국세청
WWW.NTS.GO.KR

2020 부동산과 세금



국세청
National Tax Service

국세청
WWW.NTS.GO.KR

2020 부동산과 세금



국세청
National Tax Service

머리말

현재 코로나19의 세계적 확산을 비롯한 국내외의 어려운 경제 여건 속에서도 성실하게 세금을 납부해 주시는 국민 여러분께 감사의 말씀을 드립니다.

세금은 나라의 주인인 국민이 국가의 운영에 필요한 비용을 공동으로 부담하는 것이며, 납세는 국민의 권리이자 의무로서 풍요로운 사회를 누리는 대가입니다.

앞으로도 세금은 모든 국민이 더불어 행복하게 사는 공정한 사회를 만들고, 우리나라가 지금보다 더 부강하고 살기 좋은 포용국가로 나아가는 데 중요한 역할을 할 것입니다.

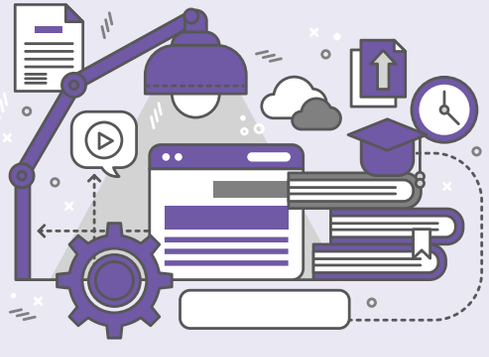
국세청은 납세자를 세정의 중심에 두고 함께 소통하며, 성실 납세를 최대한 지원하는 서비스 기관으로서 국민이 공감하고 신뢰하는 국세행정을 구현하기 위해 노력하고 있습니다.

올해에도 납세자의 눈높이에 맞추어 유익한 세금정보를 알려주는 '세금절약가이드(Ⅰ·Ⅱ)'와 부동산에 대한 올바른 세금정보를 제공하는 '부동산과 세금' 및 일상생활 속의 세금 상식을 담은 '생활세금 시리즈'를 개정세법을 반영하여 발간하였습니다.

아무쪼록 이 책자가 납세자 여러분의 세금에 대한 궁금증을 해소하고, 성실납세 하시는데 유용한 길잡이가 되기를 바랍니다.

2020년 4월

국세청장



Contents



1 부동산의 취득과 세금

01 부동산을 취득할 때 내야 하는 세금 10
02 인지세 12
03 부동산 취득에 소요된 자금출처 조사 12

2 부동산의 보유 및 임대와 세금

01 종합부동산세 16
02 관련 지방세 25
03 주택의 임대와 세금 28

3 부동산의 양도와 세금

01 양도소득세 34
1. 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세 34
2. 농지에 대한 양도소득세 감면 및 비과세 43
3. 기타 양도소득세가 감면되는 경우 46
4. 양도소득세 비과세 · 감면이 배제되는 경우 48
5. 다주택을 보유한 1세대의 중과세 49
6. 비사업용 토지의 양도소득세 51
7. 양도소득세 계산방법 53
8. 양도소득세 신고 · 납부 방법 58
9. 신고 시 제출할 서류 61
02 농어촌특별세 65
03 개인지방소득세 65
04 임대용 건물의 양도와 부가가치세 65
05 부동산 실거래가격 신고의무 제도 67

4 부동산의 상속과 세금

01 상속과 관련된 법률상식 70
02 상속세 과세대상 72
03 상속세 비과세 74
04 상속세 계산 방법 74
05 상속세 신고 · 납부 방법 82

5 부동산의 증여와 세금

01 증여세 과세대상 86
02 증여세 면제 · 비과세 87
03 증여세 계산 방법 90
04 증여세 신고 · 납부 방법 93

6 해외부동산과 세금

01 해외부동산 관련 세금 개요 96
02 해외부동산 취득단계 세금문제 98
03 해외부동산 보유단계 세금문제 99
04 해외부동산 처분단계 세금문제 101

부동산과 세금

알기 쉬운 부동산 세법 | 부동산거래와 관련한 세금상식을 한데 모아 알기 쉽게 설명한 '부동산과 세금'

01 부동산 취득 시 내야 하는 세금

부동산을 취득하고 등기하면서 내야 하는 세금으로는 먼저 취득세가 있고 취득세에 덧붙여 내는 농어촌특별세와 지방교육세가 있으며, 적지만 매매계약서를 작성할 때 내야 하는 인지세가 있습니다. 또한, 부동산을 증여 또는 상속받았을 경우에는 증여세와 상속세를 내야 하며, 이 외에도 부동산 취득에 소요된 자금출처를 소명하지 못할 경우에는 증여세를 추가납부해야 합니다.

02 부동산 보유 시 내야 하는 세금

종전에는 보유한 부동산에 대하여 건물은 재산세가, 토지는 종합토지세가 과세되었으나, 2005년부터는 주택은 건물과 토지를 통합하여 재산세와 종합부동산세(일정 기준금액 초과 시)가 과세되고, 일반건물은 재산세만 과세됩니다. 토지는 종합합산대상 및 별도합산대상 토지로 나누어 재산세와 종합부동산세(일정 기준금액 초과 시)가 과세됩니다. 그리고 재산세에는 지방교육세 · 지역자원시설세, 종합부동산세에는 농어촌특별세가 덧붙여 부과됩니다.

03 부동산 양도 시 내야 하는 세금

마지막으로 보유 부동산을 처분할 때는 국세인 양도소득세를 납부해야 하며, 이에 따른 지방세인 지방소득세 소득분도 함께 납부해야 합니다.

04 보유 단계별로 부과되는 국세와 지방세

구분	국세	지방세제	
		지방세	관련 부가세
취득 시	인지세(계약서 작성 시)	취득세	농어촌특별세(국세) 지방교육세
	상속세(상속받은 경우)		
	증여세(증여받은 경우)		
보유 시	종합부동산세 (일정 기준금액 초과 시) 농어촌특별세 (종합부동산세 관련 부가세)	재산세	지방교육세 지역자원시설세
처분 시	양도소득세	지방소득세 (소득분)	해당 없음

※국세는 중앙정부의 행정관서인 국세청(세무서)과 관세청(세관)에서 부과 · 징수하는 세금을 말하며, 국방 · 치안 · 교육 · 지역균형발전 등과 같은 국가전체의 이익을 위해 사용됩니다.

※지방세는 지방자치단체인 특별시와 광역시 및 도와 시 · 군 · 구의 행정기관에서 부과 · 징수하는 세금을 말하며, 이는 상 · 하수도 등과 같은 지역주민의 이익과 지역 발전을 위해 사용됩니다.

국세청

2020

부동산과 세금



1 부동산의 취득과 세금

01 부동산을 취득할 때 내야 하는 세금 10

02 인지세 12

03 부동산 취득에 소요된 자금출처 조사 12

1 부동산의 취득과 세금

부동산의 취득이란 매매, 신축, 교환, 상속, 증여 등의 방법에 의하여 대가를 지급하거나 대가 없이 부동산의 소유권을 획득하는 것을 말합니다.

01 부동산을 취득할 때 내야 하는 세금

부동산을 취득하게 되면 부동산 소재지를 관할하는 시청·군청·구청에 취득세를 신고·납부하여야 합니다.

1) 취득세

◆ 부동산을 취득한 날부터 60일 이내(상속은 상속개시일이 속한 달의 말일부터 6개월 이내)에 취득세(농어촌특별세, 지방교육세 포함)를 신고·납부하여야 합니다.

※ 이 기한을 넘기면 무신고가산세(20%) 및 납부불성실가산세(1일 10만 분의 25)를 추가 부담하여야 합니다.

◆ 과세표준 및 세율

구분		취득세	농어촌특별세	지방교육세	합계세율
6억 원 이하 주택	85㎡ 이하	1%	비과세	0.1%	1.1%
	85㎡ 초과	1%	0.2%	0.1%	1.3%
6억 원 초과 9억 원 이하 주택	85㎡ 이하	1%~3%	비과세	0.2%	1.2~3.2%
	85㎡ 초과	1%~3%	0.2%	0.2%	1.4~3.4%
9억 원 초과 주택	85㎡ 이하	3%	비과세	0.3%	3.3%
	85㎡ 초과	3%	0.2%	0.3%	3.5%
그 밖의 원인(농지 외)		4%	0.2%	0.4%	4.6%
주택 신축·증축 후 부속 토지		4%	0.2%	0.4%	4.6%
1세대 4주택 이상 주택		4%	0.2%	0.4%	4.6%
원시취득, 상속(농지 외)		2.8%	0.2%	0.16%	3.16%

구분			취득세	농어촌특별세	지방교육세	합계세율
무상취득(증여)			3.5%	0.2%	0.3%	4%
농지	매매	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%

• 2020년 1월 1일 이후 취득하는 분부터 적용(「지방세법」 제16855호, 2019년 12월 31일 개정된 것)

※ 농어촌특별세 및 지방교육세는 요건에 따라 적용세율이 달라짐

2) 취득가액 산정방법

◆ 취득세 계산 시 취득가액은 취득자가 신고한 가액으로 하되, 신고를 하지 아니하거나 신고한 금액이 시가표준액에 미달 또는 신고 가액의 표시가 없는 때에는 시가표준액으로 계산합니다.

◆ 다만, 국가 또는 법인 등 사실상 취득가액이 입증되는 거래인 경우에는 사실상의 취득가액에 의하여 계산합니다.

◆ 시가표준액

구 분		산 정 방 법
건물	주택	개별(공동) 주택의 공시가격
	주택 이외	지방자치단체의 장이 결정한 가액
토지		개별공시지가

부동산을 상속받거나 증여받는 경우에는 별도로 상속세 또는 증여세를 내야 합니다.

※ 이에 대하여는 '제4장 부동산의 상속과 세금' 및 '제5장 부동산의 증여와 세금' 편을 참고하시기 바랍니다.

02 인지세

계약서 등 증서를 작성할 때에는 인지세를 납부하여야 합니다.

◆ 부동산 취득과 관련하여 매매계약서(분양권 매매계약서 포함) 등 증서를 작성하는 경우, 증서의 기재금액별 인지세액에 상당하는 수입인지를 구입하여 증서에 첩부하고 소인하여야 합니다. 다만, 등기이전의 경우에는 법원 공무원이 소인합니다.

◆ 인터넷 상 전자수입인지 납부서비스(http://www.e-revenuestamp.or.kr)에 접속한 후, 종이문서용과 전자문서용을 선택하여 전자수입인지를 구매 · 소인할 수 있습니다. 우표형태의 종이수입인지를 첩부 · 소인하는 방식은 폐지되어 사용할 수 없습니다.

• **부동산 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액별 인지세액**

기 재 금 액	세 액	기 재 금 액	세 액
1천만 원 초과~3천만 원 이하	2만 원	1억 원 초과~10억 원 이하	15만 원
3천만 원 초과~5천만 원 이하	4만 원	10억 원 초과	35만 원
5천만 원 초과~1억 원 이하	7만 원		

※ 주택의 경우 매매계약서상 기재금액이 1억 원 이하인 때에는 인지세가 비과세 됩니다.

03 부동산 취득에 소요된 자금출처 조사

소득이 없는 미성년자, 배우자 등의 명의로 소유권 이전등기를 하는 경우에는 증여세 문제를 생각해 보아야 합니다.

◆ 직업 · 연령 · 소득 및 재산상태 등으로 보아 해당 부동산을 자신의 능력으로 취득하였다고 인정하기 어려운 경우에는 취득자금의 출처를 조사받게 되고,

◆ 조사결과 취득자금의 출처를 제시하지 못한 금액에 대해서는 증여세를 납부하여야 할 수도 있기 때문입니다.

재산 증여 사실이 밝혀지면 세금 부담이 따르게 됩니다.

◆ 미성년자 등에게 재산을 이전하는 등 증여로 추정되는 경우에는 단순한 서면확인이 아닌 사실상의 자금의 출처와 자금 흐름을 철저히 조사받게 되며,

◆ 재산을 증여받고 증여세 자진신고 및 납부를 하지 않았다면 정상 신고한 때에 비하여 세금을 20% 이상 더 물게 됩니다.

2020

부동산과 세금



2 부동산의 보유 및 임대와 세금

01 종합부동산세 16
02 관련 지방세..... 25
03 주택의 임대와 세금 28

2 부동산의 보유 및 임대와 세금

부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전을 위하여 2005년부터 일정 금액 이상의 부동산 보유자에 대해서는 재산세(지방세)를 부과한 후 추가로 국세인 종합부동산세를 부과합니다.

01 종합부동산세

1) 종합부동산세란?

◆ 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 주택 및 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내에 소재한 재산세 과세대상인 주택 및 토지의 공시가격을 합산하여 그 공시가격의 합계액이 일정금액을 초과하는 경우에 그 초과분에 대하여 부과되는 세금으로서,

- 1차로 부동산소재지 관할 시군구에서 과세유형별로 구분하여 재산세를 과세하고,
- 2차로 일정 공제금액 초과분에 대하여 주소지(법인은 본점소재지) 관할 세무서에서 종합부동산세를 과세합니다.

2) 주택 · 토지 공시가격

구 분	단독주택	공동주택	토 지
		아파트 · 연립주택 · 다세대	
공시일자	4월 30일	4월 30일	5월 29일
공시기관	시청 · 군청 · 구청	국토교통부	시청 · 군청 · 구청
가격열람	시청 · 군청 · 구청 종합민원실		

※ 시장 · 군수 · 구청장이 가격공시 전에 실시하는 가격열람 및 의견제출 기간(20일간)에 의견을 제출할 수 있습니다.

※ 공시가격이 잘못 선정되어 명백한 오류가 있는 경우 공시일로부터 30일 이내에 이의신청이 가능합니다.

3) 과세대상 및 공제금액

(1) 과세대상

◆ 주택(부속토지 포함), 종합합산토지(나대지, 잡종지 등), 별도합산토지(일반건축물의 부속토지 등)로 구분하여 각각의 공시가격을 합산하여 일정 공제금액 초과 시 과세대상이 됩니다.

(2) 공제금액

◆ 과세대상 부동산을 유형별로 구분하여 인별로 전국합산한 공시가격이 아래의 공제금액을 초과하는 경우에만 과세됩니다.

과세대상 유형 및 과세단위의 구분		공 제 금 액
주택	인별 전국합산	6억 원(1세대 1주택자 9억 원)
종합합산토지(나대지, 잡종지 등)		5억 원
별도합산토지(일반건축물의 부속 토지 등)		80억 원

* 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택을 단독 소유한 경우 그 주택을 소유한 거주자를 말합니다. 다만, 2012년부터는 주택임대의 활성화를 위하여, 1주택 외에 임대주택법 등에 따른 임대주택을 보유한 경우로 임대주택 외의 1주택에 주민등록이 되어 있고, 실제 거주하는 경우에는 1세대 1주택으로 봅니다.

※ 혼인 및 노부모(60세 이상) 봉양을 하기 위해 세대를 합가하는 경우, 합가한 날로부터 혼인5년(동거봉양 10년) 동안은 각각 1세대로 보아 주택수를 계산합니다.

(3) 주택 수 계산 방법

◆ 세율 적용을 위한 주택 수 계산 방법

- 공동소유주택의 주택 수 계산
  - 공동소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 봅니다.
  - 상속받아 공동 소유한 주택*은 과세기준일(6월 1일) 현재 다음 요건을 모두 갖춘 경우 주택 수에서 제외합니다.
    ①지분율이 20% 이하
    ②지분 상당 공시가격이 3억 원 이하
    * 공동소유지분은 주택 수에서 제외하되, 그 공시가격 상당액은 합산하여 과세

• 다가구주택

– 여러 가구가 거주하는 경우에도 하나의 주택으로 봅니다.

* 임대주택 합산배제시에는 임대 가구를 별개의 주택으로 보아 합산배제

◆ 주택 수에서 제외하는 주택의 범위

• 합산배제 임대주택

• 합산배제 사원용주택 등

※ 2019년 2월 12일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

〈 부동산 유형별 과세대상의 구분 〉

구분	부동산의 종류		재산세	종합부동산세
건물	주거용	주택(아파트, 단독·다가구·다세대), 오피스텔(주거용)	○	○
		별장(주거용 건물로서 휴양·피서용으로 사용되는 것)	○	×
		일정한 건설임대주택·매입임대주택 등 장기임대주택, 미임대건설임대주택	○	×
		일정한 미분양주택·사원용 주택·기숙사·가정 어린이집용 주택	○	×
	기타	일반건축물(상가·사무실·빌딩·공장·기타사업용 건물)	○	×
토지	종합합산	나대지, 잡종지, 일부 농지·임야·목장용지 등	○	○
		재산세 분리과세대상 토지 중 기준 초과 토지	○	○
		재산세 별도합산과세대상 토지 중 기준 초과 토지	○	○
		재산세 분리과세·별도합산과세대상이 아닌 모든 토지	○	○
	별도합산	일반건축물의 부속토지(기준면적 범위 내의 것)	○	○
		법령상 인·허가받은 토지	○	○
	분리과세	일부 농지, 임야, 목장용지(재산세 0.07%)	○	×
		공장용지 일부, 공급용 토지(재산세 0.2%)	○	×
		골프장, 고급오락장용 토지(재산세 4.0%)	○	×

4) 과세표준 산정방법

◆ 주택은 건물 및 부속토지를 통합하여 평가한 공시가격을 기준으로 인별로 전국합산한 후 일정금액을 공제한 금액에 공정시장가액비율*을 곱하여 과세표준을 산정합니다.

◆ 토지는 국내에 있는 종합합산토지와 별도합산토지의 공시가격(개별공시지가)을 각각 인별로 전국합산한 후 일정금액을 공제하고 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준을 산정합니다.

* 공정시장가액비율 : (2019년) 85% → (2020년) 90% → (2021년) 95% → (2022년) 100%

과세대상	과세표준	공시가격기준
주택	(주택 공시가격을 인별로 전국합산한 가액 – 6억 원*) × 90%	주택 공시가격
종합합산토지 (나대지, 잡종지 등)	(토지 공시가격을 인별로 전국합산한 가액 – 5억 원) × 90%	개별공시지가
별도합산토지 (일반건축물의 부속 토지 등)	(토지 공시가격을 인별로 전국합산한 가액 – 80억 원) × 90%	개별공시지가

* 1세대 1주택자의 경우 9억 원

5) 과세표준 합산배제

(1) 합산배제 임대주택

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간
매입임대주택	–	전국 1호 이상	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	5년 이상[1]
건설임대주택	149㎡ 이하	전국 2호 이상	6억 원 이하	5년 이상[1]
기존임대주택	국민주택규모 이하	전국 2호 이상	3억 원 이하	5년 이상
미임대 민간 건설임대주택	149㎡ 이하	–	6억 원 이하	–
리츠·펀드 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	6억 원 이하	10년 이상
미분양 매입임대주택[3]	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	3억 원 이하	5년 이상
매입임대주택 중 장기일반민간임대주택 등	–	전국 1호 이상	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	8년 이상[2]
건설임대주택 중 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택	149㎡ 이하	전국 2호 이상	6억 원 이하	8년 이상[2]

1) 2018년 3월 31일까지 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택으로 한정(2018년 2월 13일 단서 신설)

2) 2018년 4월 1일부터 시행(2018년 2월 13일 단서 신설)

3) 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약 체결하고 계약금을 납부한 주택

※ ____ 의 경우 임대료 등 증가율이 5% 초과하지 않을 것. 증액청구는 계약의 체결 또는 약정한 증액이 있은 후 1년 이내에 불가

(2) 합산배제 사원용 주택 등

◆ 기숙사

• 공장 등의 종업원 공동취사용 주택 (건축법 시행령 별표 1 상 기숙사)

◆ 사원용 주택

• 종업원에게 무상 또는 저가로 제공하는 국민주택규모 이하 또는 과세기준일 현재 공시가액 3억 원 이하인 주택

※ 다만, 친족(개인)이나 과점주주(법인)인 종업원에게 주택을 제공하는 경우 제외

◆ 주택건설업자의 미분양주택

• 주택건설업자(주택법의 사업계획승인이나 건축법의 허가를 받은 자) 소유의 미분양 주택으로서 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택을 말하며 구체적인 적용사례는 아래와 같습니다.

미분양주택의 재산세 납세의무 최초 성립일	합산배제 연도						
	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
2011년 6월 2일 ~ 2012년 6월 1일 이전	○	×	×	×	×	×	×
2012년 6월 2일 ~ 2013년 6월 1일 이전	○	○	×	×	×	×	×
2013년 6월 2일 ~ 2014년 6월 1일 이전	○	○	○	×	×	×	×
2014년 6월 2일 ~ 2015년 6월 1일 이전	○	○	○	○	×	×	×
2015년 6월 2일 ~ 2016년 6월 1일 이전	○	○	○	○	○	×	×
2016년 6월 2일 ~ 2017년 6월 1일 이전	×	○	○	○	○	○	×
2017년 6월 2일 ~ 2018년 6월 1일 이전	×	×	○	○	○	○	○

※ 건축법의 허가(20호 미만)를 받아 건축한 미분양주택으로서 자기 또는 타인이 거주한 기간이 1년 이상인 주택은 합산배제대상에서 제외

◆ 가정 어린이집용 주택(주거 겸용 어린이 놀이방)

• 과세기준일(6월 1일)까지 현재 시장·군수 또는 구청장의 인가 및 관할세무서에서 고유번호를 부여받고 5년 이상 계속하여 가정 어린이집으로 운영하는 주택

※ 과세기준일 현재 영유아 어린이집 및 유치원에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·재산세 도시지역분·지역자원시설세·주민세 재산분을 면제하고 있음(지방세특례제한법 제19조②)

◆ 시공자가 대물변제 받은 미분양주택

• 시공자가 주택건설업자로부터 주택의 공사대금으로 대물변제 받은 미분양주택

◆ 연구기관의 연구원용 주택

• 정부출연기관이 해당 연구기관의 연구원에게 제공하는 주택으로서 2008년 12월 31일 현재 보유하고 있는 주택

◆ 등록문화재 주택(1세대 1주택 판정시 주택수 계산에서 제외)

• 문화재보호법 제53조 제1항에 따른 등록문화재에 해당하는 주택

◆ 기업구조조정부동산투자회사 등이 2014년 12월 31일까지 취득한 미분양 주택

◆ 기업구조조정부동산투자회사 등과 매입약정에 따라 취득한 미분양주택

◆ 신탁업자가 2012년 12월 31일까지 취득한 미분양주택

◆ 노인복지법에 따라 설치한 노인복지주택

◆ 향교재산법에 따른 향교 또는 향교재단이 소유한 주택의 부속토지

(3) 주택신축용 토지

◆ 주택법에 의한 주택건설사업자의 주택신축용 토지 중 취득일로부터 5년 이내에 사업계획 승인을 받을 종합합산토지

(4) 합산배제 신고절차

◆ 먼저, 임대사업자등록 및 사업자등록을 하여야 합니다.

• 건설·매입·미임대건설·리츠펀드매입·미분양매입 임대주택
과세기준일(매년 6월 1일)까지 임대사업자등록(시·군·구에 신청)과 사업자등록(세무서에 신청)을 하여야 합니다.

• 기존임대주택
2005년 1월 5일 이전에 이미 임대사업자등록이 되어 있는 사업자만 해당되며 과세기준일(매년 6월 1일)까지 사업자등록을 하여야 합니다.

• 다가구임대주택
임대주택법의 등록기준 호수에 미달하여 임대사업자등록이 되지 아니하는 사업자는 과세기준일(매년 6월 1일)까지 사업자등록을 하여야 합니다.

※ 2012년부터는 6월 1일 현재 임대를 개시한 자가 합산배제 신고기한인 9월 30일까지 임대사업자등록(시·군·구에 신청)및 사업자 등록(세무서에 신청)을 하는 경우 6월 1일 현재 임대사업자등록 및 사업자등록을 한 것으로 봅니다.

◆ 가정 어린이집용 주택은 과세기준일(매년 6월 1일)까지 보육시설 설치 인가(시청·군청·구청) 및 고유번호 신청(세무서)을 하여야 합니다.

◆ 합산배제 대상인 임대주택 등을 보유한 납세의무자는 해당연도 9월 16일부터 9월 30일까지 해당 주택의 보유현황을 관할세무서장에게 신고하여야 합니다(향교 소유 주택부속토지는 신고제외).

6) 종합부동산세 계산

〈 종합부동산세 세율표 〉

구분	주택				종합합산			별도합산		
과세표준	일반		3주택 등*		과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
	세율	누진공제	세율	누진공제						
3억 원 이하	0.5%	–	0.6%	–	15억 원 이하	1%	–	200억 원 이하	0.5%	–
6억 원 이하	0.7%	60만 원	0.9%	90만 원						
12억 원 이하	1 %	240만 원	1.3%	330만 원	45억 원 이하	2%	1,500만 원	400억 원 이하	0.6%	2,000만 원
50억 원 이하	1.4%	720만 원	1.8%	930만 원						
94억 원 이하	2%	3,720만 원	2.5%	4,430만 원	45억 원 초과	3%	6,000만 원	400억 원 초과	0.7%	6,000만 원
94억 원 초과	2.7%	10,300만 원	3.2%	11,010만 원						

* 3주택 등 : 3주택 이상자 + 조정대상지역 2주택자

※ 과세표준 = (유형별 공시가격 합계액 – 공제금액) × 공정시장가액비율 90%

▶ **납부할 종합부동산세 계산방법**

{(인별 전국합산 공시가격 – 공제금액)×공정시장가액비율}×세율 – 법정 공제세액

(종합부동산세 과세표준)

● **법정 공제세액은?**

① 재산세액 중 종합부동산세 과세표준에 대한 재산세상당액

② 1세대 1주택 세액공제액

③ 세부담상한액을 초과하는 금액

7) 세부담 상한액

◆ 각 과세대상 유형별로 해당연도에 부과된 재산세액과 부담상한액 적용 전 종합부동산세 상당액의 합계액이 전년도의 경우와 비교하여 150%~300%를 초과하는 경우 그 초과액은 종합부동산세액에서 공제하여 계산합니다.

- 1세대1주택자 등 150%(종합합산토지, 별도합산토지 포함), 조정대상지역 2주택 200%, 3주택 이상 300%

$$\frac{\text{당해연도 총세액상당액}}{\text{재산세 + 종합부동산세}} \leqq \frac{\text{전년도 총세액상당액} \times \text{한도비율}}{\text{(재산세 + 종합부동산세)} \times 150\%\sim300\%}$$

〈1세대1주택 등 계산 사례〉

Q	• 전년도(2019년) 주택분 재산세 상당액 250만 원, 주택분 종부세 상당액 150만 원 • 올해(2020년)의 주택분 재산세 400만 원, 종부세(세부담 상한 적용 전) 300만 원인 경우
A	• 세부담 상한액 600만 원 = (재산세 상당액 250만 원 + 종부세 상당액 150만 원) × 150% • 세부담 상한액 초과금액 100만 원 = 2019년 총세액 상당액 700만 원 – 세부담 상한액 600만 원 • 올해 납부할 종부세 200만 원 = 세부담 상한 전 종부세 300만 원 – 세부담 상한액 초과금액 100만 원

8) 1세대 1주택 장기보유 세액공제

◆ 1세대1주택 고령자 · 장기보유자 세액공제(중복적용 가능, 한도 70%)

- 고령자 세액공제 : 60세 이상 10%, 65세 이상 20%, 70세 이상 30%
- 장기보유자 세액공제 : 5년 이상 20%, 10년 이상 40%, 15년 이상 50%

9) 종합부동산세 고지 · 납부

◆ 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 소유 부동산을 기준으로 종합부동산세 과세대상 여부를 판정합니다.

◆ 관할세무서장이 납부할 세액을 결정·고지하며, 납세의무자는 납부기간(12월 1일~12월 15일)에 직접 금융기관에 납부하거나 가상계좌, 인터넷뱅킹, 홈택스(www.hometax.go.kr) 접속을 통해 전자 · 신용카드 납부도 가능합니다.

납세자가 신고를 원할 경우에는 고지와 관계없이 납부기간(12월 1일~12월 15일)까지 신고 · 납부할 수 있으며, 이 경우 당초 고지된 세액은 취소됩니다.

10) 종합부동산세 분할납부

◆ 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 250만원을 초과하는 경우에는 그 세액의 일부를 납부기한이 경과한 날부터 6개월 이내에 분납하게 할 수 있습니다.

◆ 분납할 수 있는 세액

- 납부하여야 할 세액이 250만 원 초과 5백만 원 이하일 경우: 250만 원 초과하는 금액
- 납부하여야 할 세액이 5백만 원을 초과하는 경우: 납부할 세액의 2/1 이하 금액

11) 농어촌특별세

◆ 종합부동산세가 과세되는 경우에는 종합부동산세로 납부할 세액의 20%의 농어촌특별세도 함께 납부하여야 합니다.

02 관련 지방세

1) 재산세

◆ 매년 6월 1일 현재 토지와 건물 등을 사실상 보유한 자에 대하여 다음과 같이 재산세가 부과됩니다.

- 납부기한

대 상	납부기한	납부 방법	소관기관
건물분 재산세 · 주택분 재산세 1/2	7월 16일~7월 31일	고지납부	시청 · 군청 · 구청
토지분 재산세 · 주택분 재산세 1/2	9월 16일~9월 30일		

※ 주택분 재산세액이 10만 원 이하인 경우 7월에 전액 고지할 수 있습니다.

- 과세표준

구 분*	과세대상	시가표준액**	재산세 과세표준
주택분	주택과 부속토지	주택 공시가격	시가표준액 × 공정시장가액비율(60%)
건물분	일반건물	지방자치단체장이 결정한 가액	시가표준액 × 공정시장가액비율(60%)
토지분	종합합산토지 별도합산토지	개별공시지가X 면적(㎡)	시가표준액 × 공정시장가액비율(70%)

* 주택분과 건물분 재산세는 물건별 과세, 토지분 재산세는 인별 지방자치단체별 관내 합산하여 과세

** 시가표준액 : 조세부과를 목적으로 부동산의 가치를 평가한 가액으로 지방세 및 국세의 과세기준으로 사용된다.

- 세 율 : '세율표 [p.27]' 참조

2) 지방교육세

◆ 지방교육세는 재산세에 부가하여 과세됩니다.

• 과세표준 및 세율

과세표준	세율
재산세 납부세액	20%

3) 재산세 도시지역분

◆ 도시계획에 필요한 비용을 충당하기 위하여 지정한 토지, 건축물에 부과하는 세금입니다.

• 과세표준 및 세율

과세표준	세율
재산세 과세표준	0.14%

※ 종전 도시계획세

4) 지역자원시설세

◆ 지역자원시설세는 지역의 균형개발 및 수질개선과 수자원 보호 등에 드는 재원을 확보하거나 소방시설, 오물처리시설, 수리시설 및 그 밖의 공공시설에 필요한 비용을 충당하기 위하여 부과되는 지방세입니다. 종전 공동시설세와 지역개발세가 통합된 것으로 소방시설, 오물처리시설, 수리시설, 그 밖의 공공시설로 인하여 이익을 받는 특정부동산 소유자가 납부하는 세금입니다.

• 과세표준 및 세율표(p.27) 참조

〈 재산세 · 지역자원시설세 세율표 〉

구분	과세대상	과세표준	세율	비고
재산세	주택	6천만 원 이하	0.1%	별장 4%
		1억5천만 원 이하	6만 원+ 6천만 원 초과금액의 0.15%	
		3억 원 이하	19만5천 원+ 1.5억 원 초과금액의 0.25%	
		3억 원 초과	57만 원+ 3억 원 초과금액의 0.4%	
	건축물	골프장, 고급오락장	4%	과밀억제권역 안의 공장 신·증설 (5년간 1.25%)
		주거지역 및 지정지역 내 공장용 건축물	0.5%	
		기타건축물	0.25%	
	나대지 등 (종합합산 과세)	5천만 원 이하	0.2%	
		1억 원 이하	10만 원+ 5천만 원 초과금액의 0.3%	
		1억 원 초과	25만 원+ 1억 원 초과금액의 0.5%	
	사업용토지 (별도합산 과세)	2억 원 이하	0.2%	
		10억 원 이하	40만 원+ 2억 원 초과금액의 0.3%	
		10억 원 초과	280만 원+ 10억 원 초과금액의 0.4%	
	기타토지 (분리과세)	전·답·과수원·목장용지 및 임야	0.07%	
		골프장 및 고급오락장용 토지	4%	
		위 이외의 토지	0.2%	
지역자원시설세	건축물	600만 원 이하	0.04%	화재 위험 건축물 중 4층 이상 10층 이하는 당해세율의 2배 중과세, 11층 이상은 3배 중과세
		1,300만 원 이하	2,400원+ 600만 원 초과금액의 0.05%	
		2,600만 원 이하	5,900원+ 1,300만 원 초과금액의 0.06%	
		3,900만 원 이하	13,700원+ 2,600만 원 초과금액의 0.08%	
		6,400만 원 이하	24,100원+ 3,900만 원 초과금액의 0.10%	
		6,400만 원 초과	49,100원+ 6,400만 원 초과금액의 0.12%	

03 주택의 임대와 세금

1) 주택임대에 관한 사업자등록

◆ 주택임대사업을 하고자 하는 자는 관할 세무서에 사업자등록을 하여야 합니다.

* 2020년부터 사업 개시일부터 20일 이내에 사업자등록 신청을 하지 않은 경우 가산세부과 (수입금액의 0.2%)

◆ 사업자등록은 임대주택의 소재지를 사업장으로 해야 하는 것이나, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의 규정에 의하여 지방자치단체장에게 임대사업자로 등록한 사업자는 그 등록한 주소지(사무소 소재지)를 사업장으로 하여 관할 세무서장에게 사업자등록신청을 할 수 있습니다.

* 지자체에 임대사업자 등록 신청시 「소득세법」 상 사업자등록 신청서를 함께 제출한 경우 사업자등록 신청으로 간주함

◆ 관할 세무서에 사업자등록을 신청할 때는 신청서에 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 '임대사업자등록증'사본 또는 '임대주택명세서'를 함께 제출하여야 합니다.

2) 주택임대소득에 대한 소득세

◆ 주택임대소득도 사업소득으로서 원칙적으로 모두 소득세 과세대상이나, 국민의 주거생활 안정을 위해 일부 주택임대소득에 대하여는 소득세를 과세하지 않습니다.

3) 비과세 주택임대소득

◆ 부부합산하여 1주택을 소유하는 자의 주택임대소득

다만, 과세기간 종료일 또는 해당 주택의 양도일 기준으로 소득세법 제99조에 따른 기준시가가 9억 원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 과세합니다.

◆ 총수입금액의 합계액*이 2천만 원 이하인 자의 주택임대소득도 2019년 귀속부터 과세됩니다.

* 해당 과세기간에 발생하는 주택임대 총수입금액이 '2천만 원 이하'인 경우, 분리과세를 선택할 수 있습니다.

4) 주택의 범위

◈ **주택의 범위**

- 상시 주거용으로 사용하는 건물(사업을 위한 주거용 제외)과 이에 딸린 토지로서 그 면적이 다음 중 넓은 면적 이내의 토지
  - ① 건물의 연면적(지하층 면적, 지상층 주차장 사용면적 및 주민공동시설 면적 제외)
  - ② 건물이 정착된 면적에 5배(도시지역 밖은 10배)를 곱하여 산정한 면적
- 주택과 사업용 건물이 함께 설치되어 있는 경우는 아래 ①, ②의 구분에 따른다.
  - ① 주택부분 면적 > 사업용 건물부분 면적 ⇨ 전부 주택(부수토지 포함)
  - ② 주택부분 면적 ≦ 사업용 건물부분 면적 ⇨ 주택부분만 주택(부수토지는 건물 용도별 면적기준으로 안분)
- 주택과 그 부수 토지를 2인 이상의 임차인에게 임대한 경우에는 임차인별로 주택부분 면적(사업을 위한 거주용 제외)과 사업용 건물부분의 면적을 계산하여 각각 적용한다.

5) 주택 수의 계산

◈ **주택 수의 계산(영 §8의2③)**

- 다가구주택은 1주택으로 보되, 구분등기된 경우 각각을 1주택으로 계산
- 공동소유의 주택은 그 지분이 가장 큰 자의 소유주택으로 계산
  다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산하되, 합의에 의하여 그들 중 1인을 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산
  - ∗ 2020년부터 아래 해당하는 소수지분자도 주택수에 가산
    - 해당 주택에서 발생하는 수입금액(주택의 총임대수입금액 × 지분율)이 연간 600만 원 이상
    - 기준시가가 9억 원을 초과하는 주택의 30%를 초과 소유
- 임차 또는 전세받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 해당 임차 또는 전세받은 주택을 임차인 또는 전세받은 자의 주택으로 계산
- 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산하여 계산

6) 주택임대소득의 총수입금액 계산

◆ 임대료 등

- 월세 등의 임대료 및 청소비 · 난방비 등의 유지관리비

◆ 보증금 등의 총수입금액(간주임대료) 계산

- 주택을 대여하고 보증금 · 전세금 등을 받은 경우에는 3주택(소형주택*은 제외) 이상을 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계액이 3억 원을 초과하는 경우에 다음의 방법에 따라 계산한 간주임대료를 총수입금액에 산입합니다.

* 1호(戶) 또는 1세대당 면적이 40㎡(2018년까지 60㎡) 이하인 주택으로서, 해당 과세기간의 기준시가가 2억 원(2018년까지 3억 원) 이하의 주택을 말합니다.

구 분	계산방법
기장신고	(해당과세기간의 보증금 등-3억 원*)의 적수×60/100×1/365(366) ×정기예금이자율 - 해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 금융수익 합계액 * 보증금 등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우 보증금 등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금 등부터 순서대로 차감합니다.
추계신고	(해당과세기간의 보증금 등-3억 원)의 적수×60/100×1/365(366) ×정기예금이자율

◈ **정기예금이자율(규칙 §23)**

귀속연도	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
이자율	2.5%	1.8%	1.6%	1.8%	2.1%	1.8%

7) 국내소재 주택임대소득에 대한 과세 정리

주택 수	받은 임대료	간주임대료
1채	비과세 (고가주택은 제외)	과세 제외
2채	과세	
3채 이상	과세	(비소형 3채 이상 소유한 경우로서) 보증금 등의 합계액이 3억 원 초과하면 과세

* 주택수는 부부합산하여 계산

8) 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면

◆ 국민의 주거생활 안정을 위한 민간 임대주택 공급의 활성화를 위해 일정요건을 충족한 소형주택 임대소득에 대하여 세액감면 혜택을 적용합니다.

9) 감면 요건

◆ 임대사업자 요건

내국인으로서 다음의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

- 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제11조에 따른 사업자등록을 하였을 것
- 「민간임대주택법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 하였거나 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자로 지정되었을 것

◆ 임대주택 요건

내국인이 임대주택으로 등록한 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따른 건설임대주택, 매입임대주택, 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택으로서 다음의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

- 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택과 5배 이내의 부수 토지(도시지역 밖의 경우 10배 이내)
- 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억 원을 초과하지 아니할 것
- 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것

◆ 임대주택 수 및 임대기간 요건

1호 이상의 임대주택을 4년 이상 [「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 '장기일반민간임대주택 등'이라 함)의 경우에는 8년 이상] 임대하여야 합니다.

10) 감면 내용

◆ 2022년 12월 31일 이전에 끝나는 과세연도까지 해당 주택임대사업에서 발생한 소득에 대한 소득세의 100분의 30(장기일반민간임대주택 등의 경우에는 100분의 75)에 상당하는 세액을 감면합니다.

* 2021년부터 2호 이상 임대하는 경우 20%, 50% 감면

11) 사후관리

◆ 소득세를 감면받은 후 감면요건을 충족하지 못한 경우에는 다음의 세액에 이자상당액을 가산하여 납부하여야 합니다.

- 4년 미만 임대한 경우 : 감면받은 세액의 전부
- 장기일반민간임대주택 등을 4년 이상 8년 미만 임대한 경우 : 감면받은 세액의 60%

◆ 소득세 무신고, 기한 후 신고, 부정과소 신고 등의 경우에는 세액 감면을 적용하지 않습니다.

2020

부동산과 세금



3 부동산의 양도와 세금

01 양도소득세 34
02 농어촌특별세 65
03 개인지방소득세 65
04 임대용 건물의 양도와 부가가치세 65
05 부동산 실거래가격 신고의무 제도 67

3 부동산의 양도와 세금

토지나 건물 등 부동산을 팔 때에는 세금 문제를 먼저 생각해 보아야 자금 설계에 도움이 되며 나중에 세금 때문에 당황하는 일이 없게 됩니다.

01 양도소득세

부동산을 양도하면 일반적으로 양도소득세가 과세되지만 조세정책적 목적 등으로 비과세 및 감면하는 경우가 있으므로, 비과세 및 감면 요건에 맞추어 양도한다면 절세할 수도 있습니다.

1) 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세

(1) 양도소득세가 과세되지 않는 1세대 1주택

◆ 1세대*가 양도일 현재 2년 이상 보유한 국내의 1주택을 양도할 때에는 비과세 됩니다. 단, 실지거래가액이 9억 원을 초과하는 부분은 제외됩니다.

* 법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 '배우자' 포함

▶ 거주기간 요건

- 취득당시 조정대상지역에 있는 주택의 경우 보유기간 중 2년 이상 거주하여야 합니다. 다만, 다음의 주택을 양도하는 경우에는 적용되지 않습니다.
  - 조정대상지역 지정일(2017년 8월 2일) 이전 취득한 주택
  - 조정대상지역 지정일(2017년 8월 2일) 이전 매매계약을 체결 및 계약금을 지급한 경우(단, 계약금 지급일 현재 무주택자에 한함)
  - 2019년 12월 16일 이전에 등록(세무서 및 시·군·구)한 임대주택으로 임대의무기간 충족한 주택(2019년 12월 17일 이후 임대주택으로 등록한 경우에는 거주요건 적용)

▶ 보유기간

- 주택을 취득한 날부터 양도한 날까지의 기간
- 2021년 1월 1일 이후부터는 1세대가 1주택 이상을 보유한 경우 다른주택을 모두 양도하고 최종적으로 1주택을 보유하게 된 날부터 기산

◆ 주택에 딸린 부수토지가 도시지역 안에 있으면 주택정착 면적의 5배까지, 도시지역 밖에 있으면 10배까지는 양도소득세가 과세되지 않는 1세대 1주택의 범위에 포함됩니다.

(2) 다음의 경우에는 보유기간의 제한을 받지 않습니다.

◆ 취학, 1년 이상 질병의 치료·요양, 근무상 형편, 학교 폭력 피해로 전학하여 1년 이상 살던 주택을 팔고 세대원 모두가 다른 시·군지역으로 이사를 할 경우

◆ 해외이주법에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우(다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있어야 하고, 출국 후 2년 이내에 양도하여야 합니다.)

◆ 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우(다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있어야 하고, 출국 후 2년 이내에 양도하여야 합니다.)

◆ 재개발·재건축사업에 참여한 조합원이 사업의 시행기간 동안 거주하기 위하여 취득한 대체주택을 재개발·재건축사업으로 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 양도하는 경우(다만, 대체주택에 1년 이상 거주한 후, 완공된 주택으로 세대전원이 이사하여 1년 이상 계속 거주하여야 합니다.)

◆ 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 건설임대주택을 분양받아 매도하는 경우로서 당해주택의 임차일로부터 양도일까지 세대전원의 거주기간(취학 등 부득이한 사유로 세대원 중 일부가 거주하지 못하는 경우 포함)이 5년 이상인 경우

◆ 1세대 1주택 일부 수용 후 잔존 주택 및 부수토지를 수용일(사업인정 고시일 이전에 취득한 주택 및 부수토지에 한함)로부터 5년 이내 양도시 잔존주택 및 부수토지도 1세대 1주택 비과세

⑶ 그러나 다음의 경우에는 양도소득세가 과세되니 유의하시기 바랍니다.

◆ 1세대 1주택이라도 취득등기를 하지 않고 매도하는 이른바 '미등기 양도'의 경우에는 양도소득세를 부담하여야 합니다.

• 이 때는 양도차익의 70%에 해당되는 무거운 세금을 내게 됩니다.

◆ 1세대 1주택이라도 '고가주택'에 해당되면 양도소득세를 내야 합니다.

◆ 2011년 7월 1일 이후 최초로 매매계약하는 분부터 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 양도소득세의 비과세 규정을 적용할 때 비과세 받을 세액에서 아래 ①과 ②중 적은 금액을 뺀 세액만 비과세 됩니다.

① 비과세를 적용 안한 경우의 산출세액
② 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액

▶ 고가주택

• 고가주택의 범위
'고가주택'이란 주택과 그 부수토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 **9억 원**을 초과하는 것을 말합니다.(조합원 입주권 포함)

• 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 고가주택의 양도차익 계산

$$(\text{양도가액} - \text{취득가액 등}) \times \frac{\text{양도가액} - 9\text{억 원}}{\text{양도가액}}$$

즉, 고가주택이 1세대 1주택 비과세 요건을 갖추었다면 양도차익 전체에 대하여 양도소득세가 과세되는 것이 아니라 **9억 원**을 초과하는 부분에 대해서만 양도소득세가 과세됩니다.

⑷ 1세대 2주택이라도 다음과 같은 경우에는 양도소득세를 과세하지 않습니다.

① 일시적으로 2채의 주택을 갖게 될 경우

◆ 1채의 주택(종전의 주택)을 가지고 있던 1세대가 그 집을 구입한 날부터 1년 이상이 지난 후 새로운 주택 1채를 추가 구입하여 일시적으로 2주택이 된 경우, 새로운 주택을 구입한 날부터 3년 내에 2년 이상 보유한 종전의 주택을 양도하면 비과세 됩니다.

단, 종전주택이 조정대상지역에 있고, 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하면 2년 이내에 양도해야 비과세 되나, 2019년 12월 17일 이후 조정대상지역 내 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역 내 주택을 취득하는 경우에는 신규주택 취득 후 1년이내 전입요건과 1년이내 종전주택 양도요건을 충족해야 비과세됩니다.(단, 신규주택에 기존임차인이 있는 경우 2년을 한도로 임대차계약 종료시까지 기한 연장)

수도권소재 기업(공공기관)의 지방이전에 따라 종사자가 이전(연접)지역으로 이사하는 경우에는 2년 이상 보유한 종전의 주택(수도권에 1주택을 소유한 경우에 한정함)을 5년 내에 팔게 되면 양도소득세가 과세 되지 않습니다.

② 상속을 받아 2채의 주택을 갖게 될 경우

◆ 1주택을 보유한 세대가 별도세대원으로부터 1주택(아래a>b>c>d순위에 따른 1주택을 말함)을 상속받아 1세대 2주택이 된 경우, 일반주택(상속개시 당시 상속인 세대가 소유한 1주택)을 팔게 되면 비과세 됩니다. 그러나, 상속받은 주택을 먼저 팔 때에는 양도소득세가 과세됩니다.

a. 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
b. a가 같은 주택이 2채 이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
c. a와 b가 모두 같은 주택이 2채 이상일 경우에는 피상속인이 상속개시 당시 거주한 1주택
d. 피상속인이 거주한 사실도 없고, a가 같은 주택이 2채 이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택)

③ 한 울타리 안에 2채의 집이 있을 경우

◆ 한 울타리 안에 집이 2채가 있어도 1세대가 주거용으로 모두를 사용하고 있을 때에는 1세대 1주택으로 봅니다.

④ 집을 사간 사람이 등기이전을 해가지 않아 2채가 될 경우

◆ 양도소득세가 해당되지 않는 1세대 1주택을 팔았으나, 집을 사간 사람이 등기이전을 해가지 않아서 공부상 1세대 2주택으로 나타난 경우 매매계약서 등에 의하여 종전의 주택을 판(잔금을 받은) 사실이 확인되면 양도소득세를 과세하지 않습니다.

⑤ 직계존속을 모시기 위하여 세대를 합쳐 2채의 집을 갖게 될 경우

◆ 1주택을 소유하고 있는 1세대가 1주택을 소유하고 있는 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 모시기 위해 세대를 합친 경우 합친 날로부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택(비과세 요건을 갖춘 경우에 한함)은 양도소득세가 과세되지 않습니다(단, 암 · 희귀성 질환 등 중대한 질병으로 인한 동거합가의 경우에는 60세 미만이어도 가능합니다.).

▶ 장기저당담보주택의 비과세 특례

장기저당담보대출계약을 체결하고 장기저당담보로 제공된 1주택(장기저당담보주택)을 소유한 60세 이상의 직계존속과 세대를 합침으로써 1세대 2주택이 된 경우 먼저 양도하는 주택은 1세대 1주택 양도로 간주합니다.
따라서 세대를 합친 날로부터 10년이 지나서 팔더라도 먼저 양도하는 주택(비과세 요건을 갖춘 경우에 한함)에 대하여는 양도소득세가 과세되지 않습니다. 다만, 장기저당담보주택을 담보대출 계약기간만료 이전에 양도하면 위 특례규정이 적용되지 않습니다.

☞ 장기저당담보대출 계약의 요건(①, ②, ③ 모두 충족)
① 계약체결일 현재 주택담보 제공 가입자가 60세 이상일 것
② 장기저당담보 계약기간이 10년 이상으로서 만기 시까지 매월 · 매분기별 등으로 대출금을 수령하는 조건일 것
③ 만기에 당해 주택을 처분하여 일시 상환하는 계약조건일 것

⑥ 결혼으로 2채의 집을 갖게 될 경우

◆ 각각 1주택을 소유한 남녀가 결혼하여 1세대 2주택이 된 경우 또는 1주택을 소유한 직계존속(60세 이상)을 동거 봉양하는 무주택자가 1주택을 보유한 자와 결혼하여 1세대 2주택이 된 경우 혼인한 날로부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택(비과세 요건을 갖춘 경우에 한함)은 양도소득세가 과세되지 않습니다.

⑦ 농어촌주택을 포함하여 2채의 집을 갖게 될 경우

◆ 농어촌주택과 일반주택을 각각 1채씩 소유한 1세대가 비과세 요건을 갖춘 일반주택을 팔면(귀농주택의 경우 그 취득일부터 5년 안에 일반주택을 팔아야 함) 양도소득세가 과세되지 않습니다.

▶ '농어촌주택'이란 서울 · 인천 · 경기도를 제외한 읍 · 면지역 (도시지역 내는 제외)에 소재한 다음의 주택을 말합니다.

- 상속주택 : 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택
- 이농주택 : 농 · 어업에 종사하던 자가 취득일로부터 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택
- 귀농주택 : 농업 또는 어업에 종사하고자 하는 자가 취득(귀농 이전취득 포함)하여 거주하는 다음의 요건을 갖춘 주택을 말하며, 귀농주택 소유자는 귀농일로부터 계속하여 3년 이상 농업 · 어업에 종사하여야 하고 같은 기간에 세대 전원도 함께 이사(취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우 포함)하여 거주해야 함
  a. 고가주택(실가 9억 원 초과)에 해당하지 않을 것
  b. 대지면적 660㎡ 이내일 것
  c. 1,000㎡ 이상의 농지를 소유한 자 또는 배우자가 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하거나, 1,000㎡ 이상의 농지를 소유하기 전 1년 이내에 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것

◆ 또한 1주택을 소유한 1세대가 2003년 8월 1일(고향주택은 2009년 1월 1일)부터 2020년 12월 31일까지의 기간 중에 농어촌(고향)지역에 소재하는 일정규모 이하의 주택을 취득하여 1세대 2주택이 된 경우에는 농어촌주택 등 취득 전에 보유하던 일반주택 양도 시 비과세 해당여부는 농어촌주택을 제외하고 판단합니다. 이때는 농어촌주택 등을 3년 이상 보유하여야 합니다.

◆ 수도권 조정대상지역 내 공시가격 합계 6억 원 이하인 2주택 중 1주택을 2020년 12월 31일까지 양도하고, 양도소득세 예정신고기간 내에 농어촌주택 등 취득하는 경우에는 기본세율을 적용(장기보유특별공제 가능)하며 다만, 농어촌주택 등을 3년 이상 보유하고, 최초 보유기간 3년 중 2년 이상 거주하여야 합니다.

〈농어촌주택〉

- 농어촌지역 : 읍 · 면 · 인구 20만 이하인 시의 동 지역(수도권, 도시지역, 토지거래 허가구역, 지정지역, 관광단지지역은 제외)
- 주택규모 : 대지 660㎡ 이내
- 주택가격 : 농어촌주택 취득 시 기준시가 2억 원 이하(한옥은 4억 원 이하 → 2014년 1월 1일 이후 취득분부터 적용)

〈고향주택〉

- 고향주택 : 10년 이상 거주한 사실이 있는 인구 20만 이하인 시지역(수도권, 투기지역, 관광단지지역은 제외)
- 주택규모 : 대지 660㎡ 이내
- 주택가격 : 고향주택 취득 시 기준시가 2억 원 이하(한옥은 4억 원 이하 → 2014년 1월 1일 이후 취득분부터 적용)

〈인구 20만 이하인 시〉

고향주택 소재 지역 범위(제99조의4제2항 관련) [조특법 시행령 별표 12]

구분	시 (26개)
충북	제천시
충남	계룡시, 공주시, 논산시, 보령시, 당진시, 서산시
강원	동해시, 삼척시, 속초시, 태백시
전북	김제시, 남원시, 정읍시
전남	광양시, 나주시
경북	김천시, 문경시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시
경남	밀양시, 사천시, 통영시
제주	서귀포시

비고: 위 표는 「통계법」 제18조에 따라 통계청장이 통계작성에 관하여 승인한 주민등록인구 현황(2015년 12월 주민등록인구 기준)을 기준으로 인구 20만 명 이하의 시를 열거한 것임

⑧ 취학 등 사유로 수도권 밖에 소재하는 주택을 취득하여 2채를 소유한 경우

◆ 1주택(일반주택)을 소유한 1세대가 취학(초등학교 및 중학교 제외), 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편, 1년 이상 질병의 치료나 요양의 사유로 수도권 밖에 소재하는 1주택을 취득하여 1세대 2주택이 된 경우 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택(비과세 요건을 갖춘 경우에 한함)을 팔면 양도소득세가 과세되지 않습니다.

◆ 세대전원이 위의 사유로 다른 시(특별시와 광역시 포함)·군으로 주거를 이전하는 경우(광역시 안에서 구와 읍·면 간에 주거 이전 및 도농복합형태의 시 안에서 동과 읍·면 간에 주거 이전 포함)

◆ 또한 사유가 발생한 당사자 외의 세대원 중 일부가 취학, 근무 또는 사업상 형편 등으로 당사자와 함께 주거이전을 하지 못하는 경우 세대원이 전원 주거이전 한 것으로 봅니다.

- 2008년 11월 28일 이후 양도분부터 적용하며, 부득이한 사유 해소된 날부터 3년 이내 규정은 2012년 2월 2일 이후 부득이한 사유가 해소된 분부터 적용

⑨ 임대주택사업자의 거주주택 비과세 특례(2011년 10월 14일 이후 최초로 양도하는 주택부터 적용)

◆ 장기임대주택(「소득세법 시행령」 제167조의 3 제1항 제2호에 따른 주택)과 그 밖의 1주택을 국내에 소유하고 있는 1세대가 다음의 요건을 모두 충족하는 해당 1주택(거주주택)을 양도하는 경우에는 국내에 1채의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 여부를 판단합니다.

◆ 이 경우 해당 거주주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록한 사실이 있고 그 보유기간 중에 양도한 다른 거주주택(직전거주주택)이 있는 거주주택(직전거주주택보유주택)인 경우에는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1채의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정을 적용합니다.

▶ 임대주택사업자의 거주주택 비과세 특례 요건(①, ② 모두 충족)

① 보유기간 중 거주기간(직전거주주택보유주택의 경우에는 「소득세법」 제 168조에 따른 사업자 등록 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택 사업자로 등록한 날 이후의 거주기간을 말한다)이 2년 이상일 것

② 양도일 현재 장기임대주택을 「소득세법」 제 168조에 따른 사업자등록 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대주택으로 등록하여 임대하고 있을 것

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

◆ 거주주택 또는 직전거주주택을 양도하고 비과세 특례를 적용받은 후 마지막으로 양도하는 장기임대주택(p.42 모두 충족)의 경우에는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1주택을 보유한 것으로 보아 비과세 규정을 적용합니다. 한편, 해당 주택에 대해서는 2년 이상 거주요건(2019년 12월 17일 이후 사업자등록·임대사업자 등록분부터는 제외)이 적용되지 아니합니다.

◆ 2019년 2월 12일 이후 취득하는 주택분부터는 최초 거주주택만 비과세를 적용합니다.

▶ 최종 양도하는 장기임대주택의 비과세 요건(①, ② 모두 충족)

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록한 사실이 있을 것
② 해당 주택이 소득세법시행령 제155조 제20항 각 호 외의 부분 후단에 따른 직전 거주주택보유주택일 것

(5) 이 밖에도 다음과 같은 경우 양도소득세가 과세되지 않습니다.

① 상가가 딸린 건물에서 주택부분이 상가보다 클 경우

◆ 1세대 1주택자가 상가가 딸린 주택(비과세 요건을 갖춘 경우에 한함)을 팔았을 때에는 주택면적이 상가면적보다 큰 경우 상가도 주택으로 보아 양도소득세를 과세하지 않습니다(다만, 2022년 1월 1일 이후 양도하는 고가 겸용주택의 경우에는 주택 부분만 주택으로 보아 양도소득세를 계산합니다).

구 분	비과세 여부
주택 > 상가	상가를 주택으로 보아 전체를 비과세
주택 ≤ 상가	주택부분은 비과세, 상가부분만 과세

② 재개발(재건축) 조합원이 취득한 아파트를 팔았을 경우

◆ 보유하던 주택(종전주택)이 재개발(재건축)사업에 따라 철거 후, 당초 재개발(재건축) 조합원으로서 분양받은 아파트가 완공되어 이를 팔게 되면 다음의 기간을 통산하여 비과세 요건을 갖춘 경우 양도소득세가 과세되지 않습니다.

▶ 재개발(재건축) 주택의 보유기간

• 종전주택의 보유기간, 공사기간, 완공주택의 보유기간을 통산합니다.

③ 조합원입주권(재개발 · 재건축)을 팔았을 경우

◆ 보유하던 주택(종전주택)이 재개발(재건축) 사업으로 인해 동 조합원으로서 취득하는 입주자로 선정된 지위(조합원입주권)를 팔 때에는 종전주택이 다음에 해당되는 경우 부동산을 취득할 수 있는 권리임에도 불구하고 양도소득세가 과세되지 않습니다.

▶ 비과세 요건

• 종전주택이 관리처분계획인가일과 주택의 철거일 중 빠른 날 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하고 다음의 어느 하나에 해당되는 경우

① 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우
② 양도일 현재 당해 조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우로서 1주택을 취득한 날로부터 3년 이내에 조합원입주권을 양도하는 경우

2) 농지에 대한 양도소득세 감면 및 비과세

(1) 양도소득세 감면

① 자경농지의 양도

◆ 농지소재지에 거주하면서 8년(경영이양 직접지불보조금의 지급대상이 되는 농지를 한국농어촌공사, 농업을 주업으로 하는 영농조합법인 또는 영농회사법인에 2021년 12월 31일까지 양도하는 경우에는 3년) 이상 자기가 경작[2014년 7월 1일 이후 양도하는 분부터는 농지를 경작한 자의 사업소득금액(농업 · 임업소득, 부동산임대소득, 농가부업소득 제외)*과 근로소득 총급여액의 합계액이 3천 700만 원 이상인 과세기간 또는 복식부기 의무자[1] 수입금액 기준 이상의 수입금액이 있는 경우 해당 과세기간은 피상속인 또는 거주자가 경작한 기간에서 제외]

1) 복식부기 의무자 수입금액 기준 : 도소매업, 부동산매매업 3억, 제조업 등 1.5억, 부동산입대업 0.75억

* 2017년 2월 7일 이후 양도분 부터는 사업소득금액이 결손인 경우 '0'으로 봄

- '농지소재지'란 농지가 소재하는 시 · 군 · 구(자치구) 안의 지역이나 이와 붙어 있는 시 · 군 · 구 안의 지역 또는 농지로부터 직선거리 30㎞ 이내의 지역을 말합니다.
- 경작 개시 당시에는 농지소재지에 해당하였으나 행정구역의 개편 등으로 이에 해당하지 아니한 경우 농지소재지에서 경작한 것으로 봅니다.

◆ 그러나 다음의 농지는 감면되지 않습니다.

- 시지역(광역시의 군지역, 시의 읍 · 면지역을 제외)의 주거지역, 상업지역, 공업지역 안에 있는 농지로서 이들 지역(대규모 개발사업지역은 제외)에 편입된 날로부터 3년이 지난 농지

▶ 대규모개발사업지역

- 사업지역 내의 토지 소유자가 1,000명 이상인 지역이거나
- 사업시행면적이 100만㎡ 이상인 지역(택지개발사업 또는 대지조성사업의 경우 10만㎡)

- 농지 외의 토지로 환지예정지의 지정이 있는 경우 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 지난 농지
- 농지가 2002년 1월 1일 이후 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의하여 주거지역, 상업지역, 공업지역에 편입되거나, 환지예정지로 지정된 때에는 그 편입(지정)된 날로부터 3년이 지나지 않은 경우에도 취득일로부터 그 편입(지정)일까지 발생한 양도소득을 감면대상으로 합니다.
- 상속인이 상속받은 농지(피상속인이 8년 자경요건을 갖춘 농지)를 경작하지 않는 경우 상속받은 후 3년이 지난 농지

◆ 감면 한도액 : 자경농지 대토 감면과 합산하여 5년간 2억 원 (1년간 1억 원, 2018년 1월 1일 이후 양도분부터)

② 자경농지의 대토

◆ 경작상 필요에 따라서 다음과 같이 농지를 팔고 다른 농지를 샀을 때에도 양도소득세가 감면됩니다.

◆ 감면 한도액 : 자경농지 감면과 합산하여 5년간 2억 원(1년간 1억 원, 2018년 1월 1일 이후, 대토감면 1가지만 적용될 경우 5년간 1억 원 임)

◆ 농지 대토감면 요건

- 다음의 요건을 모두 충족해야 대토감면 가능

a. 4년 이상 종전의 농지소재지에 거주하면서 경작한 자

b. 종전의 농지의 양도일부터 1년(협의매수 · 수용시 2년) 내에 새로운 농지 취득(취득원인이 상속 · 증여인 경우 제외)

c. (종전 농지를 먼저 양도하고 새로운 농지를 나중에 취득한 경우) 그 취득한 날부터 1년 내에 새로운 농지소재지에 거주하면서 경작 개시

d.(새로운 농지를 먼저 취득하고 종전 농지를 나중에 양도한 경우) 종전의 농지 양도일부터 1년 내에 새로운 농지소재지에 거주하면서 경작 개시

e. 새로운 농지에 거주하며 계속 경작한 기간과 종전의 농지에서 경작한 기간을 합산하여 8년* 이상

* 새로운 농지 취득 후 4년 이내에 협의매수 · 수용되는 경우 4년간 경작한 것으로 봄

* 종전농지와 새로운 농지의 경작기간을 합하여 8년이 되기 전에 농지 소유자가 사망하고 그 상속인이 계속 경작한 때에는 피상속인과 상속인의 경작기간 통산

* 종전농지와 새로운 농지 경작기간을 합하여 8년이 지나기 전에 사업소득금액**과 근로소득 총급여액의 합계액이 3천7백만 원 이상 또는 복식부기의무자 기준 이상의 수입금액이 발생한 과세기간이 있는 경우 새로운 농지를 계속하여 경작하지 않은 것으로 봄

** 2017년 2월 7일 이후 양도분부터는 사업소득금액이 결손인 경우 '0'으로 봄

f. 새로 취득하는 농지의 면적이 양도하는 농지 면적의 3분의 2이상이거나 새로 취득하는 농지의 가액이 양도하는 농지 가액의 2분의 1 이상일 것

※ b~d의 경우, 취득원인이 상속 · 증여인 경우는 제외

③ 자경농지의 환매

◆ 「농지법」에 따른 농업인이 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 직접 경작한 농지 등을 한국농어촌공사에 양도한 후 임차하여 직접 경작한 경우로서 해당 농지 등을 임차기간 내에 환매한 경우 해당 농지 등의 양도소득에 대하여 납부한 양도소득세를 환급받을 수 있습니다.

◆ 양도소득세를 환급받은 농업인이 환매한 해당 농지 등을 다시 양도하는 경우 그 취득시기 및 취득가액은 한국농어촌공사에 양도하기 전의 취득일 및 취득가액으로 합니다.

- 환급을 받으려면 환급신청서에 양도계약서 및 환매계약서 등을 첨부하여 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 합니다.
- 양도소득세를 환급받은 농업인이 환매한 농지 등을 다시 양도하는 경우 임차기간 내에 경작한 기간은 해당 농업인이 직접 농지 등을 경작한 것으로 보아 자경농지 감면 규정을 적용합니다.
- 농지 등의 일부에 대하여 환매를 신청한 경우 환급세액은 환매한 농지 등에 대하여 납부한 양도소득세에 상당하는 금액으로 합니다.

(2) 양도소득세 비과세

◆ 경작상 필요에 따라서 다음과 같이 농지를 교환하는 때에는 양도소득세가 과세되지 않습니다.

- 교환하는 쌍방 토지가액의 차액이 큰 편의 1/4 이하이고
- 교환으로 취득한 농지를 3년 이상 그 농지 소재지에 거주하면서 경작하여야 합니다.

3) 기타 양도소득세가 감면되는 경우

(1) 장기임대주택에 대한 양도소득세 감면

◆ 임대주택을 5호 이상 임대하는 거주자가 국민주택 규모(전용면적 85㎡ 이하)의 주택을 2000년 12월 31일 이전에 임대를 개시하여 5년 이상 임대한 후 양도하는 경우 임대기간과 주택의 유형에 따라 양도소득세의 50% 또는 100%를 감면합니다.

(2) 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 세액감면

◆ 다음의 요건을 모두 갖춘 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원 민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택(장기일반민간임대주택 등)을 양도하는 경우에는 임대기간 중 발생한 양도소득세의 100%를 감면합니다.

a. 2018년 12월 31일까지 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호의 민간매입임대주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의 3에 따른 공공매입임대주택을 취득(2018년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)하고, 취득일로부터 3개월 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 장기일반민간임대주택 등으로 등록할 것.

b. 장기일반민간임대주택 등으로 등록한 후 10년 이상 계속하여 장기일반민간임대주택 등으로 임대한 후 양도

c. 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5% 이하

※ 「소득세법」 제 168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제 5조에 따른 임대사업자등록을 하고 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 보는 것입니다.

※ 장기일반민간임대주택 등 「조세특례제한법」 제 97조의 3 및 장기임대주택 「조세특례제한법」 제 97조의 4에 대한 장기보유특별공제 특례와 중복하여 적용하지 않습니다.

d. 임대개시당시 기준시가 6억 원(비수도권 3억 원)이하(2018년 9월 14일 이후 취득분부터)

(3) 신축주택 취득자에 대한 양도소득세 감면

① 감면대상

◆ 2000년 11월 1일~2001년 12월 31일 기간 중 비수도권 지역에 소재한 신축 국민주택을 취득한 경우(2001년 1월 1일 이후 양도분부터 적용)

◆ 2001년 5월 23일~2003년 6월 30일 기간 중 전국에 소재하는 모든 신축주택을 취득한 경우(2001년 8월 14일 이후 양도분부터 적용)

※ 다만, 서울특별시, 과천시 및 택지개발예정지구로 지정 · 고시된 5대 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동) 지역 내 소재한 신축주택의 경우는 2003년 1월 1일 이후 취득분 부터 감면을 배제함.

② 감면내용

◆ 신축주택 취득일부터 5년 이내에 양도하는 경우에는 취득일부터 양도일까지 발생한 양도소득금액을 양도소득세의 과세대상 소득금액에서 빼고

◆ 5년이 지난 후에 양도하는 경우에는 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 빼는 것입니다.

③ 감면배제

◆ 신축주택이 고가주택이거나 미등기로 양도하는 경우 감면을 해주지 않습니다.

(4) 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면

◆ 다음 중의 어느 하나에 해당하는 소득으로서 해당 토지 등이 속한 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지를 2021년 12월 31일 까지 양도하고 그 대금을 현금으로 받는 경우 양도소득세의 10%(보상채권으로 받는 경우 15%, 3년만기 보상채권 30%, 5년만기 보상채권 40%)를 감면합니다.

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 토지 등을 해당 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 안의 토지 등을 동법에 따른 사업 시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 기타 법률에 따른 토지 등의 수용으로 인하여 발생하는 소득

(5) 개발제한구역에서 해제되어 수용되는 토지 등에 대한 양도소득세 감면

◆ 개발제한구역에서 해제된 토지 등이 공익사업 목적으로 수용되는 경우로서 개발제한구역 해제일부터 1년 이내에 사업인정고시된 경우(단, 개발제한구역 해제 이전에 경제자유구역 등이 지정된 경우 5년 이내)에는 개발제한구역 지정 전에 취득한 토지는 40%, 사업인정고시일부터 소급하여 20년 이전에 취득한 토지는 25% 양도소득세를 감면합니다.

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따른 협의매수 또는 수용을 통하여 2020년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 한한다.
- 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지 등을 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 해당 토지 등의 소재지에서 거주하는 일정요건을 갖춘 거주자가 소유하는 토지 등이어야 한다.
- 사업인정고시일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 해당 토지 등의 소재지에서 거주하는 일정요건을 갖춘 거주자가 소유하는 토지 등이어야 한다.
- 상속받은 토지 등은 피상속인이 해당 토지 등을 취득한 날을 해당 토지 등의 취득일로 본다.

4) 양도소득세 비과세 · 감면이 배제되는 경우

◆ 토지 또는 건물 등을 미등기로 양도하는 경우에는 비과세 · 감면을 적용받지 못합니다.

◆ 또한, 토지 또는 건물 등을 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 해당 자산에 대하여 양도소득세의 비과세 또는 감면에 관한 규정을 적용할 때 비과세 또는 감면을 받았거나 받을 세액에서 아래 ①과 ②중 적은 금액을 뺀 세액만 비과세 또는 감면합니다.

※ 2011년 7월 1일 이후 최초로 매매계약하는 분부터 적용

① 비과세 감면에 관한 규정을 적용하지 아니하였을 경우의 양도소득 산출세액

② 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액

5) 다주택을 보유한 1세대의 중과세

◆ 3주택(조합원입주권 포함) 이상을 보유한 1세대가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우에는 기본세율에 20%가 가산되고 장기보유 특별공제도 적용받지 못합니다. 다만, 아래의 주택을 양도하는 경우는 제외됩니다.

① 수도권 · 광역시 · 특별자치시(세종시) 외 지역의 양도당시 기준시가 3억 원 이하 주택

② 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 8년 이상 임대한 주택(다만, 2018년 3월 31일까지 등록한 경우 5년)으로서, 일정요건을 충족하는 경우

③ 조세특례제한법 상 감면대상 주택
(§97, §97의 2, §98~§98의 3, §98의 5~§98의 8, §99~§99의 3)

④ 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택

⑤ 5년 이상 운영한 가정어린이집 등

⑥ 상속받은 주택(5년 이내 양도)

⑦ 문화재주택

⑧ 저당권 실행 또는 채권변제를 위해 취득한 주택(3년 이내 양도)

⑨ 상기 각 주택 외에 1주택만을 소유하는 경우의 해당 주택

⑩ 조정대상지역 공고 전 매매계약을 하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 주택

⑪ 10년 이상 보유한 주택으로 2020년 6월 30일까지 양도하는 주택

◆ 2주택(조합원입주권 포함)을 보유한 1세대가 조정대상지역 내 주택을 양도할 경우에는 기본세율에 10%가 가산되고 장기보유특별공제도 적용받지 못합니다. 다만, 아래의 주택을 양도하는 경우는 제외됩니다.

① 3주택 이상자의 중과제외 대상 주택

② 취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 사유로 취득한 수도권 밖 주택 및 다른 시·군에 소재하는 주택으로서, 일정요건을 충족하는 경우

③ 혼인합가일로부터 5년 이내 양도하는 주택

④ 부모봉양합가일로부터 10년 이내 양도하는 주택

⑤ 소송진행 중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택(확정판결일로부터 3년 이내 양도)

⑥ 일시적 2주택인 경우 종전 주택

⑦ 양도 당시 기준시가가 1억 원 이하인 주택(「도시및주거환경정비법」상 정비구역 내 주택은 제외)

⑧ 상기 ①~⑤에 해당하는 주택 외에 1주택만을 소유하는 경우의 해당 주택

⑨ 조정대상지역 공고 전 매매계약을 하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 주택

⑩ 10년 이상 보유한 주택으로 2020년 6월 30일까지 양도하는 주택

◆ 1주택과 1조합원입주권을 보유하는 세대가 아래의 주택을 양도하는 경우에도 중과 제외됩니다.

※ 수도권 외 지역(광역시 소속 군 및 읍·면 지역은 포함)의 주택 및 조합원입주권으로서 3억 원 이하인 경우는 주택·조합원입주권의 수 계산시 산입하지 않음.

① 2주택자의 중과제외 대상 주택으로서 위 ①~⑤ 및 ⑦, ⑩에 해당하는 주택

② 1주택자가 주택 취득일부터 1년 경과 후 1조합원입주권을 취득하고 3년 이내 종전주택을 양도 시 해당 주택

③ 1주택자가 1조합원입주권을 취득하고 3년이 경과하여 종전 주택을 양도하는 경우로서 다음의 요건을 충족하는 경우

– 재건축·재개발로 취득하는 주택이 완공된 후 2년 이내 세대 전원이 해당 주택으로 이사하여 1년 이상 거주

– 주택 완공 후 2년 이내 종전주택 양도

④ 1주택자가 해당 주택의 재개발·재건축으로 대체주택을 취득하였다가 양도하는 경우로서 다음의 요건을 충족하는 경우

– 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주

– 재개발·재건축사업으로 취득하는 주택이 완공된 후 2년 이내 세대 전원이 해당 주택으로 이사하여 1년 이상 거주

– 주택 완공 후 2년 이내 대체주택 양도

⑤ 조정대상지역 공고 전 매매계약을 하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 주택

◆ 1주택 이상자가 2018년 9월 14일 이후 조정대상지역 내 주택을 신규 취득하여 장기임대주택*으로 등록하더라도 양도소득세 중과대상에서 제외되지 않습니다.

* 건설임대주택 또는 매입임대주택 중 공공지원민간임대주택은 중과대상에서 제외

〈 조정대상지역 〉 〈2020년 2월 24일 기준〉

서울특별시	전지역
경기도	고양시(삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스 1단계·고양관광문화단지 도시개발구역)·과천시·광명시·남양주시(별내동·다산동), 하남시, 화성시(동탄2), 용인 수지, 용인 기흥, 구리시, 안양 동안, 광교지구, 수원 팔달, 수원 영통·권선구·장안구, 안양시 만안구, 의왕시
세종특별자치시	가람동·고운동·나성동·다정동·도담동·대평동·반곡동·보람동·새롬동·소담동·아름동·어진동·종촌동·한솔동 금남면: 집현리 연기면: 누리리·산울리·세종리·한별리·해밀리 연동면: 다솜리·용호리·합강리

6) 비사업용 토지의 양도소득세

◆ 2007년 1월 1일 이후 양도분부터 적용하던 비사업용 토지 중과세율을 2009년 3월 16일부터 한시적으로 유예하였다가 2013년 1월 1일 ~ 2015년 12월 31일까지는 기본세율을 적용(지정지역: 기본세율 + 10%p)하였으나 장기보유특별공제는 배제하였습니다.

- 2016년 1월 1일 이후 양도분부터는 지정지역 관계없이 기본세율에 10%를 가산하고 장기보유특별공제를 적용*하였습니다.

  * 기산일 2016년 1월 1일로 규정하여 사실상 장기보유특별공제는 2017년 1월 1일 이후 양도분부터 적용

- 2018년 1월 1일 이후 양도분부터는 지정지역에 소재한 비사업용 토지는 중과세율(기본세율+10%p)에 10%를 더 가산하도록 구분하였으나, 2020년 3월 현재 고시된 지정지역은 없습니다.

• 다만, 비사업용 토지를 2년(1년) 미만 단기 보유하고 양도한 경우에는 40%(50%)의 단일세율과 비사업용 토지 세율(기본세율+10%p)을 비교하여 산출세액이 큰 것을 적용합니다.

▶ 비사업용 토지의 판정

해당 토지를 소유하는 기간 중 아래 ⑴의 기간 기준 동안 ⑵의 대상토지 기준에 해당하는 토지를 말합니다.

1) 기간 기준

소유기간 중 일정기간 비사업용으로 사용되는 토지

※ 다음의 요건 중 하나를 충족하는 경우에는 비사업용 토지가 아닌 것으로 봅니다.
(소유기간이 5년 이상인 경우 기준, 소득세법 시행령 제168조의 6)

① 양도일 직전 3년 중 2년 이상을 사업용으로 사용한 토지
② 양도일 직전 5년 중 3년 이상을 사업용으로 사용한 토지
③ 소유기간 중 60% 이상을 사업용으로 사용한 토지

* 소유기간이 3년 이상 5년 미만인 경우 ②의 '5년'을 '소유기간'으로, 소유기간이 3년 미만인 경우에 ①의 '3년'을 '소유기간'으로 하고, 소유기간이 2년 미만인 경우에는 ③만 적용

2) 대상토지 기준

다음 중 하나에 해당되는 토지

- **농지**
  ㉠ 재촌·자경하지 아니하는 농지
  ㉡ 녹지지역과 개발제한구역을 제외한 도시지역(광역시의 군, 시의 읍·면지역 제외)에 있는 농지
  – 다만 농지법이나 그 밖의 법률에 의해 소유 가능한 농지는 제외
- **임야** : 아래에 열거한 것을 제외한 모든 임야
  ㉠ 공익을 위하여 필요하거나 산림의 보호·육성을 위하여 필요한 임야
  ㉡ 임야 소재지에 주민등록이 되어 있고 거주하는 자가 소유한 임야
  ㉢ 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 것으로 법령에서 열거한 임야
- **목장용지**
  ㉠ 축산업을 경영하는 자의 소유로서 기준면적을 초과하거나 도시지역(녹지지역, 개발제한구역 제외)에 있는 토지
  ㉡ 축산업을 경영하지 아니하는 자가 소유하는 토지
- **그 밖의 토지** : 재산세 종합합산과세대상 토지로 건축물이 없는 나대지, 잡종지 등의 토지
  * 다만, 토지의 이용 상황, 수입금액 등을 고려하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 이유가 있는 것으로 법령에서 열거한 토지는 제외
- **주택 부속토지** : 주택 정착 면적의 5배(도시지역 밖은 10배)를 초과하는 토지
- **별장 부속토지** : 아래 요건을 모두 갖춘 토지만 비사업용토지로 보지 아니함
  ㉠ 지방자치법 제3조 제3항 및 제4항에 따른 읍·면에 소재
  ㉡ 건물의 연면적이 150㎡ 이내이고 부속토지의 면적이 660㎡ 이내
  ㉢ 건물과 부속토지의 기준시가 2억 원 이하
  ㉣ 수도권지역, 도시지역, 지정지역, 토지거래허가구역을 제외한 지역에 소재

7) 양도소득세 계산방법

(1) 계산절차

양도가액	… 실지거래가액
–	
취득가액	… 실지취득가액
–	
필요경비	… 양도비 등 실제경비
▼	
양도차익	
–	
장기보유특별공제	… (토지·건물의 양도차익)× 공제율 [p.55] 참조
▼	
양도소득금액	
–	
소득감면대상 소득금액	
–	
양도소득기본공제	… 250만 원(미등기 양도자산은 적용 배제)
▼	
양도소득과세표준	
×	
세 율	… 양도소득세율표 [p.57] 참조
▼	
산출세액	
–	
감면세액	… 조세특례제한법상 감면세액 등
▼	
자진납부할 세액	

(2) 양도차익 계산

양도차익 = 실지양도가액 – 실지취득가액 – 필요경비(①+②+③)

+ 실지 양도가액 : 상대방으로부터 실제 수수하는 거래금액을 말합니다.

+ 실지 취득가액 : 취득에 소요된 실제 취득가액을 말합니다.

① 취득 시 부대비용

- 부동산을 취득하면서 지출한 비용 중 취득가액 이외의 취득세, 중개수수료 등 취득에 소요된 모든 비용

② 취득 후 발생하는 자본적 지출 등 비용

- 부동산을 취득한 후 용도변경 · 개량 · 이용편의를 위하여 지출한 비용
- 샤시 설치비용, 발코니 개조비용, 난방시설 교체비용 등을 말함.
- 소유권 확보를 위한 소송비용 · 인지대 등도 포함.

  ※ 2016년 2월 17일 이후의 자본적지출액부터는 신용카드, 현금영수증, 세금계산서(계산서) 등의 증빙서류를 수취 · 보관하여야 필요경비로 인정받을 수 있었으나, 2018년 4월 1일 이후 양도하는 분부터는 금융증빙 등 실제 지출이 확인되는 경우에도 필요경비로 인정받을 수 있습니다.

- 재해나 노후화 등 부득이한 사유로 건물을 재건축한 경우 그 철거비용

③ 양도비용

- 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 중개수수료, 양도소득세 신고서 작성비용 등을 말함.

(3) 장기보유특별공제는 토지 또는 건물을 양도하는 경우에만 적용합니다.

◆ 공제 제외 : 미등기 양도자산

〈 장기보유특별공제율 〉

1. 토지 · 건물 (2019년 1월 1일 이후)

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

* 비사업용 토지 : 2016년 12월 31일 양도분까지는 적용하지 않다가 2017년 1월부터 적용함

2. 1세대 1주택

공제율	3년 이상	4년 이상	5년 이상	6년 이상	7년 이상	8년 이상	9년 이상	10년 이상
1세대 1주택	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

* 1세대 1주택 : 최고 80%까지 적용. 단, 비거주자 및 보유기간 중 2년 이상 거주하지 않은 경우는 일반공제율 적용으로 최고 30%

◆ 장기일반민간임대주택 등에 대한 장기보유특별공제

- 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 같은 법에 따라 임대사업자등록하여 다음 요건을 모두 충족하는 경우 그 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 장기보유 특별공제액을 계산할 때 8년(10년) 이상 계속하여 임대 후 양도하는 경우 50%(70%)의 공제율을 적용합니다.

a. 임대보증금 또는 임대료는 5% 이내 인상

b. 전용면적 85㎡ 이하(다가구 주택일 경우 가구당 전용면적 기준)

※「소득세법」에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법 제5조」에 따른 임대사업자등록을 하고 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 보는 것입니다.

c. 임대개시 당시 기준시가 6억 원(비수도권 3억 원) 이하
(2018년 9월 14일 이후 취득분부터)

- 2019년 12월 31일 법률 개정으로 2022년 12월 31일까지 장기일반민간임대주택 등으로 등록한 주택에 한해 해당 과세특례를 적용받을 수 있습니다.

◆ 장기임대주택에 대한 장기보유특별공제

- 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 장기임대주택을 6년 이상 임대한 후 양도할 때에는 일반 장기보유특별공제율(연 2%, 최대 30%)에서 임대기간에

따라 [p.56] 표에 따른 추가공제율을 더합니다. 이 경우 「소득세법」에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자등록을 하거나 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 사업자로 지정되어 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 본다.

▶ 장기임대주택

- 민간매입임대주택 : 1호 이상, 임대개시일 당시 주택의 기준시가 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하
- 건설임대주택 : 2호 이상, 대지면적 298㎡ 이하 & 주택의 연면적(공동주택은 전용면적)이 149㎡ 이하

임대기간	추가공제율
6년 이상 7년 미만	2 %
7년 이상 8년 미만	4 %
8년 이상 9년 미만	6 %
9년 이상 10년 미만	8 %
10년 이상	10 %

(4) 양도소득 기본공제는 다음과 같이 적용합니다.

◆ 다음의 소득별로 각각 연간 250만 원을 공제하며, 동일한 소득별 자산을 1년에 2회 이상 양도하는 경우 먼저 양도하는 양도소득금액에서 순차로 공제합니다.

- 부동산, 부동산에 관한 권리, 기타자산
- 주식 또는 출자지분
- 파생상품

◆ 공제 제외 : 미등기양도자산

(5) 양도소득세의 세율은 연간 양도소득을 합하여 소득이 많고 적음에 따라 차등세율이 적용됩니다.

〈 양도소득세 세율 〉

자산	구분		2016년 1월 1일~	2017년 1월 1일~	2018년 1월 1일~	2018년 4월 1일~
토지·건물, 부동산에 관한 권리	보유기간	1년 미만	50%[1)2)]			
		2년 미만	40%[1)3)]			
		2년 이상	기본세율			
	조정대상지역 내 주택 분양권[4)]		기본세율		50%	
	1세대 2주택 (조합원입주권 포함)		기본세율			기본세율 (단, 조정대상지역은 10% 가산)
	1세대 3주택 (조합원입주권 포함) 이상		기본세율(단, 지정지역[5)]은 10% 가산)			기본세율 (단, 조정대상지역은 20% 가산)
	비사업용토지		기본세율+10%		기본세율+10%[6)]	
	미등기양도자산		70%			

1) 하나의 자산이 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 산출세액 중 큰 것으로 함

2) 주택 및 조합원입주권은 40%

3) 주택 및 조합원입주권은 기본세율

4) 무주택세대로서 양도 당시 다른 분양권이 없고 30세 이상(30세 미만으로서 배우자가 있거나 배우자가 사망 · 이혼한 경우 포함) 및 조정대상지역 공고 전 매매계약하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우 기본세율 적용(2018년 8월 28일 이후 양도분부터)

5) 2017년 8월 3일부터 2018년 3월 31일까지의 양도분만 10% 가산됨

6) 지정지역 내 비사업용토지는 추가 10% 가산되나, 2019년 2월 현재 지정지역 없음

〈 소득세법 기본세율 〉

과세표준	기본세율	누진공제
1천200만 원 이하	6%	–
1천200만 원 초과 ~ 4천600만 원 이하	15%	108만 원
4천600만 원 초과 ~ 8천800만 원 이하	24%	522만 원
8천800만 원 초과 ~ 1억5천만 원 이하	35%	1,490만 원
1억5천만 원 초과 ~ 3억 원 이하	38%	1,940만 원
3억 원 초과 ~ 5억 원 이하	40%	2,540만 원
5억 원 초과	42%	3,540만 원

〈세율적용 방법〉

① 하나의 자산이 둘 이상의 세율에 해당할 때에는 각각의 세율을 적용한 산출세액 중 큰 세액을 납부하는 것입니다.

예) 1년 2개월 보유한 비사업용토지를 2019년 중 양도할 때 납부할 세액 계산

☞ a, b 중 큰 금액인 20,000,000원이 납부할 세액입니다.

비교	과세표준	세율	누진공제	산출세액
a.	50,000,000	40% (2년 미만)	–	20,000,000
b.	50,000,000	34% (비사업용토지)	5,220,000	11,780,000

② 1과세기간에 2개 이상의 자산을 양도할 때에는 과세표준의 합계액에 일반세율 적용한 세액과 각 자산별 세율을 적용한 산출세액의 합계액 중 큰 세액을 납부하는 것입니다.

예) 2년 이상 보유한 비사업용토지와 비사업용토지가 아닌 자산을 양도할 때 납부할 세액 계산

☞ a, b중 큰 금액인 216,600,000원이 납부할 세액입니다.

비교	구분	과세표준	세율	누진공제	산출세액
a	과세표준 합계	600,000,000	42%	35,400,000	216,600,000
b	산출세액 합계				205,200,000
	비사업용토지	110,000,000	45%	14,900,000	34,600,000
	비사업용아님	490,000,000	40%	25,400,000	170,600,000

8) 양도소득세 신고 · 납부 방법

▶ **신고 방법 : 관할세무서에 우편 발송 또는 방문, 전자신고**

▶ **납부 방법 : 은행 · 체신관서, 전자납부**

▶ **양도소득세 신고는 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) 또는 모바일을 통해 전자신고 할 수 있습니다.**

▶ **부동산의 경우 전자신고를 하면, 미리채움 서비스(등기부 정보 : 소재지, 면적, 취득 · 양도 날짜 및 가액 등)*를 이용하여 편리하게 신고할 수 있습니다.**

* 미리채움 서비스에서 제공되는 등기부상 정보가 사실과 다를 경우 사실에 맞게 신고하여야 합니다.

▶ **양도소득세 종합안내 포털(홈택스 → 신고/납부 → 세금신고 → 양도소득세)을 이용하면, 전자신고는 물론 양도소득세 미리계산, 세금관련 법령, 사례 등 다양한 정보를 볼 수 있습니다.**

◆ 전자신고 · 납부 방법

- 홈택스 : 로그인 〉 신고 / 납부 〉 세금신고 〉 양도소득세 〉 증빙서류 제출
- 모바일 홈택스(앱) : 로그인 〉 신고 / 납부 〉 양도소득세 간편신고* (후) 〉 국세납부

* 간편신고 : 1개의 물건을 양도하고 실지거래가액으로 예정신고하는 경우에만 이용 가능

(1) 예정신고

① '예정신고 · 납부'란?

◆ 양도소득세 과세대상 자산을 양도한 거주자는 양도소득세의 예정신고 · 납부기한 내에 주소지 관할세무서장에게 해당 신고서 제출 및 양도소득세를 납부하여야 합니다.

② 양도소득 예정신고 · 납부기한

◆ 토지 또는 건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산(특정주식 등)을 양도한 경우

- 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내

◆ 부담부증여(2017년 1월 1일 이후 부담부증여하는 분부터)

- 증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내

◆ 토지거래계약 허가구역 안에 있는 토지로서 허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우

- 토지거래허가(해제) 일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내

◆ 주식(특정주식 등 제외)을 양도한 경우

- 주식 양도일이 속하는 반기의 말일부터 2개월 이내

◆ 파생상품은 예정신고 없음

(2) 양도소득 확정신고

◆ 1과세기간(1월 1일~12월 31일)동안 양도소득이 있으면 그 다음해 5월 1일부터 5월 31일까지 주소지 관할세무서에 양도소득세 확정신고를 하여야 합니다. 단, 예정신고를 한 경우로서 다음의 경우가 아니면 확정신고를 하지 않아도 됩니다.

① 2회 이상 자산을 양도하고 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하지 않은 경우

② 2회 이상 자산을 양도한 경우로서 산출세액이 달라지는 경우

③ 2회 이상 자산을 양도하고 양도소득세 비교 과세 방식으로 신고하지 않을 경우

(3) 양도소득세 분할납부

◆ 납부할 세액이 1천만 원을 초과하는 경우 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 나누어 낼 수 있습니다.

◆ 분할납부할 수 있는 세액

- 납부할 세액이 2천만 원 이하일 경우 : 1천만 원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 2천만 원을 초과하는 경우 : 납부할 세액의 1/2 이하의 금액

(4) 가산세

◆ 무(과소)신고 가산세 계산

2015년 6월 30일 이전 양도분	2015년 7월 1일 이후 양도분
○ 가산세 계산식 산출세액 × (무(과소)신고 과세표준 / 과세표준) × (무 20%, 과소 10%, 부정 40%)	○ 가산세 계산식 (무(과소)신고 납부세액 + 초과신고한 환급세액) × (무 20%, 과소(초과환급)10%, 부정 40%)

※ 2015년 7월 1일 이후 양도분은 추가납부세액이 없는 경우에는 무(과소)신고 가산세를 부과하지 아니함

※ 예정신고기한까지 무(과소)신고하였으나 확정신고기한까지 확정신고 및 수정신고한 경우 가산세액의 50%를 감면함

◆ 납부지연가산세 계산

① 납부지연가산세 : 무납부(과소납부)세액 × 0.025% × 경과일수

② 환급지연가산세 : 초과하여 환급받은 세액 × 0.025% × 경과일수

※ 경과일수 : 납부기한(환급받은 날) 다음날부터 납부일까지의 일수

③ 납세고지서에 따른 납부기한까지 무납부(과소납부)세액 × 3%

9) 신고 시 제출할 서류

◆ 양도소득세 신고 시에는 세무서에 비치된 '양도소득세과세표준 신고 및 납부계산서', '양도소득금액 계산명세서'를 작성하여 다음 서류와 함께 관할세무서에 제출하여야 합니다.

• 신고인 제출대상 서류

▶ 해당 자산의 양도 · 취득에 관한 계약서 사본
▶ 환지확정 전에 취득한 토지 : 환지예정지증명원, 잠정등급확인원 등
▶ 자본적 지출액 · 양도비용 증빙, 감가상각비 명세서

• 공무원 확인대상 서류 : 신고인 제출생략

▶ 토지 · 건물 등기부등본
▶ 토지대장 및 건축물대장등본
※ 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 서류의 확인이 불가능한 경우에는 납세자에게 제출을 요구할 수 있습니다.

◆ 신고에 사용되는 서식은 전국 세무관서에서 무료로 배부해 드리고 있으며, 인터넷 국세청 누리집 (www.nts.go.kr)에서도 서식을 내려받아 사용하실 수 있습니다.

〈양도소득과세표준 신고 및 납부계산서 작성사례〉

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2020. 3. 13.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다. (3쪽 중 제1쪽)

관리번호	-

(　　년 귀속) 양도소득과세표준 신고 및 납부계산서

([ ]예정신고, [ ]확정신고, [ ]수정신고, [ ]기한 후 신고)

① 신고인 (양도인)	성명		주민등록번호		내·외국인	[ ]내국인, [ ]외국인		
	전자우편주소		전화번호		거주구분	[ ]거주자, [ ]비거주자		
	주소				거주지국		거주지국코드	
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계		
③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계	
④ 양도소득금액		23,345,000	23,345,000					
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계								
⑥ 소득감면대상 소득금액								
⑦ 양도소득기본공제		2,500,000	2,500,000					
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		20,845,000	20,845,000					
⑨ 세율		15%	15%					
⑩ 산출세액		2,046,750	2,046,750					
⑪ 감면세액								
⑫ 외국납부세액공제								
⑬ 원천징수세액공제								
⑭ 가산세	무(과소)신고							
	납부지연							
	기장불성실 등							
	계							
⑮ 기신고·결정·경정세액, 조정공제								
⑯ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮)		2,046,750	2,046,750					
⑰ 분납(물납)할 세액								
⑱ 납부세액		2,046,750	2,046,750					
⑲ 환급세액								

농어촌특별세 납부계산서	
⑳ 소득세 감면세액	
㉑ 세율	
㉒ 산출세액	
㉓ 수정신고가산세 등	
㉔ 기신고·결정·경정세액	
㉕ 납부할세액	
㉖ 분납할세액	
㉗ 납부세액	
㉘ 환급세액	

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.

년 월 일

신고인 (서명 또는 인)

환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)	
㉙ 금융기관명	
㉚ 계좌번호	

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부	접수일인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본	

세무대리인	성명(상호)		사업자번호		전화번호	

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

〈양도소득금액 계산명세서 작성사례〉

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 1] < 개정 2019. 3. 20. >

(앞쪽)

관리번호	-

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일

① 세율구분 (코드)			합계	(　-　)	(　-　)	(　-　)
② 소재지국	소재지			한국	세종시 노을6로 000	
③ 자산종류 (코드)				토지 (1)	(　)	(　)
거래일 (거래원인)	④ 양도일(원인)			2019.1.20(매매)	(　)	(　)
	⑤ 취득일(원인)			2000.10.1(매매)	(　)	(　)
거래자산 면적(㎡)	⑥ 총면적 (양도지분)	토지		100㎡(1/1)	(　/　)	(　/　)
		건물		(　/　)	(　/　)	(　/　)
	⑦ 양도면적	토지		100㎡		
		건물				
	⑧ 취득면적	토지		100㎡		
		건물				

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양도가액		70,000,000		
	⑩ 취득가액		35,550,000		
	취득가액 종류		실지거래가액		
⑪ 기납부 토지초과이득세					
⑫ 기타 필요경비			1,100,000		
양도차익	전체 양도차익		33,350,000		
	비과세 양도차익				
	⑬ 과세대상양도차익		33,350,000		
⑭ 장기보유특별공제			10,005,000		
⑮ 양도소득금액			23,345,000		
감면소득금액	⑯ 세액감면대상				
	⑰ 소득금액감면대상				
⑱ 감면종류	감면율				

□ 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적습니다)

양도시 기준시가	⑲ 건물	일반건물			
		오피스텔·상업용			
		개별·공동주택			
	⑳ 토지				
	합계				
취득시 기준시가	㉑ 건물	일반건물			
		오피스텔·상업용			
		개별·공동주택			
	㉒ 토지				
	합계				

210㎜×297㎜[백상지 80g/㎡(재활용품)]

〈취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서 작성사례〉

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 3] < 개정 2015. 3. 13.>

(4쪽 중 제1쪽)

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분				구분코드	거래상대방 상호	거래상대방 사업자등록번호	지급일	지급금액	중빙종류(코드)
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액		111				35,000,000	
		취득세		112				200,000	
		등록세		113				200,000	
		기타부대비용	법무사비용	114	☆☆법무사	111-11-11111	00.9.1	50,000	
			취득중개수수료	115	☆☆중개사	222-22-22222	00.8.9	100,000	
			기타	116					
		소계						35,550,000	
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산			120					
				120					
	③ 가산항목	취득시 쟁송비	변호사비용	131					
			기타비용	132					
		매수자부담 양도소득세		133					
		기타		134					
		소계							
	④ 차감항목	감가상각비		141					
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)							35,550,000	
기타필요경비	자본적 지출액 등 ⑥ 자본적 지출액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출		260	△△개발	333-33-33333	02.9.20	900,000	
		엘리베이터, 냉난방설치		260					
		피난시설 등 설치		260					
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구		260					
		개발부담금 재건축부담금		261					
		자산가치증가 수선비		260					
		기타		260					
		소계							
	⑦ 취득 후 쟁송비용	변호사비용		271					
		기타소송, 화해비용		272					
	⑧ 기타비용	수익자부담금		281					
		토지장애철거비		280					
		도로시설비 등		280					
		사방사업소요비용		280					
		기타		280					
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)							900,000	
	양도비 등 ⑩ 양도시 중개수수료 등 직접 지출비용			290	◇◇중개사	444-44-44444	17.1.20	200,000	
	⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비			291					
	⑫ 계 (⑩+⑪)								
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)							1,100,000	

210㎜×297㎜[백상지 80g/㎡(재활용품)]

02 농어촌특별세

양도소득세가 감면되는 경우에는 감면되는 양도소득세액의 20%에 상당하는 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

03 개인지방소득세

양도소득세가 과세되는 경우에는 양도소득세액의 10%에 상당하는 지방소득세를 납부하여야 합니다.
2020년 1월 1일 이후부터 발생하는 양도소득에 대한 지방소득세는 양도소득세 신고 및 납부 기한에 2개월 연장하여 지방자치단체에 신고·납부하여야 합니다.

04 임대용 건물의 양도와 부가가치세

사업용 건물(빌딩, 상가, 사무실, 공장, 여관 등)을 임대하거나 사업장으로 사용하다가 양도하는 경우에는 양도소득세뿐만 아니라 부가가치세도 부담하여야 합니다.

1) 부가가치세 과세표준 계산방법

◆ 매매 시(사업자의 지위에서) 과세되는 경우

과세표준 = 시가(실지매매가액)

◆ 간주공급(폐업 시 잔존재화)으로 과세되는 경우

$$\text{건물의 취득가액} \times \left(1 - \frac{5^{*}}{100} \times \text{경과된 과세기간의 수}\right) = \text{시가}$$

* 2002년 1월 1일 이후 취득분부터 적용(이전 취득분은 $\frac{10}{100}$)

2) 포괄적 양도 · 양수

◆ 사업용 건물이 포괄적 양도에 해당되는 경우 재화의 공급으로 보지 아니하므로 부가가치세가 과세되지 않습니다.

▶ 사업의 포괄적 양도 · 양수

사업장별로 그 사업용 자산과 함께 해당 사업에 관한 모든 권리 · 의무를 포괄적으로 승계하여 양도하는 것을 말합니다.

◆ 임대용 건물 양도시 포괄적 양도 · 양수되기 위해서는 다음과 같은 요건을 갖추어야 합니다.

① 포괄적 양도 · 양수 내용이 확인되어야 합니다.

- 포괄적 양도 · 양수 계약서 등에 의거 사업의 포괄적 양도 사실이 확인되어야 합니다.

② 양도자 및 양수자가 과세사업자이어야 합니다.

- 사업양수 후 양수자가 면세사업으로 전용하는 경우 사업양도 · 양수가 인정되지 않습니다.

③ 사업양도 신고서를 제출하여야 합니다.

- 사업양도 후 사업양도 신고서를 제출하시기 바랍니다.

※ 따라서 위의 포괄적 양도 · 양수에 해당되지 않는 경우 양도자는 세금계산서를 발급하고, 양수자로부터 거래징수한 부가가치세를 신고 · 납부하여야 합니다.

※ 기타 궁금한 사항은 126 국세상담센터에 문의하시기 바랍니다.

05 부동산 실거래가격 신고의무 제도

1) 부동산 거래 신고의무 제도란?

◆ 이중계약서 작성 등 잘못된 관행을 없애고 부동산거래를 투명하게 하기 위해 부동산 실거래가격 신고의무제도가 2006년 1월 1일부터 시행되고 있습니다.

◆ 부동산을 매매한 경우에는 계약체결일로부터 30일 이내에 실제거래가격으로 부동산 소재지 관할 시 · 군 · 구청에 신고하여야 합니다.

- 개업공인중개사가 거래계약서를 작성 · 교부한 경우 반드시 개업공인중개사가 신고를 하여야 합니다.

◆ 신고된 부동산 거래가격은 허위 신고 여부 등에 대해 가격 검증을 거치게 되며, 거래내역 및 검증결과는 국세청 및 시 · 군 · 구청 세무부서에 통보하여 과세자료로 활용됩니다.

◆ 또한 신고된 가격은 2006년 6월 1일부터 부동산 등기부에 기재되며, 2007년부터는 실제 거래가격에 따라 양도소득세를 과세하고 있습니다.

2) 신고의무 위반 시 불이익

◆ 무신고, 허위신고, 지연신고 등으로 신고의무를 위반한 매도인 · 매수인 및 개업공인중개사, 개업공인중개사로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고토록 요구한 거래당사자는 고액의 과태료 처분을 받게 됩니다.

◆ 개업공인중개사가 거짓기재 또는 이중계약서를 작성한 경우 중개업 등록 취소 또는 6개월 이내 자격정지 처분을 받게 됩니다.

- 기타 자세한 사항은 부동산거래관리시스템 누리집 (http://rtms.molit.go.kr) 또는 국토교통부 부동산실거래가 고객센터 안내 (1588-0149)로 문의하시기 바랍니다.

2020
부동산과 세금



4 부동산의 상속과 세금

01 상속과 관련된 법률상식 70
02 상속세 과세대상 72
03 상속세 비과세 74
04 상속세 계산방법 74
05 상속세 신고 · 납부 방법 82

4 부동산의 상속과 세금

상속세는 사망으로 인하여 사망자(피상속인)의 재산을 무상으로 취득하는 경우 그 취득재산의 가액에 대하여 상속인에게 과세하는 세금입니다. 상속세는 피상속인의 유산총액을 기준으로 과세하고 있으며, 각 상속인은 각자가 받았거나 받을 재산을 한도로 하여 공동으로 상속세를 납부하여야 합니다.

01 상속과 관련된 법률상식

◆ 피상속인 : 사망 또는 실종선고를 받은 사람

◆ 상속인 : 재산을 상속받을 사람

◆ 상속개시일 : 사망일 또는 실종선고일

◆ 상속의 순위(민법 제1000조)

1순위	직계비속, 배우자	항상 상속인이 된다.
2순위	직계존속, 배우자	직계비속이 없는 경우 상속인이 된다.
3순위	형제자매	1, 2순위가 없는 경우 상속인이 된다.
4순위	4촌 이내의 방계혈족	1, 2, 3순위가 없는 경우 상속인이 된다.

- 법정상속인의 결정에 있어서 같은 순위의 상속인이 여러 명인 경우 촌수가 가장 가까운 상속인을 우선순위로 하며, 촌수가 같은 상속인이 여러 명인 경우 공동상속인이 됩니다.

  예) 피상속인의 직계비속으로 자녀 2인과 손자녀 2인이 있는 경우 자녀 2인이 공동상속인이 되며 손자녀는 법정상속인이 되지 못합니다.

- 상속순위를 결정할 때 태아는 이미 출생한 것으로 봅니다.

▶ 배우자의 상속순위 (민법 제1003조)

- 배우자는 1순위인 직계비속과 같은 순위로 공동상속인이 되며, 직계비속이 없는 경우에는 2순위인 직계존속과 공동상속인이 됩니다.
- 직계비속과 직계존속이 모두 없는 경우 배우자가 단독상속인이 됩니다.

◆ 상속분

- 피상속인은 유언에 의하여 공동상속인의 상속분을 지정할 수 있으며(지정상속), 유언상속이 없는 경우 공동상속인이 협의하여 분할하거나 민법에 규정된 법정상속분에 따라 상속재산을 분할합니다.

▶ 법정상속분 (민법 제1009조)

- 같은 순위의 상속인이 여러 명인 때에는 그 상속분은 동일한 것으로 합니다.
- 배우자의 상속분을 직계비속과 공동으로 상속하는 때에는 직계비속의 상속분에 5할을 가산하고, 직계존속과 공동으로 상속하는 때에는 직계존속의 상속분에 5할을 가산합니다.

〈 법정상속분의 예시 〉

구 분	상속인	상속인	
		상속분	배분율
피상속인의 자녀 및 배우자가 있는 경우	장남 · 배우자만 있는 경우	장남 1 배우자 1.5	2/5 3/5
	장남 · 장녀 배우자가 있는 경우	장남 1 장녀 1 배우자 1.5	2/7 2/7 3/7
	장남 · 장녀 2남, 2녀 배우자가 있는 경우	장남 1 장녀 1 2남 1 2녀 1 배우자 1.5	2/11 2/11 2/11 2/11 3/11
피상속인의 자녀가 없고 배우자 및 직계존속(부 · 모)이 있는 경우		부 1 모 1 배우자 1.5	2/7 2/7 3/7

02 상속세 과세대상

상속세 과세대상	=	본래의 상속재산	+	추정 · 간주 상속재산	+	사전 증여재산

1) 본래의 상속재산

◆ 상속개시일 현재 피상속인이 소유하고 있던 재산으로서

① 금전으로 환가할 수 있는 경제적 가치가 있는 물건

② 재산적 가치가 있는 법률상 또는 사실상의 권리에 대하여는 상속세가 과세됩니다.

2) 추정 · 간주 상속재산

◆ 다음의 경우에도 상속재산으로 보아 상속세를 과세합니다.

① 피상속인의 재산을 처분하거나 피상속인의 재산에서 인출한 금액이 재산 종류별로 사망하기 전 1년 이내에 2억 원 이상인 경우와 사망하기 전 2년 이내에 5억 원 이상인 경우로서 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우

② 피상속인이 부담한 채무의 합계액이 사망하기 전 1년 이내에 2억 원 이상인 경우와 2년 이내에 5억 원 이상인 경우로서 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우

위 ①, ②의 경우 상속세 과세가액 계산방법
= 미소명금액 – [처분재산가액 또는 부담채무액의 20% 상당액과 2억 원 중 적은 금액]

③ 피상속인이 국가 · 지방자치단체 및 금융기관이 아닌 자에 대하여 부담한 채무로서 상속인이 변제할 의무가 없는 것으로 추정되는 경우

④ 피상속인의 사망으로 인하여 받게 되는 생명보험금 또는 손해보험금

⑤ 피상속인이 신탁한 재산과 신탁으로 인하여 피상속인이 받는 이익

⑥ 피상속인의 사망으로 인하여 지급받는 퇴직금 등

3) 사전 증여재산

◆ 현행 상속세 및 증여세법에서는 다음에 해당하는 증여재산가액은 상속재산가액에 가산하고 있습니다.

① 상속개시일 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액

② 상속개시일 전 5년 이내에 피상속인이 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액

③ 상속개시일 전에 피상속인이 자녀에게 창업자금으로 증여한 재산가액

④ 상속개시일 전에 피상속인이 자녀에게 가업승계 주식 등으로 증여한 재산가액

◆ 사전증여 받은 상속인이 상속포기를 한 경우에도 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액은 상속재산가액에 가산합니다.

◆ 상속세 과세가액에 가산하는 증여재산에 대하여 증여세가 부과되지 아니한 경우 해당 증여재산에 대하여 증여세를 먼저 과세하고, 그 증여재산가액을 상속세 과세가액에 가산하여 상속세를 부과합니다.

- 상속재산가액에 합산되는 증여재산에 대한 증여세액은 상속세 산출세액에서 공제합니다.

03 상속세 비과세

◆ 다음의 재산에 대하여는 상속세를 과세하지 않습니다.

- 전사 및 이에 준하는 사망 또는 전쟁 및 이와 유사한 공무로 사망한 경우 – 피상속인의 모든 재산
- 국가, 지방자치단체, 기타 공공단체에 유증(유언에 의한 증여)한 재산
- 문화재보호구역 안의 토지
- 분묘에 속한 9,900㎡ 이내의 금양임야와 1,980㎡ 이내의 묘토인 농지 (한도액 : 2억 원)
- 족보와 제구(한도액 : 1천만 원)
- 사내근로복지기금 및 공동근로복지기금, 우리사주조합, 근로복지진흥기금이 상속받은 재산

04 상속세 계산 방법

◆ 상속세는 다음과 같이 계산합니다.

상속재산가액

–

비과세, 과세가액불산입, 공과금 · 채무 등

–

상속공제, 감정평가수수료

▼

상속세과세표준

×

세 율

▼

산출세액

1) 상속재산의 평가

◆ 상속받은 재산의 가액은 상속개시 당시의 시가로 평가합니다.

◆ 시가란 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 당해재산의 매매가액·감정가액의 평균액·수용가액 등 및 동일·유사재산의 매매가액·감정가액의 평균액·수용가액 등을 포함합니다.

◆ 해당재산의 매매 등 가액이 있는 경우 이를 우선하여 적용하고, 이 가액이 없는 경우에 한하여 유사재산의 매매 등 가액을 적용하되, 상속개시일 전·후 6개월 이내의 가액을 적용합니다.

※ 평가기간 외에도 시가로 인정하는 경우(상증법 제49조 제1항 단서)

① 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중에 매매 등이 있는 경우

② 평가기관 경과 후부터 법정결정기한까지의 기간 중에 매매 등이 있는 경우

* 매매 등 : 매매·감정·수용·경매 또는 공매

◆ 시가를 산정하기 어려울 때에는 다음의 방법으로 평가합니다.

- 토지 및 주택 : 개별공시지가 및 개별(공동)주택가격
- 주택 이외 건물 : 국세청 기준시가(일반건물, 상업용건물 및 오피스텔 등에 대하여 국세청장이 매년 산정·고시하는 가액)

2) 상속재산가액에서 차감하는 공과금 등의 범위

(1) 공과금

◆ 상속개시일 현재 피상속인이 납부할 의무가 있는 것으로서 상속인에게 승계된 조세·공공요금·기타 이와 유사한 것을 말합니다.

(2) 장례비용

◆ 다음 각 호의 금액을 합한 금액으로 합니다.

① 피상속인의 사망일부터 장례일까지 장례에 직접 소요된 금액 (그 금액이 1,000만 원을 초과하면 1,000만 원까지만 공제하며, 그 금액이 500만 원에 미달하여도 500만 원을 공제해 줍니다.)

② 봉안시설 또는 자연장지의 사용에 소요된 금액
(그 금액이 500만 원을 초과하면 500만 원까지만 공제합니다.)

(3) 채 무

◆ 상속개시당시 피상속인이 부담하여야 할 채무로서 상속인이 실제로 부담하는 사실이 다음의 방법에 의하여 입증되는 것을 말합니다.

① 국가·지방자치단체 및 금융회사 등에 대한 채무는 해당 기관에 대한 채무임을 확인할 수 있는 서류

② 기타의 채무는 채무부담계약서, 채권자확인서, 담보설정 및 이자지급에 관한 증빙 등에 의하여 그 사실을 확인할 수 있는 서류

3) 상속공제

(1) 기초공제

◆ 기초공제액은 2억 원이며, 이와는 별도로 가업상속 및 영농상속의 경우 추가로 공제합니다.

- 가업상속이란 피상속인이 10년 이상 계속 경영한 기업으로서 상속세 및 증여세법 시행령의 요건을 충족한 중소기업·중견기업의 재산을 당해 사업에 종사하는 상속인(상속개시일 현재 18세 이상으로서 2년 이상 가업에 종사한 자 등) 이 상속받는 경우 기업상속재산가액(200억 원 ~500억 원 한도)을 공제합니다.

- 법인가업의 가액은 해당 주식의 가액에 총자산가액 중 사업관련 자산가액이 차지하는 비율을 곱한 가액을 적용합니다.

- 영농상속이란 피상속인 및 상속인 모두 상속개시 2년 전부터 영농에 종사*하면서 농지, 초지, 산림지, 어선, 어업권, 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고 (「부동산등기법」에 따라 등기한 건축물과 딸린 토지 포함), 염전, 영농법인 주식 등을 상속받는 경우 15억 원**을 한도로 공제합니다.

* 영농종사기간 계산시 피상속인의 질병·요양, 상속인의 병역·질병·요양·취학 관련 해당 기간과 토지수용 등의 경우 종전 농지 양도 후 대체농지 취득시까지의 기간(1년 한도)은 영농에 직접 종사한 것으로 간주

** 상속 개시일이 2015년 12월 31일 이전인 경우 5억 원 한도

(2) 배우자상속공제

◆ 배우자가 실제 상속받은 금액을 공제하되, 다음 산식에 의하여 계산한 금액을 한도(최대 30억 원)로 합니다.

[상속재산의 가액 × 배우자 법정상속지분]
– 배우자에게 상속개시 전 10년 내 증여한 재산에 대한 과세표준

◆ 상속재산의 가액 =
총상속재산 – 상속인 외의 자가 유증받은 재산 + 상속인이 증여받은 합산대상 증여재산 – 비과세·불산입 상속재산(공익법인출연, 공익신탁재산) – 공과금·채무

◆ 등기 등을 요하는 재산의 경우는 배우자 상속재산 분할기간(신고기한으로부터 6개월)까지 분할등기를 하여야 합니다.

◆ 배우자가 상속받은 금액이 없거나 상속받은 금액이 5억 원 미만인 경우에는 5억 원을 공제합니다.

(3) 그 밖의 인적공제

① 자녀공제

◆ 자녀 1인당 5천만 원을 공제합니다.

◆ 나이나 동거여부와는 무관하며 인원 제한도 없습니다.

② 미성년자공제

◆ 배우자를 제외한 상속인 및 상속개시 당시 피상속인과 동거하던 가족 중 19세 미만인 자에 대하여 공제하며

- 동거가족이란 피상속인이 사실상 부양하고 있는 직계존비속(배우자의 직계존비속 포함) 및 형제자매를 말합니다.

◆ 1,000만 원에 19세에 달하기까지의 연수를 곱하여 계산한 금액을 공제합니다.

③ 연로자공제

◆ 배우자를 제외한 상속인 및 상속개시 당시 피상속인과 동거하던 가족 중 65세 이상인 자에 대하여 공제하며

◆ 1인당 5천만 원을 공제합니다.

④ 장애인공제

◆ 배우자를 포함한 상속인 및 상속개시 당시 피상속인과 동거하던 가족 중 장애인에 대하여 공제하며

◆ 1,000만 원에 기대여명* 의 연수를 곱하여 계산한 금액을 공제합니다.

* 통계청에서 매년 12월 성별 · 연령별 기대여명표를 발표

(4) 일괄공제

◆ 기초공제 2억 원과 그 밖의 인적공제의 합계금액을 항목별로 공제받는 대신에 일괄적으로 5억 원을 공제할 수도 있습니다.(기한 후 신고시에도 가능)

◆ 다만, 배우자 단독상속의 경우에는 일괄공제를 적용받을 수 없습니다.

기초공제(2억 원) + **그밖의 인적공제** → **선택가능**

일괄공제(5억 원)

(5) 금융재산상속공제

◆ 상속재산 중에 금융회사 등이 취급하는 예금·적금·금전신탁·보험금·주식·출자금 등 금융자산이 포함되어 있는 경우에는 아래의 금액을 공제합니다.

◆ 다만, 상속세 신고기한까지 미 신고한 타인 명의의 금융재산은 공제할 수 없습니다.

순금융 재산가액	금융재산 상속공제액
2천만 원 이하	순금융 재산가액
2천만 원 초과 1억 원 이하	2천만 원
1억 원 초과	순금융 재산가액×20%(2억 원 한도)

※ 순금융재산가액 = 금융재산가액 – 금융부채

(6) 동거주택상속공제

◆ 상속개시일 현재 무주택자이거나 피상속인과 공동으로 1세대 1주택을 보유한 자로서 피상속인과 동거중인 상속인(직계비속에 한정함)이 상속개시일로부터 소급하여 10년(상속인이 미성년자인 기간은 제외) 이상 피상속인과 계속하여 하나의 주택에서 동거한 1세대 1주택을 상속받는 경우 6억 원 한도 내에서 주택 가액(부수토지가액 포함하고, 담보된 채무가액을 차감)을 과세가액에서 공제합니다.

※ 하나의 주택에서 10년간 계속 동거(이사 가능)한 경우 공제 가능하며, 일시적 2주택, 이농 · 귀농주택, 문화재 주택, 상속인의 혼인으로 인한 혼인합가 주택(동거봉양 세대합가, 피상속인의 혼인으로 인한 세대합가), 공동상속주택(소수지분자)도 가능하고, 상속개시일 전 10년 기간 중 피상속인이 무주택인 기간도 포함

◆ 징집, 취학, 근무상의 형편 또는 질병 요양의 사유에 해당하여 동거하지 못한 경우에는 계속하여 동거한 것으로 보되, 그 동거하지 못한 기간은 동거기간에는 산입하지 않습니다.

(7) 상속공제의 적용 한도액

◆ 기초공제, 배우자상속공제, 가업영농상속공제, 그 밖의 인적공제, 일괄공제, 금융재산상속공제, 동거주택상속공제 등 상속공제의 합계액은 다음의 금액을 한도로 공제합니다.

▶ 상속공제 종합한도액

상속세 과세가액 – 선순위 상속인이 아닌자에게 유증·사인 증여한 재산가액 – 상속인의 상속포기로 다음 순위 상속인이 받은 재산가액 – 사전증여한 증여세 과세표준

※ 사전증여한 증여세 과세표준은 상속세 과세가액이 5억 원을 초과하는 경우에만 공제

4) 감정평가수수료 공제

◆ 상속세를 신고 · 납부하기 위하여 상속재산을 감정기관이 평가하는데 소요되는 수수료를 지급한 경우 당해 수수료를 상속세 과세가액에서 차감하며, 그 대상수수료와 한도금액은 아래와 같습니다.

1. 감정평가업자 평가수수료 : 500만 원 한도
2. 신용평가 전문기관 평가수수료 : 평가대상 법인수 및 신용평가 전문 기관수별로 각 1천만 원 한도
3. 서화, 골동품 등 예술적 가치가 있는 유형재산에 대한 전문가 평가수수료 (500만 원 한도)

▶ 세대를 건너 뛴 상속에 대한 할증과세

할아버지가 바로 손자에게 상속하는 것과 같이 상속인이 피상속인의 자녀를 제외한 직계비속인 경우에는 산출세액에 다음의 금액을 가산합니다(대습상속의 경우는 제외).

① 피상속인의 자녀를 제외한 미성년자인 직계비속이 상속받는 재산가액이 20억 원을 초과하는 경우

$$\text{산출세액} \times \frac{\text{피상속인의 자녀를 제외한 직계비속이 상속받는 재산가액}}{\text{총상속재산가액}} \times \frac{40}{100}$$

※ 상속 개시일이 2015년 12월 31일 이전인 경우에는 산출세액의 30%를 가산함

② 그 외인 경우

$$\text{산출세액} \times \frac{\text{피상속인의 자녀를 제외한 직계비속이 상속받는 재산가액}}{\text{총상속재산가액}} \times \frac{30}{100}$$

※ 대습상속 : 상속인이 될 직계비속 또는 형제자매가 상속개시 전에 사망하거나 결격자가 된 경우에 그 직계비속이 사망하거나 결격된 자의 순위에 갈음하여 상속인이 되는 것을 말함.

〈 상속세 세율 〉

과세표준	세율	누진공제액
1억 원 이하	10%	–
1억 원 초과~5억 원 이하	20%	1천만 원
5억 원 초과~10억 원 이하	30%	6천만 원
10억 원 초과~30억 원 이하	40%	1억 6천만 원
30억 원 초과	50%	4억 6천만 원

▶ 상속세 계산사례

- 상속개시일은 2020년 4월 5일임
- 상속재산 : 주택 10억 원, 토지 8억 원, 예금 5억 원, 합계 23억 원, 채무 9,300만 원
- 증빙서류 있는 장례비용 300만 원, 각종 공과금 200만 원, 배우자와 자녀 2명(33세와 18세)이 있는 경우
- 배우자가 법적상속지분으로 실제 상속받은 경우
- 동거주택상속공제 대상임

〈 계산내용 〉

① 상속과세가액 : 23억 원

상속재산 23억 원	–	공과금 200만 원	–	장례비용 500만 원 (최소 500만 원)	–	채무 9,300만 원

② 기초공제 : 2억 원

③ 배우자상속공제 : 9억 원(21억 원 × 3/7 = 9억 원)

④ 기타 인적공제

· 자녀공제 : 1억 원(자녀 1인당 5,000만 원)

· 미성년자공제 : 1,000만 원(연간 1,000만 원× 19세까지 기간 1년)

⑤ 일괄공제 : 5억 원(② + ④ 대신 적용 가능함)

⑥ 금융재산공제 : 1억 원(5억 원 × 20% = 1억 원)

⑦ 동거주택상속공제 : 6억 원 (6억 원 한도)

⑧ 과세표준 : 1억 원(① – ③ – ⑤ – ⑥ – ⑦)

⑨ 산출세액 : 1,000만 원(1억 원 × 세율 10%)

⑩ 납부할 상속세액 : 970만 원(자진신고 시 ⑨의 3% 공제)

05 상속세 신고 · 납부 방법

피상속인의 사망일이 속하는 달의 말일로부터 6개월 이내 신고·납부하여야 합니다.

◆ 재산을 상속받은 사람은 상속개시일(사망일)이 속하는 달의 말일로부터 6개월(피상속인 또는 상속인 모두가 외국에 주소를 둔 경우는 9개월) 안에 사망자의 주소지 관할세무서에 상속세신고를 하고 자진납부하여야 하며, 이 기간 내에 신고를 하면 내야 할 세금의 3%를 공제받게 되나 신고를 하지 않거나 미달하게 신고하면 10%~40%의 가산세를 더 물게 됩니다.

◆ 또한 상속세를 신고만 하고 납부를 하지 않으면 납부하지 아니한 기간에 따라 내야 할 세금에 1일 0.025%의 가산세를 더 물게 됩니다. 따라서 상속세의 신고·납부가 늦으면 늦을수록 더 많은 세금을 물게 됩니다.

◆ 위의 내용은 피상속인이 거주자(국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 자)인 경우입니다. 피상속인이 비거주자(거주자가 아닌 자)인 경우 아래와 같이 차이가 있습니다.

- 과세대상 : 국내에 있는 모든 상속재산
- 신고납부기한 : 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 9개월 이내
- 상속재산가액 차감액 : 해당 상속재산에 대한 공과금, 해당 상속재산에 담보된 채무는 차감 가능하고, 장례비용은 차감할 수 없습니다.
- 상속공제 : 기초공제 2억 원, 감정평가수수료

※ 그 밖의 인적공제, 일괄공제, 배우자상속공제, 금융재산상속공제, 가업상속공제, 영농상속공제, 재해손실공제, 동거주택상속공제는 공제할 수 없습니다.

납부할 세금이 많으면 나누어 내거나 부동산 등으로 낼 수 있습니다.

1) 분할납부

◆ 납부할 세액이 1천만 원을 초과하는 경우 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 나누어 낼 수 있습니다.

◆ 분할납부 할 수 있는 세액

- 납부할 세액이 2천만 원 이하일 경우 : 1천만 원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 2천만 원을 초과하는 경우 : 납부할 세액의 1/2 이하의 금액

2) 연부연납

◆ 납부할 세액이 2천만 원을 초과하는 경우에는 세무서에 담보를 제공하고 각 회분 분할납부 세액이 1천만 원을 초과하도록 연부연납기간을 정하여 매년 세액을 균등하게 나누어 낼 수 있는데 이를 '연부연납'이라고 합니다.

◆ 연부연납기간은 연부연납허가일로부터 5년 내로 합니다.

- 다만, 상속재산 중 대통령령으로 정하는 재산이 차지하는 비율이 50% 미만이면 연부연납허가일로부터 10년 또는 허가 후 3년이 되는 날부터 7년, 50% 이상이면 연부연납허가일로부터 30년 또는 허가 후 5년이 되는 날로부터 15년 내로 합니다.

◆ 연부연납을 하려면 상속세 신고 시(수정신고 및 기한후 신고 포함) 또는 세금고지서의 납부기한 내에 관할세무서장에게 신청하여 허가를 받아야 합니다. 단, 담보가 100% 보증되는 경우 신청 시 허가받는 것으로 봅니다.

- 연부연납 허가를 받은 세액에 대하여 일정한 이자(연부연납가산금)를 부담하여야 합니다.

3) 물납

◆ 세금은 현금으로 납부하는 것이 원칙이나, 상속세는 고액인 경우가 많아 상속받은 재산(제13조에 따라 상속재산에 가산하는 증여재산 상속인 · 수유자가 받은 증여재산을 포함) 중 부동산과 유가증권(상장주식과

비상장주식을 제외하되, ① 상장주식의 경우 처분이 제한된 경우는 포함 ② 비상장주식의 경우 다른 상속재산이 없는 경우 등은 포함)의 가액이 전체 재산가액의 1/2을 초과하고 납부세액이 2천만 원을 초과하며 상속세 납부세액이 상속재산 중 금융재산가액을 초과하는 경우에는 상속받은 부동산이나 유가증권으로도 세금을 납부할 수 있도록 하고 있습니다.

◆ 비상장주식은 납부할 상속세가 비상장주식 등(해당 자산에 담보된 채무액을 차감한 가액)을 제외한 상속재산으로 상속세를 납부하기 부족한 경우 그 부족분에 대해서만 물납이 가능합니다.

◆ 물납을 하고자 하는 경우 상속세 신고 시 또는 세금고지서의 납부기한 내에 관할세무서장에게 신청하여 허가를 받아야 합니다.

◆ 물납을 할 수 있는 재산

- 국내에 소재하는 부동산
- 국채 · 공채 · 주권 및 내국법인이 발행한 채권 또는 증권 · 수익증권 등
  다만, 한국거래소에 상장된 유가증권과 비상장주식은 원칙적으로 제외

상속세 신고 시는 다음의 서류를 준비하여 제출하여야 합니다.

◆ 제출할 서류(해당되는 서류만 내면 됩니다)

- 상속세 과세가액 계산명세서
- 상속인별 상속재산 및 평가명세서
- 채무 · 공과금 · 장례비용 및 상속공제명세서
- 상속개시 전 1(2)년 이내 재산처분 · 채무부담 내역 및 사용처소명명세서
- 영리법인 상속세 면제 및 납부명세서
- 배우자상속공제 명세서

※ 상속재산의 평가에 관한 서류

– 토지의 경우 : 등기부등본 · 토지대장
– 건물의 경우 : 등기부등본 · 건축물대장
– 예금의 경우 : 예금잔액증명서 등

◆ 신고에 사용되는 서식은 인터넷 국세청 누리집(www.nts.go.kr)에서 다운받아 사용하실 수 있습니다.

5 부동산의 증여와 세금

01 증여세 과세대상 86
02 증여세 면제 · 비과세 87
03 증여세 계산 방법 90
04 증여세 신고 · 납부 방법 93

5 부동산의 증여와 세금

증여세는 타인으로부터 무상으로 재산을 취득하는 경우, 취득자에게 무상으로 받은 재산가액을 기준으로 하여 부과하는 세금입니다. 특히, 증여세 과세대상은 민법상 증여뿐만 아니라 거래의 명칭, 형식, 목적 등에 불구하고 경제적 실질이 무상이전인 경우 모두 해당됩니다.

01 증여세 과세대상

타인으로부터 재산을 무상으로 받으면 증여세를 내야 합니다.

◆ 증여를 받은 사람은 증여일이 속하는 달의 말일로부터 3개월 내에 주소지 관할세무서에 증여세를 신고·납부하여야 합니다.

◆ 증여세 과세가액은 증여일 현재 증여재산가액을 합친 금액에서 그 증여재산에 담보된 증여자의 채무로서 수증자가 인수한 금액을 뺀 금액으로 합니다. 해당 증여일 전 10년 이내에 동일인(증여자가 직계존속인 경우 그 직계존속의 배우자를 포함)으로부터 받은 증여재산가액을 합친 금액이 1천만 원 이상인 경우 그 가액을 증여세 과세가액에 가산합니다.

다만, 합산배제증여재산(전환사채 등의 주식전환·양도에 따른 이익 증여, 주식 상장·합병 상장 등에 따른 이익의 증여, 재산 취득 후 재산 가치의 증가에 따른 이익의 증여, 명의신탁 재산의 증여의제, 특수관계법인과의 거래를 통한 이익의 증여의제, 특수관계 법인으로부터 제공받은 사업기회로 발생한 이익의 증여의제 등)의 경우 합산하지 않습니다.

02 증여세 면제 · 비과세

1) 증여재산(금전 제외)을 반환하거나 재증여하는 경우

◆ 증여 후 당사자간의 합의에 따라 증여세 신고기한(증여일이 속하는 달의 말일로부터 3개월) 이내에 반환하는 경우

- 당초부터 증여가 없었던 것으로 봅니다.
  다만, 반환 전에 정부의 세액결정을 받은 때는 과세합니다.

◆ 증여받은 사람이 증여세 신고기한 경과 후 3개월(증여일이 속하는 달의 말일로부터 3개월 이후 6개월 이전) 이내에 증여자에게 다시 반환 또는 재증여하는 경우

- 반환 또는 재증여에 대하여는 증여세를 과세하지 않습니다.
  (당초 증여분에 대하여는 증여세를 과세함)

2) 농지 등에 대한 증여세 감면

◆ 자경농민이 영농자녀에게 농지 등을 2020년 12월 31일까지 증여하고 증여세 과세표준 신고기한까지 감면신청을 하는 경우 증여세를 감면합니다(5년간 1억 원 한도).

※ 자경농민 : 해당 농지 등이 소재하는 시 · 군 · 구(자치구)나 이와 연접한 시 · 군 · 구 (자치구)또는 해당 농지 등으로부터 직선거리 30㎞ 이내에 거주하면서 증여일로부터 소급하여 3년 이상 계속하여 직접 영농에 종사하고 있는 농민을 말함

※ 영농자녀 : 증여세 신고기한까지 농지 등이 소재하는 시 · 군 · 구(자치구)나 이와 연접한 시 · 군 · 구(자치구) 또는 해당 농지로부터 직선거리 30㎞이내에 거주하면서 증여받은 농지 등에서 직접 영농에 종사하는 만 18세 이상 직계비속

※ 농지 등의 범위 : 농지(40,000㎡ 이내), 초지(148,500㎡ 이내), 산림지(297,000㎡ 이내), 축사 용지, 어선(20톤 미만), 어업권(100,000㎡ 이내), 어업용 토지(40,000㎡ 이내), 염전, 영농조합법인 출자지분 포함

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조에 따른 주거·상업지역 및 공업지역 외에 소재하는 농지 등

• 택지개발촉진법에 따른 택지개발지구 그 밖에 조세특례제한법시행령(별표6의2)에서 정하는 개발사업지구로 지정된 지역 외에 소재하는 농지 등

※ 세금이 감면된 농지 등을 정당한 사유없이 5년 이내에 양도하거나 직접 농사를 짓지 아니할 때에는 감면받았던 세금이 즉시 추가징수됩니다(추가징수 시 이자상당액 포함).

3) 공익법인 등이 출연받은 재산

◆ 사회복지 및 공익을 목적으로 하는 공익법인 등이 출연받은 재산에 대해서는 증여세를 과세하지 않습니다.

◆ 다만, 공익법인 등에 출연하는 재산에 대해서는 일정한 요건과 규제조항을 두어 조건부로 과세가액에 불산입한 후, 이에 저촉될 때에는 증여세를 징수하고 있습니다.

4) 공동근로복지기금에 대한 비과세

◆ 「근로복지기본법」에 따른 사내근로복지기금 및 공동근로복지기금*, 우리사주조합 및 근로복지진흥기금이 증여받은 재산

* 둘 이상의 사업주가 공동으로 출연하여 조성한 근로복지기금

5) 장애인이 증여받은 재산의 과세가액 불산입 및 비과세

◆ 장애인이 증여받은 금전, 부동산, 유가증권을 증여세 신고기한 이내에 자본시장법에 의한 신탁회사에 신탁*하여 그 신탁의 이익 전부를 해당 장애인이 지급받을 때에는 5억 원까지 증여세가 부과되지 않습니다.

* 증여자가 장애인을 수익자로 하여 신탁하는 경우 포함

◆ 장애인전용 보험상품에 가입하여 장애인이 보험금을 지급받는 경우 연간 4천만 원까지 증여세를 내지 않아도 됩니다.

(1) 장애인의 범위

◆ 장애인복지법에 따른 장애인

◆ 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 상이자 및 이와 유사한 자로서 근로능력이 없는 자

◆ 그 밖의 항시 치료를 요하는 중증환자

(2) 다음과 같은 사후관리요건을 위배한 때에는 그 때 증여받은 것으로 보아 증여세를 부과합니다.

◆ 신탁을 해지하거나 신탁기간 만료 시 연장하지 아니하는 경우

◆ 수익자를 변경한 경우

◆ 증여재산가액이 감소한 경우

◆ 신탁이익이 장애인 외의 자에게 귀속되는 경우

(3) 다만, 다음의 경우는 부득이한 사유로 보아 증여세를 부과하지 않습니다.

◆ 신탁회사가 관계법령 등에 의하여 영업취소 등이 되어 신탁을 해지한 경우로서 신탁해지일부터 2개월 이내 동일종류의 신탁에 가입한 때

◆ 신탁회사가 신탁재산 운영 중 그 재산가액이 감소한 경우

◆ 신탁재산인 부동산의 재개발 · 재건축 등으로 인해 종전 신탁을 중도해지하고 재개발 · 재건축 완료일부터 2개월 이내에 재가입

(4) 신탁해지일 또는 신탁기간 만료일부터 1개월 이내에 동일 종류의 신탁에 가입한 경우 신탁기간을 연장한 것으로 봅니다.

6) 납부능력이 없는 수증자의 증여세 면제

◆ 저가양수, 고가양도, 채무면제, 부동산 무상사용, 금전 무상대출에 의한 증여에 해당하는 경우

◆ 수증자가 증여세를 납부할 능력이 없다고 인정되는 경우로서 체납처분을 하여도 조세채권을 확보하기 곤란한 경우

03 증여세 계산 방법

◆ 증여세는 증여받은 재산의 가액에서 증여재산 공제를 하고 나머지 금액(과세표준)에 세율을 곱하여 계산합니다.

증여재산	−	증여재산공제액	=	과세표준
과세표준	×	세 율	=	산출세액

1) 증여재산의 평가

◆ 증여받은 재산의 가액은 증여 당시의 시가로 평가합니다.

◆ 시가란 불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 당해재산의 매매가액 · 감정가액의 평균액 · 수용가액과 동일 · 유사재산의 매매가액 · 감정가액의 평균액 · 수용가액 등을 포함합니다(당해재산 매매 등 가액 우선적용).

◆ 시가를 산정하기 어려울 때에는 다음의 방법으로 평가합니다.

- 토지 및 주택 : 개별공시지가 및 개별(공동)주택가격
- 주택 이외 건물: 국세청 기준시가(일반건물, 상업용건물 및 오피스텔 등에 대하여 국세청장이 매년 산정·고시하는 가액)

2) 증여재산공제

◆ 증여가 친족간에 이루어진 경우 증여받은 재산의 가액에서 다음의 금액을 공제합니다.

증여자	공제금액	비고
배우자	6억 원	2007년 12월 31일 이전에는 3억 원
직계존속	5천만 원	수증자가 미성년자인 경우에는 2천만 원 *증여일이 2013년 12월 31일 이전인 경우 3천만 원 (미성년자인 경우 15백만 원)
직계비속	5천만 원	2015년 12월 31일 이전에는 3천만 원
기타친족*	1천만 원	2015년 12월 31일 이전에는 5백만 원

* 기타친족이란 배우자, 직계존비속을 제외한 6촌 이내의 혈족, 4촌 이내의 인척을 말함

◆ 계부 · 계모(수증자의 직계존속과 혼인중인 배우자)가 자녀에게 증여하는 경우 5천만 원(미성년자는 2,000만 원)을 공제합니다.

◆ 다만, 수증자를 기준으로 당해 증여 전 10년 이내에 공제받은 금액과 해당 증여에서 공제받을 금액의 합계액은 위의 공제금액을 한도로 합니다.

◆ 창업자금을 사전증여시 증여세 과세가액 30억 원(창업을 통하여 10명 이상 신규 고용한 경우에는 50억 원)을 한도로 5억 원을 공제한 후 증여세 특례세율(10%)을 적용합니다.

◆ 가업승계주식 등을 사전증여시 증여세 과세가액 100억 원을 한도로 5억 원을 공제한 후 증여세 특례세율(10%, 과세표준 30억 원 초과분에 대해서는 20%)을 적용합니다.

▶ 사례

① 아버지로부터 여러 번에 걸쳐 1천만 원 이상 재산을 증여받은 경우
→ 10년 이내의 증여재산가액을 합한 금액에서 5,000만 원만 공제함

② 성인 아들이 아버지와 어머니로부터 각각 1천만 원 이상 재산을 증여받은 경우
→ 아버지로부터 증여받은 재산가액과 어머니로부터 증여받은 재산가액의 합계액에서 5,000만 원을 공제함

③ 아버지와 삼촌으로부터 1천만 원 이상 재산을 증여받은 경우
→ 아버지로부터 증여받은 재산가액에서 5,000만 원을, 삼촌으로부터 증여받은 재산가액에서 1,000만 원을 공제함

▶ 세대생략 증여에 대한 할증과세

직계비속에 대한 증여 중 세대를 생략하고 이루어진 증여에 대하여는 산출세액에 다음의 금액을 가산합니다.

예) 할아버지가 아버지를 건너뛰어 손자에게 증여하는 경우(父는 생존)

① 수증자가 미성년자로 증여재산가액이 20억 원을 초과하는 경우

$$\text{산출세액} \times \frac{\text{수증자의 부모를 제외한 직계존속으로부터 받은 증여 재산가액}}{\text{총증여재산가액}} \times \frac{40}{100} - \text{종전에 납부한 할증과세액}$$

※ 증여일이 2015년 12월 31일 이전인 경우에는 산출세액의 30%를 가산함

② 그 외의 경우

$$\text{산출세액} \times \frac{\text{수증자의 부모를 제외한 직계존속으로부터 받은 증여 재산가액}}{\text{총증여재산가액}} \times \frac{30}{100} - \text{종전에 납부한 할증과세액}$$

〈 증여세 세율 〉

과세표준	세율	누진공제액
1억 원 이하	10%	–
1억 원 초과~5억 원 이하	20%	1천만 원
5억 원 초과~10억 원 이하	30%	6천만 원
10억 원 초과~30억 원 이하	40%	1억 6천만 원
30억 원 초과	50%	4억 6천만 원

▶ 증여세 계산사례

2020년 2월 1일 아버지로부터 1억 7천만 원을 증여받은 경우
(증여받은 사람은 성년임)

〈 계산내용 〉

- 증여재산 공제 : 5,000만 원
- 과세표준 : 1억 2,000만 원 (1억 7천만 원 – 5,000만 원)
- 산출세액 : 1,400만 원 (1억 2,000만 원 × 세율 20% – 누진공제 1,000만 원)
- 납부할 세액 : 1,358만 원 (자진신고 시 산출세액의 3% 공제)

04 증여세 신고 · 납부 방법

증여를 받은 사람은 증여일이 속하는 달의 말일로부터 3개월 안에 신고 · 납부하여야 합니다.

◆ 증여를 받은 사람은 증여일이 속하는 달의 말일로부터 3개월 안에 본인의 주소지 관할세무서에 증여세를 신고 · 납부하여야 하며, 이 기간 내에 신고를 하면 내야 할 세금의 3%를 공제하게 됩니다.

◆ 신고를 하지 않거나 미달하게 신고하면 10~40%의 가산세를 더 물게 됩니다. 또 증여세를 신고만 하고 납부를 하지 않으면 미납 기간에 따라 내야 할 세금의 1일 0.025%를 가산세로 더 물게 됩니다. 따라서 증여세의 신고 · 납부가 늦으면 늦을수록 더 많은 세금을 물게 됩니다.

납부할 세금이 많으면 나누어 낼 수 있습니다.

1) 분할납부

◆ 납부할 세액이 1천만 원을 초과하는 경우에는 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 나누어 낼 수 있습니다.

◆ 분할납부 할 수 있는 세액

- 납부할 세액이 2천만 원 이하일 경우 : 1천만 원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 2천만 원을 초과하는 경우 : 납부할 세액의 1/2 이하의 금액

2) 연부연납

◆ 납부할 세액이 2천만 원을 초과하는 경우에는 세무서에 담보를 제공하고 각 회분 분납세액이 1천만 원을 초과하도록 연부연납기간을 정하여 매년 세액을 균등하게 나누어 낼 수 있는데 이를 '연부연납'이라고 합니다.

◆ 연부연납기간은 연부연납허가일로부터 5년 내로 합니다.

◆ 연부연납을 하려면 증여세 신고기한(수정 신고 및 기한 후 신고 포함) 또는 세금 고지서를 받은 경우에는 고지서에 기재된 납부기한 내에 관할세무서장에게 신청하여 허가를 받아야 합니다. 단, 담보가 100%보증되는 경우 신청만으로 가능

- 연부연납 허가를 받은 세액에 대하여 일정한 이자를 부담하여야 합니다.

신고 시에는 서류를 빠짐없이 제출하여야 세금부담이 가벼워집니다.

◆ 제출할 서류(해당되는 서류만 내면 됩니다)

- 증여세 과세표준 신고 및 자진납부계산서
- 증여재산 및 평가명세서
- 채무사실 입증서류
- 연부연납 허가신청서 및 납세담보제공서
- 기타 첨부서류(행정정보 공동이용 가능시 제출생략)

→ 주민등록등본, 증여인과 수증인의 관계를 알 수 있는 가족관계등록부
→ 등기부등본, 토지대장등본
→ 건축물관리대장 등 재산평가 관련서류

◆ 신고에 사용되는 서식은 인터넷 국세청 누리집(www.nts.go.kr)에서 다운받아 사용하실 수 있습니다.

6 해외부동산과 세금

01 해외부동산 관련 세금 개요 96
02 해외부동산 취득단계 세금문제 98
03 해외부동산 보유단계 세금문제 99
04 해외부동산 처분단계 세금문제 101

6 해외부동산과 세금

01 해외부동산 관련 세금 개요

해외부동산 취득 · 보유 · 처분 시 어떤 절차를 거쳐야 하는지요? 특히 관련 세무절차를 알고 싶습니다.

◆ 해외부동산 취득 등에 따른 제 절차는 외국환 송금 및 회수에 따른 은행절차와 해외부동산과 관련하여 발생된 소득에 대한 세무절차로 나눌 수 있습니다.

	〈 은행절차 〉	〈 세무절차 〉
취득단계	해외부동산 취득 계약 ▼ 해외부동산 취득 신고 · 수리 (외국환거래은행 전 영업점) ▼ 취득 대금 송금 후 3개월 이내에 「취득보고서」 제출(지정거래외국환은행)	☞ 취득자금 증여 시 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 증여세 신고 · 납부 ☞ 취득 다음연도 종합소득세 확정신고 기간 중 「해외부동산 취득 · 투자운용(임대) 및 처분명세서」 제출
보유단계	신고 · 수리 후 일정시점마다 사후관리 서류제출 (지정거래외국환은행)	☞ 해외부동산 임대소득 발생 시 다음연도 종합소득세 확정신고 기간 중 신고 · 납부 ☞ 투자운용(임대) 한 다음연도 종합소득세 확정신고 기간 중 「해외부동산 취득 · 투자운용(임대) 및 처분명세서」 제출
처분단계	해외부동산 처분(양도) ▼ 처분 후 3개월(수령시점) 이내에 「처분보고서」 제출(지정거래외국환은행)	☞ 해외부동산 처분(양도)한 달의 말일부터 2월 이내에 부동산 양도소득세 예정신고 · 납부 ☞ 해외부동산 처분한 연도의 다음연도 종합소득세 확정신고 기간 중 「해외부동산 취득 · 투자운용(임대) 및 처분명세서」 제출* *2019년 귀속분부터

※ 구체적인 은행절차는 해당 지정거래외국환은행에서 안내받으시기 바랍니다.

해외부동산 취득 · 보유 · 처분 등 각 단계별로 발생되는 세금에는 어떤 종류가 있는지요?

◆ 거주자가 해외부동산을 취득 · 보유 · 처분할 경우에 각 단계별로 국내 납세의무를 이행하여야 합니다.

• 각 단계별 국내 납세의무

구분		취득단계	보유단계	처분단계	
관련세목		증여세	종합소득세	양도소득세	상속 · 증여세
내용		취득자금 증여	투자운용(임대) 소득	부동산양도 소득	상속(증여) 가액
적용세율	내국세법	10%~50% (누진세율)	6%~42% (누진세율)	6%~42% (누진세율)	10%~50% (누진세율)
	외국세법	국가별로 상이	누진세율 등	누진세율 등	누진세율 등
국내 과세효과		국가별로 상이	세율차이분	세율차이분	국가별로 상이

취득단계	**증여세 해당여부(자금출처 소명)** • 제3자(특수관계자 포함)로부터 자금을 증여받아 해외부동산을 취득할 때 「상속세 및 증여세법」에 의하여 증여세 신고·납부 **「해외부동산 취득 · 투자운용(임대) 및 처분 명세서」 제출** • 「소득세법」 제165조의2에 따라 취득가액 2억 원 이상의 해외부동산 (이에 관한 권리 포함) 등을 취득한 거주자는 동 명세서 제출
보유단계	**종합소득세 신고 · 납부의무** • 「소득세법」 제3조 및 「기본통칙」 3-0…1의 규정에 따라 해외부동산 임대소득을 타 소득과 합산하여 종합소득세를 신고·납부 **「해외부동산 취득 · 투자운용(임대) 및 처분 명세서」 제출** • 「소득세법」 제165조의2에 따라 취득가액 2억 원 이상의 해외부동산 (이에 관한 권리 포함) 등을 투자운용(임대)한 거주자는 동 명세서 제출
처분단계	**양도소득세 신고 · 납부의무** • 「소득세법」 제118조의2~제118조의8 에 따라 양도소득세를 신고·납부 **「해외부동산 취득 · 투자운용(임대) 및 처분 명세서」 제출** • 「소득세법」 제165조의2에 따라 해외부동산(이에 관한 권리 포함) 등을 처분 (해외부동산 취득 및 처분가액 2억 원 미만은 제외)한 거주자는 동 명세서 제출

※ 2014년 과세기간분부터 해외부동산(이에 관한 권리 포함) 등을 취득 · 운용(임대) · 처분한 사실이 있는 거주자가 다음연도 종합소득세 확정신고 기한까지 「해외부동산 취득 · 투자운용(임대) 및 처분명세서」 (「소득세법 시행규칙」별지 제97호 서식)를 제출하지 않은 경우 「소득세법」 제176조에 따른 과태료(취득가액의 1%, 5천만 원 한도*)가 부과됩니다.

* 2020년 1월 1일 이후 취득 · 투자운용(임대) · 처분분부터는 취득 · 운용소득 · 처분가액의 10% (1억 원 한도)로 상향

02 해외부동산 취득단계 세금문제

해외부동산을 취득할 때 국내에 내는 세금이 있는지요?

◆ 일반적으로 해외부동산을 취득할 때에는 국내에 신고 · 납부해야 할 세금이 없습니다. 다만, 해당 부동산 취득 시 취득자금을 증여받았을 경우에는 증여세를 신고 · 납부하여야 합니다.

- 증여세 과세대상

  10년 내에 부모 등 친족으로부터 일정금액(배우자 6억 원, 직계존속 5,000만 원(미성년자는 2,000만 원), 직계비속 5,000만 원, 기타 친족 1,000만 원) 이상을 증여받은 경우 동 일정 금액을 초과하는 금액을, 친족 이외의 자로부터 증여받은 경우 증여받은 금액 전액을 과세대상으로 함

해외부동산 취득명의인이 해당 해외부동산을 취득함에 따른 자금출처 소명은 얼마 이상을 하여야 하는지요?

◆ 세법에서는 직업 · 연령 · 소득 및 재산상태 등으로 보아 자력으로 재산을 취득하였거나 채무를 상환하였다고 인정하기 어려운 경우 다른 사람으로부터 그 재산 취득자 또는 채무자가 자금을 증여받은 것으로 추정합니다.

◆ 따라서 취득자금의 출처를 입증하지 못한 금액에 대하여는 증여세가 과세됩니다.

◆ 자금출처 소명

- 다음의 경우 증여추정에서 제외합니다.
  증여추정 제외 : 미 입증금액 〈 (취득재산가액×20%와 2억 원 중 적은 금액)

◆ 소명금액 범위

- 취득자금이 10억 원 미만인 경우
  자금의 출처가 80%이상 확인되면 취득자금 전체가 소명된 것으로 봅니다.
- 취득자금이 10억 원 이상인 경우
  자금의 출처를 입증하지 못한 금액이 2억 원 미만인 경우 취득자금 전체가 소명된 것으로 봅니다.

◆ 자금출처 인정범위(예시) (상증법 기본통칙 45-34…1)

- 소유재산 처분대금 : 처분금액 – 공과금상당액
- 신고하였거나 과세받은 소득금액 : 소득금액 – 소득세 등 공과금상당액
- 농지경작소득
- 재산취득일 이전 차용한 부채로서 취득인이 실제 부담하는 사실이 확인되는 것
- 재산취득일 이전의 전세금 및 보증금
- 위 이외의 경우로서 자금출처가 명백하게 확인되는 금액

03 해외부동산 보유단계 세금문제

해외부동산을 취득하여 타인에게 임대하였을 경우, 언제 어느 나라에 임대소득을 신고하여야 하는지요?

◆ 거주자(국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 개인을 말함)가 해외부동산을 취득한 후 이를 타인에게 임대하였을 경우, 부동산 소재지국 세법에 따라 해당국 과세당국에 관련 소득세를 신고 · 납부하여야 합니다.

◆ 또한 해외부동산 임대소득을 국내 · 외에서 발생된 타 소득과 합산하여 다음연도 5월 1일~5월 31일까지 우리나라 주소지 관할세무서에 종합소득세과세표준 확정신고를 하고 소득세를 자진 납부하여야 합니다. 다만, 성실신고 확인대상사업자가 성실신고 확인서를 제출하는 경우에는 5월 1일~6월 30일까지 하여야 합니다.

◆ 이 때 해외부동산 소재지국가에서 납부한 임대소득 관련 외국납부세액은 세액공제를 받거나 필요경비에 산입하는 방법으로 공제받을 수 있으므로 국가간 동일소득에 대한 이중과세는 발생하지 않습니다(소득세법 제57조).

- 종합소득세 신고시에는 「외국납부세액공제(필요경비산입)신청서」(외국정부에 신고한 소득세 신고증빙 첨부), 「해외부동산 취득 · 투자운용(임대) · 처분명세서」(「소득세법 시행규칙」 별지 제97호 서식) 등을 제출하여야 합니다.

해외주택을 취득하여 임대한 경우, 발생된 임대소득은 종합소득세 신고 대상에 해당하는지요?

◆ 해외에 소재하는 주택의 임대소득은 국내의 주택수에 관계없이 모두 과세대상에 해당합니다. 따라서 위 주택임대소득은 종합소득에 합산하여 신고하여야 합니다.

◆ 주택의 경우 임대소득은 월세(年貰 포함) 등이며, 국내외에 3주택(주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호 또는 1세대당 40제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 2억 원 이하인 주택은 2021년 12월 31일까지는 주택 수에 미포함) 이상을 소유하고 임대보증금 등의 합계액이 3억 원을 초과하는 경우 당해 임대보증금에 대한 간주임대료도 과세됩니다(소득세법 제25조①, 소득세법시행령 제53조③).

해외부동산 임대소득 계산 시 감가상각액은 어떻게 계산하는지요?

◆ 해외소재 임대부동산 등에 대해 감가상각액을 계산하여 종합소득과세표준 확정신고하는 경우에는 국내 「소득세법」에 따른 내용연수와 상각률을 적용하여야 합니다.(국제세원 관리담당관실-223, 2011.5.19.)

◆ 이후 해외부동산 양도에 따른 양도소득 계산 시에도 양도자산 보유기간 중에 그 자산에 대한 감가상각비로서 각 과세기간의 사업소득금액을 계산하는 경우 필요경비에 산입하였거나 산입할 금액이 있을 때에는 이를 취득가액에서 공제한 금액을 그 취득가액으로 합니다(소득세법 제97조③).

해외부동산 임대수입금액 등 계산 시 외화환산은 어떻게 하는지요?

◆ 해외부동산 임대수입금액에 대한 외화환산은 다음에서 정한 날 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율을 적용합니다.

- 임대수입금액 : 계약 또는 관습에 의하여 지급일이 정하여진 것은 그 정하여진 날, 계약 또는 관습에 의하여 지급일이 정하여지지 아니한 것은 그 지급을 받은 날
- 필요경비 : 급여, 유지보수비, 광고비 등 필요경비를 지출한 날, 수차에 걸쳐 지출하는 경우에는 지출할 때마다 그 날의 위 환율을 적용

04 해외부동산 처분단계 세금문제

해외 거주용 주택을 구입하여 실제 거주하다가 국내에 귀국한 경우 당해 해외주택을 양도하면 비과세된다는 말이 있는데 사실인지요?

◆ 국내부동산과 달리 해외부동산은 1세대 1주택 비과세 규정이 적용되지 않습니다. 해외부동산 양도와 관련된 양도소득세 납세의무자는 국내 거주자(해외 부동산 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 자에 한함)입니다(소득세법 제118조의2).

- 따라서 가족의 일부(혹은 일시적으로 가족전체)가 해외주택에서 거주하였더라도 해외주택 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 국내 거주자에 해당되는 경우 양도소득세 납세의무가 있습니다.

※ 거주자 해당여부는 사실관계를 종합적으로 고려하여 판단합니다.

해외부동산 양도와 관련하여 부동산 소재지국에서 양도소득세를 신고·납부하였는데도 우리나라에서 이를 또 다시 신고·납부해야 되는지요, 이 경우 이중과세가 아닌지요?

◆ 거주자가 해외부동산을 양도하였을 경우에는 부동산 소재지국에서 양도소득세를 신고·납부하였다 하더라도 이와는 별도로, 우리나라의 세법에 따라 해외부동산 양도소득에 대한 양도소득세를 주소지 관할세무서에 신고·납부하여야 합니다.

◆ 이 때 해외 부동산 소재지국 세법에 따라 납부한 양도소득관련 외국 납부세액은 세액공제를 받거나 필요경비에 산입하는 방법으로 공제받을 수 있으므로 국가간 동일소득에 대한 이중과세는 발생하지 않습니다(소득세법 제118조의6).

- 예를 들어 특정인의 국내적용 세율이 24%이고 부동산 소재지국 세율이 15%라면 양국의 세액차이 만큼을 국내에 세금을 더 내면 되며, 반대로 특정인의 국내적용 세율이 15%이고 부동산 소재지국 세율이 20%라면 국내에서 세금을 낼 필요는 없지만 해외에서 더 낸 세액을 환급받을 수는 없습니다.

해외부동산을 양도하였을 경우 국내 세법상 납세의무 절차는?

◆ 해외부동산을 양도한 경우에는 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 주소지 관할세무서에 예정신고를 하여야 합니다.

◆ 동일 연도에 부동산 등을 여러 건 양도한 경우 예정신고와 함께 다음 연도 5월 1일~5월 31일까지 주소지 관할세무서에 양도소득세 확정신고·납부를 하여야 합니다.

◆ 예정신고나 확정신고를 하지 않은 경우에는 무신고가산세(20%, 또는 40%) 및 무납부가산세(1일 10만분의 25)를 부담하여야 합니다.

국내에 1(2)주택을 소유하고 있는 자가 해외주택을 추가로 1채 취득·보유하다가 해외주택을 양도하였을 경우 적용되는 양도소득세율은 1세대 2(3)주택 중과세율로 적용하는지요?

◆ 해외부동산(주택 포함) 양도에 따른 양도소득세율의 적용은 국내 2(3)주택 소유자에 대한 중과세율과는 별개로 다음 양도소득세율을 적용합니다.

국외자산 종류	보유기간	과세표준	세율	누진공제액
• 토지 또는 건물 • 부동산에 관한 권리 (지상권, 전세권, 부동산 임차권, 부동산을 취득할 수 있는 권리) • 기타자산	보유기간에 관계없음	1천200만 원 이하	6%	–
		1천200만 원 초과 ~ 4천600만 원 이하	15%	108만 원
		4천600만 원 초과 ~ 8천800만 원 이하	24%	522만 원
		8천800만 원 초과 ~ 1억5천만 원 이하	35%	1,490만 원
		1억 5천만 원 초과 ~ 3억 원 이하	38%	1,940만 원
		3억 원 초과 ~ 5억 원 이하	40%	2,540만 원
		5억 원 초과	42%	3,540만 원

해외부동산의 양도차익 계산 시 외화환산은 어떻게 하는지요?

◆ 해외부동산 양도차익에 대한 외화환산은 다음에 정한 날 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율을 적용합니다.

- 양도가액 : 양도가액을 수령한 날, 수차에 걸쳐 수령하는 경우에는 수령할 때마다 그날의 위 환율을 적용
- 필요경비 : 취득가액, 자본적 지출액, 양도비 등 필요경비를 지출한 날, 수차에 걸쳐 지출하는 경우에는 지출할 때마다 그날의 위 환율을 적용
- 장기할부조건의 경우 : 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날에 양도 또는 취득의 시기로 보게 되어 있고, 또한 외화의 환산도 그 시기에 수령 또는 지출한 것으로 보아 그날의 위 환율을 적용

해외부동산의 양도소득세 계산은 어떻게 하는지요? 양도소득세 신고시 제출할 서류는 무엇인지요?

◆ 거주자의 해외부동산에 대한 양도소득세의 계산구조는 국내자산의 양도에 따른 양도소득세 계산절차와 동일하나, 장기보유특별공제는 적용하지 아니합니다.

◆ 해외부동산의 양도소득세 신고는 모두 실지거래가액으로 과세되므로 이를 증명할 수 있는 아래 서류를 제출하여야 합니다.

- 토지대장 및 건축물대장, 토지 또는 건물 등기부 등본
- 당해 자산의 양도·취득에 관한 계약서 사본
- 자본적 지출액·양도비용 증빙, 감가상각비명세서
- 외국 과세당국에 신고한 양도소득세 신고서 사본(외국납부세액공제 증빙)

▶ 해외부동산에 관련하여 더 상세한 정보를 알고자 하시는 분은 국세청 누리집을 참고하시기 바랍니다.

국세청 홈페이지 WWW.NTS.GO.KR

2020
부동산과 세금

인 쇄 일 | 2020년 4월 **발 행 일** | 2020년 4월

발 행 처 | 국세청 세정홍보과

편집위원 | 세정홍보과장 오규용 행정사무관 김민수
국 세 조 사 관 최현선 국세조사관 윤혜민

집필위원 | (양도소득세 분야) 행정사무관 위찬필 국세조사관 김동진
(종합부동산세 분야) 행정사무관 위찬필 국세조사관 박종인
(상속 · 증여세 분야) 행정사무관 김대철 국세조사관 한재영
(해외부동산 분야) 행정사무관 김승현 국세조사관 고선하

디자인·인쇄 | (주)일진커뮤니케이션 (02)2277-4424
구 입 | 가나북스 (031)408-8811 / 팩스 (031)501-8811

국세상담이 필요할 땐 국번 없이
126 국세상담센터로
문의하세요!

※ 이 책자는 2020년 2월자 시행령 개정사항까지 반영하였으며, 책자에 대한 오류 · 수정 요청은 국세청 세정홍보과(044-204-3184)로 연락바랍니다.

이 책자는 국세청 누리집(www.nts.go.kr → '국세정보' → '국세청 발간 책자')에서 전자책자로 다운로드(무료) 받으실 수 있습니다.

국세청의 승인 없이 무단복제를 금합니다. 정가 : 2,000원



Happy Tax! Happy Together!

부동산과 관련된 유익한 세금상식을 모았습니다.
이 책자가 납세자 여러분에게
보다 유용하게 활용되기를 바랍니다.

국세행정에 대한 건의, 불만, 칭찬은

국세청 누리집(국민소통 - 고객의 소리(VOC)) 또는

국세상담센터 126 **(2번 선택 후 9번)**으로
전화주시면 성심을 다하여 답변드리겠습니다.

2020 부동산과 세금
발간등록번호 11-1210000-000131-10

정가 2,000원
05
ISSN 2005-8250
2020년 4월 국세청 세정홍보과