

2023

알기쉬운 생활세금

양도 · 상속 · 증여세 중심



사단
법인 국세동우회

머 리 말



국민들은 납세의무를 성실히 이행하려고 해도 세법을 잘 알지 못하여 각종 의무를 제때 이행하지 못해 불이익을 받게 되는 경우가 많습니다.

이러한 어려움을 해소하기 위하여 우리 **국세동우회(자원봉사단)**는 국세업무를 해 오면서 쌓아온 세법전문지식과 풍부한 실무경험을 토대로 **“알기쉬운 생활세금”** 책자를 매년 발간하고 있습니다.

이번 **2023년** 개정판에서도 일반 국민들이 가장 많이 궁금해 하시는 **생활세금분야인 소득세· 부가가치세· 양도· 상속· 증여세· 취득세· 종합부동산세** 중심으로, 지금까지 세법강의와 세무상담 과정에서 발견된 미진한 사항들을 보완하는 한편, 2023년 주요세법개정 내용을 **모두 반영하여 출간**하였습니다.

우리 **국세동우회(자원봉사단)**는 이 책을 필요로 하시는 분들에게 직접 찾아가서 무료강의와 상담을 지속적으로 해드리고 있습니다.



이 책은 우리 국세동우회 기금으로 제작한 것으로, 영세납세자, 중·소 상공인, 대학생 등 미래세대, 그리고 세금에 대한 기초 지식을 필요로 하는 분들을 위하여 기본적인 세법내용을 간략하면서도 알기 쉽게 서술하고 있습니다.

더 구체적이고 세부적인 사항과 이해가 잘 되지 않는 부분은 우리 국세동우회 자원봉사단이 실시하는 **무료 세법강의 및 상담**시 문의하여 주시거나, 각 지역별 국세동우회 자원봉사 상담요원 또는 세무사 등 전문가와 상의하여 주시기 바랍니다.

그리고 **2023년 생활세금 교재 편집**에 수고해 주신 고경희 · 구재이 · 김주석 · 류생규 · 방기천 · 신방수 · 안수남 · 이용연 · 이종탁 · 장동희 · 정승원 · 지병근 · 장상록 · 황선의 · 황종대 조세전문 칼럼니스트와 최영춘 감사, 최용길 사무총장 에게 감사드립니다.

감사합니다.

2023. 3.

국세동우회 회장 전 형 수

목 차



제1장 우리가 내는 세금	5
제2장 양도소득세	23
제3장 상속세	63
제4장 증여세	105
제5장 주택과 세금	131
제6장 재산세와 종합부동산세	143
제7장 취득세	169
제8장 부가가치세	191
제9장 종합소득세	225
제10장 비영리법인과 공익법인의 회계와 세무	263
제11장 납세자 지원 세금정보이용 납세자 보호	283
부 록 ① 국세동우회 자원봉사 전문세무상담 요원	306
② 집필·편집인 안내	309

우리가 내는 세금

제1장

1. 세금은 무엇인가요?	6
2. 세금신고납부기한을 연장할 수도 있나요?	6
3. 절세와 탈세는 어떻게 다른가요?	7
4. 납세의무는 언제 성립·확정·소멸 되나요?	9
5. 세금을 불성실하게 신고하거나 제때 납부하지 아니하면 어떤 불이익을 받게 되나요?	10
6. 각종 의무규정을 준수하여 가산세를 내지 않아야 합니다.	14
7. 제2차납세의무자는 무엇인가요?	16
8. 납세담보에 대하여 알아보시다.	17
9. 국세가 우선하는 경우	18
10. 수정신고에 대하여 알아보시다.	19
11. 조세구제제도에 대하여 알아보시다.	20



1. 세금은 무엇인가요?

세금은 ‘국가 또는 지방자치단체가 수행하는 공공사업에 필요한 재원을 조달하기 위하여 법률에 의하여 징수하는 금전 또는 재화’를 말합니다.

국민이 세금을 내면 국가 또는 지방자치단체는 공공편익을 제공합니다. 물건 값과는 달리 공공편익의 양은 세금의 부담액에 비례하지 않습니다. 공공편익은 모든 국민이 평등하게 누립니다.

따라서 자기가 혜택을 받은 양에 따라 부담액이 달라지는 수도요금이나 전기요금과는 성격이 다릅니다.

이러한 세금은 우리의 일상생활과 밀접하게 연결되어 있습니다. 식당에서 음식을 사먹거나 영화관에서 영화를 감상하거나 택시를 탈 때에도 요금과 함께 부가가치세를 지불합니다. 직장에서 봉급을 받을 때는 근로소득세를 납부하고, 주택을 구입하면 취득세를 내야 합니다. 주택을 팔면 양도소득세를 부담합니다. 그러므로 우리는 세금에 대하여 잘 이해할 필요가 있습니다.

2. 세금신고납부기한을 연장할 수도 있나요?

사업자가 재해를 당하거나 거래처의 파업 등으로 사업이 위기에 처했을 때 납세자에게 일정한 사유가 있는 경우에는 납부기한 연장이나 징수유예 등 납세유예제도를 통하여 일정기간 세금납부를 연기할 수 있도록 지원하고 있습니다.



납부해야 할 세금이 자진신고납부분인 경우에는 「납부기한연장 승인신청서」를 기한만료일 3일 전까지 제출하여야 합니다. 신청·청구, 기타서류제출 등의 기한연장은 3개월 이내로 하되, 1개월의 범위 안에서 관할 세무서장이 기한을 재연장 할 수 있고, 신고 및 납부의 기한연장은 9개월의 범위 내에서 관할 세무서장이 연장·재연장 할 수 있습니다.

납부해야 할 세금이 납세고지서에 의한 고지분인 경우에는 납부 기한 3일 전까지 관할 세무서장에게 「징수유예신청서」를 제출하여야 합니다. 징수유예 기간은 유예한 날의 다음날부터 9개월 이내로 합니다. 다만, 외국과세당국과 우리나라 과세당국간에 상호합의가 진행 중인 때에는 상호합의 절차가 종료한 때까지로 합니다.

3. 절세와 탈세는 어떻게 다른가요?

절세와 탈세는 모든 납세자가 자기의 세금부담을 줄이고자 하는 목적에서 행해진다는 점에서는 같다고 할 수 있습니다. 그러나 그 방법이 세법이 허용하는 범위 내에 있을 때는 ‘절세’라고 할 수 있으나, 사기, 기타 부정한 방법으로 세금부담을 줄이는 것은 ‘탈세’로서 조세범 처벌법에 의하여 처벌을 받게 됩니다.

절세(Tax Saving)

‘절세’란 세법이 인정하는 범위 내에서 합법적·합리적으로 세금을 줄이는 행위로서 세법을 충분히 이해하고 법 테두리 안에서 세금을 줄일 수 있는 유리한 방법을 찾는 것이 절세입니다.

사업과 관련된 세금을 절세하려면 평소 증빙자료를 철저히 수집하고 장부정리를 꼼꼼하게 하여 안내어도 될 세금은 최대한 내지 않도록 하고, 세법에서 인정하고 있는 각종소득공제·세액공제·준비금·충당금 등의 조세지원 제도를 충분히 활용하며, 세법이 정하고 있는 각종 의무사항을 성실히 이행함으로써 매입세액 불공제나 가산세 등의 불이익 처분을 받지 않도록 하여야 합니다.

탈세(Tax Evasion)

‘탈세’란 고의로 사실을 왜곡하는 등의 불법적인 방법을 동원해서 세금부담을 줄이려는 행위로서 그 중 대표적인 것을 살펴보면 다음과 같습니다.

- 수입금액 누락
- 실물거래가 없는 가공경비 계상
- 실제보다 비용을 부풀려 처리하는 비용의 과대계상
- 허위계약서 작성
- 명의위장
- 공문서 위조

이러한 탈법행위는 조세범칙 사건에 해당되어 탈세한 세금의 추징과 함께 형사처벌을 받을 수 있습니다.





4. 납세의무는

언제 성립 · 확정 · 소멸 되나요?

납세의무의 성립은 과세요건이 충족되는 때 성립하고 납세의무의 확정은 조세의 납부 또는 징수를 위하여 납부할 세액을 납세의무자와 과세관청 간에 조세의 채권·채무 관계가 확정하는 것을 말하며 납세의무의 소멸은 확정된 세액의 납부, 징수권 소멸시효 완성 또는 과세시효가 만료되는 것을 말합니다.

과세요건이란 과세권자에 의해 조세 채권·채무의 당사자인 납세의무자, 그 납세의무자에게 조세 채권·채무관계의 성립에 필요한 과세대상(과세물건), 과세물건의 수량 또는 가액인 과세표준, 세액을 산출하기 위한 세율을 말합니다.

과세시효 만료란 부과 제척기간을 말하는 것으로 일반적으로 국세를 부과할 수 있는 날로부터 5년 이내 국세를 부과하지 않으면 조세채권을 행사할 수 없습니다.

(세목별 부과제척기간 : 소득세, 법인세, 부가가치세 등의 국세는 5년 <무신고시 7년, 사기 기타 부정한 행위 10년>, 상속·증여세는 10년 <누락신고·사기·기타 부정한 행위 시 15년>)

조세 징수권의 소멸시효는 부과제척기간 이내에 조세채권을 행사하였으나 일정기간(징수권 행사할 수 있는 날로부터 5년<5억 이상 10년>)내에 징수권 행사를 못한 것으로서 조세징수권이 소멸되는 것을 말합니다.

(예) 개인이 2022년 일년 간 사업을 해서 12,000만원의 소득이 있을 경우

납세의무 성립일 : 2022년 12월 31일

납세의무 확정일 : 2023년 5월 31일(확정신고일)

부과제척기간 만료일(무신고시) : 2030년 5월 31일(2030년 6월 1일부터는 세금을 부과할 수 없습니다)

부과제척기간 만료일(사기·기타 부정한 행위시) : 2033년 5월 31일
(2033년 6월 1일부터는 세금을 부과할 수 없습니다.)

그리고 무신고한 것에 대하여 2023년 12월 31일 납기로 고지를 하고 납부하지 않아 2024년 2월 28일에 독촉을 하고 방치하였다면 2029년 3월 1일에 징수권이 소멸합니다.

5. 세금을 불성실하게 신고하거나 제때 납부하지 아니하면 어떤 불이익을 받게 되나요?

세금을 신고기한 내에 신고하지 아니하거나 납부기한 내에 납부하지 아니하면 다음과 같은 불이익을 받게 됩니다.

가산세 부과

가산세란 세법에 규정하는 의무의 성실한 이행을 확보하기 위하여 그 세법에 의한 산출세액에 그 세법의 세목으로 다음의 금액을 가산하여 징수합니다.



○ 무신고가산세

무신고가산세 = *납부하여야 할 세액 × 20%

(부정행위로 무신고시 40%)

* ‘납부하여야 할 세액’이란 산출세액에서 세액공제·세액감면·기납부세액을 차감한 금액을 말하며, 가산세와 이자상당액을 제외한 금액을 말합니다.

○ 부정이란 은폐하거나 가장한 것

부정행위요건 : 조세의 부과와 징수를 불가능하게 하거나 현저히 곤란하게 하는 적극적인 행위

- 이중 장부의 작성 등 장부의 거짓기장
- 거짓증빙 또는 거짓 문서의 작성, 수취
- 장부기록과기 등

○ 과소신고·초과환급가산세 = 일반과소신고가산세 + 부정과소신고가산세

- 일반과소신고가산세 : 과소신고한 납부세액(가산세 및 이자상당액 제외) × 10%
- 부정과소신고가산세 : 과소신고한 납부세액(가산세 및 이자상당액 제외) × 40%
- 부정과소신고납부세액과 일반과소신고납부세액을 구분하기 곤란한 경우 부정과소신고가산세

$$\text{과소신고납부세액등} \times \frac{\text{부정행위로 인해 과소신고한 과세표준}}{\text{신고하여야 할 과세표준}} \times 40\%$$

○ 납부지연가산세(2022. 2. 15. 이후 이자율 변경)

- ① 미납세액 × (납부기한의 다음 날 납부일) × (1일 2.2/10,000)
- ② 납부고지서에 따른 기한 후 미납세액 × 3%

○ 기타 각세법에서 정한 가산세

지급명세서제출불성실가산세, 영수증미수취가산세, 기장의무
불성실가산세 등

(2020. 1. 1. 이후 납세의무 성립분부터 적용)

[납부지연 가산세의 계산사례]

- ① 취득원가 2억원인 건물을 2년 전에 취득하여 612,500,000원에 양도하고 412,500,000원에 양도한 것처럼 매매 계약서를 허위로 작성하여 부동산중개수수료 10,000,000원을 지불하고 신고 납부 기한이 경과하고 6개월이 지난 6월 30일 신고납부 하였다면 양도 차액에서 2,500,000원 소득공제하고 과세표준

4억에 대한 양도소득세 132,600,000원에 대한

$$\text{부정무신고가산세} = 132,600,000 \times \frac{2\text{억}}{4\text{억}} \times 40\% = 26,520,000\text{원}$$

$$\text{일반무신고가산세} = 132,600,000 \times \frac{2\text{억}}{4\text{억}} \times 20\% = 13,260,000\text{원}$$

$$\text{납부지연가산세} = 132,600,000 \times 181\text{일} \times \frac{2.2}{10,000} = 5,280,132\text{원}$$

계 45,060,132원

- ② 만약 위 금액을 6월 30일에 7월 31일 납부기한으로 고지를 했는데 8월 31일 납부를 한 경우

$$\text{납부지연가산세} = (132,600,000 + 45,060,132) \times 3\% = 5,311,803\text{원}$$

계 5,311,803원

- ③ 성실신고납부를 하였다면 132,600,000원만 납부하면 될 것을 신고와 납부를 제대로 이행하지 아니하여 50,371,935원을 더 납부하게 된 것입니다.



체납처분

세금을 체납하게 되면 세무서에서는 체납세액을 징수하기 위하여 체납자의 재산을 압류하며, 그래도 계속하여 세금을 내지 않으면 압류한 재산을 매각하여 그 대금으로 체납세금을 충당합니다.

허가사업의 제한

허가·인가·면허 등을 받아 사업을 경영하는 자가 국세를 3회 이상 체납한 경우로서 그 체납액이 500만원 이상인 때에는 주무관서에 사업의 정지 또는 허가의 취소를 요구할 수 있습니다.

출국규제

정당한 사유없이 국세를 5,000만원 이상 체납한 자로서 소유재산 등으로 조세채권을 확보 할 수 없고, 체납처분을 회피할 우려가 있다고 인정하는 경우 관계 부처에 출국금지를 요청합니다.

체납 자료의 신용정보기관 제공

체납발생일로부터 1년이 지나고 국세체납액이 500만원 이상인 자 및 1년에 3회 이상 체납하고 국세체납액이 500만원 이상인 자에 대하여는 세무서장은 신용정보기관(전국은행연합회)에 자료를 제공하며, 자료가 제공되면 신용불량정보로 등록되어 신규 대출의 중단 및 신용카드 발급 제한 등 각종 금융제재를 받을 수 있습니다.

고액상습체납자 명단 공개

국세체납액이 2억원 이상인 자로서 체납발생일로부터 1년 이상 경과한 경우에는 고액상습체납자로서 명단이 공개됩니다.

납부지연가산세 부과

- 조사결정고지분 미납시 고지세액의 3%
- 미납일수에 일변 0.022%(100,000분의 22)납부지연가산세 부과

6. 각종 의무규정을 준수하여 가산세를 내지 않아야 합니다.

가산세란 세법에 규정하는 여러 의무사항을 성실히 이행하도록 하기 위하여 이를 이행하지 않을 경우 본래의 내야 할 세액(무신고·과소신고 납부세액)에 추가하여 징수하는 세액을 말합니다.

신고불성실가산세

■ 무신고가산세

납세자가 법정신고기한 내에 과세표준신고서를 제출하지 아니한 경우

■ 과소신고가산세

납세자가 법정신고기한 내에 과세표준신고서를 제출한 경우로서 신고한 과세표준이 세법에 따라 신고하여야 할 과세표준에 미달한 경우

납부지연가산세

납세자가 세금을 납부하지 아니하였거나 내야 할 세금에 미달하게 납부한 경우 또는 환급받을 세액을 초과하여 환급받은 경우



보고불성실가산세

- 지급명세서 제출불성실가산세
지급명세서를 제출하여야 할 자가 기한 내에 미제출하거나 제출한 지급명세서가 불분명한 경우
- 계산서불성실가산세(복식부기의무자)
 - ① 계산서불분명가산세
발급한 계산서의 기재사항이 사실과 다른 경우
 - ② 계산서 합계표, 매입처별세금계산서합계표 미제출가산세매입·매출처별 계산서합계표, 매입처별세금계산서합계표를 제출하지 아니하거나 기재 내용이 사실과 다른 경우

증빙불비 가산세

사업자가 재화나 용역을 공급받고 계산서·세금계산서·신용카드 매출전표 등 적격 증빙서류를 수령하지 아니한 경우

영수증 수취명세서 미제출 가산세

사업자가 영수증수취명세서를 제출하지 아니하거나 제출된 명세서가 불분명한 경우

무기장 가산세

사업자가 간편장부 또는 복식부기에 의한 장부를 갖추어두고 기록하지 아니하였거나 장부에 기록하여야 할 금액에 미달하게 기록한 경우

원천징수 등 납부지연가산세

원천징수의무자가 징수할 세액을 기한 내에 납부하지 아니하였거나 미달하게 납부한 경우

7. 제2차납세의무자는 무엇인가요?

 제2차납세의무자란 납세자가 납세의무를 이행할 수 없는 경우에 납세자를 갈음하여 납세의무를 지는 자를 말합니다.

 제2차납세의무자는 본래의 납세의무가 이행되지 아니한 부분에 대하여만 보충적으로 납세의무를 지는 보충성(補充性)과, 본래의 납세의무가 변경·소멸하면 그 효력이 제2차납세의무자에게 그대로 미치는 부종성(附從性)의 법적 성격을 갖습니다.

 국세기본법에 규정한 제2차 납세의무자는 다음과 같습니다.

구 분	주된 납세자	제2차납세의무자	한 도
청산인 등의 제2차납세 의무	해산법인	청산인	분배·인도한 재산가액
		잔여재산을 분배· 인도 받은 자	분배·인도받은 재산가액
출자자의 제2차납세 의무	법 인	무한책임사원	한도 없음
		일정한 과점주주	부족액 × 지분비율
법인의 제2차납세 의무	무한책임사원 또는 과점주주	법 인	법인의 순자산가액 × 출자자의 지분비율
사업양수인의 제2차납세 의무	사업양도인	사업양수인	양수한 재산가액 (양도일 이전에 확정된 그 사업에 관한 국세)



8. 납세담보에 대하여 알아봅시다.

 납세담보란 납세자의 납세의무불이행에 대비하여 조세채권을 보전하기 위하여 납세자 또는 제3자로부터 국가가 제공받는 담보를 말합니다.

납세담보의 종류 · 평가 및 제공방법

담보의 종류	담보의 평가방법	담보의 제공방법	담보제공 가액
금 전	-	① 공탁하고 공탁 수령증을 제출 ② 등록된 국채·지방채· 사채는 담보제공의 뜻을 등록하고 등록 필증을 제출	110% 이상
국채 · 지방채	시 가		120% 이상
유가증권	2개월 동안 공표된 최종 시세가액의 평균액과 담보 제공일 전날의 최종시세 가액 중 큰금액		
납세보증 보험증권, 납세보증서	보험금액 보증금액	납세보증보험증권을 제출 보증서를 제출	110% 이상
토 지 건 물	상증법의 평가방법에 의한 금액.	등기·등록필증을 세무서장에게 제시하고 세무서장이 저당권 설정을 촉탁	120% 이상
공장(광업) 재단·선박· 항공기, 건설기계	감정가액 또는 시가표준액		

9. 국세가 우선하는 경우

모든 채권은 평등하게 취급되지만, 국세·가산금 또는 체납처분비는 다른 공과금 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다. 이것을 ‘국세우선의 원칙’이라고 하며, 국세를 체납한 납세자의 재산을 압류하여 매각하였을 경우에 국세채권을 다른 채권보다 우선하여 변제받는다

국세우선권의 예외

- 선집행 지방세·공과금의 체납처분비, 직접 소요비용, 법정기일 전 설정된 담보권의 피담보채권의 우선
 - － ‘법정기일’이란 담보권자가 조세채무의 존재여부를 확인 할 수 있는 시점(신고확정조세는 신고일 또는 납세고지서 발송일)으로 법정기일 후에 설정된 경우는 국세가 우선합니다.
- 소액임차보증금(주택, 상가건물)의 우선
- 임금채권의 우선(최종3월분의 임금, 최종3년간의 퇴직급여)

조세채권 사이의 우선관계

담보 있는 국세 > 압류한 국세 > 교부청구(참가압류)한 국세

짜고 한 거짓의 담보권설정계약에 대한 취소

제3자와 거짓으로 그 재산에 대한 전세권·질권 또는 저당권의 설정 계약 등을 하여 국세 또는 가산금을 징수하기 곤란하다고 인정하는 때에는 그 취소를 법원에 청구할 수 있습니다.



10. 수정신고에 대하여 알아보시다.

수정신고란 납세자가 이미 신고한 과세표준이나 세액이 과소하거나 불완전하여 스스로 이를 정정하는 신고를 말한다. 이렇게 함으로써 과세관청은 행정력을 절감할 수 있고, 납세의무자는 일정한 경우 가산세를 감면받을 수 있습니다.

수정신고의 요건

과세표준신고서를 법정신고기한까지 제출한 자는 아래의 요건 해당하면 관할세무서장이 해당 국세의 과세표준과 세액을 결정 또는 경정하여 통지하기 전으로서 국세부과의 제척기간이 끝나기 전까지 과세표준수정신고서를 제출할 수 있습니다.

- ① 과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액이 신고하여야 할 과세표준 및 세액에 미치지 못할 때
- ② 과세표준신고서에 기재된 결손금액 또는 환급세액이 신고하여야 할 결손금액 또는 환급세액을 초과할 때

위 ①, ② 외에 원천징수의무자의 정산과정에서의 누락, 세무조정과정에서의 누락 등의 사유로 인하여 불완전한 신고를 하였을 때에도 수정신고를 할 수 있습니다.

절차와 효력

수정신고를 하고자 하는 자는 과세표준수정신고서를 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 하며, 신고납세제도를 채택하고 있는 국세는 당초 신고와 같이 납세의무를 확정시키는 효력을 가집니다.

11. 조세구제제도에 대하여 알아보시다.

억울한 세금을 구제받는 제도는 여러 가지가 있습니다.

납세자가 국세 등에 관한 위법 또는 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못함으로써 권리 또는 이익의 침해를 받은 때에는 규정에 따라 그 처분의 취소 또는 변경이나 필요한 처분을 청구할 수 있습니다.

불복청구기한

이의신청은 해당 처분이 있음을 안 날(처분의 통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 90일 이내에 제기하여야 한다. 이의신청을 거치지 않고 심사청구 또는 심판청구를 하는 경우에도 같습니다.

청구절차

이의신청은 해당 처분을 하였거나 하였어야 할 세무서장에게 하거나 당해 세무서장을 거쳐 소관지방국세청장에게 하여야 하고, 심사청구는 해당 처분을 하거나 하였어야 할 세무서장을 거쳐 국세청장에게 하여야 한다. 그리고 심판청구는 해당 처분을 하였거나, 하였어야 할 세무서장을 거쳐 조세심판원장에게 하여야 합니다.

결정의 기관과 결정기간

구 분	결정기관	결정기간
이의신청	세무서장 또는 지방국세청장	30일
심사청구	국세청장	90일
심판청구	조세심판관회의	90일



결정의 종류

(1) 각 하

요건심리의 결과 청구가 형식적으로 부적법한 경우 본안심리를 하지 않고 청구자체를 배척하는 결정

(2) 기 각

본안심리의 결과 청구가 이유 없다고 판단하여 청구인의 주장을 배척하는 결정

(3) 인 용

본안심리의 결과 청구가 이유 있다고 판단하여 청구인의 주장을 받아들이는 결정으로 청구의 대상이 된 처분의 취소변경을 결정하거나 필요한 처분을 하도록 결정합니다.

과세전 적부심사(사전적 권리구제제도)

과세전적부심사란 세무관서가 과세처분을 하기 전에 과세할 내용을 미리 납세자에게 알려주어 이에 대한 이의가 있는 납세자로 하여금 적부심을 청구하도록 하여 납세자의 주장이 타당한 경우에 고지 전에 이를 시정하는 제도입니다.

- 과세전적부심사의 청구 : 세무조사결과에 대한 서면통지 또는 과세예고통지를 받은 자는 받은 날로부터 30일 이내에 통지를 한 세무서장 또는 지방국세청장에게 통지내용의 적법성의 심사를 청구할 수 있습니다.

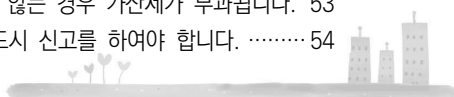
알기쉬운 세금교실



양도소득세

제2장

1. 양도소득세 세액 계산 구조	24
2. 2022년부터 적용되는 비과세 규정	25
3. 세금을 절약하려면 세법내용을 사전에 자세하게 검토하세요.	25
4. 어떤 자산을 팔면 양도소득세가 과세되나요?	26
5. 따로 거주하고 있는 부모의 주민등록은 양도하기 전에 미리 분리해 놓는 것이 좋습니다.	28
6. 건물 실제용도가 공부와 다를 때는 양도하기 전에 공부를 정리해 놓는 게 좋습니다.	29
7. 양도소득세 비과세와 세액감면	31
8. 비과세 조건에 거주요건이 적용되는 주택	34
9. 분양권을 가지고 있으면 비과세가 배제될 수 있습니다.	36
10. 해외이주 등으로 인해 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니한 경우	37
11. 이사 과정에서 일시적으로 1세대 2주택이 된 경우	39
12. 상속을 받아 주택이 2채인 경우 비과세	40
13. 임대주택사업자의 거주주택 비과세 특례	40
14. 상속받은 자산을 양도시 적용되는 양도소득세 규정	42
15. 공동상속주택의 비과세와 다주택 중과	43
16. 장기보유특별공제	45
17. 1세대 1주택에 적용되는 장기보유특별공제율	46
18. 등기를 하고 양도해야 불이익을 받지 않습니다.	47
19. 실지거래가로 신고하는 부동산은 증빙서류를 철저히 챙겨 두십시오. ...	48
20. 이혼위자료로 부동산을 줄 때 세금을 줄일 수 있습니다.	51
21. 양도일 현재 농지가 아니어도 농지로 인정받는 경우가 있습니다. ...	52
22. 양도소득세 예정신고·납부를 하지 않는 경우 가산세가 부과됩니다. ...	53
23. 확정신고 안내문을 받은 경우 반드시 신고를 하여야 합니다.	54



1. 양도소득세 세액 계산 구조

양 도 가 액	- 실지양도가액 → 매매사례가 → 감정가액 → 기준시가
<u>(-) 필요경비</u> 양 도 차 익	- 취득가액 = 실지거래가액 → 매매사례가액 → 감정가액 → 환산취득가액 → 기준시가 - 기타필요경비=자본적지출·양도비용 (취득가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산 취득가액, 기준시가 적용때는 필요경비 개산 공제 적용) * 양도가액을 기준시가 적용하면 취득가액도 기준시가 적용함
<u>(-) 장기보유특별공제</u> 양도소득금액	- 보유 기간이 3년이상인 등기된 토지·건물 (1세대 1주택 24%~80%, 1세대 1주택 외 6%~30%)
<u>(-) 양도소득기본공제</u> 양도소득과세표준	- 년 250만원
<u>(×) 세 율</u> 산출세액	
<u>(-) 세 액 감 면</u>	
<u>(-) 세 액 공 제</u> 양도소득결정세액	
<u>(+) 가 산 세</u> 양도소득총결정세액	
<u>(-) 기납부세액</u> 차감납부할세액	- 예정신고산출세액·수시부과세액



2. 2022년부터 적용되는 비과세 규정

① 고가주택 기준 상향

2021.12.08. 부터 1주택자에 대한 양도소득세 과세기준이 실지 양도가액 9억원에서 12억원으로 상향 조정되어 양도가액이 12억원을 초과하지 않는 경우 1세대 1주택 비과세요건 충족시 양도소득세를 내지 않아도 됩니다.

② 비과세 주택 부수토지 면적 축소

2022년 이후 수도권(서울시, 인천광역시와 경기도)의 주거, 상업, 공업지역에 소재하는 주택을 양도하는 경우로서 그 부수토지가 주택 정착면적의 3배를 초과한 토지면적은 양도소득세가 비과세 되지 않습니다.

③ 고가 겸용주택 비과세 축소

2022.01.01. 이후 양도 분부터 실지 양도가액이 12억원을 초과하는 고가 겸용주택인 경우에는 주택면적이 주택 외의 면적보다 크더라도 주택 부분만 비과세합니다.

3. 세금을 절약하려면 세법내용을 사전에 자세하게 검토하세요.

세금을 절약하고 싶으면 사전에 관련 세법내용을 충분히 이해하고 대책을 마련해야 합니다. 예를 들어 부동산을 양도하는 경우 사전에 전문가에게

- 언제 양도하는 것이 좋은 지,
- 감면이나 비과세를 받을 수 있는 방법은 없는 지,
- 증빙 서류는 어떠한 것을 챙겨야 하는지 등을 전반적으로 검토하여 최선의 방법을 찾아보아야 합니다.

양도를 완료하고 대금을 청산한 뒤 등기가 이전되고 토지대장이나 건축물관리대장 등 공부도 정리된 이후에 절세의 방법을 찾았다 하더라도 등기 등을 되돌릴 수가 없습니다. 고지서를 받았을 때는 부동산을 양도한 후 상당한 시일이 지난 뒤라 증빙확보도 어려움이 있는 등 대책이 없는 경우가 대부분입니다. 따라서 사전에 이러한 문제에 대하여 신경을 쓰는 것이 절세의 지름길입니다.

4. 어떤 자산을 팔면 양도소득세가 과세되나요?

어떤 자산을 팔면 양도소득세를 과세하는지에 대해서는 소득세법에서 과세대상을 열거하고 있습니다.

- ◆ 토지·건물
- ◆ 부동산에 관한 권리
 - 지상권·전세권·등기된 부동산임차권
 - 부동산을 취득할 수 있는 권리(아파트 당첨권, 재개발·재건축 입주권 등)
- ◆ 대주주 등이 양도하는 상장주식 또는 코스닥상장주식
- ◆ 비상장주식



◆ 기타자산

- 특정(과점주주)주식
- 사업용 고정자산(토지·건물 및 부동산에 관한 권리)과 함께 양도하는 영업권
- 특정시설물이용권(골프회원권, 헬스클럽회원권 등)
- 부동산과다보유법인의 주식 등

◆ 파생상품 등의 거래 또는 행위로 발생하는 소득

📦 과세거래

보통 부동산을 양도한다고 하면 대가를 받고 부동산을 넘겨주는 매매만을 생각하기 쉽습니다. 그러나 세법에서는 다음과 같은 경우도 양도로 보고 있습니다.

- 교환
당사자 쌍방이 별개의 자산을 서로 교환하는 경우
- 법인에 대한 현물출자
회사를 설립할 때 금전 이외에 부동산 등을 출자하고 그 대가로 주식 또는 출자지분을 취득하는 경우
- 부담부증여
부담부증여란 증여를 받는 자가 재산을 무상으로 받으면서 증여하는 자의 채무를 부담하거나 인수하는 증여를 말합니다.
- 이혼위자료로 부동산 소유권을 넘겨준 경우
당사자간의 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정 액의 위자료를 지급하기로 하고, 동 위자료 지급에 갈음하여 당사자 일방이 가지고 있던 부동산의 소유권을 넘겨준 경우에는 그 자산을 양도한 것으로 봅니다.

- 담보로 제공한 자산이 경락된 경우
채무보증을 위해 담보로 제공한 자산이 경락되어 타인에게 소유권이 이전되는 경우
- 가등기 한 후 채권변제에 충당하기 위하여 당해 부동산에 대한 소유권이전등기를 이행한 경우
- 공익사업으로 수용된 경우

5. 따로 거주하고 있는 부모의 주민등록은 양도하기 전에 미리 분리해 놓는 것이 좋습니다.

부모와 자녀가 각각 주택을 하나씩 가지고 있으면서 농촌과 도시에 따로 살고 있으나 건강보험 등의 문제로 부모의 주민등록을 자녀의 주소로 옮겨 놓는 경우에 부모 또는 자녀의 집 중 어느 하나를 팔게 되면 1세대 2주택자가 주택을 양도한 것이 되어 양도소득세 과세 문제가 발생합니다.

1세대 여부 판정

1세대라 함은 거주자 및 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말합니다. 여기서 생계를 같이 하는 가족이라 함은 동일한 생활공간에서 동일한 생활자금으로 생계를 같이하는 거주자와 그 배우자의 직계존·비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말합니다.



주민등록상으로는 동일 세대원으로 등재되어 있다고 하더라도 사실상 따로 거주하고 있고 생계를 같이 하지 아니하면 동일 세대원으로 보지 않습니다. 이 경우에는 납세의무자가 객관적인 증빙자료를 첨부하여 생계를 같이 하고 있지 않다는 사실을 입증하여야 합니다.

양도소득세 과세

세무서에서는 부동산의 소유권 이전등기가 완료된 자료를 수집하여 전산처리 후 이에 의하여 과세대상 자료를 분류하는데, 위와 같이 양도일 현재 부모와 자녀가 각각 주택을 소유하고 있고 동일한 주소지에 주민등록이 되어 있으면서 부모와 자녀의 집 중 어느 하나를 팔게 되면 1세대 2주택자가 주택을 양도한 것으로 분류됩니다. 따라서 세무서에서는 비과세대상이 아니므로 양도소득세를 결정하여 고지하게 됩니다.

절세방안

그러므로 부모 또는 자녀의 주택 중 어느 하나를 양도할 계획이라면 양도하기 전에 부모 또는 자녀가 실제 다른 1주택으로 전입하고 주민등록을 미리 분리해 놓는 것이 좋습니다.

6. 건물 실제용도가 공부와 다를 때는 양도하기 전에 공부를 정리해 놓는 게 좋습니다.

건축물관리대장에는 상가건물 중 일부가 주택으로 등재되어 있지만 점포로 임대하고 있어 사실상은 주택이 아닌 경우가 있습니다. 이를

정리하지 않고 다른 주택을 양도하면 사실상 주택으로 사용하지 않았다는 것을 입증하지 못한 경우 1세대 2주택에 해당하여 양도소득세를 내야 합니다. 그러므로 점포로 사용하고 있는 주택의 용도를 변경하여야 다른 주택을 양도할 때 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있습니다.

주택의 판정

1세대 1주택에서 주택이라 함은 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하며 건축허가서상의 내용 또는 등기 내용에 관계없이 거주 목적을 위하여 사용되는 건축물은 주택으로 봅니다.

거주용으로 사용하는지 여부는 공부(등기부등본, 건축물관리대장 등)상의 용도에 관계없이 사실상의 용도에 따라 판단합니다. 그러므로 건축물관리대장에 주택으로 되어 있다 하더라도 사실상 점포 또는 사무실 등으로 사용했다면 당해 건물은 주택으로 보지 않습니다.

사실의 입증

세무서에서는 모든 과세자료에 대하여 일일이 사실상의 용도를 확인하여 과세할 수 없으므로 일단 공부상의 용도에 의해 과세대상 여부를 판단합니다. 그러므로 사실상의 용도가 공부상의 용도와 다른 경우에는 납세의무자가 사실상의 용도를 입증해야 하는데, 다음과 같은 증빙서류에 의하여 그 사실이 객관적으로 입증되어야 인정을 받을 수 있습니다.

- 임대차계약서 사본
- 임차인의 주민등록등본
- 임차인의 사업자등록증 및 부가가치세신고서 사본
- 임차인 및 인근주민의 인우보증서



- 임대인의 부가가치세신고서 및 부동산임대공급가액명세서
- 기타 점포로 임대했음을 증명할 수 있는 서류

7. 양도소득세 비과세와 세액감면

비과세 대상

- ◆ 파산신고에 의한 처분으로 발생하는 소득
- ◆ 농지의 교환, 분합으로 발생하는 소득
- ◆ 1세대 1주택 (고가주택 제외) 또는 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 1세대 1주택의 특례에 해당하는 주택
- ◆ 조합원입주권을 1개 보유하고 비과세 요건을 갖춘 1세대의 조합원 입주권 양도 소득

1세대 1주택의 양도소득세 비과세

- ◆ 개념
 - 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당주택의 보유기간이 2년 이상인 것(단, 조정대상지역내 주택은 보유기간 2년 이상이고 보유기간 중 거주기간 2년 이상이어야 하며 실지 양도가액 12억 초과 고가주택은 제외한다)
- ◆ 1세대 2주택임에도 불구하고 1세대 1주택으로 보아 비과세하는 특례 해당 주택

- 종전주택을 양도하기 전에 신규주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택인 경우 : 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상 지난 후 신규주택을 취득하고 신규주택 취득일로부터 3년 내에 2년 이상 보유(거주)한 종전주택을 양도하는 경우
- 상속받은 주택과 일반주택(상속개시 당시 소유 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원 입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축 주택)으로 2주택인 경우 2년 이상 보유한 일반주택을 양도하는 경우
- 만 60세 이상 직계존속(배우자의 직계존속도 포함하며 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 이하라도 해당)이 동거 봉양하기 위하여 합가함으로써 2주택이 된 경우 합가한 날로부터 10년 이내에 2년 이상 보유(거주)한 주택으로서 먼저 양도하는 주택 비과세
- 1주택을 각각 보유한 자가 혼인으로 인하여 2주택이 된 경우 혼인한 날로부터 5년 이내에 2년 이상 보유한 주택을 먼저 양도하는 주택 비과세(무주택자(배우자포함)가 60세 이상 직계존속을 동거 봉양하는 직계존속의 주택도 포함)
- 취학, 근무상의 형편, 질병요양, 그밖에 부득이한 사유로 수도권 밖에 소재하는 주택을 취득함으로써 2주택이 된 경우 부득이한 사유가 해소된 날로부터 3년 이내 보유기간 등 비과세 요건을 충족한 일반주택을 양도하는 경우
- 고향에 주택을 취득함으로써 2주택이 된 경우 1년 이상 보유한 일반주택을 양도하는 경우. 다만 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택을 취득한 경우에는 귀농주택 취득일로부터 5년 이내 일반 주택을 양도하여야 한다.



■ 임대 사업자의 거주용 주택

장기임대 주택 또는 장기 가정어린이집과 주거용 주택을 소유한 경우 다음 요건을 모두 충족하는 경우 거주용 주택 양도시 비과세(장기임대주택을 보유하는 경우 2019.02.12. 이후 취득한 거주 주택을 생애 한 차례만 최초로 양도하는 경우에 한정)

- ㉠ 장기임대주택에 대한 사업자등록을 하고, 민간임대주택으로 등록하여 임대하고 있으며, 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 100분의 5를 초과하지 않으면서 2년 이상 거주한 거주주택 양도. 다만, 거주주택을 양도하기 전에 장기임대주택이 등록 말소된 경우로서 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소되고 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우 또는 임대의무기간이 종료되어 자동말소된 경우에는 5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우로 한정한다.
- ㉡ 장기가정어린이집 - 양도일 현재 사업자등록하고 장기가정어린이집을 운영하고 있으면서 2년 이상 거주한 거주주택 양도

세액감면

◆ 8년 이상 자경농지 세액감면

- 농지 소재지 시·군·구 또는 농지소재지 연접 시·군·구에 거주하거나 농지 소재지로부터 직선거리 30km 이내 거주하면서 상시 농업에 종사하는 자가 농작업의 1/2 이상을 자기 노동력으로 경작하고
- 농업소득세 과세 대상 토지에 해당하며(농업소득세 비과세, 감면, 소액부징수 포함)

- 8년 이상 자경해야 한다.(사업소득금액과 총급여액의 합계액이 3,700만원 이상이거나, 사업소득금액이 있는 경우 대통령령으로 정하는 업종별 일정 규모 이상의 복식기장의무자인 과세기간은 8년 자경계산시 제외한다.)
- 감면세액은 다른 감면과 합하여 1과세기간별 1억원, 5개 과세기간 합계액으로 2억원을 한도로 합니다.

◆ 토지 등의 수용에 대한 세액감면

◆ 농지대토에 대한 세액감면

- 농지소재지에서 4년 이상 경작하고 종전 농지 양도일로부터 1년 이내에 새로 취득하는 농지 면적이 종전 농지 면적의 2/3이상이거나 취득가액이 종전 농지가액의 1/2 이상이며 새로 취득한 농지의 재촌경작년수와 양도한 농지의 재촌 경작년수를 합하여 8년 이상일 것.
- 감면세액은 1과세기간별 1억원, 5개 과세기간 합계액으로 1억원을 한도로 한다. 단, 다른 세액감면과 합산하여 5개 과세기간 2억원을 한도로 합니다.

8. 비과세 조건에 거주요건이 적용되는 주택

현행 소득세법상 양도소득세 비과세는 1세대가 1주택을 보유한 기간이 2년 이상이고 그 주택의 실지 양도가액 12억원 이하일 경우 양도소득세를 과세하지 않는데, 2017.08.03. 이후 조정대상지역 내에 소재하는 주택을 취득한 경우에는 2년 이상의 거주요건이 추가됩니다.



따라서 조정대상지역 내의 주택이 아니라면 2년을 거주하지 않아도
비과세가 가능하며, 취득 당시(잔금일)에 조정대상지역 내의 주택이
라도 거주자가 조정대상지역의 공고가 있는 날 전에 매매계약을 체결
하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우로서
해당 거주자가 속한 1세대가 계약금 지급일 현재 주택을 보유하지
아니하는 경우 거주요건은 적용되지 않습니다.

취득당시 조정대상지역 내의 주택인 경우에는 양도 당시에 조정대상
지역에서 해제되어도 2년 이상 거주하여야 합니다.

2년 거주조건이 적용되지 않는 다음의 주택

- ① 2017.08.02. 이전에 취득한 주택
- ② 무주택 1세대가 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 매매
계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우
- ③ 취득 당시 조정대상지역이 아닌 경우
- ④ 2019.12.16. 이전에 임대사업자 등록을 한 경우

거주기간 계산은 주민등록표등본 상의 전입일부터 전출일까지의
기간으로 하지만 주민등록표상의 내용과 실제 사실이 다른 경우 실제
사실에 의하는 것이며, 그 사실관계는 거주자가 제출하는 객관적인
증빙자료에 의해 확인되는 경우 인정됩니다.

거주 사실 증명 서류

실제 거주 입증자료로는 거주자의 주거지역, 주거형태에 따라
실제로 거주했다는 구체적이고 합리적인 증빙을 제출하여야 합니다.

- 입주자 관리카드
- 차량등록증

- 관리비 영수증
- 병원비 영수증
- 신용카드 사용 내역
- 이삿짐센터 확인서 및 영수증
- 통신기지국 발신 내역 등

9. 분양권을 가지고 있으면 비과세가 배제될 수 있습니다.

2021.01.01. 이후 분양권도 주택 수에 포함하도록 소득세법이 개정되었습니다.

분양권을 주택 수에 포함하여 비과세를 판정하므로 종전에 분양권과 주택 한 채를 가지고 있어 1주택자로 비과세를 적용받은 경우도 비과세가 배제되며, 일시적으로 1주택과 1분양권을 소유하게 된 경우 1주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 분양권을 취득하고 그 분양권을 취득한 날부터 3년 이내에 1주택을 양도하면 비과세를 받을 수 있습니다.

이 경우 2021.01.01. 이후 공급계약, 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 분양권부터 주택 수에 포함하므로, 2020년 이전에 취득한 분양권은 주택의 비과세 판단시 주택 수에서 제외하여 판단합니다.

분양권

분양권이란 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률(소득세법 시행령 제152조의4)에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을



공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다)를 말합니다.

10. 해외이주 등으로 인해 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니한 경우

1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해외이주, 1년 이상 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 출국하는 경우에는 1세대 1주택 비과세 여부를 판정시 보유기간과 거주요건의 제한을 받지 않습니다.

해외이주의 비과세 요건

「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대 전원이 출국하는 경우에는 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지않으나, 출국일 현재 1주택을 보유하고 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한합니다.

① 출국일

㉠ 해외이주

출국일은 해외이주 목적으로 세대 전원이 출국한 날을 말하는 것으로서, 이는 세대원의 출·입국 내역 등을 확인하여 관할 세무서장이 사실판단할 사항입니다

㉡ 현지이주

「해외이주법」에 따른 현지이주의 경우 출국일은 영주권 또는 그에 준하는 장기체류 자격을 취득한 날을 말합니다.

② 확인서류

㉠ 해외이주

외교부장관이 교부하는 해외이주신고확인서

㉡ 현지이주

「해외이주법」에 따른 현지이주의 경우에는 현지이주확인서
또는 거주여권 사본

취학, 근무 등 국외 거주 의 비과세 요건

1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의
형편으로 세대 전원이 출국하는 경우에는 보유기간 및 거주기간의
제한을 받지 아니하나, 출국일 현재 1주택을 보유하고 출국일부터 2년
이내에 양도하는 경우에 한합니다.

① 비과세 판정 기준일

양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택에 해당하는지 여부는
양도일 현재를 기준으로 판정합니다

② 확인서류

재학증명서, 재직증명서, 요양증명서 등 당해 사실을 증명하는
서류

부득이한 사유가 아닌 경우로 본 사례(과세)

① 취학의 사유에 따라 출국하였으나 국외취업한 경우

취학의 사유에 따라 출국하였으나 국외에서 취업하여 거주하면
서 국내의 주택을 양도하는 경우에는 근무 등 국외거주의 비과
세특례를 적용받을 수 없습니다.

② 출국 사유가 해소된 경우

출국일(세대 전원이 출국하는 날을 말함)부터 2년이 경과한 후에
주택을 양도하는 경우, 세대원의 일부가 재입국하여 계속하여



국내에 거주하던 중에 주택을 양도하는 경우 또는 양도일 현재 당초 출국 사유(취학 또는 근무상의 형편)가 해소된 경우에는 비과세특례가 적용되지 않습니다

- ③ 입학 전 어학연수기간이 취학기간에 포함되는지 여부
집약적 법률 영어 연수 프로그램은 부득이한 사유(국외거주)의 "취학"에 해당하지 않습니다.
- ④ 출국할 것을 알면서도 주택을 취득한 경우
양도하는 주택이 해외로 출국한 이후에 취득한 주택이거나 출국할 것을 알면서도 취득한 주택인 경우에는 국외이주의 비과세 특례 규정이 적용되지 않습니다.
- ⑤ 유치원·초등학교 및 중학교 취학으로 출국
사업상 형편 또는 유치원·초등학교 및 중학교 취학으로 인하여 출국하는 경우 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 사유에 해당되지 아니합니다.

11. 이사 과정에서 일시적으로 1세대 2주택이 된 경우

1세대 1주택 비과세는 양도하는 시점에 1주택만을 소유한 경우에 적용하는 것이 원칙이나, 일시적으로 주택이 2채가 되는 경우 일정한 요건을 충족하면 2주택 상태에서 먼저 양도한 종전주택은 양도가액 12억원까지 양도소득세가 비과세 됩니다.

일시적 2주택 비과세 요건은 거주자가 종전 주택을 구입한 날로부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 구입하고, 신규주택을 구입한 날로부터 3년 안에 비과세 요건을 갖춘 종전 주택을 매각하면 됩니다.

12. 상속을 받아 주택이 2채인 경우 비과세

상속개시 당시 별도세대로부터 상속받은 주택(조합원입주권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택 포함)과 일반주택(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택만 해당)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 양도하는 일반주택이 비과세 요건을 갖추었다면 양도소득세를 비과세합니다.

피상속인이 상속개시 당시 2주택 이상을 소유한 경우

피상속인 보유한 여러 채의 주택을 상속인들이 나누어 상속을 받는 경우 피상속인을 기준으로 1주택만 상속주택으로 인정합니다.

비과세 규정을 적용함에 있어서 거주자 본인의 주택으로 보지 않는 상속주택은 다음 순위에 의한 1주택을 말합니다.

- ① 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ② 피상속인의 거주기간이 가장 긴 1주택
- ③ 피상속인이 상속개시 당시 거주한 1주택
- ④ 기준시가가 가장 큰 1주택

13. 임대주택사업자의 거주주택 비과세 특례

장기임대주택과 그 밖의 1주택(거주주택)을 국내에 소유하고 있는 1세대가 다음의 요건을 모두 충족하는 해당 1주택(거주주택)을 양도하는 경우 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 여부를 판단합니다.



① 거주주택

거주기간(직전거주 보유 주택의 경우에는 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택사업자로 등록한 날 이후의 거주기간을 말한다)이 2년 이상일 것

② 장기임대주택

양도일 현재 소득세법 제168조에 따른 사업자등록을 하고, 장기임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여 임대하고 있으며, 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 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(직전거주주택 보유주택)인 경우에는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정을 적용합니다.

장기임대주택 임대기간요건(5년 이상 임대) 충족 전에 거주주택을 양도하는 경우에도 거주주택 비과세 특례는 적용되나, 1세대가 거주주택 비과세 특례를 적용받은 후 장기임대주택의 임대기간요건을 충족하지 못하게 된 때(장기임대주택의 임대사무호수를 임대하지 아니한 기간이 6개월을 지난 경우를 포함함)에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 양도소득세를 신고·납부하여야 합니다.

장기임대주택이 자진말소 또는 자동말소된 후 5년 이내 거주주택 양도시 ㉠장기임대주택을 임대하고 있지 않는 상태, ㉡거주주택 양도일 까지 장기임대주택의 임대료 증액상한(5%)을 준수하지 않은 경우,

㉔거주주택 양도일까지 장기임대주택의 세무서 사업자등록을 유지하지 않은 경우에도 거주주택 비과세 특례를 적용합니다.

거주주택 또는 직전거주주택을 양도하고 비과세 특례를 적용받은 후 마지막으로 양도하는 장기임대주택의 경우에는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1주택을 보유한 것으로 보아 비과세 규정을 적용합니다.

14. 상속받은 자산을 양도시 적용되는 양도소득세 규정

소득세법은 상속받은 자산의 양도에 대하여 일반적인 자산의 양도와는 달리 별도의 규정을 두고 있습니다.

상속받은 자산에 대한 취득시기

상속에는 유증과 사인증여가 포함되며 상속받은 자산에 대한 양도소득세 관련 규정은 상속받은 사람을 기준으로 적용합니다.

이 경우 상속으로 취득하는 자산의 취득시기는 상속개시일, 즉 피상속인의 사망일이 되며, 상속받은 자산을 양도할 때는 상속개시일을 취득시기로 하여 양도차익을 계산합니다.

상속받은 자산에 대한 취득가액

- ① 상속받은 자산에 대하여 양도소득세를 계산할 때 취득가액은 상속세 및 증여세법 제60조에 의하여 평가한 가액인 시가를 말합니다.



시가는 상속개시 전후 6월 이내의 기간 중에 평가대상 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액, 둘 이상의 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액, 수용·경매 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액·경매가액 또는 공매가액 등을 말합니다.

- ② 시가가 없는 경우에는 상속세 및 증여세법의 보충적 평가방법에 의하여 계산한 가액을 적용하며, 주택은 개별주택가격, 공동주택 가격, 토지는 개별공시지가, 일반건물은 기준시가를 말합니다.

15. 공동상속주택의 비과세와 다주택 중과

공동상속주택은 상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택을 말하며, 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택을 소유한 경우에는 다음 순위에 따른 1주택을 말합니다.

- ① 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ② 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- ③ 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2 이상일 경우에는 피상속인이 상속개시 당시 거주한 1주택
- ④ 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택

1세대 1주택 비과세에서 주택 수 판단

공동상속주택 외의 다른 주택을 양도하는 때에는 해당 공동상속주택은 해당 거주자의 주택으로 보지 않으나, 상속지분이 가장 큰 상속인의 경우에는 그러하지 않으며, 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상인 경우에는 그 2명 이상의 사람 중 다음의 순서에 따라 해당 각 호에 해당하는 사람이 그 공동상속주택을 소유한 것으로 판단합니다.

① 당해 주택에 거주 하는 자

② 최연장자

소수지분자는 주택 수 계산 시 포함되지 않으나, 특례 규정은 선순위 공동상속주택 1채에 대해서만 적용합니다.

소수지분으로 받은 상속주택이 여러채인 경우 그 중 소득세법에서 규정하는 1채의 공동상속주택만 일반주택을 양도할 때 주택으로 보지 않으며, 그 외 나머지 공동상속주택은 소수지분일지라도 일반 주택과 같이 주택 수에 포함합니다.

다주택자 종과세에서 주택 수 판단

일반주택을 양도하는 경우에 보유하고 있는 공동상속주택은 상속지분이 가장 큰 자의 주택으로 보므로, 소수지분으로 상속받은 주택은 종과세 판단할 때 주택 수에 포함하지 않습니다.

비과세 규정과 달리 공동상속주택이 여러 채인 경우에도 모두 소수지분이라면 종과세 판단 시 주택 수에 포함하지 않습니다.

※ 양도하는 주택에 대해 조정대상지역내 주택을 소유한 다주택자에 대한 종과세 규정은 2024.05.09. 까지 적용되지 않습니다.



16. 장기보유특별공제

장기보유특별공제

장기보유특별공제란 부동산 양도의 경우 물가상승으로 인하여 보유이익이 과도하게 누적되는 것을 감안하여 일정기간 이상 보유한 부동산을 양도하는 경우 양도소득세 계산시 양도차익의 일정부분을 공제하여 주는 제도를 말합니다.

장기보유특별공제의 적용대상 자산

장기보유특별공제는 양도소득세 과세대상 자산 중 토지·건물로서 보유기간이 3년 이상인 경우에 적용하며, 다주택 중과 대상 및 미등기 자산은 적용되지 않습니다.

조합원입주권을 양도하면 양도차익 중 관리처분계획인가 전 토지·건물분 양도차익에 대하여만 장기보유특별공제를 적용합니다.

다만, 다주택자가 조정대상지역 내 소재하는 주택을 3년 이상 보유 후 2022.05.10.~2024.05.09.까지 양도하는 경우 한시적으로 장기보유특별공제 적용 및 양도소득세 기본세율을 적용합니다.

보유기간의 계산 원칙

장기보유특별공제액 산정시 자산의 보유기간은 취득일부터 양도일까지로 계산하는 것이 원칙이므로, 상속받은 자산은 상속개시일부터 양도일까지, 증여받은 자산은 증여등기일부터 양도일까지를 보유기간으로 계산하여 장기보유특별공제를 적용합니다.

이월과세의 보유기간 계산

배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 자산을 증여받은 후 10년(2022.12.31. 이전 증여분은 5년) 이내에 양도하여 「소득세법」 제97조 제4항의 이월과세에 해당되는 경우 장기보유특별공제를 적용하기 위한 보유기간은 증여자가 당해 자산을 취득한 날부터 양도일까지로 계산합니다.

17. 1세대 1주택에 적용되는 장기보유특별공제율

실수요 목적의 1세대 1주택 장기보유자에 대해서 사실상 양도세 부담을 면제하여 국민 주거생활의 안정적 보장을 위하여 1세대 1주택의 장기보유특별공제율을 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액과 거주기간별 공제율을 곱하여 계산(80% 한도)한 금액으로 조정하였습니다.

1세대 1주택 장기보유특별공제율 적용 주택

- ① 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 1세대 1주택(거주요건 또는 보유요건 충족)
- ② 고가주택
- ③ 「소득세법 시행령」 제155조, 제155조의2, 제156조의2, 제156조의3 및 그 밖의 규정에 의하여 1세대 1주택으로 보는 주택
 - 일시적 1세대 2주택
 - 상속주택을 포함한 1세대 2주택



- 동거분양·혼인으로 인한 일시적인 1세대 2주택
- 문화재주택을 포함한 1세대 2주택
- 농촌주택(상속, 이농, 귀농주택)을 포함한 1세대 2주택
- 조합원입주권으로 인한 1세대 2주택
- 분양권으로 인한 1세대 2주택
- 조세특례제한법 규정에 의하여 비과세 판정시 주택으로 보지 않는 감면주택으로 인한 1세대 2주택

18. 등기를 하고 양도해야 불이익을 받지 않습니다.

등기를 하지 않고 자산을 양도하는 경우 양도소득세 신고기한의 다음날부터 10년 이내에는 언제든지 양도소득세를 부과할 수 있습니다. 미등기 양도 사실이 밝혀지면 무거운 세금을 물게 되므로 미등기 전매 행위는 절대로 하지 않는 것이 좋습니다.

미등기전매 불이익

- 양도소득세 비과세 및 감면 혜택을 적용받지 못합니다.
1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세, 기타 조세특례제한법상의 각종 감면혜택을 적용받지 못합니다.
- 장기보유특별공제를 적용받지 못합니다.
보유기간에 따라 양도차익의 6~80%를 공제해 주는 장기보유특별공제를 적용받지 못합니다.

- 양도소득기본공제를 적용받지 못합니다.
양도소득세를 계산할 때는 모든 사람에게 공제해 주는 기본 공제를 적용받지 못합니다.
- 70%의 높은 세율이 적용됩니다.
양도소득세 세율은 6%에서 45%의 세율이 적용되지만 미등기 양도자산에 대하여는 70%의 가장 높은 세율이 적용됩니다.

19. 실지거래가로 신고하는 부동산은 증빙서류를 철저히 챙겨 두십시오.

실지거래가액으로 양도소득세를 계산하는 경우에는 양도가액에서 취득가액 및 기타 취득에 소요된 비용 중 관련 증빙서류에 의하여 실제로 지출된 사실이 확인되는 금액만을 공제하여 양도차익을 계산하므로 부동산을 취득하고자 하는 시점부터 관련 증빙자료를 꼼꼼히 챙기고 보관하여야 합니다.

실지거래가액에 의한 양도차익 계산

$$\text{양도차익} = \text{실지양도가액} - \text{필요경비}$$

- 실지 양도가액
상대방으로부터 실제 수수하는 거래금액을 말합니다.
- 필요경비 (① + ② + ③)
① 취득에 소요된 비용(취득가액 및 부대비용)



② 취득 후 지출한 자본적 지출 비용

③ 양도비용

취득에 소요된 비용

- 당해 자산의 매입가액, 취득세 및 등록세, 부동산중개수수료 등 취득에 소요된 모든 비용을 공제합니다. 건물을 신축한 경우에는 신축에 소요된 모든 비용이 매입가액이 되며 자산을 취득하면서 상대방과의 분쟁으로 인해 소송비용·명도비용·인지대, 양도세신고서 작성비용 등을 지출하였다면 이러한 비용도 포함합니다.
- 취득세 및 등록세는 영수증이 없더라도 인정해 주고 있습니다.

취득 후 지출한 비용

부동산을 취득한 후 내용연수 증가 또는 가치를 증가시키기 위하여 지출한 비용도 필요경비로 공제받을 수 있습니다. 예를 들면 용도를 변경하기 위한 개조비용, 재해 등의 복구비용, 장애물 철거비용, 도로 신설비용 등이 있습니다.

양도비용

자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 광고료, 소개비, 양도소득세 신고서 작성비용 등과 부동산을 취득하면서 매입한 국민주택 채권 또는 토지개발채권을 만기 전에 매각함으로써 발생한 매각손실도 비용으로 인정받을 수 있습니다.

필요경비로 공제되는 자본적 지출액

① 아파트 베란다 샷시비

- ② 용도변경 또는 대수선공사와 관련된 썬크대 공사비, 디지털도
어록 설치비 및 가스공사비
- ③ 건물의 난방시설을 교체한 공사비
- ④ 방화장 등의 내부시설개량 공사비 또는 보일러 교체비용
- ⑤ 방범창 설치비용
- ⑥ 발코니샷시 설치대금
- ⑦ 상하수도 배관공사비
- ⑧ 자본적 지출에 해당하는 인테리어 비용

필요경비로 공제되지 않는 수익적 지출액

- ① 벽지, 장판 교체비용
- ② 싱크대, 주방기구 교체비용
- ③ 외벽 도색작업
- ④ 문짝이나 조명 교체비용
- ⑤ 보일러 수리비용
- ⑥ 옥상 방수공사비
- ⑦ 하수도관, 오수정화조설비 교체비
- ⑧ 타일, 화장실, 마루 공사비
- ⑨ 파손된 유리, 기와의 대체비용





20. 이혼위자료로 부동산을 줄 때 세금을 줄일 수 있습니다.

요즘에는 이혼하는 부부가 많이 늘고 있는데 위자료 명목으로 넘겨주는 부동산에 대하여 소유권이전등기를 잘못하면 거액의 양도소득세를 부담하는 경우가 생깁니다.

이혼위자료가 아닌 재산분할로 부동산의 소유권을 이전해 줄 때는 등기원인을 재산분할 청구에 의한 소유권이전으로 하여야 양도소득세나 증여세를 물지 않고 소유권을 이전해 줄 수 있습니다.

등기원인을 이혼위자료 지급으로 하는 경우

당사자간의 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정액의 위자료를 지급하기로 하고 동 위자료지급에 갈음하여 당사자 일방이 소유하고 있던 부동산의 소유권을 이전하여 주는 것은 그 자산을 양도한 것으로 봅니다.

등기원인을 재산분할청구에 의한 소유권이전으로 하는 경우

민법 제839조의2에서 규정하는 이혼에 따른 재산분할청구로 인하여 부동산의 소유권이 이전되는 경우에는 부부 공동의 노력으로 이룩한 공동재산을 이혼으로 인하여 이혼자 일방이 당초 취득 시부터 자기 지분인 재산을 환원 받는 것으로 보기 때문에 양도 및 증여로 보지 않습니다. 따라서 등기원인을 위와 같이 하면 양도소득세 및 증여세를 부담하지 않고 소유권을 이전할 수 있습니다.

등기원인을 증여로 하는 경우

배우자로부터 증여를 받은 경우에는 배우자 증여재산공제 6억원을 공제하고, 배우자 증여재산공제액을 초과하는 금액에 대하여 증여세를 과세하므로 부동산가액이 6억원 이하인 경우에는 등기원인을 증여로 하더라도 증여세가 과세되지 않습니다. 다만, 이때에는 이혼을 하기 전에 증여를 해야 하며 이혼을 하고 난 후에 증여를 하는 경우 배우자가 아닌 타인으로부터 증여를 받는 것이 되어 증여세가 과세되므로 주의하여야 합니다.

21. 양도일 현재 농지가 아니어도 농지로 인정받는 경우가 있습니다.

8년 이상 자경농지에 대한 양도소득세 감면을 받으려면 양도일 현재 농지상태로 양도하여야 합니다. 양도일이란 대금청산일이 원칙이며 대금청산일이 분명하지 않거나 대금을 청산하기 전에 소유권이전 등기를 한 경우에는 소유권이전 등기접수일을 말합니다.

현실적으로는 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 경작한 사실이 있지만 양도일 현재는 농지가 아닌 상태로 양도하는 경우가 있을 수 있는데, 다음과 같은 경우에는 농지를 양도한 것으로 인정받을 수 있으므로 이를 적극 입증하면 감면을 받을 수 있습니다.

- 양도일 이전에 매매계약조건에 따라 매수자가 형질변경을 하거나 건축착공 등을 한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 합니다.
- 환지처분 전에 당해 농지가 농지 외의 토지로 환지예정지 지정이 되고 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 경과하기 전의 토지로서



환지예정지 지정 후 토지조성공사의 시행으로 경작을 못하게 된 경우에는 토지조성공사 착수일 현재 농지이면 감면을 받을 수 있습니다.

■ 일시적 휴경상태인 경우

공부상 지목이 농지라 하더라도 양도일 현재 실제로 경작에 사용되고 있지 아니한 토지는 양도소득세 감면대상이 아닙니다. 그러나 일시적 휴경상태 하에서 양도한 경우에는 농지를 양도한 것으로 봅니다. 8년 이상 자경한 농지가 일시적 관리 소홀로 양도 당시 이주민들에 의하여 불법점거 당하여 농지로 사용되지 못한 경우를 일시적 휴경상태에 있었던 것으로 본 판례도 있습니다.

22. 양도소득세 예정신고·납부를 하지 않는 경우 가산세가 부과됩니다.

양도소득세가 과세되는 부동산을 양도한 사람은 양도한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 예정신고를 하여야 하며 부동산 등을 여러 건 양도한 경우에 한하여 다음연도 05월 01일부터 05월 31일까지 확정신고를 하여야 합니다.

다만, 예정신고시 종전 양도분의 합산하여 예정신고·납부를 한 경우 양도소득세 확정신고·납부를 하지 않아도 됩니다.

국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에서도 인터넷을 통하여 신고할 수 있습니다.

예정신고를 할 때에는 다음의 서류를 제출하여야 합니다.

신고인 제출대상 서류

- 당해 자산의 양도·양수(취득)에 관한 계약서 사본
- 환지확정 전에 취득한 토지 : 환지예정지증명원, 잠정등급 확인원 등
- 자본적 지출액·양도비용 증빙, 감가상각비 명세서

일괄 확인 가능 서류(납세자 제출 생략 가능)

- 토지·건물 등기부등본
- 토지대장 및 건축물대장 등본
- 개별공시지가 확인원

23. 확정신고 안내문을 받은 경우 반드시 신고를 하여야 합니다.

당해 연도에 부동산 등을 여러 건 양도한 경우에는 그 다음해 5월 1일부터 5월 31일 사이에 주소지 관할세무서에 확정신고를 하여야 합니다. 확정신고·납부를 하지 않으면 다음과 같은 불이익을 받게 됩니다.

- 무신고·무납세액의 20%(또는 40%)에 상당하는 무신고가산세와 납부기한의 다음날부터 자진납부일 또는 고지일까지의 기간에 대해 1일 1만분의 2.2 [평균 : 365일 기준 연리 8.03%, 윤년 366일 기준 연리 8.05%)]에 상당하는 납부지연가산세
- 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에도 분할납부 혜택을 받지 못합니다.



- 잘못된 세금을 고치기 위한 수정신고 또는 경정청구를 할 수 없습니다.
- 양도소득세 감면대상인 경우에는 확정신고와 함께 감면신청을 하여야 하는데 신고를 하지 않았으므로 감면이 배제되는 경우가 있습니다.

※ 조정대상지역내 다주택 소유자에 대한 중과세 규정은 2022.05.10.부터 2024.05.09.까지 적용을 유예하고 있습니다. 따라서 이 기간 중에 양도하는 조정대상지역내 다주택은 3년 이상 보유시 장기보유특별공제 적용 및 양도소득세 기본세율이 적용됩니다.

1) 다주택자 주택 양도소득세 중과

(1) 대상

조정대상지역내에 소재하는 주택으로서

- ① 중과세대상주택이 1세대 2주택에 해당하는 주택.
- ② 1세대가 중과세 대상인 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 각각 1개씩 보유한 경우의 해당 주택.
- ③ 중과세대상주택이 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택.
- ④ 1세대가 중과세 대상인 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3이상인 경우 해당 주택.

상기 4가지 유형 중 ①과 ②는 1세대 2주택자 중과세 규정이 적용되고 ③과 ④는 1세대 3주택 이상 주택에 대한 중과세 규정이 적용됩니다.

* 분양권은 2021년 01월 01일 이후 취득분부터 주택수에 포함됩니다.

(2) 중과세율

1세대 2주택자 : 기본세율 + 10%p(단, 2021년 06월 01일 이후
기본세율 + 20%p)

1세대 3주택자 : 기본세율 + 20%p(단, 2021년 06월 01일 이후
기본세율 + 30%p)

* 소득세(양도소득세) 기본세율

*** 2023.01.01. 이후 발생하는 소득분부터 적용되는 세율**

과세표준	산출세액	
	초과누진방식	누진공제방식
1,400만원 이하	과세표준 × 6%	과세표준 × 6%
1,400만원 초과 5,000만원 이하	84만원 + (1,200만원 초과액 × 15%)	과세표준 × 15% - 126만원
5,000만원 초과 8,800만원 이하	624만원 + (4,600만원 초과액 × 24%)	과세표준 × 24% - 576만원
8,800만원 초과 1억5천만원 이하	1,536만원 + (8,800만원 초과액 × 35%)	과세표준 × 35% - 1,544만원
1억5천만원 초과 3억원 이하	3,706만원 + (1억5천만원 초과액 × 38%)	과세표준 × 38% - 1,994만원
3억원 초과 5억원 이하	9,406만원 + (3억원 초과액 × 40%)	과세표준 × 40% - 2,594만원
5억원 초과 10억원 이하	1억 7,406만원 + (5억원 초과액 × 42%)	과세표준 × 42% - 3,594만원
10억원 초과	3억 8,406만원 + (10억원 초과액 × 45%)	과세표준 × 45% - 6,594만원

(3) 조정대상지역(2023.01.05. 현재)

서울 강남구, 서초구, 송파구, 용산구

(4) 적용시기

2018년 04월 01일 이후 양도분부터 적용하며 장기보유특별공제도 배제한다. 다만 한시적으로 조정대상지역내 다주택자가 3년 이상 보유



하고 양도하는 주택은 2022.05.10.~2024.05.09.까지 양도시 장기
보유특별공제 및 양도소득세 기본세율을 적용합니다.

참고

아파트 분양권의 중과세

아파트 분양권도 2021년 06월 01일 이후 양도분에 대하여 1년 미만
보유분은 70%, 1년 이상 2년 미만 보유분은 60%를 적용합니다.

(5) 중과세대상 주택수 계산

- ① 1세대 1주택 비과세 대상 주택수를 계산할 때에는 주택의 크기와
가격은 물론 지역에 상관없이 국내에 있는 모든 주택이 대상
입니다.
- ② 1세대 다주택자(2주택 이상자) 중과세 주택수 계산시에는 투기
수요가 있는 지역인 지역기준과 투기대상이 될 만한 일정가액인
가액기준에 해당하면 포함한다. 또 재개발 및 재건축 조합원
입주권도 주택수에는 포함하나 중과세 대상은 아니다. 이유는
입주권은 주택이 아니기 때문이다.
- ③ 2021.01.01. 이후 양도분 부터는 아파트 분양권도 주택수에
포함됩니다.
 - 지역기준 : 수도권(서울시, 인천시, 경기도), 지방광역시(부산,
대구, 광주, 대전, 울산), 세종시(읍면지역 제외)
단, 도농복합형태의 시 읍·면지역(평택시 도승면등), 광역시의
군지역(인천광역시 강화군등)은 가액기준 적용합니다.
 - 가액기준 : 주택공시가격 3억원 초과

다주택자에 대한 중과세대상주택 규정 요약

지역구분	1세대2주택 이상 중과세대상주택
서울 인천광역시(군 지역 제외) 경기도(읍·면 지역 제외)	모든 주택. 조합원입주권, 분양권
지방광역시(군 지역 제외) 세종시(읍·면 지역 제외)	모든 주택. 조합원입주권, 분양권
광역시 군 지역, 경기도, 세종시 읍·면 지역 기타 도 지역	기준시가 3억 원을 초과하는 주택
비 고	조합원입주권은 종전주택가액이 3억 원을 초과하는 입주권

- ※ ① 2018.3.31. 이전은 1세대 3주택 이상 중과세 대상주택임
 ② 세종시는 2018.3.31. 이전은 가액기준(3억 원을 초과하는 주택에 한함).
 2018.4.1. 이후는 지역기준(모든 주택)을 적용받음.
 ③ 분양권은 2021년 1월 1일 이후 취득분부터 적용.

(6) 중과세 판정순서

- ① 양도하는 주택이 소재한 지역이 투기지역 또는 조정대상지역으로 지정되었는지 여부를 체크해야 합니다.
- ② 양도하는 주택이 소재한 지역이 조정대상지역에 해당할 경우, 중과세대상주택(지역기준에 해당하는지, 가액기준에 해당하는지)에 해당하는지를 확인해야 합니다.
- ③ 조정대상지역에 소재한 주택이면서 중과세대상에 해당할 경우, 전체 보유한 주택 중 중과세대상 주택수를 확인해야 합니다.
- ④ 중과세대상 주택수가 2주택 이상인 경우로서 중과세가 배제되는 주택에 해당되지 않는 경우에 한하여 중과세를 적용합니다.

(7) 중과세를 받지 않는 주택

- ① 5년 이상 장기임대주택 (2018년 04월 01일 이후 ~ 2020년



8월 17일 장기임대주택 등록자는 8년, 2020년 8월 18일 이후
장기임대주택 등록자는 10년)

② 조세특례제한법상 감면대상주택

장기임대주택, 미분양주택, 신축주택

③ 기타 중과세 배제하는 주택

- 10년 이상 무상제공하는 장기사원주택
- 문화재주택
- 상속받은 주택으로 5년 이내의 주택
- 저당권 실행으로 취득한 주택으로 취득후 3년 이내의 주택
- 장기가정어린이집으로 5년 이상 사용하고 6월이 경과하지
아니한 주택
- 중과배제주택과 일반주택 1채를 소유한 경우의 일반주택
(주의) 중과배제 되는 주택이라도 주택수에는 포함합니다.

2) 장기보유특별공제 배제

(1) 장기보유특별공제란

장기보유특별공제는 다년간 발생한 양도소득을 일시에 누진세율로
과세함에 따른 과도한 세부담을 완화하고 물가상승분 조정차원에서
도입된 제도입니다.

(2) 장기보유특별공제 적용대상

- ① 토지·건물로서 보유기간이 3년 이상인 것.
- ② 부동산을 취득할 수 있는 권리 중 조합원입주권(조합으로부터
취득한 것은 제외)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을
양도하는 경우에는 관리처분계획 인가 전 토지분 또는 건물분의
양도차익으로 한정함)

* 주식 등 파생상품에는 적용하지 않습니다.

- ③ 1세대 1주택자 8% 공제율 적용시 2년 거주 필요(2020년 이후 양도분부터 적용, 2021년 01월 01일 이후 양도분부터 거주 1년당 4%씩 최대 40%, 보유 1년당 4%씩 최대 40%, 합계 최대 80% 적용)

(3) 장기보유특별공제 적용배제대상

① 미등기양도자산

- ② 다주택자의 조정대상지역 내 주택(2018.04.01. 이후 양도하는 분부터 적용) 중 다음 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함함)

- 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대 2주택에 해당하는 주택
 - 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 각각 1개씩 보유한 경우의 해당 주택. 다만, 장기임대주택 등은 제외함.
 - 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택
 - 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우 해당 주택. 다만, 장기임대주택 등은 제외함.
- * 다만, 한시적으로 조정대상지역내에 소재하는 다주택자의 주택을 2022.05.10.~2024.05.09.까지 양도하는 경우 장기보유특별공제 적용 및 양도소득세 기본세율을 적용합니다.

(4) 공제액율

장기보유특별공제액 = 양도차익 × 보유기간별 아래의 공제율



* 1세대 1주택 외의 경우

(2020.01.01.이후 거주요건 충족하지 못한 1세대 1주택인 경우)

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%

* 1세대 1주택의 경우

보유기간	공제율	거주기간	공제율
3년 이상 4년 미만	12%	2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	8%
		3년 이상 4년 미만	12%
4년 이상 5년 미만	16%	4년 이상 5년 미만	16%
5년 이상 6년 미만	20%	5년 이상 6년 미만	20%
6년 이상 7년 미만	24%	6년 이상 7년 미만	24%
7년 이상 8년 미만	28%	7년 이상 8년 미만	28%
8년 이상 9년 미만	32%	8년 이상 9년 미만	32%
9년 이상 10년 미만	36%	9년 이상 10년 미만	36%
10년 이상 ~	40%	10년 이상	40%

1. 장기보유특별공제액 계산 시 보유기간

- ① 일반적인 경우 : 그 자산의 취득일부터 양도일까지
- ② 배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 재산에 대한 이월과세가 적용되는 경우 : 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 양도일까지
- ③ 가업상속공제재산에 대한 이월과세가 적용되는 경우 : 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 양도일까지

2. 1세대 1주택의 경우 : 비과세 요건을 갖추지 못한 1세대 1주택 (예 : 1세대 1주택의 고가주택)



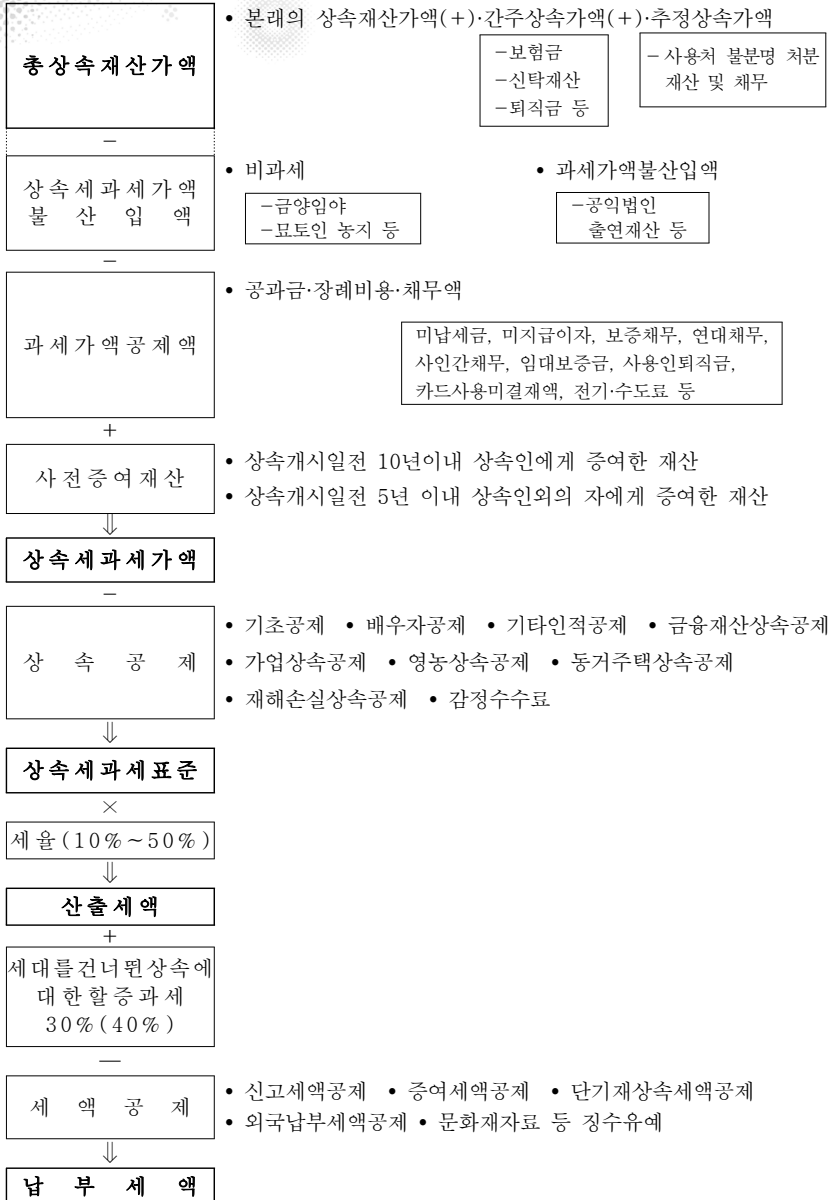
상속세

제3장

1. 상속세계산 process	64
2. 상속세는 장기 세금계획을 세워 미리미리 대비해야 합니다.	65
3. 안심 상속 원스톱 서비스를 이용하면 상속재산 일괄조회 가능합니다.	66
4. 상속순위는 민법의 규정에 따릅니다.	69
5. 유류분제도는 상속인이 최소한도로 상속받을 수 있는 상속지분입니다. ..	70
6. 상속재산보다 부채가 많으면 상속을 포기할 수 있습니다.	72
7. 상속인 등이 물려받은 재산에 대하여 상속세가 과세됩니다.	74
8. 상속개시전에 고액재산을 처분한 경우로서 사용처를 밝히지 못하면 상속세가 과세됩니다.	75
9. 상속세 과세가액에서 공제되는 상속공제는 어떤 것이 있나요?	77
10. 생명보험금과 퇴직금 등도 상속재산에 해당합니다.	81
11. 상속세를 계산할 때 채무를 공제받을 수 있습니다.	83
12. 사망하기전 2년 이내 재산을 처분하는 경우에는 증빙을 철저히 갖추어야 합니다.	85
13. 중소법인의 대표자가 법인과 금전거래를 하는 경우 증빙을 꼭 갖추어야 합니다.	87
14. 상속재산을 공익법인에 출연하려면 상속세 신고기한 내에 출연해야 합니다.	88
15. 상속재산 중에 금양임야나 묘토인 농지는 상속세가 비과세됩니다. ·	90
16. 장례비용 관련 증빙서류도 잘 챙기면 세금을 줄일 수 있습니다.	91
17. 병원비는 사망 후 내거나 피상속인의 재산으로 내는 것이 좋습니다.92	
18. 배우자 상속공제를 최대한 활용하면 세금을 줄일 수 있습니다.	93
19. 증여재산공제 한도 내에서 배우자나 자녀에게 10년 전에 증여를 해두십시오.	94
20. 세대를 건너 뛰어 상속을 하면 상속세를 더 내야 합니다.	97
21. 세금이 많으면 나누어 내거나 상속받은 부동산 또는 주식으로 낼 수 있습니다.	99
22. 가업을 자녀에게 물려주고자 하는 경우 가업상속공제제도를 활용하십시오.	101



1. 상속세계산 process





2. 상속세는 장기 세금계획을 세워 미리미리 대비해야 합니다.

상속세는 사망을 한 경우 상속받은 재산에 대하여 내는 세금으로 언제 사망을 할지 또 사망할 당시의 재산이 얼마나 될지 등을 알 수 없기 때문에 세금계획(Tax Planning)을 세우기가 쉽지 않습니다.

상속인들이 할 수 있는 방법이라야 상속이 개시되고 나서 세법에서 인정하고 있는 각종 공제제도를 최대한 활용하는 것인데 이는 근본적인 대책이 못되기 때문에 상속세 세금계획은 피상속인이 세워서 대비하는 것이 바람직합니다.

따라서 상속세 세금계획을 세우고 이를 시행할 때는 전문가의 도움을 받는 것이 좋습니다.

상속세 세금계획은 단시일 내에 시행할 수 있는 것만으로는 효과가 크지 않으며 10년 이상의 장기간에 걸쳐 시행해야 효과가 크므로 하루라도 빨리 계획을 수립하여 시행하는 것이 좋습니다.

상속대상 재산 파악

부동산·예금·주식 등의 형태에 따라 평가방법이 다를 뿐만 아니라 다른 재산으로 바꾸어 보유하는 것이 유리한지 여부 등도 검토해야 하기 때문에 현재의 상황에서 상속세 과세대상이 되는 재산이 어떤 형태로 어느 정도의 규모로 구성되어 있는지를 파악해야 합니다.

피상속인의 연령 및 건강상태

피상속인이 언제 사망할 것인지를 알아야 그에 맞추어 세금계획을 세울 수 있기 때문에 피상속인의 건강상태는 매우 중요합니다.

다양한 절세방안 모색

선택 가능한 절세방안 중 여러 가지 방안을 검토해서 가장 절세 효과가 큰 방안을 선택해야 할 것입니다.

상황변화에 따른 세금계획의 수정

시간이 지남에 따라 상속재산의 변동, 세법개정, 피상속인의 의중 변화 등 상황이 변화하므로 상황변화에 따라 세금계획도 수정하여야 합니다.

납세자금 대책

사전증여 등 납세자금 대책이 검토되어야 합니다.

3. 안심 상속 원스톱 서비스를 이용하면 상속재산 일괄조회 가능합니다.

안심 상속 원스톱 서비스

안심 상속 원스톱 서비스는 사망신고 시 상속의 권한이 있는 자가 사망자의 재산조회를 통합 신청할 수 있게 하여 사망처리 후속 절차의 번거로움을 없애고 상속 관련하여 신속한 대처가 가능하도록 편의를 제공하는 서비스를 말합니다. 사망자의 주소지 관할 동주민센터에 사망일이 속한 달의 말일로부터 6개월 이내 신청(온라인신청도 가능, 정부24 www.gov.kr4 가능)이 가능합니다.



■ 재산조회 범위

- ① 지방세정보(채납액·고지세액·환급액), ② 자동차정보(소유 내역), ③ 토지정보(소유내역), ④ 국세정보(채납액·고지 세액·환급액), ⑤ 금융거래정보(은행, 보험 등), ⑥ 국민연금 정보(가입 및 대여금 채무 유무), ⑦ 공무원연금정보(가입 및 대여금 채무 유무), ⑧ 사학연금정보(가입 및 대여금 채무 유무), ⑨ 군인연금 가입 유무, ⑩ 건설근로자 퇴직공제금정보 (가입유무), ⑪ 건축물정보(소유내역)

■ 신청시 구비서류

- ① 신청인(상속인)의 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권) 확인
- ② 대리신청시 : 대리인의 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권) + 상속인위임장 + 상속인본인서명사실확인서(또는 인감증명서)
- ③ 온라인 신청시 : 신청인(상속인)의 공인인증서, 가족관계 증명서

그러나 6개월이 경과된 경우에는 국토교통부나 금융감독원이 상속인들에게 제공하는 서비스를 활용하여 찾을 수 있습니다.

상속인 금융거래 통합조회 서비스

금융감독원에서는 상속인을 대신하여 각 금융회사 등에 일괄 금융 거래조회를 신청하는 상속인 금융거래 통합조회 서비스를 제공하고 있습니다. 신청인이 금융감독원 본·지원 및 국민은행, 삼성생명 고객 플라자, 농협(단위조합 및 회원조합), 우리은행, 동양종합금융증권을 직접 방문하여 신청하면 됩니다.

- 조회 대상 금융회사

은행(농·수협 포함), 증권, 보험, 우체국, 새마을금고, 종합금융, 저축은행, 여신전문금융(카드, 리스, 할부금융, 신기술금융), 산림조합중앙회, 신용협동조합, 한국예탁결제원 등

- 기타 문의사항 : 금융감독원 민원상담전화 ☎ 국번없이 1332

조상땅 찾기 제도 이용

국토교통부에서는 피상속인의 소유로 되어 있는 토지를 파악할 수 없는 국민들에게 상속인 여부만 확인이 되면 자체 전산자료를 이용하여 가까운 시청·군청·구청에서 조상이 소유하고 있는 토지현황을 알려주는 「조상땅 찾기 제도」를 시행하고 있습니다.

- 신청방법 및 장소

상속인의 가까운 시청·도청 및 군청·구청 지적부서(지적과, 토지정보과)를 직접 방문하여 신청

- 구비서류

사망자의 제적등본 또는 가족관계증명서, 상속인의 신분증(주민등록증 등)

- 기타 문의사항

국토교통부 국가공간정보센터(콜센터 ☎ 02-1899-6523)





4. 상속순위는 민법의 규정에 따릅니다.

상속세는 민법 중 상속에 관한 규정을 그대로 적용하고 있으므로 상속세를 정확하게 이해하기 위해서는 민법 규정을 이해하는 것이 필요합니다.

용어

- 피상속인 : 사망한 사람 또는 실종선고 받은 사람
- 상속인 : 재산을 상속받을 사람
- 상속개시일 : 사망일 또는 실종기간만료일(상속세 및 증여세법상 실종선고일)

상속순위

유언으로 상속인을 지정한 경우에는 유언상속이 우선하며 유언이 없는 경우에는 민법에서 정한 순위에 따릅니다.

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

배우자는 1순위인 직계비속과 같은 순위로 공동상속인이 되며 직계비속이 없는 경우에는 2순위인 직계존속과 공동상속인이 됩니다. 직계비속과 직계 존속이 모두 없는 경우에는 배우자가 단독상속인이 됩니다.

법정상속인을 결정함에 있어서 같은 순위의 상속인이 여러 명인 때에는 존수가 가장 가까운 상속인을 우선순위로 하며, 존수가 같은 상속인이 여러 명인 때에는 공동상속인이 됩니다. 예를 들어 직계비속으로 자녀 2인과 손자녀 2인이 있는 경우에는 자녀 2인이 공동상속인이 되고 손자녀는 법정상속인이 되지 못합니다.

상속순위를 결정할 때 태아는 이미 출생한 것으로 봅니다.

5. 유류분제도는 상속인이 최소한도로 상속받을 수 있는 상속지분입니다.

법정 상속지분(相續持分)

피상속인은 유언에 의하여 공동상속인의 상속분을 지정할 수 있으며 (지정상속) 유언으로 상속분을 지정하지 아니한 경우에는 민법에 규정된 법정상속분에 따라 상속재산을 분할합니다.

같은 순위의 상속인이 여러 명인 때에는 상속분이 동일한 것으로 하며 배우자의 상속분은 직계비속과 공동으로 상속하는 때에는 직계비속의 상속분에 5할을 가산하고 직계존속과 공동으로 상속하는 때에도 직계존속의 상속분에 5할을 가산합니다.



법정상속분의 예시

구 분	상 속 인	상속분	비 율
자녀 및 배우자가 있는 경우	장남과 배우자만 있는 경우	장남 1 배우자 1.5	2/5 3/5
	장남, 장녀(미혼), 배우자만 있는 경우	장남 1 장녀 1 배우자 1.5	2/7 2/7 3/7
자녀 및 배우자가 있는 경우	장남, 장녀(출가), 차남, 차녀, 배우자가 있는 경우	장남 1 장녀 1 차남 1 차녀 1 배우자 1.5	2/11 2/11 2/11 2/11 3/11
	부모와 배우자만 있는 경우	부 1 모 1 배우자 1.5	2/7 2/7 3/7

유류분(遺留分) 제도

유언에 의하여 재산을 상속하는 경우 피상속인의 의사가 지나치게 감정에 치우치게 되면 여러 사람의 상속인 중 한 사람에게만 재산을 상속하거나 타인에게 전 재산을 유증(유언에 의한 재산증여)함으로써 사회적으로 바람직하지 못한 상황이 발생할 수 있습니다.

그래서 민법에서는 각 상속인이 최소한도로 받을 수 있는 상속분을 법으로 정하고 있는데 이를 유류분이라고 합니다.

상속권 있는 상속인의 유류분은 다음과 같습니다.

- 피상속인의 배우자 및 직계비속 : 법정상속분의 1/2
- 피상속인의 직계존속 : 법정상속분의 1/3

유류분(遺留分) 부족액은 다음과 같이 계산합니다.

유류분 부족액 = [유류분 산정의 기초가 되는 재산(A)×당해 유류분권자의 유류분 비율(B)]-당해 유류분권자의 특별수익액(C)-당해 유류분권자의 순상속분액(D)

A = 적극적인 상속재산 + 증여재산 - 상속채무액

C = 당해 유류분권자의 수증액 + 수유액

D = 당해 유류분권자가 상속에 의해 얻는 재산액 - 상속채무 부담액

☞ 증여는 상속개시전의 1년간에 행한 것에 한하며, 다만, 당사자 쌍방이 유류분 권리자에게 손해를 가할 것을 알고 증여를 한 때에는 1년 전에 한 것도 같다(민법 §1113, §1114).

6. 상속재산보다 부채가 많으면 상속을 포기할 수 있습니다.

상속이 개시되면 피상속인의 재산상의 모든 권리와 의무는 상속인의 의사와는 관계없이 법률상 모두 상속인이 물려받게 됩니다.

상속재산이 부채보다 많다면 별 문제가 없으나 부채가 상속 재산보다 많은 경우에도 상속인의 의사를 무시하고 자산과 부채를 모두 상속인에게 승계시킨다면 이는 매우 불합리합니다. 상속재산으로 피상속인의 채무를 전부 갚지 못하므로 상속인 자기의 고유재산으로 갚아야 하기 때문입니다.

따라서 민법에서는 상속포기제도를 두어 상속인을 보호하고 있습니다.



상속포기

상속을 포기하고자 하는 경우에는 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 내에 가정법원에 상속포기 신고를 해야 합니다. 그러나 이 기간은 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 가정법원이 연장할 수 있습니다. 공동상속의 경우에도 각 상속인은 단독으로 상속을 포기할 수 있습니다. 상속을 포기하면 처음부터 상속인이 아니었던 것으로 됩니다. 그러므로 피상속인의 재산상의 모든 권리와 의무는 상속을 포기한 자에게는 승계되지 아니합니다.

한정승인

상속재산으로 자산이 많은지 부채가 많은지 불분명한 때에는 상속으로 인하여 취득할 재산의 한도 내에서 피상속인의 채무를 변제할 것을 조건으로 상속을 승인할 수 있는데 이를 한정승인이라 합니다.

그러므로 한정승인을 하게 되면 상속재산보다 부채가 많다 하더라도 상속인 고유재산을 처분하면서까지 피상속인의 채무를 변제하지 않아도 됩니다.

상속인이 한정승인을 하고자 하는 경우에도 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 이내에 상속재산의 목록을 첨부하여 상속개시지의 가정법원에 한정승인의 신고를 하여야 합니다.

상속인에게 중대한 과실이 없이 상속채무가 상속재산을 초과하는 사실을 상속개시일로부터 3개월 이내에 알지 못한 경우에는 그 사실을 안 날로부터 3개월 이내에 한정승인을 할 수 있습니다.

상속포기나 한정승인은 직접적으로 상속세를 절세하는 방법은 아니지만 상속재산보다 부채가 많은 경우에는 상속포기나 한정승인 제도를 이용하면 상속인의 재산을 보호할 수 있습니다.

7. 상속인 등이 물려받은 재산에 대하여 상속세가 과세됩니다.

상속세는 사망으로 인하여 사망자의 재산을 무상으로 취득하는 경우 그 취득재산의 가액에 대하여 상속인 등에게 과세되는 세금입니다.

상속개시일 현재 피상속인이 소유하고 있던 재산으로서 금전으로 환가할 수 있는 경제적 가치가 있는 물건, 재산적 가치가 있는 법률상 또는 사실상의 권리에 대하여 상속세가 과세됩니다. 피상속인이 유증·사인증여한 재산에 대하여도 상속세가 과세됩니다. 이외에도 사망으로 받는 보험금등 간주상속재산과 추정상속재산·사전증여재산도 과세 대상 범위 안에 포함시키고 있습니다.

여기서 사망한 사람을 피상속인이라 하고, 민법상 상속순위에 의하여 유산을 물려받는 사람을 상속인이라고 하며, 유증이나 사인증여에 의하여 유산을 물려받은 사람을 수유자라 합니다.

또한 사망일을 상속개시일이라 하며, 실종선고로 상속이 개시되는 경우 민법상 상속개시일은 실종기간 만료일이 됩니다. 다만 상속세및증여세법상 상속개시일은 실종선고일이 됩니다. 상속개시일은 민법상 상속인이 결정되는 시점이 됨과 동시에 상속세및증여세법상 상속세 납세의무가 성립되는 날이 됩니다.

우리나라의 상속세 과세방법은 상속인의 수나 유산의 배분내용에 관계없이 피상속인이 남긴 유산총액을 과세기준으로 누진세율을 적용하여 상속세를 계산한 후 상속인이나 수유자에게 상속받은 재산 비율대로 상속세 납부의무를 지우는 유산세 과세방식을 적용하고 있습니다.



피상속인이 거주자인 경우에는 국내외의 모든 재산에 대하여 상속세가 과세되며, 피상속인이 비거주자인 경우에는 국내에 있는 재산에 대하여만 상속세가 과세됩니다.

상속인과 수유자는 상속 또는 유증·사인증여에 의하여 물려받은 유산에 대하여 상속개시일을 기준으로 계산한 상속세에 대하여 납부 의무 및 연대납부 의무가 있습니다.

8. 상속개시전에 고액재산을 처분한 경우로서 사용처를 밝히지 못하면 상속세가 과세됩니다.

피상속인이 상속개시일 전에 고액의 상속재산을 처분하거나 채무를 부담한 경우로서 그 처분대금 또는 채무액이 과세자료의 노출이 쉽지 않은 현금의 형태로 상속인에게 증여 또는 상속됨으로써 상속세의 부담한 경감을 도모할 우려가 있습니다. 이를 방지하기 위하여 상속개시일전에 피상속인이 재산을 처분하거나 인출한 경우 또는 채무를 부담한 경우로서 그 인출 등을 한 금액이 일정금액 이상인 경우로서 그 사용처를 상속인이 입증하지 못하는 경우 상속받은 것으로 추정합니다. 이를 추정상속재산이라 하며, 상속인이 재산처분대금이나 채무 부담액의 사용 용도를 입증하면 상속과세가액에 산입하지 않습니다.



상속세 과세가액에 산입하는 추정상속재산 과세요건

구 분	과세 요건
처분재산·인출액	1년 이내 재산종류별로 계산하여 2억원 이상인 경우 2년 이내 재산종류별로 계산하여 5억원 이상인 경우
국가·지방자치단체· 금융기관 채무	1년 이내 부담액이 2억원 이상인 경우 2년 이내 부담액이 5억원 이상인 경우
이외 기타 채무액	계약서 및 금융자료 등 객관적으로 입증되지 않은 경우

 재산종류별: ①현금·예금·유가증권, ②부동산 및 부동산에 관한 권리, ③기타 재산

상속세 과세가액에 산입하는 추정상속재산가액

구 분	과세가액 산입액
처분재산·인출액	사용처 불분명 금액 - $\min(\text{처분가액} \times 20\%, 2\text{억})$
국가·지방자치단체· 금융기관 채무	사용처 불분명 금액 - $\min(\text{부담채무} \times 20\%, 2\text{억})$
이외 기타 채무	객관적인 입증 자료 미확보시 전액

상속개시 전에 일어난 재산의 처분 및 채무 부담에 대하여는 상속인들이 내용을 잘 모르거나 사용처에 대한 증빙이 잘 갖추어져 있지 않은 경우가 많습니다. 이 점을 유념하여 신고 이후 추정세액이 나오지 않도록 사전에 꼼꼼히 살펴보아야 할 것입니다.

사례

○ 사실관계

- 피상속인은 상속개시전 2년 이내에 다음과 같이 재산을 처분한 사실이 있음

- ① 부동산 12억원을 매각하였으며, 양도소득세 3억원 납부를 제외한 나머지 금액의 사용처가 불명임



② 예금이 상속개시전 2년전에 8억원이 있었으나 상속개시일 현재 0원임

• 상속인들은 사용처를 소명하지 못하고 있음

○ 상속추정재산가액

① 부동산 매각대금에 대한 추정상속재산가액

$$12\text{억원} - 3\text{억원} - \min(12\text{억원의 } 20\%, 2\text{억원}) = 7\text{억원}$$

② 예금인출액에 대한 추정상속재산가액

$$8\text{억원} - 0\text{억원} - \min(8\text{억원의 } 20\%, 2\text{억원}) = 6.4\text{억원}$$

③ 추정 상속재산가액

$$7\text{억원} + 6.4\text{억원} = 13.4\text{억원}$$

9. 상속세 과세가액에서 공제되는 상속공제는 어떤 것이 있나요?

피상속인의 사망으로 상속세를 계산할 때에 상속세 과세가액에서 공제되는 각종 상속공제액이 있습니다. 각종 상속공제액은 대부분 피상속인이 거주자인 경우에 적용되며, 피상속인이 비거주자인 경우 기초공제 2억원밖에 적용되지 않습니다.

기초공제

2억원

그 밖의 인적공제

구 분	공 제 대 상	공제 금액
자녀공제 (태아 포함)	자녀(제한 없음)	1인당 5천만원 (인원수 제한 없음)
미성년자 공제	상속인(배우자 제외) 및 동거가족 중 19세미만	19세까지 잔여연수 × 1,000만원 (인원수 제한없음)
연로자공제	상속인(배우자 제외) 및 동거가족 중 65세 이상	1인당 5천만원 (남·여 모두 65세)
장애인공제	상속인 및 동거가족 중 장애인	장애인의 기대여명 연수 × 1,000만원

* 동거가족 : 상속개시일 현재 피상속인이 사실상 부양하고 있는 직계존비속(배우자의 직계존속 포함) 및 형제자매

* 인적공제의 중복적용 여부

- ① 장애인공제해당자는 자녀공제, 연로자공제, 미성년자공제, 배우자상속공제 가능
- ② 자녀공제해당자는 미성년자공제 가능
- ③ 그러나 배우자상속공제는 연로자공제와 미성년자공제는 중복적용 배제

그 밖의 인적공제 사례

○ 기본사항

- 피상속인 : 갑(거주자임) - 상속개시일 : 2023.7.5.
- 상속인 : 배우자 을(65세), 자녀 2인(병 : 43세, 정 : 45세)

○ 동거가족 현황

- 손자(병의 자녀, 男) : 2013.7.31. 출생, 장애인임(통계청이 발표한 기대여명 : 71.9세)
- 모친 : 89세임

○ 그 밖의 인적공제 합친 금액 : 970,000,000

- ① 자녀공제 : $50,000,000 \times 2인 = 100,000,000$
- ② 미성년자 공제(손자) : $1,000만원 \times 10년 = 100,000,000$
- ③ 연로자 공제(모친) : $50,000,000 \times 1인 = 50,000,000$
- ④ 장애인공제 : $1,000만원 \times 72년 = 720,000,000$



일괄공제

기초공제와 인적공제 합계액이 5억원 미달하는 경우 5억원 공제

○ 기본사항

- 피상속인 : 갑(거주자임)
- 상속개시일 : 2023.7.1.
- 상속인 : 자녀 정(1984년생), 병(1989년생)

○ 일괄공제액의 계산

∴ 일괄공제액 : ①, ②중 큰 금액인 500,000,000원으로 계산한다.

① ㉠ + ㉡ : 300,000,000

㉠ 기초공제액 : 2억원

㉡ 기타 인적공제 합계액 : 100,000,000(자녀공제 5,000만원 × 2인
= 100,000,000)

② 일괄공제액 : 500,000,000

배우자 상속공제

다음 금액 중 제일 적은 금액

① 배우자가 실제 상속 받은 금액

② 한도금액 = $(A - B + C) \times D - E$

A: 대통령령으로 정하는 상속재산의 가액

B: 상속재산 중 상속인이 아닌 수익자가 유증등을 받은 재산의 가액

C: 상증법 제13조 제1항 제1호에 따른 증여재산가액

D: 민법 제1009조에 따른 배우자의 법정상속분(공동상속인 중 상속을 포기한 사람이 있는 경우에는 그 사람이 포기하지 아니한 경우의 배우자 법정상속분을 말한다)

E: 상속재산에 가산한 증여재산 중 배우자가 사전증여 받은 재산에 대한 증여세 과세표준

③ 30억원

금융재산 상속공제

- ① 순금융재산가액이 2천만원 이하인 경우 순금융재산가액 전액
- ② 순금융재산가액이 2천만원 초과시에는 순금융재산가액 $\times$ 20%
(계산한 공제액이 2천만원 미달하면 2천만원), 다만 2억원은 초과할 수 없다.

가업상속공제

피상속인이 10년 이상 가업을 경영한 경우로서 그 가업을 상속인이 상속받은 경우 가업상속재산 범위내에서 다음의 금액을 한도로 공제 받을 수 있다.

- 피상속인이 10년 이상 20년 미만 계속하여 가업을 경영한 경우 300억원
- 피상속인이 20년 이상 30년 미만 계속하여 가업을 경영한 경우 400억원
- 피상속인이 30년 이상 계속하여 가업을 경영한 경우 600억원
 - * 가업이란 일정한 요건을 충족하는 중소기업과 중견기업을 말하며, 중견기업에는 직전 3개 사업연도의 매출액의 평균금액이 5천억원 이상인 기업과 상속인이 상속세 납부능력이 있는 경우에는 제외한다.

영농상속공제

피상속인이 8년 이상 영농에 종사한 경우로서 영농에 사용된 영농상속재산범위내에서 30억원 한도로 공제한다.

재해손실공제

상속세 과세표준 신고기한 내에 재난으로 인하여 상속재산이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 손실가액을 상속세 과세가액에서 공제한다.



동거주택 상속공제

피상속인과 10년 이상 동거한 상속인(직계비속 및 민법에 따라 상속인이 된 그 직계비속의 배우자인 경우로 한정)이 상속받은 주택에 대하여 6억원을 한도로 공제한다.

상속공제 종합한도

상속세 과세가액

-) 선순위 상속인이 아닌 사람에게 유증, 사인증여, 증여채무 이행 중 재산
-) 선순위 상속인의 상속포기로 그 다음 순위의 상속인이 상속받은 재산의 가액
-) 증여재산가액(증여재산공제 및 재해손실공제액을 뺀 후의 금액, 과세가액이 5억원을 초과하는 경우에만 적용)

=) 상속공제 종합한도액

감정평가 수수료 공제

- ① 감정평가업자의 평가에 따른 수수료 : 한도 500만원
- ② 판매용이 아닌 서화·골동품 등 예술적 가치가 있는 유형자산 평가 : 한도 500만원
- ③ 평가심사위원회에서 의뢰한 신용평가전문기관의 비상장주식 평가 수수료 : 한도, 평가대상, 법인의 수 및 신용평가전문기관의 수별로 각각 1,000만원

10. 생명보험금과 퇴직금 등도 상속재산에 해당합니다.

흔히 상속재산이라 하면 상속개시 당시 피상속인이 소유하고 있던 부동산이나 예금 등만 해당되는 것으로 알고 있는 경우가 많습니다.

상속세 및 증여세법에서는 위와 같은 본래의 상속재산뿐만 아니라 다음과 같은 생명보험금 및 퇴직금 등도 상속재산으로 보고 있습니다.

생명보험금

피상속인의 사망으로 인하여 지급 받는 생명보험 또는 손해보험의 보험금으로서 피상속인이 보험계약자가 된 보험계약에 의하여 지급 받는 것은 상속재산으로 봅니다.

보험계약자가 피상속인이 아니더라도 피상속인이 사실상 보험료를 지불하였을 때에는 피상속인을 보험계약자로 보아 이를 상속재산으로 봅니다.

이때 상속재산으로 보는 보험금의 가액은 아래와 같이 계산한 금액으로 합니다.

$$\text{상속재산으로 보는 보험금} = \text{보험금 수령액} \times \frac{\text{피상속인이 부담한 보험료 합계액}}{\text{피상속인의 사망시까지 불입된 보험료의 총합계액}}$$

퇴직금 등

퇴직금·퇴직수당·공로금·연금·기타 이와 유사한 것으로서 피상속인에게 지급될 것이 피상속인이 사망함으로써 인하여 상속인에게 지급되는 것은 상속재산으로 봅니다.

그러나 국민연금법·공무원연금법·사립학교교직원연금법·군인연금법 등의 규정에 따라 지급 받는 유족연금·유족일시금·유족보상금 등은 상속재산으로 보지 아니합니다.



신탁재산

피상속인이 신탁한 재산도 상속재산으로 봅니다. 다만 신탁의 이익을 받을 권리를 다른 사람이 소유하고 있는 경우에는 그 이익에 상당하는 가액은 상속재산에서 제외합니다.

위와 같은 재산은 그 취득 결과가 상속으로 인해 취득한 것과 같은 결과를 나타내므로 이를 상속재산으로 간주하고 있습니다.

상속세를 신고할 때는 위와 같은 간주상속재산도 빠짐없이 챙겨서 신고하여야 합니다.

11. 상속세를 계산할 때 채무를 공제받을 수 있습니다.

상속을 받게 되면 피상속인의 재산에 관한 권리와 의무를 포괄적으로 승계하므로 채무도 함께 상속됩니다. 그러므로 상속세를 계산할 때는 상속으로 취득한 재산의 가액에서 승계한 채무를 공제하여 주고 있습니다.

채무란 명칭여하에 불구하고 상속개시 당시 피상속인이 부담하여야 할 확정된 채무로서 상속인이 승계한 공과금 이외의 모든 부채를 말합니다. 피상속인이 부담하여야 할 채무로서 상속인이 승계한 채무이면 금액에 관계없이 공제가 가능합니다.

세법에서는 공제가능한 채무의 입증방법 등을 엄격하게 규정하여 가공채무의 발생을 방지하고 있습니다.

공제가능한 채무의 입증방법

상속세를 계산할 때 공제되는 채무금액은 상속개시 당시 피상속인의 채무로서 상속인이 실제로 부담하는 사실이 다음 어느 하나에 의하여 입증되어야 합니다.

- 국가·지방자치단체 및 금융기관에 대한 채무
당해 기관에 대한 채무임을 입증할 수 있는 서류
- 기타의 자에 대한 채무
채무부담계약서, 채권자확인서, 담보 및 이자지급에 관한 증빙 등에 의하여 그 사실을 확인할 수 있는 서류

공제가능한 채무의 범위(예시)

- 미지급이자
상속개시일 현재 피상속인의 채무에 대한 미지급이자
- 보증채무
피상속인이 부담하고 있는 보증채무 중 주채무자가 변제불능의 상태에 있어 상속인이 주채무자에게 구상권을 행사할 수 없다고 인정되는 부분
- 연대채무
피상속인이 연대채무자인 경우에 상속재산에서 공제할 채무액은 피상속인의 부담분에 상당하는 금액
- 임대보증금
피상속인이 토지·건물의 소유자로서 체결한 임대차계약서상의 보증금
- 사용인의 퇴직금상당액에 대한 채무
피상속인이 사업상 고용한 사용인에 대한 상속개시일까지의 퇴직금 상당액(근로기준법에 의하여 지급하여야 할 금액을 말함)



사례

○ 사실관계

피상속인 갑은 2023.6.19.에 사망하였으며, 상속개시일 현재 다음과 같은 채무가 있음.

- ① 상속개시전 5년전에 금융기관으로부터 차입한 대출금 잔액 1억원
- ② 상속재산을 임대하고 받은 임대보증금 2억원
- ③ 상속개시일 이후에 납부한 병원비 미납액 1백만원, 아파트 관리비 50만원, 신용카드 결제금액 3백만원

○ 공제금액

∴ 상기 ①,②,③ 모두 공제 가능함

12. 사망하기전 2년 이내 재산을 처분하는 경우에는 증빙을 철저히 갖추어야 합니다.

대부분의 사람들은 상속세는 상속개시(사망) 당시 피상속인이 소유하고 있던 재산을 상속하는 경우에만 내는 것으로 알고 있습니다.

그러나 상속세 및 증여세법에서는 상속개시 전 일정기간 내에 일정한 금액 이상을 처분하고 처분금액의 용도가 명백하지 아니한 경우에는 상속세를 과세하도록 규정하고 있습니다.

상속재산으로 보는 경우

피상속인이 재산을 처분하여 받거나 피상속인의 재산에서 인출한 금액이 재산종류별로 구분하여

- 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서
- 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우에는 이를 상속인이 상속 받은 재산으로 본다.

1년 이내에 2억원(2년 이내 5억원) 여부 판단

해당 기간 동안에 실제 영수한 금액으로 판단하고 예금의 경우는 피상속인의 예금계좌에서 인출된 금액의 합계액에서 피상속인의 예금 계좌에 재입금된 금액을 차감한 금액을 기준으로 판단하되 예금계좌가 여러 개인 경우에는 이를 합산하여 적용합니다.

상속개시 전 처분재산의 용도를 밝혀야 하는 대상이 상속개시 전 1년 이내 2억원(또는 2년 이내 5억원) 미만이므로 상속 개시 전 1년 이내에 2억원에 미달하거나 2년 이내에 5억원에 미달하는 경우에는 용도를 밝히지 않아도 됩니다.

다만 1년 이내 2억원, 2년 이내 5억원에 미달한다 하더라도 처분 대금 등이 상속인에게 증여된 사실이 명백한 경우에는 그러하지 아니합니다.

절세방안

상속개시 전 처분재산이 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우에는 반드시 사용처에 대한 증빙을 확보해 두어야 합니다. 특히 거래상대방이 피상속인과 특수관계에 있는 자인 경우



에는 금융기관을 통하여 대금을 주고받고 무통장입금증 등 객관적인 증빙을 확보해 두어야 인정을 받기 쉽습니다.

13. 중소기업의 대표자가 법인과 금전거래를 하는 경우 증빙을 꼭 갖추어야 합니다.

상속세 및 증여세법에서는 상속세 부담을 부당히 감소시키기 위해 소유 재산을 처분하여 상속인들에게 미리 분배하거나 현금 등 세무 관서에서 포착하기 어려운 자산형태로 전환하여 상속하는 것을 방지하기 위해서 피상속인이 재산을 처분하거나 금융회사 등에 부담한 채무의 합계액이

- 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상인 경우와
- 상속개시일 전 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서

용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우에는 이를 상속인이 상속 받은 것으로 추정하고 있습니다.

일반적으로 개인업체와 유사한 중소기업의 경우 회사의 자금이 부족하면 대표이사가 일시적으로 자금을 융통하여 쓴 후 나중에 갚곤 하는데 회사의 회계담당자나 가족은 어디에서 자금을 빌려다 쓰고 갚았는지 알지 못하는 경우가 많습니다.

사장이 회사에 자금을 빌려준 것은 채권이 발생한 것이 되고 자금을 회수(회사에서는 대표이사 가수금을 반제한 것으로 처리)한 것은 자산(채권)을 처분한 것으로 됩니다.

따라서 회사에서 가수금을 반제처리한 것에 대해서는 그 금액의 사용처를 밝혀야 상속재산에서 제외될 수 있습니다. 법인의 가지급금의 경우도 마찬가지입니다.

이런 경우 대표이사가 갑자기 사망하게 되면 사용처를 밝힐 수 없으므로 꼼짝없이 상속세를 물어야 합니다. 자금사정이 어려운 회사의 경우 가수금 반제액을 합쳐 놓으면 그 금액이 매우 크고 이에 따른 상속세도 큼니다.

이와 같이 억울한 세금을 물지 않기 위해서는 법인의 대표자가 법인과 금전거래를 하는 경우에는 평소에 자금의 조달과 사용에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아야 합니다.

14. 상속재산을 공익법인에 출연하려면 상속세 신고기한 내에 출연해야 합니다.

상속의 경우에도 피상속인이 유언으로 상속재산의 전부 또는 일부를 공익법인에 출연하도록 하는 경우가 있는데 상속세 및 증여세법에서는 피상속인 또는 상속인이 종교·자선·학술 기타 공익을 목적으로 하는 사업을 영위하는 자(공익법인 등)에게 출연한 재산에 대하여는 상속세 신고기한 내에 출연한 경우에 한하여 상속세 과세가액에 산입하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

피상속인의 유지를 받들어 공익법인 등에 재산을 출연하고자 한다면 상속세 신고기한(상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6월) 내에 공동상속인 전원의 합의에 의해 출연하여야 합니다. 이 기간을 지나서 출연하면 좋은 일을 하고도 세금은 세금대로 물어야 합니다.



정부에서는 공익법인에 대한 조세지원이 탈세수단이나 조세회피 수단으로 악용될 소지를 없애기 위해 공익사업이 본래의 목적대로 충실히 수행되고 있는지 사후관리를 철저히 하고 있으며 상속인이 출연받은 공익법인 등의 이사 현원의 1/5을 초과하여 이사가 되거나 이사의 선임 기타 사업운영에 관한 중요사항을 결정할 권한을 가지고 있는 경우에는 상속세를 과세하고 있습니다.

대표적인 공익법인 등

- 종교의 보급, 기타 교화에 현저히 기여하는 사업
- 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 의한 학교 및 「유아 교육법」에 따른 유치원을 설립·경영하는 사업
- 「사회복지사업법」의 규정에 의한 사회복지법인이 운영하는 사업
- 「의료법」에 따른 의료법인이 운영하는 사업
- 「법인세법」 제24조 제2항 제1호에 해당하는 기부금을 받는 자가 해당 기부금으로 운영하는 사업
- 「법인세법 시행령」 제39조 제1항 제1호 각 목에 따른 공익법인등 및 「소득세법 시행령」 제80조 제1항 제5호에 따른 공익단체가 운영하는 고유목적사업.
- 「법인세법 시행령」 제39조 제1항 제2호 다목에 해당하는 기부금을 받는 자가 해당 기부금으로 운영하는 사업.

다만, 회원의 친목 또는 이익을 증진시키거나 영리를 목적으로 대가를 수수하는 등 공익성이 있다고 보기 어려운 고유목적사업은 제외합니다.

상속재산 중 내국법인의 의결권있는 주식을 출연하는 경우에는 조심해야 합니다. 즉, 내국법인의 의결권 있는 주식을 출연하는 경우

에는 발행주식총수(자기주식 제외)의 10%(정관상 의결권 제한시 등 일정한 요건 충족시 20%, 상호출자제한기업집단과 특수관계에 있는 공익법인은 5%, 운영소득의 일정기준 미사용 등 의무미이행 공익법인은 5%)초과분에 대해서는 상속세 과세가액에 산입합니다.

15. 상속재산 중에 금양임야나 묘토인 농지는 상속세가 비과세됩니다.

상속재산 중에 선산이나 조상들의 묘지가 있는 농지가 포함되어 있는 경우에 다음과 같은 요건을 충족하는 금양임야와 묘토인 농지에 대하여는 상속세가 과세되지 않습니다.

다만 금양임야와 묘토인 농지의 재산가액의 합계액이 2억원을 초과하는 경우에는 2억원까지만 비과세됩니다.

금양임야(禁養林野)

금양임야란 묘지를 보호하기 위하여 벌목을 금지하고 나무를 기르는 묘지 주변의 임야를 말하는 것으로서 다음과 같은 요건을 충족하여야 합니다.

- 피상속인이 제사를 모시고 있던 선조의 분묘 주변의 임야
- 제사를 주재하는 상속인(공동으로 제사를 주재하는 경우에는 그 공동 상속인 전체)을 기준으로 9,900㎡까지

묘토(墓土)인 농지

묘토라 함은 묘지와 인접한 거리에 있는 것으로서 제사를 모시기



위한 재원으로 사용하는 농지를 말하며 다음과 같은 요건을 충족하여야 합니다.

- 피상속인이 제사를 모시고 있던 선조의 묘제용 재원으로 사용하는 농지
- 제사를 주재하는 자에게 상속
- 제사를 주재하는 상속인을 기준으로 1,980㎡ 까지

선산이 있는 집안의 종손이 상속을 받는 경우에는 상속세 비과세 요건을 갖춘 금양임야 및 묘토에 해당되는 상속재산이 있는 경우가 많이 있습니다. 선산이 대도시 주변에 있는 경우에는 최대 2억원까지 상속세를 비과세 받을 수 있습니다.

따라서 상속재산 중에 조상의 무덤이 있는 선산이 포함되어 있는 경우에는 최소한 비과세대상 면적만이라도 제사를 주재하는 자에게 상속을 해주면 세금이 절감됩니다.

16. 장례비용 관련 증빙서류도

잘 챙기면 세금을 줄일 수 있습니다.

피상속인이 사망한 때부터 장례일까지 장례를 치르는데 직접 소요된 비용은 피상속인이 부담할 비용은 아니지만 사회통념상 경비로 인정받고 있으므로 상속세를 계산할 때도 일정한도 내의 금액은 비용으로 공제해 주고 있습니다.

장례비용이 500만원 미만인 경우에는 증빙이 없더라도 500만원을 공제해 주지만, 500만원을 초과하면 증빙에 의하여 지출사실이 확인되면 1,000만원까지는 공제해 줍니다.

장례비용에는 시신의 발굴 및 안치에 직접 소요되는 비용과 묘지 구입비, 공원묘지사용료, 비석·상석 등 장례를 치르는데 직접 들어간 제반 비용도 포함시키고 있습니다.

또한 2002년부터는 장례문화의 개선을 지원하기 위해 위 금액 외에 봉안시설과 자연장지의 사용에 소요된 금액을 500만원을 한도로 하여 추가로 공제해 주고 있습니다.

17. 병원비는 사망 후 내거나 피상속인의 재산으로 내는 것이 좋습니다.

피상속인이 큰 병에 걸렸거나 장기간 입원한 경우에는 병원비로 상당히 많은 금액이 드는 것이 사실입니다.

이런 경우 많은 사람들이 피상속인 명의의 예금잔액이 있다고 하더라도 자녀들의 통장에서 돈을 인출하여 병원비를 납부하는 경향이 있는데 이는 상속세 측면에서는 전혀 도움이 안 되고 오히려 안 내도 될 세금을 내는 결과가 됩니다.

피상속인의 재산으로 병원비를 납부하면 그만큼 상속재산이 감소하므로 감소한 분에 대한 세금만큼 적게 낼 수 있지만 자녀들의 재산으로 병원비를 납부하면 상속재산은 변동이 없기 때문에 그만큼 세금을 더 내는 결과가 됩니다.

또한 피상속인이 돌아가실 때까지 내지 못한 병원비는 채무로서 공제를 받을 수 있다. 그러므로 피상속인의 병원비는 돌아가시고 난 후에 내든지 그 전에 꼭내야 하는 경우에는 피상속인의 재산에서 내는 것이 유리합니다.



18. 배우자 상속공제를 최대한 활용하면 세금을 줄일 수 있습니다.

부친이 연로하여 돌아가신 경우 나이 드신 모친에게 재산을 상속하면 얼마 후 또 상속을 해야 하므로 모친에게는 재산을 상속하지 않고 자녀들에게만 상속하는 경우가 있습니다.

상속재산이 10억원 이하이고 배우자가 있다면 상속세가 과세되지 않으므로 모친에게 상속을 하지 않더라도 상속세 측면에서는 아무런 문제가 없지만, 상속재산이 많아 상속세가 과세되는 경우에는 모친에게 상속을 하는 경우와 하지 않는 경우에 있어서 상속세 부담이 차이가 많이 납니다.

피상속인의 배우자가 있는 경우에는 배우자에게 일정부분 재산을 상속하면 상속을 전혀 하지 않는 경우보다 상속세를 절세할 수 있습니다.

배우자 상속공제액은 다음 ①,②,③중 가장 적은 금액이 되며, 가장 적은 금액이 5억원 이하에 해당할 경우 최소한 5억원은 공제받을 수 있다.

- ① 배우자가 실제 상속받은 금액
- ② 배우자의 법정상속분 - 배우자가 생전에 증여받은 증여세 과세 표준
- ③ 30억원

5억원을 초과해서 배우자상속공제를 적용받기 위해서는 배우자 상속재산 분할기한(신고기한으로부터 9월)까지 상속재산을 배우자 명의로 분할(등기·등록 등을 완료해야 함)하여야 합니다.

📦 계산 사례

○ 사실관계

- 상속재산 : 부동산 30억원, 예금 10억원, 기타재산 : 5억원
- 상속채무 : 임대보증금 4억원
- 상속인 : 배우자, 자녀 2인
- 공동상속인은 협의분할을 통하여 배우자가 15억원을 상속받기로 함

○ 배우자 상속공제액[$\min(\text{㉠}, \text{㉢}, \text{㉡})$] : 15억원

㉠ 15억원

㉢ $(30\text{억원} + 10\text{억원} + 5\text{억원} - 4\text{억원}) \times 1.5/3.5 = 17.57\text{억원}$

㉡ 30억원

상기 사례의 경우 배우자가 법정 상속지분까지 상속받은 경우에는 최고 17.57억원까지 배우자 상속공제를 적용받을 수 있습니다. 그러므로 배우자 사망시 2차 상속에 따른 상속세 등을 고려하여 배우자가 상속받을 재산가액을 결정해야 합니다.

19. 증여재산공제 한도 내에서 배우자나 자녀에게 10년 전에 증여를 해두십시오.

상속세및증여세법에서는 상속재산가액을 계산할 때 피상속인이 상속개시일전 일정기간 이내에 증여한 재산을 다시 상속재산에 가산하여 추가로 상속세를 납부할 수 있도록 하고 있습니다.



상속세 과세가액에 가산하는 사전증여재산

상속개시일 기준으로 상속개시일 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액과 상속개시일 전 5년 이내에 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액은 상속세 과세가액에 가산하여 상속세를 계산합니다. 다만, 예외적으로 비과세 증여재산 및 영농자녀에게 증여한 농지로서 증여세 감면받은 재산과 장애인에게 증여한 재산으로서 증여세가 면제된 재산 등 가산되지 않는 증여재산도 있습니다.

피상속인	증여 받은자	사전증여재산가액
거주자	상속인	10년 이내 증여한 국내외 재산
	상속인이 아닌자	5년 이내 증여한 국내외 재산
비거주자	상속인	10년 이내 증여한 국내 재산
	상속인이 아닌자	5년 이내 증여한 국내 재산

사전증여재산을 단순히 상속세과세가액에 포함하여 상속세를 계산하는 경우에는 동일재산에 대하여 증여당시에 발생한 증여세에 이어 상속세가 또다시 부과되는 이중과세 문제가 발생하게 됩니다. 이러한 이중과세를 방지하고자 사전증여재산에 과세된 증여세는 한도액 범위내에서 증여세액공제로 공제합니다.

생전에 증여시 증여재산공제

상속세 및 증여세법에서는 배우자간에 증여를 하는 경우에는 6억 원을 공제해 주고 직계존속으로부터 증여받은 경우 5천만원(미성년자가 직계존속으로부터 증여받는 경우에는 2천만원) 직계비속으로부터 증여받을 경우 5천만원을 각각 공제해 주도록 하고 있습니다. 다만 수증자가 거주자인 경우에 한합니다.

전세 전락

납편소유 재산을 사전에 부인이나 자녀에게 증여하면 상속재산이 줄어들게 되므로 당연히 상속세도 줄어들 수 있습니다. 그러나 상기

에서 살펴본 바와 같이 생전에 증여하면 증여세가 과세되고 일정기간
내의 증여재산은 상속세를 계산할 때 상속재산에 포함시켜 추가로
상속세가 과세될 수 있기 때문에 증여의 효과가 없으므로 이를 충분히
검토해 본 후 증여 여부를 결정해야 합니다.

한편, 상속재산에 합산되는 증여재산의 평가는 상속시점이 아니라
증여 당시를 기준으로 평가한 금액이 됩니다. 그러므로 증여시점 이후의
가격 상승분에 대한 상속세는 부담하지 않는 이점이 있는 반면, 상속
공제 한도액을 계산할 때에는 상속세 과세가액에서 사전증여재산
가액(증여재산공제액을 차감한 후)을 차감한 후의 금액을 한도로
하고 있어 상속공제액(배우자와 자녀가 공동상속 받을 경우 일괄공제
5억원, 배우자 상속공제 5억원 합계액 10억원) 이하의 재산이 사전
증여 됨으로 인하여 오히려 상속세를 부담하게 되는 경우가 발생할
수 있음을 유의해야 합니다.

계산 사례

○ 사실관계

- 상속개시일 : 2023.3.20.
- 상속인 : 자녀 갑과 을 2명임
- 피상속인의 사전증여현황
 - ① 2022.10. 5.에 이혼한 배우자에게 2015.4.1.에 6억원 증여
 - ② 갑에게 2014.10.17.에 증여한 현금 3억원
 - ③ 을에게 2011. 5. 3.에 증여한 상장주식 2억원
 - ④ 손자(갑의 자녀)에게 2017. 9. 3.에 증여한 토지 1억원
 - ⑤ 며느리(을의 배우자)에게 2020. 7. 4.에 증여한 현금 5천만원

○ 상속재산에 가산할 증여재산은?

- ① 갑에게 2014.10.17.에 증여한 현금 3억원
- ② 며느리(을의 배우자)에게 2020. 7. 4.에 증여한 현금 5천만원



20. 세대를 건너 뛰어 상속을 하면 상속세를 더 내야 합니다.

재산을 상속해 주고자 할 때 아들이 나이가 많거나 재산을 지킬 능력이 없으면 손자가 상속을 받도록 유언을 하는 경우가 있습니다.

이와 같이 세대를 건너뛰어 손자에게 상속을 하게 되면 아들에게 상속할 때보다 30%(미성년자에 해당하며 상속재산의 가액이 20억원을 초과하는 경우에는 40%)를 할증하여 상속세를 부과합니다.

2016.1.1 이후 상속개시로 미성년자이고 피상속인의 자녀를 제외한 직계비속인 경우 상속재산가액이 20억원을 초과시 40%를 할증하여 상속세를 부과합니다.

왜냐하면 정상적인 상속을 하게 되면 아들에게 상속을 할 때 상속세가 한 번 부과되고 아들이 손자에게 상속할 때 또 다시 상속세가 부과되는데 할아버지가 손자에게 바로 상속을 하면 상속세가 한 번 밖에 부과되지 않기 때문에 할증을 하는 것입니다.

그러나 상속이 개시되기 전에 아들이 사망하여 손자가 아들을 대신하여 상속을 받는 대습상속(代襲相續)인 경우에는 세대를 건너 뛴 상속으로 보지 않기 때문에 할증과세를 하지 않습니다.

세대를 건너 뛴 상속(대습상속 제외)에 대하여는 일괄공제 5억등 각종 상속공제가 전혀 적용되지 않으므로 상속재산 가액이 적은 경우에도 상속세를 부담할 수 있으므로 유의해야 합니다.

상속공제는 상속인의 실제 상속재산의 한도 내에서 상속공제를 하므로 상속세 과세가액에서 공제할 금액(기초공제, 배우자상속공제, 기타인적공제, 일괄공제, 금융재산상속공제, 재해손실공제, 동거주택상속공제)은 상속세 과세가액에서 상속인이 아닌 자에게 유증

등을 한 재산의 가액, 상속인의 상속포기로 그 다음 순위의 상속인이 상속받은 재산의 가액, 사전 증여재산의 과세표준에 해당하는 가액을 뺀 금액을 상속공제 한도로 합니다.

계산 사례

○ 사실관계

- 상속재산 : 부동산 30억원, 예금 10억원, 대여금 5억원
- 상속채무 : 임대보증금 4억원
- 상속인 : 자녀 2인
- 상속재산중 예금 10억원은 손자(대습상속인 아님)에게 유증함
- 장례비용은 1천만원 소요됨

○ 상속세 계산

- ① 상속세 과세가액 : 부동산 30억원 + 예금 10억원 + 대여금 5억원 - 임대보증금 4억원 - 장례비용 1천만원 = 4,090,000,000원

② 상속공제액

- ① 일괄공제 5억원
 ② 금융재산상속공제 : 2억원

③ 상속세 과세표준

$$4,090,000,000 - 700,000,000 = 3,390,000,000$$

④ 산출세액

$$3,390,000,000 \times 50\% - 460,000,000 = 1,235,000,000$$

⑤ 할증과세액

$$1,235,000,000 \times (10\text{억원} / 45\text{억원}) \times 30\% = 82,333,333$$

⑥ 신고세액공제

$$(1,235,000,000 + 82,333,333) \times 3\% = 39,520,000$$



⑦ 자진납부세액

$$1,235,000,000 + 82,333,333 - 39,520,000 = 1,277,813,333$$

상기 사례의 경우 상속인이 아닌 손자가 10억원의 예금을 상속받음으로 인하여 무려 82,333,333원의 세금을 더 납부해야 하는 결과가 되었습니다. 하지만 향후 자녀들이 상속받아 다시 2차 상속이 발생하여 손자들이 상속받을 경우의 상속세 등을 고려하면 미리 손자가 상속받도록 하는 것도 절세가 될 수 있습니다.

21. 세금이 많으면 나누어 내거나 상속받은 부동산 또는 주식으로도 낼 수 있습니다.

상속세는 대부분이 과세기준액에 미달되기 때문에 내는 사람이 많지 않지만 일단 납부대상이 되면 내야 할 세금이 고액인 경우가 많습니다. 이러한 경우에는 다음과 같은 납부방법이 있습니다.

분할납부

납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 세액의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 나누어 낼 수 있습니다.

- 납부할 세액이 2천만원 이하인 경우에는 1천만원을 초과하는 금액
 - 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 납부할 세액의 50% 이하의 금액
- 연부연납 허가를 받은 경우에는 분할납부를 할 수 없습니다.

연부연납(年賦年納)

납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 납부기한 내에 일부를 납부하고 나머지는 세무서에 담보를 제공하고 연부연납기간 내에 나누어 낼 수 있는 연부연납 제도가 있습니다.

연부연납 기간은 연부연납허가일로부터 일반적인 상속의 경우에는 10년 내로 합니다.

다만, 상속재산 중 가업상속재산에 대한 상속세 상당액에 대하여는 연부연납 허가일로부터 20년 또는 연부연납 허가 후 10년이 되는 날부터 10년 내로 합니다.

연부연납을 하는 때에는 연부연납 신청세액에 대하여 일정한 이자를 부담하여야 합니다.

물납(物納)

세금은 현금으로 납부하는 것이 원칙이지만 상속세는 고액인 경우가 많아서 상속받은 재산(상속재산에 가산하는 증여재산 중 상속인 및 수유자가 받은 증여재산을 포함) 중 부동산과 유가증권(물납에 충당할 수 있는 재산에 한정함)의 가액이 전체 재산가액의 1/2을 초과하면서 납부세액이 2천만원을 초과하고 상속재산가액 중 일정한 금융재산의 가액을 초과하는 경우에는 상속받은 부동산이나 유가증권으로도 세금을 납부할 수 있도록 하고 있습니다.

물납을 하고자 하는 경우에도 상속세 신고 시 또는 세금고지서상의 납부기한 내에 관할 세무서장에게 신청하여 허가를 받아야 합니다.



22. 가업을 자녀에게 물려주고자 하는 경우 가업상속공제제도를 활용하십시오.

가업상속공제란 중소기업 등의 원활한 가업승계를 지원하기 위하여 거주자인 피상속인이 생전에 10년 이상 계속하여 경영한 중소기업 및 중견기업을 상속인에게 정상적으로 승계한 경우에 가업영위기간에 따라 최대 600억원까지 상속세과세가액에서 공제할 수 있는 제도입니다.

가업상속공제를 적용받기 위해서는 가업 요건, 피상속인 요건, 상속인요건을 모두 충족해야 합니다.

가업의 요건

가업이란 피상속인이 10년 이상 계속하여 경영한 기업으로서 일정한 업종을 영위하는 중소기업과 상속이 개시되는 사업연도의 직전 3개 사업연도의 매출액의 평균금액이 5천억원 미만인 중견기업을 말합니다.

가업상속공제 대상 가업이 법인이라면 피상속인이 법인의 최대주주(최대출자자)로 특수관계인의 주식 등을 합하여 10년 이상 계속하여 발행주식총수의 40%(상장법인 20%) 이상을 보유해야 합니다.

피상속인의 요건

- 피상속인이 상속개시일 현재 거주자일 것
- 피상속인이 가업의 영위기간 중 ①, ②, ③의 어느 하나에 해당하는 기간을 대표이사(개인사업자인 경우 대표자)로 재직
 - ① 100분의 50 이상의 기간

- ② 10년 이상의 기간(상속인이 피상속인의 대표이사직 승계하여 상속개시일까지 재직하여야 함)
- ③ 상속개시일부터 소급하여 10년 중 5년 이상의 기간

상속인의 요건

- ① 상속개시일 현재 18세 이상
- ② 상속개시일 전에 2년 이상 직접 가업에 종사
- ③ 상속인이 가업상속재산을 물려받고(가업이 2개 이상인 기업의 경우 기업별로 상속을 허용하고 1개 기업을 공동 상속한 경우에도 요건 갖춘 지분에 대하여 공제를 적용)
- ④ 상속세과세표준 신고기한까지 임원으로 취임하고 상속세 신고 기한부터 2년 이내에 대표이사(대표자)로 취임

단, 상속인의 배우자가 ①,②,④의 요건을 모두 갖추고 상속인이 ③ 요건을 갖춘 경우에도 공제가 가능합니다.

주의해야 할 점은 가업상속공제 후 5년간 고용유지 요건 등 사후관리 요건이 있으며, 가업상속인이 상속개시 이후에 세법에서 정한 사후관리 요건을 이행하지 아니한 경우에는 공제받은 금액을 상속개시 당시의 상속세 과세가액에 산입하여 상속세가 추징됩니다.

계산 사례

- 사실관계
 - 상속재산 : 갑법인 주식 100억원, 예금 등 15억원
 - 갑법인 현황 : 제조업을 영위하는 회사로서 피상속인이 15년



대표이사로서 경영한 중소기업에 해당하며, 갑법인의 자산
총계중 사업용자산비율은 70%임

- 상속채무 : 임대보증금 4억원
- 상속인 : 자녀 2인(자녀 2명이 공동으로 갑법인 주식을 상속
받을 예정이며, 자녀 2명은 이미 2년이상 가업에 종사하여
가업상속공제 요건 충족함)

○ 가업상속공제액

- ① 가업상속공제 대상 금액 : $100\text{억원} \times 70\% = 70\text{억원}$
- ② 공제 한도액 : 300억원
- ③ 가업상속공제액 : 70억원

상기 사례의 경우 가업상속공제를 적용받지 않은 경우에는 상속세
부담액이 약 46억원이 되지만 가업상속공제를 적용받은 경우에는
상속세 부담액이 약 14억원으로 약 32억원을 절세할 수 있습니다.
다만, 5년간 고용유지 등 사후관리규정을 준수해야 합니다.



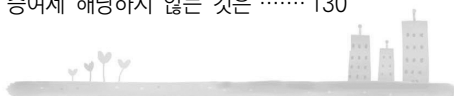
알기쉬운 세금교실



증여세

제4장

1. 증여세계산 process 106
2. 사전계획에 따라 내는 증여세 기꺼이 부담하십시오. 107
3. 증여를 하였으면 증거를 남기십시오. 108
4. 공시지가나 기준시가가 고시되기 전에 증여하면 세금을 줄일 수 있습니다. 109
5. 상속재산 협의분할은 상속등기 전에 해야 합니다. 111
6. 증여한 재산을 되돌려 받으려면 3개월 내에 돌려받아야 합니다. 112
7. 고령인 자가 거액의 재산을 처분한 경우에 증빙을 갖추어 놓아야 합니다. 114
8. 자녀의 증여세를 부모가 대신 납부하면 또다시 증여세를 내야 합니다. 115
9. 부담부증여가 과연 유리할까요? 117
10. 타인의 부동산을 무상으로 사용하는 경우 어떤 과세문제가 있을까요? 118
11. 타인의 재산을 무상으로 담보제공한 경우에도 증여세가 과세됩니다. 120
12. 타인으로부터 금전을 무상으로 차용하는 경우 증여세가 과세됩니다. 121
13. 동일인으로부터 10년 이내에 증여받은 재산은 합산합니다. 122
14. 증여자와 수증자와의 관계에 따라 일정한 금액을 공제합니다. 124
15. 증여세율은 상속세율과 동일합니다. 125
16. 세대를 건너 뛰어 증여하면 세금을 30%(또는 40%) 더 내야 합니다. 126
17. 증여세를 신고하지 않으면 정상신고한 때에 비하여 최소 23% 이상을 더 내야 합니다. 128
18. 직계 존·비속 간의 금품 수수 중 증여세 해당하지 않는 것은 130



1. 증여세계산 process

증여 재산가액

증여세과세가액
불산입재산등

- 비과세-사회통념상 인정되는 피부양자의 생활비, 교육비 등
- 과세가액 불산입재산-공익법인 등에 출연한 재산 등

채무부담액

10년 이내
증여 재산가산액

- 당해 증여 전 동일인으로부터 10년 이내에 증여받은 재산

증여 재산공제

- 배우자
- 직계존비속
- 기타 친족
- 기타

6억원

-직계존속 → 직계비속
(성년자) 5천만원
-직계존속 → 직계비속
(미성년자) 2천만원
-직계비속 → 직계존속
5천만원

1천만원

없음

- 10년간 누계액임

감정평가수수료

5백만원 한도

증여세과세표준

×

세율

산출세액

+

세대생략할증세액

세액공제+감면세액

- 신고세액공제
- 납부세액공제
- 외국납부세액공제

자진납부할세액



2. 사전계획에 따라 내는 증여세 기꺼이 부담하십시오.

상속세를 절세하기 위해서 또는 미리 재산을 분배해 줄 목적으로 사전에 재산을 증여하는 경우가 흔히 있습니다. 왜냐하면 증여세를 어느 정도 물더라도 지금 자녀에게 재산을 증여해 주면 10년, 20년 후에는 그 재산이 몇 배 몇 십 배로 늘어날 수 있는데, 증여를 하지 않고 나중에 상속을 하게 되면 지금 증여세를 내는 것보다 훨씬 많은 상속세를 내야 하는 경우가 발생하기 때문입니다.

예를 들어 지금 아들(25세)에게 1억원짜리 부동산을 증여하면 자녀 공제 5,000만원을 공제한 5,000만원에 대하여 증여세가 과세되는데 이에 대한 세율이 10%이므로 500만원이 세금이 되며, 이 금액을 3개월 내에 자진 신고하고 납부하면 3%를 공제해 주므로 내야할 세금은 485만원이 됩니다.

그런데 증여를 하지 않고 20년 후에 아버지가 사망하였다고 가정할 경우 사망 당시 상속재산이 50억 가량 되고 위 부동산가액이 5억원 이라면 상속세는 50%의 세율이 적용되어 위 재산에 대한 상속세만 하더라도 2억 5천만원이 됩니다.

위 사례는 재산이 증가하는 것을 전제로 하였으나 현재의 1억원이 20년 후에 얼마로 늘어날지 아니면 오히려 줄어들지는 알 수 없으며, 현재의 세율이 20년 후에도 변하지 않는다고 할 수도 없습니다. 하지만 증여를 하고 10년 이내에 증여자가 사망하면 증여한 재산가액을 상속 재산가액에 가산합니다.

이 경우에도 상속 재산가액에 가산하는 증여재산의 가액은 증여 당시의 가액으로 하므로 부동산이나 주식 등을 증여한 후 가격이 오르면 상속세는 크게 절약됩니다.

그러므로 사전계획에 따라 납부하는 증여세는 즐거운 마음으로 납부해도 됩니다.

3. 증여를 하였으면 증거를 남기십시오.

타인으로부터 증여를 받으면 증여받은 달의 말일부터 3개월 이내에 증여세를 신고하여야 하며, 10년 내 동일인(직계존속의 경우에는 그 배우자 포함)으로부터 증여받은 금액을 합산하여 신고하여야 합니다.

증여재산공제

- 배우자로부터 증여받은 경우 : 6억원
- 직계존속(계부, 계모 포함)으로부터 증여받은 경우 : 5,000만원
(증여받은 자가 미성년자인 경우에는 2,000만원)
- 직계비속으로부터 증여받은 경우 : 5,000만원
- 배우자 및 직계존비속이 아닌 친족으로부터 증여받은 경우 : 1,000만원

그러나 신고를 해놓지 않으면 사실상 증여재산공제액 범위 내에서 증여가 있었다 하더라도 그 사실을 객관적으로 입증하기가 어려우므로 증여사실을 인정받지 못할 수도 있습니다.



예를 들어 아버지가 미성년자인 아들에게 나중에 결혼하여 집을 장만할 때 쓰라고 아들 명의로 2,100만원을 저축하였는데 15년 후에 이자가 붙어 위 금액이 7,000만원으로 늘어났다고 가정해 보면,

저축 당시 아버지가 증여세를 신고하고 증여받은 돈으로 증여세 10만원까지 납부하였을 경우 15년 후에 아들이 위 저축액 7,000만 원을 찾아서 집을 장만하는데 사용하더라도 아무런 문제가 없습니다.

증여 사실을 인정받으려면 반드시 증여세를 신고해야 하며, 과세 미달로 신고하는 것보다는 납부세액이 나오도록 증여 재산공제액 보다 약간 많은 금액을 증여해서 언제, 누구로부터, 얼마만큼을 증여 받아, 증여세를 얼마나 내었는지를 알 수 있게 신고서 및 영수증을 근거로 남겨놓는 것이 좋습니다.

특히 법인의 주식을 자녀에게 증여하는 경우에는 반드시 증여세 신고를 하고 증여세도 납부한 다음 신고서와 영수증을 보관해 두고, 주주명부상 명의개서 및 주식등변동상황명세서를 법인세 신고 시 반드시 제출하여야 합니다.

4. 공시지가나 기준시가가 고시되기 전에 증여하면 세금을 줄일 수 있습니다.

증여가액을 계산할 때 시가를 산정하기 어려운 경우에는 토지는 개별공시지가, 주택은 개별(공동)주택가격, 주택 이외의 건물은 국세청 기준시가로 부동산 가액을 평가하여 증여세를 계산합니다.

개별공시지가, 개별(공동)주택가격 및 국세청 기준시가는 통상 1년에 한 번씩 고시하므로 부동산 가액을 평가할 때는 증여일 현재 고시되어 있는 개별공시지가나 국세청 기준시가 등을 적용합니다.

증여일 현재 당해연도의 기준가격이 고시되어 있으면 새로 고시된 당해 연도의 기준가격을 적용하지만 당해 연도의 기준가격이 고시되어 있지 않으면 이미 고시되어 있는 전년도 기준가격을 적용합니다. 그러므로 동일한 연도에 동일한 부동산을 증여하더라도 당해 연도의 기준가격이 고시되기 전에 증여하느냐 고시된 후에 증여하느냐에 따라 세금의 크기가 달라집니다.

개별공시지가 및 개별(공동)주택가격은 매년 4월 말까지, 국세청 기준시가는 오피스텔, 상업용 건물 등의 경우 매년 1월 1일자로 고시하고 있습니다.

따라서 기준가격이 전년도보다 높게 결정될 것으로 예상되는 때에는 기준가격이 고시되기 전에, 전년도보다 낮게 고시될 것으로 예상되는 때에는 기준가격이 고시된 후에 증여하면 세금을 절감할 수 있습니다.

토지의 경우에는 개별공시지가를 결정·고시하기 전인 4월초에 토지소재지 관할 시·군·구 또는 읍·면·동사무소에서 토지 소유자 등에게 공람을 거친 후 4월말경에 확정 고시합니다.

그러므로 사전에 개별공시지가에 대한 열람을 통하여 증여하고자 하는 토지의 공시지가를 예측할 수 있습니다.

국세청 기준시가는 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)> 조회·발급> 기타조회> 기준시가조회>에서 고시내용을 확인해 볼 수 있으며, 개별공시지가·개별주택가격·공동주택가격은 온나라부동산정보 통합포털(www.onnara.go.kr)> 부동산민원> 부동산정보조회>에서 검색할 수 있습니다.



다만, 상기와 같이 기준시가로 신고한 이후에도 꼬마빌딩 및 나대지에 대하여는 2019년 2월 12일 이후 상속증여분부터 법정결정기한(상속세는 상속세 신고기한 다음날부터 9개월, 증여세는 증여세 신고기한 다음날부터 6개월)이내 국세청이 상속세 및 증여세를 조사결정하는 과정에서 직접 2개 이상 감정평가기관에 의뢰하여 상속세 및 증여세를 추가과세하고 있음을 유의해야 합니다.

5. 상속재산 협의분할은 상속등기 전에 해야 합니다.

피상속인이 유언을 하지 않고 사망을 하면 민법의 규정에 의한 법정 상속이 이루어지며, 법정상속은 지분으로 상속이 되기 때문에 상속인이 여러 명 있는 경우에는 상속재산을 공유하게 됩니다. 재산을 공유하게 되면 관리하거나 처분하는데 불편이 따르므로 공동상속인들이 협의하여 상속재산을 분할하는 경우가 있는데 이를 협의분할이라고 합니다.

협의분할을 하게 되면 지분에 변동이 생기게 되는데 협의분할이 각 상속인의 상속분이 확정되어 등기·등록 전에 이루어졌느냐 후에 이루어졌느냐에 따라 증여세를 내고 안내고 하는 차이가 있습니다.

협의분할을 한 후 최초로 상속등기

협의분할을 한 후 최초로 상속등기를 하는 경우 특정상속인이 법정 상속분을 초과하여 상속재산을 취득하게 되더라도 이는 공동상속인으로부터 증여받은 것으로 보지 않고 피상속인으로부터 상속받은 것으로 보므로 증여세 문제가 발생하지 않습니다.

법정상속분대로 각 상속인의 상속지분이 확정된 후에 협의분할

그러나 법정상속분대로 상속등기 등을 하여 각 상속인의 상속지분이 확정된 후에 협의분할을 하여 특정상속인이 법정상속분을 초과하여 상속재산을 취득하는 경우 그 초과된 부분에 상당하는 재산가액은 공동상속인 중 지분이 감소된 상속인으로부터 증여받은 것으로 봅니다.

다만, 법정지분대로 상속등기 등을 하였다가 상속인간 협의에 의해 상속분을 재확정하여 상속세 신고기한 내에 경정등기를 하고 상속세를 신고한 경우에는 지분변동분에 대하여 증여세를 과세하지 않습니다.

절세방안

그러므로 상속재산을 협의분할하고자 하는 경우에는 등기·등록·명의개서 등을 하기 전에 분할하되, 등기 등을 했다가 재분할을 하더라도 상속세 신고기한 내에 경정등기를 하고 변경된 내용대로 상속세를 신고해야 상속지분 변동분에 대해 증여세를 부담하지 않게 됩니다.

6. 증여한 재산을 되돌려 받으려면 3개월 내에 돌려받아야 합니다.

증여를 받은 후 당사자 간의 합의에 의하여 그 증여받은 재산(금전은 제외)을 증여세 신고기한(증여를 받은 날이 속하는 달의 말일로부터 3개월) 이내에 반환하는 경우에는 처음부터 증여가 없었던 것으로 봅니다.



따라서 당초 증여한 것이나 반환받은 것 모두에 대하여 증여세를 과세하지 않습니다. 그러나 재산을 반환하기 전에 세무관서에서 증여세 결정을 하는 경우에는 증여세를 내야 합니다.

한편 수증자가 증여받은 재산(현금은 제외)을 증여세 신고기한이 지난 후 3개월(당초 증여가 있는 날의 말일로부터 6개월) 이내에 증여자에게 반환하거나 다시 증여하는 경우에는 당초 증여에 대하여는 과세하되, 반환하거나 재증여하는 것에 대해서는 과세하지 않습니다.

그러나 당초 증여가 있는 날의 말일로부터 6개월이 경과한 후에 반환하거나 재증여하는 경우에는 당초 증여뿐만 아니라 반환·재증여 모두에 대하여 증여세를 내야 합니다.

이를 요약하면 다음과 같습니다.

반 환 시 기	증여 목적물	당초 증여 시	반환 시
신고기한 내(증여일의 말일로부터 3개월 이내)	금전 이외의 재산	과세 제외	과세 제외
신고기한 경과 후 3개월 이내(증여일의 말일로부터 6개월 이내)	금전 이외의 재산	과세	과세 제외
증여일의 말일로부터 6개월 경과	금전 이외의 재산	과세	과세

따라서 금전을 제외한 증여 재산을 되돌려 받으려면 증여세 신고기한(증여일이 속한 달의 말일부터 3개월) 내에 되돌려 받아야 증여세를 물지 않습니다.

그러나 이런 경우에는 당초증여 및 반환하는 것에 대하여 각각 지방세인 취득세를 물어야 하므로 이것도 함께 고려하여 반환여부를 결정하여야 합니다.

7. 고령인 자가 거액의 재산을 처분한 경우에 증빙을 갖추어 놓아야 합니다.

국세청에서는 각종 세법에 과세자료 제출의무를 부여하거나 직접 수집 등의 방법으로 다양한 과세자료를 수집하고 전산입력하여 개인 별로 관리하고 있습니다.

그 중에는 고령인 자가 일정규모 이상의 재산을 처분하였거나 재산이 수용되어 보상금을 받은 자료도 포함되어 있습니다.

재산을 처분하거나 수용당하고 거액의 보상금을 받은 사람에 대하여는 일정기간 재산의 변동상황을 사후관리하고 있으며 이때에는 배우자나 직계존비속 등 특수관계에 있는 자들의 재산변동상황도 함께 사후관리합니다.

사후관리 결과 특별한 사유 없이 재산이 감소한 경우에는 재산처분 대금의 사용처를 소명하라는 안내문을 보내며 보상금을 받고 난 후 배우자나 직계존비속 등이 재산을 취득한 사실이 확인되면 취득자금의 출처를 소명하라는 안내문을 보냅니다.

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.

그러므로 처분대금을 사용하는 경우에는 사용처에 대한 증빙을 갖추어 놓는 것이 좋습니다.

재산 처분대금의 사용처와 취득자금의 출처에 대한 소명요구에 대하여 소명을 명확히 하지 못하면 재산을 처분한 자가 재산을 취득한 자에게 증여한 것으로 보아 증여세를 과세합니다.



특히 고령인 자가 거액의 보상금을 받은 경우 자녀들이 부동산을 취득하였다가 거액의 증여세를 추징당하는 경우가 있으므로 이런 경우에는 취득자금 출처에 대한 입증서류를 더욱더 철저히 갖추어 놓을 필요가 있습니다.

8. 자녀의 증여세를 부모가 대신 납부하면 또다시 증여세를 내야 합니다.

증여세는 증여를 받은 자녀가 납부해야 되는데 자녀가 소득이 없으면 세금을 납부할 능력도 없습니다. 현금으로 증여를 받으면 증여받은 현금으로 세금을 납부하면 되지만 부동산이나 주식을 증여받으면 이를 처분하지 않는 한 세금을 납부할 방법이 없게 됩니다.

그렇다고 세금을 안낼 수도 없으므로 결국 부모가 대신 납부하게 되는데 이와 같이 자녀를 대신하여 납부한 증여세는 부모가 또다시 증여한 것으로 보므로 당초 증여한 재산가액에 대신 납부한 증여세를 합산하여 추가로 과세합니다. 나중에 증여세를 추징당하게 되면 그에 상당하는 가산세까지 물어야 하므로 부담만 더 늘어나게 됩니다.

그러므로 자녀가 증여세를 납부할 수 있는 정도의 소득이 없는 경우에는 증여세 상당액만큼의 현금을 더하여 증여하면 한 번의 신고 납부로 증여세 문제를 깨끗이 해결할 수 있습니다.

일반적으로 이러한 수증자가 납부할 증여세를 증여자가 대납함으로 인한 과세문제를 일시에 해결하기 위하여 당초 증여하려는 재산과 그에 따른 증여세 부담세액을 예상하고 그 합계액을 동시에 증여하는 이른바

다음과 같은 증여세 GROSS-UP방식을 실무상으로 많이 이용하고 있으며, 실제 적용할 때에는 증여재산공제 여부, 할증과세, 재차증여 등 증여세 과세요소를 고려하여 적절하게 수정하여 계산하여야 합니다.

$$\text{NET} = \text{GROSS} - [(\text{GROSS} - \text{증여재산공제액}) \times \text{증여세율}] \times (1 - 0.03)$$

NET : 당초 증여하고자 하는 재산의 가액

GROSS : 당초 증여하고자 하는 재산의 가액과 총 증여세액의 합계액

(1 - 0.03) : 신고세액공제를 차감하기 위한 계산

○ 사실관계

- 갑은 대학생인 자녀 을에게 시가 10억원인 부동산을 증여하고 그에 따른 증여세까지 금전을 증여하고자 하며, 자녀는 최근 10년 이내에 다른 증여 받은 재산은 없음.
- 증여세 신고기한 이내에 신고하는 경우 부가 자녀가 증여하고자하는 금전의 최소 금액은 얼마인지?

○ 합산신고 할 부동산가액과 현금(증여세액)

$$10\text{억원} = G - [(G - 50,000,000) \times 40\% - 160,000,000] \times (1 - 0.03)$$

$$10\text{억원} = G - (0.4G - 20,000,000 - 160,000,000) \times 0.97$$

$$10\text{억원} = G - (0.388G - 19,400,000 - 155,200,000)$$

$$10\text{억원} = G - 0.388G + 174,600,000$$

$$G - 0.388G = 825,400,000$$

$$0.612G = 825,400,000$$

$$G = 1,348,692,810$$

$$\therefore \text{총 증여금액} : 1,348,692,810$$

$$\text{부동산가액} : 1,000,000,000$$

$$\text{현금(증여세액)} : 348,692,810$$

하지만 자녀가 해외에 거주하는 비거주자에 해당하는 경우에는 증여자는 연대납세의무가 있으므로 연대납세의무자로서 증여세를 대납하여도 추가로 증여세가 과세되지 않습니다.



9. 부담부증여가 과연 유리할까요?

부담부증여란 증여재산에 증여일 현재 담보된 증여자의 채무(전세금, 대출금 등)이 있는 경우로서 그 채무를 수증자가 인수한 사실이 채무 입증서류, 채무부담계약서, 채권자확인서, 담보설정 등에 의하여 객관적으로 입증되는 경우에 증여재산의 가액에서 수증자가 인수한 그 채무액을 차감하여 증여세과세가액을 계산하는 것을 말합니다.

다만, 부담부증여시 수증자가 인수한 채무액 부분은 소득세법에 따른 유상양도에 해당하므로 증여자에 대하여는 양도소득세가 과세됩니다. 양도소득세를 과세할 때 부담부증여된 재산이 소득세법 등에 따라 비과세 또는 감면 대상인 경우에는 비과세·감면이 되고, 비사업용 토지 및 다주택자에 대한 양도소득세 중과세 대상인 경우에는 중과세됩니다.

부담부증여는 증여세 측면에서는 분명히 절세가 됩니다. 그러나 소득세법 등에 따라 양도소득세가 중과세되는 경우에는 오히려 부담부증여가 아닌 순수한 증여인 경우가 세부담이 오히려 더 적을 수 있습니다.

사례를 들어보면 전세계약(전세금 5억원)이 체결된 아파트(시가 10억원)를 자녀에게 증여하면서 전세금 5억원을 자녀가 승계하는 조건으로 증여받은 경우 다음과 같이 증여세가 과세됩니다.

- 증여세 과세가액 : $1,000,000,000 - 500,000,000 = 500,000,000$
- 증여세 과세표준 : $500,000,000 - 50,000,000 = 450,000,000$
- 증여세 자진납부세액 : 77,600,000원

하지만 인수한 채무 5억원 상당액 부분은 유상양도에 해당하여 양도소득세가 과세됩니다. 이때 증여하는 아파트가 1세대 1주택 비과세

대상인 경우 양도소득세도 비과세 대상에 해당하지만 1세대 2주택자 이상에 해당하여 중과세 대상(2024.5.9.까지 중과세 유예중임)에 해당하는 경우에는 양도소득세도 중과됩니다.

그러므로 반드시 부담부증여시 증여세와 양도소득세를 모두 고려한 후 실행해야 함을 잊지 말아야 합니다.

10. 타인의 부동산을 무상으로 사용하는 경우 어떤 과세문제가 있을까요?

부모 등 특수관계인이 소유한 부동산을 자녀 등이 무상으로 사용하여 이익을 얻은 경우에는 증여세 등 여러 가지 과세문제가 발생할 수 있습니다. 어떤 종류의 세금이 과세되는지 살펴보겠습니다.

부동산 무상사용이익에 대한 증여세 과세

부모 등 특수관계인이 소유한 부동산을 자녀 등이 무상으로 사용하여 이익을 얻은 경우에는 상속세및증여세법에 따라 부동산무상사용이익에 대하여 증여세가 과세됩니다. 이 경우 부동산 무상사용에 따른 이익은 다음과 같이 계산하며, 그 이익이 1억원 이상인 경우에 한하여 무상사용을 개시한 날을 증여시기로 하여 증여세가 과세됩니다.

다만, 증여이익이 1억원 미만이거나 또는 부동산 소유주와 함께 거주하는 주택과 주택에 딸린 토지는 무상으로 사용하더라도 증여세를 과세하지 않습니다.

$$\text{부동산가액} \times 2\% \times 3.79078 \geq 1\text{억원}$$



부동산 무상사용에 따른 이익을 계산함에 있어 당초 증여시기로 부터 5년이 경과한 후에도 계속하여 당해 부동산을 무상으로 사용하는 경우에는 5년이 되는 날의 다음날 새로이 무상사용을 개시한 것으로 보아 다시 5년간의 부동산무상사용에 따른 이익을 계산하여 증여세를 과세합니다.

부동산 무상사용이익은 무상사용을 개시한 날로부터 5년 단위로 과세 하나, 5년 이내에 당해 부동산을 상속하거나 증여하는 경우 등의 사유 발생으로 무상사용하지 않는 경우에는 잔여기간에 상당하는 증여세를 환급받을 수 있습니다. 이 경우 그 사유가 발생한 날로부터 3개월 이내 경정 등 청구를 해야 합니다.

부동산 소유자에게 소득세 및 부가가치세 부당행위계산

만일 소득세 또는 부가가치세 과세대상 부동산을 특수관계인에게 무상으로 사용하게 한 경우에는 그 부동산 소유자에게도 소득세법 및 부가가치세법에 의하여 부당행위계산규정이 적용되어 시가를 기준으로 하여 소득세와 부가가치세가 각각 과세될 수 있습니다.

사례

○ 사실관계

- 자녀는 부모님이 소유한 토지(시가 30억원)위에 자녀명의로 건물을 지어 무상으로 토지를 사용하고 있음

○ 증여세 과세

- 증여재산가액: $30\text{억원} \times 2\% \times 3.79078 = 227,446,800$

☞ 증여이익이 1억원 이상이므로 과세대상에 해당하며, 5년 단위로 증여세가 과세됨

○ 소득세 및 부가가치세 과세

- 토지 무상제공자인 부모님에게는 임대료의 시가를 수입금액으로 하여 소득세 및 부가가치세가 각각 과세됨

11. 타인의 재산을 무상으로 담보제공한 경우에도 증여세가 과세됩니다.

타인의 부동산 등 재산을 무상으로 담보로 이용하여 금융기관 등으로부터 금전 등을 차입함에 따라 이익(담보제공이익)을 얻은 경우에도 그 부동산 등 담보 이용을 개시한 날을 증여일로 하여 그 이익에 상당하는 금액에 대하여 부동산을 담보로 이용한 자에게 증여세가 과세됩니다.

이 경우 담보제공이익은 다음과 같이 계산하며 그 이익이 1,000만원 이상인 경우에 한하여 1년 단위로 증여세가 과세됩니다.

$$\text{차입금액} \times (\text{적정이자율} - \text{대출이자율}) \geq 1,000\text{만원}$$

※ 적정이자율 : 4.6%

사례

- 사실관계
 - 자녀는 사업자금이 필요하여 대출 10억원(대출이자율 3.5%임)을 받는 과정에 부친이 소유한 아파트를 담보로 제공함
- 증여재산가액
 - $10\text{억원} \times (4.6\% - 3.5\%) = 11,000,000$
 - ☞ 증여이익이 1천만원 이상이므로 담보를 변경하거나 대출을 상환할때까지 매년 과세되며 합산과세됨



12. 타인으로부터 금전을 무상으로 차용하는 경우 증여세가 과세됩니다.

부모 등 특수관계인으로부터 금전을 무상으로 빌리거나 또는 낮은 이자율로 빌리는 경우에는 증여세 과세문제가 발생합니다. 이를 상속세및증여세법에서는 ‘금전무상대출 등에 따른 이익의 증여’라 하여 증여세 과세대상으로 규정하고 있습니다.

증여세 과세대상증여세가 과세되기 위해서는 특수관계가 있는 사람으로부터 금전을 무상 또는 적정이자율(현재 4.6%임)보다 낮은 이자율로 빌려야 하며, 무상대출에 따른 이익이 1천만원 이상이 되어야 합니다.

증여세가 과세되는 증여재산가액은 무상으로 금전을 빌린 경우에는 그 빌린 금액에 적정이자율을 곱한 금액이 되고, 적정이자율보다 낮은 이자율로 빌린 경우에는 그 빌린 금액에 적정이자율을 곱한 가액에서 실제로 지급한 이자상당액을 뺀 금액으로 합니다.

‘금전 무상대출 등에 따른 이익의 증여’에 대한 증여세 과세는 1년 단위로 과세합니다. 즉, 빌린 기간이 정하여지지 아니한 경우에는 그 빌린 기간을 1년으로 보고, 빌린 기간이 1년 이상인 경우에는 1년이 되는 날의 다음날에 매년 새로이 빌린 것으로 보아 증여재산가액을 계산합니다.



사례

○ 사실관계

- 甲은 취득가액 7억원의 아파트를 취득하고자 하는데 현재 자금출처가 확인되는 자금은 4억원으로 3억원이 부족함
- 3억원을 부모님으로부터 무이자로 대출받으려고 함. 증여세 과세문제가 있을까요?

○ 증여재산가액

- $3\text{억원} \times 4.6\% = 13,800,000\text{원}$

☞ 대출금을 상환할 때까지 매년 증여세 과세 및 합산과세됨

13. 동일인으로부터 10년 이내에 증여받은 재산은 합산합니다.

부모 등으로부터 증여받은 재산에 대하여 증여세를 계산할 때, 해당 증여일전 10년 이내의 기간 중에 동일인으로부터 다른 증여받은 금액이 있는 경우에는 이를 합산하여 증여세를 신고 납부하여야 합니다. 이 경우 동일인에는 증여자가 직계존속인 경우에는 그 직계존속의 배우자를 포함합니다. 예를 들면 아버지와 어머니는 상호 동일인에 해당하며, 할아버지와 할머니도 상호 동일인에 해당합니다. 그러므로 당해 재산의 증여자가 아버지인 경우에는 어머니로부터 10년 이내에 다른 증여받은 재산가액을 합산해야 하고, 당해 재산의 증여자가 할아버지인 경우에는 할머니로부터 10년 이내에 다른 증여받은 재산가액을 합산해야 합니다.

가령 2023년에 아버지로부터 증여받은 현금 2억원에 대하여 증여세 신고할 때 2017년도에 어머니로부터 증여받은 재산 1억원이 있는 경우에는 그 어머니로부터 증여받은 재산을 아버지로부터 증여받은 재산에



합산하여 증여세를 계산하여 신고 납부하여야 합니다. 이 경우 이중과세 문제가 있으므로 어머니로부터 증여받은 재산에 대하여 이미 납부한 증여세 산출세액 상당액은 기납부세액으로 공제합니다.

다만, 아버지와 이혼한 어머니로부터 증여받은 경우 동일인이 아니며 아버지가 증여한 후 사망한 후에 어머니로부터 증여받은 경우에도 동일인이 아니므로 합산하지 않습니다. 또한, 아버지와 계모도 동일인으로 보지 않습니다.

사례

○ 증여현황

- 父로부터 증여(2021.1.10.) : 3억원,
- 母로부터 증여(2023.4.25.) : 7천만원
- 수증자 : 갑(만 30세, 거주자)이며, 이외 다른 증여재산 없음

○ 증여세 계산

① 2021.1.10. 증여

- 증여세과세가액 : 300,000,000,
- 증여세 과세표준 : $300,000,000 - 50,000,000 = 250,000,000$
- 증여세 산출세액 : 40,000,000
- 신고세액공제액 : $40,000,000 \times 3\% = 1,200,000$
- 자진납부세액 : $40,000,000 - 1,200,000 = 38,800,000$

② 2023.4.25. 증여

- 증여세과세가액 : $70,000,000 + 300,000,000 = 370,000,000$
- 증여세 과세표준 : $370,000,000 - 50,000,000 = 320,000,000$
- 증여세 산출세액 : 54,000,000
- 기납부세액(㉠과 ㉡중 적은 금액) : 40,000,000
- ㉠ 40,000,000,
- ㉡ $54,000,000 \times 250,000,000 / 320,000,000 = 42,187,500$
- 신고세액공제 : $(54,000,000 - 40,000,000) \times 3\% = 420,000$
- 자진납부세액 : $54,000,000 - 40,000,000 - 420,000 = 13,580,000$

14. 증여자와 수증자와의 관계에 따라 일정한 금액을 공제합니다.

증여재산공제라 함은 증여세 과세표준을 계산하기 전에 증여세 과세가액에서 공제하는 항목으로 배우자와 직계존속 또는 직계비속, 친족으로부터 증여받은 경우에 일정액을 증여세 과세가액에서 공제해주는 것을 말합니다.

증여재산공제는 수증자가 거주자(국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 자)인 경우에 한하여 적용되므로 수증자가 외국에 거주하는 등 비거주자에 해당하는 경우에는 적용받을 수가 없습니다.

증여재산공제금액은 다음과 같이 증여자와 수증자의 관계가 배우자, 직계존비속, 친족관계인지 여부에 따라 각각 다르며, 재산을 증여받은 수증자를 기준으로 10년간 공제받을 수 있는 누적금액입니다.

- 배우자(사실혼 관계에 있는 자 제외)로부터 증여받은 경우 : 6억원
- 직계존속으로부터 증여받은 경우 : 5천만원
다만, 미성년자가 직계존속으로부터 증여받은 경우 : 2천만원
- 직계비속으로부터 증여받은 경우 : 5천만원
- 배우자 및 직계존비속이 아닌 친족으로부터 증여받은 경우 : 1천만원

증여재산공제를 적용할 때에 둘 이상의 증여가 그 증여시기를 달리 하는 경우에는 둘 이상의 증여 중 최초의 증여세과세가액에서부터 순차로 공제하며, 둘 이상의 증여가 동시에 있는 경우에는 각각의 증여세 과세가액에 대하여 안분하여 공제합니다.



사례

○ 증여현황

- 2023.3.5. 갑(거주자, 성년)이 祖父와 父親이 공동소유(조부 지분 70%, 부친지분 30%)하고 있는 시가 2억원의 토지를 조부와 부친으로부터 동시에 증여를 받음
- 갑은 상기 증여 외에 최근 10년 이내에 직계존속으로부터 다른 증여받은 재산이 없음

○ 증여세 과세표준 계산

① 증여세과세가액

조부 → 갑 : $2\text{억원} \times 70\% = 140,000,000$

부친 → 갑 : $2\text{억원} \times 30\% = 60,000,000$

② 증여재산공제액

㉠ 조부 → 갑 : 35,000,000

$50,000,000 \times (140,000,000 / 200,000,000) = 35,000,000$

㉡ 부친 → 갑 : 15,000,000

$50,000,000 \times (60,000,000 / 200,000,000) = 15,000,000$

15. 증여세율은 상속세율과 동일합니다

증여받은 재산에 대하여 증여세를 계산할 때 증여받은 재산가액에서 인수한 증여자의 채무가 있는 경우 그 채무액을 빼고 동일인으로부터 10년 이내 다른 증여받은 재산가액이 있으면 그 다른 증여재산가액을 가산한 후 증여자와 수증자의 관계에 따라 증여재산공제액을 빼서 증여세 과세표준액을 계산합니다.

증여세 과세표준에 증여세율을 곱하면 증여세 산출세액이 되며, 증여세율은 상속세율과 동일하면 다음과 같습니다.

과세표준	세율	누진공제
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1,000만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6,000만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	16,000만원
30억원 초과	50%	46,000만원

증여세 산출세액에 신고세액공제 등 각종 공제감면세액을 뺀 후의 금액이 증여세 자진납부 세액이 됩니다.

16. 세대를 건너 뛰어 증여하면 세금을 30%(또는 40%) 더 내야 합니다.

할아버지가 손자에게 재산을 증여하면 할아버지에서 아버지로 재산이 이전되었다가 다시 아버지에서 손자로 이전되는 경우에 비하여 한 단계가 생략되었으므로 세금 부담이 훨씬 줄어듭니다.

이와 같이 한 세대를 건너 뛰어 재산을 이전함으로써 상속세 또는 증여세를 회피하는 행위를 방지하기 위하여 세법에서는 증여자의 자녀가 아닌 직계비속에게 재산을 증여하는 경우에는 증여세액에 세액의 30%(미성년자에 해당하며 상속재산의 가액이 20억원을 초과하는 경우에는 40%)에 상당하는 금액을 더해서 내도록 하고 있습니다.

다만 증여자의 최근친인 직계비속이 사망하여 그 사망자의 최근친인 직계비속이 증여를 받는 경우에는 증여세를 할증하여 과세하지 않습니다.

즉, 아버지가 사망한 상태에서 할아버지가 손자에게 증여하는 경우에는 할증과세를 하지 않습니다.



이 경우 직계존비속간인지 여부를 판정할 때는 부계와 모계를 모두 포함하므로 할아버지, 할머니가 손자녀에게 증여하는 경우뿐만 아니라 외할아버지, 외할머니가 외손자녀에게 증여하는 경우에도 할증과세됩니다.

계산 사례

○ 사실관계

- 증여자는 할머니, 수증자는 손자(미성년자)
- 증여재산가액 : 현금 10억원
- 손자는 10년 이내 증여받은 사실 없으며, 대습상속인 아님

○ 증여세 계산

① 증여세 과세표준

$$10\text{억원} - 0.2\text{억} = 980,000,000\text{원}$$

② 증여세 산출세액

$$980,000,000 \times 30\% - 60,000,000 = 234,000,000$$

③ 할증과세액

$$234,000,000 \times 30\% = 70,200,000$$

④ 신고세액공제

$$(234,000,000 + 70,200,000) \times 3\% = 9,126,000$$

⑤ 자진납부세액

$$234,000,000 + 70,200,000 - 9,126,000 = 295,074,000$$

17. 증여세를 신고하지 않으면 정상신고한 때에 비하여 최소 23% 이상을 더 내야 합니다.

다른 사람으로부터 재산을 증여받은 자는 증여를 받은 날의 말일로 부터 3개월 이내에 증여세를 신고하여야 하며 신고를 하면 내야 할 세금의 3%를 공제해 줍니다.

등기·등록이나 명의개서 등을 요하는 재산의 변동사항은 물론이고 각종 기관이나 단체를 통하여 거래된 자료도 대부분 국세청에서 관리하고 있습니다.

그러므로 증여를 받았으면 적법하게 신고를 하고 3% 세액공제를 받는 것이 조금이라도 세금을 절약하는 길입니다.

증여세를 신고하여야 할 자가 신고를 하지 아니한 경우에는 내야 할 세금의 20%(또는 40%), 신고하여야 할 금액에 미달하게 신고한 경우에는 내야 할 세금의 10%(또는 40%)에 상당하는 가산세를 물어야 하며, 납부할 세금을 납부하지 아니하였거나 납부하여야 할 세금에 미달하게 납부한 때에는 납부하지 아니한 기간에 1일 1만분의 2.2를 곱한 금액을 추가로 내야 합니다.

증여받은 재산가액이 증여재산공제액에 미달하는 경우에는 내야 할 세금이 없으므로 신고를 해도 공제받을 세액이 없으며, 신고를 하지 않더라도 가산세가 부과되지 않습니다. 즉 신고를 하나 하지 않으나 마찬가지입니다.

그러나 이 경우에도 신고를 해 놓으면 나중에 증여받은 사실에 대한 증빙이 필요할 때 요긴하게 활용할 수 있으므로 신고를 해 놓는 것이 좋습니다.



계산 사례

○ 사실관계

- 증여자는 부친, 수증자는 자녀(성년)
- 증여현황 : 자녀는 아파트를 구입하는 과정에서 2023.2.1. 현금 5억원을 부친으로부터 증여받았으나 무신고함
- 자녀는 10년 이내 증여받은 사실 없으며, 거주자임
- 관할세무서로부터 세무조사후 기한후 신고안내를 받고 2023. 12.1.에 신고 및 납부하고자 함

○ 증여세 계산

① 증여세 과세표준

$$5\text{억원} - 0.5\text{억} = 450,000,000\text{원}$$

② 증여세 산출세액

$$450,000,000 \times 20\% - 10,000,000 = 80,000,000$$

③ 무신고 가산세

$$80,000,000 \times 20\% = 16,000,000$$

④ 납부지연 가산세

$$80,000,000 \times 2.2/10,000 \times 184 = 3,238,400$$

⑤ 기한후 납부세액

$$80,000,000 + 16,000,000 + 3,238,400 = 99,238,400$$

상기 사례의 경우 신고기한(증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월) 이내에 신고한 경우에는 증여세 납부세액이 77,600,000원만 납부하면 되는데, 신고기한 이내에 무신고함으로 인하여 21,638,400원을 추가 납부해야 합니다. 기한후 신고납부하는 날이 늦어질수록 부담할 세액은 더욱 커집니다. 그러므로 성실신고하는 것도 경우에 따라 절세 방법이 될 수 있습니다.

18. 직계 존·비속 간의 금품 수수 중 증여세 해당하지 않는 것은

사회통념상 인정되는 이재구호 금품, 치료비, 피부양자의 생활비, 교육비, 학자금 또는 장학금 기타 이와 유사한 금품, 기념품·축하금·부의금 기타 이와 유사한 금품으로서 통상 필요하다고 인정되는 금품은 증여세를 부과하지 않습니다.

(예)

- ① 미국에 유학하는 자녀에게 등록금 2,000만원 생활비 3,000만원
합계 년 5,000만원 송금한 경우 증여세 비과세 합니다.
- ② 부인의 임대소득이 있어도 병원에 입원한 본인의 치료비 5,000
만원을 남편이 부담해도 증여세 비과세 합니다.



주택과 세금

제5장

1. 주택을 취득할 때는 어떤 세금을 내야 하나요? 132
2. 고액자산을 취득하는 경우에는 자금출처 조사에 대비하십시오. 135
3. 주택을 보유할 때는 어떤 세금을 내야 하나요? 137
4. 주택의 임대료에 대한 과세 138
5. 종합부동산세는 누구에게 어떻게 과세되나요? 139



1. 주택을 취득할 때는 어떤 세금을 내야 하나요?

주택의 취득이란 매매, 교환, 상속, 증여, 건축 등의 방법에 의하여 유·무상으로 취득하는 것을 말하며 주택 취득 시 다음과 같은 세금이 과세됩니다.

구 분	국 세	지방세제	
		지방세	관련 부가세
취득시	인지세(계약서 작성 시) 상속세(상속받은 경우) 증여세(증여받은 경우)	취득세	농어촌특별세(국세) 지방교육세
보유시	종합부동산세(일정금액 초과 시) 농어촌특별세 (종합부동산세 관련 부가세)	재산세	지방교육세 지역자원시설세 (도시계획세는 재산세에 통합)

주택 취득시 세금

취득세

새로운 집을 취득한 날로부터 60일 이내(증여는 취득월 말일부터 3개월, 상속은 상속개시월 말일부터 6개월 이내)에 해당 시·군·구에 신고·납부하여야 하며, 이 기한을 넘기면 신고(20%) 및 납부(1일 1만분의 2.2) 불성실 가산세를 부담합니다.

지방교육세 및 농어촌특별세

취득세를 납부할 때 같이 납부합니다.

취득시 납부하는 지방세율

국민주택 이하(85㎡ 이하)는 농어촌특별세 비과세



구 분			취득세	농어촌 특별세	지방교육세	합계세율
6억 이하 주택	85㎡ 이하		1%	비과세	0.1%	1.1%
	85㎡ 초과		1%	0.2%	0.1%	1.3%
6억 초과 9억 이하 주택	85㎡ 이하		1%~ 3%	비과세	0.1%~ 0.3%	1.1%~ 3.3%
	85㎡ 초과		1% ~3%	0.2%	0.1%~0.3 %	1.31%~ 3.5%
9억 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%
원시취득, 상속(농지 외)			2.8%	비과세 (85㎡ 이하주택)	0.16%	2.96%
				0.2%		3.16%
무상취득(증여, 조정지역 외 주택)			3.5%	비과세 (85㎡ 이하주택)	0.3%	3.8%
				0.2%		4%
농지	매 매	신 규	3%	0.2%	0.2%	3.4%
		2년 이상 자경	1.5%	비과세	0.1%	1.6%
	상 속		2.3%	0.2%	0.06%	2.56%

* 농어촌특별세 및 지방교육세는 요건에 따라 적용세율이 달라짐

정부는 부동산 정상화 목표 아래 다음과 같은 주택 취득세 완화 방안을 내놓았으나, 2023년 2월 말 현재 법안이 통과하지는 못하였습니다. 하지만 법안이 통과하면 2022.12.21.부터 소급적용 되므로 법안 수정·통과 여부를 정확히 확인하시기 바랍니다.

〈현행 다주택자에 대한 취득세 종과세율〉

구 분			취득세	농어촌 특별세	지방 교육세	합계 세율
조정 대상 지역	2주택	85㎡ 이하	8%	비과세	0.4%	8.4%
		85㎡ 초과	8%	0.6%	0.4%	9%
	3주택 이상·법인	85㎡ 이하	12%	비과세	0.4%	12.4%
		85㎡ 초과	12%	1%	0.4%	13.4%
	증여 (3억 이상 주택)	85㎡ 이하	12%	비과세	0.4%	12.4%
		85㎡ 초과	12%	1%	0.4%	13.4%
비조정 대상 지역	3주택	85㎡ 이하	8%	비과세	0.4%	8.4%
		85㎡ 초과	8%	0.6%	0.4%	9%
	4주택 이상·법인	85㎡ 이하	12%	비과세	0.4%	12.4%
		85㎡ 초과	12%	1%	0.4%	13.4%

〈정부안에 따른 다주택자에 대한 취득세 종과세율〉

구 분			취득세	농어촌 특별세	지방 교육세	합계 세율
조정 대상 지역	3주택 이상·법인	85㎡ 이하	6%	비과세	0.4%	6.4%
		85㎡ 초과	6%	0.4%	0.4%	6.8%
	증여 (3억 이상 주택)	85㎡ 이하	6%	비과세	0.4%	6.4%
		85㎡ 초과	6%	0.4%	0.4%	6.8%
비조정 대상 지역	3주택	85㎡ 이하	4%	비과세	0.4%	4.4%
		85㎡ 초과	4%	0.2%	0.4%	4.6%
	4주택 이상·법인	85㎡ 이하	6%	비과세	0.4%	6.4%
		85㎡ 초과	6%	0.4%	0.4%	6.8%

* 농어촌특별세 및 지방교육세는 변동될 수 있으나 일단 기존 규정대로 적용

* 1·2주택자 증여시에는 종과를 폐지하고 증여 일반세율 3.8%~4%로 과세



인지세

부동산의 취득과 관련하여 매매계약서(분양권 매매계약서 포함) 등 증서를 작성하는 경우, 정부 수입인지를 증서에 첨부하고 소인하여야 합니다. 주택의 경우 매매계약서 상 기재금액이 1억원 이하인 때에는 인지세가 비과세 됩니다.

상속세 및 증여세

부동산을 상속받거나 증여받은 경우에는 별도로 상속세 또는 증여세를 내야 합니다.

2. 고액자산을 취득하는 경우에는 자금출처 조사에 대비하십시오.

자금출처조사는 어떤 사람이 재산을 취득하거나 부채를 상환하였을 때 그 사람의 직업·나이 그동안의 소득세 납부실적·재산상태 등으로 보아 스스로의 힘으로 재산을 취득하거나 부채를 상환하였다고 보기 어려운 경우, 세무서에서 소요자금의 출처를 제시하도록 하여 출처를 제시하지 못하면 이를 증여를 받은 것으로 보아 증여세를 추가 징수하는 것을 말합니다.

자금출처조사는 모든 경우마다 다 하는 것은 아니며 10년 이내의 재산 취득가액 또는 채무상환금액의 합계액이 아래의 기준금액 미만인 경우에는 자금출처조사를 하지 않습니다. 다만, 기준금액 이내라 하더라도 객관적으로 증여사실이 확인되면 증여세가 과세됩니다.

구 분	취득재산		채무 상환	총액한도
	주택	기타재산		
30세 미만	5천만원	5천만원	5천만원	1억원
30세 이상	1.5억원	5천만원	5천만원	2억원
40세 이상	3억원	1억원	5천만원	4억원

자금출처조사 배제기준에 해당되지 않아 자금출처조사 대상자로 선정되거나 세무서에서 자금원천을 소명하라는 안내문을 받은 경우, 이때에는 증빙서류를 제출하여 취득자금의 출처를 밝혀야만 증여세 과세를 피할 수 있습니다.

취득자금의 80% 이상을 소명하지 않으면(취득자금이 10억원 이상인 경우에는 소명하지 못한 금액이 2억원 미만이 되지 않으면) 취득자금에서 소명금액을 뺀 나머지를 증여받은 것으로 보므로 소명자료는 최대한 구비하여 제출하여야 합니다. 그러나 명백히 증여받은 금액의 경우 소명 불충분 금액과 상관없이 증여세가 과세됩니다.

자금출처로 인정되는 대표적인 항목과 증빙서류는 다음과 같습니다. 특히 개인 간의 금전거래의 경우에는 사적인 차용증, 계약서, 영수증 등만 가지고는 거래사실을 인정받기 어려우므로 이를 뒷받침할 수 있는 예금통장사본, 무통장입금증 등 금융거래 자료를 준비하는 것이 좋습니다. 특히 개인 간의 금전거래에 의한 차용인 경우 실제 차용 상황까지 계속하여 추적하므로 유의하셔야 합니다.



구 분	자금출처로 인정되는 금액	증빙서류
근로소득	총급여액 - 원천징수세액	원천징수영수증
이자·배당·기타소득	총지급액 - 원천징수세액	원천징수영수증
사업소득	소득금액 - 소득세상당액	소득세신고서 사본
차입금	차입금액	부채증명서
임대보증금	보증금 또는 전세금	임대차계약서
보유재산 처분액	처분가액 - 양도소득세 등	매매계약서

3. 주택을 보유할 때는 어떤 세금을 내야 하나요?

종전에는 보유한 부동산에 대하여 건물은 재산세가 과세되고 토지는 종합토지세가 과세되었으나, 2005년부터는 주택은 건물과 토지를 통합하여 재산세와 종합부동산세(일정 기준금액 초과 시)가 과세됩니다. 재산세에는 지방교육세·지역자원시설세가 덧붙여 과세되고, 종합부동산세에는 농어촌특별세가 덧붙여 부과됩니다.

재산세

매년 6. 1. 현재 주택(부속토지 포함)을 소유한 자에 대하여 매년 7월과 9월에 재산세가 1/2씩 나누어 과세됩니다.

종합부동산세

매년 6. 1. 현재 주택(부속토지 포함)의 공시가격을 기준으로 9억원(1세대 1주택자는 12억원)을 초과하여 소유한 자에 대하여 매년 12월에 종합부동산세가 과세됩니다.

재산세에는 지방교육세·지역자원시설세, 종합부동산세에는 농어촌 특별세가 함께 과세됩니다.

4. 주택의 임대에 대한 과세

주택임대의 경우 1세대 1주택은 비과세합니다. 다만 기준시가 12억원 이상인 고가주택과 국외주택은 1세대 1주택이라도 비과세에서 제외합니다.

고가주택과 국외주택, 1세대 2주택의 총 임대수입은 월세 수입과 관리비 수입(수도료·전기료 등 공공요금 제외 한 관리비)만 과세 하나 1세대 3주택 이상은 보증금 총액에서 3억원을 공제한 금액에 대한 간주임대료도 포함합니다. 그리고 총 임대수입 금액이 연간 2천만원 이하는 2019년부터 분리과세(15.4%)를 선택할 수 있습니다.

주택 수를 계산할 때 40㎡이하로서 기준시가 2억원 이하의 주택은 2023.12.31.까지는 간주임대료 계산을 위한 과세대상 주택에서 제외 하며 같은 세대라도 배우자외의 가족주택은 제외합니다.

* 간주 임대료 계산방법

- 기장을 할 경우

$$(\text{보증금}-3\text{억원})\text{의 적수} \times 60\% \times \text{정기예금이자율} \times \frac{1}{365} - \text{금융수익}$$

- 추계 할 경우

$$(\text{보증금}-3\text{억원})\text{의 적수} \times 60\% \times \text{정기예금이자율} \times \frac{1}{365}$$

- 금융수익이란

보증금을 활용한 이자수익과 배당금 수익을 말한다.



* 추계소득금액 계산방법

수입금액에 소득율을 곱하여 계산한다.

(예제) 1세대 3주택 소유자로서 전년도 수입금액 2,400백만원인
고가주택을 보증금 4억원 월세 2백만원, 관리비(공공요금
제외) 월 50만원에 임대한 경우, 정기예금 이자율 1.8%이고
경비율 40%인 경우로 가정한다.

- 수입금액

$$\text{월임대료} \quad 2,000,000 \times 12 = 24,000,000\text{원}$$

$$\text{관리비수입} \quad 500,000 \times 12 = 6,000,000\text{원}$$

$$\begin{aligned} \text{간주임대료} & (4\text{억}-3\text{억}) \times 365 \times 60\% \times 1.8\% \times \frac{1}{365} \\ & = 1,080,000\text{원} \end{aligned}$$

$$\text{수입금액 계} \quad 31,080,000\text{원}$$

- 소득금액

$$31,080,000 \times (1-40\%) = 18,648,000\text{원}$$

5. 종합부동산세는

누구에게 어떻게 과세되나요?

종합부동산세는 매년 6. 1. 현재 인별로 소유한 주택 또는 토지의
공시가격 합계액이 일정 금액을 초과하는 경우에 부과되는 세금으로서
1차로 부동산소재지 관할 시·군·구에서 과세유형별로 구분하여 재산세

(지방세)를 과세하고, 2차로 일정 공제금액 초과분에 대하여 주소지(법인은 본점소재지) 관할세무서에서 종합부동산세를 과세합니다.

과세대상

주택(부속토지 포함), 종합합산토지(나대지, 잡종지 등), 별도합산토지(일반 건축물의 부속토지 등)로 구분하여 공제금액 초과 시 과세대상이 됩니다.

공제금액

과세대상 부동산을 유형별로 구분하여 인별로 전 합산한 공시가격이 아래의 공제금액을 초과하는 경우에만 과세 됩니다.

과세대상 유형 및 과세단위 구분		공제금액
주 택	인별 전국 합산	9억원(1세대1주택자 12억원)
종합합산토지		5억원
별도합산토지		80억원

종합부동산세 고지·납부

매년 6. 1. 현재 소유 부동산을 기준으로 종합부동산세 과세대상 여부를 판정합니다. 관할세무서장이 납부할 세액을 결정·고지하며, 납세의무자는 납부기간(12. 1.~12. 15.)에 금융회사 또는 세무서에 납부하면 됩니다. 다만, 신고납부 방식으로 납부하실 수도 있으며, 이 경우 당초 고지결정은 없었던 것으로 봅니다.

농어촌특별세(종합부동산세 납부할 세액의 20%)도 종합부동산세 납부 시 함께 납부하여야 합니다. 단, 공동명의 1세대 1주택 적용을 받고 싶은 경우, 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택·다른 주택의 부수토지를 소유하고 있는 경우, 합산배제 임대주택이 있을 경우 먼저 임대



사업자등록(시청·군청·구청)과 사업자등록(세무서) 후 매년 9월 16일부터 9월 30일까지 합산배제신고를 하여야 과세 제외됩니다.

세부담상한

과세대상 유형별로 당해연도 총세액상당액(재산세액 상당액 + 종합부동산세액 상당액)이 전년도 총세액상당액과 비교하여 150%를 초과하는 경우 그 초과하는 세액은 면제됩니다.

(150%~300% 내용은 삭제)



알기쉬운 세금교실



재산세와 종합부동산세

제6장

- 1. 닳은 듯 닳지 않은 재산세와 종합부동산세 144
- 2. 과세기준일(6월 1일)을 기준으로 납세의무자 확정 145
- 3. 재산세의 이해 150
- 4. 종합부동산세의 이해 156



1. 닳은 듯 닳지 않은 재산세와 종합부동산세

부동산을 보유하면서 납부해야 할 대표적인 세금은 재산세와 종합부동산세이다. 두 가지 세금 모두 과세기준일(6월 1일) 현재 부동산을 보유하고 있다는 이유만으로 세금을 납부해야 한다. 닳은 듯 닳지 않은 재산세와 종합부동산세가 어떤 공통점과 차이점이 있는지 살펴보자.

시가가 아닌 시가표준액 또는 기준시가로 세금부과

양도소득세, 상속세 및 증여세는 부동산을 이전하면서 납부하는 세금이기 때문에 원칙적으로 「시가」를 기준으로 세금을 부과한다. 하지만, 재산세와 종합부동산세는 부동산을 보유하면서 납부하는 세금이기 때문에 시가가 아닌 「시가표준액 또는 기준시가」로 세금을 부과한다.

■ 부동산 유형별 시가표준액 및 기준시가

구 분	시가표준액 · 기준시가		고시일
주 택	주택공시가격		매년 4월 말
토 지	㎡당 개별공시지가 × 면적		매년 4월 말
건축물 (상업용건물 오피스텔 등)	지방세	법정 산정금액 × 면적	매년 12월 말
	국 세	① 고시 건축물1):㎡당 고시금액×면적 ② 미고시 건축물:법정 산정금액2)×면적	

1) 고시 건축물 : 수도권, 5대 지방광역시, 세종특별자치시에 소재하는 오피스텔 및 3,000㎡ 또는 100개 호실 이상인 상업용 건물

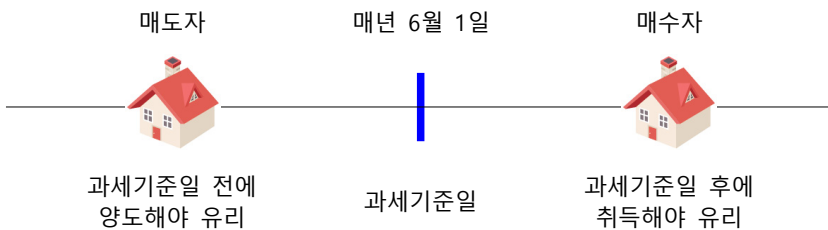
2) 건물신축가격 기준액에 적용지수(구조·용도·위치) 등을 감안하여 산정한 금액



2. 과세기준일(6월 1일)을 기준으로 납세의무자 확정

재산세와 종합부동산세는 부동산을 보유하고 있다는 이유만으로 납부해야 하는 세금(보유세)이기 때문에 일 년 중 한 날을 정하여 그날을 기준으로 부동산 보유 여부를 판정해야 한다. 우리나라는 그 기준이 되는 날을 6월 1일로 정하고 있다.

따라서 「부동산 매도자」 입장에서는 6월 1일 전에 부동산을 양도해야만 해당 연도 재산세와 종합부동산세를 납부하지 않을 수 있고, 「부동산 매수자」 입장에서는 6월 1일 후에 부동산을 취득해야만 해당 연도 재산세와 종합부동산세를 납부하지 않을 수 있다.



과세대상 및 과세범위의 차별성

과세대상의 차별성

재산세는 모든 부동산에 대해 세금이 부과되지만, 종합부동산세는 비주거용 건물(상가나 공장 등)과 분리과세 토지(농지나 도로 등)에 대해서는 세금이 부과되지 않는다.

토지는 크게 종합합산과세·별도합산과세·분리과세 토지로 구분하여 재산세가 부과된다. 이때, 「종합합산과세」 토지는 나대지나 잡종지와

같은 비사업용토지를 의미하고, 「별도합산과세」 토지는 상가나 공장의 부속토지와 같은 사업용토지를 의미한다. 또한 「분리과세」 토지는 농지나 도로와 같이 경작 및 공익목적으로 사용하는 토지를 의미한다.

■ 토지분 재산세 과세유형

구 분	종합합산과세	별도합산과세	분리과세
성 격	비사업용토지	사업용토지	경작·공익목적토지
예 시	나대지, 잡종지	건축물 부속토지	농지, 도로

과세범위의 차별성

재산세는 시가표준액 전체금액에 대해 세금이 부과되지만, 종합부동산세는 부동산 유형별로 일정 공제금액을 초과한 금액에 대해서만 세금이 부과된다.

예를 들어, 주택의 경우 재산세는 주택공시가격 전체금액에 대해 세금이 부과되지만, 종합부동산세는 주택공시가격 9억원(1세대 1주택자는 12억원)을 초과한 금액에 대해서만 세금이 부과된다.

건축물 부속토지(별도합산과세 토지)의 경우 재산세는 토지에 대한 기준시가(㎡당 개별공시지가×면적) 전체금액에 대해 세금이 부과되지만, 종합부동산세는 기준시가 80억원을 초과한 금액에 대해서만 세금이 부과된다. 따라서 대다수 건축물(상가나 공장)의 부속토지는 공제금액이 높게 설정되어 있어 종합부동산세가 과세되고 있지 않다.



■ 재산세 및 종합부동산세 과세대상 및 공제금액

구 분		재산세		종합부동산세	
		과세대상	공제금액	과세대상	공제금액
건 물	주거용 (부수토지포함)	○	-	○	9억원 (1세대 1주택자 12억원)
	비주거용	○		×	-
토 지	종합합산과세 (비사업용토지)	○		○	5억원
	별도합산과세 (사업용토지)	○		○	80억원
	분리과세 (농지, 도로)	○		×	-

참고 : 주거용오피스텔에 대한 재산세와 종합부동산세

주거용오피스텔(실제 주거용으로 사용하고 있는 오피스텔)에 대한 재산세는 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 실제 사용현황을 기준으로 부과되어야 함에도 불구하고 이를 파악하기 어렵다는 현실적인 문제 때문에 대부분 주택이 아닌 업무시설로 부과되고 있다.

현재 주거용오피스텔 중에서 주택분으로 재산세가 부과되고 있는 경우는 납세자가 주거용오피스텔을 임대주택으로 등록했거나, 재산세 과세대상 변동신고를 지방자치단체에 별도 신청한 경우에 한한다.

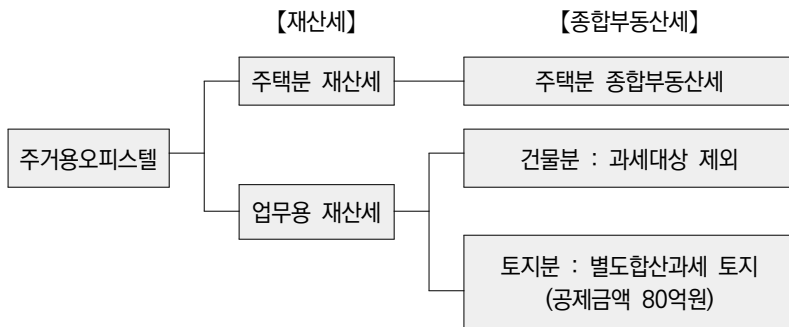
그럼, 주거용오피스텔에 대한 재산세가 업무용으로 부과되고 있다면 종합부동산세는 어떻게 부과될까? 종합부동산세는 국세에 해당하기 때문에 양도소득세와 같이 실질에 따라 주택으로 종합부동산세가 부과될 것 같지만 실재는 그렇지 않다. 종합부동산세 납세의무자 및 과세대상은 재산세 납세의무자 및 과세대상을 그대로 준용하고 있기 때문이다. 따라서, 오피스텔을 실제 주거용으로 사용하고 있어도 재산세가 업무용으로 부과되고 있다면 종합부동산세도 업무용으로 부과된다. 종합부동산세가 업무용으로 부과된다는 의미는 상가나 아파트형 공장과 같이 부동산을 건물분과 토지분으로 구분하여 각각 종합부동산세 과세대상 여부를 판정한다는 것이다.

이 경우 상가 등의 건물분은 처음부터 종합부동산세 과세대상에 해당하지 않기 때문에 종합부동산세가 부과될 여지가 없고, 토지분은 별도합산과세 토지로

분류되어 종합부동산세 과세대상에는 해당하나 공제금액이 80억원으로 높게 설정되어 있어 종합부동산세가 부과되는 것이 현실적으로 쉽지 않다.

결국, 주거용오피스텔은 재산세가 주택분으로 부과되고 있다면 다른 주택과 합산하여 주택분으로 종합부동산세가 부과되고, 재산세가 업무용으로 부과되고 있다면 종합부동산세 납부세액이 발생될 가능성이 거의 없으며, 다른 주택과도 합산되지 않는다.

■ 주거용오피스텔에 대한 재산세 및 종합부동산세 과세여부



부과주체 및 과세방법의 차별성

부과주체 및 납부기한에 따른 차별성

같은 보유세라 할지라도 재산세와 종합부동산세는 다른 점이 많다. 재산세는 「물건소재지 관할 지방자치단체장」이 부과하는 지방세에 해당하는 반면, 종합부동산세는 「납세자주소지 관할 세무서장」이 부과하는 국세에 해당한다.

또한, 재산세의 납부기한은 7월 말(건물분, 주택분 1/2)과 9월 말(토지분, 주택분 1/2)이지만, 종합부동산세의 납부기한은 12월 15일이다.



과세방법에 따른 차별성

한 사람이 주택을 여러 채 소유하고 있는 경우라도 재산세는 개별 물건별로 세금이 부과(개별 주택의 주택공시가격을 기준으로 각각 계산)되기 때문에 주택수에 따라 개별 주택의 재산세 부담이 달라지지 않는다. 하지만 종합부동산세는 개인별로 합산하여 세금이 부과(개인 소유의 모든 주택 주택공시가격을 합산하여 계산)되기 때문에 주택이 많으면 많을수록 종합부동산세 부담은 증가할 수밖에 없다.

■ 재산세 및 종합부동산세 부과주체 및 납부기한 비교

구 분	재산세	종합부동산세
유 형	지방세	국 세
부과주체	부동산소재지 관할 지방자치단체장	납세자주소지 관할 세무서장
부과대상	주택공시가격 전체금액	공제금액 초과금액
과세방법	물건별 개별과세	인별 합산과세
납부기한	주택분 1/2, 건물분 : 07월 31일 주택분 1/2, 토지분 : 09월 30일	12월 15일



3. 재산세의 이해

재산세 과세대상과 적용세율

주택, 건축물, 토지를 보유하고 있는 경우에는 모두 재산세를 납부해야 한다. 주택은 현재 건물분과 토지분이 합산되어 하나의 주택공시가격으로 고시되고 있어 건물분 재산세와 토지분 재산세로 별도 구분하지 않고 납부세액만을 1/2씩 안분하여 7월과 9월에 부과하고 있다.

하지만, 주택을 제외한 다른 상업용 건물과 오피스텔, 아파트형공장 등은 건물분과 토지분으로 각각 구분하여 건물분에 대한 재산세는 7월에, 토지분에 대한 재산세는 9월에 부과하고 있다.

재산세는 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준을 산정하고 여기에 세율을 곱해서 납부세액을 계산한다. 이때 공정시장가액비율과 세율은 부동산의 종류에 따라 다음과 같이 적용되는데 주택은 국민의 주거안정과 밀접한 관련이 있어 다른 부동산에 비해 비교적 낮게 설정되어 있다.

■ 부동산 유형별 공정시장가액비율 및 세율

구 분	주 택	건축물	토지
시가표준액	주택공시가격	법정 산정금액※ × 면적	개별공시지가× 면적
공정시장가액비율	60%	70%	70%
세 율	0.1%~0.4%	0.25%~4%	0.07%~4%

※ 건물신축 가격기준액 × 적용지수(구조·용도·위치) × 경과연수 잔가율 × 가감산 특례



주택의 재산세 계산구조를 알면 건물이나 토지에 대한 재산세 계산 구조도 이해하는데 어렵지 않기 때문에 여기에서는 주택에 한정하여 재산세가 어떻게 계산되는지를 살펴보고자 한다.

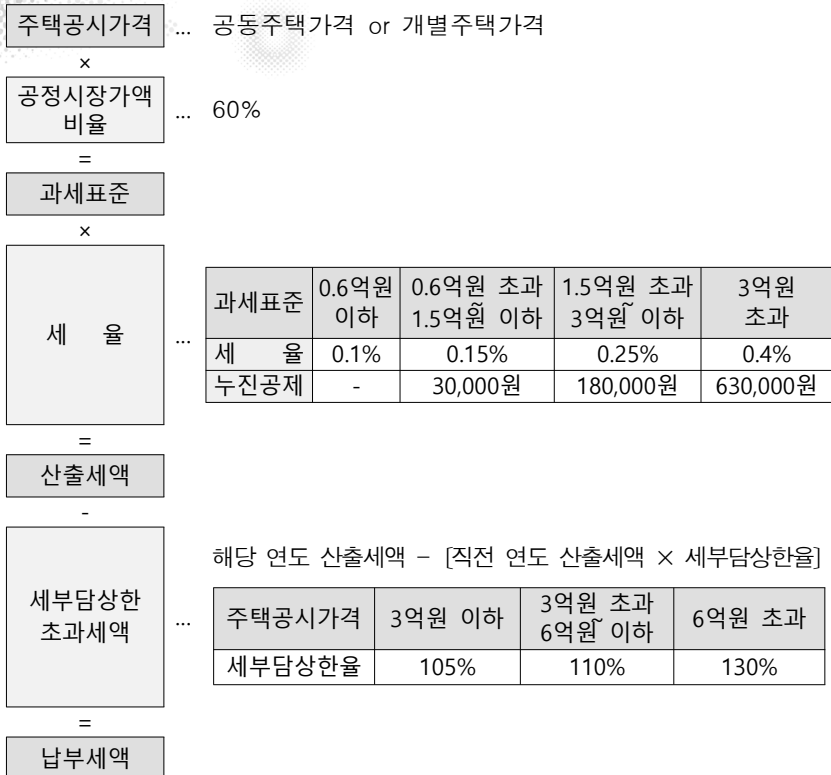
주택분 재산세 계산구조

주택분 재산세는 과세표준에 세율을 곱한 후 세부담상한초과세액을 차감하여 납부세액을 산정한다. 여기서 과세표준이란 주택공시가격에 공정시장가액비율(현행 60%)을 곱한 금액을 의미하고, 세부담상한 초과세액이란 해당 연도 재산세 산출세액에서 직전 연도 재산세 상당액에 주택공시가격별 세부담상한율을 곱하여 차감한 금액을 의미한다.

주택분 재산세는 종합부동산세처럼 인별로 합산하여 과세하지 않고 주택별로 개별과세하고 있으며, 세부담상한율이 최대 130%(법인은 주택공시가격에 관계없이 150%)만 적용되기 때문에 주택공시가격이 급격하게 증가한다고 할지라도 직전 연도에 비해 납부세액이 크게 증가하지 않는다.



주택분 재산세 계산구조



주택공시가격

주택공시가격이란 아파트, 연립주택, 다세대주택과 같은 공동주택은 「공동주택공시가격」을 의미하고, 단독주택, 다중주택, 다가구주택과 같은 단독주택은 「개별주택공시가격」을 의미한다.

주택공시가격은 매년 4월 말에 새롭게 공시되며, 이렇게 공시된 주택 가격은 공시된 시점(해당 연도 4월 말)부터 다음 연도 주택공시가격이 공시되기 전(다음 연도 4월 말)까지 사용된다.



결국, 한번 공시된 주택공시가격은 1년 동안 시세의 변동여부에 불구하고 동일한 가격으로 적용된다. 이러한 주택공시가격은 국토교통부 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr:447)에서 손쉽게 조회해 볼 수 있다.



공동주택
공시가격



표준단독주택
공시가격



개별단독주택
공시가격



표준지
공시지가



개별
공시지가

아파트·연립·다세대주택 등 공동주택에 대한
“공동주택공시가격”

국토교통부장관이 매년 1월 1일 및 6월 1일의
공동주택에 대한 적정가격을 산정
주택관련 세금의 부과기준 등으로 활용

열람하기
APP 다운로드



서울(4단계 누진세율)

현재 주택에 대한 재산세율은 4단계 누진세율로 구성되어 있다. 서민 주거안정을 위해 토지나 일반 건축물에 비해 비교적 낮은 세율이 적용되고 있다.

■ 주택분 재산세 세율

과세표준	세율	누진공제액
6천만원 이하	0.10%	-
6천만원 초과 ~ 1.5억원 이하	0.15%	30,000원
1.5억원 초과 ~ 3억원 이하	0.25%	180,000원
3억원 초과	0.40%	630,000원

특히, 2021년부터 실수요자에 대한 세부담을 완화해주기 위해 과세기준일 현재 주택공시가격 9억원 이하의 1주택자는 재산세 세율을 0.05% 인하하여 적용하고 있다.

세부담상한초과세액

세부담상한초과세액은 주택공시가격의 갑작스런 상승으로 인하여 해당 연도 재산세가 급격하게 증가하는 것을 방지하기 위한 조치로서 직전 연도 재산세 상당액에 세부담상한율(법인은 주택공시가격에 관계없이 150%)을 곱한 금액을 초과한 세액을 산출세액에서 차감하고 있다.

■ 주택공시가격에 따른 세부담상한율

주택공시가격	3억원 이하	3억원 초과 ~ 6억원 이하	6억원 초과
세부담상한율	105%	110%	130%

주택분 재산세 계산해 보기

시가 5억원(주택공시가격 3억원)인 주택을 보유하고 있는 경우 주택분 재산세를 산정해 보면 다음과 같다. 직전 연도 재산세 상당액은 200,000원이라고 가정해보자.

주택공시가격	...	300,000,000원
x		
공정시장가액비율	...	60%
=		
과세표준	...	180,000,000원
x		
세 율	...	0.25% - 180,000원
=		
산출세액	...	270,000원
-		
세부담상한초과세액	...	60,000원(270,000원 - 200,000원×105%)
=		
납부세액	...	210,000원



참고 : 재산세에 따라 붙는 부가세(sur-tax)

지방자치단체에서 발송된 재산세 고지서를 자세히 살펴보면 재산세 외에 도시지역분 재산세, 지역자원시설세, 지방교육세가 함께 부가되고 있음을 알 수 있다. 취득세와 마찬가지로 재산세도 부가적으로 따라붙는 세금(sur-tax)이 있다.

세 목		납기 내 금액	납기 후 금액	납기 내 2022.09.30 까지
재산세	재산세(주택)	23,700		73,720 원
	도시지역분	33,870	59,810	
지역자원시설세		11,320	11,650	납기 후 2022.10.31 까지
지방교육세		4,830	4,970	
합 계		73,720	76,430	

■ 도시지역분 재산세

도시지역분 재산세는 도로의 개설유지, 상하수도, 공원 등 각종 도시계획 사업에 필요한 비용을 충당하기 위해 도시계획구역 안에 있는 토지나 주택에 부과하는 세금으로 도시계획구역이 아니면 부과되지 않는다. 이러한 도시지역분 재산세는 재산세 과세표준에 0.14%의 단일세율을 곱하여 산정한다.

$$\text{도시지역분 재산세} = \text{재산세 과세표준} \times 0.14\%$$

■ 지역자원시설세

지역자원시설세는 지역자원을 보호 및 개발하고, 지역의 안전관리 사업과 환경 보호 사업에 필요한 비용을 충당하기 위해 부과하는 지방세로서 주택 건축물의 시가표준액에 공정시장가액비율(60%)를 산정하여 과세표준을 산정하고 여기에 0.04% ~ 0.12%의 누진세율을 곱하여 산정한다.

$$\text{지역자원시설세} = \text{주택 건축물의 시가표준액} \times \text{공정시장가액비율}(60\%) \times \text{세율}(0.04\% \sim 0.12\%)$$

■ 지방교육세

지방교육세는 지방교육 재정확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 부과하는 지방세로 재산세 납부세액에 20%의 세율을 곱하여 산정한다.

$$\text{지방교육세} = \text{재산세 납부세액} \times 20\%$$

4. 종합부동산세의 이해

종합부동산세 과세대상과 기준금액

재산세와는 달리 종합부동산세 과세대상은 주택과 토지에 한정된다. 따라서, 아파트형공장이나 상가의 건축물은 종합부동산세 과세대상에 해당하지 않고, 그 부속토지만 종합부동산세 과세대상에 해당한다.

아파트형 공장이나 상가의 부속토지가 종합부동산세 과세대상에 해당한다 해도 해당 토지에 대한 기준시가가 공제금액을 초과한 경우에만 납부세액이 발생하므로 공제금액 이하라면 종합부동산세를 고려하지 않아도 된다.

현재 건물이 없는 토지(나대지나 잡종지)의 공제금액은 5억원이고, 아파트형공장이나 상가처럼 건물이 있는 부속토지의 공제금액은 80억원이다. 따라서, 건물이 없는 토지(나대지, 잡종지)를 제외한 아파트형 공장, 상가 등을 보유하고 있다면 공제금액이 높아 대부분 종합부동산세가 발생하지 않고 있다.

토지와는 달리 주택은 9억원(1세대 1주택자는 12억원)의 공제금액이 적용된다. 2022년도 종합부동산세 부과분까지는 6억원(1세대 1주택자는 11억원)의 공제금액이 적용되었으나 최근 종합부동산세법 개정으로 공제금액이 상향 조정되었다.

■ 부동산 유형별 종합부동산세 공제금액

구 분	토 지		주택
	종합합산과세토지 (비사업용토지)	별도합산과세토지 (사업용토지)	
공제금액	5억원	80억원	9억원 (1세대 1주택자는 12억원)



주택의 종합부동산세 계산구조를 알면 건물이나 토지에 대한 종합부동산세 계산구조도 이해하는데 어렵지 않기 때문에 여기에서는 주택에 한정하여 종합부동산세가 어떻게 계산되는지를 살펴보고자 한다.

주택분 종합부동산세 계산구조

주택분 종합부동산세 계산구조는 주택분 재산세 계산구조와 유사하다. 하지만, 재산세와는 달리 주택공시가격을 개인별로 합산한 후 공제금액(9억원, 1세대 1주택자는 12억원)을 초과한 금액에 대해서만 종합부동산세가 부과되고 있고, 공정시장가액비율도 재산세와는 달리 60%가 적용된다.

■ 주택분 종합부동산세 계산구조

Σ 주택공시가격	...	공동주택가격, 개별주택가격
-		
공제금액	...	9억원(1세대 1주택자는 12억원)
=		
공제초과금액		
x		
공정시장가액 비율	...	60%(추후 변동여부 확인)
=		
과세표준		
x		
세율	...	기본세율 적용대상자 : 0.5%~2.7%(7단계 누진세율) 중과세율 적용대상자 : 0.5%~5.0%(7단계 누진세율)
=		
종합부동산세액		
-		
공제할 재산세액	...	과세표준에 부과된 재산세 상당액(이중과세방지)
=		
산출세액		
-		

세액공제	... 1세대 1주택자에 한하여 적용 고령자세액공제 및 장기보유자세액공제
-	
세부담상한초과세액	... 세부담상한율 150% 적용
=	
납부세액	납부세액 20% 농어촌특별세 부과 ... 납부세액 250만원 초과시 분납가능

주택공시가격

주택공시가격이란 아파트, 연립주택, 다세대주택과 같은 공동주택은 「공동주택공시가격」을 의미하고, 단독주택, 다중주택, 다가구주택과 같은 단독주택은 「개별주택공시가격」을 의미한다. 주택공시가격은 매년 4월 말에 새롭게 공시되며, 국토교통부 부동산공시가격알리미 (www.realtyprice.kr:447)를 통해 손쉽게 조회할 수 있다.

■ 주택유형별 주택공시가격

구 분	유 형	주택공시가격
공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택	공동주택공시가격
단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택	개별주택공시가격

공제금액

종합부동산세는 재산세와는 달리 공제금액을 초과한 금액에 대해서만 세금이 부과된다. 현재 주택은 공제금액을 9억원(1세대 1주택자는 12억원)으로 규정해 놓고 있다.



따라서, 개인 명의의 전국의 모든 주택공시가격을 합산하여 공제 금액에 미달하면 종합부동산세가 부과되지 않고, 공제금액을 초과하면 비로소 종합부동산세가 부과된다.

종합부동산세는 개인별 과세제도를 취하고 있어 동일세대를 구성하고 있다 할지라도 본인의 주택만을 가지고 공제금액을 판정하며, 하나의 주택을 공동으로 소유하고 있는 경우에는 본인의 지분에 해당하는 주택공시가격만을 가지고 공제금액을 판정한다.

공정시장가액 비율

공정시장가액 비율이란 종합부동산세 과세표준을 경감시키기 위해 주택공시가격에 적용하는 정책적 비율이다. 2022년도 종합부동산세 부과분부터 100%가 적용될 예정이었으나 갑작스레 종합부동산세법을 개정하여 60%로 인하하여 적용하였다.

2023년도 종합부동산세 부과분부터 다시 80%로 인상하여 적용하겠다는 과세관청의 견해가 있었으나 아직까지 세법개정이 이뤄지지 않은 상태이다. 따라서, 향후 공정시장가액 비율이 어떻게 변동될지 확인해 볼 필요가 있다. 본 책에서는 책 개정일 현재 종합부동산세법에서 규정되어 있는 공정시장가액비율 60%를 적용하여 설명하고자 한다.

종합부동산세 세율

종합부동산세 세율은 기본세율과 증과세율로 이원화되어 7단계 누진세율이 적용된다. 개인별로 합산하여 주택을 2채 이하 소유하고 있으면 기본세율(0.5%~2.7%)이 적용되고, 3채 이상 소유하고 있으면 증과세율(0.5%~5.0%)이 적용된다.

■ 종합부동산세 세율 적용대상자 구분

구 분	기본세율	중과세율
적용세율	0.5%~2.7%	0.5%~5.0%
적용대상자	2주택 이하 소유자	3주택 이상 소유자

2022년 종합부동산세 부과분까지는 주택소재지 및 주택수에 따라 기본세율 적용대상자와 중과세율 적용대상자를 구분했으나, 2023년 종합부동산세 부과분부터는 주택소재지에 상관없이 주택수로만 구분한다.

■ 종합부동산세 세율(7단계 누진세율)

과세표준	기본세율		중과세율	
	세율	누진공제액	세율	누진공제액
3억원 이하	0.5%	-	0.5%	-
3억원 초과 ~ 6억원 이하	0.7%	60만원	0.7%	60만원
6억원 초과 ~ 12억원 이하	1.0%	240만원	1.0%	240만원
12억원 초과 ~ 25억원 이하	1.3%	600만원	2.0%	1,440만원
25억원 초과 ~ 50억원 이하	1.5%	1,100만원	3.0%	3,940만원
50억원 초과 ~ 94억원 이하	2.0%	3,600만원	4.0%	8,940만원
94억원 초과	2.7%	10,180만원	5.0%	18,340만원

중과세율 적용대상자라 할지라도 과세표준 12억원 이하까지는 기본세율 적용대상자와 세율이 동일하게 적용된다. 즉, 주택을 3채 이상 소유하고 있어도 과세표준 [(주택공시가격 합계금액-9억원)×공정시장가액비율(60%)] 12억원 이하까지는 세율을 중과하지 않겠다는 것이다. 따라서, 주택공시가격 합계금액 29억원까지는 주택수에 불문하고 중과세율이 적용되지 않는다.



공제할 재산세액

공제할 재산세액은 동일한 주택에 대해 재산세와 종합부동산세가 이중으로 과세되는 것을 방지하기 위한 제도이다. 따라서 다음 산식에 의해 계산된 금액(종합부동산세 과세표준에 부과된 재산세 상당액)을 종합부동산 세액에서 공제해준다.

■ 공제할 재산세액 계산산식

$$\text{공제할 재산세액} = \text{재산세 부과세액} \times \frac{\text{종합부동산세 과세표준에 부과된 표준세율에 의한 재산세액}}{\text{전체 주택에 대한 표준세율 재산세액}}$$

세부담상한초과세액

재산세와 마찬가지로 종합부동산세도 세부담상한초과세액을 산출 세액에서 차감하도록 규정하고 있다. 재산세나 종합부동산세에서 세부담상한초과세액을 차감하도록 규정하고 있는 이유는 주택공시 가격의 갑작스런 상승으로 인하여 해당 연도 보유세(재산세 및 종합부동산세)가 급격하게 증가하는 것을 방지하기 위한 조치이다.

■ 세부담상한초과세액 계산산식

$$\text{세부담상한 초과세액} = (\text{해당 연도 재산세+종합부동산세) 상당액} - (\text{직전 연도 재산세+종합부동산세) 상당액} \times \text{세부담상한율}$$

세부담상한초과세액을 산정할 때 적용되는 세부담상한율은 일률적으로 150%가 적용된다. 2022년 종합부동산세 부과분까지는 150%(일반세율 적용대상자)와 300%(증과세율 적용대상자)로 구분하여 적용되었으나, 2023년 종합부동산세 부과분부터는 150%로 단일화되어 적용된다.

종합부동산세 세액공제

종합부동산세에서 규정하고 있는 세액공제는 모든 납세의무자가 적용받을 수 있는 것은 아니고, 1세대 1주택자나 부부 공동명의 1주택자만 적용받을 수 있다. 이러한 세액공제는 고령자세액공제와 장기보유자세액공제로 구분된다.

고령자세액공제

「고령자세액공제」는 주택 소유자의 나이가 만 60세 이상인 경우에만 적용받을 수 있으며, 나이에 따라 적용받을 수 있는 공제율은 다음과 같다.

■ 나이에 따른 고령자세액공제율

나이(만)	60세 이상 ~ 65세 미만	65세 이상 ~ 70세 미만	70세 이상
공제율	20%	30%	40%

장기보유자세액공제

「장기보유자세액공제」는 주택을 만 5년 이상 보유한 경우에만 적용받을 수 있으며, 주택 보유기간에 따라 적용받을 수 있는 공제율은 다음과 같다.

■ 보유기간에 따른 장기보유자세액공제율

보유기간(만)	5년 이상 ~ 10년 미만	10년 이상 ~ 15년 미만	15년 이상
공제율	20%	40%	50%

고령자세액공제와 장기보유자세액공제 중복적용

종합부동산세 납세의무자가 고령자(만 60세 이상)이면서 장기보유자(만 5년 이상 보유)에 해당하면 고령자세액공제와 장기보유자



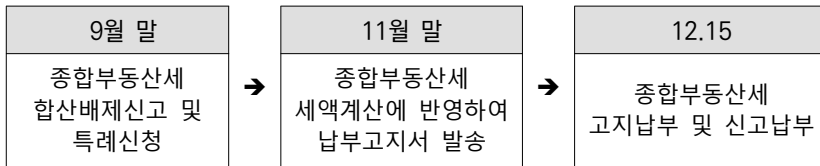
세액공제를 중복하여 적용받을 수 있다. 이론적으로 중복적용시 최대 90%(고령자세액공제 40% + 장기보유자세액공제 50%)까지 세액 공제를 적용받을 수 있으나, 현재 종합부동산세법에서는 중복적용 공제 한도를 최대 80%로 제한하고 있다.

종합부동산세 납부절차와 분납

종합부동산세 부과와 신고납부

종합부동산세는 원칙적으로 정부부과세목이기 때문에 과세관청이 매년 종합부동산세를 계산하여 납세의무자에게 고지서를 발송(11월 말)해 주고 있다. 납세의무자는 발송된 고지서를 받아서 납부기한(12월 15일)까지 납부하기만 하면 된다.

■ 종합부동산세 부과절차



하지만, 국세청의 고지내용이 사실과 다르거나 납세자가 별도 신고하기를 원하는 경우(일부 주택이 과세대상에서 누락되었거나 추가 반영된 경우, 세액공제 등이 잘못 계산된 경우 등)에는 고지서에 상관 없이 납세의무자가 종합부동산세를 신고납부할 수 있다. 이 경우 당초 국세청에서 발송된 고지세액은 취소된다.

종합부동산세 분납

종합부동산세 납부세액이 250만원을 초과하면 종합부동산세를 나눠 낼 수 있는데 이를 분납(分納)이라 한다. 분납기한은 납부기한(해당

연도 12월 15일)일로부터 6개월(다음 연도 6월 15일)까지이며, 분납한다고 해서 이자를 추가로 납부해야 되는 것은 아니다.

■ 종합부동산세 분납

납부세액	250만원 초과 ~ 500만원 이하	500만원 초과
분납가능금액	납부세액 - 250만원	납부세액의 50% 이하 금액
분납기한	다음 연도 6월 15일까지	

종합부동산세 분납은 납세자가 납부기한(12월 15일)까지 신청한 경우에만 적용된다. 분납신청서를 별도 제출하지 않고 납부세액만 분납하여 납부하면 가산세(납부지연가산세)까지 적용되어 체납고지서가 발송되므로 주의해야 한다.

종합부동산세 납부유예

주택을 처분하고 해당 처분이익으로 세금을 납부하는 양도소득세와는 달리 종합부동산세는 주택을 보유하는 과정에서 세금을 납부해야 한다. 따라서 소득이 없는 납세자에게는 종합부동산세가 부담될 수밖에 없다. 과세관청은 이러한 납세자의 부담을 경감시켜 주고자 납세자가 납세담보를 제공하고 납부유예 신청을 하면 주택분 종합부동산세 납부를 유예해주는 제도를 운영하고 있다.

납부유예 적용대상자

주택분 종합부동산세 납부유예를 적용받으려면 1세대 1주택자로서 종합부동산세 세액공제(고령자세액공제 및 장기보유자세액공제) 적용 대상자에 해당해야 한다. 또한, 소득금액이 법 소정 금액 이하이면서 납부해야 할 종합부동산세가 100만원을 초과해야 한다.



■ 종합부동산세 납부유예 적용대상자

- ① 1세대 1주택자일 것
- ② 나이가 만 60세 이상이거나 해당 주택을 만 5년 이상 보유할 것
- ③ 직전 과세기간 총급여액 7,000만원 이하 또는 종합소득금액 6,000만원 이하일 것
- ④ 해당 연도의 주택분 종합부동산세가 100만원을 초과할 것

납부유예 신청절차

종합부동산세 납부유예를 적용받고자 하는 자는 종합부동산세 납부기한 3일 전(12월 12일)까지 납세자의 주소지 관할 세무서에 납부유예 신청서 및 납세담보제공서를 제출해야 하며, 담당자가 제출서류를 검토한 후 납부기한(12월 15일)까지 납부유예 허가 여부를 통지해 주고 있다.

납부유예 취소

주택분 종합부동산세 납부유예를 신청한 자가 납부유예를 취소하면 납부유예 허가금액에서 이미 납부한 금액을 차감하고 여기에 이자상당가산액을 가산하여 종합부동산세를 추징한다.

■ 납부유예 취소에 따른 추징금액 및 이자상당가산액

- ① 추징금액 : 납부유예 허가금액 - 납부한 금액 + 이자상당가산액
- ② 이자상당가산액 : 미납금액 × 납부유예 허가연도의 납부기한 다음 날부터 징수세액 고지일까지 기간 × 국세환급가산금 이자율(연 2.9%)

주택분 종합부동산세 계산해 보기

주택을 다음과 같이 2채 보유하고 있는 경우 주택분 종합부동산세를 산정해 보면 다음과 같다.

- ① A주택 : 시세 12억원, 주택공시가격 8억원, 조정대상지역 소재
- ② B주택 : 시세 10억원, 주택공시가격 6억원, 조정대상지역 소재
- ③ 공제할 재산세액 : 350,000원 가정
- ④ 직전 연도 재산세 및 종합부동산세 상당액 : 1,000,000원 가정

주택분 종합부동산세 계산구조

Σ 주택공시가격	... 1,400,000,000원
-	
공제금액	... (900,000,000원)
=	
공제초과금액	500,000,000원
x	
공정시장가액 비율	... 60%
=	
과세표준	300,000,000원
x	
세율	... 0.5%(2주택자, 일반세율 적용)
=	
종합부동산세액	... 1,500,000원
-	
공제할 재산세액	... (350,000원)
=	
산출세액	... 1,150,000원
-	
세액공제	... 2주택 소유자로 미적용
-	
세부담상한초과세액	... 150% 세부담상한을 적용
=	
납부세액	1,150,000원(농어촌특별세 230,000원 별도부과)



참고 : 국세청 홈택스를 이용해 종합부동산세 스스로 계산해 보기

종합부동산세를 납세자가 스스로 계산해 보기 위해서는 직전 연도에 납부한 재산세 및 종합부동산세액도 알아야 하고, 이중과세 조정을 위한 공제할 재산세액도 별도 계산해야 하기 때문에 작업이 만만치 않다. 이때 국세청 홈택스에 있는 「세금모의계산기」를 이용하면 종합부동산세를 손쉽게 계산해 볼 수 있다.

자주찾는 메뉴 + 등록 1/2 < >

연말정산 간소화
알림제공신청
(사업자)

연말정산 간소화
알림제공동의
(근로자)

연말정산 부양가족
자료제공 동의

부가가치세
확정신고

부가가치세
신고도움 서비스

부가가치세
예정고지 세액조회

전자신고결과조회

국세납부하기

민원신청결과조회

사업장연환신고

세금종류별 서비스 1/2 < >

종합소득세

세금모의계산

법인세

양도소득세

소비자세

원천세

사업자등록

국세사실증명

공적법인종합안내

근로자녀장려금

국세청 홈택스 메인화면 오른쪽 하단에 보면 「세금모의계산」이라는 메뉴가 있다. 이 메뉴를 통해 납세자는 양도소득세, 종합부동산세, 상속세, 증여세 등 다양한 세금을 모의계산해 볼 수 있다. 이 중 「종합부동산세 간이세액계산」 메뉴를 클릭하여 주택별로 공시가격을 입력하면 대략적인 종합부동산세를 손쉽게 확인해 볼 수 있다.

● 기본사항

☒ 개인(중증 등 기타단태포함) ☐ 법인사업자

공시가격 조회하기	조정대상지역 여부 조회하기	재산세 감면여부	감면 후 공시가격
원	☐ 여 ☐ 부	☐ 여 ☒ 부 %	원

등록하기

전체삭제
선택수정
선택삭제

☐	NO	공시가격	조정대상지역여부	재산세 감면여부	감면 후 공시가격
☐	1	800,000,000	여	부	800,000,000
☐	2	600,000,000	여	부	600,000,000
합계		1,400,000,000			1,400,000,000

알기쉬운 세금교실



취득세

제7장



개요

- 원시·승계취득, 유상·무상의 모든 취득 행위에 부과하며 거래 단계별 납세의무가 성립하는 유통세의 성격을 지닌 조세

과세대상

- 토지·건축물, 차량, 기계장비, 선박, 항공기, 임목, 광업권, 어업권, 골프·콘도·종합체육시설이용·승마·요트회원권
- ※ 토지 지목변경, 과점주주 주식취득, 선박·차량·기계장비 종류변경, 건축물 개수 등의 간주취득에도 과세

납세자

- 과세대상 물건을 취득한 자
- ※ 등기·등록을 하지 않은 경우라도 잔금지급 등 사실상 취득한 경우 포함

과세표준

- 취득자가 신고한 취득 당시의 가액. 단 신고가액이 없거나 신고가액이 시가표준액 보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 함
- ※ 국가 등과 거래, 수입, 공매, 판결문·법인장부, 실거래가 신고·검증 등으로 사실상 취득가격이 입증되는 경우는 그 가격을 과표로 바로 적용

세율

- 부동산취득 : 2.3%~4% 무상취득 2.3~3.5%, 원시취득 2.8% 유상취득 4%(농지 3%) 등
- ※ 사치성재산 및 대도시 내 법인이 취득하는 일정 부동산 취득에 대해 종과
- 주택 유상취득 : 1%~3%
- ※ 법인 및 다주택자의 주택취득(유상·무상)에 대해 종과
- 부동산 외 차량·콘도회원권 등 : 2%~7%
- ※ 사치성재산에 대해 종과



－ 주택 유상·무상취득

취득원인	구 분	조정지역	비조정지역
유 상	1주택	• 6억이하 :1% • 6억초과9억이하 : 1~3% • 9억초과 : 3%	
	2주택	8% (일시적 2주택 제외)	1~3%
	3주택	12%	8%
	4주택·법인	12%	12%
무 상	3억이상	12%	3.5%
	3억미만	3.5%	3.5%

－ 주택외 부동산

구 분		세 율
주택외 유상매매(토지, 건축물)		4%
원시취득, 상속(농지외)		2.8%
무상취득(증여)	비영리사업자	2.8%
	그 외	3.5%
농 지	매 매	3.0%
	상 속	2.3%
공유물분할		2.3%

－ 부동산외

구 분		세 율	
선 박	등기등록대상 (소형제외)	상속취득	2.5%
		상속외 무상취득	3.0%
		원시취득	2.02%
		수입, 주문건조취득	3.0%
		그 밖의 원인	2.02%
	소형선박	소형선박	2.02%
		동력수상레저기구	2.0%

	그밖의 선박			2.0%
차 량	비영업용 승용자동차	경자동차		4.0%
		그외		7.0%
	그밖의 자동차	비영업용	경자동차	4.0%
			그외	5.0%
		영업용		4.0%
		이륜자동차		2.0%
	위 외의 자동차			2.0%
기계장비	등록대상			3.0%
	등록대상이 아닌것			2.0%
항공기	등록대상			2.02%
	최대이륙 중량 5,700kg이상			2.01%
	등록대상이 아닌 것			2.0%
입 목				2.0%
광업권, 어업권				2.0%
골프,승마,콘도,종합체육,요트회원권				2.0%

－ 중과세율

중과세대상		세율예시
대도시내 법인	①-1. 본점용부동산 신증축위한 부동산의 취득	건물신축 : $2.8\% + (2\% \times 2배)$ =6.8% 토지취득 : $4\% + (2\% \times 2배)$ =8%
	①-2. 공장신증설위한 부동산의 취득	공장신축 : $2.8\% + (2\% \times 2배)$ =6.8% 토지취득 : $4\% + (2\% \times 2배)$ =8%
	②-1. 법인설립,지점설치, 전입관련 부동산의 취득	건물신축 : $2.8\% \times 3배 - (2\% \times 2배) = 4.4\%$ 토지취득 : $4\% \times 3배 - (2\% \times 2배) = 8\%$
	②-2. 공장신증설하기 위한 부동산의 취득	건물신축 : $2.8\% \times 3배 - (2\% \times 2배) = 4.4\%$ 토지취득 : $4\% \times 3배 - (2\% \times 2배) = 8\%$



	① 및 ②이 동시에 적용되는 경우 (예 법인설립후 5년내 본점 신축)	건물신축 : 표준세율 2.8% × 3배 = 8.4% 토지취득 : 표준세율 4% × 3배 = 12%
사치성 재산	③-1. 별장, ③-2. 골프장, ③-3. 고급주택, ③-4. 고급오락장, ③-5. 고급선박	건물신축 : 2.8%+(2%×4배) =10.8% 토지취득 : 4%+(2%×4배) =12% 고급주택취득 : 2~3%+(2%× 4배)=10~11%
	②와③이 동시 적용되는 경우 (예 : 법인이 대도시내 고급오락장 취득)	표준세율(4%)×3배+중과기준 세율(2%)×2배=16%
	법인·다주택자의주택취득과 ③이 동시적용되는 경우 (예 : 법인이 고급주택을 취득 하는 경우)	중과세율(8~12%)+중과기준 세율(2%)×4배=16~20%

신고납부방법

- 취득일부터 60일(상속 6월, 외국주소 9월) 이내 과세관청에
신고납부

취득세 관련 질의

1. 취득시기 및 신고납부 기한 관련

Q 아파트를 분양받은 경우 언제까지 취득세를 신고납부해야 하나요?

A 법인인 시행사로부터 아파트를 분양받은 경우 취득시기는 사실상의 잔금지급일이며, 그 날부터 60일이내에 취득세를 신고납부하여야 합니다. 다만, 등기일 또는 등록일이 사실상의 잔금지급

일보다 빠른 경우에는 등기일 또는 등록일이 취득일이며, 그 날부터 60일 이내에 취득세를 신고납부하여야 합니다.

Q 개인간 매매계약에 따라 주택을 취득한 경우 언제까지 취득세를 신고납부해야 하나요?

A 개인간 부동산을 매매한 경우 취득시기는 계약서상의 잔금지급일이며, 그 날부터 60일 이내에 취득세를 신고납부하여야 합니다. 다만, 등기일 또는 등록일이 계약서상의 잔금지급일보다 빠른 경우에는 등기일 또는 등록일이 취득일이며, 그 날부터 60일 이내에 취득세를 신고납부하여야 합니다.

Q 개인간 주택을 매매하고 소유권이전등기를 하기 전에 당사자간 합의에 따라 계약을 해제한 경우 종전에 납부한 취득세를 환급받을 수 있나요?

A 계약해제신고서(계약해제사실을 알 수 있는 서류를 첨부) 등을 취득일로부터 60일 이내에 과세관청에 제출한 경우 취득으로 보지 않아서 환급받을 수 있으나, 이미 등기·등록이 된 경우라면 환급받을 수 없습니다.

Q 상속이 이루어진 경우 언제까지 취득세를 신고납부해야 하나요?

A 상속이 개시된 경우 취득시기는 상속개시일(피상속인의 사망일)이며, 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 취득세를 신고납부하여야 합니다. 예를 들어 1월 15일에 피상속인의 사망으로 상속이 개시된 경우에는 7월 31일까지 취득세를 신고납부하여야 합니다.



Q 연부취득에 해당할 경우 취득세는 언제까지 납부해야 하나요?

A “연부(年賦)”란 매매계약서상 연부계약 형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말하는 것으로, 사실상의 연부금 지급일마다 취득세를 신고 납부하여야 합니다.

2. 과세표준관련

Q 개인간의 거래로 주택을 취득하는 경우 취득세 과세표준은 어떻게 산정해야 하나요?

A 부동산 실거래가액이 확인되는 경우(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 검증이 이루어지는 경우)에는 그 가액을 과세표준으로 보아 취득세를 신고납부해야 합니다. 다만, 상속·증여 등과 같이 실거래가액이 확인되지 않는 경우에는 시가표준액(공시된 주택가격)을 과세표준으로 보아 취득세를 신고납부해야 합니다.

Q 아파트 분양권을 취득하면서 프리미엄을 더하여 대금을 지급한 경우 이를 취득세 과세표준에 포함하여 신고납부해야 하나요?

A 아파트 분양권은 「지방세법」에 따른 취득세 과세대상에 해당되지 않아 분양권 취득 당시에는 취득세 신고납부 대상이 아닙니다. 다만, 실제로 잔금을 지급하고 입주하는 사람은 해당 아파트의 취득세 납세자로서 분양가액과 프리미엄(플러스 또는 마이너스 프리미엄 모두 포함)을 합산한 금액이 취득세 과세표준이 됩니다.

Q 예금보험공사를 통해 공매받은 부동산의 취득세 과세표준은 낙찰가액으로 볼 수 있나요?

- A 공매란 국가기관, 지자체가 강제권한에 기하여 행하는 매매로서 「국세징수법」, 「지방세징수법」 등에 의한 압류채산을 환가하기 위한 매각과 「민사소송법」에 따른 경매를 의미하는 것이므로, 예금보험공사, 한국자산관리공사(국가나 지자체에서 공매의뢰한 것은 제외)를 통한 공매는 낙찰가액과 시가표준액 중 높은 금액을 과세표준으로 보아야 합니다.

3. 세율관련

- Q 주거용 오피스텔에 대해 재산세는 주택으로 보아 과세하는데, 왜 취득세는 주택으로 보지 않고 일반세율을 적용하나요?
- A 「주택법」상 오피스텔과 함께 '준주택'으로 분류되는 고시원, 기숙사 등에 대해서는 취득시점에 확인 가능한 건축물대장 등의 공부에 기재되어 있는 업무시설로 보아 4%의 세율을 적용합니다.

- Q 주택의 지분을 유상으로 취득한 경우 적용할 취득세율은 어떻게 되나요?

- A 주택 취득세에 적용할 세율은 「건축법」상 주택(건물+부속토지)의 취득당시 가액을 기준으로 산정(6억원 이하 1%, 9억원 이하 2%, 9억원 초과 3%)하고 있으므로, 해당 주택 전체(건물+부속토지)의 취득가액으로 환산한 금액*을 기준으로 세율을 적용하여야 합니다.

* 전체 주택의 취득 당시의 가액 = 취득 지분의 취득 당시의 가액 × 전체 주택의 시가표준액 ÷ 취득 지분의 시가표준액

※ (예시) 주택가격이 8억원인 주택의 지분 50%를 유상으로 취득하는 경우에는 주택 전체의 가액(8억원)을 기준으로 2%의 세율이 적용됨

- Q 주택을 상속받은 경우 적용될 취득세율은 어떻게 되나요?



A 일반적으로 주택을 상속 받은 경우 적용할 취득세율은 2.8%입니다. 다만, 상속을 통해 상속인과 주민등록표에 함께 기재된 1가구가 1주택을 소유하게 된 경우에는 특례세율을 적용하여 0.8%의 취득세율이 적용됩니다.

Q 아파트를 구입하여 가정어린이집을 개원하려고 하는데, 적용할 취득세율은 어떻게 되나요?

A 종전에는 주거용과 가정어린이집으로 겸용하는 주택에 대해 주거용으로 사용하지 않는 것으로 보아 일반 건축물과 같이 일반세율(4%)을 적용하였으나, 2019년 1월 1일부터는 주거용으로 보아 취득당시의 가액에 따라 1~3%의 세율을 적용하도록 개정되었습니다. (2018년 「지방세법」 개정)

※ 공동생활가정·지역아동센터 등으로 사용하기 위해 주택을 취득하는 경우에도 가정어린이집과 동일하게 취득당시의 가액에 따라 1~3%의 세율을 적용합니다.

4. 부담부 증여관련

Q 주택을 부담부증여*한 경우 적용할 취득세율은 어떻게 되나요?

* 부동산을 증여 또는 양도할 때 전세보증금 등의 부채를 포함하여 이전하는 것

A 일반인(배우자, 직계존비속 간 거래 제외)간 부담부증여로 주택을 취득한 경우 채무 부담부분에 대해서는 유상 취득세율(취득가액에 따라 1~3%)을, 증여부분에 대해서는 증여 취득세율(3.5%)을 적용하여야 합니다.

Q 부자(父子)간에 주택을 부담부증여한 경우 적용할 취득세율은 어떻게 되나요?

A 배우자 또는 직계존비속의 주택을 취득하는 경우에는 증여(세율 3.5%)로 취득한 것으로 보나,

- 해당 주택의 취득을 위해 그 대가를 지급한 사실이 증명되는 경우*에는 유상취득세율(취득가액에 따라 1~3%)을 적용할 수 있습니다.

* 그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 증명되는 경우, 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우

Q 배우자간 거래로 주택을 부담부증여시 배우자의 소득금액을 증명하는 경우 유상거래 취득세율을 적용받을 수 있나요?

A 배우자 또는 직계존비속간 부담부증여시 무상취득(증여)한 것으로 보아야 하나, 증여받는 사람이 소득이 있음을 증명하는 경우 부담부분에 대해 유상거래 세율을 적용할 수 있고,

- 이 경우 증여받는 사람의 배우자의 소득금액도 인정하므로 부담부분에 대해서 유상거래 세율을 적용받을 수 있습니다.

5. 납세자 관련

Q 과점주주가 된 경우 취득세 납세의무가 있나요?

A 과점주주란 주주 또는 그의 특수관계인의 소유주식 합계액이 50%를 초과하는 자로서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자들을 말하며, 주식을 취득하여 과점주주가 되거나 과점주주의 소유주식 비율이 증가하는 경우에는 해당 법인이 소유하고 있는 부동산, 차량 등을 취득한 것으로 보아 취득세 납세의무(적용세율 2%)가 성립합니다.

다만, 법인을 설립하면서 과점주주가 되는 경우에는 취득세 납세의무가 없습니다.

Q 공동주택을 신축한 경우 건설업자는 원시취득에 따른 취득세를, 입주자는 승계취득에 따른 취득세를 납부하여야 하는데, 이는 이중과세가 아닌가요?



A 취득세는 원시·승계 취득 등 모든 취득 행위에 대해 과세하는 것으로, 해당 공동주택을 원시취득하는 건설업자와 건설업자로부터 해당 공동주택을 승계취득(유상거래 등)하는 입주자는 별개의 취득주체이므로 이중과세로 보기 어렵습니다. 개인의 주택 건축(재건축 조합원 포함), 공유수면 매립, 상업용 건물신축 등 원시취득에 해당되는 다른 부동산에도 동일하게 취득세를 과세하고 있습니다.

6. 다주택자 및 법인 취득세 중과 관련

〈주택 취득세 중과세율 적용〉

1. 조정대상지역에 1주택을 소유하고 있는 상황에서 非조정대상지역에 3억원 아파트를 추가로 취득하는 경우 세율은?

- 기존 소유 주택의 소재지와 관계없이 非조정대상지역에 2번째 주택을 추가로 취득하는 경우 주택 가액에 따라 1~3% 세율 적용
- 3억원 주택의 경우 1% 세율이 적용됨
- 만약, 非조정대상지역에 1주택을 소유하고 있는 자가 조정대상 지역에서 주택을 추가로 취득 시에는 8% 적용

〈지방세법 개정 후 취득세율〉

구 분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~
조정대상지역	1~3%	8%	12%	12%
非조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

- ※ (적용례) ① 1주택 소유자가 非조정대상지역 주택 취득시 세율 : 1~3%
 ② 1주택 소유자가 조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8%
 ③ 2주택 소유자가 非조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8%

2. 주거용 오피스텔을 취득하는 경우에도 취득세가 중과되는지?

- 오피스텔 취득 시점에는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 건축물 대장상 용도대로 건축물 취득세율(4%)이 적용됨

〈1세대의 기준〉

3. 1세대의 범위는?

- 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표에 함께 기재된 가족
 - － 단, 배우자와 미혼인 30세 미만의 자녀는 세대를 분리하여 거주 하더라도 1세대로 간주함
 - ※ 주민등록표가 없는 외국인의 경우에는 「출입국관리법」 제34조제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표

4. 미혼인 30세 미만인 자녀가 취업하여 소득이 있는 경우라도 부모의 세대원에 포함 되는지?

- 해당 자녀의 소득*이 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득**의 40%이상으로서 분가하는 경우 부모와 구분하여 별도의 세대로 판단함
 - * 「소득세법」 제4조에 따른 소득 : 종합소득, 퇴직소득, 양도소득 등
 - ** '22년 기준 1인가구 중위 소득 : 월 1,944,812원원
- － 단, 미성년자(만 18세이하)인 경우에는 소득요건이 충족하더라도 부모의 세대원에 포함됨



5. 부모님을 동거봉양하기 위하여 세대를 합가(合家)한 경우에 다주택자가 되는지?

- 자녀*가 65세이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 동거봉양(同居奉養)하기 위하여 세대를 합친 경우, 65세이상 직계존속과 자녀의 세대를 각각의 별도의 세대로 간주함

* 30세 이상의 자녀, 혼인한 자녀, 30세 미만의 자녀로서 소득이「국민기초생활보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득의 40% 이상인 경우

6. 3주택을 소유한 A가 2년간의 해외파견으로 주민등록법에 따른 해외 체류신고를 하면서 형제 관계인 B(1주택 소유)의 주소를 체류지로 신고한 상태에서, B가 주택 취득시 적용 세율은?

- B는 A와 별도의 세대로 보므로,
 - － B의 주택 취득이 일시적 2주택에 해당하는 경우 1~3%를 적용하고, 일시적 2주택에 미해당 하는 경우 8%를 적용

7. 별도세대였던 A(기혼, 1주택을 배우자인 C와 공동소유)가 아버지 B(80세, 1주택 소유)를 봉양하기 위해 합가한 상태에서, C가 이사를 위한 주택 취득시 적용 세율은?

※ C는 A, B와 주소를 달리하여 거주 중

- A는 B와 별도의 세대로 보므로,
 - － C의 주택 취득이 일시적 2주택에 해당하는 경우* 1~3%를 적용하고, 일시적 2주택에 미해당 하는 경우 8%를 적용
- * A, C 공동소유 주택을 일시적 2주택 기간내 처분하는 경우

8. 65세 이상 부모를 동거봉양 하기 위해 합가하는 경우에 대한 구분 방법?

- 별도세대였다가 합가한 경우로 한정하지 않고 취득일 전부터 계속해서 합가인 상태까지 포함하여 적용함
 - 또한, 부모가 자녀의 세대에 합가한 경우도 별도세대로 적용함

〈주택 수 산정 방법〉

9. 부부가 공동 소유하는 경우 주택수 계산방식은?

- 세대 내에서 공동소유하는 경우는 개별 세대원이 아니라 ‘세대’가 1개 주택을 소유하는 것으로 산정함
 - 다만, 동일 세대가 아닌 자와 지분으로 주택을 소유하는 경우는 각각 1주택을 소유하는 것으로 산정함

10. 상속주택도 주택 수에 포함되는지? 상속인들이 공동으로 소유한 경우 주택 수 계산방식은?

- 지분 상속 등 다양한 상속 상황을 고려하여 상속개시일로부터 5년 이내에는 상속주택을 소유 주택 수에 포함하지 않음
 - 따라서 상속개시일로부터 5년까지는 상속 주택을 소유하고 있더라도, 추가 취득 주택은 1주택 세율(1~3%)이 적용됨
 - ※ 조합원입주권, 주택분양권, 오피스텔을 상속한 경우에도 주택 수에 포함하되, 상속개시일로부터 5년 이내에는 소유 주택 수에 포함하지 않음
- 5년이 지나 상속주택을 계속 소유하는 경우에는 주택 수에 포함됨
 - 상속주택을 여러명의 상속인들이 공동으로 소유한 경우에는 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유주택으로 판단함



- 다만, 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상일 경우에는 “당해 주택에 거주하는 사람”과 “최연장자”순으로 판단함

11. 상속인간 협의가 진행되지 않아 미등기 상태인 경우도 주택 수로 산정하는지?

- 공동상속주택의 소유자 판단 기준에 따라 해당 상속인의 주택 수로 보되,
 - 상속등기가 이루어지거나 상속인의 변경등기가 있는 경우에는 상속개시일로 소급하여 해당상속인이 취득한 것으로 봄

12. 주택수 산정에서 제외되는 1억원 이하 주택에 입주권, 분양권, 오피스텔이 포함되는지?

- 입주권, 분양권은 가격과 무관하게 주택 수에 산정하고,
 - 오피스텔의 경우 시가표준액* 1억원 이하인 경우 주택 수 산정에서 제외함

* 오피스텔의 건축물 시가표준액과 부속토지의 시가표준액(공시지가)의 합

13. '20.8.12. 이후 1세대가 하나의 주택(입주권, 오피스텔 포함)을 소유한 상태에서 조정대상지역 내 분양권을 취득하여 그 분양권에 의한 주택을 취득(입주)하는 경우 적용세율은?

- 2주택자로서 8% 세율 적용 (일시적 2주택 해당시에는 1~3%)
 - 입주권 또는 분양권에 의하여 취득하는 주택의 경우 입주권 또는 분양권의 취득일을 기준으로 주택 수를 산정함
 - ※ 다만 '20.8.12. 전에 분양권을 취득한 경우에는 주택 취득일(입주당시 잔금 지급일) 기준으로 주택 수를 산정

14. 부모(2주택 소유)와 동일 세대인 아들(30세 이상)이 분양권을 취득('20.8.12 이후)하고 해당 분양권으로 주택을 취득하는 경우 적용 세율은

- 3주택을 취득하는 것이므로 12%(조정지역) 세율 적용
 - 분양권 취득 당시 주택 수를 기준으로 세율적용
 - 만약 취득당시 부모분양 요건에 해당하면 별도세대로 볼 수 있으므로 1주택 세율 적용

15. 분양권 및 입주권도 취득세가 중과되는지?

- 분양권 및 입주권 자체가 취득세 과세대상은 아니며, 추후 분양권 및 입주권을 통해 실제 주택을 취득하는 시점에 해당 주택에 대한 취득세가 부과됨
 - * 다만, 승계조합원의 경우 입주권 취득 시 해당 토지 지분에 대한 취득세 부과 中
- 다만, 주택이 준공되기 전이라도 분양권 및 입주권은 주택을 취득하는 것이 예정되어 있으므로 소유 주택 수에는 포함됨
 - ※ 법 시행 이후 신규 취득분부터 적용

16. 오피스텔도 주택 수에 포함되는지?

- 재산세 과세대장에 주택으로 기재되어 주택분 재산세가 과세되고 있는 주거용 오피스텔의 경우 주택 수에 포함됨
 - ※ 법 시행 이후 신규 취득분부터 적용. 다만, 법 시행일 전에 매매(분양)계약을 체결한 경우도 주택수에서 제외



17. 직전연도 전 소유자에게 주택분 재산세가 과세된 오피스텔을 승계 취득하여 보유하고 있는 경우, 해당 오피스텔이 주택 수산정에 포함되는지?

- 오피스텔 취득자에게 새롭게 주택분 재산세가 과세된 경우부터 주택 수에 산정

18. 오피스텔 분양권도 주택 수에 포함되는지?

- 오피스텔 취득 후 실제 사용하기 전까지는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 오피스텔 분양권은 주택 수에 포함되지 않음

19. 가정어린이집 등도 예외 없이 주택 수에 포함되거나 중과세율이 적용되는지?

- 가정어린이집을 취득하거나 소유할 때, 주택 수에 포함하지 않음
 - 단, 취득 후 1년이 경과할 때까지 가정어린이집으로 사용하지 않거나 가정어린이집으로 3년 이상 사용하지 않고 매각·증여·전용하는 경우는 취득세를 추징하며,
 - 3년이 경과한 경우라 하더라도 다른 용도로 전용한 때부터는 소유 주택에 포함함
- 그 외에도 노인복지주택, 공공주택사업자(LH, 지방공사 등)의 공공임대주택 등 공공성이 높거나 주택공급 사업을 위해 필요한 경우 등 투기로 보기 어려운 주택 취득의 경우 주택 수 합산 및 중과 대상에서 제외함

〈일시적 2주택〉

20. 이사가기 위해 주택을 추가로 취득한 경우 취득세가 중과되는지?

- 1주택을 소유한 세대가 거주지를 이전하기 위하여 신규 주택을 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우에 신규 주택 취득은 중과세를 적용하지 않음
 - － 신규 주택 취득 시 우선 1주택 세율(1~3%)로 신고·납부하면 됨
 - － 다만, 종전 주택을 처분기간*내 처분하지 않고 계속 보유하는 경우 2주택에 대한 세율(8%)과의 차액(가산세 포함)이 추정됨
- * 종전 주택을 3년 이내에 처분하여야 함

21. 다주택자가 이사가기 위해 취득하는 주택도 일시적인 주택소유로 보아 과세되는지?

- 2주택 이상을 보유한 다주택자는 이사 등의 사유로 신규 주택을 취득하더라도 “일시적 2주택”에 해당하지 않음
 - － 따라서, 신규 주택에 대한 취득은 중과세율이 적용됨.

22. 1주택 소유자가 아파트 분양권을 추가로 취득한 경우, 일시적 2주택을 적용받기 위한 종전 주택 처분기한은?

- 분양권이나 입주권이 주택 수에는 포함되지만, 분양권이나 입주권 자체는 거주할 수 있는 주택의 실체가 없으므로,
 - － 아파트 준공 후 주택의 취득일을 기준으로 3년 이내*에 종전 주택을 처분하는 경우에는 일시적 2주택으로 봄



23. 재건축사업으로 거주하던 주택(A)에서 퇴거하면서 신규 주택(B)을 취득하였다가 재건축된 주택에 입주하면서 신규 주택(B)을 처분하는 경우에도 일시적 2주택으로 볼 수 있는지?

○ 일시적 2주택에 해당함

- 재건축 주택의 완공 시까지 일시적으로 거주하기 위해 신규 주택을 취득한 점을 고려하여,
- 재건축된 주택의 취득일을 기준으로 3년 이내*에 신규 주택을 처분하는 경우에는 일시적 2주택으로 봄

〈주택 무상취득 중과세〉

24. 다주택자(4주택 A,B,C,D 보유)가 보유주택 중 A주택(6억)을 같은 1세대를 구성하고 있는 자녀에게 부담부 증여(유상입증 3.5억)하는 경우, 적용되는 취득세율(증여 세율, 유상 세율)은?

○ A주택이 조정지역 내의 주택인 경우, 유상과 무상 모두 12%의 세율을 적용하고, A주택이 비조정지역의 주택인 경우, 유상 입증 부분은 4주택 이상 세율(12%), 미입증 부분은 일반 무상취득 세율(3.5%)을 적용함

※ (과세표준) 신고가액과 시가표준액 중 높은 금액을 적용함(부동산세제과-1430, '20.6.24. 참조)

25. 다주택자(4주택 보유)가 보유주택 중 조정대상지역 내 부부 공동 명의(지분 50:50)로 소유하고 있는 주택(공시가격 10억)의 지분 일부(25%)를 자녀에게 증여하는 경우, 조정지역 내의 '공시가격 3억 이상' 판단 기준

○ 전체 주택가액이 3억을 초과하므로 12%세율 적용

〈경과조치 등〉

26. 2020.8.12. 전에 취득한 업무용 오피스텔을 2020.8.12. 이후에 주거용 오피스텔로 전환하는 경우 주택수 산정에 포함하는지?

- 「지방세법」 부칙 제3조에 따라 주거용 오피스텔을 법시행 전에 취득한 경우에 해당하므로, 주택수에 포함하지 않음.

27. 재개발 구역 내 주택을 소유하고 있다가 해당 재개발사업으로 조합원 입주권을 취득하는 경우 주택 수에 산정하는 조합원입주권의 취득 시점은?

- A조합원입주권을 주택 수에 포함한 것은 주거용 건축물이 멸실되었지만 주택으로 보아 주택 수에 가산하겠다는 중과제도 취지를 반영한 것으로(법 제13조의3제2호),
 - 해당 주택의 멸실 전까지는 주택을 소유한 것이므로, 멸실 이후부터 조합원입주권을 소유한 것으로 보아야 함
 - ※ 관리처분계획 인가가 있는 경우라도 해당 주거용 건축물이 사실상(또는 공부상) 멸실되기 전까지는 주택으로, 멸실 이후에는 토지로 보아 취득세와 재산세를 과세하는 지방세 과세체계와 일관성 유지





부동산 취득세 관련 세율 요약

1. 취득세 등(농어촌특별세, 지방교육세)

구 분			취득세	농어촌 특별세	지방 교육세	세율합계
주 택	6억원이하	85㎡ 이하	1.0%	－	0.1%	1.1%
		85㎡ 초과	1.0%	0.2%	0.1%	1.3%
	6억원 초과	85㎡ 이하	*1.0%	－	0.1%	1.1%
		9억원 초과	85㎡ 초과	~ 3.0%	0.2%	~ 0.3%
	9억원 초과	85㎡ 이하	3.0%	－	0.3%	3.3%
		85㎡ 초과	3.0%	0.2%	0.3%	3.5%
주택 외(토지, 상가, 공장 등)			4.0%	0.2%	0.4%	4.6%
농 지	신규농지		3.0%	0.2%	0.2%	3.4%
	2년 이상 자경자가 취득		1.5%	－	0.1%	1.6%
상 속	농지 외 상속		2.8%	0.2%	0.16%	3.16%
	농 지		2.3%	0.2%	0.06%	2.56%
	2년 이상 자경한 자 농지		0.15%	－	0.03%	0.18%
	1가구 1주택		0.8%	－	0.16%	0.96%
중 여	일 반		3.5%	0.2%	0.3%	4.0%
	85㎡이하 주택		3.5%	－	0.3%	3.8%
신축 등 원시취득			2.8%	0.2%	0.16%	3.16%

* 6~9억원 구간 취득세율 계산방식 (취득당시가액 × 2/3억원-3) ×1/100

2. 다주택자 및 법인 취득세

구 분		총주택수	비조정지역	조정지역
개 인	무주택자의 취득	1채	1~3%	1~3%
	1 주택자의 취득	2채	1~3%	8% (일시적 2주택:1~3%)
	2 주택자의 취득	3채	8%	12%
	3 주택자의 취득	4채	12%	12%
법 인			12%	12%

알기쉬운 세금교실



부가가치세

제8장

1. 매출을 누락하면 세무조사를 받고 처벌받을 수도 있습니다. 192
2. 세금계산서를 정확히 수수하여야 불이익을 받지 않습니다. 193
3. 반드시 전자세금계산서를 발급해야 하는 사업자는 이를 지켜야 합니다. ... 195
4. 세금계산서를 발급해야 하는 때는 재화와 용역의 공급시기입니다. ... 196
5. 거짓세금계산서는 절대로 받아서는 안됩니다. 197
6. 공급자가 세금계산서를 발급해 주지 아니하면 어떻게 해야 하나요? · 198
7. 음식점을 경영하는 사업자는 농·수산물매입분에 대해서도 세액을 공제받을 수 있습니다. 200
8. 폐지·고철 등을 수집하는 사업자는 매입액의 3/103을 세액공제 받을 수 있습니다. 202
9. 거래처가 부도나서 물품대금을 받지 못한 경우 부가가치세액을 공제 받을 수 있습니다. 203
10. 매입세액이 공제되지 않는 경우도 있으니 주의해야 합니다. 205
11. 임차건물의 전기사용자 명의를 본인의 사업자명으로 변경하면 유리합니다. 207
12. 수출을 하거나 시설투자를 한 경우에는 조기환급 신고로 자금을 활용할 수 있습니다. 208
13. 세금 낼 돈이 없어도 신고는 반드시 해야 합니다. 210
14. 어떤 경우에 간이과세자로 등록할 수 있나요? 212
15. 간이과세자로 등록하면 계속하여 간이과세자로 적용되나요? 213
16. 특정간이과세자는 세금계산서를 발급해야 합니다. 215
17. 부가가치세는 언제 어떻게 계산하여 신고납부 하나요? 216
18. 개별소비세는 누가 어떻게 계산하여 신고납부하나요? 218
19. 사업자등록을 하려고 하는데 어떻게 해야 하나요? 219
20. 사업자등록증 명의 대여시 어떤 처벌을 받게 되나요? 220
21. 피아노학원은 부가가치세를 납부 합니까? 221
22. 수출사업자의 영세율이란 무엇입니까? 221
23. 사업포괄양수도시 세금계산서를 발행하지 않아도 됩니까? 222
24. 사업자등록전 매입세액은 공제 받을 수 있나요? 223



1. 매출을 누락하면 세무조사를 받고 처벌받을 수도 있습니다.

요즘 세무행정이 전산화되어 사업자의 모든 신고상황 및 거래내역이 수록됨에 따라 다양한 분석이 이루어지고 있습니다. 즉, 사업자별로 연도별 신고추세는 어떠한지, 신고소득 대비 부동산 등 재산취득 상황과 소비지출 규모는 어떠한지, 동종업자들에 비하여 부가가치율 및 신용카드매출비율은 어떠한지, 신고내용과 세금계산서합계표의 비교, 거래처와의 세금계산서 대사 등이 종합적으로 분석되고 있습니다.

그리고 전국 모든 세무관서에는 수많은 탈세제보와 신용카드 및 현금영수증 미발급·허위발급 관련 신고가 접수되고, 세무서 직원들의 자체 밀알정보 수집, 자체탈세정보수집 등이 이루어지고 있습니다.

위와 같이 수집된 각종 과세자료는 각 사업자별로 누적관리되고 있으며 신고성실도분석으로 이어져 세무조사 대상으로 선정되기도 합니다.

신용카드 사용활성화, 현금영수증제도 시행, 「과세자료 수집 및 제출에 관한 법률」의 시행, 주류구매전용카드에 의한 주류구입, 고액현금거래 보고제도 시행 등으로 앞으로 사업자의 사업실적은 국세청에서 더욱더 면밀히 파악하게 될 것입니다.

매출누락자는 불성실사업자로 선정되어 세무조사를 받게 되고 조세범으로 처벌받기도 합니다.



세무조사

납세자가 매 과세기간마다 제출한 신고서 및 수집된 과세자료 등에 대한 신고성실도 전산분석 결과 불성실하게 신고한 혐의가 있는 사업자는 조사대상자로 선정하여 세무조사를 실시합니다.

조세범으로 처벌

세무조사결과 사기나 그 밖의 부정한 방법으로 탈세한 경우에는 조세범처벌법에 의하여 조세범으로 처벌됩니다. 이런 경우에는 세금 부과와 별도로 최고 3년 이하의 징역 또는 탈세액의 3배 이하의 벌금에 처해집니다.

2. 세금계산서를 정확히 수수하여야 불이익을 받지 않습니다.

일반과세자가 과세대상이 되는 재화 또는 용역을 공급하는 때에는 세금계산서를 발급하여야 하는데 이를 잘못 발급하면 공급자는 가산세를 부담하여야 하고 매입자는 가산세는 물론 매입세액까지 공제 받지 못하게 되며, 세금계산서를 잘못 발급으로 인해 자칫 거래 관계가 끊어지는 일도 많이 발생합니다.

세금계산서를 발급할 때는 다음과 같은 사항을 주의하여 정확히 발급해야 합니다.

세금계산서 발급시기

- 원칙 : 세금계산서는 재화 또는 용역의 공급시기에 발급하는 것이 원칙입니다.
- 공급시기가 도래하기 전에 대가의 전부 또는 일부를 받고 세금계산서를 발급하는 경우에는 그 발급하는 때를 공급시기로 보므로 공급시기 전에 발급해도 됩니다.

세금계산서 발급시기를 어긴 경우

- ◆ 재화 또는 용역의 공급시기 이후 해당 공급시기가 속하는 과세기간에 대한 확정신고기한 내에 세금계산서를 발급하는 경우
 - 공급자는 공급가액의 1%에 상당하는 ‘세금계산서 지연발급가산세’를 물게 되고
 - 공급받는자는 공급가액의 0.5%에 상당하는 세금계산서 ‘지연수취 가산세’를 물게 됩니다.
- ◆ 매입자의 경우에는 공급일이 속하는 과세기간에 대한 확정신고기한이 지난 후 1년 이내에 세금계산서를 발급받는 때에는 매입세액은 허용됩니다.

필요적 기재사항

세금계산서에 기재하는 내용 중 잘못 기재되었을 경우 가산세 등 불이익을 받게 되는 필요적 기재사항은 다음과 같습니다.

- 공급하는 사업자의 등록번호와 성명 또는 명칭
- 공급받는 자의 등록번호
- 공급가액과 부가가치세액
- 작성 연월일



필요적 기재사항의 전부 또는 일부가 기재되지 않았거나 사실과 다르게 기재된 때에는 공급자는 가산세를 부담하고, 공급받는 자는 매입세액을 공제받지 못할 수도 있습니다.

그러므로 세금계산서를 발급할 때는 재화 또는 용역의 공급시기에 특히 필요적 기재사항을 정확히 기재하여 발급하여야 합니다.

3. 반드시 전자세금계산서를 발급해야 하는 사업자는 이를 지켜야 합니다.

전자세금계산서란 전자적 방식으로 세금계산서를 작성·발급하고 그 내역을 국세청에 전송하는 제도를 말합니다. 이 제도는 종이세금계산서 이용에 따른 사업자의 납세 협력비용을 절감하고 투명한 거래 환경 조성을 위하여 도입한 것입니다.

반드시 전자세금계산서를 발급해야 하는 사업자

- 법인사업자
- 직전 연도의 공급가액(면세공급가액 포함)이 8천만원 이상인 개인사업자

전자세금계산서를 발급하지 않거나 전송하지 않는 경우 가산세

전자세금계산서를 발급해야 하는 사업자가 이를 어긴 경우에는 다음과 같은 가산세를 물어야 합니다.

- 미발급가산세
- 지연발급가산세
- 미전송가산세
- 지연전송가산세

전자세금계산서 발급방법

- 국세청에서 운영하는 홈택스 홈페이지에서 발급
- 전자세금계산서 시스템 사업자(ASP), ERP를 통한 발급
- 기타 발급방법(인터넷 사용이 어려운 경우)
전화 ARS (☎126 - 내선3)로 발급, 세무서 방문하여 대리발급 신청

전자세금계산서 발급·전송기한

- 발급기한 : 재화 또는 용역의 공급일이 속한 달의 다음달 10일
- 전송기한 : 전자세금계산서 발급일의 다음날

전자세금계산서 발급·전송 혜택

- 세금계산서 보관의무 면제
- 부가가치세 신고 시 합계표 개별명세 작성 불필요

※ 전자세금계산서 관련 자세한 사항은 「홈택스」 홈페이지(www.hometax.go.kr)를 통하여 확인 가능

4. 세금계산서를 발급해야 하는 때는 재화와 용역의 공급시기입니다.

재화의 공급시기

- ① 현금판매, 외상판매, 할부판매 : 재화가 인도되거나 이용가능하게 되는 때
- ② 장기할부판매 : 대가의 각 부분을 받기로 한 때



- ③ 반환조건부판매, 동의조건부판매, 기타 조건부 및 기한부판매
: 그 조건이 성취되거나 기한이 경과되어 판매가 확정되는 때
- ④ 완성도기준지급 또는 중간지급조건부로 재화를 공급하거나 전력
통신 등 그 밖의 공급단위를 구획할 수 없는 재화를 계속적으로
공급하는 경우 : 대가의 각 부분을 받기로 한 때

용역의 공급시기

- ① 통상적인 경우 : 역무가 제공되거나 재화·시설물 또는 권리가
사용되는 때
- ② 완성도기준지급, 중간지급, 1년 이상 장기할부, 그 밖에 조건부로
용역을 공급하거나 그 공급단위를 구획할 수 없는 용역을 계속
적으로 공급하는 경우 : 대가의 각 부분을 받기로 한 때

5. 거짓세금계산서는 절대로 받아서는 안됩니다.

‘거짓세금계산서’란 실제 재화나 용역의 거래 없이 수수한 세금계산서를 말합니다. 즉 세금을 포탈할 목적으로 실물거래 없이 세금계산서에 기재된 금액에 대하여 일정 수수료로 지급하고 받는 허위 세금계산서를 말합니다.

사업 중 자금사정이 어렵다거나 세금이 너무 많아질 것을 우려해 가짜세금계산서를 받아 세금을 줄여 보고가 하는 유혹을 받게 됩니다. 그러나 요즘 국세청은 모든 사업자들의 신고내용이 전산으로 처리할 뿐만 아니라 전자세금계산서 도입으로 거의 실시간으로 세금계산서

수수상황을 모니터링하는 조기경보시스템을 운영하고 있어 가공거래 혐의자료를 쉽게 찾아낼 수 있습니다.

뿐만 아니라 거짓세금계산서만을 전문으로 파는 자료상의 경우는 통상 짧은 기간에 거액의 자료를 발생시키고 폐업하면서 부가가치세를 체납하므로 자료상 및 자료상과 거래한 사업자는 철저한 세무조사를 받게 되는 바, 가짜세금계산서가 적발되지 않고 넘어가기란 사실상 불가능합니다.

거짓세금계산서를 산 경우의 불이익

거짓세금계산서를 받은 사실이 적발되면, 탈세액에 비하여 훨씬 무거운 세금이 부과되는 것은 물론 세무조사 실시, 조세범처벌 등에 따른 고발로 인해 사업 자체가 존폐위기에 처할 수도 있습니다.

거짓세금계산서를 사는 행위는 직접적으로 국가의 세금을 횡령하는 것일 뿐만 아니라 거래질서를 문란하게 하기 때문에 무거운 처벌을 받게 됩니다. 당장 눈앞의 작은 이익에 눈이 멀어 나중에 더 큰 손해를 보는 일이 없도록 주의하는 것이 좋습니다.

6. 공급자가 세금계산서를 발급해 주지 아니하면 어떻게 해야 하나요?

일반과세자인 공급자가 세금계산서를 발급해 주지 않는 경우에는 매입자발행세금계산서 제도를 이용하여 매입세액을 공제받을 수 있습니다.



매입자발행세금계산서 제도는 세금계산서 발급의무가 있는 사업자(일반과세자)가 재화 또는 용역을 공급하고 그에 대한 세금계산서를 발급하지 않는 경우에 재화 또는 용역을 공급받은 사업자(매입자)가 관할세무서장의 확인을 받아 세금계산서를 발급할 수 있는 제도입니다.

이는 경제적으로 우월한 지위에 있는 재화 또는 용역의 공급자가 과세표준이 노출되지 않도록 하기 위하여 세금계산서를 발급하지 않는 사례를 방지하기 위하여 마련한 제도입니다.

매입자발행세금계산서 발급절차

- ① 재화 또는 용역을 공급하는 일반과세자가 세금계산서를 발급하지 않는 경우 매입자(신청인)는 재화·용역의 공급시기가 속한 과세기간의 종료일부터 6개월 이내에 거래사실확인 신청서에 대금결제 등 거래사실 입증자료를 첨부하여 신청인의 관할 세무서장에게 거래사실의 확인을 신청하여야 합니다.
거래사실 입증책임은 매입자에게 있으므로 대금 결제 등 증빙자료(영수증, 거래명세표, 거래사실 확인서 등)를 확보하여야 합니다.
- ② 신청인 관할세무서장은 신청인이 제출한 자료를 공급자 관할세무서장에게 송부합니다.
- ③ 공급자 관할세무서장은 신청일의 다음달 말일까지 공급자의 거래사실여부를 확인하고 그 결과를 공급자와 신청인 관할세무서장에게 통보합니다.
- ④ 공급자 관할세무서장으로부터 거래사실확인 통지를 받은 신청인 관할세무서장은 즉시 신청인에게 그 결과를 통지하고, 그 통지를 받은 신청인은 매입자발행세금계산서를 발행하여 공급자에게

교부하여야 합니다. 다만, 신청인 및 공급자가 관할세무서장으로 부터 거래사실 확인통지를 받은 경우에는 매입자발행세금계산서를 교부한 것으로 봅니다.

- ⑤ 신청인이 부가가치세 신고 또는 경정청구 시 매입자발행세금계산서합계표를 제출한 경우, 매입자발행세금계산서에 기재된 매입세액을 공제받을 수 있습니다(거래당 공급대가가 5만원 이상인 경우에 한함).

7. 음식점을 경영하는 사업자는 농·수산물매입분에 대해서도 세액을 공제받을 수 있습니다.

부가가치세 납부세액은 매출세액에서 사업자가 물품 등을 구입할 때 부담한 부가가치세, 즉 매입세액을 공제하여 계산하는 것이 원칙입니다.

그러나 예외적으로 부가가치세가 면제되는 농산물·축산물·수산물·임산물 등의 원재료를 구입하여 이를 제조·가공하여 부가가치세가 과세되는 재화 또는 용역을 공급하는 사업자에 대하여는 원재료를 구입할 때 직접 부담한 부가가치세는 없지만 그 구입가액의 일정율에 해당하는 금액을 매입세액으로 의제하여 매출세액에서 공제받을 수 있도록 하고 있는데 이를 ‘의제매입세액 공제제도’라고 합니다.

공제요건

일반과세자 또는 음식업을 영위하는 간이과세자가 부가가치세 면제를 받고 구입한 농산물·축산물·수산물 또는 임산물을 원재료로



사용하여 제조·가공한 재화 또는 용역의 공급이 부가가치세가 과세되는 경우에 적용합니다.

의제매입세액을 공제 받기 위해서는 공급받은 사실을 증명하는 서류를 제출하여야 하므로 면세사업자로부터 원재료를 구입하여야 하고, 계산서나 신용카드영수증(또는 직불카드영수증)을 받아야 합니다.

제조업(간이과세 음식업 포함)의 경우에는 농어민으로부터 직접 구입하는 경우에도 의제매입세액을 공제 받을 수 있으나, 의제매입세액 공제신고서를 제출해야 합니다.

공제액

면세로 구입한 농산물 등의 가액에 2/102를 곱하여 계산한 금액을 공제합니다. 다만, 음식점업자가 공급받는 농산물 등에 대하여는 법인은 6/106, 개인은 8/108 적용합니다(제조업자는 4/104 및 「개별소비세법」 제1조 제4항에 따른 과세유흥장소 경영자는 2/102).

※ 과세표준 2억 원 이하 개인 음식점업자는 2023.2기까지 9/109

공제한도액(2020년 기준)

의제매입세액은 해당 과세기간에 공급하는 면세 농산물 등과 관련된 사업에 대한 과세표준의 다음의 공제율을 곱한 금액을 한도로 합니다. 다만, 간이과세자에 대해서는 해당 한도를 적용하지 않습니다.

구 분		의제매입세액 공제한도	
		음식점업	기 타
개인사업자	공급가액 1억원 이하	65%	55%
	공급가액 2억원 이하	60%	
	공급가액 2억원 초과	50%	45%
법인사업자		40%	

8. 폐지·고철 등을 수집하는 사업자는 매입액의 3/103을 세액공제 받을 수 있습니다.

정부에서는 폐자원의 수집을 원활하게 하여 환경보전을 도모할 목적으로 재활용이 가능한 폐지·고철 등 폐자원을 수집하는 사업자(일반 과세자)가 국·지방자치단체, 면세사업자, 간이과세자, 개인 등 세금 계산서를 발급할 수 없는 자로부터 폐자원을 매입하여 제조·가공하거나 이를 공급하는 경우에 매입가액의 3/103(중고자동차는 10/110)을 매출세액에서 공제할 수 있도록 하고 있습니다.

재활용폐자원의 범위

고철, 폐지, 폐유리, 폐합성수지, 폐합성고무, 폐금속캔, 폐건전지, 폐비철금속류, 폐타이어, 폐섬유, 폐유

공제대상 사업자

- 폐기물관리법에 의하여 폐기물중간처리업 허가를 받은 자 또는 폐기물 재활용 신고를 한 자
- 「한국환경공단법」에 따른 한국환경공단
- 재생재료 수집 및 판매를 주된 사업으로 하는 자
매입세액공제를 받기 위해서는 부가가치세를 신고할 때 「재활용 폐자원 등의 매입세액공제신고서」와 매입처별계산서합계표 또는 영수증을 제출하여야 한다. 이 경우 재활용폐자원 등의 매입세액공제신고서에 다음 각호의 사항이 기재되어 있지 아니하거나, 그 거래내용이 사실과 다른 경우에는 매입세액을 공제하지 아니합니다.



- 공급자의 등록번호(개인의 경우에는 주민등록번호)와 명칭 및 대표자의 성명(개인의 경우에는 그의 성명)
- 취득가액
부가가치세 확정신고 시 해당 과세기간에 해당 사업자가 공급한 재 활용 폐자원과 관련한 부가가치세 과세표준에 80%를 곱하여 계산한 금액에서 세금계산서를 발급받고 매입한 재 활용 폐자원 매입가액을 차감한 금액을 한도로 하여 계산한 매입세액을 매출 세액에서 공제합니다.

9. 거래처가 부도나서 물품대금을 받지 못한 경우 부가가치세액을 공제 받을 수 있습니다.

사업자가 공급한 재화 또는 용역에 대한 외상매출금 및 기타 매출 채권(부가가치세가 포함된 것)의 전부 또는 일부가 거래상대방의 부도·파산 등으로 대손되어 부가가치세를 회수할 수 없게 된 경우에는 그 징수하지 못한 부가가치세액을 대손이 확정된 날이 속하는 과세기간의 매출세액에서 공제하여 주는데 이를 ‘대손세액 공제’라 합니다.

대손세액 공제제도는 거래상대방으로부터 부가가치세를 징수하지 못했음에도 부가가치세를 납부하였을 때 이에 대한 세부담을 완화시켜 주기 위한 제도이므로 부가가치세를 신고·납부하지 아니한 부분에 대하여는 대손세액 공제를 받을 수 없습니다.

대손사유

- ① 어음법·수표법·민법·상법상의 소멸시효가 완성된 경우
- ② 채무자의 파산, 강제집행, 형의집행, 사업의 폐지, 사망, 실종 또는 행방불명으로 회수할 수 없는 채권
- ③ 민사집행법에 따라 채무자의 재산에 대한 경매가 취소된 압류 채권
- ④ 부도발생일로부터 6개월 이상 지난 수표 또는 어음의 채권 및 중소기업의 외상매출금(사업자가 채무자의 재산에 대해 저당권을 설정하고 있는 경우는 제외)
- ⑤ 회수기일이 6월 이상 경과한 채권 중 채권가액이 30만원 이하인 채권
- ⑥ 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 법원의 회생계획인가 결정에 따라 채무를 출자전환하는 경우

공제범위

대손세액 공제는 재화나 용역을 공급한 날부터 10년이 지난 날이 속하는 과세기간에 대한 확정신고기한까지 대손이 확정된 것에 한하여 공제해 줍니다.

공제절차

대손세액 공제를 받고자 하는 사업자는 위의 대손사유가 발생한 과세기간의 부가가치세 확정신고서에 「대손세액 공제신고서」와 대손 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 관할 세무서장에게 제출하여야 합니다.



10. 매입세액이 공제되지 않는 경우도 있으니 주의해야 합니다.

부가가치세 납부세액은 사업자가 공급한 재화 또는 용역에 대한 매출세액에서 자기의 사업을 위하여 사용되었거나 사용될 재화 또는 용역을 공급받을 때 부담한 매입세액을 공제하여 계산합니다.

따라서 재화 또는 용역을 공급받을 때 부가가치세를 부담했다 하더라도 사업과 관련이 없거나 세금계산서에 의하여 입증되지 아니한 경우에는 매입세액으로 공제 받지 못합니다.

매출세액에서 공제받지 못하는 매입세액은 다음과 같습니다.

매입처별세금계산서합계표 미제출·부실기재 분

매입처별세금계산서합계표를 예정신고 또는 확정신고와 함께 제출하지 아니한 경우의 매입세액, 제출한 매입처별세금계산서합계표의 기재사항 중 거래처별 등록번호 또는 공급가액의 전부 또는 일부가 기재되지 아니하였거나 사실과 다르게 기재된 경우

세금계산서 미수취 · 부실기재 분

세금계산서를 발급받지 아니한 경우 또는 발급받은 세금계산서에 필요적 기재사항의 전부 또는 일부가 기재되지 아니하였거나 사실과 다르게 기재된 경우

다음의 경우에는 매입세액으로 공제받을 수 있습니다.

- 사업자등록을 신청한 자가 사업자등록증 발급일까지의 거래에 대하여 당해 사업자의 주민등록번호를 기재하여 발급받은 경우

- 필요적 기재사항의 일부가 착오로 기재되었으나 그 밖의 기재사항으로 보아 거래사실이 확인되는 경우
- 공급시기 이후에 발급받은 세금계산서로서 해당 공급시기가 속하는 과세기간에 대한 확정신고기한까지 발급받은 경우
- 공급시기가 속하는 과세기간에 대한 확정신고기한이 지난 후 발급받았더라도 그 세금계산서 발급일이 확정신고기한 다음 날부터 1년(2022.2.15. 전까지는 6개월) 이내인 경우
- 전자세금계산서로서 국세청장에게 전송되지 아니하였으나 발급한 사실이 확인되는 경우
- 공급시기 전에 발급한 세금계산서로서 공급시기가 6개월 이내에 도래한 경우
- 일반매매와 이탁매매를 혼동하여 세금계산서를 발급하였더라도 그 거래사실이 확인되고 부가가치세도 신고·납부한 경우
- 주선·중개, 위수탁영역의 사업비 집행과 관련하여 거래당사자가 거래의 실질을 착오하여 세금계산서를 발급하였더라도 거래사실이 확인되고 부가가치세도 신고·납부한 경우
- 에누리액을 장려금으로 착오하여 세금계산서를 발급하였더라도 거래사실이 확인되고 부가가치세도 신고·납부한 경우

사업과 직접 관련이 없는 지출에 대한 매입세액

접대비 및 이와 유사한 비용의 지출에 관련된 매입세액

면세사업 및 토지관련 매입세액



사업자등록전 매입세액

사업자등록을 신청하기 전의 매입세액은 공제하지 않습니다. 다만, 공급시기가 속하는 과세기간이 끝난 후 20일 이내에 등록신청한 경우 그 과세기간 내 매입세액은 공제받을 수 있습니다.

11. 임차건물의 전기사용자 명의를 본인의 사업자명의로 변경하면 유리합니다.

한전에서 받은 전기료 납부통지서를 보면 명의자가 건물주로 되어 있거나 이전 임차인의 명의로 되어 있는 경우에는 실지 본인이 부담한 부가가치세라도 매입세액으로 공제받을 수 없습니다.

이럴 경우에는 먼저 한전에 전기사용자 명의변경이 가능한지 여부를 알아보고 즉시 본인의 사업자명의로 전기사용자 명의변경을 하여야 합니다.

명의변경은 다음의 구비서류를 갖추어 관할 한전에 우편이나 FAX로 신청하면 됩니다.

소유자가 명의변경 신청을 하는 경우

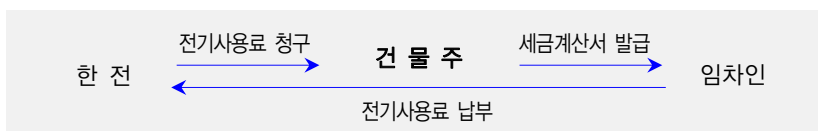
- 전기사용 변경신청서
- 건축물관리대장 또는 등기부 등본
- 주민등록증 사본
- 사업자 등록증 사본

임차인이 명의변경 신청을 하는 경우

- 전기사용 변경신청서
- 관인 임대차계약서 사본
- 주민등록증 사본
- 사업자 등록증 사본

→ 전기사용자 명의변경에 관한 자세한 사항은 한국전력공사 고객센터
(☎ 국번없이 123)나 홈페이지(www.kepco.co.kr)를 이용

만약 전기사용자 명의를 변경할 수 없다면 건물주(명의자)가 한전으로부터 세금계산서를 발급받아 매입세액으로 공제하고 임차인이 실질적으로 사용한 전기요금과 부가가치세액을 건물주(명의자)에게 지급할 때에 건물주로부터 세금계산서를 발급받아 이를 매입세액으로 공제하는 방법이 있습니다.



12. 수출을 하거나 시설투자를 한 경우에는 조기환급 신고로 자금을 활용할 수 있습니다.

부가가치세 매입세액이 매출세액을 초과하면 환급세액이 발생하는데 환급세액은 원칙적으로 과세기간(6개월)별로 환급됩니다.

그러나 수출을 하거나 사업설비에 투자를 하여 환급이 발생한 경우에는 예외적으로 신속하게 환급하여 줌으로써 자금부담을 덜어주고 있는데 이를 조기환급이라고 합니다.



조기환급신고를 하면 관할 세무서에서는 사실을 확인한 후 신고기한이 경과한 날로부터 15일 이내에 사업자에게 환급을 해 줍니다.

조기환급 대상

조기환급을 신고할 수 있는 사업자는 다음의 사유로 인하여 환급세액이 발생한 일반과세자입니다.

- 수출 등으로 영세율이 적용되는 때
- 사업설비를 신설·취득·확장·증축하는 때
- 조기환급기간, 예정신고기간 또는 과세기간의 종료일 현재 채무구조개선계획을 이행중인 사업자

조기환급 신고방법

조기환급 신고는 예정신고 또는 확정신고기간별로 신고하거나, 예정신고기간 중 또는 과세기간 최종 3월 중 매월 또는 매2월 단위로 신고할 수 있습니다.

예를 들어, 1월에 시설투자를 하여 환급세액이 발생하였다면 4월달 예정신고 시에 신고할 수도 있고 1월분만을 2월 25일까지 신고할 수도 있으며, 5월에 시설투자를 하여 환급세액이 발생하였다면 7월 확정신고시에 신고할 수도 있고 4, 5월분 합계액을 6월 25일까지 신고할 수도 있습니다.

환급세액의 계산

환급세액은 영세율이 적용되는 공급 부분에 관련된 매입세액이나 시설투자에 관련된 매입세액만을 가지고 계산하는 것이 아니라 사업장별로 조기환급 신고기간의 매출세액에서 매입세액을 공제하여 계산

합니다. 따라서 영세율이 적용되는 매출이나 시설투자금액이 조금이라도 있고 환급이 발생한다면 조기환급신고를 할 수 있습니다.

예를 들어, 4월에 원재료를 대량 매입하여 이로 인해 환급이 발생한 경우에도 기계장치 매입금액이 일부 있는 경우에는 5월에 조기환급신고를 할 수 있습니다.

13. 세금 낼 돈이 없어도 신고는 반드시 해야 합니다.

부가가치세 신고기한이 되었는데도 세금 낼 돈을 준비하지 못했다고 하여 신고까지 하지 않으면 불이익을 받게 되므로 납부는 하지 못하더라도 신고는 반드시 해 두는 것이 좋습니다.

신고를 하지 않는 경우의 불이익

매입세액 불공제

매입세액을 공제받기 위해서는 예정신고 또는 확정신고를 하면서 매입처별세금계산서합계표를 제출하여야 하는데, 신고를 하지 않으면 이를 제출하지 못하므로 매입세액을 공제받을 수 없습니다.

그러나 수정신고·경정청구·기한후신고 또는 경정기관의 확인을 거쳐 제출하는 경우에는 공제를 해 줍니다.

가산세

매입세액 불공제는 물론 여러 가지의 가산세도 물어야 합니다. 다만 법정 신고기한 경과 후 1월 이내에 기한 후 신고납부를 하는 경우에는



무신고 가산세의 50%를, 그 후 6개월 내 기한 후 신고납부 시 무신고 가산세의 20%를 감면받을 수 있습니다.

매출처별세금계산서합계표 미제출가산세

사업자가 매출처별세금계산서합계표를 예정신고 또는 확정신고와 함께 제출하지 아니한 경우 : 공급가액의 0.5%

매입처별세금계산서합계표 미제출가산세

예정신고 또는 확정신고 시에 매입처별세금계산서합계표를 제출하지 아니하였으나 경정 시 세금계산서를 제출하여 매입세액을 공제받는 경우 : 공급가액의 0.5%

무신고가산세

예정신고 또는 확정신고를 하지 않은 경우

- 부당무신고납부세액 : 부당한 방법으로 무신고한 납부세액에 상당하는 금액
- 일반무신고납부세액 : 무신고납부세액 - 부당무신고납부세액

납부지연가산세

예정신고 또는 확정신고와 함께 납부하여야 할 세액을 납부하지 아니한 때에는 「그 납부하지 아니한 세액에 납부기한의 다음날부터 자진납부일 또는 고지일까지의 기간에 1일 10만분의 22을 적용하여 계산한 금액」

14. 어떤 경우에 간이과세자로 등록할 수 있나요?

연간매출액이 8,000만원(부동산임대업과 과세유흥장소는 4,800만원, 이하 같습니다)에 미달할 것으로 예상되는 소규모사업자의 경우에는 간이과세자로 등록할 수 있습니다. 그러나 다음의 사업을 영위하는 사업자는 간이과세자로 등록할 수 없고 일반과세자로 등록하여야 합니다.

- 일반과세가 적용되는 다른 사업장을 보유하고 있는 사업자
다만, 개인택시, 용달차운송업, 이·미용업 등은 제외
- 일반과세자로부터 사업포괄양수 받은 사업자
- 간이과세 배제업종을 영위하는 사업자
- 사업의 종류·규모, 사업장소재지 등을 감안하여 국세청장이 정하는 기준에 해당되는 사업자

「간이과세 배제기준」은 국세청 홈페이지 (www.nts.go.kr) 「국세청 뉴스-고시·공고-국세청고시」 코너를 참조하기 바랍니다.

간이과세자로 등록할 수 없는 업종

- ① 광업
- ② 제조업(떡방앗간, 과자점, 양복점, 양장점, 양화점 등과 같이 최종 소비자를 직접 상대하는 사업은 간이과세적용 가능)
- ③ 도매업, 상품중개업



- ④ 부동산매매업
- ⑤ 변호사업, 심판변론인업, 변리사업, 법무사업, 공인회계사업, 세무사업, 경영지도사업, 기술지도사업, 감정평가사업, 손해사정인업, 통관업, 기술사업, 건축사업, 도선사업, 측량사업, 공인노무사업, 의사업, 약사업, 한약사업, 수의사업 그 밖에 이와 유사한 사업 서비스업으로서 기획재정부령이 정하는 것
- ⑥ 사업장 소재지역, 사업의 종류, 규모 등을 감안하여 국세청장이 정하는 기준에 해당하는 사업
- ⑦ 특별시·광역시 및 시(읍·면지역 제외) 지역에 소재하는 부동산 임대 사업으로 국세청장이 정하는 규모 이상의 사업
- ⑧ 특별시·광역시 및 시(광역시 및 도농복합형태의 시지역의 읍·면 지역 제외)지역 소재 과세유흥장소
- ⑨ 복식부기의무자가 영위하는 사업
- ⑩ 둘 이상의 사업장이 있는 사업자가 영위하는 사업으로서 그 둘 이상의 사업장의 공급대가의 합계액이 8,000만원(부동산임대업과 과세유흥장소는 4,800만원) 이상인 경우

15. 간이과세자로 등록하면 계속하여 간이과세자로 적용되나요?

부가가치세가 과세되는 사업을 할 때는 일반과세자와 간이과세자 중 어느 하나로 사업자등록을 하여야 하는데, 일반과세자와 간이과세자는 세금의 계산방법 및 세금계산서 발급 등에 차이를 두고 있습니다.

일반과세자 또는 간이과세자로 등록했다고 하여 그 유형이 변하지 않고 계속 적용되는 것은 아니며, 사업자등록을 한 해의 부가가치세 신고실적을 1년으로 환산한 금액을 기준으로 과세유형을 다시 판정합니다.

간이과세자로 등록했다 하더라도 1년으로 환산한 공급대가(매출액, 둘 이상의 사업장이 있는 사업자는 그 둘 이상의 사업장의 공급대가 합계액)가 8,000만원 이상이면 등록일이 속하는 과세기간의 다음 해의 7월 1일부터 일반과세자로 전환되며, 8,000만원 미만이면 계속하여 간이과세자로 남게 됩니다.

처음에 일반과세자로 등록한 경우에도 1년으로 환산한 수입금액이 8,000만원에 미달하면 간이과세자로 변경되는데, 이 때 ‘간이과세포기 신고’를 하면 계속하여 일반과세자로 남아 있을 수 있습니다.

초기 개업비용이 많이 들어 일반과세자로 등록하고 부가가치세를 환급 받은 경우에는 간이과세자로 변경되면 환급 받은 세액 중 일부를 추가로 납부하여야 하므로, 이를 감안하여 간이과세포기 신고를 하고 일반과세자로 남아 있을 것인지 아니면 세금을 추가로 납부하더라도 간이과세 적용을 받을 것인지를 판단하여야 합니다.

그러나, 간이과세자가 수입금액이 8,000만원 이상이 되어 일반과세자로 변경된 경우에는 계속하여 간이과세자로 남아 있을 수가 없습니다.

간이과세 포기

당초에 간이과세자로 등록하였으나 거래상대방이 세금계산서를 요구하거나 기타 사정에 의하여 일반과세자로 변경하고자 하는 경우에는 변경하고자 하는 달의 전달 말일까지 「간이과세포기신고서」를 제출하면 됩니다.



그러나 간이과세를 포기하면 3년간은 다시 간이과세를 적용 받을 수 없으므로 충분히 검토해 본 후 결정하는 것이 좋습니다.

16. 특정간이과세자는 세금계산서를 발급해야 합니다.

2021. 7. 1. 이후 과세기간부터는 직전연도의 공급대가 합계액이 4,800만 원 이상인 간이과세자로서 아래의 영수증 발급대상 간이과세자(이하 “특정 간이과세 대상자”라 한다)를 제외한 간이과세자는 세금계산서를 발급하여야 합니다.

- ① 주로 사업자가 아닌 소비자와 거래하는 영수증 발급 업종 경영자
- ② 직전 연도의 공급대가 합계액이 4,800만 원 미만인 사업자
- ③ 신규 개업한 간이과세자로서 최초 과세기간 중에 있는 사업자

또한 직전연도 공급대가 합계액이 4,800만 원 이상인 위 “①”업종의 간이과세자로서 공급받는 자가 세금계산서 발급을 요구하는 경우와, 미용·욕탕업, 무도·자동차운전학원, 전세버스 외 여객운송업 등을 영위하는 간이과세자가 사업에 사용하는 고정자산을 공급하고 공급받는 자가 세금계산서 발급을 요구하는 경우에는 세금계산서를 발급하여야 합니다.

따라서 세금계산서를 발급하지 아니하거나 세금계산서합계표를 제출하지 아니한 경우 일반과세자와 같이 가산세를 부담하게 됩니다.

17. 부가가치세는 언제 어떻게 계산하여 신고납부 하나요?

부가가치세란 상품(재화)의 거래나 서비스(용역)의 제공과정에서 얻어지는 부가가치(이윤)에 대하여 과세하는 세금이며, 사업자가 납부하는 부가가치세는 매출세액에서 매입세액을 차감하여 계산합니다.

부가가치세는 물건 값에 포함되어 있기 때문에 실지로는 최종소비자가 부담하고 이를 사업자가 세무서에 납부하는 세금입니다.

부가가치세는 1년을 2개 과세기간으로 하여 신고납부합니다. 신고납부 기한은 법인사업자와 개인사업자가 다르고 개인사업자도 일반사업자와 간이사업자가 각각 다릅니다. 일반적으로 법인사업자는 1년에 4회 신고하고, 개인사업자는 2회 신고합니다. 다만, 간이과세자는 1년에 1회만 신고합니다.

부가가치세액도 일반사업자는 매출액에 10% 세율을 적용하고 간이사업자는 매출액에 업종별 부가가치율을 적용하여 계산한 금액에 10%의 세율을 적용합니다.

부가가치세 신고·납부

일반사업자

과세기간	과세대상기간		신고납부기간	신고대상자
제1기 1.1.~6.30.	예정신고	1.1.~3.31.	4.1.~4.25.	법 인
	확정신고	1.1.~6.30.	7.1.~7. 25.	법인·개인
제2기 7.1.~12.31.	예정신고	7.1.~9.30.	10.1.~10.25.	법 인
	확정신고	7.1~12.31.	다음해 1.1.~1.25.	법인·개인

※ 간이사업자는 1년에 1회 신고 다음해 1. 1.~1. 25.



※ 개인사업자 중 사업부진자, 조기환급발생자는 예정신고와 예정 고지세액 납부 중 하나를 선택하여 신고 또는 납부할 수 있고, 간이과세자도 사업부진자 등은 7. 1.~7. 25. 까지 예정고지 납부와 신고 선택이 가능합니다.

일반과세자 · 간이과세자의 세액계산

구 분	세액계산
일반과세자	매출세액(매출액의 10%) - 매입세액(매입액의 10%) = 납부세액
간이과세자	(매출액 × 업종별 부가가치율 × 10%) - 공제세액 = 납부세액 ※ 공제세액 = 세금계산서 등에 기재된 공급대가 × 0.5%

간이과세자의 업종별 부가가치율

구 분	부가가치율
1. 소매업, 재생용 재료수집 및 판매업, 음식점업	15%
2. 제조업, 농업·임업 및 어업, 소화물 전문 운송업	20%
3. 숙박업	25%
4. 건설업, 운수 및 창고업(소화물 전문 운송업은 제외한다), 정보통신업	30%
5. 금융 및 보험 관련 서비스업, 전문·과학 및 기술서비스업(인물 사진 및 행사용 영상 촬영업은 제외한다), 사업시설관리·사업 지원 및 임대서비스업, 부동산 관련 서비스업, 부동산임대업	40%
6. 그 밖의 서비스업	30%



18. 개별소비세는 누가 어떻게 계산하여 신고납부하나요?

개별소비세는 특정한 물품·특정한 장소에 입장 또는 유흥 음식행위 및 영업행위에 과세하는 세금입니다. 과세대상은 과세물품, 과세장소, 과세유흥장소, 과세영업장소로 구분됩니다.

과세대상 사업을 운영하고자 하는 경우에는 관할세무서장에게 개업 신고서를 제출하여야 하며 영업을 1개월 이상 휴업하거나 폐업하는 때에도 지체 없이 관할세무서장에게 신고하여야 합니다.

개별소비세 신고·납부

개별소비세 과세물품을 제조하여 반출하는 자, 귀금속 등 판매자, 과세장소를 경영하는 사람은 판매 또는 반출한 날이 속하는 분기의 다음 달 25일[석유류(유연탄)는 판매 또는 반출한 날이 속하는 달의 다음 달 말일, 과세유흥장소를 경영하는 사람은 입장한 날이 속하는 달의 다음달 25일, 과세영업장소를 경영하는 사람은 영업행위일이 속하는 연도 다음해 3월 말일]까지 판매장 또는 제조장 관할 세무서장에게 신고·납부하여야 합니다.

과세물품을 수입하는 사람은 수입신고를 한 때에 관할 세관에 신고·납부하여야 합니다.

개별소비세 납부 시 이에 따른 교육세, 농어촌특별세도 내야 합니다.

과세표준

- 과세유흥장소 : 유흥음식요금
- 과세장소 : 입장인원



- 보석·귀금속상 : 판매하는 때의 가격 중 기준가격을 초과하는 가격
- 제조업 : 제조장 반출가격. 다만, 기준가격이 있는 물품은 기준가격을 초과하는 가격
- 과세영업장소 : 총매출액(고객에게 받은 총금액-고객에게 지급한 총금액)
- 승용자동차는 배기량에 따라 세율이 다릅니다.

19. 사업자등록을 하려고 하는데 어떻게 해야 하나요?

- 개인이나 법인 등 사업자는 사업장마다 사업개시일로부터 20일 이내에 사업장관할 세무서장에게 사업자등록신청을 해야 합니다. 신규사업자는 사업개시일전이라도 등록할 수 있습니다.
- 사업장이란 사업자나 그 사용인이 상시 주재하여 거래의 전부 또는 일부를 행하는 장소로 판매, 서비스, 제조를 하는 곳입니다.
- 사업장을 임차하는 경우 임대차계약서상의 장소가 사업장이 되고, 자가에서 사업을 하고자 하는 경우에도 가능합니다.
- 사업자등록신청시 임대차계약서 또는 등기부등본, 인허가증, 등록증 및 신고필증을 첨부해야 합니다.
- 임차인은 상가임대차보호법의 보호를 받을 수 있습니다.
 - ㉠ 서울특별시 : 4억원
 - ㉡ 수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역(서울제외) : 3억원

㉔ 광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 2억 4천만원

㉕ 그 밖의 지역 : 1억8천만원

- 2인 이상 공동사업을 하는 경우에는 동업계약서등 공동사업을 증명할 수 있는 서류첨부
- 외국인 또는 재외국민은 여권사본 또는 외국인 등록증사본 국내에 통상적으로 주재하지 않는 경우 납세관리인의 설정신고서첨부

20. 사업자등록증 명의 대여시 어떤 처벌을 받게 되나요?

- 다른 사람이 사업을 하는데 친구, 친인척 또는 가족간에 명의를 빌려주면 여러 가지 불이익을 받을 수 있습니다.
- ㉑ 조세범처벌법에 의해 조세의 회피 또는 강제집행의 면탈을 목적으로 자신의 성명을 사용하여 타인에게 사업자등록을 할 것을 허락한자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처합니다.
- ㉒ 조세의 회피 또는 강제집행의 면탈을 목적으로 타인의 성명을 사용하여 사업자등록을 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다.
- ㉓ 국민연금 및 건강보험료의 부담이 커질 수 있습니다.
- ㉔ 명의를 빌린 사람이 채납을 한 경우에 명의를 대여한 사람이 세금을 물게 되고 소유재산이 압류될 수도 있습니다.



21. 피아노학원은 부가가치세를 납부 합니까?

- 부가가치세법상 교육용역은 부가가치세가 면세됩니다. 면세대상 교육용역은 정부의 허가, 인가를 받거나 주무관청에 등록 또는 신고된 학교, 학원, 강습소, 훈련원, 교습소 기타 비영리단체 및 청소년활동진흥법제10조 제1호에 따른 청소년수련시설에서 학생, 수강생, 훈련생, 교습생, 또는 청강생에게 지식, 기술 등을 가르치는 것을 말합니다.
- 그러나 정부의 인·허가나 신고의 대상이 아닌 교육용역과 인가 등을 받아야 함에도 인가 등을 받지 않고 제공한 교육용역은 부가가치세가 면제되는 혜택을 받을 수가 없습니다.

22. 수출사업자의 영세율이란 무엇입니까?

- 재화와 용역을 해외로 수출하는 사업자에게는 부가가치 세율을 0%적용하는 것을 말합니다.
부가가치세를 계산할 때 과세기간의 매출세액에서 매입세액을 차감하여 계산하기 때문에 납부세액이 발생할 수도, 환급세액이 발생할 수도 있습니다. 이때 수출을 하는 사업자에게는 영세율을 적용하게 되어 매출세액이 0이 되고 매입세액을 환급받게 되는 것입니다.

- 영세율을 적용받기위하여 부가가치세신고서와 매출, 매입처별 세금계산서합계표, 그리고 영세율첨부서류가 있습니다.
- 영세율첨부서류에는 수출실적증명서, 수출계약서, 내국신용장, 외화입금증명서 등이다.

23. 사업포괄양수도시 세금계산서를 발행하지 않아도 됩니까?

- 사업을 포괄적으로 양도, 양수하는 경우에는 매수자의 세무상 불이익을 주지 않기 위하여 세금계산서발행을 면제합니다. 같은 사업장에서 일부사업만 양수도한 경우에는 포괄적인 양수도로 보지 않습니다. 이때에는 세금계산서를 발행하여야 합니다.
- 사업의 포괄적인 양수도란 사업용 자산을 비롯한 물적, 인적시설 및 권리(미수금에 관한 것을 제외함)와 의무(미지급금에 관한 것을 제외함) 등을 포괄적으로 양도하여 사업의 동일성을 매수자가 유지하면서 경영주체만을 바꾸는 것입니다. 이때 사업과 직접 관련이 없거나 사업의 동일성을 상실하지 아니하는 범위내에서의 일부 권리, 의무를 제외하여도 사업의 양도로 봅니다. 그리고 양수자가 승계받은 사업외에 새로운 사업의 종류를 추가하거나 사업의 종류를 변경한 경우에도 포함합니다.

(예) 부동산임대업을 하는 사업자가 양도하는 경우 양수자가 현재의 입주자를 그대로 승계하는 경우 포괄적 양수도로 보아 세금계산서를 발행하지 않습니다.



- 포괄적 사업양도임이 불분명한 경우 사업양도자는 세금계산서를 발급하고 사업양수인은 부가가치세액을 양도자에게 지급하지 아니하고 대리납부함으로써 추후 과세관청이 사업양수도 여부 판정을 달리함으로써 발생하는 부가가치세 리스크를 없앨 수 있습니다.

24. 사업자등록전 매입세액은 공제 받을 수 있나요?

- 사업자등록을 하고 사업자등록번호가 기입된 세금계산서를 발급 받아야 매입세액을 공제받을 수 있습니다.
- 그러나 사업자등록전 매입이라도 공급시기가 속하는 과세기간이 끝난후 20일 이내에 등록을 신청한 경우 등록신청일로부터 공급시기가 속하는 과세기간 기산일까지 역산한 기간내의 것은 공제를 받을 수 있습니다. 이 경우에는 사업자등록번호대신 주민등록번호로 작성되어도 매입세액공제 받을 수 있습니다.

(예) 사업자등록전인 1.1.에 매입세금계산서를 수취한 후 7월20일에 사업자등록신청을 하는 경우에 공급시기가 속하는 과세기간이 끝난 후 20일 이내인 7월 20일에 사업자등록을 신청하였기 때문에 매입세액공제가 가능합니다.



알기쉬운 세금교실



종합소득세

제9장

1. 종합소득세는 언제 어떻게 계산하여 신고납부 하나요? 226
2. 장부를 만들면 소득세를 줄일 수 있나요? 228
3. 결손금과 이월결손금을 활용하면 소득세를 줄일 수 있습니다. 230
4. 성실신고확인서 제출은 어떤 경우에 하나요? 231
5. 장부가 없으면 소득세는 어떻게 계산하나요? 232
6. 기장을 하였으면 그에 대한 증빙서류를 반드시 비치해 두어야
합니다. 235
7. 기장의무 판정은 어떻게 하나요? 236
8. 거래처가 의심스러울 때는 금융회사를 통하여 대금을 지급하는
것이 좋습니다. 237
9. 특수관계자와 너무 높거나 낮은 가격으로 거래하면 정상거래로
인정받지 못합니다. 238
10. 올해 공제받지 못한 세액공제액은 내년에 공제받을 수 있습니다. ... 239
11. 세금부담이 너무 무거우면 법인전환도 고려해 보시다. 241
12. 주택임대소득은 비과세부터 종합과세까지 적용됩니다. 243
13. 근로소득세와 퇴직소득세 계산은 어떻게 할까요? 245
14. 부동산임대업의 세무 관리는 어떻게 하면 좋을까요? 256
15. 연금소득은 분리과세 되거나 종합과세가 됩니다. 258
16. 노란우산공제와 기부금세액공제 등도 알아두면 소득세를 절감할
수 있습니다. 260



1. 종합소득세는 언제 어떻게 계산하여 신고납부 하나요?

종합소득(이자·배당·사업·근로·연금·기타소득)이 있는 사람은 다음해 5. 1.~5. 31.까지 종합소득세를 신고·납부하여야 합니다. 성실 신고확인대상사업자가 성실신고 확인서를 제출하는 경우에는 다음해 6. 30.까지 신고·납부할 수 있습니다.

종합소득이 있더라도 다음의 경우에 해당되면 소득세를 신고하지 않아도 됩니다.

- 근로소득, 퇴직소득만 있는 사람으로서 연말정산을 한 경우
- 직전년도 수입금액이 7,500만 원 미만인 보험모집인 또는 방문 판매원 등으로 소속회사에서 연말정산을 한 경우
- 분리과세 되는 소득만 있는 경우
- 연 300만 원 이하의 기타소득금액이 있는 사람으로서 분리과세를 원하는 경우 등

지방소득세도 신고하여야 합니다. 소득세 신고서와 별도로 지방소득세를 신고하고, 세금은 별도의 납부서에 의하여 5.31.까지 납부하면 됩니다.

소득금액 계산

장부를 비치·기장하고 있는 사업자는 총수입금액에서 필요경비를 공제하여 계산합니다.



장부를 비치·기장하지 않은 사업자의 소득금액은 다음과 같이 계산합니다.

기준경비율 적용 대상자 (①, ② 중 적은 금액)

$$\textcircled{1} \text{ 소득금액} = \text{수입금액} - \text{주요경비 (매입비용, 임차료, 인건비)} \\ - (\text{수입금액} \times \text{기준경비율}^*)$$

* 복식부기의무자는 기준경비율의 50%만 적용함.

$$\textcircled{2} \text{ 소득금액} = \{\text{수입금액} - (\text{수입금액} \times \text{단순경비율})\} \times \text{배율}^*$$

* 배율 : 간편장부대상자는 2.8배, 복식부기의무자는 3.4배

단순경비율 적용 대상자

$$\text{소득금액} = \text{수입금액} - (\text{수입금액} \times \text{단순경비율}) \\ = \text{수입금액} \times (1 - \text{단순경비율}) \dots [\text{간편식}]$$

신고를 하지 않는 경우의 불이익

- ◆ 각종 세액공제 및 감면을 받을 수 없습니다.
 - ◆ 무거운 가산세를 부담하게 됩니다.
 - 신고불성실가산세 = 산출세액 $\times$ 20% (부당 무신고 시 40%)
 - 납부지연가산세 = 미납부세액 $\times$ 0.022%* $\times$ 경과일수
- * 2022.2.15. 전(前)은 0.03%



2. 장부를 만들면

소득세를 줄일 수 있나요?

영수증 등 증빙서류를 근거로 하여 거래내용을 일일이 장부에 기록하는 것을 기장이라고 합니다.

기장을 하면 총수입금액에서 지출된 비용을 공제하여 소득금액을 계산하므로, 자기의 실질소득에 대해 세금을 내게 됩니다.

기장을 하기 위해서는 세금계산서나 영수증 등 관련 증빙자료를 빠짐없이 챙겨야 하며, 직접 기장할 수 없는 경우에는 세무사 등 세무대리인에게 위탁을 하여 장부를 하여야 합니다. 규모가 작은 간편장부 대상자가 복식장부로 기장하여 신고하면 산출세액에서 기장세액공제 20%를 추가로 공제 받습니다.

장부를 안 하는 경우(추계라고 합니다)에는 필요경비를 계산할 수 없으므로 ‘기준경비율’ 방법에 의하여 소득금액을 계산하는 데, 그렇더라도 경비의 50~70%를 차지하는 주요경비(매입비용·임차료·인건비 등 기본적인 경비)는 증빙서류가 있어야만 필요경비로 인정되며, 나머지 경비는 정부에서 정한 기준경비율(10~20% 정도 소액임)에 의해 필요경비를 인정받는 제도입니다.

기장을 하지 않는 경우의 불이익

기장을 하지 않으면 결손이 났더라도 이를 인정받지 못하며, 그 외에도 다음과 같은 불이익을 받게 됩니다.

무기장가산세 부과

직전년도 수입금액이 4,800만 원 이상인 사업자가 기장을 하지 않는 경우에는 산출세액의 20%에 상당하는 무기장가산세를 부담하게 됩니다.



신고불성실가산세 부과

추계로 신고하는 경우에는 산출세액의 20%의 신고불성실가산세를 부담하여야 합니다.

기장과 추계의 세액 차이(효과)

간편장부대상자가 복식장부로 기장하여 신고하면 산출세액에서 기장세액공제 20%를 추가로 공제 받는 반면, 추계로 신고하는 경우에는 산출세액의 20%의 신고불성실가산세를 부담하여야 하므로, 계산 상 **40%의 세액 차이**가 생깁니다.

(산출세액 100만원인 경우, 복식기장으로 신고하면 80만 원을 납부하게 되고, 추계로 신고하면 120만 원을 납부하게 됩니다.)

이월결손금 공제 배제

소득금액을 추계 신고 또는 결정하는 경우에는 공제 가능한 이월결손금이 있더라도 공제를 받을 수 없습니다.

복식부기의무자 추계 신고 시 기준경비율 인하

복식부기의무자가 기준경비율에 의해 추계로 신고할 경우 기타경비에 대해 기준경비율의 1/2을 적용하여 필요경비를 계산하게 됩니다.(50% 줄임)



3. 결손금과 이월결손금을 활용하면 소득세를 줄일 수 있습니다.

결손금이란 필요경비가 총수입금액을 초과하는 경우 그 초과금액을 의미하며, 이월결손금이란 결손금이 그 다음 연도로 이월되는 것을 말합니다. 이러한 결손금은 아래와 같이 공제를 받을 수 있습니다.

사업소득에서 발생한 결손금

사업소득 중 부동산임대업에서 발생한 결손금은 다른 소득에서 공제하지 않습니다 (주거용 건물임대업의 결손금은 공제 가능). 그러나 다른 사업소득에서 발생한 결손금은 부동산임대업사업소득에서 공제한 후 다른 종합소득에서 근로소득, 연금소득, 기타소득, 이자소득, 배당소득의 순서로 공제합니다.

사업소득에서 발생한 이월결손금

사업소득 중 부동산임대업에서 발생한 이월결손금은 15년(2019년 이전에 발생한 결손금은 10년)간 이월하며 부동산임대업의 소득금액에서만 공제하고 다른 소득에서 공제하지 않습니다.

그러나 다른 사업소득에서 발생한 이월결손금은 15년간 이월하여 사업소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득, 이자소득, 배당소득의 순서로 공제하되, 중소기업의 경우에는 직전 과세기간의 소득에 대해 과세된 소득세액을 한도로 소급 공제하여 환급을 신청할 수 있습니다.

결손금의 소급 공제

중소기업의 사업소득에서 발생한 결손금을 다른 종합소득에서 공제하고 남은 잔액이 있는 경우에는 그 잔액을 소급 공제하여 직전(단,



2021년에 결손금이 발생한 경우에는 **직전 2개연도** 과세기간의 그 중소기업의 사업소득에 부과된 소득세액을 한도로 환급을 신청할 수 있습니다. 다만, 부동산임대업에서 발생한 이월결손금은 소급 공제할 수 없습니다.

4. 성실신고확인서 제출은 어떤 경우에 하나요?

성실신고확인제도는 연간 수입금액이 일정 규모 이상인 사업자들에게 세무사 등으로부터 사업소득 계산의 적정성을 미리 확인 받도록 의무화한 제도를 말합니다.

성실신고확인대상자('11년부터 시행)

성실신고확인대상자는 업종별로 **당기 수입금액**의 합계액이 다음의 금액 이상인 자입니다.

업 종 구 분	당해 연도 수입금액
가. 농업 및 임업, 어업, 광업, 도매업 및 소매업, 부동산 매매업, 아래 '나' 및 '다'에 해당하지 아니하는 업	15억 원 이상
나. 제조업, 숙박 및 음식점업, 전기·가스·증기 및 수도사업, 하수·폐기물처리·원료재생 및 환경복원업, 건설업, 운수업, 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업, 금융 및 보험업, 상품중개업	7.5억 원 이상
다. 부동산임대업, 서비스업(전문·과학·기술·사업시설관리·사업지원·교육), 보건 및 사회복지사업, 예술·스포츠 및 여가관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업, 가구 내 고용활동, 부동산관련서비스업, 동산임대업	5억 원 이상

성실신고확인 시 혜택

- ◆ 종합소득세 신고기한은 일반적인 경우 5월말까지이나 성실신고 대상자는 6월말까지 한 달 동안 소득세 신고·납부를 연장할 수 있습니다.
- ◆ 성실신고확인서를 제출하는 경우 성실신고확인에 직접 사용한 비용의 60%를 120만 원 한도 내에서 해당 과세연도의 사업 소득에 대한 소득세에서 공제를 합니다.
- ◆ 성실신고확인 대상자가 지출한 의료비, 교육비, 월세에 대하여 근로 소득자가 아닌 사업소득자임에도 별도로 일정비율의 세액공제를 받을 수 있습니다.

성실신고확인 의무 위반 시 제재

성실신고확인대상 사업자가 성실신고확인서를 제출하지 아니한 경우 종합소득 산출세액 중, 그 성실신고사업소득이 차지하는 산출세액 상당액의 5% 가산세를 부담하게 됩니다. 또한 국세청의 수시 선정 세무 조사대상이 되며, 추후 세무조사를 통해 성실신고확인 세무사가 확인을 제대로 못한 사실이 밝혀지는 경우 해당 세무사에게 징계책임이 있습니다.

5. 장부가 없으면 소득세는 어떻게 계산하나요?

장부가 없는 경우에는 필요경비를 계산할 수 없으므로 사업의 규모에 따라 ‘기준경비율’이나 ‘단순경비율’ 방법에 의하여 소득금액을 계산



하게 됩니다. 전자는 수입금액에서 필요경비를 공제하여 소득금액을 계산함에 있어서 주요경비(매입비용, 임차료, 인건비)는 증빙서류에 의해 인정하고 나머지 비용은 기준경비율(소액)에 의해 필요경비를 인정하며, 후자는 수입금액에 단순경비율(상당히 큰 금액)을 적용해 필요경비를 인정하여 소득금액을 계산하는 제도입니다.

쉽게 설명하면 「단순경비율」 제도는 예전의 소득표준율(표준소득률로 바뀜) 제도처럼 소규모 영세사업자에게 간편하게 계산하는 방법이고, 「기준경비율」 제도는 규모가 큰 사업자에게 추계이지만 **반(半) 기장 반(半) 추계**인 셈입니다.

기준경비율 적용 대상

직전년도 수입금액의 합계액이 다음 금액 이상인 사업자 중 장부를 기록하지 않은 사업자가 해당됩니다.

업 종 구 분	직전년도 수입금액
가. 농업 및 임업, 어업, 광업, 도매업 및 소매업, 부동산 매매업, 아래 '나' 및 '다'에 해당하지 아니하는 업	6,000만 원 이상
나. 제조업, 숙박 및 음식점업, 전기·가스·증기 및 수도사업, 하수·폐기물처리·원료재생 및 환경복원업, 건설업, 운수업, 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업, 금융 및 보험업	3,600만 원 이상
다. 부동산임대업, 서비스업(전문·과학·기술·사업시설관리·사업지원·교육), 보건 및 사회복지사업, 예술·스포츠 및 여가관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업, 가구 내 고용활동	2,400만 원 이상

단순경비율 적용 대상

직전년도 수입금액의 합계액이 위 기준금액에 미달하는 사업자와 해당년도 신규사업자로서 장부를 기록하지 않은 사업자가 해당됩니다.

(다만 의사, 약사, 세무사, 변호사, 변리사 등 전문직사업자 및 현금영수증 미가맹사업자는 직전연도 수입금액 및 개업일에 상관없이 기준경비율 대상자임).

추계 소득금액 계산방법

먼저 기준경비율에 의한 소득금액은 다음과 같이 계산합니다.

$$\text{소득금액} = \text{수입금액} - \text{주요경비} - (\text{수입금액} \times \text{기준경비율}^*)$$

* 복식부기의무자는 $\frac{1}{2}$ 곱하여 계산

※ 한도 : 소득금액 = {수입금액 - (수입금액 × 단순경비율)} × 배율*

* 배율 : 간편장부대상자는 2.8배, 복식부기의무자는 3.4배

다음으로 단순경비율에 의한 소득금액은 다음과 같이 계산합니다.

$$\text{소득금액} = \text{수입금액} - (\text{수입금액} \times \text{단순경비율})$$

기준경비율 적용 시 주요경비의 범위

- 매입비용 : 상품·제품·원료·소모품·가스·전기료 등의 매입비용(사업용 고정자산의 매입을 제외)과 외주가공비 및 운송업의 운반비를 말합니다.
- 임차료 : 사업에 직접 사용하는 건축물, 기계장치 등 사업용 고정자산의 임차료를 말합니다.
- 인건비 : 종업원의 급여와 임금 및 일용근로자의 임금과 실제 지급한 퇴직금을 말합니다.

증빙서류의 종류

세금계산서, 계산서, 신용카드매출전표, 현금영수증(4대 적격증빙서류) 및 원천징수영수증이나 지급명세서 또는 지급관련 증빙서류



6. 기장을 하였으면 그에 대한 증빙서류를 반드시 비치해 두어야 합니다.

기장이란 영수증 등 증빙자료에 의하여 거래사실을 장부에 기록하는 것을 말합니다. 따라서 장부의 가장 기초가 되는 것이 증빙서류입니다.

증빙서류가 없어도 기장은 할 수 있으나, 이렇게 하면 장부에 기록된 내용이 사실인지 여부가 확인되지 않으므로 인정을 받을 수 없습니다. 따라서 증빙서류를 갖춰 놓지 않으면 실제 지출된 비용도 세법상 비용으로 인정받지 못하여 기장을 하지 않은 경우보다 더 많은 세금을 낼 수도 있습니다.

장부는 경리직원이나 세무대리인에게 맡겨도 되지만 증빙서류는 다른 사람이 알아서 챙겨줄 수 없으므로 사업자 자신이 그때그때마다 챙겨야 합니다.

증빙서류를 제때 챙겨 놓지 않고 있다가 나중에 지출금액에 맞추기 위하여 허위의 증빙서류를 만들어 놓는다거나 금액을 부풀려 놓으면 실제 지출내용과 맞지 않으므로 이 또한 비용으로 인정을 받지 못합니다. 따라서 증빙서류는 비용이 지출될 때마다 챙겨 놓는 것이 좋습니다.

사업자가 사업과 관련하여 다른 사업자로부터 재화 또는 용역을 공급받고 그 대가를 지급하는 경우에는 세금계산서나 계산서 또는 신용카드매출전표 등 **적격증빙서류**를 받아야 합니다. 특히 복식부기 의무자의 경우 적격증빙서류를 받지 아니한 경우에는 받지 아니한

금액의 2%에 해당하는 증빙서류수취불성실가산세를 부담하여야 하므로 반드시 정규영수증을 받아야 합니다.

다만 거래 건당 금액(부가세 포함)이 3만 원 이하인 경우 등 특수한 경우에는 적격증빙서류를 받지 않아도 되며, 이에 대하여는 증빙서류 수취불성실가산세도 부과되지 않습니다.

증빙서류는 확정 신고 기간 종료일로부터 5년간 보관하여야 합니다.

7. 기장의무 판정은 어떻게 하나요?

업 종 구 분	기장의무의 판정 (전기수입금액기준)		
	간편장부	복식 부기	
		내부조정	외부조정
가. 농업 및 임업, 어업, 광업, 도매업 및 소매업, 부동산매매업, 아래 '나' 및 '다'에 해당하지 아니하는 업	3억 원 미만	↔	6억 원 이상
나. 제조업, 숙박 및 음식점업, 전기·가스·증기 및 수도사업, 하수·폐기물처리·원료 재생 및 환경복원업, 건설업, 운수업, 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업, 금융 및 보험업	1억 5천만 원 미만	↔	3억 원 이상
다. 부동산임대업, 서비스업(전문·과학·기술·사업시설관리·사업지원·교육), 보건 및 사회복지사업, 예술·스포츠 및 여가관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업, 가구 내 고용활동	7천5백만 원 미만	↔	1억5천만 원 이상

2019귀속분부터 당기 수입금액이 복식부기 대상에 해당되면 전년 수입금액과 관계없이 추계신고 시 무조건 기준경비율 적용합니다.



기장의무, 성실신고 대상 판정, 외부조정 대상판정 시 수입금액에서 일시적으로 발생한 유형고정자산 양도금액 제외하고 판단합니다.

기장의무는 사업소득(부동산임대소득포함)에만 있으므로 위의 수입금액 계산 시 이자, 배당, 근로, 기타, 연금소득은 수입금액에서 제외하고, 사업장 단위 별 기준이 아닌 개인사업자 전체 수입금액을 합하여 판단합니다(공동사업은 제외).

전문직사업자는 위 수입금액과 관계없이 무조건 복식부기의무자 이면서 기준경비율 적용대상자입니다.

8. 거래처가 의심스러울 때는 금융회사를 통하여 대금을 지급하는 것이 좋습니다.

사업을 하다 보면 나름대로 주의를 다했지만 나중에 거짓세금 계산서를 수령한 과세자료가 발생하는 경우가 있습니다.

거짓세금계산서란 재화 또는 용역의 거래 없이 실제 거래가 있었던 것처럼 주고받는 세금계산서를 말합니다. 이때 일정액의 대가를 받고 세금계산서를 파는 사람을 자료상이라고 합니다.

당초 받은 세금계산서가 거짓세금계산서로 밝혀지면 그와 관련된 매입세액을 불공제하여 부가가치세를 추가 징수하고 또한 매입비용을 인정하지 않고 소득세를 추가 징수합니다.

세금계산서를 발급한 사람이 자료상으로 판명되고 물품대금을 현금으로 지급하면 거래사실을 입증하기가 매우 어렵습니다. 그러므로 실제

거래가 있었다면 거래사실을 반드시 입증하여야 합니다. 거래사실을 입증할 때 가장 객관적이고 확실한 방법은 금융자료를 제시하는 것입니다. 거래대금을 직접 현금으로 지급하지 않고 은행을 통하여 송금한 다음 무통장입금증 등 증빙서류를 갖추어 놓으면 인정을 받기가 쉽습니다.

9. 특수관계자와 너무 높거나 낮은 가격으로 거래하면 정상거래로 인정받지 못합니다.

조세의 회피를 방지하고 세 부담의 공평을 실현하기 위한 제도로써 「부당행위계산의 부인」이란 규정이 있습니다. 이는 특수관계에 있는 자와의 거래로 인하여 당해 소득에 대한 조세의 부담을 부당하게 감소 시킨 것으로 인정되는 때에는 사업자의 행위 또는 회계처리가 잘못이 없다 하더라도 이를 인정하지 않고 세법에 의하여 소득금액을 계산하는 것을 말합니다.

특수관계자의 범위

- 해당 거주자의 친족
- 해당 거주자의 종업원 또는 그 종업원과 생계를 같이하는 친족
- 해당 거주자의 종업원 외의 자로서 해당 거주자의 금전 기타 자산에 의하여 생계를 유지하는 자와 이들과 생계를 같이하는 친족
- 해당 거주자 및 위에 규정하는 자가 소유한 주식 또는 출자지분의 합계액이 총 발행주식수 (또는 총 출자 지분)의 100분의 30 이상 이거나 해당 거주자가 대표자인 법인



- 해당 거주자와 위에 규정하는 자가 이사의 과반수이거나 출연금 (설립을 위한 출연금에 한한다)의 100분의 30 이상을 출연하고 그 중 1인이 설립자로 되어 있는 비영리법인
- 위에 해당하는 법인이 총 발행주식수 (또는 총 출자지분)의 100분의 30 이상을 출자하고 있는 법인

조세부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우

- 특수관계자로부터 시가보다 높은 가격으로 자산을 매입하거나 특수관계자에게 시가보다 낮은 가격으로 자산을 양도
- 특수관계자에게 금전 기타 자산 또는 용역을 무상 또는 낮은 이율 등으로 대부하거나 제공한 경우
- 특수관계자로부터 금전 기타 자산 또는 용역을 높은 이율 등으로 차용하거나 제공받는 경우
- 특수관계자로부터 무수익자산을 매입하여 그 자산에 대한 비용을 부담하는 경우
- 기타 특수관계자와의 거래로 인하여 당해 연도의 총수입금액 또는 필요경비의 계산에 있어서 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우

10. 올해 공제받지 못한 세액공제액은 내년에 공제받을 수 있습니다.

사업설비 등에 투자를 하면 투자금액의 일정비율에 상당하는 금액을 투자한 연도의 내야 할 세금에서 공제해 줍니다. 그러나 투자한 연도에

내야 할 세금이 없거나 최저한세의 적용으로 공제 받지 못한 부분이 있는 경우에는 그 금액을 다음 해부터 10년 이내에 종료하는 기간까지의 각 과세연도에 이월하여 그 이월된 각 과세연도의 사업소득세(부동산임대업에서 발생하는 소득을 포함)에서 이를 공제하여 주는데 이를 이월공제라 합니다.

이월공제를 받을 수 있는 세액공제

- 중소기업 투자세액공제
- 기업의 어음제도개선을 위한 세액공제
- 대·중소기업 상생협력을 위한 기금 출연 시 세액공제
- 연구·인력개발비에 대한 세액공제
- 연구·인력개발을 위한 설비투자에 대한 세액공제
- 특허권 등 취득 시 세액공제
- 생산성향상시설투자에 대한 세액공제
- 안전설비투자 등에 대한 세액공제
- 에너지절약시설투자에 대한 세액공제
- 환경보전시설투자에 대한 세액공제
- 의약품 품질관리 개선시설투자에 대한 세액공제
- 고용창출투자세액공제
- 산업수요맞춤형고등학교 등 졸업자를 병역이행 후 복직시킨 중소기업에 대한 세액공제
- 정규직 근로자로의 전환에 따른 세액공제
- 고용증대 특별세액공제



- 근로자복지증진을 위한 시설투자에 대한 세액공제
- 지급명세서에 대한 세액공제
- 전자신고에 대한 세액공제
- 대학 맞춤형 교육비 등에 대한 세액공제
- 기업의 운동경기부 설치운영에 대한 과세 특례
- 석유제품 전자상거래에 대한 세액공제
- 산업합리화를 위한 시설투자 세액공제

11. 세금부담이 너무 무거우면 법인전환도 고려해 보시다.

개인으로 사업을 하다가 사업규모가 커지게 되면 많은 사업자들이 대외신인도와 금융·세제측면에서 유리한 법인으로 전환하는 것을 검토하게 됩니다.

세금측면에서 보면 소규모사업자의 경우는 개인으로 하는 것이 유리하지만 사업이 일정규모 이상이 되면 다음과 같은 점에서 법인이 유리합니다.

개인과 법인의 세율 비교

개인사업자의 종합소득세 세율은 6%에서 45%까지 8단계 누진세율 구조로 되어 있으며 법인세 세율은 9%에서 24%의 4단계 누진세율 구조로 되어 있습니다.

개 인		법 인	
과세표준	세율	과세표준	세율
1,400만 원 이하	6%	2억 원 이하	9%
1,400만원 초과 ~5,000만원	15%		
5,000만 원 //~8,800만 원	24%		
8,800만 원 //~1억5천만원	35%		
1억5천만 원 초과~3억 원	38%		
3억 원 초과 ~ 5억 원	40%	2억 원 초과 ~ 200억 원	19%
5억 원 초과 ~10억 원	42%	200억 원 초과 ~ 3,000억 원	21%
10억 원 초과 ~	45%	3,000억 원 초과 ~	24%

적용세율로만 볼 때 일반적으로 과세표준이 2,100만원 미만인 경우에는 개인사업자가 유리하고, 2,100만원을 초과하면 법인이 유리합니다. 다만, 법인의 경우 잉여금에 대한 배당소득세율도 감안해야 하므로 실무에서는 좀 더 정교한 검토가 필요합니다.

부동산임대업의 법인전환과 세제혜택

원래 부동산임대업을 현물출자나 사업양수도의 방법으로 법인 전환하면 취득세 감면과 양도소득세 이월과세를 받을 수 있습니다. 하지만 2020.7.10. 부동산대책으로 인해 이에 대한 내용이 바뀌었습니다. 먼저 2020.8.12. 이후부터 부동산임대업종이 법인전환하는 경우 취득세 감면을 적용하지 않습니다. 다음으로 주택임대업의 경우 양도소득세 이월과세를 적용하지 않습니다.

법인전환에 따른 성실신고확인제도의 적용

개인사업자 중 매출액이 일정규모를 초과하는 성실신고확인대상사업자가 사업용 자산을 현물출자하는 등의 방법으로 법인으로 전환한 경우 3년간 성실신고확인제도가 적용됨에 유의해야 합니다.



법인전환에 따른 세무조사

모든 납세자의 신고성실도를 전산으로 분석하여 조사대상자를 선정하기 때문에 개인이든 법인이든 같은 업종의 다른 사업자보다 불성실하게 신고하면 세무조사를 받게 됩니다.

법인은 세무조사 때 매출누락이나 가공경비가 발견되면 법인세만 추징당하는 것이 아니라 누락금액을 대표자 등이 가져간 것으로 인정하여(대표이사 인정상여) 소득세를 함께 추징합니다.

따라서 장부를 허위로 기재하거나 증빙서류를 제대로 갖추지 아니한 경우에는 개인사업자보다 훨씬 많은 세금을 추징당하게 됩니다.

이와 같이 각각의 장단점이 있으므로 법인으로 전환하고자 할 때는 이러한 점을 충분히 검토한 후 전환하는 것이 좋습니다.

12. 주택임대소득은 비과세부터 종합과세까지 적용됩니다.

주택임대소득이 발생하면 소득세 과세방식에 대해 잘 알아두는 것이 좋습니다. 소득세를 잘 처리하면 세금을 줄일 수 있지만 그렇지 않으면 생각보다 세금이 많아질 수 있기 때문입니다.

첫째, 비과세가 적용됩니다.

본인과 배우자가 보유한 주택 수가 1채에 해당하고 기준시가가 9억 원('23년부터는 12억 원) 이하에 해당하는 경우에는 임대수입의 크기와 무관하게 주택임대소득에 대해서는 비과세가 적용됩니다.

둘째, 분리과세가 적용됩니다.

주택임대소득에 대해 비과세가 적용되지 않으면 과세가 되며 이때

과세방식은 분리과세 또는 종합과세로 구분됩니다. 전자의 경우 개인별 임대소득이 연간 2천만 원 이하인 경우, 후자의 경우 이 금액을 초과한 경우에 적용됩니다. 참고로 분리과세가 적용되는 경우라도 납세자의 선택에 따라(유리하면) 종합과세방식으로 신고할 수도 있습니다.

셋째, 종합과세가 적용됩니다.

주택임대소득에 대해 과세가 되는 경우로서 개인별로 주택임대소득이 연간 2천만 원을 초과하면 다른 소득과 합산해 종합과세가 적용됩니다. 이때 주택임대소득금액은 장부작성을 통해 확정하거나 (기장) 정부가 정한 경비율제도에 따라(추계) 확정할 수도 있습니다.

※ 간주임대료의 합산

앞에서 본 주택임대소득은 통상 월세수입을 말하나 임대보증금에 대한 이자도 소득으로 보게 됩니다. 이를 간주임대료라고 합니다. 하지만 모든 임대보증금에 대해 과세하는 것이 아니라 아래와 같은 원칙을 적용해 수입금액에 합산하게 됩니다.

- 부부가 보유한 주택 수가 3주택 이상일 것(단, 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대 당 40㎡ 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 2억 원 이하인 주택은 2023.12.31.까지는 주택 수에 포함하지 않음)
- 해당 주택의 보증금등의 합계액이 3억 원을 초과할 것
- 위 초과금액에 대해 기획재정부령으로 정하는 이자율 (1.2%. '23년은 2.9%)을 곱할 것



13. 근로소득세와 퇴직소득세 계산은 어떻게 할까요?

〈근로소득세 계산절차〉

근로소득세 계산절차

연 간 급 여 액	1년간 받은 급여
(-) 비과세소득	
총 급 여 액	← 총급여액에 따라 적용
(-) 근로소득공제	
근 로 소 득 금 액	← 인적공제, 특별공제, 기타공제
(-) 각종 소득공제	
과 세 표 준	
(×) 세 율	← 과세표준에 따라 적용
산 출 세 액	
(-) 세액감면 및 세액공제	
결 정 세 액	
(-) 이미 납부한 세액	← 매달 원천징수한 세금
납부(환급)할 세액	

근로소득공제

총급여액	공제금액
500만 원 이하	총급여의 70%
500만 원 초과~1,500만 원	350만원 + 500만원 초과금액의 40%
1,500만 원 초과~4,500만 원	750만원 + 1,500만원 초과금액의 15%
4,500만 원 초과~1억 원	1,200만원 + 4,500만원 초과금액의 5%
1억 원 초과	1,475만원 + 1억 원 초과금액의 2%
일용근로자 (1일)	15만원

* 공제액이 2천만 원을 초과하는 경우 (총급여 3억 6,250만 원 이상)에는 2천만 원을 공제한다.

서울('22년 귀속)

과세표준	세 율	세금계산방법
1,200만원 이하	6%	과세표준 × 6%
1,200만원 ~ 4,600만원 이하	15%	과세표준 × 15% - 108만원
4,600만원 ~ 8,800만원 이하	24%	과세표준 × 24% - 522만원
8,800만원 ~ 1억 5천만원이하	35%	과세표준 × 35% - 1,490만원
1억 5천만원 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

('23년 귀속)

과세표준	세 율	세금계산방법
1,400만 원 이하	6 %	과세표준 × 6 %
1,400만원 초과 ~ 5,000만 원	15 %	과세표준 × 15 % - 126만원
5,000만원 // ~ 8,800만 원	24 %	과세표준 × 24 % - 576만원
8,800만원 // ~ 1억 5천만 원	35 %	과세표준 × 35% - 1,544만원
1억 5천만 원 // ~ 3억 원	38 %	과세표준 × 38% - 1,994만원
3억 원 // ~ 5억 원	40 %	과세표준 × 40% - 2,594만원
5억 원 // ~ 10억 원	42 %	과세표준 × 42% - 3,594만원
10억 원 //	45 %	과세표준 × 45% - 6,594만원

비과세되는 식사대 등

월 10만 원 이하의 식사대(식사·기타 음식물을 제공받지 않는 경우에 한함)는 '23년부터는 20만 원으로 상향됨.



기타 비과세되는 소득

- 장해급여·유족급여, 실업급여 등
- 근로자 본인의 학자금
- 출산·보육수당(월 10만 원 이내) 등
- 직무발명보상금으로 500만 원 이하의 보상금

생산직근로자의 연장시간근로수당 등

공장·광산·어업·운전 관련 근로자 및 배달·수하물 운반원 등 육체적인 노동에 종사하는 월정액 급여가 210만 원 이하로서 직전 과세기간의 총급여액이 3천만 원 이하인 근로자가 받는 연장시간 근로수당은 연간 240만 원 한도 내에서 비과세되고, 일용 및 광산근로자의 경우에는 전액 비과세 됩니다.

국세청 홈페이지(www.nts.go.kr)상의 연말정산코너 및 국세청 세미래콜센터(국번 없이 126)를 통해 비과세되는 근로소득을 확인할 수 있습니다.

소득공제

인적공제

- (1) 기본공제 - 종합소득 있는 거주자로서 기본공제 대상자(1인당 150만원)



기본공제대상자	나이제한	소득제한
거주자 본인	×	×
거주자의 배우자	×	
거주자(그 배우자 포함)와 생계를 같이하는 부양 가족		
① 직계존속	만 60세 이상	- 연간 소득금액 합계액이 100만 원 이하
② 직계비속 (입양자 포함) * 직계비속의 배우자가 장애인인 경우 포함	만 20세 이하(1월 1일 이후 출생자 포함)	- 근로소득만 있는 자는 총급여액 500만 원 이하
③ 형제자매	만 20세 이하 또는 만 60세 이상	
④ 국민기초생활보장 법에 의한 수급자	×	
⑤ 위탁아동	만 18세 미만(보호기간 연장된 경우 20세 이하)	

(2) 추가공제 - 기본공제대상자 중 다음 요건에 해당하는 자

기본공제대상자	추가공제 요건	1인당 공제금액	
① 경로우대자 공제	만 70세 이상	연 100만 원	
② 장애인 공제	장애인인 경우	연 200만 원	
③ 부녀자 공제	[종합소득금액이 연 3천만 원 이 하이면서] 1) 배우자 있으면 무조건 2) 배우자 없으면 기본공제 대상 부양가족이 있는 세대주	연 50 만 원	③과 ④ 모두 해당 되면 ④를 적용(∴큰 금액)
④ 한 부모 공제	거주자 본인이 배우자가 없으면서 기본공제 대상자인 직계비속 또는 입양자가 있는 경우	연 100 만 원	



연금보험료 공제

해당 과세기간에 납부한 공적연금보험료 전액

특별소득공제

(1) 보험료공제

국민건강보험법, 고용보험법, 노인장기요양보호법에 따라
근로자 본인이 부담한 보험료

(2) 주택자금공제

- ① 근로소득 있는 거주자로서 무주택세대주
- ② 공제대상

구 분	대상조건
주택마련저축	연 급여액 7천만 원 이하이며 240만원 한도. 다만 과세기간 중에 주택당첨 등 외의 사유로 중도해지 하는 경우 제외
주택임차차입금 원리금상환액	국민주택 규모의 주택 임차자금차입금의 원리금 상환액
장기주택저당차 입금이자상환액	취득당시 무주택세대주 또는 1주택을 보유한 세대의 세대주로서 취득당시 기준시가 5억 원 이하의 주택저당 차입금의 이자

③ 한도

구 분	한 도		
- 주택마련저축 - 주택임차차입금	㉠ 납입액 × 40% ㉡ 상환액 × 40%	㉠+㉡ 3백만 원 (23년 4백만 원)	min ①, ②
- 장기주택저당 차입금이자	㉢ 이자상환액	① ㉠+㉡+㉢ ② 300 ~ 1,800만 원	

조특법 상 소득공제

(1) 신용카드 등 사용금액에 대한 소득공제

① 신용카드 등 공제액 - 총급여액의 25%

전통시장 사용 분 × 40%

대중교통 이용 분 × 40%

도서 등 사용 분 × 30%

직불카드 사용 분 × 30%

신용카드 사용 분 × 15%

④ 신용카드 등 공제 합계액

② 소득공제 한도액

㉠ 기본공제액 : ④ ⑤ ⑥ ⑦ 중 적은 금액

④ 신용카드 등 공제 합계액

⑤ [연 급여액이 7,000만 원 이하는]

300만 원과 총급여액의 20% 중 적은 금액

⑥ [연 급여액 7,000만 원 초과 1억 2,000만 원 이하는]

250만 원

⑦ [연 급여액 1억 2,000만 원 초과는]

200만 원

총급여 공제 한도		7천만 원 이하	7천만 원 초과
기본공제 한도		300만 원	250만 원
추가 공제 한도	전통시장	300만 원	200만 원
	대중교통		
	도서공연 등		-



㉔ 기본공제에 대한 추가공제 - ㉑ ㉒ 중 적은 금액

㉑ 기본공제 한도 초과액

㉒ 전통시장 사용분, 대중교통 이용분, 도서 등 사용분의
각각 100만원

 소득공제의 종합한도 - 연 2,500만 원

세액공제

 근로소득세액공제

* 공제액은 근로소득에 대한 산출세액이

130만 원 이하 = 산출세액 $\times$ 55%

130만 원 초과 = 715,000 + (산출세액 - 130만 원) $\times$ 30%

한도액 : ① [총급여액 3,300만 원 이하]

= 74만 원

② [총급여액 3,300만 원 초과 7,000만 원 이하]

= 74만 원 - (총급여액 - 3,300만 원) $\times \frac{8}{1,000}$ 과

66만 원 중 큰 금액

③ [총급여액 7,000만 원 초과]

= 66만 원 - (총급여액 - 7,000만 원) $\times \frac{1}{2}$ 과

50만 원 중 큰 금액

 자녀세액공제 ('14년부터)

7세 이상('23년부터는 8세)의 자녀 (입양자 및 취학아동 포함)에
대해 세액공제

- 1명인 경우 : 15만 원
- 2명인 경우 : 30만 원
- 3명 이상인 경우 : 30만 원과 2명을 초과하는 1명 당
30만 원을 합한 금액

⇒ 간편식으로 고치면 30만 원 × (자녀수 - 1) 임

예) 5명이면 $30 + 30 \times (5 - 2 \dots \leftarrow 2\text{명 초과 뜻}) = 120\text{만 원}$
인데 간편식으로 하면 $30 \times (5 - 1) = 120\text{만 원임}$.

연금계좌세액공제 ('17년부터)

연금저축계좌납입액, 퇴직연금계좌납입액과 공제율(괄호 내는 퇴직
연금계좌납입액)

총급여액 (종합소득금액)	세액공제 대상 납입한도 (연금저축 납입한도)	공제율
5,500만원 이하 (4,500만원)	900만원 (600만원)	15%
5,500만원 초과 (4,500만원)		12%

보험료세액공제

- ① 장애인전용보장정보험료 (100만 원 한도) × 15%
- ② 일반보장정보험료 (100만 원 한도) × 12%

의료비공제 = (①+②) × 15% + (③+④) × 30%

- ① 일반의료비 = 기본공제대상자의 의료비 - 총급여액 × 3%
(연 700만원 한도)
- ② 특정의료비 = 본인, 과세기간 종료일 현재 65세 이상, 장애인,
건강보험특례자인 중증환자, 희귀난치성질환자,
결핵환자의 의료비



③ 미숙아 및 선천성 이상아

④ 난임 수술비

표준세액공제

특별세액공제, 특별소득공제, 월세세액공제 신청을 하지 않은 경우
⇒ 13만 원 공제

정치자금세액공제

정치자금 중 10만원 $\times \frac{10}{110}$ (∵ 주민세 10 % 때문)

교육비 세액공제

- 세액공제 대상 교육비
 - 근로자 본인과 배우자 · 직계비속 · 형제자매를 위해 교육기관에
낸 입학금 및 수업료와 기타 공납금, 보육비용 및 수강료
 - 본인 : 전액 (직장에서 보조받은 비과세되는 학자금 제외)
영유아 ·유치원생·취학 전 아동, 초·중·고등학생 : 1인당 300
만원
대학생 : 1인당 900만원 (대학원생은 제외)
장애인 특수교육비 (직계존속 포함) : 전액
- 세액공제율 : 세액공제 대상 교육비의 15%

기부금 세액공제

- 세액공제 대상 기부금
 - 정치자금기부금 : 10만 원까지는 기부금액의 110분의100, 10
만 원 초과분은 소득금액 범위에서 15%(3천만 원 초과분은
25%)를 공제

- 법정기부금 : 종합소득금액의 100% 한도
- 우리사주조합기부금 : 종합소득금액의 30% 한도
- 지정기부금
 - 종교단체 지정기부금(종합소득금액의 10% 한도)
 - 종교단체 외 지정기부금(종합소득금액의 30% 한도)
- 세액공제율 : 세액공제 대상액의 15%(1천만 원을 초과하는 경우 그 초과분은 30%)

월세세액공제 ('14년부터)

- 적용요건
 - 총급여 7,000만 원 이하
 - 종합소득금액 6,000만 원 이하
 - 무주택세대주 및 성실사업자(기본공제대상자가 계약을 체결한 경우 포함)로서 국민주택규모이하 또는 기준시가 3억 원 이하 세입자
- 공제율 - 월세지급액의 15%(총급여 5,500만 원 이하는 17%)
세액공제
- 공제한도 : 750만 원

〈퇴직소득세 계산〉 [분류과세]

퇴직급여액에 따른 퇴직소득공제

- 퇴직급여액(명예퇴직수당과 단체퇴직보험금을 포함)의 40% (35% 이상)에 상당하는 금액을 공제합니다.
- 개정규정에 따른 퇴직소득산출세액



$$\left[\left(\frac{\text{퇴직소득}}{\text{금}} - \frac{\text{근속연수}}{\text{액}} \right) \times \frac{12}{\text{근속연수}} - \frac{\text{환산급여}}{\text{공}} \right] \times \text{기본세율} \times \frac{\text{근속연수}}{12}$$

- [12/근속연수] 의 뜻 : 5년 단위 연분연승법(年分年乘法)이 2016년부터 12년 단위로 바뀜. 결집효과 완화방법. 노후 연금으로 유도 의미.

근속연수에 따른 퇴직소득공제

근속연수	공 제 액
5년 이하	100만원 × 근속연수
5년 초과 ~ 10년 이하	500만원 + 200만원 × (근속연수 - 5년)
10년 초과 ~ 20년 이하	1,500만원 + 250만원 × (근속연수 - 10년)
20년 초과	4,000만원 + 300만원 × (근속연수 - 20년)

* 세율은 근로소득세율(종합소득세율)과 동일

환산급여공제

환산급여	환산급여공제액
800만 원 이하	환산급여 × 100%
800만 원 초과 ~ 7,000만원 이하	800만 원 + 800만 원 초과분의 × 60%
7,000만 원 초과 ~ 1억 원 이하	4,520만 원 + 7,000만 원 초과분의 × 55%
1억 원 초과 ~ 3억 원 이하	6,170만 원 + 1억 원 초과분의 × 45%
3억 원 초과	1억 5,170만 원 + 3억 원 초과분의 × 35%

14. 부동산임대업의 세무 관리는 어떻게 하면 좋을까요?

상가나 빌딩을 임대하면 규모에 따라 많은 수입이 발생하게 됩니다. 그런데 문제는 임대수입에 대응되는 필요경비가 매우 제한적이다 보니 임대소득금액이 많이 발생한다는 것입니다. 그렇다면 어떻게 하면 적절한 세금관리가 될까요?

개인으로 운영하는 경우

상가나 빌딩 등을 개인으로 운영하는 경우 수입금액의 크기, 지분 분산 정도 등에 따라 소득세와 향후 발생하게 될 상속세 등에 많은 영향을 주게 됩니다. 따라서 이러한 세금을 동시에 관리하기 위해서는 종합적인 관점에서 검토가 수행되어야 합니다.

첫째, 소득세를 줄이고 싶다면 어떻게 하면 될까요?

소득세를 줄이고 싶다면 소유지분을 변경하는 것과 법인으로 전환하는 방법 등이 있을 수 있습니다. 상속 전에 소유지분을 변경하는 방법에는 부담부증여를 포함한 증여와 매매방법 등이 있을 수 있습니다. 한편 법인으로 전환하는 것도 하나의 방법이 되지만 2020.8. 12. 이후부터 부동산임대업을 법인으로 전환하는 경우 취득세 감면을 받을 수 없어 지출이 많아질 수 있음에 유의해야 합니다. 따라서 이러한 이유로 법인전환이 힘든 경우가 많은 데 이때에는 법인관리 회사를 만들어 법인에서 관리업무를 수행할 수도 있습니다. 물론 이 경우 개인과 법인의 사이는 세법 상 특수관계에 해당하므로 보수료 등을 객관적으로 정하는 것이 필요합니다.

둘째, 상속세를 줄이고 싶다면 어떻게 해야 할까요?

상속세는 상속이 개시될 때 발생하는 세금이므로 상가 등 소유자의



전체 재산규모를 생각해보고 상속세가 많다면 증여 등의 방법으로 재산의 크기를 줄여야 합니다. 이때 다음 사항에 유의해야 합니다.

- 증여 시 재산평가액에 주의해야 합니다. 최근 기준으로 증여세나 상속세를 신고한 경우 감정평가로 신고가액이 결정·경정되는 경우가 있기 때문입니다.
- 사전에 증여한 재산은 향후 10년(상속인 외의 자는 5년) 내에 상속이 발생하면 상속재산가액에 합산되어 정산이 됩니다.
- 2023년 이후의 증여 분부터는 취득세의 과세표준이 시가표준액에서 시가상당액으로 증가하게 됩니다.

법인으로 운영하는 경우

부동산임대업을 법인으로 운영하는 경우에는 소득세보다 저렴한 법인세가 발생하므로 과도한 소득세 부담을 줄일 수 있는 이점이 있습니다. 다만, 아래와 같은 것들에 대해서는 항상 유의해야 합니다.

- 임대법인은 비용규제를 받습니다. 예를 들어 접대비('24년부터는 <기업:법인>업무추진비로 명칭이 바뀝니다) 기본한도는 통상 연간 3,600만 원이나 임대법인은 이 금액의 1/2만 인정받으며, 업무용 승용차에 대한 차량운행일지를 작성하지 않으면 통상 1,500만 원을 비용으로 인정하나, 임대법인은 500만 원만 인정합니다.
- 주식평가에 유의해야 합니다.
임대법인은 자산 중에서 부동산비율이 매우 큼니다. 이에 세법은 이 비율이 80% 이상이 되면 주식평가 시 자산가액을 주식 수로 나눠 주식평가를 하게 됩니다.

$$1\text{주당 순자산가치} = \frac{\text{평가기준일 현재 당해 법인의 순자산가액}}{\text{평가기준일 현재의 발행주식 총수}}$$

위 식에서 순자산가액이란 평가기준일 현재의 당해 법인의 자산 총액에서 부채총액을 차감한 가액에서 영업권 평가액을 합한 금액을 말합니다. 자산의 평가는 평가기준일 현재의 시가에 의하며, 시가가 불분명한 경우 보충적 평가방법에 따라 평가하되, 그 가액이 장부가액보다 적은 경우에는 장부가액으로 평가합니다. 다만, 비상장주식에 대한 증여세 등을 보충적 평가방법으로 신고한 경우 재산평가심의 위원회를 통한 비상장주식평가가 가능함에도 유의해야 합니다.

15. 연금소득은 분리과세 되거나 종합과세가 됩니다.

연금소득은 매년 일정한 금액을 연금으로 받을 수 있는 종합소득의 하나로 소득세가 부과되는 것이 원칙입니다. 다만, 연금의 종류에 따라 어떤 경우에는 분리과세가 적용되며 종합과세가 적용되기도 합니다. 아래에서는 연금소득 지급자의 의무인 원천징수와 연말정산 그리고 소득 귀속자의 소득세 정산방법을 정리해보겠습니다.

소득 지급자의 원천징수와 연말정산

연금 중 국민연금이나 공무원연금 같은 공적연금과 보험회사 등에서 지급받는 사적연금의 종류에 따라 원천징수 등의 내용이 달라집니다.

1. 공적연금소득

이를 지급하는 기관에서는 매월 공적연금소득 지급 시 연금소득 간이세액조건표에 따라 원천징수를 하게 되며, 다음 연도 1월 분 공적 연금소득 지급 시 연말정산을 하도록 하고 있습니다.



2. 사적연금소득

이를 지급하는 보험회사 등에서는 연금소득자의 나이 등에 따라 지급금액의 3~5% 내에서 원천징수를 하게 됩니다. 이러한 사적연금 소득은 위의 공적연금소득과는 달리 연말정산을 하지 않습니다.

소득 귀속자의 소득세 과세방식

1. 원칙

연금소득은 원칙적으로 아래와 같이 종합과세가 적용됩니다.

구 분	계 산 방 법
① 총 연금액	연금수령액(=공적연금소득+사적연금소득- 과세 제외금액-비과세금액)
② 연금소득금액	총 연금액-연금소득공제 (900만 원 한도)
③ 종합소득 과세표준	연금소득금액+다른 종합소득금액(이자, 배당, 사업, 근로, 기타소득금액)-종합소득공제-주택 담보 노후연금이자 비용 공제 등 (200만 원 한도, 공제 신청한 경우 적용)
④ 산출세액	과세표준에 기본세율을 적용하여 계산
⑤ 결정세액	산출세액에 자녀세액공제, 표준세액공제 등 적용

3. 연금소득공제

연금소득이 있는 거주자에 대하여 분리과세연금을 제외하고 다음의 금액을 소득공제합니다. 공제액이 900만 원을 초과하는 경우 900만원 한도로 공제합니다.

총 연금액	공제액
350만 원 이하	총 연금액
350만 원 초과 700만 원 이하	350만 원 + 350만 원 초과액의 40%
700만 원 초과 1,400만 원 이하	490만 원 + 700만 원 초과액의 20%
1,400만 원 초과	630만 원 + 1,400만원 초과액의 10%

4. 예외

공적연금소득을 제외한 연금소득이 다음에 해당하는 경우 3~5%로 분리과세 합니다.

- ① 연금계좌에 입금한 이연퇴직소득을 연금 수령하는 연금소득
- ② 세액공제 받은 연금계좌 납입액 및 연금계좌의 운용실적에 따라 증가된 금액을 의료목적, 천재지변, 그 밖에 부득이한 사유 등으로 인출하는 연금소득
- ③ ①, ② 외의 연금소득의 합계액이 연 1,200만 원 이하인 경우 그 연금소득. 다만, 해당 소득이 있는 거주자가 종합소득 과세표준을 계산할 때 이를 합산하려는 경우는 제외한다(선택적 분리과세). 다만, 2023년 1월 이후부터 연 1,200만원 초과하여 수령한 경우에도 종합과세와 분리과세(15%) 중 하나의 방법을 선택할 수 있습니다.

16. 노란우산공제와 기부금세액공제 등도 알아두면 소득세를 절감할 수 있습니다.

사업자들은 노란우산공제와 기부금제도 등을 알아두면 일정부분 이나마 소득세를 줄일 수 있습니다.

소기업·소상공인공제부금에 대한 소득공제

1. 공제금액

거주자가 본인 명의로 소기업·소상공인공제(중소기업중앙회가 운영



하는 노란우산공제, www.8899.or.kr)에 가입하여 분기별로 300만 원 이하의 공제부금을 불입하는 경우 해당 과세기간의 공제부금납부액과 200~500만원 중 적은 금액을 해당 과세기간의 사업소득금액(법인의 대표자로서 해당 과세기간의 총급여액이 7,000만 원 이하인 경우 근로 소득금액)에서 소득공제합니다.

- 공제금액 = Min [공제부금납부액, 연 500만 원 등]

사업(근로) 소득금액	4,000만 원 이하	4,000만 원 초과 ~ 1억 원	1억 원 초과
공제한도	500만 원	300만 원	200만 원

* 2017.1.1.이후 납부하는 분부터 적용한다. 단 2019.1.1.이후 가입 분부터 **부동산 임대업 소득은 제외**한다.

* 소기업·소상공인의 범위

- 광업·제조업·건설업·운송업을 주된 사업으로 하는 경우 : 상시근로자 10인 미만 근로자
- 기타 업종(도소매, 서비스업, 기타업종)을 주된 사업으로 하는 경우 : 상시근로자 5인 미만 사업자 단, 주점업, 무도장, 도박장운영업, 의료행위가 아닌 안마업은 가입이 배제된다.

2. 제출서류

소득공제를 받으려는 자는 종합소득 과세표준 확정신고 시 또는 연말정산 시 공제부금납입증명서를 주소지관할세무서장 또는 원천징수의무자에게 제출하여야 합니다.

기부금세액공제와 필요경비 산입

1. 근로자의 기부금세액공제

거주자(사업소득이 있는 자 제외, 연말정산대상 사업소득자는 포함)가 기부금을 지출한 경우 기부금세액공제를 받을 수 있습니다. 또한 거주자의 기본공제대상자(나이의 제한을 받지 않음)가 지출한

기부금도 본인이 기부금세액공제를 받을 수 있으나, 정치자금과 우리사주조합기부금은 본인 명의로 지출한 기부금만 공제합니다. (법정 기부금, 지정기부금 등 명칭은 '21년부터 바뀜)

- 세액공제 대상 기부금=(㉠+㉢+㉣) - ㉡
- ㉠ 법정기부금
- ㉢ 우리사주조합기부금(한도 내 금액)
- ㉣ 지정기부금(한도 내 금액)
- ㉡ 사업소득금액을 계산할 때 필요경비에 산입한 기부금

2. 사업자의 필요경비 산입

기부금은 사업소득만 있는 경우에는 필요경비로 산입해야 합니다. 기부금은 지출한 연도에 필요경비에 산입해야 하며, 지출한 연도의 기부금 필요경비 한도를 초과한 경우에만 다음 연도에 이월기부금으로 필요경비 산입이 가능합니다.(10년)

※ 참고

2023년부터 고향사랑 기부금을 지출하면 아래와 같이 세액공제를 받을 수 있습니다.

1. 10만 원 이하의 금액을 기부한 경우 : 고향사랑 기부금 × 110분의 100
2. 10만원 초과 500만 원 이하의 금액을 기부한 경우 : 10만원 × 110분의 100 + (고향사랑 기부금 - 10만원) × 100분의 15



비영리법인과 공익법인의 회계와 세무

제10장



경제가 발전해 감에 따라 영리목적사업도 많이 증가하고 있지만 이에 못지않게 사회발전에 참여하기 위하여 비영리공익사업도 최근에 폭발적으로 늘어나고 있어 이젠 비영리공익법인도 세무회계에 많은 관심을 가질 때가 되었다.

● 법인세법·상속·증여세법에서의 법인 분류

공공법인		국가·지방자치단체, 주택토지공사, 가스공사 등
사단법인	영리법인	상법상 회사(합명, 합자, 유한, 주식회사 등) 특별법(건설공제조합 등)
	비영리법인	민법 제32조(학술 종교 등 비영리법인)
재단법인		사립학교법(학교법인)
		특별법(의료법인, 사회복지법인 등)
법인으로 보는 단체		법인세법 제39조1항1호의 단체 법령상 설치된 기금
		공공주택의 입주자대표회의·임차인대표회의 또는 이와 유사한 관리기구
		기타단체

* 사단·재단법인의 구분

구 분	사단법인	재단법인
구 성	일정한 목적을 가진 '사람'에 의하여 설립된 단체	일정한 목적을 위하여 출연된 '재산'에 의하여 설립된 단체
설 립	2인 이상의 설립자가 정관을 작성하여 주무관청의 허가를 얻어 설립	설립자가 재산을 출연하고 정관을 작성하여 주무관청의 허가를 얻어 설립
의사결정	의사결정 및 정관변경은 사원 총회·주주총회에서 결정	이사회에서 결정. 이사회가 구성 되어 있지 않으면 이사가 업무를 집행, 감사가 이를 감사한다.
사 례	주식·유한·합명·합자회사 등 영리법인과 전문자격사단체·교회·동문회 등 비영리법인	학교법인·의료법인·장학재단·종교단체유지재단 등 비영리법인



● 비영리법인이란

1) 개념

우리는 통상적으로 영리라고 하면 경제적 이익을 의미한다. 그러나 세법에서는 영리란 이익을 구성원에게 배분하는 것을 의미하고 비영리란 이익이 있으나 구성원에게 배분하지 않는 것을 말한다.

2) 법인세법상 비영리법인

① 민법 제32조에 따라 설립된 법인

학술, 종교, 자선, 기예, 사교 기타 영리 아닌 사업을 목적으로 설립된 사단 또는 재단법인을 말하며 주무관청의 감독을 받는다.

② 사립학교법이나 그 밖의 특별법에 따라 설립된 법인

그 밖의 특별법상의 비영리법인은 사회복지사업법, 의료법, 교육서비스업 등

③ 국세기본법 제13조제4항에 따른 법인으로 보는 단체

④ 조합법인 등

조합법인은 예외적으로 주주, 사원, 출자자들에게 배당을 하더라도 법인세법에서는 비영리법인으로 본다.

(예) 농업협동조합법에 따라 설립된 조합과 그 중앙회

● 공익법인이란

1) 개념

공익법인은 비영리법인 중 공익적인 활동을 하는 법인으로 상증법에서 공익법인으로 인정한 법인을 말한다. 따라서 법령 적용시 비영리법인에 적용되는 법령은 당연히 공익법인에 적용되며 공익법인은 비영리법인에 적용되지 않은 상증법의 규정이 추가적으로 적용된다.

2) 공익법인의 사업범위(상증법 시행령 제12조)

- (1) 종교의 보급 기타 교화에 현저히 기여하는 사업
- (2) 초·중등교육법, 고등교육법에 의한 학교, 유아교육법에 의한 유치원 설치·경영하는 사업
- (3) 사회복지사업법의 규정에 의한 사회복지법인이 운영하는 사업
- (4) 의료법에 따른 의료법인이 운영하는 사업
- (5) 법인세법 제24조제2항제1호에 해당하는 기부금(구 법정 기부금)을 받는 자가 해당기부금으로 운영하는 사업

① 법인세법 §24②(1)에 따른 기부금(구 ‘법정기부금’)

- 1. 국가나 지방자치단에 무상으로 기증하는 금품의 가액(다만, 「기부금품의 모집 및 사용에 관한 법률」의 적용을 받는 기부금품은 같은 법 제5조제2항에 따라 접수하는 것만 해당)
- 2. 국방헌금과 국군장병 위문금품의 가액
- 3. 천재지변으로 생기는 이재민을 위한 구호금품의 가액
- 4. 다음 각 목의 기관(병원은 제외)에 시설비·교육비·장학금 또는 연구비로 지출 하는 기부금
 - 가. 「사립학교법」에 따른 사립학교
 - 나. 비영리 교육재단(국립·공립·사립학교의 시설비, 교육비, 장학금 또는 연구비 지급을 목적으로 설립된 비영리 재단 법인으로 한정한다.)
 - 다. 「근로자직업능력」에 따른 기능대학 등

- (6) 법인세법 시행령 제39조제1항제1호 각 목의 공익법인과 소득세법시행령 제80조제1항제5호에 따른 공익단체가 운영하는 고유목적사업 기획재정부에 별도 신청, 지정 받은 공익법인



① 법인세법시행령 제39조제1항제1호 각 목의 공익법인

가. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인

나. 「영유아보육법」에 따른 어린이집

다. 「유아교육법」에 의한 유치원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「근로자직업능력 개발법」에 따른 기능대학 또는 「평생교육법」에 따른 전공대학·원격대학형태의 평생교육시설

라. 「의료법」에 따른 의료법인

마. 종교의 보급, 그 밖에 교화를 목적으로 「민법」 제32조에 따라 문화체육관광, 광부장관 및 지방자치단체의 장의 허가를 받아 설립한 법인(소속단체를 포함)

바. 국제청장(관할세무서장 포함)의 추천을 받아 기획재정부 장관이 지정한 비영리법인, 비영리외국법인, 사회적협동조합, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(공기업은 제외) 또는 법률에 따라 직접 설립 또는 등록된 기관

② 소득세법시행령 제80조제1항제5호의 공익법인

비영리민간단체 지원법에 따라 등록된 단체 중 일정요건을 갖춘 것으로서 행정안전부장관의 추천을 받아 기획재정부 장관이 지정한 단체

(7) 법인세법시행령 제39조제1항제2호다목에 해당하는 사회복지·문화·교육·종교·자선학술 등 공익목적으로 지출하는 기부금으로서 기획재정부장관이 지정하여 고시하는 기부금을 받는 자가 해당 기부금으로 운영하는 사업

● 기획재정부장관 지정 공익목적 기부금의 범위

- ① 보건복지가족부장관이 인정하는 의료취약지역에서 비영리법인이 행하는 의료사업의 사업비·시설비·운영비로 지출하는 기부금
- ② 「국민체육진흥법」에 따른 국민체육진흥기금으로 출연하는 기부금
- ③ 「전쟁기념사업회법」에 따른 전쟁기념사업회에 전쟁기념관 또는 기념탑의 건립비용으로 지출하는 기부금
- ④ 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업공제사업기금 또는 소기업·소상공인공제에 출연하는 기부금
- ⑤ 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업중앙회에 중소기업연수원 및 중소기업제품전시장의 건립비와 운영비로 지출하는 기부금
- ⑥ 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업중앙회에 중소기업 글로벌지원센터(중소기업이 공동으로 이용하는 중소기업 지원 시설만 해당한다.)의 건립비로 지출하는 기부금
- ⑦ 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업중앙회에 중소기업의 정보지원(정보 및 설비, 기술, 인력 등 정보화에 필요한 자원을 말한다.) 도입을 무상으로 지원하기 위한 사업비로 지출하는 기부금
- ⑧ 「근로복지기본법」에 따른 근로복지진흥기금으로 출연하는 기부금 등 공익목적기부금 등





• 비영리법인과 공익법인의 세제혜택

비영리법인과 공익법인의 세제혜택 공통점과 차이점

구 분		비영리법인	공익법인
법인세		· 법에서 열거한 수익사업에 대해서만 법인세 납세의무 · 고유목적사업준비금 설정을 통해서 수익사업 소득에 대해서 일정부분 법인세 감면혜택	
부가가치세	공통	· 종교, 자선, 학술, 구호, 사회복지, 교육, 문화, 예술 등 공익을 목적으로 하는 비영리법인이 고유목적사업을 위해 일시적으로 공급하거나 실비 또는 무상으로 공급하는 재화와 용역에 대해서는 부가가치세 면세	
	차이	-	· 공익법인에 무상으로 공급하는 재화와 용역은 부가가치세 면세
상속세 및 증여세		· 무상으로 출연받는 재산가액에 대해 증여세(또는 상속세) 과세 ※ 회비는 증여세 비과세	· 무상으로 출연받는 재산가액을 과세가액 불산입 후 사후관리

1) 특징

① 법인세법

영리법인은 순자산증가설에 따라 수입의 종류 또는 계속성, 반복성 여부에 관계없이 순자산이 증가하면 과세대상에서 제외된 것 외는 모두 과세하나 비영리법인은 열거주의에 의하여 과세하며 수익사업소득에 대하여 고유목적사업준비금 설정이 가능하다.

② 부가가치세법

비영리법인이 고유목적사업을 위해 일시적 공급이나 실비 또는 무상으로 공급하는 재화와 용역에 대하여 면세하여 공익법인은 공익법인에 무상으로 공급하는 재화와 용역도 면세한다.

③ 상증세법

비영리법인은 무상으로 출연받은 재산가액에 대해 증여세(또는 상속세) 과세, 공익법인은 무상으로 출연받은 재산가액에 대해 증여세(또는 상속세) 과세가액 불산입하고 사후관리

● 비영리법인 세무회계 특징

1) 수입과 지출이 매우 단순

비영리법인의 수입은 기부금, 회비, 후원금 등이며, 지출은 운영사업비, 인건비, 사무용품비 등으로 매우 단순하다.

2) 비용지출이 엄격

자산취득 비용, 회의비 지출기준, 출장비 지출기준 등이 엄격함.

3) 수익사업이 시작되는 순간부터 전문적인 회계기술과 세법지식 요구됨.

4) 수익사업이 있으면 ‘구분경리’와 ‘고유목적사업준비금’이라는 비영리법인의 독특한 업무영역이 존재한다.

① ‘구분경리’는 하나의 비영리조직에서 목적사업과 수익사업이 동시에 있을 경우 각각의 회계장부를 작성

② ‘고유목적사업준비금’은 수익사업에서 발생한 소득을 고유목적 사업에 사용하기 위하여 채무인 준비금을 설정

5) 기본재산 임의처분 불가

비영리법인의 기본재산이란 비영리법인의 재정의 기초재산을 말하며 영리법인의 자본금과 유사하지만 영리법인은 자본금을 자유롭게 사용할 수 있으나 비영리법인은 처분(사용, 변경 등)시 주무관청의 허가를 받아야 한다.



● 이자소득에 대한 법인세 신고 특례

1) 비영리법인의 이자소득에 대한 과세표준 특례

비영리법인의 원천징수한 이자소득(비영업대금 이자 제외)은 법인세 과세표준신고를 아니 할 수 있다. 따라서 과세표준 수정 신고, 기한 후 신고 경정 등을 할 수 없다.

2) 이자소득만 있는 비영리법인의 법인세 신고 특례

이자소득만 있는 비영리법인은 간이신고서식(재무상태표, 손익 계산서, 이익잉여금 처분계산서, 현금흐름표 생략한 신고서)으로 과세표준을 신고하여 기납부 원천징수이자소득세를 환급 받을 수 있다.

● 토지 등 양도소득의 법인세 신고

모든 법인은 토지 등 양도소득에 대하여 각 사업연도에 대한 법인세를 신고·납부하여야 한다. 단 비영리법인은 처분일 현재 3년 이상 계속하여 당해 고유목적사업에 직접 사용한 경우는 과세 제외한다.

1) 각 사업연도 소득에 대한 법인세 신고

각 사업연도 소득 = 양도금액 - 취득가액 등

* 취득가액 등이란 양도한 자산의 세무상 장부가액을 말한다.

2) 비사업용 토지 등 양도소득에 대한 법인세 추가 납부

법인이 보유한 비사업용 토지, 주택(부수 토지 포함) 및 별장, 조합입주권 같은 분양권을 양도하는 경우에 각 사업연도 소득에 대한 법인세외 토지 등 양도소득에 대한 법인세를 추가하여 신고·납부하여야 한다.

* 추가납부세율

- ① 주택 및 별장 20%
- ② 비사업용 토지 10%
- ③ 미등기 토지 40%
- ④ 조합원입주권분양권 20%

3) 자산양도소득에 대한 법인세 신고 특례

법인세법 제4조제3항제1호에 규정하는 수익사업(제조업, 건설업, 도·소매업, 부동산·임대 및 사업서비스업 등)을 영위하지 아니하는 비영리 내국법인은 부동산 등 양도소득에 한하여 소득세법 규정을 준용하여 계산한 세액을 법인세로 신고·납부 할 수 있다. 따라서 각 사업연도 소득에 대한 법인세는 과세하지 않는다. 그러나 소득세법에 따른 양도소득과세표준예정신고 납부를 해야 한다.

* 신고특례 신고 대상 자산

- ① 대주주의 상장주식, 장외거래 상장주식, 비상장주식 등
- ② 토지·건물(건물에 부속된 시설과 구축물 포함)
- ③ 부동산에 관한 권리 및 기타자산
부동산을 취득할 수 있는 권리, 지상권, 전세권, 등기된 부동산 임차권, 영업권 등

● 고유목적사업준비금

1) 개념

비영리법인의 고유목적사업을 지원하기 위하여 수익사업의 일정 금액을 고유목적사업에 지출하는 경우 비용처리 가능한 제도를 말한다.



2) 설정대상법인

비영리국내법인이 각 사업연도의 결산을 확정할 때 그 법인의 고유목적사업 또는 법법§24③(1)에 따른 기부금(구 ‘지정 기부금’)에 지출하기 위하여 고유목적사업준비금을 손비로 계상하는 경우에는 손금산입 한도액 범위 안에서 당해 사업 연도의 소득금액 계산상 손금에 산입할 수 있다.(법법§29①)

비영리법인별 고유목적사업준비금 및 법법§24③(1)에 따른 기부금의 회계처리

구 분		고유목적 사업준비금	고유목적사업비 및 법법§3(1)에 따른 기부금 지출액의 회계처리
법인격이 있는 민법상 비영리법인 등		설정 가능	고유목적사업 준비금의 사용액 으로 처리
2. 법인 으로 보는 단체	(1) 법법§39①(1)의 단체, 법령상 설치된 기금 (2) 공동주택의 입주자 대표회의·임차인 대표회의 또는 이와 유사한 관리기구		
	(3) 기타단체	설정대상 제외	법법§24③(1)에 따른 기부금 등으로 처리

3) 고유목적사업준비금 설정한도

(1) 일반적인 한도

$(\text{이자·배당소득} \times 100\%) + (\text{그 외의 수익사업에서 발생한 소득} \times 50\%)$

(2) 특수한 법인의 설정한도

여기서 특수한 법인이란 「공익법인의 설립 운영에 관한 법률」에 따른 법인으로 수익사업에서 발생한 소득금액의 80% 또는

100% 손금산입이 허용되는 경우도 있다.

또한 사회복지법인은 고유목적사업인력에 대한 인건비 중 8천만원 초과분은 고유목적사업에 지출한 것으로 보지 않는다.
(단 주무관청의 승인을 받은 경우에는 인정 받을 수 있다.)

① 80% 손금산입 법인

「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따라 설립된 법인으로서
고유목적사업 등에 지출한 금액 중 50% 이상을 장학금으로
지출한 법인

② 100% 손금산입 법인

조세특례제한법 제74조에 규정한 다음 법인은 25.12.31. 이전
사업년도의 수익사업 소득은 100% 설정 가능

㉡ 학교법인, 산학협력단, 평생교육시설, 국립대학법인 서울대
학교 및 발전기금, 국립대학법인 인천대학교 및 발전기금

㉢ 사회복지법인

㉣ 국립대학교병원, 국립대학교치과병원 등

㉤ 「공익법인 설립·운영에 관한 법률」에 따라 설립된 법인으로서
고유목적사업 등에 지출한 금액 중 80% 이상을 장학금으로
지출한 법인

㉥ 기타 조특법 제74조에 규정한 법인

4) 고유목적사업준비금 사용

고유목적사업준비금은 손금으로 인정한 **사업년도 종료일부터
5년 이내 사용하여야 하고**, 사용연한은 선입선출법에 의하며,
사용범위는 사업비, 운영비, 유형·무형자산 취득비용도 포함되
지만 취득자산을 3년 이내 고유목적사업에 사용하여야 한다.



5) 고유목적사업준비금 세무조정

- ① 원칙 : 결산조정
- ② 예외 : 외감법인 신고조정 가능(외감대상법인 아니더라도 외감 받으면 신고조정 가능)
- ③ 손금산입할 연도에 처분가능이익이 없거나 부족한 경우 그 부족액은 다음 년도에 추가적립 가능

(1) 준비금 전입시 회계 - 수익사업부분에서만 회계처리

결산조정	신고조정
(차) 고유목적사업준비금전입액 xxx (비용계정) (대) 고유목적사업준비금 xxx (고정부채계정)	(차) 이익잉여금 xxx (잉여금계정) (대) 고유목적사업준비금 xxx (준비금적립, 잉여금차감계정)
(세무조정) 한도초과액손금불산입(유보)	(세무조정) 한도액까지 손금산입(△유보)

(2) 준비금 사용시

① 수익사업부분 - 비수익사업으로 진출

결산조정	신고조정
(차) 고유목적사업준비금전입액 xxx (고정부채 차감) (대) 현 금 xxx	(차) 고유목적사업준비금 xxx (잉여금계정 차감) (대) 현 금 xxx
(세무조정 없음)	(세무조정) (차) 고유목적사업준비금(사용액) xxx 익금산입(유보) (대) 고유목적사업준비금 xxx 손금산입(기타)

② 비수익사업부문 - 수익사업에 받아 사용

결산조정	신고조정
- 수익사업에서 받을 때 (차) 현 금 xxx (대) 고유목적사업준비금 xxx - 비용 사용할 때 (차) 고유목적사업비 xxx (대) 현 금 xxx	- 수익사업에서 받을 때 좌 동 - 비용 사용할 때 좌 동

6) 고유목적사업준비금 환입

고유목적사업준비금은 5년 이내 사용하지 아니하면 환입하고
이자 상당액도 추정한다.





공익법인 세무일정

(예시: 12월말 법인)

월	의무 사항과 기한	의무이행 대상
1월	• (세금)계산서합계표 제출	(세금)계산서를 수취 또는 교부한 경우
2월	• 계산서합계표 제출(매년 2/10)	계산서를 수취 또는 교부한 경우
3월	• 수익사업에 대한 법인세 신고(3/31) (사업연도 종료일부터 3개월 이내)	수익사업을 영위하는 경우
4월	• 출연재산 보고서 등 제출(4/30) (사업연도 종료일부터 4개월 이내)	출연받은 재산이 있는 경우
	• 결산서류 등 공시(4/30) (사업연도 종료일부터 4개월 이내)	모든 공익법인(종교법인 제외) 다만, 총자산가액 5억원 미만이면서 수입금액과 출연재산가액 합계액이 3억원 미만인 경우 간편 서식 공시 가능
	• 외부전문가 세무확인 결과 보고(4/30) (사업연도 종료일부터 4개월 이내)	총자산가액 5억원 이상 또는 수입금액과 출연재산가액 합계액이 3억원 이상인 경우
	• 외부회계 감사보고서 제출(4/30) (사업연도 종료일부터 4개월 이내)	직전 사업연도 총자산가액 100억원 이상 또는 수입금액과 출연재산가액 합계액이 50억원 이상 또는 출연재산가액이 20억원 이상인 경우, 특정 주식 5% 초과하여 출연·취득한 경우
	• 주식보유 관련 의무이행 신고(4/30) (사업연도 종료일부터 4개월 이내)	동일기업주식 5% 초과하여 출연·취득 또는 계열기업주식을 총자산가액의 30%(50%) 초과 보유한 경우
	• 기부금모금액 및 활용실적 공개(4/30) (사업연도 종료일부터 4개월 이내)	• 법인령 §39①(1)에 따른 공익법인 (종교법인 제외) • 기재부장관이 지정한 한국학교, 전문모금기관
	• 공익법인의 의무이행 여부 등 보고(4/30) (사업연도 종료일부터 4개월 이내)	
6월	• 기부금영수증발급합계표 제출 (사업연도 종료일부터 6개월 이내)	기부금영수증을 발급한 경우 (전자기부금영수증을 발급한 경우는 제출 제외)
7월	• (세금)계산서합계표 제출	(세금)계산서를 수취 또는 교부한 경우
9월	• 주기적 감사인 지정 기초자료 제출(9/14) (과세기간 또는 사업연도 개시일부터 9개월째 되는 달의 초일부터 2주 이내)	지정기준일*이 속하는 과세연도의 직전 과세연도 종료일 현재 총자산가액 1,000억원 이상 * 지정회계감사대상 과세연도의 직전 과세연도 개시일부터 11개월 15일이 되는 날

* 부가가치세 과세사업을 영위하는 공익법인은 부가가치세법에 따라 1월과 7월에 확정신고를, 4월과 10월에 예정신고를 하여야 합니다.

공익법인 납세협력 의무

의무사항	관련법령	내 용	의무위반시 가산세
보고서 등 제출의무 ☞ p.85	상증법 §48⑤, §78③	• (대상) 출연재산이 있는 공익법인 • (제출) 결산에 관한 서류, 공익법인 출연재산 등 보고서 • (기한) 사업연도 종료일부터 4개월 이내 ☞ 홈택스(www.hometax.go.kr) > 세금종류별 서비스 > 공익법인 종합안내 신고/보고 > 출연재산보고서 제출	미제출·불분명금액 관련 증여세액 × 1 % (1억원 한도)
결산서류 등 공시의무 ☞ p.88	상증법 §50의3, §78⑩	• (대상) 모든 공익법인(종교단체 제외) 다만, 총자산가액 5억원 미만이면서 수입금액과 그 사업연도에 출연받은 재산가액 합계액이 3억원 미만인 경우 간편서비스 가능(종교단체도 주식보유 관련 의무이행 신고대상인 경우 결산서류 등 표준공시 대상) • (기한) 사업연도 종료일부터 4개월 이내 • (방법) 국세청 홈페이지 ☞ 홈택스(www.hometax.go.kr) > 세금종류별 서비스 > 공익법인 종합안내 > 공시/공개등록 > 결산서류 등 공시등록	시정 요구(1개월 이내 공시, 오류 시정)를 이행하지 않은 경우 • 자산총액 × 0.5%
장부의 작성· 비치 의무 ☞ p.93	상증법 §51, §78⑥	• 사업연도별로 출연받은 재산 및 공익사업 운용 내용 등에 대한 장부 작성하고 관계 증명서류와 함께 10년간 보존	(수입금액+출연재산) × 0.07%
외부전문가 세무확인서 보고 ☞ p.95	상증법 §50, §78⑤	• (대상) 총자산가액 5억원 이상 또는 수입금액과 그 사업연도에 출연받은 재산가액 합계액이 3억원 이상인 경우 • (제출) 출연재산의 운용과 공익사업 운영내역 등을 2명 이상의 외부전문가로부터 세무확인을 받아 제출 • (기한) 사업연도 종료일부터 4개월 이내	MAX (①, ②) ① (수입금액+출연재산) × 0.07% ② 100만원 (1억원 한도)
외부회계감사를 받아야 할 의무 ☞ p.101	상증법 §50③, §78⑥ 상증령 §43③④	• (대상) 직전 사업연도 총자산가액 100억원 이상 또는 수입금액과 출연재산가액 합계액이 50억원 이상 또는 출연재산가액이 20억원 이상인 법인(종교·학교법인 제외), 특정법인 주식 5%를 초과하여 출연·취득한 공익법인 등은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 감사인에게 회계감사를 받아야 함 • (제출) 감사보고서 • (기한) 사업연도 종료일부터 4개월 이내	(수입금액+출연재산) × 0.07%
지정 감사인 회계감사의무 ☞ p.104	상증법 §78⑤	• (대상) 지정기준일*이 속하는 과세연도의 직전 과세기간 종료일 현재 총 자산가액 1,000억원 이상인 공익법인 * 지정회계감사대상 과세연도의 직전 사업연도 개시일부터 11개월 15일이 되는 날 • (기한) 지정기준일로부터 2주 이내 계약 체결	(수입금액+출연재산) × 0.07%

* 위 표시된 p는 2023년 국세청 발행 「공익법인 세무안내」 책자의 p이다.



의무사항	관 련 법 령	내 용	의무 위반시 가산세
주식보유 관련 의무이행 ¹⁾ 신고 ☞ p.105	상증법 §48 ^⑬ , §78 ^⑭ 국기법 §49	• (대상) 동일기업주식 5% 초과하여 출연·취득 또는 계열기업주식을 총자산가액의 30%(50%) 초과 보유한 경우 • (제출) 의무이행신고서 등 • (기한) 사업연도 종료일부터 4개월 이내	• 미신고시 자산총액의 0.5% (1억원 한도)
전용계좌 개설·사용의무 ☞ p.112	상증법 §50의2, §78 ^⑩	• (대상) 직접 공익목적사업과 관련하여 수입과 지출이 있는 경우 • (기한) 공익법인에 해당하게 된 날*부터 3개월 이내 개설신고, 변경·추가시 사유 발생일부터 1개월 이내 신고 * 기획재정부장관이 공익법인으로 지정· 고시한 경우에는 고시일	• 미사용금액의 0.5% • 미신고시 MAX(①, ②) ① 공익수입금액(A) × $\frac{B}{C} \times 0.5\%$ B : 전용계좌 개설· 신고 안한 기간 C : 해당 사업연도 일수 ② 대상거래금액 × 0.5%
공익법인 등의 회계기준 적용의무 ☞ p.116	상증법 §50의4	• (대상) 외부 회계감사의무, 결산서류 공시 의무 이행시 기획재정부 「공익법인 회계기준 심의위원회」에서 정한 회계기준 적용 (의료법인, 학교법인 제외)	
기부금영수증 발급내역 작성· 보관·제출 의무 ☞ p.117	법법 §112의2, §75의4	• (대상) 기부금영수증을 발급하는 법인 • (제출) 기부금영수증 발급합계표 • (기한) 사업연도 종료일부터 6개월 이내 관할세무서에 제출, 5년간 보관 • 미작성·미보관시 불성실기부금 수령단체 명단공개 대상(국기법 §85의5)	• 사실과 다르게 발급한 금액 × 5% • 명세서 미작성 금액 × 0.2%
계산서합계표 등 자료제출 의무 ☞ p.119	법법 §120의3 §121, §75의8 부법 §54	• (대상) 계산서를 수취 또는 교부한 경우 • (제출) 매입처별 세금계산서합계표 및 매출·매입처별 계산서합계표 제출 • (기한) 매년 2월 10일까지 제출 • 국가·지방자치단체, 비영리법인(수익사업 부분 제외)은 가산세 적용 제외	• 미제출한 공급가액 × 0.5%

1) '21. 1. 1. 이후 개시하는 사업연도 분부터 '성실공익법인 확인제'가 '주식보유 관련 의무이행 신고제'로 전환

공익법인이 지켜야 할 일

의무사항	관련법령	의무위반시 제재
출연재산을 직접 공익목적사업에 사용 ☞ p.123 재산을 출연받은 때에는 출연받은 날부터 3년 이내에 직접 공익목적사업 등에 전부 사용하고 이후 계속하여 공익목적 사업에 사용하여야 함	상증법 §48②(1) 상증령 §38	• 증여세 부과 공익목적사업 외 사용, 3년내 미사용 금액, 3년 이후 사용중단 금액
출연재산 매각대금을 직접 공익목적사업에 사용 ☞ p.134 매각한 날이 속하는 사업연도의 종료일부터 1년 이내 30%, 2년 이내 60%, 3년 이내 90%에 상당하는 금액 이상을 직접 공익목적사업에 사용하여야 함	상증법 §48②(4)(5) 상증령 §38④⑦ 상증법 §78⑨	• 공익목적사업 외 사용, 90%에 미달 사용 금액에 증여세 부과 • 1년 이내 30%, 2년 이내 60% 미달 사용시 미달사용 금액의 10%가산세 부과
출연재산 운용소득을 직접 공익목적사업에 사용 ☞ p.139 출연재산을 수익사업용 또는 수익용으로 운용하는 경우 그 운용소득의 80%에 상당하는 금액 이상을 소득이 발생한 사업연도 종료일부터 1년 이내에 직접 공익목적 사업에 사용하여야 함	상증법 §48②(3)(5) 상증령 §38⑤⑥ 상증법 §78⑨	• 증여세 부과 운용소득을 직접 공익목적사업 외에 사용한 경우 $\text{출연재산평가액} \times \frac{\text{목적외사용금액}}{\text{운용소득금액}}$ • 가산세 부과 운용소득금액의 80%에 미달 사용한 금액의 10%
주식취득 및 보유시의 지켜야 할 일		
가. 내국법인의 의결권 있는 주식 등을 출연받은 경우 동일한 내국법인의 의결권 있는 발행주식총수 등의 5%(10% ¹⁾ , 20% ²⁾ 초과 금지☞ p.149	상증법 §16②·§48① 상증령 §37	• 증여세 부과 초과하는 가액에 부과
나. 출연받은 재산으로 내국법인의 의결권 있는 주식 등을 취득하는 데 사용하는 경우 동일한 내국법인의 의결권 있는 발행주식 총수 등의 5%(10% ¹⁾ , 20% ²⁾ 초과 금지☞ p.154	상증법 §48②(2) 상증령 §37	• 증여세 부과 초과부분을 취득하는데 사용한 재산의 가액
다. 5% 초과 보유주식에 대한 매각의무☞ p.158 : '96. 12. 31. 현재 동일한 내국법인에 대한 발행 주식 총수 등의 100분의 5를 초과하여 주식 등을 보유하고 있는 경우 일정기한까지 매각하여야 함 • 5%~20% 이하 : 3년 이내('99. 12. 31.) 처분 • 20% 초과 : 5년 이내('01. 12. 31.) 처분	상증법 §49·§78④	• 가산세 부과 5% 초과 보유주식의 매 사업연도말 현재의 시가 × 5% (부과기간 : 10년) • 주식보유 관련 의무이행 요건 충족시 제외

- 1) 상호출자제한기업집단과 특수관계에 있지 아니하고 상증법§48① 각호의 요건을 충족하는 공익법인
2) 출연받은 주식등의 의결권 행사하지 아니하고 자선·장학 또는 사회복지자를 목적으로 하는 공익법인



의무사항	관련법령	의무위반시 제재
라. 계열기업의 주식보유 한도 ☞ p.160 총자산가액 중 특수관계에 있는 내국법인의 주식 등의 가액이 30%(50%*) 초과 금지 * 외부감사, 전용계좌 개설·사용, 결산서류 공시 이행하는 경우	상증법 §48⑨·§78⑦	• 가산세 부과 30%(50%) 초과 보유 주식의 매사업연도말 현재의 시가×5% • 주식보유 관련 의무이행 요건 충족시 제외
출연재산 일정비율 의무사용 ☞ p.165 총자산가액 5억원 이상 또는 수입금액과 출연재산가액 합계액이 3억원 이상인 공익법인(종교법인 제외), 주식 5% 초과 보유 공익법인 • 원칙 : 출연재산가액 1% 이상 • 동일주식 10% 초과 : 출연재산가액 3% 이상	상증법 §48②(7)·§78⑨	• 가산세 부과 (사용기준금액 - 직접 공익목적 사용금액) × 10% ☞ 단, 운용소득 미달사용 가산세와 큰 금액만 부과
출연자 등의 이사 취임시 지켜야 할 일 ☞ p.170 출연자 또는 그의 특수관계인이 공익법인 등(의료법인 제외)의 현재 이사 수의 1/5을 초과하여 이사가 되거나, 그 공익법인 등의 임직원으로 취임 제한	상증법 §48⑧·§78⑥	• 가산세 부과 기준 초과한 이사 등과 관련하여 지출된 직·간접 경비 상당액 전액
특정기업의 광고 등 행위 금지 ☞ p.174 특수관계에 있는 내국법인의 이익을 증가시키기 위하여 정당한 대가를 받지 아니하고 광고·홍보 금지	상증법 §48⑩·§78⑩	• 가산세 부과 - 신문, 잡지 등 ☞ 광고, 홍보매체 비용 - 팜플렛·입장권 등 ☞ 행사비용 전액
자기내부거래시 지켜야 할 일 ☞ p.175 출연받은 재산을 출연자 및 그의 특수관계자가 정당한 대가를 지급하지 않고 사용·수익 금지	상증법 §48③ 상증령 §39	• 증여세 부과 - 무상사용 ☞ 출연재산가액에 부과 - 낮은 가액으로 사용 ☞ 차액이 증여가액
특정계층에만 공익사업의 혜택 제공 금지 ☞ p.178 출생지·직업·학연 등 특정계층에만 혜택이 제공되는 경우 출연받은 재산을 공익목적에 사용하지 않은 것으로 봄	상증법 §48②(8) 상증령 §38⑥(2)	• 증여세 부과 특정계층에 제공된 재산 가액·이익이 증여가액
공익법인 해산 시 지켜야 할 일 ☞ p.179 공익사업을 종료하고 해산 시 그 잔여재산을 국가·지방자치 단체 또는 유사한 공익사업을 영위하는 공익법인에 귀속 시켜야 함	상증법 §48②(8) 상증령 §38⑥(1)	• 증여세(법인세) 부과 국가 등에 귀속하지 않은 재산가액

공익법인 결산서류 등의 관련 서식

1. 출연재산 보고서 등 제출	상증법시행규칙 별지 제23호 서식
2. 결산서류 등 공시 (1) 표준서식 (2) 3억 미만 간편서식	상증법시행규칙 별지 제23호의2 서식
3. 기부금 모금액 및 활용실적 공개	법인세법시행규칙 별지 제63호의7 서식
4. 공익법인의 의무이행 여부 등 보고	법인세법시행규칙 별지 제63호의10 서식
5. 기부금 영수증 발급 합계표 제출 (1) 기부금 영수증 (2) 기부자별 발급명세	법인세법시행규칙 별지 제75호의3 서식 법인세법시행규칙 별지 제63호의3 서식 법인세법시행규칙 별지 제75호의2 서식
6. 기타	
(1) 외부전문가 세무확인서 서식	상증법시행규칙 별지 제32호 서식
(2) 주식보유관련 의무이행 신고 서식	상증법시행규칙 별지 제22호 서식
(3) 연간 기부금 모금액 및 활용실적 명세서 서식	법인세법시행규칙 별지 제63호의7 서식
(4) 법인세법상 공익법인 등 지정 추천 관련 서식	법인세법시행규칙 별지 제63호의5 서식
(5) 법인세법상 공익법인 등 의무이행 점검결과 보고서 서식	법인세법시행규칙 별지 제63호의10 서식



납세자 지원 세금정보이용 납세자 보호

1. 장애인 조세지원제도	284
2. 중소기업 조세지원제도	286
3. 현금영수증·신용카드 이용 혜택	289
4. 현금영수증 발급의무(의무발행업종)	290
5. 전자세금계산서 제도	292
6. 납세자권리현장(2018. 2. 1 고시)	293
7. 납세자보호위원회	294
8. 납세자보호담당관	296
9. 세금포인트 제도	296
10. 모범납세자 우대제도	298
11. 홈택스 이용 안내	300
12. 홈택스 주요 서비스 내용	301



1. 장애인 조세지원제도

장애인의 경제적 부담을 덜기 위해 다음과 같은 조세지원을 하고 있습니다.

소득세 경감 혜택

본인 또는 부양가족이 장애인(직계비속이 장애인이고 그 배우자가 장애인인 경우 직계비속의 배우자도 포함)인 경우에는 소득세를 계산할 때 다음과 같은 소득공제 및 세액공제 혜택이 있습니다.

- 기본 공 제 : 연령에 관계없이 1인당 연 150만원 공제
- 장애인공제 : 장애인 1인당 연 200만원씩 추가 공제
- 보험료세액공제 : 장애인 1인당 장애인전용 보장정보보험료에 대하여 연간 100만원까지 15% 세액공제
- 의료비세액공제 : 장애인의 의료비는 한도 없이 15% 세액공제
- 교육비세액공제 : 장애인의 재활교육에 드는 비용 전액을 15% 세액공제
- 비과세저축 : 장애인을 가입대상으로 하는 생계형 저축 중 1인당 저축원금이 5천만원 이하까지는 소득세·지방소득세 소득분·농특세를 면제

증여세 경감 혜택

장애인이 증여받는 경우에는 다음과 같은 혜택이 있습니다.

- 장애인이 금전, 유가증권, 부동산을 증여받아 3개월 내에 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자에게 신탁하는 경우에는 5억원까지 증여세가 부과되지 않습니다.



- 또한 장애인을 보험수익자로 하는 보험금으로서 연간 4천만원까지의 보험금에 대하여 증여세를 비과세합니다.
- 신탁 중도 해지, 신탁 재산 가액 감소 등 적용요건 위배시 증여세 추징

상속세 경감 혜택

상속인 또는 동거가족 중 장애인이 있는 경우 장애인 1인당 1,000만원에 통계청장이 고시하는 기대여명 연수를 곱하여 계산한 금액을 상속재산가액에서 공제합니다.

기타 간접적 세제 혜택

- 개인이 장애인복지시설에 지급한 기부금 전액 공제(법인인 경우 소득금액의 5% 한도)
- 장애인 보장구, 특수 정보통신기기 및 장애인용 특수 제작물품에 대하여 부가가치세 영세율 및 면세 적용
- 장애인이 구입하는 승용차 개별소비세 면세(1인당 500만원 한도)
- 장애인용 수입물품에 대한 관세 감면
- 장애인용 차량에 대한 취득세·자동차세 면제



2. 중소기업 조세지원제도

세법 상 중소기업에 해당하는 경우에는 일반기업에 비해 추가 세금 지원 혜택이 주어집니다.

중소기업에 대한 세금지원 내용

구 분	지원내용
창업중소기업 등에 대한 세액감면	수도권과밀억제권역 외의 지역에서 창업하거나 벤처기업 확인 받은 경우 5년간 법인세(소득세)의 100%(청년창업), 50% 감면
중소기업에 대한 특별세액감면	제조업 등 소득에 대한 법인세(소득세)의 5~30%를 매년 납부할 세금에서 공제
지방이전 지원	수도권과밀억제권역 안의 본사와 공장이 함께 지방으로 이전 시 7년간 법인세(소득세) 면제, 그 후 3년간 50% 감면
최저한세 적용한도 우대	■ 법인이 최소한 부담해야 하는 최저한세 적용 기준을 일반 법인에 비해 3~10% 포인트 우대 ■ 각종 감면 적용하기 전 과세표준 × 7% (일반법인 10~17%) ■ 중소기업 졸업 시 유예기간 이후 3년간 8%, 그 후 2년간 9%
수도권과밀억제권역안 투자에 대한 조세감면 배제 제외	수도권과밀억제권역안 대체투자의 경우 각종 투자세액공제 가능
결손금 소급공제	직전사업연도에 납부한 세금 중 당해 사업연도에 발생한 결손금 만큼을 소급해서 환급 적용 가능
접대비 인정한도 우대	■ 접대비 인정한도(①+②) ① 기본금액 : 3,600만원(일반기업 : 1,200만원) ② 수입금액 × 적용율 ■ 문화접대비 추가 손금산입(일반한도 20%)



구 분	지원내용
원천징수 방법 특례	상시 고용인원이 20인 이하인 사업자는 관할 세무서장의 승인을 받아 반기(6개월)별로 원천징수 신고 및 납부 가능
지방세 감면	■ 지당권 설정 시 국민주택채권 매입의무 면제 ■ 창업중소기업에 대한 취득세 면제
고용유지·증대 지원	■ 경영상 어려움에도 임금을 삭감하는 방식으로 고용을 계속 유지 시 세액공제 연간임금 감소 총액 × 10% + 시간당 임금상승에 따른 임금 보전액 × 15% (2023.12.31.까지) ■ 고용증가인원의 사회보험료 증가분 50~100% 세액공제
기술이전 및 취득 지원	특허권, 실용신안권, 기술비법 등 이전 소득 50%(대여소득은 25%) 감면
재기 중소기업인에 대한 징수유예·채납처분 유예 특례의 적용기한 연장	■ 체납액 납부계획에 따라 3년의 기간까지 재산의 압류나 매각을 유예 ■ 2023.12.31.까지 신청
성과공유제 중소기업의 경영 성과급 세액공제	■ 성과공유 중소기업 ■ 상시 근로자수 감소시 적용 배제 ■ 근로자에게 지급하는 경영성과급의 15% - 임원, 총급여 7천만원 이상인 자 제외 ■ 근로소득증대세제와 중복적용 배제 ■ 적용기한 : 2024. 12. 31.



일반기업과 같이 적용받는 세금지원 내용

구 분	지원내용
공장(본사) 지방이전에 대한 세금감면	■ 공장(본사) 이전연도와 그 후 9년간 세금감면 ■ 이전연도와 그 후 6년간 100%, 그 후 3년간 50% 감면 ■ 공장(본사) 지방이전에 대한 취득세 면제
연구·인력 개발에 대한 세액공제	1. 신성장동력·원천기술연구개발비 20%(중소기업은 30%) + MIN(①, ②) ① 해당 과세연도의 수입금액에서 신성장동력·원천기술 연구개발비가 차지하는 비율 × 3배 ② 10%한도 2. 국가전략기술연구개발비 30%(중소기업은 40%) + MIN (①, ②) ① 해당 과세연도의 수입금액에서 국가전략기술연구 개발비가 차지하는 비율 × 3배 ② 10%한도 위 1 또는 2를 선택하지 않은 경우 ■ 직전연도 일반연구개발비 초과액의 25%(중소기업 50%, 중견기업 40%)와 해당연도 지출액의 2%(중소기업 25%*) 중 큰 금액 세액공제 * 중소기업 졸업 시 유예기간 이후 3년간 15%, 그 후 2년간 10%
농공단지 등 입주기업에 대한 감면	■ 2023년 12월 31일까지 입주 후 소득이 발생한 사업연도부터 5년간 납부세금의 50% 감면
통합투자 세액공제	■ 기계장치 등 사업용 유형자산 등에 투자한 금액 (중고품 및 리스에 의한 투자는 제외) - 기본공제 금액 투자금액의 1% (중견기업은 3%, 중소기업은 10%) 세액공제 • 신성장·원천기술의 사업화를 위한 투자의 경우는 3% (중견기업은 6%, 중소기업은 12%) 세액공제 • 국가전략기술의 사업화 시설을 2024.12.31.까지 투자하는 경우는 8%(중소기업 16%)



구 분	지원내용
	- 추가공제 금액(기본공제 금액의 2배를 한도) 해당 연도 투자금액이 직전 3년간 연 평균 투자금액을 초과하는 경우 그 초과금액의 3%(국가전략기술사업 시설은 4%)
연구개발특구 입주 기업에 대한 감면	■ 첨단기술 및 연구소 기업에 대하여 소득발생 후 3년간 법인세(소득세) 100% 감면, 그 후 2년간 50% 감면 * 고용인원, 투자누계액과 연계하여 일정한도 내 감면
전자신고 세액공제	■ 소득세, 법인세, 부가가치세를 전자신고방법으로 제출 시 2만원 ~ 750만원 세액공제

3. 현금영수증 · 신용카드 이용 혜택

근로소득자 연말정산 시 소득공제

현금영수증 수취금액과 신용카드 등의 사용금액이 총급여액의 25%를 초과하는 경우 그 초과금액의 15%를 소득공제 받을 수 있고 직불카드 등은 30%, 대중교통 전통시장 사용분은 그 초과금액의 40%를 소득공제 받을 수 있습니다.

- ◆ 공제 대상 : 현금영수증, 신용카드 · 직불카드 · 직불전자지급수단 · 기명식 선불카드의 사용금액

가맹점 세액공제(개인사업자)

현금영수증이나 신용카드 등의 발행금액 1.3%(2023. 12. 31. 까지)를 연간 1000만 원 한도로 부가가치세에서 세액공제 받을 수 있습니다.(음식 또는 숙박업을 영위하는 간이과세자는 2023. 12. 31.

까지 2.6%) 신용카드단말기에 현금영수증 발급장치를 설치한 현금영수증가맹점은 거래건별 5천원 미만의 현금영수증 발급 건(전화망을 사용)에 대하여 건별 20원의 소득세 세액 공제를 받을 수 있습니다.

4. 현금영수증 발급의무(의무발행업종)

현금영수증 의무발행업종 사업자가 건당 거래금액(부가가치세 포함)이 10만원 이상인 재화 또는 용역을 공급하고, 그 대금을 현금으로 받은 경우에는 소비자가 발급을 요청하지 않더라도 현금영수증을 발급해야 합니다.

구 분	업 종
사업 서비스업	변호사업, 공인회계사업, 세무사업, 변리사업, 건축사업, 법무사업, 심판변론인업, 경영지도사업, 기술지도사업, 감정평가사업, 손해사정인업, 통관업, 기술사업, 측량사업, 공인노무사업, 행정사업
보건업	종합병원, 일반병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원, 일반의원(일반과, 내과, 소아과, 일반외과, 정형외과, 신경과, 정신과, 피부과, 비뇨기과, 안과, 이비인후과, 산부인과, 방사선과 및 성형외과), 기타의원(마취통증의학과, 결핵과, 가정의학과, 재활의학과 등 달리 분류되지 아니한 병과), 치과의원, 한의원, 수의업
숙박 및 음식점업	일반유흥주점업(「식품위생법 시행령」 제21조 제8호 다목에 따른 단란주점 영업을 포함한다), 무도유흥주점업, 일반 및 생활 숙박시설운영업, 출장음식 서비스업, 기숙사 및 고시원운영업, 숙박공유업
교육서비스업	일반교습학원, 예술학원, 외국어학원 및 기타 교습학원, 운전학원, 태권도 및 무술교육기관, 기타 스포츠교육기관, 교육 지원 서비스업, 청소년 수련시설 운영업(교육목적 한정) 기타 기술 및 직업훈련학원, 컴퓨터학원, 기타 교육기관



구 분	업 종
기타업종	가전제품 소매업, 골프장업, 골프연습장 운영업, 장례식장업, 음식점업, 부동산중개업, 산후조리원, 시계 및 귀금속 소매업, 피부미용업, 기타 미용관련 서비스업, 실내건축 및 건축마무리 공사업(도배업만 영위하는 경우는 제외한다), 결혼사진 및 비디오촬영업, 맞선주선 및 결혼상담업, 의류임대업, 의약품 및 의료용품 소매업, 포장이사운송업, 자동차부품 및 내장품 판매업, 자동차종합수리업, 자동차전문 수리업, 모터사이클 수리업, 자동차세차업, 전세버스운송업, 가구소매업, 전기용품 및 조명장치 소매업, 의료용기구 소매업, 페인트·창호 및 기타 건설자재소매업, 주방용품 및 가정용 유류·요업제품 소매업, 안경 및 렌즈 소매업, 운동 및 경기 용품 소매업, 예술품 및 골동품 소매업, 중고자동차 소매업 및 중개업, 악기 소매업, 자전거 및 기타 운송장비 소매업, 건강보조식품 소매업, 가방 및 가죽제품 소매업, 벽지·마루덮개 및 장판류 소매업, 중고가구 소매업, 공구 소매업, 사진기 및 사진용품 소매업, 체력단련시설 운영업, 묘지분양 및 관리업, 장의차량 운영업, 독서실 운영업, 두발 미용업, 철물 및 난방용구 소매업, 신발 소매업, 애완용 동물 및 관련용품 소매업, 의복 소매업, 컴퓨터 및 주변장치 소프트웨어 소매업, 통신기기 소매업, 가전제품 수리업, 가정용 직물제품 소매업, 가죽가방 및 신발 수리업, 게임용구인형 및 장난감 소매업, 구두류 제조업, 남자용 겹옷 제조업, 여자용 겹옷 제조업, 모터사이클 및 부품 소매업(부품 판매업으로 한정), 시계·귀금속 및 악기 수리업, 운송장비용 주유소 운영업, 의복 및 기타 가정용 직물제품 수리업, 중고 가전제품 및 통신장비 소매업
통신판매업	전자상거래 소매업, 전자상거래 소매 중개업, 기타 통신판매업

현금영수증 미발급 가산세

현금영수증 발급 의무를 위반한 자에 대해 현금영수증 미발급 금액의 100분의 20에 상당하는 가산세를 부과합니다.

현금영수증 발급의무(소비자상대업종)

사업과 관련하여 재화·용역을 공급하고 그 상대방이 대금을 현금으로 지급한 후 현금영수증 발급을 요청하는 경우에는 1원이상이면 발급하여야 합니다.

■ 자진발급

소비자가 현금영수증 발급을 요청하지 아니하는 경우에도 휴대폰 번호 등이 아닌 국세청 지정코드(010-000-1234)로 현금영수증을 자진 발급 가능하며 발급기한은 현금을 받은 날부터 5일 이내입니다.

5. 전자세금계산서 제도

전자세금계산서를 발급해야 하는 사업자

- 법인사업자 및 직전연도 공급가액이 2억원(2023.7월부터 1억원) 이상인 개인사업자
- 전자세금계산서 발급의무자가 전자세금계산서를 발급하지 않거나 전송하지 않는 경우 가산세 부과
 - － 전자세금계산서 미발급 가산세(공급가액의 2%),
지연발급 가산세(공급가액의 1%)
 - － 미전송가산세(공급가액의 0.5%),
지연전송가산세(공급가액의 0.3%)
- 혜택
 - － 신고 간편, 비용(작성, 송달, 보관)
 - － 세액공제 : 직전연도 총수입금액이 3억미만 개인사업자(건당 200원, 연간 1백만원 한도)



전자세금계산서 발급방법

- 국세청에서 운영하는 홈택스 홈페이지(www.hometax.go.kr)에서 발급
- 전자세금계산서 시스템 사업자(ASP), ERP를 통한 발급
- 기타 발급방법(인터넷 사용이 어려운 경우)
 - 세무서 방문하여 대리발급 신청

전자세금계산서 발급 · 전송기한

- 발급기한 : 재화 또는 용역의 공급일이 속한 달의 다음달 10일
- 전송기한 : 전자세금계산서 발급일의 다음날

6. 납세자권리헌장(2018. 2. 1 고시)

납세자의 권리는 헌법과 법률에 따라 존중되고 보장됩니다.

납세자는 신고 등의 협력의무를 이행하지 않았거나 구체적인 조세 탈루 혐의가 없는 한 성실하다고 추정되고 법령에 의해서만 세무조사 대상으로 선정되며, 공정한 과세에 필요한 최소한의 기간과 범위에서 조사받을 권리가 있습니다.

납세자는 증거인멸의 우려 등이 없는 한 세무조사 기간과 사유를 사전에 통지받으며, 사업의 어려움으로 불가피한 때에는 조사의 연기를 요구하여 그 결과를 통지받을 권리가 있습니다.

납세자는 세무대리인의 조력을 받을 수 있고 명백한 조세탈루혐의 등이 없는 한 중복조사를 받지 아니하며, 장부·서류는 탈루혐의가

있는 경우로서 납세자의 동의가 있어야 세무관서에 일시 보관될 수 있습니다.

납세자는 세무조사 기간이 연장 또는 중지되거나 조사범위가 확대될 때, 그리고 조사가 끝났을 때 그 사유와 결과를 서면으로 통지받을 권리가 있습니다.

납세자는 위법·부당한 처분 또는 절차로 권익을 침해당하거나 침해당할 우려가 있을 때 그 처분의 적법성에 대하여 불복을 제기하여 구제받을 수 있으며, 납세자보호담당관과 보호위원회를 통하여 정당한 권익을 보호받을 수 있습니다.

납세자는 자신의 과세정보에 대해 비밀을 보호받고 권리행사에 필요한 정보를 신속하게 제공받을 수 있으며, 국세공무원으로부터 언제나 공정한 대우를 받을 권리가 있습니다.

7. 납세자보호위원회

납세자보호위원회는 납세자 권익에 영향이 큰 위법·부당한 세무조사, 세금고충 수용 여부, 세무조사기간 연장 및 조사범위 확대 여부 등을 공정하게 심의·결정하기 위하여 전국 모든 세무관서(국세청 제외)에 설치된 위원회입니다.

외부 민간위원 위주로 구성하여 공정성과 독립성 확보

납세자보호위원회는 세무관서로부터 독립적인 운영을 위하여 외부 민간위원이 내부위원보다 많이 구성하고, 세금을 부과하는 지방국세청장이나 세무서장의 위원회 참여를 과감히 배제하였습니다.



- 지방국세청 → 외부 민간인 위원 10명 : 내부 공무원 위원 8명
- 세 무 서 → 외부 민간인 위원 8명 : 내부 공무원 위원 6명
- 납세자보호위원회 위원장은 외부 민간위원 중에서 선임

외부 민간위원은 세법 및 회계 분야 전문가

위법·부당한 세무조사, 세금고충민원과 조사기간 연장 여부 등을 심의하기 위해서는 세법 및 회계분야에 상당한 전문지식이 있어야 납세자의 권익을 대변하고 공정하게 처리할 수 있습니다.

납세자보호위원회 외부위원들은 세무사, 회계사, 교수, 변호사 등의 직업을 가진 고도의 전문가들로 구성되어 있습니다.

특히 국세청 납세자보호위원회는 기재부 등 외부기관이 추천한 전문가들로 구성 운영됩니다.

납세자보호위원회 심의 대상

- ① 위법·부당한 세무조사 및 세무공무원의 위법·부당한 행위
- ② 중소규모 납세자의 세무조사 기간 연장·범위 확대에 대한 이의 제기
- ③ 대규모 납세자의 세무조사 기간 연장·범위 확대에 대한 이의 제기
- ④ 장부 등의 일시 보관 기간 연장
- ⑤ 그 밖의 납세자의 권리보호를 위하여 납세자보호담당관이 심의가 필요하다고 인정하는 안건(고충 민원 등)

* 납세자는 ①~② 항목에 관한 의견을 위원회에 출석하여 진술할 수 있다.

8. 납세자보호담당관

납세자보호담당관 제도란 세금의 부과·징수 그리고 세무조사 과정에서 납세자의 고충·애로 사항을 적극적으로 해결하는 국세전문 민원조사관(옴부즈맨)입니다.

납세자의 권익보호를 위해 불복제도, 권리보호요청 제도 등을 운영하고 있습니다.

납세자보호담당관은 전국 세무관서(국번없이 126 → 3번)에 설치되어 있습니다.

납세자보호담당관의 역할

국세의 부과·징수과정에서 국세공무원이 위법·부당한 권한 행사를 했다고 생각하십니까?

- 사실 여부를 확인하여 잘못된 경우 시정
- 친절하고 자세한 상담
- 조사진행과정을 확인하여 잘못된 경우 즉시 조치
- 과세전적부심사청구 시 국세심사위원회의 심의 결정통지
- 이의신청 시 국세심사위원회의 심의를 통하여 조정

9. 세금포인트 제도

세금포인트란 세금납부에 대한 보람과 자긍심을 고취하기 위하여 개인(소득세) 또는 법인(법인세)이 납부한 세금에 따라 일정 포인



트를 부여하고, 적립된 포인트로 납부기한 연장 및 징수유예 신청시 담보를 면제하거나 우수 중소기업 제품의 할인 구매 등 다양한 혜택을 제공하고 있습니다.

세금포인트 부여 방법

구 분		법 인	개 인
세 금 포 인 트 부 여	대상	조특법 시행령 제2조의 중소기업	근로소득자를 포함한 모든 개인납세자
	부여대상 세목	법인세 및 법인세 감면분에 대한 농어촌특별세 (원천징수 당한 세액 포함)	종합소득·양도소득세 및 원천 징수 되는 근로·퇴직·사업· 기타 소득세
	부여시점	2012.1.1. 이후 연도부터 납부세액을 기준으로 부여	2000.1.1. 이후 연도부터 납부세액을 기준으로 부여
	누적관리 기간	최근 5년 동안 부여 (6년 이전 납부실적 소멸)	2000년부터 누적 부여
	부여기준	신고·자납세액 100,000원 당 1점(고지분 제외)	신고·자납세액 100,000원 당 1점(고지납부 0.3점)

세금포인트 조회 방법

- 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) ⇒ 조회서비스 ⇒ 세금
포인트 조회(공인인증서 필요), 모바일 홈택스(손택스) 조회
가능
- 세무서 민원봉사실에서도 확인 가능

세금포인트 활용

구 분		법 인	개 인
납세유예시 사용	금액	세금포인트 × 100,000원	세금포인트 × 100,000원
	한도	연간 5억원	좌 동
	사용 요건	100점 이상	요건 없음 (1점 이상 사용가능)
	유예 기간	최장 9개월	좌 동
	승인 요건	최근 2년 동안 체납사실이 없으며 조세일실의 우려가 없다고 인정되는 경우	승인일 현재 체납액이 없고, 최근 2년 동안 체납사실 여부 등을 고려하여 조세일실의 우려가 없다고 인정되는 경우

10. 모범납세자 우대제도

세정 상 우대혜택

세무조사 유예

국세청장 표창 이상 수상자는 3년, 지방국세청장과 세무서장 표창 수상자는 2년간 세무조사를 유예하고 있습니다(모범납세자 관리규정 제6조).

납세담보제공 면제

- 징수유예 · 납기연장 시 체납이력을 감안하여 조세일실 우려가 없는 경우에는 국세청장표창 이상 수상자의 경우 표창수상일로부터 3년간, 지방국세청장과 세무서장 표창 수상자의 경우에는 2년간 납세담보제공을 면제해 드립니다.
- 세액 5억원 한도(국세징수사무처리규정 제77조)



민원봉사실 전용창구 이용

- 민원봉사실 내에 모범납세자 전용창구를 이용할 수 있습니다(국세청민원사무처리규정 제7조).

법인세 서면분석대상 제외

- 우대관리 기간 내에는 서면분석대상자 선정에서 제외됩니다(법인사무처리규정 제93조).

개별소비세 순환점검 유예

우대관리 기간 내에는 순환점검대상자로 선정된 경우라도 점검을 유예합니다(개별소비세 사무처리규정 제65조).

기타 사회적 우대혜택

(국세청장 표창 이상 수상한 모범납세자에 한함)

- 공항 출입국 우대
- 지방자치단체가 운영하는 공영주차장 및 국립공원 주차장 무료 이용
- 국세청장이 배부한 모범납세자 스티커 부착차량은 선정일로부터 1년간 무료 이용이 가능합니다.
- 신용보증기금 보증심사 시 우대
- 신용보증기금 보증심사 시 일반보증한도를 다른 기업보다 우대합니다.
- 국방부 물품·용역 적격 심사 시 가점 부여
- 방위사업청 물품·장비정비용역 적격심사 시 가점 부여

- 철도운임 할인혜택 (모든 수상자 및 소속 임직원에게 제공)
- 국립공원관리공단이 운영하는 국립공단 입장료 할인

11. 홈택스 이용 안내

홈택스(Hometax)란 세무서나 은행에 가지 않고 집이나 사무실에서 인터넷을 이용하여 세금신고·납부·증명발급, 전자세금계산서 조회·발급, 현금영수증 조회, 근로장려금·자녀장려금 신청·조회 등 국세 관련 업무를 한번에 수행할 수 있는 곳입니다.

홈택스 홈페이지 주소 : www.hometax.go.kr

홈택스는 이렇게 편리합니다.

- 세금신고 및 납부, 증명 발급 등을 집이나 사무실에서 할 수 있습니다.
- 세무서나 은행 등에 가지 않고 세무업무를 처리할 수 있어 시간과 비용이 절약됩니다.
- 증명발급처에 민원증명 등을 직접 출력하거나 인터넷을 통하여 확인할 수 있어 매우 편리합니다.
- 시간에 쫓기지 않고 집이나 사무실에서 편안하게 세금신고를 할 수 있습니다.
- 세무행정이 신속하고 정확하게 이루어집니다.

홈택스를 이용하려면

먼저 홈택스에 가입하여야 하며 가입하는 방법은 다음과 같습니다.



◆ 홈페이지에서 온라인 가입

- 공동인증서, 휴대전화, 신용카드, I-PIN이 있는 경우
홈택스 홈페이지에 접속, 회원가입을 클릭하여 공동인증서, 본인명의 휴대전화 번호, 본인명의 신용카드 번호 또는 I-PIN 회원가입을 선택

◆ 가까운 세무서 방문 가입

본인인증수단이 없는 경우 세무서를 방문하여 「홈택스 이용 신청서」를 작성하고 본인 확인 후 가입할 수 있습니다.

12. 홈택스 주요 서비스 내용

조회/발급

- 납세자 본인의 신고내역과 납부내역, 과세자료제출, 전자세금계산서 관리 및 일반조회 서비스에 이르는 업무의 조회와 발급이 가능합니다.
- 구성 : 근로장려금·자녀장려금, 세금포인트, 국세 환급, 전자고지 열람, 전자세금계산서, 현금영수증, 신용카드, 연말정산, 전자 기부금영수증, 세금 신고 납부, 사업자 상태, 세무대리정보, 기타 조회 등으로 구성되어 있습니다.

민원증명

- 인터넷으로 민원증명발급을 신청하고 납세자의 PC에서 증명서를 직접 프린터로 출력하여 공문서로 사용할 수 있는 「민원증명 서비스」를 제공하고 있습니다.

- 대상(총18종) : 사업자등록증 재발급, 사업자등록증명, 납세증명서, 소득금액증명, 표준재무제표증명(개인/법인), 납세사실증명, 휴업사실증명, 폐업사실증명, 부가가치세 과세표준증명, 부가가치세 면세사업자 수입금액증명, 연금보험료등 소득·세액공제확인서, 사업자단위과세 적용 종된사업장증명, 모범납세자증명, 국세납세증명 조회(정부관리기관용), 취업후 학자금상환금 납부사실 증명, 소득확인증명서(개인종합자산관리계좌가입용), 근로(자녀)장려금 수급사실증명, 소득확인증명서(청년우대형주택청약저축 가입 및 과세특례신청용)

신청/제출

- 구성 : 주요 세무서류신청 바로가기, 납세자 보호 민원 신청, 사업자등록신청/정정등 신청업무, 소비제세 신청, 과세자료제출(근로, 사업등)지급명세서, 복지이음, 근로장려금·자녀장려금신청, 근로장려금 반기 신청

신고/납부

- 기존의 서면 신고 및 세무서 방문의 불편을 인터넷으로 대신하여 더욱 쉽고 빠른 업무 처리를 제공합니다.
- 세금신고 : 부가가치세, 법인세, 종합소득세 등 주요세목(14종) 및 일반신고(사업장현황신고서, 공익법인보고서, 해외금융계좌 신고 등 주요 신고서류 16종)
- 세금납부 : 납세자가 세무서나 은행 등을 방문하지 아니하고 인터넷을 통하여 세금을 납부하는 서비스입니다.



상담/제보

- 홈택스 이용자의 궁금한 점을 상담해 드리고 제보 내용을 수렴하는 서비스입니다.
- 구성 : 인터넷 상담하기, 현금영수증, 신용카드제보, 미래성장세정지원, 국세상담서비스, 탈세제보·차명계좌 신고 등, 영세납세자지원단서비스 신청, 세법령 개정의견

세무대리/납세관리

- 납세자를 대리하여 세무대리인 또는 납세관리인이 세무신고, 민원증명 신청 등의 업무를 보다 쉽게 처리할 수 있도록 하였습니다.
- 구성 : 기장대리, 세무대리인공통, 신고대리, 납세관리



알기쉬운 세금교실



국세동우회 자원봉사 전문세무상담 요원

부록



국세동우회 자원봉사 전문세무상담 요원

서울지방회			중부지방회		
지 역	성 명	휴대전화	지 역	성 명	휴대전화
강남구	고경희	010-8702-7042	강릉	추동한	010-5378-2469
강남구	김귀순	010-9986-8254	광주	심기숙	010-8887-6604
강남구	김상철	010-3758-8433	구리	백정현	010-6340-8687
강남구	김화식	010-9014-6318	구리	황성훈	010-8700-5004
강남구	박연중	010-4224-6314	남양주	권영춘	010-9896-0216
강남구	방기천	010-6363-5069	분당	배택현	010-5282-9292
강남구	신방수	010-5690-5331	성남	이우복	010-5622-5610
강남구	안수남	010-5265-8887	성남	정영래	010-2729-0420
강남구	유재선	010-5494-7701	수원	정범식	010-5395-2277
강남구	이영국	010-2387-9139	수원	차기선	010-7533-6177
강남구	이용연	010-5001-8432	수원	한현춘	010-3755-7336
강남구	이종탁	010-6311-2508	시흥	한선수	010-7726-1982
강남구	지병근	010-3443-4114	시흥	황영순	010-6320-1842
강남구	최영춘	010-8909-1994	안산	배춘호	010-8957-8261
노원구	김명은	010-3788-4609	원주	김정배	010-5304-5904
성동구	이삼문	010-2040-8543	이천	구재이	010-3894-1999
성동구	장동희	010-9078-3508	춘천	양종천	010-8791-8259
송파구	오학선	010-6326-5060	춘천	이문희	010-3776-7899
송파구	한귀전	010-5043-7749	평택	우종무	010-5222-1637
영등포구	김겸순	010-5237-9386			
영등포구	박옥만	010-5471-0881	인천지방회		
종로구	김광칠	010-2724-8369	지역	성 명	휴대전화
종로구	김정엽	010-8760-6205	고양	김영선	010-5323-8923
종로구	김행형	010-6314-0470	부천	배용신	010-9063-2148
종로구	이상위	010-5249-0559	인천	이선원	010-2512-8361
종로구	정도진	010-3380-0100	파주	홍정환	010-5446-5823
종로구	정승원	010-4197-6699	포천	김규영	010-6671-8228
종로구	최현덕	010-3648-4714	인천	차영보	010-6320-7376
종로구	황문택	010-3797-7711			
종로구	황선의	010-9871-6000			
종로구	황종대	010-2472-1111			
중구	김복중	010-9011-4512			
중구	김주석	010-7296-7420			
중구	김형삼	010-5473-2503			
중구	윤정기	010-4578-3232			
중구	정양호	010-8779-6634			



대전지방회			광주지방회		
지 역	성 명	휴대전화	지 역	성 명	휴대전화
공주시	김정광	010-8362-3210	광주	강영준	010-2647-4417
공주시	문창수	010-5730-8880	광주 동구	박요주	010-8308-3336
논산시	이창원	010-8898-8765	광주 동구	박필례	010-3627-2928
당진시	박진순	010-8485-3769	광주 동구	이영모	010-6600-2081
대전시	문남주	010-6401-3923	광주 북구	박기서	010-3635-1028
대전 동구	김필규	010-4250-0241	광주 서구	김영신	010-2680-8758
대전 서구	김동인	010-7181-4550	광주광산구	박동실	010-3602-5218
대전 서구	김명정	010-6484-5629	군산시	라창선	010-3672-1957
대전 서구	서완식	010-5452-6155	목포시	김상균	010-3317-0335
대전 서구	오병원	010-9325-4500	순천시	김한성	010-3615-8222
대전 서구	최영목	010-6407-7339	여수시	정영수	010-2611-0673
대전 중구	김성영	010-5404-7167	익산시	신동훈	010-3633-8542
영동군	김이근	010-2999-7376	전주시	봉삼중	010-7352-5209
예산군	유동조	010-5337-9710	전주시	김용욱	010-5603-0822
천안시	강신범	010-7321-3435	전주시	백영희	010-7752-0053
천안시	고용순	010-5421-5644	해남군	정달호	010-9776-1115
천안시	김판수	010-6421-2129			
천안시	유 상	010-5432-8345			
천안시	전용근	010-6401-1478			
청주시	최석철	010-5329-8811			

대구지방회			부산지방회		
지 역	성 명	휴대전화	지 역	성 명	휴대전화
동대구	차원식	010-3812-6651	마산시	우창근	010-2694-7227
동대구	김진석	010-3829-0058	부산	김삼현	010-2852-0123
동대구	조병규	010-3535-9721	부산	류생규	010-4455-7777
동대구	이전호	010-3530-4477	부산 금정구	남기호	010-8502-4214
동대구	권일환	010-3812-4100	부산 금정구	정춘길	010-3863-3004
동대구	박용욱	010-3826-8214	부산 동래구	손영철	010-9228-8650
서대구	장승우	010-3518-1420	부산 사하구	이은호	010-3863-2304
서대구	임용석	010-3513-8385	부산 서구	윤경학	010-9525-8369
서대구	하정국	010-9380-7676	부산 수영구	김상수	010-4545-0605
남대구	최중호	010-2831-3785	부산 연제구	박재우	010-3554-7973
남대구	이승원	010-4590-4941	부산 중구	이경숙	010-8539-3551
북대구	구광희	010-3814-4949	부산 해운대구	임문희	010-3863-5509
북대구	문도영	010-8587-4346	울산 남구	김종석	010-3867-5651
경주	이규섭	010-4507-1511	울산 남구	조상호	010-3883-7332
포항	김진환	010-4523-0022	울산 중구	김영민	010-3874-7189
구미	조병진	010-9776-9089	제주시	박동수	010-8812-5913
김천	신강연	010-3505-8701	제주시	이봉근	010-3639-0027
안동	손호익	010-4505-3335	진주시	정운규	010-5056-5699
영주	김채일	010-3951-1033	창원시	서갑수	010-4841-4100
경산	송영권	010-3542-9834	창원시	성낙현	010-8503-1896



“2023년 알기쉬운생활세금” 세목별 저자 소개

양도소득세 : 안 수 남 세무사		상속세 및 증여세 : 고 경 희 세무사	
저서 : 2023 양도소득세(2006년 초판인쇄, 18년간 출간) 다주택자 종과세에서 살아남기		저서 : 2023상속세증여세세무편람(2008년부터 16년간 출간) 아는 만큼 돈버는 상속세증여세 핵심 노하우	
연세대학교 법무대학원 조세법 전공		연세대학교 법무대학원 경영법무학과 석사	
	현) 세무법인 다솔 대표이사		전) 여성세무사회 회장
	현) 한국세무사회 세무연수원 교수		현) 한국세무사회 연수원 교수
	현) 국세청 국세심사위원		현) 국세공무원교육원 겸임교수
	현) KBS제1라디오 생방송 세무상담		현) 광교세무법인 도곡지점 대표세무사
종합소득세 : 류 생 규 세무사		종합소득세 : 신 방 수 세무사	
저서 : 「소득세법」, 「소득세실무」 (국세공무원교육원)		저서 : 초베스트셀러인(합법적세금 안내는 110가지 방법) 시리즈, 《병의원세무 가이드북》	
	전) 국세공무원교육원 소득세 교수		《2023 환 바뀐 부동산세금 완전분석》
	전) 수영세무서		세무업계에서 가장 많은 책을 쓰고, 가장 많은 독자층을 탄생 시킨 베테랑 세무사, 연간 강의 100회 이상 현재 기업과 개인 고객을 위해 다양한 컨설팅 및 세무회계 서비스 제공
	현) 류생규세무회계사무소 대표		
	현) 국세동우회 조세전문 칼럼니스트		
	현) 국세동우회 SNS 위원		
양도소득세 감수 : 이 용 연 세무사		상속세 및 증여세 감수 : 김 주 석 세무사	
저서 : FP가 알아야 할 국세청 세무조사		저서 : 가업승계와 상속증여세, 2023 상속증여세	
	연세대 법무대학원 조세법 석사		전) 국세공무원교육원 교수
	전) 이용연세무회계사무소 대표세무사		전) 국세청 상속증여세 해석담당
	전) 이현세무법인 이사/세무사		현) 국세동우회 조세전문칼럼니스트
	현) 명지전문대학 세무회계융합과 교수		현) BnH 세무법인 전무 세무사
	현) 광교세무법인 삼성지점 대표세무사		현) 경희사이버대학교 겸임교수
	현) (사)국세동우회 SNS위원		

주택과 세금 : 정 승 원 세무사		종합부동산세 : 지 병 근 세무사	
저서 : 부동산(주택)과 세금 1세대1주택 (국세동우회 교제)		저서 : 주택임대사업자의 모든 것. 부동산세금의정석(I,II)	
	법학 석사(세법)		전) 강남대학교 경제세무학과 겸임교수(세무학박사)
	전) 국세청 조사국		전) 법무부 주택임대차위원회 위원
	전) 서울지방국세청 조사2국 · 3국		현) 한국세무사회 세무연수원 교수
	현) 세무법인 한마음		현) 세무법인 가감 대표세무사
	현) 국세동우회 조세전문 칼럼니스트		현) 유튜브 : 가감세무TV 운영
취득세 : 장 상 록 대표		부가가치세 : 황 종 대 세무사	
저서 : 취득세 해설과 신고실무		저서 : 부가가치세 실무, 무역실무, 공동사업의 세무실무	
	법학박사, 경영학박사, 부동산학박사		전) 국세청 법규과
	현) 안진세무법인 부대표		전) 서울지방국세청 송무과
	현) 법제처 국민법제관		전) 남대문 부가가치세과장
	현) 한국지방세학회 부회장		현) 김·장 세무법인
	현) 한국세무회계학회 부회장		현) 국세동우회조세전문칼럼니스트
종합소득세 : 류 생 규 세무사		종합소득세 : 신 방 수 세무사	
저서 : 「소득세법」, 「소득세실무」 (국세공무원교육원)		저서 : 초베스트셀러인(합법적세금 안내는 110가지 방법) 시리즈, 《병의원세무 가이드북》	
	전) 국세공무원교육원 소득세 교수		《2023 환 바뀐 부동산세금 완전분석》
	전) 수영세무서		세무업계에서 가장 많은 책을 쓰고, 가장 많은 독자층을 탄생 시킨 베테랑 세무사, 연간 강의 100회 이상 현재 기업과 개인 고객을 위해 다양한 컨설팅 및 세무회계 서비스 제공
	현) 류생규세무회계사무소 대표		
	현) 국세동우회 조세전문 칼럼니스트		
	현) 국세동우회 SNS 위원		
기타세목 : 이 중 탁 세무사		기획 및 총괄 : 황 선 의 세무사	
저서 : 세법개론 강의		저서 : 부동산(주택)과 세금, 병의원 세무실무 강의용교재	
	경희대 회계학과 박사과정 수료		국세청 25년근무(국세청, 서울청, 종로)
	전) 경희대학교 객원, 겸임교수		전) 서울지방국세청 납세자보호 위원
	전) 국세청 세무사자격심의 위원		전) 종로세무서 초대 권익보호위원장
	현) 국세동우회 부회장		현) 국세동우회 자원봉사 수석부단장
	현) 세무법인 원원 대표		현) 세무법인 정명 대표세무사

2023년 「알기쉬운 생활세금」

발행일자 | 2023년 3월 23일

발행처 | (사)국세동우회 자원봉사단

발행인 | (사)국세동우회 회장 전형수

집필·편집인 안내

성 명	분 야	근무처
안수남	양도소득세	세무법인 다솔 대표세무사
고경희	상속·증여세	광교세무법인 도곡지점 대표세무사
정승원	주택과 세금	세무법인 한마음 대표세무사
지병근	종합부동산세	세무법인 가감 수지본점 대표세무사
장상록	취득세	안진세무법인 부대표
황종대	부가가치세	김앤장 세무법인
류생규	소득세	류생규세무회계사무소 대표
신방수	소득세	세무법인 정상 대표세무사
김주석	상속·증여세	BnH 세무법인 전무 세무사
이용연	양도소득세	광교세무법인 삼성지점 대표세무사
최용길	법인세	비영리법인과 공익법인의 회계와 세무
이종탁	기타세목	세무법인 윈윈 강남지점 대표세무사
황선외	기획 및 총괄	세무법인 정명 대표세무사

인쇄처 | 태봉기획인쇄 (02)2274-0383

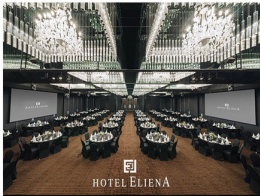
등 록 | 1999년 8월 3일 제2-2892호

ISBN / 978-89-6477-061-0 03320



서울강남 엘리에나 호텔

SPECIAL SPACE IN GANGNAM CITY  HOTEL ELIENA



Banquet Hall

대형 연회장 3곳(그랜드볼룸, 임페리얼홀, 컨벤션홀)에서
최신 장비와 환상적 인테리어로 품격있는
국제행사, 대형행사도 가능한 완벽한 연회시설
문의 02-3440-9290 웨딩 02-3443-5670



Room

전객실 고층. 강남 도심 속 럭셔리 라이프,
모던 심플한 디자인과 넓고 편안한 객실
문의 02-3440-9200



“I Do” Omakase sushi

국내 최고의 전문 일식 조리장 추천의 호텔 오마카세
프라이빗 한 공간에서의 비즈니스
문의 02-3440-9270

강남속의 특급호텔 - 주차 최대 600대 가능 (주)엘리에나 호텔 www.elienahotel.com