

부동산(주택)과 세금

취득 양도 상속 증여세 절세특강

비거주자(재외국민)의 양도 상속 증여

My 상속 · 증여세
얼마나 나올까?



발간도서보기

국세동우회 자원봉사단



절세특강 동영상보기

절세특강
동영상보기

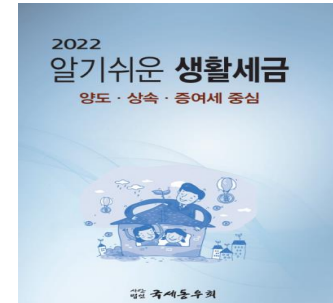
"2022 알기쉬운 생활세금" 책은 인터넷으로 국세동우회홈페이지 "발간도서" 메뉴에서 구독 가능

자원봉사단

발간도서

국세동우회 매년 3천권 발간 『2022 알기쉬운 생활세금』 책자 소개

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.

2022년 생활세금 교재 편집에 수고해 주신 고경희 · 류생규 · 배택현 · 안수남 · 신방수 · 이종탁 · 지병근 · 장상록 · 황선의 · 황종대 조세전문 칼럼니스트와 최영춘 감사, 최용길 사무총장에게 감사드립니다.

2022. 4.월 국세동우회 회장 전 형 수

국세청 발간 "2022 주택과세금" 책은 전자북으로 국세동우회홈페이지 "발간도서" 메뉴에서 구독 가능

자원봉사단

발간도서

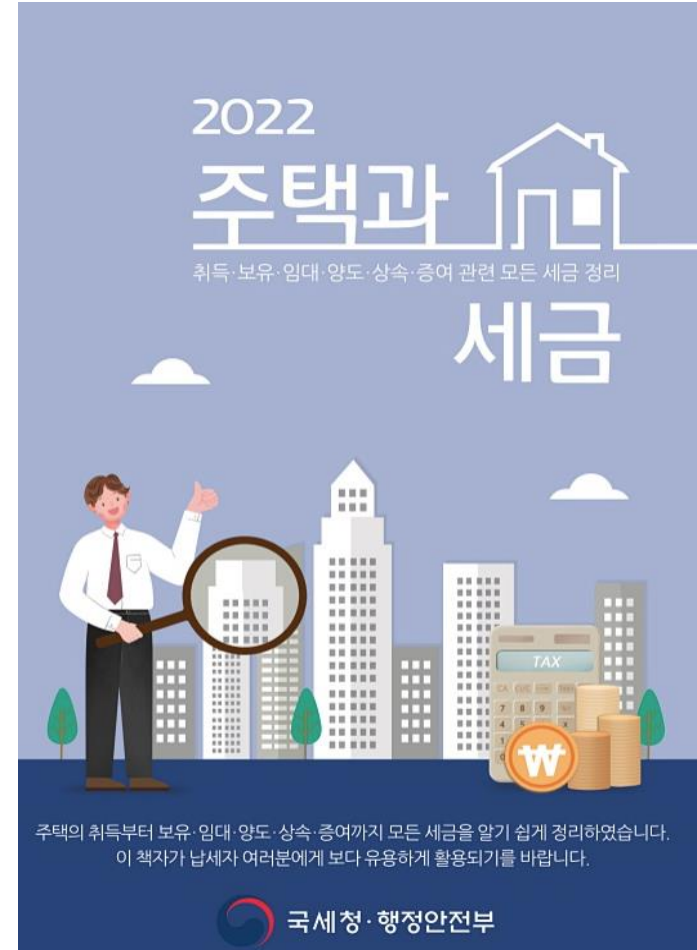
일 러 두 기

우리의 일상 생활과 밀접하게 관련되어 있는 주택의 세금에 대하여 한눈에 쉽게 알 수 있도록 정리한 「주택과 세금」 책자가 2021년 처음 발간된 이후 국민 여러분의 많은 관심을 받았습니다.

이에 2022년 법령 개정사항을 반영하여 「2022 주택과 세금」 책자를 발간하였으니 많은 국민들에게 세금 길잡이로 널리 활용되어 "국민이 편안한, 보다 나은 국세행정"을 이루는 데 도움이 되기를 바랍니다.

- 본 책자는 국세청과 행정안전부에서 공동 작성하였습니다.
 - 국세청 : 종합부동산세, 소득세(임대, 양도), 상속세 및 증여세
 - 행정안전부 : 취득세, 재산세
- 본 책자에 수록된 내용은 각 세법에서 규정하고 있는 내용을 알기 쉽게 요약하여 서술한 것으로 모든 법령규정을 담고 있지는 않습니다.

또한, 법령 개정, 예규의 변경 등으로 추후 적용규정이 본 책자의 내용과는 달라질 수 있으므로 실제 사안에 적용할 경우에는 반드시 관련 법령과 예규 등을 충분히 확인하시기 바랍니다.



강의 방향과 Contents

1편 상속세 (재외국민) 및 증여세 절세 전략

1. 상속세 증여세 계산에서 자주 사용하는 용어 이해	4
2. 상속세는 상속재산 규모와 배우자 생존 여부에 따라 납부의무가 다릅니다 ...	5
3. 상속세 증여세 유튜브방송과 계산해 보기(국세동우회 홈페이지 활용 방법).....	10
4. 상속세계산 흐름 (process) 및 상속세 증여세 세율표	15
5. 상속재산에 포함하는 간주 및 추정상속재산	17
6. 자녀 및 배우자 등(동거봉양, 동거주택, 금융, 가업) 상속공제	18
7. 상속세·증부세·양도세 폭탄 최고의 돌파구(사전증여 절세 전략)	26
8. 피상속인이 비거주자(재외국민)일 경우 상속세 증여세 신고 시 주의할 점.....	28
9. 상속세 (10년) 증여세 (5년) 연부연납	32

2편 양도소득세 1세대 1주택

1. 1세대 1주택 비과세와 비거주자	36
2. 1세대와 1주택	37
3. 특수한 경우 인정되는 1세대 1주택	38
4. 효과적인 절세 방안	39

3편 양도소득세 (재외국민) 취득세 절세전략

1. 양도소득세 계산 구조와 장기보유특별공제.....	41
2. 세대1주택 비과세 요건 및 일시적 1세대 2주택	43
3. 비거주자(재외국민) 양도소득세 주의할 점.....	46
4. 취득세율표와 취득세 중과세.....	53

4편 재외국민 부동산 매매 · 상속 · 증여 시 등기 절차

1. 입국 시와 미입국 시 부동산의 처분 또는 취득 시 준비서류	62
2. 재외국민 · 외국인 부동산 처분 시와 취득 시 기본 일정	64

상속세와 증여세 계산에서 자주 사용하는 용어 이해

상속세는 사망 또는 실종으로 타인에게 재산(부동산, 현금)을 **무상** 이전할 때 내는 세금
증여세는 생전(사망전)에 타인에게 재산 (부동산, 현금)을 **무상** 이전할 때 내는 세금

피상속인: 사망자

상속인 : 상속을 받는 사람(배우자 혼인신고를 한 법률상의 배우자, 아들, 딸)

비상속인 : 상속인이 아닌 사람(사위, 며느리, 손자, 외손자, 형제자매 등)

수유자 : 피상속인이 생전에 유언에 의해서 상속재산을 받게 되는 자(자연인과 법인)

상속개시일 : 사망일, 실종선고일(가정법원 실종선고일)

대습상속 : 상속인이 상속개시 전에 사망한 경우 사망한 상속인의 배우자 또는 직계비속이 대습상속권자

직계존속 : 부모 조부모, 직계비속 : 아들 딸 손자 외손자

안심상속원스톱서비스 : 사망자 주소지 주민센터, 온라인신청 정부24(www.gov.kr)에서 상속인의 공인
인증서로 피상속인의 재산조회, 신청과 동시 금융재산 인출거래 정지여부 확인 후 신청

상속포기신고 : 상속재산보다 상속채무가 많은 경우 3개월 이내 관할가정법원에 신고

한정승인 : 상속인이 상속을 받은 재산 한도내에서 피상속인 채무를 변제, 가정법원에 신고(3개월 이내)

상속세 과세대상

피상속인 거주자인 경우 : 국내 외 모든 상속재산

피상속인 비거주자인 경우 : 국내에 있는 모든 상속재산

***거주자(국내거주,내국인), 비거주자(국내 비거주, 일반적으로 재외국민, 외국인)**

유산과세형 : 피상속인을 기준으로 피상속인의 유산총액에 상속 누진세율(10~50%) 적용 : 우리나라

취득과세형 : 상속인 또는 수유자 각자가 취득한 재산가액에 따라 누진세율 적용 : 일본, 독일

상속세는 상속개시일(사망일) 배우자가 있느냐, 없느냐에 따라 다릅니다.

상속세 면세점 : 자녀가 있으면서 배우자가 있는 경우 10억원(최고 30억원), 없는 경우 5억원

※ 서울아파트 평균매매가 12억원 돌파 : 상속세는 부자들만의 세금이 아니다

배우자가 있는 경우 (알기쉬운세금 교실 82p)

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

배우자가 없는(사망, 이혼) 경우

- 상속재산가액 **5억** 이하 : 상속세 부담 없음
- 일괄공제(5억) + 장례비공제(최소 500만)

일괄공제 = 5억원(기초공제 2억원 +자녀 등 인적공제)

*** 이민국 비거주자 사망 시 : 기초인적공제 2억원만 공제**

상속재산가액 계산은 시가(아파트 매매사례가) ⇨ 감정가액 ⇨ 기준시가

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

상속재산 가액은 상속일 현재 시가로 계산 (재산세와 종합부동산세 = 공시가격)

상속재산 상속개시일 전후 6개월내 매매, 감정 등 → 유사대상의 상속개시일 전 6개월부터 신고일 내 매매, 감정 등 → 시가를 산정하기 어려운 경우 보충적 평가(토지기준시가, 개별주택가격, 공동주택가격)

1. 상속받은 부동산을 매각하고자 할 때 **6개월 이내 매각하면, 양도소득세 = 0원**
2. 상속공제액(배우자 10억원)에 미달하는 상속재산은 가액을 높여 **[감정평가]** 상속세 신고

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

사례 > 2015년 5월 시골 임야 상속 2022년 6월 양도(7년보유)

양도가액	상속당시 취득가액	양도차익	양도소득세 등
250백만원	150백만원(감정평가액)	100백만원	15백만원
250백만원	50백만원(기준시가)	200백만원	48백만원

상속개시일에 배우자가 있는 경우와 없는 경우 상속세는 어떻게 달라질까요? 자녀2명 가정

반포자이 59.98㎡ 매매사례가액은 28억2천만원, 은행부채와 전세보증금은 없다고 가정

서울 서초구 반포동 20-43			
서울특별시 서초구 신반포로 270 진단에너지공급시설			
아파트(3410), 구분상가(1)			
동/호수를 선택하세요	132동	아파트 / 59.97㎡	
요약정보	상세정보	실거래사례	유사경매사례
기존시점	2022-08-28	사용승인일	2009-03-13
해당층/최고층	5층 / 26	세대수	3,410 세대
동 용도	공동주택(공동주택(아파트))	호 용도	아파트
구조	철근콘크리트구조		
공동주택가격 (2022년)	1,848,000,000 원 (전년 대비 117 %)	공동주택가격 (2020년)	1,432,000,000 원 (전년 대비 124 %)
공동주택가격 (2021년)	1,579,000,000 원 (전년 대비 110 %)	공동주택가격 (2019년)	1,152,000,000 원 (전년 대비 127 %)

2022년도 국토교통부 공동주택가격 조회

실거래사례 32건 [본건으로 이동]

소재지	전용면적 종	계약일	거래금액	㎡당가 3.3㎡당가	본건과의 거리
서울특별시 서초구 반포동 20-43	216.49 ㎡ 24층	2022.06.21	7,200,000,000 원	33,257,000 원 109,943,000 원	-
서울특별시 서초구 반포동 20-43	84.98 ㎡ 3층	2022.05.27	3,670,000,000 원	43,185,000 원 142,162,000 원	-
서울특별시 서초구 반포동 20-43	59.98 ㎡ 5층	2022.05.19	2,820,000,000 원	47,015,000 원 155,423,000 원	-

구 분	배우자 有	배우자 無
상속세과세가액	2,820,000,000	2,820,000,000
장례비용(-)	10,000,000	10,000,000
상속공제(-)	1,708,571,428	500,000,000
과세표준	1,101,428,572	2,310,000,000
세 율	40%	40%
누진공제	160,000,000	160,000,000
산출세액	280,571,428	764,000,000
신고세액공제(3%)	8,417,142	22,920,000
납부할세액	272,424,286	741,080,000

간이세액계산 사용일자 : 2022-09-18		2022년 귀속분
2022년 종합부동산세		
구분	금액	
① (감면후)공시가격 합계	공시가격 1,848,000,000	
② 공채액	1,100,000,000	
③ 공점시장가액비율	60%	
④ 과세표준((①-②)×③)	448,000,000	
⑤ 세 율	0.80%	
⑥ 재산세공제전 종합부동산세 금액	2,990,400	
⑦ 공채할 재산세액	807,840	
⑧ 산출세액(⑥-⑦)	2,182,560	
세액공제	⑨ 고령자	873,024
	⑩ 장기보유	873,024
	⑪ 합계(한도액적용)	1,746,048
⑫ 종합부동산세액(⑧-⑪)	436,512	
⑬ 농어촌특별세액(⑫×20%)	87,302	
⑭ 납부할세액(⑫+⑬)	523천 원	

피상속인이 비거주자인 경우
상속세는 861백만원

아파트 시가 20억원 단독명의를 배우자 사전증여로 상속세 3억3천만원 절세 사례

* 시가 20억원 APT 사전증여 없이 단독명의로(자녀 있다고 가정)
상속세 상속개시일에 배우자 有 125백만원, 상속개시일에 배우자 無 422백만원

* 시가 20억원을 50%(10억원) 부부공동명의로 사전증여 후 상속세는?
갑씨 본인 (배우자+자녀) 일괄공제 10억원 상속세 0원
갑씨의 배우자 자녀공제 5억원만 상속세 88백만원

세금차이 3억3천만원

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

전세보증금(부채 4억원) 부담부증여를 할경우 증여세는 0원
과세표준 = 10억-6억원- 부채4억원 = 0원 증여세 0원

부담부증여시 양도소득세도 0원 1세대 1주택
비과세 12억원이하 (세법개정 2021.12.8일부터 적용)

취득세 약 4% 납부, 건보료?

※ 모든 의사결정은 강의만 듣고 결정은 금물
세무사와 상담 후 최종 결정하시기 바랍니다.

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

2021년 공시가격은 16억2000만원, 매매사례가액은 26억4500만원이다.

종부세 계산 결과에 따르면 산출세액은 216만6,400원이지만, 고령자 40%, 장기보유 40%를 합해 총 80%의 세액을 공제받고나니 납부해야 할 종부세는 **43만3,280원**이 된다.

이렇듯 종부세는 공시가격을 기준으로 계산해서 납부할 세금이 100만원이 되지 않는다고 하더라도, 상속세는 시가로 계산하기 때문에 2009년부터 현재까지 12년간 보유하고 있는 A씨가 사망할 경우, 장례비용 1,000만원을 제외하고 다른 비용은 없다고 가정할 때 배우자 상속공제를 최대한으로 적용한다면 11억1,400만원을 공제받고 2명의 자녀가 있을 경우 자녀 일괄공제로 5억원을 합친 총 16억1,400만원을 공제하게 된다.

그렇다면 배우자가 있을 경우 상속세는 2억2,500만원을 납부해야 한다. 배우자가 없다면 상속세는 6억5,500만원으로 늘어난다.

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

국세동우회 소개

자원봉사단



NAVER

국세동우회



자원봉사단

동영상강의 교재보기

발간도서

국세청발간전자북

절세특강동영상

동영상강의 교재보기

발간도서

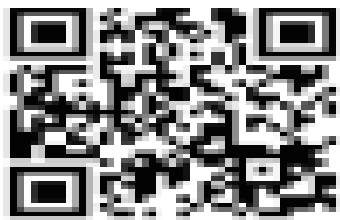
번호

제목

파일

7 상속 증여세 자동계산(5분 ok 양도소득세는 10분에 ok)

파일보기



발간도서에 대한 설명

3시기, 세금계산서발행시기, 사업양수도, 매입세액 공제

파일보기

절세특강
동영상보기

|| 사단법인 국세동우회 (ntfamily.co.kr)

국세청발간전자북 | 사단법인 국세동우회 (ntfamily.co.kr)



자원봉사단

동영상강의 교재보기

7 상속 증여세 자동계산 (5분 ok 양도소득세는 10분에 ok)

파일보기

상속세 얼마나 나올까 계산해보기

** my상속세를 먼저 계산해보고 나서 사전증여 증여세를 계산 해보세요. 절세가 얼마나 될까?

노란색만 입력하세요. 화살표 따라 계산하면 쉬워요

제일 먼저 1번째로 입력하세요(총상속재산 가액 입력하기)

아파트 등 부동산(매매사레가액, 감정평가액, 공시가액)	2,500,000,000
(+)현금 예금	300,000,000
(+)다른 부동산, 건물 및 시골 일가 전답 등 "C25"값 입력 (시가 감정평가액, 없으면 기준시가)	1,000,000,000
(+)간주 및 추정상속재산	-
총 상속재산가액 합계	3,800,000,000

3번째로 입력하세요(my상속세 얼마나 나올까 스스로 계산해보기)

가. 총상속재산 가액(아래 "C24값 자동계산")	3,800,000,000
A. (-)비과세(금융이자 모토) 및 문화재 공익법인출연재산	
B. (-)장례비용(최하 5백, 신용카드등 영수증 최대 1천만원)	10,000,000
C. (-)은행부채, 아파트 전세보증금, 공과금(재산세 중부세 등)	-
D. (+) 10년이내(상속인), 5년이내 비상속인 사전증여재산가액 (없다고 가정)	
나. 상속세 과세가액(A-B-C+D)	3,790,000,000
F. (-)배우자상속공제 배우자가 있는경우 최하 5억원, 없으면	1,624,285,714
G. (-)그밖의 인적공제 일괄공제로 계산	500,000,000
H. (-)동거주택상속공제(10년이상 동거불양) 등	
I. (-)금융재산공제(20%, 2억한도, 2천만원 는 전액)	60,000,000
다. 상속공제(F+G+H+I)	2,184,285,714
라. 과세표준(나-다)	1,605,714,286
세율	40%
마. 상속세 납부할 세액 = 과세표준 * 세율 (신고세액공제 3%반영)	467,817,143

2번째로 입력하세요(배우자 및 자녀 상속공제)

배우자가 생존하고 있는 경우 배우자 상속공제최대한 금액 구하기		
자정요령 가 나 참고	50%	1,895,000,000
다. 자녀수(작성요령 다)	2	자녀가 2명인경우 2를 1명인경우 1을 입력
라. 배우자법정상속지분해당금액	3/7	1,624,285,714
마. 배우자상속공제		1,624,285,714
*작성요령 : 상단 노란색칸에 상속개시일(피상속인사망일)에 가. 배우자가(無) 없는경우 "0"원을 입력하고 나. 배우자가(有) 있는경우 배우자가 실제상속받을 금액의 비율 다. 상속인 자녀수(아들 딸)를 입력, 라는 자동계산됨 마. 배우자상속공제 금액이 자동계산 좌측칸에 연결 자동입력 바. 자녀 일괄공제 5억원(무양가족중 장애인이 있는경우 별도계산)		
배우자 상속공제 한도 아래 셋중 적은금액 (min ①실제 상속가액, ②법정상속분가액, ③30억)		

*상속세 증여세 과세표준 세율표	세율	누진공제액
과세표준		
1억원이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	10,000,000
5억원 초과 10억원 이하	30%	60,000,000
10억원 초과 30억원 이하	40%	160,000,000
30억원 초과	50%	460,000,000

* 상속세 과세표준(피상속인기준) = 총상속재산가액 - 금융이자모토 - 피상속인의 채무와 보증금 - 공
비상속인) 사전증여재산가액 + 간주상속재산(종수령보험금액*피상속인납입금액/종납입보험료)

동영상강의 교재보기 | 사단법인 국세동우회 (ntfamily.co.kr)

다른 부동산 10억원을 사전 증여했을 경우 증여는 얼마나 나올까?

증여세 얼마나 나올까 세금 계산해보기	
가. 증여재산가액(시골임야등)	1,000,000,000
나. 증여재산공제	710,000,000
다. 과세표준(가-나)	290,000,000
라. 세 율(과세표준/증여받는사람수)반영	10%
마. 납부할세액 (3개월이내 세액공제3%반영)	28,130,000

증여재산 공제금액 구해보기

증여를 받는사람 수		1인당 증여재산공제금액	
배우자	1	배우자	600,000,000
자녀 및 손자 외손자 수 성년 19세이상	2	직계존속, 직계비속19 세이상 (외손자포함)	50,000,000
자녀 및 손자 외손자 수 미성년 19세미만	0	직계비속 19세미만(손자)	20,000,000
기타친족(사위 며느리) 형제자매 조카 삼촌 고모 이모 등	1	며느리 사위 조카 형제자	10,000,000
합 계	4		710,000,000

* 손자 외손자에게 상속이나 증여시
산출세액에 30%할증, 수증자가 미성년자 경우 증여재산가액이 20억원 초과 40%할증

다른 부동산 10억원을 상속개시전 10년 이전에 사전 증여했을 경우 상속세는 얼마나 절세효과가 있을까?

구 분	상속세 산출세액(6개월이내 신고세액공제 0.03%반영)		차액
	사전증여전	사전증여후	
상속재산 가액	38억원	28억원	10억원
사전증여재산 가액	10억원		
상속세납부할세액	467,817,143	246,102,857	
증여세 기납부세액(사전증여)	-	28,130,000	
상속세 + 증여세 합계	467,817,143	274,232,857	193,584,286

사전증여로 인한 절세효과

양도소득세 개인소득세 법인세 얼마나올까 계산해보기

* 노란색 칸만 입력하세요

가. 양도소득세 간편계산 해보기(일반부동산과 주택(1세대1주택이 아닌 2주택이상 다주택자))

(가) 양도가액	500,000,000			
(-)취득가액	200,000,000			
(-)필요경비	50,000,000			
(나) 양도차익	250,000,000			
(-)장기보유특별공제	30,000,000	6	년	
(다) 양도소득금액	220,000,000	등기부상 소유권 이전등기일 잔금청산일중 빠른날		
(-)양도소득 공제	2,500,000	취득일부터 양도일까지 기간 1년에 3%씩 15년 30%한도		
(라)과세표준	217,500,000			
세율	38%	1세대 1주택은 보유기간 40%, 거주기간 40%, 1년에 4%씩 80%까지 10년 : 거주자만 해당함		
(마) 산출세액	63,250,000			

*개인소득세(양도소득세)기본세율표

과세표준	세율	누진공제
12백만원이하	6%	0
12백만원초과 ~ 46백만원이하	15%	108만원
46백만원초과 ~ 88백만원이하	24%	522만원
88백만원초과 ~ 1억5천만원이하	35%	1,490만원
1억5천만원초과 ~ 3억원이하	38%	1,940만원
3억원초과 ~ 5억원이하	40%	2,540만원
5억원초과 ~ 10억원이하	42%	3,540만원
10억원초과	45%	6,540만원

* 법인세기본세율

법인세	
과세표준	세율
2억원이하	10%
2억원 초과 2백억원 이하	20%
2백억원 초과 3천억원 이하	22%
3천억원 초과	25%

상속세계산 process (생활세금 교재 64p, 국세청주택과세금311p)

2022
알기쉬운 생활세금
양도·상속·증여세 중심



총 상속재산가액	부동산(주택) + 예금 (본래의 상속재산가액)	
	(+)간주상속가액 보험금,신탁재산,퇴직금	(+)추정상속가액 용도불분명처분자산,가공채무
—		
상속세과세가액 불산입액	비과세 금양임야, 묘토인농지등	과세가액 불산입액 공익법인 등 출연재산
—		
과세가액공제액	공과금(재산세 종부세 6월1일 납세의무, 재산세 7월, 9월 납부, 종부세 12월납부) 장례비용(1천만원한도) · 금융채무액 미납세금, 미지급이자, 보증채무, 연대채무, 사인간채무	
아파트	임대보증금, 사용인퇴직금, 카드사용미결제액, 전기·수도료 등	
+		
사전증여재산	상속개시일 전 10년 이내 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	

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

9억(아파트) 상속세는?
 > 2억(가정,임대보증금)
 - 배우자 무(無) 5억원
 = 2억원(상속세과세표준)
 상속세 3천만원 납부

상속세 세무조사 시
상속개시일 10년 이내 피상속
인 은행계좌 입출금내역 조사

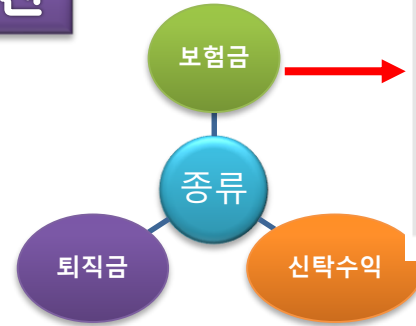
—	
상속공제	기초공제, 배우자공제, 기타인적공제, 금융재산상속공제, 가업상속공제, 영농상속공제 동거주택상속공제, 재해손실상속공제, 감정평가수수료
=	
상속세과세표준	

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

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

상속재산에 포함하는 간주 및 추정상속재산(알기쉬운생활세금 82~86p)

간주상속재산



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

추정상속재산

다음 금액 **이상**을 각각 ①재산 처분 ②예금 인출 ③채무 부담

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

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

〈 세금추징 사례〉 피상속인 당좌수표 인출 후 배우자통장에 입금 등〉

상속세 절세를 위한 상속공제를 최대한 활용 (알기쉬운생활세금77p,주택과세금317p)

[1]기초공제 2억원

[2]그밖의 인적공제

동거가족 : 피상속인이 생전에
사실상 부양하는 직계존비속 형제자매

구 분	공 제 액	공제대상
① 자녀공제	1명당 5,000만원	나이나 동거여부 불문
② 미성년자공제	1명당 1,000만원×19세될 때까지 연수	상속인(배우자 제외) 및 <u>동거가족</u> 중 미성년자(19세미만)
③ 연로자공제	1명당 5,000만원	상속인(배우자제외) 및 <u>동거가족</u> 중 65세 이상인 자
④ 장애인공제	1명당 1,000만원 × 기대여명의 연수	상속인 및 동거가족 중 장애인

(3)일괄공제

(1)기초공제 2억원과 (2)그밖의 인적공제 합계액이 5억원에 미달 경우 **5억원공제**

(4)배우자상속공제액= **최하 5억원 공제**

MIN [① 배우자 실제상속금액 ② 배우자의 법정상속분에 해당하는 금액, ③ 30억원]

상속세 절세를 위한 상속공제를 최대한 활용(알기쉬운생활세금79p,주택과세금319p)

[5]금융재산공제 : 2천만원 이하인 경우 전액, 초과시 20%(2억원 한도)

[6]가업상속공제 : 가로[]은 세법개정안(22.7.21) 중소기업, 중견기업 연매출 4천억[1조]원미만

피상속인 가업영위기간 10년 이상 2[4]백억원, 20년 이상 3[6]백억원, 30년 이상 5백[1천]억원

* 영농 상속공제 : 피상속인 영농종사기간 2[10년]년이상 한도 20[30]억으로 상향

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

[8]동거주택상속공제 100% (6억원 한도) [요건 주택과세금320p 참조]

피상속인과 상속인 [직계비속(아들 딸) 22.1.1이후 직계비속의 배우자(며느리, 사위)포함]

* 상속개시일로 부터 소급하여 계속하여 10년 이상 피상속인과 동거 1세대1주택

(주택가액 - 담보된 채무) × 100%, 6억원 한도

최고세율인 50% 세율 적용하여 상속세를 납부한다면 6억 × 50%= 3억원 절세 효과

배우자 상속공제 최대화로 최고의 상속세 절세(알기쉬운생활세금79P)

다음 ㉠㉡㉢중 가장 적은금액 5억원 미만일 때 최소 5억원 공제

㉠ 배우자가 실제 상속받은 금액

㉡ 배우자의 법정상속지분 - 배우자에게 10년 이내에 증여한 재산에 대한 과세표준

㉢ 30억원

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

장애인 공제

상속인 및 동거가족중 장애인공제 1인당 1천만원 × 기대여명의 연수

㉠ 장애인복지법에 따른 장애인 ㉡국가유공자 등 법률에 따른 상이자

㉢기타 항시치료를 요하는 중증환자 // 장애인증명서 제출

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

*자녀 남자 0세(장애자) 인적공제 = 1천만원×81년= 8억 1천만원(㉠)+자녀공제 5천만원(㉡) + 미성년자공제 1천만원×19년(=1억 9천만원, ㉢) = 10억 5천만원 공제(㉠+㉡+ ㉢)

배우자 상속공제 최대한 활용 법정상속지분 비율(알기쉬운생활세금 71p)

- 상속인 간의 **법정상속지분은 동일**하며 , 피상속인의 **배우자**의 경우 동일상속지분에 **50% 가산**

구 분	상 속 인	상속분	비 율
	장남과 배우자만 있는 경우	장남 1 배우자 1.5	2/5 3/5
	장남, 장녀(미혼), 배우자가 있는 경우	장남 1 장녀 1 배우자 1.5	2/7 2/7 3/7

사례> 상속재산가액 전체 **50억원** 가정 [자녀 2명 가정]

배우자 상속공제액 = **다음 3가지 중 가장 적은 금액**

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

② 배우자의 법정상속지분(3/7)에 해당하는 금액,

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

③ **30억원**

직계존속만 있는 경우		배우자 1.5	3/7
-------------	--	---------	-----

상속순위 및 상속세에 대해 미리 아는 것이 중요!(알기쉬운생활세금69p,주택과세금 313p)

상속순위



직계존속까지 없는 경우 배우자가 단독상속을 받게 됨

상속재산분할순서



주택임대소득 보증금(전세금)만 받은 경우는 3주택 이상부터 과세 [종부세 때문에 월세전환 ?]

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

APT 전세보증금은 채무로 상속재산가액에서 차감, 상속세 절감

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

상속세 절세방안은 어떤 것이 있나요? **최고의 절세는 사전증여**

절세 TIP

- 병원비 간병인비등은
피상속인이 부담
장례비용 증빙서류 받기

배우자 상속공제 활용
30억원 한도

절세

사전 증여

가업상속공제 활용

2022년 7월 21일 기재부발표 가업상속공제 세법개정(안)

현 행	개 정 안																
☐ 가업상속공제* 적용대상 * 10년 이상 영위한 가업을 상속하는 경우 상속세 과세가액에서 해당 가업상속 재산가액을 공제 ○ 중소기업 ○ 중견기업 : 매출액 4천억원 미만	☐ 적용대상 확대 ○ (좌 동) ○ 중견기업 : 매출액 1조원 미만																
☐ 공제한도 <table border="1"> <thead> <tr> <th>가업영위기간</th><th>공제한도</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10년 이상 ~ 20년 미만</td><td>200억원</td></tr> <tr> <td>20년 이상 ~ 30년 미만</td><td>300억원</td></tr> <tr> <td>30년 이상</td><td>500억원</td></tr> </tbody> </table>	가업영위기간	공제한도	10년 이상 ~ 20년 미만	200억원	20년 이상 ~ 30년 미만	300억원	30년 이상	500억원	☐ 공제한도 상향 <table border="1"> <thead> <tr> <th>가업영위기간</th><th>공제한도</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10년 이상 ~ 20년 미만</td><td>400억원</td></tr> <tr> <td>20년 이상 ~ 30년 미만</td><td>600억원</td></tr> <tr> <td>30년 이상</td><td>1,000억원</td></tr> </tbody> </table>	가업영위기간	공제한도	10년 이상 ~ 20년 미만	400억원	20년 이상 ~ 30년 미만	600억원	30년 이상	1,000억원
가업영위기간	공제한도																
10년 이상 ~ 20년 미만	200억원																
20년 이상 ~ 30년 미만	300억원																
30년 이상	500억원																
가업영위기간	공제한도																
10년 이상 ~ 20년 미만	400억원																
20년 이상 ~ 30년 미만	600억원																
30년 이상	1,000억원																

일본은 2018년부터 비상장 중소기업이 가업승계시 한도 없이 공제해주면서 가업승계 신청건수가 2017년 396건에서 3915건으로 10배 가까이 증가

출처 : 세정일보-대한민국 세정의 파수꾼 세정일보 (<https://www.sejungilbo.com>)

<개정이유> 중소·중견기업의 원활한 가업상속 지원

<적용시기> '23.1.1. 이후 상속이 개시되는 분부터 적용

김자산씨의 2천억 상속재산은 어디로 갔을까?

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

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

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

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

부동산(주택) 상속&증여세 절세 특강

상속·증여세 스스로 계산해 보기

상속세·증부세·양도세 폭탄 **최고**
의 돌파구 [사전증여 절세 전략]

상속 대비하여 사전 증여를 꼭 해야 하나요? [알기쉬운생활세금 108P]

사전상속계획에 따른 증여재산에 대한 증여세는 기본 마음으로 납부를!

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

☞ 부모로부터 받은 증여재산 공제금액

직계비속(아들 딸 손자 외손자포함) 성년 : 5,000만원

직계비속이며 미성년(19세 미만)인 경우 : 2,000만원

☞ 배우자간 : 증여재산공제 6억원 ☞ 자녀가 부모에게 5천만원

☞ 기타친족 : 사위, 며느리, 형제자매, 조카(증여자 : 삼촌, 고모, 외삼촌, 이모) : 1천만원

증여세 및 상속세 세율표

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

피상속인이 비거주자[재외국민]일 경우 상속세 증여세 신고 시 주의할 점

구 분	피상속인	
	거주자	비거주자
과세대상	국내·외 모든 상속재산	국내소재 모든상속재산
상속공제	배우자 등	기초공제 2억원만
장례비용	1천만원(최하 5백만원)	공제없음
피상속인이 상속인에게 상속개시일 전 10년(비상속인 5년)이내 사전증여재산가액	상속재산가액에 가산	좌동
상속재산관련 공과금, 보증금, 채무	상속재산가액에서 공제	좌동
감정평가수수료	비용 인정(5백만원)	좌동
상속세 신고기한	상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월	9개월

증여재산공제 : 거주자[배우자 6억원, 직계존비속 5천만원(19세이상) 직계비속(19세미만)2천만원]
수증자가 비거주자일 경우 증여재산 공제 없음

*거주자가 비거주자인 배우자로부터 재산을 증여받은 경우 증여재산공제(재산상속46014-1704)

증여인과 수증인(비거주자)과 연대납세의무 증여인이 증여세 대납해도 재차 증여세 없음

사전증여는 아들 딸 며느리 사위 손자 외손자 분산증여로 최고의 절세

첫째 이유 : 증여세 누진세율은 수증자(증여를 받는사람) 별로 적용

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

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

두번째 이유 : 증여공제 수증자(증여를 받는사람) 별로 적용

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

친정 부모님이 보유 중인 아파트를 처분하고 2억원을 증여 하테니 계좌번호를 불러달라고 전화를 받았다. 여러분 같으면 어떻게 하겠습니까?

증여재산공제

- 배우자 6억원, 아들 딸 손자녀 외손자녀 5천만원(미성년자 19세 미만 2,000만원)
- 며느리, 사위(기타친족) 1인당 1천만원 공제

갑씨는 본인 통장으로 2억원을 입금받았다.

5천만원 공제받고 1억 5천만 × 20%(증여세 세율) - 1천만원(누진공제) = 2천만원
(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 6천만원,

과세표준 2억원 - 1억6천만원(증여재산공제) = 4천만원

납부할세액 = 4천만원 × 10%세율 적용 360만원(신고세액 3%공제후) 납부

갑씨와 을씨의 세금 차이 = 1,580만원

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

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

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

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

상속세 (10년) 증여세 (5년) 는 연부연납 이자율 가산(알기쉬운생활세금 99~100P)

납부할세액이 2천만원 초과시 신청 1회 납부금액 1천만원 초과하도록

2022년 3월 증여 2022년 6월말 증여세신고(부동산임대 건보료 별도 검토)

2022년 6월말까지 1회분 1/6 납부 (신고하며 담보제공신청하여 승인필요)

2023년 6월말까지 2회분 1/6 납부 (연부연납이자 1.2% 발생)

2024년 6월말까지 3회분 1/6 납부 (연부연납이자 1.2% 발생)

2025년 6월말까지 4회분 1/6 납부 (연부연납이자 1.2% 발생)

2026년 6월말까지 5회분 1/6 납부 (연부연납이자 1.2% 발생)

2027년 6월말까지 6회분 1/6 납부

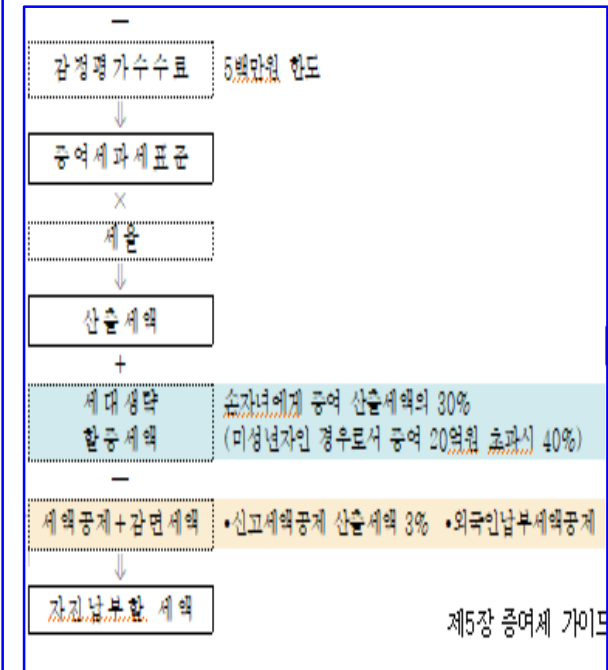
각 회분 1천만원을 초과하도록 연부연납

일반상속재산 : 10년간 분할납부(세무서에 허가신청서 제출)

가업상속재산 50%미만 소유 10년간, 50%이상 소유 20년간 연부연납가능

증여세계산 process (알기쉬운생활세금 교재 106p, 주택과 세금 276p)

증여재산가액	부동산 현금 주식
—	
증여세과세가액 불산입재산등	•비과세-사회통념상 인정되는 비부양자의 생활비, 교육비 등 •과세가액 불산입재산-공익법인 등에 출연한 재산 등
—	
채무부담액	증여재산에 담보된 증여자의 채무(임대보증금 및 대출금)
+	
10년 이내 증여재산가산액	동일인(배우자포함, 부모)으로부터 10년 이내에 증여받은 재산
—	
증여재산공제 (수증자가 비거주자인 경우 제외)	•배우자 6억원 •직계존비속(외조부모포함) - 직계존속 → 직계비속 (성년자) 5천만원 - 직계존속 → 직계비속 (미성년자) 2천만원 - 직계비속 → 직계존속 5천만원 •기타 친족 (6촌 이내 혈족, 4촌 이내인척) 1천만원 기타 없음
	수증자를 기준으로 10년간 공제가능한 금액임 (조부모 + 부모)로부터 10년간 성년 5천만원 공제가능



**한살때부터 10년 단위로 1억원씩 증여 30대 초반에 5억4천만원 예금
(재택을 잘하면 10억원으로 둔갑할수도)**

(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(10년 이내)는 중복적용이 안됨

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

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

상속세 증여세 무신고 가산세 20%(또는 40%) (알기쉬운생활세금 128P)
납부지연가산세 연간 9.125%(1일 0.025%, 2022.2.15일부터 0.022%)

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

• 정상신고시 납부할세액 ① - ② = 19,400,000 원

① 납부세액 : 20,000,000 원

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

• 무신고시 고지된 세금 : ① + ② + ③ = 32,030,000 원 (가산세 12,030,000원 포함)

① 납부세액 : 20,000,000 원

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

③ 납부지연가산세 : (20,000,000 원 × 365 × 0.022% = 1,606,000) × 5년 =
8,030,000 원

I. 1세대 1주택 비과세와 비거주자

1. 1세대 1주택 비과세 요건(양도가액 12억원 이상 고가주택의 경우 12억 초과분에 대해서만 과세)

1) 거주자인 1세대가 국내 1주택 소유

2) 2년 이상 보유(취득 당시 조정대상지역이면 2년 이상 거주)한 주택일 것

* `17.8.2. 이전 또는 조정대상지역 공고 이전 취득한 주택의 경우 거주요건 적용 제외

2. 1세대 1주택 비과세는 거주자에게만 해당하는 비과세

거주자

○ 정의 : 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 개인

○ 주소를 가진 것으로 보는 경우

- 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것을 통상 필요로 하는 직업을 가진 때

- 국내에 생계를 같이 하는 가족이 있고, 그 직업 및 자산 상태에 비추어 183일 이상 국내 거주 인정 시

3. 비거주자가 거주자로 전환된 경우

1) 비거주자인 상태에서 취득한 주택을 거주자가 된 후 양도 시 1세대 1주택 보유기간 및 거주기간은 거주자가 되는 시기부터 기산

2) 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 전환한 경우 해당 주택에 대한 거주기간 및 보유기간 통산

3) 거주자였다가 비거주자로 전환된 후 다시 거주자로 전환된 경우 거주자인 신분에서의 보유기간 통산

II. 1세대와 1주택

1. 1세대 유의할 점

- 1) 배우자의 경우 주소가 다르더라도 1세대로 봄
- 2) 30세 미만의 경우 일정 소득 이상이면 독립된 세대로 인정 (2022년 1인 가구 : 777,925원 이상)
 - 단, 미성년자는 일정소득 이상이라도 혼인, 가족사망 등이 아니면 1세대로 보지 않음

* 동일한 주소지에 거주하는 분리세대를 별개의 세대로 볼 수 있는가?

각 세대별로 별개의 세대로 구분되어 각자 소득이 있고 독립적으로 각각 생계 유지를 하고 있다면 별개의 세대로 볼 수 있음. 하지만 이에 대한 입증 등이 까다로울 수 있으므로 양도전 주소지 변경하는 것이 안전함

2. 1주택 유의할 점

- 1) 주택 뿐만 아니라 오피스텔, 상가에 딸려있는 거주시설 등도 주택으로 간주될 수 있으니 이에 대한 검토 필요
- 2) 특히 본인이 알지 못하는 시골 등의 상속주택 등이 있을 수 있으므로 재산세(지방세) 고지서 등을 통하여 양도 전 본인의 주택 수 확인 필요
- 3) 하나의 매매단위로 거래되는 다가구주택만 1주택으로 간주되는 바, 다세대주택 거래 시 유의

* 다가구주택의 정의

- 주택으로 사용하는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하
- 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적 제외)의 합계가 660제곱미터 이하
- 19세대 이하가 거주

III. 특수한 경우 인정되는 1세대 1주택(1)

1. 일시적 1세대 2주택

기존 주택을 취득한 날로부터 1년 이상 지난 후 신규주택을 취득하고 3년 이내 기존 주택을 양도한 경우
(조정대상지역 → 조정대상지역인 경우 2년 이내 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 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

수도권 밖 읍면지역에 소재하는 상속,이농,귀농주택과 일반주택을 1개씩 보유한 1세대가 일반주택 양도 시 비과세

III. 특수한 경우 인정되는 1세대 1주택(2)

7. 부득이한 사유로 취득한 비수도권 소재 주택

취학, 근무상 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖 소재 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날로부터 3년 이내에 일반주택을 양도 시 비과세

8. 장기임대주택

장기임대주택과 거주주택 1주택을 국내에 소유한 1세대가 다음 요건을 충족하고 거주주택 양도시 비과세

- 1) 거주주택 : 보유기간 중 거주기간이 2년 이상일 것('17.8.2. 이전 취득분이라도 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,갱신분부터 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 6억원(수도권 외 3억원 이하)
- 임대보증금 또는 임대료 증가율이 5% 초과하지 않을 것
- '20.7.11. 이후 임대사업자 등록 신청 장기민간매입임대주택 중 아파트는 제외

※ 단기민간임대주택 등 등록말소로 인한 보완조치

- 1) 자동등록말소, 자진등록말소(의무임대기간 ½ 이상 임대한 경우)로 인해 의무임대기간을 충족하지 못하더라도 등록말소 후 5년 이내 거주주택 양도시 비과세 인정
- 2) 이미 1세대 1주택 비과세 적용받고 거주주택 양도 후 말소되더라도 의무임대기간 미충족 사유로 추징 배제

IV. 효과적인 절세 방안

1. 1세대 1주택 비과세는 거주자에게만 해당하는 비과세 규정임에 주의
한국에 있는 주택을 매매하고자 하면 거주자로 전환하는 것을 고려

2. 주택은 국내에 하나만 남기는 것을 추천

종합부동산세 및 양도소득세 부담이 줄어들었다고 하더라도 종합부동산세는 1세대 1주택자의 세부담이 크게 줄어들 것이지만, 다주택자의 경우 여전히 부담이 크며, 양도소득세의 경우에도 현재로서는 '23.5.9.까지 2년 이상 보유 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제와 일반세율 적용이 가능한 바, 주택은 하나만 남기는 것을 추천

3. 증여 및 용도변경을 적극적으로 활용

1세대 1주택자의 보유기간 기산이 종전에는 1주택자가 된 시점에서, 현재는 실제 주택을 취득한 날로 변경된 바, 양도시점에 1주택자인 것이 중요해졌으므로 증여 및 용도변경 등을 적극적으로 활용

4. 양도 전 반드시 세무사와 상담

특히 특수한 경우 인정되는 1세대 1주택자는 매우 다양한 사례가 있을 수 있으므로 본인이 1세대 1주택자라고 쉽게 판단하지 말고, 반드시 계약서 작성 전 세무사와 상담할 것

양도소득세 계산 구조 (알기쉬운 세금교실 24p, 국세청주택과세금 171p)

장기보유특별공제 (주택외)

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

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

〈 표 2 : 1세대 1주택 장기보유특별공제율 〉

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

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

보유기간 = 취득일 ~ 양도일
양도, 취득일 = 소유권이전등기일(등기접수
일)과 잔금청산일중 빠른날



양도소득세 기본 세율

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

※ 양도소득세액의 10%를 지방소득세로 납부함

구 분		세 율	
		'21.5.31.까지	'21.6.1.이후
조 정 대 상 지 역 소 재 주 택	2주택자	기본세율+10%	기본세율+20%
	3주택 이상자	기본세율+20%	기본세율+30%
	분양권	50%	1년 미만 70% 1년 이상 60% (조정대상지역무관)

1세대 1주택 & 조정지역 3주택 세금비교

보유 및 거주기간 15년이상		
구분	1세대 1주택	조정지역 3주택
양도가액	2,400,000,000	2,400,000,000
취득가액	600,000,000	600,000,000
필요경비	50,000,000	50,000,000
양도차익	1,750,000,000	1,750,000,000
12억원초과 양도차익	875,000,000	-
장기보유특별공제	700,000,000	-
양도소득금액	175,000,000	1,750,000,000
양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000
과세표준	172,500,000	1,747,500,000
세율	38%	75%
산출세액	46,150,000	1,245,225,000
지방소득세	4,615,000	124,522,500
납부할 세액	50,765,000	1,369,747,500
세금차이		1,318,982,500

1세대 1주택 비과세요건 [국세청발간 주택과세금 196p]

* 거주자인 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 다음의 요건 충족

1. 보유기간이 2년 이상일 것
2. 취득 당시 조정대상지역에 있는 주택은 보유기간 중 거주기간이 2년 이상일 것
3. 양도 당시 주택이 고가주택(실지거래가액 12억원 초과)에 해당하지 않을 것

*** 비과세 혜택은 거주자에게만 해당, 거주자는 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 자를 말함**

1세대의 정의(소득법§88 6.)

거주자 및 그 배우자(법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람 포함)가 그들과 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 자(거주자 및 그 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매로, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상 형편으로 본래의 주소 또는 거소에서 일시퇴거한 사람 포함)와 함께 구성하는 가족단위

1. 거주 이전을 위한 2주택

1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우

- A주택(기존 주택)을 취득한 날부터 **1년이상 지난 후**, B주택(다른주택)을 취득하고

B주택을 취득한 **날로부터 3년 이내(조정지역 1년,2년) A주택을 양도, 양도일 현재 2년 이상 보유 및 거주한 경우**

2. 노부모 동거보양을 위한 2주택

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거보양하기 위하여 세대를 합쳐 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우

- 합친 날로부터 **10년 이내에 먼저 양도하는 주택의 경우**

3. 혼인으로 인한 2주택

1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우

- 혼인한 날로부터 **5년 이내에 먼저 양도하는 주택**

4. 상속으로 인한 2주택

상속받은 주택과 그 밖의 일반 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 **일반 주택을 양도하는 경우**

5. 농어촌 주택으로 인한 2주택

수도권 외의 읍 또는 면 지역에 소재하는 농어촌 주택과 그 밖의 일반 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 **일반 주택을 양도하는 경우**

6. 장기임대주택 소유로 인한 2주택

장기임대주택과 그 밖의 1주택을 국내에 소유하고 있는 1세대가 비과세 요건을 모두 충족하는 **해당 1주택을 양도하는 경우**

거주자와 비거주자

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

2년 이상 보유하지 않아도 비과세 적용 사유

- 1) 취학, 요양, 근무상 형편으로 다른 시·군 지역으로 이사할 경우
- 2) 해외이주, 취학 또는 근무 등으로 세대전원이 출국하는 경우 (출국일로부터 2년 이내 양도)

거주자와 비거주자(재외국민) 양도소득세의 차이점

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%)

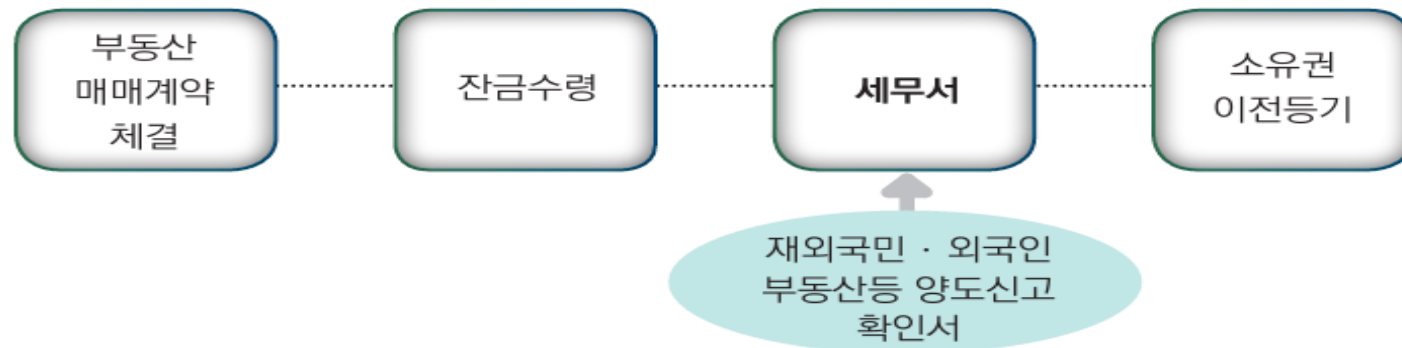
* 1세대 1주택 최대 80%(보유기간 40% + 거주기간 40%)

비거주자(재외국민) 부동산 양도 절차

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 양도신고 확인서”**를 **등기관서의 장**에게 제출하여야 합니다. (소득세법 제108조)



비거주자(재외국민) 부동산 양도 절차



발급대상

- 재외국민(재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률제2조 제1호)과 외국인(출입국관리법 제2조 제2호)이 대상입니다. 다만, 「인감증명법 시행령」제13조 제3항에 따른 인감경유를 한 재외국민은 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 납부 계산서」등을 첨부하여 제출합니다.

비거주자(재외국민) 부동산 양도 절차

부동산등량도신고확인서

(附 錄)

발행번호	제 호	처리기한: 즉시
신청인 (양도인)	① 성명	② 주민등록번호 국내거소신고번호, 외국인등록번호, 여권번호
	③ 주소	(전 화 번 호 :)
	④ 구분 [재외국민] 외국인	
등기권리자 (양수인)	⑤ 성명 (법인명)	⑥ 주민등록번호(법인등록번호)
	⑦ 주소	(전 화 번 호 :)
⑧ 등기원인		⑨ 양도계약일자

부동산 등 양도 내용

⑩ 부동산소재지	⑪ 종 류	⑫면적 (㎡)	⑬양도지분	⑭잔금일자

「소득세법」 제108조 및 같은 법 시행령 제171조에 따라 부동산등양도신고확인서 발급 신청서를 제출합니다.

$\overline{m}$
 $\overline{m}^0$
 $\overline{m}^1$

양도인 또는 대리인 주소

성명

(서명 또는 인)

세무서장 귀하

위와 같이 부동산등 양도내용을 신고하였음을 확인합니다.

Year	1990	2000	2010
1990	1990	1990	1990
2000	2000	2000	2000
2010	2010	2010	2010

세무서장 [인]

비거주자(재외국민) 부동산 양도 절차

각종 확인서 발급 의무

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 등 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

1세대 1주택이라도 이런 경우에는 양도소득세를 내야합니다

미등기 전매 (70% 세율 적용)

양도가액 12억원 초과 고가주택

주택으로 보지 않는 콘도미니엄 등 양도

<허위계약서로 매매계약 시>

- 다음의 금액 중 적은 금액을 **추징**

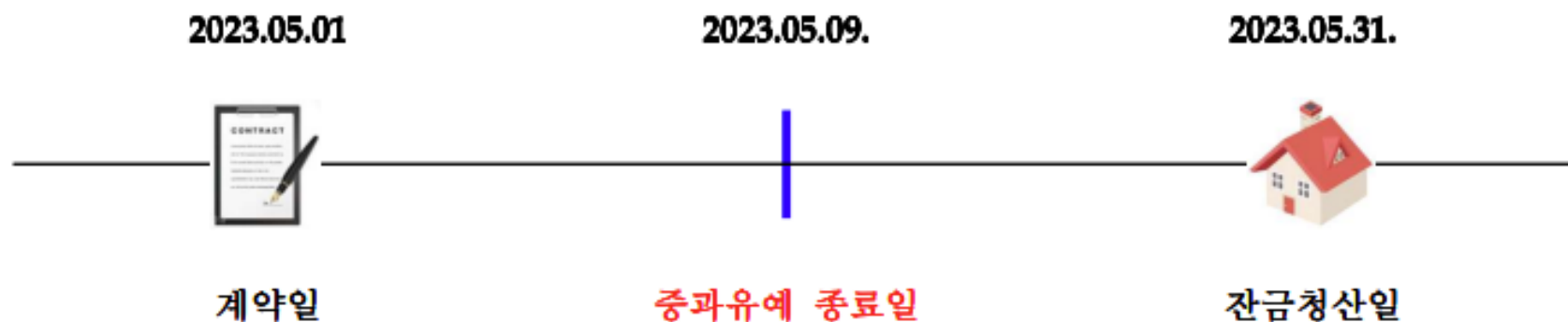
- 1) 비과세를 적용하지 않았을 경우 산출세액
- 2) 실지거래가액과 허위기재가액의 차액

※『부동산거래신고에관한법률』에 취득세의 **최대 3배 과태료** 별도 부과

다주택자 양도소득세 중과 한시적(1년간) 배제

■ 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. ~ 2023.05.09.(1년간) 중과대상 주택을 양도
(계약일이 아닌 등기접수일과 잔금청산일 중 빠른 날이 해당 기간에 포함되어야 함)



※ 계약일이 2023.05.09. 이전이라 할지라도 등기접수일과 잔금청산일 중 빠른 날이 2023.05.10. 이후라면 중과적용

다주택자 양도소득세 종과 한시적 배제에 따른 세부담 변화

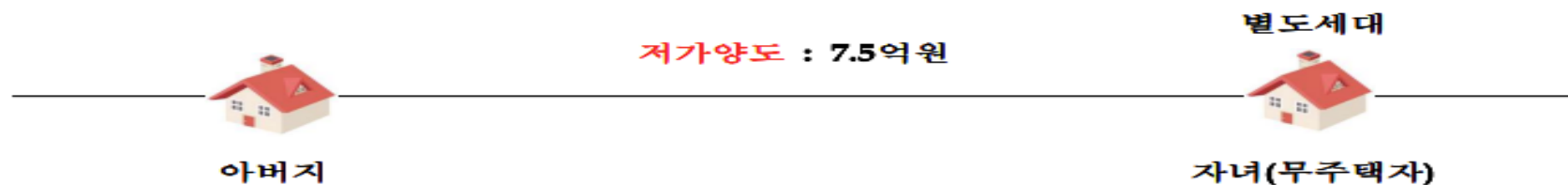
- 양도차익 3억원, 보유기간 10년 가정(기본공제 무시)

구 분	양도소득세 종과배제	양도소득세 종과적용	
		2주택 종과 (기본세율+20%)	3주택 종과 (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%-19,400,000	58%-19,400,000	68%-19,400,000
산출세액	71,800,000	154,600,000	184,600,000

* 양도차익 = 양도가액 - 취득가액(필요경비 포함)

취득세 부당행위계산부인 적용시 과세표준과 세율

- 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

- 주택 중여 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

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

필요경비 인정(자본적지출)	필요경비 불인정
- 취득가액 실 계약서, 취득세 영수증 - 부동산 중개수수료 - 소유권 확보를 위한 소송비용 등 - 샷시, 발코니 거실 확장 등 개조비용 상하수도 배관공사, 불박이장, 보일러교체 등 자본적 지출 - 냉난방시설 교체 비용 - 공증비용, 세무사 양도소득세 신고수수료 - 신축 공사계약서 및 공사비 지급입금표 - 경매취득 시 유치권 변제금액, 경락대금에 불 포함 된 대항력 있는 전세보증금, 세무신고비용, 계약서 작성비용, 공증비용(2009년) - 소개비 ♣ <u>부동산 취득 시 자본적 지출 증빙요건을 적격증빙(세금계산서, 계산서, 신용카드매출전표 등)에서 적격증빙 외 금융거래증빙(계좌이체 등)으로 확대(2018. 4. 1. 이후 양도 분부터)</u> ※ 양도비용과 금융거래증빙 등 실제 지출이 확인되는 경우(온라인으로 계좌이체 등)	- 부동산 구입 시 대출금 이자비용 - 재산세, 종합부동산세 - 불박이장, 도배, 타일, 욕조, 변기 등 경미한 공사비용 - 싱크대 및 주방기구 교체, 도색, 보일러 수리비 등 - 유리창 교체 비용 등  금고에 보관

양도소득세 절세 전략 10가지 : 국세청발간 세금 절약 가이드

- 1.세금을 절약하고 싶으면 사전에 전문가와 상담하자.
2. 이혼시 '재산분할'이 아닌 '이혼위자료' 부동산의 소유권 이전 ➡ 양도소득세 과세
3. 따로 거주하는 부모의 주민등록을 함께 해 놓은 경우에는 주택을 양도 전에 사실대로 정리
4. 1주택자가 공부상은 주택(공부상 2주택)을 사실상 상가건물로 사용하는 경우 거주주택양도 전에 공부정리(1주택)
5. 1주택자가 음식점으로 사용 중 사실상 주택인 경우 양도시점에 공부상 주택으로 변경 후 양도
6. 2주택자가 1주택을 멸실하고 나대지 상태에 있거나, 신축 중에 나머지 1주택을 양도하면 비과세 적용
7. 상가 겸용주택을 신축하는 경우 주택부분을 조금 더 크게 하면 전체를 주택으로 인정받는다.
(2022.1.1 이후 양도분 부터 12억원초과 고가의 겸용주택은 주택부분만 주택으로 보고 양도차익계산)
8. 상가에 딸린 방은 주택아님. 다만 임차인이 가족과 함께 상가 내의 방에서 거주하면 주택임
9. 주택(2층)과 상가(1층)면적이 같은 겸용주택 양도시 계단(1층) 등 주택으로 볼 수 있는 부분이 없나?
- 10.수도권 (주거 · 상업 ·공업지역)1세1주택 비과세 부수토지 배율 5배이내에서 3배 이내로 하향
(2022년 1월 1일 이후 양도분부터 적용), 수도권 녹지지역과 수도권 밖 5배, 도시지역 밖 10배

[취득세편] 취득세율표 종과세 [알기쉬운세금 교실 교재 163p, 주택과세금 25~56p]

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	1.01%~ 3%	비과세	0.1%~ 0.3%	1.11%~ 3.3%	
	85㎡ 초과	1.01% ~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%	0.2%	0.16%	3.16%
무상취득(증여, 조정지역 외 주택)			3.5%	0.2%	0.3%	4%
농 지	매 매	신규	3%	0.2%	0.2%	3.4%
		2년 이상 자경	1.5%	비과세	0.1%	1.6%
	상속		2.3%	0.2%	0.06%	2.56%

구 분		취득세	농어촌 특별세	지방교육세	합계세율
주택 종과세	법인, 단체, 사단, 재단 등	12%	1%	0.4%	13.4%
	1세대2주택 조정지역내, 1세대3주택 조정지역외	8%	0.6%	0.4%	9%
	1세대3주택 이상 조정지역내, 1세대4주택 이상 조정지역외	12%	1%	0.4%	13.4%
	조정지역내주택의 무상(증여)취득	12%	1%	0.4%	13.4%

매매취득 경우 **일시적 2주택** 종과제외

무상(증여)취득 12%종과세 : 조정지역
주택으로 시가표준 3억원이상의 주택
을 2주택이상자로 부터 증여받는 경우
적용**(증여자기준 2주택이상)**

[참고1-3] 주택취득자금 조달 및 입주계획서

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제호의3서식] (개정 2020. 10. 27.) 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

주택취득자금 조달 및 입주계획서

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

접수번호		접수일시		처리기간		
제출인 (매수인)	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)				
	주소(법인소재지)	(휴대)전화번호				
① 자금 조달계획	자기 자금	② 금융기관 예금액 원		③ 주식·채권 매각대금 원		
		④ 증여·상속 원		⑤ 현금 등 그 밖의 자금 원		
		[] 부부 [] 직계존비속(관계:) [] 그 밖의 관계()		[] 보유 현금 [] 그 밖의 자산(종류:)		
		⑥ 부동산 처분대금 등 원		⑦ 소계 원		
	차입금 등	⑧ 금융기관 대출액 합계 원		주택담보대출 원	신용대출 원	그 밖의 대출 원
		(대출 종류:)				
		기존 주택 보유 여부 (주택담보대출이 있는 경우만 기재) [] 미보유 [] 보유 (건)				
		⑨ 임대보증금 원		⑩ 회사지원금·사채 원		
		⑪ 그 밖의 차입금 원		⑫ 소계 원		
		[] 부부 [] 직계존비속(관계:) [] 그 밖의 관계()				
⑬ 합계 원						
⑭ 조달자금 지급방식	총 거래금액 원					
	⑮ 계좌이체 금액 원					
	⑯ 보증금·대출 승계 금액 원					
	⑰ 현금 및 그 밖의 지급방식 금액 원					
		지급 사유 ()				
⑱ 입주 계획	[] 본인입주 [] 본인 외 가족입주 (입주 예정 시기: 년 월)		[] 임대 (전·월세)	[] 그 밖의 경우 (재건축 등)		

『부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 별표 1 제2호나목, 같은 표 제3호가목 전단, 같은 호 나목 및 같은 법 시행규칙 제2조 제6항부터 제9항까지의 규정에 따라 위와 같이 주택취득자금 조달 및 입주계획서를 제출합니다.

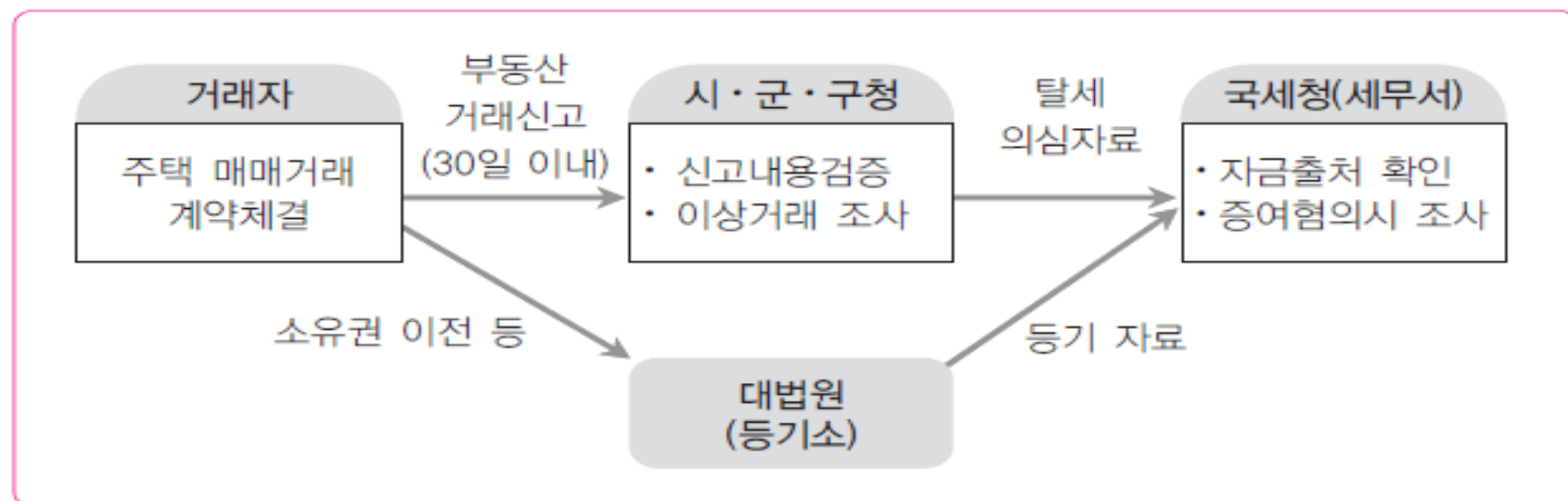
년 월 일
(서명 또는 인)

제출인

시장·군수·구청장 귀하

〈 탈세의심자료 수보 과정 〉

주택과 세금 63p



5억원 짜리 부동산(아파트) 자녀 구입 및 전세 자금 조달 방법?

취득자금 10억원 미만이면 80% 자금출처 소명  5억원 $\times 80\% = 4\text{억원}$

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

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

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

갑씨는 대출 2억원 연간 지급이자 (연간 이자율 4%가정)  8백만원 $\times 5\text{년} = 4\text{천만원}$

을씨는 증여세 납부  증여가액 2억원 - 5천만원(증여공제) = 1억 5천만원[과세표준]

증여세계산 : 1억5천만원(과세표준) $\times 20\%$ (증여세율) - 누진공제 1천만원 = 2천만원 

* 3월 이내 신고 0.3%, 6십만원공제 * 납부할 증여세 = 2천만원 - 6십만원 = 1천9백4십만원

갑씨 대출 이자비용 - 을씨 증여세납부 = 4천만원 - 1,940만원 = 20.60만원 절감효과

대출의 경우 언젠가는 상환의무가 있기 때문에 오히려 을씨와 같이 증여하는게 유리

자녀에게 2억원 APT 전세자금 무이자 대여 증여일까 아닐까?

이자 지급시 비영업 대금 이자는 27.5%의 소득세 등 납부?

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

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

2억원*4.6%= 9,200,000원

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

직계존비속 사이의 금전소비대차는 차용 및 상환사실이 차용증서, 이자지급사실 등에 의하여 객관적으로 명백하게 입증되지 아니하면 인정하기가 어렵다(조심 2018광5072, 2019.09.25. 기각)

최종의사 결정전에 세무전문가와 상담

자금출처 인정 범위 예시

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

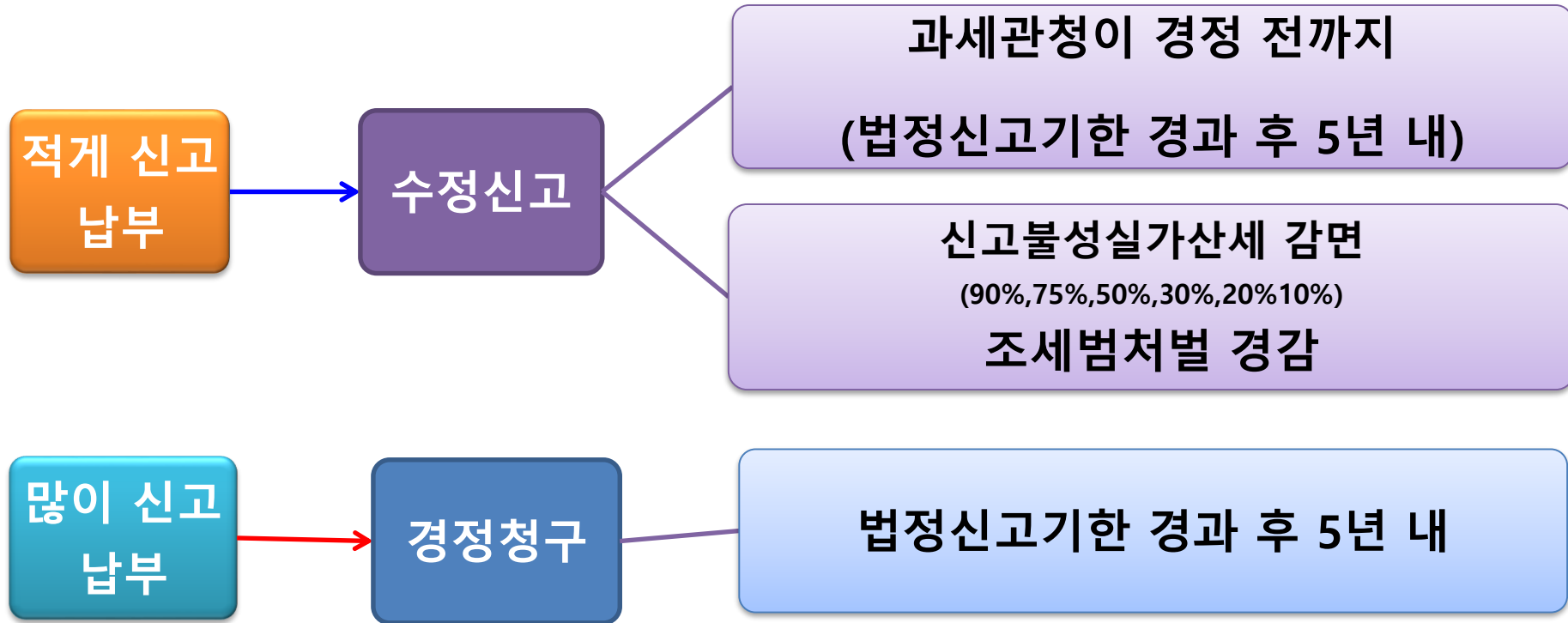
부동산 취득에 소요된 자금출처 조사를 받게 되는 경우 예시

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

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

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

잘못 신고 또는 납부한 세금은 어떻게 고칠 수 있나요?



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

부과제척기간 : 정부가 세금을 부과할 수 있는 기간은?

구분	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 전까지는 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	

재외국민과 외국인 부동산 매매 상속 증여 시 등기절차

▣ 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)

재외국민 상속 증여세 양도소득세 신고 절차

■ 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)

재외국민 상속 증여세 양도소득세 신고 절차

■ 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 소득증빙등 확인(법무사,세무사)

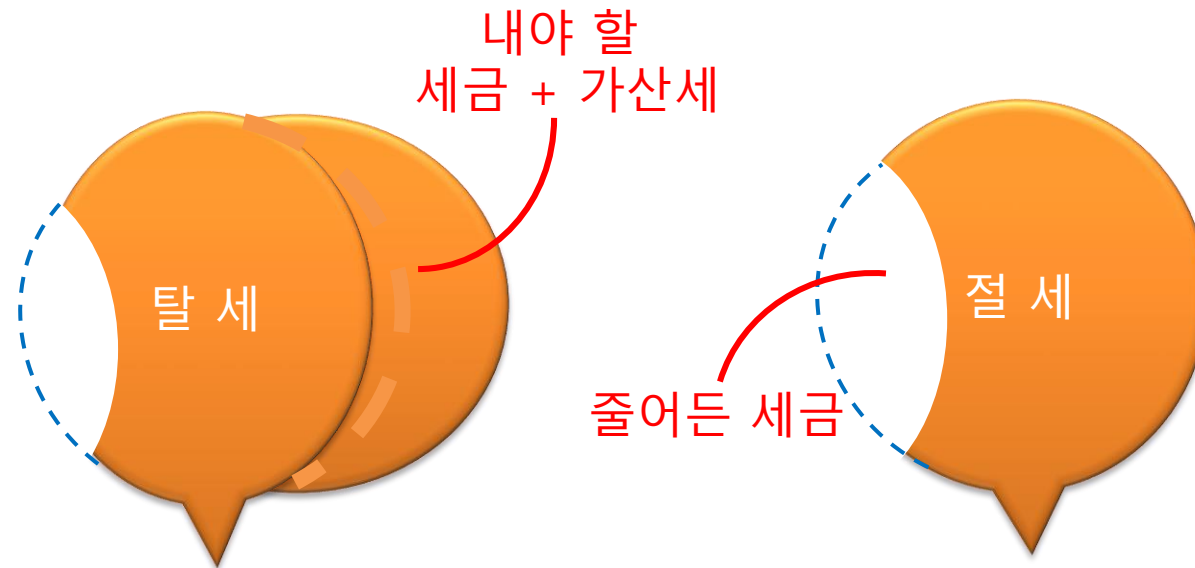
(2) 재외국민

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

(3) 외국인

- (입국하지 않는 경우) 법무사서류작성 및 안내 → 해당국 관공서를 통해서 서류준비가능
- (입국을 하는 경우) 해당국공관에서 서류 준비 및 일부 서류 한국에서 준비(2~5일)

세무사를 알아두는 것이 **생활의 지혜**입니다.



비전문가의 세무상담은 임플란트를 치과가 아닌 곳에서 하는 것과 같고 수박을 껍만 보고 고르는 격입니다. 최고의 절세를 위해 세무상담은 반드시 세무사에게 미리미리 상담하시기 바랍니다.

전국 1만4천명(2022.03.기준)의 세무사와 7천명의 국세동우가 여러분의 세금을 지켜줍니다.

감사합니다.

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



국세동우회 자원봉사단



절세특강
동영상보기

문의 | 1544-0072

의료진이 만든 병원동행 서비스 엠디에스코트

환자분의 병원 진료부터 각종 검사, 당일 수술, 입원 및 퇴원 수속까지!
가족같은 전문 에스코터가 동행해드립니다. 지금 앱을 다운받고 신청하세요.



어플로
간편하게 신청!



전문 에스코터
선택 가능!



1시간 이용도
OK!

요금안내 1시간 25,000원
초과 시 10분마다 3,333원이 추가 산정됩니다.



앱 다운로드
바로가기

서비스 소개
동영상 보기



MD 엠디에스코트