

짧 세 한 장 (짧은 시간내에 세법 마무리 한 장)

짧세의 대가, key word 세법의 대가 ; 이 태호

구 분	지 방 세		국 세			
	취 득 단 계		보 유 단 계	보 유 단 계	양도 (처분) 단 계	
세 목	취 득 세 (3~4문제)	등 록 면허세 (1문제)	재 산 세 (3~4문제)	종 합 부 동 산 세(1~2문제)	양도 소 득 세 (6문제)	
납세지	부동산 소재지 납세지불분명→취득물건소재지	부동산 소재지 납세지불분명→등록관청소재지	토지·주택·건축물·소재지	거주자 비거주자	거주자 주소지 토지·주택 소재지	납세의무 국외..5년이상주소 비거주자→국내만
	과세대상	<p>문제푸는 요령→회원권을 제외한 나머지 ○○권은 광업권, 어업권, 양식업권 만 취득세 과세대상물에 해당된다. →사치성 재산인 회원제골프장·고급오락장·고급주택·별장 →이 단어가 문장 안에 있으면 무조건 취득세 과세한다.</p> <p>【과세대상물】 부차중 배타 고비행기타 광 어 양식</p>	<p>• 등록면허세의 등록이란 등기부 등구에 잉크→형식주의 또는 명의자과세</p> <p>문제푸는 요령→⑦ 광 업 권 및 어 업권의 취득에 따른 등록 ① 외국인 소유,..등기 ② 취득세 부과제척기간이 경과 등기③취득가액이 50만원 이하 등기는 등록면허세 과세 →이외 취득원인으로 안 등기는 등록면허세 과세 하지 아니한다.</p>	<p>①재산(토지·건축물·주택·선박·항공기)의 보유, 지방세로서 시·군·구세 ②물건별과세; ① 주택→주택+토지→1물건인 주택,0.1%~0.4%의누진세율을 적용하여 주택별로세액 산정 ◇...부수토지경계 불분명.. 바닥면적10배 ② 건축물→건축물에는 주택 제외하고, 건축물때 따른 부수토지와는 구분 고지한다. ③ 토지→주택을 제외한 모든 토지이다. (미등록토지포함)</p>	<p>①종합부동산세는 소유자에 대해 전국의 토지 또는 주택의 가액을 합산한 금액을 기준으로 하여 초과누진세율을 적용</p> <p>재산세의 비례세율 물건은 종합부동산세와 관련 없다.</p> <p>중요 → 종합부동산세와 관련없는 물건 건축물(만약 문장이 건축물의 부수토지로 끝난 경우는 별도합산으로 과세) 등록문화재주택, 별장, 분리과세 되는 토지, 임대주택, 종업원 기숙사 및 사택, 주택건설사업자의 미분양 주택, 가정어린이집, 고급오락장, 골프장</p> <p>주택수에 포함되지 않은 경우: 상속주택, 일시적2주택, 지방저가(공시가액 3억이하)주택, 임대주택, 등록문화재주택</p>	<p>토지, 건물, 부동산을 이용할 수 있는 권리 (지상권, 전세권, 등기된부동산임차권) ◇부동산을 취득할 수 있는 권리, ◇대주주 상장주식,비상장주식,외국주식, ◇사업에 사용하는 토지·건물과 함께 양도한 영업권, 이촉권, 골프이용,회원권,</p> <p>문제푸는 요령→판매목적 부동산양도 → 종합소득세가 과세, 지역권은 양도소득세 과세아니며, 임차권은 꼭 등기된 경우에 한한다. 주식은 상장주식의 소액주주만 과세하지 않고, 나머지의 주식에 대해서는 과세한다. 양도소득세의 양도문제에서...신탁이란 단어가 있던지..위탁자가 ...실질적 지배 ..이 말이 있으면 양도가 아니다. 신탁 수익권의 양도를 통하여 신탁재산에 대한 지배·통제권이 사실상 이전되는 경우는 양도에 해당한다.</p>
납세의무 성립	성립 ⇨ 취득하는 때 확정 ⇨ 납세의무자의 신고 부과징수 신고 납부	성립 ⇨ 등록 하는 때 확정 ⇨ 납세의무자의 신고 부과징수 신고 납부	성립⇨ 과세기준일(6월1일) 확정⇨지자체의 결정 부과징수 보통징수고지서발급	성립⇨ 과세기준일(6월1일) 확정⇨ 결정 예외 신고하고자⇨신고 납부개시 5일전까지 고지서 발급	성립: 년말 예정신고 성립: ..달의 말일 확정⇨ 신고 예정신고도 신고로 확정 확정신고기간: 다음연도 5월1일~5월31일	
납부기간	취득일-60일내신고납부(가산세제외) 상속 ...달의 말일~6개월 증여 취득일이 속한 달의 말일~3개월 등기 신청서접수날까지	◇등기등록 전 까지 신고납부 ◇후발적사유..60일내 (가산세 제외) ◇ 등록전까지납부 ⇨무신고 가산세 불(不)	토지: 9월16~9월30일 건축물 :7월16일~7월31일 주택:1/2⇨7월16일~31일 1/2⇨9월16일~30일 주택+20만원이하⇨7월31일까지	납부기간 12월 1일~ 12월 15일 신고 하고자 하는자 12월1일~12월15일 신고 주택보유현황신고 9월 16일 ~ 9월 30 일	예 정 신고 ◇양도일이 속한 달의 말일~2개월내 부담부증여 달의 말일~ 3개월 양도차손 발생, 신고 한다. 양도차익=0; 예정신고 세액공제없다. 무신고시:가산세	
납세의무자	설비, 하나기되어;주체구조부취득자 상속 ⇨ 상속인 조합이 조합원용⇨ 조합원 토지지목변경⇨토지소유자	등기등록한자 ⇨00권..00권자(전세권⇨전세권자) ..00권 말소⇨소유자 ..채권자대위..소유자	과세 기준일 (6월1일) 사실상 소유자 , 미등기⇨ 기준일 로부터~15일내 공부상 소유자의 신고로 사실상 소유자 판단, 신고하지아니하여⇨공부상소유자, 국가+연부+무상 ⇨ 매수계약자, 신탁법 ⇨ 위탁자. 체비지·보류지⇨사업시행자, 소유권 귀속 불분명 ⇨ 사용자. 공유재산⇨지분권자(지분표시없는 경우: 균등)	소유권이전한 자인 양도인, 교환; 쌍방 대물변제의 경우; 채무자 부담부증여의 경우; 증여자		
표준세율	상속농지>2.3%, 원시취득>2.8% 상속농지이외>2.8%, 증여(비영리)>2.8%, 증여>3.5%, 유상농지>3% 유상 농지이외 (주택 제외)>4%	상속⇨0.8%, 증여⇨1.5%, 유상⇨2% 가압류·가처분⇨채권금액0.2% 채권금액알수 없을때는 처분제한금액 임차권 ⇨ 월임대차금액 0.2%	건축물>0.25%, 주거지역내공장건축물>0.5% 주택>0.2~0.4%누진세율 고급오락장, 별장, 골프장>4%	종합합산⇨1~3%누진세율, 별도합산⇨0.5~0.7% 2주택이하 ⇨0.5~2.7% 누진세율 3주택이상⇨0.5~5% 누진세율 법인 2주택이하⇨2.7%, 법인 3주택이상⇨5%	주택·분양권·입주권 1년미만⇨70%, 1년이상~2년미만⇨60%, 2년이상⇨6~45% 토지, 건물, 부동산권리 1년미만⇨50%, 1년이상~2년미만⇨40%, 2년이상⇨6~45%	

취득세의 취득시기 : 빠른날 개념		
유상취득	사실상 잔금 지급일	
	사잔지 알수없음	계잔지
	계잔지 알수없음	계약일-60일경과한 날
취득세의 문제에서 .."계약해제"란 개별적 문제 key 단어가 문장상에 있으면 "계약해제" 단어 앞에 등기·등록하지 아니하고 이 말이 있어야 하고 뒤에선 취득세 신고기한(60일)내 계약해제 입증 나오면...끝말은 취득한 것으로 보지 아니한다.		
연부취득	사실상 연부금 지급일	
무 상	증 여	계약일
	상 속	상속개시일
건축물 건	사용승인서 내주는 날과	
축취득	사용일중 빠른날	
「주택법」	사용검사받은 날	
「주택 환경정비법」	⇔⇔ ... 다음날	
매립·간척	공사준공 인가일	
지목변경	사실상변경일과 공부상변경일 중 빠른날	
재산분할	등기·등록일	
점유취득		

■□취득세 비과세

- ① 국가·지자체의 자기를 위한 취득⇔비과세
외국정부는 상호면제주의에 의한다.
- ② 국가등에 귀속 기부채납⇔비과세(반대급부는 과세)
- ③ 신탁등기가 병행된 ⇔비과세 (조합은 과세)
- ④ 존속기간1년 초과 임시⇔과세.(임시건축물⇔비과세)
- ⑤ 공동주택의 개수⇔비과세 (대수선⇔과세)

■□■ 주택 종합부동산세 과세표준

일반	(주택공시가격합계액 - 9억) × 공정시장비율 (60%)	
1세대 1주택	(주택의 공시가격 합계액 - 9억 - 3억) × 공정시장비율 (60%)	
세 액 공 제 (80%한)	연령	1세대1주택+60세이상 60~65세미만 ⇨ 20%, 65~70미만⇨30%, 70세 이상⇨40%
	보유	1세대1주택+5년이상보유 5~10년미만 ⇨ 20% 10~15미만⇨40%, 15년이상⇨50%

문장에서 "직전년도"가 있으면 세부담당한 문제구나 하면서 끝에 100분의 150까지 징수한다. 하면 맞다.

■□■□ 취득세 과세표준

- 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)으로 한다.
- 취득의 구분에 다른 취득세 과세표준

유상 취득	사실상 취득가	과세표준
		□특수 관계인과의 거래로서 부당행위계산>자재채장이 시가인정액으로정할 수 있다. □부담부증여로 채무>사실상취득가, 나머지> 증여취득으로 과세표준

원시 취득, 건축물의 개수	사실상 취득가	과세표준
		법인이 아닌 자가 건축물을 건축하는 경우로서 사실상취득가액을 확인할 수 없는 경우에는 시가표준액으로 한다.

교환	과세표준
	교환을 원인으로 이전 받는 부동산 등의 시가인정액과 이전하는 이전하는 부동산등의 시가인정액중 높은 가액

무 상 취 득	상속	시가표준액	
		원칙	시가 인정액
증여	예외	원칙	시가인정액을 산정하기 어려운 경우: 시가표준액
		예외	취득물건에 대한 시가표준액이 1억이하면 부동산 : 시가인정액과 시가표준액중 납세자가 정하는 가액

□ 양도소득세의 양도 여부

교환	양도(0)	토지경계변경> 양도x 교환의 취소> 양도x
개인이 현물출자, 대물변제, 경매 ⇨ 양도		
주의) ..경매..본인 재취득 > 양도 x		
위자료지급	양도	분할>양도x
	(0)	분할..지분변경有 ⇨양도
부담부	채무 상당액 ⇨ 양도	
증여	채무의 나머지는 증여로>양도x	
신탁	위탁자실질지배 > 양도 x	
환지처분	* 보류지 총당 > 양도 x	
환지의 매각 * 보류지의 매각 ⇨ 양도(0)		
매매원인 무효의소	> 양도 x	
무상	> 양도 x	

■□■ 양도소득세 실지거래가의 필요경비

취득시 쟁송관련	⇨필요경비포함
소송비·화해비용	필요경비산입>불포함 ..제외 금액⇨포함
납부영수증 없는 취득세 재산세, 종합부동산세	⇨필요경비포함 >필요경비 불포함
부가가치세	원칙⇨필요경비포함 일반사업자> 불포함
상속세·증여세	>필요경비 불포함
현재가치할인차금	원칙⇨필요경비포함 필요경비산입>불포함
감가상각비로 필요경비에 산입	>불포함
약정에 의한 대금지급	원칙⇨필요경비포함 지연이자 >불포함

주의] 대출이자 > 필요경비 불포함
 특수관계인과의 거래 ⇨ 시가로 시가초과액은 필요경비에 불포함한다.
 용도변경·이용편의·개량 자본적지출로필요경비 주의)원상회복, 능률유지는 수익적지출로 필요경비에 불포함한다.
 개발부담금, 재건축부담금, 수익자부담금 자본적지출로필요경비
 수수료인 양도소득세신고서 작성비, 공증비, 인지대, 소개비는 양도비용으로 필요경비
 금융기관·외를 포함하여 채권매각차손(금융한도)은 양도비용으로 필요경비

■□양도소득세 장기보유특별공제

적용 조건	토지, 건물, 입주권 + 보유3년이상
적용배제	미등기, 국외, 조합원으로부터취득한 입주권

양도차익 × 보유기간별 공제를	
보유기간별 공제를	원칙
	*3년이상에서 1년증가시 2%증가 *15년 이상: 양도차익의 30% 【1세대1고가주택3년보유+2년거주】 ① 보유공제율 + ②거주 공제율⇨80% ①보유기간별 공제율: 10년 이상일 경우 양도차익의 40%까지 ②거주기간별 공제율: 2년이 상거주에서 1년 증가시마다 4%씩 증가. 10년 이상일 경우 양도차익의 40%까지
	예외

■□양도소득세 기본공제

① 공제금액은 인적공제로 연 250만원 공제
 ⇨ 보유기간과는 무관
 ② 미등기를 제외한 모든 자산에 대해 공제된다.
 ③ 소득별로 각각 250만원공제, 소득별이란 부동산 그룹끼리하여 250만원, 주식은 주식그룹끼리하여 250만을 말하므로 자산별이 아님에 유념.
 ④ 양도차손(결손금)이 발생한 경우에는 같은 그룹의 양도소득금액에서 양도차손 즉 결손금을 공제한다. 다른 그룹에서는 공제하지아니한다(ex ⇨부동산그룹은 부동산 그룹끼리 공제, 주식그룹은 주식 그룹끼리 공제)
 □국외자산은 국내자산과 별개로 기본공제한다.

■□■ 양도소득세 이월과세

적용 요건	배우자(양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우를 포함하되, 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우는 제외한다.) 또는 직계존비속으로부터 증여받은 토지, 건물, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 회원권을 증여받은 날로부터 10년내에 양도한 경우
취득시기	증여한 배우자의 취득일
이월과세 적용된 기납부한 증여세는 필요경비에 포함한다.	
적용 배제경우	*1세대1주택(고가주택포함) *수용 *이월과세적용세액이 이월과세적용안된세액 적을 때

■□■ 양도소득세 특수관계인과의 증여

적용 요건	특수관계인이 증여받은 양도소득세의 과세물건을 증여받은 날로부터 10년내에 타인에게 양도한 경우로 증여세와 양도소득세의 합계액이 증여자 가직접양도한 것으로 가정한 양도소득세의 세액 보다 적을 때
이 경우는 증여자가 직접 양도한 것으로 본다.	
취득시기	증여한 배우자의 취득일
증여한자가 직접양도한 경우로 보는 경우의 기납부한 증여세는 환급 된다.	

■□재산세 과세표준

부동산이면 공정시장비율이 있으면 맞다.
 주택은 60%, 토지·건축물은 70%