



세금을 알면 우리 가족이
행복해져요

부동산(주택)과 세금

양도세 · 상속 · 증여세 · 종합부동산세 · 취득세

재외국민(비거주자)의 양도 상속 증여

국세동우회

잘못 알고 있는 상속세, 증여세 상식



상속세나 증여세는
부자들이나 내는 억울한 세금

아파트 한 채만 있어도
상속세를 내야 한다



미리 준비한다고
세금이 줄어들지 않는다



상속이나 증여는 아무 때나
해도 세금 변동이 없다

노후에 해야할 일 4가지



상속세를 미리 계산해 보자



나한테 맞는 절세방안을 찾아보자



내용을 유언장에 남기거나
유언대용신탁을 활용하자



상속세 납부재원 마련해 두자

매년 건강검진을 받듯이 택스검진을 받자

상속세는 누가 내나요?



상속세 및 증여세 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 과세표준은?

상속재산가액 (10년 이내 사전 증여 포함)

- 1. 공제

배우자 상속 공제 등

- 2. 채무

- 전세 보증금
- 대출금
- 사인 간 채무

전국주택수 1,387만호(5억원초과 10억원이하 256만호, 10억원초과 116만호)

아파트 시가분석(25년 6월말 기준)

구분	전체아파트수	분석아파트수	5억원이하	5억원초과 10억원이하	10억원초과
전국	1,117만호	1,016만호	691만호	225만호	100만호
서울	166만호	144만호	17만호	55만호	72만호

일반주택(단독/다가구) 시가분석(25년 6월말 기준)

구분	일반주택수	분석주택수	5억원이하	5억원초과 10억원이하	10억원초과
전국	270만호	231만호	184만호	31만호	16만호
서울	20만호	19만호	3만호	8만호	8만호

상속개시일에 배우자가 있으면 상속재산 10억원까지, 없으면 5억까지는 상속세가 없습니다.

♠ 목 차 ♠

1편 : 상속세 절세 전략

1. 상속세 용어에 대한 이해	8
2. 재산이 얼마나 있어야 상속세를 내나요?	10
4. 과세표준과 상속세 납부세액 계산 과정	13
5. 가업상속공제란 무엇인가요?	20
6. 상속재산은 “감정평가” 받아 신고하는게 유리 한가요	21
7. 유류분제도란 무엇인가요?	22
8. 상속인인 자녀가 사망하면 누가(대습)상속을 받게 되나요?	23
9. 상속재산과 조상 땅 찾기는 어디에서 알려주나요?	24

2편 : 증여세 절세 전략

1. 증여세 용어에 대한 이해	26
2. 자녀에게 현금이나 부동산을 증여할 경우 얼마까지 세금이 없나요?	28
3. 부모님이 전세자금을 무이자로 빌려주면 과세대상 인가요?	31
4. 자금 출처 조사는 어떤 경우에 받나요?	33
5. 배우자, 자녀, 손자녀에게 증여 시 증여세 부담 예상세액	35

♠ 목 차 ♠

3편 : 양도소득세 절세전략

1. 양도소득세 계산과 세율은 어떻게 되나요?	39
2. 필요경비로 인정되는 비용은 어떠한 것이 있나요	40
3. 2주택이상 다주택자 중과세를 하지 않습니다	42
4. 황당한 과세사례(주거용오피스텔) (위장전입)	44
5. 양도소득세가 없는 1세대 1주택이란?	47
6. 일시적 2주택이라도 비과세가 가능하나요?	50
7. 8년 자경농지 세액감면을 받을 수 있나요?	52

4편 : 재외국민(비거주자)의 상속·양도소득세와 부동산 등기절차

1. 비거주자(재외국민) 상속세 신고 시 주의할 점	53
2. 거주자와 비거주자의 양도소득세 차이점	54
3. 재외국민 부동산 매매 · 상속 · 증여 시 소유권 이전등기 절차	56

♠ 목 차 ♠

5편 : 취득세와 종합부동산세

1. 부동산 취득세	59
2. 주택 증여취득 시 취득세 중과세율 적용대상과 적용 제외는?	61
3. 주택 증여취득 시 취득세 중과세율 적용사례	62
4. 종합부동산세	65
5. 종합부동산세 1세대 1주택자 판정 시 주택수에서 제외 주택은?	67

6편 : 알쏭달쏭 세금이야기(최근 대법원 중요 판례 등)

1. 잘못낸 세금 경정청구로 돌려받기	68
2. 최근 조세불복 관련 국세청 중요 결정 사례	70
3. 부동산을 증여로 취득세 신고 후 해제 시 취득세 내지 않는 방법	71
4. 부동산 매매 등 계약해제 시 취득세 납세의무를 면하기 위한 입증서류	72
5. “8분의 1 이하 옥탑방” 층수로 계산 다가구주택 양도소득세과세(대법판례)	73
6. 단독주택과 공동주택의 차이점(법적기준) 표로 정리	74
7. 다가구주택 공부상 단독 실제용도 다세대 1세대1주택 비과세 배제 사례(표)	75

상속세 용어에 대한 이해

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.

▣ 상속 순위는 어떻게 되나요? (상속세)

- 상속인별 상속순위

1순위
직계비속과
배우자

2순위
직계존속과
배우자

3순위
형제자매

4순위
4촌 이내
방계혈족

→ 2순위인 직계존속까지 없는 경우 배우자가 단독 상속을 받게 됨

- 상속재산분할순위

1순위
유언상속

2순위
협의분할상속

3순위
법정지분상속

배우자 1.5, 자녀 1 (배우자 : 아들 : 딸 = 배우자 1.5 : 아들 1 : 딸

1)

재산이 얼마나 있어야 상속세를 내게 되나요?

“A

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

→ 배우자공제 5억 + 자녀 일괄공제 5억.

2. 한분만 살아 계시다 돌아가신 경우 상속재산
5억원 이하인 경우 상속세가 없습니다.”

→ 자녀 일괄공제 5억.



Q. 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 포함
4. 사망일 전 10년내 상속인(배우자, 자녀)에게 증여한 재산
5. 사망일 전 5년내 비상속인*에게 증여한 재산”

*비상속인 = 손자, 외손자, 며느리, 사위, 형제자매
등

▣ 상속재산가액에서 차감하는 상속공제는 어떠한 것이 있나요?

일괄공제 (아래 둘 중 더 큰 금액)

- 5억원
- 기초공제 2억원 + 기타인적공제

배우자상속공제

- 기본 5억원 ~ 최대 30억원
- 법정지분, 실제 상속받은 재산 한도

금융재산공제

- 순금융재산의 20%(2억원 한도)
- 2천만원 이하 전액공제

10년 이상 동거주택상속공제

- 1세대 1주택
- 순 주택가격의 100% (6억 한도)

주민등록 전입신고 기준

상속세 납부세액 계산 과정 (process)

총 상속재산가액	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(1천만원 한도) · 금융채무액	
	미납세금, 미지급이자, 보증채무, 연대채무, 사인간채무 , 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	다음페이지에 계속	

(→)																			
상 속 공 제	기초공제· 배우자공제· 기타인적공제· 일괄공제· 금융재산상속공제· 가업상속공제 영농상속공제· 동거주택상속공제 · 재해손실상속공제· 감정평가수수료																		
=																			
상속세과세표준																			
상속세과세표준	<p style="text-align: center;">증여세 및 상속세 세율표</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">과세표준</th> <th style="text-align: center;">세율</th> <th style="text-align: center;">누진공제액</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1억 원 까지</td> <td style="text-align: center;">10%</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1억 원 초과 ~ 5억 원 까지</td> <td style="text-align: center;">20%</td> <td style="text-align: center;">10,000,000원</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5억 원 초과 ~ 10억 원 까지</td> <td style="text-align: center;">30%</td> <td style="text-align: center;">60,000,000원</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10억 원 초과 ~ 30억 원 까지</td> <td style="text-align: center;">40%</td> <td style="text-align: center;">160,000,000원</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">30억 원 초과</td> <td style="text-align: center;">50%</td> <td style="text-align: center;">460,000,000원</td> </tr> </tbody> </table>	과세표준	세율	누진공제액	1억 원 까지	10%	-	1억 원 초과 ~ 5억 원 까지	20%	10,000,000원	5억 원 초과 ~ 10억 원 까지	30%	60,000,000원	10억 원 초과 ~ 30억 원 까지	40%	160,000,000원	30억 원 초과	50%	460,000,000원
과세표준	세율	누진공제액																	
1억 원 까지	10%	-																	
1억 원 초과 ~ 5억 원 까지	20%	10,000,000원																	
5억 원 초과 ~ 10억 원 까지	30%	60,000,000원																	
10억 원 초과 ~ 30억 원 까지	40%	160,000,000원																	
30억 원 초과	50%	460,000,000원																	
세율																			
=																			
산출세액																			
(-) 세액공제	신고세액공제(산출세액 3%) · 증여세액공제 · 단기재상속세액공제 · 외국납부세액공제																		
납 부 세 액																			

계산사례) 상속세 과세표준 50억 원

$$: 50\text{억 원} \times 50\% - 460,000,000 = \text{20억 4천만 원}[상속세 산출세액]$$

상속 증여재산 평가

시가평가원칙

■ 상속개시일 전후 6월

(증여세의 경우 증여일 이전 6월부터 증여일 이후 3월)

- 거래가액, 감정가액, 수용보상가액, 경매 공매가액은 시가로 봄

■ 유사매매사례가액 **아파트 매매사례가액**

■ 보충적 평가액 : 공시지가, 기준시가, 주택공시가격

- 건물 : 매년 1월1일
- 주택 : 매년 4월30일
- 토지 : 매년 4월(4월28일/4월29일)

꼬마빌딩, 고가주택, 나대지 등 고가부동산의 경우
국세청에서 **선별하여 감정평가를 하여 과세**



NAVER

밸류쇼핑

고덕로131길

접기

아파트

서울 강동구 암사동 414-2

서울특별시 강동구 고덕로 131 강동 롯데캐슬파스트아파트
아파트(3228), 구분상가(1)

136동 2 (아파트 / 133.97㎡)

요약정보

상세정보

설거지세

유사경매사례

전/영세계산

동기사례

QR 코드

2,000,000,000 원 (2022년 공동주택가격의 150 %)

요약정보

m ² 단가	14,928,000 원	3.3m ² 단가	49,351,000 원
전용면적	133.97 m ² / 40.53 (3.3m ²)	공급면적	169.77 m ² / 51.36 (3.3m ²)
호용도	아파트	사용승인일	2008-09-25

공동주택가격
(2022년)
(전년 대비 113 %)

실거래사례 28건 [본건으로 이동]

서울특별시 강동구 암사동 414-2	133.97 m ² 21층	2022.07.08	2,000,000,000 원	14,928,000 원 49,351,000 원
---------------------	------------------------------	------------	-----------------	------------------------------

아파트 시가 20억원의 상속세는 어떻게 달라질까요?

상속개시시점에 자녀가 2명 있다고 가정

구 분	배우자 有	배우자 無	부 부 공동명의	재외국민
상속세과세가액	20억원	20억원	10억원	20억원
장례비용(-)최대	1천만원	1천만원	1천만원	
상속공제(-)	13.6억원	5억원	5억원	2억원
과세표준	6.3억원	14.9억원	4.9억원	18억원
세율	30%	40%	20%	40%
산출세액	129백만원	436백만원	88백만원	560백만원
신고세액공제(3%)	4백만원	13백만원	3백만원	17백만원
납부할세액	125백만원	423백만원	85백만원	543백만원

[배우자 **유무**에 따른 상속세 부담 예상세액]

1. 배우자가 있는 경우 (상속인 : 배우자 + 자녀2명)

* 상속재산이 부동산만 있다고 가정

상속세는 과연
얼마나 될까요?

재산가액	10억원	20억원	30억원	40억원	50억원	60억원	70억원	80억원	90억원	100억원
상속세 a	-	1.25	3.15	5.39	7.59	9.73	12.51	17.36	22.21	27.06
취득세 b	0.32	0.63	0.95	1.27	1.58	1.90	2.21	2.53	2.85	3.16
세부담액	0.32	1.88	4.10	6.66	9.17	11.63	14.72	19.89	25.06	30.22

2. 배우자가 없는 경우 (상속인 : 자녀2명)

* 상속재산이 부동산만 있다고 가정

재산가액	10억원	20억원	30억원	40억원	50억원	60억원	70억원	80억원	90억원	100억원
상속세 a	0.87	4.23	8.15	12.51	17.36	22.21	27.06	31.91	36.76	41.61
취득세 b	0.32	0.63	0.95	1.27	1.58	1.90	2.21	2.53	2.85	3.16
세부담액	1.19	4.86	9.10	13.78	18.94	24.11	29.27	34.44	39.61	44.77



상속세 절세방안은 어떤 것이 있나요?

- 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

* 병원비, 간병인비용 등
피상속인 등이 부담
* 장례비용 증명서류

배우자상속공제활용
최대 30억원 한도

(사인간 채무 : 아들 · 딸 · 사위 · 며느리
차용증 작성하고 상속인이 지출)

절세

사전 증여

가입상속공제 활용

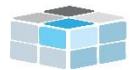


알아두면 유익한 생활 세금

상속개시 전에 고액재산을 처분한 경우로서 사용처를 밝히지 못하면 상속세가 과세되나요?

“ A

상속개시일 전에 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

사업상속 공제란 무엇인가요?

“A 상속인의 과도한 상속세 부담으로 피상속인이 생전에 영위하던 가업의 상속을 포기하는 것을 방지하여 원활한 가업승계 지원하는 제도”

사업영위기간	공제 한도(2023년 1월 1일부터 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 원 미만
피상속인 지분요건	최대주주 & 지분 50%(상장 30%) 이상 10년 보유	50%(상장 30%) 이상 → 40%(상장 20%) 이상
사후관리 기 간	7년	5년
	①&②유지 ①(매년) 정규직 근로자 수 80% 이상 또는 총급여액 80% 이상 ②(7년 통산) 정규직 근로자 수 100% 이상 또는 총급여액 100% 이상	고용유지 요건 완화 ① <삭 제> ② (5년 통산) 100% → 90%
	자산 유지	기업용 자산의 20%(5년 이내 10%) 이상 처분 제한 20%(5년 내 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. 상속재산은 “감정평가” 받아 신고하는 게 유리 한가요?

- 양도소득금액 = 양도가액 – 취득가액(상속이나 증여는 신고가액)

* 상속이나 증여 신고가액 = 시가(유사매매사례가액, 감정가액, 기준시가) 시가의 20~50%

1. 상속받은 부동산을 매각하고자 할 때 상속개시일 후 6개월 이내 매각하면, 양도소득세 = 0원
2. 피상속인 8년 자경농지 상속개시일로부터 3년 이내 양도하면 1억원 감면(해를 달리해서 양도 최고 2억원)
3. 3년이 지나서 양도할 경우는 **상속인이 1년 이상 자경**, 피상속인 자경기간과 통산해서 8년 자경여부 판단
4. 상속받은 부동산 **양도계획**이 있다면 “감정평가” 받아 상속세 신고해야 유리

(사례) 기준시가 1억원, 감정평가액 2억원 임야(주택) 상속받아 3억원에 양도

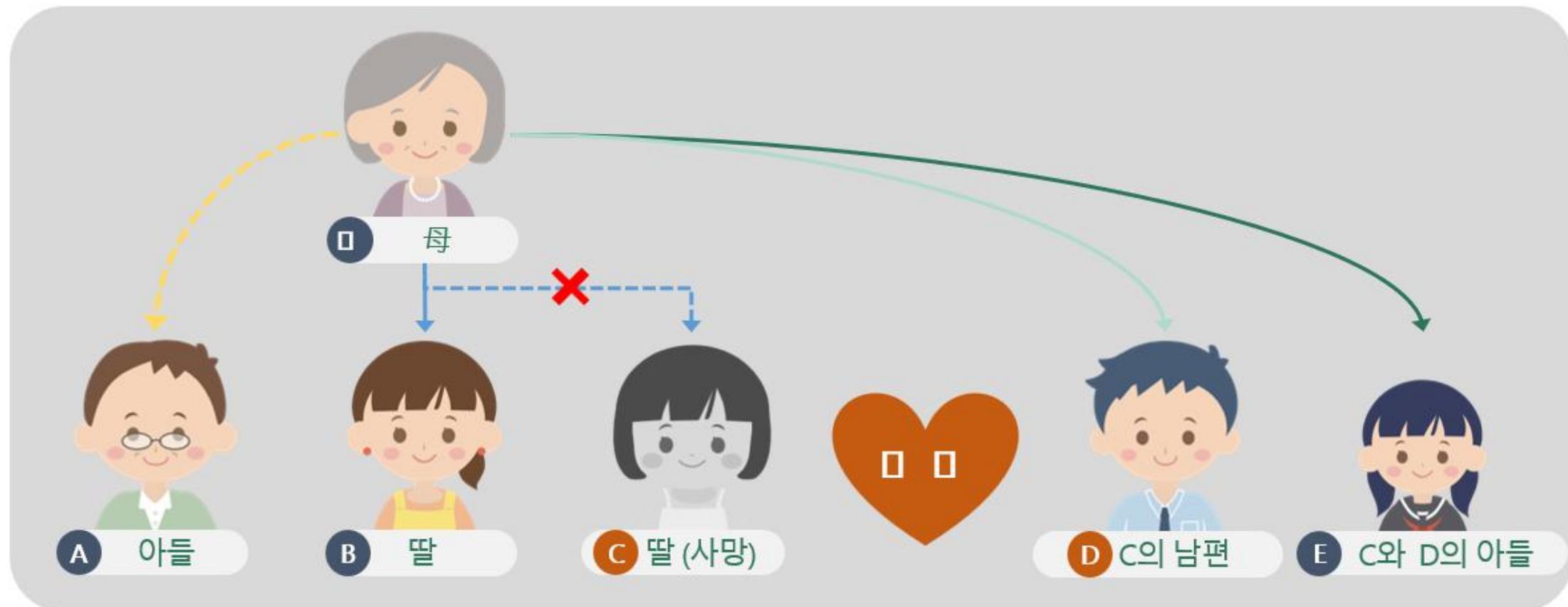
상속세	양 도 소 득 세		
	구분	기준시가(상속세無신고)	감정평가 (상속세신고)
과세미달 0원	(a)양도가액 (b)취득가액 (a-b)양도소득 양도소득세	3억원 1억원 2억원 4천 7백만원	3억원 2억원 1억원 1천 5백만원
			세금차익 3천 2백만원

Q. 유류분제도란 무엇인가요?

“A

- 유류분 제도란, 피상속인이 재산을 임의로 증여나 유증 또는 상속했더라도 법정상속인이 법률로 정한 자신의 상속분 중 일부를 받을 수 있도록 하는 제도를 말한다.
 - (1) 권리자 : 피상속인의 배우자·직계비속·직계존속·형제자매
 - (2) 유류분 :
 - ① 피상속인의 직계비속과 배우자 : 법정상속분의 2분의 1
 - ② 피상속인의 직계존속 : 법정상속분의 3분의 1 ”

사례. 딸(C)이 먼저 사망 후 갑(母)사망하면 “대습” 상속인은 **D(사위)** 와 **E(D의자녀)**



C 사망 후 갑 이 사망한 경우 상속인은? \rightarrow A 1/3, B 1/3, D 3/15 E 2/15

7/15



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.kr 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 사학연금 정보(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 토지현황을 알려주는 「조상땅 찾기 제도」를 시행하고 있습니다. • 국토교통부 국가공간정보센터(콜센터 ☎ 02 - 1899-6523)

Q 감정평가수수료는 얼마나 부담하게 되나요?



[평가액 2억원 수수료 38만원]

예상평가액 (1.0배분)		예상평가액 (1.5배분)		예상평가액 합계	
200,000,000				₩200,000,000	
조 견 표 △ 속 산 △ 적 산 △ 수 료	5천만원 까지	250,000			
	5천만원 초과	250,000 + 5천만원 초과액의 $11/10,000 \times 0.8$			
	5억원 초과	646,000 + 5억원 초과액의 $9/10,000 \times 0.8$			
	10억원 초과	1,006,000 + 10억원 초과액의 $8/10,000 \times 0.8$			
	50억원 초과	3,566,000 + 50억원 초과액의 $7/10,000 \times 0.8$			
	100억원 초과	6,366,000 + 100억원 초과액의 $6/10,000 \times 0.8$			
	500억원 초과	25,566,000 + 500억원 초과액의 $5/10,000 \times 0.8$			
	1,000억원 초과	45,566,000 + 1,000억원 초과액의 $4/10,000 \times 0.8$			
	3,000억원 초과	109,566,000 + 3,000억원 초과액의 $3/10,000 \times 0.8$			
	6,000억원 초과	181,566,000 + 6,000억원 초과액의 $2/10,000 \times 0.8$			
	1조원 초과	245,566,000 + 1조원 초과액의 $1/10,000 \times 0.8$			
조 견 표 △ 속 산 △ 적 산 △ 수 료	기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용요율	산정금액
	5천만원 까지	50,000,000	기본수수료	250,000	
	5천만원초과 5억원까지	150,000,000 $\times 1\text{만분의}11$	$\times 0.8$	132,000	
	5억원초과 10억원까지		$\times 1\text{만분의}9$	$\times 0.8$	
	10억원초과 50억원까지		$\times 1\text{만분의}8$	$\times 0.8$	
	50억원초과 100억원까지		$\times 1\text{만분의}7$	$\times 0.8$	
	100억원초과 500억원까지		$\times 1\text{만분의}6$	$\times 0.8$	
	500억원초과 1000억원까지		$\times 1\text{만분의}5$	$\times 0.8$	
	1000억원초과 3000억원까지		$\times 1\text{만분의}4$	$\times 0.8$	
	3000억원초과 6000억원까지		$\times 1\text{만분의}3$	$\times 0.8$	
	6000억원초과 1조원까지		$\times 1\text{만분의}2$	$\times 0.8$	
	1조원초과		$\times 1\text{만분의}1$	$\times 0.8$	
소 계		200,000,000			382,000
수 수 료	382,000	< 메 모 >			
여 비	-	$250,000 + (200,000,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 \times 0.8 =$			
물건조사비	-	₩382,000			
공부발급비	-				
기타 실비	-				
특별 용역비	-				
수수료 계	₩382,000				
부가가치세	₩38,200				
예상수수료 합계액	₩420,200				

(주)감정평가법인 세종

[평가액 5억원 수수료 65만원]

예상평가액 (1.0배분)		예상평가액 (1.5배분)		예상평가액 합계	
500,000,000				₩500,000,000	
조 견 표 △ 속 산 △ 적 산 △ 수 료	5천만원 까지	250,000			
	5천만원 초과	250,000 + 5천만원 초과액의 $11/10,000 \times 0.8$			
	5억원 초과	646,000 + 5억원 초과액의 $9/10,000 \times 0.8$			
	10억원 초과	1,006,000 + 10억원 초과액의 $8/10,000 \times 0.8$			
	50억원 초과	3,566,000 + 50억원 초과액의 $7/10,000 \times 0.8$			
	100억원 초과	6,366,000 + 100억원 초과액의 $6/10,000 \times 0.8$			
	500억원 초과	25,566,000 + 500억원 초과액의 $5/10,000 \times 0.8$			
	1,000억원 초과	45,566,000 + 1,000억원 초과액의 $4/10,000 \times 0.8$			
	3,000억원 초과	109,566,000 + 3,000억원 초과액의 $3/10,000 \times 0.8$			
	6,000억원 초과	181,566,000 + 6,000억원 초과액의 $2/10,000 \times 0.8$			
	1조원 초과	245,566,000 + 1조원 초과액의 $1/10,000 \times 0.8$			
조 견 표 △ 속 산 △ 적 산 △ 수 료	기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용요율	산정금액
	5천만원 까지	50,000,000	기본수수료	250,000	
	5천만원초과 5억원까지	150,000,000 $\times 1\text{만분의}11$	$\times 0.8$	132,000	
	5억원초과 10억원까지		$\times 1\text{만분의}9$	$\times 0.8$	
	10억원초과 50억원까지		$\times 1\text{만분의}8$	$\times 0.8$	
	50억원초과 100억원까지		$\times 1\text{만분의}7$	$\times 0.8$	
	100억원초과 500억원까지		$\times 1\text{만분의}6$	$\times 0.8$	
	500억원초과 1000억원까지		$\times 1\text{만분의}5$	$\times 0.8$	
	1000억원초과 3000억원까지		$\times 1\text{만분의}4$	$\times 0.8$	
	3000억원초과 6000억원까지		$\times 1\text{만분의}3$	$\times 0.8$	
	6000억원초과 1조원까지		$\times 1\text{만분의}2$	$\times 0.8$	
	1조원초과		$\times 1\text{만분의}1$	$\times 0.8$	
소 계		500,000,000			646,000
수 수 료	646,000	< 메 모 >			
여 비	-	$250,000 + (500,000,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 \times 0.8 =$			
물건조사비	-	₩646,000			
공부발급비	-				
기타 실비	-				
특별 용역비	-				
수수료 계	₩646,000				
부가가치세	₩64,600				
예상수수료 합계액	₩710,600				

(주)감정평가법인 세종

(주)감정평가법인 세종
Sejong Appraisal Co.,Ltd.

세종

- 국세동우회와 MOU를 맺고 있는 평가법인,
- 감정평가법인 세종입니다.

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



증여세 납부세액 계산 과정(process)

증여재산가액

증여세과세가액

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

채무부담액

+

10년 이내 증여재산가산액

- 당해 증여 전 동일인으로부터 10년 이내에 증여받은 재산

증여재산공제

배우자

직계존비속

기타 친족

기타

6억원

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

1천만원

없음

- 10년간 누계액임

감정평가수수료

5백만원 한도

감정평가수수료

5백만원 한도

증여세과세표준

세율

산출세액

세대생략 할증세액

세액공제+감면세액

기지납부할 세액

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

- 신고세액공제
- 납부세액공제
- 외국납부세액공제

Q. 현금이나 부동산을 증여할 경우 얼마까지 세금이 없나요? (증여세)

“A

1. 배우자로부터 증여받은 경우 10년간 6억원까지 공제 가능
2. 직계존속(부모님, 조(외조)부모님)으로부터 증여 받는 경우 5천만원까지 공제 가능 (19세 미만 미성년자인 경우, 2천만원까지 공제 가능)
3. 다만, 10년내 증여받은 재산가액은 합산하여 과세되므로 10년이 지나야 다시 5천만원 공제 가능.
4. 부모님, 조(외조)부모님이 직계비속(자녀나 손자녀)으로부터 증여받는 경우 5천만원까지 공제 가능.

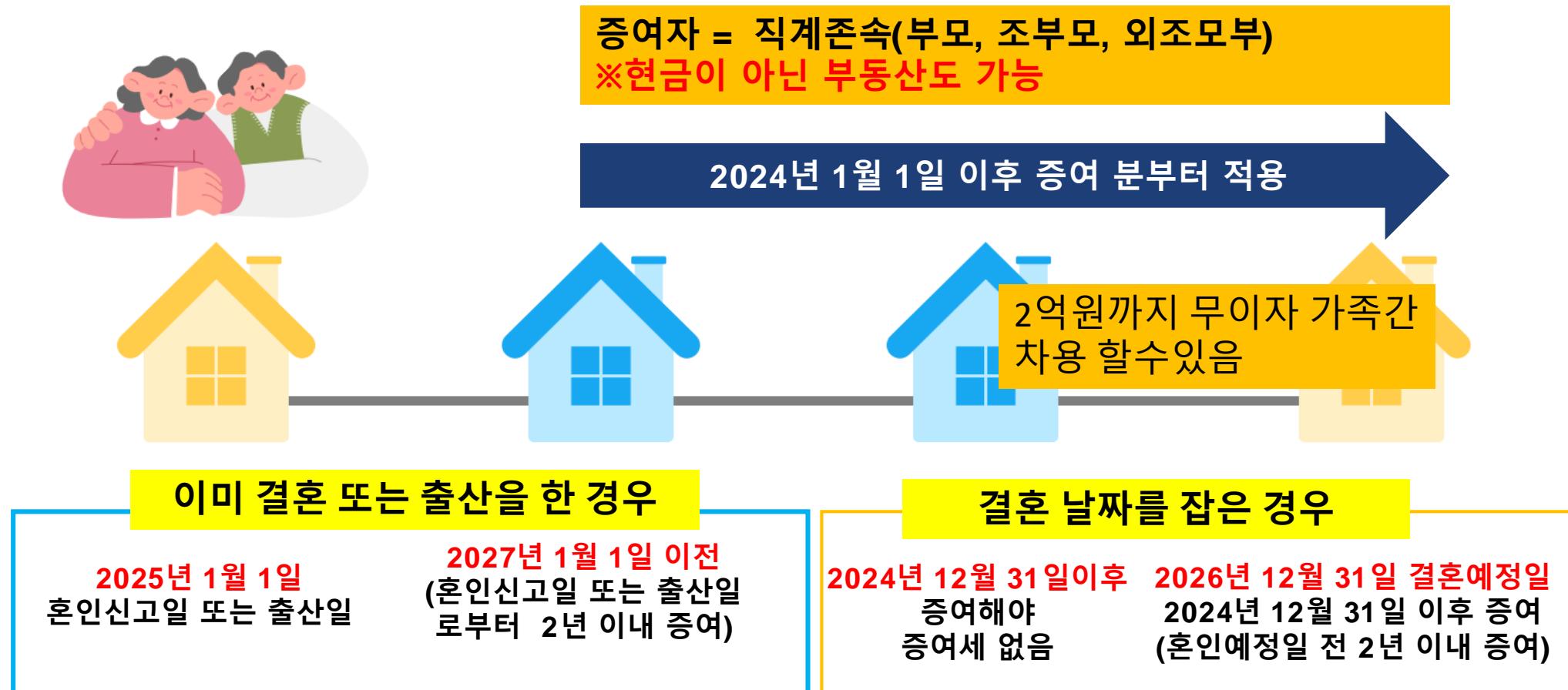
”

갑부자 씨의 현재 재산 30억원 상속개시일 10년전에 사전증여로 상속세 등 4억 or 4.6억 절세 [사례 3]

사전증여	배우자	자녀 1	자녀 2	합 계
사례 1	0원	0원	0원	0원
사례 2	10억원	0원	0원	10억원
사례 3	10억원	2.5억원	2.5억원	15억원

	사망시 배우자가 있는 경우			사망시 배우자가 없는 경우		
가. 상속세계산	사례1	사례2	사례3	사례1	사례2	사례3
상속재산가액	30억 원	20억 원	15억 원	30억 원	20억 원	15억 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	9억 원
세율	40%	30%	20%	40%	40%	30%
산출세액(a)	6억 원	2.1억 원	0.7억 원	8억 원	4억 원	2.1억원
나. 증여세계산						
증여재산가액	0	10억 원	15억 원	0	10억 원	15억 원
증여공제	0	6억 원	7억 원	0	6억 원	7억 원
과세표준	0	4억 원	8억 원	0	4억 원	8억 원
세율	0	20%	20%	0	20%	20%
산출세액(b)	0	0.7억 원	1.3억 원	0	0.7억 원	1.3억 원
산출세액합계(a+b)	6억 원	2.8억 원	2.0억 원	8억 원	4.7억 원	3.4억 원

Q. 결혼 또는 출산 자녀에게 1억원(기본 5천만원추가)까지 증여재산 공제?



Q. 부모님이 아파트 취득이나 전세자금을 빌려주면 증여세는?

“A

아파트 취득이나 전세자금을 증여 시 증여세를 내야 하며,
빌린(차용) 경우 과세되지 않습니다.

세무사와 상담하고
최종 결정

다만, 부모자식 간의 채무는
차용계약서, 계좌송금 등의 객관적 자료가
명백해야 빌린 것(채무)으로 인정받을 수 있습니다.

2.17억원 이하 금액은 무이자로 차입 시 증여세가 없습니다.”

이자 있는 경우,
27.5% 세금납부



창업자금을 자녀에게 증여하는 경우 증여세 특례를 적용

“ **A** 18세 이상인 거주자가 중소기업을 창업할 목적으로 60세 이상의 부모로부터 토지 · 건물 등 양도소득세가 과세 되는 재산을 제외한 창업자금[증여세 과세가액 50억원(창업을 통하여 10명 이상을 신규 고용한 경우에는 100억원)을 한도]을 증여받는 경우에는 증여세 과세가액에서 5억원을 공제하고 세율을 10%로 하여 증여세를 부과한다 ”
* 상속재산가액에 가산하여 상속세로 정산



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 것으로서
자금**출처를 제시하지 못한 경우** 증여 받은
것으로 보아 **증여세가 과세 됩니다.**”

[한살때부터 10년단위로 1억원씩 31세까지 5.4억원 증여시 부담세액)

1. 증여자 = 부모

구분	1세 (미성년)	11세(미성년)	21세(성년)	31세(성년)	합계
증여재산가액	1.2억원	1.2억원	1.5억원	1.5억원	5.4억원
증여재산공제	0.2억원	0.2억원	0.5억	0.5억원	1.4억원
과세표준	1억원	1억원	1억원	1억원	4억원
세율	10%	10%	10%	10%	
세부담액(3%공제후)	970만원	970만원	970만원	970만원	3,880만원

증여세는 과연
얼마나 될까요?

1. 증여자 = 조부모

구분	1세 (미성년)	11세(미성년)	21세(성년)	31세(성년)	합계
증여재산가액	1.2억원	1.2억원	1.5억원	1.5억원	5.4억원
세부담액	1,000만원	1,000만원	1,000만원	1,000만원	4,000만원
할증(30%)	300만원	300만원	300만원	300만원	1,200만원
세부담액(3%공제후)	1,260만원	1,260만원	1,260만원	1,260만원	5,044만원

[배우자, 자녀, 손자녀에게 증여시 증여세 부담세액]

1. 수증자 : 배우자

* 증여재산이 **현금**이라고 가정

재산가액	6억원	7억원	8억원	9억원	10억원	11억원	12억원	13억원	14억원	15억원
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. 수증자 : 자녀 (만 19세 이상)

* 증여재산이 **현금**이라고 가정

재산가액	1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	6억원	7억원	8억원	9억원	10억원
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

증여세는 과연
얼마나 될까요?

[배우자, 자녀, 손자녀에게 증여시 증여세 부담세액]

3. 수증자 : 손자, 손녀

* 증여재산이 현금이라고 가정

증여세는 과연
얼마나 될까요?

3-1) 만 19세 이상

재산가액	1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	6억원	7억원	8억원	9억원	10억원
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

3-2) 만 19세 미만

재산가액	1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	6억원	7억원	8억원	9억원	10억원
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



부모님이 아파트를 처분하고 2억원씩을 자녀 2명에게 증여 시 분산증여가 유리한가요?

“

A

가. 자녀1(아들)은 본인 명의 통장으로 받음

-> 증여세 **1,940만원** 납부

나. 자녀2(딸)은 본인, 성년인 아들과 딸, 남편 명의
통장으로 분산하여 받음

-> 증여세 **388만원** 납부

자녀 1 가족과 자녀 2가족의 세금차이 **1,552만원**

”





상속세와 증여세는 신고할 때 한꺼번에 내야 하나요??

A

“상속세와 증여세는 일시에 납부하는 것이 원칙이지만, 납세편의를 위해 일정기간 동안 여러번에 걸쳐 나누어 납부할 수 있도록 “연부연납제도”를 두고 있습니다.

다만, 일정한 요건이 있으며 담보를 제공하고 연부연납가산금을 추가로 부담하여야 합니다. ”

구 분	연부연납기간	연부연납 가산금 가산율	
		2024.3.22. ~ 2025.3.20	2025.3.21. ~
증여세	일반재산	5년	연 1천분의 35
	가업승계재산분	15년	
상속세	일반재산	10년	연 1천분의 31
	가업상속재산분	20년 또는 10년거치 후 10년	

가업상속공제 해설



알아두면 유익한 생활 세금

상 속 세

상속세를 계산할 때 공제항목 중 **가업상속공제**는 무엇이고 어떤 의미가 있나요?

상속세 계산 흐름

총 상속재산 가액

(-) 비과세 재산가액

- 민법상 상속재산
- 간주상속재산
- 추정상속재산

(-) 과세가액 불산입액

(-) 공제금액

- 채무 공과금 장례비
- 공제금액 > 상속재산가액 ▷ “0”

(+) 사전 증여자산 가액

- 상속인 : 10년 내 증여
- 상속인 외 : 5년 내 증여

상속세 과세가액

(-) 상속공제액

- 기초, 배우자, 그밖의 인적공제, 일괄공제
- 가업상속공제, 영농, 금융재산, 재해손실, 동거주택상속공제

(-) 감정평가 수수료

상속세 과세표준

(X) 세율

·1억원 이하 10% ~ 30억원 초과 50% (5단계 누진세율)

상속세 산출세액

+

세대생략상속할증과세 (30,40%)

(-) 증여세액 공제, 신고세액공제 등

차가감 납부할 세액 (총 결정세액)

(-) 연부연납, 물납

(-) 자진납부 (분납)

신고납부할 세액

일반적인 상속세 절세방안

① 상속개시일 현재
존재하는 상속재산 **가액**

+

② 더해지는 금액 (사전증여액)

간주상속재산가액
추정상속재산가액
(재산처분시 자금 사용내역 공유)
사전증여가액
(10년 전 증여)



-

③ 빠지는 금액 (채무 및 각종공제액)

공과금, 장례비
채무액
공익법인 등 기부액
감정평가수수료
상속공제액 (가입상속공제 600억)



=

④ 상속세
과세표준

최소화

가업상속공제 란?

피상속인이 10년이상 영위한
가업에 해당하는 법인(주식) 또는
개인사업체(토지/건물등)를
상속받고,
임원 및 대표이사 등에 취임하는
경우 피상속인의 사업영위 기간에
따라 **600억원**까지 공제해 주는
규정
(상증법 제18조의2)

가업영위기간	공제 한도금액
10년 이상 ~ 20년 미만	300억 원
20년 이상 ~ 30년 미만	400억 원
30년 이상	600억 원

가입상속공제 연혁 및 동향

I. 가입상속공제액 확대

- 2007년 이전: 1억 원
- 2008년: 30억 원
- 2008년 - 2011년: 100억 원
- 2012년 - 2013년: 300억 원
- 2014년 - 2022년: 500억 원
- 2023년 이후: 600억 원

II. 공제요건 완화

- 2인 이상 상속 가능
- 중견기업도 공제 가능

III. 사후관리 완화

- 사후관리기간 축소: 10년 \Rightarrow 5년
- 종업원수 유지 \Rightarrow 종업원수 or
총급여액
- 업종유지: 세분류내 \Rightarrow 대분류내

가입상속공제 관심, 적용 증가

- 가입상속공제 신고인원 및 금액 확대
 - 상속세 결정기준
2019년 88명, 2,363억 원
 - 2021년 110명, 3,415억 원
 - 2023년 190명, 8,377억 원 (5년동안 공제액 3.5배 증가)



알아두면 유익한 생활 세금
가입상속공제를 받으려면
어떤 요건을 충족해야 하나요?

가업상속공제 요건은 3가지가 있습니다

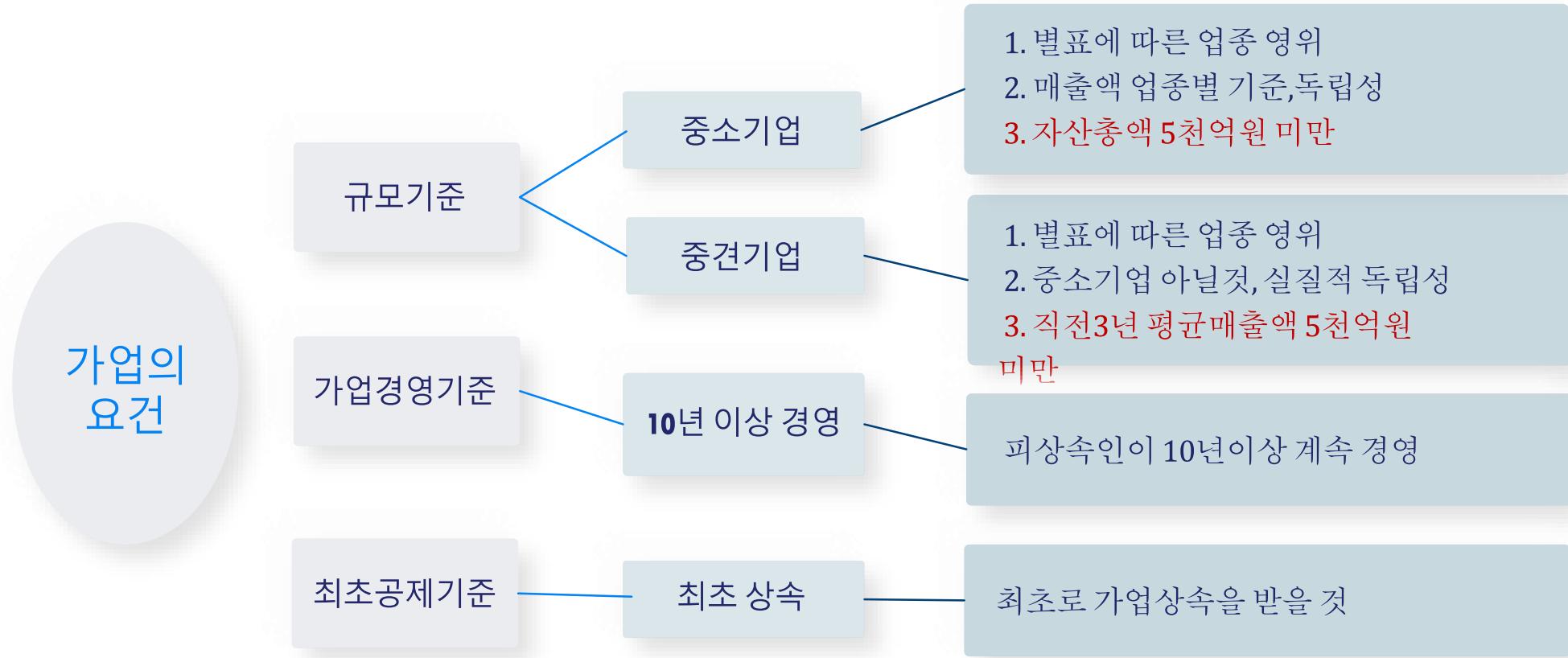
가업상속
공제 요
건

1. 가업의 요건

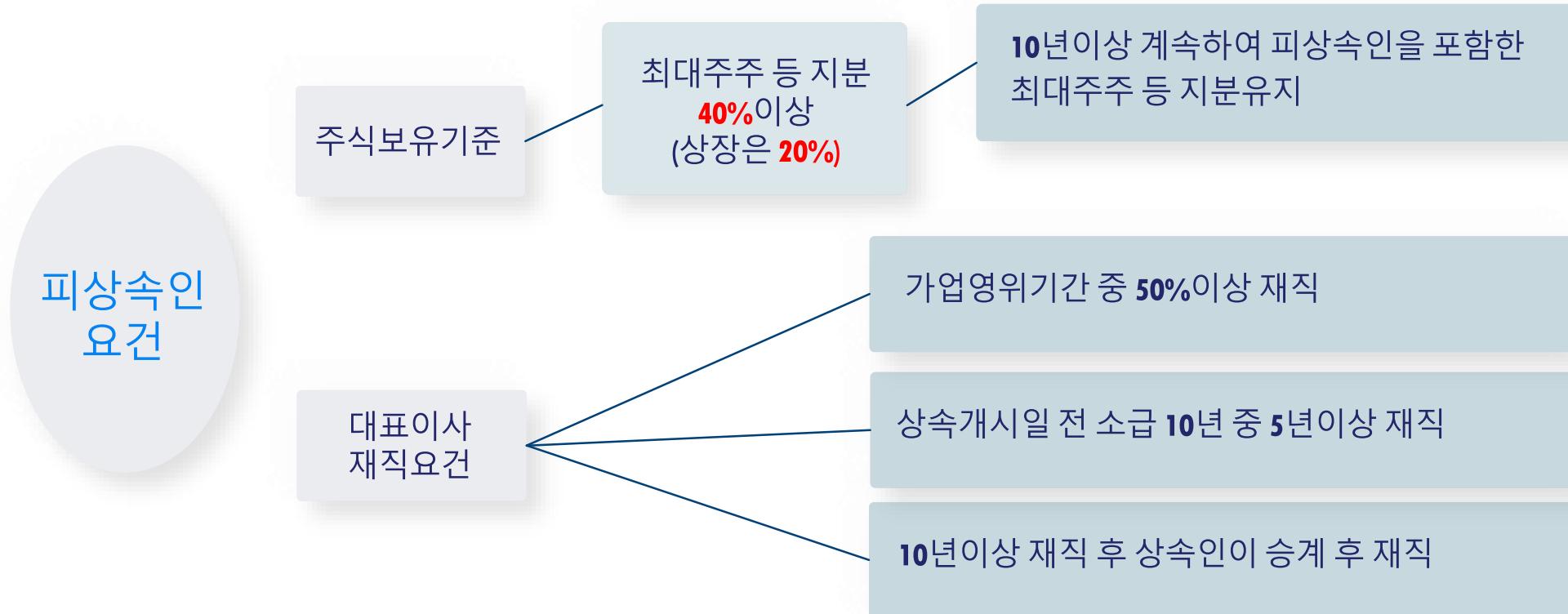
2. 피상속인 요건

3. 상속인 요건

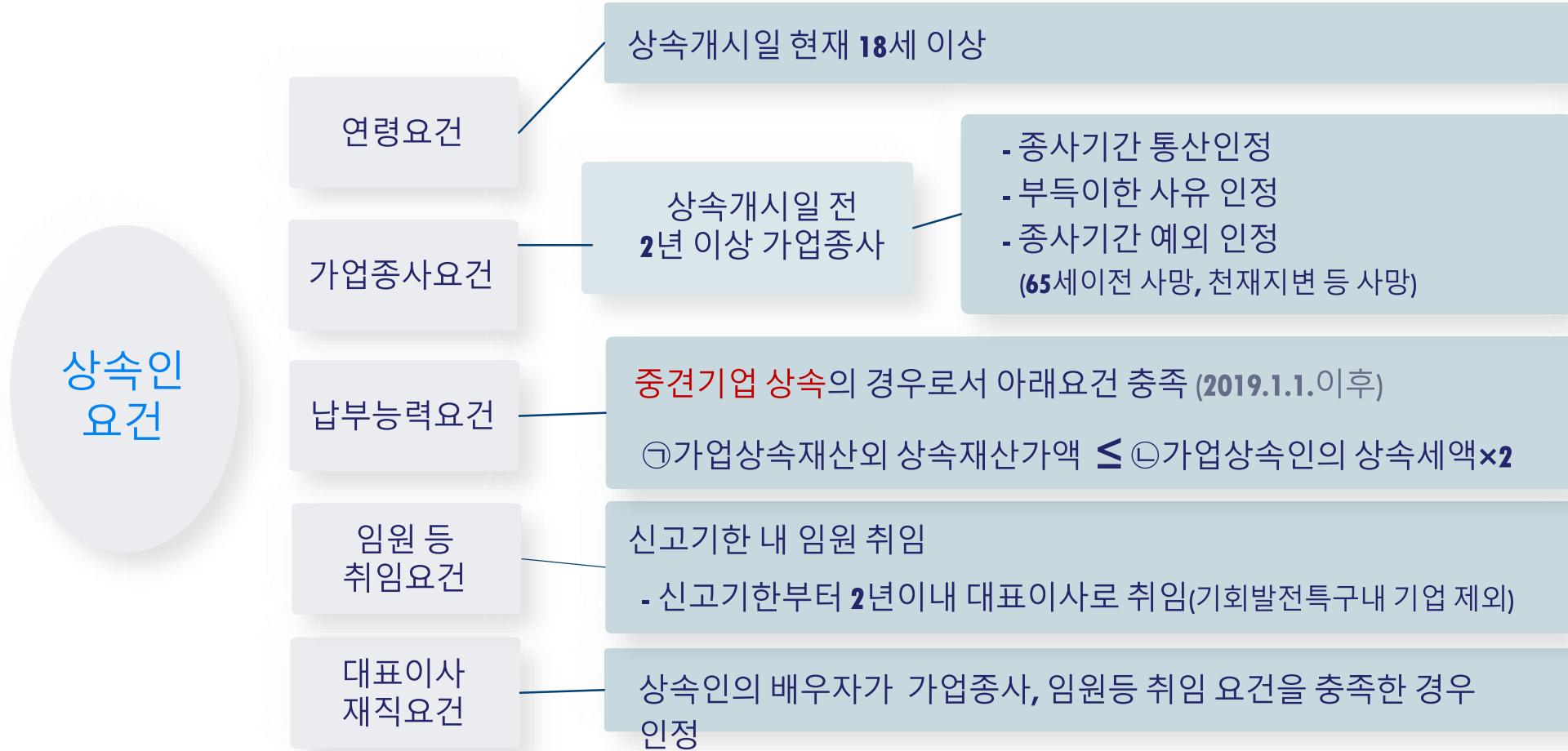
1. 가업의 요건



2. 피상속인의 요건



3. 상속인의 요건



| Q

첫번째, 가업의 요건에서
가업에 해당하는 업종은 별도로 있나요? 아니면
모든 업종이 해당되는 것인가요?

상증법 시행령 별표에서 정하는 업종만 해당됩니다!

업종구분 (표준산업분류상)	가업 해당 업종
농업, 임업 및 어업	작물재배업 중 일부만 해당
광업	전체
제조업	전체 (자기가 제조하지 않고 국내 제조업체에 의뢰하는 일부업종 포함)
건설업	전체
도매 및 소매업	전체
운수업	여객운송업
숙박 및 음식점업	음식점 및 주점업(56) 중 음식점업(561)
임대업	부동산임대업 제외, 무형재산권 임대업
교육서비스업	유아교육기관, 사회교육시설, 직원훈련기관, 기타기술 및 직업훈련학원
사회복지서비스업	전체
개인서비스업	개인 간병인 및 유사서비스업
기타 타법률에 따른	물류산업, 자동차정비, 의료기관운영, 관광사업, 백년소상공인이 운영하는 사업 등

| Q

가입에 해당하는 사업체의 **규모**는
중소기업만 해당 되나요?

중소기업과 중견기업이 해당됩니다

중소기업

상속개시일이 속하는 과세연도의 직전 과세연도 말
현재

상증법 시행령 제15조 제1항에 따른 중소기업을 말함

1) 상증법 시행령 별표에 따른 **업종**을 주된 사업으로 영위할 것
(대분류 내에서 변경된 경우도 합산, **2025년 백년가게 추가**)

2) 조특법 시행령 제2조 제1항 제1호, 제3호의
업종별 매출액기준과 독립성기준을 충족할 것

3) 자산총액이 **5천억원 미만**일 것

중견기업

상속개시일이 속하는 과세연도의 직전 과세연도 말 현재
상증법 시행령 제15조 제2항에 따른 중견기업을 말함

- 1) 상증법 시행령 별표에 따른 **업종**을 주된 사업으로 영위할 것
- 2) 조특법 시행령 제9조 제4항 제1호, 제3호의 **독립성기준**을 충족할 것
→ 상호출자제한기업집단 또는 채무보증제한 기업집단에 속하는 기업이 아닐 것
- 3) **직전 3개 사업연도 매출액 평균액이 5천억원 미만**일 것
(**2022.12.31** 이전은 **4천억**)

|Q

그 외에 가업인지 아닌지 판단하는 요건에는 무엇이 있나요?

10년 이상 가업 영위 요건과 최초공제 (1번만 허용) 요건이 있습니다

- 10년 이상 가업영위

- 피상속인이 상속개시일 까지 10년이상 계속하여 사실상 경영
- 경영 이란, 단순히 지분을 소유하는 것을 넘어 가업의 효과적이고 효율적인 관리 및 운영을 위해 실제 가업운영에 참여한 경우를 말함

- 최초공제 요건

- 공동으로 경영하던 자(부부, 형제)들이 각각 사망하는 경우
가업상속공제는 그 중 1명에 대해서만 공제 허용 (단, 그 상속인이 다시 사망하는 경우는 다시 공제 가능)

|Q

피상속인은 사망하기 전에
어떤 요건들을 충족해야 하나요?

주식보유요건과 대표이사 재직요건을 충족해야 합니다.

- 피상속인과 친족 등의 주식을 합하여 최대주주에 해당하는 경우로서
 - 10년 이상 계속하여
 - 40% (상장주식은 20%) 이상 보유
- 피상속인이 가업영위 기간중 다음과 같은 대표이사 재직요건을 충족해야 함
 - 전체 가업영위 기간 중 **50% 이상의** 기간 재직할 것
 - 상속개시일부터 소급하여 **10년 중 5년** 이상 기간 재직할 것
 - 10년이상 재직 후 **상속인이 승계하여** 상속개시일까지 계속 재직할 것

|Q

자녀인 **상속인**은 어떤 준비를 하고 있어야
하나요?

- 상속인은 아래 4가지 요건을 모두 충족하여야 합니다

1. 상속개시일 현재 18세 이상
2. 2년 이상 가업 종사 (2년간 계속이 아니라 통산으로 기간계산)
(예외 : 65세 이전사망, 천재지변, 인재로 사망시)
3. 납부능력 요건 (**중견기업**)
4. 신고기한까지 임원취임 및 신고기한부터 2년내 대표이사 취임

| Q

상속인 요건에서 납부능력 요건은 구체적으로
어떤 내용인가요?

- **기업상속공제 제도의 취지를 감안하여 2019년 신설된 내용으로서**
 - 상속세 납부시 다른 상속재산이 없어서 부득이하게 기업상속재산을 매각해야만 한다는 것을 입증하도록 한 내용
 - **중견기업의 상속에 대해서만 적용 (중소기업은 해당없음)**
 - **납부능력 요건**
 - 기업상속재산 외 상속재산 가액 \leq [기업상속인 해당 상속세 \times 2]
-
- ① **기업상속인의 기업상속재산 외 상속재산가액**
 - 해당 기업 상속인에 대한
 - ⓐ 상속재산
 - + ⓑ 상속개시일 전 10년이내 사전증여 재산가액
 - ⓒ 부담하는 채무
 - ⓔ 기업상속재산가액
 - ② **기업상속인 해당 상속세**
 - 기업상속공제를 받지 않았을 경우 기업상속인의 상속세 상당액

| Q

자녀가 가업을 이어받을 상황이 안되는 경우
사위나 며느리가 이어받아도 되나요?

- 상속인의 **배우자**가 다음의 요건을 충족한 경우에도 요건을 충족한 것으로 인정합니다.

- 상속개시일 현재 18세 이상
- 상속개시일 전 2년이상 가업 종사
- 상속세 과세표준 신고기한까지 임원취임
- 상속세 신고기한부터 2년 이내에 대표이사 취임

* 위 배우자가 요건을 충족한 경우 상속인이 충족한 것으로 보는 규정은 **법인이나 개인 모두 가능**

|Q

가입상속공제는 상속받은 **주식평가액** 전부가
공제되나요? 아니면 그 중 일부만 공제되나요?

기업상속재산의 범위는 전체가액 중 해당되는 부분만 인정됩니다

- **기업상속재산은 개인기업과 법인기업으로 구분**

[개인기업] – 토지, 건물

- 가업에 직접 사용되는 토지(**비사업용토지는 제외**), 건축물, 기계장치등 사업용 자산가액에서 해당 자산에 담보된 **채무액을 뺀다**

[법인기업] – 주식

- 가업 법인의 주식가액 \times (**사업관련자산**가액 / 총자산가액)

|Q

가업상속공제를 받는 경우
사후관리가 있을텐데 어떤것이 있나요?

5년간 사후관리를 합니다

- 가업상속공제를 적용받은 후 **5년**(2022.12.31. 이전상속은 **7년**, 2019.12.31 이전은 **10년**) 이내에 다음과 같은 사유가 발생한 경우 상속세를 추징합니다.
 1. 가업상속재산을 **처분**하는 경우 (5년이내 40%이상 처분)
 2. 가업에 **종사**하지 않는 경우 (대표이사 미종사, 대분류 외 업종변경)
 3. 상속인의 주식지분이 **감소**한 경우
 - 4 **고용유지** 요건을 충족하지 않은 경우
(5년평균 고용인원 또는 총급여액이 기준인원, 금액의 **90%** 미달시)

가업승계에 대한 증여세

과세득데

| Q

알아두면 유익한 생활 세금

증여세

가업의 승계와 관련하여

가업상속공제와 별도로, 생전에 가업주식을 증여하는
방법이 있다고 하는데 어떤 내용인가요?

○ 가업승계에 대한 증여세 과세특례 규정이 있습니다

- 생전에 계획적인 가업승계를 지원하여 원활한 가업의 승계를 도모하기 위한 규정
- 18세이상 거주자가 가업을 10년이상 영위한 부모로부터 가업승계를 목적으로 주식을 증여받는 경우 600억원 까지 10억 공제 후 10% 세율(120억원 초과분은 20%)로 증여세를 내게 해 주는 제도 (조특법 제30조의6)
⇒ 일반 증여 : 증여재산공제 5천만원, 세율 10%- 50% (30억원 초과시 50% 적용)

가. 증여세 과세특례 재산의 범위

- 가업해당 주식가액 × (사업관련 자산가액/ 총자산가액)

나. 증여세 과세특례 사후관리 (5년간)

| Q

가입승계에 대한 증여세 과세특례를
적용받으려면 **어떤 요건을** 충족해야 하나요?

가입상속공제와 마찬가지로 3가지 요건을 충족해야 합니다

1. 가업요건

- 중소기업 또는 중견기업(3년 매출액 평균 5천억원 미만)
- 증여자가 10년이상 영위했을 것
- 주식보유요건 : 10년이상 40%[상장은 20%] 이상 보유했을 것

2. 수증자 요건

- 18세 이상 **거주자**
- 신고기한까지 가업에 종사하고 3년 이내에 대표이사 취임

3. 증여자 요건

- 10년이상 경영한 60세이상 부모
- 가업영위기간 중 50%, 소급하여 10년 중 5년이상 **대표이사 재직**

| Q

가입승계에 대한 증여세 **과세특례의 내용과**
사후관리는 어떤것이 있나요?

과세특례의 주요 내용은 다음과 같습니다

기업승계주식의 과세가액 (600억원 한도)에서 10억원을 공제한 후 10% (120억원
초과분은 20%)세율을 적용하여 증여세 계산 ▶ (과세가액 - 10억) \times 10(20)%

일반 증여재산과는 합산하지 않음

증여세 신고세액공제 불가

창업자금 특례와 중복적용 불가 (납세자 선택)

증여기간에 관계없이 상속세과세가액에 가산하여 정산

상속공제한도액 계산시 사전증여과표로 차감하지 않음

일정요건을 충족하는 경우 가업상속공제 적용 가능

가입승계 증여세 과세특례의 장단점



단점

증여세 신고세액공제 불가

증여기간에 관계없이 상속재산에 가산

5년간 사후관리 미이행시 추징



장점

특례세율(10%, 20%) 적용으로 증여세 절감

일반 증여재산과는 합산하지 않음

요건 충족 시 추후 가업상속공제 적용 가능

5년간 다음과 같은 내용으로 사후관리합니다

1. 가업을 승계하지 않은 경우

- 증여세 신고기한까지 가업에 종사하지 않거나, 증여일로부터 **3년** 이내에 대표이사에 취임하지 않은 경우

2. **5년** 이내 정당한 사유없이 다음에 해당하는 경우

- 가업에 종사하지 아니한 경우
- 해당 가업을 휴업하거나 폐업하는 경우
- 주식 등을 증여받은 수증자의 지분이 감소되는 경우

| Q

가입승계에 대한 증여세 과세특례를 적용받은 후
나중에 상속이 개시되는 경우
그 증여받은 가액에 대해 다시 **가입상속공제**가
적용되나요?

과세특례 적용 후 상속의 경우 가업상속공제 허용



허용요건

- 상속개시일 현재 **가업에 해당할 것**
(피상속인의 대표이사 재직요건은 **필요없음**)
- 수증자(상속인)가 아래요건을 충족하고 있을 것
 - ① 증여받은 주식을 **처분하지 않았을 것**
 - ② 증여받은 주식의 **지분율 유지**
 - ③ 수증자가 **가업에 종사하거나 대표이사로 재직하고 있을 것**

마무리

- 1 10년이상 기업을 영위하고 있다면 “**가입상속공제**” 적용을 적극적으로 검토
- 2 가입상속공제를 적용받기 위한 요건이 무엇인지 검토하여 **미리 대비**
- 3 추후 가입상속공제도 받을 수 있는 가업승계에 대한 **증여세 과세특례 규정도** 적극 활용
- 4 기업체를 운영하는 경우 **장기적인 사전 관리** 가 필요



알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세는 계산과 세율은 어떻게 되나요?

양 도 가 액

(-) 필요경비 양 도 차 익

(-) 장기보유특별공제

양도소득금액

(-) 양도소득기본공제 양도소득과세표준

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

과세표준	세율	세금계산방법
1,400만원 이하	6%	과세표준×6%
1,400만원 ~ 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

양도소득세 필요경비로 인정되는 비용은?

필요경비 인정(자본적지출)	필요경비 불인정
<ul style="list-style-type: none">- 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) <p>♣ <u>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)</u></p> <p>※ 양도비용과 금융거래증빙 등 실제 지출이 확인되는 경우(온라인으로 계좌이체 등)</p>	<ul style="list-style-type: none">- 부동산 구입시 대출금 이자비용- 재산세, 종합부동산세- 불박이장, 도배, 타일, 욕조, 변기 등 경미한 공사비용- 싱크대 및 주방기구 교체, 도색, 보일러 수리비 등- 유리창 교체 비용 등 <p><u>중개수수료와 별개로 지급한 컨설팅 비용 필요경비 부인 사례 급증</u></p> 



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
공 제 율	보유 기간 a	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주 기간 b	12% (8%)	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	합계 (a+b)	24% (20%)	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

* 조정지역 불문하고 “2년 이상 거주”하여야 함

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

◆ 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%

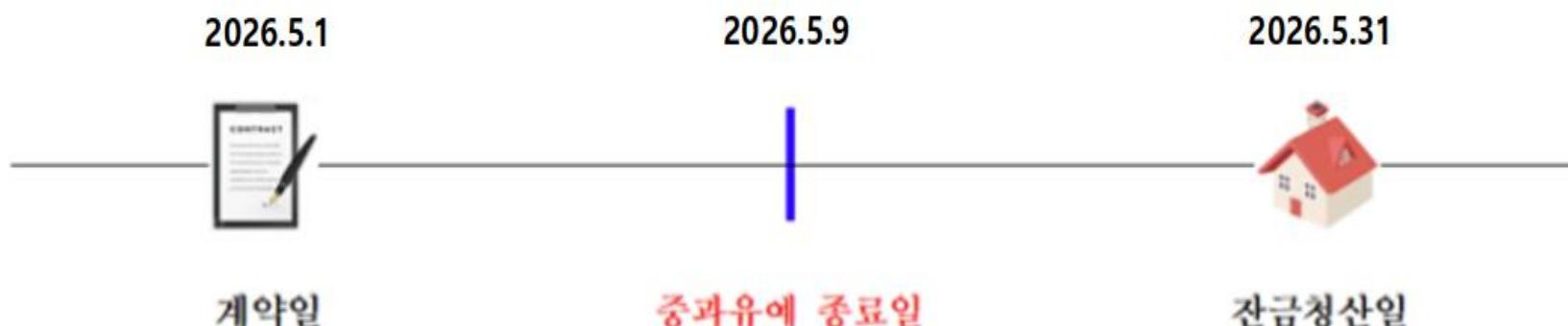
보유기간: 취득일 ~ 양도일

양도일 또는 취득일 : 소유권이전등기일(등기접수일)과 잔금청산일 중 빠른 날

2주택이상 다주택자 2026.5.9 까지 중과세를 하지 않습니다.

■ 다주택자 양도소득세 중과 한시적 폐지 적용대상 주택과 적용기간

- ① 취득일로부터 양도일까지의 **보유기간이 2년 이상인 주택일 것**
(보유기간이 2년 미만 주택은 중과배제되더라도 70% or 60% 단기 양도세율 적용)
 - ② **2022.05.10. ~ 2026.5.9 사이에** 중과대상 주택을 양도할 것
(계약일이 아닌 등기접수일과 잔금청산일 중 빠른 날이 해당 기간에 포함되어야 함)



※ 계약일이 2026.5.9 이전이라 할지라도 등기접수일과 잔금청산일 중 빠른 날이 2026.5.10 이후라면 중과적용



세법상 주택 이란?

“A

"주택"이란 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 대통령령으로 정하는 구조를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물 (소득법 §88) (2023.12.31 개정)

* 소득세법 시행령 제152조의 4 [주택의 범위(2024.02.29 신설)]

"대통령령으로 정하는 구조"란 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 출입문, 화장실, 취사시설이 설치되어 있는 구조를 말한다.(2024.02.29 신설) //

황당한 과세사례 1호

● 오피스텔

○ 사업자등록 여부와 무관 ○ 계약시 특약사항과 무관



과세사례

※ 임대 약정 시 계약자 또는 제3자가 주거용으로 사용
하면 손해배상 한다는 특약사항 기재

- 45억원에 주택을 양도하고 오피스텔(주거용) 보유로 양도세 10억원 추징
- 일반사업자로 등록하여 부가가치세를 신고한 오피스텔을 세무공무원이 현장확인하여 주거
용으로 사용된 사실을 적출하여 8억원 추징

● 위장 세대분리 · 전입신고

- 실제 생계를 함께 하는지로 판단
- 세대원 중 일부만 거주해도 거주요건 인정 (부득이한 사유)
- 신용카드 · 교통카드 · 택배배달 장소 등 객관적 증거자료 판단 용이

황당한 과세사례 2호

● 다가구주택

◆ 다가구주택의 세법상 취급

□ 건축법상 단독주택 / 세법상 공동주택

- 각호별 1주택으로 취급
- 1주택 비과세 규정 적용 시 단독주택으로 취급
 - 구분거래 하지 않고 하나의 매매단위로 일괄거래할 것
 - 다가구주택 요건을 갖출 것



다가구주택 요건

- ✓ 3개 층(지하 층 제외) 이하
- ✓ 19세대 이하
- ✓ 660제곱미터 이하

▶ 근생부분, 옥탑 불법 용도변경 또는 증축으로 공동주택 판정

부부 위장 이혼 : 각각 1주택 보유 사실은 유지 할 경우 2주택자에 해당



알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세

2025년 10월 15일 다음날부터 달라지는 조정지역은?

A

“① 조정대상지역 해제 - 2023.1.5 이후(국토교통부 공고 제2023-2호)
강남구, 서초구, 송파구와 용산구를 제외한 모든 지역이 해제됨

② 조정대상지역 지정 - 2025.10.16 이후 (국토교통부 공고 제2025-1223호)

서울시 전 지역(기존 4개 유지 + 21개 신규 지정)과 경기도 12개 지역

{과천시, 광명시, 수원시(영통구·장안구·팔달구), 성남시(분당구·수정구·중원구),

안양시(동안구), 용인시(수지구), 의왕시, 하남시} < 출처: 관계부처 합동, 주택시장 안정화 대책 2025.10.15 >

* 2017.8.3 이후 취득일 현재 조정대상지역에 소재한 주택을 취득한 경우, 2년 이상 보유기간
중 2년 이상 거주해야 1세대 1주택으로 비과세를 받을 수 있음 ”



알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세

양도소득세가 없는 1세대 1주택이란?

“ A

- ① 거주자인 ② 1세대(배우자, 자녀)가
 - ③ 양도일 현재 ④ 국내에 1주택을
 - ⑤ 2년 이상 보유시 실지양도가액 12억 이하의 양도차익 비과세.
- 2017.8.3. 이후 조정대상지역 지정 후 취득한 주택은 2년 이상 거주 필수 !

재외국민 비71증자



- '취득시' 조정대상지역인경우 '양도시' 해제되더라도 취득 당시 요건 충족해야 함 !
- 예외 : 조정지역 공고 전 매매계약 체결 + 계약금 지급(계약금 지급일 현재 무주택 세대)

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

Q

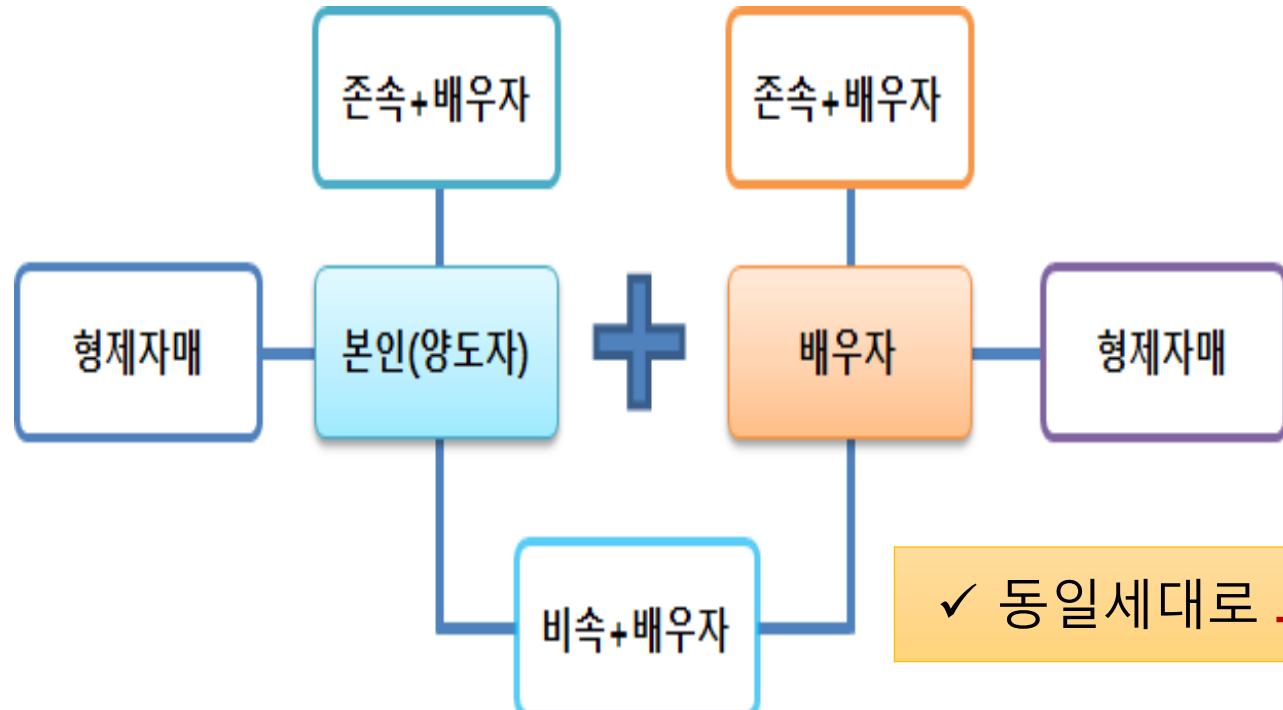
알아두면 유익한 생활 세금

양도소득

1세대란?

“A

- ① 거주자와 그 배우자가 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족
 - ② 가족의 범위 : 거주자와 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매
 - ③ 1세대 해당여부는 양도일 현재를 기준으로 판정
- ”



✓ 동일세대로 보는 경우 : 부모, 형제, 장인, 처남, 사위 등

Q

상가를 주택으로 용도 변경한 경우 비과세 보유기간 계산방법은?

- * 1세대 1주택 비과세 : 2년 보유
- * 장기보유특별공제 : 주택보유기간 계산
- * 2017.8.3. 이후 취득시점 조정지역지정한경우 : 2년거주요건

개정 전	개정 후
<p><input type="checkbox"/> 주택이 아닌 건물을 주거용으로 사용(또는 주택으로 용도변경) 시 1세대 1주택 비과세 보유기간</p> <p>○ 자산 취득일-양도일</p>	<p><input type="checkbox"/> 계산방법 명확화</p> <p>○ 사실상 주거용사용일(또는 용도변경일)-양도일</p>





2주택이라도 비과세가 가능한 경우가 있나요?

“ 네, 예를 들면 아래와 같습니다.

A ① 일시적인 2주택 (종전주택 + 신규주택)

종전 주택 취득일부터 1년 이상이 지난 후, 신규주택을 취득하고, 그 취득일부터 3년 이내에
양도하는 비과세 요건을 갖춘 종전 주택

② 상속으로 인한 2주택 (일반주택 + 상속주택)

일반주택과 나중에 별도세대로부터 상속받은 주택(*)이 있는 경우, 양도하는 비과세요건을 갖춘 일반주택
* 피상속인이 여러 주택을 보유한 경우, 선순위상속주택 1채만 해당

③ 혼인이나 동거봉양합가(부모님 한분은 60세이상)로 인한 2주택 (일반주택 + 일반주택)

혼인한 날(혼인신고일)이나 합가일로부터 10년 이내 먼저 양도하는 비과세요건을 갖춘 일반주택

”



알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세

1주택과 1상속주택 보유시에도 비과세 가능하나요?

일반 주택

(상속인이 상속개시전 보유)



2년 보유 등
비과세 요건 충족



상속 주택

(피상속인이 1채 보유한 경우)



일반 주택 양도

(비과세)



일반 주택 보유 + 상속주택 보유
: 일반 주택 먼저 양도시 비과세



알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세

8년 자경농지 세액감면 받을 수 있나요?

“A

- ① 거주자가
- ② 농지소재지에 **거주하면서**
- ③ **8년 이상 직접 경작** 한 농지를
- ④ 양도일 현재 **농지**인 상태로

양도한 경우 **양도소득세 100%** 감면

연접 시·군·구

직선 30km

상시종사

1/2 이상

3,700만원

실제경작

농막, 퇴비사, 농도, 수로

1년 1억 (5년간 2억) 한도 ”



4편 : 재외국민 상속증여세 양도소득세

비거주자 (재외국민) 상속세 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(19세 이상), 직계비속(19세 미만) 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



거주자와 비거주자(재외국민) 양도소득세 차이점은?

구분	거주자	비거주자
납세의무 범위	국내외 소재자산	국내 소재자산
조특법상 감면 규정	적용	적용 배제(원칙)
1세대 1주택 비과세	적용	적용 배제
장기보유특별공제	1세대 1주택적용(최대 80%) 일반부동산(최대 30%)	적용(최대30%)

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



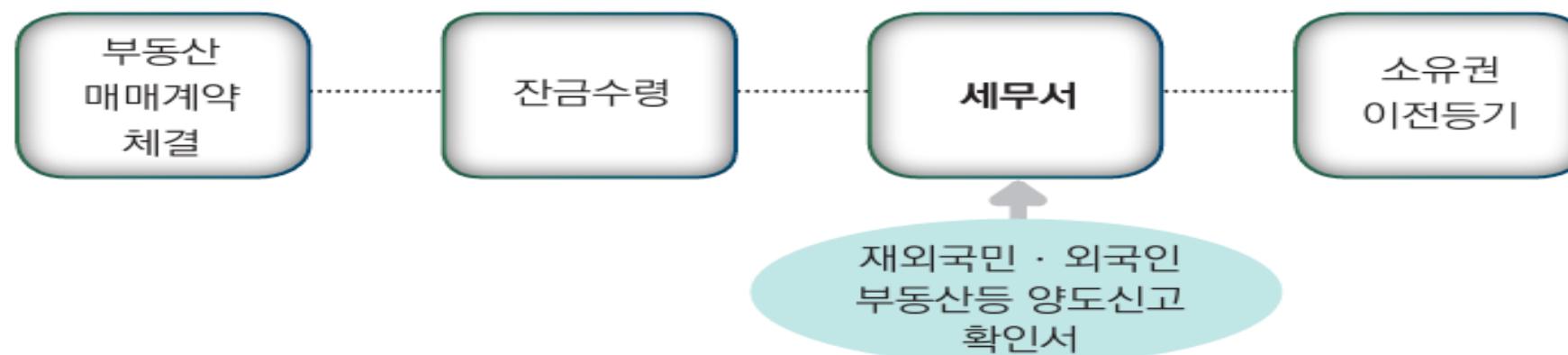
알아두면 유익한 생활 세금

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





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)

(3) 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 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(세무서 경유 – 전문 세무사 자문)(2~3일)

(4) 등기처리 및 송금 등 은행절차 완료(3~4일)



재외국민 부동산 취득 시 소유권이전 등기 절차는 ?

▣ 재외국민과 외국인의 부동산 취득 시 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 자금조달 소득증빙 등 확인(**외국환은행, 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)



알아두면 유익한 생활 세금

취득세

부동산(주택 VS 주택 외) 취득세율은 ?

○ 주택 취득세율

취득원인	구 분	조정지역	비조정지역
유상 (매매)	1주택	<ul style="list-style-type: none"> 6억원 이하 : 1% 6억원 초과 9억원 이하 : 1.01~2.99% 9억원 초과 : 3% 	1%~3%
	2주택	(일시적 8% 2주택 제외)	1%~3%
	3주택	12%	8%
	4주택 · 법인	12%	12%
무상 (증여)	조 정 & 3억 원 이상	12%	3.5%
	비조정 or 3억 원 미만	3.5%	3.5%

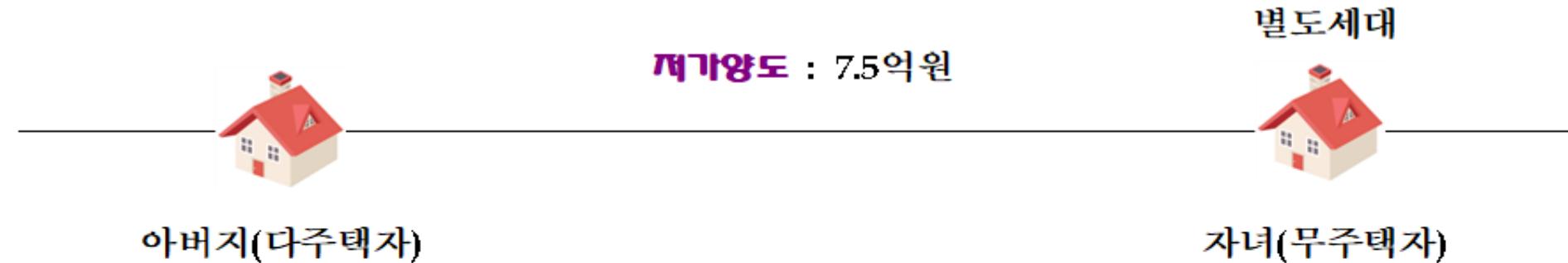
○ 주택 외 부동산 취득세율

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



부당행위계산부인 적용 시 과세표준과 취득세율은?

- 시가인정액 10억원, 주택공시가격 7억원, 조정대상지역 소재



- 저가 양수한 자녀가 납부해야 할 취득세에 대한 쟁점사항

구분	갑설	을설
취득유형	유상취득	유상취득 + 무상취득
과세표준 및 세율	$10\text{억원} \times 3\%$	$(7.5\text{억원} \times 3\%) + (2.5\text{억원} \times 12\%)$
납부세액	30,000,000원	52,500,000원



주택 증여취득 시 취득세 중과세율 적용대상과 적용제외는?

■ 주택 증여 취득시 중과세율(12%) 적용대상(①+②)

① 증여 당시 **조정대상지역에 소재**하고 있는 주택일 것

② 증여 당시 **주택공시가격이 3억원 이상**일 것

(일부 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)가 주택을 몇 챈 소유하고 있는지 여부에 불문하고 **증과세율 적용제외**

■ 주택 소재지 및 주택공시가격에 따른 증여 취득세율

구분	비조정대상지역	조정대상지역
주택공시가격 3억원 미만	3.5%	3.5%
주택공시가격 3억원 이상		12%



주택 증여취득 시 취득세 중과세율 적용사례

아버지



자녀



조정대상지역에 소재

(시가 10억원, 주택공시가격 7억원)

- 아버지(증여자)가 1세대 1주택자인 경우 → **3.5%(기본세율)**
- 아버지(증여자)가 1세대 2주택자 이상인 경우 → **12%(증과세율)**
- 아버지(증여자)가 1세대 2주택자 이상인 경우로써 40% 지분만 증여한 경우 → **12%(증과세율)**

아버지



자녀

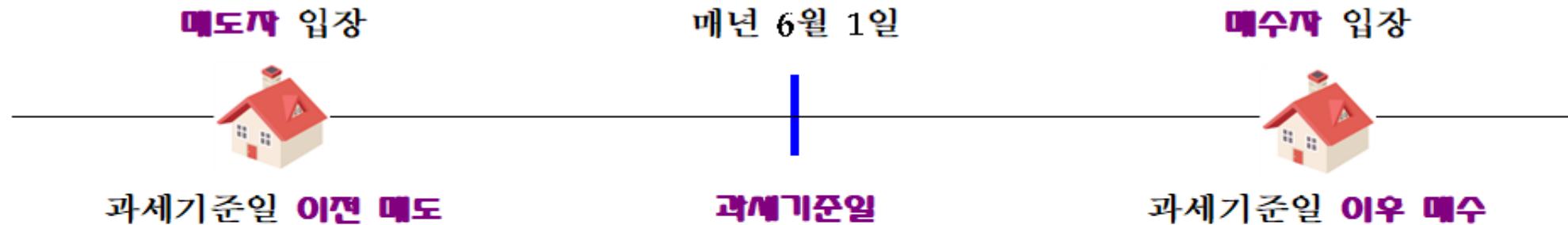
비조정대상지역에 소재

(시가 10억원, 주택공시가격 7억원)



- 비조정대상지역에 소재하는 주택은 주택공시가격에 상관없이 중과배제 → **3.5%(기본세율)**

재산세와 종합부동산세는 과세기준일은 언제인가요?

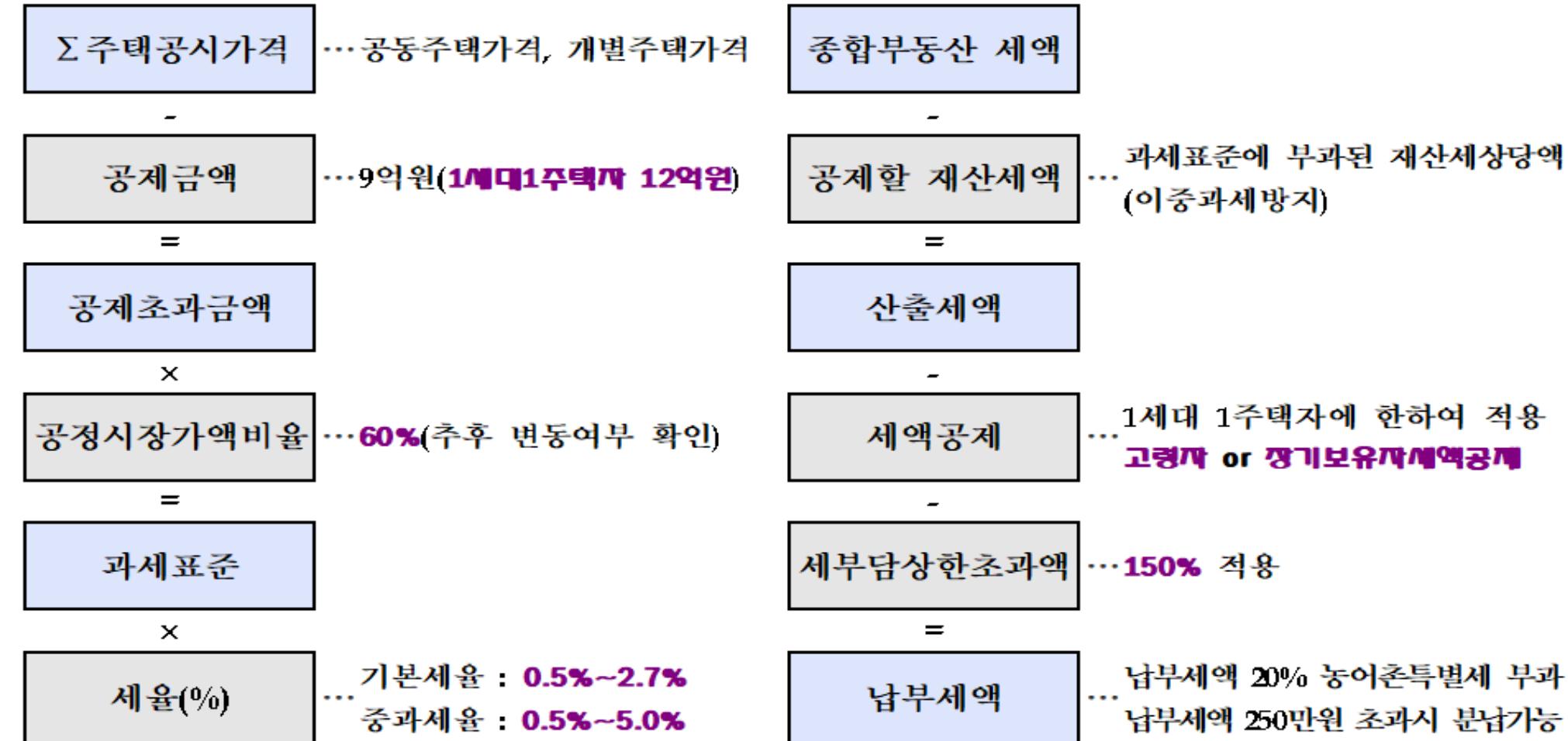


■ 재산세 및 종합부동산세의 관계





종합부동산세는 어떻게 계산하나요?





종합부동산세 세율은 어떻게 개정되었나요?

“A

2023년 종합부동산세
 부과분부터는 주택소재지에
 상관없이 개인별 주택수로만
 세율 적용
 과세표준 12억원 이하인 경우
 3주택 이상자도 기본세율과
 동일한 세율 적용

”

■ 종합부동산세 세율(7단계 누진세율)

과세표준	기본세율 (2주택 이하 소유자)		중과세율 (3주택 이상 소유자)	
	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

* 2023년부터 적용함



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 : 9억원(일반적인 경우) → 12억원 적용
 - 세액공제 적용 : 고령자세액공제 및 장기보유자세액공제

■ 고령자세액공제

나이	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 1세대 1주택자 판정 시 주택수에서 제외 주택은?

- 종합부동산세 1세대 1주택 판정시 주택수에서 제외되는 특례주택의 범위

구분	세부내용	특례주택수	관련 규정
일시적 2주택	일시적 2주택 요건을 충족한 신규주택	1채	종합부동산세법 시행령 (제4조의2)
상속주택	상속개시일부터 5년 미경과한 상속주택	제한없음	
지방 저가주택	지방 소재 주택공시가격 4억원 이하의 주택	1채	
인구감소지역 주택	2024.01.04.~2026.12.31. 중에 취득한 인구감소지역주택 & 주택공시가격 4억원 이하의 주택	1채	조세특례제한법 (제71조의2)
비수도권 준공후미분양주택	2024.01.10.~2025.12.31. 중에 취득한 비수도권 준공후미분양주택 & 전용면적 85㎡ 이하 & 취득가액 6억원 이하 주택	제한없음	조세특례제한법 (제98조의9)



알아두면 유익한 생활 세금

잘못 신고 또는 납부한 세금은 어떻게 고칠 수 있나요?



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

조세불복(이의신청 등) 기한

과세예고통지 세무조사결과통지		과세전적부심사청구	통지 받은 날부터 30일 이내
과세처분 후 불복기간내	이의신청 (선택적)	세무서장 또는 지방국세청장 지자체장(지방세)	고지서 수령일 부터 30일 이내
	심사청구	국세청장	90일 이내
	심판청구	조세심판원장	90일 이내
	심사청구	감사원장	90일 이내
불복기간 경과 후	국세청 고충민원		납세자보호관실
	지방세 고충민원		납세자보호관실
	국민고충민원 (국민권익위원회)		재정세무민원과

최근 조세불복 관련 국세청 중요 결정 사례

(1) 국세청 납보-2023-006 2023.04.28.

[쟁점] 조사범위 확대통지에 하자가 있다고 보아 이 건 조사범위 확대를 취소할 수 있는지 여부 [결정] 시정결정

(2) 국세청 납보-2023-18, 2023.6.16.

[쟁점] 쟁점금액 수증혐의에 대한 증여세 조사가 위법·부당한 세무조사에 해당하는지 여부 [결정] 시정결정

(3) 국세청 납보-2018-6, 2018.5.18.

[쟁점] 주식 양수법인에 대한 서면확인 과정에서 주식양수도거래 전반에 대하여 확인한 후 동일한 거래에 대하여 양도인을 대상으로 주식변동조사를 하는 경우 중복세무조사에 해당하는지 [결정] 세무조사 중지

(4) 국세청 납보-2022-16, 2022.6.3.

[쟁점] 요청인의 출석거부를 조사기피 또는 조사거부를 이유로 한 쟁점 조사중지가 위법한지 여부•
[결정] 이 건 권리보호 심의 요청인의 주장이 이유 있으므로 시정 결정한다.

(5) 국세청 납보-2020-20, 2020.11.6.

[쟁점] 본인의 질병(암) 치료로 인해 세무조사 진행이 불가능함을 사유로 세무조사 중지를 신청하였으나, 세무대리인의 조력 등을 통해 세무조사가 가능하다는 이유로 세무조사 중지를 불승인한 조사청의 통지가 위법·부당한지 [결정] 시정 결정한다.

부동산을 증여로 취득세 신고 후 해제시 취득세 내지 않는 방법

- 부동산 증여계약을 체결하여 증여를 원인으로 취득한 후 그로부터 60일 이후(2024.1.1. 이후부터는 취득일인 증여계약일이 속하는 달의 말일부터 3개월이후) 해제하였다고 하더라도 취득세 납세의무는 성립함 (조세심판원 2018지033, 2018.4.18., 2019지1789, 2020.2.5. 결정)

【유의사항】

당초 이전등기를 위해 증여계약서에 의해 취득세를 신고.납부하였다가 증여계약을 해제한 경우 증여등기를 하지 아니하고, 3개월 이내 화해조서.공정증서, 법정계약해제신고서 제출에 의하여 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득세를 면할 수 있음(지령 §20①)

☞ 증여세는 증여등기일이 증여일인데 비해 취득세는 증여계약일이 취득시기임에 유의
Cf) 유상취득의 경우 : 등기하지 아니하고 60일 이내 해제신고서 제출

부동산 매매 등 계약해제시 취득세 납세의무를 면하기 위한 입증서류

취득세
납세의무

등기.등록 하지 않은 상태에서 계약해제 사실이 입증되는 경우 취득으로 보지 아니함
...(취득세 납세의무 없음)

입증서류	입증 기한
<u>화해조서</u>	취득일부터 60일 이내에 계약해제 사실이 입증되는 것
공정증서	취득일부터 60일 이내 공증 받은 것
<u>계약해제신고서</u> (지방세법시행규칙 별지 제1호의3 서식)	취득일부터 <u>60일 이내</u> 에 과세관청에 <u>제출</u> 된 것
<u>부동산거래신고법의 계약해제 등 신고서</u>	취득일부터 60일 이내에 등록관청에 제출된 것

* 무상취득의 경우, 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월이내 제출

“8분의 1이하 옥탑방” 층수로 계산 다가구주택 양도소득세과세(대법판례)

- 다가구주택의 옥탑을 옥탑방(주택)으로 사용하는 경우는 1세대 1주택 양도소득세 판정시 층수에 포함됨에 주의!

건축법시행령 제119조 제1항 제9호는 승강기탑, 옥탑 수평투영면적의 합계가 건축면적의 8분의 1이하는 층수에 산정되지 아니한다고 규정되어 있으나, 옥탑방(주택)은 비록 그 면적이 건물의 건축면적의 8분의 1이하라고 하더라도 층수에 해당됨 (대법원 2021.4.16. 선고 2021.4.16. 판결)

【유의사항】다가구주택은 주거용으로 사용하는 층수가 3개 층 이하이므로 옥탑을 옥탁방으로 사용하거나, 근린생활시설 층을 주택으로 사용 또는 임대를 하여 주택으로 사용하는 층수가 4개 층 이상이 될 경우에 는 공동주택인 다세대주택 즉 4채의 주택 양도가 되어 양도소득세 1세대 1주택 비과세 대상에서 제외되므로 각별히 유념해야 함
→ 양도 당시에 주택으로 사용하는 층이 반드시 3개 층 이하로 해야 함

단독주택과 공동주택의 차이점(법적기준) 표로 정리

구 분	단독주택				공동주택			
	단독	다중주택	다가구	공관	아파트	연립	다세대	기숙사
독립된 주 거형태	○	✗ (욕실○ 취사✗)	○	○	○	○	○	✗ (공동취 사시설○)
연면적		330m ² 이하						
바닥면적			660m ² 이하			660m ² 초과	660m ² 이하	
주택 층수		3층 이하	3층 이하		5층 이상	4층 이하	4층 이하	
세대수			19세대 이하					

<표1> 다가구주택 양도시 유념할 사항

층 별	공부상 용도 (건축물대장)	실제 불법용도 사용		
		A	B	C
옥탑	옥탑	옥탑방	옥탑	옥탑방
5층	주택	주택	주택	주택
4층	주택	주택	주택	주택
3층	주택	주택	주택	주택
2층	근린생활시설	근생	주택	근생
1층	근린생활시설	근생	근생	주택
지하층	근린생활시설	근생	근생	근생
↓ ↓ ↓ ↓				
<u>다가구주택</u> (단독주택) 여부	<u>다가구</u> (단독주택) 1세대 1주택 (비과세)	<u>다세대</u> (공동주택) 세금폭탄	<u>다세대</u> (공동주택) 세금폭탄	<u>다세대</u> (공동주택) 세금폭탄
주택층	3개 층	4개 층	4개 층	5 개층
【유의사항】	<u>양도하기 전에 주택층(자가사용 또는 임대)이 3개 층 이하로 해야 함</u> * 건축법에 따르되 실질과세원칙이 적용됨을 유의해야 함			



부과제척기간 : 정부가 세금을 부과할 수 있는 기간은?

구 분	상속세 · 증여세 외의 세목	상속세 · 증여세 (부담부 증여 포함)
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 상속인 or수증자가 취득한 경우, 등기 등록 의무가 없는 서화, 골동품, 금융자산을 상속인이 취득한 경우, 비거주자인 피상속인의 국내재산을 상속인이 취득한 경우	상속 · 증여가 있음을 안 날부터 1년	

개업할 때부터 간편장부라도 기장으로 소득세 신고를 해야 유리

1) 영업권

사례) 사업양수로 개업할 때 지불한 “권리금(영업권) 3억원”을 장부에 반영
5년간 무형자산으로 감가상각을 통해 비용으로 회계처리하여 절세
30% 세율적용 가정 3억원×30% = 종합소득세 9천만원(지방소득세 9백만원)

경정청구

2) 인테리어 공사비 3억원 지급 매입세액은 공제 받게 되고 소득세 절세효과

개업할 때 결손(적자)금은 이월결손금으로 15년 이내 이익이 발생할 때 공제

추계신고 시 무기장 가산세 (산출세액의 20%), 간편장부대상이 복식장부신고 20%세액공제

여가관련 서비스 업종 기준경비율(추계)신고 소득세 등 4백만원, 간편장부 결과 11만원

음식점 등 소규모 사업자 추계신고(단순경비율 또는 기준경비율 적용)시 소득금액 발생

장부 없이 추계 신고시

- 1) 단순경비율 대상 소득금액 = 총수입금액(매출액) - (총수입금액 × 단순경비율)
- 2) 기준경비율 대상 소득금액 = 총수입금액 - 주요경비 - (총수입금액 × 기준경비율)
- 3) * 주요경비 : 매입비용·임차료·인건비 ; 세금계산서 등 증빙서류 확인된 금액

개업할 때부터 간편장부라도 기장으로 소득세 신고를 해야 유리

음식점 통신판매업 등 34이하 청년창업
소득이 발생한 연도 부터 5년간
과밀억제권 내 50%(청년 등 100%)감면// 과밀억제권역 밖 100%감면

경정청구

건강보험료 피부양자에서 제외요건 건강보험법 시행규칙 별표 1의2

1. 직장가입자의 피부양자는 다음 각 목에서 정하는 소득요건을 모두 충족하여야 한다.
 - 가. 사업소득이 없을 것. 단 사업자등록이 되어 있지 않은 경우의 사업소득으로, 사업소득의 합계액이 연간 500만원 이하인 경우에는 사업소득이 없는 것으로 본다.

60세 이상 어르신 인적 공제 : 주거형편상 별거해도 가능

150만원 + 100만원(70세 이상 경로우대 추가 공제) = 250만원

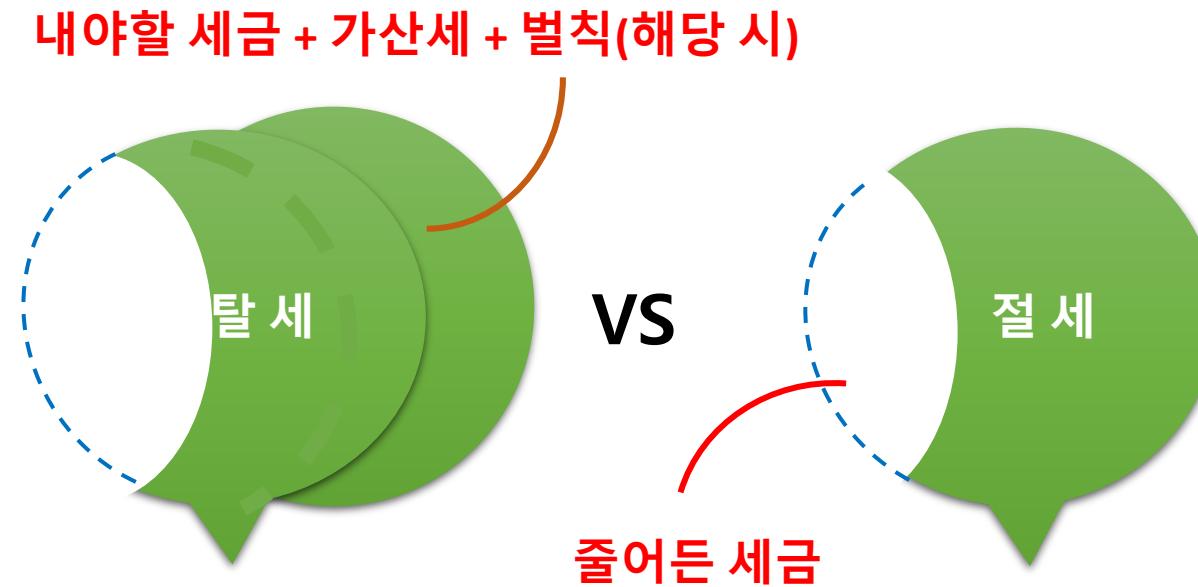
(아들) 250만원 × 6%(세율) = 16만원(지방소득세포함)
(딸) 250만원 × 35%(세율) = 96만원(지방소득세포함)

부양가족 중 장애인
(나이제한 없음)
추가 공제 200만원
치매 또는 암 등

종합/퇴직/양도
소득금액
합계 100만원 이하일
때부양가족공제 가능

과세표준(연봉이 많을수록)	세율	세금계산방법
1,400만원 이하	아들	6% 과세표준 × 6%
1,400만원 ~ 5,000만원 이하		15% 과세표준 × 15% - 126만원
5,000만원 ~ 8,800만원 이하		24% 과세표준 × 24% - 576만원
8,800만원 ~ 1.5억원 이하	딸	35% 과세표준 × 35% - 1,544만원
1.5억원 초과 ~ 3억 이하		38% 과세표준 × 38% - 1,994만원
3억원 초과 ~ 5억원 이하		40% 과세표준 × 40% - 2,594만원
5억원 초과 ~ 10억원 이하		42% 과세표준 × 42% - 3,594만원
10억원 초과		45% 과세표준 × 45% - 6,594만원

무자격자의 세금상담과 명의대여 행위(위법행위)는 반드시 근절되어야 합니다!



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

전국 1만 7천명 세무사가 여러분의 곁에서 절세 도우미가 되겠습니다.

감사합니다.

이 자료는 국세동우회에서 국민의 절세를 위해 수강하는 분들이 이해를 쉽게 할 수 있도록 국세동우회 발간 “알기 쉬운 생활세금 교재” 와 세무사들이 상담한 실무사례 위주로 작성된 강의용 교재로서 다소 오류가 있을 수 있고 최근의 개정 세법과 예규 판례 등이 반영되지 않은 내용도 있을 수 있으니, 의사결정 전에 세무사와 최종 상담과 정확한 세법 등 규정 검토를 한 후에 의사 결정을 하시기 바랍니다.

국세동우회 자원봉사단





HOTEL ELIENA

WEDDINGS
BROADCASTING
CORPORATE EVENTS

www.elienahotel.com



Reservations & Inquiries
TEL. +82 (2) 3443-5670

- 국내생산 접지인증 
- 맨발걷기 동일한 효과

슈퍼 어싱화



진짜 어싱되는
국내생산
발 편한 트레킹화



어싱 테스트
영상 보기



의료진이 만든 병원동행 서비스

MD에스코트

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!



진료보고 및 저장
(병력 관리)



앱 다운로드
바로가기

요금안내

- 병원내동행 서비스
- 고객맞춤동행 서비스
- 수면내시경동행 서비스

기본 1시간 25,000원 / 추가 15분마다 6,000원
기본 1시간 30,000원 / 추가 15분마다 7,000원
기본 1시간 20,000원 / 추가 15분마다 5,000원

문의 | 1544-0072



서비스 소개
동영상 보기

MD에스코트

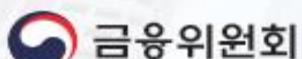
밸류쇼핑에서 클릭 한번으로 부동산가격 조회!

전국부동산 자동가격 시스템

“국세동우회 회원에게 드리는 혜택”

감정평가
수수료 20% 할인

감정평가 의뢰
02-569-7380



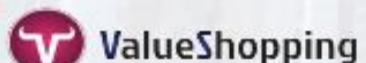
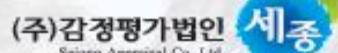
금융위원회 혁신금융서비스 지정



부동산 자동가격산정 방법
특허출원



PNU를 활용한 부동산 유사사례
DB 생성방법 특허출원



네이버 검색창에 밸류쇼핑을 검색해보세요!

NAVER 밸류쇼핑

검색