

2021년 주택과 세금

제 1편 주택과 상속세 절세방법

황선익의 세무사

2021.08.27

- 국세동우회 자원봉사단 수석부단장
- 세무법인정명 대표세무사

주관: 공무원연금공단 서울지부



국세동우회

HOME | 로그인 | 회원가입

국세동우회 소개 | 주요행사 | 지방회 | 동호인회 | 자원봉사단 | 연금수급권자협의회 | 국세동우회 회원전용

2014년 부터 무료절세특강 : 177회 21,170명
세무상담 : 116회 1,120명
알기 쉬운세금교실 연간 3천권, 2만 4천권(8년)



재미있는 생활과 세금

공무원연금공단

공무원연금공단 서울지부에서 연금생활자분들께 도움이 될만한

33:21

연금생활자 세무특강 3차시(증여세, 상속세, 조회수 4천회 · 10개월 전)

공무원연금공단

공무원연금공단 서울지부에서 연금생활자분들께 도움이 될만한

23:46



2019년 10월 종료

찾아가는 생활강좌 서울 및 경인지부

2018년 연금수급자 무료세법강의(동부권)

2018년 9월 20일 연금수급자 무료세법강의(안산시)

2018년 6월 22일 세법강의(인천)

2018년 6월 14일 세법강의(서울북부)

2018년 5월 31일 연금수급자 무료세법강의(고양시)

주택과 세금

취득·보유·임대·양도·상속·증여 관련 세금

2021년 베스트셀러

「주택과 세금」 책자는 우리의 일상 생활과 밀접하게 관련되어 있는 주택의 세금에 대하여 국민들께서 필요로 하는 정보를 한눈에 쉽게 알 수 있도록

주택의 취득부터 보유, 임대, 양도 및 상속·증여에 이르기까지 단계별로 관련 세금을 정리하여 2021년 새로이 발간하였습니다.

이 책이 국민들께 세금 길잡이로 널리 활용되어 “국민이 편안한, 보다 나은 국세행정”을 이루는 데 도움이 되기를 바랍니다.

■ 본 책자는 국세청과 행정안전부에서 공동 작성하였습니다.

- 국세청 : 종합부동산세, 소득세(임대, 양도), 상속세 및 증여세
- 행정안전부 : 취득세, 재산세

주택과 세금 인터넷 구매하는 방법소개



프리미엄링크 '주택과세금' 관련 광고입니다. !

신청하기

쿠팡 주택과세금 www.coupang.com
로켓와우멤버 무제한 무료배송
주택과세금 특가 경제, 경영도서, 국내도서, 한 개만 사도 무료배송 로켓와우



강의 순서

제 1 편 주택과 상속세 절세방법

제 2 편 주택과 증여세 절세방법(자녀나 배우자에게 무상이전시)

제 3 편 주택과 취득세 및 주택취득자금에 대한 확인서 제출
보유세(재산세 & 종합부동산세)

제 4 편 주택과 양도소득세

중앙일보 | 2021.08.04. | 네이버뉴스

부산 기업인 65% "가업은 자녀에게 사전 증여 후 상속하겠다"

또 기업인은 대부분 자녀에게 '사전 증여 후 상속' 방식으로 가업을 승계하게 하는 것으로 조사됐다. 부산상공회의소는 '부산지역 장년층 경영자 현황 및 가업 승계



중앙일보 | 3일 전 | 네이버뉴스

[더오래]아파트 한 채만 있어도 세금...이참에 배우자 증여 어때요

다만, 증여하면 증여세가 과세되고 일정 기간 내의 증여재산은 사전증여재산을 상속재산에 포함되기 때문에 충분히 검토 후에 증여를 결정해야 한다. 상속세의 세율



(2) 상속세 신고 인원과 재산가액은 '19년에 비해 증가

○ '20년 상속세 신고 인원은 **11,521명**, 재산가액은 **27조 4,139억 원**으로 전년 대비 각각 **20.6%, 27.3%** 증가하였습니다.

- 상속세 신고 재산가액 100억 원 이하(40억 원 이하 이하) 구간인 인원 5,126명(44.5%)
가장 큰 비중을 차지

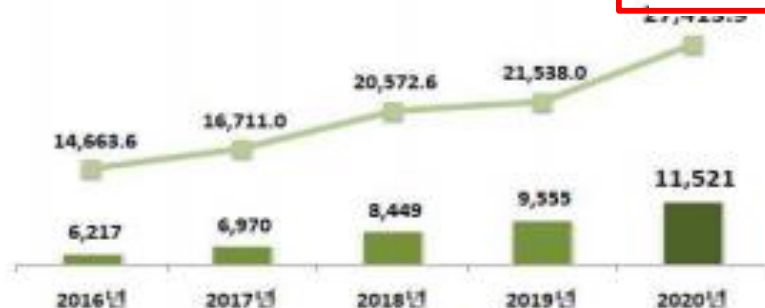
상속세 이제 부자들만의 세금이 아니다

서울 집값, 1년만에 상승률 최고폭...아파트 평균매매가 11억

사진=한국부동산원 서울 집값이 1년만에 최고폭으로 상승하면서 아파트 평균매매가가 처음으로 11억을 넘어섰다. 한국부동산원이 17일 발표한 전국주택가격동향

< 상속세 신고 인원 및 재산가액 >

■ 피상속인 수(명) ■ 총상속재산가액(십억 원)



[6-1-1 상속세 신고 현황 I]



[6-1-2 상속세 신고 현황 II]

가. 상속세 과세대상

상속세 과세대상 재산은 사망자(피상속인)에게 귀속되는 재산으로서 금전으로 환산할 수 있는 경제적 가치가 있는 물건과 재산적 가치가 있는 법률상·사실상 권리를 말하는 것으로서, 주택, 분양권 등은 상속세 과세대상에 해당한다(상증법§2).

상속세 과세대상	=	본래의 상속재산	+	추정·간주 상속재산	+	사전 증여재산
-------------	---	-------------	---	---------------	---	------------

- 1) 본래의 상속재산 : 상속개시일 현재 피상속인이 소유하고 있던 재산
- 2) 추정·간주 상속재산 : ① 상속개시일 전 처분재산 중 사용처 불분명 금액
② 상속개시일 전 부담채무 중 사용처 불분명 금액
③ 보험금 ④ 신탁재산 ⑤ 퇴직금 등
- 3) 사전 증여재산 : ① 상속개시일 전 10년 이내에 상속인에게 증여한 금액
② 상속개시일 전 5년 이내에 상속인이 아닌 자에게 증여한 금액 등

상속재산으로 보는 보험금

$$\text{보험금수령액} \times \frac{\text{피상속인납입보험료}}{\text{총 납 입 보 험 료}}$$

- 금양임야(9,900㎡이내)와 묘토(1,980㎡이내)로서 2억원 한도
- 국가 및 지방자치단체에 유증 등 재산
- 국가, 시,도 지정 문화재 등

상속개시 전 1년 이내에 2억원, 2년 이내에 5억원미달하는 다만, 1년 내 2억 원, 2년 내 5억 원에 미달한다 하더라도 상속인에게 통장에 입금 등 증여된 사실이 명백한 경우 증여세과세.< 사례) 수표인출 후 배우자통장에 입금 등>

나. 납세의무자

상속세는 사망으로 인하여 사망자(피상속인)의 주택을 포함한 재산을 무상으로 취득하는 경우 그 취득재산의 가액에 대하여 상속인에게 과세하는 세금이다. 상속세는 피상속인의 유산총액을 기준으로 과세하고 있으며, 각 상속인은 각자가 받았거나 받을 재산을 한도로 연대하여 상속세를 납부하여야 한다(상증법§3의2).

상속분과 상속의 순위

- 피상속인은 유언에 의하여 공동상속인의 상속분을 지정할 수 있다. 상속분을 지정하지 아니한 경우에는 민법에서 규정한 법정상속분에 따라 상속재산을 분할한다.

1순위	직계비속, 배우자	직계 비속 : 아들 딸, 직계존속 : 아버지 어머니 조부 조모
2순위	직계존속, 배우자	직계비속이 없는 경우 상속인이 된다.
3순위	배우자	직계존비속이 없는 경우 배우자가 단독 상속인이 된다
4순위	형제자매	1, 2, 3순위가 없는 경우 상속인이 된다.
5순위	4촌 이내 방계혈족	1, 2, 3, 4순위가 없는 경우 상속인이 된다.

- 법정상속인의 결정에 있어서 같은 순위의 상속인이 여러 명인 경우 촌수가 가장 가까운 상속인을 우선순위로 한다.

예) 피상속인의 직계비속이 자녀 2인, 손자녀 2인이면, 자녀 2인이 공동상속인이 되며 손자녀는 법정상속인이 되지 못한다.

다. 상속개시일

상속개시일은 피상속인이 사망한 날을 말한다. 다만, 피상속인의 실종선고로 인하여 상속이 개시되는 경우에는 실종선고일을 말한다(상증법§2).



(2) 사전증여재산

상속세 최고의 절세방법

상속개시일 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액과 상속개시일 전 5년 이내에 피상속인이 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액은 상속재산가액에 가산한다(상증법§13).

이 경우 증여시점에서 이미 납부한 증여세 상당액은 증여세액공제를 통해 상속세 산출세액에서 공제함으로써 이중과세를 방지하고 있다(상증법§28).

(3) 상속공제

① 기초·배우자·인적·일괄공제

상속이 개시되는 경우 2억원을 기초공제액으로 공제한다. 비거주자가 사망한 경우 상속공제는 기초공제 2억원만 적용된다(상증법§18).

상속개시일 현재 배우자가 있는 경우 배우자가 실제 상속받은 금액을 최대 30억원 한도로 공제한다. 배우자가 실제 상속받은 금액이 없거나 5억원 미만인 경우에는 5억원을 공제한다(상증법§19).

- 배우자 상속공제액 = Min(배우자가 실제 상속받은 금액, 한도액)
 - * 배우자가 실제 상속받은 금액이 없거나 5억원 미만인 경우 5억원 공제
- 한도액 = Min(배우자 법정상속분에 해당하는 금액*, 30억원)
 - * 상속재산의 가액 × 배우자의 법정상속지분 - 배우자에게 상속개시 전 10년 내 증여한 재산에 대한 과세표준

상속인 : 배우자, 자녀(아들 딸)

비상속인 : 손자 외손자 사위 며느리

상속세는 60세 이전부터 미리 준비(사전 증여) 고령의 경우라면 비상속인에게 증여

그 밖의 인적공제

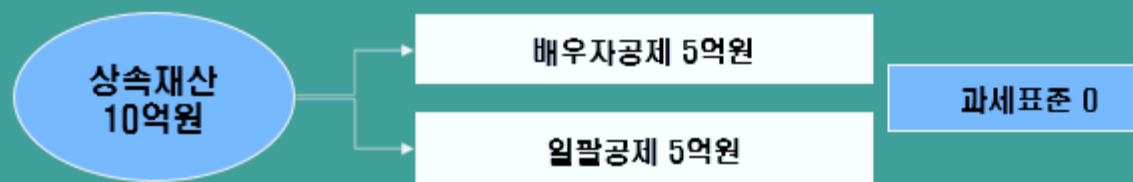
구 분	공제요건	공제액
자녀공제	피상속인의 자녀	1인당 5천만원
미성년자 공제	상속인(배우자 제외) 및 동거가족 중 미성년자	1인당 1천만원 × 19세가 될 때까지의 연수
연로자 공제	상속인(배우자 제외) 및 동거가족 중 65세 이상인 자	1인당 5천만원
장애인 공제	상속인(배우자 포함) 및 동거가족 중 장애인	1인당 1천만원 × 기대여명 연수

기초공제 2억원과 그 밖의 인적공제의 합계금액을 공제받는 대신 일괄적으로 5억원을 공제할 수도 있다. 배우자 단독상속의 경우에는 일괄공제를 받을 수 없다.

상속세의 면세점 : 보유중 아파트 시세 10억원 이상 상속세를 걱정할때

▶ 재산이 얼마나 있어야 상속세를 납부하나 ?

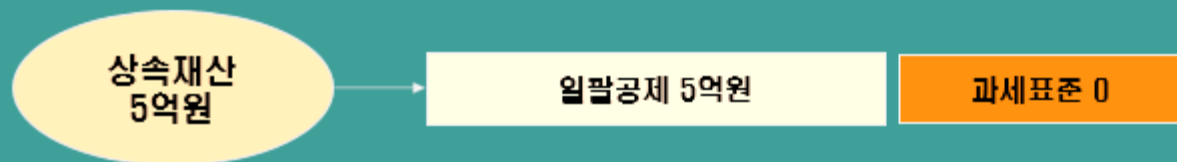
배우자가 생전에 있고 자녀가 1명 이상 있을 때 10억원



상속세 부자들만의 세금이야기가 아니다
서민들도 상속세 걱정을 해야한다.

서울 APT 평균 11억원 돌파

배우자 사망으로 자녀만 있을 때 5억원



과세대상	• <u>피상속인이</u> 거주자인 경우 국내·외 모든 상속재산 • <u>피상속인이</u> 비거주자인 경우 국내에 있는 모든 상속재산
납세의무자	• 상속으로 인하여 재산을 취득한 <u>상속인</u> • 유증·사인증여를 받은 자(수유자) 등
신고·납부기한	• <u>상속개시일이</u> 속하는 달의 말일부터 6개월 이내 신고·납부
과세표준	• 상속재산가액 + 사전증여재산 - 비과세, 공과금, 채무, 장례비용 등 - 상속 공제
상속재산가액 (재산 평가)	• 주택의 가액은 상속일 현재 시가에 따른 <u>아파트매매사례가액</u> ⇨ (1순위) 평가대상의 상속개시일 전후 6개월 내 매매, 감정 등 (2순위) 유사대상의 상속개시일 전 6개월부터 신고일 내 매매, 감정 등 ⇨ 평가기간 외의 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내 또는 상속세 신고기한부터 9개월 까지의 기간 중에 매매, 감정 등이 있는 경우 평가심의위원회의 심의를 거쳐 시가에 포함 가능 • 시가를 산정하기 어려운 경우에는 보충적 평가방법 활용 ⇨ (3순위) 지자체장, 국토부장관이 공시하는 개별주택가격, 공동주택가격
사전증여재산	• 상속개시일 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액 및 상속개시일 전 5년 이내에 피상속인이 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액은 상속재산가액에 가산 * 증여시점에 이미 납부한 증여세 상당액은 증여세액공제 적용

채무: APT 전세보증금, 개인차용금, 은행대출금

피상속인 : 돌아가신 분

상속인 : 상속을 받는 사람(배우자, 아들 딸)

비상속인(상속인이 아닌자) : 며느리 사위 손자 외손자

상속공제	• (기초공제 + 그 밖의 인적공제)와 일괄공제(5억) 중 큰 금액 • 배우자공제(상속받은 금액이 없거나 5억원 미만인 경우 5억원 공제) • 동거주택 상속공제 등 * 단, 위 합계 중 공제적용 종합한도 내 금액만 공제 가능		
세율	과세표준	세율	누진공제액
	1억원 이하	10%	-
	1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
	5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
	10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
	30억원 초과	50%	4억 6천만원
세액공제	• 증여세액공제, 외국납부세액공제, 신고세액공제(3%) 등		
법정결정기한	• 세무서장 등은 신고기한 내에 신고를 받은 경우 신고기한으로부터 9개월 이내에 과세표준과 세액을 결정하고, 상속인에게 통지		

02-569-7373

주소(도로명 또는 지번주소) 건물 명을 입력하세요. ex) 강남

로그인
회원가입

02-569-7373

아파트
연립/다세대
도지/건물
구분상가
오피스텔

부동산유형 보기
서울특별시 강동구 암사3동

[경상일보]서울시 아파트 중위값 8억7300만원, 최고가 갱신

상세정보

m ² 단가	13,715,000 원	3.3m ² 단가	45,341,000 원
전용면적	133.97 m ² / 40.53 (3.3m ²)	공급면적	169.77 m ² / 51.36 (3.3m ²)
기준시점	2021-08-17	사용승인일	2008-09-25
공동주택가격 (2020년)	924,000,000 원 (전년 대비 107 %)	공동주택가격 (2018년)	698,000,000 원 (전년 대비 106 %)

전체 전/월세 사례 2건

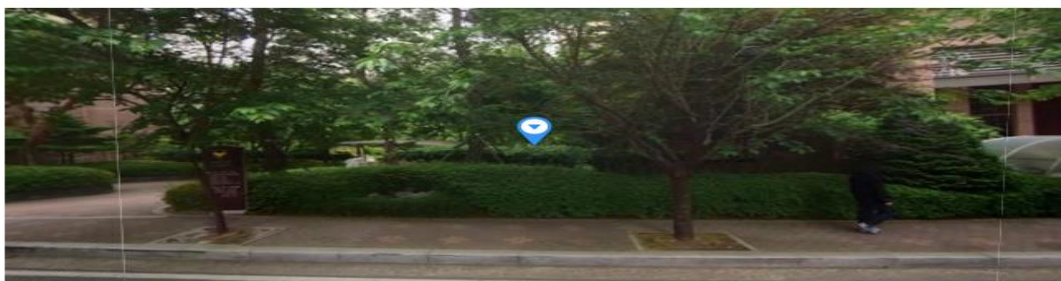
주소 단지	층	전용면적 거래날짜	보증금 월세금
서울특별시 강동구 암사동 414-2 롯데캐슬퍼스트	11층	133.97 m ² 2021년05월	1,300,000,000 원 0 원

고덕로

접기
아파트
서울 강동구 암사동 414-2
서울특별시 강동구 고덕로 131 강동 롯데캐슬퍼스트아파트
아파트(3226), 구분상가(1)

동/호수를 선택하세요
136동
2402 (아파트 / 133.97m²)

요약정보
상세정보
실거래사례
유사경매사례
전/월세사례
등기사항



1,838,000,000 원 (2020년 공동주택가격의 199 %)

이 가격은 블록체인에 기록되었으며 마이페이지에서 확인 가능합니다.

과거 시점 가격 구하기 2021-08-15 산정

실거래사례 45건 [본건으로 이동]

소재지	전용면적	계약일	거래금액	m ² 단가
서울특별시 강동구 암사동 414-2	160.63 m ² 5층	2021년04월	1,980,000,000 원	12,326,000 원 40,748,000 원
서울특별시 강동구 암사동 414-2	133.97 m ² 18층	2021년04월	2,000,000,000 원	14,928,000 원 49,351,000 원

■ 상속세 계산구조 및 계산사례

구 분	상속세 계산구조	세액계산 사례
총상속재산가액	본래의 상속재산 + 간주 상속재산 + 추정 상속재산	2,500,000,000원
-		
비과세 및 과세가액 불산입액	• 비과세 : 금양임야, 문화재 등 • 과세가액 불산입재산 : 공익법인 출연재산 등	(없는 것으로 가정)
-		
공과금·장례비·채무	아파트 월세보다 전세가 유리 국세청세금절약가이드	(없는 것으로 가정)
+		
사전증여재산	합산대상 사전증여재산(상속인 10년, 기타 5년)	(없는 것으로 가정)
=		
상속세 과세가액		2,500,000,000원
-		
상속공제	• (기초공제 + 그 밖의 인적공제)와 일괄공제(5억) 중 큰 금액 • 배우자공제 • 동거주택 상속공제 등 * 단, 위 합계 중 공제적용 종합한도 내 금액만 공제 가능	1,000,000,000원 (일괄공제 5억원 및 배우자공제 5억원 가정)
=		

297p

과세표준	상속세 과세표준		1,500,000,000원
×			
세율	과세표준	세율	누진공제
	1억원 이하	10%	-
	5억원 이하	20%	1천만원
	10억원 이하	30%	6천만원
	30억원 이하	40%	1억 6천만원
	30억원 초과	50%	4억 6천만원
=			
산출세액	상속세 산출세액 (과세표준 × 세율 - 누진공제액)		440,000,000원 (15억원 × 40% - 1.6억원)
+			
세대생략 할증세액	상속인(수유자)이 피상속인의 자녀가 아닌 직계비속인 경우 산출세액의 30%(40%) 가산		- (해당안됨)
-			
세액공제	신고세액공제(3%)		13,200,000원
=			
납부할 세액	상속세 납부세액		426,800,000원

90세 사망시 시가 9억원 임대보증금 2억원(채무)
 상속세 과세표준 = 9억원 - 2억원(보증금) -
 5억원(상속공제) = 2억원에 **3천만원 상속세 납부**

배우자(남편분) 10년전 사망 상속공제 5억원만 공제

동거주택 상속공제 요건

- 피상속인과 상속인(직계비속)이 상속개시일부터 소급하여 10년 이상 계속하여 동거할 것
- 피상속인과 상속인이 상속개시일부터 소급하여 10년 이상 계속하여 1세대를 구성하면서 1세대 1주택(피상속인의 이사에 따른 일시적 2주택 등을 포함)에 해당할 것
- 상속개시일 현재 무주택자(피상속인과 공동으로 1세대 1주택을 보유한 자 포함)로서 피상속인과 동거한 상속인(직계비속)이 상속받은 주택일 것

동거주택 상속공제액 = {주택가액(부수토지 포함) - 담보된 채무가액} × 100%

(공제한도액 6억원)

피상속인 50%의 상속세율 납부한다면 6억 * 50% = 3억원

2021년 세법개정(안) 상속인의 배우자(며느리와 사위)도 동거주택 상속공제 받도록

 세정일보 | 2021.07.29.

[황선의 세무사, '21년 주요 개정세법안 '105가지'로 요약 정리]

이 중에서 미리 알아야 할 주요개정내용 105가지를 엄선 알기 쉽게 세무전문가인 황선의세무사(세무법인 정명 대표) 요약정리한 내용이다. 황선의 세무사(세무법인



나. 세율적용과 납부할 세액 계산

(1) 산출세액과 세율

상속세의 산출세액은 과세표준에 세율을 곱하여 계산한다(상증법§26).

증여세 세대생략 할증과세와 유사하게 상속인이 피상속인의 자녀를 제외한 직계비속인 경우(예 : 조부가 사망하면서 손자에게 유증) 상속세 산출세액의 30%*에 상당하는 금액을 가산한다. (‘세대를 건너뛴 상속에 대한 할증과세’라 한다.) 다만, 민법 제1001조에 따른 대습상속의 경우에는 할증하지 않는다(상증법§27).

* 피상속인의 자녀를 제외한 직계비속이면서 미성년자에 해당하는 상속인(수유자)의 상속재산가액이 20억원을 초과하는 경우에는 40%

세율은 과세표준 구간에 따라 세율이 누진으로 적용되는 초과누진세율을 적용한다.

$$\text{산출세액} = (\text{과세표준} \times \text{세율}) - \text{누진공제액}$$

* 과세표준 = 상속재산가액 + 사전증여재산 - 비과세, 공과금, 채무, 장례비용 등 - 상속공제

나. 신고분에 대한 법정결정기한

세무서장 또는 지방국세청장은 법정신고기한 내에 상속세 신고를 받은 경우에는 그 신고를 받은 날부터 법정결정기한 이내에 과세표준과 세액을 결정하여야 한다(상증법§76③).

상속세의 법정결정기한은 상속세 과세표준 신고기한으로부터 9개월이다.

사례) 2021년 8월 19일 상속개시 : 상속세 신고기한(6개월)은 2022년 2월 말일 (이때부터 9개월) 법정결정기한은 2022년 11월 30일

결국 상속일로부터는 15개월이내 세무서에서 결정하게 됩니다



국세청 발간 세금절약가이드

1. 상속재산보다 부채가 많은 경우에는 상속을 포기하는 것이 유리하다.(상속포기, 힌정승인 법원)
2. 피상속인의 금융재산이나 부동산을 모를 때는 행정안전부 안심상속 원스톱 서비스를 이용하자.
3. 부모님이 어느 정도 연세가 있다면 부동산 등을 처분하는 경우 처분대금에 대한 사용처, 사용일자 등을 기록하고 증빙(신용카드 현금영수증 증 정규영수증 등)을 보관하는 것이 세금문제에 있어 유리하다.
4. 병원비는 사망 후 내거나 피상속인의 재산으로 납부하는 것이 좋다.
5. 상속재산을 공익법인에 출연은 신고기한 내에 출연.



감사합니다.

이 자료는 국세동우회에서 국민의 절세를 위해 수강하는 분들이 이해를 쉽게 할 수 있도록 국세청 발간 주택과 세금 책자와 실무사례 위주로 만들어진 강의용 자료로서 다소 오류가 있을 수 있고 최근의 개정세법 등이 반영되지 않은 사항도 있을 수 있으니, 절세에 참고 자료로만 활용하시고 의사결정 전에 세무사와 최종 상담과 정확한 세법 등 규정 검토를 한 후에 의사 결정을 하시기 바랍니다.

국세동우회 자원봉사단



2021년 주택과 세금

제 2편 주택 증여세 절세방법

황선익의 세무사

2021.08.27

- 국세동우회 자원봉사단 수석부단장
- 세무법인정명 대표세무사

주관: 공무원연금공단 서울지부



주택과 세금

취득·보유·임대·양도·상속·증여 관련 세금

2021년 베스트셀러

「주택과 세금」 책자는 우리의 일상 생활과 밀접하게 관련되어 있는 주택의 세금에 대하여 국민들께서 필요로 하는 정보를 한눈에 쉽게 알 수 있도록

주택의 취득부터 보유, 임대, 양도 및 상속·증여에 이르기까지 단계별로 관련 세금을 정리하여 2021년 새로이 발간하였습니다.

이 책이 국민들께 세금 길잡이로 널리 활용되어 “국민이 편안한, 보다 나은 국세행정”을 이루는 데 도움이 되기를 바랍니다.

■ 본 책자는 국세청과 행정안전부에서 공동 작성하였습니다.

- 국세청 : 종합부동산세, 소득세(임대, 양도), 상속세 및 증여세
- 행정안전부 : 취득세, 재산세

주택과 세금 인터넷 구매하는 방법소개



증여 : 양도소득세, 증부세, 상속세 절세

(3) 증여세 신고 건수와 재산가액은 '19년에 비해 증가

- '20년 증여세 신고 건수는 214,603건, 증여재산가액은 43조 6,134억 원으로 전년 대비 각각 41.7%, 54.4% 증가하였습니다.
- 재산종류별로는 건물이 71,691건, 19조 8,696억 원으로 전년 대비 각각 68.1%, 144.1% 증가하였습니다.

< 증여세 신고 건수 및 재산 가액 >



[6-3-1 증여세 신고 현황 I]

< 자산 종류별 증여재산가액 현황 >



[6-3-8 자산 종류별 증여세 신고 현황]

다주택자 집 안팔고 증여?...국세청 "현미경 분석"(종합)

아파트 증여 건수는 9만1866건으로 전년 6만4390건보다 43%(2만7476건) 증가했다. 이는 2006년 관련 통계가 집계된... 증여 취득세율을 12%로 올리는 등 사전적인



잇단 부동산 대책에도 증여 역대 최... 디지털타임스 | 2021.01.28. | 네이버뉴스
잇단 부동산 대책에도 증여 역... 디지털타임스 PICK | 2021.01.28. | 네이버뉴스

국세청 하반기 운영 방안(2021.8.13일 국세청 보도)

③ 부동산을 통한 변칙적 탈세 행위 차단

- (조사) 부동산탈세 특별조사단에서 진행 중인 조사를 엄정히 수행하고, 자금조달계획서 등을 활용하여 고가주택 취득자의 자금출처 검증 정교화
- 고액의 전세금을 포함한 부담부 증여 등 채무를 이용한 변칙적 탈루* 위험이 높은 주택 증여에 대한 검증 및 사후관리 강화
- * 고액 전세금 승계 후 미상환·대리상환, 부담부 증여 이후 자가 거주 등



증여세 요약표

과세대상	- 주택을 생전에 타인에게 무상으로 이전 - 주택의 저가양수 또는 고가양도에 따른 이익의 증여 - 주택의 무상사용에 따른 이익의 증여 등
납세의무자	타인으로부터 주택을 증여받은 자(수증자)에게 부과 다만, 거주자가 국외주택을 비거주자에게 증여하면 증여자에게 부과
신고·납부기한	주택을 취득한 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내 신고·납부 * 주택을 취득한 날 : 주택의 소유권 이전 등기·등록신청서 접수일
과세표준	증여재산가액 - 채무부담액 + 증여재산가액 - 증여재산공제 등
증여재산가액 (재산 평가)	- 주택의 가액은 증여일 현재 시가에 따름 ⇒ (1순위) 평가대상의 증여일 전 6개월부터 증여일 후 3개월 이내 매매, 감정 등 (2순위) 유사대상의 증여일 전 6개월부터 신고일 이내 매매, 감정 등 ⇒ 평가기간 외의 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내 또는 증여세 신고 기한부터 6개월 까지의 기간 중에 매매, 감정 등이 있는 경우 평가심사위원회의 심의를 거쳐 시가에 포함 가능 - 시가를 산정하기 어려운 경우에는 보충적 평가방법 활용 ⇒ (3순위) 지자체장, 국토부장관이 공시하는 개별주택가격, 공동주택 가격
증여재산가산액	주택 증여일 전 10년 이내에 동일인으로부터 증여받은 증여세 과세가액의 합계액이 1천만원 이상인 경우 그 과세가액 가산 * 동일인에는 증여자가 직계존속인 경우 그 배우자를 포함

직계비속 : 아들 딸 손자 외손자(외할아버지)
 기타친족 : 직계비속이 아닌 사위, 며느리 조카 등

264p



증여재산공제	증여자	배우자	직계존속	직계비속	기타친족	그 외
	공제 한도액	6억원	5천만원 (수증자가 미성년자인 경우 2천만원)	5천만원	1천만원	없 음
세율	과세표준		세율		누진공제액	
	1억원 이하		10%		-	
	1억원 초과 5억원 이하		20%		1천만원	
	5억원 초과 10억원 이하		30%		6천만원	
	10억원 초과 30억원 이하		40%		1억 6천만원	
	30억원 초과		50%		4억 6천만원	
세액공제	• 납부세액공제, 외국납부세액공제, 신고세액공제(3%)					
법정결정기한	• 세무서장 등은 신고기한 내에 신고를 받은 경우 신고기한으로부터 6개월 이내에 과세표준과 세액을 결정하고, 수증자에게 통지					

구 분	증여세 계산구조	세액계산 사례																		
증여재산가액 (①)	주택 증여일 현재의 시가로 평가	2,500,000,000원																		
-																				
채무부담액 (②)	주택에 담보된 채무인수액 (임대보증금 포함)	1,000,000,000원																		
+																				
증여재산가산액 (③)	동일인으로부터 10년 이내에 증여받은 재산가액 합계액이 1천만원 이상인 경우 그 가액을 가산	- (없는 것으로 가정)																		
-																				
증여재산공제 (④)	<table><tr><td>증여자</td><td>배우자</td><td>직계존속</td><td>직계 비속</td><td>기타 친족</td><td>기타</td></tr><tr><td>공제 한도액</td><td>6억원</td><td>5천만원 (미성년자 2천만원)</td><td>5천만원</td><td>1천만원</td><td>없음</td></tr></table>	증여자	배우자	직계존속	직계 비속	기타 친족	기타	공제 한도액	6억원	5천만원 (미성년자 2천만원)	5천만원	1천만원	없음	50,000,000원 (父 → 子 증여)						
증여자	배우자	직계존속	직계 비속	기타 친족	기타															
공제 한도액	6억원	5천만원 (미성년자 2천만원)	5천만원	1천만원	없음															
=																				
과세표준 (⑤ = ① - ② + ③ - ④)	증여세 과세표준	1,450,000,000원																		
×																				
세율 (⑥)	<table><tr><th>과세표준</th><th>세율</th><th>누진공제</th></tr><tr><td>1억원 이하</td><td>10%</td><td>-</td></tr><tr><td>5억원 이하</td><td>20%</td><td>1천만원</td></tr><tr><td>10억원 이하</td><td>30%</td><td>6천만원</td></tr><tr><td>30억원 이하</td><td>40%</td><td>1억 6천만원</td></tr><tr><td>30억원 초과</td><td>50%</td><td>4억 6천만원</td></tr></table>	과세표준	세율	누진공제	1억원 이하	10%	-	5억원 이하	20%	1천만원	10억원 이하	30%	6천만원	30억원 이하	40%	1억 6천만원	30억원 초과	50%	4억 6천만원	40%
과세표준	세율	누진공제																		
1억원 이하	10%	-																		
5억원 이하	20%	1천만원																		
10억원 이하	30%	6천만원																		
30억원 이하	40%	1억 6천만원																		
30억원 초과	50%	4억 6천만원																		
=																				

부담부증여재산가액 = 양도소득세 신고납부

직계비속 : 아들 딸 손자 외손자
기타친족 : 직계비속이 아닌 사위, 며느리 조카 등

산출세액 (⑦ = ⑤ × ⑥)	증여세 산출세액 (과세표준 × 세율 - 누진공제액)	420,000,000원 (14.5억원 × 40% - 1.6억원)
+		
세대생략할증세액 (⑧)	조부모 → 손자녀 증여시 산출세액의 30% 가산 (손자녀가 미성년인 경우로서 증여재산가액이 20억원 초과 시 40% 가산)	- (해당안됨)
-		
세액공제 (⑨)	신고세액공제(3%)	12,600,000원
=		
납부할 세액 (⑩ = ⑦ + ⑧ - ⑨)	증여세 납부세액	407,400,000원

다른 재산이 30억원 이상이라면
상속세는 ? 25억원 × 50% = 12억 5천만원

차이 842,6000,000원 = 상속세 절세

거주자와 비거주자

- (정의) 거주자란 국내에 주소를 두거나 183일 이상의 거소를 둔 개인을 말한다(「소득세법」 제1조의2). 비거주자란 거주자가 아닌 개인을 말한다.
- (국내 주소로 판정) ① 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것을 통상 필요로 하는 직업을 가진 때, ② 국내에 생계를 같이하는 가족이 있고, 그 직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때
- (국외 주소로 판정) 국외에 거주 또는 근무하는 자가 외국국적을 가졌거나 외국법령에 의해 영주권을 얻은 자로서, 국내에 생계를 같이하는 가족이 없고, 그 직업 및 자산상태에 비추어 다시 입국하여 주로 국내에 거주하리라고 인정되지 아니하는 때
- (거주자로 되는 시기) ① 국내에 주소를 둔 날, ② 국내에 주소가 있는 것으로 보는 사유가 발생한 날, ③ 국내에 거소를 둔 기간이 183일이 되는 날
- (비거주자로 되는 시기) ① 거주자가 국외 이전을 위하여 출국하는 날의 다음 날, ② 국내에 주소가 없거나 국외에 주소가 있는 것으로 보는 사유가 발생한 날의 다음 날

Q

자녀가 부담해야할 증여세를 부모가 대신 납부해도 되나요?

A

증여세는 증여를 받는 사람(수증자)이 내는 세금입니다. 따라서, 증여하는 사람(증여자)이 증여세를 대신 납부할 경우에는 해당 금액을 증여한 것으로 보아 증여세가 추가 과세될 수 있습니다.

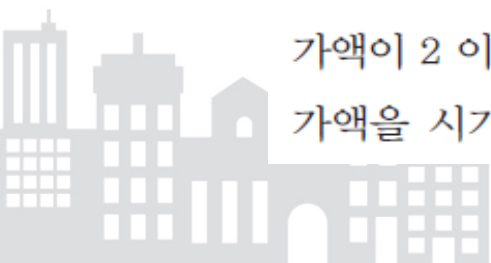
(1) 증여재산가액과 주택 평가 = 상속재산가액 주택평가도 동일함

① 주택의 시가평가

주택을 무상으로 이전받은 경우 증여세가 부과되는 주택의 가액(증여재산가액)은 증여일 현재 시가에 따른다(상증법§60).

시가란 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 하고, 평가기준일(증여일) 전 6개월부터 평가기준일 후 3개월까지의 해당 주택에 대한 매매·감정·수용·공매 또는 경매가 있는 경우 그 가액을 시가로 본다. 단, 특수관계인과의 거래 등으로 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우에는 시가로 보지 아니한다(상증령§49①).

또한, 평가기준일 전 6개월부터 신고일까지 해당 주택과 면적·위치 등이 동일·유사한 주택의 매매·감정·수용·공매 또는 경매 가액이 있는 경우도 그 가액(유사매매사례가액)을 시가로 본다(상증령§49④). 단, 해당 주택의 매매 등의 가액이 있는 경우에는 그 가액을 적용하며, 평가기간 중 시가로 보는 가액이 2 이상인 경우에는 평가기준일을 전후하여 가장 가까운 날에 해당하는 가액을 시가로 본다(상증령§49②).



공동주택가격이 있는 공동주택의 경우 그와 동일·유사한 주택 요건('17.3.10.부터)

- ① 평가대상 주택과 동일한 공동주택단지 내에 있을 것
 - ② 평가대상 주택과 주거전용면적의 차이가 평가대상 주택의 주거전용면적의 100분의 5 이내일 것
 - ③ 평가대상 주택과 공동주택가격의 차이가 평가대상 주택의 공동주택가격의 100분의 5 이내일 것
- ※ 다만, 위 요건 해당 주택이 둘 이상인 경우 평가대상 주택과 공동주택가격 차이가 가장 작은 주택을 말한다.('19.3.20.부터) (상증규칙§15)



02-569-7373

주소(도로명 또는 지번주소) 건물 명을 입력하세요. ex) 강남

로그인
 회원가입

02-569-7373

아파트
 연립/다세대
 토지/건물
 구분상가
 오피스텔

부동산유형 보기
 서울특별시 강동구 암사3동

[경상일보]서울시 아파트 중위값 8억7300만원, 최고가 갱신

고덕로
 아파트
 서울 강동구 암사동 414-2
 서울특별시 강동구 고덕로 131 강동 롯데캐슬퍼스트아파트
아파트(3226), 구분상가(1)

동/호수를 선택하세요
 136동
 2402 (아파트 / 133.97㎡)

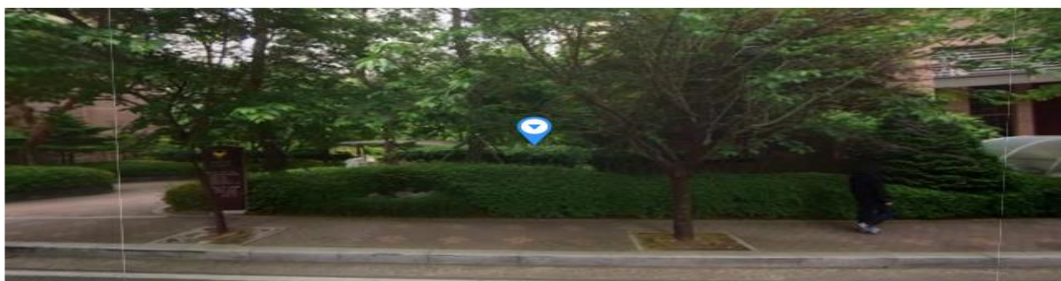
요약정보 상세정보 실거래사례 유사경매사례 전/월세사례 등기사항

상세정보

m ² 단가	13,715,000 원	3.3m ² 단가	45,341,000 원
전용면적	133.97 m ² / 40.53 (3.3m ²)	공급면적	169.77 m ² / 51.36 (3.3m ²)
기준시점	2021-08-17	사용승인일	2008-09-25
공동주택가격 (2020년)	924,000,000 원 (전년 대비 107 %)	공동주택가격 (2018년)	698,000,000 원 (전년 대비 106 %)

전체 전/월세 사례 2건

주소 단지	층	전용면적 거래날짜	보증금 월세금
서울특별시 강동구 암사동 414-2 롯데캐슬퍼스트	11층	133.97 m ² 2021년05월	1,300,000,000 원 0 원



1,838,000,000 원 (2020년 공동주택가격의 199 %)
이 가격은 블록체인에 기록되었으며 마이페이지에서 확인 가능합니다.
과거 시점 가격 구하기 2021-08-15 산정

실거래사례 45건 [본건으로 이동]

소재지	전용면적	계약일	거래금액	m ² 단가
서울특별시 강동구 암사동 414-2	160.63 m ² 5층	2021년04월	1,980,000,000 원	12,326,000 원 40,748,000 원
서울특별시 강동구 암사동 414-2	133.97 m ² 18층	2021년04월	2,000,000,000 원	14,928,000 원 49,351,000 원

② 주택의 보충적 평가

만약 주택의 시가를 산정하기 어려운 경우에는 「상속세 및 증여세법」에서 규정한 보충적 평가방법인 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격으로 주택의 가액을 평가한다. 고시(공시)된 가격이 없는 경우 납세지 관할세무서장이 인근 유사주택의 개별·공동주택가격 등을 고려하여 평가한다(상증법§61).

국토교통부 부동산공시가격알리미
www.realtyprice.kr/

개별주택 (단독주택, 다가구주택)	- 표준주택가격(토지 포함) : 국토교통부장관 - 개별주택가격(토지 포함) : 시·군·구청장
공동주택 (아파트, 연립주택, 다세대주택)	공동주택가격(토지 포함) : 국토교통부장관



임대차 계약이 체결된 재산의 평가 (상증법§61⑤, 상증령§50⑦)

- 시가를 산정하기 어려운 경우 보충적 평가방법(3순위)에 따른 가액과 임대보증금 환산가액을 비교하여 큰 금액으로 평가
- 임대보증금 환산가액 = (임대보증금) + (1년간의 임대료 ÷ 12%)
 - * 1년간의 임대료 : 평가기준일이 속하는 월의 임대료 × 12월

저당권 등이 설정된 주택의 평가특례 (상증법§66)

- 저당권 등이 설정된 주택은 ① 평가기준일 현재의 시가 또는 보충적 평가방법에 의한 평가액과 ② 해당 주택이 담보하는 채권액 등으로 평가한 가액 중 큰 금액으로 평가한다.
평가액 = Max (① 시가 or 보충적 평가가액, ② 해당 재산이 담보하는 채권액 등)

(2) 채무부담액

주택에 담보된 증여자의 채무를 증여받은 자(수증자)가 인수(부담부증여)한다면, 증여세 계산시 증여재산가액에서 해당 채무부담액을 공제할 수 있다 (상증법§47).

증여일 현재 증여재산에 담보된 증여자의 채무에 해당하고, 증여자가 부담하고 있는 채무를 수증자가 인수한 것이 확인되는 경우에는 그 채무액을 차감하여 증여세 과세가액을 계산하고, 해당 채무액은 유상양도에 해당되므로 증여자에게 양도소득세 납세의무가 부여된다.

◆ 증여받은 주택에 채무가 포함(부담부증여)되어 있는 경우 양도소득세 계산

$$\textcircled{1} \text{ 양도가액} = \text{상증법상 주택 평가액} \times \frac{\text{채무액}}{\text{증여가액}}$$

$$\textcircled{2} \text{ 취득가액} = \text{취득 당시 실지거래가액 등} \times \frac{\text{채무액}}{\text{증여가액}}$$

$$\Rightarrow \{(\text{양도가액} - \text{취득가액 등}) - \text{공제액}\} \times \text{세율} = \text{양도소득 산출세액}$$

수증일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 양도소득세 예정신고

부채 사후관리

부담부 증여 시 증여받은 자가 인수한 채무, 자금출처조사 과정에서 재산취득자금으로 인정된 채무 등에 대해 국세청은 전산에 입력하여 사후관리하고 있으며, 매년 1회 이상 채무 변동내역, 상환자금의 출처 등을 확인하여 증여세 탈루여부 등을 검증하고 있음

자녀명의 은행대출금으로 재산취득자금으로 자금출처 소명후 부모가 대출금 상환 : 증여세로 과세



(4) 증여재산공제

증여재산공제제도는 증여받은 자(수증자)가 증여자와 밀접한 인적 관계에 있는 경우 증여세 과세가액에서 일정액을 공제하여 과세표준을 산정하도록 함으로써 조세혜택을 부여하고 있는 제도를 말한다.

거주자가 배우자, 직계존비속, 6촌이내 혈족, 4촌 이내 인척으로부터 주택을 증여받은 경우 증여세 과세가액에서 10년간 합산하여 아래의 금액을 공제한다. 증여받은 자가 비거주자이면 증여재산공제가 적용되지 않는다(상증법 §53).

증여자	배우자	직계존속	직계비속	기타친족	그 외
공제 한도액	6억원	5천만원 (수증자가 미성년자인 경우 2천만원)	5천만원	1천만원	없음

직계존속의 판단

- 시부모와 며느리의 관계는 직계존비속에 해당하지 아니하며 기타 친족에 해당함
(재산세과-1473, 2009.7.17.)
- 계모의 부모로부터 증여를 받는 경우에는 직계존비속 증여재산공제가 적용되지 않음
(기재부재산-998, 2010.10.21.)

한 살 때부터 10년 단위로 1억원씩 31세까지 5.4억원 증여세는 46백만원

한살때부터 10년단위로 1억원씩 증여, 30세 5억원
(재택잘하면 10억원으로 둔갑할수도)

구 분	1세 (미성년)	11세 (미성년)	21세 (성년)	31세 (성년)	(단위 : 원) 합계
증여가액	120,000,000	120,000,000	150,000,000	150,000,000	540,000,000
증여공제	20,000,000	20,000,000	50,000,000	50,000,000	140,000,000
과세표준	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	400,000,000
산출세액 세율(10%)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	40,000,000
신고세액공제 (산출세액 3%)	300,000	300,000	300,000	300,000	1,200,000

가. 증여자 부모

납부할세액	9,700,000	9,700,000	9,700,000	9,700,000	38,800,000
-------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

나. 증여자 조부모

할증(30%)	2,910,000	2,910,000	2,910,000	2,910,000	11,640,000
납부할세액	12,610,000	12,610,000	12,610,000	12,610,000	50,440,000
부모증여세대납 납부할증여세	11,581,800	11,581,800	11,581,800	11,581,800	46,327,200
조부모증여세대납 납부할증여세	15,790,242	15,790,242	15,790,242	15,790,242	63,160,968

* 조부모와 부모로 부터 증여재산 공제(10년이내)는 중복적용이 안됨

* 증여재산공제는 성년 5천만원, 미성년(19세미만) 2천만원, 외조부모 증여공제 동일

* 사전 증여(최하 10%세율적용 받으면서 10년마다 증여)를 통한 상속세 절세와
자녀에게는 30세초반에 사업자금 또는 주택취득자금을 미리 만들어 줌



재산취득자금 등의 추징

라. 자금출처로 인정되는 금액(입증된 금액) 범위

(1) 취득자금 또는 상환자금의 출처로 인정되는 소득금액 등(상증령 §34 ①)

- ① 신고하였거나 과세(비과세·감면 포함) 받은 소득금액
- ② 신고하였거나 과세(비과세·감면 포함) 받은 상속 또는 수증재산의 가액
- ③ 재산을 처분한 대가로 받은 금전이나 부채를 부담하고 받은 금전으로 해당 재산의 취득에 직접 사용한 금액

(2) 자금출처로 인정되는 금액의 종류(상증통칙 45-34-1)

- ① 본인 소유재산의 처분사실이 증빙에 의하여 확인되는 경우 그 처분금액에서 양도 소득세등 공과금 상당액을 차감한 금액
- ② 기타 신고하였거나 과세받은 소득금액은 당해 소득에 대한 소득세 등 공과금 상당액을 차감한 금액
- ③ 농지경작소득
- ④ 재산취득일 이전에 차용한 부채로서 「상속세 및 증여세법 시행령」 제10조의 방법(국가 등 기관채무서류, 기타 증빙서류로 증명)에 따라 입증된 금액. 다만, 원칙적으로 배우자 및 직계존비속간의 소비대차는 인정하지 아니한다.
- ⑤ 재산취득일 이전에 자기재산의 대여로서 받은 전세금 및 보증금
- ⑥ ①~⑤ 이외의 경우로서 자금출처가 명백하게 확인되는 금액



재산취득자금 등의 추정

가. 개요

주택을 취득한 자의 직업·연령·소득 및 재산상태 등으로 볼 때 주택을 자력으로 취득하였다고 인정하기 어려운 경우 또는 주택 취득을 위해 차입한 채무를 자력으로 상환하였다고 인정하기 어려운 경우에는 그 가액을 증여받은 것으로 추정한다. (상증법§45)

이 경우, 일정금액 이하에 해당하는 경우와 출처에 관한 충분한 소명이 있는 경우에는 적용하지 않는다(상증법§45③).

나. 주택을 자력으로 취득하였다고 인정하기 어려운 경우

입증된 금액의 합계액이 취득한 주택의 가액에 미달하는 경우에 자력 취득을 인정하지 않고 증여받은 것으로 추정한다. 이 경우, 입증되지 아니하는 금액이 주택 가액의 20%에 상당하는 금액과 2억원 중 적은 금액에 미달하는 경우에는 제외한다(상증령§34①).

$$(\text{취득재산의 가액} - \text{입증된 금액}) \geq \text{MIN}(\text{취득재산의 가액} \times 20\%, 2\text{억원})$$

증여재산가액은 미입증 금액(취득재산의 가액 - 입증된 금액)으로 한다.



재산취득자금 등의 추정

다. 채무를 자력으로 상환하였다고 인정하기 어려운 경우

입증된 금액의 합계액이 채무상환금액에 미달하는 경우에 당해 상환자금을 채무자가 증여받은 것으로 추정한다. 이 경우, 입증되지 아니하는 금액이 채무상환금액의 20%에 상당하는 금액과 2억원 중 적은 금액에 미달하는 경우에는 제외한다(상증령§34①).

$$(\text{채무상환금액} - \text{입증된 금액}) \geq \text{MIN}(\text{채무상환금액} \times 20\%, 2\text{억원})$$

증여재산가액은 미입증 금액(채무상환금액 - 입증된 금액)으로 한다.



공무원연금공단2020년 10월 20일 동강 // 유튜브에서 황선의 3차시

5억 원 짜리 부동산(아파트) 자녀 구입 자금 조달 방법?

취득자금 10억 원 미만이면 80% 자금출처 소명하면 됨

- ⇒ 5억 원 × 80% = 4억 원
- 취득자금 10억 원 이상일 경우
- ⇒ 미소명 금액 2억 원 미만 경우 전체를 소명된 것으로 봄
- 부동산 취득자금 중 온라인 입금 등 부모가 자녀에게 실지 증여한 경우 증여세 과세 됨

4억 원 중 전세보증금 2억 원이라고 가정

나머지 2억 원에 대해서 자금출처 방법 ⇒ 가와 나중 선택

가. 대출 2억 원 년간 이자(2%) ⇒ 4백만 원 × 5년 = 2천만 원 부담하게 된다.

나. 증여세 납부 ⇒ 증여가액 2억 원 - 5천만 원(증여공제) = 1억 5천만 원
1억 × 10% + 5천 × 20% = 2천만 원 ⇒ 3월 이내 신고 0.3% 공제 = 6십만 원
증여세 = 2천만 원 - 6십만 원 = 1천9백4십만 원

가 방법 (대출) 이자 2천만 원 > 나 방법 (증여세납부) 1천9백4십만 원

연금생활자 세무특강 3차시(증여세, 상속세 / 국세동우회 황선의...)

www.youtube.com

니질난 씨 아들 2억 원 APT 전세자금 무이자 대여 증여일까 아닐까?
이자 지급 시 비영업 대금 이자는 27.5%의 소득세 등 납부?

상속세 및 증여세법 제41조의 4 [금전 무상대출 등에 따른 이익의 증여]

① 타인으로부터 금전을 무상으로 또는 적정 이자율(4.6%)보다 낮은 이자율로 대출받은 경우에는 증여재산가액으로 한다. 다만, 금액이 대통령령으로 정하는 기준금액 (1천만 원) 미만인 경우는 제외한다.

③ 특수관계인이 아닌 자 간의 거래인 경우에는 거래의 관행상 상당한 사유가 없는 경우에 한정하여 제1항을 적용한다.

2억 원 * 4.6% = 9,200,000원

직계존비속간 자금거래가 금전소비대차인지 증여인지 여부
당사자간 계약, 이자지급사실, 차입 및 상환 내역, 자금출처 및 사용처 등 자금거래의 구체적인 사실을 증빙하여 판단한다(국세청 예규 상속증여 4687, 2018.6.21.)

직계존비속 사이의 금전소비대차는 차용 및 상환사실이 차용증서, 이자지급사실 등에 의하여 객관적으로 명백하게 입증되지 아니하는 한 인정하기 어렵다(조심 2018광5072, 20190925.각)

김주석세무사 "2020년 상속증여세 실무서" 중에서

상속세 증여세 세율은 동일

과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원~5억원 이하	20%	1천만원
5억원~10억원 이하	30%	6천만원

과세표준	세율	누진공제액
		-
10억원~30억원 이하	40%	1억6천만원
30억원 초과	50%	4억6천만원

꼬마빌딩 감정평가

상속인 재산 = 서초동에 아파트 매매사례가액[시가] 25억원, 종로 부동산 건물 30억원[감정평가액, 기준시가] 일 경우

상속재산가액은 25억 + 30억원 = 55억원

상속공제와 배우자와 자녀 2명이고 일괄공제 5억원과 배우자 공제 5억원 합계 10억원만 공제하고,장례비용 1천만원이라 가정하에 상속세를 계산하면

상속세는 55억원 - (10억원 + 1천만원) = 44억 9천만원

산출세액은 과세표준 44억 9천만원 × 50% - 4억 6천만원(누진공제) = 17억 8천 5백만원



갑부자 씨의 현재재산 30억원일 경우 사전증여로 부담세액 3.5억원 절세 사례3 부담세액 2.5억원 사례1 부담세액 6억원

- 사례1 : 사전증여를 전혀 하지 않는 경우
- 사례2 : 배우자에게만 사망하기 10년 전에 10억 증여
- 사례3 : 배우자에게 10년 전에 10억 + 자녀2명에게 5억 증여하는 경우 = 15억원 사전증여
- 사례4 : 배우자에게 10년 전에 10억 + 자녀2명에게 10억 증여하는 경우= 20억원 사전증여

	사망시 배우자가 있는 경우			사망시 배우자가 없는 경우		
가. 상속세계산	사례1	사례2	사례3	사례1	사례2	사례4
상속재산가액	30억원	20억원	15억원	30억원	20억원	10억원
일괄공제 등	10억원	10억원	10억원	5억원	5억원	5억원
기타공제(가정)	1억원	1억원	1억원	1억원	1억원	1억원
과세표준	19억원	9억원	4억원	24억원	14억원	4억원
세율	40%	30%	20%	40%	40%	20%
산출세액(a)	6억원	2.1억원	0.7억원	8억원	4억원	0.7억원
배우자 상속세(b)	0			0	0	0
* 배우자 사망시 상속재산가액은 증여받은 가액만 있는것으로 간주						
나. 증여세계산						
증여재산가액	0	10억원	15억원	0	10억원	20억원
증여공제	0	6억원	7억원	0	6억원	7억원
과세표준	0	4억원	8억원	0	4억원	13억원
세율	0	20%	30%	0	20%	40%
산출세액(c)	0	0.7억원	1.8억원		0.7억원	2.3억원
산출세액계(a+b+c)	6억원	2.8억원	2.5억원	8억원	4.7억원	3억원

사전증여는 아들 딸 며느리 사위 손자 외손자 모두에게 분산증여로 최고의 절세

두번째 증여공제 수증자 별로 적용

- 배우자 : 6억원
- 아들 딸 손자녀 외손자녀 5천만원(미성년자 19세미만 2,000만원)
- 며느리, 사위(기타친족) 1인당 1천만원공제

친정 부모님이 보유중인 아파트를 처분하고 2억원을 증여 할테니 계좌번호를
불러달라고 전화를 받았다. 여러분 같으면 어떻게 하겠습니까?

본인 통장으로 2억을 입금받으면, 5천만원 공제받고 1억 5천만 $\times$ 20%(증여세 세율) - 1천만원(누진공제) =
2천만원 (3개월이내 신고 시 30%공제) **19,400,000원 납부**

본인과 자녀 두명(19세 이상 성년)과 남편계좌에 분산증여하면 증여재산 공제는 3명 $\times$ 5천만원 + 남편
1천만원 = **1억 6천만원**, 4천만원에 10%세율적용 **3백6십만원(신고세액 3%공제) 납부**

우회증여 주의 : 아들과 며느리에 1억원씩 증여후 며느리가 아들에게 1억원 증여 ?



나. 신고분에 대한 법정결정기한

세무서장 또는 지방국세청장은 법정신고기한 내에 증여세 신고를 받은 경우에는 그 신고를 받은 날부터 법정결정기한 이내에 과세표준과 세액을 결정하여야 한다(상증법§76③).

증여세의 법정결정기한은 증여세 과세표준 신고기한으로부터 6개월이다.
상속세는 9개월

사례) 2021년 7월 15일 증여 : 증여세 신고기한은 10월 31일(이때부터 6개월)
법정결정기한은 2022년 4월 30일

결국 증여일로부터는 9개월이내 세무서에서 결정하게 됩니다



감사합니다.

이 자료는 국세동우회에서 국민의 절세를 위해 수강하는 분들이 이해를 쉽게 할 수 있도록 국세청 발간 주택과 세금 책자와 실무사례 위주로 만들어진 강의용 자료로서 다소 오류가 있을 수 있고 최근의 개정세법 등이 반영되지 않은 사항도 있을 수 있으니, 절세에 참고 자료로만 활용하시고 의사결정 전에 세무사와 최종 상담과 정확한 세법 등 규정 검토를 한 후에 의사 결정을 하시기 바랍니다.

국세동우회 자원봉사단



2021년 주택과 세금

제 3편 주택 취득세 및 주택취득자금에 대한 확인서 제출
보유세(재산세 & 종합부동산세)

황선익의 세무사

2021.08. 27

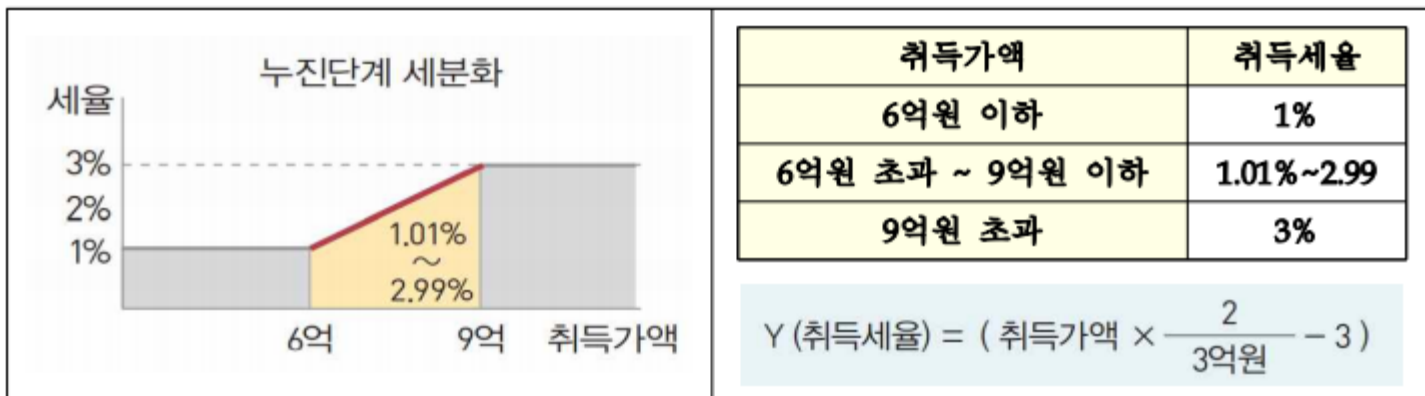
- 국세동우회 자원봉사단 수석부단장
- 세무법인정명 대표세무사

주관: 공무원연금공단 서울지부



주택 유상거래 취득세 기본세율

■ 주택 유상거래 취득세 기본세율



■ 주택가액에 따른 취득세 기본세율

취득가액	취득세율	취득세
5억원	1%	5,000,000원
7.5억원	2%	15,000,000원
10억원	3%	30,000,000원

지병근세무사 강의 교재중에서

가. 다주택자의 주택 유상 취득 중과세(지방법§13의2①2) 30p

1주택을 소유하고 있는 1세대가 조정대상지역에 있는 주택을 취득하여 2주택이 되는 경우에는 8%의 세율이 적용된다. 다만, 이사 등의 사유로 일시적 2주택이 되는 경우에는 종전주택을 일정 기간 내에 처분하는 조건으로 1주택 세율이 적용된다 **중과제외 1억원이하주택, 농어촌주택, 가정어린이집 등 p32참고**

〈 다주택자 적용 세율 〉

구 분	1주택	2주택	3주택	4주택 이상
조정대상지역	1~3%	8% (일시적 2주택 제외)	12%	12%
非조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

※ 조정대상지역 : 「주택법」 제63조의2에 따라 국토교통부 장관이 공고하는 지역

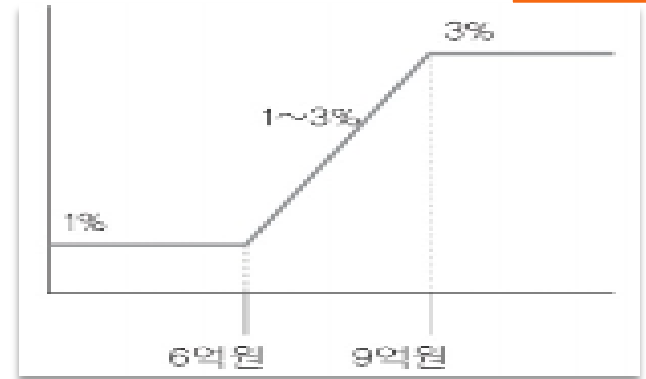
〈 주택 유상거래 취득세율 및 부가되는 세금의 세율 〉

구분	표준세율	8% 중과세율	12% 중과세율
취득세	1~3%	8%	12%
지방교육세	0.1~0.3%	0.4%	0.4%
소계(85㎡이하)	1.1~3.3%	8.4%	12.4%
농특세*	0.2%	0.6%	1%
총계(85㎡초과)	1.3~3.5%	9%	13.4%

* 85㎡초과 주택에만 적용

다. 조정대상지역 내 주택 무상취득 12%중과세
조정지역내 시가표준 3억원 이상 주택증여시 p45참고

28p



주택수? 취득하는 주택 포함, 2020년 8월 12일 이후 취득한 조합원입주권, 주택분양권, 오피스텔 p39

52p

• 오피스텔 : 「지방세법」 제105조에 따라 주택분 재산세가 과세되는 오피스텔은 해당 오피스텔을 소유한 자의 주택 수에 가산한다. 2020.8.12. 이후 신규로 취득하는 오피스텔부터 적용하고, 그 전에 매매 또는 분양계약을 체결한 경우에는 주택수에서 제외한다. 한편 오피스텔 자체의 취득에 대해서는 4%의 표준세율이 적용된다.

39p

일시적 2주택 : p41참고

주거용 오피스텔에 대한 과세요령(지방세운영과-2241, '10.5.28.)

- (과세원칙) 일반적으로 건축물로 과세하나 현황과세의 원칙에 따라 주거용으로 사용하는 경우에 한해 주택으로 과세함
- (주거용도 판단기준) 주거사실을 증명할 수 있는 자료(주민등록, 사업지등록, 취학여부, 수도·전기·가스사용 현황 등)
 ※ 재산세 현황의 변동신고를 통해 주택분 재산세 분류를 신청

오피스텔을 주거용도로 사용하는데 그렇다면, 주택으로 재산세가 과세되나요?

일반적으로 오피스텔은 건축물로 과세되지만 현황과세의 원칙에 따라 주거용으로 사용하는 경우에 납세자의 신청에 한해 주택으로 과세하고 있습니다. 관할 지방자치단체에 주거사실을 증명할 수 있는 자료(주민등록, 사업자등록, 취학여부, 수도·전기·가스사용 현황 등)와 함께 재산세 변동신고를 접수하여 주택분 재산세 분류를 신청하실 수 있습니다.

주거용 오피스텔 재산세 과세대상 변동신고

청주시민서비스 센터 고양시

주거용 오피스텔 변동신고 안내문

주택은 재산세로 과세를 원하는 오피스텔 소유자께서는 본 안내문을 참고하시어
재산세 과세대상 변동신고서와 증빙서류를 6. 10. 까지 제출해 주시기 바랍니다.

○ 신청대상

- ① 오피스텔의 소유자 또는 임차인이 6. 1. 까지 전입신고가 되어 있고
- ② 주거용도로 사용하는 경우
 - ☞ 사업장으로 등록된 오피스텔은 주거용 변동신고 제외대상입니다.

○ 신청기간 : 매년 6월 1일 ~ 6월 10일

※ 6월 2일 이후 취득자는 다음년도에 신고대상입니다.

○ 제출서류

1. 실거주자 : 재산세 과세대상 변동신고서
2. 임대(전·월세)종인 자 : 재산세 과세대상 변동신고서, 임대차계약서 사본

○ 신청방법

- 방문 / 우편 / 팩스 신청
- 카카오톡 채널로 신청

이용방법 :  '주거재산' 검색 > 관할구청 채널등록 > 서류 보내기

○ 문의 : 고양시 민원콜센터 ☎(031)909-9000

재산세 과세대상 변동신고서

구 분	설 명	주 소	주인등록번호	전화번호	
납세의무자					
실거주자					
신 고 인			관 계		
과세유연 현 황	변동대상(주거용 오피스텔) 물건소재지			변동신고 내 용	
	1.			업무용 오피스텔 → 주거용 오피스텔	
	2.				
	3.				
	4.				
[신청 전 확인사항] 업무시설 용도에서 주택분으로 과세대상을 변경하는 경우 양도소득세, 종합부동산세, 부가가치세 환급분 등 국세와 관련 하여서는 사전에 확인하시기 바랍니다. - 다주택으로 종합부동산세 대상이 될 수 있습니다. - 양도소득세 증가대상이 될 수 있습니다. - 환급받은 부가가치세가 있는 경우 추정될 수 있습니다. 위와 같이 신고한 내용의 과세적용은 신청일 이후부터 재산세에 한하여 적용됩니다.					
지방세법 제120조 제1항, 동법 시행규칙 제62조 규정에 의거 위와 같이 재산세 과세대상 변동내역을 신고합니다.					
년 월 일 신고인 (서명 또는 인)					
●● 시장 귀하					
첨 부 서 류	1. 소유자 신분증 사본(대리인 신고시 대리인 신분증 사본도 함께 제출) 1부 2. 오피스텔 임대시 임대차계약서 사본 1부 3. 주거용도로 사용하고 있음을 증명할 현황사진 1부				

지병근세무사 강의 교재중에서

조정대상지역 현황 (2021.01.01. 현재)

■ 서울특별시 · 세종특별자치시 · 광역시

서울특별시	전 지역
세종특별자치시	전 지역
광주광역시	광산구, 남구, 동구, 북구, 서구
대구광역시	남구, 달서구, 동구, 수성구, 중구, 북구, 서구, 달성군(읍·면지역 제외)
대전광역시	대덕구, 동구, 서구, 유성구, 중구
부산광역시	강서구, 금정구, 남구, 동구, 동래구, 부산진구, 북구, 사상구, 사하구, 서구, 수영구, 연제구, 영도구, 해운대구
울산광역시	남구, 중구
인천광역시	계양구, 남동구, 동구, 미추홀구, 부평구, 서구, 중구(율왕동, 남북동, 덕교동, 무의동 제외), 연수구

지병근세무사 강의 교재중에서



조정대상지역 현황 (2021.01.01. 현재)

■ 그 외 지역

경기도	전 지역 (다만, 다음 지역은 제외) 가평군, 광주시(초월읍, 곤지암읍, 도척면·퇴촌면·남종면·남한산성면), 김포시(통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면), 남양주시(화도읍·수동면·조안면), 동두천시, 안성시(일죽면, 죽산면, 삼죽면, 미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면), 양주시(백석읍, 남면, 광적면, 은현면), 양평군, 여주시, 연천군, 용인시 처인구(포곡읍, 모현면·백암면·양지면, 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·두창리·맹리), 이천시, 파주시(문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월릉면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면, 진서면), 포천시
충청남도	공주시(읍·면지역 제외), 논산시(읍·면지역 제외), 천안시 동남구(읍·면지역 제외)·서북구(읍·면지역 제외),
충청북도	청주시(읍·면지역 제외)
전라남도	광양시(읍·면지역 제외), 순천시(읍·면지역 제외), 여수시(읍·면지역 제외)
전라북도	전주시 덕진구·완산구
경상남도	창원시 성산구
경상북도	경산시(읍·면지역 제외), 포항시 남구(읍·면지역 제외)

지병근세무사 강의 교재중에서

부동산(분양권, 입주권포함)거래계약 신고 매매계약일로부터 30일 이내 시장 군수에게

〈 부동산 거래신고 지연 및 미신고 시 과태료 〉

거래가격 지연기간	1억원 미만	1억원 이상 5억원 미만	5억원 이상
3월이하	10만원	25만원	50만원
3월초과	50만원	200만원	300만원

〈 실제 거래가격 거짓신고 시의 과태료 〉

실제 거래가격과 신고가격 차이	10% 미만	20% 미만	20% 이상
과태료	실제 거래가액의 100분의 2	실제 거래가액의 100분의 4	실제 거래가액의 100분의 5

〈 자금조달계획서 제출대상 〉

구 분	제출 대상
투기과열지구·조정대상지역	거래가격과 관계없이 모든 주택거래
非 규제지역 (투기과열지구·조정대상지역 외)	거래가격 6억원 이상 주택거래
법인(매수) 주택거래	지역·거래가격과 관계없이 모든 주택거래

〈 증빙서류 제출대상 〉

구 분	제출 대상
투기과열지구	거래가격과 관계없이 모든 주택거래 (법인·개인 구분없음)

자금조달계획서 또는 증빙자료를 제출하지 아니할 경우 500만원의 과태료

공무원연금공단2020년 10월 20일 동강 // 유튜브에서 황선의 3차시



5억 원 짜리 부동산(아파트) 자녀 구입 자금 조달 방법?

취득자금 10억 원 미만이면 80% 자금출처 소명하면 됨

- ⇒ 5억 원 × 80% = 4억 원
- 취득자금 10억 원 이상일 경우
- ⇒ 미소명 금액 2억 원 미만 경우 전체를 소명된 것으로 봄
- 부동산 취득자금 중 온라인 입금 등 부모가 자녀에게 실지 증여한 경우 증여세 과세 됨

4억 원 중 전세보증금 2억 원이라고 가정

나머지 2억 원에 대해서 자금출처 방법 ⇒ 가와 나중 선택

가. 대출 2억 원 년간 이자(2%) ⇒ 4백만 원 × 5년 = 2천만 원 부담하게 된다.

나. 증여세 납부 ⇒ 증여가액 2억 원 - 5천만 원(증여공제) = 1억 5천만 원

1억 × 10% + 5천 × 20% = 2천만 원 ⇒ 3월 이내 신고 0.3% 공제 = 6십만 원

증여세 = 2천만 원 - 6십만 원 = 1천9백4십만 원

가 방법 (대출) 이자 2천만 원 > 나 방법 (증여세납부) 1천9백4십만 원



니절난 씨 아들 2억 원 APT 전세자금 무이자 대여 증여일까 아닐까?
이자 지급 시 비영업 대금 이자는 27.5%의 소득세 등 납부?

상속세 및 증여세법 제41조의 4 [금전 무상대출 등에 따른 이익의 증여]

① 타인으로부터 금전을 무상으로 또는 적정 이자율(4.6%)보다 낮은 이자율로 대출받은 경우에는 증여재산가액으로 한다. 다만, 금액이 대통령령으로 정하는 기준금액 (1천만 원) 미만인 경우는 제외한다.

③ 특수관계인이 아닌 자 간의 거래인 경우에는 거래의 관행상 상당한 사유가 없는 경우에 한정하여 제1항을 적용한다.

2억 원 × 4.6% = 9,200,000원

직계존비속간 자금거래가 금전소비대차인지 증여인지 여부
당사자간 계약, 이자지급사실, 차입 및 상환 내역, 자금출처 및 사용처 등 자금거래의 구체적인 사실을 증빙하여 판단한다(국세청 예규 상속증여 4687, 2018.6.21.)

직계존비속 사이의 금전소비대차는 차용 및 상환사실이 차용증서, 이자지급사실 등에 의하여 객관적으로 명백하게 입증되지 아니하는 한 인정하기 어렵다(조심 2018광5072, 20190925, 가각)

김주석세무사 "2020년 상속증여세 실무서" 중에서



5:26 / 33:20

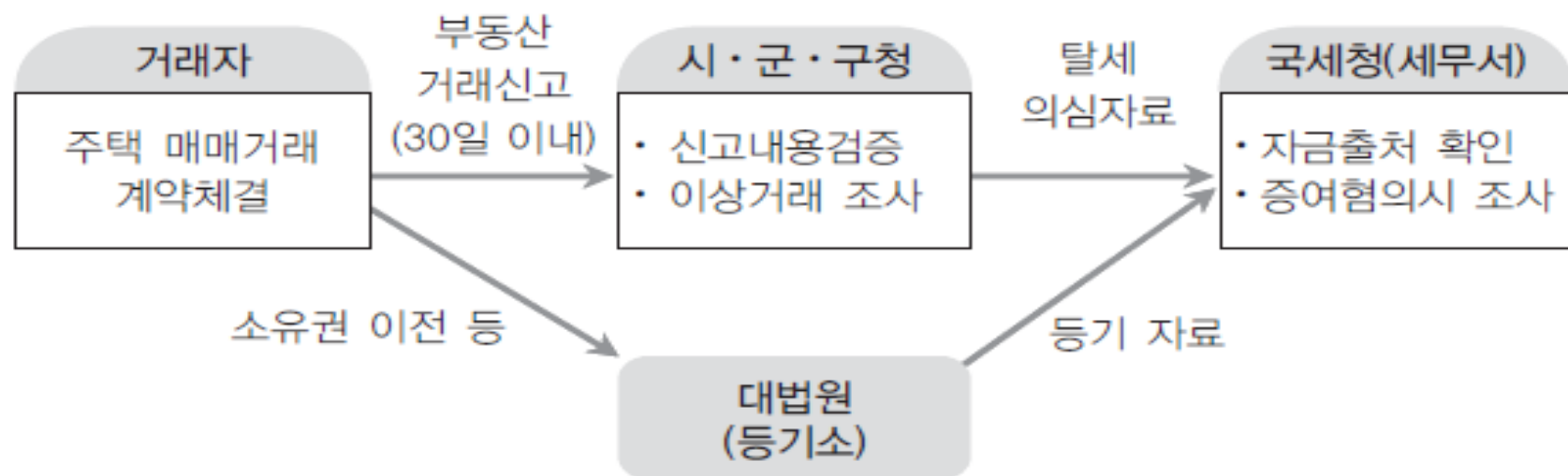


6:42 / 33:20



〈 자금조달 증빙 제출서류 〉

항 목 별		제출 서류
자기 자금	금융기관 예금액	잔고증명서, 예금잔액증명서 등
	주식·채권 매각대금	주식거래내역서, 잔고증명서 등
	증여·상속 등	증여·상속세 신고서, 납세증명서 등
	현금 등 기타	소득금액증명원, 근로소득원천징수영수증 등 소득 증빙 서류
	부동산 처분대금 등	부동산매매계약서, 부동산임대차계약서 등
차입금 등	금융기관 대출액합계	금융거래확인서, 부채증명서, 금융기관 대출신청서 등
	임대보증금 등	부동산임대차계약서
	회사지원금·사채 등 또는 그 밖의 차입금	금전 차용을 증빙할 수 있는 서류 등



Ⅲ. 지난 추진성과

59명세무조사 착수 8월 24일(화요일) 국세청

- 국세청은 지난해 3회에 걸쳐 호화·사치생활 고소득사업자, 서민들에게 피해를 주는 민생침해 탈세자 등 214명에 대한 기획조사를 실시하여 1,165억 원을 추징하였습니다.
- 올해 2월에도 편법 증여 등 불공정 탈세자 61명에 대한 기획조사를 통해 365억 원을 추징하였고,
- 5월에 착수한 신중·호황분야 탈세자 67명은 현재 세무조사 진행 중에 있습니다.

부동산 취득에 소요된 자금출처 조사를 받게 되는 경우 예시

- ① 소득이 없는 미성년자가 부동산을 취득하거나 성인자라도 직업 또는 연령 등에 맞지 않게 고가의 주택을 취득한 경우
- ② 자금조달계획서 신고 항목 중 정상적인 자금 조달로 보기 어려운 거래로 편법 증여 의심되는 자료로 관계기관에서 통보되는 경우
- ③ 자금원천이 충분한 경우라도 취득한 자산과 자금사용처 항목에 대응하는 원천이 일치하지 않는 경우 등

국세청은 부동산 취득 등기자료와 국토교통부 등으로부터 수보한 탈세의심 자료를 국세청이 보유하고 있는 소득·재산자료와 통합분석하여 본인의 자금으로 취득한 것으로 보기 어려운 자에 대해 자금출처조사를 실시한다.

자금출처 조사 시 자금출처가 명확하게 확인되지 않으면 그 자금을 다른 사람으로부터 증여받은 것으로 보아 증여세를 과세한다.

〈 증여세 세율 〉

과세표준	1억원 이하	1억원 초과 5억원 이하	5억원 초과 10억원 이하	10억원 초과 30억원 이하	30억원 초과
세율	10%	20%	30%	40%	50%
누진공제액	—	1천만원	6천만원	1억6천만원	4억6천만원

〈 증여재산공제 〉

증여자	배우자	직계존속	직계비속	기타친족
공제금액	6억원	5천만원 (미성년자는 2천만원)	5천만원	1천만원

자금출처 인정 범위 예시

- ① 근로소득 : 총급여액 - 원천징수세액
- ② 원천징수소득(이자·배당·기타소득 포함) : 총지급액 - 원천징수세액
- ③ 사업소득 : 사업소득금액 - 소득세 상당액
- ④ 농지경작소득
- ⑤ 차입금 : 재산취득일 이전에 차용한 부채(원칙적으로 배우자 및 직계존비속간의 금전대차는 인정하지 않음)
- ⑥ 임대보증금 : 보증금 또는 전세금
- ⑦ 보유재산 처분액 : 처분가액 - 양도소득세 등 세금
- ⑧ 현금·예금 수증 : 증여재산가액

금전대차계약서 서식 : 세무법인정명 홈페이지 자료실(www.jmtax.kr)에서 다운 활용

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호서식] 부동산거래관리시스템(rims.molit.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.
(개정 2020. 2. 27.)

부동산거래계약 신고서

* 뒤쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간	지체없이
------	------	------	------

① 매도인	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)	국적		
	주소(법인소재지)	거래지분 비율 (분의)			
	전화번호	휴대전화번호			
② 매수인	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)	국적		
	주소(법인소재지)	거래지분 비율 (분의)			
	전화번호	휴대전화번호			
③ 자금조달 및 입주 계획 [] 대출 [] 매수인 별도대출 [] 해당 없음 외국인인 부동산상 [] 주거용(아파트) [] 주거용(단독주택) [] 주거용(그 밖의 주택) 매수용도 [] 레저용 [] 상업용 [] 공업용 [] 그 밖의 용도					
개업 공인중개사	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)			
	전화번호	휴대전화번호			
	상호	등록번호			
사무소 소재지					
거래대상	종류	④ [] 토지 [] 건축물 () [] 토지 및 건축물 () ⑤ [] 공급계약 [] 전매 [] 분양권 [] 입주권 [] 준공 전 [] 준공 후 [] 임대주택 분양전환			
	⑥ 소재지/ 지목/면적	소재지			
		지목	토지면적 ㎡	토지 거래지분 (분의)	
		대지권비율 (분의)	건축물면적 ㎡	건축물 거래지분 (분의)	
	⑦ 계약대상 면적	토지	㎡	건축물	㎡
	⑧ 물건별 거래가격	공급계약 또는 전매	분양가격 원	발코니 확장 등 선택비용 원	추가 지불액 등 원
		계약금	원	계약 체결일	
⑨ 총 실제 거래가격 (전체)	합계				

부동산(분양권, 입주권포함)을 거래하는 매수인과 매도인은 매매계약일로 부터 30일 이내 신고 부동산 소재지 시장 군수

⑨ 총 실제 거래가격 (전체)	합계	계약금	원	계약 체결일		
		중도금	원	중도금 지급일		
		잔금	원	잔금 지급일		
⑩ 종전 부동산	소재지/지목 /면적	소재지				
		지목	토지면적 ㎡	토지 거래지분 (분의)		
		대지권비율 (분의)	건축물면적 ㎡	건축물 거래지분 (분의)		
	계약대상 면적	토지	㎡	건축물	㎡	건축물 유형()
		합계		추가 지불액 등 원	권리가격 원	
거래금액	계약금	원	중도금	원	잔금	원
		원		원		원
⑪ 계약의 조건 및 참고사항						
'부동산 거래신고 등에 관한 법률' 제3조 제1항부터 제4항까지 및 같은 법 시행규칙 제2조 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 위와 같이 부동산거래계약 내용을 신고합니다. 년 월 일 매도인 : (서명 또는 인) 매수인 : (서명 또는 인) 개업공인중개사 : (서명 또는 인) (개업공인중개사 중개 시) 신고인 시장·군수·구청장 귀하						
210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]						

[참고1-3] 주택취득자금 조달 및 입주계획서

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제4호의3서식] 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.
(개정 2020. 10. 27.)

주택취득자금 조달 및 입주계획서

※ 색상이 어두운 난은 신청인이 적지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다. (앞쪽)

접수번호		접수일시		처리기간		
제출인 (매수인)	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)				
	주소(법인소재지)	(휴대)전화번호				
① 자금 조달계획	자기 자금	② 금융기관 예금액 원		③ 주식·채권 매각대금 원		
		④ 증여·상속 원		⑤ 현금 등 그 밖의 자금 원		
		[] 부부 [] 직계존비속(관계:)		[] 보유 현금		
		[] 그 밖의 관계()		[] 그 밖의 자산(종류:)		
		⑥ 부동산 처분대금 등 원		⑦ 소계 원		
	차입금 등	⑧ 금융기관 대출액 합계 원		주택담보대출	원	
				신용대출	원	
				그 밖의 대출	원	
				(대출 종류:)		
		기존 주택 보유 여부 (주택담보대출이 있는 경우만 기재) [] 미보유 [] 보유 (건)				
⑬ 합계	⑨ 임대보증금 원		⑩ 회사지원금·사채 원			
	⑪ 그 밖의 차입금 원		⑫ 소계 원			
	[] 부부 [] 직계존비속(관계:)					
	[] 그 밖의 관계()					
⑭ 조달자금 지급방식	총 거래금액		원			
	⑮ 계좌이체 금액		원			
	⑯ 보증금·대출 승계 금액		원			
	⑰ 현금 및 그 밖의 지급방식 금액		원			
		지급 사유 ()				
⑱ 입주 계획	[] 본인입주 [] 본인 외 가족입주 (입주 예정 시기: 년 월)		[] 임대 (전·월세)	[] 그 밖의 경우 (재건축 등)		
	「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 별표 1 제2호나목, 같은 표 제3호가목 전단, 같은 호 나목 및 같은 법 시행규칙 제2조 제6항부터 제9항까지의 규정에 따라 위와 같이 주택취득자금 조달 및 입주계획서를 제출합니다.					
시장·군수·구청장 귀하		제출인		년 월 일 (서명 또는 인)		

■ 재산세(주택) 계산구조 및 계산사례

구 분	주택분 재산세 계산구조	세액계산 사례															
공시가격 (①)	개별·공동주택가격	1,000,000,000원															
×																	
공정시장 가액비율 (②)	60%	60%															
=																	
과세표준 (③=①×②)	주택분 재산세 과세표준	600,000,000원															
×																	
세율 (④)	• 주택 <table><tr><th>과세표준 구간</th><th>세 율</th><th>누진공제</th></tr><tr><td>6천만원 이하</td><td>0.1%</td><td>-</td></tr><tr><td>6천만원~1.5억원</td><td>0.15%</td><td>3만원</td></tr><tr><td>1.5억원~3억원</td><td>0.25%</td><td>18만원</td></tr><tr><td>3억원 초과</td><td>0.4%</td><td>63만원</td></tr></table>	과세표준 구간	세 율	누진공제	6천만원 이하	0.1%	-	6천만원~1.5억원	0.15%	3만원	1.5억원~3억원	0.25%	18만원	3억원 초과	0.4%	63만원	0.4%
과세표준 구간	세 율	누진공제															
6천만원 이하	0.1%	-															
6천만원~1.5억원	0.15%	3만원															
1.5억원~3억원	0.25%	18만원															
3억원 초과	0.4%	63만원															
=																	

국토교통부 부동산공시가격알리미
www.realtyprice.kr/

산출세액 (⑤=③×④)	주택분 산출세액	1,770,000원
-		
세부담상한 초과세액 (⑥)	직전연도 주택분 재산세액 × 공시가격 3억원 이하 105% 초과세액 공시가격 6억원 이하 110% 초과세액 공시가격 6억원 초과 130% 초과세액	- (없는 것으로 가정)
=		
납부할 세액 (⑦=⑤-⑥)	주택분 재산세액	1,770,000원
+		
재산세 도시지역분 (⑧)	주택분 재산세 과세표준 × 0.14% (특정 도시지역 소재 시)	840,000원
=		
총 납부세액 (⑨=⑦+⑧)	주택분 재산세액 + 재산세 도시지역분	2,610,000원

* 지방교육세 및 지역자원시설세(소방분) 별도

(1) 주택분 재산세의 과세기준일(지방법§114) 종합부동산세도 동일함

주택분 재산세는 주택보유 기간과 관계없이 매년 6월 1일에 주택을 소유하고 있으면 부과된다. 주택의 소유 여부는 취득시기 판단에 좌우되며, 취득의 시기인 잔금지급일, 등기접수일 중 빠른 날짜를 기준으로 소유자를 판단한다.

종부세 절세비법 ; **지병근세무사 부동산세금의 정석** 중에서

1. 과세기준일(6월 1일)을 피하라
2. 투자가치가 없는 주택 처분(양도)
3. 증여를 통한 명의분산

주택분 종합부동산세 요약표

과세대상	• 「지방세법」 제104조 제3호에 의한 주택. 다만 별장은 제외						
납부대상자	• 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 주택분 재산세 납세의무자로서 국내 주택의 공시가격 합계액이 6억원*을 초과하는 자 * 1세대 1주택자는 9억원, 법인은 공시가격 전체에 대해 과세(공제 배제)						
과세대상 금액 (과세표준)	• { (Σ 인별 주택 감면후 ¹⁾ 공시가격) - 6(9)억원} × 공정시장가액비율 ²⁾ 1) 재산세 감면주택의 경우 감면비율만큼 공시가격에서 차감 2) '21년 95%, '22년 이후 100%						
세 율	과세표준	일반(2주택 이하)		3주택 등 ¹⁾			
		개인		법인 ²⁾	개인		법인 ²⁾
		세율	누진공제		세율	누진공제	
	3억원 이하	0.6%	3%	1.2%	6%		
	6억원 이하	0.8%		60만원		1.6%	120만원
	12억원 이하	1.2%		300만원		2.2%	480만원
	50억원 이하	1.6%		780만원		3.6%	2,160만원
	94억원 이하	2.2%		3,780만원		5.0%	9,160만원
	94억원 초과	3.0%		11,300만원		6.0%	18,560만원
1) 3주택 이상자 및 조정대상지역 2주택자 2) 법령에서 정하는 공공주택사업자·건설임대주택사업자 등은 일반 누진세율 적용							

일반세율 적용 대상자

- ① 조정대상지역 여부에 불문 **1주택자**
- ② 조정대상지역 **1주택자** + 비조정대상지역 **1주택자**
- ③ 비조정대상지역 **2주택자**

중과세율 적용 대상자

- ① 조정대상지역 **2주택자**
- ② 조정대상지역 여부에 불문 **3주택 이상자**

세부담상한

• 보유주택 현황에 따라 세부담상한 차등 적용(개인만 적용, 법인 제외)

공시가격	일반1·2주택	조정2주택	3주택 이상
세부담상한 비율	150%	300%	300%

신고·납부 기간

• 12.1~12.15. 기간 중 종합부동산세 납부
 다만, 같은 기간 중 종합부동산세를 신고하는 경우 고지세액은 취소됨

합산배제 매입임대 주택

구 분	임대기간	임대호수	공시가격
18.3.31. 이전 등록	5년 이상	1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원 이하)
18.4.1. 이후 등록 (장기일반민간임대주택)*	10년 이상		

* 1세대가 1주택을 보유한 상태에서 조정대상지역 내 신규 취득한 장기일반민간 임대주택은 합산배제를 받을 수 없음

농어촌 특별세

• 종합부동산세 납부할세액의 20% 상당액을 농어촌특별세로 납부

20년과 21년 종합부동산세 세부담 변화 : 기획재정부 20.7.22 보도자료 세법개정안 문답자료

< 고가 1주택 보유자의 세부담 변화 >

	A(65세, 10년보유)		B(58세 3년보유)	
	'20년	'21년	'20년	'21년
시 가	36억 원	40억 원	36억 원	40억 원
공시가격	31억 원	34억 원	31억 원	34억 원
종부세액	756만원	882만원	1,892만원	2,940만원
증가액	-	126만원	-	1,048만원

A씨 연령별 세액공제 20%, 장기보유공제 40% 적용

< 조정대상지역 2주택 세부담 변화 >

	'20년도	'21년도
시 가	33억 원	36억 원
합산 공시가격	28억 원	30.5억 원
종부세액	2,650만원	6,856만원
증 가 액		4,206만원

< 3주택자의 세부담 변화 >

	'20년도	'21년도
시 가	43억원	48억원
합산 공시가격	36.7억원	40.5억원
종부세액	4,179만원	1억754만원
증 가 액		6,575만원

* 현재 남편명의 주택 보유 현황

구분	A주택	B주택	C주택
소유자	남편	남편	남편
주택공시가격	10억원	5억원	5억원
소재지역	조정대상지역	조정대상지역	비조정지역

올해 종합부동산세 = 28,862,980원 예상 : 지병군 세무사 제공

간이세액계산 사용일자 : 2021-08-25		2021년 귀속분
종합부동산세 간이세액계산 (주택)		
구분		금액
① (감면후)공시가격 합계		2,000,000,000
② 공제액		600,000,000
③ 공정시장가액비율		95%
④ 과세표준 { (① - ②) × ③ }		1,330,000,000
⑤ 세율		3.6%
⑥ 재산세공제전 종합부동산세 금액		26,280,000
⑦ 공제할 재산세액		2,227,500
⑧ 산출세액 (⑥ - ⑦)		24,052,490
세액공제	⑨ 고령자	0
	⑩ 장기보유	0
	⑪ 합계 (한도액적용)	0
⑫ 종합부동산세액 (⑧ - ⑪)		24,052,490
⑬ 농어촌특별세액 (⑫ × 20%)		4,810,490
⑭ 납부할세액 (⑫ + ⑬)		28,862,980원

배우자에게 증여 방법(가, 나)에 따라 세금 차이

* 현재 남편명의 주택 보유 현황

구분	A주택	B주택	C주택
소유자	남편	남편	남편
주택공시가격	10억원	5억원	5억원
소재지역	조정대상지역	조정대상지역	비조정지역

지병근세무사
부동산세금의 정석

가방법 A B C 주택 50% 부인에게 증여

구 분	남편	부인
주택공시가격	10억원 (A주택 + B주택 + C주택의 지분 50%)	10억원 (A주택 + B주택 + C주택의 지분 50%)
세 율	중과세율(3주택 소유)	중과세율(3주택 소유)
세부담상한율	300%(3주택 소유)	300%(3주택 소유)
종합부동산세	4,130,300원	4,130,300원
농어촌특별세	826,060원	826,060원
총부담세액	4,956,360원	4,956,360원

나방법 A주택 100% 부인에게 증여

구 분	남편	부인
주택공시가격	10억원 (B주택 + C주택의 100%)	10억원 (A주택의 100%)
세 율	기본세율 (조정 1주택 + 비조정 1주택)	기본세율 (조정 1주택)
세부담상한율	150% (조정 1주택 + 비조정 1주택)	150% (조정 1주택)
종합부동산세	1,852,610원	1,528,000원
농어촌특별세	370,520원	305,600원
총부담세액	2,223,130원	1,833,600원

1) 남편과 동일한 주택공시가격임에도 불구하고 공제할 재산세액이 각각 다르게 적용되어 총부담세액에 차이가 발생한다.

남편단독명의시 증부세 28,862,980원
가방법 증부세 9,912,000원 나방법 4,056,730 차이 = 5,855,270원
배우자에게 증여시 6억원까지 증여세는 없지만 취득세중과시 12% 여부는 검토후 결정

단독명의 28,862,980원 나방법 배우자에게 증여 4,056,730원 세금차이 24,806,250원

(2) 과세기준금액

종합부동산세는 주택의 공시가격 합계액이 과세기준 금액을 초과하는 경우에 납세의무가 있다. 1세대 1주택자인 경우 과세기준금액은 9억원이며 그 외의 경우 과세기준금액은 6억원이다.

과세기준금액 : 6억원(1세대 1주택자인 경우 9억원)

(3) 공정시장가액비율(종부령§2의4)

공정시장가액비율은 60%~100%범위에서 대통령령으로 정하며 '18년까지 80%의 비율로 적용해오다 '19년부터 매년 5%씩 상향하여 '22년 이후에는 100%로 적용된다.

연 도	'18년 이전	'19년	'20년	'21년	'22년이후
공정시장가액 비율	80%	85%	90%	95%	100%

나. 종합부동산세 과세표준

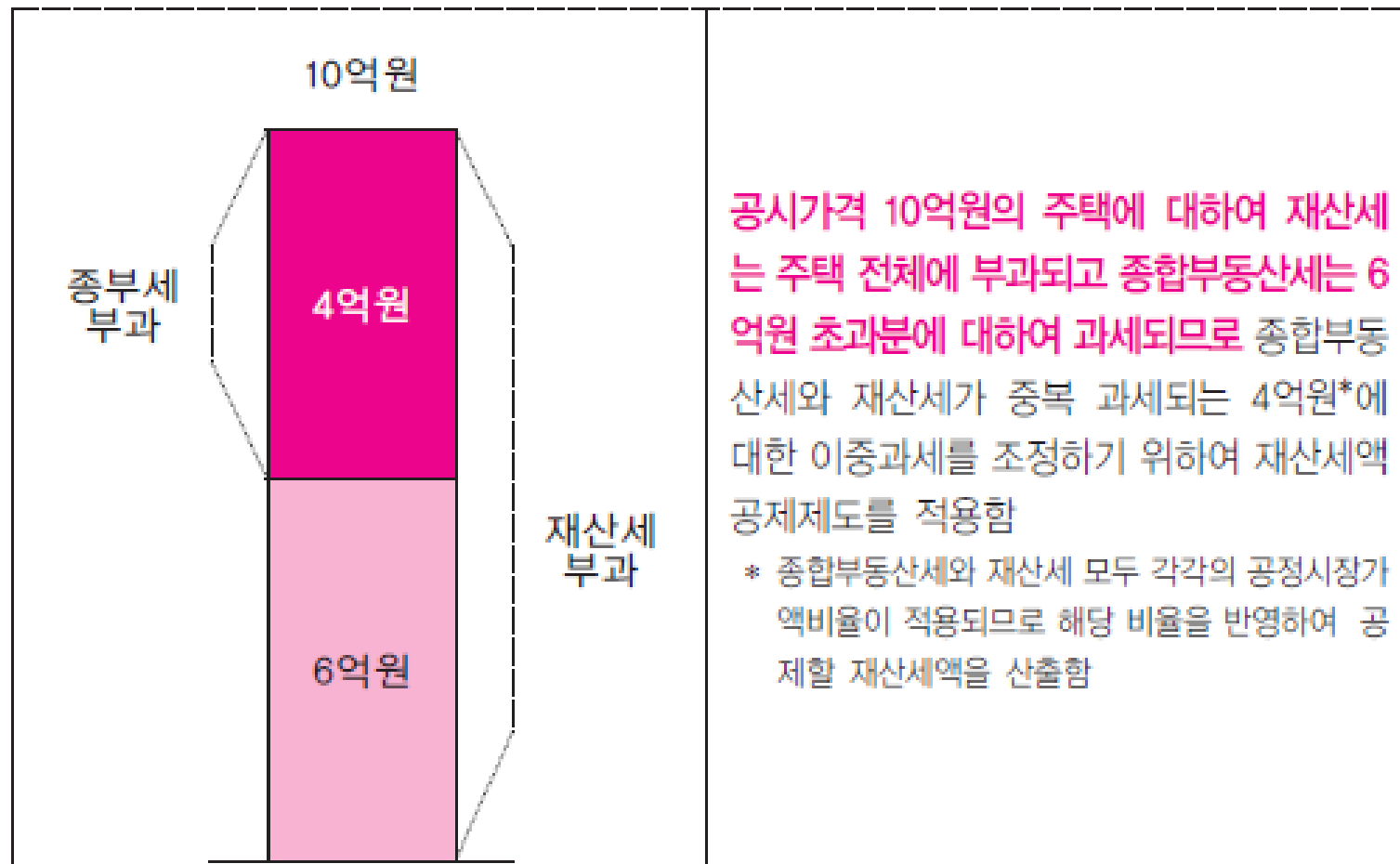
주택 소유자의 국내 보유주택 공시가격 합산액에서 과세기준금액을 차감 후 공정시장가액비율을 곱한 금액이 주택분 종합부동산세 과세표준이 된다.

과세표준 = (Σ 주택 공시가격¹⁾ 합계 - 6억원²⁾) × 공정시장가액비율

1) 재산세 감면이 적용된 경우 감면을 적용한 공시가격

2) 1세대 1주택자는 9억원

올해 95% 내년
100%



$$\text{공제할 재산세액} = \text{재산세 부과세액} \times \frac{\text{종합부세 과세표준 금액에 대한 재산세 상당액}}{\text{주택에 대한 재산세 상당액}}$$

(5) 1세대 1주택자에 대한 세액공제(종부법§9⑥,⑦)

납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우 주택분 종합부동산세액은 산출세액에 연령과 보유기간에 따른 공제율을 곱한 금액을 공제한 금액으로 하며 연령별 세액공제(최대 40%)와 보유기간별 세액공제(최대 50%)는 최대 80% 한도로 중복적용이 가능하다.

종합 한도 상한	연령별 공제			보유기간별 공제		
	60세 이상	65세 이상	70세 이상	5년 이상	10년 이상	15년 이상
80%	20%	30%	40%	20%	40%	50%

〈 세부담 상한 비율 〉

일반적인 경우	3주택 이상자 및 조정대상지역 2주택자
150%	300%

세부담 상한의 적용은 재산세와 종합부동산세를 합한 총 보유세액을 기준으로 적용한다. 즉, ‘(직전년도의 재산세 + 종합부동산세액) × 세부담상한비율’과 ‘해당연도의 재산세 + 종합부동산세액’을 비교하여 적용한다.

사례	본인		배우자		1세대 1주택 (본인)	공제금액	
	일반주택	임대주택 ¹⁾	일반주택	임대주택 ¹⁾		본인	배우자
1	주택1				○	9억원	-
2	주택1		주택1		×	6억원	6억원
3	주택 1/2				○	9억원	-
4	주택 1/2		주택 1/2		△	6억원	6억원
						(9억원)	

지병군 세무사와 함께 하는

[부동산 세금의 정석]

지 병 군 # 세 금 # 가 감

Chapter 02. 보유세

5. 부부공동명의 1주택자 과세특례

부동산
세금의 정석

지병군·지영나·이은아 공역

2019년 10월 10일

신지분

경우에만 1세대1주택 적용

6억원

-

-

-

-

-

-

(4) 부부 공동명의 1세대1주택 특례(종부법§10의2)

종합부동산세는 인별로 과세되는 세목으로 부부 공동명의 주택인 경우에도 각각 1주택을 보유한 것으로 간주하여 기본공제 6억 원씩 적용하였다.

하지만, 2021년부터 부부공동명의 1주택인 경우 납세자가 신청(9.16.~9.30.)한 경우에는 1세대1주택자로 간주하여 기본공제 9억원 및 세액공제를 적용받을 수 있게 되었다.

◆ 부부 공동명의 1주택자로 신청한 경우

- 9억원 기본공제 + 고령자 및 장기보유* 세액공제 적용

* (고령자 공제) 60세 이상 20~40%, (장기보유공제) 5년 이상 보유 20~50%

◆ 부부 공동명의 1주택자 특례 세부규정

- (납세의무자) 부부 중 지분율이 큰 자, 지분율이 동일한 경우에는 선택가능
- (세액공제 적용 기준) 납세의무자의 주택보유 기간 및 연령을 기준으로 적용
- (신청) 최초 신청* 이후 변동사항이 없을 경우 추가 신청 없이도 계속 적용

* 종합부동산세 합산배제 신고기간(9.16.~9.30.)에 신청

Q

실제 주거를 달리하고 있는 미혼 자녀는 별도세대로 인정되나요?

A

원칙적으로 혼인을 하지 않은 경우 별도세대로 인정되지 않지만, 배우자가 없더라도 다음의 경우에는 별도 세대 구성을 인정합니다.

- 자녀의 연령이 만 30세 이상인 경우
- 배우자가 사망했거나 이혼한 경우
- 「소득세법」상 소득이 중위소득 40% 이상으로 소유주택 관리 및 독립 생계를 유지할 수 있는 경우(단, 미성년자는 제외)

〈 '21년 귀속 주택임대소득 과세요건 〉

과세요건[보유주택수(부부합산) 기준]		
주택수	월세	보증금 등
1주택	비과세 ¹⁾	간주임대료 과세제외
2주택	과세	
3주택 이상		간주임대료 ²⁾ 과세

1) 기준시가(공시가격) 9억 초과 및 국외소재 주택은 1주택자도 과세

2) 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억원 이하)은 간주임대료 과세 제외

나. 주택수 계산(소득령§8의2③)

주택임대소득세 과세에서 주택수는 부부합산을 기준으로 한다. 주택수의 계산에 대한 구체적인 내용은 다음과 같다.

〈 주택수의 계산 〉

구 분	계 산 방 법
다가구주택	▶ 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산
공동소유	① 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산 ② 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산 ③ 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들 중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산
전대·전전세	▶ 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산
부부소유	▶ 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산

2020년 귀속분부터 바뀐 주택수 계산방법

◆ 2020년부터 바뀐 공동소유 주택수 계산법

2020년 귀속분(2021년 5월 종합소득세 신고분)부터는 공동주택의 주택수 계산에 있어서 변화가 있다. 2019년 귀속분까지는 공동소유 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하였으나, 2020년 귀속분부터는 다음 중 하나에 해당하면 소수지분자의 주택도 주택수에 가산한다.

- 해당 주택에서 발생하는 임대소득이 연간 600만원 이상
 - 기준시가가 9억원을 초과하는 주택의 30%를 초과하는 공유지분을 소유
- 다만, 부부가 공동 소유하는 주택에 있어서는 위 규정에도 불구하고 다음 순서 (①→②)로 부부 중 1인의 소유주택으로 계산한다.

- ① 부부 중 지분이 더 큰 자
- ② 부부의 지분이 동일한 경우, 부부 사이의 합의에 따라 소유주택에 가산하기로 한 자

근로자 월세 세액공제 임대료 12%(10%) 연간 750만원한도, 임대소득이 국세청에서 관리되고 있음

Q

오피스텔을 임대한 경우도 주택임대소득 신고대상인지?

A

오피스텔을 임차인이 상시 주거용으로 사용하는 경우 주택임대소득 과세대상에 해당합니다.

오피스텔 주택 임대?

Q

이전에 9억원 미만인 1주택의 기준시가가 2021.5.30.에 9억원 초과 고가주택으로 고시된 경우 월세에 대한 과세는?

A

과세기간 종료일 또는 해당주택의 양도일 현재를 기준으로 판단하므로 2021년 과세기간의 월세에 대하여 과세됩니다.

Q

고가주택 1주택을 형제가 각각 50%씩 보유하는 경우에 고가주택 해당여부 및 주택수 계산은?

A

고가주택에 해당되고, 합의하여 1인을 임대수입의 귀속자로 정한 경우가 아닌 경우에는 각각 1주택을 보유한 것으로 계산합니다.

Q

부부합산 국내의 2주택을 보유하다가 연중에 1주택을 보유한 부인과 이혼한 경우 과세대상을 어떻게 판단하는가?

A

이혼 전까지는 2주택에 해당되므로 월세에 대해 과세, 이혼 후에는 각각 1주택이 기준시가 9억원에 해당되지 않을 경우 월세에 대하여 비과세합니다.

Q

농촌에 농가주택 1채와 도시에 1주택을 보유하여 총 2주택을 보유하고 있는 경우에도 월세에 대하여 과세하는지?

A

주택임대소득 판정시 주택 수에는 농가주택을 제외하지 않습니다.

Q

주택임대소득 계산시 부부를 합산하여 주택수를 계산하는데 종합소득세 신고시에도 합산하여 신고하는지?

A

주택수 판단의 경우에만 부부를 합산하여 계산하며, 종합소득세 신고시에는 합산하여 신고하지 아니함. 다만, 거주자 1인과 공동사업장 구성원간에 특수관계가 있는 경우(생계를 같이 하는 자만 해당)로서 손익분배비율을 거짓으로 정하는 등의 사유가 있는 때에는 그 특수관계인의 소득금액을 그 손익분배비율이 큰 공동사업자의 소득금액으로 보아 소득금액을 계산합니다(법 §43③).

감사합니다.

이 자료는 국세동우회에서 국민의 절세를 위해 수강하는 분들이 이해를 쉽게 할 수 있도록 국세청 발간 주택과 세금 책자와 실무사례 위주로 만들어진 강의용 자료로서 다소 오류가 있을 수 있고 최근의 개정세법 등이 반영되지 않은 사항도 있을 수 있으니, 절세에 참고 자료로만 활용하시고 의사결정 전에 세무사와 최종 상담과 정확한 세법 등 규정 검토를 한 후에 의사 결정을 하시기 바랍니다.

국세동우회 자원봉사단

2021년 주택과 세금

제 4편 주택과 양도소득세

황선_ㅅ의 세무사

2021.08. 27

- 국세동우회 자원봉사단 수석부단장
- 세무법인정명 대표세무사

주관: 공무원연금공단 서울지부



I 양도소득세 요약표

양도	• 양도란 자산에 대한 등기, 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것을 말함 * 부담부증여 시 수증자가 부담하는 채무액에 해당하는 부분은 양도로 봄																													
주택	• 주택이란 허가 여부나 공부상의 용도구분과 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하며, 용도가 불분명하면 공부상의 용도에 따름																													
양도차익	• 양도차익 = 양도가액 - 취득가액 - 필요경비																													
장기보유 특별공제	1세대 1주택 이외 토지·건물	1세대 1주택(공제율: 보유기간 + 거주기간)																												
		보유기간	거주기간																											
	3년이상 ~15년이상	3년이상 ~10년이상	3년이상* ~10년이상																											
	6%~30%	12%~40%	12%~40%																											
	* 보유기간이 3년 이상이고 거주기간이 2년이상 3년 미만인 경우 8% 적용																													
과세표준	• 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제 • 과세표준 = 양도소득금액 - 감면소득금액 - 기본공제																													
	<기본 세율> <table><tr><th>과세표준</th><th>기본세율</th><th>누진공제액</th></tr><tr><td>1,200만원 이하</td><td>6%</td><td>-</td></tr><tr><td>4,600만원 이하</td><td>15%</td><td>108만원</td></tr><tr><td>8,800만원 이하</td><td>24%</td><td>522만원</td></tr><tr><td>1.5억원 이하</td><td>35%</td><td>1,490만원</td></tr><tr><td>3억원 이하</td><td>38%</td><td>1,940만원</td></tr><tr><td>5억원 이하</td><td>40%</td><td>2,540만원</td></tr><tr><td>10억원 이하</td><td>42%</td><td>3,540만원</td></tr><tr><td>10억원 초과</td><td>45%</td><td>6,540만원</td></tr></table>			과세표준	기본세율	누진공제액	1,200만원 이하	6%	-	4,600만원 이하	15%	108만원	8,800만원 이하	24%	522만원	1.5억원 이하	35%	1,490만원	3억원 이하	38%	1,940만원	5억원 이하	40%	2,540만원	10억원 이하	42%	3,540만원	10억원 초과	45%	6,540만원
과세표준	기본세율	누진공제액																												
1,200만원 이하	6%	-																												
4,600만원 이하	15%	108만원																												
8,800만원 이하	24%	522만원																												
1.5억원 이하	35%	1,490만원																												
3억원 이하	38%	1,940만원																												
5억원 이하	40%	2,540만원																												
10억원 이하	42%	3,540만원																												
10억원 초과	45%	6,540만원																												

필요경비 인정(자본적지출)

- 취득가액 실 계약서 취득세영수증
- 부동산 중개수수료 **금고에 보관**
- 소유권 확보를 위한 소송비용 등
- 샤시, 발코니 거실 확장 등 개조비용, 상하수도 배관공사, 붙박이장, 보일러교체 등 자본적 지출
- 냉난방시설 교체 비용
- 공증비용, 세무사 양도소득세 신고수수료
- 신축 공사계약서 및 공사비 지급입금표
- 경매취득 시 유치권 변제금액, 경락대금에 불포함 된 대항력 있는 전세보증금, 세무신고비용, 계약서 작성비용, 공증비용(2009년)
- 소개비

♣ 부동산 취득 시 자본적 지출 증빙요건을 적격증빙(세금계산서, 계산서, 신용카드매출전표 등)에서 적격증빙 외 금융거래증빙(계좌이체 등)으로 확대(2018. 4. 1. 이후 양도 분부터)

※ 양도비용과 금융거래증빙 등 실제 지출이 확인되는 경우(온라인으로 계좌이체 등)

라. 장기보유특별공제(소득법§95)

주택을 장기보유하고 양도 시 양도소득금액을 계산할 때 양도차익의 일정부분을 공제하여 주는 제도를 운영하고 있으며 이를 장기보유특별공제라고 한다.

주택 및 조합원입주권을 3년 이상 보유하고 양도하는 경우에는 양도차익에서 보유기간 또는 거주기간별 공제율을 곱하여 장기보유특별공제액을 계산한다.

〈 표 1 : 일반적인 경우 장기보유특별공제율 〉

보유 기간	3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년~
	11년~	12년~	13년~	14년~	15년~			
공제율	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%
	22%	24%	26%	28%	30%			

〈 표 2 : 1세대 1주택 장기보유특별공제율 〉

구 분		3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년~
공 제 율	보유기간	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주기간	12(8*)%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	합계	24(20*)%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

* 보유기간이 3년 이상(12%)이고 거주기간이 2년 이상 3년 미만(8%)인 경우 20% 적용

《「소득세법」 제55조 세율》

과세표준	기본세율	누진공제액
1,200만원 이하	6%	-
4,600만원 이하	15%	108만원
8,800만원 이하	24%	522만원
1.5억원 이하	35%	1,490만원
3억원 이하	38%	1,940만원
5억원 이하	40%	2,540만원
10억원 이하	42%	3,540만원
10억원 초과	45%	6,540만원

《「소득세법」 제104조 세율》

구 분		세 율	
		'21.5.31.까지	'21.6.1.이후
조정대상지 역 소재 주택	2주택자	기본세율 + 10%	기본세율 + 20%
	3주택 이상자	기본세율 + 20%	기본세율 + 30%
	분양권	50%	1년 미만 → 70% 1년 이상 → 60% (조정대상지역내 · 외 구분없음)
주택 보유기간별	1년 미만 보유 주택 · 조합원입주권	40%	70%
	1년 이상 2년 미만 주택 · 조합원입주권	기본세율	60%
	2년이상 주택 · 조합원입주권	기본세율	기본세율
미등기 양도주택		70%	70%

1세대 1주택 & 조정 3주택 세금비교

취득일	2011. 5. 25	양도일	2021.8.27
취득가액	6억원 거주 10년	양도가액	18억원
필요경비	5천만원	양도차익	11억5천만원

구분	1세대1주택	조정 3주택
양도가액	1,800,000,000	1,800,000,000
취득가액	600,000,000	600,000,000
필요경비	50,000,000	50,000,000
양도차익	1,150,000,000	1,150,000,000
9억원초과양도차익	575,000,000	
장기보유특별공제	460,000,000	-
양도소득금액	115,000,000	1,150,000,000
양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000
과세표준	112,500,000	1,147,500,000
세율	35%	75%
산출세액	24,475,000	795,225,000
지방소득세	2,447,500.0	79,522,500.0
납부할세액	26,922,500.0	874,747,500.0
세금차이		847,825,000.0

양도소득세 계산구조 및 계산 사례

* 다주택자가 조정대상지역 외 지역에 있는 1주택 양도(보유기간 7년 이상)
양도가액 8억원, 취득가액 3억원, 필요경비 7천만원

구분	내용	세액계산
양도가액 (①)	실지거래가액	800,000,000원
-		
취득가액 (②)	- 실지거래가액 - 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 매매사례가액→감정가액→환산취득가액 순차 적용	300,000,000원
-		
필요경비 (③)	- 실지거래가액:취득세·자본적지출액·양도비 등 - 매매사례가액, 감정가액, 환산가액 취득가액:기준시장의 3%	70,000,000원
=		
양도차익 (④=①-②-③)	양도가액 - 취득가액 - 필요경비	430,000,000원
-		
장기보유특별공제 (⑤)	보유기간이 3년 이상인 주택(조합원입주권)	60,200,000원
=		
양도소득금액 (⑥=④-⑤)	양도차익 - 장기보유특별공제	369,800,000원
-		
기본공제 (⑦)	250만원 공제(미등기주택 제외)	2,500,000원
=		

과세표준 (⑧=⑥-⑦)	양도소득금액 - 양도소득 기본공제	367,300,000원
×		
세율 (⑨)	6%~45%(기본세율)	40%
=		
산출세액 (⑩)	양도소득과세표준 × 세율 - 누진공제	121,520,000원
-		
세액공제·감면세액 (⑪)	전자신고세액공제·감면세액·외국납부세액공제	-
+		
가산세 (⑫)	무(과소)신고가산세 10~40%, 납부지연가산세 1일 25/100,000 환산취득가액 등 적용가산세 환산취득가액·감정가액의 5%	-
=		
납부할세액 (⑬=⑩-⑪+⑫)	산출세액 - (세액공제 + 감면세액) + 가산세	121,520,000원

«「소득세법」 제55조 세율»

과세표준	기본세율	누진공제액
1,200만원 이하	6%	-
4,600만원 이하	15%	108만원
8,800만원 이하	24%	522만원
1,5억원 이하	35%	1,490만원
3억원 이하	38%	1,940만원
5억원 이하	40%	2,540만원
10억원 이하	42%	3,540만원
10억원 초과	45%	6,540만원

부부 공동명의로 할 경우 절세효과 = 23,865,600원(지방소득세 포함)

양도소득금액 369,800,000원 × 1/2(부부공동명의로) - 2,500,000원(기본공제 각자 공제)

과세표준 = 182,400,000원 × 38% - 1,940만원 = 49,912,000원 × 2명(부부) = 99,824,000원(단독명의로시 121,520,000원)

* 상속세 절세효과 (누진공제)

필요경비 인정(자본적지출)

- 취득가액 실 계약서 취득세영수증
- 부동산 중개수수료
- 소유권 확보를 위한 소송비용 등
- 샷시, 발코니 거실 확장 등 개조비용, 상하수도 배관공사, 불박이장, 보일러교체 등 자본적 지출
- 냉난방시설 교체 비용
- 공증비용, 세무사 양도소득세 신고수수료
- 신축 공사계약서 및 공사비 지급입금표
- 경매취득 시 유치권 변제금액, 경락대금에 불포함 된 대항력 있는 전세보증금, 세무신고비용, 계약서 작성비용, 공증비용(2009년)
- 소개비

♣ 부동산 취득 시 자본적 지출 증빙요건을
적격증빙(세금계산서, 계산서, 신용카드매출전표
등)에서 적격증빙 외 금융거래증빙(계좌이체
등)으로 확대(2018. 4. 1. 이후 양도 분부터)

※ 양도비용과 금융거래증빙 등 실제 지출이
확인되는 경우(온라인으로 계좌이체 등)

필요경비 **불인정**

- 부동산 구입시 대출금 이자비용
- 재산세, 종합부동산세
- 북박이장, 도배, 타일, 욕조, 변기 등 경미한 공사비용
- 싱크대 및 주방기구 교체, 도색, 보일러 수리비 등
- 유리창 교체 비용 등



(3) 1세대1주택 고가주택에 대한 양도차익 계산(소득령§160)

1세대 1주택(주택에 딸린 부수토지 포함) 비과세 요건을 충족하더라도 양도가액(실지거래가액)이 9억원을 초과하는 고가주택(조합원입주권도 실거래가 9억원을 초과하는 경우 동일하게 적용)의 경우에는 9억원 초과하는 양도차익에 대해서는 양도소득세를 납부하여야 한다.

양도가액이 9억원을 초과하는 양도차익은 다음과 같이 계산한다.

$$\text{양도차익} = \text{고가주택 전체의 양도차익}^* \times \frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

* 양도차익 = 양도가액 - 취득가액 등 필요경비

1세대 1주택 고가주택 양도차익 계산 사례

- 양도가액 : 15억원
- 취득가액 : 5억원
- 필요경비는 취득가액 외에는 없는 것으로 가정.

$$(15\text{억원} - 5\text{억원}) \times \frac{(15\text{억원} - 9\text{억원})}{15\text{억원}} = 4\text{억원}$$

→ 과세대상 양도차익 4억원

또한, 공동소유자가 고가주택을 양도하는 경우 9억원을 초과하는 양도차익은 다음과 같이 계산한다.

공동소유한 경우 1세대1주택 고가주택 양도차익 계산(서면4팀-2627, 2005.12.27.)

- 양도가액 : 15억원
- 취득가액 : 5억원
- 필요경비는 취득가액 외에는 없는 것으로 가정함

$$\text{소유자1 (50\%)} \quad [(15\text{억원} - 5\text{억원}) \times \frac{(15\text{억원} - 9\text{억원})}{15\text{억원}}] \times 1/2 = 2\text{억원}$$

$$\text{소유자2 (50\%)} \quad [(15\text{억원} - 5\text{억원}) \times \frac{(15\text{억원} - 9\text{억원})}{15\text{억원}}] \times 1/2 = 2\text{억원}$$

→ 과세대상 양도차익 공동소유자별 각각 2억원

1 1세대1주택 비과세

가. 1세대1주택 비과세 요건

1세대 1주택 비과세는 거주자인 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 다음의 요건을 모두 갖추고 양도하는 경우에 적용(소득령§154①)한다.

- 보유기간이 2년 이상일 것
(2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 경우에는 양도 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산*)
- * 일시적으로 2주택에 해당하는 2주택 등 제외
- 취득 당시 조정대상지역에 있는 주택은 보유기간 중 거주기간이 2년 이상일 것
- 양도 당시 주택이 고가주택(실지거래가액 9억원 초과)에 해당하지 않을 것

1세대의 정의

거주자 및 그 배우자(법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람 포함)가 그들과 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 자*와 함께 구성하는 가족단위

* 거주자 및 그 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매로, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상 형편으로 본래의 주소 또는 거소에서 일시퇴거한 사람 포함(소득법§88 6.)

2 1세대 2주택 비과세 특례

가. 신규 주택 취득하여 2주택이 된 경우(소득령155①)

국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(종전의 주택)을 양도하기 전에 다른 주택(신규 주택)을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우, 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고, 신규 주택을 취득한 날부터 일정 기한(3년 또는 1년) 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용한다.

(1) 종전의 주택 양도기한

구 분	'18.9.13. 이전	'18.9.14. ~ '19.12.16.		'19.12.17.이후	
		조정대상 지역 내 ¹⁾	조정대상 지역 외 ²⁾	조정대상 지역 내 ¹⁾	조정대상 지역 외 ²⁾
종전의 주택 양도기한	3년	2년	3년	1년	3년
신규주택으로 이사·전입신고	-	-	-	1년	-

1) 종전의 주택과 신규 주택이 모두 조정대상지역에 있는 경우

2) 1)에 해당하지 않는 경우

① 종전의 주택 및 신규 주택 모두 조정대상지역에 있는 경우 종전의 주택 양도기한

㉠ 종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 '18.9.14. 이후에 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하는 경우에는 2년 이내에 종전의 주택을 양도하여야 한다.

다만, 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 '18.9.13. 이전에 조정대상지역에 있는 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득한 경우 또는 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가

양도와 취득시기는 잔금청산일과 소유권 이전등기일중 빠른날

* 소유권 이전등기를 먼저 한 후 잔금으로 양도자가 전세보증금으로 거주?

나. 상속받은 주택으로 2주택이 된 경우(소득령§155②)

상속받은 주택과 그 밖의 주택(일반주택)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세를 적용한다.

(1) 상속받은 주택의 범위

- ① 조합원입주권(소득법§88 9.) 또는 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택
- ② 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택을 소유한 경우에는 다음의 순위에 따른 1주택

- ㉠ 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ㉡ 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- ㉢ 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은주택이 2이상일 경우에는 상속개시 당시 거주한 1주택
- ㉣ 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우는 상속인이 선택하는 1주택)

③ 상속받은 1주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업, 재건축사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업의 시행으로 2이상의 주택이 된 경우에도 피상속인이 사망 당시 2개 이상의 주택을 소유한 것으로 보아 위의 순서에 따른 1주택('20.2.11.시행령 개정).

④ 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우에는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 직계존속*을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택(공동상속주택(소득령§155③) 및 농어촌 상속주택(소득령§155 ⑦1)도 동일하게 적용)

* 배우자의 직계존속을 포함하여, 세대를 합친날 현재 직계존속 중 어느 한 사람 또는 모두가 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당

다. 동거봉양 합가로 2주택이 된 경우(소득령§155④)

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택(보유기간 등 비과세 요건을 충족한 주택을 말함)은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세를 적용한다.

직계존속의 연령은 세대를 합친 날을 기준으로 판단하며, '19.2.12. 이후 양도분 부터는 중증질환이 발생한 부모의 동거봉양 등을 지원하기 위해 암, 희귀성질환 등 중대한 질병이 발생한 60세 미만의 직계존속과 합가한 경우까지 확대하였다.

직계존속의 범위 및 직계존속의 나이 개정 내용

- 배우자의 직계존속으로서 60세 이상인 사람
- 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우
- 「국민건강보험법 시행령」 별표 2 제3호가목3), 같은 호 나목2) 또는 같은 호 마목에 따른 요양급여를 받는 60세 미만의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)으로서 중증질환자, 희귀난치성질환자 또는 결핵환자 산정특례 대상자로 등록되거나 재등록된 사람

구분	직계존속 나이 개정내용
'09.2.3. 이전 합가하는 분부터	남자 60세 이상, 여자 55세 이상
'09.2.4. 이후 합가하는 분부터	남자·여자 60세 이상
'12.2.2. 이후 합가하는 분부터	남자·여자 중 어느 한사람이 60세 이상

라. 혼인으로 2주택이 된 경우(소득령§155⑤)

1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 각각 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택(보유기간 등 비과세 요건을 충족한 주택을 말함)은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세를 적용한다.

**마. 부득이한 사유로 수도권 밖에 소재하는 주택을 취득하여 2주택
이 된 경우(소득령§155⑧)**

취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 그 밖의 주택(일반주택)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택(보유기간 등 비과세 요건을 충족한 주택을 말함)을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세를 적용한다.

바. 장기임대주택 보유에 대한 거주주택 특례(소득령§155⑩)

(1) 비과세 특례 요건

① 장기임대주택의 임대기간 요건을 충족한 후 거주주택을 양도하는 경우

장기임대주택(소득령§167의3① 2.에 따른 주택)과 그 밖의 1주택(거주주택)을 국내에 소유하는 1세대가 일정한 요건을 충족하고 거주주택을 양도하는 경우, 생애 한 차례만 거주주택을 최초로 양도하는 경우에 한정하여 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세를 적용한다.



제4장

다주택자에 대한 중과세

1 다주택자 중과제도 및 주택 수 계산(소득법§104)

가. 다주택자 중과제도

다주택자가 조정대상지역 내에 있는 주택을 '18.4.1. 이후 양도하는 경우에는 양도소득세율을 적용할 때 2주택자는 기본세율에 10%*, 3주택 이상자는 20%*를 더하고, 장기보유특별공제는 적용하지 않는다.

* '21.6.1. 이후 양도분부터는 2주택자는 20%, 3주택이상자는 30%를 더함

다주택자라 하더라도 조정대상지역 내에 있는 주택을 양도하는 경우에만 중과세율을 적용하며, 조정대상지역 외에 있는 주택을 양도하는 경우에는 중과세율을 적용하지 않는다.

2 다주택자 종과세율 적용 판정 절차(양도당시 기준)



* 주택수에 조합원입주권, 분양권('21.1.1.이후 취득) 포함

〈 분양권 세율 〉

구 분	세 율	
	'21.5.31.까지	'21.6.1.이후
조정대상지역 내에 소재	50%	(<u>조정대상지역내 · 외 구분없음</u>) - 1년 미만 → 70% - 1년 이상 → 60%
조정대상지역 외에 소재	- 1년 미만 : 50% - 1년이상 2년미만 : 40% - 2년 이상 : 기본세율	

양도소득세 절세 방법

- 따로 거주하는 부모 주민등록을 함께 해 놓은 경우에는 주택을 양도 전에 사실대로 정리
- 1주택자가 공부상은 주택(공부상 2주택)을 사실상 상가건물로 사용 거주주택 양도 전에 공부정리(1세대 1주택비과세)
- 1주택자가 음식점으로 용도 변경 후 양도시점에 사실상 주택 공부상 주택으로 변경 후 양도하면 1세대 1주택 비과세
- 2주택자가 1주택을 멸실 나대지 상태에 있거나 신축 중에 나머지 1주택을 양도하면 비과세 적용, 양도차익과 양도차손이 발생한 2개 부동산을 동일 년도에 양도하면 절세
- 상가 겸용주택을 주택부분 조금 더 크면 전체를 주택으로 인정(2021년이내 양도)
- 주택면적이 큰 경우도 주택부분만 주택으로 비과세(2022.1.1 이후 양도분 부터)

국세동우회 소개

주요행사

지방회

동호인회

자원봉사단

연금수급권자협의회

국세동우회 회원전용



향후 공무원연금동단 동영상 절세특강 일정 안내

- 양도 상속 증여세 사례별 강의
- 임대주택의 소득세 신고 등
- 가업상속 공제 등 상속공제
- 퇴직공무원 소상공인 사업관년
- 현직 공무원 근로소득 연말정산
- 4대보험과 건강보험료

감사합니다.

이 자료는 국세동우회에서 국민의 절세를 위해 수강하는 분들이 이해를 쉽게 할 수 있도록 국세청 발간 주택과 세금 책자와 실무사례 위주로 만들어진 강의용 자료로서 다소 오류가 있을 수 있고 최근의 개정세법 등이 반영되지 않은 사항도 있을 수 있으니, 절세에 참고 자료로만 활용하시고 의사결정 전에 세무사와 최종 상담과 정확한 세법 등 규정 검토를 한 후에 의사 결정을 하시기 바랍니다.

국세동우회 자원봉사단

강의 내용중 궁금한 사항 메시지나 메일 주심 성심껏 답변드리겠습니다.
강사 황선의세무사 (국세동우회 부단장) 연락처 010-9871-6000
e-mail : taX1588@hanmail.net