부동산과 세금상식



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

부동산과 세금상식

미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

머리말

「부동산과 세금상식」 개정판을 내며

계속되는 정부의 부동산 정책과 COVID-19 확산에도 불구하고 여전히 부동산에 대한 시장의 관심은 뜨겁습니다. 그래서 부동산을 구입하면서부터 처분할 때까지 내야 하는 각종 세금상식에 대해서도 궁금해합니다. 하지만 매년 바뀌는 세법 때문에 부동산 세금은 복잡하고 어렵다고 생각합니다.

이에 미래새한감정평가법인에서는 바뀐 세법의 내용을 반영하고, 일부 내용을 수정한 「부동산과 세금상식」 개정판을 발간하였습니다. 이 책을 통해 많은 분들이 부동산의 취득, 보유와 임대, 양도, 상속과 증여 등 단계별로 부과되는 세금의 특성과 세액계산, 신고 및 납부방법 등에 관한 궁금증을 해소할 수 있기를 바랍니다.

마지막으로 개정판 발간을 위해 애써주신 이상필 MS도시부동산연구원장과 원고 작성에 동참해주신 호서대학교 이재순 교수께 감사드립니다.

2020. 6.

미래새한감정평가법인

대표 유 윤 상

발간사

부동산과 세금상식을 발간하며

국민 대다수가 부동산에 많은 관심을 갖고 있습니다. 특히 저금리 장기화로 유동자금이 부동산시장으로 몰리면서 부동산에 대한 국민들의 관심은 더욱 커지고 있습니다. 그래서 누구나 우리의 생활 속에서 필요한 부동산 세금상식에 대해 알고 싶어 하지만 한편으로는 세금은 복잡하고 어렵다고 생각합니다.

이에 미래새한감정평가법인에서는 "부동산과 감정평가" 관련 「MS총서」 시리즈 발간의 일환으로 부동산의 취득, 보유와 임대, 양도, 상속과 증여 등 각 단계별로 부과되는 세금의 특성과 세액계산, 신고 및 납부방법 등을 알기 쉽게 정리한 '부동산과 세금상식'을 발간하게 되었습니다. 여기에는 적정시가 평가와 합리적인 세금 납부를 위해 필요한 감정평가 상식과 국세청 질의·판례 등도 포함하였습니다.

아무쪼록 이 책자를 통해 많은 분들이 부동산 세금에 대한 궁금증을 해소하는데 도움이 되기를 바랍니다. 또한 감정평가를 활용하여 상황에 맞는 절세법을 찾을 수 있기를 바라며, 향후 발간될 「MS총서」 시리즈에도 많은 관심과 성원 부탁드립니다.

끝으로 책자 발간을 총괄해주신 이상필 MS도시부동산연구원장과 원고 작성에 참여해주신 호서대학교 이재순 교수의 노고에 깊은 감사를 드립니다. 아울러 바쁜 가운데에서도 귀중한 조언을 아끼지 않은 정주원, 이호현, 권덕희 감정평가사에게도 감사의 말을 전합니다.

2019. 10.

미래새한감정평가법인

대표 유 윤 상

목 차

Part 1 부동산 취득과 세금상식

01 부동산 취득세 2
02 인지세 4
03 부동산 취득시 자금 출처 조사 5
04 부동산 취득세 감면 6

Part 2 부동산 보유와 세금상식

01 재산세 10
02 종합부동산세 13
03 부동산공시가격 22

Part 3 부동산 양도와 세금상식

01 양도소득세 30
02 양도소득세 계산절차 55
03 양도소득세 신고 및 납부 60
04 기타 61

Part 4 부동산 상속과 세금상식

01 상속세 개요 64
02 상속세 과세가액 산정 66
03 상속재산의 평가 71
04 상속세 계산 77
05 상속세 신고 및 납부 86

Part 5

부동산 증여와 세금상식

01 증여세 과세대상과 납세의무자 92
02 증여재산 과세가액 산정 94
03 증여재산의 평가 102
04 증여세 계산 104
05 증여세 신고 및 납부 113

Part 6

부동산과 부가가치세

01 부가가치세 개요 116
02 부동산 부가가치세 적용 119
03 부가가치세 신고 및 납부 127

Part 7

부동산세금과 감정평가

01 부동산세금과 감정평가의 중요성 136
02 감정평가를 통한 부동산세금 절세 사례 136

CHAPTER

1

부동산 취득과 세금상식

CHAPTER

01 부동산 취득과 세금상식

1 부동산 취득세

개요

- 부동산 취득이란 매매, 신축, 교환, 상속, 증여 등의 방법에 의하여 대가를 지급하거나 대가 없이 토지 및 건축물(부동산)의 소유권을 획득하는 것을 의미
- 부동산을 취득한 경우 부동산 소재지 관할 시청·군청·구청에 취득세를 신고 · 납부하여야 하며, 납세지가 분명하지 아니한 경우에는 해당 취득물건의 소재지를 기준으로 함
- 부동산을 취득한 날부터 60일 이내에 농어촌특별세 및 지방교육세를 포함한 취득세를 신고 · 납부하여야 함
  - 상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월, 외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월 이내에 신고 · 납부하여야 함

과세표준

- 과세표준은 취득 당시 신고한 가액으로 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 함

시가표준액

부동산의 시가표준액

구 분		산정방법
건물	주택	개별/공동주택 공시가격
	주택 외	지방자치단체의 장이 결정한 가액
토지		개별공시지가

- 토지 및 주택의 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액임
- 부동산공시가격이 공시되지 아니한 경우에는 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하거나, 공동주택의 경우에는 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 지자체장이 산정한 가액으로 함
- 그 외 건축물의 경우 건물의 구조별·용도별·위치별 지수, 경과연수별 잔존가치율, 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율 등을 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액을 시가표준액으로 함

부동산 취득의 세율

부동산 취득세 과세표준 및 세율

(단위 : %)

구분			취득세	농어촌특별세	지방교육세	합계세율
6억원 이하 주택		85㎡ 이하	1	비과세	0.1	1.1
		85㎡ 초과	1	0.2	0.1	1.3
6억원 초과 9억원 이하 주택*		85㎡ 이하	1~3	비과세	0.2	1.2~3.2
		85㎡ 초과	1~3	0.2	0.2	1.4~3.4
9억원 초과 주택		85㎡ 이하	3	비과세	0.3	3.3
		85㎡ 초과	3	0.2	0.3	3.5
주택 외 매매(토지, 건물 등)			4	0.2	0.4	4.6
1세대 4주택 이상 주택			4	0.2	0.4	4.6
원시취득, 상속(농지 외)			2.8	0.2	0.16	3.16
무상취득(증여)			3.5	0.2	0.3	4
농지	매매	신규	3	0.2	0.2	3.4
		2년 이상 자경	1.5	비과세	0.1	1.6
	상속		2.3	0.2	0.06	2.56

* 다음 계산식에 따라 산출한 세율로 적용(소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산)

$$\left(\frac{\text{해당주택의 취득당시가액}}{\text{3억원}} \times \frac{2}{1} - 3\right) \times \frac{1}{100}$$

- 토지 및 주택의 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액임



10초안에 부동산 취득세 계산하기 → 부동산취득세 계산기 활용

- 부동산계산기(http://부동산계산기.com/)
- 인터넷 검색창에서 부동산취득세 계산기 검색

2 인지세

개요

- 넓은 의미로 수입인지로 납부하는 모든 조세를, 좁은 의미로는 재산권의 창설·이전·변경을 증명하는 문서 및 통장 등의 작성시 납세의무를 부여하는 세금을 말함
  - 수입인지 : 국고 수입이 되는 조세(인지세·등록면허세)·수수료·벌금·과료 등의 수납금의 징수를 위하여 기획재정부가 발행하고 있는 증지
- 「인지세법」 제1조에서는 "국내에서 재산에 관한 권리 등의 창설·이전 또는 변경에 관한 계약서나 이를 증명하는 그 밖의 문서를 작성하는 자는 해당 문서를 작성할 때에 이 법에 따라 그 문서에 대한 인지세를 납부할 의무가 있다."고 규정하고 있음

부동산 취득과 인지세 납부

- 부동산 취득과 관련하여 매매계약서(분양권 매매계약서 포함) 등의 증서를 작성하는 경우 해당 증서의 기재금액별 인지세액에 상당하는 수입인지를 구입·첨부하여 납부해야 함
- 수입인지는 「수입인지에 관한 법률」 제2조 제2항에 따른 전자수입인지를 첨부하여 납부함
  - 2015년 1월 1일부터 인터넷 전자수입인지(https://www.e-revenuestamp.or.kr/) 사이트상에서 전자수입인지를 구매·소인하도록 변경됨에 따라 기존 우표형태의 종이수입인지를 첨부·소인하는 방식은 사용불가

부동산 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액별 세액

- 「인지세법」 제3조제1항 및 제6조에 따라 부동산 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액별 인지세액은 다음의 표와 같음

부동산 소유권 이전 관련 증서 기재금액별 세액

기재금액	세액	기재금액	세액
1천만원 초과 ~ 3천만원 이하	2만원	1억원 초과 ~ 10억원 이하	15만원
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	4만원	10억원 초과	35만원
5천만원 초과 ~ 1억원 이하	7만원	주택의 소유권 이전에 관한 증서 기재금액 1억원 이하	비과세

3 부동산 취득시 자금 출처 조사

부동산 취득 자금조달 및 입주계획 신고 의무화

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 개정으로 투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 3억원 이상 주택(분양권 및 입주권 포함)거래 시 자금조달계획 및 입주계획 신고가 의무화됨
- 또한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 개정으로 2018년 12월 10일부터 자금조달 및 입주계획서상 불분명했던 증여·상속금액을 기재하고, 주택담보대출 여부 등을 신고하도록 함
- 자금조달계획서를 제출하지 않으면 소유권 이전등기가 불가능하고, 미신고하는 경우 500만원, 허위로 신고하는 경우 거래금액의 2%를 과태료로 물게 됨

부동산 취득 소요 자금 출처 조사

- 부동산을 취득할 때 자금출처가 불분명한 금액이 있으면 증여추정 규정에 의해 자금출처 조사 대상이 됨
- 「상속세 및 증여세법」 제45조, 동법 시행령 제34조에 따라 재산 취득자의 직업, 연령, 소득 및 재산 상태 등으로 볼 때 재산을 자력으로 취득하였다고 인정하기 어려운 경우 출처를 입증하지 못한 금액이 취득 재산의 20%와 2억원 중 적은 금액보다 크면 이에 대해 증여받은 것으로 추정하여 가산세를 포함한 증여세를 납부해야 함

4 부동산 취득세 감면

신규 주택 취득세 감면

- 무주택자가 아파트나 연립주택 같은 소형 공동주택을 최초로 분양받아 취득한 경우 취득세 면제
- 생애최초 신혼부부 소형 주택구입시 취득세 50% 감면

신규 주택 취득세 감면 대상 및 요건

감면비율	감면 대상 및 요건	근거
100% (면제)	• 연면적 또는 전용면적 40㎡ 이하 취득가액 1억원 이하인 1가구 1주택 - 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하고 상시거주를 목적으로 하는 경우 2021년 12월 31일까지 면제 - 해당 주택을 취득한 날부터 60일 이내에 종전 주택을 증여 외의 사유로 매각하여 1가구 1주택이 되는 경우 포함	「지방세특례제한법」 제33조 제2항
50%	• 생애최초 주택 구입 신혼부부 - 혼인신고일 기준 5년 이내 및 주택 취득일로부터 3개월 이내 혼인 예정인 부부 - 세대원 전체가 주택을 소유한 적이 없는 경우 - 직전연도 부부합산소득 7천만원(홑벌이 가구 5천만원) 이하 - 취득가액 3억원(수도권은 4억원)이하, 전용면적 60㎡ 이하 - 2020년 12월 31일까지 50% 경감	「지방세특례제한법」 제36조의2 제1항

주택임대사업자에 대한 취득세 감면

- 전용면적 60㎡이하인 공동주택 또는 오피스텔을 최초 분양받아 임대사업자로 등록한 경우 2021년 12월 31일까지 취득세 100% 면제
  - 「지방세특례제한법」 제177조의2(지방세 감면 특례의 제한) 규정에 따라 취득세액 200만원 이하인 경우에만 100% 면제
  - 취득세액이 200만원을 초과하는 경우 85% 감면
- 8년 이상의 장기임대 목적의 전용면적 60㎡초과 85㎡ 이하인 임대주택 20호 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우 취득세의 50% 감면

주택임대사업자에 대한 부동산 취득세 감면

감면비율	감면 대상 및 요건	근거
100% (면제)	• 등록한 임대사업자가 최초로 분양받은 전용면적 60㎡ 이하의 공동주택 또는 오피스텔 - 취득일로부터 60일 이내 주택임대사업자로 등록하고, 60일 이내 취득세 감면 신청을 한 경우 - 2021년 12월 31일까지 면제	「지방세특례제한법」 제31조 제1항
85%	• 지방세 감면 특례의 제한에 따라 취득세액 200만원 초과시 전체 취득세의 85% 감면	「지방세특례제한법」 제177조의2
50%	• 8년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60㎡초과 85㎡ 이하인 임대주택을 20호 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우 취득세의 50% 경감	「지방세특례제한법」 제31조 제1항



취득세 감면액 계산하기

•60㎡의 공동주택을 1억원에 취득하여 지자체에 단기(4년) 임대사업자로 등록한 경우
-취득세 : 1억원 이하 공동주택 취득세 1.1% → 110만원(1억원×1.1%) → 전액 면제

•60㎡의 오피스텔을 1억원에 취득하여 지자체에 단기(4년) 임대사업자로 등록한 경우
-취득세 : 1억원 이하 오피스텔 취득세 4.6% → 460만원(1억원×4.6%) → 85% 감면, 나머지 15% 납부 → 납부액 : 69만원(460만원×15%)

CHAPTER

2

부동산 보유와 세금상식

CHAPTER

02 부동산 보유와 세금상식

1 재산세

개요

- 토지, 건축물, 주택 등 일정한 재산을 보유하고 있는 자에게 매년 6월 1일 기준으로 부과하는 지방세로, 재산 소재지 지방자치단체에서 부과
- 과세대상
  - 토지 : 나대지, 사업용토지, 일반건축물 부속토지 등
  - 주택 : 토지와 건물 통합과세
  - 건축물 : 토지와 건물 분리과세

재산세 납부기한

납부대상	납부기한	납부방법	소관기관
건물분	7.16 ~ 7.31	고지납부	지방자치단체 (시·군·구청)
주택분 50%*			
토지분	9.16 ~ 9.30		
주택분 50%			

* 주택에 대한 재산세가 20만원 이하인 경우 분납하지 않고 7월에 일괄 부과됨

과세표준과 세율

- 토지 · 건축물 · 주택에 대한 재산세의 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액
  - 토지 및 건축물 : 시가표준액 × 70%
  - 주택 : 시가표준액 × 60%

재산세 과세표준 및 세율

구분		과세표준 / 유형	세율	비고
주택		6천만원 이하	0.1%	별장 4%
		6천만원 초과~1억5천만원 이하	60천원+6천만원 초과금액의 0.15%	
		1억 5천만원 초과~3억원 이하	195천원+1억5천만원 초과금액의 0.25%	
		3억원 초과	570천원+3억원 초과금액의 0.4%	
건축물		골프장, 고급오락장용 건축물	4.0%	과밀억제권역 공장 신·증설 5년간 1.25%
		주거지역 및 지정지역 내 공장용 건축물	0.5%	
		기타건축물	0.25%	
토지	종합합산 과세 (나대지 등)	5천만원 이하	0.2%	
		5천만원 초과~1억원 이하	10만원+5천만원 초과금액의 0.3%	
		1억원 초과	25만원+1억원 초과금액의 0.5%	
	별도합산 과세 (사업용토지)	2억원 이하	0.2%	
		2억원 초과~10억원 이하	40만원+2억원 초과금액의 0.3%	
		10억원 초과	280만원+10억원 초과금액의 0.4%	
	분리과세 (기타토지)	전·답·과수원·목장용지 및 임야	0.07%	
		골프장 및 고급오락장용 토지	4%	
		그 밖의 토지	0.2%	

재산세 부가세

- 재산세 과세표준 또는 납부세액에 일정률을 부가하여 과세하는 조세로 도시지역분, 지방교육세, 지역자원시설세 등이 있음

■ 재산세 도시지역분

- 지방자치단체의 장은 도로, 상하수도, 공원 등의 개설과 유지와 같이 도시계획에 필요한 비용을 충당하기 위하여 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 도시계획구역 내 토지, 건축물 또는 주택에 대하여 조례로 정하는 바에 따라 재산세액을 부과할 수 있음
- 세율은 「지방세법」 제112조 제1항 제2호에서 과세표준의 0.14%로 규정하고 있으나 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 0.23%를 초과하지 아니하는 범위에서 다르게 정할 수 있음
- 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지형도면이 고시된 공공시설용지 또는 개발제한구역으로 지정된 토지

중 지상건축물, 골프장, 유원지, 그 밖의 이용시설이 없는 토지는 과세대상에서 제외

지방교육세

- 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 드는 재원을 확보하기 위하여 재산세에 부가하여 과세
- 과세표준 및 세율 : 납부하여야 할 재산세액의 20%

지역자원시설세

- 지하자원 · 해저자원 · 관광자원 · 수자원 · 특수지형 등 지역자원을 보호 · 개발하고, 지역의 소방사무, 특수한 재난예방 등 안전관리사업과 환경보호 · 환경개선 사업 및 지역균형개발사업에 필요한 재원을 확보하거나 소방시설 · 오물처리시설 · 수리시설 및 그 밖의 공공시설에 필요한 비용을 충당하기 위하여 부과하는 지방세
- 종전 공동시설세와 지역개발세가 통합된 것으로 소방시설, 오물처리시설, 수리시설, 그 밖의 공공시설로 인하여 이익을 받는 특정부동산 소유자가 납세의무자임
- 과세표준 및 세율 : 소방시설에 충당하는 지역자원시설세는 아래의 표와 같음
  - 저유장, 주유소, 정유소, 유흥장, 극장 및 4층 이상 10층 이하 건축물 등 화재위험 건축물의 경우 과세표준 및 세율에 따라 산출한 금액의 200%를 세액으로 부과
  - 대형마트, 복합상영관, 백화점, 호텔, 11층 이상의 건축물 등 화재위험건축물의 경우 산출금액의 300%를 세액으로 부과

재산세 부가세 과세표준 및 세율

구분		과세표준	세율	비고
도시지역분		재산세 과세표준	0.14%	
지방교육세		재산세 납부세액	20%	
지역자원시설세	소방시설 충당	600만원 이하	0.04%	화재위험 건축물 -4층 이상 10층 이하 2배 중과세 -11층 이상 3배 중과세
		1,300만원 이하	2,400원 + 600만원 초과금액의 0.05%	
		2,600만원 이하	5,900원 + 1,300만원 초과금액의 0.06%	
		3,900만원 이하	13,700원 + 2,600만원 초과금액의 0.08%	
		6,400만원 이하	24,100원 + 3,900만원 초과금액의 0.10%	
		6,400만원 초과	49,100원 + 6,400만원 초과금액의 0.12%	
	기타공공시설 충당	재산세 과세표준	0.023%	오물처리시설, 수리시설, 그 밖의 공공시설

2 종합부동산세 (Comprehensive Real Estate Holding Tax)

개요

- 부동산보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모하여 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지하고자 2005년부터 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세 부과
- 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 국내에 소재한 재산세 과세대상인 주택 및 토지의 공시가격[1]을 합산하여 그 공시가격의 합계액이 일정금액을 초과하는 경우에 그 초과분에 대하여 부과되는 세금
  - 1차로 부동산 소재지 관할 시·군·구에서 과세유형별로 구분하여 재산세 과세하고, 2차로 일정 공제금액 초과분에 대하여 주소지 관할 세무서에서 종합부동산세 부과

과세대상 및 공제금액

- 주택(부속토지 포함), 종합합산토지(나대지, 잡종지 등), 별도합산토지(일반건축물의 부속토지 등)로 구분하여 각각의 공시가격을 합산하여 아래의 공제금액을 초과하는 경우에만 과세
  - 공부상 등재현황과 사실상 이용 현황이 다른 경우 실제 현황대로 과세

종합부동산세 과세대상 및 공제금액

과세대상	과세단위	공제금액	비고
주택	인별 전국 합산	6억원	1세대 1주택자* 9억원
종합합산토지(나대지, 잡종지 등)		5억원	
별도합산 토지(일반건축물의 부속토지 등)		80억원	

자료 : 국세청, 「2020년 부동산과 세금」, p.17.

* 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 거주자를 말하며, 2012년부터는 주택임대의 활성화를 위하여, 1주택 외에 임대주택법 등에 따른 임대주택을 보유한 경우로 임대주택 외의 1주택에 주민등록이 되어 있고, 실제 거주하는 경우에는 1세대 1주택으로 봄

** 혼인 및 노부모(60세 이상) 봉양을 하기 위해 세대를 합가하는 경우, 합가한 날로부터 혼인 5년(동거봉양 10년) 동안은 각각 1세대로 보아 주택수를 계산함

1) 주택 및 토지의 공시가격은 부동산가격알리미(http://www.realtyprice.kr)에서 확인 가능

주택 수 계산 방법

- 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 봄
- 상속을 통해 공동 소유한 주택은 과세기준일 현재 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에만 주택 수에서 제외
  - 주택에 대한 소유 지분율이 20% 이하일 것
  - 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 3억원 이하일 것
- 다가구주택은 여러 가구가 거주하는 경우에도 하나의 주택으로 간주
- 「종합부동산세법 시행령」 제3조 및 제4조에서 정한 합산배제 임대주택 및 합산배제 사원용 주택 등은 주택수에서 제외

부동산 유형별 과세대상의 구분

구분		부동산의 종류	재산세	종합부동산세
건물	주거용	주택(아파트, 단독·다가구·다세대), 오피스텔(주거용)	과세	과세
		별장(주거용 건물로서 휴양·피서용으로 사용되는 것)	과세	×
		일정한 건설임대주택·매입임대주택 등 장기임대주택, 미임대건설임대주택	과세	×
		일정한 미분양주택·사원주택·기숙사·가정 보육 시설용 주택	과세	×
	기타	일반건축물(상가·사무실·빌딩, 공장, 기타사업용 건물)	과세	×
토지	종합합산	나대지, 잡종지, 일부 농지·임야·목장용지 등	과세	과세
		재산세 분리과세대상 토지 중 기준초과 토지	과세	과세
		재산세 별도합산과세대상 토지 중 기준초과 토지	과세	과세
		재산세 분리과세·별도합산과세대상이 아닌 모든 토지	과세	과세
	별도합산	일반건축물의 부속토지(기준면적 범위내의 것)	과세	과세
		법령상 인·허가 받은 토지	과세	과세
	분리과세	일부 농지, 임야, 목장용지(재산세 0.07%)	과세	×
		공장용지 일부, 공급용 토지(재산세 0.2%)	과세	×
		골프장, 고급오락장용 토지(재산세 4.0%)	과세	×

자료 : https://file.nts.go.kr/wtsnts_upload/estate/doc/sub03/2019년%20종합부동산세%20요약표.pdf

과세표준

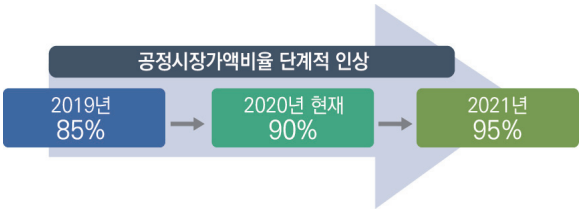
- [주택] 납세의무자별로 주택(건물+부속토지)의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원(1세대 1주택자 9억원)을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 산정
- [토지] 국내에 있는 종합합산토지와 별도합산토지의 공시가격을 각각 인별로 전국합산한 금액에서 일정금액을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정
  - 종합합산토지의 공제금액은 5억원, 별도합산토지는 80억원 공제

과세대상별 종합부동산세 과세표준

과 세 대 상	과 세 표 준
주 택	(주택공시가격을 인별로 전국합산한 가액 - 6억원*) × 공정시장가액비율 *1세대 1주택의 경우 9억원
종합합산토지	(토지공시가격을 인별로 전국합산한 가액 - 5억원) × 공정시장가액비율
별도합산토지	(토지공시가격을 인별로 전국합산한 가액 - 80억원) × 공정시장가액비율

공정시장가액비율

- 세금부과기준인 과세표준을 정할 때 적용하는 공시가격의 비율로 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 「종합부동산세법 시행령」에서 규정
- 공정시장가액비율은 2019년부터 연 5%p씩 단계적 인상, 2020년 기준 90% 적용



과세표준 합산배제[2)]

- [합산배제 임대주택] 지자체 임대사업자등록 및 세무서 주택임대업 사업자등록을 한 자로 과세기준일 현재 실제 임대 개시를 하고 있는 주택[3)]

임대주택유형	전용면적	주택수	공시가격	임대기간
매입임대주택	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원 이하)	5년 이상[1)]
건설임대주택	149㎡ 이하	전국 2호 이상	6억원 이하	5년 이상[1)]
기존임대주택	국민주택규모 이하	전국 2호 이상	3억원 이하	5년 이상
미임대건설임대주택	149㎡ 이하	-	6억원 이하	-
리츠·펀드 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호이상	6억원 이하	10년 이상
미분양 매입임대주택[3)]	149㎡ 이하	비수도권 5호이상	3억원 이하	5년 이상
매입임대주택 중 장기일반민간임대주택등	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원 이하)	8년 이상[2)]
건설임대주택 중 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택	149㎡ 이하	전국 2호 이상	6억원 이하	8년 이상[2)]

1) 2018년 3월 31일까지 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택으로 한정(2018년 2월 13일 단서 신설)
2) 2018년 4월 1일부터 시행(2018년 2월 13일 단서 신설)
3) 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약 체결하고 계약금을 납부한 주택
※ _____의 경우 임대료(임대보증금) 연 증가율이 5%를 초과하지 않을 것. 증액청구는 계약의 체결 또는 약정한 증액이 있은 후 1년 이내 불가
자료 : 국세청(2020), 「2020년 부동산과 세금」, p.19.

- [합산배제 사원용 주택 등][4)]
  - 사원용 주택 : 종업원에게 무상이나 저가로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 국민주택규모 이하이거나 과세기준일 현재 공시가격이 3억원 이하인 주택, 다만 사용자가 개인인 경우 친족인 종업원에게 사용자가 법인인 경우 과점주주인 종업원에게 주택을 제공하는 경우는 제외
  - 기숙사 : 공장 등의 종업원 공동취사용 주택 (건축법 시행령 별표1상 기숙사)

2) 「종합부동산세법」 제8조 제2항
3) 「종합부동산세법 시행령」 제3조
4) 「종합부동산세법 시행령」 제4조

- 주택건설업자의 미분양주택 : 주택법의 사업계획승인이나 건축법의 허가를 받은 자 소유의 미분양 주택으로서 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택
- 가정 어린이집용 주택 : 과세기준일(6월 1일)까지 현재 지방자치단체장의 인가 및 관할세무서에서 고유번호를 부여받아 5년 이상 계속하여 가정 어린이집으로 운영하는 주택
- 시공자가 대물변제 받은 미분양주택 : 시공자가 주택건설업자로부터 주택의 공사대금으로 대물변제 받은 미분양주택으로, 공사대금 받은 이후 최초 납세의무 성립일로부터 5년 이내의 경우
- 연구기관의 연구원용 주택 : 정부출연기관이 해당 연구기관의 연구원에게 제공하는 주택으로서 2008년 12월 31일 현재 보유하고 있는 주택
- 등록문화재 주택 : 「문화재보호법」 제53조 제1항에 따른 등록문화재에 해당하는 주택으로, 1세대 1주택 판정시 주택수 계산에서 제외
- 기업구조조정부동산투자회사 등이 2014년 12월 31일까지 취득한 미분양 주택
- 기업구조조정부동산투자회사 등과 매입약정에 따라 취득한 미분양주택
- 신탁업자가 2012년 12월 31일까지 취득한 미분양주택
- 노인복지법에 따라 설치한 노인복지주택
- 향교재산법에 따른 향교 또는 향교재단이 소유한 주택의 부속토지
- 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따른 주택매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택
- 주택도시기금과 한국토지주택공사가 공동으로 출자하여 설립한 부동산투자회사 등이 주택담보대출차주에게 5년 이상 임대하고 임대기간 종료후 그 주택을 재매입할수 있는 권리를 부여하는 등 요건을 갖춘 주택, 단 매입 당시 해당 주택의 공시가격이 5억원 이하일 것

- 「조세특례제한법」상 종합부동산세 과세특례
  - 향교 및 종교단체에 대한 과세특례 : 개별향교 또는 개별종교단체가 조세포탈을 목적으로 하지 아니하고 향교재단 또는 종교단체 등의 명의로 등기한 주택 또는 토지는 종합부동산세의 과세에 한하여 개별단체의 소유로 봄[5)]
  - 주택건설사업자의 주택신축용 토지에 대한 과세특례 : 주택법에 따라 주택건설사업자등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 취득한 토지 중 취득일

5) 「조세특례제한법」 제104조의13

부터 5년 이내에 주택법에 따른 사업계획의 승인을 받을 토지는 과세표준 합산의 대상이 되는 토지의 범위에서 제외[6]

- 합산배제 대상인 부동산 소유자의 경우 과세기준일(매년 6월 1일) 이전에 사업자등록을 하여야 하며, 해당연도 9월 16일부터 9월 30일까지 부동산의 보유현황을 관할 세무서장에게 신고하여야 함

종합부동산세 세율 및 공제

주택에 대한 종합부동산세 적용 세율

구분	과세표준	세율
2주택 이하	3억원 이하	0.5%
	6억원 이하	150만원 + 3억원 초과금액의 0.7%
	6~12억원	360만원 + 6억원 초과금액의 1%
	12~50억원	960만원 +12억원 초과금액의 1.4%
	50~94억원	6,280만원 + 50억원 초과금액의 2%
	94억원 초과	1억5,080만원 + 94억원 초과금액의 2.7%
3주택 이상 + 조정대상지역 내 2주택자	3억원 이하	0.6%
	6억원 이하	180만원 + 3억원 초과금액의 0.9%
	6~12억원	450만원 + 6억원 초과금액의 1.3%
	12~50억원	1,230만원 +12억원 초과금액의 1.8%
	50~94억원	6,070만원 + 50억원 초과금액의 2.5%
	94억원 초과	1억9,070만원 + 94억원 초과금액의 3.2%

- 1세대 1주택 고령자·장기보유자 세액공제 : 공제율 합계 70%의 범위에서 중복하여 적용 가능
  - 고령자 세액공제 : 만 60세 이상 만 65세 미만 10%
    만 65세 이상 만 70세 미만 20%, 만 70세 이상 30%
  - 장기보유자 세액공제 : 5년 이상 10년 미만 20%
    10년 이상 15년 미만 40%, 15년 이상 50%

6) 「조세특례제한법」 제104조의19

토지에 대한 종합부동산세 적용 세율

구분	과세표준	세율
종합합산토지 (나대지, 잡종지 등)	15억원 이하	1%
	15~45억원	1,500만원 + 15억원 초과금액의 2%
	45억원 초과	7,500만원 + 45억원 초과금액의 3%
별도합산토지 (상가, 공장, 물류시설 부지 등)	200억원 이하	0.5%
	200~400억원	1억원 + 200억원 초과금액의 0.6%
	400억원 초과	2억2천만원 + 400억원 초과금액의 0.7%

세부담 상한액

- 각 과세대상 유형별로 해당연도에 부과된 재산세액과 부담상한액 적용 전 종합부동산세 상당액의 합계액이 전년도의 경우와 비교하여 일정한 금액을 초과하는 경우 그 초과액은 종합부동산세액에서 공제
  - 일반주택, 종합합산 및 별도합산토지 150%
  - 조정대상지역 내 2주택자 200%
  - 3주택 이상 소유자 300%

납부할 종합부동산세 계산방법

{(인별 전국합산 부동산공시가격 - 공제금액) ×공정시장가액비율} × 세율 - 법정 공제세액

→ 과세표준

※법정 공제세액 적용순서
① 재산세액 중 종합부동산세 과세표준에 대한 재산세상당액
② 1세대 1주택 고령자·장기보유자 세액공제액
③ 세부담상한액 초과 금액

종합부동산세 고지·납부

- 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 소유 부동산 기준 종합부동산세 과세대상 여부 판정
- 납부기간 : 12월 1일~12월 15일
- 납부방법 : 금융기관 직접 납부, 가상계좌, 인터넷 뱅킹, 홈택스 접속을 통해 전자·신용카드 납부 가능(단, 수수료는 납세자 부담)

- 분할납부 : 종합부동산세로 납부해야 할 세액이 250만원을 초과하는 경우 그 세액의 일부를 납부기한이 경과한 날부터 6개월 이내에 분납 가능
  - 납부세액이 250만원 초과 5백만원 이하 : 250만원을 차감한 금액 분납가능
  - 납부세액이 500만원 초과 : 납부할 세액의 1/2 이하 금액 분납 가능

종합부동산세 부가세 : 농어촌특별세

- 종합부동산세 과세시 납부세액의 20%를 농어촌특별세로 부과



종합부동산세 계산해보기

•기본 조건

- 서울시 강남구 소재 16억 아파트 1채, 공시가격 13억, 1세대 1주택, 만60세, 8년 보유
- 전년도 세부담액 : 재산세 1,770,00원, 종합부동산세 176,800원

•종합부동산세 계산

① 과세표준 산출 : 4억원(13억원-9억원) × 90%(공정시정가액비율) = 3억6천만원
② 세율적용 종부세액 산출 : 150만원 + (6천만원 × 0.7%) = 192만원
③ 재산세 중복분 산출 : 864,000원(재산세액 중 종합부동산세 과세표준에 대한 재산세 상당액)
④ 종부세액 산출 : ② - ③ = 1,056,000원
⑤ 1세대 1주택 고령자·장기보유자 세액공제액 산출
: 1,056,000원×30%(보유기간 공제 20%, 고령자 공제 10%) = 316,800원
⑥ 공제후 세액 : ④ - ⑤ = 739,200원
⑦ 세부담 상한액 : 2,920,200원(재산세 1,770,000원 + 종부세 176,800원) × 150%
⑧ 세부담 상한액 초과금액 : 309,000원
= 금년 총세액(재산세 2,490,000원 + 종부세액 739,200원) - ⑦
⑨ 금년 납부할 종합부동산세 : ⑥ - ⑧(세부담 상한 전 종부세 – 세부담 상한액 초과금액)
= 430,200원
⑩ 농어촌특별세 : 430,200 × 20% = 86,040원
⑪ 총납부액 : 516,240원(종부세 + 농어촌특별세)



과세기준일의 중요성

- 토지, 건축물, 주택 등 일정한 재산을 보유하고 있는 자에게 부과하는 재산세와 종합부동산세의 경우 과세기준일을 기준으로 하여 당해 재산의 소유자에게 과세
- 부동산 보유세(재산세, 종합부동산세)의 과세기준일은 매년 6월 1일이며, 과세기준일에 납세의무가 성립

[사례] "딱 한집 탓에 보유세 폭탄"…개포주공1 불복소송

아시아경제 / 2019.08.27. / 지연진 기자, 이춘희 기자

세입자 한명을 내보내지 못해 올해 보유세 폭탄을 맞은 서울 강남구 개포주공1단지가 과세처분 불복 소송에 나섰다. 27일 정비업계에 따르면 개포1동 주공아파트 주택재건축정비사업조합은 28일까지 재산세 등 부과처분 불복사건을 대리할 법무법인 선정을 위한 입찰서를 접수받는다. 입찰 참가자격은 ▲로펌순위 10위 ▲재산세를 포함한 조세 부과처분 불복 사건 경험이 많을 것 ▲입찰일 기준 최근 년간 재건축조합을 대리해 지방세 불복사건의 승소 사례가 있을 것 ▲법무법인내 세무사 보유 등을 내걸었다.

개포1단지는 2016년 사업시행인가를 받고, 지난해 9월까지 주민 이주를 마칠 계획이었지만 일부 세입자가 퇴거를 거부하며 철거작업이 연기됐다. 재산세 부과 기준일인 지난 6월1일 세입자 1명이 남아있어 아파트 건물 멸실 처리를 하지 못했다. 이에 따라 5040가구 모두에게 재산세가 부과됐다. 강남구청 관계자는 "멸실되지 않은 주택이 남아있기 때문에 재산세를 부과했다"고 말했다.

종합부동산세 부담이 커졌다는 점도 조합이 과세처분 불복 소송에 나선 배경이다. 올해 공시가격이 급격히 오르면서 단지내 가장 작은 평형인 35㎡를 제외한 나머지 가구의 공시가격이 9억원을 넘어선 탓이다. 일례로 18년간 이 단지 한 가구를 보유한 올해 44세 이모씨의 경우 2017년과 2018년 재산세가 각각 86만2800원과 112만1640원이 부과돼 2017년 보유세는 155억7840원, 2018년 197만8488원을 물었다. 하지만 올해의 경우 재산세가 145만8132원으로 뛰는데다, 9억원 이상 주택에 부과되는 종합부동산세 10만776원까지 포함해 보유세는 269만530원으로 대폭 늘어난다.

개포1단지 재건축조합은 세입자 한 가구 때문에 수천명이 보유세 폭탄을 맞은 만큼 재산세 등 보유세를 부과할 수 없다는 주장이다. 앞서 조합은 "개포주공 1단지의 재건축 사업에 따른 멸실을 인정해달라"는 공문을 행정안전부에 보내 이주를 마친 가구라도 멸실을 인정해줄 것을 요청했다. 더욱이 지난 3월과 4월 세 차례에 걸쳐 세입자를 내보내기 위한 법원의 명도 강제집행이 이뤄지기도 했지만, 세입자들이 거세게 반발하며 물리적 충돌으로 모두 무산된 만큼 멸실로 인정해야 한다는 것이다.

다만 행안부는 과세 적용에 예외를 둘 수 없다는 입장이다. 그동안 각 조합원의 이주 시기에 따라 과세 대상 부동산이 달라질 수 있다는 감사원 지적에 따라 지난해 1일부터 '재개발재건축 구역 멸실 예정 주택 적용기준'에 따라 주택의 멸실일을 기준으로 과세하고 있다는 설명이다. 한편 개포주공1단지 재건축 조합은 최근 이주를 마무리하고 지난 20일 인근 주민들을 대상으로 석면설명회를 개최하며 철거작업을 본격적으로 시작했다.

3 부동산공시가격

개요

- 부동산 취득, 보유 등과 관련한 세금을 부과할 때 과세표준으로 사용되는 시가표준액 산정의 기초가격
- 정부는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따라 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지하기 위해 매년 부동산의 적정가격(適正價格)을 공시하며, 이를 과세부과의 기준으로 사용하고 있음

부동산가격공시 체계 및 공시현황

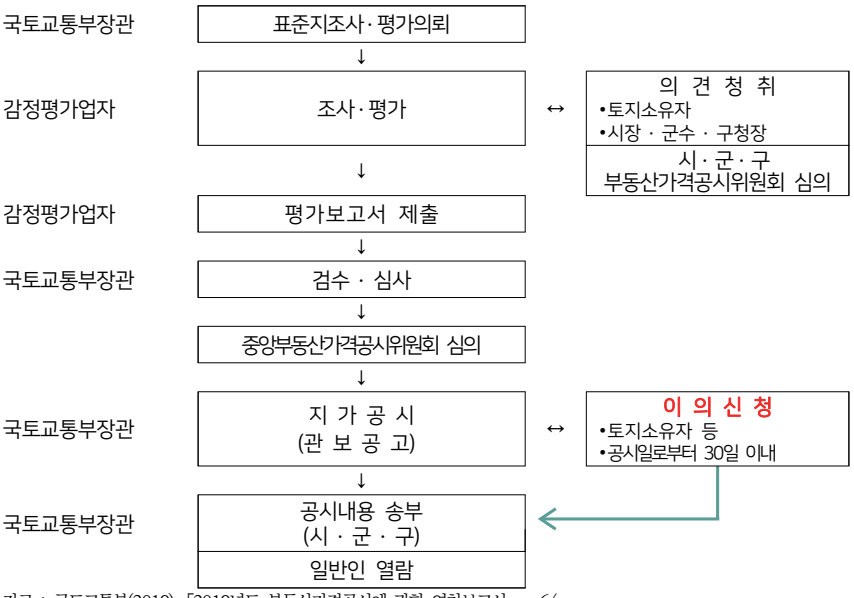
구분 \ 대상		토지	주택	
			단독주택	공동주택
가격공시 체계	근거법률	「부동산가격공시에 관한 법률」		
	공시여부	공시	공시	공시
	공시가격 확인	부동산 공시가격 알리미(http://www.realtyprice.kr)		
	공시권자	표준지(국토부장관)	표준주택(국토부장관)	
		개별지(시군구청장)	개별주택(시군구청장)	공동주택(국토부장관)
	공시시점	표준지 : 2월말*	표준주택 : 1월말	
		개별지 : 5월 31일	개별주택 : 4월 30일	
	가격조사·평가/산정 주제	표준지 : 감정평가사	표준주택 : 한국감정원	한국감정원
		개별지 : 지자체 공무원	개별주택 : 지자체 공무원	
가격공시 현황('19년)	대상	표준지 : 50만 필지	표준주택 : 22만 호	공동주택 : 1,339만 호
		개별지 : 3,303만 필지	개별주택 : 396만 호	
	투입인력	표준지 : 1,078명 (감정평가사)	표준주택 : 460명 (한국감정원 직원)	550명(한국감정원 직원)
		개별지 : 2,536명 (담당공무원)	개별주택 : 3,582명 (담당공무원)	
	소요예산 (국비기준)	표준지 : 372.3억원	표준주택 : 117억원	공동주택 : 182.6억원
		개별지 : 112억원	개별주택 : 213.5억원	
	이의신청	표준지 : 1,566필지	표준주택 : 431호	공동주택 : 16,257호
		개별지 : 21,855필지	개별주택 : 4,888호	

*2020년의 경우 2월 13일에 표준지 공시지가 공시
자료 : 국토교통부(2019), 「2019년도 부동산가격공시에 관한 연차보고서」

공시지가 조사체계 및 이의신청

- 조사대상 : 우리나라 전체 토지 약 3,879만 필지 중 조세나 부담금 부과대상인 사유지와 국·공유지 중 잡종지 등 지가산정이 필요한 3,353만여 필지
  - 표준지 : 대표성이 인정되는 50만 필지, 조사·평가 → 표준지공시지가 공시
  - 나머지 필지는 시·군·구에서 국가가 공시한 표준지공시지가를 기준으로 해당 지역의 토지에 대한 개별공시지가 조사·산정 후 공시
- 표준지 공시지가 이의신청
  - 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제7조 규정에 따라 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 지가공시일로부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 서면으로 이의신청을 할 수 있음
  - 국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정될 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 결과를 통지함

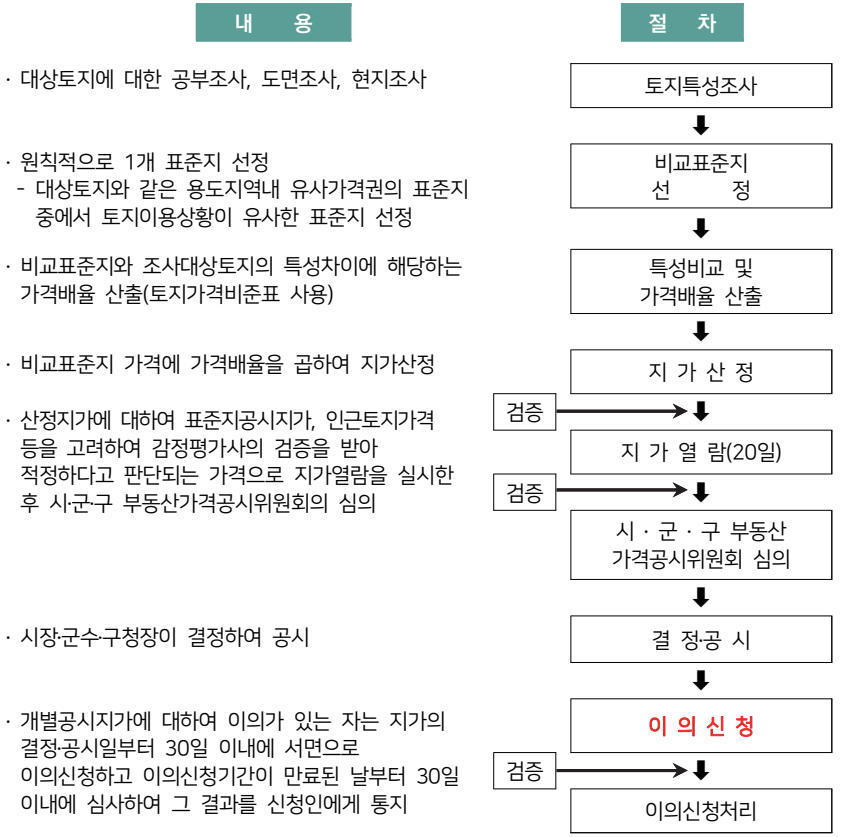
〈 표준지 가격공시 절차도 〉



자료 : 국토교통부(2019), 「2019년도 부동산가격공시에 관한 연차보고서」, p.64.

- 개별공시지가 결정을 위한 토지소유자 등 의견수렴 및 이의신청
  - 개별공시지가는 토지분 재산세 등 토지 관련 세금과 각종 부담금의 산정기준이 되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 결정·공시하기에 앞서 지가열람을 통해 토지소유자 등의 의견을 듣도록 하고 있음

〈 개별공시지가 산정·결정 절차도 〉



자료 : 국토교통부(2019), 「2019년도 부동산가격공시에 관한 연차보고서」, p.108.

  - 이를 위해 시·군·구 홈페이지 또는 언론매체 등을 통한 홍보를 실시, 토지소유자 등이 시·군·구 에서 산정한 개별공시지가에 대하여 의견이 있는 경우 지가열람기

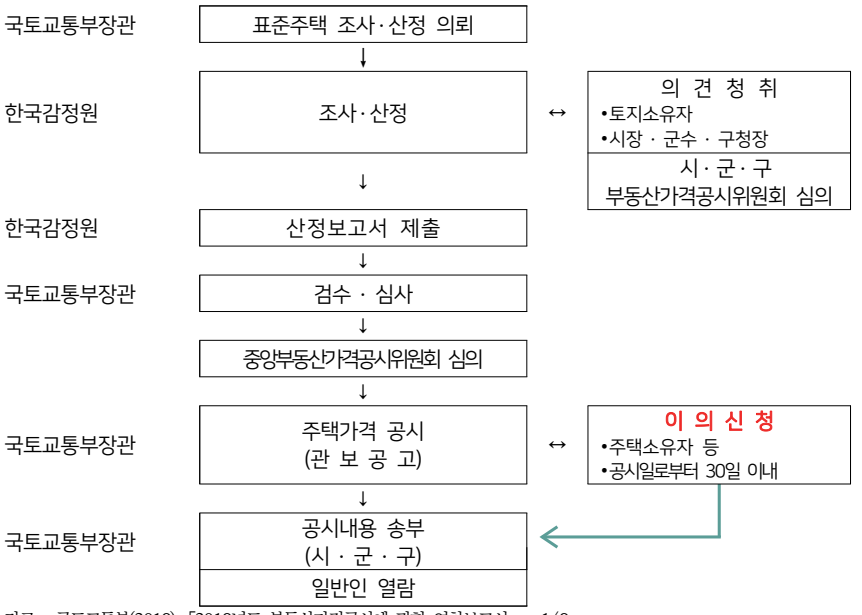
간 중 의견을 제출하도록 하여 의견이 제출된 지가에 대하여는 재조사하여 감정평가사의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정여부 결정함
- 또한 지가 결정·공시 후에도 30일간의 이의신청기간을 두어 다시 한 번 지가에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있음
- 이의신청된 개별공시지가는 시장·군수·구청장이 재조사하여 감정평가사의 검증을 받아 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 신청자에게 처리결과 통보

주택가격 공시제도 조사체계 및 이의신청

- 조사대상 : 총 주택 수는 2019년 약 1,757만호, 이 중 단독주택은 약 418만호, 공동주택(아파트, 연립, 다세대)은 약 1,339만호
  - 단독주택 : 418만호 중, 우선 표준주택 22만호의 적정가격에 대한 한국감정원이 조사·산정 후 국토교통부장관이 공시 → 시장·군수·구청장이 표준주택가격을 기준으로 약 396만호의 개별주택가격을 조사산정하여 공시
  - 공동주택 : 1,339만호(아파트 1,073만호, 연립 51만호, 다세대 215만호 등)의 공동주택에 대해 한국감정원에서 전수 조사하여 국토교통부장관이 가격 공시
- 표준주택가격 이의신청
  - 주택가격은 주택소유자 및 이해관계인의 의견을 수렴하고, 조사·산정 과정에서 착오가 있거나 기타 사유로 잘못 조사·산정된 사항을 재조사·확인하여 시정함으로써 적정한 주택가격이 공시되도록 하기 위하여 이의신청제도를 두고 있음
  - 공시된 주택가격에 이의가 있는 주택소유자, 이용자 기타 법률상 이해관계가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면이나, 부동산공시가격알리미 사이트(https://www.realtyprice.kr:447)를 통하여 온라인으로 국토교통부장관에게 이의신청 가능
  - 국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정할 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 통지함
- 개별주택가격 결정을 위한 소유자 의견수렴 및 이의신청
  - 개별주택가격은 행정기관이 과세자료 등 주택 관련 행정자료로 사용하기 때문에 국민의 재산권에 미치는 영향이 크기 때문에 주택가격산정과정에서 20일간 주택가격열람 및 의견제출기간을 두어 주택가격소유자 등의 의견을 듣도록 규정함
  - 주택가격을 결정·공시한 후에도 30일간의 이의신청기간을 두어 다시 한 번 주택가격에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 함

- 먼저 산정된 개별주택가격에 이의가 있는 경우 주택소유자 등은 의견 제출기간(20일) 내에 시장·군수·구청장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있으며, 제출된 의견에 대해서는 한국감정원의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 통해 이를 심사하고 그 결과를 통지함
- 또한 공시된 주택가격에 이의가 있는 주택소유자, 이용자 기타 법률상 이해관계가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면이나, 부동산공시가격알리미 사이트(https://www.realtyprice.kr:447)를 통하여 온라인으로 국토교통부장관에게 이의신청 가능
- 국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정할 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 통지함

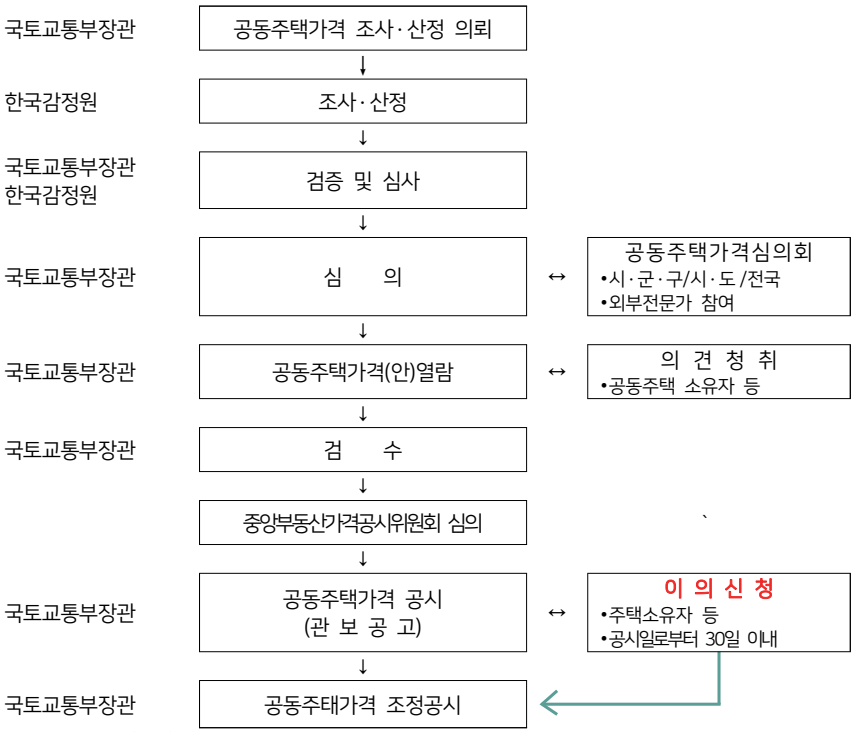
〈 표준주택가격 공시 절차도 〉



자료 : 국토교통부(2019), 「2019년도 부동산가격공시에 관한 연차보고서」, p.149.

- 공동주택가격 결정을 위한 소유자 의견수렴 및 이의신청
  - 공동주택가격을 결정·공시하기 전 공동주택 소유자 등의 의견을 듣는 절차로서 의견청취제도를 두고 공동주택가격 결정·공시 후에 이뤄지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하여 공동주택가격의 공신력 제고를 도모하고 있음
  - 또한 공시된 공동주택가격에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다)으로 국토교통부장관에게 이의 신청 가능
  - 국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 서면으로 통지하도록 하고 있음

〈 공동주택가격 공시 절차도 〉



자료 : 국토교통부(2019), 「2019년도 부동산가격공시에 관한 연차보고서」, p.219.

CHAPTER

3

부동산 양도와 세금상식

CHAPTER

03 부동산 양도와 세금상식

1 양도소득세

개요

- 양도소득세는 토지·건물 등의 부동산 또는 주식 등의 자산을 양도하여 얻은 양도소득에 대해 부과하는 세금을 말함
- 양도소득세가 과세되는 부동산의 범위는 다음과 같음
  - 토지, 건물(무허가, 미등기 건물도 과세대상에 포함)
  - 부동산을 취득할 수 있는 권리, 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권
- 양도의 범위[7)]
  - 자산의 소유권 이전을 위한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 경우
  - 증여자의 부동산에 설정된 채무를 부담하면서 증여가 이루어지는 부담부증여에 있어서 수증자가 인수하는 채무상당액은 그 자산이 사실상 유상양도되는 결과와 같으므로 양도에 해당
- 부동산을 양도하는 경우 일반적으로 양도소득세가 과세되지만 조세정책적 목적 등으로 비과세하거나 감면되는 경우가 많음

1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세

■ 양도소득세가 과세되지 않는 1세대 주택

- 1세대가 양도일 현재 2년 이상(비거주자가 3년 이상 보유한 주택에 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우 3년) 보유한 국내의 1주택을 양도할 때에는 비과세. 단, 실지

7) 국세청의 「알기 쉬운 양도소득세」 자료에 따르면 다음의 경우는 양도로 보지 않음
- 신탁해지를 원인으로 소유권 원상회복 되는 경우, 공동소유 토지를 소유자별로 단순 분할 등기하는 경우, 도시개발법에 의한 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되는 경우 등
- 배우자 또는 직계존비속간 매매로 양도한 경우에는 증여한 것으로 추정되어 증여세 과세

거래가액이 9억원을 초과하는 부분 제외

- 1세대에 법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 경우 배우자 포함[8)]

- 취득 당시 조정대상지역에 있는 주택의 경우 보유기간 중 2년 이상 거주해야 함. 다만, 다음의 경우에는 주택 양도 시 거주기간의 제한을 받지 않음
  - 조정대상지역 지정일(2017년 8월 2일) 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우. 단, 계약금 지급일 현재 해당 세대가 주택을 보유하지 않은 경우

'17.08.03~'17.11.19. 적용 조정대상지역

시·도	대상지역
서울특별시	전지역
부산광역시	해운대구, 연제구, 동래구, 남구, 부산진구, 수영구, 기장군
경 기 도	과천시, 광명시, 성남시, 고양시, 남양주시, 하남시, 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·신척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구로 한정)
기 타	「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조 제2호에 따른 예정지역

- 주택에 딸린 부수토지가 도시지역 안에 있으면 주택정착 면적의 5배까지, 도시지역 밖에 있으면 10배까지 양도소득세가 과세되지 않는 1세대 1주택의 범위에 포함

[달라지는 세법개정안] 2022년부터 「소득세법 시행령」 제154조 제7항을 수정하여 1세대 1주택 비과세 적용 대상 부수토지 범위 조정 ; 수도권 도시지역(녹지지역 제외)의 경우 주택정착면적의 3배로 축소

▸도시지역
- 수도권 내의 토지 중 주거지역·상업지역 및 공업지역 내의 토지 : 5배 → 3배
- 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지 : 5배
- 수도권 밖의 토지 : 5배

▸도시지역 밖의 토지 : 10배

8) 국세청(https://www.nts.go.kr/)

■ 보유기간 제한을 받지 않는 경우

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의2에 따른 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원 거주기간이 5년 이상인 경우
- 주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우(양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지 포함)
- 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한함
- 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한함
- 1년 이상 거주한 주택을 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 양도하는 경우

1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세 특례

■ 일시적으로 2채의 주택을 갖게 될 경우

- 다음과 같이 일시적으로 2주택을 갖게 될 경우 1세대 1주택으로 보아 양도세 비과세
  - 주택을 소유한 1세대가 그 집을 취득한 날로부터 1년 이상이 지난 후 종전의 주택을 양도하기 전에 신규 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우
  - 주택을 소유한 1세대가 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우
    - 종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하는 경우에는 2년 이내에 종전의 주택을 양도해야 비과세
    - 2019년 12월 17일 이후 조정대상지역 내 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역 내 주택을 취득하는 경우에는 신규주택 취득 후 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사 및 전입신고를 마치고 1년 이내 종전주택을 양도해야 비과세(단, 신규주택의 취득일 현재 기존임차인이 거주하고 있는 경우 최대 2년을 한도로 임대차계약 종료시까지 기한 연장, 신규 주택 취득일 이후 갱신한 임대차계약은 인정하

지 않음)

- 수도권에 소재한 법인 또는 「국가균형발전 특별법」 제2조 제9호에 따른 공공기관이 수도권 밖의 지역으로 이전함에 따라 해당 종사자가 이전지역 또는 연접지역으로 이사하는 경우 2년 이상 보유한 종전주택의 양도기간을 5년으로 확대
- 양도소득세가 해당되지 않는 1세대 1주택을 팔았으나, 집을 사간 사람이 등기이전을 해가지 않아서 공부상 1세대 2주택으로 나타난 경우 매매계약서 등에 의하여 종전의 주택을 판(잔금을 받은) 사실이 확인되면 양도소득세 비과세

■ 상속을 받아 2채의 주택을 갖게 될 경우

- 1주택을 보유한 세대가 별도세대원으로부터 1주택을 상속받아 1세대 2주택이 된 경우 상속인 세대가 소유한 1주택을 양도하면 비과세, 그러나 상속받은 주택을 먼저 팔면 양도소득세 과세
- 이때 상속인이 상속개시 당시 2이상의 주택을 소유한 경우에는 다음의 순위에 따른 1주택을 말함
  ① 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
  ② 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2채 이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
  ③ 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2채 이상일 경우에는 피상속인이 상속개시 당시 거주한 1주택
  ④ 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2채 이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택)
- 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우에는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 직계존속(배우자의 직계존속 포함, 세대를 합친 날 현재 직계존속 중 어느 한 사람 또는 모두가 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택만 상속받은 주택으로 봄

■ 결혼으로 2채의 주택을 갖게 될 경우

- 각각 1주택을 소유한 남녀가 결혼하여 1세대 2주택이 된 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는 자와 결혼하여 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 각각 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저

양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 보아 양도소득세 비과세, 단 비과세 요건을 갖춘 경우에 한함

■ 취학 등 사유로 수도권 밖에 소재하는 주택을 취득하여 2채를 소유한 경우

- 취학(유치원·초등학교 및 중학교 제외), 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편, 1년 이상 질병의 치료나 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택을 취득하여 1세대 2주택이 된 경우 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택(비과세 요건을 갖춘 경우에 한함)을 팔면 양도소득세 비과세
  - 세대 전원이 위의 사유로 다른 시·군으로 주거를 이전하는 경우(광역시 안에서 구와 읍·면 간에 주거 이전 및 도농복합형태의 시 안에서 동과 읍·면 간에 주거 이전 포함)
  - 사유가 발생한 당사자 외의 세대원 중 일부가 취학, 근무 또는 사업상 형편 등으로 당사자와 함께 주거이전을 하지 못하는 경우 세대원이 전원 주거이전 한 것으로 간주, 이는 2008년 11월 28일 이후 양도분부터 적용, 부득이한 사유 해소된 날부터 3년 이내 규정은 2012년 2월 2일 이후 부득이한 사유가 해소된 분부터 적용

■ 지정문화재 및 등록문화재 포함 주택 2채를 보유한 경우

- 지정문화재 및 등록문화재에 해당하는 주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유한 1세대가 일반주택을 양도하는 경우 1주택으로 간주하여 양도소득세 비과세

■ 직계존속을 모시기 위하여 세대를 합쳐 2채의 주택을 갖게 된 경우

- 1주택을 보유하고 1세대가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속(아래의 경우 포함)을 모시기 위해 세대를 합쳐 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 세대를 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 1세대 1주택으로 보아 비과세
  - 배우자의 직계존속으로서 60세 이상인 사람
  - 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우
  - 단, 결핵·암·희귀난치성 질환 등 중증질환에 따른 요양급여를 받는 60세 미만의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)

[장기저당담보주택에 대한 1세대 1주택 비과세 특례]

▸ 1주택을 소유한 1세대가 **아래의 요건을 모두 갖춘 장기저당담보대출계약(①+②+③)**을 체결하고 장기저당담보로 제공된 주택(장기저당담보주택)을 양도하는 경우에는 거주기간의 제한을 받지 않음

① 계약체결일 현재 주택을 담보로 제공한 가입자가 60세 이상일 것

② 장기저당담보 계약기간이 10년 이상으로서 만기시까지 매월 · 매분기별 등으로 대출금을 수령하는 조건일 것

③ 만기에 당해 주택을 처분하여 일시 상환하는 계약조건일 것

▸ 1주택을 소유하고 1세대를 구성하는 자가 장기저당담보주택을 소유하고 있는 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 소유하게 되는 경우 먼저 양도하는 주택에 대하여는 1세대 1주택으로 간주하되, 장기저당담보주택은 거주기간의 제한을 받지 않음

▸ 따라서 세대를 합친 날로부터 10년이 지나서 팔더라도 먼저 양도하는 주택(비과세 요건을 갖춘 경우에 한함)에 대하여는 양도소득세 비과세. 다만, 장기저당담보주택을 담보대출 계약기간만료 이전에 양도하는 경우에는 특례규정 적용 불가

■ 농어촌주택을 포함하여 2채의 집을 갖게 될 경우

- 농어촌주택과 일반주택을 각각 1채씩 소유한 1세대가 비과세 요건을 갖춘 일반주택을 양도하는 경우 양도소득세 비과세
- 농어촌주택은 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도) 밖의 지역 중 읍 또는 면지역(도시지역 내 지역 제외)에 소재하는 주택으로 다음에 해당하는 주택을 말함
  - 상속받은 주택(피상속인이 취득 후 5년 이상 거주 사실이 있는 경우 한정)
  - 이농인(어업에서 떠난 자 포함)이 취득일 후 5년 이상 거주 사실이 있는 이농주택
  - 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택. 단, 이 경우 취득일부터 5년 안에 일반주택을 양도하는 경우에 한정

귀농주택
- 농업 또는 어업에 종사하고자 하는 자가 취득(귀농 이전취득 포함)하여 거주하며, 다음의 요건을 갖춘 주택
  ① 고가주택(9억원 초과)에 해당하지 아니할 것
  ② 대지면적 660㎡ 이내일 것
  ③ 영농 또는 영어의 목적으로 1,000㎡ 이상의 농지를 소유한 자 또는 배우자가 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하거나 1,000㎡ 이상의 농지를 소유하기 전 1년 이내에 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것
  ④ 세대전원이 이사(취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우 포함)하여 거주할 것
- 귀농주택 소유자는 귀농일(귀농주택에 주민등록을 이전하여 거주를 개시한 날)로부터 계속하여 3년 이상 농업·어업에 종사하고, 그 기간 동안 해당주택에 거주해야만 1세대 1주택 비과세 혜택 가능

- 1주택을 소유한 1세대가 2003년 8월 1일(고향주택은 2009년 1월 1일)부터 2020년 12월 31일까지의 기간 중에 농어촌주택 1채를 취득(자가건설 취득 주택 포함)하여 3년 이상 보유하고 농어촌주택 취득 전에 보유하던 다른 주택을 양도하는 경우 농어촌주택을 소유주택이 아닌 것으로 보아 비과세(「조세특례제한법」 제99조의4)
- 수도권 조정대상지역 내 공시가격 합계 6억원 이하인 2주택 중 1주택을 2020년 12월 31일까지 양도하고, 양도소득세 예정신고기간 내에 농어촌주택 등을 취득하는 경우에는 기본세율을 적용(장기보유특별공제가능)하며 다만, 농어촌주택 등을 3년 이상 미보유하거나, 최초 보유기간 3년 중 2년 이상 미거주하는 경우에는 양도소득세 추징

「조세특례제한법」 상의 농어촌주택
- 위치 : 읍·면·인구 20만명 이하인 시의 동 지역 등의 농어촌지역
  *수도권, 도시지역, 토지거래 허가구역, 지정지역[9], 관광단지지역 제외
- 규모 : 대지면적 660㎡ 이내
- 가격 : 주택 및 이에 딸린 토지가액 합계액이 취득 당시 기준시가 2억원 이하
  *한옥은 4억원 이하(2014년 1월 1일 이후 취득분부터 적용)

「조세특례제한법」 상의 고향주택
- 위치 : 가족관계등록부에 10년 이상 등재된 등록기준지인 인구 20만명 이하인 시지역
  * 수도권, 지정지역, 관광단지지역 제외
- 규모 : 대지면적 660㎡ 이내
- 가격 : 고향주택 취득 시 기준시가 2억원 이하
  * 한옥은 4억원 이하(2014년 1월 1일 이후 취득분부터 적용)

9) 해당 지역의 부동산 가격 상승률이 전국 소비자물가 상승률보다 높은 지역으로서 전국 부동산 가격 상승률 등을 고려할

「조세특례제한법」상의 고향주택* 소재 지역 범위

시·도	대상지역 – 26개 시
충청북도	제천시
충청남도	계룡시, 공주시, 논산시, 보령시, 당진시, 서산시
강원도	동해시, 삼척시, 속초시, 태백시
전라북도	김제시, 남원시, 정읍시
전라남도	광양시, 나주시
경상북도	김천시, 문경시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시
경상남도	밀양시, 사천시, 통영시
제주도	서귀포시

*농어촌주택 소재지역 범위 동일

비고 : 위 표는 「통계법」 제18조에 따라 통계청장이 통계작성에 관하여 승인한 주민등록인구 현황(2015년 12월 주민등록 인구 기준)을 기준으로 인구 20만명 이하의 시를 열거한 것임

■ 임대주택사업자의 거주주택 비과세 특례

(2011년 10월 14일 관련 법령 조항 신설로 이후 최초로 양도하는 주택부터 적용[10])

- 「소득세법 시행령」 제167조의3 제1항 제2호에 따른 장기임대주택과 그 밖의 1주택을 국내에 소유하고 있는 1세대가 아래의 **2가지 요건을 모두 충족하는 해당 1주택(거주주택)**을 양도하는 경우에는 국내에 1채의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 여부 판단
  - ① 보유기간 중 거주기간(직전거주주택보유주택의 경우에는 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록을 한 날 이후의 거주기간을 말한다)이 2년 이상일 것
  - ② 양도일 현재 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록을 하고, 장기임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여 임대하고 있으며, 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5%를 초과하지 않을 것
- 이 경우 해당 거주주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록한 사실이 있고 그 보유기간 중에 양도한 다른 거주주택(직전거주주택)이 있는 거주주택(직전거주주택보유주택)인 경우에는 직전거주주택의 양도일 후의 기간

때 그 지역의 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있는 경우 기획재정부장관은 그 지역을 지정지역으로 지정할 수 있음(「소득세법」 제104조의 2)

10) 「소득세법 시행령」 제155조 제20항

분에 대해서만 국내에 1채의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정 적용

- 1세대가 장기임대주택 임대기간요건(5년 이상 임대) 충족 전에 거주주택을 양도하는 경우에도 해당임대주택을 장기임대주택으로 보아 거주주택 비과세 특례 적용. 다만, 1세대가 거주주택 비과세 특례를 적용받은 후 장기임대주택의 임대기간요건을 충족하지 못하게 된(장기임대주택의 임대의무호수를 임대하지 아니한 기간이 6개월을 지난 경우를 포함함) 때에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 양도소득세를 신고·납부하여야 함
- 거주주택 또는 직전거주주택을 양도하고 비과세 특례를 적용받은 후 마지막으로 양도하는 장기임대주택이 아래의 **2가지 요건을 모두 충족하는 경우에는 직전거주주택**의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1주택을 보유한 것으로 보아 비과세 규정을 적용하며, 해당 주택에 대해서는 2년 이상 거주요건(2019년 12월 17일 이후 사업자등록·임대사업자등록분부터는 제외)이 적용되지 않음
  ① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록한 사실이 있을 것
  ② 해당 주택의 보유기간 중에 직전거주주택이 있었을 것
- 2019년 2월 12일 이후 취득하는 주택분부터는 생애 한 차례만 거주주택을 최초로 양도하는 경우에 한정하여 비과세 적용

■ 1주택과 조합원입주권을 소유한 경우

- 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 양도하는 경우에는 이를 1세대1주택으로 간주
- 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게 된 경우 조합원입주권을 취득한 날부터 3년이 지나 종전의 주택을 양도하는 경우 아래의 요건을 모두 갖추면 이를 1세대 1주택으로 간주
  ① 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획 등에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사하여 1년 이상 계속하여 거주할 것
  ② 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획 등에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 종전의 주택을 양도할 것

- 1주택을 소유한 1세대가 그 주택에 대한 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 시행기간 동안 거주하기 위하여 대체주택을 취득한 경우로서 아래의 모든 요건을 갖추어 대체주택을 양도하는 때에는 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 적용, 이 경우 1세대 1주택의 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않음

① 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주할 것

② 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획 등에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사하여 1년 이상 계속하여 거주할 것

- 단, 주택이 완성된 후 2년 이내에 취학 또는 근무상의 형편으로 1년 이상 계속하여 국외에 거주할 필요가 있어 세대전원이 출국하는 경우에는 출국사유가 해소(출국한 후 3년 이내에 해소되는 경우만 해당)되어 입국한 후 1년 이상 계속하여 거주하여야 함

③ 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 대체주택을 양도할 것

■ 재개발(재건축) 조합원이 취득한 조합원입주권 및 아파트를 양도했을 경우

- 보유하던 주택(종전주택)이 재개발(재건축)사업에 따라 철거 후, 당초 재개발(재건축) 조합원으로서 분양받은 아파트가 완공되어 이를 양도하게 되면 다음의 기간을 통산하여 비과세 요건을 갖춘 경우 양도소득세 비과세
  - 재개발(재건축) 주택의 보유기간(종전주택의 보유기간, 공사기간, 완공주택의 보유기간 통산)
- 조합원입주권을 1개 보유한 1세대가 다음의 어느 하나 요건을 충족하여 양도하는 경우 해당 조합원입주권을 양도하여 발생하는 소득 비과세. 다만, 해당 조합원입주권의 가액이 9억원을 초과하는 경우에는 양도소득세 과세

① 양도일 현재 다른 주택을 보유하지 않은 경우

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

[달라지는 세법개정안] 2022년부터는「소득세법」제95조 제3항에 1세대 1주택 비과세대상에서 제외되는 고가주택의 양도소득금액 계산 대상에 실거래가 9억원을 초과하는 고가 조합원입주권을 추가하여 양도소득금액 계산방법 명확화

(양도소득금액) = 양도차익 - 장기보유특별공제

① (양도차익) 9억원 초과분*

* 전체 양도차익 × (양도가액 - 9억원) / 양도가액

② (장기보유특별공제) 9억원 초과분*에 대하여 연 8%, 최대 80%(10년보유)

* 총 장기보유특별공제액 × (양도가액 - 9억원) / 양도가액

■ 한 울타리 안에 2채의 주택이 있을 경우

• 한 울타리 안에 집이 2채가 있어 1세대 2주택이라 하더라도 1세대가 하나의 주거공간으로 사용하는 경우에는 그 전체를 1가구 1주택으로 봐 양도소득세를 비과세주거용으로 모두 사용하고 있을 때에는 1세대 1주택으로 간주

[국세청 질의·판례] 한울타리 안의 2채의 주택에 대한 1세대 1주택 해당 여부
(양도, 서면인터넷방문상담5팀-277, 2006.09.28.)

▸질의내용 요약

▸사실관계

- A 주택(안채) : 47.52㎡, B 주택(별채) : 55.65㎡
- 매매 대금 : 7억원

1. A 주택에서 부모님과 거주하던 중 B주택을 신축하고 A주택에서는 부모님이 거주하고 B주택에서는 누님과 본인이 거주하였음
2. 아버님이 돌아가시어 동 주택을 본인이 상속받고, 본인은 근무상의 이유로 다른 곳에 거주하며 동 상속주택 4가구를 임대함
3. 동 상속주택은 대문도 하나이고 마당에 있는 재래식 화장실 및 수돗가를 공동으로 사용함

▸질의내용

위와 같은 상황에서 상속받은 두 채의 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 고가주택으로 보아야 하는지, 아니면 1세대 2주택으로 보아야 하는지 여부

▸요 지

한울타리 안의 토지위에 2채의 주택이 있는 경우에도 2채의 주택이 동일한 생활영역 안에 있는

1주택으로 볼 것인지 여부는 각 건물의 주출입구·독립성 등을 종합적으로 검토하여 사실 판단할 사항임

▸**회 신**

1. 1세대 1주택의 비과세 판정 및 1세대의 주택수 계산에 있어서 '1세대'란 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소에서 생계를 같이하는 가족(직계존비속 및 형제자매)과 함께 구성하는 1세대를 말하는 것이며, 한울타리 안에 2채 이상의 주택이 있는 경우로서 2채 이상의 주택이 동일한 생활영역 안에 있다면 1세대 1주택 판정시 이를 하나의 주택으로 보는 것입니다.

2. 귀 사례의 경우 한울타리 안의 토지위에 2채의 주택이 있는 경우에도 2채의 주택이 동일한 생활영역안에 있는 1주택으로 볼 것인지 여부는 각 건물의 주출입구·독립성 등을 종합적으로 검토하여 사실 판단할 사항이며, 동일세대원이 아닌 자가 소유하는 주택의 부수토지는 1세대 1주택 비과세 규정을 적용하지 않는 것입니다.

03

■ 상가가 딸린 건물에서 주택부분이 상가보다 클 경우

- 1세대 1주택자가 상가가 딸린 주택(비과세 요건을 갖춘 경우에 한함)을 양도할 때에는 주택면적이 상가면적보다 큰 경우 상가도 주택으로 보아 양도소득세 비과세
  - 주택면적 〉 상가면적 → 상가를 주택으로 보아 전체 양도소득세 비과세
  - 주택면적 ≤ 상가면적 → 주택은 양도소득세 비과세, 상가는 과세

[국세청 질의·판례] 상가주택의 양도소득세가 해당이 되는지 비과세가 되는지 여부
(양도, 양도, 재일46014-989 , 1997.04.23)

▸**질의내용 요약**

가. 집 구조 : 철근 콘크리트 슬래브 3층 근린 생활시설 및 주택
(1) 지층 57.12평방미터 (보일러실, 밑 내피실)
(2) 1층 46.24평방미터 (근린 생활시설 소매점)
(3) 2층 46.24평방미터 (주택)
(4) 3층 90.80평방미터 (주택)

등기부상에 구조와 건물 관리대장의 구조가 위와 동일합니다.

나. 보유기간 : 약 7년 03개월 보유
(1) 매입 1987년 11월 24일
(2) 매도 1995년 02월 05일

다. 주민등록을 옮겨 놓지 아니하였습니다.
라. 다른 주택은 없고 1가구 1주택 소유자입니다.

이에 관한 상가주택의 양도소득세가 해당이 되는지 비과세가 되는지에 관한 문의를 드립니다.

▸**요 지**

주택의 일부에 점포 등 다른 목적의 건물이 설치되어 있거나 동일지번 상에 주택과 다른 목적의 건물이 설치되어 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 보는 것이나, 주택면적이 주택이외의 면적보다 작거나 같을 때에는 주택부분 이외의 건물은 주택으로 보지 아니하는 것임

▸**회 신**

1. (구) 소득세법시행령 제15조 제3항(1994.12.31, 대통령령 제14469호로 전면 개정되기 전의 것)의 규정에 따라 주택의 일부에 점포 등 다른 목적의 건물이 설치되어 있거나 동일지번 상에 주택과 다른 목적의 건물이 설치되어 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 보는 것이나, 주택면적이 주택이외의 면적보다 작거나 같을 때에는 주택부분 이외의 건물은 주택으로 보지 아니 하는 것입니다.

2. 이 경우 한 번도 거주한 사실이 없는 "순수임대목적의 거주용건물"은 주택으로 보지 아니하는 것입니다.

[달라지는 세법개정안] 2022년부터는 「소득세법 시행령」 제160조 개정을 통해 실거래가 9억원 초과 겸용주택은 주택과 주택외 부분을 분리하여 과세하도록 합리화

- 즉, 주택·주택외 부분 연면적과 무관하게 주택부분만 주택으로 보고 분리하여 과세

■ 양도소득세 비과세 또는 감면 배제되는 1세대 주택

- 미등기 양도재산 : 1세대 1주택이라도 취득등기를 하지 않고 매도하는 경우 과세표준의 70%에 해당하는 양도소득세 부과
- 고가주택 : 1세대 1주택이라도 '고가주택'에 해당되면 양도소득세 부과

고가주택이란?

▸주택 및 이에 딸린 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 주택

▸단독주택으로 보는 다가구주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택 규정 적용

- 2011년 7월 1일 이후 부동산 및 부동산권리를 최초로 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 양도소득세의 비과세 또는 감면에 관한 규정을 적용할 때 비과세 또는 감면받았거나 받을 세액에서 다음 의 구분에 따른 금액을 차감함
  - 양도소득세의 비과세에 관한 규정을 적용받을 경우 : ① 비과세에 관한 규정을 적용하지 아니하였을 경우의 양도소득 산출세액과 ② 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액 중 적은 금액

- 양도소득세의 감면에 관한 규정을 적용받았거나 받을 경우 : ① 감면에 관한 규정을 적용받았거나 받을 경우의 해당 감면세액과 ② 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액 중 적은 금액

기타 주택에 대한 양도소득세 특례

■ 신축주택 취득자에 대한 양도소득세 감면

• 신규주택 취득 양도소득세 감면대상

- 거주자 또는 비거주자가 신축주택, 미분양주택 또는 1세대 1주택자의 주택으로서 2013년 4월 1일부터 2013년 12월 31일까지 「주택법」 제54조에 따라 주택을 공급하는 사업주체 등과 최초로 매매계약을 체결하여 그 계약에 따라 취득(2013년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우 포함)한 취득가액이 6억원 이하이거나 주택의 연면적 85㎡ 이하인 주택
- 2001년 5월 23일부터 2003년 6월 30일까지의 기간 중에 거주자(주택건설사업자는 제외한다)가 전국소비자물가상승률 및 전국주택매매가격상승률을 고려하여 부동산 가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역*외의 지역에 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 신축주택을 취득한 경우

  * 서울특별시, 과천시 및 분당 · 일산 · 평촌 · 산본 · 중동 신도시지역

  • 주택건설사업자로부터 취득한 신축주택의 경우 : 해당기간에 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득한 신축주택(「주택법」에 따른 주택조합 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합을 통하여 조합원이 취득하는 주택 포함)

  • 자기가 건설한 신축주택(「주택법」에 따른 주택조합 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합을 통하여 조합원이 취득하는 주택 포함)의 경우: 해당기간에 신축주택취득기간에 사용승인 또는 사용검사(임시 사용승인을 포함한다)를 받은 신축주택

• 감면내용

- 취득일부터 5년 이내에 양도하는 경우 신축주택을 취득한 날부터 양도일까지 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 제함
- 해당 신축주택을 취득한 날부터 5년이 지난 후에 양도하는 경우 신축주택을 취득한 날부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 제하며, 해당 신축주택이 고가 주택인 경우 제외

■ 장기임대주택에 대한 양도소득세 감면

- 임대주택을 5호 이상 임대하는 거주자가 국민주택 규모(전용면적 85㎡ 이하, 이에 딸린 해당 건물 연면적의 2배 이내의 토지 포함)의 주택을 2000년 12월 31일 이전에 임대를 개시하여 5년 이상 임대한 후 양도하는 경우에는 양도소득세의 50%에 상당하는 세액 감면
- 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따른 건설임대주택 중 5년 이상 임대한 임대주택과 매입임대주택 중 1995년 1월 1일 이후 취득 및 임대를 개시하여 5년 이상 임대한 임대주택(취득 당시 입주된 사실이 없는 주택만 해당) 및 10년 이상 임대한 임대주택의 경우에는 양도소득세 면제

■ 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세의 감면

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 양도하는 경우에는 다음의 요건을 충족하게 되면 임대기간 중 발생한 양도소득세의 100%를 감면
  ① 2018년 12월 31일까지 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호의 민간매입임대주택 및 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택을 취득(2018년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)하고, 취득일로부터 3개월 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 장기일반민간임대주택 등으로 등록할 것
  ② 장기일반민간임대주택 등으로 등록한 후 10년 이상 계속하여 장기일반민간임대주택 등으로 임대한 후 양도
  ③ 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5%이하
  ④ 2018년 9월 14일 이후 취득분부터 임대개시당시 기준시가 6억원(비수도권 3억원) 이하
- 이 때, 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록을 하고, 장기임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 봄
- 「조세특례제한법」 제97조의3(장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세의 과세특례) 및 「조세특례제한법」 제97조의4(장기임대주택에 대한 양도소득세의 과세특례)에 따른 장기보유특별공제 특례와 중복하여 적용하지 않음

■ 미분양주택에 대한 과세특례

구분		지방미분양주택	미분양주택	수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택
근거법령		「조세특례제한법」 제98조의2	「조세특례제한법」 제98조의3	「조세특례제한법」 제98조의5
대상자		거주자만 적용	거주자, 국내사업장이 없는 비거주자	거주자, 국내사업장이 없는 비거주자
취득기간		08.11.03~10.12.31	거주자 :09.02.12~10.02.11 비주거자:09.03.16~10.02.11	10.02.11~11.04.30
제외지역		수도권(서울, 인천, 경기)	서울시, 지정지역	수도권(서울, 인천, 경기)
주택유형	분양취득분	「조특법 시행령」제98의2 ① -08.11.2.까지 미분양주택 -08.11.3.까지 사업계획승인을 얻었거나 사업계획승인을 신청한 사업주체가 공급하는 주택	「조특법 시행령」제98의3 ① -09.2.11.까지 미분양주택 -09.2.12.이후 신규분양주택 등	「조특법 시행령」제98의4① -미분양주택(10.2.11.까지)을 선착순으로 공급하는 주택 -대물변제 미분양주택 -「주택도시기금법 시행령」 제22조 제1항 제1호 가목에 따라 매입한 주택으로서 주택도시보증공사가 공급하는 주택 -미분양 리츠·펀드 주택 -신탁업자 공급미분양 주택
	자가건설	적용 배제	자가건설포함 *다음 주택 제외 -「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축 주택 -소실·붕괴·노후 등으로 멸실되어 재건축한 주택	적용 배제
감면소득금액		감면 없음	취득일부터 5년간 발생한 소득금액	취득일부터 5년간 발생한 소득금액
감 면 율		감면 없음	-수도권과밀억제권역 밖 : 100% -수도권과밀억제권역 안 : 60% *수도권과밀억제권역 해당 여부는 매매계약일 현재 기준으로 판단	가격인하 10%이하 : 60% 가격인하 20%이하 : 80% 가격인하 20%초과 : 100%
장기보유특별공제		「소득세법」제95조 제2항 표2 적용	「소득세법」제95조 제2항 표1 또는 표2 적용	
세 율		보유기간, 주택수에 관계없이 누진세율		
주택수 포함여부		1세대 1주택 비과세, 다주택 중과 판정시 소유주택으로 보지 않음		
주택 규모		제한 없음	-과밀억제권역 밖 : 제한 없음 -과밀억제권역 안 : 대지 면적 660㎡(200평), 주택의 연면적(공동주택은 전용면적) 149㎡(45평) 이내	제한 없음
주택가액		양도가액, 기준시가 등에 관계없이 모두 적용		
농 특 세		해당 없음	농특세 비과세	
선택적용		「조세특례제한법」 제98조의2 및 제98조의3 모두 해당하는 경우 그 중 하나만 선택 적용		

자료 : 국세청(https://www.nts.go.kr/)

구분	준공후미분양주택		미분양주택
근거법령	「조세특례제한법」 제98조의6	「조세특례제한법」 제98조의8	「조세특례제한법」 제98조의7
대상자	거주자, 국내사업장이 없는 비거주자	거주자	내국인
취득기간	-	15.01.01~15.12.31	12.09.24~12.12.31
제외지역	없음		
제외주택	다음의 주택 제외 -기준시가 6억원 초과 또는 연면적 149㎡초과 -준공 후 입주한 사실이 있는 주택 -11.3.29~11.12.31 기간 중 체결한 계약을 해제하고 매매계약자 또는 그 배우자 등이 당초 계약 체결한 주택을 다시 매매계약 취득 -11.3.29~11.12.31 기간 중 계약 체결한 주택을 대체하여 다른 주택을 매매계약 취득	다음의 어느 하나에 해당하는 주택 제외 ①실거래가 6억원 초과 (취득세 등 제외) ②주택의 연면적(공동주택은 전용면적) 135㎡ 초과 ③14.12.31 이전에 체결한 매매계약이 15.1.1 이후 해제된 주택 ④위 '③'의 매매계약자가 15.1.1~12.31일까지의 기간 중에 계약을 체결하여 취득한 주택(계약자의 가족 등 포함)	다음의 주택 제외 -실거래가 9억원 초과 주택 -매매계약일 현재 입주 사실이 있는 주택 -12.9.23. 이전에 체결한 매매계약이 12.9.24~12.12.31 기간 중 해제된 주택 -매매계약 해제한 매매계약자가 취득기간 중에 계약을 체결하여 취득한 주택 및 매매계약자 또는 그 배우자등이 취득기간 중 원래의 사업주체등과 계약을 체결하여 취득한 주택
감면 소득금액 · 감 면 율	·취득일부터 5년 이내 양도시 양도소득세 50% 감면 ·취득일부터 5년이 지난 후 양도시 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 50%를 양도소득세 과세대상소득금액에서 공제	·취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 50%를 과세대상 소득금액에서 공제 ※감면소득금액 계산 : 양도세 과세대상 소득금액 - (취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액× 50%)	·취득일부터 5년 이내 양도시 양도소득세 100% 감면 ·취득일부터 5년이 지난 후 양도시 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 공제
장기보유 특별공제	「소득세법」제95조 제2항 표1 또는 표2 적용	-	
세 율	보유기간, 주택수에 관계없이 누진세율	「소득세법」제104조에 따른 세율 적용	
주택수 포함여부	1세대 1주택 비과세, 다주택 중과 판정시 소유주택으로 보지 않음	1세대 1주택 비과세를 적용할 때 소유주택으로 보지 않음	1세대 1주택 비과세, 다주택 중과 판정시 소유주택으로 보지 않음
주택 규모 주택가액	취득 당시(최초 임대 개시 당시) 기준시가 6억원 초과 또는 주택의 연면적 (공동주택은 전용면적) 149㎡ (45평) 초과 주택 제외	취득 당시 취득가액이 6억원(취득세 등 제외) 초과 또는 주택의 연면적(공동주택은 전용면적)이 135㎡를 초과하는 주택 제외	실거래가액이 9억원(취득세 등 제외)을 초과하는 주택 제외
농 특 세	감면세액의 20%		

자료 : 국세청(https://www.nts.go.kr/)

다주택을 보유한 1세대의 중과세

- 3주택(조합원입주권 포함) 이상을 보유한 1세대가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우에는 기본세율에 20% 가산되고, 장기보유특별공제도 적용받지 못함
- 다만, 아래의 경우는 주택수 계산에서 제외
  - 수도권·광역시·특별자치시(세종시) 외 지역의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택
  - 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택
  - 지방미분양주택, 미분양주택, 준공후미분양주택 등

농지에 대한 양도소득세 비과세 및 감면

농지에 대한 양도소득세 비과세

- 「소득세법 시행령」 제153조 제1항으로 정하는 경우에 해당하는 농지를 교환 또는 분합하는 경우로서 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 1/4 이하인 경우
  - 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업으로 인하여 교환 또는 분합하는 농지
  - 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지와 교환 또는 분합하는 농지
  - 경작상 필요에 의하여 교환하는 농지. 다만, 교환에 의하여 새로이 취득한 농지를 3년 이상 그 농지소재지*에 거주하면서 경작하는 경우에 한함
    - 새로운 농지의 취득 후 3년 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 것으로 봄
    - 새로운 농지 취득 후 3년 이내에 농지 소유자가 사망한 경우로서 상속인이 농지소재지에 거주하면서 계속 경작한 때에는 피상속인의 경작기간과 상속인의 경작기간 합산함

*****농지소재지
- 농지가 소재하는 시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조 제2항에 따라 설치된 행정시 포함)·군·자치구 안의 지역
- 위의 지역과 연접한 시·군·구안의 지역
- 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내에 있는 지역

  - 「농어촌정비법」·「농지법」·「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 또는 「농업협동조합법」에 의하여 교환 또는 분합하는 농지

■ 자경농지에 대한 양도소득세 감면

- 농지소재지에 거주하면서 8년(경영이양 직접지불보조금의 지급대상이 되는 농지를 한국농어촌공사, 또는 농업법인에 2021년 12월 31일까지 양도하는 경우에는 3년) 이상 직접 경작한 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액 감면
  - 2014년 7월 1일 이후 양도하는 분부터는 농지를 경작한 자의 사업소득금액(농업·임업에서 발생하는 소득, 부동산임대업에서 발생하는 소득과 같은 농가부업소득제외)과 근로소득 총급여액의 합계액이 3천 700만원 이상인 과세기간이 있는 경우 해당 과세기간은 경작기간에서 제외
  - 2017년 2월 7일부터 이 경우 사업소득금액이 음수(결손)인 경우에는 해당 금액을 '0'으로 봄
- 다만, 해당 토지가 주거지역 등에 편입되거나 「도시개발법」 또는 그 밖의 법률에 따라 환지처분 전에 농지 외의 토지로 환지예정지 지정을 받은 경우에는 주거지역등에 편입되거나, 환지예정지 지정을 받은 날까지 발생한 양도소득에 대해 100분의 100에 상당하는 세액 감면
- 그러나 다음에 해당하는 농지는 감면되지 않음
  - 양도일 현재 특별시·광역시(광역시에 있는 군 제외) 또는 시(읍·면 지역 제외)에 있는 농지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 있는 농지로서 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 농지. 다만, 대규모개발사업지역*은 제외

*대규모개발사업지역
- 사업지역 내의 토지소유자가 1,000명 이상인 지역
- 사업시행면적이 100만㎡ 이상인 지역(택지개발사업 또는 대지조성사업의 경우 10만㎡)

  - 「도시개발법」 또는 그 밖의 법률에 따라 환지처분 이전에 농지 외의 토지로 환지예정지를 지정하는 경우에는 그 환지예정지 지정일부터 3년이 지난 농지. 다만, 환지처분에 따라 교부받는 환지청산금에 해당하는 부분 제외
- 양도소득세 감면 한도 : 자경농지 대토 감면액과 합산하여 5년간 2억원
  (1년간 1억원, 2018년 1월 1일 이후 양도분부터 적용)

■ 농지대토(代土)에 대한 양도소득세 감면

- 농지 소재지에 4년 이상 거주한 자가 직접 경작한 토지를 경작상의 필요에 의하여 다음과 같이 농지를 팔고 다른 농지를 샀을 때(대토했을 때) 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액 감면
- 농지 대토감면 요건 : 다음의 모든 요건을 충족해야 대토감면 가능
  ① 4년 이상 종전의 농지소재지에 거주하면서 경작한 자
  ② 종전의 농지의 양도일부터 1년(협의매수·수용 등의 경우 2년) 내에 새로운 농지 취득 또는 새로운 농지 취득일부터 1년 내에 종전의 농지 양도
  ③ (종전 농지를 먼저 양도하고 새로운 농지를 나중에 취득한 경우) 그 취득한 날부터 1년 내에 새로운 농지소재지에 거주하면서 경작 개시
  ④ (새로운 농지를 먼저 취득하고 종전 농지를 나중에 양도한 경우) 종전의 농지양도일부터 1년 내에 새로운 농지소재지에 거주하면서 경작 개시
  ⑤ 새로운 농지의 경작을 개시한 후 새로운 농지소재지에 거주하면서 계속하여 경작한 기간과 종전의 농지 경작기간을 합산한 기간이 8년 이상인 경우
    - 새로운 농지를 취득한 후 4년 이내에 협의매수 · 수용되는 경우에는 4년 동안 농지소재지에 거주하면서 경작한 것으로 간주
    - 새로운 농지를 취득한 후 종전의 농지 경작기간과 새로운 농지 경작기간을 합산하여 8년이 지나기 전에 농지 소유자가 사망한 경우 상속인이 농지소재지에 거주하면서 계속 경작한 때에는 피상속인의 경작기간과 상속인의 경작기간 통산
    - 종전농지와 새로운 농지 경작기간을 합하여 8년이 지나기 전에 사업소득금액[2017년 2월 7일 이후 양도분부터는 사업소득금액이 음수(-)인 경우에는 해당 금액을 '0'으로 봄]과 근로소득 총급여액의 합계액이 37백만원 이상 발생한 과세기간이 있는 경우 새로운 농지를 계속하여 경작하지 않은 것으로 봄
  ⑥ 새로 취득하는 농지의 면적이 양도하는 농지 면적의 2/3 이상이거나 새로 취득하는 농지의 가액이 양도하는 농지 가액의 1/2 이상일 것
- 양도소득세 감면 한도 : 자경농지 감면액과 합산하여 5년간 2억원
  (1년간 1억원 , 2018년 1월 1일 이후 대토감면만 적용될 경우 5년간 1억원)

■ 경영회생 지원을 위한 농지 매매 등에 대한 양도소득세 과세특례

- 「농지법」에 따른 농업인이 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 직접 경작한 농지 등을 한국농어촌공사에 양도한 후 임차하여 직접 경작한 경우로서 해당 농지

등을 임차기간 내에 환매한 경우 해당 농지 등의 양도소득에 대하여 납부한 양도소득세를 환급받을 수 있음

- 양도소득세를 환급 받은 농업인이 환매한 해당 농지 등을 다시 양도하는 경우 그 농지 등에 대한 양도소득액은 한국농어촌공사에 양도하기 전 해당 농지 취득당시의 취득가액과 취득시기를 적용하여 계산
- 환급을 받으려면 환급신청서에 농지 등을 농어촌공사에 양도한 매매계약서 사본과 환매계약서 사본을 첨부하여 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 함
- 양도소득세를 환급받은 농업인이 환매한 농지 등을 다시 양도하는 경우 임차기간 내에 경작한 기간은 해당 농업인이 직접 농지 등을 경작한 것으로 보아 자경농지 감면 규정 적용
- 농지 등의 일부에 대하여 환매를 신청한 경우 환급세액은 환매한 농지 등에 대하여 납부한 양도소득세에 상당하는 금액으로 함

기타 토지 등에 대한 양도소득세 감면

■ 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면

- 다음 중의 어느 하나에 해당하는 소득으로서 해당 토지 등이 속한 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지 등을 2021년 12월 31일 이전에 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 10%(보상채권으로 받는 경우 15%, 「공공주택 특별법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따라 협의매수 또는 수용됨으로써 발생하는 소득으로서 만기 3년 이상의 보상채권 30%, 만기 5년 이상 보상채권 40%)에 상당하는 세액
  ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 토지 등을 그 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
  ② 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(정비기반시설을 수반하지 아니하는 정비구역 제외의 토지 등을 같은 법에 따른 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
  ③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따른 토지 등의 수용으로 인하여 발생하는 소득
- 다만, 해당 채권을 만기까지 보유하기로 특약을 체결하고 양도소득세의 30%(만기 5년 이상인 경우 40%)에 상당하는 세액을 감면받은 자가 그 특약을 위반하게 된 경우에는 즉시 감면받은 세액 중 양도소득세의 15%(만기 5년 이상인 경우 25%)에 상당하는 금액을 징수함

■ 개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지 등에 대한 양도소득세의 감면

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조에 따라 지정된 개발제한구역 내의 해당 토지 등을 토지매수의 청구 또는 협의매수를 통하여 2020년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 다음과 같이 세액 감면
  - 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지 등을 취득하여 취득일부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당 토지 등의 소재지*에서 거주한 자가 소유한 토지 : 양도소득세의 40%
  - 매수청구일 또는 협의매수일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당 토지 등의 소재지*에서 거주하는 자가 소유한 토지 : 양도소득세의 25%

    * 해당 토지 등이 소재하는 시·군·구 안의 지역
      위의 지역과 연접한 시·군·구 안의 지역
      해당 토지 등으로부터 직선거리 30킬로미터 이내의 지역
- 상속받은 토지 등은 피상속인이 해당 토지 등을 취득한 날을 해당 토지 등의 취득일로 봄

■ 비사업용 토지의 양도소득세

- 비사업용 토지란 해당 토지를 소유하는 기간 중 일정한 기간 동안 사업용으로 사용하지 않는 토지로 다음의 어느 하나에 해당하는 토지를 말함
  - 농지 : 다음에 해당되지 않는 전·답·과수원
    - 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(주거·상업·공업지역) 외에 소재하는 농지 소재지에 거주하며 스스로 경작하는 농지(2016년 2월 17일 이후 양도하는 분부터는 근로소득 총급여액과 사업소득의 합계액이 3,700만원 이상인 연도는 자경기간에서 제외)
    - 「농지법」에 따른 주말·체험 영농소유농지(세대당 1,000㎡미만) 등
  - 임야 : 다음에 해당하는 것은 제외
    - 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 산림유전자원보호림, 보안림(保安林), 채종림(採種林), 시험림(試驗林), 그 밖에 공익을 위하여 필요하거나 산림의 보호·육성을 위하여 필요한 임야
    - 임야 소재지에 거주하는 자가 소유한 임야
    - 토지의 소유자, 소재지, 이용 상황, 보유기간 및 면적 등을 고려하여 거주 또는

사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야

- 목장용지 : 다음에 해당하는 것 제외
  - 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(주거·상업·공업지역) 외의 지역에 소재하는 축산업을 경영하는 자가 소유하는 목장용지로서 축산용 토지의 기준면적 이내의 토지

[국세청 질의·판례] 개발제한구역 내의 토지가 보금자리주택지구로 지정되어 수용되는 경우
(양도, 부동산거래관리과-0759 , 2011.08.29)

▸질의내용 요약

○ 사실관계
- 개발제한구역 안의 임야를 1988년에 취득함
- 2009.12.3. 위 토지 소재지가 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 주택지구로 지정고시(사업인정고시) 되고, 2010.4.27. 지구계획 승인고시됨(개발제한구역 해제)
- 토지 수용시 채권보상을 신청할 예정임

○ 질의내용
- 아래 토지가 수용되는 경우 개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지 등에 대한 양도소득세의 감면(조세특례제한법 제77조의3 제2항 제2호) 적용 여부 및 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면(조세특례제한법 제77조) 요건을 충족하는 경우 중복 적용 여부
- 이하 질문 생략

▸요 지

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조에 따라 지정된 개발제한구역 내의 토지 등을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의매수 또는 수용을 통하여 2011.12.31.까지 양도하는 경우로서 개발제한구역에서 해제되기 전에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따른 사업인정고시가 된 경우에도 「조세특례제한법」 제77조의3 제2항이 적용됨

▸회 신

1. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조에 따라 지정된 개발제한구역 내의 토지 등을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의매수 또는 수용을 통하여 2011.12.31.까지 양도하는 경우로서 개발제한구역에서 해제되기 전에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따른 사업인정고시가 된 경우에도 「조세특례제한법」 제77조의3 제2항이 적용되는 것입니다.
2. 한편, 「조세특례제한법」 제77조의3에 의한 양도소득세의 감면을 적용함에 있어 같은법 제77조에 의한 "공익사업용토지 등에 대한 양도소득세의 감면"과 중복되는 경우에는 선택하여 감면규정을 적용하는 것입니다.
3. 생략

- 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중 다음을 제외한 토지
  - 「지방세법」 또는 관계 법률에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지
  - 「지방세법」 제106조 제1항 제2호 및 제3호에 따른 재산세 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지
  - 토지의 이용 상황, 관계 법률의 의무 이행 여부 및 수입금액 등을 고려하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지
  - 「지방세법」 제106조 제2항에 따른 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지
- 주거용 건축물로서 상시주거용으로 사용하지 아니하고 휴양, 피서, 위락 등의 용도로 사용하는 건축물(별장)의 부속토지. 다만, 농어촌주택의 부속토지는 제외, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 경우에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 봄
- 기타 거주자의 거주 또는 사업과 직접 관련이 없다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지

- 비사업용 토지를 규정하는 기간기준은 다음과 같음
  - 토지 소유기간이 5년 이상인 경우에는 다음의 모든 조건에 해당하는 기간
    - 양도일 직전 5년 중 2년을 초과하는 기간
    - 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간
    - 토지 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과하는 기간
  - 토지 소유기간이 3년 이상이고 5년 미만인 경우에는 다음의 모든 조건에 해당하는 기간
    - 토지 소유기간에서 3년을 차감한 기간을 초과하는 기간
    - 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간
    - 토지 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과하는 기간
  - 토지 소유기간이 3년 미만인 경우에는 다음의 모든 조건에 해당하는 기간. 다만, 소유기간이 2년 미만인 경우에는 첫 번째 기간을 적용하지 아니함
    - 토지 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간
    - 토지 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과하는 기간
- 그러나 다음의 토지는 위의 기준에 관계없이 비사업용 토지에서 제외함
  - 2006년 12월 31일까지 상속으로 취득하거나 또는 2006년 12월 31일 이전에 20년 이상 소유한 농지, 임야, 목장용지로 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지
  - 법률에 따른 협의매수, 수용 토지로 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인

토지 또는 취득일(상속토지는 피상속인 취득일)이 사업인정고시일 2년 이전 토지
- 2005년 12월 31일 이전 취득한 종중소유의 농지, 임야, 목장용지
- 직계존속 또는 배우자가 8년 이상 토지 소재지에 거주하면서 직접 경작한 농지, 임야 및 목장용지로서 이를 해당 직계존속 또는 해당 배우자로부터 상속·증여받은 토지, 단 양도 당시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 안의 토지 제외

- 2007년부터 적용하던 비사업용 토지 중과세율을 2009년 3월 16일부터 한시적으로 유예하였던 것을 2014년 1월 1일 완전 폐지 및 완화 → 2007년 1월 1일부터 2009년 3월 15일까지의 기간 중에 양도한 경우에만 60%의 중과세율 적용
- 2009년 3월 16일부터 2015년 12월 31일까지 양도분은 중과세율 또는 일반세율에 10%p 가산된 세율 적용을 유예하였으나, 2016년 1월 1일 이후 양도분부터는 일반세율에 10%p를 추가과세함
- 2018년 1월 1일 이후 양도분부터는 지정지역에 소재한 비사업용 토지는 중과세율(기본세율+10%p)에 10%를 더 가산하도록 구분하였으나, 2020년 5월말 현재 고시된 지정지역은 없음
  - 다만, 비사업용토지를 2년(1년)미만 단기 보유하고 양도함으로써 40%(50%)의 단일세율과 비사업용토지 세율(일반세율+10%p)이 경합하는 경우 산출세액이 큰 것 적용
- 비사업용토지에 대한 장기보유특별공제는 2016년 12월 31일까지 적용하지 않다가, 2017년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용

2 양도소득세 계산절차[11)]

양 도 가 액		… 부동산 등의 양도당시 실지거래가액
	–	
취 득 가 액		… 부동산 등의 취득당시 실지거래가액 실지거래가액 확인 불가시 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액 적용 가능
	–	
필 요 경 비		… 실가 : 취득시 부대비용, 자본적 지출액, 양도비용 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액은 기준시가의 3% 적용
	=	
양 도 차 익		… 양도가액 – 취득가액 – 필요경비
	–	
장기보유특별공제		…(토지·건물의 양도차익) × 공제율
	=	
양 도 소 득 금 액		… 양도차익 – 장기보유특별공제
	–	
양 도 소 득 기 본 공 제		… 250만원 (미등기 양도자산은 적용 배제)
	=	
양 도 소 득 과 세 표 준		… 양도소득금액 – 양도소득기본공제
	×	
세 율		… 양도소득세율표 참조
	=	
산 출 세 액		… 양도소득과세표준 × 세율
	–	
세액공제 + 감면세액		… 외국납부세액공제와 「조세특례제한법」 상 감면세액
	⬇	
자진납부할 세액		… 산출세액 – (세액공제 + 감면세액)

11) 국세청(https://www.nts.go.kr/)

양도차익 = 양도가액 - 취득가액 - 필요경비(①+②+③)

- 실지 양도가액 및 취득가액으로 양도차익 산정시 필요경비는 다음과 같음
  ① 취득시 부대비용 - 부동산을 취득하면서 지출한 비용 중 취득가액 이외의 취득세, 중개수수료 등 취득에 소요된 모든 비용
  ② 취득 후 발생하는 자본적 지출 비용
  - 부동산을 취득한 후 용도변경·개량·이용편의를 위하여 지출한 비용으로 새시 설치비용, 발코니 개조비용, 난방시설 교체비용 등의 설비비, 개량비
  - 소유권 확보를 위한 소송비용·명도비용·인지대 등도 포함
  * 2016년 2월 17일 이후의 자본적지출액부터는 신용카드, 현금영수증, 세금계산서(계산서) 등의 증빙서류를 수취·보관하여야 필요경비로 인정받을 수 있었으나, 2018년 4월 1일 이후 양도하는 분부터는 금융증빙 등 실제 지출이 확인되는 경우에도 필요경비로 인정받을 수 있게 됨
  ③ 양도비용 - 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 중개수수료, 양도소득세 신고서 작성비용 등

장기보유특별공제

- 장기보유특별공제는 토지·건물 양도시에만 적용, 미등기 양도자산은 공제 제외
- 양도소득금액은 양도가액에서 필요경비를 공제한 양도차익에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액을 말함
- 장기보유 특별공제액이란 보유기간이 3년 이상인 부동산에 대해 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말함
- 1세대 1주택은 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것을 말함

장기보유특별공제율

(단위:%)

보유기간 / 유형	3년 ~	4년 ~	5년 ~	6년 ~	7년 ~	8년 ~	9년 ~	10년 ~	11년 ~	12년 ~	13년 ~	14년 ~	15년 ~
토지·건물	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30
1세대 1주택	24	32	40	48	56	64	72	80					

■ 장기일반민간임대주택 등에 대한 장기보유특별공제

- 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 같은 법에 따라 임대사업자를 등록하여 다음 요건을 모두 충족하는 경우 그 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 장기보유 특별공제액을 계산할 때 8년 이상 계속하여 임대 후 양도하는 경우 50%의 공제율 적용, 10년 이상 계속하여 임대 후 양도하는 경우 70%의 공제율 적용
  ① 임대보증금 또는 임대료는 5% 이내 인상
  ② 전용면적 85㎡ 이하(다가구 주택일 경우 가구당 전용면적 기준)
  ③ 임대개시 당시 기준시가 6억원(비수도권 3억원) 이하
  [2018년 9월 14일 이후 취득분부터 적용]
- 이 경우 과세특례를 적용받으려는 자는 주택임대에 관한 사항을 신고하고 과세특례 적용의 신청을 하여야 하며, 장기임대주택에 대한 장기보유특별공제와 중복하여 적용할 수 없음
- 2019년 12월 31일 「조세특례법」 97조의 3 개정으로 2022년 12월 31일까지 장기일반민간임대주택 등으로 등록한 주택에 한해 해당 과세특례를 적용받을 수 있음

■ 장기임대주택에 대한 장기보유특별공제

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 에 따른 장기임대주택을 6년 이상 임대한 후 양도할 때에는 일반 장기보유특별공제율에서 임대기간에 따른 추가공제율을 더한 공제율을 적용, 이 경우 「소득세법」에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 에 따른 임대사업자등록을 하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 봄
  - 장기임대주택은 ① 임대개시일 당시 주택기준시가 6억원(수도권 밖의 지역 3억원) 이하인 민간매입임대주택(1호 이상)과 ② 대지면적 298㎡ 이하이면서 주택연면적인 149㎡이하인 건설임대주택(2호 이상)을 말함

장기임대주택 장기보유 추가공제율

임대기간	추가공제율	임대기간	추가공제율
6년 이상 7년 미만	2%	9년 이상 10년 미만	8%
7년 이상 8년 미만	4%	10년 이상	10%
8년 이상 9년 미만	6%		

- 과세특례를 적용받으려는 자는 주택임대에 관한 사항을 신고하고 과세특례 적용의 신청을 하여야 함

양도소득세 세율

- 연간 양도소득을 합산하여 소득이 많고 적음에 따라 차등세율 적용

토지건물 부동산에 관한 권리에 대한 양도소득세율

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>14.1.1.~
17.12.31</th><th>18.1.1.
~3.31.</th><th>18.4.1.~</th></tr>
<tr><td rowspan="3">보유
기간</td><td>1년 미만</td><td colspan="3">50%[1), 2)]</td></tr>
<tr><td>2년 미만</td><td colspan="3">40%[1), 3)]</td></tr>
<tr><td>2년 이상</td><td colspan="3">기본세율</td></tr>
<tr><td colspan="2">조정대상지역내 주택분양권[4)]</td><td>기본세율</td><td colspan="2">50%</td></tr>
<tr><td colspan="2">1세대 2주택
(조합원입주권 포함)</td><td colspan="2">기본세율
(2년 미만 단기 양도시 해당 단기양도세율 적용)</td><td>보유기간별세율
(조정대상지역
10%가산)</td></tr>
<tr><td colspan="2">1세대 3주택 이상 주택
(조합원입주권 포함)</td><td colspan="2">보유기간별세율
(지정지역[5)] 10% 가산)</td><td>보유기간별세율
(조정대상지역 내
20%가산)</td></tr>
<tr><td colspan="2">비사업용 토지</td><td>기본세율+10%[6)]</td><td colspan="2">기본세율+10%(지정지역 10% 가산)[7)]</td></tr>
<tr><td colspan="2">미등기양도자산</td><td colspan="3">70%</td></tr>
</table>

1) 하나의 자산이 2이상의 세율에 해당하는 때에는 각각의 세율을 적용하여 계산한 산출세액 중 큰 것으로 함 (기본세율 + 10%p와 40 or 50% 경합시 세액 큰 것 적용)
2) 주택(이에 딸린 토지 포함) 및 조합원입주권 양도는 40% [14.1.1.부터 적용]
3) 주택(이에 딸린 토지 포함) 및 조합원입주권을 양도하는 경우 기본세율 [14.1.1.부터 적용]
4) 무주택세대로서 양도 당시 다른 분양권이 없고 30세 이상(30세 미만으로서 배우자가 있거나 배우자가 사망·이혼한 경우 포함) 및 조정대상지역 공고 전 매매계약하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우 기본세율 적용 [2018 년 8월 28일 이후 양도분부터]
5) '17.8.3.~'18.3.31 양도분만 10% 가산(용산·성동·노원·마포·양천·강서·영등포·서초·강남·송파·강동·세종시)
6) '16.1.1.이후 모든 지역의 비사업용토지에 적용
7) 2020년 5월 현재 지정지역 없음

다주택자 중과 및 비사업용 토지 세율적용 상세

(단위:%)

구 분			보유기간	세 율	적용방법
주택 (입주권 포함) (18.4.1. 이후 양도분)	2주택	조정대상지역	1년 미만	40%	세액 큰 것 적용
				기본세율+10%p	
		일반지역	1년 미만	40%	
			2년 미만	기본세율	
	3주택	조정대상지역	1년 미만	40%	세액 큰 것 적용
				기본세율+20%p	
		지정지역 (17.8.3. ~ 18.3.31.)	1년 미만	40%	세액 큰 것 적용
				기본세율+10%p	
			2년 미만	기본세율+10%p	
		일반지역	1년 미만	40%	
			2년 미만	기본세율	
비사업용 토지		지정지역 (18.1.1.이후 모든 지역)	1년 미만	50%	세액 큰 것 적용
				비사업용토지세율+10%p	
			2년 미만	40%	세액 큰 것 적용
				비사업용토지세율+10%p	
		일반지역	1년 미만	50%	
			2년 미만	40%	

「소득세법」 기본세율

2017.1.1.~			2018.1.1.~		
과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
1,200만원 이하	6%	-	1,200만원 이하	6%	-
4,600만원 이하	15%	108만원	4,600만원 이하	15%	108만원
8,800만원 이하	24%	522만원	8,800만원 이하	24%	522만원
1.5억원 이하	35%	1,490만원	1.5억원 이하	35%	1,490만원
			3억원 이하	38%	1,940만원
5억원 이하	38%	1,940만원	5억원 이하	40%	2,540만원
5억원 초과	40%	2,940만원	5억원 초과	42%	3,540만원

비사업용 토지 세율 (기본세율 +10%)

2016.1.1.~			2018.1.1.~		
과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
1,200만원 이하	16%	-	1,200만원 이하	16%	-
4,600만원 이하	25%	108만원	4,600만원 이하	25%	108만원
8,800만원 이하	34%	522만원	8,800만원 이하	34%	522만원
1.5억원 이하	45%	1,490만원	1.5억원 이하	45%	1,490만원
			3억원 이하	48%	1,940만원
5억원 이하	48%	1,940만원	5억원 이하	50%	2,540만원
5억원 초과	50%	2,940만원	5억원 초과	52%	3,540만원

3 양도소득세 신고 및 납부

양도소득세 신고

- [예정신고] 부동산 및 부동산에 관한 권리를 양도한 경우에는 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 주소지 관할세무서에 예정신고 및 납부를 해야 함
- [확정신고] 당해 연도에 부동산 등을 여러 건 양도한 경우에는 그 다음해 5월 1일부터 5월 31일 사이에 주소지 관할세무서에 확정신고를 하여야 함
  - 1건의 양도소득만 있는 자가 예정신고를 마친 경우에는 확정신고를 하지 않아도 됨
- 예정신고나 확정신고를 하지 않은 때는 정부에서 결정·고지하게 되며, 신고·납부를 하지 않은 경우 납부할 세액의 20%인 무신고가산세와 1일 0.025%의 납부불성실가산세를 추가로 부담해야 함
- 또한 거짓 또는 불성실 신고의 경우 과소신고 10%, 부정신고 40%의 가산세 부과
- 양도소득세 신고는 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) 또는 모바일을 통해 전자신고 가능
- 부동산의 경우 전자신고를 하면, 미리채움 서비스(등기부 정보 : 소재지, 면적, 취득·양도 날짜 및 가액 등)를 이용하여 편리하게 신고할 수 있음

양도소득세 신고시 제출서류

- 양도소득세 신고 시 세무서에 비치된 '양도소득세과세표준 신고 및 납부계산서', '양도소득금액 계산명세서'를 작성하여 다음 서류와 함께 관할세무서에 제출하여야 함
  - 해당 부동산의 양도·취득에 관한 계약서 사본
  - 환지확정 전에 취득한 토지 : 환지예정지증명원, 잠정등급확인원 등
  - 자본적 지출액·양도비용 증빙(취득가액 및 필요경비계산 상세명세서 등), 감가상각비 명세서
- 양도소득세 신고에 사용되는 서식과 첨부서류 등은 전국 세무관서에서 무료로 배부하고 있으며, 인터넷 국세청 누리집(www.nts.go.kr)의 성실신고지원에서 다운받아 사용할 수 있음

양도소득세 납부

- 양도소득세 확정신고납부를 하려는 자는 확정신고와 함께 납세지 관할세무서장에게 납부하거나 「국세징수법」에 따른 납부서에 '양도소득과세표준 확정신고 및 납부계산서'를 첨부하여 한국은행 또는 우체국에 납부하여야 함
- 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) 등을 통해 전자납부, 신용카드 납부도 가능
- 또한 다음과 같은 양도소득세의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있음
  - 납부할 세액이 2,000만원 이하인 경우 1,000만원을 초과하는 금액
  - 납부할 세액이 2,000만원을 초과하는 때에는 그 세액의 50% 이하의 금액

4 기타

농어촌특별세 및 개인지방소득세 납부

- 「조세특례제한법」에 따라 양도소득세가 감면되는 경우 감면을 받는 양도소득세액의 20%를 농어촌특별세를 납부하여야 함
- 양도소득세와 함께 양도소득세액의 10%를 개인지방소득세로 납부하여야 함
- 2020년 1월 1일 이후부터 발생하는 양도소득에 대한 개인지방소득세는 양도소득세 신고 및 납부 기한에 2개월 연장하여 지방자치단체의 장에게 신고·납부하여야 함

CHAPTER

4

부동산 상속과 세금상식

CHAPTER

04 부동산 상속과 세금상식

1 상속세 개요

개요

- 사망으로 그 재산이 가족이나 친족 등에게 무상으로 이전되는 경우에 당해 상속재산에 대하여 부과되는 세금을 상속세라고 함
- 상속세 납세의무가 있는 상속인 등은 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 피상속인의 주소지 관할세무서에 상속세를 신고·납부하여야 함

상속세 납세의무자

- 상속세 납세의무자는 상속을 원인으로 재산을 물려받는 '상속인'과 유언이나 증여계약 후 증여자의 사망으로 재산을 취득하는 '수유자'가 해당
  - 상속인 : 법정상속인과 대습상속인, 사망자(피상속인)의 배우자 등을 말하며, 납세의무가 있는 상속포기자, 특별연고자도 포함

상속순위 및 상속분

- 상속의 순위
  - 상속이 개시되면 유언 등에 의한 지정상속분을 제외하고 「민법」 제1000조 및 제1003조의 규정에 따라 다음과 같이 법정상속인의 순위가 결정됨
  - 같은 순위의 상속인이 여러 명인 경우 피상속인과 촌수가 가장 가까운 자가 우선순위를 갖게 되며, 촌수가 같은 상속인이 여러 명인 경우에는 공동 상속인이 됨
  - 상속순위를 결정할 때 태아는 이미 출생한 것으로 봄
  - 피상속인의 배우자는 직계비속과 직계존속이 있는 경우에 그 상속인과 같은 순위로 공동상속인이 되고, 그 상속인이 없는 때에는 단독 상속인이 됨
  - 또한 「민법」 제1001조 규정에 따라 대습상속 인정
    ; 상속인이 될 직계비속 또는 형제자매가 상속개시 전에 사망하거나 결격자가 된

경우에 그 직계비속이 있는 때에는 그 직계비속이 사망하거나 결격된 자의 순위에 갈음하여 상속인이 됨

[예시] 폐암말기 환자인 A씨는 아들 2명(B, C)과 딸 1명(D)을 두었습니다. 딸 D씨는 결혼하여 E라는 딸을 두었으나 남편과 함께 3년 전 불의의 교통사고로 세상을 떠났습니다.

- A씨가 재산 상속에 대한 특별한 유언이 없는 상태로 사망한 경우, 그의 부인과 아들 B, C, 그리고 손녀 E가 상속인이 됩니다.
- 피상속인인 A씨가 사망하기 전에 상속인이 될 딸 D씨가 먼저 사망했고, D씨에게 직계비속이 존재하기 때문에 대속상속인인 E가 어머니를 대신해 A씨로부터 상속을 받게 됩니다.

상속의 순위

우선순위	피상속인과의 관계	상속인 해당 여부
1순위	직계비속과 배우자	항상 상속인
2순위	직계존속과 배우자	직계비속이 없는 경우 상속인
3순위	형제자매	1, 2순위가 없는 경우 상속인
4순위	4촌 이내의 방계혈족	1, 2, 3순위가 없는 경우 상속인

- 법정상속분
  - 유언 등에 의한 지정상속이 없는 경우 공동상속인이 협의하여 분할하거나 「민법」 제1009조의 규정된 법적상속분에 따라 상속재산을 분할함
  - 이 경우 같은 순위의 상속인이 여러 명인 때에는 그 상속분을 동일하게 배분함
  - 또한 피상속인의 배우자의 상속분은 직계비속과 공동으로 상속하는 때에는 직계비속의 상속분의 5할을 가산하고, 직계존속과 공동으로 상속하는 때에는 직계존속의 상속분의 5할을 가산함

법정 상속분 예시

구분	상속인	상속분	배분율
직계존속(자녀) 및 배우자가 있는 경우	자녀 1명 + 배우자	자녀 1, 배우자 1.5	자녀 2/5, 배우자 3/5
	자녀 2명 + 배우자	자녀(A) 1, 자녀(B) 1, 배우자 1.5	자녀(A) 2/7, 자녀(B) 2/7 배우자 3/7
직계비속(부모) 및 배우자가 있는 경우	부모 2명 + 배우자	부 1, 모 1, 배우자 1.5	부 2/7, 모 2/7, 배우자 3/7
	부(모) 1명 + 배우자	부(모) 1, 배우자 1.5	부(모) 2/5, 배우자 3/5

2 상속세 과세가액 산정

상속세 과세대상

- 피상속인(사망자)이 상속개시일 현재 거주자인지 비거주자인지 여부에 따라 과세대상 범위가 달라짐
  - 거주자인 경우 : 국내 및 국외에 있는 모든 상속재산
  - 비거주자인 경우 : 국내에 있는 모든 상속재산

거주자와 비거주자의 판단

‣ 거주자란 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 사람
  – 주소와 거소의 정의 및 거주자와 비거주자의 판정 등에 필요한 사항은 「상속세 및 증여세법 시행령」 제2조 규정에 따라 「소득세법 시행령」 제2조, 제4조 제1항·제2항 및 제4항을 따름
‣ 비거주자가 국내에 영주를 목적으로 귀국하여 국내에서 사망한 경우에는 거주자로 봄

총 상속재산

총 상속재산 = 상속재산 + 추정상속재산 + 사전증여재산

■ 상속재산 = 본래의 상속재산 + 간주상속재산

- 본래의 상속재산 : 피상속인에게 귀속되는 재산으로서 금전으로 환산할 수 있는 경제적 가치가 있는 모든 물건과 재산적 가치가 있는 법률상 또는 사실상의 모든 권리를 포함. 다만, 피상속인의 일신에 전속하는 것으로 피상속인의 사망으로 인하여 소멸되는 것은 제외
- 간주상속재산 상속개시일 현재 상속·유증·사인증여로 취득한 재산이 아니더라도 상속 등과 유사한 경제적 이익이 발생하는 보험금·신탁재산·퇴직금 등은 상속재산에 포함됨
  - 퇴직금 : 피상속인의 사망으로 인하여 지급받는 생명보험 또는 손해보험의 보험금으로서 피상속인이 보험계약자(보험계약자가 피상속인 외의 자이나 피상속인이 실제 보험료를 납부한 경우 포함)인 보험계약에 의하여 받는 것
  - 신탁재산 : 피상속인이 신탁한 재산의 경우 그 신탁재산가액과 피상속인이 신탁으로 인하여 타인으로부터 신탁의 이익을 받을 권리를 소유한 경우 그 이익에 상당하는 가액

- 퇴직금 등 : 피상속인에게 지급될 퇴직금, 퇴직수당, 공로금, 연금 또는 이와 유사한 것이 피상속인의 사망으로 인하여 지급되는 경우 그 금액은 상속재산으로 봄. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 것은 상속재산에 포함하지 않음
  - 「국민연금법」에 따라 지급되는 유족연금 또는 사망으로 인하여 지급되는 반환일시금
  - 「공무원연금법」, 「공무원 재해보상법」 또는 「사립학교교직원 연금법」에 따라 지급되는 퇴직유족연금, 장해유족연금, 순직유족연금, 직무상유족연금, 위험직무순직유족연금, 퇴직유족연금부가금, 퇴직유족연금일시금, 퇴직유족일시금, 순직유족보상금, 직무상유족보상금 또는 위험직무순직유족보상금
  - 「군인연금법」에 따라 지급되는 유족연금, 유족연금부가금, 유족연금일시금, 유족일시금 또는 재해보상금
  - 「산업재해보상보험법」에 따라 지급되는 유족보상연금 · 유족보상일시금 · 유족특별급여 또는 진폐유족연금
  - 근로자의 업무상 사망으로 인하여 「근로기준법」 등을 준용하여 사업자가 그 근로자의 유족에게 지급하는 유족보상금 또는 재해보상금과 그 밖에 이와 유사한 것
  - 「전직대통령예우에 관한 법률」 또는 「별정우체국법」에 따라 지급되는 유족연금 · 유족연금일시금 및 유족일시금

■ 추정상속재산

- 피상속인이 재산을 처분하거나 예금을 인출 또는 채무를 부담한 경우로서 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 금액은 상속받은 것으로 추정하여 상속세 과세가액에 산입함
  - 피상속인이 재산을 처분하여 받은 금액이나 피상속인의 재산에서 인출한 금액이 상속개시일 전 1년 이내에 재산 종류별[12]로 계산하여 2억원 이상인 경우와 상속개시일 전 2년 이내에 재산 종류별로 계산하여 5억원 이상인 경우로서 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우
  - 피상속인이 부담한 채무를 합친 금액이 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상인 경우와 상속개시일 전 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우

12) 재산 종류별 구분 : ①현금·예금 및 유가증권 ②부동산 및 부동산에 관한 권리 ③①~②외의 기타재산
「상속세 및 증여세법 시행령」 제11조 제5항

→ 상속인은 위의 추정상속재산에 대해 상속인이 구체적인 사용처를 규명해야하며, 이에 대한 추정상속재산은 다음과 같이 계산함

추정상속재산 = 미입증금액 - Min(처분재산가액의 20% 상당액, 2억원)

[예시] 피상속인이 사망하기 1년 전에 부동산을 처분한 금액이 5억원이 있는 것으로 확인되었다. 그러나 구체적인 용도가 확인된 금액은 2억원에 불과하다. 이 경우 상속세 과세가액에 가산하는 추정상속재산 금액은?

→ 추정상속재산 = 미입증금액 3억원 (부동산 처분금액 5억원 - 용도 확인된 금액 2억원)
- Min(처분재산가액 5억원 × 20%, 2억원) = 3억원 - 1억원 = **2억원**

- 피상속인이 국가, 지방자치단체 및 대통령령으로 정하는 금융회사 등이 아닌 자에 대하여 부담한 채무로서 상속인이 변제할 의무가 없는 것으로 추정되는 경우에는 상속세 과세가액에 산입함

04

■ 사전 증여재산가액 가산

- 「상속세 및 증여세법」 제13조에 따라 피상속인이 사망하기 전 일정 기간 내에 증여한 재산가액은 상속세 과세과액 산정시 가산함
  - 상속개시일 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액
  - 상속개시일 전 5년 이내에 피상속인이 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액
- 상속개시일 전에 피상속인이 자녀에게 「조세특례제한법」 제30조의5 또는 동법 제30조의6에서 규정하는 창업자금 또는 가업승계 주식 등으로 증여한 재산가액은 증여시기에 관계없이 상속세 과세가액에 가산함
- 비과세되는 증여재산·영농자녀가 증여받은 증여세 감면 농지·공익법인 등에 출연한 재산 등의 가액은 가산하지 않음
- 상속재산의 가액에 가산하는 사망 전 증여재산가액은 증여일 현재를 기준으로 평가된 가액으로 함
- 사전증여 받은 상속인이 상속포기를 한 경우에도 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액은 상속재산가액에 가산함
- 상속세 과세가액에 가산하는 증여재산에 대하여 증여세가 부과되지 아니한 경우 해당 증여재산에 대하여 증여세를 먼저 과세하고, 그 증여재산가액을 상속세 과세가액에 가산하여 상속세를 부과함
  - 상속재산가액에 합산되는 증여재산에 대한 증여세액은 상속세 산출세액에서 공제

비과세 및 과세가액 불산입

■ 비과세 상속재산

- 전사자 등에 대한 상속세 비과세
  - 전쟁 또는 공무의 수행 중 사망하거나 해당 전쟁 또는 공무의 수행 중 입은 부상 또는 그로 인한 질병으로 사망하여 상속이 개시되는 경우에는 상속세를 부과하지 않음
- 다음에 해당하는 재산에 대해 상속세 비과세
  - 국가, 지방자치단체, 공공도서관 · 공공박물관 등의 기타 공공단체에 유증(사망으로 인하여 효력이 발생하는 증여 포함)한 재산
  - 「문화재보호법」에 따른 국가지정문화재 및 시 · 도지정문화재와 같은 법에 따른 보호구역에 있는 토지
  - 제사를 주재하는 상속인(다수의 상속인이 공동으로 제사를 주재하는 경우에는 그 공동으로 주재하는 상속인 전체)을 기준으로 다음에 해당하는 재산
    - 피상속인이 제사를 주재하고 있던 선조의 분묘에 속한 9,900㎡ 이내의 금양임야와 분묘에 속한 1,980㎡ 이내의 묘토인 농지로 2억원 한도
    - 족보와 제구로 제산가액의 합계액 1천만원 한도
  - 「정당법」에 따른 정당에 유증 등을 한 재산
  - 사내근로복지기금 및 공동근로복지기금, 우리사주조합, 근로복지진흥기금이 상속받은 재산
  - 사회통념상 인정되는 이재구호금품, 치료비 및 불우한 자를 돕기 위하여 유증한 재산 등
  - 상속재산 중 상속인이 신고기한 이내에 국가·지방자치단체나 공공단체에 증여한 재산

■ 과세가액 불산입

- 상속재산 중 피상속인이나 상속인이 종교 · 자선 · 학술 관련 사업 등 공익성을 고려한 공익법인 등에 출연한 재산의 가액으로서 상속세 과세표준 신고기한 이내에 출연한 재산의 가액은 상속세 과세가액에 산입하지 않음
- 상속재산 중 피상속인이나 상속인이 「공익신탁법」에 따른 공익신탁으로서 종교 · 자선 · 학술 또는 그 밖의 공익을 목적으로 하는 신탁을 통하여 공익법인 등에 출연하는 재산의 가액은 상속세 과세가액에 산입하지 아니함

공과금, 장례비용, 채무 공제

- 상속개시일 현재 피상속인이나 상속재산에 관련된 공과금, 장례비용, 채무는 상속재산가액에서 차감

■ 공과금

- 공과금이란 상속개시일 현재 피상속인이 납부할 의무가 있는 것으로서 상속인에게 승계된 조세·공공요금 등을 말함
- 피상속인이 비거주자인 경우에는 해당 상속재산에 관한 공과금만 상속재산가액에서 차감 가능

■ 장례비용

- 장례비용이란 피상속인의 사망일부터 장례일까지 장례에 직접 소요된 금액과 봉안시설 또는 자연장지의 사용에 소요된 금액을 합한 금액을 말함
  - 장례에 직접 소요된 금액이 5백만원 미만인 경우에는 5백만원 공제, 1천만원 초과시에는 1천만원까지만 공제
  - 봉안시설 또는 자연장지 사용에 소요된 금액은 5백만원 한도로 공제
- 피상속인이 비거주자인 경우에는 장례비 차감은 해당하지 않음

■ 채무

- 상속개시 당시 피상속인의 채무로서 상속인이 실제로 부담하는 사실이 다음의 어느 하나에 따라 증명되는 것을 말함
  - 국가·지방자치단체 및 금융회사 등에 대한 채무 : 해당 기관에 대한 채무임을 확인할 수 있는 서류
  - 기타 채무 : 채무부담계약서, 채권자확인서, 담보설정 및 이자지급에 관한 증빙 등에 의하여 그 사실을 확인할 수 있는 서류
- 피상속인이 비거주자인 경우에는 다음의 경우에만 상속재산가액에서 차감
  - 해당 상속재산을 목적으로 하는 유치권, 질권, 전세권, 임차권(사실상 임대차계약이 체결된 경우 포함), 양도담보권·저당권 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권으로 담보된 채무
  - 피상속인의 사망 당시 국내에 사업장이 있는 경우로서 그 사업장에 갖춰 두고 기록한 장부에 의하여 확인되는 사업상의 공과금 및 채무

상속세 과세가액 산정

총 상속재산가액 ①+②+③

① 상속재산 : 본래의 상속재산 + 간주상속재산
- 본래의 상속재산(사망 또는 유증·사인증여로 취득한 재산)
- 상속재산으로 보는 보험금·신탁재산·퇴직금 등

② 상속재산에 가산하는 추정상속재산

③ 사전증여재산
- 상속개시일 전 10년(5년) 이내에 상속인(상속인이 아닌 자)에게 증여한 재산가액
- 창업자금, 가업승계주식 등은 기한 없이 사전증여재산으로 합산

–

비과세 및 과세가액 불산입액

○ 비과세 : 전사자 등에 대한 상속세, 국가·지방자치단체에 유증한 재산, 금양임야, 문화재 보호구역 안에 있는 토지 등
○ 과세가액 불산입 : 공익법인 등에 출연한 재산 등

–

공과금·장례비용·채무

○ 공과금 : 피상속인이 납부할 의무가 있는 조세·공공요금 등
○ 장례비용 : 장례에 직접 소요된 금액 + 봉안시설 사용 소요 금액
○ 채무 : 피상속인의 채무로 상속인이 실제 부담하는 사실 입증 서류 필요

=

상속세 과세가액

3 상속재산의 평가

상속재산 평가의 원칙

- 상속세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 현재의 시가에 따름
- 상속재산의 시가란 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로, 상속개시일 전후 6개월 이내의 기간(이하 '평가기간') 중 매매·감정·수용·경매 또는 공매(이하 '매매 등')가 있는 경우에는 그 확인되는 가액을 포함
- 시가를 산정하기 어려운 경우에는 해당 재산의 종류, 규모, 거래상황 등을 고려하여 규정된 방법으로 평가한 가액을 시가로 봄

- 상속재산의 시가평가를 위해 감정가격을 결정할 때에는 둘 이상의 감정평가기관에 감정평가를 의뢰하여야 함
  - 기준시가 10억원 이하 부동산의 경우에는 하나 이상의 감정평가기관에 의뢰 가능

상속재산의 시가

■ 시가의 인정범위

- 해당 재산에 대해 매매사실이 있는 경우 : 그 거래가액. 다만, 특수관계자와의 거래 등으로 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우 등은 제외
- 해당 재산(주식 및 출자지분은 제외)에 대하여 둘 이상의 공신력 있는 감정기관[13]이 평가한 감정가액이 있는 경우 : 그 감정가액의 평균액[14]
  - 다만, 일정한 조건이 충족될 것을 전제로 당해 재산을 평가하는 등 상속세 및 증여세의 납부목적에 적합하지 아니한 감정가액, 평가기준일 현재 당해재산의 원형대로 감정하지 아니한 경우의 당해 감정가액은 제외
  - 해당 감정평가액이 「상속세 및 증여세법」에 따라 평가한 가액과 시가의 90%에 해당하는 가액 중 적은 금액(이하 '기준금액')에 미달하는 경우(기준금액 이상인 경우에도 재산평가심의위원회의 심의를 거쳐 감정평가목적 등을 감안하여 동 가액이 부적정하다고 인정되는 경우 포함)에는 세무서장 등이 다른 감정평가기관에 의뢰하여 감정한 가액에 의하되, 그 가액이 납세자가 제시한 감정가액보다 낮은 경우에는 그러하지 아니함

시가불인정 감정기관

‣ 상속재산의 가액의 시가를 결정하기 위해 둘 이상의 감정평가기관이 감정평가하는 경우 관할 세무서장 또는 지방국세청장은 감정기관이 평가한 감정가액이 다른 감정기관이 평가한 감정가액의 100분의 80에 미달하는 등의 경우에는 「상속세 및 증여세 사무처리규정」(국세청훈령 제2314호) 및 「재산평가심의위원회 운영 규정」(국세청훈령 제2301호)에 따라 1년의 범위에서 기간을 정하여 해당 감정기관을 시가불인정 감정기관으로 지정할 수 있으며, 시가불인정 감정기관으로 지정된 기간 동안 해당 시가불인정 감정기관이 평가하는 감정가액은 시가로 보지 아니함

13) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(감정평가사로 등록하고, 감정평가업을 하기 위해 개설신고를 한 감정평가사와 인가를 받은 감정평가법인)를 말함

14) 「상속세 및 증여세법」 제60조에서는 감정가액으로 규정되어 있으나 감정평가에 대한 제도 및 업무를 규정한 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등에서는 감정평가액으로 규정되어 있음
  - 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에서는 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 "감정평가"라고 정의
  - 「감정평가 실무기준」(국토교통부고시 제2018-36호)에서는 감정평가방법의 적용을 통하여 산정된 시산가액을 합리적으로 조정하여 대상물건이 갖는 구체적인 가치를 최종적으로 결정하고 감정평가서에 표시한 그 가액을"감정평가액"이라고 규정함

- 해당 재산에 대하여 수용·경매 또는 공매 사실이 있는 경우 : 그 보상가액·경매가액 또는 공매가액. 다만, 물납한 재산을 상속인 또는 그의 특수관계인이 경매 또는 공매로 취득한 경우 등에는 해당 경매가액 또는 공매가액은 시가로 보지 아니함
- 평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 상속개시일 전 2년 이내의 기간 중에 또는 평가기간이 경과한 후부터 상속세 법정신고기한 후 9개월까지의 기간 중에 상속재산과 면적, 위치, 용도, 종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 매매가액·감정가액 등이 있는 경우로서 납세자, 지방국세청장 또는 관할세무서장 등이 재산평가심의위원회에 해당 매매 등의 가액에 대한 시가 심의를 신청하고 위원회에서 심의를 거쳐 시가로 인정한 경우 : 해당 가액

■ 시가 적용 판단기준일

- 상속개시일 전후 6월 이내에 해당하는지 여부는 다음의 날을 기준으로 판단
  - 거래가액 : 매매계약일
  - 감정가액 : 가격산정기준일과 감정가액평가서 작성일
  - 수용·경매·공매가액 : 가액 결정일
- 시가로 보는 가액이 둘 이상인 경우에는 평가기준일을 전후하여 가장 가까운 날에 해당하는 가액을 시가로 적용

재산평가심의원회 심의신청을 통한 시가 인정

- 재산평가심의위원회를 통해 매매 등의 가액을 시가를 인정받기 위해서는 상속세 과세표준 신고기한 만료 4개월 전까지 재산의 매매가액 등을 입증할 수 있는 다음의 서류를 첨부하여 피상속인의 납세지 관할지방국세청장(개인납세2과장)에게 서면 및 인터넷(홈택스)를 통해 심의를 신청하여야 함
  - 재산의 매매 등 가액의 시가인정 심의 신청서 : 「재산평가심의위원회 운영 규정」 별지 제6호 서식
  - 재산의 매매 등 가액의 시가인정 관련 검토서 : 「재산평가심의위원회 운영 규정」 별지 제6호 서식 부표
  - 위의 규정에 따른 서식의 기재내용을 증명할 수 있는 증거서류
- 다만 평가기간이 경과한 후부터 9개월까지의 기간 중에 매매 등이 있는 경우에는 해당 매매 등이 있는 날부터 6개월 이내에 평가심의위원회에 심의를 신청해야 함

- 재산평가심의위원회는 심의안건에 대하여 매매 등 가액의 적정성 및 해당 물건과의 유사성, 가격변동 사정의 유무 등을 고려하여 시가인정 여부를 심의하고, 상속세 과세표준 신고기한 만료 1개월 전까지 납세자에게 심의결과를 서면으로 회신함
- 그러나 신청일 이후 상속세 과세표준 신고기한 만료 전까지 매매·감정·수용·경매 또는 공매가 있어 재산의 가액이 확인되는 경우, 또는 제출된 서류의 기재내용이 허위인 것으로 확인되는 경우 재산평가심의의원회의 심의결과 통지 효력은 상실됨

상속부동산 등의 보충적 평가

■ 토지

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가
- 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 납세지 관할세무서장이 인근 유사 토지의 개별공시지가를 고려하여 해당 토지의 지목 · 이용상황 등 지가형성요인이 유사한 인근토지를 표준지로 보고 토지가격비준표에 따라 납세지관할세무서장이 평가한 금액으로 함
  - 이 경우 납세지 관할세무서장은 「지방세법」 제4조 제1항 단서에 따라 시장 · 군수가 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액 또는 둘 이상의 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액의 평균액을 평가가액으로 할 수 있음
- 각종 개발사업 등으로 지가가 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역으로서 국세청장이 지정한 지역의 토지가액은 배율방법으로 평가한 가액으로 함
  - 배율방법에 의한 토지가액 : 개별공시지가 × (국세청장이 평가기준일 현재의 개별공시지가에 지역마다 그 지역에 있는 가격사정이 유사한 토지의 매매실례가액을 감안하여 고시하는 배율)

■ 주택

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격(국세청장이 결정 · 고시한 공동주택가격이 있는 때에는 그 가격을 말함)
- 해당 주택의 고시주택가격이 없거나 고시주택가격 고시 후에 해당 주택을 대수선 또는 리모델링을 하여 고시주택가격으로 평가하는 것이 적절하지 아니한 경우에 납세지 관할세무서장이 인근 유사주택의 고시주택가격을 고려하여 다음과 같이 평가한 금액으로 함
  - 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격이 없는 단독주택의 경우에는 해당 주택과 구조 · 용도 · 이용상황 등 이용가치가 유사한 인근주택을 표준주택으

로 보고 주택가격비준표에 따라 납세지 관할세무서장이 평가한 가액

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공동주택가격이 없는 공동주택의 경우에는 인근 유사 공동주택의 거래가격 · 임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 고려하여 납세지 관할세무서장이 평가한 가액
- 시장 · 군수가 산정한 가액이나 둘 이상의 감정평가기관에 해당 주택에 대한 감정을 의뢰하여 산정된 감정가액을 고려하여 납세지 관할세무서장이 평가한 가액

■ 일반건물

- 오피스텔 및 상업용 건물, 주택 등을 제외한 일반건물은 신축가격, 구조, 용도, 위치, 신축연도 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정 · 고시하는 건물기준시가
- 건물 기준시가 산정 기본 계산식
  - 기준시가 = 평가대상 건물의 면적(㎡)* × ㎡당 금액**
  - ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × 개별건물의 특성에 따른 조정률

* 연면적을 말하며, 집합건물의 경우 전용면적과 공용면적을 포함한 면적을 말함

** 1㎡당 금액은 1,000원 단위로 하며, 1,000원 단위 미만은 절사

■ 오피스텔 및 상업용 건물

- 국세청장이 해당 건물의 용도 · 면적 및 구분소유하는 건물의 수 등을 감안하여 지정하는 지역에 소재하는 오피스텔 및 상업용 건물(이들에 부수되는 토지 포함)에 대해서는 건물의 종류, 규모, 거래 상황, 위치 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정 · 고시한 가액
  - 2020년 오피스텔 및 상업용건물 기준시가 재산정 고시(국세청고시 제2020-6호)
- 국세청장이 일괄하여 산정 · 고시한 가액이 없는 경우에는 토지와 건물을 별도로 평가한 가액으로 평가[15)]

15) 국세청(https://www.nts.go.kr/)

■ 임대차 계약이 체결된 재산

- 사실상 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 재산의 경우에는 임대료 등을 기준으로 하여 임대료 등의 환산가액과 토지, 주택, 일반건물, 오피스텔 및 상업용 건물을 평가한 가액 중 큰 금액을 그 재산의 가액으로 함
  - 임대료 등의 환산가액 = (1년간의 임대료 ÷ 12%) + 임대보증금
- 임대료 등의 환산가액을 적용하여 토지와 건물의 소유현황 등에 따른 가액을 계산할 때에는 다음의 방법으로 함
  - 토지와 건물의 소유자가 동일한 경우 : 토지 및 건물의 소유자가 임차인으로부터 받은 임대료 등의 환산가액을 토지와 건물의 가액(이하 '기준시가')으로 나누어 계산한 금액을 각각 토지와 건물의 평가가액으로 함
  - 토지와 건물의 소유자가 다른 경우
    - 토지 소유자와 건물 소유자가 제3자와의 임대차계약 당사자인 경우에는 토지 소유자와 건물 소유자에게 구분되어 귀속되는 임대료 등의 환산가액을 각각 토지와 건물의 평가가액으로 함
    - 토지 소유자와 건물 소유자 중 어느 한 사람만이 제3자와의 임대차계약의 당사자인 경우에는 토지 소유자와 건물 소유자 사이의 임대차계약의 존재 여부 및 그 내용에 상관없이 제3자가 지급하는 임대료와 임대보증금을 토지와 건물 전체에 대한 것으로 보아 제3자가 지급하는 임대료 등의 환산가액을 토지와 건물의 기준시가로 나누어 계산한 금액을 각각 토지와 건물의 평가가액으로 함

4 상속세 계산

총 상속재산가액 ①+②+③	① 상속재산 : 본래의 상속재산 + 간주상속재산 ② 상속재산에 가산하는 추정상속재산 ③ 사전증여재산
−	
비과세 및 과세가액 불산입액	
−	
공과금·장례비용·채무	비거주자의 경우 장례비용 공제 안됨
=	
상속세 과세가액	
−	
상속공제	아래 공제의 합계 중 공제적용 종합한도 내 금액만 공제가능 ○ (기초공제+그 밖의 인적공제)와 일괄공제(5억원) 중 큰 금액 ○ 가업·영농상속공제 ○ 배우자공제 ○ 금융재산 상속공제 ○ 재해손실공제 ○ 동거주택 상속공제 *비거주자의 경우 상이
−	
감정평가수수료	
−	
상속세 과세표준	
×	
세 율	상속세 세율표 참조
−	
상속세 산출세액	(상속세 과세표준 × 세율) − 누진공제액
+	
세대생략할증세액	○ 상속인이나 수유자가 피상속인의 자녀가 아닌 직계비속이면 30% 할증 (단, 미성년자가 20억원을 초과하여 상속받는 경우에는 40% 할증) ○ 직계비속의 사망으로 최근친 직계비속에 해당하는 경우는 적용 제외
−	
세액공제	○ 문화재자료 징수유예, 증여세액공제, 외국납부세액공제, 단기재상속세액공제, 신고세액공제
+	
신고불성실·납부지연 가산세 등	「국세기본법」 제47조의3, 제47조의4
−	
분납·연부연납·물납	
−	
자진납부할 상속세액	

상속공제

■ 기초공제

- 거주자 또는 비거주자의 사망으로 상속이 개시되는 경우 상속세 과세가액에서 기초공제 2억원 공제
- 2억원의 기초공제와 별도로 가업상속 및 영농상속의 경우 추가로 공제됨
  - 피상속인이 비거주자인 경우에는 기초공제 2억원은 공제되지만 다른 상속공제는 적용받을 수 없음
- [가업상속] 가업상속 재산가액에 상당하는 금액(200억원~500억원 한도)을 추가로 공제
  - 가업이란 피상속인이 10년 이상 계속하여 경영한 기업으로 상속이 개시되는 소득세 과세기간 또는 법인세 사업연도의 직전 3개 소득세 과세기간 또는 법인세 사업연도의 매출액 평균금액이 3천억원 미만인 중소기업 또는 중견기업을 말함
  - 가업상속 재산은 다음의 가업상속 재산가액에 상당하는 금액을 말함
    - (소득세법을 적용받는 가업) 상속재산 중 가업에 직접 사용되는 토지, 건축물, 기계장치 등 사업용 자산의 가액에서 해당 자산에 담보된 채무액을 뺀 가액
    - (법인세법을 적용받는 가업) 상속재산 중 가업에 해당하는 법인의 주식·출자지분의 가액에 그 법인의 총자산가액 중 상속개시일 현재 사업무관자산을 제외한 자산가액이 그 법인의 총자산가액에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한 금액에 해당하는 것
  - 가업상속공제 한도액은 피상속인의 가업경영기간에 따라 상이함
    - 피상속인이 10년 이상 20년 미만 계속하여 경영한 경우 : 200억원
    - 피상속인이 20년 이상 30년 미만 계속하여 경영한 경우 : 300억원
    - 피상속인이 30년 이상 계속하여 경영한 경우 : 500억원
- [영농상속] 15억원을 한도로 영농상속 재산가액을 추가로 공제
  - 가업이란 피상속인이 10년 이상 계속하여 경영한 기업으로 상속이 개시되는 소득
- 가업상속공제, 영농상속공제를 적용받은 후 상속개시일로부터 7년(영농상속은 5년) 이내에 정당한 사유 없이 공제받은 재산을 처분하거나 가업 또는 영농에 종사하지 않는 경우에는 당초 공제받은 금액에 해당 가업용 자산의 처분비율과 해당일까지의 기간을 고려한 일정비율을 곱하여 계산한 금액을 상속개시당시의 과세가액에 산입하여 상속세가 부과됨

■ 배우자 상속공제

- 거주자의 사망으로 상속이 개시되는 경우 피상속인의 배우자는 상속공제를 받을 수 있음
- 배우자 상속공제 한도액은 다음의 계산식에 따라 계산한 금액과 30억원 중 작은 금액을 말하며, 이를 상속세 과세가액에서 공제함

배우자 상속공제 한도금액

= (상속재산가액 + 추정상속재산 + 10년 이내 상속인에게 증여한 재산가액 - 상속인 외의 자에게 유증·사인증여한 재산가액 - 비과세·과세가액불산입 재산가액 - 공과금·채무) × (배우자 법정상속지분) - (배우자의 사전증여재산에 대한 증여세 과세표준)

- 배우자 상속공제액은 다음과 같음
  - 실제 상속받은 금액이 없거나 상속받은 금액이 5억원 미만인 경우 : 5억원 공제
  - 실제 상속받은 금액이 5억원 이상인 경우 : 실제 상속받은 금액(공제한도액 초과 시 공제한도액) 공제

[배우자가 실제 상속받은 금액]

배우자가 상속받은 상속재산가액(사전증여재산가액 및 추정상속재산가액 제외)
- 배우자가 승계하기로 한 공과금 및 채무액
- 배우자 상속재산 중 비과세 재산가액

= 배우자가 실제 상속받은 금액

- 배우자 상속공제를 받기 위해서는 상속세 과세표준신고기한의 다음날부터 6개월이 되는 날(이하 '배우자 상속재산 분할 신고기한')까지 배우자의 상속재산을 분할(등기·등록·명의개서 등을 요하는 경우에는 그 등기·등록·명의개서 등이 된 것에 한함)한 경우에 적용
  - 이 경우 상속인은 상속재산의 분할사실을 배우자상속재산분할기한까지 납세지 관할세무서장에게 신고하여야 함

- 부득이한 사유로 배우자상속재산분할기한까지 배우자의 상속재산을 분할할 수 없는 경우로서 배우자상속재산분할기한[부득이한 사유가 소(訴)의 제기나 심판청구로 인한 경우에는 소송 또는 심판청구가 종료된 날]의 다음날부터 6개월이 되는 날(배우자상속재산분할기한의 다음날부터 6개월을 경과하여 과세표준과 세액의 결정이 있는 경우에는 그 결정일을 말한다)까지 상속재산을 분할하여 신고하는 경우에는 배우자상속재산분할기한 이내에 분할한 것으로 봄

- 다만, 상속인이 그 부득이한 사유를 배우자상속재산분할기한까지 납세지 관할세무서장에게 신고하는 경우에 한정함

■ 그밖의 인적공제

• 거주자의 사망으로 상속이 개시되는 경우 자녀 및 동거가족에 대해 공제받을 수 있음

구분	공제내용
자녀공제	‣ 자녀수 × 5천만원 ‣ 나이나 동거여부와는 무관하며 인원제한 없음
미성년자공제	‣ 미성년자수 × 1천만원 × 19세까지의 잔여연수 ‣ 배우자를 제외한 상속인 및 상속개시 당시 피상속인과 동거하던 가족(배우자의 직계존비속 포함) 중 미성년자에 한하여 공제
연로자공제	‣ 연로자수 × 5천만원 ‣ 배우자를 제외한 상속인 및 상속개시 당시 피상속인과 동거하던 가족 중 65세 이상자에 한하여 공제
장애인공제	‣ 장애인수 × 1천만원 × 기대여명 연수* ‣ 배우자를 포함한 상속인 및 상속개시 당시 피상속인과 동거하던 가족 중 장애인에 대하여 공제

* 「통계법」 제18조에 따라 통계청장이 승인하고, 매년 12월 고시하는 성별·연령별 생명표에 따른 기대여명 연수

• 자녀공제는 미성년자공제와 중복 적용 가능

• 장애인공제는 자녀공제, 미성년자공제, 연로자공제 및 배우자공제와 중복 적용 가능하며, 장애인 공제를 받고자 하는 경우에는 장애인증명서를 상속세 신고 시 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 함

■ 일괄공제 [선택가능] 기초공제(2억원) + 그밖의 인적공제 vs 일괄공제(5억원)

• 거주자의 사망으로 인하여 상속이 개시되는 경우에 상속인 또는 수유자는 [기초공제 2억원과 그 밖의 인적공제액의 합계금액]과 [일괄공제 5억원] 중 큰 금액으로 공제받을 수 있으며, 상속세 신고기한 후 신고시에도 적용받을 수 있음

• 다만, 배우자 단독으로 상속받은 경우에는 일괄공제를 적용받을 수 없음

■ 금융재산상속공제

• 상속재산가액 중 금융회사 등이 취급하는 예금·적금·금전신탁·보험금·주식·출자금 등의 금융재산이 포함되어 있는 때에는 그 금융재산가액에서 금융채무를 차감한 순금융재산의 가액을 공제함

- 금융재산상속공제 금액은 다음과 같음
  - 순금융재산의 가액이 2천만원 이하인 경우: 그 순금융재산가액
  - 순금융재산의 가액이 2천만원을 초과하는 경우 : 해당 순금융재산가액의 20% 또는 2천만원 중 큰 금액
  - 금융재산상속공제 금액이 2억원을 초과하면 2억원을 공제함

순금융재산가액	금융재산상속공제
2,000만원 이하	해당 순금융재산가액 전액
2,000만원 초과 ~ 1억원 이하	2,000만원
1억원 초과 ~ 10억원 이하	해당 순금융재산가액 ×20%
10억원 초과	2억원

- 상속공제대상이 되는 금융재산에는 최대주주 또는 최대출자자가 보유하고 있는 주식 등과 상속세 과세표준 신고기한까지 신고하지 아니한 타인 명의의 금융재산은 포함되지 않음

■ 재해손실공제

- 상속세 과세표준 신고기한 이내에 재난으로 인하여 상속재산이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 손실가액을 상속세 과세가액에서 공제함
  - 다만, 그 손실가액에 대한 보험금 등의 수령 또는 구상권 등의 행사에 의하여 그 손실가액에 상당하는 금액을 보전받을 수 있는 경우에는 공제하지 않음
- 손실공제를 받으려는 상속인이나 수유자는 그 손실가액·손실내용 및 이를 증명할 수 있는 서류를 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 함

■ 동거주택 상속공제

- 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 상속주택가액(「소득세법」 제89조 제1항 제3호에 따른 주택부수토지의 가액을 포함하되, 상속개시일 현재 해당 주택 및 주택부수토지에 담보된 피상속인의 채무액을 뺀 가액을 말함)의 100%를 공제하며, 그 공제금액은 6억원을 한도로 함
  ① 피상속인이 거주자일 것
  ② 피상속인과 상속인(직계비속)이 상속개시일부터 소급하여 10년 이상 계속하여 하나의 주택에서 동거할 것

③ 피상속인과 상속인이 상속개시일부터 소급하여 10년 이상 계속하여 1세대를 구성하면서 「소득세법」 제88조 제6호에 따른 1세대 1주택(「소득세법」 제89조 제1항 제3호에 따른 고가주택 포함)에 해당할 것. 단, 이 경우 무주택인 기간이 있는 경우에는 해당 기간은 전단에 따른 1세대 1주택에 해당하는 기간에 포함함

④ 상속개시일 현재 무주택자로서 피상속인과 동거한 상속인이 상속받은 주택일 것

- 피상속인과 상속인이 다음의 사유에 해당하여 동거하지 못한 경우에는 계속하여 동거한 것으로 보되, 그 동거하지 못한 기간은 동거기간에 산입하지 아니함
  - 징집
  - 취학, 근무상 형편 또는 질병 요양의 사유로서 기획재정부령으로 정하는 사유*
  - 위와 비슷한 사유로서 기획재정부령으로 정하는 사유

***[동거주택 인정범위 : 기획재정부령으로 정하는 사유]** 「상속세 및 증여세법 시행규칙」제9조의2
- 「초·중등교육법」에 따른 학교(유치원·초등학교 및 중학교는 제외한다) 및 「고등교육법」에 따른 학교에의 취학
- 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편
- 1년 이상의 치료나 요양이 필요한 질병의 치료 또는 요양

■ 상속공제 적용의 한도

- 거주자의 사망으로 인하여 상속이 개시되는 경우에 상속세 과세가액에서 공제하는 상속공제(기초공제, 배우자공제, 그 밖의 인적공제, 일괄공제, 금융재산 상속공제, 재해손실공제, 동거주택 상속공제)의 합계액은 다음의 금액을 한도로 공제됨

상속공제 종합한도액 = 상속세 과세가액
- 선순위 상속인이 아닌자에게 유증·사인 증여한 재산가액
- 선순위 상속인의 상속포기로 그 다음 순위 상속인이 받은 재산가액
- 상속세 과세가액에 가산한 사전증여재산 과세표준*

*상속세 과세가액이 5억원을 초과하는 경우에만 적용

감정평가수수료 공제

- 상속세 과세표준 산정시 상속세를 신고·납부하기 위하여 상속재산을 감정평가한 경우 여기에 소요된 감정평가수수료를 상속세 과세가액에서 공제함
- 감정평가수수료를 공제받기 위해서는 감정평가된 가액으로 상속세를 신고·납부하여야 함

- 감정평가수수료 공제 한도액은 다음과 같음
  - 감정평가업자의 평가수수료 : 500만원
  - 신용평가 전문기관의 평가수수료 : 평가대상 법인의 수 및 평가의뢰 신용평가전문기관의 수별로 각각 1천만원
  - 서화·골동품 등 예술적 가치가 있는 유형재산에 대한 감정수수료 : 500만원

상속세 과세표준과 세율

■ 상속세 과세표준

- 상속세 과세표준 = 상속세 과세가액 - 상속공제 - 감정평가 수수료
  - 상속공제 : 기초공제, 배우자 상속공제, 그 밖의 인적공제, 일괄공제, 금융재산 상속공제, 재해손실 공제, 동거주택 상속공제
- 과세표준이 50만원 미만이면 상속세를 부과하지 아니함

■ 상속세 세율

- 상속세 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 상속세산출세액을 산정함

과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 ~ 5억원 이하	20%	1,000만원
5억원 초과 ~ 10억원 이하	30%	6,000만원
10억원 초과 ~ 30억원 이하	40%	1억6,000만원
30억원 초과	50%	4억6,000만원

세대생략 상속 할증과세

- 상속인이나 수유자가 피상속인의 자녀가 아닌 직계비속인 경우, 즉 세대를 건너뛴 상속에 대해서는 할증과세함
- 세대를 건너뛴 상속에 대한 할증세액은 다음과 같이 계산함

① 미성년자인 직계비속이 상속받는 재산가액이 20억원을 초과하는 경우

$$\text{상속세 산출세액} \times \frac{\text{피상속인의 자녀를 제외한 직계비속이 받은 상속재산가액}}{\text{총 상속재산가액}} \times \frac{40}{100}$$

② 그 외의 경우

$$\text{상속세 산출세액} \times \frac{\text{피상속인의 자녀를 제외한 직계비속이 받은 상속재산가액}}{\text{총 상속재산가액}} \times \frac{30}{100}$$

- 다만, 상속개시 전에 상속인이 사망하거나 결격자가 되어 그의 직계비속이 대신하여 상속받는 대습상속인 경우에는 세대생략 할증과세를 적용하지 않음

세액공제

■ 증여세액 공제

- 상속세 과세가액에 가산한 증여재산에 대한 증여세액(증여 당시 증여세 산출세액)은 상속세 산출세액에서 공제함
  - 다만, 상속세 과세가액에 가산하는 증여재산에 대하여 국세부과 제척기간의 만료로 인하여 증여세가 부과되지 않는 경우와 상속세 과세가액이 5억원 이하인 경우에는 공제하지 않음
- 증여세액공제의 한도액 계산은 다음과 같음

① 수증자가 상속인 또는 수유자인 경우

$$\text{상속인 등 각자가 납부할 상속세 산출세액} \times \frac{\text{상속인 등 각자의 증여재산에 대한 증여세 과세표준}}{\text{상속인 등 각자가 받았거나 받을 상속재산(증여재산 포함)에 대한 상속세 과세표준상당액}}$$

② 수증자가 상속인 및 수유자가 아닌 경우

$$\text{상속세 산출세액} \times \frac{\text{가산한 증여재산에 대한 증여세 과세표준}}{\text{상속세 과세표준}}$$

■ 외국 납부세액 공제

- 거주자의 사망으로 상속세를 부과하는 경우에 외국에 있는 상속재산에 대하여 외국의 법령에 따라 상속세를 부과받은 경우에는 그 부과받은 상속세에 상당하는 금액을 상속세산출세액에서 공제함
- 상속세산출세액에서 공제할 외국납부세액은 다음과 같이 계산하며, 그 금액이 외국의 법령에 따라 부과된 상속세액을 초과하는 경우에는 그 상속세액을 한도로 함

$$\text{상속세 산출세액} \times \frac{\text{외국의 법령에 따라 상속세가 부과된 상속재산의 과세표준}}{\text{상속세 과세표준}}$$

■ 단기 재상속에 대한 세액공제

- 상속개시 후 10년 이내에 상속인이나 수유자의 사망으로 다시 상속이 개시되는 경우에는 전(前)의 상속세가 부과된 상속재산 중 재상속되는 상속재산에 대한 전(前)의 상속세 상당액을 상속세산출세액에서 공제함
- 단기재상속 공제세액 계산은 다음과 같음

$$\text{전(前)의 상속세 산출세액} \times \frac{\left\{\text{재상속분의 재산가액} \times \frac{\text{전(前)의 상속세 과세가액}}{\text{전(前)의 상속재산가액}}\right\}}{\text{전(前)의 상속세 과세가액}} \times \text{공제율}$$

- 단기재상속 공제세액 계산시 적용하는 공제율은 아래의 표와 같음

재상속기간	공제율(%)	재상속기간	공제율(%)
1년 이내	100	6년 이내	50
2년 이내	90	7년 이내	40
3년 이내	80	8년 이내	30
4년 이내	70	9년 이내	20
5년 이내	60	10년 이내	10

■ 신고세액공제

- 상속세 과세표준을 신고기한까지 신고한 경우에는 적법하게 신고된 산출세액(세대생략 할증세액 포함)에서 공제세액 등을 차감한 금액의 3%에 상당하는 금액을 공제함

■ 문화재자료 등에 대한 상속세 징수유예

- 납세지 관할세무서장은 상속재산 중 다음의 어느 하나에 해당하는 재산이 포함되어 있는 경우에는 그 재산가액에 상당하는 상속세액의 징수를 유예함
  - 「문화재보호법」 제2조 제2항 제3호에 따른 문화재자료 및 같은 법 제53조 제1항에 따른 국가등록문화재와 동법 제27조 제1항에 따른 보호구역에 있는 토지

- 「박물관 및 미술관 진흥법」에 따라 등록한 박물관자료 또는 미술관자료로서 동법에 따른 박물관 또는 미술관(사립박물관이나 사립미술관의 경우에는 공익법인 등에 해당하는 것만을 말함)에 전시 중이거나 보존 중인 재산

- 문화재자료 등에 대한 상속세 징수유예를 적용할 때에는 상속인이 상속재산 중 박물관자료 또는 미술관자료를 상속세 신고기한(박물관이나 미술관을 설립하는 경우로서 부득이한 사유가 있는 경우에는 그 사유가 없어진 날이 속하는 달의 말일부터 6개월을 말함)까지 「박물관 및 미술관 진흥법」에 따른 박물관 또는 미술관에 전시하거나 보존하는 경우를 포함함
- 납세지 관할세무서장은 문화재자료 등이나 박물관자료를 상속받은 상속인 또는 수유자가 이를 유상으로 양도하거나 그 밖에 사유로 박물관자료를 인출하는 경우에는 즉시 그 징수유예한 상속세를 징수하여야 함
- 납세지 관할세무서장은 징수유예 기간에 문화재자료 등이나 박물관자료를 소유하고 있는 상속인 또는 수유자의 사망으로 다시 상속이 개시되는 경우에는 그 징수유예한 상속세액의 부과 결정을 철회하고 그 철회한 상속세액을 다시 부과하지 아니함
- 문화재자료 등에 대한 상속세 징수유예를 받으려는 자는 그 유예할 상속세액에 상당하는 담보를 제공하여야 함

5 상속세 신고 및 납부

상속세 과세표준신고

- 상속세 납부의무가 있는 상속인 또는 수유자는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 상속세의 과세가액 및 과세표준을 납세지 관할세무서장에게 신고해야 함
  - 피상속인이나 상속인이 외국에 주소를 둔 경우 신고기간은 9개월임
- 신고기한까지 상속인이 확정되지 아니한 경우에는 상속인이 확정된 날부터 30일 이내에 확정된 상속인의 상속관계를 적어 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 함
- 상속세 신고시 상속세 과세표준의 계산에 필요한 상속재산의 종류, 수량, 평가가액, 재산분할 및 각종 공제 등을 증명할 수 있는 서류 등을 첨부하여야 함
- 법정신고기한 내에 신고를 하면 3%의 신고세액를 공제받을 수 있으나 기한 내에 신고를 하지 않거나 부정·과소 신고하는 경우 다음과 같이 가산세가 부과됨[16)]

16) 「국세기본법」 제47조의3

- 일반 무신고 : 일반 무신고납부세액 × 20%
- 부정 무신고 : 부정 무신고납부세액 × 40%
- 일반 과소신고 : 일반 과소신고납부세액 × 10%
- 부정 과소신고 : 부정 과소신고납부세액 × 40%

* 신고 당시 소유권에 대한 소송 등의 사유로 상속재산 미확정, 상속공제 적용의 착오, 상속재산 평가가액의 차이 등에 따른 과소신고는 가산세에서 제외

상속세 신고기한 및 제출대상서류

구분	법정신고기한	제출대상서류
피상속인이 거주자인 경우	상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내	[필수 제출서류] 1. 상속세 과세표준신고 및 자진납부계산서 2. 상속세 과세가액 계산명세서 3. 상속인별 상속재산 및 그 평가명세서 4. 채무·공과금·장례비용 및 상속공제명세서 5. 상속개시전 1(2)년 이내 재산처분·채무부담 내역 및 사용처 소명명세서 [해당시 제출서류] 1. 영리법인 상속세 면제 및 납부명세서 2. 그 밖에 상속세 및 증여세법에 의하여 제출하는 서류 등 (예시) 가업상속공제신고서 등
피상속인이나 상속인 전원이 비거주자인 경우	상속개시일이 속하는 달의 말일부터 9개월 이내	

자료 : 국세청 성실신고지원_상속세 (https://www.nts.go.kr/support/support_12.asp?cinfo_key=MINF7020100719122727)

상속세 납부

- 상속세 자진납부를 하는 자는 상속세과세표준신고와 함께 납세지 관할 세무서에 상속세를 납부하거나, 한국은행 또는 우체국에 납부하여야 함
- 상속세는 일시에 납부하는 것이 원칙이나 일시납부에 따른 과중한 세부담을 분산시켜 상속재산을 보호하고 납세의무의 이행을 쉽게 이행하기 위하여, 일정요건이 성립되는 경우에 분할납부하거나 부동산 등으로 낼 수 있도록 함[17]
- 상속세를 납부하지 않거나 납부할 세액에 미달하게 납부하면 납부지연가산세를 추가로 부담해야 함[18]
  - 납부지연 가산세 : 미납·미달납부세액 × 미납기간 × 이자율(25/100,000)
    - 미납기간 : 법정납부기한의 다음날부터 납부일까지의 기간(납세고지일부터 납세

17) 국세청(https://www.nts.go.kr)
18) 「국세기본법」 제47조의4 및 「국세기본법 시행령」 제27조의4

고지서에 따른 납부기한까지의 기간은 제외)

■ 분할납부

- 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 때에는 납부할 금액의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있음
  - 납부할 세액이 2천만원 이하일 때 : 1천만원을 초과하는 금액
  - 납부할 세액이 2천만원 초과할 때 : 그 세액의 50% 이하의 금액
- 다만, 연부연납을 허가받은 경우에는 상속세 분할납부가 허용되지 않음

■ 연부연납

- 납세지 관할세무서장은 상속세 납부세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 연부연납을 허가할 수 있음
- 이 경우 납세의무자는 담보를 제공하여야 하며, 「국세기본법」 제29조 제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 납세담보를 제공하여 연부연납 허가를 신청하는 경우에는 그 신청일에 연부연납을 허가받은 것으로 봄
- 연부연납의 기간은 다음의 구분에 따른 기간의 범위에서 해당 납세의무자가 신청한 기간으로 하되, 각 회분의 분할납부 세액이 1천만원을 초과하도록 연부연납기간을 정하여야 함

상속재산에 따른 연부연납 가능기간

(단위 : %)

상속재산 구분		연부연납 기간
가업상속재산 외의 상속재산		허가받은 날부터 5년
가업상속재산	상속재산* 중 가업상속재산 비율이 50% 미만	허가일부터 10년 또는 연부연납 허가 후 3년이 되는 날부터 7년
	상속재산* 중 가업상속재산 비율이 50% 이상	허가일부터 20년 또는 연부연납 허가 후 5년이 되는 날부터 15년

* 사용인이 아닌 자에게 유증한 재산은 제외함

- 연부연납의 허가를 받은 자는 다음의 금액을 각 회분의 분할납부 세액에 가산하여 납부하여야 함
  - 처음의 분할납부 세액에 대해서는 연부연납을 허가한 총세액에 대하여 신고기한 또는 납세고지서에 의한 납부기한의 다음 날부터 그 분할납부 세액의 납부기한까

지의 일수에 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율을 곱하여 계산한 금액

- 위의 경우 외에는 연부연납을 허가한 총세액에서 직전 회까지 납부한 분할납부 세액의 합산금액을 뺀 잔액에 대하여 직전 회의 분할납부 세액 납부기한의 다음 날부터 해당 분할납부기한까지의 일수에 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율을 곱하여 계산한 금액

■ 물납

- 세금은 현금으로 납부하는 것이 원칙이나, 상속세는 고액인 경우가 많아 현금으로 납부하기 곤란한 경우 일정 요건을 모두 갖추어 피상속인의 주소지를 관할하는 세무서장의 승인을 받으면 상속받은 부동산과 유가증권 등으로 납부할 수 있음
- 상속세 물납요건은 다음과 같음
  ① 사전증여재산을 포함한 상속재산 중 부동산과 유가증권(국내 소재 부동산 등 물납에 충당할 수 있는 재산으로 한정)의 가액이 해당 상속재산가액의 1/2 초과
  ② 상속세 납부세액 2천만원 초과
  ③ 상속세 납부세액이 상속재산가액(상속재산에 가산하는 증여재산 불포함) 중 금융재산 가액 초과
- 물납을 신청할 수 있는 납부세액은 다음의 금액 중 적은 금액을 초과할 수 없음
  - 물납에 충당할 수 있는 부동산 및 유가증권의 가액에 대한 상속세 납부세액
  - 상속세 납부세액에서 금융재산(금융재무를 차감한 금액)과 거래소에 상장된 유가증권(법령에 따라 처분 제한된 것은 제외)의 가액을 차감한 금액

[물납에 충당할 수 있는 재산의 범위]

- 국내에 소재하는 부동산
- 국채 · 공채 · 주권 및 내국법인이 발행한 채권 또는 증권과 그 밖의 유가증권(신탁업자가 발행하는 수익증권, 집합투자증권, 종합금융회사가 발행하는 수익증권 등). 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 유가증권은 제외
  - 거래소에 상장된 것. 다만, 최초로 거래소에 상장되어 물납허가통지서 발송일 전일 현재 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 처분이 제한된 경우에는 그러하지 아니함
  - 거래소에 상장되어 있지 아니한 법인의 주식 등. 다만, 상속의 경우로서 그 밖의 다른 상속재산이 없거나 국채 및 공채, 유가증권, 부동산 등 상속재산으로 상속세 물납에 충당하더라도 부족하면 그러하지 아니함

- 거래소에 상장되어 있지 아니한 법인의 주식 등(비상장주식 등)으로 물납할 수 있는 납부세액은 상속세 납부세액에서 상속세 과세가액(비상장주식 등과 상속개시일 현재

상속인이 거주하는 주택 및 그 부수토지의 가액 차감)을 차감한 금액을 초과할 수 없음

- 상속세의 연부연납허가를 받은 경우 연부연납기간 중 첫 회분 분납세액(중소기업자는 5회분 분납세액)으로 한정하여 물납을 할 수 있음
  - 분납세액은 연부연납가산금을 제외한 것을 말하며, 물납하려는 경우에는 분납세액 납부기한 30일 전까지 납세지 관할세무서장에게 신청할 수 있음
- 납세지 관할 세무서장은 물납을 신청한 재산의 관리·처분이 적당하지 아니하다고 인정되는 경우에는 물납허가를 하지 아니할 수 있음

CHAPTER

5

부동산 증여와 세금상식

CHAPTER

05 부동산 증여와 세금상식

1 증여세 과세대상과 납세의무자

증여세 과세대상

- 증여세란 타인으로부터 재산을 무상으로 취득한 경우, 취득자에게 무상으로 받은 재산에 대해 부과하는 세금을 말하며, 수증자는 증여일이 속하는 달의 말일로부터 3개월 내에 주소지 관할세무서에 증여세를 신고·납부하여야 함
- 과세대상이 되는 증여재산은 다음과 같음
  - 무상으로 이전받은 재산 또는 이익
  - 현저히 낮은 대가를 주고 재산 또는 이익을 이전받음으로써 발생하는 이익이나 현저히 높은 대가를 받고 재산 또는 이익을 이전함으로써 발생하는 이익. 다만, 특수관계인이 아닌 자 간의 거래인 경우에는 거래의 관행상 정당한 사유가 없는 경우로 한정함
  - 재산 취득 후 해당 재산의 가치가 증가한 경우의 그 이익. 다만, 특수관계인이 아닌 자 간의 거래인 경우에는 거래의 관행상 정당한 사유가 없는 경우로 한정함
  - 다음에 해당하는 경우의 그 재산 또는 이익
    - 신탁이익의 증여
    - 보험금의 증여
    - 저가 양수 또는 고가 양도에 따른 이익의 증여
    - 채무면제 등에 따른 증여
    - 부동산 무상사용에 따른 이익의 증여
    - 합병에 따른 이익의 증여
    - 증자에 따른 이익의 증여
    - 감자에 따른 이익의 증여
    - 현물출자에 따른 이익의 증여

- 전환사채 등의 주식전환 등에 따른 이익의 증여
- 초과배당에 따른 이익의 증여
- 주식 등의 상장에 따른 이익의 증여
- 금전 무상대출 등에 따른 이익의 증여
- 합병에 따른 상장 등 이익의 증여
- 재산사용 및 용역제공 등에 따른 이익의 증여
- 법인의 조직변경 등에 따른 이익의 증여
- 재산 취득 후 재산가치 증가에 따른 이익의 증여에 해당하는 경우

- 배우자 등에 양동한 재산의 증여 또는 재산 취득자금 등의 증여 추정에 해당하는 경우의 그 재산 또는 이익
- 상속개시 후 상속재산에 대하여 등기·등록·명의개서 등으로 각 상속인의 상속분이 확정된 후, 그 상속재산에 대하여 공동상속인이 협의하여 분할한 결과 특정 상속인이 당초 상속분을 초과하여 취득하게 되는 재산은 그 분할에 의하여 상속분이 감소한 상속인으로부터 증여받은 것으로 보아 증여세 부과
  - 다만, 상속세 과세표준 신고기한 이내에 분할에 의하여 당초 상속분을 초과하여 취득한 경우와 당초 상속재산의 분할에 대하여 무효 또는 취소 등 정당한 사유가 있는 경우에는 증여세를 부과하지 아니함

- 수증자가 증여재산(금전 제외)을 당사자 간의 합의에 따라 반환하는 경우 그 시기에 따라 증여세 부과여부가 달라짐

반환시기	증여세 부과 여부
과세표준 신고기한 이내	‣ 처음부터 증여가 없었던 것으로 봄 → 당초 증여 및 반환재산 모두에 대해 과세하지 않음
신고기한 경과 후 3개월 이내	‣ 당초 증여에 대해서는 과세 ‣ 반환하거나 다시 증여하는 재산에 대해 과세하지 않음
신고기한 경과 후 3개월 이후	‣ 당초 증여 및 반환재산 모두에 대해 과세함

증여세 납세의무자

- 증여세 납세의무자는 타인으로부터 재산을 무상으로 받은 사람, 즉 수증자로, 다음과 같이 증여재산에 대하여 증여세를 납부할 의무가 있음

- 수증자가 거주자인 경우(본점이나 주된 사무소의 소재지가 국내에 있는 비영리법인 등 포함) : 증여세 과세대상이 되는 국내·외 모든 증여재산
- 수증자가 비거주자인 경우(본점이나 주된 사무소의 소재지가 국내에 없는 비영리

법인 등 포함) : 증여세 과세대상이 되는 국내에 있는 소재 모든 증여재산

- 권리의 이전이나 그 행사에 등기 등이 필요한 재산(토지와 건물 제외)의 실제소유자와 명의자가 다른 경우에는 「국세기본법」 제14조에도 불구하고 그 명의자로 등기 등을 한 날(그 재산이 명의개서를 하여야 하는 재산인 경우에는 소유권취득일이 속하는 해의 다음 해 말일의 다음 날)에 그 재산의 가액(그 재산이 명의개서를 하여야 하는 재산인 경우에는 소유권취득일을 기준으로 평가한 가액)을 실제소유자가 명의자에게 증여한 것으로 보아 실제소유자가 해당 재산에 대하여 증여세를 납부할 의무가 있음
- 수증자가 영리법인인 경우 : 영리법인이 증여받은 재산 또는 이익에 대하여 「법인세법」에 따른 법인세가 부과되는 경우(법인세가 「법인세법」 또는 다른 법률에 따라 비과세되거나 감면되는 경우 포함) 해당 법인의 주주 등에 대해서는 다음의 경우를 제외하고는 증여세를 부과하지 아니함
  - 특수관계법인과의 거래를 통한 이익의 증여 의제
  - 특수관계법인으로부터 제공받은 사업기회로 발생한 이익이 증여 의제
  - 특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여 의제

- 또한 수증자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 증여자는 수증자가 납부할 증여세를 연대하여 납부할 의무가 있으며, 이 때 세무서장은 증여자에게 증여세 납부 사유를 알려야 함
  - 수증자의 주소 또는 거소가 분명하지 아니한 경우로서 조세채권의 확보가 곤란한 경우
  - 수증자가 증여세를 납부할 능력이 없다고 인정되는 경우로서 체납처분을 하여도 조세채권의 확보가 곤란한 경우
  - 수증자가 비거주자인 경우

2 증여재산 과세가액 산정

총 증여재산가액

총 증여재산가액 = 증여재산 + 추정 증여재산 + 사전 증여재산

■ 증여재산

- 증여재산의 가액은 다음의 방법으로 계산함
  - 재산 또는 이익을 무상으로 이전받은 경우 : 증여재산의 시가 상당액
  - 재산 또는 이익을 현저히 낮은 대가를 주고 이전받거나 현저히 높은 대가를 받고 이전한 경우 : 시가와 대가의 차액. 다만, 시가와 대가의 차액이 3억원 이상이거나 시가의 30% 이상인 경우로 한정
  - 재산 취득 후 해당 재산의 가치가 증가하는 경우 : 증가사유가 발생하기 전과 후의 재산의 시가의 차액으로서 「상속세 및 증여세법 시행령」 제23조 규정에 따라 계산한 재산가치상승금액. 다만, 그 재산가치상승금액이 3억원 이상이거나 해당 재산의 (취득가액 + 통상적인 가치상승분 + 가치상승기여분) 합계액의 30% 이상인 경우로 한정

재산가치상승금액
= 해당 재산가액 – (해당 재산 취득가액 + 통상적인 가치상승분 + 가치상승기여분)

- 해당 재산가액 : 재산가치증가사유가 발생한 날 현재의 가액(재산 평가가액)
- 해당 재산 취득가액 : 실제 해당 재산을 취득하기 위하여 지불한 금액(증여받은 재산의 경우에는 증여세 과세가액)
- 통상적인 가치상승분 : 연평균지가상승률 · 연평균주택가격상승률 및 전국소비자물가상승률 등을 감안하여 해당 재산의 보유기간 중 정상적인 가치상승분에 상당하다고 인정되는 금액
- 가치상승 기여분 : 해당 재산가치를 증가시키기 위하여 수증자가 지출한 금액

- 증여재산의 취득시기는 재산을 인도한 날 또는 사실상 사용한 날 등으로 구체적인 시기는 다음과 같음
  - 권리의 이전이나 그 행사에 등기 · 등록을 요하는 재산에 대하여는 등기 · 등록일. 다만, 「민법」 제187조에 따른 등기를 요하지 아니하는 부동산의 취득에 대하여는 실제로 부동산의 소유권을 취득한 날로 함
  - 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 건물의 사용승인서 교부일. 이 경우 사용승인 전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일로 하고, 건축허가를 받지 아니하거나 신고하지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일로 함
    - 건물을 신축하여 증여할 목적으로 수증자의 명의로 건축허가를 받거나 신고를 하여 해당 건물을 완성한 경우
    - 건물을 증여할 목적으로 수증자의 명의로 해당 건물을 취득할 수 있는 권리(이하 '분양권')를 건설사업자로부터 취득하거나 분양권을 타인으로부터 전득한 경우

- 타인의 기여에 의하여 재산가치가 증가한 경우에는 다음의 구분에 따른 날
  ㉠ 개발사업의 시행 : 개발구역으로 지정되어 고시된 날
  ㉡ 형질변경 : 해당 형질변경허가일
  ㉢ 공유물의 분할 : 공유물 분할등기일
  ㉣ 사업의 인가·허가 또는 지하수개발·이용의 허가 등 : 해당 인가·허가일
  ㉤ ㉠부터 ㉣까지의 규정 외의 경우 : 재산가치증가사유가 발생한 날
- 기타 재산에 대하여는 인도한 날 또는 사실상의 사용일

추정 증여재산

■ 배우자 등에게 양도한 재산의 증여 추정

- 배우자 또는 직계존비속(이하 '배우자 등')에게 양도한 재산은 양도자가 그 재산을 양도한 때에 그 재산의 가액을 배우자 등이 증여받은 것으로 추정하여 이를 배우자 등의 증여재산가액으로 함
- 특수관계인에게 양도한 재산을 그 특수관계인(이하 '양수자')이 양수일부터 3년 이내에 당초 양도자의 배우자 등에게 다시 양도한 경우에는 양수자가 그 재산을 양도한 당시의 재산가액을 그 배우자 등이 증여받은 것으로 추정하여 이를 배우자 등의 증여재산가액으로 함
  - 이 경우 「소득세법」의 규정에도 불구하고 당초 양도자 및 양수자에게 그 재산 양도에 따른 소득세를 부과하지 아니함
  - 또한 당초 양도자 및 양수자가 부담한 「소득세법」에 따른 결정세액을 합친 금액이 양수자가 그 재산을 양도한 당시의 재산가액을 당초 그 배우자 등이 증여받은 것으로 추정할 경우의 증여세액보다 큰 경우에는 증여받은 것으로 추정하지 않음
- 해당 재산이 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 배우자 등의 증여재산가액으로 보지 않음
  - 법원의 결정으로 경매절차에 따라 처분된 경우
  - 파산선고로 인하여 처분된 경우
  - 「국세징수법」에 따라 공매(公賣)된 경우
  - 배우자 등에게 대가를 받고 양도한 사실이 명백히 인정되는 경우로서 다음 어느 하나에 해당하는 경우
    - 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록을 요하는 재산을 서로 교환한 경우
    - 당해 재산의 취득을 위하여 이미 과세(비과세 또는 감면받은 경우 포함) 받았거나

신고한 소득금액 또는 상속 및 수증재산의 가액으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

- 당해 재산의 취득을 위하여 소유재산을 처분한 금액으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

■ 재산 취득자금 등의 증여 추정

가. 재산 취득자의 직업, 연령, 소득 및 재산 상태 등으로 볼 때 재산을 자력으로 취득하였다고 인정하기 어려운 경우 다음에 따라 입증된 금액의 합계액이 취득재산의 가액 에 미달하는 경우 그 재산을 취득한 때에 그 재산의 취득자금을 그 재산 취득자가 증여받은 것으로 추정하여 이를 그 재산 취득자의 증여재산가액으로 함

① 신고하였거나 과세(비과세 또는 감면받은 경우 포함)받은 소득금액

② 신고하였거나 과세받은 상속 또는 수증재산의 가액

③ 재산을 처분한 대가로 받은 금전이나 부채를 부담하고 받은 금전으로 당해 재산의 취득 또는 당해 채무의 상환에 직접 사용한 금액

- 다만, 입증되지 아니하는 금액이 취득재산의 가액 또는 채무의 상환금액의 20%에 상당하는 금액과 2억원 중 적은 금액에 미달하는 경우 제외

나. 채무자의 직업, 연령, 소득, 재산 상태 등으로 볼 때 채무를 자력으로 상환(일부 상환 포함)하였다고 인정하기 어려운 경우로서 위의 ①~③에 따라 입증된 금액의 합계액이 채무의 상환자금액에 미달하는 경우 그 채무를 상환한 때에 그 상환자금을 그 채무자가 증여받은 것으로 추정하여 이를 그 채무자의 증여재산가액으로 함

다. 취득자금 또는 상환자금이 직업, 연령, 소득, 재산 상태 등을 고려하여 재산취득일 전 또는 채무상환일 전 10년 이내에 해당 재산 취득자금 또는 해당 채무 상환자금의 합계액이 5천만원 이상으로서 연령 · 세대주 · 직업 · 재산상태 · 사회경제적 지위 등을 고려하여 국세청장이 정하는 금액 이하인 경우와 취득자금 또는 상환자금의 출처에 관한 충분한 소명이 있는 경우에는 (가)와 (나)를 적용하지 아니함

라. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제3조에 따라 실명이 확인된 계좌 또는 외국의 관계 법령에 따라 이와 유사한 방법으로 실명이 확인된 계좌에 보유하고 있는 재산은 명의자가 그 재산을 취득한 것으로 추정하여 (가)를 적용

재산취득자금 등의 증여추정 배제기준
[「상속세 및 증여세 사무처리규정」(국세청훈령 제2314호)]

‣ 재산취득일 전 또는 채무상환일 전 10년 이내에 주택과 기타재산의 취득가액 및 채무상환금액이 각각 아래 기준에 미달하고, 주택취득자금, 기타재산 취득자금 및 채무상환자금의 합계액이 총액한도 기준에 미달하는 경우에는 재산취득자금 또는 채무상환자금를 증여받은 것으로 추정하지 않음

구 분	취득재산		채무상환	총액한도
	주택	기타재산		
1. 세대주인 경우 가. 30세 이상인 자 나. 40세 이상인 자	 1억5천만원 3억원	 5천만원 1억원	 5천만원	 2억원 4억원
2. 세대주가 아닌 경우 가. 30세 이상인 자 나. 40세 이상인 자	 7천만원 1억5천만원	 5천만원 1억원	 5천만원	 1억2천만원 2억5천만원
3. 30세 미만인 자	5천만원	5천만원	5천만원	1억원

‣ 이와 관계없이 취득가액 또는 채무상환금액이 타인으로부터 증여받은 사실이 확인될 경우에는 증여세 과세대상이 됨

사전 증여재산

- 해당 증여일 전 10년 이내에 동일인(증여자가 직계존속인 경우에는 그 직계존속의 배우자 포함)으로부터 받은 증여재산가액을 합친 금액이 1천만원 이상인 경우에는 그 가액을 증여세 과세가액에 가산함
- 합산배제증여재산(전환사채 등의 주식전환·양도에 따른 이익 증여, 주식 상장·합병 상장 등에 따른 이익의 증여, 재산 취득 후 재산 가치의 증가에 따른 이익의 증여, 특수관계법인과의 거래를 통한 이익의 증여의제, 특수관계 법인으로부터 제공받은 사업기회로 발생한 이익의 증여의제 등)의 경우 합산하지 않음

비과세 및 과세가액 불산입

■ 비과세 증여재산

- 다음 어느 하나에 해당하는 금액에 대해서는 증여세를 부과하지 아니함
  - 국가나 지방자치단체로부터 증여받은 재산의 가액
  - 내국법인의 종업원으로서 우리사주조합에 가입한 자가 해당 법인의 주식을 우리

사주조합을 통하여 취득한 경우로서 그 조합원이 소액주주의 기준에 해당하는 경우 그 주식의 취득가액과 시가의 차액으로 인하여 받은 이익에 상당하는 가액

- 「정당법」에 따른 정당이 증여받은 재산의 가액
- 「근로복지기본법」에 따른 사내근로복지기금이나 우리사주조합, 공동근로복지기금 및 근로복지진흥기금이가 증여받은 재산의 가액
- 사회통념상 인정되는 이재구호금품, 치료비, 피부양자의 생활비, 교육비, 그 밖에 이와 유사한 것으로 다음에 해당하는 것
  - 학자금 또는 장학금 기타 이와 유사한 금품
  - 기념품·축하금·부의금 등 통상 필요하다고 인정되는 금품
  - 혼수용품으로서 통상 필요하다고 인정되는 금품
  - 타인으로부터 기증을 받아 외국에서 국내에 반입된 물품으로서 당해 물품의 관세의 과세가격이 100만원 미만인 물품
  - 무주택근로자가 건물의 총연면적이 85㎡ 이하인 주택(주택에 부수되는 토지로서 건물연면적의 5배 이내의 토지 포함)을 취득 또는 임차하기 위하여 사내근로복지기금 및 공동근로복지기금으로부터 증여받은 주택취득보조금 중 그 주택취득가액의 5% 이하의 것과 주택임차보조금중 전세가액의 10% 이하의 것
  - 불우한 자를 돕기 위하여 언론기관을 통하여 증여한 금품
- 「신용보증기금법」에 따라 설립된 신용보증기금이나 그 밖에 이와 유사한 다음의 단체가 증여받은 재산의 가액
  - 「기술보증기금법」에 따른 기술보증기금
  - 「지역신용보증재단법」에 따른 신용보증재단 및 신용보증재단중앙회
  - 「예금자보호법」에 따른 예금보험기금 및 예금보험기금채권상환기금
  - 「한국주택금융공사법」에 따른 주택금융신용보증기금
- 국가, 지방자치단체 또는 공공단체가 증여받은 재산의 가액
- 장애인을 보험금 수령인으로 하는 보험의 보험금(연간 4천만원 한도)
- 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자의 유족이나 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 의사자(義死者)의 유족이 증여받은 성금 및 물품 등 재산의 가액
- 비영리법인의 설립근거가 되는 법령의 변경으로 비영리법인이 해산되거나 업무가 변경됨에 따라 해당 비영리법인의 재산과 권리·의무를 다른 비영리법인이 승계받은 경우 승계받은 해당 재산의 가액

■ 과세가액 불산입 재산

- 공익법인 등이 출연받은 재산의 가액은 증여세 과세가액에 산입하지 아니함
  - 문화의 향상, 사회복지 및 공익의 증진을 목적으로 하는 공익법인 등이 출연받은 재산은 증여세 과세가액에 산입하지 않음
  - 그러나 공익과 선행을 앞세워 변칙적으로 증여세 탈세수단으로 이용되는 사례를 방지하기 위하여 일정한 요건과 규제조항을 두어 조건부로 과세가액 불산입함
  - 출연재산을 수익용 또는 수익사업용으로 운영하는 경우, 출연받은 재산을 매각하고 그 매각대금을 매각한 날로부터 3년이 지난날까지 해당 공익법인 등의 정관상 고유목적사업에 직접 사용하지 않는 경우 등과 같이 특정 요건 위배 시 증여세 부과
  - 또한 공익법인 등에 과세기간별, 또는 사업연도별 출연받은 재산의 공익목적 사용 여부 등에 대하여 세무확인 및 회계감사의무를 규정하고, 과세기간 또는 사업연도 종료일부터 4개월 이내에 결산서류 등을 의무적으로 국세청의 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 공시하도록 함
- 증여자가 「공익신탁법」에 따른 공익신탁으로서 종교 · 자선 · 학술 또는 그 밖의 공익을 목적으로 하는 신탁을 통하여 공익법인 등에 출연하는 재산의 가액은 증여세 과세가액에 산입하지 아니함
- 장애인이 증여받은 재산
  - 장애인이 타인으로부터 증여받은 재산(금전, 유가증권, 부동산)을 신탁업자에게 신탁하여 그 신탁의 이익을 전부 지급받고, 증여세 과세표준 신고기한까지 다음의 요건을 모둔 갖춘 경우에 그 증여받은 재산가액(당해 장애인이 생존기간 동안 증여받은 재산가액 합계액으로 5억원 한도)은 과세가액에 산입하지 않음
    - 증여받은 재산의 전부를 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자에게 신탁하였을 것
    - 그 장애인이 신탁의 이익의 전부를 받는 수익자일 것
    - 신탁기간이 그 장애인이 사망할 때까지로 되어 있을 것. 다만, 장애인이 사망하기 전에 신탁기간이 끝나는 경우에는 신탁기간을 장애인이 사망할 때까지 계속 연장하여야 함
  - 타인이 장애인을 수익자로 하여 재산을 신탁한 경우로서 해당 신탁이 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에는 장애인이 증여받은 그 신탁의 수익은 증여세 과세가액에 산입하지 아니함
    - 신탁업자에게 신탁되었을 것

- 그 장애인이 신탁의 이익 전부를 받는 수익자일 것. 다만, 장애인이 사망한 후의 잔여재산에 대해서는 그러하지 아니함
- 신탁계약에 다음의 내용이 포함되어 있을 것
  ⅰ) 장애인이 사망하기 전에 신탁이 해지 또는 만료되는 경우에는 잔여재산이 그 장애인에게 귀속될 것
  ⅱ) 장애인이 사망하기 전에 수익자를 변경할 수 없을 것
  ⅲ) 장애인이 사망하기 전에 위탁자가 사망하는 경우에는 신탁의 위탁자 지위가 그 장애인에게 이전될 것

- 그러나 재산을 증여받은 장애인이 다음 어느 하나에 해당하면 해당 재산가액을 증여받은 것으로 보아 즉시 증여세를 부과함
  - 신탁을 해지하거나, 신탁기간이 끝난 경우에 그 기간을 연장하지 아니한 경우
  - 신탁기간 중 수익자를 변경하거나 증여재산가액이 감소한 경우
  - 신탁의 이익 전부 또는 일부가 해당 장애인이 아닌 자에게 귀속되는 것으로 확인된 경우
- 장애인 본인의 의료비 등(간병인 비용, 특수교육비, 월 150만원 이하의 생활비 포함)의 용도로 인출하거나 다음과 같은 부득이한 사유가 있을 때에는 증여세를 부과하지 않음
  - 신탁회사가 관계법령 또는 감독기관의 지시 · 명령 등에 의하여 영업정지 · 영업폐쇄 · 허가취소 기타 기획재정부령이 정하는 사유로 신탁을 중도해지하고 신탁해지일부터 2개월 이내에 신탁에 다시 가입한 때
  - 신탁회사가 증여재산을 신탁받아 운영하는 중에 그 재산가액이 감소한 때
  - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 · 재건축사업 또는 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업으로 인해 종전의 신탁을 중도해지하고, 준공인가일부터 2개월 이내에 신탁에 다시 가입한 때
- 신탁해지일 또는 신탁기간의 만료일부터 1월 내에 신탁에 다시 가입한 때에는 신탁기간을 연장한 것으로 봄

채무 공제

- 증여재산에 담보된 증여자의 채무(증여재산 관련 임대보증금 포함)로서 수증자가 인수한 채무는 증여세 과세가액에서 차감함
- 채무 공제 적용시 배우자 간 또는 직계존비속 간의 부담부증여에 대해서는 수증자가 증여자의 채무를 인수한 경우에도 그 채무액은 수증자에게 인수되지 않은 것으로 추정

- 다만, 그 채무액이 국가 및 지방자치단체에 대한 채무, 증여자가 해당 재산을 타인에게 임대한 경우의 해당 임대보증금 등 객관적으로 인정되는 경우에는 수증자가 그 채무를 인수한 것으로 보고 과세가액에서 공제

- 증여자가 부담하고 있는 채무를 수증자가 인수한 것으로 확인되는 경우에는 그 채무액을 차감하여 증여세 과세가액을 계산하고, 해당 채무는 소득세법 규정에 의한 유상양도에 해당하므로 증여자는 양도소득세 납세의무가 있음[19]

증여세 과세가액 산정

총 증여재산가액 ①+②+③	① 증여재산 : 수증자에게 무상 또는 현저히 낮은 대가로 이전된 재산 ② 추정 증여재산 - 배우자 등에게 양도한 재산 - 재산 취득자금 등의 증여 재산 ③ 사전 증여재산 : 10년 이내 동일인으로부터 증여받은 재산의 과세가액 합계가 1천만원 이상인 경우 과세가액에 가산
–	
비과세 및 과세가액 불산입액	○ 비과세 : 사회통념상 인정되는 피부양자의 생활비, 교육비 등, 수령인이 장애인인 보험금(연간 4천만원 한도), 국가유공자 유족 및 의사자 유족이 증여받은 성금 및 물품 가액 등 ○ 과세가액 불산입 : 공익법인 등에 출연한 재산, 장애인이 증여받은 재산 등
–	
채 무 액	○ 수증자가 인수한 증여재산 담보 채무(임대보증금, 금융기관 채무 등)
=	
증여세 과세가액	

3 증여재산의 평가

증여재산 평가의 원칙

- 증여세가 부과되는 재산의 가액은 증여개시일 현재의 시가에 따름
- 증여재산의 시가란 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상

19) 국세청(https://www.nts.go.kr)

성립된다고 인정되는 가액으로, 증여일 전 6개월, 증여일 후 3개월 이내의 기간(이하 '평가기간') 중 매매·감정·수용·경매 또는 공매(이하 '매매 등')가 있는 경우에는 그 확인되는 가액을 포함

- 시가를 산정하기 어려운 경우에는 해당 재산의 종류, 규모, 거래상황 등을 고려하여 규정된 보충적 평가방법에 따라 평가한 가액을 시가로 봄[20]
- 증여재산의 시가평가를 위해 감정가격을 결정할 때에는 둘 이상의 감정평가기관에 감정평가를 의뢰하여야 함
  - 기준시가 10억원 이하 부동산의 경우에는 하나 이상의 감정평가기관에 의뢰 가능

증여재산의 시가

■ 시가의 인정범위

- 해당 재산에 대해 매매사실이 있는 경우 : 그 거래가액. 다만, 특수관계자와의 거래 등으로 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우 등은 제외
- 해당 재산(주식 및 출자지분은 제외)에 대하여 둘 이상의 공신력 있는 감정평가기관이 평가한 감정평가액이 있는 경우 : 그 감정평가액의 평균액
  - 다만, 일정한 조건이 충족될 것을 전제로 당해 재산을 평가하는 등 증여세의 납부목적에 적합하지 아니한 감정가액, 평가기준일 현재 당해재산의 원형대로 감정하지 아니한 경우의 당해 감정가액은 제외
  - 해당 감정평가액이 「상속세 및 증여세법」에 따라 평가한 가액과 시가의 90%에 해당하는 가액 중 적은 금액(이하 '기준금액')에 미달하는 경우(기준금액 이상인 경우에도 재산평가심의위원회의 심의를 거쳐 감정평가목적 등을 감안하여 동 가액이 부적정하다고 인정되는 경우 포함)에는 세무서장 등이 다른 감정평가기관에 의뢰하여 감정한 가액에 의하되, 그 가액이 납세자가 제시한 감정가액보다 낮은 경우에는 그러하지 아니함
- 해당 재산에 대하여 수용·경매 또는 공매 사실이 있는 경우 : 그 보상가액·경매가액 또는 공매가액. 다만, 물납한 재산을 증여자·수증자 또는 그의 특수관계인이 경매 또는 공매로 취득한 경우 등에는 해당 경매가액 또는 공매가액은 시가로 보지 않음
- 평가기간에 해당하지 아니하는 기간으로서 증여일 전 2년 이내의 기간 중에 또는 평가기간이 경과한 후부터 증여세 법정신고기한 후 6개월까지의 기간 중에 증여재산과 면적, 위치, 용도, 종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한

20) 증여재산의 보충적 평가방법은 제4장 부동산 상속과 세금상식을 참고하기 바람

매매가액·감정가액 등이 있는 경우로서 납세자, 지방국세청장 또는 관할세무서장 등이 재산평가심의위원회에 해당 매매 등의 가액에 대한 시가 심의를 신청하고 위원회에서 심의를 거쳐 시가로 인정한 경우 : 해당 가액

■ 시가 적용 판단기준일

- 증여일 전 6월, 증여일 후 3개월 이내에 해당하는지 여부는 다음의 날을 기준으로 판단
  - 거래가액 : 매매계약일
  - 감정가액 : 가격산정기준일과 감정가액평가서 작성일
  - 수용·경매·공매가액 : 가액 결정일
- 시가로 보는 가액이 둘 이상인 경우에는 평가기준일을 전후하여 가장 가까운 날에 해당하는 가액을 시가로 적용

4 증여세 계산

증여공제

■ 증여재산공제

- 거주자인 수증자가 배우자, 직계존속, 직계비속, 기타 6촌 이내의 혈족 및 4촌 이내의 인척으로부터 증여받은 경우에는 다음 금액을 증여세 과세가액에서 공제함

증여자와의 관계	증여재산공제 한도액(10년간 합산하여 공제할 수 있는 금액)
배 우 자	6억원
직 계 존 속 (계부, 계모 포함, 사실혼 제외)	5천만원 (수증자가 미성년자인 경우 2천만원)
직 계 비 속 (수증자와 혼인한 배우자 직계비속 포함)	5천만원
6촌 이내의 혈족, 4촌 이내의 인척	1천만원

- 이 경우 수증자를 기준으로 그 증여를 받기 전 10년 이내에 공제받은 금액과 해당 증여가액에서 공제받을 금액을 합친 금액이 공제한도액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분은 공제하지 않음

- 「조세특례제한법」 제30조의5에서 규정하는 중소기업 창업자금의 사전증여시 증여세 과세가액 30억원(창업을 통하여 10명 이상 신규 고용한 경우에는 50억원)을 한도로 과세가액에서 5억원을 공제하고, 10%의 특례세율 부과
  - 이 경우 창업자금을 2회 이상 증여받거나 부모로부터 각각 증여받는 경우에는 각각의 증여세 과세가액을 합산하여 적용
- 「조세특례제한법」 제30조의6에서 가업승계주식 등의 사전증여시 증여세 과세가액 100억원을 한도로 5억원을 공제한 후 10%의 특례세율 적용, 과세표준이 30억원을 초과하는 경우 그 초과금액에 대해서는 20%의 증여세 특례세율 적용
  - 다만, 가업의 승계 후 가업의 승계 당시 해당 주식 등의 증여자 및 최대주주 또는 최대출자자에 해당하는 자(가업의 승계 당시 해당 주식 등을 증여받는 자 제외)로부터 증여받는 경우에는 해당사항 없음
- 창업자금과 가업승계 주식 등의 증여세 과세특례는 중복 적용 받을 수 없음
- 증여재산공제를 적용할 때 공제할 금액의 계산은 다음의 방법을 따름
  - 2이상의 증여가 그 증여시기를 달리 하는 경우 : 최초의 증여세과세가액에서부터 순차로 공제
  - 2이상의 증여가 동시에 있는 경우 : 각각의 증여세 과세가액에 대하여 안분하여 공제

■ 재해손실공제

- 증여세 과세표준 신고기한 이내에 재난으로 인하여 증여재산이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 손실가액을 증여세 과세가액에서 공제함
  - 다만, 그 손실가액에 대한 보험금 등의 수령 또는 구상권 등의 행사에 의하여 그 손실가액에 상당하는 금액을 보전받을 수 있는 경우에는 공제하지 않음
- 손실공제를 받으려는 수증자는 그 손실가액·손실내용 및 이를 증명할 수 있는 서류를 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 함

감정평가수수료 공제

- 증여세 과세표준 산정시 증여세를 신고·납부하기 위하여 증여재산을 감정평가한 경우 여기에 소요된 감정평가수수료를 증여세 과세가액에서 공제함
- 감정평가수수료를 공제받기 위해서는 감정평가된 가액으로 증여세를 신고·납부하여야 함

- 감정평가수수료 공제 한도액은 다음과 같음
  - 감정평가업자의 평가수수료 : 500만원
  - 신용평가 전문기관의 평가수수료 : 평가대상 법인의 수 및 평가의뢰 신용평가전문기관의 수별로 각각 1천만원
  - 서화·골동품 등 예술적 가치가 있는 유형재산에 대한 감정수수료 : 500만원

증여세 과세표준과 세율

증여세 과세표준과 과세최저한

- 증여세의 과세표준은 다음에 해당하는 금액에서 증여재산의 감정평가 수수료를 뺀 금액임
  ① 명의신탁재산증여 의제 : 명의신탁재산의 금액 - 감정평가수수료
  ② 특수관계법인과의 거래 또는 특수관계법인으로부터 제공받은 사업기회로 발생한 이익의 증여 의제 : 증여의제이익 - 감정평가수수료
  ③ ①과 ②를 제외한 합산배제증여재산 : 증여재산가액 - 3천만원 - 감정평가수수료
  ④ 기타 : 증여세 과세가액 - (증여재산공제 + 재해손실공제) - 감정평가수수료
- 과세표준이 50만원 미만이면 증여세를 부과하지 아니함

증여세 세율

- 증여세 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 증여세산출세액을 산정함

과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 ~ 5억원 이하	20%	1,000만원
5억원 초과 ~ 10억원 이하	30%	6,000만원
10억원 초과 ~ 30억원 이하	40%	1억6,000만원
30억원 초과	50%	4억6,000만원

세대생략 증여 할증과세

- 수증자가 증여자의 자녀가 아닌 직계비속인 경우, 즉 세대를 건너뛴 증여에 대해서는 할증과세함
- 세대를 건너뛴 증여에 대한 할증세액은 다음과 같이 계산함

① 미성년자인 직계비속이 증여받은 재산가액이 20억원을 초과하는 경우

$$\text{증여세 산출세액} \times \frac{\text{수증자의 부모를 제외한 직계존속으로부터 증여받은 재산가액}}{\text{총 증여재산가액}} \times \frac{40}{100} - \text{종전에 납부한 할증과세액}$$

② 그 외의 경우

$$\text{증여세 산출세액} \times \frac{\text{수증자의 부모를 제외한 직계존속으로부터 증여받은 재산가액}}{\text{총 증여재산가액}} \times \frac{30}{100} - \text{종전에 납부한 할증과세액}$$

- 다만, 증여자의 최근친인 직계비속이 사망하여 그 사망자의 최근친인 직계비속이 증여받은 경우에는 세대생략 할증과세를 적용하지 않음

영농자녀가 증여받은 농지 등에 대한 증여세 감면

- 정부에서는 영농후계인의 원활한 승계를 지원하기 위해 「조세특례제한법」 제71조 규정에 따라 농지 등의 소재지에 거주하면서 영농에 종사하는 자경농민 등이 영농자녀 등에게 2020년 12월 31일까지 해당 농지 등을 증여하는 경우에는 해당 농지 등의 가액에 대하여 증여세의 100%를 감면해주고 있음
- 다만, 감면을 받기 위해서는 증여자(자경농민 등)와 수증자(영농자녀 등) 모두 감면요건을 충족해야 하며, 「조세특례제한법」 제133조 제2항에 따라 5년간 합하여 1억원 한도까지만 감면받을 수 있음
  - 증여자인 자경농민 등의 요건
    - 해당 농지 등이 소재하는 시·군·구(자치구)나 이와 연접한 시·군·구(자치구)또는 해당 농지 등으로부터 직선거리 30㎞ 이내에 거주할 것
    - 농지 등의 증여일로부터 소급하여 3년 이상 계속하여 직접 영농 등에 종사하고 있을 것
  - 수증자인 영농자녀 등의 요건
    - 농지 등의 증여일 현재 만 18세 이상인 직계비속
    - 증여세 신고기한까지 농지 등이 소재하는 시·군·구(자치구)나 이와 연접한 시·군·구 또는 해당 농지 등으로부터 직선거리 30㎞ 이내에 거주하면서 증여받은 농지 등에서 직접 영농에 종사할 것

• 감면대상 증여농지 등의 범위는 다음 요건을 모두 충족해야 함

구 분		상세요건
농지 등의 기본요건	농지	「농지법」 제2조 제1호 가목에 따른 토지(실제 농작물 등 경작토지)로서 40,000㎡ 이내의 것
	초지	「초지법」 제5조에 따른 초지조성허가를 받은 초지로서 148,500㎡ 이내의 것
	산림지	「산지관리법」 제4조 제1항 제1호에 따른 보전산지 중 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 산림경영계획을 인가받거나 특수산림사업지구로 지정받아 새로 조림한 기간이 5년 이상인 산림지(채종림, 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역 포함)로서 297,000㎡ 이내의 것. 다만, 조림 기간이 20년 이상인 산림지의 경우에는 조림 기간이 5년 이상인 297,000㎡ 이내의 산림지 포함 990,000㎡ 이내까지 해당
	축사용지	축사 및 축사에 딸린 토지로서 해당 축사의 실제 건축면적을 「건축법」 제55조에 따른 건폐율로 나눈 면적의 범위 이내의 것
	어선	「어선법」 제13조의2에 따른 총톤수 20톤 미만의 어선
	어업권	「수산업법」 제2조 또는 「내수면어업법」 제7조에 따른 어업권으로서 100,000㎡ 이내의 것
	어업용 토지 등	40,000㎡ 이내의 것
	염전	「소금산업 진흥법」 제2조제3호에 따른 염전으로서 6만㎡ 이내의 것
추가요건	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역·상업지역 및 공업지역 외에 소재하는 농지 등	
	「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구나 그 밖에 대통령령으로 정하는 개발사업지구로 지정된 지역 외에 소재하는 농지 등	

세액공제

■ 납부세액공제

• 해당 증여일 전 10년 이내에 동일인으로부터 받은 증여재산가액을 과세가액에 가산하는 경우 가산한 증여재산의 가액(둘 이상의 증여가 있을 때에는 그 가액을 합친 금액)에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세액(증여 당시의 해당 증여재산에 대한 증여세산출세액)은 증여세산출세액에서 공제함

- 다만, 증여세 과세가액에 가산하는 증여재산에 대하여 「국세기본법」 제26조의2 제1항 제4호 또는 같은 조 제4항에 규정된 기간의 만료로 인하여 증여세가 부과되지 아니하는 경우에는 그러하지 아니함

「국세기본법」 제26조의2(국세 부과의 제척기간) ① 국세는 다음 각 호에 규정된 기간이 끝난 날 후에는 부과할 수 없다. 다만, 조세의 이중과세를 방지하기 위하여 체결한 조약(이하 "조세조약"이라 한다)에 따라 상호합의 절차가 진행 중인 경우에는 「국제조세조정에 관한 법률」 제25조에서 정하는 바에 따른다.

1. 납세자가 대통령령으로 정하는 사기나 그 밖의 부정한 행위(이하 "부정행위"라 한다)로 국세를 포탈(逋脫)하거나 환급·공제받은 경우에는 그 국세를 부과할 수 있는 날부터 10년간[역외거래{「국제조세조정에 관한 법률」 제2조 제1항 제1호에 따른 국제거래(이하 "국제거래"라 한다) 및 거래 당사자 양쪽이 거주자(내국법인과 외국법인의 국내사업장을 포함한다)인 거래로서 국외에 있는 자산의 매매·임대차, 국외에서 제공하는 용역과 관련된 거래를 말한다. 이하 같다}에서 발생한 부정행위로 국세를 포탈하거나 환급·공제받은 경우에는 15년간]. 이 경우 부정행위로 포탈하거나 환급·공제받은 국세가 법인세이면 이와 관련하여 「법인세법」 제67조에 따라 처분된 금액에 대한 소득세 또는 법인세에 대해서도 그 소득세 또는 법인세를 부과할 수 있는 날부터 10년간(역외거래에서 발생한 부정행위로 법인세를 포탈하거나 환급·공제받아 「법인세법」 제 67조에 따라 처분된 금액에 대한 소득세 또는 법인세의 경우에는 15년간)으로 한다.

1의2. 납세자가 부정행위로 다음 각 목에 따른 가산세 부과대상이 되는 경우 해당 가산세는 부과할 수 있는 날부터 10년간

가. 「소득세법」 제81조 제3항 제4호
나. 「법인세법」 제75조의8 제1항 제4호
다. 「부가가치세법」 제60조 제2항 제2호·제3항 및 제4항

2. 납세자가 법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 아니한 경우에는 해당 국세를 부과할 수 있는 날부터 7년간(역외거래의 경우 10년간)
3. 제1호·제1호의2 및 제2호에 해당하지 아니하는 경우에는 해당 국세를 부과할 수 있는 날부터 5년간(역외거래의 경우 7년간)
4. 상속세·증여세는 제1호, 제1호의2, 제2호 및 제3호에도 불구하고 부과할 수 있는 날부터 10년간. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부과할 수 있는 날부터 15년간으로 한다.

가. 납세자가 부정행위로 상속세·증여세를 포탈하거나 환급·공제받은 경우
나. 「상속세 및 증여세법」 제67조 및 제68조에 따른 신고서를 제출하지 아니한 경우
다. 「상속세 및 증여세법」 제67조 및 제68조에 따라 신고서를 제출한 자가 대통령령으로 정하는 거짓 신고 또는 누락신고를 한 경우(그 거짓신고 또는 누락신고를 한 부분만 해당한다)

〈중략〉

④ 납세자가 부정행위로 상속세·증여세를 포탈하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제4호에도 불구하고 해당 재산의 상속 또는 증여가 있음을 안 날부터 1년 이내에 상속세 및 증여세를 부과할 수 있다. 다만, 상속인이나 증여자 및 수증자(受贈者)가 사망한 경우와 포탈세액 산출의 기준이 되는 재산가액(다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 가액을 합친 것을 말한다)이 50억원 이하인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제3자의 명의로 되어 있는 피상속인 또는 증여자의 재산을 상속인이나 수증자가 보유하고 있거나 그 자의 명의로 실명전환을 한 경우

2. 계약에 따라 피상속인이 취득할 재산이 계약이행기간에 상속이 개시됨으로써 등기·등록 또는 명의개서가 이루어지지 아니하고 상속인이 취득한 경우
3. 국외에 있는 상속재산이나 증여재산을 상속인이나 수증자가 취득한 경우
4. 등기·등록 또는 명의개서가 필요하지 아니한 유가증권, 서화(書畵), 골동품 등 상속재산 또는 증여재산을 상속인이나 수증자가 취득한 경우
5. 수증자의 명의로 되어 있는 증여자의 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 금융자산을 수증자가 보유하고 있거나 사용·수익한 경우
6. 「상속세 및 증여세법」 제3조 제2호에 따른 비거주자인 피상속인의 국내재산을 상속인이 취득한 경우

- 이 때, 공제할 증여세액은 다음과 같이 계산한 금액을 한도로 함

$$\text{증여세 산출세액} \times \frac{\text{가산한 증여재산에 대한 과세표준}}{\text{해당 증여재산가액과 가산한 증여재산가액의 합계액에 대한 과세표준}}$$

■ 외국 납부세액 공제

- 타인으로부터 재산을 증여받은 경우에 외국에 있는 증여재산에 대하여 외국의 법령에 따라 증여세를 부과받은 경우에는 그 부과받은 증여세에 상당하는 금액을 상당하는 금액을 증여세산출세액에서 공제함
- 증여세산출세액에서 공제할 외국납부세액은 다음과 같이 계산하며, 그 금액이 외국의 법령에 따라 부과된 증여세액을 초과하는 경우에는 그 증여세액을 한도로 함

$$\text{증여세 산출세액} \times \frac{\text{외국의 법령에 따라 증여세가 부과된 증여재산의 과세표준}}{\text{증여세 과세표준}}$$

■ 신고세액공제

- 증여세 과세표준을 신고기한까지 신고한 경우에는 적법하게 신고된 산출세액(세대생략 할증세액 포함)에서 공제세액 등을 차감한 금액의 3%에 상당하는 금액을 공제함

■ 문화재자료 등에 대한 증여세 징수유예

- 납세지 관할세무서장은 증여재산 중 다음의 어느 하나에 해당하는 재산이 포함되어 있는 경우에는 그 재산가액에 상당하는 증여세액의 징수를 유예함

- 「문화재보호법」 제2조 제2항 제3호에 따른 문화재자료 및 같은 법 제53조 제1항에 따른 국가등록문화재와 동법 제27조 제1항에 따른 보호구역에 있는 토지
- 「박물관 및 미술관 진흥법」에 따라 등록한 박물관자료 또는 미술관자료로서 동법에 따른 박물관 또는 미술관(사립박물관이나 사립미술관의 경우에는 공익법인 등에 해당하는 것만을 말함)에 전시 중이거나 보존 중인 재산

- 납세지 관할세무서장은 문화재자료 등이나 박물관자료를 증여받은 수증자가 이를 유상으로 양도하거나 그 밖에 사유로 박물관자료를 인출하는 경우에는 즉시 그 징수유예한 증여세를 징수하여야 함
- 납세지 관할세무서장은 징수유예 기간에 문화재자료 등이나 박물관자료를 소유하고 있는 수증자의 사망으로 상속이 개시되는 경우에는 그 징수유예한 증여세액의 부과결정을 철회하고 그 철회한 증여세액을 다시 부과하지 아니함
- 문화재자료 등에 대한 증여세 징수유예를 받으려는 자는 그 유예할 증여세액에 상당하는 담보를 제공하여야 함

증여세액 계산 절차

총 증여재산가액 ①+②+③	① 증여재산 + ② 추정 증여재산 + ③ 사전 증여재산
−	
비과세 및 과세가액 불산입액	
−	
채 무 액	수증자가 인수한 증여재산 담보 채무
=	
증여세 과세가액	
−	
증여공제	○ 증여재산공제 ○ 재해손실공제
−	
감정평가수수료	
−	
증여세 과세표준	○ 명의신탁 및 합산배제의 경우는 다음과 같음 ‣ 명의신탁 : 신탁재산 − 감정평가수수료 ‣ 합산배제 : 증여재산 − 3천만원 − 감정평가수수료
×	
세 율	증여세 세율표 참조
−	
증여세 산출세액	(증여세 과세표준 × 세율) − 누진공제액
+	
세대생략할증세액	○ 수증자가 증여자의 자녀가 아닌 직계비속이면 30% 할증 (단, 미성년자가 20억원을 초과하여 증여받는 경우에는 40% 할증) ○ 직계비속의 사망으로 최근친 직계비속에 해당하는 경우는 적용 제외
−	
세액공제 등	○ 문화재자료 징수유예, 납부세액공제, 외국납부세액공제, 신고세액공제, 감면세액 등
+	
신고불성실·납부지연 가산세 등	「국세기본법」 제47조의3, 제47조의4
−	
분납·연부연납	○ 물납 불가
−	
자진납부할 증여세액	

5 증여세 신고 및 납부

증여세 과세표준신고

- 증여세 납부의무가 있는 자는 증여받는 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 증여세의 과세가액 및 과세표준을 납세지 관할세무서장에게 신고해야 함
- 증여세 신고시 증여세 과세표준의 계산에 필요한 증여재산의 종류, 수량, 평가가액 및 각종 공제 등을 증명할 수 있는 서류 등을 첨부하여야 함
- 법정신고기한 내에 신고를 하면 3%의 신고세액를 공제받을 수 있으나 기한 내에 신고를 하지 않거나 부정·과소 신고하는 경우 다음과 같이 가산세가 부과됨[21)]
  - 일반 무신고 : 일반 무신고납부세액 × 20%
  - 부정 무신고 : 부정 무신고납부세액 × 40%
  - 일반 과소신고 : 일반 과소신고납부세액 × 10%
  - 부정 과소신고 : 부정 과소신고납부세액 × 40%
- 다만, 증여재산에 대하여 아래와 같은 사유에 해당하는 경우에는 과소신고 가산세를 적용하지 아니함
  - 신고 당시 소유권에 대한 소송 등의 사유로 증여재산으로 미확정된 경우
  - 공제 적용(「상속세 및 증여세법」 제18조~제23조, 제23조의2, 제24조, 제53조, 제54조)에 착오가 있었던 경우
  - 증여재산 평가가액의 차이
  - 법인세 과세표준 및 세액의 결정·경정으로 일감몰아주기 증여의제이익이 변경되는 경우

증여세 납부

- 증여세 자진납부를 하는 자는 증여세 과세표준신고와 함께 납세지 관할 세무서에 증여세를 납부하거나, 한국은행 또는 우체국에 납부하여야 함
- 증여세는 일시에 납부하는 것이 원칙이나 일시납부에 따른 과중한 세부담을 분산시켜 증여재산을 보호하고 납세의무의 이행을 쉽게 이행하기 위하여, 일정요건이 성립되는 경우에 분할납부할 수 있도록 함[22)]

---

21) 「국세기본법」 제47조의3
22) 국세청(https://www.nts.go.kr)

- 증여세를 납부하지 않거나 납부할 세액에 미달하게 납부하면 납부지연가산세를 추가로 부담해야 함[23)]
  - 납부지연 가산세 : 미납·미달납부세액 × 미납기간 × 이자율(25/100,000)
    - 미납기간 : 법정납부기한의 다음날부터 납부일까지의 기간(납세고지일부터 납세고지서에 따른 납부기한까지의 기간은 제외)

■ 분할납부

- 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 때에는 납부할 금액의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있음
  - 납부할 세액이 2천만원 이하일 때 : 1천만원을 초과하는 금액
  - 납부할 세액이 2천만원 초과할 때 : 그 세액의 50% 이하의 금액
- 다만, 연부연납을 허가받은 경우에는 증여세 분할납부가 허용되지 않음

■ 연부연납

- 납세지 관할세무서장은 증여세 납부세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 연부연납을 허가할 수 있음
- 이 경우 납세의무자는 담보를 제공하여야 하며, 「국세기본법」 제29조 제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 납세담보를 제공하여 연부연납 허가를 신청하는 경우에는 그 신청일에 연부연납을 허가받은 것으로 봄
- 증여세 연부연납의 기간은 허가일부터 5년 이내로, 각 회분의 분할납부 세액이 1천만원을 초과하도록 연부연납기간을 정하여야 함
- 연부연납의 허가를 받은 자는 다음의 금액을 각 회분의 분할납부 세액에 가산하여 납부하여야 함
  - 처음의 분할납부 세액에 대해서는 연부연납을 허가한 총세액에 대하여 신고기한 또는 납세고지서에 의한 납부기한의 다음 날부터 그 분할납부 세액의 납부기한까지의 일수에 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율을 곱하여 계산한 금액
  - 위의 경우 외에는 연부연납을 허가한 총세액에서 직전 회까지 납부한 분할납부 세액의 합산금액을 뺀 잔액에 대하여 직전 회의 분할납부 세액 납부기한의 다음 날부터 해당 분할납부기한까지의 일수에 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율을 곱하여 계산한 금액

23) 「국세기본법」 제47조의4 및 「국세기본법 시행령」 제27조의4

CHAPTER

6

부동산과 부가가치세

CHAPTER

06 부동산과 부가가치세

1 부가가치세 개요

부가가치세의 개념과 과세대상

- 부가가치세란 재화의 거래나 용역(서비스)의 공급과정에서 얻어지는 부가가치(이윤)에 대하여 부과하는 세금으로 간접세의 일종으로, 여기서 말하는 재화와 용역의 정의는 다음과 같음
  - 재화 : 재산 가치가 있는 물건 및 권리로, 물건과 권리의 범위는 다음과 같음
    - 물건 : i) 상품, 제품, 원료, 기계, 건물 등 모든 유체물
      ii) 전기, 가스, 열 등 관리할 수 있는 자연력
    - 재산가치가 있는 권리는 광업권, 특허권, 저작권 등 위의 물건 외에 재산적 가치가 있는 모든 것을 말함
  - 용역 : 재화 외에 재산 가치가 있는 모든 역무와 그 밖의 행위, 용역의 범위는 다음과 같음
    - 건설업
    - 숙박 및 음식점업
    - 운수업
    - 방송통신 및 정보서비스업
    - 금융 및 보험업
    - 부동산업 및 임대업. 다만, 전·답·과수원·목장용지·임야 또는 염전 임대업과 공익사업과 관련해 지역권·지상권(지하 또는 공중에 설정된 권리 포함)을 설정하거나 대여하는 사업은 제외함
    - 전문, 과학 및 기술 서비스업과 사업시설관리 및 사업지원 서비스업
    - 공공행정, 국방 및 사회보장 행정
    - 교육 서비스업

- 보건업 및 사회복지 서비스업
- 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업
- 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업
- 가구내 고용활동 및 달리 분류되지 않은 자가소비 생산활동
- 국제 및 외국기관의 사업

- 이와 같은 용역의 범위에도 불구하고 건설업과 부동산업 중 다음의 사업은 「부가가치세법 시행규칙」 제2조 제2항 규정에 따라 재화를 공급하는 사업으로 봄
  - 부동산 매매(주거용 또는 비거주용 건축물 및 그 밖의 건축물을 자영건설하여 분양·판매하는 경우 포함) 또는 그 중개를 사업목적으로 나타내어 부동산을 판매하는 사업
  - 사업상 목적으로 1과세기간 중에 1회 이상 부동산을 취득하고 2회 이상 판매하는 사업

- 부가가치세는 물건값에 포함되어 있어 실질적으로는 최종소비자가 부담하는 것이며, 이렇게 최종소비자가 부담한 부가가치세를 사업자가 세무서에 납부하는 것임
- 즉, 부가가치세는 조세의 부담이 거래과정을 통해 납세의무가 있는 사업자로부터 최종소비자에게 전가되는 간접세로, 부가가치세 과세대상 사업자는 상품을 판매하거나 서비스를 제공할 때 거래금액에 일정 금액의 부가가치세를 징수하여 납부해야 함

부가가치세 납세의무자

- 영리목적의 유무에 불구하고 사업상 재화의 판매나 용역(서비스)를 제공하는 모든 사업자는 부가가치세를 신고·납부해야 함
- 다만, 「부가가치세법」 제26조에 규정된 재화 또는 용역의 공급에 대하여는 부가가치세를 면세, 부동산 공급에 대한 부가가치세 면세는 다음과 같음
  - 주택과 이에 부수되는 토지의 임대 용역
  - 「공동주택관리법」 제18조 제2항에 따른 관리규약에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의가 제공하는 공동주택 어린이집의 임대 용역
  - 토지

「부가가치세법」상의 사업자 구분 및 세액계산

- 「부가가치세법」상 사업자는 다음과 같이 구분할 수 있음
  - 간이과세자 : 직전 연도의 공급대가의 합계액이 4,800만원 미만인 사업자로서, 간편한 절차로 부가가치세를 신고·납부하는 개인사업자

- 일반과세자 : 간이과세자가 아닌 사업자

구 분	사업자 구분 기준금액
일반과세자	연간 매출액 4,800만원 이상
간이과세자	연간 매출액 4,800만원 미만

- 「부가가치세법」상의 사업자 구분에 따라 세액계산도 달라짐
- 일반과세자의 납부세액은 다음과 같이 결정됨

일반과세자 부가가치세 납부세액 = 매출세액(매출액×10%) – 매입세액

- 간이과세자의 납부세액은 다음과 같이 결정됨

간이과세자 부가가치세 납부세액 = (매출액×업종별 부가가치율×10%) – 공제세액

- 매출액(과세표준) : 해당 과세기간의 공급대가의 합계액
- 업종별 부가가치율 : 직전 3년간 신고된 업종별 평균 부가가치율 등을 고려하여 5~50% 범위 내에서 「부가가치세법 시행령」 제111조에서 정하는 해당 업종의 부가가치율

간이과세자의 업종별 부가가치율

구 분	부가가치율
전기·가스·증기 및 수도사업	5%
소매업, 재생용 자료수집 및 판매업, 음식점업	10%
제조업, 농업·어업, 숙박업, 운수 및 통신업	20%
건설업, **부동산임대업** 및 그 밖의 서비스업	**30%**

- 공제세액 : 간이과세자가 다른 사업자로부터 세금계산서 등을 발급받아 매입처별 세금계산서합계표 또는 신용카드매출전표 등 수령명세서를 납세지 관할 세무서장에게 제출하는 경우 다음에 따라 계산한 금액을 과세기간에 대한 납부세액에서 공제함
  - 해당 과세기간에 발급받은 세금계산서 등에 적힌 매입세액 × 업종별 부가가치율
  - 간이과세자가 해당 업종의 부가가치율이 서로 다른 업종을 겸영하는 경우에는 업종별 실지귀속 등에 따라 안분하여 계산한 매입세액에 그 업종의 부가가치율을 각각 적용하여 산출한 금액

• 간이과세자가 과세사업과 면세사업 등을 겸영하는 경우에는 사업별 실지귀속이나 총 공급대가에서 과세공급대가가 차지하는 비율에 따라 계산한 매입세액에 해당 업종의 부가가치율을 곱하여 산출한 금액

2 부동산 부가가치세 적용

부동산 매매와 임대에 대한 부가가치세 적용 여부

구 분		매매	임매
건물	상가	과세	과세
	주택(국민주택규모 이하)	면세	면세
	주택(국민주택규모 초과)	과세	면세
토지	상가 관련	면세	과세
	주택 관련(부수토지)	면세	면세
	주택 관련(부수토지 초과)	면세	과세
	나대지	면세	과세

자료 : 국세청(2018), 「2018 부가가치세 상담실무」, p.24.

토지의 부가가치세 적용

- 「부가가치세법」 제26조 규정에 따라 토지의 매매는 부가가치세 면세
- 임대계약을 통해 토지를 거래하는 경우 부가가치세 과세가 원칙
- 다만, 예외적으로 주택부수토지에 대한 토지임대의 경우 아래 하나의 면적 중 넓은 면적을 초과하지 아니하는 토지의 임대시 면세, 해당 면적을 초과하는 부분은 토지의 임대로 보아 과세
  - 주택의 연면적(지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3호에 따른 주민공동시설의 면적 제외)
  - 건물이 정착된 면적에 5배(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역 밖의 토지의 경우에는 10배)를 곱하여 산정한 면적
- 또한 다음과 같은 토지 임대시 면세
  - 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 · 임야 또는 염전 임대업
  - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업과 관련해 지역권 · 지상권을 설정하거나 대여하는 사업

주택의 부가가치세 적용

■ 공동주택 분양시 부가가치세 적용 여부

- 분양을 통해 공동주택을 취득할 때 토지분은 면세되지만 건물분에 대해서는 원칙적으로 부가가치세가 과세
- 다만, 「조세특례제한법」 제106조 규정에 따라 국민주택 및 그 주택의 건설용역(리모델링 포함)의 공급에 대해서는 부가가치세를 면제함
  - 국민주택은 「주택법」에 따른 국민주택 규모이하의 주택으로, 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적 100㎡ 이하인 주택)을 말함
- 국민주택규모 초과 공동주택의 분양가격에는 건물분에 대한 부가가치세 포함

■ 일반거래시 부가가치세 적용 여부

공동주택을 신규로 분양받지 않고 기존 주택을 보유한 개인에게 매입하는 경우 건물분에 대한 부가가치세를 부담해야 할까?

홍길동씨는 건설된 지 10년 된 156㎡ 아파트를 김갑돌씨에게 12억원에 매입하기로 하였다. 이때 건물분에 대한 부가가치세를 부담해야 할까? **NO!**

- 「부가가치세법」상 납세의무자는 재화와 용역을 공급하는 사업자
- 기존의 아파트를 보유한 김갑돌씨는 사업자가 아닌 일반 개인

⇒ 기존의 아파트를 매도하는 김갑돌씨가 사업자가 아니므로 해당 아파트는 부가가치세 과세대상이 아니다!

※ 개인이 개인에게 또는 법인에게 주택을 매매하는 경우 부가가치세가 과세되지 않음

상가 취득시 부가가치세 적용

- 분양이나 매매를 통해 상가를 취득한 경우 토지분은 부가가치세가 면세되지만 건물분에 대해서는 부가가치세 과세
- 따라서 상가를 분양하는 회사나 매도자는 건물분에 대한 부가가치세를 징수하여 세무서에 신고·납부해야 함

■ 건물분의 공급가액 결정 - 계약서상 토지와 건물가액을 구분표시한 경우

- 분양계약서나 매매계약서 작성시 토지가액과 건물가액을 구분하여 표시한 경우 건물가액의 10%를 부가가치세로 징수

- 이 때, 부가가치세를 줄이기 위해 토지가액을 과다 책정하고, 건물가액을 낮게 책정하여 사업자가 실지거래가액으로 구분한 토지와 건물 또는 구축물 등의 가액이 「부가가치세법 시행령」 제64조에서 정하는 바에 따라 안분계산한 금액과 30% 이상 차이가 있는 경우 국세청장이 고시한 과세표준 안분계산[토지와 건물 등의 가액구분이 불분명한 경우 과세표준 안분계산방법 고시(국세청 고시 제2018-36호)]에 따라 재산정하여 과세

■ 건물분의 공급가액 결정 - 계약서상 토지와 건물가액 구분 없이 총액으로 표시한 경우

- 감정평가액이 있는 경우
  - 건축물의 공급시기가 속하는 과세기간의 직전 과세기간 개시일부터 공급시기가 속하는 과세기간의 종료일까지 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제4호에 따른 감정평가업자가 평가한 감정평가가액이 있는 경우 감정평가액을 기준으로 토지분과 건물분을 안분계산
- 감정평가액이 없는 경우
  - 토지와 건물 또는 구축물 등에 대한 기준시가가 모두 있는 경우에 공급계약일 현재의 기준시가에 따라 계산한 가액에 비례하여 안분계산
  - 토지와 건물 또는 구축물 등에 대한 기준시가가 어느 하나 또는 모두 없는 경우에는 장부가액(장부가액이 없는 경우에는 취득가액)에 비례하여 안분계산한 후 기준시가가 있는 재산은 그 합계액을 다시 기준시가에 의하여 안분계산[24]

토지·건물가액 안분계산 기준 적용순서 : 감정평가액 → 기준시가 → (장부가액 → 취득가액)

- 위의 방법을 적용할 수 없거나 적용하기 곤란한 경우
  - 국세청장이 정하는 바[토지와 건물 등의 가액구분이 불분명한 경우 과세표준 안분계산방법 고시(국세청 고시 제2018-36호)]에 따라 안분계산
    - 토지 및 건물 등의 기준가액 산정 : 「소득세법」 제99조 제1항 제1호 가목 및 나목에 따른 토지의 기준시가와 국세청장이 고시한 건물의 기준시가의 산정방법을 준용하여 계산한 가액으로 함
    - 과세표준의 안분계산

$$\text{과세표준} = \text{실지거래가액(부가가치세 불포함)} \times \frac{\text{건물 등의 기준가액}}{\text{(토지의 기준가액 + 건물 등의 기준가액)}}$$

24) 국세청(2018), 「2018 부가가치세 상담실무」, p.150.

토지·건물 공급시 과세표준 안분계산 체크리스트

검토사항			적합여부
안분계산 대상 여부	사업용 부동산(건물·토지) 양도시 거래계약서상 토지와 건물의 가액이 명확하게 구분되어 있는지 여부 [부가가치세법 제29조 제9항] 사업자가 토지와 그 토지에 정착된 건물 또는 구축물 등을 함께 공급하는 경우에는 건물 또는 구축물 등의 실지거래가액을 공급가액으로 한다.		예 아니오
안분계산 방법	구분	〈건물 공급가액 계산방법〉 * 실지거래가액 중 토지의 가액과 건물 등의 가액의 구분이 불분명한 경우 다음 기준에 따라 순차로 적용했는지 여부	
	〈1단계〉 감정가액 유무여부	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가 업자가 평가한 감정평가가액이 있는 경우, 감정평가가액에 비례하여 안분계산 ◈ 안분계산방법 총 거래가액×{(건물 등 감정평가액÷(토지감정평가액+ 건물 등 평가액)}	예 아니오
	〈2단계〉 기준시가 유무여부	토지·건물 모두 소득세법 제99조에 의한 기준시가가 모두 있는 경우, 공급계약일 현재 기준시가 비율로 안분계산 ◈ 안분계산방법 총 거래가액×{(건물기준시가÷(토지기준시가+ 건물 등 기준시가)}	예 아니오
	〈3단계〉 기준시가가 없거나 일부	토지·건물 중 일부 감정평가액이 있는지 여부 ◈ 안분계산방법 ① 총 거래가액×{(건물 또는 토지장부가액÷(토지기준시가+ 건물 등 장부가액기준시가)} ② '①'의 가액×{(건물기준시가÷(토지기준시가+ 건물 등 기준시가)}	예 아니오
	〈4단계〉 국세청 고시방법	오피스텔·상가 (기준시가 일괄고시) 공급하였는지 여부 ◈ 안분계산방법 실지거래가액×{소득세법 제 99조 제1항 제1호 나목에 따른 건물 등의 기준가액 ÷ (제99조 제1항 제1호 가목에 따른 토지기준시가 + 소득세법 제 99조 제1항 제1호 나목에 따른 건물 등의 기준가액)} 건축 중인 건물·토지 일괄 공급하였는지 여부 ◈ 안분계산방법 실지거래가액×{(제99조 제 1항 나목에 따른 건물 등의 기준가액÷(소득세법 제99조 제1항 가목에 따른 토지 기준시가+ 건물 등의 기준시가)}	예 아니오

자료 : 국세청(2020), 「2020년 제1기 확정 부가가치세 신고안내」, p.38

■ 상가주택 거래시 부가가치세 적용 여부

• 상가주택의 경우 사업용 건물면적에 대하여만 부가가치세 부과

[국세청 질의·판례] 오피스텔을 주거용으로 분양하는 경우 과·면세 여부
(부가, 서면-2018-부가-1084, 부가가치세과-905, 2018.04.27)

▸질의내용 요약

○ 사실관계
- '17.4.17. '○○빌'이라는 상호로 공동으로 사업자등록하고 지하1층 및 지상9층의 건물을 신축·분양 중
- 업무시설(오피스텔)로 건축허가 및 사용승인을 받았으나 주거용으로 분양할 경우 부가가치세 면세 대상인 국민주택의 공급으로 볼 수 있는지 여부

○ 질의내용
- 오피스텔을 주거용으로 분양하는 경우 부가가치세 과 · 면세 여부

▸요 지

국민주택 공급에 대한 면세여부 판정에 있어 국민주택은 주택법에 따른 주택에 한정하는 것으로, 주택법에 근거하지 않은 오피스텔의 경우 면세되는 주택에 해당하지 않음

▸회 신

귀 서면질의의 경우 기존해석사례를 보내드리니 참조하시기 바랍니다.
- 부가가치세과-2197(2015.12.29), 기획재정부 부가가치세제과-563 (2014.09.24), 서면법규과-1020(2014.09.25)
  「조세특례제한법」 제106조 제1항 제4호에 따라 부가가치세가 면제되는 국민주택의 공급은 「주택법」에 따른 국민주택 규모 이하의 공급에 한해 적용되는 것으로 오피스텔은 「주택법」에 따른 주택에 해당하지 아니하므로 이를 적용할 수 없는 것임

[관련법령] 부가가치세법 제4조【과세대상】 조세특례제한법 제106조【부가가치세의 면제 등】

■ 상가 취득시 부담한 부가가치세 환급

• 임대사업자로서 「부가가치세법」상 일반과세자로 사업자등록을 하고 상가를 임대사업 목적으로 사용하는 경우 상가 취득시 부담한 부가가치세를 환급받을 수 있음

• 이를 위해서는 사업개시일로부터 20일 이내에 사업장 관할 세무서장에게 사업자 등록을 신청해야 하며, 이때 필요한 서류는 다음과 같음
  - 사업자등록 신청서
  - 사업허가증 사본 또는 사업등록증 사본
  - 사업장을 임차한 경우 임대차계약서 사본
  - 「상가건물 임대차보호법」에 따른 상가건물의 일부분만 임차한 경우 해당 부분의 도면

- 사업자 등록 신청을 받은 사업장 관할 세무서장은 사업자의 인적사항과 그 밖에 필요한 사항을 적은 사업자등록증을 신청일부터 3일 이내(토요일, 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일 또는 「근로자의 날 제정에 관한 법률」에 따른 근로자의 날은 산정에서 제외)에 신청자에게 발급하여야 함
  - 다만, 사업장시설이나 사업현황을 확인하기 위하여 국세청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 발급기한을 5일 이내에서 연장하고 조사한 사실에 따라 사업자등록증을 발급할 수 있음
- 그러나 연간 매출액 4,800만원 미만의 간이과세자로 임대사업자를 등록한 경우에는 부담한 건물분에 대한 부가가치세를 환급받을 수 없음

오피스텔 취득시 부가가치세 적용

- 오피스텔의 사용 용도와 관계없이 오피스텔 공급자가 사업자이므로 부가가치세 부과
- 오피스텔(도시형 생활주택 포함)을 분양 받은 후 상가 건물로 신고하여 부가 가치세를 환급받은 후 주거에 필요한 주방, 세탁기, 옷장, 침대, 화장실 등을 구비하여 모두 주거용으로 임대한 후 임차인이 전입신고를 하지 못하게 하는 방법으로 사업용으로 임대한 것처럼 위장하고 면세전용에 따른 기타매출을 신고 누락하여 부가가치세를 추징한 사례가 있음[25)]

부동산 임대료 부가가치세 적용

- 사업자가 다음과 같은 부동산의 임대용역을 공급하는 경우 부가가치세 과세대상이 됨
  - 사업자가 부동산 임대용역을 공급하고 전세금 또는 임대보증금을 받는 경우
  - 과세되는 부동산 임대용역과 면세되는 주택 임대용역을 함께 공급하여 그 임대구분과 임대료 등의 구분이 불분명한 경우
  - 사업자가 둘 이상의 과세기간에 걸쳐 부동산 임대용역을 공급하고 그 대가를 선불 또는 후불로 받는 경우

구 분		과세여부
주택 임대료		면세
상가 임대료		과세
오피스텔 임대료	사무용으로 임대	과세
	주거용으로 임대	면세

25) 국세청(2020), 「2020년 제1기 확정 부가가치세 신고안내」, p.28.

■ 부동산 임대용역의 공급가액(과세표준) 계산

• 전세금이나 임대보증금을 받는 경우 :

가. 공급가액 (간주임대료)	=	해당 기간의 전세금 또는 임대보증금	×	과세대상 기간의 일수	×	계약기간 1년의 정기예금 이자율* (해당 예정신고기간 또는 과세기간 종료일 현재) / 365(윤년은 366)

* 2020년 간주임대료 산정 이자율 : 연 1.8%

• 사업자가 부동산을 임차하여 다시 임대용역을 제공하는 경우 :

나. 공급가액 (간주임대료)	=	(해당 기간의 전세금 또는 임대보증금 - 임차 시 지불한 전세금* 또는 임차보증금)	×	과세대상 기간의 일수	×	계약기간 1년의 정기예금 이자율 (해당 예정신고기간 또는 과세기간 종료일 현재) / 365(윤년은 366)

* 임차한 부동산 중 직접 자기의 사업에 사용하는 부분이 있는 경우 임차 시 지불한 전세금 또는 임차보증금은 다음 계산식에 따른 금액을 제외한 금액으로 함

다. 자기 사업에 사용한 부분이 있는 경우 임차시 지불한 전세금 또는 임차보증금	=	임차시 지불한 전세금 또는 임차보증금	×	예정신고기간 또는 과세기간 종료일 현재 직접 자기의 사업에 사용하는 면적 / 예정신고기간 또는 과세기간 종료일 현재 직접 임차한 부동산의 총면적

• 과세되는 부동산 임대용역과 면세되는 주택 임대용역을 함께 공급하여 그 임대구분과 임대료 등의 구분이 불분명한 경우에는 다음호의 계산식을 순차로 적용하여 공급가액을 계산함

① 임대료 등의 대가 및 (가~다)에 따라 계산한 금액	×	토지가액 또는 건물가액 / 토지가액과 정착된 건물가액의 합계액	=	토지분에 대한 임대료 상당액 or 건물분에 대한 임대료 상당액
② ①에 따른 금액	×	과세되는 토지임대면적 / 총 토지임대면적	=	토지임대공급가액 (토지임대과세표준)
③ ①에 따른 금액	×	과세되는 건물임대면적 / 총 건물임대면적	=	건물임대공급가액 (건물임대과세표준)

• 사업자가 둘 이상의 과세기간에 걸쳐 부동산 임대용역을 공급하고 그 대가를 선불이나 후불로 받는 경우에는 해당 금액을 계약기간의 개월 수로 나눈 금액의 각 과세대상기간의 합계액을 공급가액으로 함

■ 부동산 임대 공급가액(과세표준) 계산시 주의할 사항[26)]

• 부동산 임대기간이 만료되었으나 반환받지 못하여 소송을 제기한 경우
  - 부동산임대료업을 영위하는 사업자가 부동산임대차 계약기간이 만료되었음에도 불구하고 임차인으로부터 임대한 부동산을 반환받지 못하여 소송을 제기한 경우 그 소송이 종료될 때까지 실질적으로 계속하여 임대용역을 제공하고 임차인으로부터 그 대가를 받거나 동 소송에서 승소하여 건물반환일까지의 임대료상당액을 받는 때에는 그 대가 또는 임대료 상당액은 과세대상이 됨
  - 부동산임대차계약이 해지되고 부동산의 명도소송 및 부당이득금 반환청구소송에 의하여 법원의 판결, 화해, 조정에 따라 지급받는 부당이득금은 부가가치세가 과세되지 아니하는 것이나, 임대차계약기간이 만료되어 임차인에 대하여 계약기간 만료에 따른 명도소송 및 부당이득금 반환청구소송 중에도 실질적으로 계속하여 임대용역을 제공하고 임차인으로부터 그 대가를 받거나 동 소송에서 승소하여 건물명도일까지의 임차료 상당액을 지급받은 경우 당해 상당액은 실질적인 임대료로 보아 부가가치세가 과세됨

• 부동산 임대시 월세 등과 함께 받는 공공요금
  - 사업자가 부동산임대료와 해당 부동산을 관리해주는 대가로 받는 관리비 등을 구분하지 아니하고 영수하는 때에는 전체 금액에 대하여 부가가치세를 과세하는 것이나, 임차인이 부담하여야 할 보험료·수도료 및 공공요금 등을 별도로 구분 징수하여 납입을 대행하는 경우의 해당 금액은 과세하지 아니함
  - 부동산임대사업자가 전기요금에 대한 세금계산서를 교부받고 「부가가치세법 시행규칙」 제18조 규정에 의하여 전력을 실지로 소비하는 자인 임차인에게 세금계산서를 교부하는 경우 임차인에게 교부한 세금계산서상의 공급가액은 부동산임대사업자의 과세표준에 포함하는 것으로, 부동산임대사업자가 당해 전기요금 매입세액을 공제받을 수 있으며, 이 경우 임차인은 교부받은 세금계산서상의 매입세액을 공제받을 수 있음

26) 국세청(2018), 「2018 부가가치세 상담실무」, pp.26~28.

- 이 경우 부동산임대사업자가 간이과세자 또는 면세사업자 등인 경우에도 세금계산서를 교부할 수 있으며 세금계산서를 교부받은 세입자는 매입세입 공제 가능하고 간이과세자나 면세사업자 등은 교부하였거나 교부받은 세금계산서에 대하여 매입·매출처별 세금계산서합계표를 작성·제출해야 하는 것임

- 임차인이 원상복구비용을 임대인에게 지급하는 경우
  - 임차기간 만료시 임차인이 직접 원상복구를 하지 않고 원상복구에 필요한 대가를 임대인에게 별도로 지급하는 때에는 당해 대가에 대하여 부가가치세 과세

■ 부동산 임대용역 부가가치세 신고 제출서류

- 부가가치세 신고서
- 매출·매입처별 세금계산서 합계표
- 부동산임대공급가액 명세서
  - 2010년 7월 1일부터 부동산임대업자가 부동산임대공급가액 명세서 미제출시 1%의 가산세 적용
  - 임대차계약을 갱신한 경우 2010년 7월 1일 이후 계약갱신분부터 부가가치세 예정 및 확정신고시 임대차계약서 사본을 함께 제출하여야 함
  - 임대차계약 갱신에는 임대차기간, 임차보증금, 임대료 등의 변경이 포함됨

3 부가가치세 신고 및 납부

부가가치세 과세기간 및 신고·납부기간

■ 사업자유형별 부가가치세 과세기간 및 신고·납부기간

- 일반과세자(법인사업자, 개인 일반사업자)
  - 6개월을 과세기간으로 하여 매년 2기로 구분하여 신고납부하게 되며, 각 과세기간을 다시 3개월로 나누어 중간에 예정신고기간을 두고 있고 있음
  - 일반적인 경우 법인사업자는 1년에 4회, 개인사업자는 2회 부가가치세를 신고함

과세기간	과세대상기간		신고납부기간	신고대상자
제1기 1월 1일~6월 30일	예정신고	1월 1일~3월 31일	4월 1일~4월 25일	법인사업자
	확정신고	1월 1일~6월 30일	7월 1일~7월 25일	법인·개인 일반사업자
제2기 7월 1일~12월 31일	예정신고	7월 1일~9월 30일	10월 1일~10월 25일	법인사업자
	확정신고	7월 1일~12월 31일	다음해 1월 1일~1월 25일	법인·개인 일반사업자

자료 : 국세청(2020), 「2020년 제1기 확정 부가가치세 신고안내」, p.7.

- 간이과세자(개인 간이사업자)
  - 개인 간이과세자는 1년(1월 1일~12월 31일)을 과세기간으로 하여 다음해 1월 1일부터 1월 25일까지 부가가치세를 신고·납부하게 됨
- 일반과세자가 간이과세자로 변경되거나 간이과세자가 일반과세자로 변경되는 경우 그 변경되는 해에 간이과세자에 관한 규정이 적용되는 기간의 부가가치세의 과세기간은 다음의 구분에 따른 기간으로 함
  - 일반과세자가 간이과세자로 변경 : 그 변경 이후 7월 1일~12월 31일
  - 간이과세자가 일반과세자로 변경 : 그 변경 이전 1월 1일부터 6월 30일까지
- 간이과세자가 간이과세자에 관한 규정의 적용을 포기함으로써 일반과세자로 되는 경우 다음의 기간을 각각 하나의 과세기간으로 함
  - 간이과세의 적용 포기의 신고일이 속하는 과세기간의 개시일부터 그 신고일이 속하는 달의 마지막 날까지의 기간 : 간이과세자의 과세기간
  - 간이과세 적용 포기에 따른 신고일이 속하는 달의 다음 달 1일부터 그 날이 속하는 과세기간의 종료일까지의 기간 : 일반과세자의 과세기간
- 폐업자의 경우 과세기간은 폐업일이 속하는 과세기간의 개시일부터 폐업일까지이며, 폐업일이 속하는 달의 다음 달 25일까지 관할 세무서에 부가가치세를 신고·납부해야 함

■ 부가가치세 신고·납부

- 사업자는 예정신고를 할 때 예정신고기간의 납부세액을 부가가치세 예정신고서와 함께 각 납세지 관할 세무서장에게 납부하거나 「국세징수법」에 따른 납부서를 작성하여 한국은행 또는 체신관서에 납부하여야 함
- 납세지 관할 세무서장은 개인사업자에 대하여는 각 예정신고기간마다 직전 과세기간에 대한 납부세액의 50%로 결정하여 해당 예정신고기간이 끝난 후 25일까지 징수하

는데, 다만 징수하여야 할 금액이 30만원 미만이거나 간이과세자에서 해당 과세기간 개시일 현재 일반과세자로 변경된 경우에는 징수하지 아니함

- 위의 사항에도 불구하고 휴업 또는 사업 부진으로 인하여 사업실적이 악화된 경우 등의 사유가 있는 개인사업자는 예정신고를 하고 예정신고기간의 납부세액을 납부할 수 있음
- 사업자는 각 과세기간에 대한 과세표준과 납부세액 또는 환급세액을 그 과세기간이 끝난 후 25일 이내에 납세지 관할 세무서장에게 확정신고하여야 함
  - 다만, 예정신고를 한 사업자 또는 조기에 부가가치세 환급을 받기 위하여 신고한 사업자는 이미 신고한 과세표준과 납부한 납부세액 또는 환급받은 환급세액은 신고하지 아니함
- 사업자는 확정신고를 할 때 다음의 금액을 확정신고 시의 납부세액에서 빼고 부가가치세 확정신고서와 함께 각 납세지 관할 세무서장에게 납부하거나 「국세징수법」에 따른 납부서를 작성하여 한국은행 또는 체신관서에 납부하여야 함
  - 조기 환급을 받을 환급세액 중 환급되지 아니한 세액
  - 개인사업자에게 예정신고기간에 직전 과세기간에 대한 납부세액의 50%로 결정하여 징수한 금액

부가가치세 수정신고·경정청구 및 기한 후 신고

- 법정 신고기한 내에 부가가치세 신고를 한 사업자가 당초 신고내용에 누락 또는 오류가 있는 경우 이를 정정하고 자진신고 납부 또는 환급신청할 수 있음

■ 수정신고

- 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 관할 세무서장이 각 세법에 따라 해당 국세의 과세표준과 세액을 결정 또는 경정하여 통지하기 전으로서 「국세기본법」 제26조의2 제1항에 따른 기간이 끝나기 전까지 과세표준수정신고서를 제출할 수 있음
  - 과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액이 세법에 따라 신고하여야 할 과세표준 및 세액에 미치지 못할 때
  - 과세표준신고서에 기재된 결손금액 또는 환급세액이 세법에 따라 신고하여야 할 결손금액이나 환급세액을 초과할 때
  - 이 외에 원천징수의무자의 정산 과정에서의 누락, 세무조정 과정에서의 누락 등 의 사유로 불완전한 신고를 하였을 때

• 수정신고 시 가산세 및 가산세 감면
  - 부가가치세 확정신고 기한 경과후 수정신고서를 제출한 경우 과소·초과환급신고 가산세를 감면(경정할 것을 미리 알고 수정신고하는 경우 감면 배제)
  - 법정신고기한 경과 후 1개월 이내에 세금계산서합계표 및 현금매출명세서 등을 제출하는 경우 해당 미제출 가산세를 50% 경감
  - 2015년 1월 1일 이후 수정신고서를 제출하는 분부터는 세액을 납부하지 아니하고 수정신고서만 제출하는 경우에도 신고불성실가산세를 감면받을 수 있음
    • 신고불성실가산세는 매출세액에서 매입세액을 차감한 납부세액에서 기타 공제감면세액 등을 차감하여 부과됨
    • 신고불성실가산세 감면율 : 1개월 이내 90%, 1~3개월 이내 75%, 3~6개월 이내 50%, 6개월~1년 이내 30%, 1년~1년6개월 이내 20%, 1년6개월~2년 이내 10%

■ 경정청구

• 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자는 다음의 어느 하나에 해당할 때에는 최초신고 및 수정신고한 국세의 과세표준 및 세액의 결정 또는 경정을 법정신고기한이 지난 후 5년 이내에 관할 세무서장에게 청구할 수 있으나 다만, 결정 또는 경정으로 인하여 증가된 과세표준 및 세액에 대하여는 해당 처분이 있음을 안 날(처분의 통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 90일 이내(법정신고기한이 지난 후 5년 이내로 한정)에 경정을 청구할 수 있음
  - 과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액(각 세법에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 해당 결정 또는 경정 후의 과세표준 및 세액을 말함)이 세법에 따라 신고하여야 할 과세표준 및 세액을 초과할 때
  - 과세표준신고서에 기재된 결손금액 또는 환급세액(각 세법에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 해당 결정 또는 경정 후의 결손금액 또는 환급세액을 말함)이 세법에 따라 신고하여야 할 결손금액 또는 환급세액에 미치지 못할 때
• 과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자 또는 국세의 과세표준 및 세액의 결정을 받은 자는 다음의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 위의 규정하는 기간에도 불구하고 그 사유가 발생한 것을 안 날부터 3개월 이내에 결정 또는 경정을 청구할 수 있음
  - 최초의 신고·결정 또는 경정에서 과세표준 및 세액의 계산 근거가 된 거래 또는 행위 등이 그에 관한 소송에 대한 판결(판결과 같은 효력을 가지는 화해나 그 밖의 행위를 포함)에 의하여 다른 것으로 확정되었을 때

- 소득이나 그 밖의 과세물건의 귀속을 제3자에게로 변경시키는 결정 또는 경정이 있을 때
- 조세조약에 따른 상호합의가 최초의 신고·결정 또는 경정의 내용과 다르게 이루어졌을 때
- 결정 또는 경정으로 인하여 그 결정 또는 경정의 대상이 되는 과세기간 외의 과세기간에 대하여 최초에 신고한 국세의 과세표준 및 세액이 세법에 따라 신고하여야 할 과세표준 및 세액을 초과할 때

• 경정청구시 가산세 및 가산세 감면
- 「부가가치세법」제32조에 따라 발급받은 세금계산서에 대한 매입처별 세금계산서합계표를 경정청구서와 함께 제출하는 경우 매입처별 세금계산서합계표 불성실 가산세를 적용하지 않음
- 과소(초과환급)신고·납부(환급)불성실 가산세는 부과되지 아니함
- 세법에 따른 제출·신고 등의 기한이 경과된 후 1개월 이내에 신고·제출 등을 하는 경우 해당 가산세의 50% 감면
- 경정청구를 잘못한 경우 신고불성실 및 매입처별 세금계산서합계표 제출 불성실 가산세가 부과되지 아니하며, 환급을 받은 후 추징하는 경우에 납부(환급)불성실 가산세가 부과됨

■ 기한 후 신고
• 법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 아니한 자는 관할 세무서장이 세법에 따라 해당 국세의 과세표준과 세액을 결정하여 통지하기 전까지 기한후과세표준신고서를 제출할 수 있음
• 이에 따라 기한후과세표준신고서를 제출한 자로서 세법에 따라 납부하여야 할 세액이 있는 자는 그 세액을 납부하여야 함
• 또한 기한후과세표준신고서를 제출한 경우 관할 세무서장은 세법에 따라 신고일부터 3개월 이내에 해당 국세의 과세표준과 세액을 결정하여 신고인에게 통지하여야 함
- 다만, 그 과세표준과 세액을 조사할 때 조사 등에 장기간이 걸리는 등 부득이한 사유로 신고일부터 3개월 이내에 결정할 수 없는 경우에는 그 사유를 신고인에게 통지하여야 함
• 사업실적이 없는 경우에도 반드시 부가가치세 신고를 해야 함
• 신고기한이 지난 후 1개월 이내에 신고, 관련 서류를 제출하는 경우 해당 가산세액의 50% 감면

부가가치세 가산세[27]

종 류	사 유		가산세액 계산
(1) 미등록 및 타인명의 등록 가산세	사업개시일부터 20일 이내에 사업자등록을 하지 않은 경우나 타인명의로 등록한 경우		공급가액×1%
(2) 세금계산서(전자세금계산서 포함) 지연발급* * 공급시기가 속하는 과세기간에 대한 확정신고 기한까지 발급			공급가액×1%
(3) 세금계산서의 필요적 기재사항 부실기재 가산세			공급가액×1%
(4) 세금계산서(전자세금계산서 포함) 미발급가산세 * 전자세금계산서 의무발급자가 전자 외로 발급한 경우 공급가액의 1%			공급가액×2%
(5) 가공세금계산서 발급(수취) 가산세, 자료상에 대한 가산세			공급가액×3%
(6) 위장세금계산서 발급(수취) 가산세			공급가액×2%
(7) 세금계산서등의 공급가액 과다기재 발급(수취) 가산세			공급가액×2%
(8) 경정기관 확인 신용카드 매출전표 등 가산세	경정기관의 확인을 거쳐 신용카드 등의 매입세액을 공제받는 경우		공급가액×1%
(9) 매출처별세금계산서합계표 불성실가산세	① 미제출 · 부실기재		공급가액×0.5%
	② 지연제출		공급가액×0.3%
(10) 매입처별세금계산서합계표 불성실가산세	① 매입세금계산서 지연수취		공급가액×0.5%
	② 합계표의 미제출 · 부실기재로 경정시 세금계산서 등에 의하여 매입세액 공제 받는 경우		
	③ 합계표의 공급가액을 과다기재하여 매입세액 공제받은 경우		
(11) 신고불성실가산세	① 무신고	부당 무신고	해당세액×40%
		일반 무신고	해당세액×20%
	② 과소신고	부당 과소신고	해당세액×40%
		일반 과소신고	해당세액×10%
	③ 초과환급신고	부당 초과환급	해당세액×40%
		일반 초과환급	해당세액×10%
(12) 납부불성실 가산세	① 미달납부(초과환급 받은) 세액		미달납부(초과환급)세액 ×(2.5/10,000) × 일수

27) 국세청(https://www.nts.go.kr)

종 류		사 유	가산세액 계산
(13) 현금매출명세서 가산세		① 현금매출명세서 미제출가산세	미제출 또는 부실기재 금액 × 1%
		② 부동산임대공급가액명세서 미제출가산세	
(14) 영세율 과세표준신고 불성실가산세		① 과세표준의 무신고·과소신고	공급가액 × 0.5%
		② 영세율첨부서류 미제출	
(15) 매입자 납부특례 거래계좌 미사용에 대한 가산세		① 거래계좌 미사용	제품가액 × 10%
		② 거래계좌 지연입금	지연입금 세액× (2.5/10,000)× 일수
(16) 대리납부 불성실 가산세		대리납부의 불이행	미납세액×3%+미납 세액 × (3/10,000) × 일수 [한도 : 10%]
(17) 전자세금계산서 발급명세 지연전송가산세	법인	전자세금계산서 발급의무 사업자가 전자세금계산서 발급일의 다음날(토요일 또는 공휴일인 경우 그 다음날)이 경과한 후 공급시기가 속하는 과세기간 말의 다음달 11일까지 발급명세를 전송한 경우	공급가액 × 0.3%
	개인 (의무발급자)		
(18) 전자세금계산서 발급명세 미전송가산세	법인	전자세금계산서 발급의무 사업자가 전자세금계산서 발급일의 다음날(토요일 또는 공휴일인 경우 그 다음날)이 경과한 후 공급시기가 속하는 과세기간 말의 다음 달 11일까지 발급명세를 미전송한 경우	공급가액 × 0.5%
	개인 (의무발급자)		

■ 가산세 중복 적용 배제

- (1) 적용분 (2),(3),(8),(9),(17),(18) 배제
- (2),(3),(8),(17),(18) 적용분 (9) 배제
- (4),(5),(6),(7) 적용분 (1),(9),(10) 배제
- (2),(4) 적용분 (3),(17),(18) 배제
- (3) 적용분 (17),(18) 배제
- (6)(위장발급) 적용분 (4)(미발급) 배제

CHAPTER

7

부동산세금과 감정평가

CHAPTER

07 부동산세금과 감정평가

1 부동산세금과 감정평가의 중요성

개요

- 부동산은 매매나 상속, 증여 등의 단계를 거치면서 가액이 변하게 되며, 이러한 부동산 가액은 세금을 결정하는 과세표준이 되거나 과세표준 결정에 영향을 미칠 수 있음
- 특히, 상속과 증여, 부동산 양도시 취득가액을 어떤 가격(시가 vs 기준시가)으로 삼는지에 따라 당해 세금뿐 아니라 다음 단계의 세액 결정도 달라지게 됨
- 부동산 상속과 증여시 감정평가를 통해 적정시가를 산출하는 경우 감정평가액이 보충적 평가액(기준시가)보다 높은 것이 일반적이므로 상속세나 증여세 부담이 커질 것을 우려하여 기준시가를 적용하기도 함
- 그러나 상속이나 증여세액 공제, 특히 상속세 신고시 일괄공제 및 배우자 공제(10억)를 받게 되어 감정평가를 통해 상속재산가액이 커진다고 하더라도 추가로 납부해야 할 상속세는 크게 증가하지 않으며, 감정평가수수료도 공제받을 수 있음
- 또한 상속이나 증여받은 재산을 처분할 때 감정평가액이 취득가액으로 사용되어 양도차액을 줄일 수 있는 반면, 기준시가를 적용하는 경우 과도한 양도소득세가 부과될 가능성이 큼

2 감정평가를 통한 부동산세금 절세 사례

사례

- 김갑돌씨는 부친으로부터 공시지가 약 5억원의 토지를 상속받음
- 해당 토지의 시세는 약 8~9억 수준인 것으로 추정되었고, 김갑돌씨는 상속 후 적정한 가격에 부동산을 매각하려는 계획을 갖고 있음

상속세 및 취득세

- 김갑돌씨의 가족은 배우자 및 자녀 2명(10세, 13세)으로, 상속세 공제액은 9억5천만원이며, 상속받을 재산이 9억5천만원 이하일 경우 상속세는 없음(다른 금융재산 등은 없는 것으로 전제)

[감정평가액 및 기준시가로 신고시 상속세 및 취득세 비교]

구분	공시지가(기준시가)로 신고	감정평가액(시가)로 신고
상속재산 신고금액	500,000,000원	900,000,000원
상속세	비과세	비과세
취득세	약 12,800,000원	약 23,000,000원
기타비용	-	감정평가수수료 약 900,000원

상속재산 매각시 양도소득세

- 김갑돌씨는 상속받은 토지를 이갑순씨에게 9억5천만원에 매각, 이때 김갑돌씨가 납부해야 할 양도소득세는 다음과 같음(단, 제반 비용은 없는 것으로 전제)

[감정평가액 및 기준시가로 신고시 양도소득세 비교]

구 분	공시지가(기준시가)로 신고	감정평가액(시가)로 신고
양도가액	950,000,000원	950,000,000원
취득가액	500,000,000원	900,000,000원
양도차익	450,000,000원	50,000,000원
산출세액	약 246,000,000원	약 26,000,000원

총비용 검토

- 감정평가액으로 상속세를 신고한 경우 최종적으로 4,990만원의 비용이 소요된 반면 상속세를 줄이기 위해 기준시가(공시지가)로 신고한 경우 2억5,880만원(차액 2억890만원)을 세금으로 납부하게 됨

구 분	공시지가(기준시가)로 신고	감정평가액(시가)로 신고
상속세	-	-
취득세	약 12,800,000원	약 23,000,000원
기타비용	-	약 900,000원
양도소득세	약 246,000,000원	약 26,000,000원
합 계	약 258,800,000원	약 49,900,000원

상속재산, 감정가액을 고민해야 하는 이유

세정일보 / 2018.11.12.

◎ 상속 증여재산의 시가 적용

재산을 상속받을 때 납부하는 상속세는 상속개시 당시의 가액으로 계산하게 된다. 이러한 원리에 따라 상속개시 당시의 가액이 낮을수록 상속세 납부세액은 적게 된다. 그래서 상속세에 대해 약간의 상식이 있다고 생각하는 사람들은 부모가 편찮을 때는 부모의 재산을 팔지 말고 그냥 보유하라고 조언하기도 한다. 그것은 상속재산을 평가할 때 사례가액이 확인되지 아니할 때에는 정부에서 고시한 가액을 적용하게 되기 때문이다. 정부가 고시한 가액은 주변에서 거래되고 있는 시세보다 현저하게 낮게 평가되고 있는 것이 일반적이다.

그렇지만 상속을 받고나서 나중에 처분할 때는 희비가 엇갈리는 경우가 흔히 발생한다. 그 이유는 재산의 처분에 따라 납부하는 양도소득세를 계산할 때 취득가액은 상속개시 당시에 상속세를 과세할 때 적용한 가액으로 계산하기 때문이다. 상속재산은 매매와 같은 거래가 없이 무상으로 이전되기 때문에 정부에서 고시하는 가액을 적용하는 것이 대부분이다.

그러나 정부가 고시한 가액으로 신고하였거나 상속세가 미달된다고 신고를 하지 않았을 때에는 예상하지도 않았던 세금이 부과될 수 있다. 이런 경우에 대비해서 해당 부동산에 대한 감정가액을 적극적으로 활용하는 것이 필요하다.

예를 들어 아버지가 오래전에 3억원에 취득한 주택이 최근에 많이 올라서 주변에서 거래되는 시세는 8억원이고, 정부에서 고시한 개별주택 공시가액은 5억원인 경우를 가정해 보자. 우리나라 상속세는 배우자가 있는 상태에서 사망할 때에는 10억원 상당의 상속재산에 대해서는 상속세가 과세되지 아니한다. 이 경우에 주변의 시세대로 주택을 8억원에 감정한 가액으로 신고하면 상속세도 납부하지 않고, 추후에 그 상속받은 주택을 8억원에 매매하더라도 양도소득세 납부세액은 발생하지 않게 된다. 반면에 상속세 신고를 하지 않아서 과세당국이 개별주택 공시가액 5억원으로 결정하였다면 양도가액 8억원과 상속개시당시 고시가액 5억원과의 차액 3억원에 대한 양도소득세를 부담해야 한다. 그러나 시세가 8억원이라고 해서 마음대로 8억원으로 적용할 수 있는 것은 아니다. 이에 따라 상속재산에 대한 감정가액의 적용과 그 재산의 처분에 따른 양도차익에 대한 과세원리, 절세방법에 대해 간략하게 정리한다.

◎ 상속재산에 대한 상속세와 양도에 따른 과세원리

상속세는 상속개시 당시의 평가액을 기준으로 과세한다. 반면에 양도소득세는 해당 재산을 취득할 때부터 처분하는 동안에 발생한 양도차익에 대해 과세한다. 그러나 상속세와 양도소득세는 그 과세원리와 적용되는 세율이 전혀 달라서 적용하는 방법에 따라 부담하는 세금이 현저히 다르게 부과될 수 있다.

상속세는 재산의 평가액에서 상속인들에 대한 인적·물적 사정을 고려하여 계산하게 되고, 양도소득세는 보유기간동안 발생한 양도차익에서 보유기간동안 물가상승을 고려하여 장기보유특별공제를 하여 계산하게 된다. 이 때 양도차익은 양도가액에서 필요경비를 차감해서 계산하는데, 필요경비는 해당 부동산의 취득가액뿐만 아니라 취득세, 중개수수료, 등기수수료 등의 비용을 포함하여 계산하다. 이 경우에 상속받은 자산에 대한 취득가액은 상속개시일 현재의 평가액을 취득당시의 실지거래가액으로 본다. 여기에 자산을 장기간 보유함에 따른 물가상승으로 실질소득이 감소하게 되고, 또한 누진세율 체계 하에서 장기간 누적된 소득이 일시에 과세되는 경우에는 세부담이 크게 증가하게 된다. 이에 일정기간 이상 보유한 동안 발생한 양도차익에서 일정한 금액을 차감하여 양도소득을 계산하게 되며, 이를 장기보유특별공제라고 한다.

이러한 원리에 따라 상속재산에 대한 상속세는 그 당시의 평가액을 적용하게 되는데, 이 때 평가액은 평가기준일 전후 6개월(증여재산의 경우에는 3개월)이내의 기간 중 매매·감정·수용·경매 또는 공매가 있는 경우에는 그 가액을 우선 적용한다. 이 경우에 사례가액 중에 매매·수용·경매 또는 공매가액은 선택적으로 적용하는 것은 곤란하지만 감정가액은 납세자의 선택에 따라 적용할 수가 있다. 따라서 납세자는 상속개시일 전후 6개월(증여재산의 경우에는 3개월) 이내의 기간 중에 해당 재산에 대해 둘 이상의 감정기관이 평가한 감정가액을 적용하여 신고할 수 있다. 다만, 금년 4월부터는 기준시가 10억원 이하의 부동산에 대해서는 하나의 감정기관이 평가한 감정가액을 적용할 수 있게 되었다.

◎ 감정평가액을 적용한 절세전략

이상에서 살펴본 바와 같이 상속 또는 증여 당시의 평가액을 기준으로 상속세 및 증여세를 과세하고, 그 가액이 추후 그 재산을 양도할 때 양도가액에서 차감하는 취득가액이 된다. 그러면서 장기보유에 따른 장기보유특별공제를 적용하여 양도소득을 산정하게 된다. 이와 같이 상속세가 과세된 양도소득세 과세대상자산은 추후 양도할 때에는 양도소득세와 연계되어 있어서 어느 한쪽만 바라보고 절세방안을 선택하는 것은 합리적이지 못하다.

최근에는 양도소득세 기본세율이 대폭 상승하였고, 양도소득세의 10%에 상당하는 지방소득세가 과세하고 있어 일정한 금액까지는 상속세로 과세되는 것이 절세에 도움이 되기도 한다. 이를 비교하기 위해서는 양도소득세 세율과 상속세 세율을 비교할 필요가 있다.

[상속세 및 증여세율]

과세표준	세율
1억원 이하	과세표준의 100분의 10
1억원 초과 5억원 이하	1천만원 + 1억원을 초과하는 금액의 100분의 20
5억원 초과 10억원 이하	9천만원 + 5억원을 초과하는 금액의 100분의 30
10억원 초과 30억원 이하	2억4천만원 + 10억원을 초과하는 금액의 100분의 40
30억원 초과	10억4천만원 + 30억원을 초과하는 금액의 100분의 50

[소득세율]

과세표준	세율
1,200만원 이하	과세표준의 6%
1,200만원 초과 4,600만원 이하	72만원 + 1,200만원을 초과하는 금액의 15%
4,600만원 초과 8,800만원 이하	582만원 + 4,600만원을 초과하는 금액의 24%
8,800만원 초과 1억5천만원 이하	1,590만원 + 8,800만원을 초과하는 금액의 35%
1억5천만원 초과 3억원 이하	3,760만원 + 1억5천만원을 초과하는 금액의 38%
3억원 초과 5억원 이하	9,460만원 + 3억원을 초과하는 금액의 40%
5억원 초과	1억7,460만원 + 5억원을 초과하는 금액의 42%

이러한 세율 구조에서 상속재산의 경우에는 과세표준이 10억원을 초과하면 40%, 30억원을 초과하면 50%의 세율이 적용되지만 금년의 경우까지는 5%, 내년부터는 3%의 신고세액공제를 허용하고 있다. 반면에 양도소득세는 지방소득세를 포함하여 3억원을 초과하면 44%, 5억원을 초과하면 46.2%가 과세된다. 따라서 그동안 최고세율 50%가 적용되는 상속세를 우려하고 있으나 일정한 금액까지는 양도소득세 보다는 상속세로 과세되는 것이 유리할 수 있다.

이에 따라 상속세와 양도소득세를 비교할 필요가 있다. 따라서 상속개시일 전 1세대 1주택 비과세 요건, 장기보유특별공제 요건, 주택상속공제 적용대상 여부, 상속재산가액의 규모 등 다양한 변수를 고려하여 분석할 필요가 있다. 그 중에 상속개시 후 처분을 고려하고 있다면 감정기관이 평가한 감정가액으로 상속세를 신고하는 것이 절세에 도움이 될 수 있다. 특히 상속세 납부세액이 발생하지 아니한 경우에는 감정가액으로 신고하는 것이 추후 양도할 때 양도소득세 부담에서 절세가 될 수 있다는 점을 함께 고려하여야 한다.

[절세꿀팁]상속 부동산 팔기 전에 처리할 일

비즈니스워치 / 2018.10.08.

◎ 전문가에게 듣는 세금절약 노하우
박지연 세무사 "오래된 상속재산, 감정평가 받으면 절세"

세금을 아낄 수 있는 '꿀팁'을 전문가들이 직접 소개합니다. 복잡한 세법을 일일이 설명하지 않고, 궁금한 내용만 쏙쏙 전해드립니다. 나에게 맞는 최적의 절세 전략을 찾아보세요. [편집자]

집이나 건물, 토지 등 부동산을 상속 받은 경우 당장의 상속세도 중요하지만 추후 상속재산을 팔 때 양도소득세도 중요한 문제입니다. 상속 당시의 부동산 가격이 취득가격이 되기 때문에 상속재산의 가치가 어떻게 평가되는지에 따라 상속세는 물론 이후의 양도소득세도 달라질 수 있거든요. 이 때 유사매매사례가 없는 상속재산의 경우는 감정평가를 받아두면 절세할 수 있는 길이 열린다고 하는데요. 상속·증여 전문 박지연 세무사(세무회계 여솔)에게 감정평가를 통한 절세방법을 들어봤습니다.

- 상속부동산은 어떻게 평가 하나

상속재산은 기본적으로 시가로 평가합니다. 흔히 납세자들은 시가를 매매가로만 생각하는데요. 세법에서는 상속개시일(사망일) 전후 6개월 이내의 기간 중에 매매·감정·수용·경매가 있는 경우를 모두 시가로 볼 수 있도록 하고 있어요. 그리고 상속재산과 유사한 다른 재산의 매매가액도 시가로 보고 있죠. 이걸 유사매매사례가액이라고 해요. 유사매매사례가액으로 시가를 산정하기 어려운 경우에는 기준시가를 평가하게 돼 있는데요. 대부분 기준시가는 매매사례가액보다는 낮기 때문에 상속재산을 어떻게 평가하느냐에 따라 상속세부담이 크게 달라질 수 있겠죠.

- 상속세 부담을 줄이려면 기준시가로 신고해야 하나

상속세부담만 생각하면 기준시가로 신고하고 싶겠지만 부동산 중에서도 대단지 아파트는 유사매매사례가 많아서 기준시가를 적용하기 어려워요. 유사매매사례가액이 많은 거죠. 아파트도 평형이나 구조, 학교나 상가와의 거리 등에 따라 시가가 다를 수밖에 없는데요. 같은 단지 내에서도 전용면적과 기준시가가 5% 이내의 차이만 있다면 유사사례로 보도록 규정돼 있어서 대부분 대단지 아파트들은 유사매매사례가액을 쉽게 찾을 수 있습니다.

- 유사매매사례는 납세자가 찾나

그렇습니다. 납세자가 상속세 신고를 할 때 직접 찾아서 상속재산을 평가해야 하는데요. 보통은 상속세 신고를 세무사에게 맡기기 때문에 세무사들이 찾죠. 유사매매사례가액은 상속개시일 전후 6개월 내의 사례에 한해 적용할 수 있는데, 상속세 신고일까지만 적용한다는 특징이 있어요. 사망일 후

5개월이 지나도 유사매매사례가 없어서 기준시가로 신고했다면 남은 신고기한(상속개시 후 6개월)에 유사매매사례가 나왔더라도 납세자 예측가능성을 위해 신고된 기준시가를 인정해준다는 것이죠.

- 가장 싼 매매사례를 적용하면

유사매매사례가액이 여러 개인 경우에는 상속개시일에 가장 가까운 계약일의 거래금액으로 평가해야 해요. 세부담을 줄이기 위해 가장 싼 것을 임의로 적용할 수는 없죠. 그리고 유사매매사례가액은 해당재산의 매매가액 등이 없는 경우에만 보충적으로 적용하는 방법이라는 것을 알아둬야 합니다. 매매·감정·수용·경매가액은 평가된 금액이지만 유사매매사례가액은 유사한 거래가액일뿐이니까요. 만약 유사매매사례가액과 매매·감정·수용·경매가액이 동시에 존재한다면 유사매매사례는 적용하지 않고 매매·감정·수용·경매가액 중 상속개시일에 가장 가까운 가액이 적용됩니다.

- 유사매매사례가 없는 경우는

단지가 작은 아파트나 토지, 건물, 상가 등은 유사매매사례를 찾기 어렵기 때문에 기준시가로 신고를 하게 됩니다. 문제는 이 때 기준시가가 실거래가액보다는 크게 낮다는 것인데요. 당장의 상속세는 적게 낼 수 있지만 추후 양도소득세 부담이 생길 수 있습니다. 그래서 상속재산을 나중에 양도할 계획이라면 상속세를 신고할 때 감정평가를 받아 상속재산의 가치를 높여두는 게 유리합니다. 미래의 양도소득세 부담을 줄이는 방법이죠.

- 감정평가는 어떻게 하나

감정평가법인 2곳에 의뢰해서 2가지 감정평가액을 받으면 그 평균가액을 시가로 인정해주는데요. 2018년 4월 이후부터는 기준시가 10억원 이하인 경우에는 감정평가를 1곳에서만 받아도 인정해주고 있어요. 다만, 납세자가 신고한 감정가액이 유사매매사례가액의 90%보다 낮은 경우에는 세무서장이 재감정할 수 있어요. 상속세 회피를 위해 감정평가사와 납세자가 짬짜미 하는 사례를 막기 위해서죠.

- 감정평가를 받는 게 항상 유리한가

개별 사안에 따라 절세에 유리한 조건이 다릅니다. 배우자가 있는지, 상속인이 몇 명인지, 상속배분은 어떻게 할 것인지, 또 부동산 외 총 상속재산은 얼마인지 등에 따라 각각의 시뮬레이션을 진행해봐야 하는데요. 상속세와 양도소득세는 공제금액과 계산구조, 세율도 달라서 예상 양도가액, 양도시기 등에 따라 감정평가의 유불리가 달라질 수 있습니다. 상속 설계에 따라 절세할 수 있는 방법도 다양하기 때문에 전문가인 세무대리인을 통해 컨설팅을 받아보는 것이 가장 좋겠죠.

- 감정평가가 유리한 경우는

상속인 중에 피상속인의 배우자가 있고 상속 부동산이 시가로 10억원이 채 안되는 경우에는 감정평가를 받아서 상속가액을 높여서 상속세를 신고하는 것이 절세에 도움이 될 겁니다. 배우자가 있으면 기본공제 5억원과 배우자공제 5억원까지 10억원의 상속공제가 가능하거든요. 이 경우 기준시가로

신고해도 상속세 혜택을 볼 것이 없기 때문에 감정평가를 받아 상속취득가액을 올려 두는 것이 추후 양도소득세도 줄이는 방법입니다. 10억원이 안되는 주택 1채 정도만 물려받았다면 감정평가를 받는 것이 유리하다는 거죠.

- 상속받자마자 양도하는 경우 주의할 점

상속도 취득이기 때문에 상속 받은 부동산을 양도하기 위해서는 먼저 상속인이 상속등기를 해야 합니다. 취득세 납부와 함께 상속등기를 하고 다른 상속재산과 함께 상속세를 신고해야 하죠. 그리고 나서 양도에 따른 매매등기를 하고 양도소득세를 신고해야겠죠. 상속개시일로부터 6개월 이내에 양도하는 경우 양도가액이 상속재산가액이 된다는 점도 주의해야 합니다. 기준시가나 유사매매사례가액으로 상속재산을 평가해서 상속세를 신고했다고 하더라도 상속개시일로부터 6개월 이내에 해당 부동산을 양도한다면, 그 매매가액이 곧 시가가 되고 동시에 상속재산평가액이 됩니다. 이 경우 상속세를 수정신고해야 하겠죠. 물론 이 경우 상속 취득가액이 상속재산가액이고 양도가액과 동일하기 때문에 양도차익이 없어서 양도세는 나오지 않습니다.

- 오래 전에 상속받은 재산도 감정평가를 활용할 수 있나

소급해서 감정을 받을 수 있습니다. 상속세 신고 당시 시가를 산정하기 어려워 기준시가로 신고했는데 나중에 양도세 부담이 너무 크다면 과거 신고한 기준시가가 아니라 감정평가를 통해 시가를 다시 산정해서 상속세를 조금 더 내는 대신 양도세를 크게 줄이는 방법이 가능합니다. 소급감정에 대해 국세청과 조세심판원은 신고기한이 지난 후에 소급감정한 가액은 시가로 인정할 수 없다는 입장이었지만 대법원은 다르게 판단했어요. 감정평가 기준일이 중요한 것이지 감정평가를 의뢰한 날짜는 중요하지 않다는 게 대법원의 판단입니다.

- 소급감정 받을 때 유의할 점은

과거 기준시가로 상속세를 신고한 부동산을 소급감정 받는 경우 상속재산가액 증가에 따라 추가로 상속세가 발생할 수 있어요. 수정신고에 따른 가산세도 고려해야하고요. 상속재산평가에 차이가 있어서 수정신고하는 경우 과소신고가산세(10%)는 없지만, 연체이자 성격의 납부불성실가산세(연 10.95% 정도)는 내야합니다. 상속된 지 10년이 넘은 경우에는 국세부과제척기간(무신고시 15년)이 지났기 때문에 어차피 상속세가 없겠지만, 수정신고일이 부과제척기간 이내이고 추가로 낼 세금이 있다면 상속세 본세와 납부불성실가산세를 부담해야 합니다. 이걸 고려하고도 양도세 절감액이 크다면 충분히 소급감정을 해볼만한 가치가 있겠죠.

상속재산 감정평가

한국주택경제 / 2020.05.06.

Q. 재개발사업구역에 소재하는 주택을 상속받았습니다. 상속신고와 관련해서 주택을 감정평가하는 것이 좋다는데 왜 그런가요?

A. 부동산을 포함한 재산을 상속받을 때 상속인은 관할세무서로부터 상속세 납부대상 여부를 판단받기 위해 상속가액을 신고해야 합니다. 이때의 가액은 시가로 하고 부동산의 경우 감정평가가 반드시 필요하지는 않습니다. 그럼에도 부동산 상속에서 감정평가가 대두되는 이유는 부동산이 상장주식처럼 지속적으로 거래되어 시장가치를 확인하기 쉬운 자산이 아니기 때문입니다.

이하에서는 상속 관련 감정평가의 필요성, 평가실시 여부 판단기준 등에 대해 알아보겠습니다. 상속관련 감정평가 여부를 검토하려면 관련 규정을 살펴볼 필요가 있는데 내용을 요약하면 「상속세 및 증여세법」(이하 '법'이라 함) 제60조제1항은 상속세나 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일 현재(이하'평가기준일'이라고 함)의 시가(時價)에 따른다고 규정하고 있습니다.

이때 시가란 다수의 거래당사자가 자유롭게 거래하는 경우 계약이 체결된다고 인정되는 가액을 말하는데 상속부동산에서는 ①감정평가액이나 ②개별공시지가, 주택공시가격, 건물 기준시가 등의 공시가격 모두를 인정하고 있습니다. 따라서 상속신고 감정평가는 필수사항이 아닙니다.

또한 공시가격은 인터넷 등에서 무료로 열람하면 되지만 감정평가는 수수료를 지급해야 합니다. 그렇다면 부동산 상속가액 신고는 공시가격으로 하는 것이 나을까요?

동일물건에 대해 감정평가액이 공시가격보다 높다는 것을 전제로 상속신고시점과 상속재산 양도시점으로 나눠 장·단점을 살펴보겠습니다.

상속시점에서 공시가격으로 신고하면 과표가액이 낮아지므로 상속세 부담은 줄어드는 반면 감정가액으로 하면 세부담은 증가합니다. 양도시점은 반대가 됩니다. 양도에서는 상속신고가액이 취득가액이 되고 이를 감정평가액으로 신고하였다면 공시가격에 비해 금액이 높으므로 양도차익(양도금액-취득가액)이 줄어들어 양도세가 절감됩니다. 결론적으로 상속에서 감정평가를 통해 시가를 산정할지 여부는 당사자가 상속세와 양도세 중 어디에 비중을 둘 것인지 그리고 개인별로 상속세와 양도세를 비교하여 어느 세부담이 더 큰지를 감안하여 결정될 것입니다.

이에 대해 상황에 따라 다르나 대략 다음과 같은 기준을 참조할 수 있겠습니다. 첫째, 상속세 부담유무입니다. 최근 경향을 보면 상속에서 감정평가를 통해 가액신고를 하는 경우가 늘고 있는데 이것은 실제 상속세를 부담하는 경우가 많지 않는 것에 기인합니다. 2016년도 기준 전체 상속신고 가운데서 상속세납부의무가 발생하는 경우는 대략 2~3% 정도에 것을 보면 알 수 있습니다.

둘째, 정비사업과 관련해서 상속재산의 양도시점을 고려해야 합니다. 세부적으로 종후자산을 분양을 받는 것과 현금으로 청산하는 경우를 나눠야 하는데 각각 양도시점이 달라지기 때문입니다. 분담금을 부담하고 조합원분양을 받는 경우 상속재산 양도시점이 수분양자산의 양도일(분양받은 아파트를 추후 양도하는 때)로 이연되는 효과가 있습니다.

반면 현금청산은 청산시점에서 양도된 것으로 간주됩니다. 특히 상속개시 전후 6개월 이내에 현금청산 금액이 확정될 수 있다면 「상속세법 시행령」 제49조 '평가기준일 전후 6개월 이내의 기간 중 매매·감정·수용·경매 또는 공매가 있는 경우의 가액'에 해당되어 상속인이 별도로 감정평가를 하지 않아도 됩니다. 다만, 현금청산 시점을 어느 정도 예측할 수 있어야 할 것입니다(시행령 제49조는 꼭 현금청산이 아니더라도 상속 이후 매매를 하는 케이스에도 적용될 수 있습니다).

마지막으로 상속세 신고를 위한 감정평가를 언제나 할 수 있는 것은 아니라는 점도 참고해야 합니다. 상속신고 목적 감정평가는 경우에 따라 예외를 인정하다고 하더라도 원칙적으로 상속이후 6개월 이내에 평가된 금액이 시가로 인정되므로 상속시점에서 공시가격으로 신고하고 양도시점에서 평가를 받아 취득가액을 수정할 수는 없습니다.

참고문헌

국세청, 2018,「2018 부가가치세 상담실무」

국세청, 2020,「2020 부동산과 세금」

국세청, 2020,「2020 생활세금시리즈」

국세청, 2020,「2020 세금절약가이드Ⅰ - 부가가치세/종합소득세」

국세청, 2020,「2020 세금절약가이드Ⅱ - 양도소득세/상속·증여세」

국세청, 2020,「2020년 제1기 확정 부가가치세 신고안내」

국토교통부, 2019,「2019 부동산가격공시에 관한 연차보고서」

기획재정부 보도자료, 2019.7.25.,「2019년 세법개정안」발표

비즈니스워치, 2018.10.08., [절세꿀팁]상속 부동산 팔기 전에 처리할 일

세정일보, 2018.11.12., 상속재산, 감정가액을 고민해야 하는 이유

아시아경제, 2019.08.27., "딱 한집 탓에 보유세 폭탄"…개포주공1 불복소송

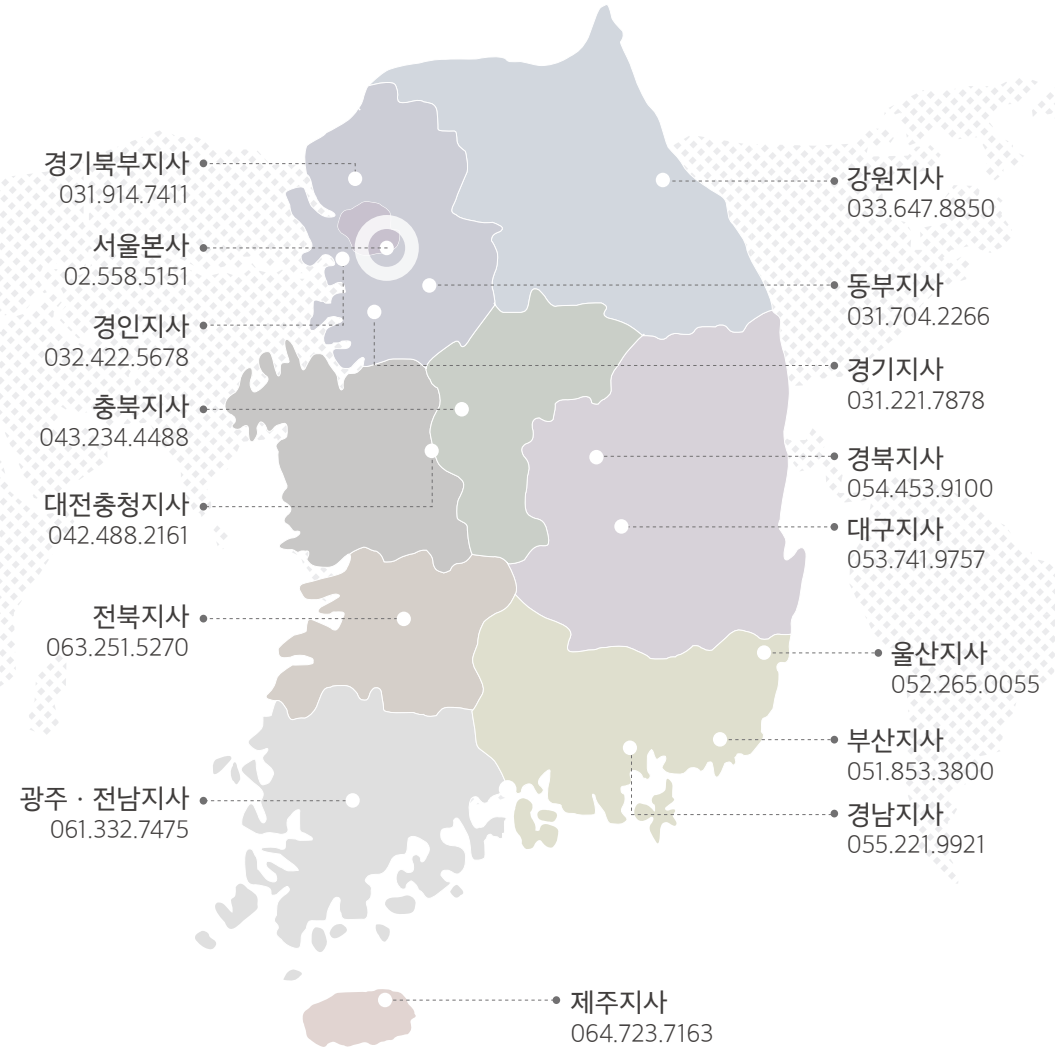
유비온, 2019,「사례로 알아보는 고동호의 부동산과 세금」

한국감정평가사협회·한국감정원, 2014,「감정평가 실무기준 해설서」

한국주택경제, 2020.05.06., 상속재산 감정평가

발행인	미래새한감정평가법인 대표이사 유윤상
발행처	미래새한감정평가법인 서울시 송파구 충민로 52 A동 9층(문정동, 가든파이브웍스) Tel. 02-558-5151 Fax. 02-554-9184 홈페이지 http://www.msapp.co.kr/
기획 · 제작	미래새한감정평가법인 도시부동산연구원
인쇄 · 발행	2020년 6월 30일

Make
a better **S**ociety
with **MS**





미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD