

# My 상속 · 증여세 얼마나 나올까? 직접(스스로) 계산해보기

2022. 1. 21

강사 황선의 세무법인정명 대표무사  
국세동우회 자원봉사 수석부단장

주관 : 국세동우회자원봉사단 & 공무원연금공단

# 상속세와 증여세의 차이점

재산(부동산 또는 현금 예금 등)을 **무상**으로 타인에게 이전 받을 때 내는 세금

상속세는 **사망, 실종으로** 재산을 **무상**으로 이전 받으면서 내는 세금

증여세는 재산을 **생전(사망전)에** 타인에게 이전 할 때 내는 세금(부모 → 자녀)

서울아파트 평균매매가 12억원 돌파 **상속세 부자들만의 세금이 아니다**

**상속세의 면세점**은 배우자가 생존 하는 경우 10억원,

배우자가 먼저 사망한 경우 5억원

상속이나 증여세 가액은?

상속세 상속개시일(사망) 전후 6개월,

증여세는 증여일 전 6개월 후 3개월 현재 부동산의 **시가로 세금을 납부**

시가는 당해 자산 매매가격 → 매매사례가 아파트의 경우 동일 단지내 동일 면적(평수) 로  
→ 매매사례가가 → 감정가액 → 임야 전답 등 소규모 부동산은 공시지가로 세금을 납부

[세미콜론] 종부세가 ‘세금폭탄’이라면...상속세는 ‘핵폭탄(?)’이다

2021년 공시가격은 16억2000만원, 매매사례가액은 26억4500만원이다.

종부세 계산결과에 따르면 산출세액은 216만6400원이지만, 고령자 40%, 장기보유 40%를 합해 총 80%의 세액을 공제받고 나니 납부해야 할 종부세는 **43만3280원**이 된다.

이렇듯 종부세는 공시가격을 기준으로 계산해서 납부할 세금이 100만원이 되지 않는다고 하더라도, 상속세는 시가로 계산하기 때문에 2009년부터 현재까지 12년간 보유하고 있는 A씨가 사망할 경우, 장례비용 1000만원을 제외하고 다른 비용은 없다고 가정할 때 배우자 상속공제를 최대한 적용한다면 11억1400만원을 공제받고 2명의 자녀가 있을 경우 자녀 일괄공제로 5억원을 합친 총 16억1400만원을 공제하게 된다.

그렇다면 배우자가 있을 경우 상속세는 2억2500만원을 납부해야 한다. 배우자가 없다면 상속세는 6억5500만원으로 늘어난다.

출처 : 세정일보(<https://www.sejungilbo.com>)

# 국세동우회 자원봉사 활동

2013년부터 국세동우회 자원봉사 무료 절세특강 70회 1만명에게

▶ 여성중앙회 ▶ 종로소상공인회 ▶ 경기대학교 ▶ 강남성모병원 카톨릭의대 교수와 병원원장 학술세미나 ▶ 배화여자 교수 ▶ 농협동인회 ▶ 전국농기구판매대리점 워크숍

▶ **공무원연금공단주관** 찾아가는 생활강좌시간에  
종로 서초 중랑 마포 도봉 강동 강서 고양 일산 수원 인천 성남 화성 남양주 등



2013.2월  
종로노인복지관



2018년 9월 20일 연금수급자  
무료세법강의(안산시)



2018년 6월 14일 세법강의  
(서울북부)



2018년 5월 31일 연금수급자  
무료세법강의(고양시)



2019년 10월 종로

2020년 2021년 공무원연금공단 주관 동영상 유튜브 13

'21.11.25 서울여성단체연합회 주관 현장 절세특강 ▶ 세무tv 등

부동산(주택)과 세금

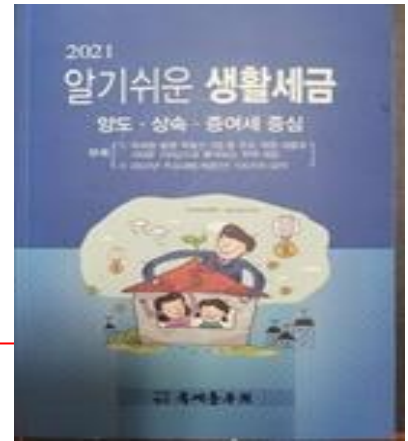
My 상속·증여세는 얼마나 나올까?  
"직접 스스로 계산해보기"

세무tv 무료동영상 강좌  
NAVER Semu.tv

국세동우회 자원봉사단

# 국세동우회 매년 3천권 발간 2021 알기쉬운 생활과 세금 책자 소개 (알기쉬운 생활세금 2~3p)

머 리 말



국민들은 납세의무를 성실히 이행하려고 해도 세법을 잘 알지 못하여 각종 의무를 제때 이행하지 못해 불이익을 받게 되는 경우가 많아 이를 해소하기 위하여 국세동우회(자원봉사단)는 국세업무를 해 오면서 쌓아온 세법전문지식과 풍부한 실무경험을 토대로 “알기쉬운 생활세금” 책자를 매년 발간하고 있습니다.

이번 2021년 개정판에서도 일반국민들이 가장 많이 궁금해 하시는 **양도·상속·증여세 중심**으로, **부동산 관련 세법을 추가하여 보완**하였으며, 특히, 2022년 주요세법개정(안) 105가지 요약과 지난 해 국세청에서 발행한 “부동산3법 등 주요 개정 내용과 100문 100답으로 풀어보는 주택세금”을 2021년 개정세법을 반영하여 부록으로 수록하였습니다.

2021년 생활세금 교재 편집에 수고해 주신 고경희·안수남·이종탁·황선의 조세전문칼럼니스트와 최영춘 감사, 최용길 사무총장 에게 감사드립니다.

2021년 9월 국세동우회 회장 전 형 수

# 공무원연금공단 동영상 강의 13편 절세도움



[세무특강 1편] 주택과 상속세 절세방법 | 황선의  
 조회수 6.3천회 · 1개월 전  
 공무원연금공단  
 공무원연금공단·국세동우회 세무정보 콘텐츠 제공 업무협약으로 세무특강



[세무특강 2편] 주택과 증여세 절세방법 | 황선의  
 조회수 1.7천회 · 1개월 전  
 공무원연금공단  
 공무원연금공단·국세동우회 세무정보 콘텐츠 제공 업무협약으로 세무특강



[세무특강 4편] 주택과 양도소득세 절세방법 | 황  
 단)  
 조회수 1.2천회 · 1개월 전  
 공무원연금공단  
 공무원연금공단·국세동우회 세무정보 콘텐츠 제공 업무협약으로 세무특강



[세무특강 3편] 주택과 취득세·재산세·증부세 절세  
 자원봉사단)  
 조회수 1.2천회 · 1개월 전  
 공무원연금공단  
 공무원연금공단·국세동우회 세무정보 콘텐츠 제공 업무협약으로 세무특강



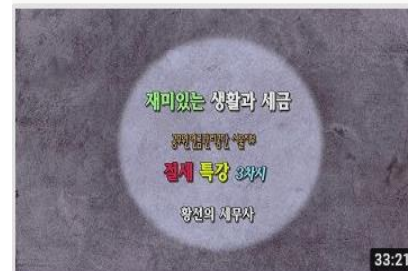
[세무특강 6편] 주택임대 종합소  
 득세신고 및 절세전략 ② | 지...  
 공무원연금공단  
 조회수 1.7천회 · 2주 전



믹스 - 공무원연금공단  
 YouTube



연금생활자 세무특강 1차시 (부가가치세, 소...  
 조회수 5.3천회 · 1년 전  
 공무원연금공단  
 공무원연금공단 서울지부에서 연금생활자분들께 도움이 될만한 서



연금생활자 세무특강 3차시(증여세, 상속세, ...  
 조회수 4.1천회 · 1년 전  
 공무원연금공단  
 공무원연금공단 서울지부에서 연금생활자분들께 도움이 될만한 서

## 5억원 짜리 부동산(아파트) 자녀 구입 및 전세 자금 조달 방법?

취득자금 10억원 미만이면 80% 자금출처 소명  $\Rightarrow$  5억원  $\times$  80% = 4억원

\* 취득자금 10억원 이상일 경우  $\Rightarrow$  미소명 금액 2억원 미만 경우 전체 소명된 것으로 봄  
다만 부동산 취득자금을 계좌이체 등 부모가 자녀에게 실지 증여한 경우 증여세 과세

4억원 중 전세보증금 2억원이라고 가정하고 본인 자금 0원이라고 가정

나머지 2억원에 대해서 자금조달 방법  $\Rightarrow$  대출 또는 증여, 부모로부터 차용

A씨는 대출 2억원 연간 이자(년이자 4%)  $\Rightarrow$  8백만원  $\times$  5년 = 4천만원

B씨는 증여세 납부  $\Rightarrow$  증여가액 2억원 - 5천만원(증여공제) = 1억 5천만원

1억  $\times$  10% + 5천  $\times$  20% = 2천만원  $\Rightarrow$  3월이내 신고 0.3% 공제 = 6십만원

증여세 = 2천만원 - 6십만원 = 1천9백4십만원

A씨 대출이자비용 - B씨 증여세납부 = 4천만원 - 1천9백 4십만원 = 20,600,000원 절감

대출의 경우 언젠가는 상환의무가 있기 때문에 차라리 증여하는게 유리

## 자녀에게 2억원 APT 전세자금 무이자 대여 **증여일까 아닐까?**

이자 지급시 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 기준 금액 (1천만원) 미만인 경우는 제외한다.

2억원\*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, 2019.09.25. 기각)



서울아파트 평균매매가 12억원 돌파 **상속세 부자들만의 세금이 아니다**

## 김자산씨의 2천억 상속재산은 어디로 갔을까?

오늘 강의 핵심 포인트?  
my상속세 미리알고 대비하자

기업체를 경영하던 “김자산” 씨는 갑자기 심장마비로 70세에 사망.  
상속재산은 약 2천억원 정도, 상속인으로 배우자와 자녀들 4명.

**상속세에 미리 대비하지 못했던 상속인들은** “김자산” 씨 사망 후  
상속인간에 상속재산에 대한 분쟁, 상속인간 연대납부 의무가 있는 상속세  
9백억원중 일부 상속인이 납부하지 않아 4백억원 체납.

상속재산 중 부동산을 압류 및 공매하여 체납된 상속세에 충당을 시켰고, 공매로  
넘어간 부동산에 대한 양도소득세가 다시 상속인들에게 고지가 되었다. 이들  
상속인들은 2천억을 상속을 받고도 모두 체납자가 되었으며, 공매, 충당, 고지 등  
악순환이 계속되고있다.

**상속세 절세의 왕도는 사전에 세금계획 (Tax Planning) 을 세워 미리 미리 대비.**

고경희 세무사 저서 “아는만큼 돈 버는 상속·증여세 핵심 절세 노하우” 실무서 인용

# 상속세 스스로 계산을 위한 강의 Contents

1편(p13~21) 상속세와 관련 상속재산가액 & 상속재산에서 차감되는 채무와 공과금 상속공제에 대한 설명 과세표준구하는 방법

2편(p23~34) My상속세 얼마나 될까? 직접(스스로)계산 해보기

금융위원회 혁신금융서비스업체로 지정받은  
감정평가법인세종개발한 **밸류쇼핑**을 이용 전국모든부동산 현시가조회 금액  
으로 상속세 직접 계산

3편(p35~66) 상속세 종부세 양도세 폭탄 최고의 돌파구

사전증여 최고의 절세 전략은

**수증자**(아들 딸 며느리 사위 손자 외손자) **분산증여**

# 2021년 부동산(주택) 상속세 증여세 절세특강

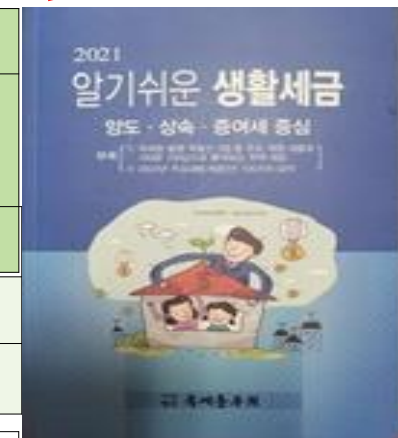
## 1편 상속재산 & 상속공제에 대한 설명

과세표준 & 산출세액 계산을 위한 **상속세계산 process** 설명

---

# 상속세계산 process [알기쉬운 생활세금 교재 68p]

	본래의 상속재산가액	
총 상속재산가액	(+) 간주상속가액 보험금, 신탁재산, 퇴직금	(+) 추정상속가액 용도불분명처분자산, 가공채무
—		무
상속세과세가액 불산입액	비과세 금양임야, 묘토인농지등	과세가액 불산입액 공익법인 등 출연재산
—		
과세가액공제액	공과금(재산세 증부세 6월1일 납세의무, 재산세 7월, 9월 납부, 증부세 12월납부) 장례비용(1천만원한도) · 금융채무액 미납세금, 미지급이자, 보증채무, 연대채무, 사인간채무, 임대보증금, 사용인퇴직금, 카드사용미결제액, 전기·수도료 등	
+		
사전증여재산	상속개시일전 10년 이내 상속인에게 증여한 재산 상속개시일전 5년 이내 상속인외의 자(비상속인)에게 증여한 재산	
=		
상속세과세가액	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>피상속인</b> : 돌아가신 분</p> <p>상속인 : 상속을 받는 사람(배우자, 아들 딸)</p> <p>비상속인(상속인아닌자) 며느리 사위 손자 외손자</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>상속세조사시</b> 상속개시일 10년 이내 피상속인 은행계좌 입출금내역 조사</p> </div> </div>	



—	
상속공제	기초공제 배우자공제 기타인적 금융재산상속공제 가업상속공제 영농상속공제 동거주택상속공제 재해손실상속공제 감정수수료
=	
상속세과세표준	



	<b>증여세 및 상속세 세율표</b>		
상속세과세표준	과세표준	세율	누진공제액
×	1억원 까지	10%	-
세율	1억원 초과 ~ 5억원까지	20%	10,000,000원
=	5억원 초과 ~ 10억원까지	30%	60,000,000원
산출세액	10억원 초과 ~ 30억원까지	40%	160,000,000원
—	30억원 초과	50%	460,000,000원
세액공제	신고세액공제(산출세액 3%) 증여세액공제 단기재상속세액공제		
납부세액			

상속세 과세표준 50억원  
 $50\text{억원} \times 50\% - 460,000,000 = 20\text{억 } 4\text{천만원}$



# 상속세 계산을 위한 전국 모든 부동산가격 조회해보기

국세동우회 MOU  
감정평가법인세종 개발

N 밸류쇼핑

주소(도로명 또는 지번주소) 건물 명을 입력하세요. ex) 강남역

로그인 회원가입

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/월세계산 등기사항

**상세정보**

m <sup>2</sup> 단가	13,715,000 원	3.3m <sup>2</sup> 단가	45,341,000 원
전용면적	133.97 m <sup>2</sup> / 40.53 (3.3m <sup>2</sup> )	공급면적	169.77 m <sup>2</sup> / 51.36 (3.3m <sup>2</sup> )
기준시점	2021-08-17	사용승인일	2008-09-25
공동주택가격 (2021년)	1,184,000,000 원 (전년 대비 128%)		



**1,838,000,000 원** (2020년 공동주택가격의 199%)  
이 가격을 부동산청원에 기록하였으며 마이페이지에서 확인 가능합니다.

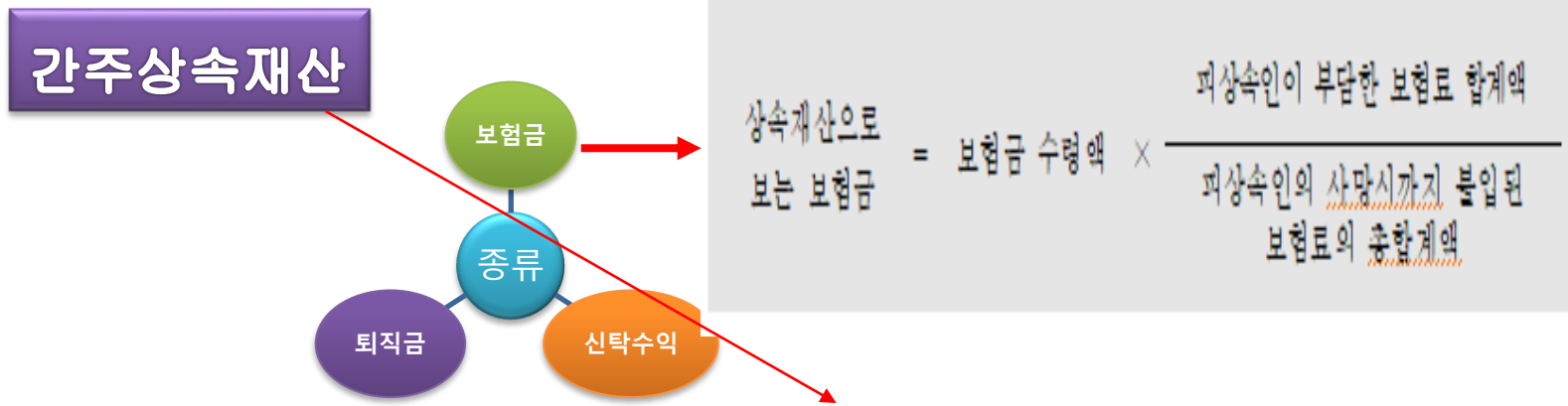
**실거래사례 45건** [본건으로 이동]

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

**아파트는 매매사례가**

**일반건물 부동산 임야 전답 대지 등  
탁상감정가액 적용**

## 상속재산에 포함하는 간주 및 추정상속재산(알기쉬운생활세금 71~74p)



**추정상속재산** → 시가 5억원 APT 1채 = 본래의 상속재산

다음 금액 이상을 ① 재산처분. ② 예금 인출하거나 ③ 채무부담

- 상속개시일(사망일) 전 1년 이내에 2억원, 상속개시일 전 2년 이내에 5억원 그 사용 용도가 분명하지 않은 경우

1년 이내 2억원, 2년 이내 5억원에 미달한다 하더라도 처분대금 등이 상속인에게 증여된 사실이 명백한 경우(계좌이체등)에는 증여세 과세

< 세금추징사례) 피상속인 수표인출 후 배우자통장에 입금 등 >

## 상속세 절세를 위한 상속공제를 최대한 활용 (알기쉬운생활세금82~86P)

(1)기초공제 2억원

(2)그밖에 인적공제

동거가족 : 피상속인 사실상부양하는 직계존비속 형제자매

구분	공제액	공제대상
① 자녀공제	1명당 5,000만원	나이나 동거여부 불문
② 미성년자공제	1명당 1,000만원×19세될 때까지 연수	상속인(배우자 제외) 및 동거가족 중 미성년자
③ 연로자공제	1명당 5,000만원	상속인(배우자 제외) 및 동거가족 중 65세이상인자
④ 장애인공제	1명당 1,000만원×기대여명의 연수	상속인 및 동거가족 중 장애자

(3)일괄공제

(1)기초공제 2억원와 (2)그밖에 인적공제 합계액이 5억원에 미달 경우 5억원공제

(4)배우자상속공제액= **최하 5억원 공제**

[MIN ① 배우자상속금액 ② 배우자의법정상속분에 해당하는 금액, ③ 30억원]



## 상속세 절세를 위한 상속공제를 최대한 활용(알기쉬운생활세금82~86P)

[5]금융재산공제 ; 2천만원이하인 경우 전액, 초과시 20%(2억원 한도)

[6]가업상속공제 : 10년이상 기업 2백억원, 20년이상 3백억원 30년이상 500억원

중견기업 연매출 3천억원 미만에서 4천억원, 영농상속공제 한도 15억원 20억으로 상향

[7]재해손실공제 상속세 신고기한(6개월) 이내에 재난으로 상속재산 멸실 훼손된 경우

**[8]동거주택상속공제 100% (6억원한도)**

피상속인과 상속인(직계비속(아들 딸)) 상속개시일로 부터 소급하여 계속하여 10년 이상 동거 1세대1주택(주택액 - 담보된 채무)100%, 6억원 한도

직계비속의 사망으로 대습상속을 받은 직계비속 배우자(며느리 사위)도 공제

최고세율인 50% 세율적용 상속세 납부한다면 6억 × 50%= 3억원

## 배우자 상속공제 최대화로 최고의 상속세 절세(알기쉬운생활세금82~83P)

다음 ㉠㉡㉢중 가장 적은금액 5억원 미만일때 최소 5억원 공제

㉠ 배우자가 실제 상속받은 금액

㉡ 배우자의 법정상속지분 - 배우자에게 10년이내에 증여한 재산에 대한 과세표준

㉢ 30억원

상속인간에 협의분할로 현금은 배우자가 등기 등록 부동산은 가급적 자녀가 상속을 받게 되면 배우자 사망으로 재 상속이 이루어 저도 등기 등록 재산에 대한 상속세 부담과 취득세부담을 피할수 있다. 현금은 배우자가 상속을 받으면서 배우자 상속공제를 최대화로 상속세 절세를 하고 그 현금으로 상속세까지를 납부해도 증여세가 부과되지 않는다

### 장애인 공제

상속인 및 동거가족중 장애인공제 1인당 1천만원 기대여명의 연수

㉠ 장애인복지법에 따른 장애인 ㉡국가유공자 등 법률에 따른 상이자

㉢기타 항시치료를 요하는 중증환자 // 장애인증명서 제출

\*장애인공제 1천만원×기대여명의연수(0세 남자 80.3세 여자86.3세)

자녀 남자 0세(장애자) 인적공제 = 1천만원×81년= 8억1천만원 공제

자녀공제 5천만원 및 미성년자공제 1천만원 ×19년 = 1억 9천만원 공제

## 상속세는 상속재산 규모와 배우자 생존여부에 따라 납부의무가 다릅니다.

**상속세의 면세점**은 배우자가 생존 하는 경우 10억원, 먼저 사망한 경우 5억원

## 서울아파트 평균매매가 12억원 돌파 **상속세 부자들만의 세금이 아니다**

### 배우자가 생존해 있는 경우(알기쉬운세금 교실 82p)

- 상속재산가액 **10억 5백만원** 이하 상속세 부담 없음
- 일괄공제(5억) + 배우자공제 **최소**(5억) + 장례비공제(최소 500만, 1천만원한도)

### 배우자가 사망한 경우

- 상속재산가액 **5억 5백만원** 이하 상속세 부담없음
- 일괄공제(5억) + 장례비공제(최소 500만)

**일괄공제 = 5억원(기초공제 2억원 + 자녀 등 인적공제)**  
\* 이민국 비거주자사망시 기초인적공제 2억원만 적용



# 2021년 부동산(주택) 상속 & 증여세 절세특강

상속세 스스로 계산해보기

2편 **My 부모님 상속세는 얼마나 될까?**

직접(스스로) 계산해보기

---

상속재산 조회하기 시스템이 감정평가법인세종(국세동  
우회와 mou) **밸류쇼핑**을 이용 상속재산가액을 파악한  
다음 상속세는 실지로 얼마나 나올까 직접 계산 해보는  
시간입니다.

여러분 계산기도 함께 준비하세요!!!

# 상속순위 및 상속세에 대해 미리 아는 것이 중요![\(알기쉬운생활세금 87p\)](#)

## 상속순위



직계존속까지 없는 경우 배우자가 단독상속을 받게됨

## 상속재산분할순서



## 상속인에 대한 법정상속지분 비율(알기쉬운생활세금 89p)

- 상속인간의 **법정상속지분은 동일**하며, 피상속인의 배우자의 경우 동일상속지분에 **50% 가산**

구분	상속인	상속분	비율
	장남과 배우자만 있는 경우	장남 1	2/5
		배우자 1.5	3/5
	장남, 장녀(미혼), 배우자만 있는 경우	장남 1	2/7
		장녀 1	2/7
		배우자 1.5	3/7

상속재산가액 전체 **50억원**

배우자 상속공제액 = 다음 3가지 중 가장 적은 금액

① 배우자 **실지 상속금액 50%인 25억원**, 사전증여 없다고 가정

② 배우자의 법정상속지분(3/7)에 해당하는 금액,

상속재산가액 전체 50억 × **3/7 (법정상속지분)** = **2,142,857,142**

③ **30억원**

상속세 계산구조 및 계산사례

구분	상속세 계산구조	세액계산 사례
총상속재산가액	본래의 상속재산 + 간주 상속재산 + 추정 상속재산	2,500,000,000원
비과세 및 과세가액 불산입액	<ul style="list-style-type: none"> <li>비과세 : 금양입야, 문화재 등</li> <li>과세가액 불산입재산 : 공익법인 출연재산 등</li> </ul>	(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>(기초공제 + 그 밖의 인적공제)와 일괄공제(5억) 중 큰 금액</li> <li>배우자공제</li> <li>동거주택 상속공제 등</li> <li>* 단, 위 합계 중 공제적용 종합한도 내 금액만 공제 가능</li> </ul>	1,000,000,000원 (일괄공제 5억원 및 배우자공제 5억원 가정)
		1,500,000,000

과세표준	상속세 과세표준		1,500,000,000원
세율	과세표준	세율	누진공제
	1억원 이하	10%	1천만원
	5억원 이하	20%	6천만원
	10억원 이하	30%	1억 6천만원
	30억원 이하	40%	4억 6천만원
30억원 초과	50%		
산출세액	상속세 산출세액 (과세표준 × 세율 - 누진공제)		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



9세대노모사망 시가 9억원 임대보증금 2억원(채무)  
 상속세 과세표준 = 9억원 - 2억원(보증금) - 5억원(상속공제) = 2억원에 3천만원 상속세 납부

상속재산 = 서초동아파트 매매사례가액 25억원, 종로 건물 30억원(감정평가액)  
 상속재산가액은 25억 + 30억원 = 55억원  
 상속공제와 배우자와 자녀 일괄공제 10억원, 장례비용 1천만원  
 과세표준 = 55억원 - (10억원 + 1천만원) = 44억 9천만원  
 산출세액 = 44억 9천만원 × 50% - 4억 6천만원(누진공제) = 17억 8천 5백만원



# 상속세 계산을 위한 전국 모든 부동산가격 조회해보기 50회까지 무료

금융위원회 혁신금융 서비스업체로 지정  
감정평가법인세종

**N** 밸류쇼핑 **네이버에서 밸류쇼핑 검색 아파트 주소 입력후 동호수 입력**

**상세정보**

m <sup>2</sup> 단가	13,715,000 원	3.3m <sup>2</sup> 단가	45,341,000 원
전용면적	133.97 m <sup>2</sup> / 40.53 (3.3m <sup>2</sup> )	공급면적	169.77 m <sup>2</sup> / 51.36 (3.3m <sup>2</sup> )
기준시점	2021-08-17	사용승인일	2008-09-25
공동주택가격 (2021년)	1,184,000,000 원 (전년 대비 128 %)		

**전체 전/월세 사례 2건**

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

**실거래사례 45건 [본건으로 이동]**

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

# 반포자이 59.98m<sup>3</sup> 매매사례가액은 26억원(시가) 상속세는 얼마? 은행부채와 전세보증금은 없다고 가정

서울 서초구 반포동 20-43					
아파트					
집단에너지공급시설 아파트(3409), 구분상가(1)					
동/호수를 선택하세요 132동 [아파트 / 59.98m]					
상세정보					
m <sup>2</sup> 단가	43,846,000 원	3.3m <sup>2</sup> 단가	144,946,000 원		
전용면적	59.98 m <sup>2</sup> / 18.14 (3.3m)	공급면적	84.74 m <sup>2</sup> / 25.63 (3.3m)		
기준시점	2021-11-28	사용승인일	2009-03-13		
공동주택가격 (2021년)	1,601,000,000 원 (전년 대비 110%)	공동주택가격 (2020년)	1,452,000,000 원 (전년 대비 123%)		
실거래사례 45건 [본건으로 이동]					
소재지	전용면적 층	계약일	거래금액	m <sup>2</sup> 단가 3.3m <sup>2</sup> 단가	본건과의 거리▲
서울특별시 서초구 반포동 20-43	59.98 m <sup>2</sup> 16층	2021년09월	2,600,000,000 원	43,347,000 원 143,298,000 원	

구 분	배우자 有	배우자 無
상속세 과세가액	26억원	26억원
장례비용(-)	1천만원	1천만원
상속공제(-)	1,614백만원	5억원
<b>과세표준</b>	<b>976백만원</b>	<b>20억9백만원</b>
<b>세 율</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>
산출세액	232백만원	676백만원
신고세액공제(3%)	7백만원	20백만원
<b>납부할세액</b>	<b>225백만원</b>	<b>655백만원</b>

## 아파트 매매사례가 20억원 단독명의 상속세 절세방법은?

시가 20억 APT 단독명의(자녀 있다고 가정)  
상속세 배우자 有 125백만원, 배우자 無 422백만원

1/2(10억원씨) 부부공동명의 상속세는?  
배우자 有 일괄공제 10억원 상속세 0원// 배우자 無 자녀공제 5억원 상속세 88백만원

증여세는 ?  
배우자 6억원공제 과세표준 = 10억원 - 6억원 = 4억원  
증여세 4억원 × 20%(세율) - 1천만원 = 7천만원

**부채 4억원 가정 부담부증여**  
과세표준 = 10억-6억원- 부채4억원 =0원 ▶ 증여세 0원

부담부증여시 양도소득세도 0원 1세대주택  
비과세 12억원초과 (세법개정 2021.12.8일부터 적용)

세무사와 상담후 결정하시기 바랍니다.

**취득세 약 4% 납부, 건보료?**

## 주택임대소득 보증금(전세금)만 받은 경우 3주택이상부터 과세 [종부세 때문에 월세전환 ?]

■ 주택임대소득 과세대상

주택수	임대료(월세)	간주임대료(보증금·전세금)
1주택	비과세 (단, 고가주택 <sup>1)</sup> 과세)	비과세
2주택	과세	
3주택 이상	과세	과세 <sup>2)</sup>

※ 소형주택(전용면적 40㎡ 이하 & 기준시가 2억원 이하)은 간주임대료 과세대상 주택수에서 제외

■ 다가구주택 1채 소유시 주택임대소득 과세대상 여부

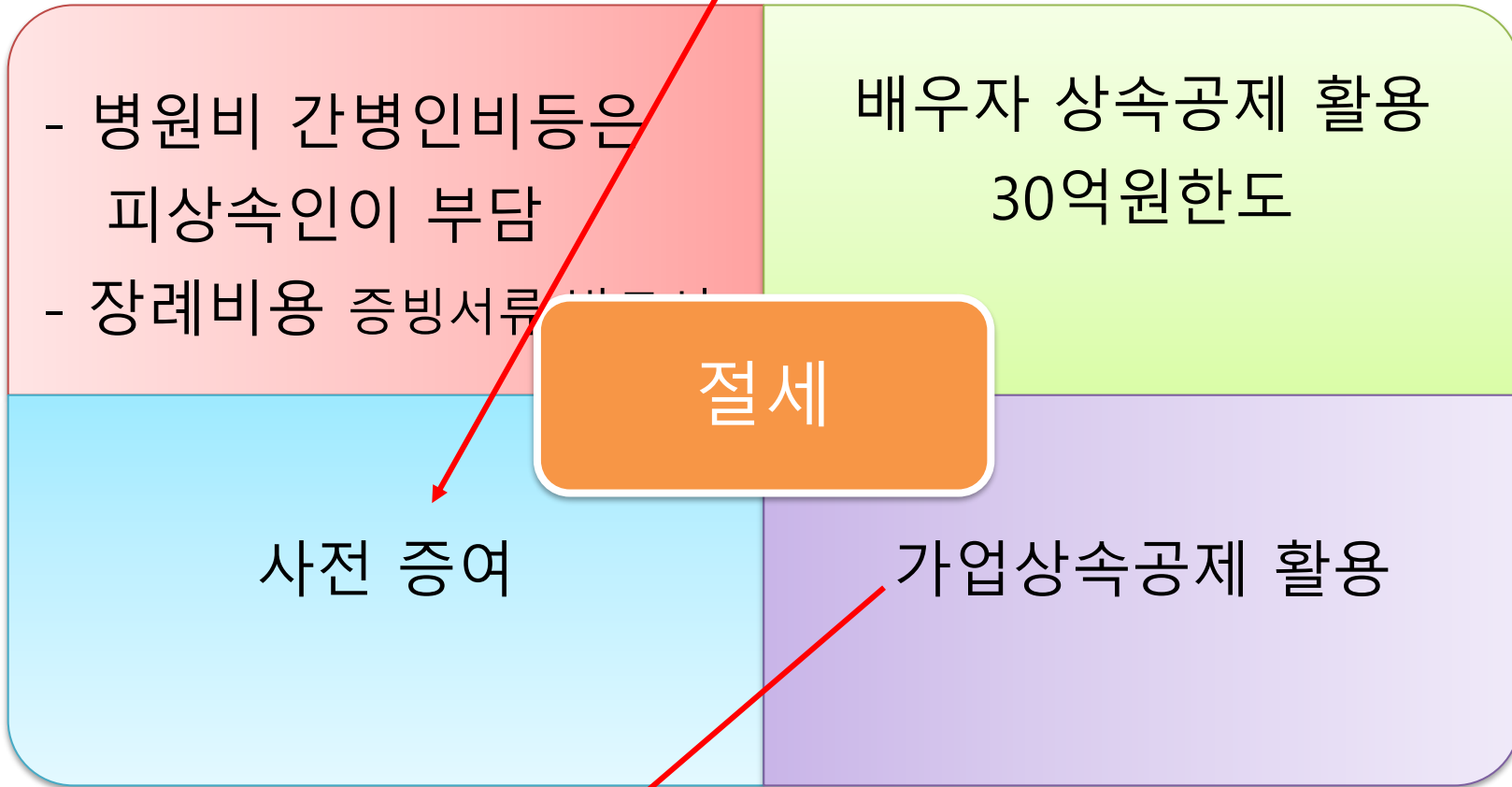
구분	주택공시가격 9억원 이하	주택공시가격 9억원 초과
과세대상 여부	임대수입금액에 관계없이 과세제외	임대수입금액에 관계없이 과세대상

**APT 전세보증금 채무로 상속재산가액에서 차감 상속세 절감**

**전세보증금 10억원 상속세 최고세율 50%적용 가정 → 5억원 상속세 절감**

# 상속세 절세방안은 어떤 것이 있나요? 최고의 절세는 사전증여

## 절세 TIP



**피상속인 기업 계속경영 기간**  
10년이상 20년미만 2백억원, 20년이상 3백억원, 30년이상 5백억원

## 상속, 증여세 구체적인 절세방안

1. 생전에 미리 증여하여 상속세를 절세하라(10년 이전)
2. 배우자 증여재산공제(6억원) 범위 내의 부동산을 증여 취득가액을 높여라(5년 간 양도 제한)
3. 재산을 부모 또는 자녀에게 증여하고자 할 때 자녀의 부부 공동명의로 증여
4. 상속받은 부동산을 매각하고자 할 때 **6개월 이내 매각하라 양도소득세 = 0원**
5. 상속공제액(일괄공제 10억원)에 미달하는 상속재산은 가액을 높여(**감정평가**) 상속세 신고

양도소득세 = 양도가액 - 취득가액(지방 상속주택기준사가 = 시가에 20~50%)

2015년 상속 기준시가 3천만원 양도가액 215,000,000원  
취득가액 30,000,000원 양도차익 185,000,000원 양도소득세 63,800,000원

상속당시 감정평가 시가반영(150백만원) 상속세 신고  
215,000,000 - 150,000,000원 양도소득세 13,601,000원  
양도가액 - 취득가액 = 양도소득을 최소화 양도소득세 최소화

## 김자산씨의 2천억 상속재산은 어디로 갔을까?

기업체를 경영하던 “김자산” 씨는 갑자기 심장마비로 70세에 사망. 상속재산은 약 2천억원 정도, 상속인으로 배우자와 자녀들 4명.

**상속세에 미리 대비하지 못했던 상속인들은** “김자산” 씨 사망 후 상속인간에 상속재산에 대한 분쟁, 상속인간 연대납부 의무가 있는 상속세 9백억원중 일부 상속인이 납부하지 않아 4백억원 체납.

상속재산 중 부동산을 압류 및 공매하여 체납된 상속세에 충당을 시켰고, 공매로 넘어간 부동산에 대한 양도소득세가 다시 상속인들에게 고지가 되었다. 이들 상속인들은 2천억을 상속을 받고도 모두 체납자가 되었으며, 공매, 충당, 고지 등 악순환이 계속되고있다.

**상속세 절세의 왕도는 사전에 세금계획 (Tax Planning) 을 세워 미리 미리 대비.**

**다음시간에 계속 사전증여에 대한 방법과 절세전략**

2021년 부동산(주택) 상속&증여세 절세특강

상속·증여세 스스로 계산해보기

3편 상속세·증부세·양도세 폭탄

최고의 돌파구 사전증여 절세전략



# 상속 대비하여 사전 증여를 꼭 해야 하나요? [알기쉬운생활세금 101~102P]

## 사전상속계획에 따른 증여재산에 대한 증여세는 기쁜 마음으로 납부를!

- ① 상속대상 재산(부동산 예금 등) 파악    ② 부모님의 연령 및 건강상태
- ③ 다양한 절세방안모색    ④ 상황변화에 따른 세금계획의 수정
- ⑤ 상속인간 재산 분배안 마련    사전증여 계획수립    ⑥ 증여 상속세 납부세금 마련

☞ 부모로부터 받은 증여재산 공제금액  
 직계비속 **(아들 딸 손자 외손자포함)** 성년 : 5,000만원  
 직계비속이며 미성년 **(19세 미만)**인 경우 : 2,000만원

☞ 배우자간 : **증여재산공제 6억원**    ☞ 자녀가 부모에게 5천만원

☞ 기타친족 : 사위 며느리 형제자매 조카(증여자 : 삼촌 고모 외삼촌 이모)

### 증여세 및 상속세 세율표

과세표준	세율	누진공제액
1억원 까지	10%	-
1억원 초과 ~ 5억원까지	20%	10,000,000원
5억원 초과 ~ 10억원까지	30%	60,000,000원
10억원 초과 ~ 30억원까지	40%	160,000,000원
30억원 초과	50%	460,000,000원

## 상속세 증여세 **5년간** 연부연납 이자 1.2% 가산(알기쉬운생활세금 99~100P)

**2021년 3월 증여 2021년 6월말 증여세신고(부동산임대 건보료 별도 검토)**

2021년 6월말까지 1회분 1/6 납부 (신고하며 담보제공신청하여 승인필요)

2022년 6월말까지 2회분 1/6 납부 (연부연납이자 1.2% 발생)

2023년 6월말까지 3회분 1/6 납부 (연부연납이자 1.2% 발생)

2024년 6월말까지 4회분 1/6 납부 (연부연납이자 1.2% 발생)

2025년 6월말까지 5회분 1/6 납부 (연부연납이자 1.2% 발생)

2026년 6월말까지 6회분 1/6 납부

각 회분 1천만원을 초과하도록 연부연납

**일반상속재산 : 5년간 분할납부(상속세는 10년간으로 개정)**

**가업상속재산 50%미만 소유 10년간, 50%이상 소유 20년간 연부연납**

### 증여세가 과세되지 않는 사례

① 해외 유학하는 자녀에게 등록금 및 생활비 합계 년 5,000만원 증여세 비과세

② 임대소득이 있는 부인 병원 입원 치료비 남편이 부담 증여세 비과

# 사전증여는 아들 딸 며느리 사위 손자 외손자 분산증여로 최고의 절세

첫째 이유 증여세 누진세율은 수증자(증여를 받는사람) 별로 적용

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

5억원을 증여할때 아들 1명에게 증여하면 과세표준이 1억원~5억원사리로 20% 세율적용 되지만, 아들. 며느리. 손자. 손녀 4명에게 분산 증여하면 수증자별(각자)증여재산공제를 받고난 후 과세표준이 1억원 이하로 10%세율이 적용됨

## 두번째 증여공제 수증자(증여를 받는사람) 별로 적용

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

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

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

**증여재산공제**

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

**A씨는 본인 통장으로 2억을 입금받았다,**

5천만원 공제받고 1억 5천만 × 20% [증여세 세율] - 1천만원 [누진공제] = 2천만원  
 (3개월이내 신고 시 3%공제) **19,400,000원** 납부

**B씨는 본인과 자녀 두명(19세 이상 성년)과 남편계좌에 분산입금**

증여재산 공제는 **3명 [본인 자녀 2명] × 5천만원 + 남편 1천만원 = 1억 6천만원,**  
 과세표준 2억원 - 1억6천만원 [증여재산공제] = 4천만원  
 납부할세액 = 4천만원 × 10% 세율 적용 **3백6십만원** [신고세액 3%공제] 납부

**A씨와 B씨의 세금 차이 = 1천5백8십만원**

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

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

- 사례1: 사전증여를 전혀 하지 않는 경우
- 사례2: 배우자에게 **만 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		
	사례1	사례2	사례3	사례1	사례2	사례4
가. 상속세계산						
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

## 연도 중 증여할 경우 고시되기 전에(알기쉬운생활세금 113P)

- ① 토지 개별공시지가 : 매년 5월 말일 경
- ② 주택 가액 : 매년 4월 말일 경
- ③ 오피스텔·상업용 건물 기준시가 : 12월 말 경

(cf 1) 부동산을 감정평가금액 또는 매매사례가액으로 증여할 경우  
연도 중 선택 의미 없음

(cf 2) 부동산을 처분(또는 취득)할 때의 시기 ?

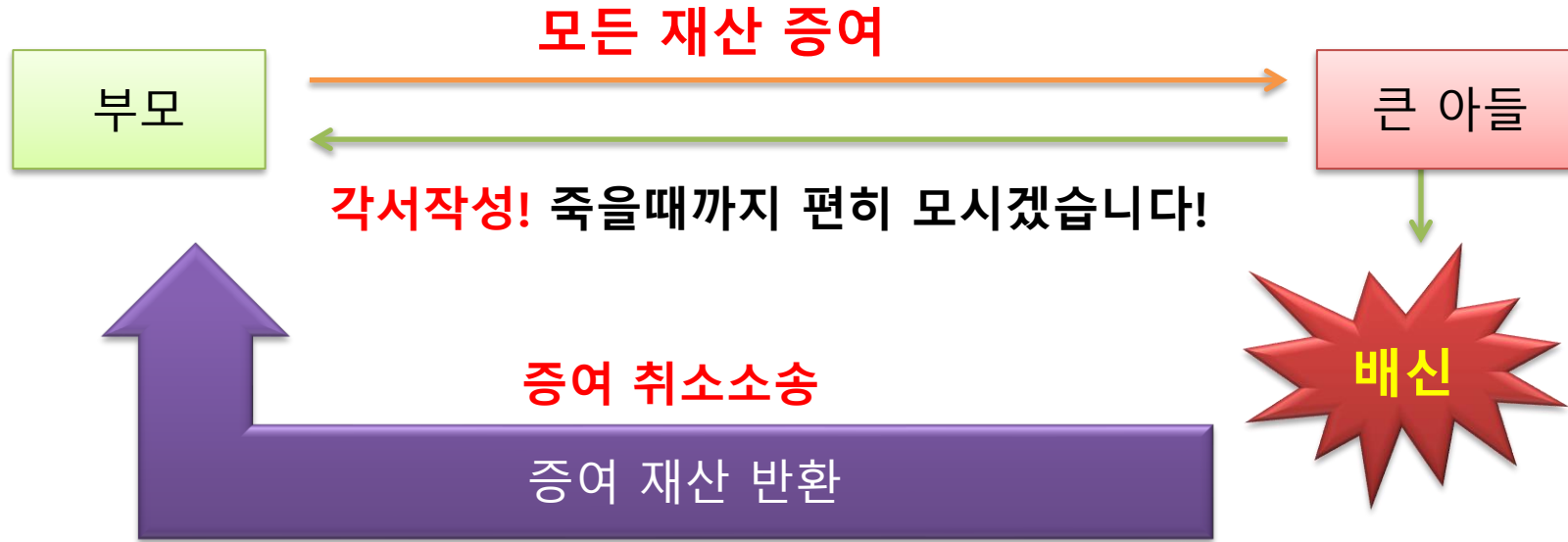
☞ 재산세·종합부동산세 과세기준일 : 매년 6월 1일

### 국세청 거액재산 처분금액 사후관리

거액재산을 처분하거나 수용당하고 거액의 보상금을 받은 사람에 대하여는 재산의 변동상황을 사후관리하고 있으며 이때에는 배우자나 직계존비속 재산변동상황도 함께 사후관리합니다.

사후관리 결과 안내문은 재산을 처분하거나 보상금을 받은 후 바로 나오는 것이 아니라 통상 2~3년이 지난 후 보내는데 자금을 사용하고 몇 년이 지난 뒤에 증빙서류를 확보하기란 매우 어려운 일이입니다.

# 사전증여시 증여계약에 단서조항 명기방법은?



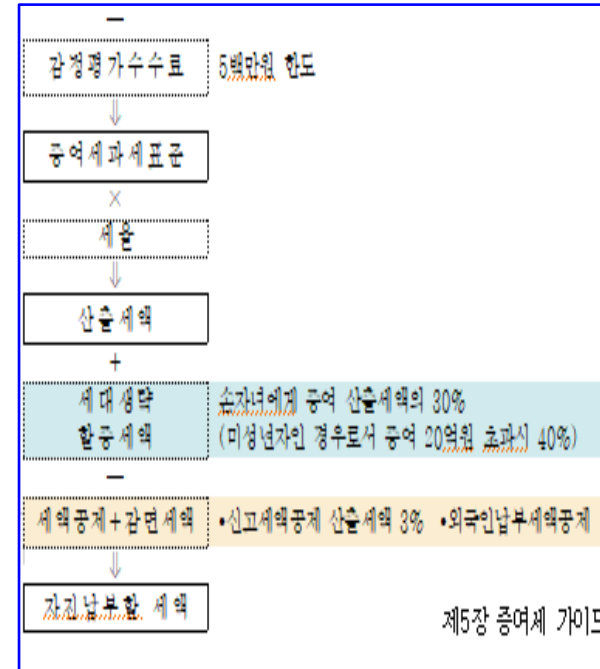
## 사전증여시

- 증여계약서에 봉양 및 생활비 금액 명시
- 재산명의를 공동명의로!

각서나 증여계약서가 있으면 증여재산을 반환소송 가능(?)  
가등기 저당권 설정 등 전문가 자문후 증여계약서 작성

# 증여세계산 process (알기쉬운생활세금 교재 108p)

증여재산가액	부동산 현금 주식			
-				
증여세 과세 가액 불산입재산등	<ul style="list-style-type: none"> <li>•비과세-사회통념상 인정되는 비부양자의 생활비, 교육비 등</li> <li>•과세가액 불산입재산-공익법인 등에 출연한 재산 등</li> </ul>			
-				
채무 부담액	증여재산에 담보된 증여자의 채무(임대보증금 및 대출금)			
+				
10년 이내 증여재산가산액	동일인(배우자포함, 부모)으로부터 10년이내 증여받은 재산			
-				
증여재산공제 (수증자가 비거주자인 경우 제외)	•배우자	•직계존비속(외조부모포함)	•기타 친족 (6촌이내 혈족, 4촌 이내인척)	기타
	6억원	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 직계존속 - 직계비속 (성년자) 5천만원</li> <li>- 직계존속 - 직계비속 (미성년자) 2천만원</li> <li>- 직계비속 - 직계족속 5천만원</li> </ul>	1천만원	없음
수증자를 기준으로 10년간 공제가능한 금액임 (조부모 + 부모)로부터 10년간 성년 5천만원 공제가능				





# 상속세 계산을 위한 전국 모든 부동산가격 조회해보기

**N** 벨류쇼핑 **네이버에서 벨류쇼핑 검색 아파트 주소 입력후 동호수 입력**

**상세정보**

m <sup>2</sup> 단가	13,715,000 원	3.3m <sup>2</sup> 단가	45,341,000 원
전용면적	133.97 m <sup>2</sup> / 40.53 (3.3m <sup>2</sup> )	공급면적	169.77 m <sup>2</sup> / 51.36 (3.3m <sup>2</sup> )
기준시점	2021-08-17	사용승인일	2008-09-25
공동주택가격 (2021년)	1,184,000,000 원 (전년 대비 128 %)		

**1,838,000,000 원** (2020년 공동주택가격의 199 %)  
이 가격을 부동산청에 기록하였으며 마이페이지에서 확인 가능합니다.

**실거래사례 45건 [본건으로 이동]**

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

**아파트는 매매사례가**

**일반건물 부동산 임야 전답 대지 등  
탁상감정가액 적용**

증여세 계산구조 및 계산사례

구분	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)	증여자 배우자 직계존속 직계비속 기타 친족 기타	50,000,000원 (父→子 증여)	
	공제 한도액		6억원 5천만원 (미성년자 2천만원) 5천만원 1천만원 없음
=			
과세표준 (⑤= ①-②+③-④)	증여세 과세표준	1,450,000,000원	
×			
세율 (⑥)	과세표준	세율	40%
	1억원 이하	10%	
	5억원 이하	20%	
	10억원 이하	30%	
	30억원 이하	40%	
30억원 초과	50%	4억 6천만원	

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

네이버 밸류쇼핑이용  
매매사례가 또는 탁상감정가조회

부담부증여재산 = 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

차이 842,600,000원 = 상속세 절세

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

(단위 : 원)					
구분	1세 (미성년)	11세 (미성년)	21세 (성년)	31세 (성년)	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
<b>가. 증여자 부모</b>					
납부할세액	9,700,000	9,700,000	9,700,000	9,700,000	38,800,000
<b>나. 증여자 조부모</b>					
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, 위조부모 증여공제 동일  
 \* 사전 증여(최하 10%세율적용 받으면서 10년마다 증여)를 통한 상속세 절세와 자녀에게는 30세초반에 사업자금 또는 주택취득자금을 미리 만들어 줌

**상속세 증여세 무신고 가산세 20%(또는 40%) (알기쉬운생활세금 123P)**  
**납부지연가산세 연간 9.125%(1일 0.025%),**

사례) 2억원을 5년전에 증여세 무신고 : 정상신고와 세금차이( 부친 상속세 신고시 적출사례)

• 정상신고시 납부할세액 ① - ② = 19,400,000 원

① 납부세액 : 20,000,000 원

② 신고세액공제 : (20,000,000 원 × 3%) = 600,000 원

• 무신고시 고지된세금 : ① + ② + ③ = 33,125,500 원 (가산세 12,125,000원)

① 납부세액 : 20,000,000 원

② 무신고가산세 : 20,000,000 원 × 20% = 4,000,000 원

③ 납부지연가산세 : (20,000,000 원 × 365 × 0.025% = 1,825,000) × 5년 =  
9,125,000 원

# 종부세편 절세를 위한 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

가방법 ABC 50%부인증여 공동소유

나방법 A주택 100% 부인에게 증여

구분	남편	부인
주택공시가격	10억원 (A주택 + B주택 + C주택의 지분 50%)	10억원 (A주택 + B주택 + C주택의 지분 50%)
세율	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

구분	남편	부인
주택공시가격	10억원 (B주택 + C주택의 100%)	10억원 (A주택의 100%)
세율	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 주택공시가격의 경우도 불구하고 공제할 재산세액이 각각 다르게 적용되어 총부담세액에 차이가 발생한다.

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

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

취득세 중과세 반드시 검토 후 결정 증여자 조정 2주택 8%, 3주택 12%

# 양도소득세편 양도소득세 계산 구조(알기쉬운 세금교실 38p)

양도가액	- 실지양도가액 → 매매사례가 → 감정가액 → 기준시가
(-) 필요경비 양도차익	- 취득가액 = 실지거래가액 → 매매사례가액 → 감정가액 → 환산취득가액 → 기준시가 - 기타필요경비 = 자본적지출양도비용 (취득가액이 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액, 기준시가 적용 때는 필요경비 개선공제 적용) * 양도가액을 기준시가 적용하면 취득가액도 기준시가 적용함
(-) 장기보유특별공제	
양도소득금액	- 보유 기간이 3년 이상인 등기된 토지건물 (1세대 1주택 24%~80%, 1세대 1주택 외 6%~30%)
(-) 양도소득기본공제 양도소득과세표준	- 년 250만원

## 장기보유특별공제

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

〈 표 2 : 1세대 1주택 장기보유특별공제율 〉

구분	3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년~	
공제율	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

보유기간 = 취득일 ~ 양도일  
양도, 취득일 = 소유권이전등기일(등기접수일)과 잔금청산일 중 빠른날

## 소득세 기본 세율

과세표준	세율	세금계산방법
1,200만원 이하	6%	과세표준×6%
1,200만원 ~ 4,600만원이하	15%	과세표준×15% - 108만원
4,600만원 ~ 8,800만원이하	24%	과세표준×24% - 522만원
8,800만원 ~ 1억5천만원이하	35%	과세표준×35% - 1,490만원
1억5천만원 초과 ~ 3억이하	38%	과세표준×38% - 1,940만원
3억원 초과 ~ 5억원 이하	40%	과세표준×40% - 2,540만원
5억원 초과 ~ 10억원 이하	42%	과세표준×42% - 3,540만원
10억원 초과	45%	과세표준×45% - 6,540만원

구 분		세 율	
		'21.5.31.까지	'21.6.1.이후
조정대상지역	2주택자	기본세율+10%	기본세율+20%
	3주택이상자	기본세율+20%	기본세율+30%
소재주택	분양권	50%	1년 미만 70% 1년 이상 60% (조정대상지역무관)

80%공제

## 1세대 1주택 & 조정 3주택 세금비교

취득일	2011. 5. 25	양도일	2021.8.27
취득가액	6억원	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

21.12.8일부터 12억초과과세 13,838,000원

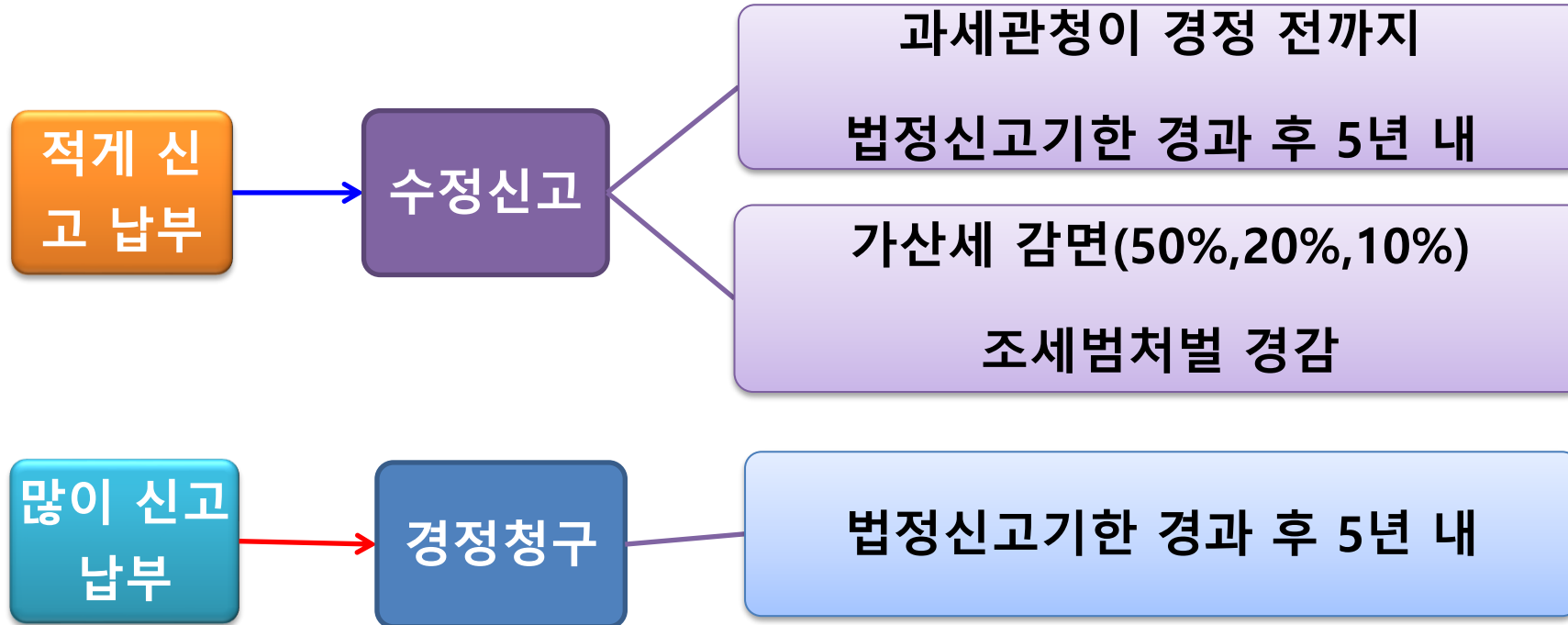
과세표준 5억1천만원 공동명의로 할 경우 절세효과

A씨는 단독명의로 = 5.1억원 × 42% - 35,400천원 = 178,800천원

B씨는 부부공동명의로 = 5.1억원 ÷ 2명 = (2.55억원 × 38% - 19,400천원) × 2명 = 155,000천원

A씨세금 - B씨세금 = 23,800천원(지방소득세 2,380천원) **26,180천원 건보료 절세효과 미포함**

## 잘못 신고 또는 납부한 세금은 어떻게 고칠 수 있나요?



상속 증여세 또는 양도소득세를 잘못신고하여 많은 세금을 납부하였다면 경정청구로 세금을 돌려 받을 수 있습니다.



## 부과제척기간 : 정부가 세금을 부과할 수 있는 기간은?

구 분	상속세 · 증여세 외의 세목	상속세 · 증여세
① 일반적인 경우(신고기한 다음날로부터)	5년	10년
② 무신고한 경우(신고기한 다음날로부터)	7년	15년
③ 부정행위로 조세포탈 · 환급 · 공제	10년 <sup>1</sup>	15년 <sup>2</sup>
④ 조세쟁송의 경우 : 이의신청 심판청구 감사원법에 의한 심사청구 소송을 제기한 경우	결정 · 판결이 확정된 날부터 1년이 경과하기 전까지는 당해 결정 또는 판결에 따라 경정결정을 하거나 기타 필요한 처분을 할 수 있다.	
⑤ <b>고액(50억원 초과) 상속 증여재산</b> : 제3자 명의 피상속인의 재산이 상속인 또는 수증인 명의로 되거나 실명 전환한 경우, 국외 상속재산을 상속인이 취득한 경우, 등기 등록 의무가 없는 서화, 골동품, 금융자산을 상속인이 보유 취득한 경우	<b>상속 · 증여가 있음을 안 날부터 1년</b>	

**종합부동산세 계산 구조** → 과세표준 × 세율 = 산출세액 - 세액공제 = 납부할 세액

**종부세 과세표준 =**

**{인별주택공시가격 - 6억원(1세대 1주택 11억)} × 공정시장가액비율(95%)**

**1세대1주택자 세액공제 (80%한도)**

**\* 연령별공제 : 60세이상 20%, 65세이상 30%, 70세이상 40%**

**\* 보유기간별 5년이상 20% 10년 40%, 15년 50%**

일반주택(2주택 이하) 조정대상지역내 2주택 제외				주 택 (조정2, 3주택이상)		
과세표준	누진공제	세율	법인	세율	누진공제	법인
3억원 이하		0.6%	3%	1.2%		6%
6억원 이하	60만원	0.8%		1.6%	120만원	
12억원 이하	300만원	1.2%		2.2%	480만원	
50억원 이하	780만원	1.6%		3.6%	2,160만원	
94억원 이하	3,780만원	2.2%		5.0%	9,160만원	
94억원 초과	11,300만원	3.0%		6.0%	18,560만원	

## 종합부동산세 (시행령 개정안) 상속주택 주택수에서 제외 종과세율 등 적용 제외 [종부세 6월 1일 주택 소유자에게 납세의무 5월 31일 부모사망?]

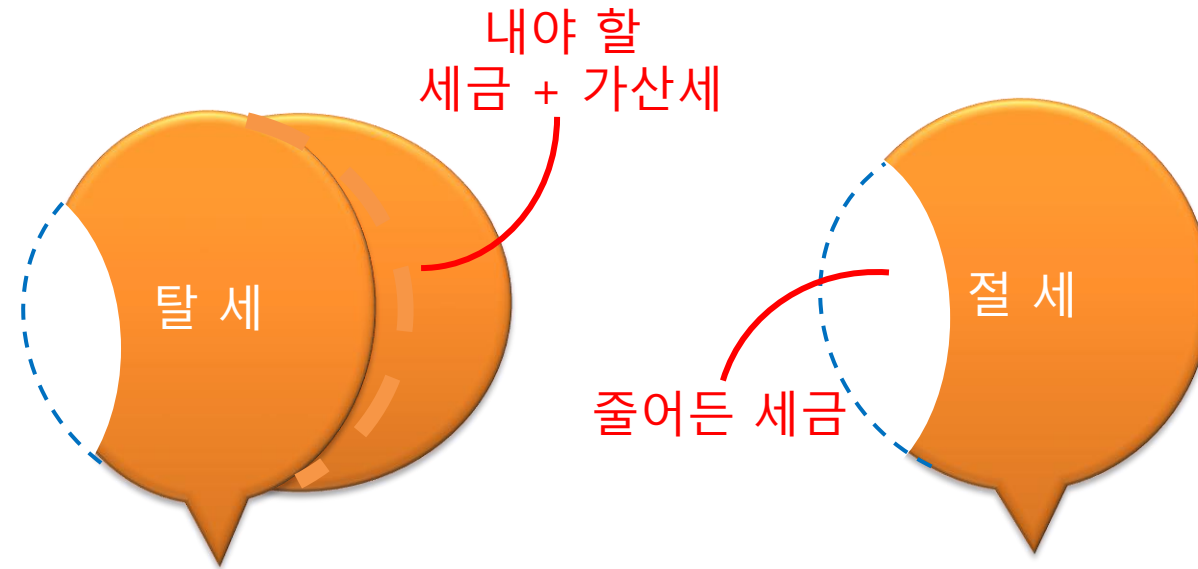
□ 상속주택에 대한 종합부동산세 시행령 22년 2월 개정안  
(2022년 1월 6일 기획재정부 보도)

- 예상치 못한 상속으로 인한 급격한 세부담 증가를 방지하기 위해 상속개시일로부터 2년 또는 3년\*간 상속주택을 종합부동산세 세율 적용 시 주택 수에서 제외(다만, 과세표준에는 합산)

\* 수도권·특별자치시(읍·면지역 제외), 광역시(군지역 제외) 외 지역

무상(증여)취득 12%종과세 : 조정지역주택으로 시가표준 3억원이상의 주택을 2주택이상자로 부터 증여받는 경우적용 **(증여자기준 2주택이상)**

## 세무사를 알아두는 것이 생활의 지혜입니다.



비전문가에게 세무상담은 임플란트를 치과가 아닌곳에서 하는 것과 같고 수박을 껍만보고 고르는 격입니다. 최고의 절세를 위해 세무상담은 반드시 세무사에게 미리미리 상담 하시기 바랍니다.

전국 1만3천명의 세무사와 7천명의 국세동우가 여러분의 세금을 지켜줍니다.

**박수치면 건강이 돌아온다**  
**하루에 크게 15초만 웃어도 2물을 더산다고 합니다.**



손가락끝 박수 : 집중력 향상, 치매예방



주먹박수 : 만성두통 ,어깨부위 통증 예방



손등박수 : 요통 예방



손목박수 : 생식 기능 원활

# 감사합니다.

이 자료는 국세동우회에서 국민의 절세를 위해 수강하는 분들이 이해를 쉽게 할 수 있도록 알기쉬운 생활세금 교재와 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.**

**상속세 절세의 왕도는 사전에 세금계획 (Tax Planning) 을 세워 미리 미리 대비하는 것이다..**

국세동우회 자원봉사단