## 취 득 세

1. 부동산의 취득시기
① 일반매매 : 사실상 잔금지급일
② 사실상잔금지급일 입증서류 없는 경우 : 계약상 잔금지급일
③ 상속 또는 증여 : 상속개시일 또는 계약일
④ 자기건축 : 사용승인서 내주는 날과 사실상사용일 중 빠른날

2. 취득세의 과세표준

| 원칙 | 취득당시가액(연부취득:사실상 연부금액) |
|---|---|
| 무상취득 | 증여 :시가인정액, 상속: 시가표준액 |
| 유상취득 | 사실상 취득가액(부당행위: 시가인정액) |

※시가표준액-토지 : 개별공시지가, 주택 : 개별(공동)주택가격

3. 부동산 취득세의 세율(다주택에 대한 취득세율은 개정될수 있음)

| 취득유형 | | | | 세율[1] |
|---|---|---|---|---|
| 유상취득(주택) | 1주택(or 비조정 2주택) | 6억 원 이하 | 85㎡ 이하 | 1.1% |
| | | | 85㎡ 초과 | 1.3% |
| | | 6억 원 초과 ~ 9억 원 이하 | 85㎡ 이하 | 2.2%~3.3%[2] |
| | | | 85㎡ 초과 | 2.4%~3.5%[2] |
| | | 9억 원 초과 | 85㎡ 이하 | 3.3% |
| | | | 85㎡ 초과 | 3.5% |
| | 2주택 (or 비조정 3주택 이상) | | 85㎡ 이하 | 8.8% |
| | | | 85㎡ 초과 | 9.0% |
| | 3주택 이상(or 법인) | | 85㎡ 이하 | 12.4% |
| | | | 85㎡ 초과 | 13.4% |
| 유상취득 (주택 외) | | | 농지 외 | 4.6% |
| | | | 농지 | 3.4% |
| 원시취득 (신축) | | | | 3.16% |
| 상속에 의한 취득 | | | 농지 외 | 3.16% |
| | | | 농지 | 2.56% |
| 증여에 의한 취득 | 1주택자 | | 85㎡ 이하 | 3.8% |
| | | | 85㎡ 초과 | 4.0% |
| | 조정지역 3억 원 이상 주택 | | 85㎡ 이하 | 12.4% |
| | | | 85㎡ 초과 | 13.4% |
| | 그 외 | | | 4.0% |

1) 농어촌특별세 및 교육세 포함
2) 취득세 = (해당주택의 취득 당시 시가 x 2/3억 원-3) x %

4. 신고납부
원칙: 취득일로부터 60일 이내 신고납부하여야 함.
예외: ㉠ 증여(부담부증여포함): 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월
㉡ 상속개시일에 속하는 달의 말일부터 6개월(외국거주시는 9개월)

5. 가산세

| | |
|---|---|
| 일반 과소신고 가산세 | 과소신고 납부세액 × 10% |
| 일반 무신고 가산세 | 무신고 납부세액 × 20% |
| 부정 과소신고 가산세 | 부정과소신고 납부세액 × 40% |
| 부정 무신고 가산세 | 부정무신고 납부세액 × 40% |
| 납부지연가산세 | 미납부세액×100,000분의 22×지연일수 |

## 등 록 면 허 세

1. 등록면허세의 과세표준

| 지상권 | 부동산가액 | 전세권 | 전세 금액 | 0.2% 말소등기 등은 1건 6,000원 |
|---|---|---|---|---|
| 지역권 | 요역지가액 | 임차권 | 월임대차금액 | |
| 저당권 | 채권금액 | 가등기 | 부동산가액 또는 채권금액 | |

※산출세액이 6,000원 미만은 그 세액을 6,000원으로 부과함.

2. 등록면허세 신고납부
등기·등록하기 전까지 신고납부

## 재 산 세

1. 과세기준일 : 매년 6월 1일
2. 납세의무자 : 과세기준일 현재 사실상 소유자
3. 재산세의 과세표준

| 원칙 | 과세기준일 현재 시가표준액으로 한다. |
|---|---|
| 예외 | 시가표준액(토지, 건축물, 주택) × 공정시장가액 비율 (토지,건축물은 70%, 주택은 60%. 단, 1세대1주택:43%, 44%, 45%) |

4. 납기

| 건축물주택(1/2)선박 | 7월 16일 ~7월 31일 | 고지서 발부 (납기개시 5일전) |
|---|---|---|
| 토 지 주택(1/2) | 9월 16일 ~ 9월 30일 | |

※ 주택분 납부세액이 20만원이하는 7월 16일 ~7월 31일까지 납부

5. 물납 및 분할납부

| 물납 | * 1,000만원초과 * 관할구역내 부동산 * 기한10일전까지 |
|---|---|
| 분납 | * 250만원초과 * 3개월이내 |

6. (납세고지 후) 납부지연가산세

| 고지세액의 3%를 가산 + 매1개월 경과시 0.66%를 가산, 단 60개월 초과 못함, 45만원 미만은 0.66% 적용× | |
|---|---|
| 지방교육세 | 납부세액의 100분의 20 |

## 종 합 부 동 산 세

1. 과세대상 및 납세의무자(개인)

| 주 택 | 공시가격 합계액 9억원(1세대1주택: 12억원)을 초과하는 자 |
|---|---|
| 종합합산 | 공시가격 합계액 5억원을 초과하는 자 |
| 별도합산 | 공시가격 합계액 80억원을 초과하는 자 |

2. 납기
납부기한 : 12월 1일 ~ 12월 15일(고지서 5일전까지 납부)
3. 과세표준 및 세율

| 주택 | (공시가격합계액-공제금액*)×공정시장가액비율(60%)× 2주택이하: 0.5~2.7%, 3주택 이상: 0.5~5% 7단계 초과누진세율(법인은 2주택이하: 2.7%, 3주택 이상: 5% 비례세율 적용) * 공제금액: (1세대 1주택: 12억원, 법인: 0원, 다주택: 9억원 공제 |
|---|---|
| 종합합산 | (공시가격 합계액-5억원)×공정시장가액비율(100%)×초과누진세율(1%~3%) |
| 별도합산 | (공시가격 합계액-80억원)×공정시장가액비율(100%)×초과누진세율(0.5%~0.7%) |

4. 1세대 1주택자의 세액공제 (①,② 중복공제가능) : 80%한도

| ① 연로자 세액공제 | ② 장기보유 세액공제 |
|---|---|
| 60세이상 : 20% | 5년이상 : 20% |
| 65세이상 : 30% | 10년이상 : 40% |
| 70세이상 : 40% | 15년이상 : 50% |

## 부 동 산 임 대 사 업 소 득

1. 부동산임대사업소득의 범위
· 부동산 및 부동산에 대한 권리의 대여로 발생하는 소득 등
2. 부동산임대소득 비과세
① 논, 밭을 작물생산에 이용하게 함으로서 발생하는 소득
② 1주택자 임대소득(기준시가 12억 초과하는 고가주택 및 국외주택은 제외)
3. 총수입금액의 계산

| 연간임대료 + 간주임대료 + 연간관리비 + 보험차익 |
|---|

## 양 도 소 득 세

1. 양도 또는 취득시기

| 일반 매매 | 대금청산일(불분명 또는 선등기 : 등기접수일) |
|---|---|
| 상속 증여 | 상속개시일, 증여받은 날 |
| 자가 건축 | 사용승인서교부일 (무허가 : 사실상 사용일) |

2. 양도소득세의 계산구조
① 원칙 : 실지 거래가액
② 예외 : 추계조사결정: 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가

◉ **양도차익=양도가액-필요경비(취득가액+기타필요경비)**
◉ **양도소득금액 = 양도차익 -장기보유특별공제**
◉ **과세표준 = 양도소득금액 - 기본공제**
◉ **납부세액=산출세액(과세표준×세율)-감면세액+가산세**

3. 필요경비 (신용카드 매출전표, 현금영수증, 세금계산서 입증)

· 취득가액 : 매입가액, 취득세, 등록면허세, 중개보수 ,법무사비용, 소송비용, 화해비용, 부가가치세
· 자본적지출 : 용도변경, 개량비용, 냉난방설치비, 개발부담금, 이용편의비용, 소송비용, 장애물철거비용(적격증빙 또는 금융거래 내역이 있어야함)
· 양도비용 : 계약서작성비, 양도신고작성비,중개보수,명도소송비용,공증비용,국민주택채권만기전 매각손실, 인지대

4. 장기보유 특별공제 및 양도소득 기본공제

| 장기보유 특별공제 | · 3년이상 보유한 등기된 토지, 건물, 조합원입주권<br>· 양도차익×공제율(보유기간 연2%,30%한도)<br>· 1세대1주택 : 보유기간 연4% + 거주기간 연4% |
|---|---|
| 양도소득 기본공제 | · 미등기자산을 제외한 모든 자산에 대하여 공제<br>· 소득별로 각각 연250만원 한도로 공제한다. |

5. 양도소득세의 세율

| 보유기간 및 자산별 | | 세율 |
|---|---|---|
| 미등기 양도자산 | | 70% |
| 1년 미만 보유 | 부동산+부동산권리 | 50% |
| | 주택+조합원입주권 | 70% |
| | 주택분양권 | 70% |
| 1년 이상~2년 미만 | 부동산+부동산권리 | 40% |
| | 주택+조합원입주권 | 60% |
| 1년 이상 | 주택분양권 | 60% |
| 2년 이상~ | 부동산+부동산권리 | 6~45% |
| | 비사업용 토지 | 16~55% |
| 기타자산 (골프회원권, 이축권 등) | | 6~45% |

| 과세표준액 | 세율 | 누진공제액 |
|---|---|---|
| 1,400만원 이하 | 6% | - |
| 1,400만원 초과~5,000만원 이하 | 15% | 126만원 |
| 5,000만원 초과~8,800만원 이하 | 24% | 576만원 |
| 8,800만원 초과~1억5천만원 이하 | 35% | 1,544만원 |
| 1억5천만원 초과~3억원 이하 | 38% | 1,994만원 |
| 3억원 초과~5억원 이하 | 40% | 2,594만원 |
| 5억원 초과~10억원 이하 | 42% | 3,594만원 |
| 10억원 초과 | 45% | 6,594만원 |

※ 비사업용 토지: 장특공제 대상, (기본세율) + 10% 할증과세

※ **조정대상지역 내 1세대 2주택이상 다주택자(2026년 5월 9일 이후 양도하는 경우):** 3년 보유시 장기보유특별공제 적용 받을 수 없고, 2년 이상 보유시 기본세율(6~45%) + 20% 또는 30% 할증과세세 함.

6. 예정신고납부
◉ 토지, 건물, 부동산권리 : 양도일에 속하는 달의 말일부터 2개월이내

7. 양도소득세의 비과세
① 1세대 : 거주자 + 배우자 (사실혼관계 포함)
② 1주택 : 건물 및 부수토지 (도시지역내 수도권의 주거`상업`공업지역: 3배, 그 외 도시지역: 5배, 도시지역 밖:10배)
③ 보유기간 : 취득일부터 양도일까지 2년이상 보유하여야 함. 다만, 조정대상지역의 경우에는 2년 이상 거주하여야 함.

**※ 보유기간의 특례 (2년 보유하지 아니하여도 인정)**
· 5년 이상 거주한 건설임대주택을 양도하는 경우
· 공공사업시행자에게 수용되는 경우(잔존주택 5년)
· 해외이주법에 따라서 세대전원이 출국하는 경우(출국일부터 3년내 양도)
· 재개발사업시행기간 중 취득하여 1년 거주한 경우
· 1년 이상 거주주택을 취학 등으로 양도하는 경우

8. 1세대 2주택의 비과세 특례

| 일시적으로 2주택 | 취득일로부터 3년 이내 종전주택 |
|---|---|
| 조합원입주권 취득으로 2주택 | 취득일로부터 3년 이내 종전주택 |
| 존속의 봉양, 혼인으로 2주택 | 합칠날부터 10년 이내, 혼인한 날부터 10년 이내 |
| 상속, 농어촌, 고향, 문화재 | 2년 보유한 일반주택 먼저 양도 |
| 임대주택 외 1주택자 | 등록일로부터 2년거주 후 양도 |
| 실수요 목적으로 2주택 | 사유가 해소된 날부터 3년 이내 |

## 상 속 세 및 증 여 세 법

1. 증여재산의 공제 (10년 이내 합계)

| 수증자 | 공제 금액 | 비 고 |
|---|---|---|
| 배우자 | 6억원 | |
| 직계존속 | 5,000만원 | 2016.1.1.부터 |
| 계부, 계모 | 5,000만원 | |
| 직계비속 | 5,000만원 | 미성년자 2,000만원 *혼인 및 출산공제: 1억원 |
| 기타친족 | 1,000만원 | 4촌이내 혈족, 3촌이내 인척 |

2. 상속세 및 증여세의 세율

| 과세표준 | 세율 | 누진공제액 | 세대생략할증 |
|---|---|---|---|
| 1억원 이하 | 10% | | 조부모가 손자, 손녀에게 상속, 증여를 하는 경우는 30%할증 다만, 미성년자가 20억이상 재산을 받는 경우 40%할증 |
| 5억원 이하 | 20% | 1,000만원 | |
| 10억원 이하 | 30% | 6,000만원 | |
| 30억원 이하 | 40% | 1억 6,000만원 | |
| 30억원 초과 | 50% | 4억 6,000만원 | |

3. 상속세 및 증여세의 과세표준 신고기한
상속세 : 상속개시일 속하는 달의 말일부터 6개월(피상속인이나 상속인이 외국에 주소를 둔 경우:9개월) 이내
증여세 : 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내
● 상속세는 향후 개정이 예고 되어 있습니다.

**해커스 공인중개사(문의: 02-597-9000)**
**부동산 세법 강 성규 교수 제공**