2023

부동산(주택)과 세금

양도 상속 증여세 종합부동산세 취득세

발간도서 보기

비거주자(재외국민)의 양도 상속 증여

(사)국세동우회 자원봉사단

절세특강 동영상 보기

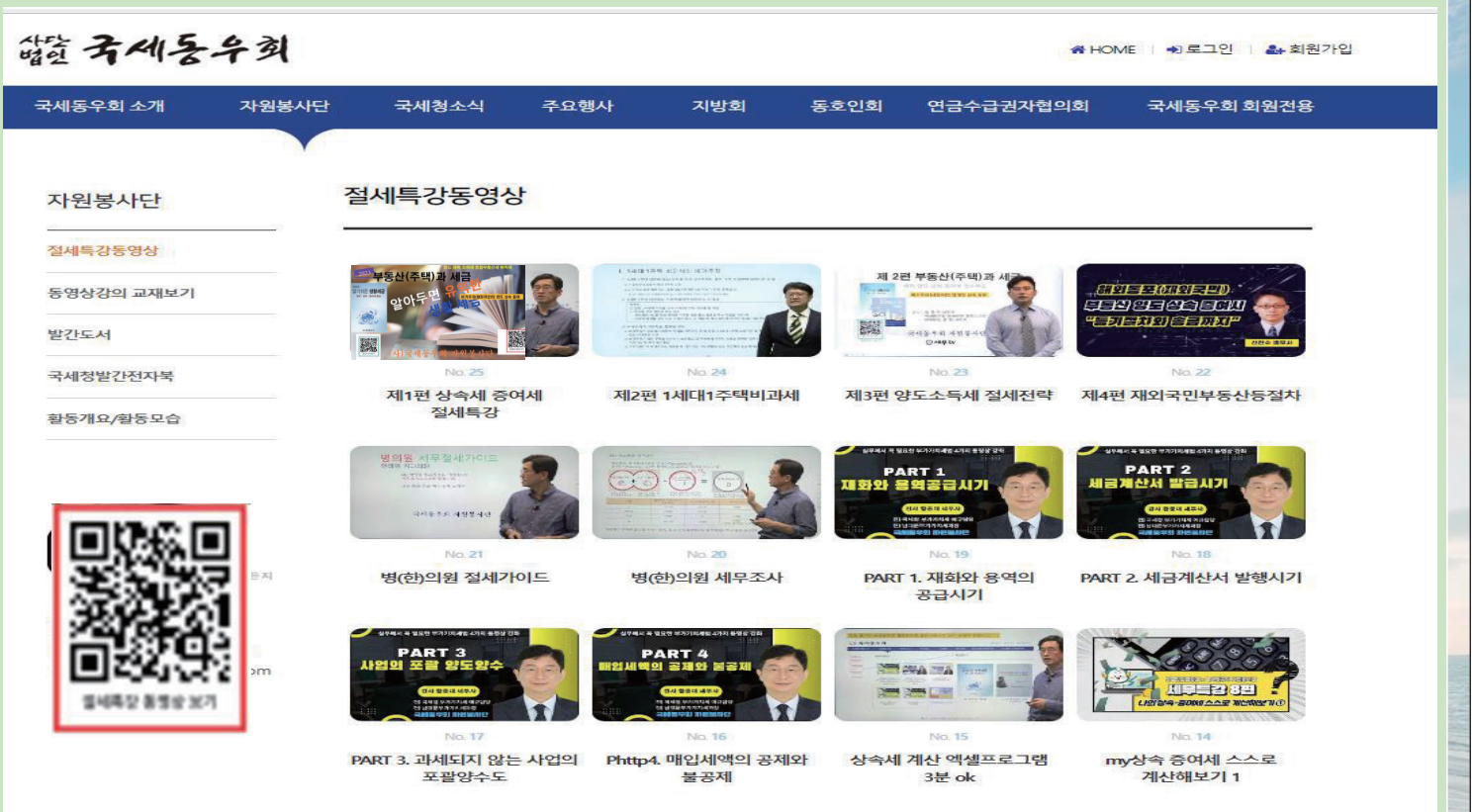
국세동우회 자원봉사단 : 2013년 부터 재능기부 무료절세특강(2만여명) 세무상담

국세청 출신 비영리 단체인 사단법인국세동우회(자원봉사단)는 국세업무를 해 오면서 쌓아 온 세법전문지식과 풍부한 실무경험을 토대로 "**알기쉬운 생활세금**" 책자를 매년 발간하고 있으며, 200명 세무사 자원봉사단원 절세특강

- ▶ 대한노인회중앙회 "무주혜인연수원" 전국 6만 8천여개 경로당회장 연수 "양도 상속 증여세" 절세특강
- ▶ 공무원연금공단 찾아가는 생활강좌와 유튜브 방송
- ▶ 여성중앙회 ▶종로소상공인회 ▶경기대학교 ▶강남성모병원 카톨릭의대 교수와 병원장 학술세미나
- ▶ 대한유방학회 병원원장 학술세미나 ▶배화여자대학교 ▶대동세무고등학교 ▶ 농협 동인회
- ▶ 전국농기구판매대리점 워크숍 ▶서울시여성단체 연합회 ▶ 종로, 강동, 서초, 마포, 중랑, 노원, 도봉, 종합복지관 ▶ 청춘만세 창동어르신문화센터

* 기획재정부 지정기부금단체로 지정(2021.12.31.)

국세동우회 홈페이지 유튜브 방송 "750만 재외국민" 상속,양도. 부동산등기 등 안내



국세동우회 회원이 발간도서 동우회 홈페이지에서 전자북으로 제공

자원봉사단

- 절세특강동영상
- 동영상강의 교재보기
- 발간도서
- 국세청발간전자북
- 활동개요/활동모습

발간도서

2023 부동산(주택)과 세금

2022-08-29

2023 알기쉬운 생활세금

2022-04-21

2023 주택과세금

2022-04-21

♠ Contents ♠

1편 : 상속세 절세 전략

1. 상속세 용어에 대한 이해 7
2. 상속세 공제와 신고기한 9
3. 재산이 얼마나 있어야 상속세를 내나요? 10
4. 상속재산을 감정평가 받아 신고하는 게 유리한가요 ? 12
5. 배우자 유무에 따른 상속세 부담 예상세액 14
6. 상속세 납부세액 계산 과정(process) 16
7. 상속재산과 조상 땅 찾기는 어디에서 알려주나요?..... 19
8. 상속세 절세방안은 어떤 것이 있나요?..... 20

2편 : 증여세 절세 전략

1. 증여세 용어에 대한 이해 27
2. 자녀에게 현금이나 부동산을 증여할 경우 얼마까지 세금이 없나요? 28
3. 자녀에게 전세자금을 2억 원 정도 주고 싶은 데 세금이 얼마일까요? 29
4. 부모님이 전세자금을 무이자로 빌려주면 과세대상 인가요? 30
5. 자금 출처 조사는 어떤 경우에 받나요? 32
6. 축의금, 부의금은 과세대상 인가요? 33
7. 배우자, 자녀, 손자녀에게 증여 시 증여세 부담 예상세액 34

♠ Contents ♠

3편 : 양도소득세 절세전략

1. 양도소득세 세율은 어떻게 되나요? 39
2. 필요경비로 인정되는 비용은 어떠한 것이 있나요 41
3. 2주택이상 다주택자 2년간 중과세를 하지 않습니다 42
4. 양도소득세가 없는 1세대 1주택이란? 45
5. 2주택이라도 비과세가 가능하나요? 49
6. 8년 자경농지 세액감면을 받을 수 있나요? 57

4편 : 취득세와 종합부동산세

1. 부동산 취득세율 59
2. 종합부동산세 64

5편 : 재외국민(비거주자)의 상속 · 양도소득세와 부동산 등기절차

1. 거주자와 비거주자의 상속세 차이점 69
2. 거주자와 비거주자의 양도소득세 차이점 70
3. 재외국민 부동산 매매 · 상속 · 증여 시 소유권 이전등기 절차 74

1편 : 상속세 절세 전략

상속세 용어에 대한 이해 1

상속개시일	사망일 또는 실종선고일
피상속인	사망한 사람, 실종선고 받은 사람
상속인	재산을 상속 받을 사람

상속인

상속인은 기본적으로 피상속인의 자녀, 배우자가 되는 것이며, 유언증서에 의해 재산을 상속받을 '수유자'도 포함.

상속세 용어에 대한 이해 2

상속세	사망 또는 실종으로 재산이 상속인 등에게 무상 이전될 경우 내야 하는 세금
대습상속	상속인이 피상속인보다 먼저 사망 시, 그 사망한 상속인의 배우자 또는 자녀
유산과세형	피상속인을 기준한 피상속인의 유산총액에 상속세율 적용하여 산출

상속포기 또는 한정승인

상속재산보다 상속채무가 많거나 많을 것으로 예상되는 경우 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 내에 가정법원에 심판청구, 승인이 필요

상속세 공제와 신고기한

배우자공제 최저 5억 원 (배우자 법정상속지분 1.5, 최대 30억 원 한도)

= 1.5 / (1.5+1) 자녀 1

일괄공제 5억 원 (기초공제 2억 원 + 인적공제) 자녀 | 미성년자 | 연로자 | 장애인

금융재산 상속공제 2천만 원 이하 전액, 순금융자산가액 20%(2억 원 한도)

동거주택 상속공제 10년 이상 동거 + 1세대 1주택인 경우 (6억 원 한도)

:: 신고 기한 :: 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 (증여세는 3개월)

:: 연부 연납 :: 상속세 2천만 원 초과시 10년내 연부분납(1천만 원 이상)

연이자1.2% 매년3월 개정

알기쉬운 생활세금 77~81p

상속세

Q 알아두면 유익한 생활 세금

재산이 얼마나 있어야 상속세를 내게 되나요?

"A 1. 부모님 두분 중 한분이 먼저 사망시 상속재산 10억원 이하인 경우 상속세가 없습니다.

→배우자공제 5억+일괄공제 5억.

2. 한분만 살아계시다 돌아가신 경우 상속재산 5억원 이하인 경우 상속세가 없습니다. "

→일괄공제 5억.

상 속 세

Q 알아두면 유익한 생활 세금

상속재산에 포함되는 재산은?

A

1. 돈으로 계산 가능한 사망 당시 모든 재산
(부동산, 예금, 주식, 자동차, 회원권, 골동품 등)

2. 사망으로 인해 발생된 재산(보험금, 퇴직금)

3. 사망 전 인출 예금이나 처분한 부동산 중
일부(1년내 2억원 이상, 2년내 5억원 이상)
→상속인이 사용용도를 모르면 상속재산에 전부 포함.

4. 사망일 전 10년 이내 상속인, 5년 이내
비상속인에게 증여한 재산가액(이미 납부한
증여세는 공제)

Q 알아두면 유익한 생활 세금

상 속 세

상속재산을 감정평가 받아 신고하는게 유리한가요?

상속재산가액 계산은 시가 (아파트 매매사례가) ⇨ 감정가액 ⇨기준시가

양도소득금액 = 양도가액 – 취득가액 (시가, 감정가액 모를 경우 기준시가 (시가의 20~50%))

1. **상속받은 부동산을 매각하고자 할 때 6개월 이내 매각하면, 양도소득세 = 0원**
2. **상속공제액 (배우자 (유) 10억 원, (무) 5억 원)에 미달하는 경우 (감정평가) 상속세 신고해야 유리**

상속세의 면세점은 상속개시 시점 : 자녀 있고, 배우자 유(有) 10억원(최하), 무(無) 5억원

사례) 2015년 05월 시골 임야 상속받아 2023년 06월 양도 (8년 보유, 사업용 가정)

양도가액 (a)	상속당시 취득가액 (b)	양도차익(소득) (a-b)	양도소득세 등
2억 5천만 원	1억 5천만 원 (감정평가, 신고)	1억 원	1,518만 원
2억 5천만 원	5천만 원 (기준시가로무신고)	2억 원	4,724만 원

아파트 시가 20억원의 상속세는 어떻게 달라질까요?

구 분	배우자 有	배우자 無	부 부 공동명의	재외국민
상속세과세가액	20억원	20억원	10억원	20억원
장례비용(-)최대	1천만원	1천만원	1천만원	
상속공제(-)	14.2억원	5억원	5억원	2억원
과세표준	5.7억원	14.9억원	4.9억원	18억원
세 율	30%	40%	20%	40%
산출세액	112백만원	436백만원	88백만원	560백만원
신고세액공제(3%)	3백만원	13백만원	3백만원	17백만원
납부할세액	108백만원	423백만원	85백만원	543백만원

[배우자 유무에 따른 상속세 부담 예상세액]

상속세는 과연 얼마나 될까요?

1. 배우자가 있는 경우 (상속인 : 배우자 + 자녀2명)

* 상속재산이 부동산만 있다고 가정

재산가액 (억원)	10.05	20.05	30.05	40.05	50.05	60.05	70.05	80.05	90.05	100.05	110.05
상속세 a	-	1.28	3.15	5.39	7.59	9.73	12.51	17.36	22.21	27.06	31.91
취득세 b	0.32	0.63	0.95	1.27	1.58	1.90	2.21	2.53	2.85	3.16	3.48
세부담액 (a+b)	**0.32**	**1.91**	**4.10**	**6.66**	**9.17**	**11.63**	**14.72**	**19.89**	**25.06**	**30.22**	**35.39**

2. 배우자가 없는 경우 (상속인 : 자녀2명)

* 상속재산이 부동산만 있다고 가정

재산가액 (억 원)	10.05	20.05	30.05	40.05	50.05	60.05	70.05	80.05	90.05	100.05	110.05
상속세 a	0.87	4.27	8.15	12.51	17.36	22.21	27.06	31.91	36.76	41.61	46.46
취득세 b	0.32	0.63	0.95	1.27	1.58	1.90	2.21	2.53	2.85	3.16	3.48
세부담액 (a+b)	1.19	4.90	9.10	13.78	18.94	24.11	29.27	34.44	39.61	44.77	49.94

알아두면 유익한 생활 세금

Q 상속개시 전에 고액재산을 처분한 경우로서 사용처를 밝히지 못하면 상속세가 과세되나요?

"A 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 채무부담액의 사용 용도를 입증하면 상속과세가액에 산입하지 않습니다."

상속세 과세가액에 산입하는 추정상속재산 과세요건

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

고경희 세무사 자료제공

알기쉬운 생활세금 75~76p, 86p

상속세 납부세액 계산 과정(process)

총상속재산가액	부동산(주택) + 예금 (본래의 상속재산가액)	
	(+)간주상속가액 보험금·신탁재산·퇴직금	(+)추정상속가액 용도불분명처분자산,가공채무
—		
상속세과세가액 불산입액	비과세	과세가액불산입액
	금양임야, 묘토인농지 등	공익법인 등 출연재산
—		
과세가액공제액	공과금(재산세 종부세 6월1일 납세의무, 재산세 7월 · 9월 납부, 종부세 12월 납부) 장례비용(1천만 원한도) · 금융채무액	
아파트	미납세금, 미지급이자, 보증채무, 연대채무, 사인간채무, 임대보증금, 사용인퇴직금, 카드사용미결재액, 전기·수도료 등	
+		
사전증여재산	상속개시일 전 10년이내 상속인에게 증여한 재산	
	상속개시일 전 5년 이내 상속인외의 자(비상속인)에게 증여한 재산	
=		
상속세과세가액		

피상속인 : 돌아가신 분
상속인 : 상속을 받는 사람(배우자, 아들 딸)
비상속인(상속인아닌자) 며느리 사위 손자 외손자

상속세조사 시 상속개시일 10년 이내 피상속인 은행계좌 입출금내역 조사

상속세의 면세점은 상속개시시점에 자녀있고, 배우자 유(有) 10억원 (최하), 배우자 무(無) 5억원

9억(아파트) 상속세는?
- 2억(가정,임대보증금)
- 배우자 **무(無) 5억원**
= **2억 원**(상속세과세표준)
상속세 3천 만원 납부

알기쉬운 생활세금 64p

(—)	
상 속 공 제	기초공제· 배우자공제· 기타인적공제· 일괄공제· 금융재산상속공제· 가업상속공제
	영농상속공제· 동거주택상속공제· 재해손실상속공제· 감정수수료
=	
상속세과세표준	
상속세과세표준	
×	
세율	
=	
산출세액	
(-) 세액공제	신고세액공제(산출세액 3%) · 증여세액공제 · 단기재상속세액공제 ·외국납부세액공제
납 부 세 액	

상속세 (피상속인 기준)
증여세 (수증자 기준)

증여세 및 상속세 세율표

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

상속세 과세표준 50억 원
: 50억 원 × 50% – 460,000,000 = 20억 4천만 원

상속세

Q 알아두면 유익한 생활 세금

상속재산가액에서 전세보증금은 채무로 인정하나요?

■ 주택임대소득 과세대상

주택수	임대료(월세)	간주임대료(보증금·전세금)
1주택	비과세 (단, 고가주택[1] 과세)	비과세
2주택	과세	
3주택 이상	과세	과세[2]

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

■ 다가구주택 1채 소유시 주택임대소득 과세대상 여부

구분	주택공시가격 12억원 이하	주택공시가격 12억원 초과
과세대상 여부	임대수입금액에 관계없이 과세제외	임대수입금액에 관계없이 과세대상

APT 전세보증금은 채무로 상속재산가액에서 차감, 상속세 절감

전세보증금 10억 원이고 상속세 최고세율 50% 적용 가정 5억 원 ➡ 상속세 절감

상속세

Q 알아두면 유익한 생활 세금

상속재산과 조상 땅 찾기는 어디에서 알려주나요?

"A 안심 상속 원스톱 서비스를 이용 상속재산 일괄조회 가능합니다."

피상속인의 주소지관할 주민센터 사망일이 속한 달의 말일로부터 6개월 이내(온라인 정부24 www.gov.kr4 가능)

▪ 재산조회 범위 ① 지방세정보(체납액. 고지세액. 환급액), ② 자동차정보(소유내역), ③ 토지정보(소유내역), ④ 국세정보(체납액. 고지세액. 환급액), ⑤ 금융거래정보(은행, 보험 등), ⑥ 국민연금정보(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, 가족관계증명서

▪ 6개월이 경과된 경우에는 국토교통부나 금융감독원이 상속인들에게 제공하는 서비스를 활용

▪ 상속인 금융거래 통합조회 서비스 : 금융감독원 본. 지원 및 국민은행, 농수협(단위조합 및 회원조합), 우리은행, 새마을금고, 종합금융, 저축은행 등 직접 방문하여 신청 ▪ 기타 문의사항 : 금융감독원 민원상담전화 ☎ 국번없이 1332

▪ 조상땅 찾기 : 피상속인의 소유로 되어 있는 토지를 상속인 여부만 확인이 되면 시청. 군청. 구청 지적부서에서 조상이 소유하고 있는 토지 현황을 알려주는 「조상땅 찾기 제도」를 시행하고 있습니다. ▪ 국토교통부 국가공간정보센터(콜센터 ☎ 02 - 1899-6523)

Q 알아두면 유익한 생활 세금

상속세

상속세 절세방안은 어떤 것이 있나요?

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

- 병원비, 간병인비용 등은 피상속인이 부담.
- 장례비용 증빙서류

배우자 상속공제 활용

최대 30억원 한도

절세

사전 증여

가업상속공제 활용

알기쉬운 생활세금 91~92p

상속세

Q 가업상속 공제란 무엇인가요?

알아두면 유익한 생활 세금

A 상속인이 과도한 상속세 부담으로 피상속인이 생전에 영위하던 가업의 상속을 포기 하는 것을 방지하여 원활한 가업승계 지원하는 제도

가업영위기간	공제 한도(2023년1월1일부터 적용)	
	개정 전	개정 후
10년 이상 ~ 20년 미만	200억 원	300억 원
20년 이상 ~ 30년 미만	300억 원	400억 원
30년 이상	500억 원	600억 원

구 분		종 전	개 정
적용대상		중소기업 및 매출액 4천억 원 미만인 중견기업	4천억 원 → **5천억 원미만**
피상속인 지분요건		최대주주 & 지분 50%(상장 30%) 이상 10년 보유	50%(상장 30%)이상 **→40%(상장 20%)이상**
사후관리	사후관리 기 간	7년	**5년**
	고용 유지	①&②유지 ①(매년)정규직 근로자 수 80% 이상 또는 총급여액 80% 이상 ②(7년 통산)정규직 근로자수 100% 이상 또는 총급여액 100% 이상	고용유지 요건 완화 ①<삭 제> ②**(5년 통산)100% → 90%**
	자산 유지	가업용 자산의 20%(5년 이내 10%) 이상 처분 제한	**20%**(5년내 10%)**→40%**

영농상속공제 영농(營農), 양축(養畜), 영어(營漁) 및 영림(營林)에 필요한 재산을 상속받는 경우

(피상속인 요건) 상속개시일 전 (종전) 2년간에서 (개정) 8년간 직접 계속 영농종사 **(영농상속공제 한도)** 30억 원

Q 알아두면 유익한 생활 세금 상속순위는 어떻게 되나요?

"A 유언상속이 우선하며 유언이 없는 경우에는 민법에서 정한 순위"

유언이 없는 경우 상속 순위

✓ (1위) 직계비속
✓ (2위) 직계존속
+ 배우자
✓ (3위) 형제자매
✓ (4위) 기타친족

* 직계비속과 직계존속이 없는 경우 배우자가 단독상속 받음.

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

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

상속세

Q 알아두면 유익한 생활 세금

상속순위는 어떻게 되나요?

상속순위

1순위	2순위	3순위	4순위
직계비속과 배우자	직계존속과 배우자	형제자매	4촌이내 방계혈족

2순위인 직계존속까지 없는 경우 배우자가 단독상속을 받게 됨

상속재산분할순서

유언상속 → 협의분할상속 → 법정지분상속

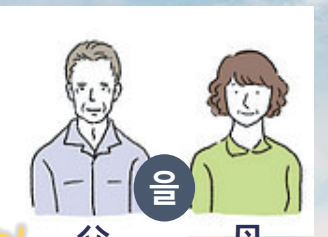
Q 알아두면 유익한 생활 세금

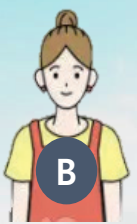
대습상속이 무엇인가요?

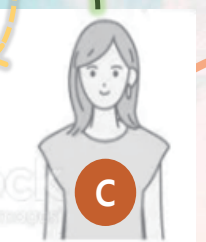
상 속 세

"A 상속인이 될 직계비속(자녀) 또는 형제자매가 먼저 사망한 경우에 그의 직계비속과 배우자가 사망한 자의 순위에 갈음하여 상속하는 것"

CASE : 딸이 사망하면 "대습" 상속인은?







C 와 D 결혼 후 자녀 없이 C 사망한 경우 상속인은?

➡ 갑 1 : D 1.5

C 사망 후 갑 이 1년 후에 사망한 경우 상속인은?

➡ A 1 : B 1 : D 1

갑부자 씨의 현재재산 30억 원일 경우 사전증여로 부담세액 3.5억 원 절세
사례3) 부담세액 2.5억 원 사례1 부담세액 6억 원

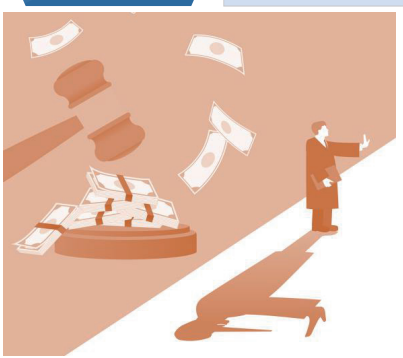
- 사례1 : 사전증여를 전혀 하지 않는 경우
- 사례2 : 배우자에게만 사망하기 10년 전에 10억 증여
- 사례3 : 배우자에게 10년 전에 10억 + 자녀 2명에게 5억 증여하는 경우 = 15억 원 사전증여
- 사례4 : 배우자에게 10년 전에 10억 + 자녀 2명에게 10억 증여하는 경우= 20억 원 사전증여

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

2편 : 증여세 절세 전략

증여세 용어에 대한 이해

증여일	부동산:증여등기접수일, 현금:계좌에 입금된 날
증여자	생존 시에 재산을 무상으로 주는 사람
수증자	생존 시에 재산을 무상으로 받는 사람



증여세 납세지, 신고기한

- 납세지 : 수증자의 주소지 관할세무서
- 신고기한 : 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내

Q 알아두면 유익한 생활 세금 증여세

자녀에게 현금이나 부동산을 증여할 경우 얼마까지 세금이 없나요?

"A 부모님에게 증여 받는 경우
5천만 원까지 공제가 가능합니다.
(미성년자의 경우 2천만 원)
다만, 10년 이내 증여 받은 재산가액은 합산하여
과세 되므로 10년이 지나야
다시 5천만 원 공제가 가능합니다. "

Q 알아두면 유익한 생활 세금

증여세

자녀에게 전세자금을 2억 원 정도 주고 싶은데 세금이 얼마일까요 ?

A 처음 증여하는 경우 **2천만 원** 정도의 증여세가 해당됩니다.

(2억 – 5천만 원) X 20% – 1천만 원 = 2천만 원

토지나 단독주택은 대부분 공시가격으로,

아파트는 매매사례가액이 있다면 그 가액으로 신고해야 합니다.

과세표준	세 율	누진공제
1억원 이하	10%	-
5억원 이하	20%	1천만원
10억원 이하	30%	6천만원
30억원 이하	40%	1억6천만원
30억원 초과	50%	4억6천만원

20억 증여	과세표준	세 율	세 액
1억원	1억원 이하	10%	1천만원
4억원	5억원 이하	20%	8천만원
5억원	10억원 이하	30%	1억5천만원
10억원	30억원 이하	40%	4억원
			6억4천만원

= (20억×40%)–1억 6천 만원

증여세

Q 알아두면 유익한 생활 세금

부모님이 전세자금을 빌려주면 과세대상인가요?

A "전세자금을 증여한 경우 증여세가 부과되고 빌려준 경우는 과세되지 않습니다.

다만, **부모자식 간의 채무**는 금전소비대차계약서, 계좌송금 등의 **객관적** 자료가 **명백**하여야만 채무로 인정받을 수 있습니다. **2.17억 원 이하** 금액은 무이자로 차입해도 증여세 없습니다."

부모님이 전세자금을 빌려주면 과세대상인가요

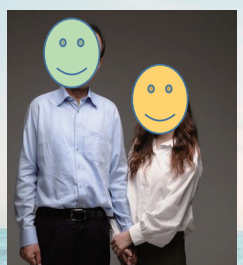
이자 없이 빌려주면 증여세가?

전세자금은 증여세 x

증여세 4백만원

아버지가 딸에게 전세자금 5억 원을 무이자로 빌려준 경우

- (증여가액) 5억 원 × 4.6% = 약 2,300만 원
  - 매년 새로 대출받은 것으로 봄



금전무상대출 이익증여

✓ (무상대출) 대출금액×4.6%

✓ (저율대출) 대출금액×4.6% - 이자지급액

➢ (증여시기) 대출 받은날 + 1년 경과시마다

➢ (과세대상) 증여가액 1천만 원 이상

증여세

Q 알아두면 유익한 생활 세금

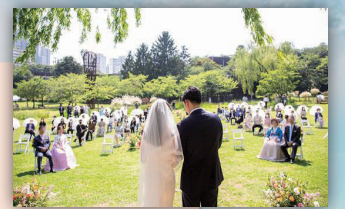
자금출처 조사는 어떤 경우에 받나요?

"A 그 사람의 직업, 나이, 재산상태 등으로 보아
스스로의 힘으로 재산을 취득하거나
부채를 상환하였다고 보기 어려운 경우
소요자금의 출처를 제시하도록 요청하는 것으로
자금출처를 제시하지 못 하면
증여 받은 것으로 보아 증여세가 과세 됩니다."

Q 알아두면 유익한 생활 세금

증여세

축의금•부의금은 과세대상인가요?



"A 지인으로부터 받은
사회 통념상 인정 가능한 범위 내의
축의금과 부의금은
증여세 과세 대상이 되지 않습니다.
다만, 부모님의 지인들로부터 수취된 축의금 등이
부모가 아닌 본인에게 귀속되었으면
증여세 과세대상에 해당됩니다. "

[배우자, 자녀, 손자녀에게 증여시 증여세 부담세액]

증여세는 과연
얼마나 될까요?

1. 수증자 : 배우자

* 증여재산이 현금이라고 가정

재산가액 (억 원)	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00
세부담액	0	970 만 원	2,910 만 원	4,850 만 원	6,790 만 원	8,730 만 원	1.16 억 원	1.45 억 원	1.74 억 원	2.03 억 원	2.32 억 원

2. 수증자 : 자녀 (만 19세 이상)

* 증여재산이 현금이라고 가정

재산가액 (억원)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
세부담액	485 만 원	1,940 만 원	3,880 만 원	5,820 만 원	7,760 만 원	1.01 억 원	1.30 억 원	1.60 억 원	1.89 억 원	2.18 억 원	2.52 억 원

[배우자, 자녀, 손자녀에게 증여시 증여세 부담세액]

증여세는 과연
얼마나 될까요?

3. 수증자 : 손자, 손녀

* 증여재산이 현금이라고 가정

3-1) 만 19세 이상

재산가액 (억 원)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
세부담액	630 만 원	2,522 만 원	5,044 만 원	7,566 만 원	1.00 억 원	1.32 억 원	1.70 억 원	2.08 억 원	2.45 억 원	2.83 억 원	3.27 억 원

3-2) 만 19세 미만

재산가액 (억 원)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
세부담액	1,008 만 원	3,278 만 원	5,800 만 원	8,322 만 원	1.08 억 원	1.01 억 원	1.43 억 원	2.19 억 원	2.57 억 원	2.95 억 원	3.422 억 원

한살때부터 10년 단위로 1억 원씩 증여 30대 초반에 5억 4천만 원 예금

(단위 : 원)

구 분	1세 (미성년)	11세 (미성년)	21세 (성년)	31세 (성년)	합계
증여가액	120,000,000	120,000,000	150,000,000	150,000,000	540,000,000
증여공제	20,000,000	20,000,000	50,000,000	50,000,000	140,000,000
과세표준	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	400,000,000
산출세액 세율(10%)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	40,000,000
신고세액공제 (산출세액 3%)	300,000	300,000	300,000	300,000	1,200,000
가. 증여자 부모					
납부할세액	9,700,000	9,700,000	9,700,000	9,700,000	38,800,000
부모증여세대납 납부할증여세	11,581,800	11,581,800	11,581,800	11,581,800	46,327,200
나. 증여자 조부모					
할증(30%)	2,910,000	2,910,000	2,910,000	2,910,000	11,640,000
납부할세액	12,610,000	12,610,000	12,610,000	12,610,000	50,440,000
조부모증여세대납 납부할증여세	15,790,242	15,790,242	15,790,242	15,790,242	63,160,968

* 조부모와 부모로 부터 증여재산 공제(10년이내)는 중복적용이 안됨
* 증여재산공제는 성년 5천만원, 미성년(19세미만) 2천만원, 외조부모 증여공제 동일

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

사전증여는 아들 딸 며느리 사위 손자 외손자 분산증여로 최고의 절세

○ 첫째 이유 : 증여세 누진세율은 수증자(증여를 받는사람) 별로 적용

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

5억 원을 증여시 아들 1명에게 증여하면 과세표준이 1억원~5억원 사이로 20% 세율적용 되지만, 아들. 며느리. 손자. 손녀 4명 에게 분산 증여하면 수증자별(각자)증여재산공제 적용 후 과세표준이 1억 원 이하로 10% 세율이 적용됨

○ 두번째 이유 : 증여공제 수증자 (증여를 받는 사람) 별로 적용

[증여재산공제]

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

알기쉬운 생활세금 124p

부모님이 아파트를 처분하고 2억 원, 자녀(딸) 가족에게 분산증여로 절세

증여재산공제
- 배우자 6억 원, 아들 딸 손자녀 외손자녀 5천만 원(미성년자 19세 미만 2,000만 원)
- 며느리, 사위(기타친족) 1인당 1천만 원 공제

갑씨는 본인 통장으로 2억 원을 입금받았다,
5천만 원 공제받고 1억 5천만 원 × 20%(증여세 세율) - 1천만원(누진공제) = 2천만 원 (3개월이내 신고 시 3%공제) 19,400,000원 납부

을씨는 본인과 자녀 두명(19세 이상 성년)과 남편계좌에 분산 입금
증여재산 공제는 3명(본인 자녀2명) × 5천만원 + 남편 1천만원 = 1억 6천만 원,
과세표준 2억 원 - 1억6천만 원(증여재산공제)= 4천만 원
납부할세액 = 4천만원 × 10%세율 적용 360만 원(신고세액 3%공제후) 납부

갑씨와 을씨의 세금 차이 = 1,580만 원

상속세(피상속인 기준) 증여세(증여받는사람 : 수증자 기준) 세율

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

3편 : 양도소득세 절세 전략

Q 알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세는 계산과 세율은 어떻게 되나요?

양 도 가 액	- 실지양도가액 → 매매사례가 → 감정가액 → 기준시가
(-) 필 요 경 비 양 도 차 익	- 취득가액 = 실지거래가액 → 매매사례가액 → 감정가액 → 환산취득가액 → 기준시가 - 기타필요경비 = 자본적지출·양도비용 (취득가액이 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액, 기준시가 적용 때는 필요경비 개산공제 적용) * 양도가액을 기준시가 적용하면 취득가액도 기준시가 적용함
(-) 장기보유특별공제 양도소득금액	- 보유 기간이 3년 이상인 등기된 토지건물 (1세대 1주택 24%~80%, 1세대 1주택 외 6%~30%)
(-) 양도소득기본공제 양도소득과세표준	- 년 250만원

과세표준	세율	세금계산방법
1,500만원 이하	6%	과세표준×6%
1,500만원 ~5,000 만원 이하	15%	과세표준×15% - 126만원
5,000만원 ~8,800 만원 이하	24%	과세표준×24% - 576만원
8,800 만원 ~ 1.5 억원 이하	35%	과세표준×35% - 1,544만원
1.5 억원초과~3억 이하	38%	과세표준×38% - 1,994만원
3 억원 초과 ~5 억원 이하	40%	과세표준×40% - 2,594만원
5 억원 초과 ~ 10 억원 이하	42%	과세표준×42% - 3,594만원
10 억원 초과	45%	과세표준×45% - 6,594만원

알기쉬운 생활세금 24p, 56p

Q 알아두면 유익한 생활 세금

장기보유특별공제는 어떻게 되나요?

◇ 1세대 1주택자 ◇

구 분		3년 이상	4년 이상	5년 이상	6년 이상	7년 이상	8년 이상	9년 이상	10년 이상
공제율	보유기간 a	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주기간 b	12% (8%)	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	합계 (a+b)	24% (20%)	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

* 보유기간 3년 이상(12%) + 거주기간 2년 이상 3년 미만 8% 적용 : 합계 20% 적용

보유기간 : 취득일 ~ 양도일

양도,취득일 : 소유권이전등기일(등기접수일)과 잔금청산일중 빠른 날

◆ 다주택자, 토지, 건물 ◆

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%

양도소득세 필요경비로 인정되는 비용은? (알기쉬운세금교실 50~51P)

필요경비 인정(자본적지출)	필요경비 불인정
- 취득가액 실 계약서 취득세, 등록세 영수증 - 부동산 중개수수료 - 소유권 확보를 위한 소송비용 등 - 샤시, 발코니 거실 확장 등 개조비용 , - 상하수도배관공사, 보일러교체 등 자본적 지출 - 냉난방시설 교체 비용 - 세무사 양도소득세 신고수수료 - 신축 공사계약서 및 공사비 지급입금표 - 계약서 작성비용, 공증비용(2009년) ♣ 부동산 취득 시 자본적 지출 증빙요건 적격증빙(세금계산서, 계산서, 신용카드매출전표 등)에서 적격증빙 외 금융거래증빙(계좌이체 등)으로 확대(2018.04.01. 이후 양도 분부터) ※ 양도비용과 금융거래증빙 등 실제 지출이 확인되는 경우(온라인으로 계좌이체 등)	- 부동산 구입시 대출금 이자비용 - 재산세, 종합부동산세 - 붙박이장, 도배, 타일, 욕조, 변기 등 경미한 공사비용 -싱크대 및 주방기구 교체, 도색, 보일러 수리비 등 - 유리창 교체 비용 등 금고에 보관

알기쉬운 생활세금 48~50p

2주택이상 다주택자 2년간 중과세를 하지 않습니다.

■ 다주택자 양도소득세 중과적용 한시적 배제 적용대상 주택

① 보유기간이 2년 이상인 주택
(보유기간이 2년 미만 주택은 중과가 배제되더라도 70% or 60% 단기 양도세율 적용)
② 2022.05.10. ~ 2024.05.09.(2년간) 중과대상 주택을 양도
(계약일이 아닌 등기접수일과 잔금청산일 중 빠른 날이 해당 기간에 포함되어야 함)

※ 계약일이 2024.05.09. 이전이라 할지라도 등기접수일과 잔금청산일 중 빠른 날이 2024.05.10. 이후라면 중과적용

Q 알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세

2주택이상자 중과세를 할 경우 세금 차이가 많은 가요?

■ 양도차익 3억원, 보유기간 10년 가정(기본공제 무시)

구 분	양도소득세 중과배제	양도소득세 중과적용	
		2주택 중과 (기본세율+20%)	3주택 중과 (기본세율+30%)
양도차익	300,000,000	300,000,000	300,000,000
장기보유특별공제	(60,000,000)	-	-
과세표준	240,000,000	300,000,000	300,000,000
세 율	38%-19,940,000	58%-19,940,000	68%-19,940,000
산출세액	71,260,000	154,060,000	184,060,000

* 양도차익 = 양도가액 – 취득가액(필요경비 포함)

지병근 세무사 자료제공 알기쉬운 생활세금 56~60p

Q 알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세

2023년부터 달라지는 조정지역은?

"A

① 조정대상지역 해제

2023.01.05. 부터 강남, 서초, 송파, 용산구를 제외한 모든 지역이 조정대상지역에서 해제되었습니다. 이로 인하여 주택 취득 후 2년 거주요건 대상 지역이 크게 줄어들게 되었으나 조정대상지역 해제되었더라도 조정대상지역 지정후 주택 취득하였다면 2년 거주요건을 충족해야 합니다.

② 일시적2주택 처분기한 연장

2023.01.12. 이후 양도분부터 이사 등을 위해 신규주택 취득하여 일시적 2주택이 된 경우 1세대 1주택 특례 요건 중 종전주택 처분기한을 조정대상지역 구분 없이 3년으로 연장하였습니다.(종전 : 조정대상->조정대상인 경우 2년 이내 처분) "

양도소득세

Q 양도소득세가 없는 1세대 1주택이란?

재외국민 = 비거주자

A ① 거주자인 ② 1세대(배우자와 자녀)가

③ 양도일 현재 ④ 국내에 1주택을

⑤ 2년 이상 보유한 경우에 비과세

실지양도가액 12억 이하의 양도차익 비과세.

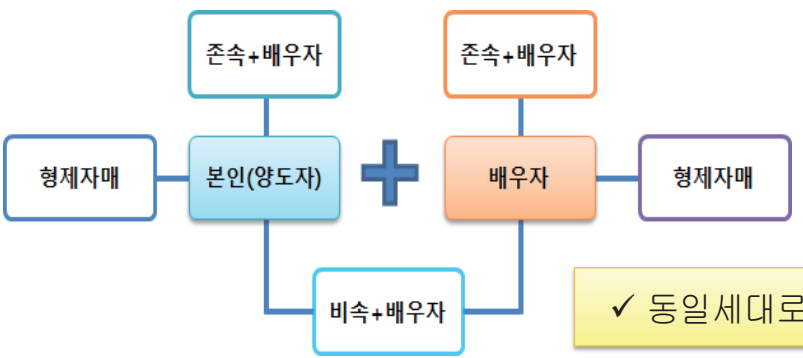
조정대상지역 지정 후 취득한 주택은 2년 이상 거주 필수!

• '취득시' 조정대상지역인 경우 '양도시' 해제되더라도 취득 당시 요건 충족해야 함!

고가주택 12억 원 초과분 양도차익= 양도차익 × (양도가액-12억 원)/양도가액

Q 1세대란?

A 거주자 및 배우자가 그들과 **같은 주소**에서 **생계**를 같이하는 가족을 말함



✓ 동일세대로 **보는 경우** : 부모, 형제, 장인, 처남, 사위 등

Q 알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세

1세대의 판정은 어떻게 하나요?

> A 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.

세무서에서는 부동산의 소유권이전등기가 끝난 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.

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

Q

1세대1주택 비과세의 '1세대'란?

한지붕 두가족이라면?

1주택을 보유한 자녀세대가 부모 소유 2층에 거주하는 경우 1세대 2주택인지?

생계를 함께 한다?

- ✓ 일상생활에서 동일한 자금을 기초로 유무상통하여 생활하는 단위로 판단

별도 세대 인정 — 입증

- ✓ 자녀세대가 별도 직업과 소득으로 독립된 생계 유지
- ✓ 부모세대는 자신의 소득으로 생활 등

Q 알아두면 유익한 생활 세금 양도소득세

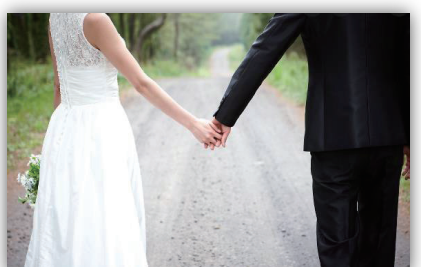
2주택이라도 비과세가 가능한가요?

A

① 일시적인 2주택

② 상속으로 인한 2주택

③ 혼인이나 부모님 동거봉양으로 2주택이 된 경우 비과세 됩니다.



Q 알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세

일시적 2주택

1년 이상 경과 후
신규주택B 취득

B취득 후 3년 이내
종전주택A 양도

단, 신규주택 취득 당시
조정, 비조정 지역 → 3년 이내 양도
(2023.01.12.이후 양도 분부터 적용)

양도소득세

Q 1주택과 1상속주택 보유시에도 비과세 가능하나요?

일반 주택
(상속인이 기존에 먼저 보유)

상속 주택
(피상속인이 1채 보유한 경우)

일반 주택 양도
(비과세)

2년 보유 등
비과세 요건 충족

일반 주택 보유 + 상속주택 보유
: 일반 주택 먼저 양도시 비과세

양도소득세

1주택 보유자 (본인)

2년 보유 등
비과세 요건 충족

1주택 보유자 (배우자)

혼인한 날로부터 **5년 이내**
먼저 양도하는 **주택 비과세**

특수한 경우 인정되는 1세대 1주택(1)

1. 일시적 1세대 2주택

-. 종전주택을 취득한 날로부터 1년 이상 경과후 신규주택 취득 및 신규주택 취득후 3년 이내 기존 주택을 양도한 경우 (2023.01.12.부터 조정대상지역 → 조정대상지역인 경우에도 3년내 기존 주택 양도)

2. 상속주택

상속받은 주택과 일반 주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택 양도한 경우

- 상속받은 주택이 여러 개인 경우 하나의 주택만 상속주택으로 인정됨 (가장 소유기간이 오래된 주택)
- 상속받은 주택의 소수지분권자는 주택으로 보지 않음
- 상속개시 당시 보유한 일반 주택만 1세대 1주택 비과세 대상

3. 동거봉양 합가

- 1세대 1주택자가 1주택을 가진 만 60세 이상 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대를 합친 경우 합친 날로부터 10년 이내 먼저 양도하는 주택은 비과세

4. 혼인 합가 : 1주택 보유자가 1주택 보유자와 혼인하여 혼인 날로부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 비과세

5. 지정문화재 주택 : 지정문화재 등 주택과 일반주택을 1개씩 보유한 1세대가 일반주택 양도 시 비과세

6. 농어촌주택 : 수도권밖 읍면지역 소재하는 상속, 이농, 귀농주택과 일반주택을 1개씩 보유한 1세대가 일반주택 양도시 비과세

정승원세무사 제공 알기쉬운 생활세금 31~41p

특수한 경우 인정되는 1세대 1주택(2)

7. 부득이한 사유로 취득한 비수도권 소재 주택

- 취학, 근무상 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권밖 소재 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날로부터 3년내에 일반주택을 양도시 비과세

8. 장기임대주택

- 장기임대주택과 거주주택 1주택을 국내에 소유한 1세대가 다음 요건을 충족하고 거주주택 양도 시 비과세
  1) 거주주택 : 보유기간 중 거주기간이 2년 이상일 것(`17.8.2. 이전 취득 분이라도 2년 이상 거주 필요)
  2) 장기임대주택 : 양도일 현재 세무서에 사업자등록을 하고, 구청에 임대사업자 등록을 하고, 임대보증금 및 임대료 증가율이 5% 이내일 것(임대료 등 증가율은 `19.2.12. 이후 체결,갱신 분부터 적용)

* 장기임대주택 유형
① 민간매입임대주택 ② 기존매입임대주택 ③ 건설임대주택 ④ 미분양매입임대주택
⑤ 장기일반민간임대주택(매입임대) ⑥ 장기일반민간임대주택(건설임대)
* 장기일반민간임대주택(매입임대) – 대부분의 장기임대주택
- 10년 이상 임대
- 임대개시일 당시 기준시가 6억 원(수도권 외 3억 원 이하)
- 임대보증금 또는 임대료 증가율이 5% 초과하지 않을 것
- 2020.7.11. 이후 장기민간매입임대주택 중 아파트는 제외하나 복원될 수도 있음(법개정 추진 사항)

※ 단기민간임대주택 등 등록말소로 인한 보완조치

1) 자동등록말소, 자진등록말소(의무임대기간 ½ 이상 임대한 경우)로 인해 의무임대기간을 충족하지 못하더라도 등록말소 후 5년내 거주주택 양도 시 비과세 인정

2) 이미 1세대 1주택 비과세 적용 받고 거주주택 양도 후 말소되더라도 의무임대기간 미충족 사유로 추징 배제

정승원세무사 제공

양도소득세

Q 알아두면 유익한 생활 세금

분양권과 조합원 입주권의 차이는 무엇인가요?

A

① 분양권은 아파트를 분양 받을 수 있는 권리로서 분양권(2021.01.01.이후 취득)도 비과세 판단 시 주택수에 포함.

② 조합원 입주권은 재건축 재개발 사업으로 취득하게 된 권리로서 주택수에 포함.

양도소득세

A주택 취득하고 1년 이상 경과 후 B분양권 취득

B분양권 취득 후 3년 이내 종전주택A 양도

A주택취득 ('10년 1월)

B분양권 취득 ('22년 2월)

B완공 ('24년 1월)

A주택 양도 (~'25년 2월)

(3년 경과 시) 완공 후 A주택 3년내 양도 → '27년 1월

3년내 세대전원 이사 & 1년 이상 거주

Q 알아두면 유익한 생활 세금

8년 자경농지 세액감면 받을 수 있나요?

양도소득세

"A

① 거주자가 — 연접 시.군.구 / 직선 30km

② 농지소재지에 거주하면서 — 상시종사 / ½이상 / 3,700만원

③ 8년 이상 직접 경작한 농지를 — 실제경작 / 농막, 퇴비사, 농도, 수로

④ 양도일 현재 농지인 상태로

양도할 경우 양도소득세 100% 감면 "

1년 1억 원 (5년 2억 원) 한도

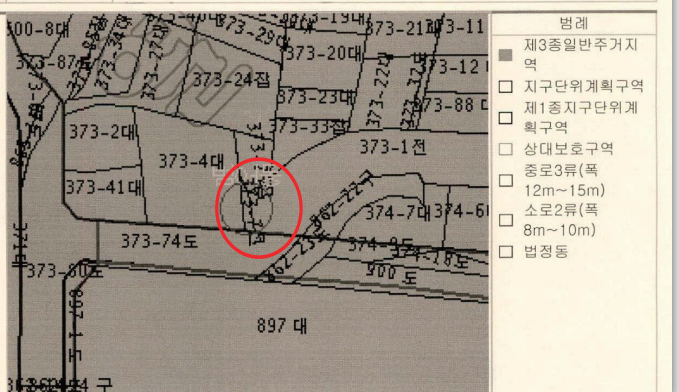
양도소득세

Q 알아두면 유익한 생활 세금
8년 자경 감면 받을 수 있을지?

신청토지	소재지	지번	지목	면적(㎡)
	대구광역시 수성구		전	1400

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획및 이용에관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역(중로3류(폭 8m~10m)(접합)[이하 공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대구여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>[이하 공란]
	시행령 부칙 제3조에 따른 추가기재 확인 내용	(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인[이하 공란]

확인도면



도시지역 주거·상업·공업

농사지어도 **감면 배제 !**

Q 알아두면 유익한 생활 세금 취득세

부동산(주택) 취득세율은 ?

○ 주택 취득세율

취득원인	구 분	조정지역	비조정지역
유상	1주택	· 6억원 이하 : 1% · 6억원 초과 9억원 이하 : 1~3% · 9억원 초과 : 3%	
	2주택	8% (일시적 2주택 제외)	1~3%
	3주택	12%	8%
	4주택 · 법인	12%	12%
무상 (상속 증여)	3억 원 이상	12%	3.5%
	3억 원 미만	3.5%	3.5%

○ 주택 외 부동산 취득세율

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%

Q 알아두면 유익한 생활 세금 취득세

2023년 정부 "유상"취득세율 인하 추진(안)은 ?

■ 개인 유상 취득시 취득세율 인하

① 조정대상지역과 상관없이 2주택까지는 취득세 중과세율 미적용(1%~3%, 기본세율 적용)
② 3주택 이상 및 법인이 취득하는 주택은 종전 중과세율의 50% 인하
③ 시행시기 : 2022.12.21. 취득분부터 적용
(2023년 2월경 지방세법을 개정하여 2022.12.21.부터 소급 적용할 예정)

■ 주택 유상 취득시 취득세 중과세율 적용대상

주택수		현행		정부 추진안	
		조정대상지역	비조정대상지역	조정대상지역	비조정대상지역
개인	1주택	1%~3%	1%~3%	1%~3%	1%~3%
	2주택	8%			
	3주택	12%	8%	6%	4%
	4주택 이상	12%	12%	6%	6%
법인	주택수 무관	12%		6%	

Q 알아두면 유익한 생활 세금 취득세

증여취득 시 과세표준 시가인정액은 ?

■ 주택 증여 취득시 과세표준과 취득세율

구분	2022년 이전 증여	2023년 이후 증여
과세표준	시가표준액 (공동주택가격, 개별주택가격)	시가인정액 (매매사례가액, 감정가액 등)
취득세율	3.5%(기본세율) or 12%(중과세율)	

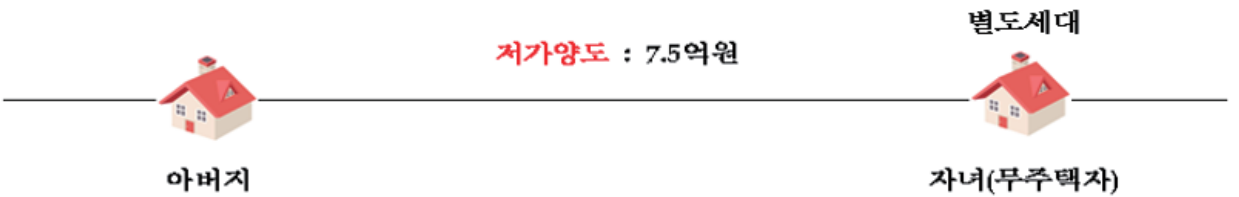
■ 주택 증여 취득시 취득세율 적용사례(시가 : 6억원, 주택공시가격 : 4억원 가정)

구분	2022년 이전 증여		2023년 이후 증여	
적용기준	시가표준액		시가인정액	
과세표준	400,000,000원		600,000,000원	
취득세율	3.5% (기본세율)	12% (중과세율)	3.5% (기본세율)	12% (중과세율)
취득세	14,000,000원	48,000,000원	21,000,000원	72,000,000원

Q 알아두면 유익한 생활 세금 **취득세**

부당행위계산부인 적용 시 과세표준과 취득세율은 ?

■ 시가 10억원, 주택공시가격 7억원, 조정대상지역 소재



■ 저가 양수한 자녀가 납부해야 할 취득세

구분	2022년 이전 취득	2023년 이후 취득
부당행위계산부인 적용여부	미적용	적용
과세표준	7.5억원 Max(취득가액, 시가표준액)	10억원 (시가인정액)
세율	2%	3%
납부세액	15,000,000원	30,000,000원

Q 알아두면 유익한 생활 세금 취득세

주택 증여취득 시 취득세 중과세율 적용대상과 적용제외는?

■ 주택 증여 취득시 중과세율(12%) 적용대상 주택

① 증여 당시 조정대상지역에 소재하고 있는 주택일 것
② 증여 당시 주택공시가격이 3억원 이상일 것
(지분이나 부속토지만을 증여한 경우라도 전체 주택공시가격으로 판단)

■ 주택 증여 취득시 중과세율(12%) 적용에 대한 예외

증여일 현재 「증여자」가 1세대 1주택자에 해당하면 수증자(배우자·직계존비속)의 주택수에 상관없이 중과세율 적용배제

Q 알아두면 유익한 생활 세금

재산세와 종합부동산세는 과세기준일은 언제인가요?

매도자 | 매년 6월 1일 | 매수자

과세기준일 전에 양도해야 유리

과세기준일

과세기준일 후에 취득해야 유리

Q 알아두면 유익한 생활 세금 종합부동산세

종합부동산세 세율은 어떻게 개정되었나요?

"A 2023년 종합부동산세 부과분부터는 주택소재지에 상관없이 개인별 주택수로만 구분한다."

과세표준	기본세율(2주택이하)		중과세율(3주택이상)	
	세율	누진공제액	세율	누진공제액
3억원 이하	0.5%	-	0.5%	-
3억원 초과 ~ 6억원 이하	0.7%	91만원	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

* 2023분부터 적용함

Q 종합부동산세는 어떻게 계산하나요 ?

Σ주택공시가격	…공동주택가격, 개별주택가격	종합부동산 세액	
-		-	
공제금액	…9억원(1세대1주택자 12억원)	공제할 재산세액	… 과세표준에 부과된 재산세상당액 (이중과세방지)
=		=	
공제초과금액		산출세액	
×		-	
공정시장가액비율	…60%(추후 변동여부 확인)	세액공제	… 1세대 1주택자에 한하여 적용 고령자 or 장기보유자세액공제
=		-	
과세표준		세부담상한초과액	…150% 적용
×		=	
세율(%)	… 기본세율 : 0.5%~2.7% 중과세율 : 0.5%~5.0%	납부세액	… 납부세액 20% 농어촌특별세 부과 납부세액 250만원 초과시 분납가능

Q 종합부동산세 1세대1주택 범위와 세액공제는?

■ 종합부동산세 1세대 1주택자의 범위와 세제혜택

① 1세대 1주택자의 범위 : 세대원 중 1명만이 1주택만을 소유한 거주자(종부령 제2조의3 ①)
② 1세대 1주택자에 대한 세제혜택
- 공제금액 상향 : 11억 원 → 12억 원 적용
- 기본세율 적용 : 0.5%~2.7%(7단계 누진세율)
- 세액공제 적용 : 고령자세액공제 및 장기보유자세액공제

■ 고령자세액공제

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

■ 장기보유자세액공제

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

■ 고령자세액공제와 장기보유자세액공제 중복적용 가능 : 중복적용 한도 80%

종합부동산세

종합부동산세 1세대1주택자 판정 시 주택수에서 제외 주택은?

■ 1세대 1주택자 판정시 주택수에서 제외되는 주택 신설

① 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 소유한 경우 해당 주택은 1세대 1주택 판정시 주택수에서 제외하도록 하여 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있도록 특례규정 신설
→ 2022년 종합부동산세 부과분부터 적용
② 1주택자 과세방식을 적용받기 위해서는 9월말까지 특례신청서 제출

■ 1세대 1주택자 판정시 주택수에서 제외되는 주택의 범위

일시적 2주택	신규주택 취득일로부터 2년 이내의 일시적 2주택
상속주택	① 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택 ② 상속받은 주택의 지분율이 40% 이하인 주택(소액지분 주택) ③ 상속받은 주택의 지분에 해당하는 주택공시가격이 6억원 (비수도권은 3억원) 이하인 주택(저가주택)
지방 저가주택	과세기준일 현재 수도권, 광역시(군지역 제외), 세종시(읍•면 지역 제외) 외에 소재하고 있는 주택공시가격 3억원 이하의 주택

5편 : 재외국민(비거주자)의 상속 · 양도소득세와 부동산 등기절차

Q

알아두면 유익한 생활 세금

거주자와 비거주자(재외국민) 상속세 차이점은?

구 분	피 상 속 인	
	거주자	비거주자
과세대상	국내 · 외 모든 상속재산	국내소재 모든상속재산
상속공제	배우자 등	기초공제 2억 원만
장례비용	1천만 원(최하 5백만 원)	공제없음
피상속인이 상속인에게 상속개시일 전 10년(비상속인 5년)이내 사전증여재산가액	상속재산가액에 가산	좌동
상속재산관련 공과금, 보증금, 채무	상속재산가액에서 공제	좌동
감정평가수수료	비용 인정(5백 만원)	좌동
상속세 신고기한	상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월	9개월

증여재산공제 : 거주자[배우자 6억원, 직계존비속 5천만원(19세이상), 직계비속(19세 미만) 2천만원 공제]
수증자가 비거주자일 경우 증여재산공제 없음
증여인과 수증인(비거주자)과 연대납세의무 증여인이 증여세를 대납해도 재차 증여세 납부의무 없음
*거주자가 비거주자인 배우자로부터 재산을 증여받은 경우는 증여재산공제(재산상속46014-1704)

Q 거주자와 비거주자(재외국민) 양도소득세 차이점은?

구분	거주자	비거주자
납세의무 범위	국내외 소재자산	국내소재자산
조특법상 감면 규정	적용	적용 배제
1세대1주택 비과세	적용	적용 배제
장기보유특별공제	1세대1주택적용(최대 80%) 일반부동산(최대 30%)	적용(최대30%)

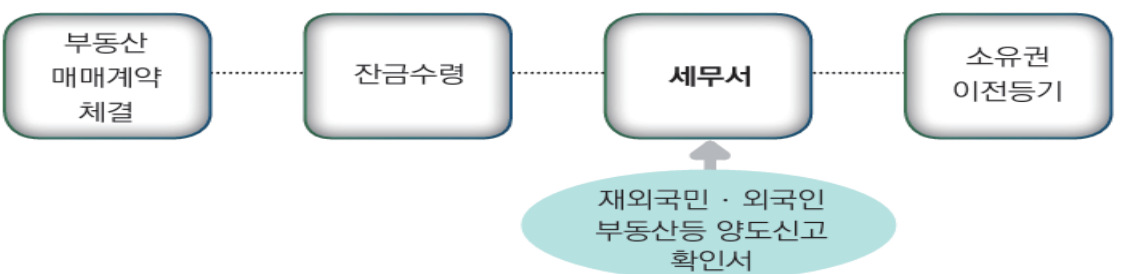
* 거주자 : 1세대 1주택 장기보유특별공제 최대 80% (보유기간 : 40% + 거주기간 : 40%)

Q 비거주자(재외국민) 부동산 양도 절차는?

재외국민·외국인 부동산등 양도신고확인서 제도

제도개요

➲ '20.7.1.이후 양도분부터 **재외국민·외국인** 등이 토지 또는 건물(소득세법 제94조 제1항 제1호)을 양도하고 소유권등기 하는 경우 세무서장으로부터 발급받은 **"부동산등 양도신고확인서"**를 **등기관서의 장**에게 제출하여야 합니다. (소득세법 제108조)



Q 알아두면 유익한 생활 세금

비거주자(재외국민) 부동산 양도 절차는?

발급대상

➲ **재외국민**(재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률제2조 제1호)과 **외국인**(출입국관리법」제2조 제2호)이 대상입니다. 다만,「인감증명법 시행령」제13조 제3항에 따른 **인감경유를 한 재외국민**은 부동산등 양도신고확인서를 **제출한 것으로 봅니다**.

발급관서 및 기한

➲ 전국 어느 세무서에서나 가능하며, 신청내용을 확인 후 지체없이 발급하여 드립니다.

제출서류

➲「재외국민 및 외국인 부동산등 양도신고확인서」에「양도소득 과세표준 신고 및 납부계산서」등을 첨부하여 제출합니다.

Q 비거주자(재외국민) 부동산 양도 절차 (각종 확인서 발급)?

구 분	내 용
(1) 인감증명서 발급경유확인서	재외국민이 부동산 매도용 인감증명서를 발급받기 위해 세무서장의 확인을 받는 제도
(2) 부동산 등 양도신고확인서	재외국민이 인감경유 대신 재외공관의 인증으로 등기신청을 하는 경우 세무서장으로부터 발급받아 등기관서의 장에게 제출하는 제도
(3) 양도소득세 비과세 등 확인서	비거주자가 양도소득세를 신고납부하였거나, 비과세, 과세미달에 해당하는 경우 양수자에게 제출하는 경우 원천징수의무가 면제되는 제도
(4) 부동산 매각자금 확인서	재외 동포가 본인 명의로 보유하고 있는 부동산 처분대금을 국외로 반출 시 매각자금을 확인하는 절차

Q 알아두면 유익한 생활 세금

재외국민 부동산 매매 ·상속 · 증여시 소유권이전 등기 절차는 ?

▣ 재외국민과 외국인이 부동산에 대한 처분 또는 취득 업무 시 **사전확인사항**

(1) 업무처리(또는 입국)전 세무사 또는 법무사에게 처리방법 사전확인하기

- 국적확인(여권사본, 국내 주민등록 등 말소확인)
- 국내에 입국여부 / 입국을 하지 않는 경우 → 대리인 지정(특별한 자격제한 없음)
- 부동산 번지(소재지)
- 처리하고자 하는 목적(매매, 증여, 상속 등)

(2) 국내에 입국을 하는 경우 외국에서 준비해야 하는 서류

- 재외국민(여권 등 신분증 이외에 특별한 서류 없음)
- 외국인(법무사가 안내하는 주소증명서면, 동일인증명서 등)

(2) 국내에 입국을 않는 경우 외국에서 준비해야 하는 서류

- 재외국민(법무사가 안내한 서류(인감, 등기필정보 등)는 모두 재외공관을 통해 준비가능)
- 외국인(법무사가 제공, 안내한 서류 → 외국관공서를 통해 준비가능)

Q 알아두면 유익한 생활 세금

재외국민 부동산 처분 시 소유권이전 등기 절차는 ?

▣ **외국인의 부동산에 대한 처분** 시(매매, 증여, 상속 등) 기본 일정

(1) 사전확인사항

- 업무처리(또는 입국)전 세무사 또는 법무사에게 처리방법 사전확인하기
- 세무사를 통해 사전 세금관련 검토
- 법무사를 통해 준비서류안내(입국여부 불문)(2~3일)

(2) 입국여부

- (입국하지 않는 경우) 법무사가 제공,안내한 서류 → 해당국 관공서를 통해 준비
- (입국을 하는 경우) 해외에서 발급서류 사전준비 및 한국에 입국하여 서류준비(7~15일)

(3) 양도(매매, 부담부증여)등 부동산양도신고확인 등(세무서경유 – 전문 세무사 자문)(2~3일)

(4) 등기처리 및 송금 등 은행절차 완료(3~4일)

알아두면 유익한 생활 세금

Q 재외국민 부동산 취득 시 소유권이전 등기 절차는 ?

▣ 재외국민과 외국인의 **부동산 취득시** 기본 일정

(1) 사전확인

- 업무처리(또는 입국)전 세무사 또는 법무사에게 처리방법 사전확인하기
- 세무사를 통해 사전 세금관련 검토
- 법무사를 통해 준비서류안내(입국여부 불문)(2~3일)
- 부동산 취득(매매, 부담부증여)가능여부에 대한 소득증빙 등 확인(법무사, 세무사)

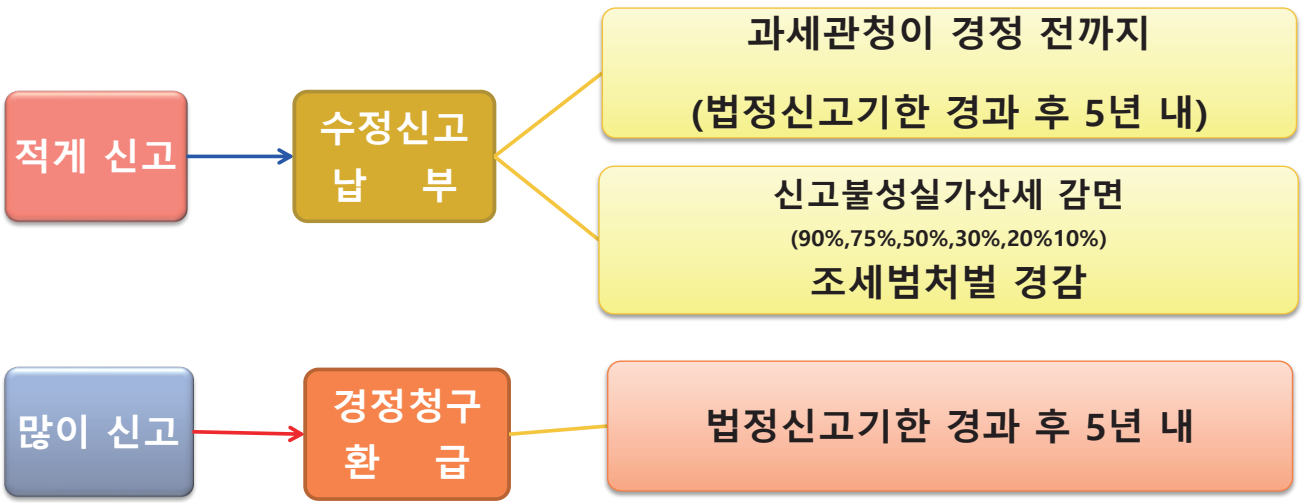
(2) 재외국민

- (입국하지 않는 경우) 재외공관을 통해서 서류준비 가능
- (입국을 하는 경우) 한국에 입국하여 서류준비(7~15일)

(3) 외국인

- (입국하지 않는 경우) 법무사 서류작성 및 안내 → 해당국 관공서를 통해서 서류준비 가능
- (입국을 하는 경우) 해당국 공관에서 서류 준비 및 일부 서류 한국에서 준비(2~5일)

Q 잘못 신고 또는 납부한 세금은 어떻게 고칠 수 있나요?

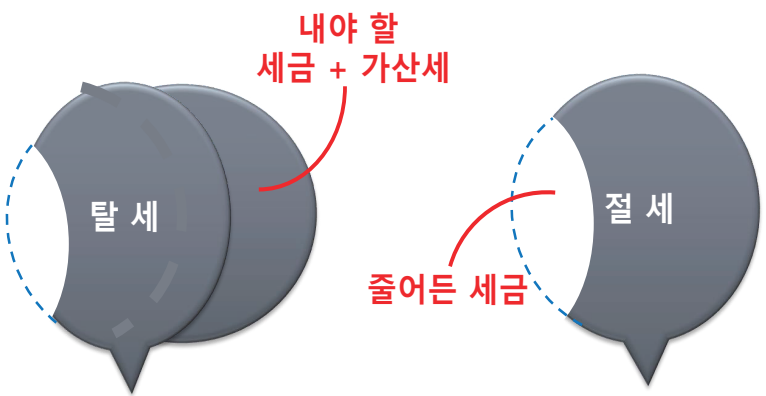


상속 증여세 또는 양도소득세를 잘못 신고하여 많은 세금을 납부하였다면 경정청구로 세금을 돌려 받을 수 있습니다.

Q 부과제척기간 : 정부가 세금을 부과할 수 있는 기간은?

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

무자격자의 세금상담, 명의대여 행위는 근절되어야 합니다!



비전문가의 세무상담은 임플란트를 치과가 아닌 곳에서 하는 것과 같고 수박을 겉만 보고 고르는 격입니다. 최고의 절세를 위해 세무상담은 세무전문가인 **"세무사"**와 미리미리 상담 하시기 바랍니다.

전국 1만 4천명(2022.03.기준)의 세무사와 7천명의 국세동우가 여러분의 절세 도우미가 되어 드리겠습니다.

감사합니다.

이 자료는 국세동우회에서 국민의 절세를 위해 수강하는 분들이 이해를 쉽게 할 수 있도록 알기쉬운 생활세금 교재와 실무사례 위주로 작성된 강의용 자료로서 다소 오류가 있을 수 있고 최근의 개정세법 등이 반영 되지 않은 사항도 있을 수 있으니, 절세에 참고 자료로만 활용하고 의사결정 전에 세무사와 최종 상담과 정확한 세법 등 규정 검토를 한 후에 의사 결정을 하시기 바랍니다.

국세동우회 자원봉사단

발간도서보기

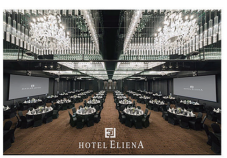
절세특강
동영상보기

HOTEL ELIENA

SPECIAL SPACE IN GANGNAM CITY

SEOUL강남 엘리에나 호텔

강남 도심의 대형 연회장 시설도 보유한 호텔 - 주차 최대 600대 가능 (주) 엘리에나 호텔 www.elienahotel.com



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