

G-7 부동산 관련 세금

1. 항목별 세금 내역

항 목	세금 내역	비 고
부동산 취득시	취득세, 등록세, 교육세, 농어촌특별세	유상 취득이든 무상 취득이든 세금 부과
부동산 보유시	재산세, 종합토지세	해당 세金的 과세 기준일 현재 등기부상 소유주가 부담
부동산 양도시	양도소득세	시세차익 없거나 증여, 상속 등 기타 무상으로 부동산을 제 3자에게 넘기는 경우 비과세
증여시	증여세	증여로 재산을 취득한 사람이 부담
상속시	상속세	상속받은 사람이 부담

2. 과세를 위한 기준가격

가. 국세청 기준시가

- ☞ 국세청 기준시가는 아파트나 연립주택 등 공동주택을 대상으로 양도소득세 및 상속세, 증여세를 과세하는 기준으로 삼기 위해 국세청이 평가하여 고시한 가액이다.

나. 공시지가

- ☞ 국세청 기준시가가 공동주택을 대상으로 한 것이라면 공시지가는 토지를 대상으로 한 '국세청 기준시가'로 보면 된다. 즉, 토지에 관련된 제세금 산정시 기준이 되는 가격이라는 뜻이다.

다. 시가표준액

- ☞ 시가표준액이란 행정자치부가 취득세, 등록세, 재산세 등 지방세 부과를 위해 평가 기준으로 삼고 있는 금액이다.

3. 과세 기준일

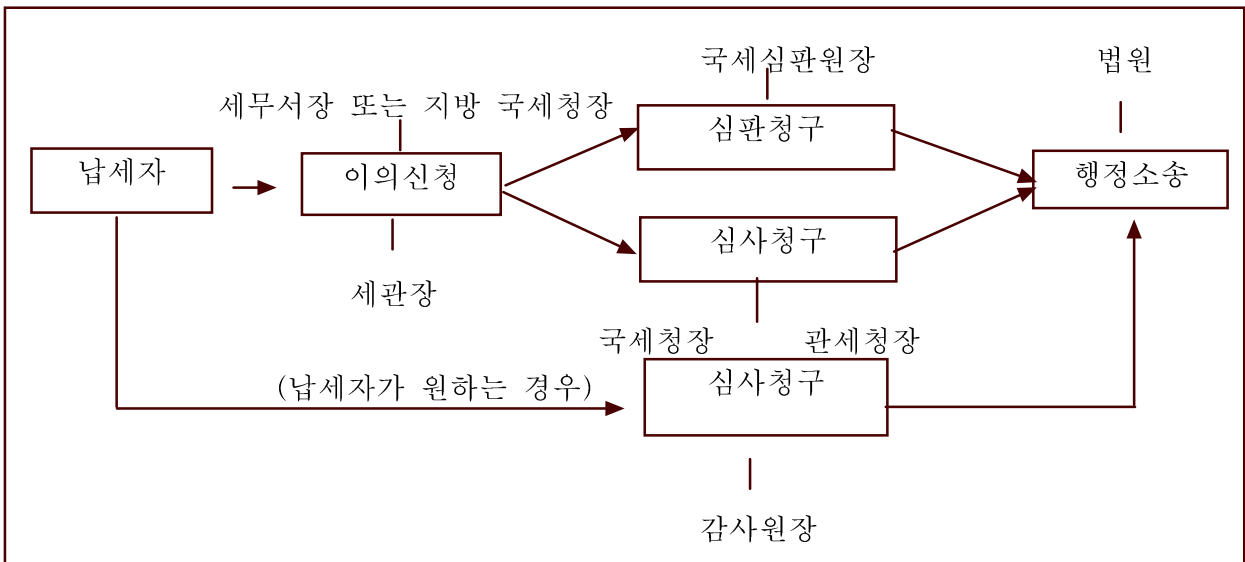
- ☞ 취득일, 양도일은 우선적으로 계약서상의 잔금 지급일을 기준으로 한다.

가. 취득일.양도일의 정의

내 용	취득 . 양도일
계약서상 잔금 지급일에 잔금을 주고 받는 경우	잔금 지급일
잔금 지급일에 앞서 소유권 이전 등기된 경우	소유권 이전 등기일
계약서상 잔금 지급일을 지키지 못한 경우	실제 잔금 지급일(단, 납세자가 실제 잔금 지급일을 입증해야 함)

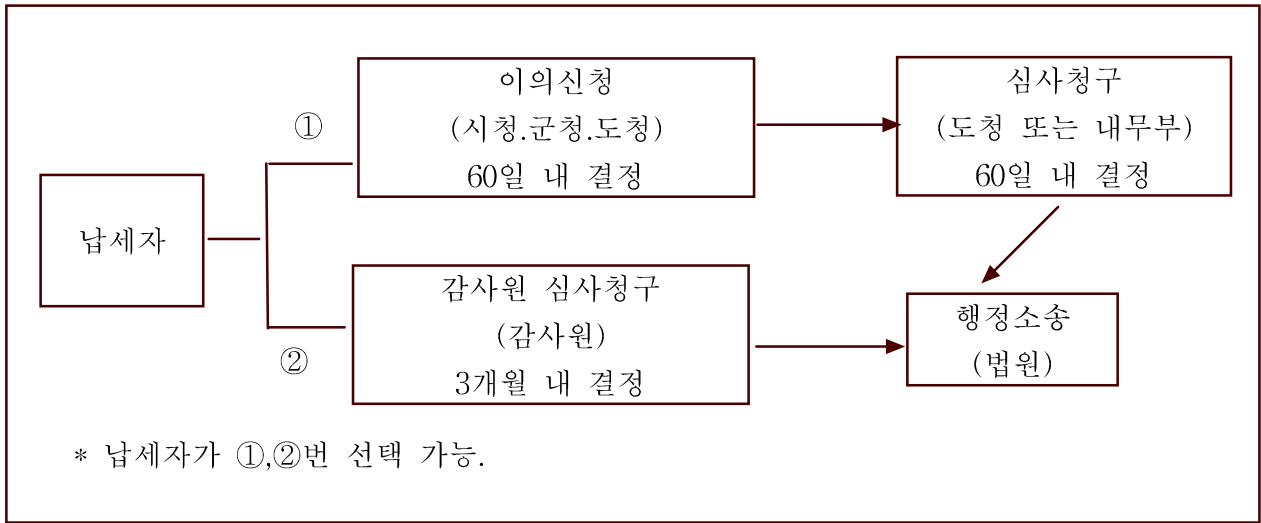
4. 세금 불복

가. 국세 불복 절차



- ◆ 이의신청은 납세자가 부당한 처분을 받거나, 필요한 처분을 받지 못한 것을 안 날(처분의 통지를 받은 때에는 그 받은 날)로부터 90일내에 불복의 사유를 갖춰 해당 관할 세무서장에게 신청하면 된다. 이의신청서가 접수된 날로부터 30일 이내에 결정통지가 없을 때에는 그 이의신청은 기각된 것으로 본다.
- ◆ 심판청구는 국세심판원장에게 제출한다. 청구 기간은 당해처분이 있는 것을 안날로부터 90일 내에 국세심판원에 하여야 하며, 만약 이의신청을 거쳤다면 이의신청에 대한 결정통지를 받는 날로부터 90일 이내이다. 심판청구의 경우 접수된 날로부터 90일 이내에 결정통지가 없을 때에는 기각된 것으로 간주된다.

나. 지방세 불복 절차



◆ 심사청구는 이의신청 결정 통지를 받은 날로부터 90일 내에 신청한다.

다. 국세 및 지방세

구 분	보통세	목적세
국 세	소득세, 법인세, 부가가치세, 상속세, 증여세, 특별소비세, 주세, 전화세, 인지세, 증권거래세, 재평가세, 부당이득세	교육세, 교통세, 농어촌특별세
지방세	취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세, 주민세, 자동차세, 면허세, 담배소비세, 경주.마권세, 농지세, 도축세	공동시설세, 지역개발세, 도시계획세, 사업소세

세목별 세금 산정 방법

1. 취득세.등록세

가. 납세의무자

취득세.등록세 납세 의무자 비교	
취득세	등록세
사실상 소유자	등기 신청자

나. 납부기간

☞ 취득세는 자진신고 납부가 원칙이다. 부동산을 취득한 날(잔금 청산)로부터 30일 이내에 관계 서류를 구비해 관할 시.군.구청 부과과에 자진신고 납부해야 한다.

다. 세율

☞ 취득세 세율은 일반 재산과 사치성 재산으로 나누어 다르게 적용된다. 일반 재산의 세율은 2%, 사치성 재산 또는 비업무용 토지의 경우는 중과세돼 10%가 세율로 적용된다. 중과세되는 사치성 재산이란 별장, 골프장, 고급오락장, 고급주택등을 일컫는다. 취득세를 납부하게 되면 세액의 10%가 농어촌특별세로 부과된다. 단, 전용면적 85㎡ 이하 주택에 대해서는 농어촌특별세가 비과세된다. 등록세 세율은 등기권리와 원인에 따라 다르다. 보통 0.2%에서 3%가 적용되는데 땅이나 집을 살 경우는 3%, 신축건물의 소유권 보전 등기시는 0.8%의 세율이 적용된다. 취득세.등록세 납부시에는 국세인 교육세와 농어촌특별세를 추가로 부담한다. 매매에 의한 주택 매입시 취득세.등록세.교육세.농어촌특별세 등을 모두 더하면 총 취득가액의 5.6%~5.8%가 세금으로 나간다.

주택 취득시 세금				
취득방법	등록세	취득세	교육세	농어촌특별세
매매	취득가액의 3%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	취득세액의 10%
신축	취득가액의 0.8%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	취득세액의 10%
상속	취득가액의 0.8%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	취득세액의 10%
증여	취득가액의 1.5%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	취득세액의 10%
교환	취득가액의 3%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	취득세액의 10%

라. 계산방법

☞ 취득세.등록세는 과세 표준에 세율을 곱해 결정한다. 과세표준은 취득세.등록세가 동일하다. 취득세.등록세의 과세표준이란 한마디로 취득가액을 말한다. 취득가액이란 중개수수료, 설계비등 부동산을 취득하는 데 들어간 일체의 비용을 말한다.

마. 가산세

☞ 취득세의 경우 부동산을 취득한 날로부터 30일 이내에 자진신고하지 않으면 가산세를 물게 된다. 가산세는 납부할 세액의 20%이다.

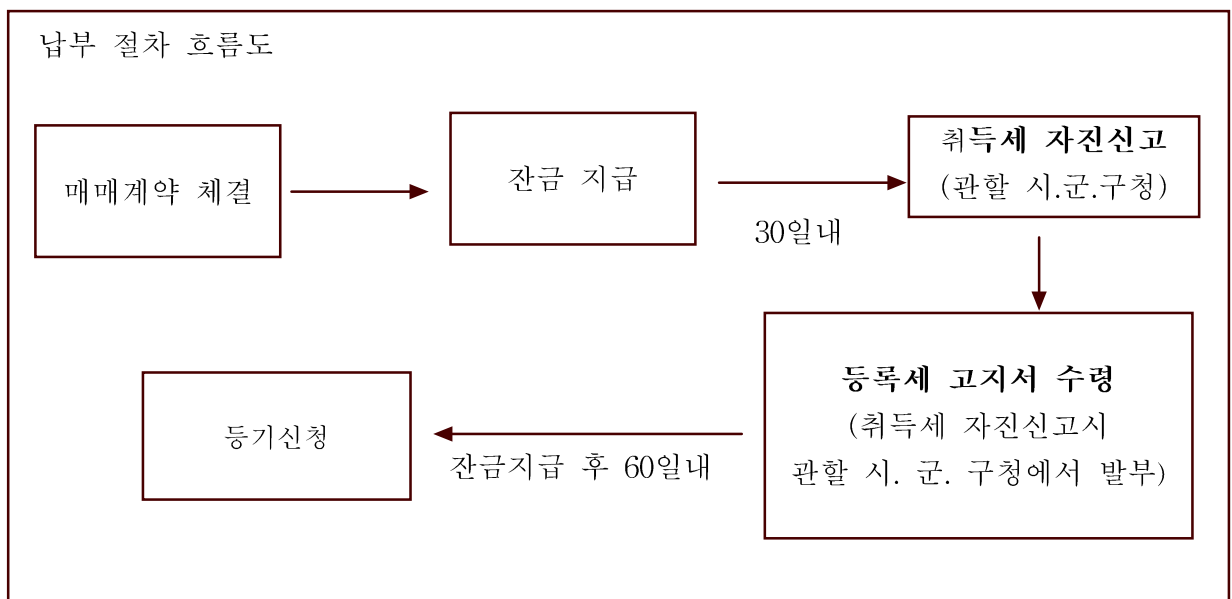
등록세는 취득일로부터 60일 내에 등기 신청을 하지 않으면 과태료를 물게 된다.
 과태료는 등기신청 지연 기간에 따라 다르다. 지연기간이 2개월 미만인 경우 등록세액의 5%, 5개월 미만이면 15%이다.

바. 비과세

- ① 토지수용법 등에 의해 소유 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거돼 받은 보상금으로 다른 부동산을 취득한 경우
- ② 재개발사업 등의 시행으로 토지구획정리사업법의 규정에 따라 종전의 토지 대신 다른 토지로 환지 받은 경우
- ③ 상속으로 받은 부동산. 단, 1세대 1주택과 농어촌 후계자가 상속 받은 농지에 대해서만 취득세 감면, 등록세는 과세

사. 납부 절차

☞ 관할 시.군.구청 부과과에서는 취득세 고지서를 발급할 때 등록세 고지서도 함께 발부한다. 즉, 취득세 자진신고시 등록세 고지서가 함께 발부된다.



2. 양도소득세

가. 과세 대상

☞ 양도소득세 과세 대상은 부동산에만 한정되는 것은 아니다. 부동산의 제반 권리 매각에도 양도소득세를 납부해야 한다.

토지와 건물 등 전통적인 부동산과 부동산과 관련된 권리(지상권, 전세권, 임차권, 아파트 분양권, 토지상환채권, 주택상환채권, 청약통장)도 양도소득세 과세 대상이 된다.

나. 비과세 대상

- ① 1세대가 1주택을 3년 이상 보유한 경우
- ② 1세대가 1주택을 1년 이상 보유한 경우(한시적운용)
- ③ 8년 이상 자경한 농지
- ④ 농어촌주택
- ⑤ 상속주택
- ⑥ 부득이한 사유의 비과세 대상
 - 취득후 1년 이상의 질병으로 인한 요양 또는 근무상의 형편으로 세대원 모두가 다른 시.군지역으로 이사를 하고 사유 발생일 현재 1년 이상 거주(주민등록 전입 및 실제 거주)하던 주택을 팔 때
 - 세대원 모두가 해외로 이민을 갈 때
 - 취학 또는 근무상의 형편으로 세대원 모두가 1년 이상 계속하여 국외 거주를 할 때
 - 도시재개발조합원이 재개발 사업 기간 중 일시 취득하여 살던 집을 재개발 아파트로 이사를 하기 위해 팔 때
 - 임차인이 임대주택을 5년 이상 거주한 후 분양 받아 팔 때
- ⑦ 일시적 1세대 2주택
 - 집 한 채를 가지고 있는 1세대가 그 주택을 팔기 전에 새로운 주택을 매입해 1세대 2주택이 된 경우 종전 주택을 새 주택 취득일(잔금 청산일)로부터 2년내에 팔 때. 단, 종전주택을 양도일 현재 3년 이상 보유해야 하며 종전 주택 또는 새 주택에 거주하지 않아도 비과세 혜택 부여

다. 과세 기준일

거래 내용별 양도소득세 과세기준 시기	
구 분	취득시기
일반 거래	<ul style="list-style-type: none"> • 사실상 대금 청산일 • 대금청산일이 불분명한 경우 계약서상 잔금 지급 약정일 • 잔금 지급 약정일이 확인 불가나 그로부터 1개월 초과한 경우는 등기 접수일 • 대금 청산 전에 소유권 이전등기를 먼저 한 경우에는 등기 접수일
상속.증여	<ul style="list-style-type: none"> • 상속 개시일 또는 증여 등기일
자기 건축 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 사용검사필증 교부일 • 사용검사 전 사용했거나 무허가 건축물인 경우 사실상 사용일 • 사용검사에 앞서 가사용승인을 얻은 경우 가사용승인일

라. 계산방법

- ☞ 양도소득세는 과세표준인 양도소득금액에 세율을 곱한 금액이다.
 양도소득금액이란 양도가액에서 취득가액과 필요 경비, 공제금액을 뺀 금액이다.
 부동산을 보유한지 1년 이상이면 실거래가액이나 기준시가.공시지가 중에서 납세자가 하나의 기준을 택해 양도소득금액을 산정할 수 있다.

마. 필요경비 산정 방법

● 기준시가로 신고한 경우

토지	건물(일반지역내)	지정지역내 토지.건물
개별공시지가의 3%	취득세 시가표준액의 10%	국세청 기준시가의 3%

● 실거래가로 신고한 경우

⇒ 취득세.등록세.중개수수료.설비비.개량비.자본적 지출 및 기타 양도비용등

◆ 세부적인 양도소득세는 다음과 같은 순서로 산정한다.

- ① 양도차익 산정(양도가액 - 취득가액 - 필요경비)
- ② 양도소득 산정(양도차익 - 장기보유공제.양도소득기본공제)
- ③ 산출세액 산정 <(양도소득 × 세율) - 누진공제액> 순이다.

◆ 양도소득 공제 내역

양도소득기본공제	장기보유공제		
	3년 이상~5년 미만	5년 이상~10년 미만	10년 이상
연 250만 원	양도차익의 10%	양도차익의 15%	양도차익의 30%

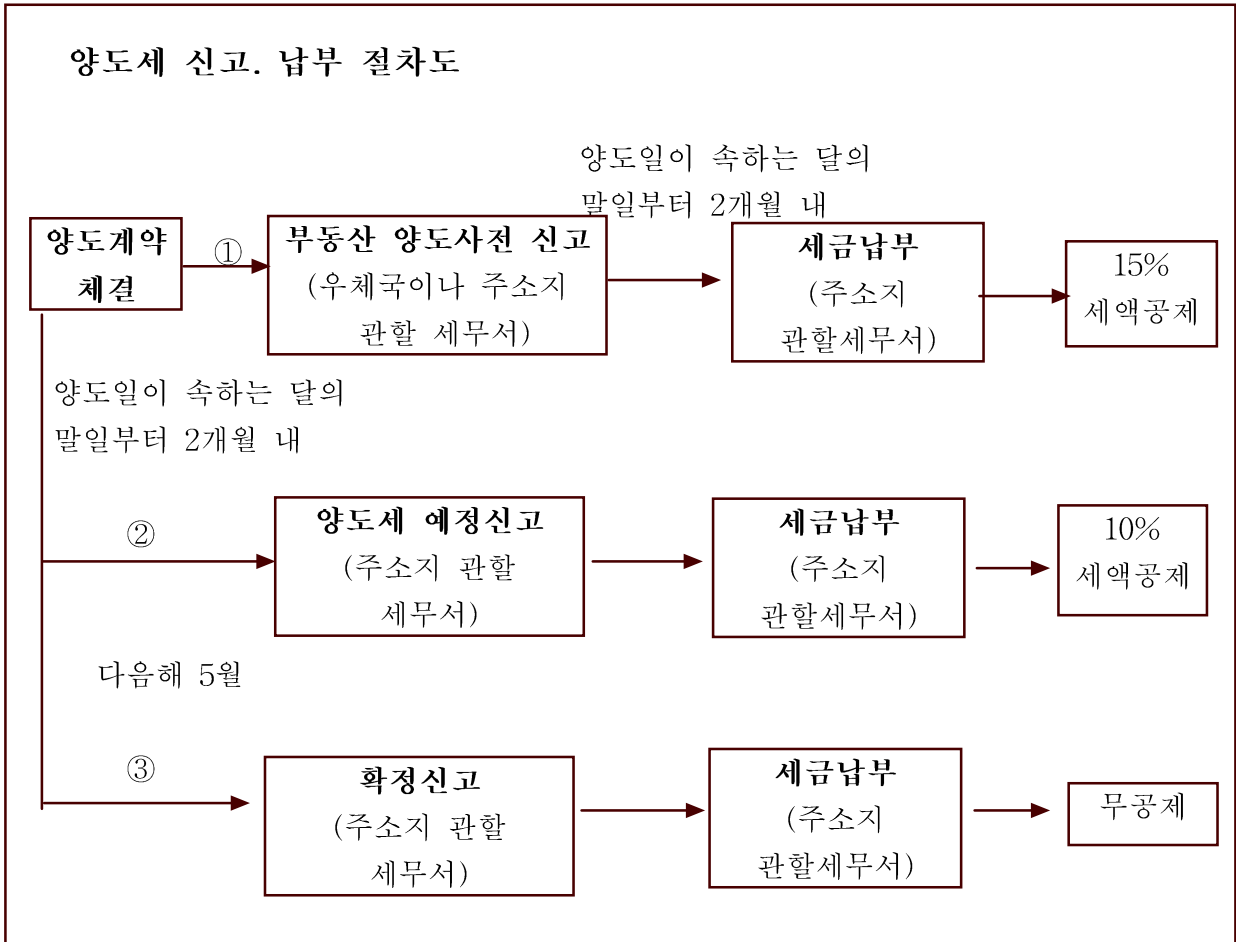
◆ 양도소득세 세율

구 분	양도소득 금액	세율	누진공제액
2년 이상 보유자산	3,000만 원 이하	20%	300만 원 900만 원
	6,000만 원 이하	30%	
	6,000만 원 초과	40%	
2년 미만 보유자산		40%	
미등기 전매자산		65%	

바. 납부 절차

☞ 양도소득세는 자진신고 납부가 원칙이다. 자진신고는 예정신고와 확정신고로 나눌 수 있다.

예정신고는 잔금을 받은 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 내에 주소지 관할 세무서에 신고하는 것을 말한다. 예정신고와 함께 세금을 납부하면 세액의 10%가 감면된다.



◆ 신고 여부에 따른 세부담 비교- 납부할 세액이 100만 원인 경우

구 분	양도신고.납부시	예정신고.납부시	확정신고.납부시	무신고시
납세액	85만 원	90만 원	100만 원	120만 원
공제 및 가산액	15% 공제	10% 공제	무 공제	20% 가산

◆ 부동산 양도사전 신고

- 신고 장소 : 주소지 관할 세무서를 직접 방문하거나 우체국에 비치된 부동산 양도신고용 왕복민원 우편 이용
- 제출 서류 : 부동산 양도신고서(세무서.우체국에 비치), 토지 및 건물 등기부등본, 토지대장 및 건축물대장 등본, 보유기간중 환지가 있었던 경우 및 도시재개발 또는 주택재건축이있었던 경우에는 이를 확인할 수 있는 서류

◆ 양도세 예정 신고

- 신고장소 : 주소지 관할 세무서
- 제출서류 : 매매차익 예정신고 및 자진 납부 계산서(세무서 비치), 매매차익 계산명세서(세무서 비치), 주민등록등본 1통, 토지 및 건물대장 1통, 토지 및 건물 등기부등본 1통, 양도 및 취득 매매계약서(실거래가 기준시)

3. 종합토지세

☞ 종합토지세란 부동산 보유시 납부하는 세금이다. 종합토지세를 한마디로 정의하면 전국에 있는 모든 토지를 소유자별로 합산한 다음 그 합산한 토지가액에 누진세율을 적용해 산출된 세액이 종합토지세이다. '90년 전후 일어난 투기바람을 잠재우기 위해 탄생한 만큼 토지의 과다 소유를 억제하고, 지가 안정을 도모한다는데 그 목적이 있다.

가. 과세표준

- ① 별도합산과세 : 건축 등 토지의 본래 용도로 활용한 토지
(예: 사무실, 상가등 영업용 건물 부속토지 등)
- ② 분리과세 : 생산용지로 사용되는 토지
(예: 농지, 임야, 목장용지, 골프장, 기타 사치성 재산등)
- ③ 종합합산과세 : 별도합산과세와 분리과세 적용이 되는 토지를 제외한 대부분의 토지

◆ 종합합산과세

과 세 표 준	세 율
2,000만 원 이하	과세표준액의 1,000분의 2
2,000만 원 초과 5,000만 원 이하	4만 원 + 2,000만 원 초과금액의 1,000분의 3
5,000만 원 초과 1억 원 이하	13만 원 + 5,000만 원 초과 금액의 1,000분의 5
1억 원 초과 3억 원 이하	38만 원 + 1억 원 초과 금액의 1,000분의 7
3억 원 초과 5억 원 이하	178만 원 + 3억 원 초과 금액의 1,000분의 10
5억 원 초과 10억 원 이하	378만 원 + 5억 원 초과 금액의 1,000분의 15
10억 원 초과 30억 원 이하	1,128만 원 + 10억 원 초과 금액의 1,000분의 20
30억 원 초과 50억 원 이하	5,128만 원 + 30억 원 초과 금액의 1,000분의 30
50억 원 초과	1억 1,128만 원 + 50억 원 초과 금액의 1,000분의 50

◆ 분리과세

분 류	세 율
전. 답, 과수원. 목장용지. 임야	과세표준액의 1,000분의 1
골프장. 별장, 기타 사치성 부동산	과세표준액의 1,000분의 50
이외의 부동산	과세표준액의 1,000분의 3

◆ 별도합산과세 세율

과 세 표 준	세 율
1억 원 이하	과세표준액의 1,000분의 3
1억 원 초과 5억 원 이하	30만 원 + 1억 원 초과 금액의 1,000분의 4
5억 원 초과 10억 원 이하	190만 원 + 5억 원 초과 금액의 1,000분의 5
10억 원 초과 30억 원 이하	440만 원 + 10억 원 초과 금액의 1,000분의 6
30억 원 초과 50억 원 이하	1,640만 원 + 30억 원 초과 금액의 1,000분의 8
50억 원 초과 100억 원 이하	3,240만 원 + 60억 원 초과 금액의 1,000분의 10
100억 원 초과 300억 원 이하	8,240만 원 + 100억 원 초과 금액의 1,000분의 12
300억 원 초과 500억 원 이하	3억 2,240만 원 + 300억 원 초과 금액의 1,000분의 15
500억 원 초과	6억 2,240만 원 + 500억 원 초과 금액의 1,000분의 20

나. 비과세 및 감면

- ① 임대 목적으로 사용되는 전용면적 18평 이하의 5세대 이상 공동주택의 부속토지에 대해서는 50% 감면되고, 전용면적 12평 이하의 5세대 이상 공동주택(영구임대주택에 한정)의 부속토지에 대해서는 전액 면제
- ② 마을회 등 주민 공동체의 공동 소유 토지에 대해서는 비과세
- ③ 교육법에 의한 교육용 토지는 비과세
- ④ 제사, 자선, 학술, 예술 등 공익을 목적으로 한 비영리사업자의 사업용 토지에 대해서는 비과세

다. 이의신청

- ☞ 종합토지세에 대한 이의 신청은 시장, 군수 등이 관할 지역 안의 토지를 조사해 과세 기준일로부터 지정한 공람기간(15일)이 지난 후부터 가능하다. 공람한 종합토지세에 이의가 있는 사람은 불복에 필요한 소명자료를 갖추고 공람기간이 종료된 일로부터 10일 이내에 관할 시.군.구에 이의 신청을 접수한 시장.군수.구청장은 15일 이내에 이를 심의.결정하고 그 결과를 신청인에게 통지하도록 돼 있다.

4. 재산세

- ☞ 재산세란 종합토지세와 마찬가지로 부동산 보유시 내는 세금이다.

다른 점은 종토세는 토지에 대해서, 재산세는 건축물에 대해서 부과되는 세금이라는 점이다. 즉 주택을 1채 가지고 있다면 토지 부분에 대해서는 종토세를, 건물 부분에 대해서는 재산세를 납부하게 된다. 재산세도 종합토지세와 마찬가지로 지방세에 속한다. 재산세 과세 대상을 세부적으로 살펴보면 건축물 뿐만 아니라 중기, 선박, 항공기 등도 포함된다.

가. 납세의무자

- ☞ 재산세 납세의무자는 건축물, 중기, 선박, 항공기 등을 소유하고 있는 사람이다. 하지만 원칙상으로는 재산세 과세 기준일 현재, 즉 매년 5월 1일을 기준으로 재산세 과세대장에 해당 재산의 소유자로 등재되어 있는 사람에게 납부 의무가 있다고 본다.

나. 과세 표준 및 세율

과세표준에 따른 재산세 세율표	
과 세 표 준	세 율
1,200만 원 이하	과세표준액의 0.3%
1,200만 ~ 1,600만 원 이하	36,000원 + 1,200만 원 초과 금액의 0.5%
1,600만 ~ 2,200만 원 이하	56,000원 + 1,600만 원 초과 금액의 1%
2,200만 ~ 3,000만 원 이하	116,000원 + 2,200만 원 초과 금액의 3%
3,000만 ~ 4,000만 원 이하	356,000원 + 3,000만 원 초과 금액의 5%
4,000만 원 초과	856,000원 + 4,000만 원 초과 금액의 7%

다. 납부절차

☞ 재산세는 종토세와 마찬가지로 자진신고를 하지 않아도 되며 고지서를 받은 후 기일 내에 납부하면 된다.

◆ 재산세.종토세 비교

세 목	과세기준일	납기일
재산세(건축물,선박,항공기,중기)	매년 5월 1일	6월 16일 - 6월 30일
종합토지세(토지)	매년 6월 1일	10월 16일 - 10월 31일

5. 상속세

가. 과세대상

☞ 상속세는 피상속인이 가지고 있던 모든 재산에 대해 과세된다. 모든 재산이란 상속인 명의의 재산뿐만 아니라 증여재산과 간주 상속재산도 포함되는 개념이다.

◆ 증여 재산.간주 상속 재산 비교

증 여 재 산	간주상속재산
<ul style="list-style-type: none"> ■ 상속 개시일 전 10년 이내에 상속인에게 증여한 재산 ■ 상속 개시일 전 상속인 이외의 자에게 5년 이내에 증여한 재산 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 피상속인의 사망으로 인해 지급되는 보험금 ■ 피상속인이 수탁한 재산 ■ 퇴직금.퇴직수당.공로금 등 ■ 상속 개시일 전 1년 이내에 처분한 재산 이나 채무 부담액이 2억 원 이상인 경우로 용도가 불분명 할 것

⇒ 단 상속 재산가액에서 상속인이 내야할 공과금, 장례비용, 채무(상속 개시 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 진 증여채무와 상속 개시 전 5년 이내에 피상속인이 상속인 이외의 자에게 진 증여채무)등은 공제된다.

나. 계산 방법

상속세 = (과세표준 × 세율) - 누진공제액
과세표준 = 상속 재산가액 - 공과금 - 장례비 - 채무 - 기초,인적,일괄공제

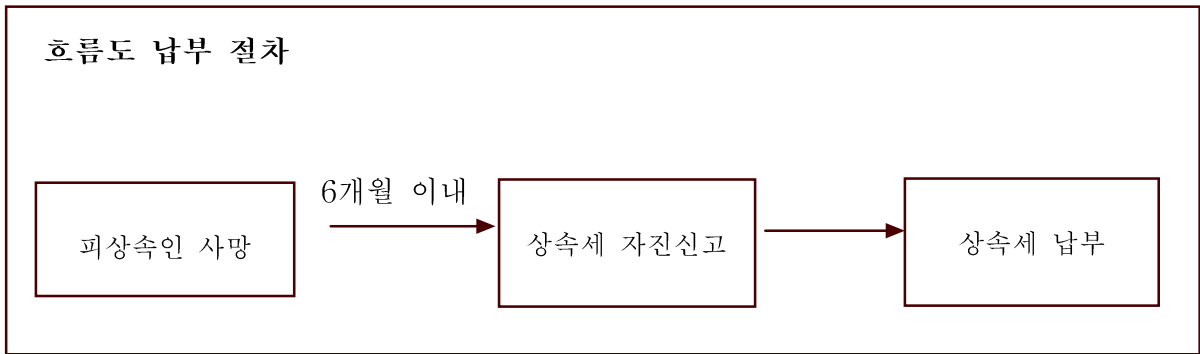
◆ 상속세 세율

과세표준	세율	누진공제액
1억 원 이하	10%	-
5억 원 이하	20%	1,000만 원
10억 원 이하	30%	9,000만 원
30억 원 이하	40%	2억 4,000만 원
30억 원 초과	50%	10억 4,000만 원

다. 공제 항목

- ① 공과금, 장례비, 채무공제 : 피상속인에게 귀속된 조세 공과금 일체, 피상속인의 장례비용 (최소 500만 원에서 최고 1,000만 원 한도), 피상속인의 채무
- ② 기초 공제 : 상속세를 계산할 때 상속인이 상속을 받거나 안 받거나 또는 상속인이 있고 없고를 불문하고 무조건 1회에 2억 원을 공제한다.
- ③ 배우자 공제 : 법정 상속 지분 내에서 배우자가 실제로 상속받은 가액 (최소 5억 원에서 최고 30억 원)
- ④ 기타 인적 공제
 - 자녀 공제 : 1인당 3,000만 원
 - 미성년자 공제 : 500만 원 × 20세까지의 연수
 - 연로자 공제 : 3,000만 원(60세 이상)
 - 장애자 공제 : 500만 원 × 75세까지의 연수
- ⑤ 일괄공제 : <2번 기초공제 + 4번 기타 인적 공제> 를 대신하여 일괄로 5억 원 공제 가능 일괄 공제를 택할지, ‘기초공제 + 기타 인적 공제’를 택할지는 납세자 자유이다. 단 상속인이 배우자 단독인 경우는 일괄공제가 배제된다.
- ⑥ 금융재산 공제 : 금융재산에서 금융부채를 차감한 순 금융재산의 20%(2억 원 한도)
 - 금융재산 2,000만 원 미만 : 전액 공제
 - 금융재산 2,000만 ~ 1억 원 미만 : 2,000만 원 공제
- ⑦ 재해 손실 공제 : 신고기한 이내에 발생된 상속 재산의 재해 손실 가액

라. 납부 절차



마. 상속세 자진신고시 필요 서류

- ① 상속세 과세표준 및 자진 납부 계산서 (세무서 비치)
- ② 피상속인 및 상속인의 호적등본과 주민등록등본
- ③ 상속세 과세가액 계산 명세서 (세무서 비치)
- ④ 상속인별 상속 재산 및 평가 명세서 (세무서 비치)
- ⑤ 공과금, 장례 비용, 채무 명세서 (세무서 비치)
- ⑥ 연부 또는 연납 허가 신청서

6. 증여세

☞ 증여세란 무상으로 재산을 양도받은 사람이 아무런 대가없이 얻은 불로소득에 대하여 부담하는 세금이다.

가. 과세 대상

☞ 증여세는 원칙적으로 증여 받은 사람이 내야 한다.

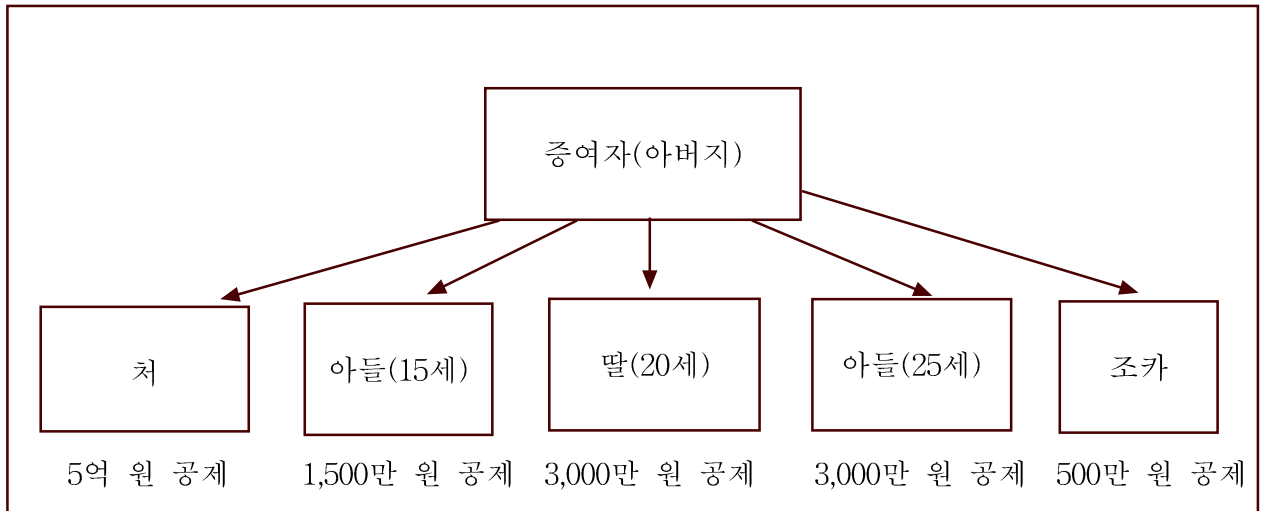
나. 부과 대상

☞ 증여받은 모든 재산에 대해서 증여세가 부과되는 게 원칙이다. 하지만 다음의 경우에는 실제 증여받지 않더라도 증여받은 것으로 간주(일명 증여의제) 해 증여세를 부과한다. 증여의제에 포함되는 경우는 다음과 같다.

- ◆ 특수관계자로부터 재산이나 권리를 무상으로 이전 받는 경우
- ◆ 특수관계자로부터 재산을 낮은 가액으로 양도하거나 특수관계자에게 높은 가액으로 양도하는 경우. 시가와 양도가액의 차이가 30%이상 이거나, 그 금액이 1억 원 이상 일 때 증여로 간주.
- ◆ 배우자 또는 직계존비속에게 양도한 재산과 특수관계자에게 양도한 재산을 3년 이내에 당초 양도자와 배우자 등에게 다시 양도하는 경우
- ◆ 재산을 자력으로 취득했다고 인정하기 어려운 경우

다. 공제 대상 항목

- ◆ 배우자 공제 : 매 10년마다 5억 원씩 공제
- ◆ 직계존비속간 공제 : 매 10년마다 3,000만 원
(미성년자 1,500만 원) 공제



- ◆ 기타 친족 간 공제 : 매 10년마다 500만 원 공제

라. 계산 방법

$$\text{증여세} = (\text{과세표준} \times \text{세율}) - \text{누진공제액}$$

$$\text{과세표준} = \text{증여재산가액} - \text{증여공제액}$$

◆ 증여세 세율

과세표준	세 율	비 고
1억 원 이하	10%	상속세율과 동일
5억 원 이하	20%	
10억 원 이하	30%	
30억 원 이하	40%	
30억 원 초과	50%	

마. 신고 및 납부 기한

- ☞ 증여를 받은 사람이 증여 재산의 취득일(등기를 요하는 경우는 등기일)로부터 3개월 이내에 증여받은 사람의 주소지 관할 세무서에 신고·납부하면 된다. 이렇게 하면 납부할 세금의 10%를 공제받을 수 있다. 신고·납부를 하지 않으면 내야할 세금의 30%를 추가 부담하게 된다.

사. 자금출처조사

- ☞ 자금출처조사란 부동산을 취득한 경우 그 취득에 들어간 돈의 출처를 확인하는 조사를 말한다. 조사 결과 타인으로부터 증여받은 것이 확인되면 증여세가 과세된다. 국세청에서는 성별, 연령별, 세대주별 등에 따라 자금출처 조사 기준을 정해 놓고 있다. 이 기준보다 많은 부동산을 매입한 사람에 대해서만 자금출처 조사가 이뤄진다.

◆ 자금출처 조사 기준

구 분	취득재산주택	기타 재산	채무상환	총액 한도
1. 세대주인 경우				
- 30세 이상인 자	2억 원	5,000만 원	5,000만 원	2억 5,000만 원
- 40세 이상인 자	4억 원	1억 원		5억 원
2. 세대주가 아닌 경우				
- 30세 이상인 자	1억 원	5,000만 원	5,000만 원	1억 5,000만 원
- 40세 이상인 자	2억 원	1억 원		3억 원
3. 30세 미만	5,000만 원	3,000만 원	3,000만 원	8,000만 원

7. 부동산 임대소득세

가. 소득금액 계산

- ☞ 전세금만 받거나 전세금과 월 임대료를 함께 받는 경우 전세금에 대해서는 1년 만기의 정기예금 이자액만큼을 그 임대료에 대한 대가로 본다. 이것을 임대료라고 한다.

나. 임대소득세 확정신고

- ☞ 부동산 임대소득이 있는 사람은 임대소득이 생긴 그 다음 해 5월 1일부터 5월 31일까지 주소지를 관할하는 세무서에 종합소득과세표준확정신고를 해야 한다. 이 때 다른 소득이 있을 때는 합산하여 신고한다.

다. 주택에 대한 임대소득세

☞ 지금까지 관행상 3주택 이상 소유자에게만 부과해 오던 주택에 대한 부동산 임대소득이 1995년도분 종합소득세부터는 과세대상이 2주택 이상 보유자로 확대되었다.

특히, 고급 주택과 외국인에게 임대해 준 주택에서 발생한 부동산 임대소득에 대해서는 1가구 1주택이라도 국세청에서는 세금을 철저히 부과하고 있다.

담당기관은 국세청이다.