 특례에 해당하는 취득 ① 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득 ② 상속으로 인한 1가구 1주택(단, 고급주택 제외) 및 그 부속토지의 취득과 취득세의 감면대상이 되는 농지의 취득 ③ 법인의 합병으로 인한 취득. 다만, 합병후 중과세 대상에 해당하는 경우 제외	1. 원칙: 중과기준세율(2%) 2. 예외 ① 과밀억제권역에서 법인의 본점 또는 주사무소 사업용 부동산 취득시 중과기준세율의 3배(6%) ② 사치성재산의 취득시 중과기준세율(2%)의 5배(10%) 3. 특례에 해당하는 취득 ① 개수로 인한 취득(면적의 증가 있는 개수는 제외) ② 선박차량과 기계장비의 종류변경 및 토지의 지목변경에 의한 가액 증가 ③ 과점주주의 주식취득

④ 공유물 분할합유물 분할 또는 「부동산 실권리자명 의 등기에 관한 법률」에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전등기로 인한 취득 (단 등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외) ⑤ 건축물의 이전으로 인한 취득. 다만, 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과하는 가액에 대하여는 그러하지 아니하다. ⑥ 「민법」규정에 따른 이혼에 의한 재산분할로 인한 취득 ⑦ 벌채하여 원목을 생산하기 위한 입목의 취득	④ 대통령령이 정한 레저시설(골프연습장 등), 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급수배수시설 및 에너지공급시설의 취득 ⑤ 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지의 취득 ⑥ 임시홍행장, 공사현장사무소 등(사치성 재산은 제외) 임시건축물의 취득으로 존속기간이 1년을 초과하는 경우 ⑦ 택지공사가 준공된 토지에 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 경우 토지 소유자의 취득
---	--

(2) 등록면허세 세율

- ↳ ㉠ 부동산등기: 표준세율(± 50%범위내 탄력세율 적용)
- ↳ ㉡ 부동산등기 이외: 일정세율(탄력세율 적용×)

구분	등기원인	과세표준	세율
소유권	소유권의 보존	부동산가액	0.8%
	유상으로 인한 소유권 이전등기		2%
	무상으로 인한 소유권 이전등기		1.5% (상속:0.8%)

가등기	설정 및 이전	부동산가액 또는 채권금액	0.2%
지상권	설정 및 이전	부동산가액	
지역권	설정 및 이전	요역지가액	
저당권 경매신청 가압류 가처분	설정 및 이전	채권금액	
전세권	설정 및 이전	전세금액	
임차권	설정 및 이전	월 임대차금액	
그 밖의 등기	말소·변경·토지 합병(합필)등기, 담보물 추가등기 등	매 1건당	6,000원

(3) 재산세 세율

1) 토지

분비(0.07% 0.2% 4%)는 종누(소유자별 합산, 0.2~0.5% 3단계)에 갔더니 별누(소유자별 합산, 0.2%~0.4%3단계) 였더라.

2) 건축물(건비)

영이오, 영오, 일이오(0.25%×5배)세요, (안오면) 죽어(4%) 비례세율!

3) 주택

- ① 주택: ㉠ 0.1% ~ 0.4% 4단계 초과누진세율 ㉡ 주택별(소유자별 합산×)
 - * 시가표준액 9억원 이하의 1세대 1주택: 0.05%~0.35% 4단계 초과누진세율
 - * 과세표준금액이 6천만원 이하 : 0.1%(1세대1주택은 0.05%)
- ② 별장과 고급주택은 일반주택과 동일하게 누진세율!
- ③ 선박과 항공기: 0.3% 비례세율(고급선박: 5%)

(4) 종합부동산세 세율

1) 주택

① 개인소유

- ㉠ 2주택 이하: 0.5% ~ 2.7% 7단계 초과누진세율
- ㉡ 3주택 이상: 0.5% ~ 5% 7단계 초과누진세율

② 법인소유 : ㉠ 2주택 이하: 2.7%, ㉡ 3주택 이상: 5% 차등비례세율

↳ 단, 사회적기업, 종중 등 : 초과누진세율 적용

2) 별도합산·종합합산대상 토지 : (별도: 0.5%~0.7%, 종합: 1%~3%) 3단계 초과누진세율

(5) 양도소득세 세율

하나의 자산이 다음에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다.

1) 토지·건물(주택 제외)·부동산에 관한 권리(조합원입주권, 주택분양권 제외)

구분		세율	
미등기 양도자산		70%	
등 기 양 도 자 산	1년 미만 보유	일반적인 경우	50%
	1년 이상 2년 미만 보유	일반적인 경우	40%
	2년 이상	6~45% 8단계 초과누진세율 [비사업용 토지: (6~45%) + 10%]	

2) 주택(다주택 포함) 및 조합원입주권, 주택 분양권

과세대상에 따른 구분			세율
주 택 및 조 합 원 입 주 권	등 기	미등기	70%
		1년 미만 보유	70%
		1년 이상 2년 미만 보유	60%
	2년 이상 보유	6~45% 8단계 초과누진세율	
주 택 분 양 권	1년 미만 보유		70%
	1년 이상 보유		60%

3) 기타자산(골프회원권 등) : (좌우지간) 6~45% 8단계 초과누진세율

* 과세표준금액 1,400만원 이하: 6% ~ 10억원 초과분: 45% 8단계 초과누진세율 적용대상

- ① 토지·건물(주택 제외)·부동산에 관한 권리(조합원입주권 및 주택 분양권 제외) : 등기 + 2년 이상 보유
- ② 주택 및 조합원입주권 : 등기 + 2년 이상 보유
- ③ 기타자산(골프회원권 등) : 보유기간에 관계없이 좌우지간!

02. 납세지

- ① 지방세: 부동산소재지
- ② 국세(거주자): 주소지
- * **종합부동산세 납세의무자가 비거주자 또는 외국법인인 경우** : 국내사업장도 없고 국내원천소득이 없는 경우에 → 주택 또는 토지소재지(둘 이상인 경우는 공시가 격이 높은 곳)

03. 세목별 세율구조

비(취, 등)/ 비·누(재)/비·누(중부세)/ 비·누(양도세)

04. 세목별 겸용주택 비교

- (1) 취득세/재산세(1동건물) : (쿵쿵따 쿵쿵따 쿵쿵따리~ 쿵쿵따!) 취득세 재산세 면적비례 주거만 !
 - * 재산세 1구 건물: 주거용 사용면적 50% 이상 → 전부주택 !
- (2) 양도소득세 : (부등호, 부등호 !) 주택이 클 때만 전부주택!
 - * 고가주택의 겸용주택: 주택이 크더라도 주거부분만 주택!(주거면적과 주거이외 면적을 분리하여 과세)

05. 다가구주택

- (1) 지방세 : 독립하여 구획이 된 부분을 1구의 주택으로 본다.
- (2) 국세 : 전체를 1개의 주택으로 본다.

06. 공동소유주택

- (1) 종합부동산세
세율적용시 주택 수 계산: 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다.
- (2) 양도소득세(1세대 1주택 비과세 주택 수 계산) : 공동소유자 각자가 1주택을 소유하는 것으로.
- (3) 종합소득세(부동산임대업) : 지분이 가장 큰 자의 소유로 ⇒ 지분이 가장 큰 자가 2인 이상일 때는 각자의 소유 주택으로 계산 다만, 공동소유주택을 소유하는 경우 중 다음 중 하나에 해당하면 소수지분자도 주택 수에 가산한다.
 - ① 해당 주택에서 발생하는 임대소득이 연간 600만원 이상
 - ② 기준시가가 12억원을 초과하는 주택(고가주택)의 30%를 초과하는 공유지분을 소유

07. 다음의 예시하는 지방세를 옳게 분류 하세요.

- | |
|--|
| ㉠ 지역자원시설세 ㉡ 지방교육세 ㉢ 지방소비세 ㉣ 지방소득세 |
|--|
- ① 목적세인 것을 모두 고르면? ㉠, ㉡
 - ② 부가세인 것을 모두 고르면? ㉡
 - ③ 도세인 것을 모두 고르면? ㉠, ㉡, ㉢
 - ④ 신고납부가 원칙인 조세를 모두 고르면? ㉠, ㉡, ㉢, ㉣
 - ⑤ 소액징수면제규정이 있는 것을 모두 고르면? ㉠, ㉢
 - ⑥ 재산세와 납기가 같은 때에 재산세의 납세고지서에 병기하여 납세고지 할 수 있는 조세는? ㉠
 - ⑦ 분할납부가 허용될 수 있는 조세는? ㉠ 지역자원시설세(소방분이 재산세 납세고지서에 병기고지 되는 경우), ㉡ 지방교육세(재산세의 부가세) ㉢ 종합소득에 대한 지방소득세

PART 3 지방세

01. 취득세1

1. 취득: ① 사실상 소유권 취득 ② 취득유형: ㉠원시취득(단, 차·기·항·선은 원시취득은 과세하지 않고, 승계취득만 과세) ㉡간주취득: 토지의 지목변경으로 가액의 증가, 차량기계장비선박의 종류변경으로 가액의 증가, 건축물 개수 등으로 가액의 증가, 과점주주의 주식취득 ③ 취득세는 사실상 취득만 하면 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외)·승계취득, 유상·무상의 취득원인 불문하고 과세
- ④ 관계법령의 규정에 의한 등기·등록을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 보고, 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다.
2. 취득세 과세대상 암기: 토지·건축물(팔고), 항공기·차량(타고)(포항 영일만 도착해서 어부되어), 선박·어업권·양식업권(취득해서 고기잡고 양식업하다가), (강원랜드 가서)골프·콘도·종합체육시설·승마·요트 회원권(분양하는 리조트 건설하기 위해서), 광업권(취득하고), 입목(을), 기계장비(로 싹 밀고 건설)
- ① 부동산임차권, 지상권, 전세권 등, 아파트 당첨권, 주택분양권, 조합원입주권 등은 취득세 과세대상 아님
- ② 어업권, 광업권, 양식업권은 승계취득만 과세
- ③ 건축물은 건물, 골프연습장 등 시설물, 무허가 건축물 포함하여 과세대상이다.

3. [취득세 납세의무자]

사실상의 취득자	공부상 등기·등록에 관계없이 사실상 과세물건을 취득한 자. 다만, 차·기·항·선의 경우에는 승계취득자만 해당.
주채구조부취득자 (가설한자×)	주채구조부취득자 이외의 자가 시설물을 가설한 경우에는 주채구조부취득자가 함께 취득한 것으로 간주
변경시점의 소유자 (~후의 소유자×)	차량·기계장비·선박의 종류변경 또는 토지의 지목을 변경함으로써 그 가액이 증가된 경우에는 종류변경 또는 지목변경 시점의 소유자
상속인 각자 (주된 상속자×)	상속(피상속인이 상속인에게 하는 유증 및 포괄유증과 신탁재산의 상속을 포함한다)으로 인하여 취득하는 부동산. 공동상속인·연대납세의무○
조합원(조합×)	지역주택조합과 주택재건축조합이 조합원용으로 취득하는 부동산·조합원 단, 비조합원용 부동산 제외(즉, 비조합원용 부동산: 조합이 납세의무자)

4. [배우자 또는 직계존비속 부동산 취득의 증여의제]

- ① 배우자 또는 직계존비속의 부동산을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 본다.
- ② 유상취득으로 보는 경우 : 공매(경매), 파산선고, 등기·등록이 필요한 부동산 등을 교환, 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우(취득자 소득이 입증, 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득, 그 상속 또는 수증 재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우)

5. [부담부 증여의 경우 채무인수액에 대한 유상취득 의제]

- ① 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산 등을 [유상]으로 취득하는 것으로 본다.

배우자 또는 직계존비속으로부터의 부동산 등의 부담부 증여의 경우에는 원칙적으로 증여로 취득한 것으로 본다. 다만, 대가를 지급한 사실을 증명하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다.

- ② 위①의 경우에 채무인수액 이외 자산은 [무상]으로 취득한 것으로 본다.

6. [상속재산의 재분할에 따라 초과 취득시 증여의제]

- ① 상속개시 후 상속재산에 대하여 등기·등록·명의개서 등에 의하여 각 상속인의 상속분이 확정되어 등기 등이 된 후, 그 상속재산에 대하여 공동상속인이 협의하여 재분할한 결과 특정상속인이 당초 상속분을 초과하여 취득하게 되는 재산가액은 그 재분할에 의하여 상속분이 감소한 상속인으로부터 **증여 받아 취득한 것으로 본다.**
- ② 다만, 상속에 따른 취득세 신고·납부기한 내에 재분할에 의하여 취득과 등기 등을 모두 마친 경우와 상속회복청구의 소에 의한 법원의 확정판결에 의하여 상속인 및 상속재산에 변동이 있는 경우 등은 제외한다.

↳ 증여취득x, 상속취득○

7. [관계 법령에 따른 택지공사가 준공된 토지에 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 경우]

- ㉠ 건축이 수반되지 않는 경우 납세의무자: [토지소유자]
- ㉡ 건축이 수반되는 경우 납세의무자: [건축물을 취득하는 자]

8. 「신택법」 제10조에 따라 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 본다. 다만, 위탁자 지위의 이전에도 불구하고 신탁재산에 대한 실질적인 소유권 변동이 있다고 보기 어려운 경우에는 취득한 것으로 보지 않는다.

9. ① 재개발사업·도시개발사업으로 토지 및 건축물을 취득하는 경우

- ㉠ 건축물: 소유자가 신축에 따른 원시취득으로 봄
- ㉡ 토지: 당초 소유한 토지 면적을 초과하는 경우 그 초과한 면적에 한하여 승계취득으로 봄

② 환지방식에 의한 사업 시행으로 토지의 지목을 사실상 변경한 경우

- ㉠ 환지계획에 따른 환지: [조합원]
- ㉡ 체비지 또는 보류지: [사업시행자]

10. 과점주주의 주식취득(비상장 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가

된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 취득세 과세물건을 취득한 것으로 본다. 다만 **법인설립시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득하는 경우는 [제외]**)

비상장 A법인 甲주주(법인설립시 50%)

10% ↓ (설립일 이후 다른 사원이나 주주로부터 주식취득, 증자)

60%(최초로 과점주주가 된 경우: 모두에 대해 과세)

15% ↓ (과점주주가 된 이후 증가분: **증가분에 대해서만** 과세)

75%

다만, 증가된 후의 주식 등의 비율이 그 증가된 날을 기준으로 **그 이전에** 해당 과점주주가 가지고 있던 주식 등의 최고비율보다 증가되지 아니한 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다.

예) ① 70% → 60% → 65% 가 된 경우에 60%에서 65%로 5%가 증가된 날을 기준으로 그 이전에 최고 지분비율이 70%였다면 취득세가 과세되는 지분비율은? []%
*정답: 0% 해설: 최고비율보다 증가가 없으므로 납세의무 없다.

예) ② 법인설립시 60%취득 → 10%추가취득 = 70%가 되는 경우 : 10%만 과세

예) ③ 과점주주이었던자가(60%) 비과점주주(40%)가 된 후에 다시 과점주주(70%)가 된 경우: 그 이전에 과 점주주가 된 당시의 주식 또는 지분비율보다 증가된 경우에 한하여 그 증가된 분(10%)만을 취득으로 보아 취득세를 과세.

단, 다시 과점주주가 된 당시의 주식 또는 지분의 비율이 그 이전에 과점주주가 된 당시의 주식 또는 지분의 비율보다 증가되지 않은 경우에는 납세의무 없다.

예) ④ 60%보유하다가 →20%주식을 양도하여 →40%보유 후→ 15%주식 취득하여→ 55%보유하게 되는 경우: 취득세가 과세되는 지분비율은 0%

[과점주주]

① 과점주주란 비상장법인(코스닥상장법인의 주식 포함)의 주주 또는 사원 1인과 그와 친족 관계있는 자로서 그들의 소유주식금액 합계액이 해당 법인의 발행주식 총액 또는 출자총액의 **100분의 50을 초과**하는 자.

② **유가증권시장에** 주식을 상장한 법인의 경우에는 취득세가 과세되지 않는다.

③ 과점주주들은 취득세에 대해 연대납세의무 [있다].

④ 납세의무의 성립시기는 과점주주가 된 시점이다.

⑤ 과점주주 집단 내부에서 주식이 이전되었으나 과점주주 집단이 소유한 총주식의 비율에 변동이 없는 경우 취득세 납세의무는 없다.

11. [취득세 취득시기]

- ① 유상승계취득
 - 원칙 : 사실상 잔금지급일
 - (신고인이 제출한 자료로)사실상잔금지급일이 명시되지 않은 경우 : 계약서상 잔금지급일
 - 계약서상 잔금지급일이 명시x: 계약일부터 60일 경과하는 날
- ② 연부취득 : 사실상연부금지급일(계약상x)
- ③ 상속 또는 증여 : 상속개시일 또는 계약일
- ④ ①~④의 취득일 전에 선등기·등록: 그 등기·등록일(~중 빠른 날)
- ⑤ 건축 또는 개수 : 사용승인서 내주는날과 사실상사용일 중 빠른날
- ⑥ 주택조합 등의 비조합원용 토지
 - ㉠주택조합이 취득: 사용검사 받은 날
 - ㉡주택재건축조합이 취득: 소유권이전고시일의 다음날
- ⑦ 토지의 지목변경: 사실상 변경된 날과 공부상 변경일 중 빠른 날
- ⑧ 매립간척: 공사준공인가일(등기일x)
- ⑨ 재산분할: 등기일 또는 등록일
- ⑩ 점유시효취득 부동산: 등기일 또는 등록일(점유개시일x)

[유상취득 및 무상취득의 경우 계약해제]

등기x + 계약해제 + 화해조서 등으로 입증 → 취득x
등기○ + 계약해제 + 화해조서 등으로 입증 → 취득○

- 계약해제 입증 서류기간: 유상취득은 60일, 무상취득은 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내

12. 취득세 과세표준

[취득세 과세표준의 기준]

원칙	취득당시 가액
연부취득	연부금액(매회 사실상 지급되는금액)

[취득세 취득원인 등에 따른 과세표준]

구 분		과세표준(취득당시가액)
무상취득의 경우	원칙	시가인정액(취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 이내의 평가기간내 매매사례가액, 감정가액 등) *단, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액 *취득세 과세표준을 시가인정액으로 하는 경우에 시가인정액 평가기간 이내에 시가인정액이 둘 이상인 경우에는 취득일 전후로 가장 가까운 날의 가액(그 가액이 둘 이상인 경우에는 평균액) 을 적용한다
	상속에 따른 무상취득	[시가표준액]
	시가표준액 1억 원 이하인 부동산 등을 무상취득(상속제외)	시가인정액과 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액
부담부 증여의 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 채무액상당액 ⇒ 유상취득의 과세표준 적용 • 시가인정액에서 채무부담액을 뺀 잔액 ⇒ 무상취득의 과세표준을 적용 	

유상취득의 경우	일반적인 경우	사실상 취득가격	
	부당행위계산	시가인정액(지자체장이 결정가능) • 부당행위계산: 특수관계인으로부터 시가인정액보다 [낮은] 가격으로 부동산을 취득한 경우로서 시가인정액과 사실상 취득가격의 차액이 []억 원 이상이거나 시가인정액의 100분의 []에 상당하는 금액 이상인 경우로 한다.	
	교환	시가인정액 중 높은 가액	
	대물변제	대물변제액. 다만, 그 대물변제액이 시가인정액보다 적은 경우 → 시가인정액	
	양도담보	채무액. 다만, 그 채무액이 시가인정액보다 적은 경우 → 시가인정액	
원시취득의 경우	원칙	사실상 취득가격	
	개인이 취득	법인이 아닌 자가 건축물을 건축하여 취득하는 경우로서 사실상 취득가격을 확인할 수 없는 경우 ⇒ 시가표준액	
간주취득의 경우	토지의 지목변경	증가한 가액에 해당하는 사실상 취득가격	법인이 아닌 자가 취득하는 경우로서 사실상 취득가격을 확인할 수 없는 경우
	선박, 차량 또는 기계장비의 종류변경	상 취득가격	지목변경 이후의 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액
	건축물 개수	원시취득의 과세표준 적용	시가표준액
	과점주주의 주식 취득	$\text{과세표준} = \text{해당 법인의 취득세 과세대상자산의 총가액} \times \frac{\text{과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 총수}}{\text{그 법인의 주식 또는 출자의 총수}}$	

*정답: 3억원, 5

13. 과점주주의 주식취득에 대한 취득세를 설명한 것으로 틀린 것은?

- ① 과점주주란 주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 법령으로 정하는 친족이나 그 밖의 특수관계에 있는 자로서 그들과 소유주식의 합계가 발행주식총수의 100분의 50을 초과하는 자들을 말한다.
- ② 법인 설립시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 제외한다.
- ③ 신고하지 않고 매각하는 경우 산출세액의 100분의 80의 증가산세가 적용된다.
- ④ 중과기준세율(2%)을 적용한다.
- ⑤ 농어촌특별세는 부가되지만 지방교육세는 부가되지 않는다.

*정답: 3, 해설: 간주취득의 경우는 증가산세를 적용하지 않음

14. 지방세법상 취득세 과세표준에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 취득세 과세표준의 기준은 취득당시 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함)으로 한다.
- ② 상속에 따른 무상취득의 경우 시가인정액을 과세표준으로 한다.
- ③ 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우 유상으로 취득한 것으로 보는 채무액에 상당하는 부분에 대해서는 유상승계취득에서의 과세표준을 적용하고, 취득물건의 시가인정액에서 채무부담액을 뺀 잔액에 대해서는 무상취득에서의 과세표준을 적용한다.
- ④ 부동산 등을 유상거래로 승계취득하는 경우 취득당시 가액은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격으로 한다.
- ⑤ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하여 취득하는 경우로서 사실상 취득가격을 확인할 수 없는 경우에는 시가표준액을 취득당시 가액으로 한다.

*정답: 2, 해설: ② 상속에 따른 무상취득의 경우 시가표준액을 과세표준으로 한다.

15. 증여 등 무상승계 취득의 경우에 등기를 한 후 계약을 해제하고 화해조서 등에 의해 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.(○, ×)

*정답: ×, 해설: 등기한 경우에는 취득한 것으로 본다.

16. [사실상 취득가액을 취득세 과세표준으로 하는 경우 취득가액에 포함여부]

- (1) 법인으로부터 개인이 부동산을 연부로 취득하는 경우 연체료·할부이자와 중개보수, 건설자금에 충당한 이자는 취득가액에 포함×
- (2) 법인이 부동산을 연부로 취득하는 경우 연체료·할부이자와 중개보수, 건설자금에 충당한 이자는 취득가액에 포함○
- (3) 매매대금을 일시에 지급함에 따라 할인받는 경우에 할인금액은 취득가액에 포함×
- (4) 부가가치세는 취득가격에 포함×
- (5) 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용은 포함×
- (6) 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용은 포함×
- (7) 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상성격으로 지급되는 비용은 포함×
- (8) 붙박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용은 취득가액에 포함○
- (9) 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 비용은 취득가액에 포함○
- (10) 「주택도시보증법」 제8조 규정에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손은 포함○
- (11) 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료는 포함○
- (12) 취득자 조건부담액과 채무인수액은 포함○

02. 취득세2

1. [고급주택]

- ① 취득세만 중과세, 다른 세목은 일반주택과 동일하게 과세, 고급주택의 가액 요건은 취득당시 시가표준액 9억원을 초과하는 주택
 - ② 1구의 주거용 건축물(공동주택 제외)에 엘리베이터(적재하중 200kg이하 소형 제외)가 설치되어 있고 주택의 취득당시 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우에는 사치성재산에 해당하는 고급주택이 된다(○)
- * 1구의 주거용 건축물(공동주택 제외)에 에스컬레이터와 67제곱미터의 수영장 중 1개의 시설이 설치된 경우 면적 및 가액기준과 관계없이 고급주택이 됨.

2. 고급주택·별장의 세목별 비교

	취득세	등록면허세	재산세	종합부동산세
고급주택	중과세 ○	중과세 ×	고율 ×(초·누)	과세대상 주택에 포함 ○
별장	중과세 ×	중과세 ×	고율 ×(초·누)	과세대상 주택에 포함 ○

3. [건축물 신축]

- ① 과세표준: 사실상 취득가격
- ② 세율: 표준세율 2.8%

4. [건축물 개수]

- ① 과세표준: 원시취득의 과세표준(사실상 취득가격) 적용
- ② 세율
 - ㉠ 면적증가가 없는 경우: 중과기준세율 적용
 - ㉡ 면적증가가 있는 경우: 원시취득의 세율(2.8%)적용

5. [취득세 세율적용]

토지·건축물 취득 후 5년 이내에 중과세율 적용대상이 된 경우	[전체가액]에 해당 중과세율을 적용 하여 추징
① 고급오락장 등을 증축·개축· 개수 등을 한 경우 ② 일반건축물을 증축·개축·개수 하여 고급주택 또는 고급오락장이 된 경우	[그 증가된 건축물 가액]에 중과 세율 적용
공장을 신설 또는 증설한 경우에 사 업용 과세물건의 소유자와 공장을 신설 또는 증설한 자가 다른 경우	[그 사업용 과세물건의 소유자]에 게 중과세율 적용

6. 취득세 납세절차

(1) 취득세 납세지

- ① 부동산: 부동산 소재지
- ② 납세지가 불분명한 경우 납세지

취득세	등록면허세
취득물건 소재지	등록관청 소재지

③ 같은 취득물건이 둘 이상의 지방자치단체에 해당하는 경우

취득세	등록면허세
소재지별 안분 ↳ 시가표준액 비율	등록관청 소재지

(2) 취득세 신고기한

원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 취득일부 60일 이내 • 토지거래허가구역내 거래(허가일 전 대금청산): 허가일로부터 60일 이내 				
예외	<ul style="list-style-type: none"> • 증여(부담부증여 포함) 등 무상취득: 취득일이 속하는 달의 말일로부터 3개월 이내 • 상속으로 취득 ⇒ 상속개시일이 속한 달의 말일로부터 6개월(상속인 중 1인 이상이 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월) 이내 				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">취득 후 중과세율 적용대상이 된 때</td> <td style="width: 50%;">⇒ 중과세대상이 된 날 (사유발생일)부터 60일 이내, 가산세 제외, 신고납부(보통징수x)</td> </tr> <tr> <td>비과세 또는 면제·경감 후 부과대상 또는 추징대상이 된 때</td> <td></td> </tr> </table>	취득 후 중과세율 적용대상이 된 때	⇒ 중과세대상이 된 날 (사유발생일)부터 60일 이내, 가산세 제외 , 신고납부(보통징수x)	비과세 또는 면제·경감 후 부과대상 또는 추징대상이 된 때	
	취득 후 중과세율 적용대상이 된 때	⇒ 중과세대상이 된 날 (사유발생일)부터 60일 이내, 가산세 제외 , 신고납부(보통징수x)			
비과세 또는 면제·경감 후 부과대상 또는 추징대상이 된 때					
위의 기한 이내에 등기·등록을 요하는 재산 ⇒ 등기 또는 등록 신청서를 등기·등록관서에 접수하는 날까지					

(3) 취득세 가산세

일반가산세	신고불성실가산세	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 부정무신고·부정과소신고: 40% ㉡ 일반무신고: 20% ㉢ 과소신고: 10%
	납부지연가산세(최대75%한도)	1일 0.022%
중가산세	적용	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 취득 후 신고하지 않고 매각 ㉡ 산출세액의 80%
	제외(일반가산세를 적용)	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 취득세 과세물건 중 등기 또는 등록이 필요하지 아니하는 과세물건(골프회원권 등은 중가산세를 적용) ㉡ 지목변경, 차량기계장비 또는 선박의 종류 변경, 주식 등의 취득 등 취득으로 보는 과세물건

(4) 시가인정액을 수정신고시 가산세 제외

납세의무자가 법제20조에 따른 신고기한까지 취득세를 시가인정액으로 신고한 후 지방자치단체의 장이 세액을 경정하기 전에 그 시가인정액을 수정신고한 경우에는 「지방세기본법」 제53조 및 제54조에 따른 가산세를 부과하지 아니한다.

(5) 채권자 대위자의 취득세 신고납부 등

- 채권자대위자의 취득세 및 등록면허세 신고납부 : **가능, 즉시 통보**해야 함
- 매각 통보(또는 신고): 국가 등이 매각하는 경우, **매각일로부터 30일**
- 미납부의 통보: 등기·등록관서의 장은 취득세가 납부되지 아니하였거나 납부부족액을 발견하였을 때에는 다음 달 10일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 통보하여야 함
- 법인이 장부 등 작성 및 보존의무 불성실 가산세 : **10%**

7. 2024년도에 취득세를 신고납부하는 경우에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 원칙적으로 취득일로부터 60일 이내에 신고납부 하여야 한다.
- ② 재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부에 등기하는 경우에는 등기·등록의 신청서를 등기·등록관서에 접수하는 날까지 취득세를 신고납부 하여야 한다.
- ③ 「부동산거래신고 등에 관한법률」 규정에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일로부터 60일 이내에 신고납부 하여야 한다.
- ④ 취득세가 과세되는 지목변경의 경우에는 중가산세 규정을 적용하지 아니한다.
- ⑤ 무상취득(증여)의 경우에는 취득일로부터 3개월 이내에 신고납부 하여야 한다.

*정답: 5, 해설: ⑤ 무상취득(증여)의 경우에는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 신고납부 하여야 한다.

7. 2024년도에 취득세를 신고납부하는 경우에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 원칙적으로 취득일로부터 60일 이내에 신고납부 하여야 한다.
- ② 재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부에 등기하는 경우에는 등기·등록의 신청서를 등기·등록관서에 접수하는 날까지 취득세를 신고납부 하여야 한다.
- ③ 「부동산거래신고 등에 관한법률」 규정에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일로부터 60일 이내에 신고납부 하여야 한다.
- ④ 취득세가 과세되는 지목변경의 경우에는 중가산세 규정을 적용하지 아니한다.
- ⑤ 무상취득(증여)의 경우에는 취득일로부터 3개월 이내에 신고납부 하여야 한다.

*정답: 5, 해설: ⑤ 무상취득(증여)의 경우에는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 신고납부 하여야 한다.

8. [채권자대위자의 취득세 신고납부]

- ① 「부동산등기법」 제28조에 따라 채권자대위권에 의한 등기신청을 하려는 채권자는 납세의무자를 대위하여 부동산의 취득에 대한 취득세를 신고납부할 수 **[있다/없다]**. 이 경우 채권자대위자는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 납부확인서를 발급받을 수 있다.
- ② 지방자치단체의 장은 ①에 따른 채권자대위자의 신고납부가 있는 경우 납세의무자에게 그 사실을 **[즉시/60일 이내에]** 통보하여야 한다.

9. [채권자대위자의 등록면허세 신고납부]

- ① 채권자대위자는 납세의무자를 대위하여 부동산의 등기에 대한 등록면허세를 신고납부할 수 **[있다/없다]**. 이 경우 채권자대위자는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 납부확인서를 발급받을 수 있다.
- ② 지방자치단체의 장은 1.에 따른 채권자대위자의 신고납부가 있는 경우 납세의무자에게 그 사실을 **[즉시/60일 이내에]** 통보하여야 한다.

*8번 및 9번의 정답: 있다, 즉시

10. [취득세 부과세]

1) 국가 등의 취득에 대한 부과세

(1) 국가 등의 직접 취득

- ① 국가 · 지자체 · 지자체조합 · 주한국제기구 및 외국정부의 취득
- ② 다만, 대한민국 정부기관 취득에 과세하는 외국정부 취득은 과세

(2) 국가 등에 귀속 또는 기부채납

국가 · 지자체 · 지자체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산 및 사회기반시설에 대해서는 취득세를 부과x

다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 해당 부분에 대해서는 취득세를 부과한다.

- 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 양여 받거나 기부채납 대상물의 무상사용권을 제공받는 경우

2) 「신택법」에 따른 신탁재산의 취득 : 부과세

다만, 신탁재산의 취득 중 주택조합 등과 조합원간의 부동산 취득 및 주택조합 등의 비조합원용 부동산 취득: 과세

3) 환매권 행사로 인한 취득

① 법률의 규정에 의한 환매권 행사 ; 부과세

「징발재산정리에 관한 특별조치법」 또는 「국가보위에 관한 특별조치법 폐지 법률」 부칙규정에 따른 환매권 행사로 매수하는 부동산의 취득에 대하여는 취득세를 부과x

② 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 환매권 행사로 인한 취득 : 과세(표준세율에서 중과기준세율을 뺀 세율 적용)

4) 임시 건축물의 취득

- ① 임시휴행장, 공사현장사무소 등(사치성재산에 따른 과세대상은 제외) 임시건

축물의 취득에 대하여는 취득세를 부과x

- ② 다만, 존속기간이 1년을 초과하는 경우 → 취득세를 부과(중과기준세율 적용)

5) 공동주택의 개수로 인한 취득 : 부과세

주택법 규정에 따른 공동주택의 개수(대수선은 제외)로 인한 취득 중 개수로 인한 취득 당시 주택의 가액이 시가표준액 9억원 이하의 주택과 관련된 개수로 인한 취득은 취득세를 부과x

6) 사용할 수 없는 차량의 상속에 따른 취득 → 부과x

03. 등록면허세

- 1. 취득세의 과세주체는 특·광·도·특별자치시·특별자치도이지만, 등록면허세는 구·도·특별자치시·특별자치도이다.(○)

2. [취득을 원인으로 하는 등기이지만 등록면허세 등록에 포함되는 경우]

- ㉠ 광업권 및 어업권, 양식업권의 취득에 따른 등록
- ㉡ 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당한다)의 연부 취득에 따른 등기 또는 등록
- ㉢ 「지방세기본법」 제38조에 따른 취득세 부과제척기간이 경과한 물건의 등기 또는 등록
- ㉣ 취득세 면세점에 해당하는 물건의 등기 또는 등록

3. 납세의무자

- (1) 등록을 하는자(외관상 등기관리자)
- (2) ~설정등기 : ~권자, ~말소등기 : ~설정자

4. 과세표준

- (1) 원칙: (등록 당시) 신고가액
- (2) 예외: (등록 당시) 시가표준액
 - ① 무신고

② 신고가액이 시가표준액보다 [적은] 경우

(3) 취득을 원인으로 하는 등록의 경우

① 취득원인에 따른 취득세 과세표준 규정에서 정하는 [취득당시가액]을 과세표준으로 하지만, 취득세 부과제척기간이 경과한 물건의 등기 또는 등록의 경우는 [등록 당시의 가액과 취득당시가액] 중 [높은] 가액을 과세표준으로 한다.

② 등기등록 당시에 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 그 가액이 달라진 경우에는 변경된 가액(등기일 또는 등록일 현재 법인장부 또는 결산서 등으로 증명되는 가액)을 과세표준으로 한다.

(4) 소유권에 관한 등기, 가등기, 지상권설정등기의 과세표준은 부동산가액

(5) 가등기 과세표준 : 부동산가액 또는 채권금액

(6) 전세권 설정등기 과세표준 : 전세금액

(7) 지역권 설정등기 과세표준 : 요역지가액(승역지가액)

(8) 임차권 설정등기 과세표준은: 월임대차금액(임차보증금)

(8) 채권금액이 과세표준 : 저당권, 경매신청, 가압류, 가처분, 가등기

(9) 채권금액에 의해 과세액을 정하는 경우에 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 본다.(○)

(10) 건수가 과세표준: 말소등기, 변경등기, 토지합병(합필)등기, 담보물 추가등기.

5. 유상으로 인한 소유권이전등기 : 부동산 가액의 1천분의 20

다만, 지방세법 제11조 제1항 제8호에 따른 유상거래로 인한 주택 취득시 세율을 적용 받는 주택의 경우에는 해당 주택의 취득세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

6. [대도시내 중과세 비교]

구 분	취득세	등록면허세
대도시내에서 법인 설립, 지점 등 설치, 대도시내로 전입	대도시내 부동산 취득	법인 등기
중과세율	표준세율의 3배 - 중과기준세율×2배	표준세율 × 3배

[대도시 중과세 제외 업종]

예) 은행업, 유통업, 사회기반시설사업, 첨단업종, 의료업, 도시형공장을 경영하는 사업, 자원재활용업종, 할부금융업 등

7. 납세지

- (1)부동산 등기: 부동산 소재지
- (2)납세지 불분명: 등록관청 소재지(취득세: 취득물건 소재지)
- (3)둘 이상 지차체에 해당: 등록관청 소재지(취득세: 소재지별 안분)
- (4)같은 채권담보하는 둘 이상 저당권 등록: 하나의, 처음 등록관청

5. 등록면허세 부과징수

- (1) 원칙: 등록하기 전(상속·증여원인 포함)까지 신고납부
- (2) 추가신고납부 : 60일, 가산세 제외, 신고납부
- (3) 신고의제 : ① 신고기한내 신고x + 등록전까지 납부→신고하고 납부한 것으로 본다. ② 무신고 및 과소신고 가산세 적용x

6. 등록면허세 가산세

- (1) 신고불성실 가산세 : 40%, 20%, 10%
- (2) (납세고지 전)납부지연가산세(75%한도) : 1일 0.022%
- (3) 취득세와 같은 중가산세 적용 없음

7. 비과세

(1) 국가 등의 등록

- ① 국가 · 지방자치단체·지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구가 자기를 위하여 받는 등록에 대하여는 등록면허세를 부과x.
- ② 다만, 대한민국 정부기관의 등록에 대하여 과세하는 외국정부의 등록의 경우에는 등록면허세를 부과○.

(2) 기타 등록

① 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」상 법원 사무관 등의 촉탁이나 등기소 직권에 의해 이루어지는 등기·등록

② 행정구역의 변경, 주민등록번호 변경, 지적소관청의 지번변경, 등기·등록 담당공무원의 착오 등 단순한 표시변경·회복경정 등기 등록

③ 묘지

↳ ㉠ 취득세 : 과세(중과기준세율) ㉡ 등록면허세, 재산세 : 비과세

* 단, 법인묘지용 토지 : 재산세에서 별도합산과세

8. 다음 자료에 의하는 경우 취득세와 등록에 대한 등록면허세의 설명 중 틀린 것은?

- ㉠ 토지의 지목변경 전의 시가표준액 ; 1억
- ㉡ 지목변경 후의 시가표준액 : 2억
- ㉢ 개인이 지목변경하는 경우이며, 사실상 취득가격이 확인되지 않는 경우이다.
- ㉣ 중과세되는 경우가 아니다.

- ① 취득세가 과세되며, 지목변경등기를 하는 경우 등록면허세도 과세된다.
- ② 취득세의 과세표준은 지목변경 후의 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액이며, 등록면허세 과세표준은 건수이다.
- ③ 취득세를 계산하는 경우 적용되는 세율은 중과기준세율(2%)이다.
- ④ 취득세와 등록면허세의 합계액은 2백만 원 이다.
- ⑤ 취득세와 등록면허세 모두 중가산세가 적용되지 않는다.

정답: 4, 해설: 취득세 200만원 + 등록면허세 6,000원=2백만6천원

9. 「지방세법」상 부동산 등기에 대한 등록면허세에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 저당권 말소등기 납세의무자는 저당권 설정자이다.
- ② 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」상 법원 사무관 등의 촉탁이나 등기소 직권에 의해 이루어지는 등기·등록은 비과세한다.

- ③ 「한국은행법」 및 「한국수출입은행법」에 따른 은행업을 영위하기 위하여 대도시에서 법인을 설립함에 따른 등기를 한 법인이 그 등기일로부터 2년 이내에 업종변경이나 업종추가가 없는 때에는 등록면허세의 세율을 중과하지 아니한다.
- ④ 취득세 부과제척기간이 경과한 물건의 등기 또는 등록의 경우는 취득당시가액을 과세표준으로 한다.
- ⑤ 과세물건을 등록 후에 해당 과세물건이 중과세대상이 된 경우 그 중과세대상이 된 날로부터 60일 이내에 이미 납부한 세액(가산세는 제외)을 공제한 금액을 세액으로 하여 신고납부하여야 한다.

정답: 4, 해설: ④ 취득세 부과제척기간이 경과한 물건의 등기 또는 등록의 경우는 등록 당시의 가액과 취득당시가액 중 높은 가액을 과세표준으로 한다.

10. 「지방세법」상 등록에 대한 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은 모두 몇 개인가?

- ㉠ 부동산등기시 등록면허세는 취득일로부터 60일 이내에 신고납부하여야 한다.
- ㉡ 부동산의 소유권 보존등기에 대한 등록면허세의 세율은 부동산가액의 1,000분의 8이다.
- ㉢ 지상권 설정등기에 대한 등록의 등록면허세 세율은 부동산가액의 1000분의 2이다.
- ㉣ 같은 등록에 관계되는 재산이 둘 이상의 지방자치단체에 걸쳐 있는 경우 등록면허세를 지방자치단체별로 납부할 세액을 산출할 때 그 과세표준은 등록 당시의 가액을 등록물건의 소재지별 시가표준액 비율로 안분하여 각 지방자치단체를 납세지로 한다.
- ㉤ 동일 채권의 담보를 위하여 설정하는 2 이상의 저당권의 등록에 있어서는 이를 각각의 등록으로 보아 그 등록에 관계되는 재산을 나중에 등록하는 등록관청의 소재지를 납세지로 한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

정답: 3 해설: ㉠ 등록하기 전까지 ㉡등록관청소재지 ㉢하나의 등록, 처음에 등록하는 등록관청 소재지

의 과세표준은 **과세표준상한액으로 함**

- 주택의 과세표준은 직전연도 과세표준에서 소비자물가지수 등을 고려한 **과세표준상한율(2024년:5%)**을 넘지 못하도록 함

6. [재산세와 종합부동산세 세율]

- (1) 주택분(1세대 1주택으로서 시가표준액 9억원 이하 주택이 아님) 재산세는 해당 시·군·구 관할 구역 안에 소재하는 주택을 주택별로 0.1% ~ 0.4%의 4단계 초과누진세율을 적용한다.(○)
- (2) 1세대 1주택으로서 시가표준액 9억원 이하 주택은 0.05%~0.35%의 4단계 초과누진세율을 적용한다.(○)
- (3) 주택분 종합부동산세는 국내의 주택가격을 개인별로 합산하여 조정대상지역내 2주택자의 경우 0.5% ~ 2.7% 의 7단계 초과누진세율을 적용한다.(○)
- (4) 법인(사회적기업, 중증 등 제외)소유 주택분 종합부동산세 세율은 주택 수에 따라 2.7%와 5%의 차등비례세율이 적용된다.(○)

7. [재산세 세부담상한]

- (1) 토지, 건축물 : (공시가격에 관계없이)150%
- (2) 주택
 - ① 원칙: 세부담상한 적용×(주택은 과세표준상한액 규정 적용)
 - ② 예외적으로 세부담상한 개정규정 시행 전에 주택분 재산세가 부과된 주택: ㉠법
인소유주택: (공시가격에 관계없이)150%
㉡(개인소유)주택
 - ㉠ 공시가격 3억원 이하: 105%
 - ㉡ 공시가격 3억원 초과 6억원 이하: 110%
 - ㉢ 공시가격 6억원 초과: [130]%

*세목별 세부담상한선이 적용되는 세목
: 재산세, 지역자원시설세, 종합부동산세

[종합부동산세 세부담상한]

- (1) 주택분
 - ① 개인: []%
 - ② 법인: 적용 [있음/없음]
- (2) 토지분(별도 및 종합) : (개인·법인 구별 없이)150%

정답: ①150% ②법인: 적용 없음

8. 재산세 부과징수

- (1) 과세기준일 : 매년 6월 1일
- (2) 정기분 납 기

재산종류	고지서상 납부기간	비고
건축물, 선박, 항공기	매년 7월 16일부터 7월 31일 까지	
주택	해당연도에 부과징수할 세액의 2분의 1	다만, 해당 연도에 부과할 세액이 20만원 이하인 경우에는 조례가 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지 로 하여 한꺼번에 부과징수할 수 있다.
	나머지 2분의 1	
토지	매년 9월 16일부터 9월 30일 까지	

(3) 수시부과

: 지방자치단체의 장은 과세대상의 누락·위법 또는 착오 등으로 인하여 이미 부과한 세액을 변경하거나 수시부과하여야 할 사유가 발생하면 **수시로 부과·징수할 수 있다.**

- (4) 소액징수면제(재산세, 지역자원시설세, 지방소득세): 고지서 1장당 징수할 세액이 2,000원 미만은 징수x(2,000원은 징수○)

- (5) 재산세 납세고지서에 병기 되는 세목: **소방분** 지역자원시설세
- (6) 수탁자의 물적납세의무: 재산세와 종합부동산세 모두 적용
- (7) 물납부동산의 평가 : **과세기준일** 현재의 시가
- (8) 물납요건 : **납부할세액 1천만원 초과, 납세의무자의 신청, 과세관할 구역내 부동산에 한, 허가받아**
- (9) 분납요건: 납부세액 **250만원 초과**, 일부, 납기후 **3개월** 이내
- (10) 해당 연도에 부과할 토지분 재산세액이 20만원 이하인 경우에, 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.(x)
- (11) 재산세의 납기는 과세대상의 종류에 따라 다르지만, 종합부동산세는 과세 대상의 종류와 관계없이 동일하다.(○)

9. 재산세와 종합부동산세의 분할납부

- (1) 재산세 납부할 세액은 400만원이고, 종합부동산세 납부할 세액은 400만원인 경우에 최대 각각 분할납부 가능액은?
[], []
- (2) 종합부동산세 납부할 세액은 700만원이고, 재산세 및 양도소득세의 납부할 세액이 각각 1,200만원인 경우에 최대 각각 분할납부 가능액은? [], [], []

정답: (1) 150만원, 150만원 (2) 350만원, 600만원, 200만원

10. [재산세 신탁재산 관련 문제]

- ① 「신탁법」에 의하여 수탁자명으로 등기된 신탁재산의 경우 수탁자가 납세의무자이다. 이 경우 수탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.(x)
- ② 신탁재산의 위탁자가 재산세·체납처분비를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 체납처분을 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁재산의 수탁자는 그 신탁재산으로써 위탁자의 재산세 등을 납부할 의무가 있다.(○)

- ③ ②의 고지가 있는 후 납세의무자인 위탁자가 신탁의 이익을 받을 권리를 포기 또는 이전하거나 신탁재산을 양도하는 등의 경우에도 ②에 따라 고지된 부분에 대한 납세의무에는 영향을 미치지 아니한다.(○)
- ④ 신탁재산의 수탁자가 변경되는 경우에 새로운 수탁자는 ②에 따라 이전의 수탁자에게 고지된 납세의무를 승계한다.(○)

10. 정답 및 해설: ① 신탁재산의 경우 위탁자가 재산세 납세의무자이다.

11. [주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우]

- (1) 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우에는 그 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 면적 비율로 나누어 그 소유자를 납세의무자로 본다. (○, x)
- (2) 주택을 2명 이상이 공동으로 소유하거나 토지와 건물의 소유자가 다를 경우 해당 주택에 대한 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 구분한 과세표준에 초과누진세율을 적용한다. (○, x)

정답 및 해설: (1) x, 시가표준액 비율 (2) x, 합산한

12. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지(철거·멸실된 날부터 6개월 이내)는 별도합산과세하며, 법령에 따른 빈집은 철거·멸실된 날부터 3년까지 별도합산과세한다.(○)

13. [권리변동 등의 경우에 신고의무]

- (1) 신고사유가 발생한 때에는 [사유발생일/과세기준일]로부터 []일 이내에 그 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 알 수 있는 증빙자료를 갖추어 신고하여야 한다.
- (2) (1)의 미신고의 경우에도 가산세는 적용x, 지방자치단체의 장이 직권조사하여 과세대장에 등재할 수 있다.

정답 및 해설: (1) 과세기준일, 15일

14. 재산세와 종합부동산세 모두 납기개시 []일 전까지 납세고지서를 발부하여야 한다.

05. 재산세2 및 제4편 국세 중 종합부동산세

1. [재산세 세율]

- 고급선박: 5%
 - 고급오락장, 골프장: 4%
 - 별장, 고급주택: 초과누진세율
 - 농지, 목장 임야*: 0.07%
 - 공시가격 9억원 이하 1세대 1주택: (과세표준금액이 6천만원 이하: 0.05%)
- *과밀억제권역내 공장 신·증설의 경우에 공장용 건축물은 최초 공장신·증설일로부터 5년간 0.25%의 5배로 중과세 한다(○, ×)

정답: ×, 해설: 최초 공장 신·증설

2. 다음은 「지방세법」상 재산세 비과세에 관련된 설명이다. 이 중 틀린 것을 모두 고르면 몇 개인가?

- ① 국가·지방자치단체·지방자치단체조합·외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대한민국 정부기관의 토지에 대하여 과세하는 외국정부의 토지에 대해서는 재산세를 부과한다.
- ② 국가·지방자치단체·지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 단, 유료로 사용하는 경우와 소유권의 유상이전을 약정한 경우로서 그 재산을 취득하기 전에 미리 사용하는 경우에는 과세한다.
- ③ 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 제한보호구역 안에 있는 임야는 비과세한다.

- ④ 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 법령에 따른 고급오락장은 재산세를 부과하지 아니한다.
- ⑤ 「군사기지 및 군사시설보호법」에 의한 군사시설 보호구역(해군기지구역 포함) 중 통제보호구역 내의 토지로서 전·답·과수원 및 대지는 비과세한다.
- ⑥ 「자연공원법」에 따른 공원자연환경지구 안의 임야는 비과세한다.
- ⑦ 「자연공원법」에 따른 공원자연보존지구 안의 임야는 비과세한다.
- ⑧ 도로·하천·제방·구거·유지·묘지는 비과세한다.
- ⑨ 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받은 주택과 그 부속토지인 대지는 비과세한다.

정답: ① ○, ② ○, ③ ×, ④ ×, ⑤ ×, ⑥ ×, ⑦ ○, ⑧ ○, ⑨ ×

3. [종합부동산세 과세대상]

(1) 과세대상

- 1) 주택(별장 및 고급주택 포함), 토지(별도 및 종합합산대상)
- 2) 과세대상 아닌 것: 건축물(상가용, 공장용, 고급오락장용), 선박, 항공기, 분리과세대상 토지
- 3) 과세표준 합산배제대상주택 : 임대주택, 기숙사 및 사원용 주택, 미분양주택, 어린이집용 주택, 등록문화재 주택 등
- 4) 주택보유현황 신고: 위3)의 과세표준 합산배제대상주택을 보유한 납세의무자는 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할세무서장에게 해당 주택의 보유현황을 신고하여야 함.

(2) 다음 중 종합부동산세 과세대상이 되는 것은?

- ㉠ 재산세가 비과세되는 토지(×)
- ㉡ 농지, 목장용지, 임야 등 분리과세대상토지(×)
- ㉢ 골프장과 고급오락장용 토지(×)
- ㉣ 잡종지와 지상정착물이 없는 토지(○)
- ㉤ 자동차운전학원용 토지, 운수회사의 차고지, 견인된 자동차 보관용 토지, 폐기물 매립장용 토지(○)

- ㉞ 「수도법」에 따른 상수원보호구역의 임야, 「문화재보호법」에 따른 지정문화재 및 그 보호구역 안의 임야(×)
- ㉟ 부부공동소유(지분은 균등함) 1세대 1주택으로서 공시가격 18억원인 주택. 단, 1주택 신고한 경우가 아님(×)

4. [종합부동산세 납세의무자]

- (1) 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 종합부동산세 납부할 의무가 있다.(○)
 - (2) 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자는 종합부동산세 납부할 의무가 있다.(○)
 - (3) (개인)주택 공시가격 합계액이 ()억원을 초과하는 자. 단, 1세대1주택자: 공시가격 합계액이 ()억원을 초과하는 자.
 - (4) 종합합산과세대상 토지의 공시가격 합계액이 ()억원을 초과하는 자
 - (5) 별도합산과세대상 토지의 공시가격 합계액이 ()억원을 초과하는 자
- 정답: (3)9, 12, (4) 5, (5) 80

5. [신탁재산의 경우]

- ① 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 신탁재산의 경우에는 [위탁자]가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
- ② **위탁자**가 신탁주택을 소유한 것으로 본다.
- ③ [신탁재산(주택 및 토지) 관련 수탁자의 물적 납세의무]

신탁재산의 위탁자가 종합부동산세 또는 강제징수비를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 **해당 신탁재산의 수탁자는 그 신탁재산으로써 위탁자의 종합부동산세 등을 납부할 의무가 [있다]**

6. [종합부동산세 과세표준]

(1) 주택분

주택의 과세표준 = (주택의 공시가격 합산액 - 공제금액*) × 공정시장가액비율 (60%)

***공제금액**

- ㉠ (단독소유 또는 1주택 신고한 부부공동소유) 1세대1주택: [12억]원
- ㉡ 법인: [0]원
- ㉢ ㉠과 ㉡ 이외: [9억]원

(2) 토지분

- **종합합산과세대상** = (토지의 공시가격을 합한 금액 - [5억]원) × 공정시장가액비율(100%)
- **별도합산과세대상** = (토지의 공시가격을 합한 금액 - [80억]원) × 공정시장가액비율(100%)

[공정시장가액 비율 비교]

	재산세	종합부동산세
공정시장가액비율	① 주택: 60% (단, 1세대1주택은 시가표준액에 따라43%, 44%, 45%) ② 토지·건축물: 70%	① 주택: 60% ② 별도·종합합산토지: 100%

7. [1세대 1주택자]

- ① **의의** : 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 거주자를 말한다. 이 경우 **다가구주택은 1주택으로 보되**, 합산배제 임대주택으로 신고한 경우에는 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1주택으로 본다.
- ② 1세대 1주택자 여부를 판단할 때 **다음의 주택은 1세대가 소유한 주택수 계산에서 제외한다.** 다만, ㉠의 합산배제임대주택은 일반주택을 소유하는 자가 과세기준일 현재 그 주택에 주민등록이 되어 있고 실제로 거주하고 있는 경우에 한정하여 적용한다.
 - ㉠ 합산배제 임대주택으로서 합산배제 신고를 한 주택

⑥ 문화재보호법에 따라 등록된 등록문화재에 해당하는 주택 등 합산배제주택

8. 세대별 합산과세의 유예 :

- ① 60세이상 직계존속을 동거봉양을 위하여 합가한 경우에는 최초로 합가한 날부터 [10]년 동안은 각각 1세대로 본다. 이 경우 [10]년 동안은 1세대 1주택에 대한 특례를 적용받을 수 있다.
- ② 한편, 혼인으로 인한 경우는 혼인 한날부터 [5]년 동안은 각각 1세대로 본다.
- ③ 위①,②는 신청하지 않아도 적용함.

9. [과세표준 적용시에 1세대 1주택자 주택 수 계산 특례] - 1세대 1주택자로 보는 경우

- ① 1주택(주택의 부속토지만을 소유한 경우는 제외)과 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말함)를 함께 소유하고 있는 경우
- ② 일시적으로 2주택이 된 경우(3년)
- ③ 1주택과 상속받은 주택(상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 상속주택)을 함께 소유하고 있는 경우
- ④ 1주택과 지방 저가주택(공시가격 3억원 이하)을 함께 소유하고 있는 경우
- ⑤ 위 ②부터 ④까지의 규정을 적용받으려는 납세의무자는 해당 연도 **9월 16일부터 9월 30일까지 관할 세무서장에게 신청하여야 함.**

10. [주택분 종합부동산세액 계산시 적용하는 주택 수 계산]

- ① 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 **공동소유자 각자가** 그 주택을 소유한 것으로 본다.
- ② 다가구주택은 1주택으로 본다.
- ③ [서울 적용시 주택수 계산에 포함하지 않는 주택]
 - ㉠ 합산배제 임대주택 및 합산배제 사원용 주택·등록문화재주택 등
 - ㉡ 상속을 원인으로 취득한 주택

- 과세기준일 현재 상속개시일부터 5년이 경과하지 않은 주택
- 지분율이 100분의 40 이하인 주택
- 지분율에 상당하는 공시가격이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재한 주택의 경우에는 3억원) 이하인 주택

㉢ 관계 법령에 따른 허가 등을 받지 않은 주택으로서 토지를 사용할 권원이 없는 자가 사용 중인 주택의 부속토지

- ㉣ (일시적 2주택 규정)에 따른 신규주택 ㉤ 지방 저가주택 ㉥ 법령에 정하는 소형 신축주택(아파트 제외)과 준공 후 미분양주택

11. 1세대 1주택자의 세액공제 (①,② 중복공제가능) : 80%한도

① 연로자 세액공제(60세 이상)	② 장기보유 세액공제(5년 이상)
60세이상 : 20%	5년이상 : 20%
65세이상 : 30%	10년이상 : 40%
70세이상 : 40%	15년이상 : 50%

12. 부부공동소유 1세대1주택

- ㉦ 1주택자 신고한 경우 : 12억원 공제, 연령별 및 보유기간별 세액공제 적용○, 적용받으려면 9.16~9.30까지 신청해야 함
- ㉧ 1주택자 신고하지 않은 경우: 각각 9억원 공제하므로 18억원까지 과세x, 연령별 및 보유기간별 세액공제 적용x

13. 세부담상한(2024년 개정)

	재산세	종합부동산세
개정	㉦ 토지·건축물: 150% ㉧ 주택: 적용x	① 주택분: 150% * 법인소유: 적용x
개정전 재산세 부과된 주택	① 법인소유주택 : (공시가격 관계없이)150% ② 개인소유주택 : 105%, 110%, 130%	② 토지분 : 150%

14. 부과징수

- (1) 원칙: 정부부과과세(12월 1일부터 12월 15일까지, 주택과 토지로 [구분한] 과세표준과 세액을 기재, 납기개시 [5일] 전까지 고지서 발부) *재산세도 납기개시 5일 전까지 발부
- (2) 예외: 신고납부 선택(12월 1일부터 12월 15일까지, 과소신고 가산세 적용될 수 있음)

[재산세와 비교]

	재산세	종합부동산세
납기	① 건축물, 선박, 항공기, 주택분 산출세액의 1/2 : 7.16~7.31 ② 토지, 주택분 산출세액 1/2 : 9.16~9.30	12.1~12.15(과세대상의 종류와 관계없이 동일)

- 15. 주택분 종합부동산세액에서 공제되는 재산세액은 재산세 표준세율의 100분의 50범위에서 가감된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용되기 전의 세액으로 하고, 재산세 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받기 전의 세액으로 한다.(x)

16. [법인 소유 주택분 종합부동산세 요약]

- (1) 납세의무자: 공시가격 관계없이 납세의무자가 된다.
- (2) 과세표준 결정시 공제금액: 0원 공제
- (3) 세율: 2주택 이하 2.7%, 3주택 이상 5% 비례세율 적용
* 단, 사회적기업, 종중 등은 초과누진세율 적용.
- (4) 세부담상한 적용x

- 17. 「지방세특례제한법」 또는 「조세특례제한법」에 따른 재산세의 비과세과세면제 또는 경감에 관한 규정은 종합부동산세를 부과함에 있어서 이를 준용한다.(○)

- 19. 2024년도 과세기준일 현재 1세대가 국내에 단독명의 1주택(공시가격 13억원)만을 소유하고 있는 경우 종합부동산세 과세표준금액과 연령별 및 보유

기간별 세액공제 합계액으로 윗게 연결된 것은?(단, 공정시장가액비율은 60%이다)

- ① 6,000만원 - 70%
- ② 6,000만원 - 80%
- ③ 8,000만원 - 80%
- ④ 2억4천만원 - 70%
- ⑤ 7억 8천만원 - 90%

06. 부동산임대 사업소득

1. 부동산임대 사업소득의 범위

- (1) 부동산(미등기 포함) 및 부동산 상의 권리(전세권, 임차권, 지상권, 지역권)의 대여로 발생하는 소득 등

※ 공익사업과 관련된 지상권·지역권 대여소득은 기타소득

2. 부동산임대소득 비과세

- ① 논, 밭을 작물생산에 이용하게 함으로서 발생하는 소득
- ② 1주택자 임대소득(단, 과세기간 종료일 현재 기준시가 12억 초과하는 고가주택 및 국외주택은 주택 수 관계없이 과세)
- ③ [주택 수 계산]
 - ㉠ 주택 수의 계산에 있어서 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산.
 - ㉡ 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산.
 - ㉢ 주택 수의 계산에 있어서 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산.
 - ㉣ 주택 수의 계산에 있어서 임차 또는 전세받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 해당 임차 또는 전세받은 주택을 임차인 또는 전세받은 자의 주택으로 계산.

3. 총수입금액의 계산

임대료 + 간주임대료 + 관리비(공공요금 제외) + 보험차익

※ [3]주택 이상 + 보증금 합계액 [3억] 초과시 간주임대료를 계산함.

4. [분리과세시 주택임대소득의 산출세액 계산]

① 분리과세시 주택임대소득의 산출세액 = [수입금액 × (1 - 필요경비율) - 공제금액] × [14]%

② 주택임대소득금액이 2천만원 이하인 경우에 분리과세(소득세율 [14]%)와 종합과세를 선택할 수 있음

5. 주택임대사업의 결손금은 종합소득에서 공제○, 단, 비주거용: 공제×

6. 주택임대사업자의 미등록 가산세 : 0.2%

7. 상가임대와 주택임대 비교

① 상가임대는 1채이든 2채이든, 월세이든 전세이든 무조건 과세.

② 주택의 임대

	월세	전세
1주택	과세 × (단, 고가주택과 국외소재주택은 주택 수 관계없이 과세○)	과세 × (전세주택은 고가주택이더라도 1주택은 과세 ×)
2주택	과세 ○	과세 ×
3주택	과세 ○	과세 ○(단, 3주택이면서 보증금의 합계액이 3억원을 초과)

8. 다음은 「소득세법」에서 부동산임대 관련 사업소득에 대한 내용이다. 이 중 틀린 것을 모두 고르세요.

① 공익사업과 무관한 지역권·지상권을 대여하고 얻는 소득은 사업소득이 아니라 기

타소득에 해당한다.

② 거주자가 3주택(1호 또는 1세대당 주거용면적이 40㎡이하 + 기준시가 2억원 이하 소형주택 제외) 이상을 소유하고 주택과 주택부수토지를 임대하고 받은 보증금 등의 합계액이 2억원인 경우 간주임대료를 계산하여 사업소득 총수입금액에 산입한다.

③ 과세기간 종료일 현재 기준시가 12억원을 초과하는 고가주택은 주택 수에 관계 없이 사업소득으로 과세한다.

④ 부동산매매업 또는 건설업자가 판매를 목적으로 취득한 토지 또는 부동산을 일시적으로 대여하고 얻는 소득은 사업소득이다.

⑤ 자기소유의 부동산을 타인이 담보로 사용하게 하고 그 사용대가로 받는 것은 사업소득이다.

⑥ 미등기부동산을 대여하는 소득은 사업소득이다.

⑦ 주택임대소득이 연간 600만원 이상이거나 기준시가 12억원을 초과하는 주택의 30%를 초과하는 공유지분을 소유하는 경우에는 소수지분자도 공동소유주택의 주택 수에 가산한다.

정답: ①,②는 틀린 지문이며, 나머지는 옳은 지문이다.

07. 양도소득세1

1. [양도소득세 과세대상]

(1) 토지, 건물

(2) 부동산에 관한 권리

1) 부동산 이용에 관한 권리 등

㉠ 지상권, 전세권은 등기와 무관하게 과세대상○

㉡ 지역권은 과세대상×

㉢ 부동산임차권은 등기된 것만 대상○

㉣ 점포임차권(상가권리금)×

㉤ 광업권 및 어업권, 저작권 등 무체재산권×

2) 부동산을 취득할 수 있는 권리

- ㉠ 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리(아파트 당첨권·주택분양권·조합원 입주권 등)○
- ㉡ 토지상환채권, 주택상환사채○
- ㉢ 부동산매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리○

(3) 기타자산

- ㉠ 사업에 사용하는 자산(토지, 건물, 부동산에 관한 권리)과 함께 양도하는 영업권○, 단독으로 영업권만 양도하는 경우×
- ㉡ 골프회원권 등 특정시설물 이용 회원권(법인의 주식을 소유함으로써 시설물을 배타적으로 이용할 수 있는 이용권을 부여받게 되는 주식 포함)
- ㉢ 특정법인주식(50%, 50%, 3년 내 50%)
- ㉣ 특정업종영위법인 주식(80%, 단1주 매각)
- ㉤ 부동산과 함께 양도하는 이촉권(단, 해당 이촉권 가액을 별도로 평가하여 구분 신고하는 경우는 기타소득)

(4) 주식 또는 출자지분(기타자산에 해당하는 주식 제외)

(5) 파생상품

(6) 신탁수익권(다만, 신탁수익권의 양도를 통하여 신탁재산에 대한 지배·통제권이 사실상 이전되는 경우는 신탁재산 자체의 양도로 본다)

2. 소득세법상 양도

양도에 해당하는 경우(사실상 유상이전)	양도에 해당하지 않는 경우
㉠ 매매 ㉡ 교환 ㉢ 법인에 현물출자(조합에 현물출자는 자기지분은 양도x, 자기지분 초과분은 양도○) ㉣ 대물변제 ㉤ 금전적 채무에 갈음하여 부동산 등을 이전 ㉥ 이혼의 위자료지급에 갈음하여 부동산 등을 이전 ㉦ 손해배상의 위자료지급에 갈음하여 부동산 등을 이전 ㉧ 조세 물납 ㉨ 배우자 직계존비속 이외의 자간의 부담부증여(수증자가 인수하는 채무상당액) ㉩ 수용 ㉪ 경매·공매 ㉫ 담보로 이전된 부동산을 채무불이행으로 매각(변제충당) ㉬ 매입한 체비지를 매각하는 경우 ㉭ 환지처분에 의하여 환지받은 토지로서 해당 권리면적이 감소된 경우 ㉮ 지분변동(지분감소)하는 공유물 분할	㉠ 무상이전 ㉡ 양도담보 ㉢ 공유물의 단순분할 ㉣ 환지로 인한 지번 또는 지목변경 ㉤ 보류지(공공용지, 체비지)로 총당되는 토지 ㉥ 매매원인무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 소유권이 환원 ㉦ 지적경계선 변경을 위한 토지의 교환(단, 분할된 토지의 전체 면적이 분할 전 토지의 전체 면적의 100분의 20을 초과하지 아니할 것) ㉧ 신탁으로 소유권이전, 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이 전등기를 하는 경우 ㉨ 배우자 직계존비속간의 양도(증여로 추정) ㉩ 대가관계가 입증되는 경우에는 양도○ ㉪ 「민법」 규정에 의한 재산분할로 인한 경우 ㉫ 경매된 자산을 자기(본인)가 재취득하는 경우

3. [양도 및 취득시기]

일반적 거래	①원칙: 대금청산일 ②대금청산일 불분명: 등기·등록접수일, 명의개서일 ③ 대금청산일 전에 등기 : 등기접수일
장기할부매매	등기접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날
상속	상속개시일
증여	증여받은 날(취득세: 증여계약일)
자가 건설 건축물	허가 원칙: 사용승인서 교부일 예외: 임시사용승인일, 사실상 사용일 중 빠른 날
	무허가 사실상 사용일
환지 처분	환지받은 토지: 환지 전 토지 취득일
	환지처분으로 권리면적보다 증가·감소된 토지: 환지처분공고일의 다음 날
미완성·미확정 자산	(완성·확정 전 대금청산된 경우) 완성 또는 확정된 날
시효취득	점유개시일(등기접수일 ×, 시효만료일 ×) *취득세: 등기일
무효판결	그 자산의 당초 취득일(확정판결일 ×)
수용	①소유권이전등기접수일, 사실상 잔금청산일, 수용개시일(토지수용위원회가 수용을 개시하기로 결정한 날) 중 빠른 날 ②소유권에 관한 소송으로 보상금이 공탁된 경우에는 소유권 관련 소송판결확정일(공탁한 날×)

4. [양도소득세 비과세]

(1) 비과세 소득의 종류

- ① 파산선고에 의한 처분으로 인해 발생하는 소득
- ② 농지의 교환 또는 분합으로 발생하는 소득
 - ㉠ 비과세 요건: 교환 또는 분합하는 쌍방토지가액의 차액이 큰 편이 4분의1 이하
- ③ 「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 감소되어 지급받은 조정금
- ④ 1세대 1주택(고가주택 제외)과 부수토지 양도로 인한 소득
*8년 재건축농지 양도소득과 농지대토로 인한 양도소득: 감면소득이지, 비과세소득이 아니다.

(2)[1세대 1주택 비과세되는 부수토지 범위]

- ㉠ 도시지역 내의 토지: 건물 정착면적의 다음에 따른 배율
 - 수도권 내의 토지 중 주거지역·상업지역 및 공업지역 내의 토지: []배
 - 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지: []배
 - 수도권 밖의 토지: []배
- ㉡ 그 밖의 토지: 건물 정착면적의 10배

정답: 3배, 5배, 5배

(3) 1세대 1주택 비과세

- ① 1세대 1주택으로서 보유기간이 2년(비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환 된 경우는 3년) 이상인 경우에는 양도소득세를 비과세한다.(○)

② 조정대상지역내 주택을 양도하는 경우

: 취득 당시에 조정지역에 있는 주택을 조정대상지역 공고일 이후에 취득한 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년(비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 해당하는 거주자의 주택인 경우는 3년) 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 [2]년 이상인 것이어야 한다.

(4)[2년 보유기간에 관계없이 비과세되는 1세대1주택]

- ① 건설임대주택 특례(임차일로부터 양도일까지 세대전원이 거주기간 [5년])
- ② 1세대 1주택 및 부수토지의 일부 및 전부 수용 단, 일부수용의 경우 잔존부분은 수용일로부터 [5년] 이내 양도하는 경우 비과세
- ③ 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우(출국일 현재 1주택이고, 출국일로부터 [2년] 이내 양도)
- ④ 1년 이상 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상 형편으로 해외출국(출국일 현재 1주택이고, 출국일로부터 [2년] 이내 양도)
- ⑤ [1년] 이상 거주(보유x)하던 주택 +취학·질병의 요양·근무상 형편(사업상 형편x)·학교폭력으로의 전학 등 기타 부득이한 사유+ 세대전원이 다른 시·군으로 주거를 이전하는 경우

(5)[1세대 2주택 특례 비교]

구분	2주택 해소기간		비과세 대상 주택	2년 보유 요건
주거이전	종전주택 취득 후 [1년] 경과 + 다른 주택 취득일로부터 [3년] 이내		[종전]의 주택	양도하는 해당 주택만 양도일 현재 2년 이상 보유
직계존속 동거봉양	합기일 부터	[10년]이내	먼저 양도하는 주택	
혼인	혼인한 날부터	[5년] 이내		
수도권 밖의 주택	사유해소일부터	[3년] 이내		
상속주택	해소기간 제한 없음 (단, 귀농주택은 그 귀농주택의 취득일로부터 [5년] 내 일반주택을 양도하여야 한다.)		[일반] 주택	
농어촌주택				
등록문화재주택				
장기임대 주택			거주주택	+ 2년 이상 거주
장기 어린이집주택			거주주택	+ 2년 이상 거주

(6)[1세대 1주택 비과세의 2년 보유기간 계산]

구분	보유기간 포함 여부		
	종전주택	공사기간	재건축주택
소실 노후 등으로 재건축한 경우	포함	포함하지 않음	포함
「도시 및 주거환경정비법」에 따라 재건축한 경우	포함	포함	포함

(7) 지문 문제

- ① 상속으로 인하여 1세대 2주택이 된 경우 상속받은 주택을 먼저 양도하는 경우에는 양도소득세를 비과세한다.(○, ×)
- ② 강원도 원주시에 1년 보유 10개월 거주한 1세대 1주택을 취학·질병의 요양·근무상 형편·학교폭력으로의 전학 등의 사유로 수원시로 세대전원이 주거를 이전하는 경우에 양도소득세를 비과세한다.(○, ×)
- ③ 법령이 정하는 장기임대주택(또는 장기어린이집주택) 외에 거주주택을 1개 소유한 1세대가 해당 거주주택을 2년 이상 보유한 경우에는 거주기간에 관계없이 비과세에 관한 규정을 적용한다.(○, ×)

정답: ① ×, ② ×, ③ ×

(8) 소득세법상의 양도소득 비과세에 관한 내용이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

토지, 건물, (가)를 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지 거래가액과 다르게 적은 경우에는 해당 자산에 대하여 소득세법에 따른 양도 소득세의 비과세에 관한 규정을 적용할 때, 비과세 받을 세액에서 비과세에 관한 규정을 적용하지 않았을 경우의 양도소득 산출세액과 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액 중 (나)금액을 (다) .

- | | | | |
|--------------|-----|-----|-----|
| | (가) | (나) | (다) |
| ① 부동산에 관한 권리 | 큰 | 작은 | 뺀다 |
| ② 비상장법인 주식 | 작은 | 큰 | 더한다 |
| ③ 부동산에 관한 권리 | 작은 | 큰 | 뺀다 |
| ④ 비상장법인 주식 | 큰 | 작은 | 더한다 |
| ⑤ 특정시설물이용권 | 작은 | 큰 | 뺀다 |

08. 양도소득세2

1. 고급선박·고급주택·고가주택 비교

고급선박	시가표준액 3억원 초과
고급주택	취득당시 시가표준액 9억원 초과
양도소득 비과세 배제되는 고가주택 및 고가의 조합원입주권	양도당시 실지거래가액 12억원 초과
부동산임대업(사업소득)의 고가주택	과세기간 종료일 현재 기준시가 12억원 초과

2. (1) 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 고가주택(등기 필, 실지거래가액에 따른 양도가액이 12억원을 초과)을 양도하는 경우에 양도차익 전액에 대해 비과세를 배제한다.(○, ×)

(2) 고가의 조합원입주권도 고가주택과 동일한 방식으로 양도소득금액을 계산한다.(○, ×)

3. [겸용주택]

(1) 1세대 1주택 비과세 규정을 적용할 때 하나의 건물이 주택과 주택 이외의 겸용 주택인 경우에 주택면적이 주택 이외 면적보다 큰 경우에만 그 건물 전부를 주택으로 본다.(○, ×)

(2) 고가주택의 겸용주택(1세대 1주택 비과세에 해당하는 주택)

- 고가주택의 겸용주택은 주택과 주택외 부분을 분리하여 과세한다.
- 주택면적이 크더라도 주거부분은 안분계산하고, 상가부분은 과세한다.

(3) 1세대1주택 비과세 요건을 갖춘 고가주택의 겸용주택은 주택면적이 주택 이외 면적보다 큰 경우에 전부를 주택으로 본다.(○, ×)

09. 양도소득세3

1. 양도소득세 과세표준 계산구조: 가필차장소기과

2. 양도차익 계산

(1) 원칙: 실지거래가액을 적용

(2) 추계결정: 장부 등 증빙서류에 의하여 해당 자산의 양도 당시 또는 취득 당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인 할 수 없는 경우

① 양도당시 실지거래가액~불분명 : 매 → 감 → 기

② 취득당시 실지거래가액~불분명 : 매 → 감 → 환 → 기

③ 환산취득가액

㉠ 환산취득가액은 취득가액을 추계하는 경우에 적용하지만, 양도가액을 추계하는 경우에는 적용하지 않는다.

㉡ 환산취득가액 계산식

$$\text{환산가액} = \text{양도 당시의 실지거래가액 등} \times \frac{\text{취득당시의 기준시가}}{\text{양도 당시의 기준시가}}$$

(3) 양도가액과 취득가액의 동일기준적용: 양도차익을 계산함에 있어서 양도가액을 실지거래가액(매매사례가액, 감정가액 포함)에 의하는 때에는 취득가액도 실지거래가액(매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액 포함)에 의하고, 양도가액을 기준시가에 의하는 때에는 취득가액도 기준시가에 의한다.

* 양도가액을 실지거래가액에 의하는 경우로서 장부 기타 증빙서류에 의하여 양도당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없어 추계조사결정하는 경우 「소득세법」상 추계방법은 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액, 기준시가를 순차로 적용한다.(×)

(4) 양도가액

- ① 양도가액(양도소득의 총수입금액)은 그 자산의 양도 당시의 양도자와 양수자간에 실지거래가액에 따른다.
- ② 특수관계자간의 거래: A법인과 특수관계에 있는 주주가 시가 3억원(「법인세법」 제52조에 따른 시가임)의 토지를 A법인에게 5억원에 양도한 경우 양도가액은 3억원으로 본다. 단, A법인은 이 거래에 대하여 세법에 따른 처리를 적절하게 하였다.(○)

(5) 필요경비 산정원리

1) 원칙 : 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우

필요경비 : 취득가액 + 기타 필요경비 (자본적지출액 + 양도 직접비용)

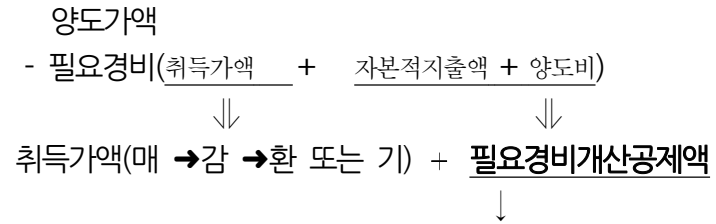
2) 예외 : 취득 당시 실지거래가액이 인정 또는 확인되지 않는 경우(추계방법)

필요경비 : 취득가액(매 → 감 → 환 또는 기) + 기타 필요경비(필요경비개산공제액)

3) 특례 : 취득 당시 실지거래가액이 인정 또는 확인되지 않아 환산취득가액으로 하는 경우(양도차익을 최소화하는 경우)

필요경비 : ㉠ 과 ㉡ 둘 중 큰 금액
 ㉠ 환산취득가액 + 필요경비개산공제액
 ㉡ 자본적 지출액 + 양도직접비용

(6) 필요경비개산공제액(양도차익을 추계방법에 의하여 계산하는 경우)



- ㉠ 토지·건물 : 취득당시 기준시가 × [3]% (미등기는 [0.3]%)
- ㉡ 지상권·전세권·등기된 임차권 : 취득당시 기준시가 × [7]% (미등기는 제외)
- ㉢ 나머지 과세대상 : 취득당시 기준시가 × [1]%

3. 실지거래가액을 적용하여 양도차익을 계산하는 경우

(1) 필요경비 포함여부

필요경비에 포함	필요경비에 불포함
<ul style="list-style-type: none"> • 현재가치할인차금, 잔존채화에 부과된 부가가치세, 과세사업자가 면세사업자로 전환됨에 따라 납부한 부가가치세 • 취득세, 등록면허세 등 취득 관련 조세, 등기비용, 컨설팅비용 • 거래당사자간에 대금지급방법에 따라 지급하기로 한 이자 • 취득시 발생한 소송비용, 화해비용 • 자본적 지출액(개량비, 수선비, 이용의 편의에 소요된 비용 등) • 양도직접비용(양도소득세과세표준 신고서 작성비용, 공증비용, 계약서 작성비용, 소개비, 국민주택채권의 채권매각차손 등) • 개발부담금, 재건축부담금, 농지전용부담금 • 매매계약서상의 인도의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출한 명도소송비 등 명도비용 	<ul style="list-style-type: none"> • 부당행위계산에 의한 시가초과액 • 재산세, 종합부동산세, 상속세, 증여세(이월과세특례가 적용되는 경우에는 예외적으로 필요경비에 포함) • 사업자가 납부한 부가가치세로서 매입세액공제를 받는 것 • 대금지급 지연이자, 주택구입시 대출금이자 • 수익적 지출액(도장비용, 방수비용, 도배장판비용 등) • 다른 소득금액 계산시 필요경비로 산입된 소송화해비용·감가상각비·현재가치할인차금상각액 등의 금액 • 「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 징수한 조정금 • 양도간접비용

(2) 적격증빙 등

- ① 자본적지출액 등 필요경비로 인정받기 위해서는 세금계산서, 신용카드매출전표 등의 증빙 서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류(계좌이체 등)에 의하여 확인 되는 경우를 말한다.
 - ② 다만, 취득세 및 등록면허세는 납부영수증이 없는 경우에도 필요경비로 공제가능
- (3) 추가지문
- ① 증여세는 원칙적으로 필요경비에 포함되지 않으나, 배우자·직계존비속간 이 월과세특례가 적용되는 경우에는 필요경비에 포함.
 - ② 비사업자의 부가가치세 매입세액: 포함○, 단, 사업자의 부가가치세 매입세액은 불 포함.
 - ③ 법률에 따라 토지 등이 수용되는 경우로서 그 보상금의 증액과 관련하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액은 필요경비에 포함한다. 이 경우 증액보상금을 한도로 한다.(○)

4. [장기보유특별공제 대상]

적용대상	배제되는 경우
국내에 소재	[국외]에 소재하는 자산
등기	[미등기] 양도 자산
[3년] 이상 보유	[3년] 미만 보유한 토지, 건물
토지(비사업용 토지 포함), 건물(1세대 다주택 포함), 조합원입주권(조합원으로부터 취득하는 것은 제외)	토지, 건물, 조합원입주권 <u>이외</u> 양도자산

*조합원입주권: 조합원으로서 취득한 것은 공제대상○, 조합원으로부터 취득한 것은 공제대상x
 *조정대상지역내 1세대 다주택의 경우: 2025년 5월 9일까지 양도하는 경우에는 장기보유특별공제 대상이 될 수 있다.

5. [장기보유특별공제액]

- (1) 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 관리처분계획 인가 전 주택분의 양도차익으로 한정)에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액으로 한다.
- (2) 일반적인 경우 :
 - ① 양도차익 × 보유기간별 공제율
 - ② 보유연수 × 2% (6% ~ 30%)
- (3) 고가주택 등 양도소득세가 과세되는 1세대1주택(2년 거주)
 - ① 양도차익 × (보유기간별 공제율+거주기간별 공제율)
 - ② 보유연수 × 4% + 거주연수 × 4%(20% ~ 80%)

6. 양도소득 기본공제

- (1) 공제대상 및 공제액 : 미등기자산을 제외한 모든 양도자산에 대하여 보유기간에 관계 없이 소득별로 각각 연250만원 한도로 공제
- (2) 공제방법
 - ① 양도소득금액에 감면소득금액이 있는 때에는 당해 감면소득금액 외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고,
 - ② 감면소득금액 외의 양도소득금액 중에서는 순차로 공제
 - ③ 국내·국외자산의 소득별로 공제
 - ④ 양도소득금액 범위내에서 공제

7. [장기보유특별공제와 양도소득기본공제의 비교]

구 분	장기보유특별공제	양도소득기본공제
공제성격	물적 공제(양도자산별)	인적 공제(소득별)
공제대상	토지·건물·조합원 입주권	모든 양도자산(단, 등기를 요하는 재산은 등기된 것)
보유기간	[3년] 이상 보유	보유기간 불문
등기여부	미등기는 [배제]	미등기 [배제]

공제적용	보유기간 및 거주기간에 따라 차등 적용	보유기간에 관계없이 공제
동일연도에 수회 양도하는 경우	요건에 해당하면 [양도자 산별]로 각각 공제	[소득별]로 각각 연 250만원
비사업용 토지	공제 [적용]	공제 적용
(조정대상지역 내) 1세대 2주택이상	공제 [적용]	공제 적용
비거주자	공제 가능(단, 1세대 1주택에 대한 장기보유특별공제율 확대적용 배제)	공제 가능
공동소유자산	물건별로 공제	[공동소유자 각각] 공제

*건물을 미등기 양도하는 경우에 양도차익과 양도소득 과세표준금액이 일치한다.(○)

8. 거주자 甲이 부동산임대업을 영위하기 위해 장기할부조건으로 취득한 후 (주)A에 양도한 국내소재 건물(주택이 아님)과 관련한 자료가 다음과 같은 경우, 甲의 2024년 과세기간의 양도차익 계산시 취득가액은 얼마인가?

- (1) 甲은 2019.5.9. 에 해당 건물을 시가인 10억원에 취득하면서 현재가치할인차금 1억원을 제외한 9억원을 취득가액으로 계상하였다.
 (2) 甲은 해당 건물의 보유기간 중에 부동산임대업에 대한 사업 소득금액 계산시 6천만원의 현재가치할인차금 상각액과 9천만원의 건물 감가상각비를 필요경비에 산입하였다.
 (3) 해당 건물은 2024년 4월 20일에 양도하였다.

- ① 1억원 ② 1억 5천만원 ③ 8억 5천만원
 ④ 9억원 ⑤ 10억원

정답: 3, 해설: 10억원(9억+1억) - 1억5천만원 = 8억5천만원

10. 양도소득세4

1. 양도소득세 세율

(1) 등기된 토지(비사업용 토지 제외)·건물(주택 제외) 및 부동산에 관한 권리(조합원 입주권 제외)를 2년 이상 보유하고 양도하는 경우에 과세표준금액이 1,400만원 이하라면 양도소득세 산출세액은 84만원이다.(○)

(2) 등기된 비사업용 토지의 초과누진세율은 16% ~ 55%가 적용 된다.(○)

2. 미등기 양도자산

(1) 미등기 양도시 불이익

㉠ 비과세 및 감면 배제, ㉡ 장기보유특별공제 및 기본공제 배제

㉢ 70% 세율 적용

㉣ 필요경비개산공제의 불이익(등기된 토지·건물: 취득당시 기준시가×3%, 미등기: 0.3% 적용, 단, 배제는 아님에 주의)

(2) 미등기양도 제외자산(등기의제하는 경우)

• 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산

• 비과세대상 농지(교환과 분합)

• 감면대상 농지(8년 이상 자경농지, 일정한 대토농지)

• 법률의 규정이나 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산에 대한 등기가 불가능한 자산

• 1세대 1주택으로서 「건축법」에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산

• 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지

• 건설업자가 「도시개발법」에 따라 공사용역 대가로 취득한 체비지를 토지구획환지 처분공고 전에 양도하는 토지

3. 보유기간의 기산점

구분	양도 및 취득시기	장기보유특별공제의 보유기간	세율적용의 보유기간
상속	상속개시일	상속개시일	피상속인의 취득일
증여	증여받은 날	증여받은 날	증여받은 날
(이월과세)증여특례	증여자의 취득일	증여자의 취득일	증여자의 취득일

4. 「소득세법」상 양도소득세 세율에 대한 설명이다. 틀린 것을 모두 고르세요. (단, 2024년 8월 1일에 양도하는 경우이며, 초과누진세율과의 비교세율은 고려하지 않음)

- ① 1년 미만 보유한 골프회원권 등 기타자산은 초과누진세율을 적용한다.
- ② 1년 미만 보유한 등기된 상가건물은 50%의 세율을 적용한다.
- ③ 1년 6개월 보유하고 양도하는 주택분양권은 40%의 세율을 적용한다.
- ④ 2년 이상 보유한 조정대상지역 내 1세대 3주택(주택과 조합원입주권의 합이 3개 이상 포함)에 대해서는 6%~45% 8단계 초과누진세율을 적용한다.
- ⑤ 상속받은 자산을 양도하는 경우 세율 적용 시 보유기간은 상속개시일로부터 양도일까지로 한다.
- ⑥ 1년 미만 보유한 후 양도하는 조합원입주권은 70%의 세율을 적용한다.

정답: ③, ⑤

5. 부담부 증여의 경우 양도차익 계산

① 부담부증여에 대한 양도가액과 취득가액 계산

$$\bullet \text{ 양도가액} = \text{양도 당시의 자산의 가액} \times \frac{\text{채무액}}{\text{증여가액}}$$

$$\bullet \text{ 취득가액} = \text{취득 당시의 자산의 가액} \times \frac{\text{채무액}}{\text{증여가액}}$$

② 과세대상에 해당하지 아니하는 자산을 함께 부담부증여하는 경우

$$\text{채무액} = \text{총채무액} \times \frac{\text{양도소득세 과세대상 자산가액}}{\text{총 증여자산가액}}$$

6. 고가주택 및 조합원입주권에 대한 양도차익 등의 계산 : 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 경우

① 고가주택에 해당하는 자산에 적용할 양도차익

$$\text{고가주택의 양도차익} = \text{전체 양도차익} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

② 고가주택에 해당하는 자산에 적용할 장기보유특별공제액

$$\text{고가주택의 장기특별공제액} = \text{전체 장기보유특별공제액} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

7. 양도소득금액의 구분계산

- ① 부동산 등·주식·파생상품·신탁수익권은 구분계산하고 결손금통산×
 - ② 토지·건물·부동산에 관한 권리 및 기타자산 끼리는 결손금 통산○
 - ③ 같은 세율이 적용되는 자산의 소득금액에서 먼저 통산 후 다른 세율이 적용되는 자산의 소득금액 통산
 - ④ 세율별 공제에 의하여 공제되지 못한 결손금은 소멸
 - ⑤ 미공제된 결손금은 다음 과세기간으로 이월공제×
- *양도소득금액을 계산할 때 부동산을 취득할 수 있는 권리에서 발생한 양도차손은 토지에서 발생한 양도소득금액에서 공제할 수 없다.(×)

8. 배우자 또는 직계존비속간 이월과세 특례

(1) 핵심요약

- ① 배우자 또는 직계존비속으로부터, 토지·건물·부동산을 취득할 수 있는 권리·특정시 설물이용회원권을, 증여받은 후 **10년 이내** 제3자에게 양도.
- ② 납세의무자는 수증자인데, 취득가액과 취득시기는 **증여자가 취득한 때로 이월함**
- ③ 기납부한 증여세는 양도차익 계산상 **필요경비로 공제**○

- ④ 증여자와 수증자는 연대납세의무x
- ⑤ 배우자와 이혼한 경우는 특례적용하지만, 사망은 특례적용x
- ⑥ 특례적용이 제외되는 경우
 - ㉠ 사업인정고시일로부터 소급하여 2년 이전에 증여받은 경우로서 법률에 따라 수용된 경우
 - ㉡ 증여이월과세규정을 적용할 경우 1세대 1주택의 비과세 양도에 해당하게 되는 경우
 - ㉢ 위 ㉡의 경우에 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 고가주택을 양도하는 경우
 - ㉣ 증여이월과세규정을 적용하여 계산한 양도소득 결정세액이 증여이월과세규정을 적용하지 아니하고 계산한 양도소득 결정세액보다 적은 경우

(2) 「소득세법」상 거주자 甲은 국내에 소재하는 부동산을 배우자인 거주자 乙에게 증여하였고, 乙은 증여받은 부동산을 증여받은 날로부터 10년 내에 특수관계 없는 丙에게 양도한다고 가정할 경우, 이에 대한 설명으로 옳은 것은? (단, 비사업용 토지는 아니며, 양도당시 등기되어 있음)

- ㉠ 甲의 취득당시 가액 2억원
- ㉡ 乙이 증여받을 당시 가액 5억원이며, 丙에게 양도한 가액은 7억원이다.

- ① 양도소득세 납세의무자는 甲이다.
- ② 양도차익 계산시 공제되는 취득가액은 5억원이며, 양도차익은 2억원이다.
- ③ 증여당시에 기납부한 증여세는 양도차익 계산시 필요경비에 포함한다.
- ④ 장기보유특별공제액은 토지의 양도차익에 乙이 토지를 증여받은 날부터 기산한 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ⑤ 甲과 乙은 연대하여 납부할 의무가 있다.
- ⑥ 증여이월과세 규정을 적용할 경우 1세대 1주택의 비과세 양도에 해당하게 되는 경우 이월과세 특례를 적용하지 않는다.

정답 및 해설: ①x(乙이 납세의무자), ②x(양도차익 계산시 공제되는 취득가액은 2억원이며, 양도차익은 5억원), ③ 옳은 지문 ④x(장기보유특별공제액은 토지의 양도차익에 甲이 토지를 취득한날부터 기산한 보유기간별 공제율을 곱하여 계산), ⑤x(연대납세의무 없다)⑥○

9. 증여 후 우회양도 부당행위계산부인 특례

- ① 특수관계자로부터 증여받은 자산을 증여 후 10년 이내 제3자에 양도
- ② 수증자가 부담하는 증여세와 양도소득세를 합한 금액이 당초 증여자가 직접 제3자에게 양도하는 경우로 보아 계산한 양도소득세 보다 적은 경우 → 당초 증여자가 직접 제3자에게 양도한 것으로 봄.
- ③ 기납부한 증여세는 양도차익 계산상 필요경비로 공제x
- ④ 당초 증여자와 수증자는 연대납세의무○
 - 이월과세와 부당행위계산부인 특례 모두 취득가액과 취득시기는 증여자를 기준으로 계산

10. 특수관계자간 저가양도·고가양수 부당행위계산부인 특례

: 시가와 거래가액의 차액이 시가의 5% 이상이거나 3억원 이상인 경우 → 양도가액과 취득가액을 시가로 계산

*형이 동생에게 시가 10억원인 토지를 9억원에 양도하는 경우에는 시가 10억원을 양도가액으로 한다.(○)

11. 양도소득세4

1. 예정신고납부 및 확정신고납부

예정신고	확정신고
① 신고기간 ㉠ 부동산 등: 양도일이 속하는 달의 말일부터 2월 이내 ㉡ 주식 또는 출자지분: 양도일이 속하는 반기의 말일부터 2월 이내 ㉢ 부담부증여: 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 ② 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 예정신고하여야 함 ③ 예정신고납부를 하는 경우 「소득세법」 제82조 및 제118조에 따른 수시부과세액이 있을 때에는 이를 공제하여 납부한다. ④ 기한 내에 신고 + 납부: 세액공제 × ⑤ 가산세 ㉠ 신고불성실가산세 a 부정무신고·부정과소신고: 40% b 무신고: 20% c 과소신고: 10% ㉡(납부고지전)납부지연가산세: 1일 0.022%	① 신고기간: 양도일(허가일)이 속하는 과세기간의 다음 연도 5월 1부터 5월 31일까지 ② 과세표준이 없거나 결손금이 발생한 경우에도 확정신고하여야 함 ③ 확정신고납부를 하는 경우 「소득세법」 제107조에 따른 예정신고 산출세액, 제114조에 따라 결정·경정한 세액 또는 제82조·제118조에 따른 수시부과세액이 있을 때에는 이를 공제하여 납부한다. ④ 기한 내에 신고 + 납부: 세액공제 × ⑤ 가산세 ㉠ 신고불성실가산세: 40%, 20%, 10% ㉡ (납세고지 전)납부지연가산세: 1일 0.022% ⑥ 확정신고 ㉠ 예정신고를 이행한 경우에는 확정신고를 생략할 수 있음 ㉡ 해당 과세기간에 누진세율 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상한 자가 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 예정신고를 하지 않는 등의 경우에는 예정신고를 이행한 경우라도 확정신고를 이행하여야 함

2. 지문

- ① 거주자의 양도소득세 납세지는 양도물건 소재지 관할 세무서로 한다.(×)
- ② 확정신고납부의 가산세는 예정신고납부에 적용되는 가산세와 동일하다. 예정신고 관련 무신고가산세가 부과되는 경우, 그 부분에 대하여 확정신고와 관련한 무신고가산세가 다시 부과된다.(×)
- ③ 토지 수용의 경우에 양도소득세는 공공용지보상채권으로 물납 할 수 있다.(×)

3. 다음 보기의 거주자가 1세대 1주택 비과세요건을 충족한 고가주택을 양도한 경우에 대한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른조건은 고려하지 않음)

- 양도일 현재 국내 소재 등기된 1세대 1주택으로서 5년 보유 및 5년 거주한 주택
- 양도가액: 실지거래가액 15억원(기준시가 12억원)
- 필요경비: 10억원
- 해당 과세기간 중에 다른 양도자산은 없음

- ① 비과세 - 가능
- ② 양도차익 - 5억원
- ③ 양도소득금액 - 6,000만원
- ④ 양도소득과세표준 - 3,750만원
- ⑤ 세율 - 60%

정답: 3, 해설: ①비과세: 불가능 ② 양도차익: 1억원 ③양도소득금액: 6,000만원, ④양도소득과세표준: 5,750만원, ⑤세율: 6~45% 초과누진세율

4. 거주자가 건물을 신축 또는 증축하고 그 신축 또는 증축(증축의 경우 바닥면적의 합계가 85㎡를 초과하는 경우에 한정)한 건물의 취득일로부터 [5년] 이내에 해당 건물을 양도하는 경우로서 감정가액 또는 환산취득가액을 그 취득가액으로 하는 경우에는 해당 건물 감정가액(증축의 경우 증축한 부분에 한정) 또는 [환산취득가액(산출세액×)]의 [100분의5]에 해당하는 금액을 양도소득 결정세액에 더한다. 이 규정은 양도소득 산출세액이 없는 경우에 [적용한다].

12. 국외자산의 양도소득세

1. 국외자산 양도소득세 중요 내용 표

구분	국외자산 양도
납세의무자	양도일 현재 계속해서 국내에 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 거주자
과세대상	등기여부와 관계없이 과세대상
양도·취득가액	① 원칙 : 실지거래가액 ② 예외 ㉠ 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 ⇒ 양도 또는 취득 당시의 시가 ㉡ 시가를 산정하기 어려운 경우 ⇒ 보충적 평가방법 에 의한 평가액
기타 필요경비	①자본적지출액 + 양도직접비용 ② 필요경비개산공제는 적용x
세율	등기여부와 보유기간에 관계없이 6~45% 초과누진세율 적용
장기보유특별공제	적용 없음
양도소득기본공제	적용 함
물납	적용 없음
분할납부	허용 함

2. 국외자산 양도시 등기와 기준시가에 관한 내용은 적용 없음

3. 국외에서 외화를 차입하여 취득한 자산을 양도하여 발생하는 소득으로서 환율변동으로 인하여 외화차입금으로부터 발생하는 환차익을 포함하고 있는 경우에는 해당 환차익을 양도소득의 범위에서 제외

4. 양도차익의 외화환산

양도차익을 계산함에 있어서는 양도가액 및 필요경비를 수령하거나 지출한 날 현재의 「외국환거래법」에 따른 기준환율 또는 재정환율에 의하여 계산한다.

5. 외국납부 세액 공제

: 필요경비산입 방법과 세액공제 방법 중에서 선택 가능

여러분...
이제 시험장 가기까지
끝까지 최선을 다하신다면
분명 여러분께 합격의 아름다운 결실이 있으리라
바위처럼 믿고 있습니다.

제 강의를 수강하신 분들은 시험장에서 제가 함께 함을 느끼고, 제 음성이 들리리라 믿어요.

여러분의 합격을 소원하고 또 소원하겠습니다^^.
여러분은 저의 자랑과 보람입니다.

2024년 詩가 함께하는 날에 강 성 규.