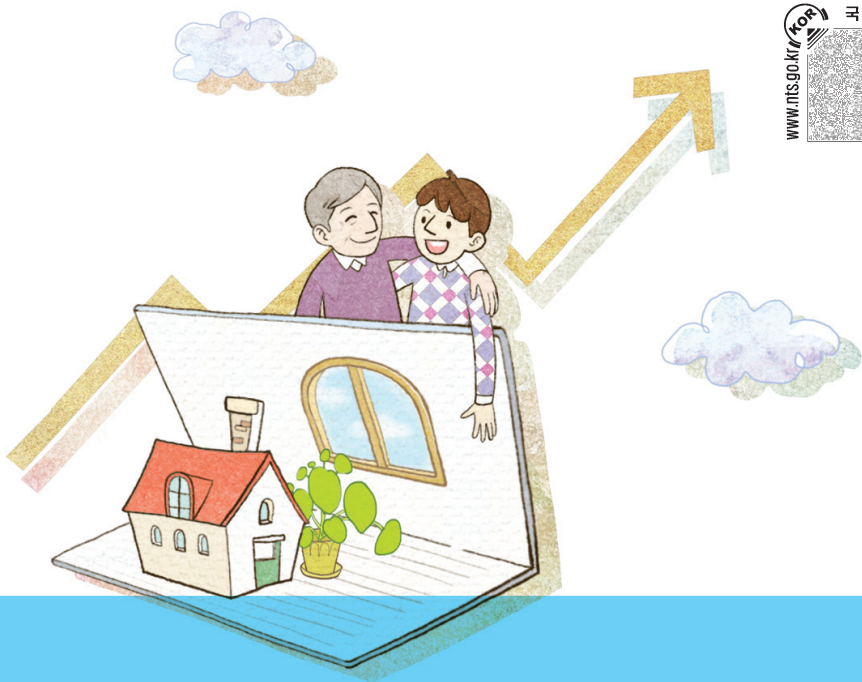
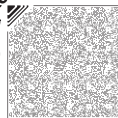




2012 세금절약 가이드Ⅱ

양도소득세 | 상속·증여세

Happy Tax!
Happy Together!

세금을 절약할 수 있는 방법과 알아두면
유익한 사항을 모았습니다.
이 책자가 납세자 여러분들에게 보다
유용하게 활용되기를 바랍니다.



2012

세금절약 가이드Ⅱ

양도소득세 | 상속·증여세

Happy Tax!
Happy Together!

세금을 절약할 수 있는 방법과 알아두면
유익한 사항을 모았습니다.
이 책자가 납세자 여러분들에게 보다
유용하게 활용되기를 바랍니다.

● 머리말

대내외 어려운 경제여건 속에서도 성실하게 세금을 납부해 주시고 국세행정에 많은 관심과 협조를 보내 주신 국민 여러분께 감사의 말씀을 드립니다.

세금은 나라의 주인인 국민들이 국가의 운영에 필요한 비용을 스스로 납부하는 것을 의미하며, 납세는 국민의 권리이자 의무에 해당하고 민주주의를 누리는 대가라고 할 수 있습니다.

앞으로 세금은 우리나라가 지금보다 더 부강하고 살기 좋은 선진 일류국가가 되고, 모든 국민이 더불어 행복하게 사는 공정사회를 만드는데 더욱 더 중요한 역할을 할 것입니다.

저희 국세청은 지난 한 해 「법과 원칙이 바로 선 반듯한 국세행정」을 목표로 공정세정을 통해 ‘성실납세자가 애국자’라는 사회적 인식을 확산시키고, 편안하게 사업에만 전념할 수 있도록 실질적이고 다각적인 세정지원을 펼쳐 왔습니다.

올해에는 「튼튼한 재정, 공정한 세정 구현」을 핵심가치로 삼아 ‘해야 할 일을 제대로 잘 하는 국세청’으로 한 단계 더 발전된 모습으로 나아갈 수 있도록 전 직원이 하나가 되어 최선의 노력을 기울이고 있습니다.

또한, 국부유출을 초래하는 반사회적 역외탈세 행위에 강력 대처하고, 자본거래 등을 이용한 변칙 상속·증여행위를 방지하며, 대기업과 대재산가의 성실납세 여부를 철저히 검증하고, 「숨긴재산

무한추적팀」을 운영하여 고의·지능적 고액체납자에 대한 추적을 강화하는 등 세정 본연의 임무를 흔들림 없이 추진하고 있습니다.

아울러 납세자에게 유익하고 편리한 최신 세무정보를 다양한 매체를 통해 적기에 제공하고, 모든 국세관련 상담을 위해 ‘국세청 126 세미래 콜센터」를 운영하며, 전통 재래시장 납세자를 직접 찾아가는 세무자문 서비스를 제공하는 등 납세 편의를 위한 다양한 서비스를 제공해 오고 있습니다.

특히 올바른 세금정보를 통해 세금을 절약하고자 하는 국민들의 관심이 날로 커짐에 따라 세법의 테두리 내에서 세금을 절약하는 방법과 자칫 모르고 지나침에 따른 불이익을 방지하기 위한 유의사항 등을 한데 모은 ‘세금절약가이드」를 제작·배포해 오고 있습니다.

올해에는 1세대1주택 비과세 거주요건 완화에 대한 내용을 추가하고, 다주택자의 경우 임대주택 등록을 통하여 세부담을 줄일 수 있는 방법 등에 대한 개정사항을 반영하는 등 내용에 충실을 기하였습니다.

아무쪼록 이 책자가 납세자 여러분에게 유용한 세금길잡이로 활용되고, 나아가 세금에 대한 인식을 새롭게 하는데 도움이 되시기를 바랍니다.

2012년 4월

국세청장 이 현동

Contents

제 1 장 세금에 관한 일반상식

- 01 우리가 내는 세금에는 어떤 것이 있나? 12
- 02 전세와 월세는 어떻게 다른가? 16
- 03 월세를 하면 어떤 처벌을 받게 되나? 20
- 04 궁금한 세금! 어디에 물어봐야 하나? 22
- 05 억울한 세금! 어떻게 구제 받을 수 있나? 25
- 06 세금을 제때 못 내면 어떤 불이익을 받게 되나? 32
- 07 정부에서 세금을 부과할 수 있는 기간은? 34

제 2 장 양도소득세 절세전략

- 01 세금을 절약하고 싶으면 사전에 전문가와 상담하라. 38
- 02 다주택자인 경우 임대주택 등록을 통하여 세 부담을 줄일 수 있다. . . . 40

과세대상

- 03 어떤 자산을 팔면 양도소득세가 과세되나? 42
- 04 담보로 제공한 부동산이 경락되는 경우도
양도소득세 과세대상이 된다. 44
- 05 이혼위자료로 부동산을 주는 경우에는 등기원인을
'재산분할청구에 의한 소유권이전'으로 하라. 46



1세대 1주택 비과세 관련

- 06 부부 등이 공동명의로 부동산을 취득하면
양도 시 세부담을 줄일 수 있다. 49
- 07 서울, 과천 및 분당 등 5대 신도시에 소재하는 주택에 대한 2년 이상
거주요건이 폐지되었다. 50
- 08 따로 거주하고 있는 부모의 주민등록을 함께 해 놓은 경우에는
주택을 양도하기 전에 분리해 놓는 것이 좋다. 53
- 09 1주택 소유자가 공부상은 주택이나 사실상 상가인 건물을 또 하나
소유하고 있다면 주택을 양도하기 전에 공부를 정리해 놓도록 하자. . . 55
- 10 2주택자가 1주택을 멸실하여 나대지 상태에 있거나 신축 중에
나머지 1주택을 양도하면 비과세 적용을 받을 수 있다. 58
- 11 1주택자가 주택을 음식점으로 사용하다가 폐업하면서 양도하는
경우에는 주택으로 변경한 후 양도하는 것이 좋다. 60
- 12 상가 겸용주택을 신축하는 경우 주택부분을 조금 더 크게 하면
전체를 주택으로 인정 받는다. 62
- 13 주택과 주택 외의 면적이 같은 겸용주택을 양도하는 경우에는
계단 등 주택으로 볼 수 있는 부분이 없는지 살펴 보라. 64
- 14 양도하는 주택이 고가주택에 해당되면 다음과 같은
불이익을 받는다. 67
- 15 공부상에는 등재되어 있지 않으나 무허가주택이 있고 사실상
거주하였다면 이를 적극 입증하라. 69
- 16 공부상 주택으로 등재되어 있으나 사실상 폐가인 경우에는
멸실하고 공부를 정리해 놓는 것이 좋다. 72

• Contents

- 17 ‘3년 이상 보유’ 규정을 정확히 알고 이를 잘 활용하라. 74
- 18 부득이한 사유가 있는 때에는 3년 이상 보유하지 않아도 1세대
1주택 비과세 규정을 적용 받을 수 있다. 77
- 19 1세대 2주택이라도 일정기간 안에 1주택을 팔면 양도소득세가
비과세 되는 경우가 있다. 80
- 20 등기를 하지 않고 양도하면 다음과 같은 불이익을 받는다. 85
- 21 재개발·재건축사업과 양도소득세 87
- 22 1세대 1주택을 부득이 3년을 채우지 못하고 파는 경우에는
잔금청산일 또는 등기이전일을 고려하라. 91

양도시기

- 23 부동산을 양도할 경우 양도시기를 조절하면 세부담을 줄일 수 있다. . . . 93
- 24 두 건 이상의 부동산을 양도하는 경우 양도시기를 조절하면
세부담을 줄일 수 있다. 95
- 25 부동산 양도 시 취득가액 확인이 되지 않는 경우 가급적 기준시가
고시일 전에 양도하는 것이 유리하다. 96
- 26 양도소득세 세율 적용 관련 한시적 특례사항을 적극 이용하자. 97
- 27 실지거래가로 신고하는 부동산은 증빙서류를 철저히 챙겨야
세금부담을 줄일 수 있다. 99

양도차익 산정

- 28 양도세 예정신고·납부 꼭 하자.
예정신고를 안하면 가산세가 부과 된다. 103



신고 · 납부

- 29 확정신고 안내문을 받은 경우에는 반드시 신고하여 불이익을 받지 않도록 하자. 106
- 30 확정신고를 한 후 과다신고한 사실이 밝혀지면 경정청구를 하여 세금을 돌려 받도록 하자. 107
- 31 내야 할 세금이 1천만원을 초과하는 경우에는 나누어 낼 수 있다. . . 109
- 32 농지는 8년 이상 자기가 경작한 후 양도해야 세금을 물지 않는다. . . 110

양도소득세 감면

- 33 양도일 현재 농지가 아니더라도 농지로 인정받는 경우가 있다. . . . 113
- 34 농지의 범위를 정확히 알아두고 해당사항이 있는 경우 적극 활용하라. 115
- 35 개인기업을 법인으로 전환하는 경우 현물출자를 하거나 사업 양수도 방법을 택하면 이월과세를 적용 받을 수 있다. 117

제 3 장

상속세 절세전략

- 01 상속과 관련된 법률상식 120
- 02 상속세 세금계산 구조 123
- 03 일반 서민층은 상속세를 크게 걱정 안 해도 된다. 124
- 04 상속재산보다 부채가 많은 경우에는 상속을 포기하라. 126
- 05 생명보험금과 퇴직금 등을 빠뜨리지 마라. 128

• Contents

06	피상속인의 금융재산이나 부동산을 모를 때는 상속재산 조회 서비스를 이용하라.	130
07	상속재산 중에 상속세가 비과세되는 금양임야나 묘토인 농지가 포함되어 있는지 살펴 보라.	133
08	상속재산을 공익법인에 출연하려거든 신고기한 내에 출연해야 한다. . .	135
09	장례비용이 500 만원을 초과할 때에는 관련 증빙서류를 잘 챙겨 두어라.	137
10	상속세를 계산할 때 공제되는 채무에는 어떤 것이 있는지 알아 두어 빠짐없이 공제 받도록 하자.	138
11	건물을 상속할 때는 월세보다 전세가 많은 것이 유리하다.	141
12	사망하기 1~2년 전에 재산을 처분하거나 예금을 인출하는 경우에는 사용처에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아야 한다.	142
13	중소법인의 대표자가 법인과 금전거래를 하는 경우에도 자금의 사용처에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아라.	146
14	피상속인의 부채가 2억원 이상인 경우에도 사용처에 대한 증빙을 확보해 두어라.	149
15	병원비는 사망 후 내거나 피상속인의 재산으로 납부하는 것이 좋다. . .	151
16	배우자 상속공제를 최대한 활용하라.	153
17	증여재산공제 한도 내에서 배우자나 자녀에게 미리 증여를 해두어라.	155
18	상속세를 신고하지 않으면 정상신고한 때에 비하여 세금을 30% 이상 더 내야 한다.	157



19	세대를 건너 뛰어 상속을 하면 상속세를 30% 더 내야 한다.	159
20	세금이 많으면 나누어 내거나 상속받은 부동산 또는 주식으로도 낼 수 있다.	161
21	상속세는 장기 세금계획을 세워 미리미리 대비하자.	164
22	재산을 취득할 때는 한사람에게 집중시키지 말고 분산시켜라.	167
23	상속세 신고가 끝났다고 방심했다가는 큰 낭패를 볼 수 있다.	168
24	상속재산 중 피상속인과 상속인이 10년 이상 동거한 1세대 1주택이 있는 경우는 동거주택 상속공제 적용여부를 검토하라.	169

제 4 장

증여세 절세전략

01	증여세 세금계산 구조	172
02	사전계획에 따라 내는 증여세는 기꺼이 부담하라.	173
03	증여를 하였으면 증거를 남겨라.	175
04	공시지가나 기준시가가 고시되기 전에 증여하라.	178
05	상속재산 협의분할은 상속등기 전에 해라.	180
06	증여한 재산을 되돌려 받으려거든 3개월 내에 돌려 받아라.	182
07	6억원 범위 내에서 배우자에게 자산을 증여해 주어라.	185
08	미성년자 명의로 재산을 취득하는 경우에는 자금출처 조사에 대비하라.	187

• Contents

09 부채를 상환할 때도 상환자금의 출처 조사에 대비해야 한다.	189
10 고령인 자가 거액의 재산을 처분한 경우에는 자금의 사용처에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아라.	191
11 자녀의 증여세를 부모가 대신 납부하면 또 다시 증여세가 과세된다.	193
12 세대를 건너 뛰어 증여하면 세금을 30% 더 내야한다.	194
13 증여세를 신고하지 않으면 정상신고한 때에 비하여 세금을 30% 이상을 더 내야 한다.	196
14 계부·계모가 자녀에게 증여하는 경우에도 3천만원 (미성년자는 1,500만원)이 공제된다.	198

제 5 장

지방세 절세전략

01 부동산을 취득하면 이러한 세금을 내야 한다.	200
02 부동산 실거래가액 허위신고 땀 큰 낭패를 보게 된다.	203
03 취득세를 많이 내기 싫으면 이런 부동산은 취득하지 마라.	205
04 부동산을 보유할 때도 이런 세금을 내야 한다.	207
05 부동산을 팔려거든 6월 1일 전에 팔아라.	209
06 공시가격 변동에 관심을 가져라.	210



세금에 관한 일반상식

2012
세금절약가이드 II

1



01 우리가 내는 세금에는 어떤 것이 있나?

우리가 내는 세금에는 어떤 것이 있나? 우리는 일상생활을 하면서 알게 모르게 많은 세금을 내고 있다. 사업을 해서 돈을 벌었으면 소득세를 내야 하고, 번 돈을 가지고 부동산이나 자동차를 사면 취득세를 내야 하며, 집이나 자동차 등을 가지고 있으면 재산세·종합부동산세·자동차세 등을 내야 한다.

뿐만 아니라 부동산을 팔면 양도소득세를 내야 하고, 자식에게 증여를 하면 증여세를, 부모가 사망하여 재산을 물려받으면 상속세를 내야 한다.

위와 같은 세금은 그래도 알고 내는 세금이지만 우리가 알지도 못하는 사이에 내는 세금도 한 두 가지가 아니다.

물건을 사거나 음식을 먹으면 그 값에 부가가치세가 포함되어 있고, 고급가구 등을 사면 개별소비세가, 술값에는 주세가, 담배값에는 담배소비세가 포함되어 있다.

어디 그뿐인가? 계약서를 작성하면 인지세, 면허를 가지고 있으면 면허세를 내야하는 등등…… 차라리 골치 안 아프게 잊어버리고 지내는 것이 속 편할지 모른다.

그러나 우리의 일상생활 속에서 세금문제는 피할 수가 없다. 소득과 재산이 있거나 거래가 이루어지는 곳에는 항상 세금이 따라 다니기 때문이다.

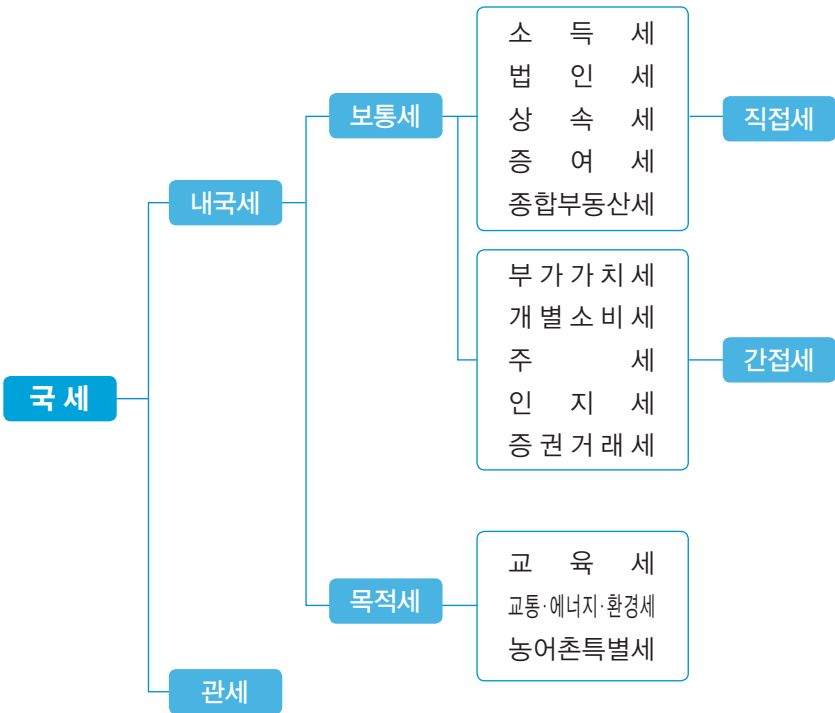
그러므로 우리는 세금에 대하여 무관심하거나 피하려고 하지 말고, 내가 내야하는 세금에는 어떤 것이 있으며 나는 그 세금을 적정하게 내고 있는지 관심을 갖는 것이 필요하다. 그래야 우리가 세금과 관련된 어떤

의사 결정을 하더라도 나중에 후회하는 일이 없을 것이다.

현재 우리나라에서 시행되고 있는 세금의 종류는 다음과 같다.

● 국세

국세는 중앙정부에서 부과·징수하는 세금으로 내국세와 관세로 구분된다.



‘내국세’란 우리나라의 영토 안에서 사람이나 물품에 대하여 부과하는 세금으로 국세청에서 담당하고 있으며, ‘관세’란 외국으로부터 물품을 수입 할 때 부과하는 세금으로 관세청에서 담당하고 있다.

보통세와 목적세는 세금을 징수하는 목적에 따라 구분하는 것으로, ‘보통세’는 국방·치안·도로건설 등 일반적인 국가운영에 필요한 경비를 조달하기 위하여 내는 세금이며, ‘목적세’는 교육환경 개선 등 특정한 목적의 경비를 조달하기 위하여 내는 세금이다.

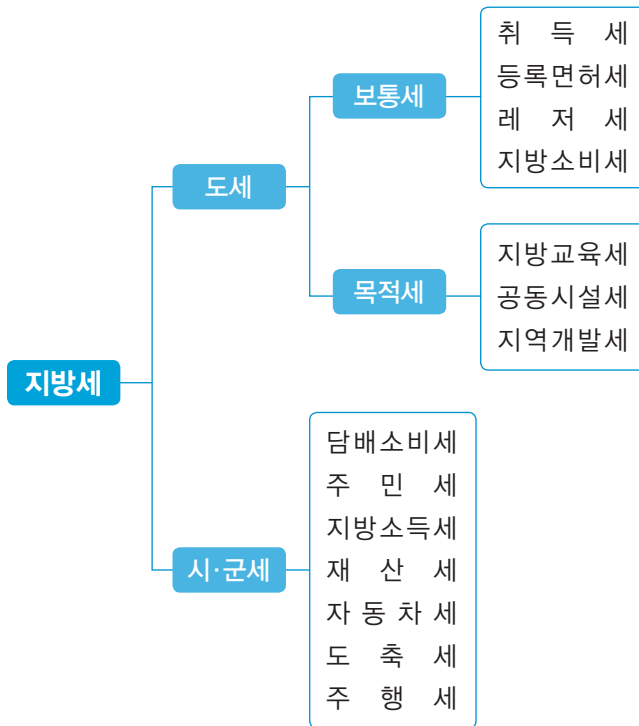
Guide

세금과 요금

세금은 국가나 지방자치단체가 공공경비를 조달할 목적으로 개별적인 반대급부 없이 국민들로부터 강제적으로 징수하는 것이지만, 요금은 개인적인 필요에 따라 특정한 재화나 용역을 사용하고 그 대가로 내는 것을 말한다. 흔히들 전기나 수도물 등을 사용하고 내는 대가를 전기세, 수도세라고 하고 있는데 이는 세금이 아니며 전기요금, 수도요금이라고 해야 정확한 표현이다.

지방세의 구조

지방세는 지역의 공공서비스를 제공하는데 필요한 재원으로 쓰기 위하여 지방자치단체별로 각각 과세하는 세금이다.



특별(광역)시세 : 취득세, 레저세, 담배소비세, 지방소비세, 지방교육세
지방소득세, 자동차세, 지역자원시설세

자치구세 : 등록면허세, 재산세, 주민세

02

절세와 탈세는 어떻게 다른가?

세금은 국가나 지방자치단체가 그 재정수요에 충당하기 위하여 개별적인 보상 없이 국민으로부터 강제적으로 징수하는 것이다. 따라서 세금을 징수당하는 국민의 입장에서 보면 가능한 한 세금을 적게 내거나 좀 더 줄여서 내고 싶은 것이 모든 사람들의 솔직한 심정일 것이다. 그렇다고 무조건 적게 낼 수는 없는 노릇이다. 왜냐하면 국민으로서 마땅히 지켜야 할 법을 위반하게 될 수도 있기 때문이다.

절세와 탈세는 모두 납세자가 자기의 세금부담을 줄이고자 하는 목적에서 행해진다는 점에서는 같다고 할 수 있다. 그러나 그 방법이 세법이 허용하는 범위 내에 있을 때는 ‘절세’라고 할 수 있으나, 사기, 기타 부정한 방법으로 세금부담을 줄이는 것은 ‘탈세’로서 조세범 처벌법에 의하여 처벌을 받게 된다.

● 절세(Tax Saving)

‘절세’란 세법이 인정하는 범위 내에서 합법적·합리적으로 세금을 줄이는 행위를 말한다.

절세에 특별한 비결이 있는 것은 아니며, 세법을 충분히 이해하고 법 테두리 안에서 세금을 줄일 수 있는 가장 유리한 방법을 찾는 것이 절세의 지름길이다.

사업과 관련된 세금을 절세하려면

- 평소 증빙자료를 철저히 수집하고 장부정리를 꼼꼼하게 하여 안내도 될 세금은 최대한 내지 않도록 하고,
- 세법에서 인정하고 있는 각종 소득공제 · 세액공제 · 준비금 · 충당금 등의 조세지원 제도를 충분히 활용하며,
- 세법이 정하고 있는 각종 의무사항을 성실히 이행함으로써 매입세액 불공제나 가산세 등의 불이익 처분을 받지 않도록 하여야 한다.

● 탈세(Tax Evasion)

‘탈세’란 고의로 사실을 왜곡하는 등의 불법적인 방법을 동원해서 세금부담을 줄이려는 행위를 말한다.

탈세의 유형은 여러 가지가 있으나 그 중 대표적인 것을 살펴보면

- 수입금액 누락
- 실물거래가 없는데도 비용을 지출한 것으로 처리하는 가공경비 계상
- 실제보다 비용을 부풀려 처리하는 비용의 과대계상
- 허위계약서 작성
- 명의위장
- 공문서 위조 등이 있다.

탈세행위는 국가재정을 축내는 행위이기도 하지만, 더욱더 중요한 것은 탈세로 축낸 세금은 결국 다른 사람이 부담해야 하기 때문에 성실한 납세자가 피해를 볼 수도 있다는 점이다.

따라서 정부에서는 신용카드가맹점 확대, 주류구매전용카드제 시행, 입장권전산발매시스템 및 「과세자료제출 및 관리에 관한 법률」 도입 등으로 과세근거를 자동적으로 포착할 수 있도록 하고 있으며, 부가가치세 과세 특례제도 폐지, 금융소득종합과세 재실시, 실지거래가액에 의한 양도소득세 과세 등을 통하여 탈세 행위를 근절시키기 위한 다양한 노력을 기울이고 있다.

● 조세회피(Tax Avoidance)

‘조세회피’란 세법이 예상하는 거래형식을 따르지 아니하고 우회행위 등 이상한 거래형식을 취하여 통상의 거래형식을 취한 경우와 동일한 효과를 거두면서 세금부담을 줄이는 것을 말한다. 조세회피는 사회적 비난의 대상은 될 수 있으나 세법상 처벌대상이 되지는 아니한다.

「상속세및증여세법」이 개정되기 전의 전환사채를 이용하여 사실상 주식을 증여하는 행위 또는 비상장주식을 증여한 후에 상장하여 시세차익을 얻게 하는 행위 등이 ‘조세회피’에 해당된다.

정부에서는 문제가 있을 때마다 세법을 개정하여 조세회피를 방지하는 규정을 새로 만들지만 「소급과세금지」 규정 때문에 이미 지나간 사안에 대하여는 과세를 하지 못하고 있는 실정이다.

절세가 합법적인 조세절약 행위라고 한다면 조세회피 행위는 합법적인 탈세라고 할 수 있다. 따라서 정부에서는 자본거래에 대한 포괄적 과세제도를

도입하는 등 조세회피 행위를 방지하고 공평과세를 실현하기 위해 다양한 노력을 기울이고 있다.

Guide

절세, 탈세, 조세회피

- ▶ 절 세 : 합법적으로 세금을 줄이려는 행위
- ▶ 탈 세 : 불법적으로 세금을 줄이려는 행위
- ▶ 조세회피 : 법의 미비점을 이용하여 세금을 줄이려는 행위

03

탈세를 하면 어떤 처벌을 받게 되나?

우리는 신문이나 방송을 통해 세무조사를 받은 업체의 대표자 등이 조세포탈범으로 처벌을 받는 경우를 종종 보게 된다.

세무조사를 받으면 대부분의 업체가 세금을 추징당하는데 어떤 경우에는 사업자를 구속하기도 하고 어떤 경우에는 세금만 추징하기도 한다.

그렇다면 어떤 경우에 어떤 처벌을 받게 되는 것일까?

● 세법규정

「조세범 처벌법」에서 “사기나 그 밖의 부정한 행위로써 조세를 포탈 하거나 조세의 환급·공제를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 포탈세액, 환급·공제받은 세액의 2배 이하에 상당하는 벌금에 처한다.”라고 규정하고 있다.

다만, 포탈세액 등이 3억원 이상이고, 그 포탈세액 등이 신고·납부하여야 할 세액의 100분의 30 이상인 경우와 포탈세액 등이 5억원 이상인 경우에는 3년 이하의 징역 또는 포탈세액 등의 3배 이하에 상당하는 벌금에 처한다.

● 실무상 적용

조세범 처벌법에는 위와 같이 조세범칙 행위에 대한 처벌규정을 두고 있으며, 사기나 그 밖의 부정한 방법으로 일정 금액 이상의 조세를 포탈 하거나 조세범칙 행위자를 처벌하기 위하여 증거수집이 필요한 경우에는 조세범칙조사심의회위원회의 심의를 거쳐 조세범칙조사 실시여부를 결정하게 된다.

조세범칙조사 결과 이중장부, 거짓증빙·거짓문서의 작성, 장부와 기록의 파기, 재산의 은닉, 소득·수익·행위·거래의 조작 또는 은폐, 부정 세금계산서 수수 등과 같은 악의적이고 고의적인 방법으로 조세를 포탈한 경우에는 통고처분이나 고발 등의 범칙처분을 받게 된다.

▶ 관련 법규 : 조세범 처벌법 제3조

04

궁금한 세금! 어디에 물어봐야 하나?

사업을 하거나 일상생활을 하다보면 종종 세금문제에 부딪히게 된다. 이럴 때는 주위 사람들에게 물어보거나 책이나 인터넷 등을 이용해 알아보기도 하는데, 세법이 워낙 복잡한데다 자주 접하는 문제도 아니라서 이해가 잘 안 될 뿐 아니라 이해는 되더라도 정확하게 알고 있는 것인지 궁금할 때가 있다.

이러한 경우에는 다음과 같은 상담기관을 이용하면 된다.

● 국세청 법규과

법령해석에 관한 질의에 대하여 세법해석 사전답변 신청을 하면 신속·명확한 답변을 받아 볼 수 있다.

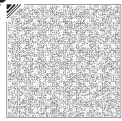
세법해석 사전답변 신청 및 이용에 관한 사항은 국세청 홈페이지에서 자세히 안내하고 있으며, 궁금하신 사항은 ☎(02)397-7534~6로 문의하면 상담받을 수 있다.

※ 반드시 특정서식(‘세법해석 사전답변 신청서’)으로 신청

- 신청서식 및 신청기한 등은 국세청홈페이지(국세정보 > 세법해석 질의안내)를 참고
- 우편이나 직접방문에 의한 신청만 가능 (FAX나 E-mail 신청은 불가)

◆ 세법해석 사전답변

납세자가 자신의 사업 또는 자신과 직접적으로 관련된 ‘특정한 거래’의 과세여부 등 세무관련 의문사항에 대하여 『실명』으로 구체적 사실관계를 기재하여 사전(법정신고 기한 이전)에 질의하면 당사자에게 명확하게 답변을 제공



● 국세청 세목소관 담당과

세법해석과 관련된 일반적인 질의는 질문할 내용을 서면으로 작성하여 우편이나 팩스(FAX)로 해당 세목과에 보내면 질의에 대한 답변을 서면으로 받아 볼 수 있다.

※ ‘서면질의 신청서식’으로 신청

- 신청서식, 세목별 담당부서와 연락처(팩스번호) 등은 국세청 홈페이지(국세정보 > 세법해석 질의안내)를 참고
- 접수 (우 110-705) 서울시 종로구 종로5길 86번지
국세청 부가가치세과(부가), 소득세과(소득),
부동산거래관리과(양도), 재산세과(상속·증여), 원천세과(원천)

● 국세청고객만족센터

국세청고객만족센터에서는 100여 명의 국세조서관이 다음과 같이 세무 상담에 응하고 있다.

◆ 전화상담(126번 세미래콜센터를 통해 연결)

전국 어디서나 국번없이 126번으로 전화하여 1번(세법상담)을 선택하면 국세청고객만족센터에서 상세하고 정확한 세법상담을 받을 수 있다. 상담운영시간은 평일 오전 9시부터 오후 6시까지이며, 전화요금은 시내 통화요금이 적용된다.

◆ 인터넷상담

인터넷을 통해 상담을 받고자 하는 경우에는 국세청고객만족센터 홈페이지(<http://call.nts.go.kr>)에서 기존의 상담사례를 검색·활용하거나 「인터넷질문하기」를 클릭하여 궁금한 사항을 질의하면 48시간(토요일, 공휴일 제외) 이내에 답변을 받을 수 있다.

◆ 방문상담

국세청고객만족센터를 직접 방문하여 상담을 받을 수도 있다.

- 위 치 : 서울특별시 강남구 테헤란로 114번지(역삼동)
국세청고객만족센터 방문상담실(1층)

● 국세청 126 세미래콜센터

국민 누구나 「국세청」하면 쉽게 떠올려 연락할 수 있는 3자리 단일 상담 전화 126 번을 설치하여 2010년 1월 11일부터 운영하고 있다.

전화가 연결되면 자동응답시스템(ARS)의 안내에 따라 세법상담, 현금영수증, 전자세금계산서, 홈택스, 탈세 등 각종제보, 연말정산간소화, 학자금 상환 등 원하는 서비스를 선택할 수 있다.

일반상담은 평일 오전 9시부터 오후 6시까지 운영된다. 단, 탈세 등 각종제보 녹음은 24시간 이용 가능하다.

지방 거주 납세자의 경우, 126 번 이용 시 모두 시내요금이 적용되어 통신비용을 줄일 수 있다.

※ 해외에서도 편리하게 이용할 수 있다.

접속번호(통신사고유번호) + 국가코드(82) + 126

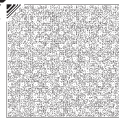
ex)미국 : 011 + 82 + 126

● 세무서 납세자보호담당관실

세무서를 직접 방문하여 궁금한 사항을 물어 보고 싶거나, 고지된 세금의 내용이 잘못되었다고 생각되는 경우에는 전국의 모든 세무서에 설치되어 있는 「납세자보호담당관」을 찾아가 상담하면 된다.

● 해당 시청·군청·구청

지방세에 관하여 궁금한 사항이 있는 경우에는 해당 시청·군청·구청 세무과에 문의하거나, 해당기관의 홈페이지를 방문하여 인터넷으로 상담을 받을 수 있다.



모든 일을 원칙대로 처리하는 나원직 씨는 지금까지 성실하게 세금을 납부하여 왔다고 자부하고 있었다.

그런데 얼마 전 세무서 직원들이 작년도에 신고한 부가가치세에 누락된 자료가 있다고 확인을 하고 돌아간 후, 500만원을 추가로 고지할 예정이라는 「세무조사결과통지서」를 보내왔다. 나원직 씨는 이를 받아들일 수 없기 때문에 불복청구를 하려고 한다.

불복청구는 어떻게 하나?

사업을 하다 보면 세금과 관련하여 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못하여 억울하다고 생각되는 경우가 있을 수 있다.

이런 경우에는 다음과 같은 제도를 이용하여 불복을 청구함으로써 침해된 권리를 구제받을 수 있다.

● 행정에 의한 권리구제 제도

◆ 납세자보호담당관제도

‘납세자보호담당관제도’는 세금과 관련된 고충민원을 납세자의 편에서 적극적으로 처리해 줌으로써 납세자의 권익을 실질적으로 보호하기 위해 도입한 제도로, 이를 위해 전국의 모든 세무관서에는

납세자보호담당관이 설치되어 있다.

납세자는 국세청에서 담당하는 모든 세금과 관련된 애로 및 불편사항에 대하여 고충 또는 권리보호를 요청할 수 있는데, 예를 들면 다음과 같다.

- 세금구제 절차를 알지 못하여 불복청구 기간이 지났거나, 입증자료를 내지 못하여 세금을 물게 된 경우
- 실제로는 국내에 한 채의 주택을 갖고 3년 이상 소유한 후 팔았으나 여러 가지 사유로 공부상 기재 내용과 같지 아니하여 1세대 1주택 비과세 혜택을 받지 못한 경우
- 사실상 자신의 자금으로 부동산을 취득하였으나 취득자금을 서류상으로 명백하게 입증하기 어려운 경우
- 체납세액에 비하여 너무 많은 재산을 압류하였거나 다른 재산이 있음에도 사업활동에 지장을 주는 재산을 압류한 경우
- 세무조사과정에서 과도한 자료요구 등 세무조사와 관련하여 애로·불만사항이 있는 경우 등
- 기타 세금관련 애로사항 발생

납세자의 고충청구 및 권리보호 요청이 접수되면 납세자보호담당관이 책임지고 성의껏 처리해 주고 있다. 그러므로 국세와 관련된 애로사항이 있으면 가까운 세무서의 납세자보호담당관에게 상담해 보는 것이 좋다.

전국 어디서나 국번없이 126번으로 전화하여 5번을 누르면 관할 세무서 납세자보호담당관과 연결되어 친절한 상담을 받을 수 있다.

● 법에 의한 권리구제 제도

1) 고지 전에는 과세전적부심사제도를 이용할 수 있다.

‘과세전적부심사제도’는 세무조사(업무감사 및 세무조사 파생자료의 처리 포함)등을 실시하고 그 조사결과를 납세자에게 통지하거나 과세자료에 의하여 결정하는 경우에(예상고지세액 300만원 이상) 과세할 내용을 미리 납세자에게 알려 준 다음 납세자가 그 내용에 대하여 이의가 있을 때 과세예고의 옳고 그름에 대한 심사를 청구하게 하고, 심사결과 납세자의 주장이 타당하면 세금을 고지하기 전에 자체적으로 시정하여 주는 제도이다.

‘과세전적부심사’를 청구하려면 세무조사결과통지서 또는 과세예고 통지서를 받은 날로부터 30일 이내에 통지서를 보낸 해당 세무서장·지방국세청장에게 청구서를 제출하여야 한다.

다만, 쟁점사항이 국세청장의 유권해석을 변경하여야 하거나 새로운 해석이 필요한 경우 및 국세청장의 감사지적에 의한 것일 때에는 국세청장에게 제출하여야 하며, 그 외 청구세액이 10억원 이상인 경우 국세청장에게 제출할 수 있다.

그러면 세무서장 등은 이를 심사하여 30일 이내에 31쪽의 심사청구 결정절차와 같이 국세심사위원회의 심의를 거쳐 결정을 한 후 납세자에게 그 결과를 통지하여 준다.

한편, 과세전적부심사청구를 원하지 않는 납세자는 다음과 같은 「조기결정신청제도」를 이용할 수 있다.

조기결정신청제도(早期決定申請制度)

세무조사결과통지나 과세예고통지 시 납세자 선택에 의거 조기결정(부과)을 신청할 수 있는 제도로써 「조기결정신청서」를 제출하면 과세전적부심사 청구기간 내에도 즉시 고지를 받게 되어 가산세 부담 경감 및 조사가 조기 마무리되는 효과가 있음

※ 통지 내용 중 일부만의 조기신청도 가능

2) 고지 후에는 다음과 같은 제도를 이용할 수 있다.

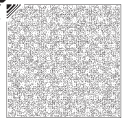
세금이 고지된 후에는 다음과 같은 권리구제 제도를 이용할 수 있다.

- 세무서 또는 지방국세청에 제기하는 ‘이의신청’
- 국세청에 제기하는 ‘심사청구’
- 국무총리실 조세심판원에 제기하는 ‘심판청구’
- 감사원에 제기하는 ‘감사원 심사청구’
- 행정소송법에 의하여 법원에 제기하는 ‘행정소송’

위와 같은 권리구제 절차를 밟고자 하는 경우에는 1단계로 이의신청·심사청구·심판청구·감사원 심사청구 중 하나의 방법을 선택하여 청구할 수 있으며, 1단계 절차에서 구제를 받지 못한 경우에는 2단계로 법원에 행정소송을 제기할 수 있다.

(다만, 이의신청을 한 경우에는 심사 또는 심판청구를 거쳐야 한다)

또한 세금이 고지된 이후의 구제절차는 반드시 고지서 등을 받은 날 또는 세금부과 사실을 안 날로부터 90일 이내에 서류를 제출해야 하며, 1단계 절차에서 권리구제를 받지 못하여 행정소송을 제기하고자하는



경우에는 결정통지서를 받은 날로부터 90일 이내에 서류를 법원에 제출하여야 한다. 만약 이 기간을 지나서 서류를 제출하면 아무리 청구이유가 타당하더라도 ‘각하’결정을 하므로 청구기간은 반드시 지켜야 한다. (다만, 결정의 통지를 받기 전이라도 그 결정기간이 지난날부터는 행정소송을 제기할 수 있다)

3) 불복심리 시 「심리자료 사전열람」 제도를 도입하여 납세자 권익보호를 확대하였다.

과세관청 또는 납세자 중 어느 한 쪽에 유리하게 불복사건을 심리한다는 의구심을 불식시키고 심리절차를 보다 공정·투명하게 운영하기 위해 「심리자료 사전열람」 절차를 운영하고 있다.

Guide

각하(却下), 심리자료 사전열람

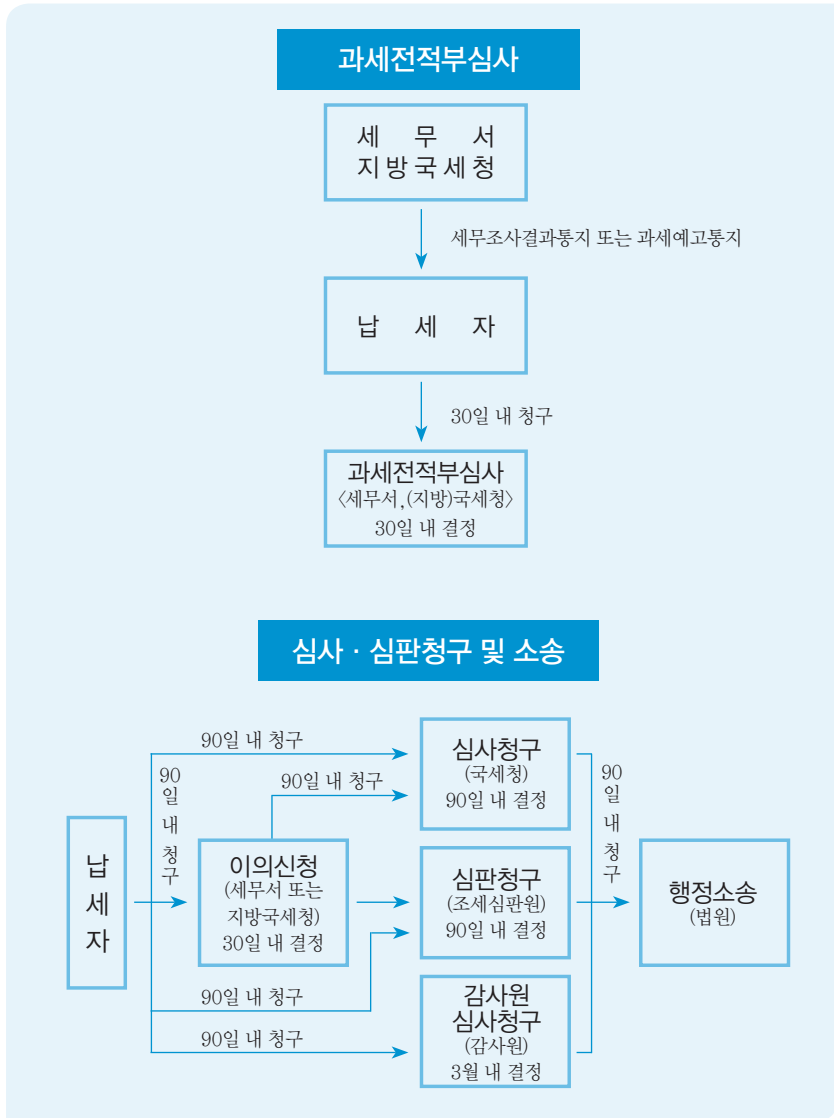
▶ 각하(却下)

적법한 소송요건을 갖추지 않았다고 하여 사건을 심리해 보지도 않고 배척하는 것을 말함

▶ 심리자료 사전열람

불복청구 사건 담당직원이 불복사건조사서 등 심리자료를 위원회에 상정하기 전에 과세처분 관서와 납세자가 열람할 수 있도록 하고, 보충의견이나 추가 증빙을 제시하면 이를 반영하여 위원회에 상정토록 하는 심리절차

● 납세자 권리구제절차



● 심사청구 결정절차



06

세금을 제때 못 내면 어떤 불이익을 받게 되나?

세금은 내야 하는 기한이 정해져 있는데 이를 ‘납부기한’이라 한다. 납부기한 내에 세금을 내지 못하면 법적으로나 행정적으로 여러 제재조치를 받게 되는데 그 내용을 살펴보면 다음과 같다.

● 가산세 및 가산금 부과

납부기한이 지나도록 세금을 내지 않거나 내야 할 세금보다 적게 낸 경우에는 가산세, 즉 납부불성실가산세를 추가로 내야 한다. 납부불성실 가산세는 납부하지 아니한 세액에 납부기한의 다음날로부터 자진납부일 또는 고지일까지의 기간에 1일 1만분의 3의 율(1년 10.95%)을 적용하여 계산한다.

납세자가 납세고지서를 받고도 세금을 납부하지 않으면 체납된 국세에 3%의 가산금이 부과되며, 체납된 국세가 100만원 이상인 경우에는 납부기한이 지난날부터 매 1개월이 지날 때마다 1.2%의 가산금이 5년 동안 부과된다. 따라서 100만원 이상의 국세를 체납한 경우에는 최고 75%까지 가산금이 붙을 수 있다.

● 체납처분

세금을 체납하게 되면 세무서에서는 체납세액을 징수하기 위하여 체납자의 재산을 압류하며, 그래도 계속하여 세금을 내지 않으면 압류한 재산을 매각하여 그 대금으로 체납세금을 충당한다.

● 행정규제

세금을 체납하게 되면 다음과 같은 제재조치를 받을 수 있다.

1) 허가사업의 제한

허가·인가·면허 등을 받아 사업을 경영하는 자가 국세를 3회 이상 체납한 경우로서 그 체납액이 500만원 이상인 때에는 주무관서에 사업의 정지 또는 허가의 취소를 요구할 수 있다.

2) 출국규제

정당한 사유없이 국세를 5,000만원 이상 체납한 자로서 소유재산 등으로 조세채권을 확보 할 수 없고, 체납처분을 회피할 우려가 있다고 인정하는 경우 관계 부처에 출국금지를 요청한다.

3) 체납 또는 결손처분 자료의 신용정보기관 제공

다음에 해당하는 경우 세무서장은 신용정보기관(전국은행연합회)에 자료를 제공하며, 자료가 제공되면 신용불량정보로 등록되어 신규 대출의 중단, 신용카드 발급 제한 등 각종 금융제재를 받을 수 있다.

- 체납발생일로부터 1년이 지나고 국세체납액이 500만원 이상인 자
- 1년에 3회 이상 체납하고 국세체납액이 500만원 이상인 자
- 결손처분액이 500만원 이상인 자

4) 고액·상습체납자 명단 공개

- 국세체납액이 5억원 이상인 자로서
- 체납발생일로부터 1년 이상 경과한 경우

▶ 관련 법규 : 국세기본법 제85조의 5, 국세징수법 제7조,
국세징수법 제7조의 2, 제7조의 4

07

정부에서 세금을 부과할 수 있는 기간은?

그동안 부동산에 투자하여 재미를 많이 본 정갑부 씨는 강남에 대형 아파트와 상가건물 등을 소유하고 있는 알부자이다. 그는 최근에 세무서로부터 양도소득세 4,000만원을 납부하라는 고지서를 받았는데, 내용을 확인해 보니 6년 전에 등기를 하지 않고 토지를 양도한 것이 문제가 되었다.

정갑부 씨는 5년이 지나면 세금을 내지 않아도 되는 것으로 알고 있는데, 세무서에서는 세금을 내야 한다고 주장하고 있다.

정갑부 씨는 세금을 내지 않아도 될까?

세법에서는 일정한 기간 안에서만 세금을 부과할 수 있도록 하고 그 기간이 지나면 세금을 부과할 수 없도록 하고 있는데, 이를 ‘국세부과의 제척기간’이라 한다.

일반적으로 국민들은 국세부과의 제척기간이 5년이라고 알고 있으나 이를 무조건 5년이라고 생각하면 큰 오산이다. 제척기간이 최장 15년까지 있기 때문이다.

국세부과의 제척기간은 다음과 같다.

● 일반적인 경우

1) 상속세와 증여세

- 다음에 해당하는 경우에는 신고기한의 다음날부터 15년간
 - 납세자가 사기 기타 부정한 행위로써 상속세 또는 증여세를 포탈하거나 환급·공제 받는 경우
 - 상속세 또는 증여세를 신고하지 아니하였거나 허위신고 또는 누락신고한 경우
- 기타의 경우에는 상속세 또는 증여세를 부과할 수 있는 날부터 10년간

2) 상속세 및 증여세 이외의 세금

- 사기, 기타 부정한 행위로써 국세를 포탈하거나 환급 또는 공제받는 경우에는 신고기한의 다음날부터 10년간
- 납세자가 법정신고기한 내에 신고를 하지 아니한 경우에는 신고기한의 다음날부터 7년간
- 기타의 경우에는 신고기한의 다음날부터 5년간

● 특수한 경우

1) 고액 상속·증여재산

납세자가 사기, 기타 부정한 행위로 상속세 또는 증여세를 포탈하는 경우로서 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 위의 규정에 불구하고 당해 재산의 상속 또는 증여가 있는 것을 과세관청이 안 날로부터 1년 이내에 상속세 또는 증여세를 부과할 수 있다. 다만, 상속인이나 증여자 및 수증자가 사망한 경우와 포탈세액 산출의 기준이 되는 재산가액이 50억원 이하인 경우에는 위 일반적인 제척기간에 의한다.

- 제3자의 명의로 되어 있는 피상속인 또는 증여자의 재산을 상속인 또는 수증자가 보유하고 있거나 자신들의 명의로 실명전환을 한 경우
- 계약에 의하여 피상속인이 취득할 재산이 계약이행기간 중에 상속이 개시됨으로써 등기·등록 또는 명의개서가 이루어지지 아니하여 상속인이 취득한 경우
- 국외에 있는 상속재산이나 증여재산을 상속인 또는 수증자가 취득한 경우
- 등기·등록 또는 명의개서가 필요하지 아니한 유가증권·서화·골동품 등 상속재산 또는 증여재산을 상속인이나 수증자가 취득한 경우

2) 조세쟁송의 경우

이의신청·심사청구·심판청구·감사원법에 의한 심사청구 또는 행정소송법에 의한 소송을 제기한 경우에는 일반적인 제척기간이 경과하였더라도 그 결정 또는 판결이 확정된 날로부터 1년이 경과하기 전까지는 당해 결정 또는 판결에 따라 정정결정을 하거나 기타 필요한 처분을 할 수 있다.

3) 5년을 초과하여 이월결손금 공제를 받는 경우

해당 결손금이 발생한 과세기간의 소득세 또는 법인세는 이월결손금을 공제한 과세기간의 법정신고기한으로부터 1년간

위 사례에서 정갑부 씨의 경우는 미등기로 양도하여 양도소득세를 포탈 하였으므로 양도일이 속하는 연도의 다음연도 6월 1일부터 10년이 경과하기 전까지는 세금을 부과할 수 있다. 따라서 정갑부 씨는 세금을 내야 한다.

▶ 관련 법규 : 국세기본법 제26조의 2, 국세기본법 시행령 제12조의 3



양도소득세 절세전략

2012
세금절약가이드 II

2



01

세금을 절약하고 싶으면 사전에 전문가와 상담하라.

세금관련 업무에 종사하다 보면 친척 또는 주위사람들이 세금문제에 대해 상담을 해 오는 경우가 있다.

어떤 거래를 하고자 하는데 세금문제가 어떻게 되는지 사전에 상담을 해 오는 사람도 있으나, 일이 터지고 난 이후 또는 고지서를 받고 난 후에 상담을 해 오는 사람들이 대부분이다.

그 때마다 미리 상담을 해 왔다면 절세를 할 수 있는 방법을 알려줄 수 있을 텐데 모든 행위가 끝난 뒤라 어떻게 방법을 찾아보기가 힘들어 답답함을 느낄 때가 한두 번이 아니다.

예를 들어 부동산을 양도하는 경우 사전에 상담을 해 온다면 언제 양도하는 것이 좋은지, 감면이나 비과세를 받을 수 있는 방법은 없는지, 증빙 서류는 어떠한 것을 챙겨야 하는지 등을 전반적으로 검토하여 자기가 알고 있는 최선의 방법을 알려줄 수 있으나, 고지서를 받고 상담을 해 오는 경우에는 어찌할 방법이 없어 나온 세금은 그대로 낼 수밖에 없다고 말해주는 경우가 대부분이다.

왜냐하면, 이미 등기가 이전되었고 토지대장이나 건축물관리대장 등 공부도 정리되었기 때문에 이를 되돌릴 수가 없으며, 고지서를 받았을 때는 부동산을 양도한 후 상당한 시일이 지난 뒤라 증빙확보도 어려움이 있는 등 대책이 없는 경우가 대부분이기 때문이다.

따라서 양도소득세뿐만 아니라 모든 세목의 세금을 절세하기 위해서는 사전에 전문가와 상담을 하거나 관련 세법내용을 충분히 이해하고 대책을

세운 다음 부동산을 양도하거나 어떠한 행위를 하는 것이 절대 필요하다.

최소한 인터넷을 이용해서 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr)에 접속하여 관련 정보를 검색해 보는 것이 좋다. 그리고 국세청 고객만족센터 (<http://call.nts.go.kr>)에서 '자주 묻는 질문과 답변(양도소득세)'을 읽어 보고 자신과 유사한 사례가 있는지를 확인하면 큰 도움이 된다. 조금 더 나아가 세법을 알고 싶으면 국세청법령정보시스템(<http://taxinfo.nts.go.kr>)에서 법령, 사전답변, 질의회신, 심사·심판·판례를 꼼꼼히 검색해 보면 세금을 절약할 수 있는 세법 지식을 넓힐 수 있다.

02

다주택자인 경우 임대주택 등록을 통하여 세부담을 줄일 수 있다.

그동안 매입임대주택의 경우 수도권은 3호 이상 주택을 임대하여야 세제지원을 받을 수 있었으나, 2011년 10월 14일 이후 부터는 1주택만 임대주택으로 등록하여도 일정 요건을 갖춘 매입임대주택을 양도하는 경우 일반세율(6~38%) 및 장기보유특별공제(최고 30%)를 적용받을 수 있으며,

또한 그동안 거주용 자가주택 1채를 보유한 자가 임대주택을 추가로 구입하여 임대사업을 하면, 거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세 적용을 받을 수 없었으나, 2011년 10월 14일 이후 임대주택외 거주용 자가주택 1채를 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있다.

◆ 매입임대주택 요건

구분	호수	기간	주택면적	주택가액
수도권	1호 이상	5년 이상	149㎡ 이하	6억원 이하
지방				3억원 이하

◆ 건설임대주택 세제지원 요건

구분	호수	기간	주택면적	주택가액
전국	2호 이상	5년 이상	149㎡ 이하	6억원 이하

아래의 두가지 사례를 통해 임대주택과 관련된 세부담을 줄일 수 있는 방법을 살펴보면,

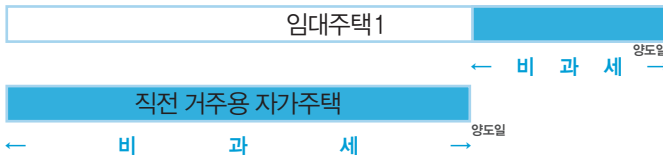
첫째, 2주택자가 1채를 임대주택으로 등록하고 거주용 자가주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세를 적용 받을 수 있는 경우는

거주용 자가주택을 3년 이상 보유하고 2년 이상 거주한 경우 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있다.

단, 거주용 자가주택을 양도한 후 1세대 1주택 상태에서 남은 임대주택

1채에 대해서는 5년 이상 임대하고 3년 이상 보유(거주요건 없음)한 경우에만 양도할 경우 비과세를 적용받을 수 있으며, 직전 거주용 자가주택의 양도일 이후에 발생한 양도차익분에 대해서만 비과세를 받을 수 있다.

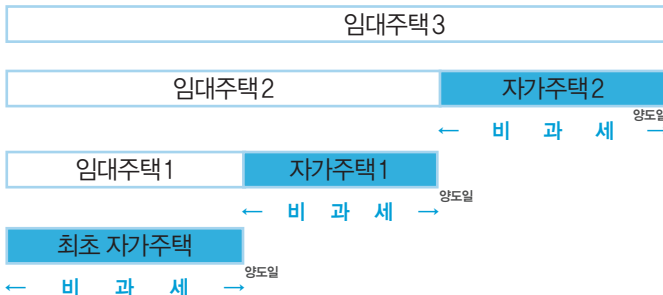
◆ 1세대 2주택자에 대한 세제지원 사례



둘째, 여러 채의 임대주택을 가진 임대사업자가 거주용 자가주택을 비과세 양도한 이후, 임대주택에 거주하게 되면 해당 임대주택도 거주용 자가주택으로 1세대 1주택 비과세를 적용 받을 수 있는 경우는

직전에 비과세받은 거주주택의 양도일 이후에 발생한 양도차익분만 비과세 받을 수 있고, 임대주택사업자가 보유한 임대주택을 임대무기간 종료 이후 거주용 주택으로 전환하여 양도하는 경우에는 거주주택은 3년 이상 보유, 2년 이상 거주하여야 하며, 거주기간 계산은 임대주택 사업자 등록일 이후 분만 포함된다.

◆ 거주용 자가주택에 대한 세제지원 사례



03

어떤 자산을 팔면 양도소득세가 과세되나?

우리나라는 소득세법에서 과세대상이 되는 소득을 얻거하고 있는데, 다음과 같은 자산을 양도하고 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하고 있다.

◆ 토지·건물

◆ 부동산에 관한 권리

- 지상권·전세권·등기된 부동산임차권
- 부동산을 취득할 수 있는 권리(아파트 당첨권, 재개발·재건축 입주권 등)

◆ 대주주 등이 양도하는 상장주식 또는 코스닥상장주식

- 대주주 등 : 주주 1인과 특수관계인의 주식 합계액이 총 발행주식의 3%(코스닥주식 등 5%) 이상 또는 시가총액 100억(코스닥주식 등 50억) 이상인 경우 당해 주주 1인과 특수관계인을 말함.

◆ 비상장주식

- 상장 또는 코스닥 법인이 아닌 법인의 주식

◆ 기타자산

- 특정(과점주주)주식

부동산가액이 총 자산가액의 50% 이상인 법인의 주식을 50% 이상 소유한 주주 1인과 특수관계인이 그들이 소유하고 있는 주식을 50% 이상 양도하는 경우

- 사업용 고정자산(토지·건물 및 부동산에 관한 권리)과 함께 양도하는 영업권

- 특정시설물이용권

(골프회원권, 헬스클럽회원권, 콘도이용권, 스키장회원권, 고급 사교장회원권 등)

- 부동산과다보유법인의 주식 등

부동산 등의 가액이 총 자산가액의 80% 이상인 골프장·스키장 등을 영위하는 법인의 주식

따라서 위에 열거한 자산을 양도하고자 하는 경우에는 양도소득세 문제를 사전에 검토해 보고 대책을 세운 다음 양도하는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제94조

04

담보로 제공한 부동산이 경락되는 경우도 양도소득세 과세대상이 된다.

우리가 보통 부동산을 양도한다고 하면 대가를 받고 부동산을 넘겨주는 ‘매매’만을 생각하기 쉬우나, 세법에서는 다음과 같은 경우도 양도로 보고 있다.

● 교환

당사자 쌍방이 별개의 자산을 서로 교환하는 경우도 양도로 본다. 예를 들어 갑 소유 주택과 을 소유 나대지를 서로 교환한 경우, 갑은 을에게 주택을 양도하고 을은 갑에게 나대지를 양도한 것으로 본다.

● 법인에 대한 현물출자

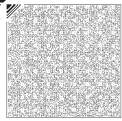
회사를 설립할 때 금전 이외에 부동산 등을 출자하고 그 대가로 주식 또는 출자지분을 취득하는 것도 양도로 본다.

● 부담부증여

‘부담부증여’란 수증자가 재산을 무상으로 받으면서 증여자의 채무를 부담하거나 인수하는 증여를 말한다.

타인간에 부담부증여를 하는 경우에는 증여재산가액 중 수증자가 인수한 채무액에 상당하는 부분은 양도로 보고, 채무액을 제외한 순수한 증여분만 증여로 본다.

그러나 배우자나 직계존비속간에 부담부증여를 하는 경우에는 원칙적으로 증여재산가액 중 채무액에 상당하는 부분도 증여로 보나, 수증자가 실질 부담하는 사실이 객관적으로 입증되는 경우에는 채무액에 상당하는 부분을 양도로 본다.



● 담보로 제공한 자산이 경락된 경우

채무보증을 위해 담보로 제공한 자산이 경락되어 타인에게 소유권이 이전되는 경우 이는 직접 대가를 받고 양도한 것이 아니더라도 그에 상당하는 금액만큼 채무를 면하게 되므로 자산을 양도한 것으로 본다.

● 가등기에 따라 본등기를 행한 경우

채권자가 채권담보목적으로 채무자 소유 부동산을 가등기 한 후 채무자의 채무불이행으로 채권변제에 충당하기 위하여 당해 부동산에 대한 소유권이전등기(본등기)를 이행한 때에는 본등기가 완료된 때에 채무자가 채권자에게 자산을 양도한 것으로 본다.

● 이혼위자료로 부동산 소유권을 넘겨준 경우

당사자간의 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정액의 위자료를 지급하기로 하고 동 위자료 지급에 갈음하여 당사자 일방이 가지고 있던 부동산의 소유권을 넘겨준 경우에는 그 자산을 양도한 것으로 본다.

따라서 위와 같은 사유로 소유권이 이전된 경우에도 양도소득세 신고 등 관련의무를 이행해야 불이익을 받지 않는다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제94조

05

이혼위자료로 부동산을 주는 경우에는 등기원인을 ‘재산분할청구에 의한 소유권이전’으로 하라.

아파트 두 채와 상가 등 여러 개의 부동산을 소유하고 있는 김부자 씨는 아내와 이혼하면서 아이들을 아내가 부양하는 조건으로 아파트 한 채와 상가의 소유권을 아내 명의로 이전해 주었다.

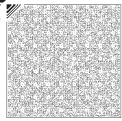
대가를 받고 소유권을 넘겨준 것이 아니므로 김부자 씨는 양도소득세를 신고·납부하지 않았는데, 1년이 지난 후 세무서로부터 약 2억원에 상당하는 양도소득세 고지서가 발부되었다.

김부자 씨가 깜짝 놀라 내용을 알아보니, 소유권이전 등기원인이 ‘이혼위자료 지급’으로 되어 있고 아파트와 상가 모두 양도소득세 과세대상이 되기 때문에 세금이 나왔다고 한다.

이와 같은 경우 양도소득세를 절세할 수 있는 방법은 없을까?

요즘에는 이혼하는 부부가 많이 늘고 있는데 위자료 명목으로 넘겨주는 부동산에 대하여 소유권이전등기를 잘못하면 위 김부자 씨의 경우와 같이 거액의 양도소득세를 부담하는 경우가 생긴다.

이혼위자료로 부동산의 소유권을 이전해 주는 데 대하여 세법에서는 다음과 같이 취급하고 있다.



● 등기원인을 ‘이혼위자료 지급’으로 하는 경우

당사자간의 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정액의 위자료를 지급하기로 하고 동 위자료지급에 갈음하여 당사자 일방이 소유하고 있던 부동산의 소유권을 이전하여 주는 것은 그 자산을 양도한 것으로 본다.

따라서 이전하여 주는 부동산이 양도소득세 과세대상인 경우에는 양도소득세를 내야 한다. 다만, 이전하여 주는 부동산이 1세대 1주택으로써 비과세요건을 갖춘 때에는 등기원인을 위와 같이 하더라도 양도소득세가 과세되지 않는다.

● 등기원인을 ‘재산분할청구에 의한 소유권이전’으로 하는 경우

민법 제839조의2에서 규정하는 재산분할청구로 인하여 부동산의 소유권이 이전되는 경우에는 부부 공동의 노력으로 이룩한 공동재산을 이혼으로 인하여 이혼자 일방이 당초 취득 시부터 자기지분인 재산을 환원 받는 것으로 보기 때문에 양도 및 증여로 보지 아니한다.

따라서 등기원인을 위와 같이 하면 양도소득세 및 증여세를 부담하지 않고 소유권을 이전할 수 있다.

● 등기원인을 ‘증여’로 하는 경우

배우자로부터 증여를 받은 경우에는 6억원(2007년 12월 31일 이전 증여분은 3억원, 이하 같음)을 공제하고 나머지에 대하여 증여세를

과세하므로 부동산가액이 6억원 이하인 경우에는 등기원인을 증여로 하더라도 증여세가 과세되지 않는다.

다만, 이 때에는 이혼을 하기 전에 증여를 해야 하며, 이혼을 하고 난 후에 증여를 하면 배우자가 아닌 타인으로부터 증여를 받는 것이 되어 증여세가 과세되므로 주의하여야 한다.

그러므로 이혼위자료로 부동산을 넘겨줄 때에는 등기원인을 ‘재산분할 청구에 의한 소유권이전’으로 하여야 양도소득세나 증여세를 물지 않고 소유권을 이전해 줄 수 있다.

Guide

▶ 민법 제839조의 2

- ① 협의상 이혼한 자의 일방은 다른 일방에 대하여 재산분할을 청구할 수 있다.
- ② 제①항의 재산분할에 관하여 협의가 되지 아니하거나 협의할 수 없는 때에는 가정법원은 당사자의 청구에 의하여 당사자 쌍방의 협력으로 이룩한 재산의 액수 기타 사정을 참작하여 분할의 액수와 방법을 정한다.
- ③ 제①항의 재산분할청구권은 이혼한 날부터 2년을 경과한 때에는 소멸한다.

▶ 재산분할청구권은 혼인 후 형성된 재산에 대하여만 적용한다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제88조, 민법 제839조의 2
상속세 및 증여세법 제2조, 제53조

06

부부 등이 공동명의로 부동산을 취득하면 양도 시 세부담을 줄일 수 있다.



공동명의로 취득한 부동산을 양도하는 경우 양도소득세가 공동
명의자 각각에 대해 별도로 계산됨에 따라 현행 누진세율 체계하에서
단독명의로 양도하는 경우에 비해 세부담을 줄일 수 있다.

※ 취득 시 부담하는 취득세는 취득자 수와 관계없이 동일

예를 들어 남편 단독명의로 2채의 아파트를 소유하다가 2011년 1월에
아파트 1채를 양도(양도소득금액 1억 5천만원)하는 경우 세금을
3,673만원 정도 내야 하지만, 취득 시 공동명의(각각 1/2 지분)로 하면
세금이 2,436만원 정도가 되어 세부담을 줄일 수 있다.

07

서울, 과천 및 분당 등 5대 신도시에 소재하는 주택에 대한 2년 이상 거주요건이 폐지되었다.

정부에서는 주택 거래를 활성화하기 위하여 양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택의 요건 중 서울, 과천 및 분당 등 5대 신도시에 적용되던 2년 이상 거주 요건을 폐지하였다.

* 5대 신도시 지역이란 「택지개발촉진법」의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동신도시 지역을 말함

1세대 1주택 비과세 거주요건 완화

종전의 1세대 1주택 비과세는 서울, 과천, 5대 신도시 지역과 기타지역으로 구분하여 기타지역은 3년 이상을 보유 후 양도하면 비과세 혜택이 적용되었고, 서울, 과천, 5대 신도시 지역에 소재하는 주택은 3년 이상을 보유하고 그 보유기간 중 2년 이상을 거주한 후에 양도해야만 1세대 1주택으로 양도소득세 비과세 혜택을 적용받을 수 있었다.

그러나 주택 거래를 활성화하기 위하여 2011년 6월 3일 서울, 과천, 5대 신도시 지역에 소재하는 주택에 대한 2년 이상 거주요건을 폐지하여 이 지역에 소재하는 주택도 3년 이상 보유 후 양도하면 보유기간 중 거주여부에 관계없이 비과세 혜택을 적용받을 수 있다.

◆ 1세대 1주택 비과세 보유 및 거주요건 개정 내역

구분	양도시기별 보유·거주요건			
	2003년 9월 30일 이전	2003년 10월 1일~ 2003년 12월 31일	2004년 1월 1일 이후	2011년 6월 3일 이후
서울·과천· 5대 신도시 지역	3년 이상 보유	3년 이상 보유 + 1년 이상 거주	3년 이상 보유 + 2년 이상 거주	3년 이상 보유
기타지역	3년 이상 보유			

● 허위계약서 작성 시 양도소득세 비과세·감면 배제

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 된다.

- ① 비과세를 적용 안한 경우의 산출세액
- ② 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액

● 장기저당담보주택의 비과세 특례

1세대 1주택자가 장기저당담보대출계약을 체결하고 소유주택을 담보로 연금식 대출을 받은 경우 그 주택을 양도시에는 1세대 1주택 비과세 요건 중 거주기간 요건을 적용하지 않는다.

다만, 장기저당담보주택을 담보대출 계약기간만료 이전에 양도하면 위 특례규정이 적용되지 않는다.

Guide

▶ 장기저당담보대출계약 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

◆ 5대 신도시의 범위

분당	일산	평촌	산본	중동
분당동	마두동	비산동(일부)	안양동(일부)	원미구
수내1,2,3동	주엽동	관양동(일부)	산본동(일부)	중동(일부)
정자1,2,3동	대화동(일부)	평촌동(일부)	금정동(일부)	상동(일부)
서현1,2동	일산동(일부)	호계동(일부)	당동(일부)	약대동(일부)
이매1,2동	장항동(일부)			오정구
야탑1,2,3동	백석동(일부)			삼정동(일부)
구미동				
금곡동(일부)				

※ 택지개발예정지구로 지정·고시된 지역에 소재하는 주택인지 여부에 대한 구체적인 사항은 관할구청에서 확인할 수 있다.

※ 참고로 국세청 홈페이지의 검색창에서 '5대 신도시'를 검색하면 5대 신도시의 상세지번을 확인할 수 있다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조, 제91조
소득세법 시행령 제154조, 제155조의 2

08

**따로 거주하고 있는 부모의 주민등록을
함께 해 놓은 경우에는 주택을 양도하기
전에 분리해 놓는 것이 좋다.**



부모와 자녀가 각각 주택을 하나씩 가지고 있으면서 농촌과 도시에 따로 살고 있으나 건강보험 등의 문제로 부모의 주민등록을 자녀의 주소로 옮겨 놓는 경우가 종종 있다.

이런 경우 주택을 팔지 않으면 별 문제가 없으나, 부모 또는 자녀의 집 중 어느 하나를 팔게 되면 1세대 2주택자가 주택을 양도한 것으로 되어 양도소득세 과세문제가 발생한다.

1세대 여부 판정

1세대 1주택에서 ‘1세대’라 함은 거주자 및 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다.

여기서 ‘생계를 같이 하는 가족’이라 함은 동일한 생활공간에서 동일한 생활자금으로 생계를 같이하는 거주자와 그 배우자의 직계존·비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말한다.

따라서 주민등록상으로는 동일 세대원으로 등재되어 있다하더라도 사실상 따로 거주하고 있고 생계를 같이 하지 아니하면 동일 세대원으로 보지 않는다. 다만, 이 경우에는 납세자가 객관적인 증빙자료를 첨부하여 생계를 같이 하고 있지 않다는 사실을 입증 하여야 한다.

양도소득세 과세

세무서에서는 부동산의 소유권이전등기가 끝난 자료를 수집하여 전산 처리 후 이에 의하여 과세대상 자료를 분류하는데, 위와 같이 양도일 현재

부모와 자녀가 각각 주택을 소유하고 있고 동일한 주소지에 주민등록이 되어 있으면서 부모와 자녀의 집 중 어느 하나를 팔게 되면 1세대 2주택자가 주택을 양도한 것으로 분류된다.

따라서 세무서에서는 비과세대상이 아니므로 양도소득세를 결정하여 고지하게 된다. 일단 고지서가 발부되면 공식적인 불복절차를 거쳐 생계를 같이 하지 않았음을 증명하여야 하는데, 주민등록상 같이 거주한 것으로 되어 있는 것을 따로 거주하였다고 입증하기란 쉬운 일이 아니다.

● 절세방안

1세대 1주택 해당여부는 양도일 현재를 기준으로 판단하는데, 주민등록상 동일세대로 등재되어 있는 것을 양도일로부터 상당한 시일이 지난 시점에서 사실상 별도세대였다는 것을 입증하기란 대단히 어렵다.

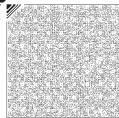
그러므로 부모 또는 자녀의 주택 중 어느 하나를 양도할 계획 이라면 양도하기 전에 주민등록을 분리해 놓는 것이 좋다. 그러면 별도세대 입증 등 복잡한 문제 없이 1세대 1주택으로 인정받을 수 있기 때문이다.

Guide

▶ 참고 예규

- 부부간에는 각각 단독세대를 구성하더라도 같은 세대로 본다.
- 장인, 장모, 처남, 처제, 사위, 며느리도 생계를 같이하는 경우 1세대를 구성하는 가족의 범위에 포함된다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조, 소득세법 시행령 제154조



아파트 한 채와 상가건물을 소유하고 있는 홍길동은 거주하던 아파트를 팔고 단독주택으로 이사하였으나 1세대 1주택 비과세 대상으로 보아 양도소득세를 신고하지 아니하였다.

그런데 몇 달 후 세무서에서 양도소득세 4,500만원을 납부하라는 고지서가 발부되어 내용을 알아보니 상가건물 중 일부가 주택으로 등재되어 있어 1세대 2주택 소유자에 해당되므로 양도소득세를 내야 한다는 것이다.

건축물관리대장에는 상가건물 중 일부가 주택으로 등재되어 있지만 아파트를 양도할 당시에는 점포로 임대하고 있어 사실상은 주택이 아니었다.

이런 경우에는 어떻게 해야 구제를 받을 수 있나?

● 주택의 판정

1세대 1주택에서 ‘주택’이라 함은 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하며, 건축허가서상의 내용 또는 등기 내용에 관계없이 거주 목적을 위하여 사용되는 건축물은 주택으로 본다.

거주용으로 사용하는지 여부는 공부(등기부등본, 건축물관리대장 등) 상의 용도에 관계없이 사실상의 용도에 따라 판단하되, 사실상의 용도구분이 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 따라 판단한다.

그러므로 위 사례의 경우 건축물관리대장에 주택으로 되어 있다 하더라도 사실상 점포 또는 사무실 등으로 사용했다면 당해 건물은 주택으로 보지 않는다. 따라서 아파트를 양도한 것은 1세대 1주택의 양도에 해당되어 양도소득세를 내지 않아도 된다.

● 사실의 입증

세무서에서는 모든 과세자료에 대하여 일일이 사실상의 용도를 확인하여 과세할 수 없으므로 일단 공부상의 용도에 의해 과세대상 여부를 판단한다.

그러므로 사실상의 용도가 공부상의 용도와 다른 경우에는 납세자가 사실상의 용도를 입증해야 하는데, 다음과 같은 증빙서류에 의하여 그 사실이 객관적으로 입증되어야 인정을 받을 수 있다.

◆ 증빙서류 예시

- 임대차계약서 사본
- 임차인의 주민등록등본
- 임차인의 사업자등록증 및 부가가치세신고서 사본
- 임차인 및 인근주민의 인우보증서
- 임대인의 부가가치세신고서 및 부동산임대공급가액명세서
- 기타 점포로 임대했음을 증명할 수 있는 서류



● 절세방안

양도소득세는 통상 양도일로부터 4~5개월 이상 지나야 고지서가 발부되는데, 미리 서류를 준비해 두지 않았다면 증빙서류를 갖추기가 쉽지 않으며 임차인이 바뀌었다던가 협조를 해 주지 않으면 더욱 어려움을 겪게 된다.

또한 증빙서류는 공부상의 내용을 부인하고 새로운 사실을 입증해야 하는 것이어야 하기 때문에 누구나 인정할 수 있는 객관적인 증빙을 제시하지 않으면 사실을 인정받기가 매우 어렵다.

그러므로 위와 같은 경우 아파트를 팔 계획이라면 미리 상가건물의 용도를 변경하고 공부를 정리해 놓는 것이 좋다. 그래야 나중에 사실을 입증하기 위해 증빙서류를 갖추는 수고를 덜게 된다.

Guide

공부(公簿)

‘공부’란 관공서에서 작성·비치하고 있는 장부로서, 등기부등본·토지대장·건축물관리대장·주민등록표등본 등을 말함

10

2주택자가 1주택을 멸실하여 나머지 1주택에 있거나 신축 중에 나머지 1주택을 양도하면 비과세 적용을 받을 수 있다.

아파트에 거주하고 있는 이보람 씨는 전원생활을 영위하기 위해 출퇴근이 가능한 도시 근교에 있는 조그만 밭이 딸린 농가주택을 새로 구입하였다.

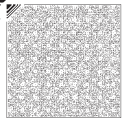
농가주택은 그대로 사용하기에는 낡고 불편한 점이 많아 새로 신축하여야 할 상황이다.

이보람 씨는 현재 살고 있는 아파트를 처분하여 그 돈으로 농가주택을 신축하여 이사하려고 한다.

이런 경우에는 언제 아파트를 팔아야 세금을 안 낼 수 있을까?

대도시에서 아파트 생활을 하는 많은 사람들은 나중에 여유가 생기거나 직장이나 사업에서 은퇴를 하게 되면 한적한 곳에서 전원생활을 하고 싶다는 소박한 꿈을 갖고 있으며, 이를 실현하기 위해 미리 농가주택 등을 구입해 놓는 사람들도 많이 있다.

이와 같이 꿈을 실현하기 위해 미리 준비하는 것은 바람직한 일이지만, 양도소득세 측면에서는 문제가 발생한다. 아파트를 하나 소유하고 있으면서 농가주택을 구입하게 되면 1세대 2주택이 되므로, 대도시 내에서 다른 곳으로 이사를 하거나 농가주택으로 이사하기 위해 살고 있는 아파트를 팔게 되면 양도소득세가 과세되기 때문이다.



이런 경우에는 세법 규정을 잘 이용하면 양도소득세를 안 낼 수도 있다.

세법을 적용할 때 국내에 두 개의 주택을 소유하고 있는 자가 그 중 한 주택을 헐어버리고 나대지 상태로 보유하고 있는 동안에는 하나의 주택만을 소유한 것으로 보며, 주택을 신축(재개발·재건축은 제외)하는 때에는 신축주택의 취득시기(사용검사필증 교부일)가 도래하기 전까지만 1세대 1주택으로 보고 그 다음부터는 1세대 2주택으로 본다.

따라서 이보람 씨의 경우 1세대 1주택자이고 양도일 현재 비과세 요건을 갖추었다면 농가주택을 헐어버리고 새로운 주택을 신축하여 사용검사필증을 교부받기 전에 양도해야 아파트 양도분에 대해서 양도소득세를 비과세 받을 수 있다.

농가주택을 헐어버린 경우에는 멸실신고를 하고 건축물관리대장 등 공부를 정리해 두는 것이 좋다. 그래야 나중에 멸실사실을 입증하여야 하는 번거로움이 없기 때문이다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조

소득세법 시행령 제154조, 제155조

11

**1주택자가 주택을 음식점으로 사용하다가
폐업하면서 양도하는 경우에는 주택으로
변경한 후 양도하는 것이 좋다.**

도시 근교에 10년 이상 거주한 단독주택 하나를 소유하고 있는 김성실 씨는 음식점을 하기 위해 주택을 음식점으로 용도변경하여 사업을 시작하였다.

그러나 당초 기대했던 만큼 사업은 되지 않고 부채만 자꾸 늘어나 1년 만에 사업을 폐지하고 집도 팔려고 내 놓았다. 그런데 집을 팔게 되면 5천만원 가량의 양도소득세를 내야 한다고 한다.

이런 경우 어떻게 하면 세금부담을 줄일 수 있을까?

● 1세대 1주택 비과세

1세대가 양도일 현재 국내에 하나의 주택을 보유하고 있는 경우로서 당해주택(미등기주택 및 고가주택은 제외)의 보유기간이 3년 이상인 것과 그에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적의 5배(도시지역 밖은 10배) 이내의 토지를 양도하는 것에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있다.

이때 양도하는 건물이 주택인지 3년 이상 보유하였는지 등의 판정은 양도일 현재를 기준으로 하며, ‘3년 이상 보유’라 함은 보유기간 중에 주택으로 사용한 기간이 통산하여 3년 이상인 경우를 말한다.

● 절세방안

위 사례의 경우 김성실 씨는 주택을 음식점으로 용도변경하였으므로 그 상태대로 양도한다면 양도소득세를 내야 한다. 그러므로 김성실 씨가



비과세 적용을 받기 위해서는 양도당시 위 건물을 주택으로 사용하여야 한다.

3년 이상 보유 요건은 음식점으로 용도변경하기 전에 주택으로 3년 이상 보유하였으므로 용도변경 후 바로 양도해도 비과세 적용을 받을 수 있다. 만약 용도변경 전 보유기간이 3년 미만이라면 주택으로서의 보유기간이 통산하여 3년 이상이 된 후에 양도해야 비과세 적용을 받을 수 있다.

문제는 양도당시 주택으로 사용한 사실을 인정받는 것인데, 가장 확실한 방법은 건물을 양도하기 전에 음식점 폐업신고를 하고 용도를 다시 주택으로 변경하여 실제로 주택으로 사용하면서 건축물대장 등 공부를 정리해 놓는 것이다. 물론 이렇게 하기 위해서는 용도변경을 하기 위한 의무사항 이행, 매수자의 음식점 개업 여부 등 여러 가지 제약이 따를 수 있다.

공부정리가 어렵다면 양도당시 사실상 주택으로 사용하였음을 입증할 수 있는 증빙서류를 철저히 갖추어 놓아야 한다.

갖추어야 할 증빙서류는 각각의 경우마다 다르나, 이 건의 경우는 대체로 다음과 같은 서류를 갖추어 놓아야 할 것이다.

- 매매물건의 용도가 ‘주택’인 매매계약서
- 전기요금납부영수증(가정용)
- 날짜가 찍힌 주택사진(내부 및 외부)
- 다른 사람에게 임대한 경우에는 주택임이 명시된 임대차계약서 사본 및 임차인의 주민등록표 등(초)본
- 기타 당해건물이 주택임을 증명할 수 있는 서류

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조

소득세법 시행령 제154조

12

상가 겸용주택을 신축하는 경우
주택 부분을 조금 더 크게 하면
전체를 주택으로 인정받는다.

직장생활을 하다 정년퇴직한 박문수 씨는 안정된 노후생활을 위하여 거주하고 있는 주택을 헐고 4층짜리 주상복합건물을 신축하여 1개층은 본인이 사용하고 나머지는 임대를 하려고 한다.

박문수 씨는 나중에 이 건물을 양도하더라도 양도소득세 과세대상이 되지 않도록 요건에 맞게 건축하려고 하는데, 이렇게 하려면 어떻게 신축해야 하나?

세법규정

1세대 1주택의 규정을 적용함에 있어서 한 동의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 되어 있는 겸용주택의 경우와 한 윗타리 내에 주택과 주택 외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다.

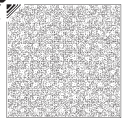
다만, 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 작거나 같을 때에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 아니한다.

Guide

- 주택면적 > 주택 외 면적 : 전부를 주택으로 봄
- 주택면적 ≤ 주택 외 면적 : 주택부분만 주택으로 봄

절세방안

위에서 살펴본 바와 같이 겸용주택의 경우 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 큰 경우에는 전체를 주택으로 보므로, 1세대 1주택자의 경우



겸용 주택을 신축하고자 할 때 주택부분을 조금 크게 건물을 신축하면 양도소득세 비과세 적용을 받을 수 있다.

박문수 씨의 경우 지하 1층 지상 4층의 건물로서 1·2층은 근린생활시설, 3·4층은 주택을 신축하고자 할 때, 지하층에 주거용 방을 들이던가 지하층에 방을 들일 수 없다면 옥상 등 다른 부분에 주거용으로 사용하는 건물(옥탑방 등)을 건축하여 주택부분이 조금이라도 더 크게 하면 된다.

그러나 이 방안은 세금측면에서만 검토한 것이므로 건축규제 여부, 임대수입 등 제반사항을 고려하여 결정하여야 할 것이다.

Guide

▶ 참고 예규

- 주택과 주택 외의 건물구분은 임대여부에 관계없이 사실상 사용하는 용도로 하는 것이며, 사실상의 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 의한다.
- 1세대 1주택 해당여부를 판정함에 있어 임대하고 있는 점포 등 영업용 건물에 속한 주거용 방은 주택으로 보지 않는다.
- 주택에 해당되는지 여부는 공부상의 용도에 관계없이 그 실제구조 및 사용 형태에 의해 판정한다.
- 겸용주택의 지하실은 실지 사용하는 용도에 따라 판단하는 것이며, 사용 용도가 명확하지 아니한 경우에는 주택의 면적과 주택 이외의 면적의 비율로 안분하여 계산한다.
- 2층 겸용주택으로서 2층 주택을 올라가기 위한 2층 전용계단이 1층에 설치된 경우 그 계단부분은 주택으로 본다.
- 겸용주택에 부설된 계단 등 시설물은 사실상의 사용용도에 따라 구분하되 용도가 불분명한 경우에는 주택면적과 주택외 면적의 비율로 안분계산한다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조

소득세법 시행령 제154조

13

주택과 주택 외의 면적이 같은 겸용주택을 양도하는 경우에는 계단 등 주택으로 볼 수 있는 부분이 없는지 살펴 보라.

김시민 씨는 8년 전에 신축한 상가 겸용주택(지하 대피소, 1~2층 근린생활시설, 3~4층 주택으로 각 층 면적은 15평임)을 양도하였으나 1세대 1주택의 양도로 보아 양도소득세를 신고 납부하지 아니하였다.

그런데 얼마 전 세무서에서 1,500만원의 양도소득세 고지서가 나와 내용을 알아보니, 주택과 주택 외의 면적이 동일하다 하여 주택 외의 면적에 대하여 양도소득세를 과세한 것이었다.

김시민 씨의 경우 어떻게 하면 전체를 주택으로 인정받아 양도소득세를 비과세 받을 수 있을까?

겸용주택의 경우 주택면적이 주택 이외의 면적보다 크면 전체를 주택으로 보지만, 주택면적이 주택 이외의 면적보다 작거나 같으면 주택부분만 주택으로 본다.

따라서 겸용주택 하나만을 보유하고 있는 세대의 경우 주택 부분이 크냐 작으냐에 따라 세금을 하나도 안 내거나 거액의 세금을 내게 되는 경우가 생길 수 있다.

주택면적과 주택 외의 면적이 같거나 비슷한 경우에는 다음의 경우를 참고하여 주택면적이 크다는 사실을 적극적으로 입증하면 절세를 할 수 있다.

● 점포에 딸린 방이 있는 경우

실무에서는 점포로 임대하고 있는 영업용 건물 내에 세입자가 주거용으로 사용하고 있는 부분이 있다 하더라도 그 부분은 주택으로 인정하지 않고 있으나, 국세심판결정례에서는 임차인이 가족과 함께 점포 내의 방에서 거주한 사실이 확인되는 경우에는 주택으로 인정해 주고 있다.

따라서 점포에 딸린 방이 있는 경우에는 다음과 같은 서류를 준비하여 주택임을 입증하여야 한다.

- 임대차계약서 사본(당초 계약을 할 때 점포면적과 주택면적을 구분 기재 하는 것이 좋음)
- 세입자의 주민등록표 등본
- 인근주민들의 거주사실확인서
- 기타 세입자가 거주한 사실을 입증할 수 있는 서류

● 지하실의 경우

지하실은 실제로 사용하는 용도에 따라 구분하되, 용도가 불분명한 경우에는 주택면적과 점포 등의 면적의 비율로 안분하여 구분한다.

따라서 지하실의 일부 또는 전부를 세입자가 주거용으로 사용하는 경우에는 이를 적극 입증하여야 한다.



● 계단의 경우

통상 계단에 대하여는 별 관심을 두고 있지 않으나 위와 같이 주택면적과 상가 등의 면적이 같거나 비슷한 경우에는 계단에도 관심을 기울여야 한다.

계단도 다른 시설물의 경우와 같이 실지 사용용도에 따라 구분하되, 용도가 불분명한 경우에는 주택면적과 상가 등의 면적의 비율로 안분계산한다.

예를 들어, 1층은 상가이고 2층은 주택인 겸용주택으로서 2층 전용 계단이 1층에 설치된 경우 1층 중 그 계단부분은 주택으로 본다.

위 사례의 경우도 3, 4층 주택을 올라가기 위한 주택전용계단이 2층에 설치된 경우 2층 면적 중 계단부분은 주택으로 볼 수 있다.

● 위 사례의 경우

지하층의 전부 또는 일부를 세입자의 주거용으로 사용했다면 그 사실을 적극 입증하고, 그렇지 못한 경우에는 2층 계단 면적을 주택으로 계산하여 주택면적이 넓으면 1세대 1주택 비과세 적용을 받을 수 있다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제154조

14

**양도하는 주택이 고가주택에
해당되면 다음과 같은
불이익을 받는다.**



● 고가주택의 범위

‘고가주택’이란 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 것을 말한다.

겸용주택의 1세대 1주택 판정 시 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 커서 전체를 주택으로 보는 경우에는 주택 외의 부분을 포함한 전체 실거래가액을 가지고 고가주택 여부를 판정한다.

● 고가주택에 대한 과세내용

1) 1세대 1주택 비과세 적용 배제

고가주택을 양도하면 1세대 1주택으로서 비과세 요건을 갖추었더라도 비과세 규정을 적용하지 않는다. 다만 양도가액이 9억원을 초과하지 않는 부분에 대해서만 비과세한다.

2) 실지거래가액으로 양도소득세 계산

2007년부터는 양도소득세를 계산할 때 실제양도차익을 기준으로 하는 「실가과세제도」가 전면 시행되고 있다. 이는 실제소득에 맞게 세금을 부담한다는 것이다.

● 과세되는 고가주택의 양도소득 계산

1세대 1주택 비과세 요건을 갖추었더라도 고가주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세되는데, 이때에는 양도소득 전체에 대하여 과세하는 것이 아니라 9억원을 초과하는 부분에 대하여만 양도소득세를 과세한다.

고가주택의 양도소득은 다음과 같이 계산한다.

양도가액 - 필요경비(취득가액 등) = 양도차익

양도차익 - 장기보유특별공제 = 양도소득

• 과세되는 고가주택의 양도차익

$$= \text{전체 양도차익} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억원})}{\text{양도가액}}$$

• 과세되는 고가주택에 적용할 장기보유특별공제액

$$= \text{전체 장기보유특별공제액} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억원})}{\text{양도가액}}$$

Guide

▶ 참고 예규

1세대 1주택인 고가주택을 가진 자가 다른 주택을 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날로부터 2년 이내에 고가주택을 양도하는 때에는 일시적 2주택 비과세 특례규정을 적용하여 9억원을 초과하는 부분의 양도소득에 대하여만 양도소득세를 과세한다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조

소득세법 시행령 제154조, 제160조

15

공부상에는 등재되어 있지 않으나
무허가주택이 있고 사실상
거주하였다면 이를 적극 입증하라.



농가주택이나 대지가 넓은 주택의 경우는 그 부수되는 토지 안에 실제로 주거용으로 사용하는 무허가 건물이 있는 경우가 종종 있다.

이때 부수토지가 넓어서 기준면적을 초과하는 토지가 발생되고 그에 대하여 양도소득세가 과세되는 경우 등기부등본 등 공부상의 내용만을 가지고 세금을 계산하면 실제 내야 할 세금보다 훨씬 많은 세금을 내게 된다.

이러한 경우에는 어떻게 해야 하나?

● 1세대 1주택 비과세

소득세법에서는 1세대 1주택과 그에 부수되는 일정한 범위 내의 토지를 양도함으로써 발생된 소득에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있다.

여기서 ‘1세대 1주택’이라 함은 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택(미등기, 고가주택은 제외)의 보유기간이 3년 이상인 것과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적의 5배(도시지역 밖은 10배)이내의 토지를 말하며,

‘주택’이라 함은 공부상의 용도구분에 불구하고 사실상 주거용으로 사용하는 건물과 그 부속건물을 말한다.

따라서 공부상 점포 또는 사무실로 되어 있는 건물이나 무허가 건물도 실제로 주택으로 사용되는 때에는 주택으로 보며, 농가 주택의 부수창고 등도 주택으로 본다.

● 절세방안

주택의 일부 또는 부수토지 내에 무허가주택이 일부 있더라도 1세대 1주택으로 비과세되거나 허가받은 건물만을 가지고 계산 하더라도 그 부수 토지가 기준면적 이내인 때에는 문제가 없다.

문제는 대지가 넓어 기준면적을 초과하는 토지가 나오는 경우인데, 이런 때에는 공부에 등재되지 않은 무허가 건물은 없는지 또는 주택으로 볼 수 있는 부속건물은 없는지를 철저히 살펴보는 것이 좋다. 왜냐하면 주택으로 볼 수 있는 무허가건물이 있으면 그 바닥면적의 5배(또는 10배)에 상당하는 토지에 대하여도 비과세 적용을 받을 수 있기 때문이다.

예를 들어, 도시지역 내에 있는 주택으로 대지가 150평이고 허가건물의 바닥 면적이 20평, 무허가건물의 바닥면적이 10평이 있는 경우

- 공부상의 내용만 가지고 계산하는 경우에는 50평(150평-20평×5배)에 대하여는 양도소득세가 과세되나
- 주택에 해당하는 무허가건물이 있음을 입증하면 {150평-(20평+10평)×5배}=0 이므로 과세대상 토지가 발생하지 않는다.

무허가건물이 있음을 입증하는 것이 쉬운 일은 아니나 대체로 다음과 같은 서류를 준비하면 될 것이다.

- 부동산매매계약서(무허가건물부분도 반드시 표기)
- 무허가건축물에 대한 재산세납부영수증 또는 과세대장 사본
- 무허가건물을 임대한 경우 임차인의 주민등록표등본
- 양도당시의 날짜가 표시된 현장사진
- 인근주민들의 인우보증서 등

Guide

▶ 참고 예규

- 농가주택의 부수토지 위에 있는 농업에 필요한 기구 및 수확물을 보관하기 위한 창고 등은 농가주택에 포함됨.
- 주택에 부수되는 토지에 축사 등의 건물이 있는 경우로서 축사 등의 건물이 주택보다 큰 경우에는 주택의 부속건물로 보지 아니함.

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제154조

16

**공부상 주택으로 등재되어 있으나
사실상 폐가인 경우에는 멸실하고
공부를 정리해 놓는 것이 좋다.**

서울에 살면서 아파트 한 채를 소유하고 있는 신나라 씨는 몇 해 전에 노후에 거주할 목적으로 지방에 있는 조그만 밭과 그에 딸린 농가주택을 하나 구입한 적이 있다.

농가주택은 취득 당시에도 빈집이었지만 그동안 돌보지 아니하여 완전히 폐가가 되었으며 신나라씨 또한 이를 집이라고 생각하지 않고 있다.

그런데 이번에 살고 있는 아파트를 팔고 다른 곳으로 이사하려고 하니 1세대 2주택자이기 때문에 수천만원의 양도소득세를 내야 한다고 한다. 사람이 살 수도 없는 집인데 건축물관리대장과 등기부등본에 주택으로 등재되어 있다고 거액의 세금을 내야 한다니 신나라 씨로서는 억울한 생각이 든다.

이런 경우 세금을 안 낼 수 있는 방법은 없나?

신나라 씨의 경우와 같이 공부상 2개의 주택을 소유하고 있는 자가 그 중 하나의 주택을 양도하게 되면 일단 양도소득세 과세대상으로 분류된다.

물론 양도소득세는 실질내용에 따라 과세하므로 그 중 1주택이 폐가 상태에 있는 등 주택으로서의 기능을 하지 못한다면 나머지 1주택을 양도하는 경우 비과세 적용을 받을 수 있으나, 이를 인정받기가 그리 쉬운 일이 아니다.



왜냐하면 아파트 양도당시에 농가주택이 폐가 상태였다는 것을 누가 보더라도 인정할 수 있는 객관적인 자료를 가지고 입증하여야 하기 때문이다. 만약 미리 자료를 준비해 놓지 않고 있다가 고지서를 받고 난 다음에 소급해서 자료를 준비하려면 자료를 준비하는 것도 어렵지만 이를 인정받기도 매우 어렵다.

그러므로 농가주택을 새로 개축할 예정이거나 주택신축 허가를 받기가 어려워 세금부담을 감수하고서라도 보유할 예정이 아니라면 폐가상태에 있는 농가주택은 멸실시킨 다음 건축물관리대장 등 공부를 정리해 두는 것이 좋다. 그러면 거주하고 있는 주택을 양도하더라도 아무런 문제없이 1세대 1주택 비과세 적용을 받을 수 있기 때문이다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조

소득세법 시행령 제154조, 제155조

친지 또는 이웃들과 양도소득세 관련 세금상담을 하다 보면 재건축한 주택이나 상속주택 같은 경우 1세대 1주택 비과세 요건을 충족했음에도 이를 잘 알지 못하여 필요할 때 집을 팔지 못하고 재건축일 또는 상속일로부터 다시 3년을 채우느라 기다리고 있는 경우를 종종 보게 된다.

1세대 1주택 비과세 요건 중 보유기간 3년은 다음과 같이 계산하므로 이를 잘 활용하면 주택을 양도하기 위한 의사결정을 하는데 도움이 될 것이다.

1) 일반적인 경우(원칙)

취득일부터 양도일까지로 한다.

◆ 취득일 및 양도일의 판정

- 원칙 : 당해 주택의 대금을 청산한 날
- 대금을 청산하기 전에 소유권 이전등기를 한 경우에는 등기접수일
- 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기접수일
 - ※ 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전 등기접수일 중 빠른 날

2) 본등기를 하기 전 가등기한 기간이 있는 경우

가등기한 기간은 보유기간으로 보지 않는다.

3) 동일 세대원 간에 소유권 변동이 있는 경우

세대 전체를 기준으로 3년 이상 보유여부를 판정한다.

- 4) 주택을 배우자에게 증여한 후 배우자가 양도하는 경우
증여자의 보유기간과 수증자의 보유기간을 합하여 계산한다.
- 5) 이혼위자료로 주택을 받은 아내가 그 주택을 양도하는 경우
아내의 보유기간만 가지고 판단한다.
- 6) 재산분할청구권으로 취득한 주택의 보유기간
소유권을 이전해 준 다른 이혼자의 당초 부동산 취득일부터 양도일까지의
기간을 합하여 계산한다.
- 7) 증여받은 1주택을 이혼 후 양도하는 경우
증여를 받은 날(증여등기 접수일)부터 보유기간을 계산한다.
- 8) 주택을 상속받은 경우
피상속인의 사망일부터 계산한다.
다만, 동일세대원이던 피상속인으로부터 상속받은 주택은 피상속인의
취득일부터 계산한다.
- 9) 동일세대원이 경매를 통하여 취득한 후 양도하는 경우
경락대금을 완납한 날부터 양도일까지로 한다.
- 10) 거주 또는 보유 중에 소실·도괴·노후 등으로 인해 멸실되어 재건축한 경우
멸실된 주택과 재건축한 주택의 보유기간을 통산한다.(재건축 공사
기간은 포함한다)

- 주택면적이 증가한 경우 : 보유기간 계산과는 무관하다.
- 부수토지 면적이 증가한 경우
: 종전 주택의 부수토지 면적을 초과하는 부분은 신축일로부터 3년이 경과해야 비과세 받을 수 있다.

11) 보유하던 주택이 「도시및주거환경정비법」에 의한 재개발·재건축으로 완공된 경우

종전주택의 보유기간, 공사기간, 재개발·재건축 후의 보유기간을 통산한다.(재개발·재건축 공사기간을 포함함)

12) 재개발·재건축사업에 참여한 자가 사업기간 중에 다른 주택 (대체 주택)을 취득하여 거주하다가 재개발·재건축된 주택으로 이사하게 되어 대체주택을 양도하는 경우

보유기간의 제한을 받지 아니하나, 아래 요건을 모두 충족하는 경우 양도소득세를 비과세 받을 수 있다.

- 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하고 1년 이상 거주
- 재개발·재건축주택 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 대체주택 양도
- 완공 후 2년 이내 재개발·재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 계속하여 거주(취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능)

▶ 관련 법규 : 소득세법 제98조

소득세법 시행령 제162조, 제154조

18

**부득이한 사유가 있는 때에는 3년 이상
보유하지 않아도 1세대 1주택 비과세
규정을 적용 받을 수 있다.**



1세대 1주택 비과세 적용을 받기 위해서는 양도일 현재 1세대가 국내에 1개의 주택을 보유하고 있으면서 해당 주택의 보유기간이 3년 이상 되어야 한다.

그러나 다른 지방으로 전근을 가게 되거나 외국으로 이민을 가게 되는 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 3년 이상 보유하지 않아도 1세대 1주택 비과세 규정을 적용 받을 수 있다.

따라서 아래와 같은 사유가 있어 보유기간 및 거주기간을 채우지 못했는데도 공부상의 보유기간 및 거주기간만을 보고 양도소득세를 고지한 경우에는 그 사유를 입증하여 비과세 받도록 하자.

1) 취학·직장이전·질병 등 부득이한 사유가 있는 경우

1년 이상 거주한 주택을 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 기타 부득이한 사유로 양도하는 경우에는 3년 이상 보유기간의 제한을 받지 아니한다.

〈보유기간 특례요건〉

- 해당 주택에서 1년 이상 거주할 것
- 세대 전원이 다른 시·군으로 거주 이전 할 것
- 양도일 현재 부득이한 사유가 발생할 것
- 부득이한 사유가 다음 중 하나에 해당할 것
 - 교육법에 의한 학교에의 취학(유치원·초등학교·중학교는 제외)
 - 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편
 - 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양

부득이한 사유로 주택을 양도하는 경우에도 반드시 1년 이상을 거주한 후에 양도해야 비과세 적용을 받을 수 있으므로 이 점을 특히 유의해야 한다.

2) 해외이주 또는 출국하는 경우

해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우와 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우 출국 후 2년 이내에 양도하면 보유기간 및 거주기간에 관계없이 비과세 한다.

해외이주로 세대전원이 출국함으로써 비거주자가 된 상태에서 1주택을 양도하는 경우에는 출국 후 2년 이내에 양도해야 보유기간 및 거주기간에 관계없이 비과세 받을 수 있으며, 해외이주신고확인서를 교부받은 경우에는 발행일로부터 1년 내에 출국하면서 출국 전에 다른 주택을 취득하지 않을 조건으로 주택을 양도하는 경우 비과세 한다.

3) 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우

임대주택법에 의한 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우에는 보유기간 및 거주기간에 제한 없이 비과세 된다.

4) 협의양도·수용되는 경우

주택 및 그 부수토지(사업인정고시일 전 취득분에 한함)의 전부 또는 일부가 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 보유



기간 및 거주기간에 관계없이 양도소득세가 비과세 되며, 협의양도 또는 수용일로부터 2년 이내에 양도하는 잔존주택 및 그 부수토지도 비과세 된다.

5) 재개발·재건축기간 중에 취득한 주택을 양도하는 경우

1주택을 소유한 1세대가 그 주택에 대한 재개발·재건축사업의 시행으로, 그 사업시행기간 중에 다른 주택을 취득하여 거주하다가 재개발·재건축된 주택으로 이사하게 되어 다른 주택을 양도하는 경우에는 3년 미만을 보유했더라도 다음 요건을 모두 충족하는 경우 비과세 된다.

- 사업시행인가일 이후 다른 주택을 취득하고 1년 이상 거주
- 재개발·재건축주택 완공전 또는 완공 후 2년 이내에 다른 주택 양도
- 완공 후 2년 이내 재개발·재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 계속하여 거주(다만, 취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능)

▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조

소득세법 시행령 제154조, 제156조의2

19

1세대 2주택이라도 일정기간 안에 1주택을 팔면 양도소득세가 비과세 되는 경우가 있다.

1세대가 국내에 2개의 주택을 소유하고 있는 경우 먼저 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세가 과세되는 것이 원칙이다.

그러나 다음과 같은 경우 일정한 기간 내에 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있으므로 이를 잘 활용하면 세금을 절약할 수 있다.

1) 이사를 가기 위해 일시적으로 두 채의 집을 갖게 될 때

① 일반적인 경우

1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 새로운 주택을 취득한 날로부터 2년 이내에 종전의 주택을 양도하면 1세대 1주택을 양도한 것으로 보아 양도소득세를 비과세 한다.

〈비과세 요건〉

- 새로운 주택을 취득한 날로부터 2년 이내에 종전 주택을 양도할 것
- 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것

② 지방이전공공기관과 기업의 종업원인 경우

수도권 소재 공공기관 또는 법인이 수도권 외의 지역으로 이전하여 당해 공공기관 및 법인의 종사자가 이전한 지역(시·군) 또는 연접한 지역의 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우에는 새로운 주택을 취득한 날로부터 5년 이내에 종전의 주택을 양도하면 1세대 1주택을 양도한 것으로 보아 양도소득세를 비과세 한다.



〈비과세 요건〉

- 새로운 주택을 취득한 날로부터 5년 이내에 종전 주택을 양도할 것
- 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것
- 2011년 6월 2일 이전 양도 시
- 서울, 과천, 신도시 지역 : 3년 이상 보유하고 보유기간 중 2년 이상 거주
 - ※ 신도시 지역 : 택지개발예정지구로 지정·고시된 5대 신도시
(분당·일산·평촌·산본·중동)지역을 말함.
- 기타지역 : 3년 이상 보유
- 2011년 6월 3일 이후 양도 시
 - 지역 구분없이 3년 이상 보유(거주요건폐지)

2) 상속을 받아 두 채의 집을 갖게 될 때

① 일반주택을 양도하는 경우

1주택을 보유한 1세대가 1주택을 상속받아 2주택이 된 경우 상속받은 주택은 일반주택의 1세대 1주택 비과세 여부를 판정할 때 주택의 수에 포함하지 않는다. 따라서 일반주택이 양도일 현재 비과세 요건을 갖추었으면 양도소득세를 과세하지 않는다.

피상속인(사망한 사람)이 상속개시 당시 두 채 이상의 주택을 소유한 경우에는 피상속인을 기준으로 소유기간이 가장 긴 1주택에 대해서만 상속주택의 특례가 적용되며, 하나의 주택을 여러 사람이 공동으로 상속하는 때에는 일반주택 양도 시 상속지분이 가장 큰 상속인이 상속주택을 소유한 것으로 본다.

② 상속주택을 먼저 양도하는 경우

그러나 상속주택을 먼저 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세된다.
따라서 상속받은 주택이라도 일반주택과 마찬가지로 양도당시 1세대
1주택 비과세 요건을 갖추어야 양도소득세가 과세되지 않는다.

3) 노부모를 모시기 위해 세대를 합침으로써 두 채의 집을 갖게 될 때

1주택을 보유한 1세대가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의
직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 모시기 위해 세대를
합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우, 세대를 합친 날로부터
5년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

〈비과세 요건〉

- 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것
- 세대를 합친 날로부터 5년 이내에 양도할 것
- 노부모(직계존속 중 어느 한 사람 또는 모두가 60세 이상)를 봉양할 것

Guide

장기저당담보주택의 비과세 특례

장기저당담보주택을 소유한 60세 이상의 직계존속과 세대를 합침으로써
1세대 2주택이 된 경우에는 양도시기와 상관없이 먼저 양도하는 주택은
1세대 1주택 양도로 간주하며, 장기저당담보주택은 비과세요건 중
거주기간 요건을 적용하지 않는다.

따라서 세대를 합친 날로부터 5년이 지나서 팔더라도 먼저 양도하는
주택에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

다만, 장기저당담보주택을 담보대출 계약기간만료 이전에 양도하면
위 특례규정이 적용되지 않음.

4) 혼인으로 두 채의 집을 갖게 될 때

1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2개의 주택을 보유하게 된 경우 또는 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유한 직계존속(60세 이상)과 거주중인 무주택자와 혼인하여 1세대가 2개의 주택을 보유하게 된 경우 혼인한 날로부터 5년 이내에 먼저 양도하는 비과세 요건을 갖춘 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

〈비과세 요건〉

- 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 것
- 혼인한 날로부터 5년 이내에 양도할 것

5) 농어촌주택 등을 소유함으로써 두 채의 집을 갖게 될 때

1주택(일반주택)을 소유한 자가 농어촌주택 등을 취득하여 1세대 2주택이 된 경우에는 아래와 같이 일반주택을 팔 때 비과세 해당여부는 농어촌주택을 제외하고 판단하므로 비과세 요건을 갖춘 일반주택은 양도시기에 관계없이 비과세 한다.

① 농어촌주택(조세특례제한법 제99조의4)

1주택을 소유한 1세대가 2003년 8월 1일(고향주택은 2009년 1월 1일)부터 2014년 12월 31일 기간 중에 농어촌지역에 소재하는 일정규모 이하의 주택을 취득하여 1세대 2주택이 된 경우에는 일반주택을 팔 때

〈농어촌 주택〉

- 농어촌지역 : 읍 또는 면(수도권, 도시지역, 토지거래 허가구역, 투기지역, 관광단지 지역은 제외)
- 주택규모 : 대지 660㎡, 건물 150㎡ (공동주택 116㎡) 이내
- 주택가격 : 취득 시 기준시가 2억원 이하

〈고향주택〉

- 고향주택 : 시지역(수도권, 투기지역, 관광단지 지역은 제외)
- 주택규모 : 대지 660㎡, 건물 150㎡ (공동주택 116㎡) 이내
- 주택가격 : 취득 시 기준시가 2억원 이하

이때는 농어촌주택 등을 3년 이상 보유해야 한다.

② 농어촌주택(소득세법 시행령 제155조)

주택(일반주택)을 소유한 1세대가 서울, 인천, 경기도를 제외한 읍·면 지역(도시지역 안의 지역은 제외)에 소재한 농어촌주택을 보유하여 1세대 2주택이 된 경우에 일반주택을 팔 때

Guide

농어촌 주택

- 상속주택 : 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택
- 이농주택 : 농업 또는 어업에 종사하던 자가 전업으로 인하여 다른 시·구·읍·면으로 전출함으로써 거주하지 못하게 되는 주택으로 이농인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택
- 귀농주택 : 농업 또는 어업에 종사하고자 하는 자가 그와 그 배우자의 본적지 또는 연고지에 1,000㎡ 이상의 농지와 함께 취득하는 고가주택에 해당하지 않는 주택으로써 대지면적이 660㎡ 이내인 것, 3년 이상 농업·어업에 종사하거나 거주하여야 함

귀농으로 인하여 세대전원이 농어촌주택으로 이사하는 경우 귀농 후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 한하여 위 비과세 특례가 적용되며 그 이후 새로이 취득한 일반주택은 적용되지 않는다.

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 시행령 제154조, 제155조
소득세법 시행규칙 제73조
조세특례제한법 제99조의 4

부동산을 취득한 자가 그 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도(미등기양도)하면 다음과 같은 불이익을 받는다.

1) 양도소득세 비과세 및 감면 혜택을 받지 못한다.

부동산을 미등기로 양도하면 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세, 기타 조세특례제한법상의 각종 감면혜택을 받지 못한다.

2) 장기보유특별공제를 받지 못한다.

토지와 건물을 3년 이상 보유하였다가 양도하면 양도소득세 계산 시 보유기간에 따라 양도차익의 10~80%를 공제해 주나 등기를 하지 않고 양도하면 공제를 받지 못한다.

3) 양도소득기본공제를 받지 못한다.

양도소득세를 계산할 때는 모든 사람에게 다음의 각 자산별로 각각 연 250만원씩을 공제해 주나 미등기 양도자산에 해당되는 경우에는 공제를 받지 못한다.

- 부동산·부동산에 관한 권리 및 기타자산
- 주식 및 출자지분

4) 70%의 높은 세율이 적용된다.

양도소득세 세율은 2년 이상 보유한 자산의 경우 양도소득의 크기에 따라 6%에서 38%의 세율이 적용되며 1년 미만 보유한 자산의 경우에도 50%의 세율이 적용되나, 미등기 양도자산에 대하여는 70%의 가장 높은 세율이 적용된다.

등기를 하지 않고 자산을 양도하면 양도소득세 신고기한의 다음날부터 10년 이내에는 언제든지 양도소득세를 부과할 수 있다.

따라서 위 기간 내에 등기상의 양도자 또는 취득자에 대하여 양도소득세 조사를 하거나 기타의 사유로 미등기 양도 사실이 밝혀지면 무거운 세금을 물게 되므로 미등기 전매 행위는 절대로 하지 않는 것이 좋다.

Guide

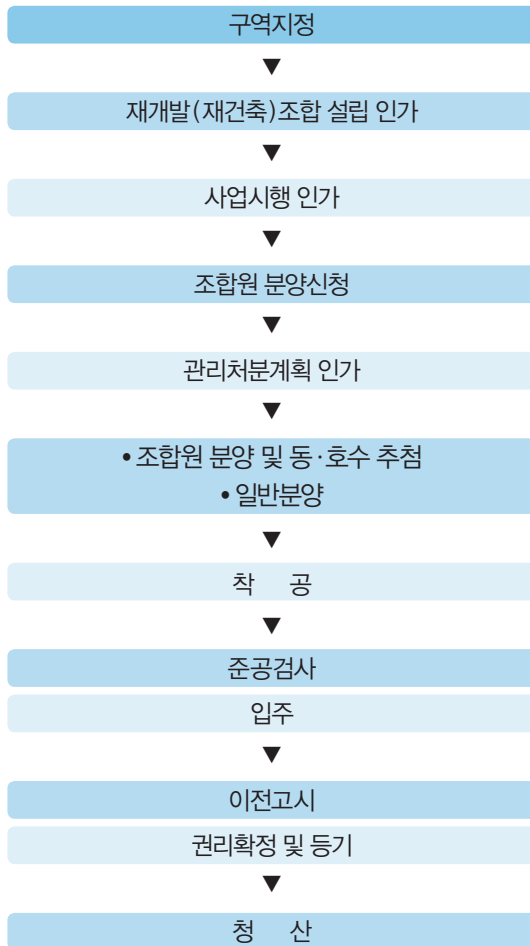
미등기 양도 제외 자산

- ▶ 다음에 해당하는 자산을 양도하는 경우에는 미등기 양도로 보지 아니한다.
- 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- 양도소득세가 감면되는 8년 이상 자경농지 및 대토하는 농지와 비과세대상인 교환·분합하는 농지
- 비과세대상인 1세대 1주택으로서 건축법에 의한 건축 허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산
- 상속에 의한 소유권이전등기를 하지 아니한 자산으로서 공익사업을 위한 「토지등의취득및보상에관한법률」 제18조의 규정에 의하여 사업 시행자에게 양도하는 것

▶ 관련 법규 : 소득세법 제104 조, 제91 조, 제103 조, 제95 조
소득세법 시행령 제168 조

● 사업추진절차

재개발 · 재건축사업은 다음의 절차에 따라 사업이 시행된다.



● 관리처분계획

중전의 토지 또는 건물에 대한 권리를 새로 건설하는 대지와 건축물에 대한 권리로 변환시키는 계획으로서 주택 등의 분양과 주민의 비용부담을 확정하는 절차를 말하며, 사업시행자가 관리처분계획에 대한 시장·군수인가를 받아야만 기존 건축물의 철거를 할 수 있다.

◆ 주택분양 기준

재 개발	재 건축
1세대 1주택만 분양 따라서 1세대가 1이상의 주택을 소유한 경우에도 1주택만 분양하고, 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에도 1주택만 분양	1세대 소유 주택수 만큼 분양 따라서 1세대가 2이상의 주택을 소유한 경우에는 2이상의 주택분양이 가능하나, 투기과열지구에서는 2주택 이상자라도 2주택까지만 분양이 가능

● 재개발·재건축 사업과 세금

1) 주택의 보유기간 계산

보유하던 주택이 「도시및주거환경정비법」에 의한 재개발·재건축으로 완공된 경우 보유기간은 종전주택의 보유기간, 재개발·재건축 공사기간, 완공주택의 보유기간을 통산한다.

2) 양도소득세 과세 여부

재개발구역 내의 토지 등을 사업시행자에게 양도하고, 그 대가로 관리처분계획에 따라 취득한 토지 또는 건축시설은 ‘환지’로 봄으로 양도소득세 과세대상이 아니다.

-다만, 환지청산금을 교부받는 부분은 토지가 유상으로 이전되는 것이므로 양도소득세가 과세된다.

재건축조합에게 토지 등을 양도하고 환지청산금을 교부받는 경우에는 양도에 해당되어 양도소득세 과세대상이 된다.

3) 조합원입주권의 양도

• 입주권의 취득시기

- 재개발·재건축으로 인하여 조합원이 취득한 입주권은 부동산을 취득할 수 있는 권리에 해당되며, 당해 입주권의 취득시기는 부동산을 분양받을 수 있는 권리가 확정되는 날인 관리처분계획의 인가일을 말한다.
- 다만, 주택 재건축사업의 경우 2005년 5월 31일 전에 사업시행인가를 받은 경우에는 사업시행인가일이 입주권의 취득시기가 된다.

• 비과세되는 입주권

- 1세대 1주택자인 재개발·재건축조합의 조합원이 재개발·재건축조합을 통하여 취득한 입주권을 양도하는 경우로서 종전주택이 관리처분계획 인가일과 주택의 철거일 중 빠른날 현재 비과세 요건을 충족하고 다음의 어느 하나에 해당되는 경우에는 부동산을 취득할 수 있는 권리임에도 불구하고 양도소득세가 비과세 된다.
 - ① 양도일 현재 다른주택이 없는 경우
 - ② 양도일 현재 당해 조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우로서 주택을 취득한 날로부터 2년 이내에 조합원입주권을 양도하는 경우

4) 조합원입주권의 주택의제

- 2006년 1월 1일 이후 관리처분계획인가로 입주권으로 전환되거나 취득하는 입주권부터는 1주택과 1조합원입주권을 소유하다가 주택을

양도하는 경우에는 1세대 1주택 비과세 적용이 배제된다.

- 다만, 1세대 1주택자가 입주권을 취득하여 주택을 양도하는 경우 다음의 각 양도시기에 따른 요건 충족 시 실수요 목적으로 입주권을 취득한 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 적용을 받을 수 있다.

Guide

1세대 1주택의 특례

▶ 주택을 입주권 취득일로부터 2년 이내 양도하고 아래 요건을 모두 충족하는 경우

- ① 종전 주택이 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 것
- ② 입주권 취득 후 2년 이내 종전 주택을 양도
 - ※ 1세대 1주택 비과세 요건은 1주택을 소유한 1세대가 3년 이상 보유한 주택(양도가액 9억원 이하)을 양도

▶ 주택을 입주권 취득일로부터 2년을 경과하여 양도하고 아래 요건을 모두 충족하는 경우

- ① 종전 주택이 1세대 1주택 비과세요건 갖춘 것
- ② 재개발·재건축주택 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 종전주택 양도
- ③ 재개발·재건축주택 완공 후 2년 이내 재개발·재건축주택으로 세대 전원이 이사하고 1년 이상 계속하여 거주

▶ 1세대 1주택자의 주택이 입주권으로 전환되어 재개발·재건축 사업 시행기간 중 주거용으로 취득한 주택(대체주택)을 양도하고 아래요건을 모두 충족하는 경우

- ① 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하고 1년 이상 거주
- ② 재개발·재건축주택 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 대체주택 양도
- ③ 재개발·재건축주택 완공 후 2년 이내 재개발·재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 계속하여 거주 (다만 취학, 근무상 형편, 질병 요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능)

- ▶ 관련 법규 : 소득세법 제89조
소득세법 시행령 제156조의2

1세대 1주택자가 3년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 비과세 된다.

그러나 사회생활을 하다 보면 위와 같은 사실을 알고 있으면서도 부득이하게 3년 내에 집을 팔아야 하거나 빚으로 넘겨주어야 하는 때가 있다. 이런 경우 자포자기하여 아무런 생각 없이 소유권을 이전해 주면 나중에 양도소득세 때문에 더욱 곤란을 겪게 될 수 있다.

세법에서는 다음과 같은 때를 양도시기로 정하고 있으므로 이를 잘 활용하면 양도소득세를 절세할 수 있다.

- 대금청산일이 분명한 경우에는 잔금청산일
- 대금청산일이 분명하지 아니한 경우에는 소유권이전 등기접수일
- 대금청산 전에 소유권이전 등기를 한 경우에는 등기접수일

※ 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전 등기접수일 중 빠른 날

통상적으로 부동산을 사고 파는 경우 매도자와 매수자는 매매 계약을 체결한 후 바로 매매대금 전액을 주고받는 것이 아니라 계약체결 시에 계약금을 일부 지급하고 이후 중도금을 거쳐 마지막으로 매수자는 잔금을, 매도자는 매매거래용 인감증명서를 서로 주고받기 때문에 실제 파는 시점(계약체결시점)에서 잔금을 청산하거나 등기이전일까지는 1~2개월 정도의 기간이 소요된다.



따라서 보유기간 3년을 채우기 전에 매매계약을 체결한 경우에는 3년을 채우기 위한 나머지 기간이 많이 남아 있다면 어려움이 있겠지만, 기간이 몇 달 남지 않은 경우에는 잔금지급일자를 조절한다면 양도소득세를 비과세 받을 수 있다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 시행령 제162조

양도소득세 세부담을 줄이기 위해서는 부동산을 가급적 2년 이상 보유하는 것이 좋다.

왜냐하면 보유기간이 2년 이상이면 양도소득의 크기에 따라 6%에서 38%까지의 세율이 적용되지만, 보유기간이 2년 미만이면 무조건 40%의 세율이 적용되며, 특히 보유기간이 1년 미만이면 50%로 높은 세율이 적용되기 때문이다.

예를 들어 2012년도에 3,000만원의 양도차익을 남긴 부동산에 대해 양도소득세를 예정신고·납부하기 위해 내야할 세금을 계산하는데 있어, 보유기간이 2년 1개월(2년 이상)일 경우 15%의 세율이 적용되어 305만원 정도만 내면 되지만, 1년 9개월(2년 미만)일 경우 40%의 세율이 적용되어 1,100만원을 내야하고, 9개월(1년 미만)일 경우 50%의 세율이 적용되어 1,375만원 정도의 세금을 내야 한다.

양도시기는 잔금청산일로 하되 잔금청산일이 불분명하거나 잔금을 청산하기 전에 소유권이전 등기를 하는 경우에는 소유권이전 등기접수일을 양도일로 보므로, 잔금청산 약정일 기준으로 보유기간이 2년 또는 1년 미만인 경우에는 실지 잔금청산일을 2년 또는 1년이 지난 후로 하고 등기 또한 2년 또는 1년이 지난 후에 이전해 주면 된다.

따라서 부동산을 취득한 후 부득이 1~2년 이내에 양도해야 하는 경우에도 보유기간이 1년 또는 2년이 지나도록 양도시기를 조절하면 세금을 크게 절약할 수 있다.

보유기간	과세표준	세율	누진공제
2년 이상	1,200만원 이하	6%	—
	4,600만원 이하	15%	108만원
	8,800만원 이하	24%	522만원
	3억원 이하	35%	1,490만원
	3억원 초과	38%	2,390만원
1년 이상 2년 미만	40%		
1년 미만	50%		

▶ 관련 법규 : 소득세법 제104 조, 제55 조
소득세법 시행령 제162 조

24

두 건 이상의 부동산을 양도하는 경우 양도시기를 조절하면 세부담을 줄일 수 있다.



1주택을 양도하고 동일연도말 다른 1주택을 양도하여 1년 내에 2주택을 양도하는 경우 합산하여 신고납부하여야 하므로, 누진세율 체계에서는 고율의 누진세율과 1회 (250만원)의 기본공제만을 적용받게 된다. 반면에 1주택을 양도하고 다른 1주택을 다음연도에 이월하여 양도하면 보다 낮은 누진세율 적용과 2회(500만원)의 기본공제를 적용받게 되어 세금부담을 줄일 수 있다.

예를 들어 2채 이상의 아파트를 소유하다가 사업상 사정으로 2채를 처분하는 경우 2011년 11월에 1채를 처분(양도소득금액 8천만원)하고, 2011년 12월에 나머지 1채를 처분(양도소득금액 8천만원)하면 세금을 4,000만원 정도 내야 하지만, 두 번째 아파트를 2012년 1월에 양도하면 세금이 2,800만원 정도가 되어 내야 할 세금이 줄어들게 된다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제104조, 제55조
소득세법 시행령 제162조

25

부동산 양도 시 취득가액 확인이 되지 않는 경우 가급적 기준시가 고시일 전에 양도하는 것이 유리하다.

부동산을 양도하는 경우 취득가액이 확인되지 않으면 양도당시의 기준시가와 취득당시의 기준시가를 비교, 환산하는 방법을 통해 취득가액을 산정할 수 있다. 이 경우 기준시가가 매년 상승한다고 전제할 경우 새로운 기준시가(공시지가나 개별주택가격 등)가 고시되기 전에 부동산을 양도하면 취득가액이 높게 산정되어 세부담을 줄일 수 있다.

예를 들어 2012년도에 보유중인 토지를 5,000만원에 양도하는 경우 취득가액이 확인되지 않아 취득가액을 환산취득가액*으로 계산하는 경우 양도일자가 2012년 6월인 경우에는 취득가액 계산시 2012년 5월 31일 공시지가를 적용하지만, 양도일자를 조금 더 앞당겨서 2012년 5월에 양도하는 경우에는 2011년 5월 31일 공시가격을 적용하여 환산취득가액을 계산하므로 양도를 기준시가가 공시되기 전으로 앞당기면 양도가액에서 차감하는 취득가액이 늘어나게 되어 세부담이 줄어들게 된다.

* (환산)취득가액 = 양도가액 × 취득당시 기준시가 / 양도당시 기준시가

※ 2012년 5월 31일 공시지가 : 15만원, 2011년 5월 31일 공시지가 : 10만원

▶ 관련 법규 : 소득세법 시행령 제176조의2

26

양도소득세 세율 적용 관련 한시적 특례사항을 적극 이용하자.



2007년부터 세법개정에 따라 1세대 2주택자의 주택 및 비사업용 토지를 양도한 경우 중과세율(50~60%, 3주택 이상 : 2004년부터 60% 적용)이 적용되어 왔으나 2009년 특례규정을 통해 2012년 12월 31일까지 양도한 경우 한시적으로 중과세율 적용이 유예되고 일반누진세율이 적용된다. 따라서 다주택자의 주택 및 비사업용 토지는 2012년까지 양도하는 것이 유리하다.

예를 들어 2006년에 취득한 비사업용토지의 경우(과세표준 5천만원) 2012년 12월말 이전에 양도하면 세금을 670만원 정도만 내면 되지만 2013년 이후에 양도하면 3,000만원 정도의 세금을 내야 한다.

다만, 2009년 3월 16일 ~ 2012년 12월 31일 취득한 다주택 및 비사업용 토지를 2년 이상 보유하면 양도시기에 관계없이 60%(50%) 중과세율이 아닌 일반누진세율을 적용받을 수 있다.



구 분	세 율	
• 1세대 2주택자의 주택 • 1세대의 주택과 입주권을 각 1개씩 보유한 경우 그 주택	보유기간 2년 이상 : 일반세율 (6%~38%) * 2013년 1월 1일 이후 : 50%	
• 1세대 3주택이상자의 주택 • 1세대의 주택과 입주권의 합이 3이상인 경우의 그 주택	일반지역	2년 이상 보유 시 : 일반세율
	지정지역	2년 이상 보유 시 : 일반세율 + 10%
	2013년 1월 1일 이후	60%
	일반지역	2년 이상 보유 시 : 일반세율
• 비사업용토지 등	지정지역	2년 이상 보유 시 : 일반세율 + 10%
	2013년 1월 1일 이후	60%

※ 지정지역 : 강남 3구(강남·서초·송파구)

▶ 관련 법규 : 소득세법 제104조, 소득세법 부칙 제14조
 〈제9270호, 2008년 12월 26일〉

실지거래가액으로 양도소득세를 계산하는 경우에는 양도가액에서 취득가액 및 기타 취득에 소요된 비용 중 관련 증빙서류에 의하여 실제로 지출된 사실이 확인되는 금액만을 공제하여 양도차익을 계산하므로 만약 실제 지출이 되었으나 증빙서류를 제대로 챙기지 못했다면 그 금액에 상당하는 만큼 추가 세부담이 따른다.

제조업을 운영하고 있는 김철세 씨는 사업상 투자 자금이 필요하여 분양받은 경기도 고양시 일산구 소재 아파트(분양가액 2억, 제세공과금 1천만원, 보유기간 2년 이상 3년 미만)를 2012년 1월 3억원에 급히 매매하고 이에 따른 양도소득세를 신고하고자 담당 세무사에게 신고를 의뢰하였다.

담당 세무사는 2007년부터는 부동산 등을 사고 팔면서 얻은 실제이익을 기준으로 양도소득세를 신고·납부하는 실거래가 과세제도가 전면적으로 시행되었다고 하면서, 분양금액이나 새시 비용 등 관련 증빙을 요청하였으나 입주 시 설치한 새시 비용 3백만원에 대한 증빙이 없어 제시를 못했다.

제시한 서류를 검토한 세무사는 실제 소요된 비용에 따른 양도소득세 1,578만원을 2개월 이내에 신고 납부하면 되나 새시 비용 3백만원에 대한 증빙이 없어, 이 금액의 상당세액 72만원을 추가 부담해야 한다고 한다.

따라서, 다음과 같은 사항에 유념하여 부동산을 취득하고자 하는 시점부터 관련 증빙자료를 꼼꼼히 챙기고 보관하여 내지 않아도 되는 세금을 추가 부담하는 일이 없도록 해야 한다.

- 양도소득세 계산 시 비용으로 공제받을 수 있는 항목을 알아두고
- 공제받을 수 있는 항목에 대한 증빙자료를 확인하고
- 증빙자료는 언제 어디서나 쉽게 구할 수 있는 것이 아니므로 비용을 지출할 때마다 미리미리 확보해 두는 것이 좋다.

1) 실지거래가액에 의한 양도차익 계산

$$\text{양도차익} = \text{실지양도가액} - \text{필요경비}$$

- 실지 양도가액
 - 상대방으로부터 실제 수수하는 거래금액을 말한다.
- 필요경비 (① + ② + ③)
 - ① 취득에 소요된 비용(취득가액 및 부대비용)
 - ② 취득 후 지출한 비용
 - ③ 양도비용

2) 취득에 소요된 비용

당해 자산의 매입가액, 취득세 및 등록세, 부동산중개수수료 등 취득에 소요된 모든 비용을 공제한다. 건물을 신축한 경우에는 신축에 소요된 모든 비용이 매입가액이 되며, 자산을 취득하면서 상대방과의 분쟁으로 인해 소송비용·명도비용·인지대, 양도세신고서 작성비용 등을

지출하였다면 이러한 비용도 포함한다.

다만, 취득세 및 등록세는 영수증이 없더라도 인정해 주고 있다.

〈증빙서류 예시〉

- 취득 및 양도 시의 매매계약서
- 대금수수 영수증 (무통장으로 거래시 무통장입금 영수증)
- 부동산 거래대금의 흐름이 나타나는 금융기관 거래통장
- 거래상대방의 거래사실확인서
- 건물을 신축한 경우 도급계약서, 대금지급영수증, 세금계산서 등
- 기타 대금지급 사실을 입증할 수 있는 서류

3) 취득 후 지출한 비용

부동산을 취득한 후 이용편의를 위하여나 가치를 증가시키기 위하여 지출한 다음과 같은 비용도 필요경비로 공제받을 수 있다.

- 본래의 용도를 변경하기 위한 개조비용
- 엘리베이터 또는 냉난방장치 설치비용
- 빌딩 등의 피난시설 등 설치비용
- 재해 등으로 건물·기계·설비 등이 멸실되거나 훼손되어 본래의 용도로 이용할 가치가 없는 것의 복구비용
- 토지의 이용편의를 위한 장애물 철거비용, 도로 신설비용
- 기타 개량·확장·증설 등 위와 유사한 성질의 비용
 - 예를 들면 새시 설치비용, 발코니 개조비용, 난방시설 교체비용 등은 공제가능하나 벽지·장판 교체비용, 싱크대나 주방기구 교체비용, 외벽 도색비용, 조명기구 교체비용 등은 공제받을 수 없음

〈증빙서류 예시〉

- 공사도급계약서, 세금계산서, 공사대금지급 영수증
- 기타 비용 지출사실을 입증할 수 있는 서류

4) 양도비용

자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 광고료, 소개비, 양도소득세 신고서 작성비용 등과 부동산을 취득하면서 매입한 국민주택 채권 또는 토지개발채권을 만기 전에 매각함으로써 발생한 매각손실도 비용으로 인정받을 수 있다.

〈증빙서류 예시〉

- 양도비용 지급 영수증
- 인지세 납부 영수증
- 국민주택채권 등 매각 영수증
- 기타 비용 지출사실을 입증할 수 있는 서류
- 세무대리인에게 지급한 수수료 영수증

▶ 관련 법규 : 소득세법 제97조

소득세법 시행령 제163조, 제89조

● 예정신고

양도소득세가 과세되는 부동산을 양도한 사람은 양도한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 예정신고를 하여야 하며, 부동산 등을 여러건 양도한 경우에 한하여 다음연도 5월 1일부터 5월 31일까지 확정신고를 하여야 한다.

예정신고를 할 때에는 신고서에 다음의 서류를 첨부하여야 한다.

〈신고인 제출대상 서류〉

- 당해 자산의 양도·양수(취득)에 관한 계약서 사본
- 환지확정 전에 취득한 토지 : 환지예정지증명원, 감정등급확인원 등
- 자본적 지출액·양도비용 증빙, 감가상각비 명세서

〈일괄 확인 가능 서류〉 : 납세자 제출 생략 가능 서류

- 토지·건물 등기부등본
 - 다만, 양도소득세 계산 시 폐쇄등기부 등본이 필요한 경우에는 납세자가 폐쇄등기부 등본을 제출하여야 한다.
- 토지대장 및 건축물대장 등본
- 개별공시지가 확인원
 - 담당공무원이 행정정보의 공동이용을 통하여 확인하는 것에 동의하지 아니하는 경우에는 신고인이 직접 제출하여야 한다.

● 예정신고제도 개정 사항

◆ 예정신고 납부 세액공제 단계적으로 폐지, 가산세 부과

- 양도소득세 예정신고납부세액공제가 폐지되고 예정신고를 하지 않을 경우 가산세가 부과된다.
- 다만, 2010년까지는 2년 이상 보유 부동산 등 양도 시 과세표준 4,600만원 이하 부분에 대해 5%의 예정신고 세액공제 적용(한도액 291천원)된다. (공익사업 수용토지로서 사업인정고시일이 2009년 12월 31일 이전인 토지를 2010년 12월 31일까지 양도 시 한도 없이 5% 예정신고세액 공제를 적용)

◆ 연도별 · 자산별 양도소득세 예정신고세액 공제와 무신고가산세

양도소득세	2010년 양도분			2011년 이후 양도분
	예정신고 세액공제율	한도액	무신고 가산세율	
• 2년 이상 보유한 부동산 및 부동산에 관한 권리 • 기타자산(골프회원권 등)	5%	291천원	10%	• 예정신고 세액 공제 없음 • 무신고 가산세 20% 적용
• 협의매수 · 수용 부동산	5%	없음	10% 단, 2년 미만 20%	
• 주식 또는 출자지분 • 2년 미만 보유한 부동산 및 부동산에 관한 권리 • 미등기 양도 • 지정지역* 3주택 이상자	없음	-	20%	

* 지정지역 : 강남 · 서초 · 송파구 주택(일반세율 +10% 적용)

※ 양도소득세 무납부 시 납부불성실가산세 연간 10.95% 적용

〈2010년 1월 1일부터 양도소득세(2009년 11월 1일 이후 양도분부터)를 인터넷을 통하여 신고할 수 있다.〉

국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 로그인하고 ‘세금신고/신고 분납분납부’ 클릭하여 양도소득세 항목으로 이동하여 신고서를 작성한다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제105조, 소득세법 부칙 제16조〈제9897호, 2009년 12월 31일〉
국세기본법 제47조의2, 국세기본법 부칙 제6조〈제9911호, 2010년 1월 1일〉

29

확정신고 안내문을 받은 경우에는 반드시 신고하여 불이익을 받지 않도록 하자.

- 당해연도에 부동산 등을 여러 건 양도한 경우에는 그 다음해 5월 1일부터 5월 31일 사이에 주소지 관할세무서에 확정신고를 하여야 한다.
- 다만, 1건의 양도소득만 있는 자가 예정신고를 마친 경우 확정신고를 하지 않아도 된다.

확정신고·납부를 하지 않으면 다음과 같은 불이익을 받게 된다.

- ① 산출세액의 20%(또는 40%)에 상당하는 무신고가산세와 납부기한의 다음날부터 자진납부일 또는 고지일까지의 기간에 대해 1일 1만분의 3(연 10.95%)에 상당하는 무납부가산세를 물어야 한다.
- ② 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 세액의 일부를 2개월 이내에 분할납부할 수 있는데 이러한 분할납부혜택을 받지 못한다.
- ③ 수정신고 또는 경정청구를 할 수 없다.
- ④ 양도소득세 감면대상인 경우에는 확정신고와 함께 감면신청을 하여야 하는데 감면신청을 하지 않았으므로 감면이 배제되는 경우가 있다.

현재 세무서에서는 부동산등기 신청자료와 예정신고 자료 등을 전산으로 대사하여 확정신고대상자를 가려낸 다음 신고안내문을 보내 주고 있다.

따라서 신고안내문을 받았다면 세무서에서 확정신고대상자로 분류한 자이므로 반드시 신고기한 내에 신고를 하여 위와 같은 불이익을 받지 않도록 하자.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제110조, 국세기본법 제47조의2

세금을 신고하다 보면 신고하여야 할 금액보다 적게 신고하는 경우도 있지만, 공제 받을 수 있는 사항이 있는데도 이를 공제 받지 아니하여 정당하게 내야 할 세금보다 많이 내는 경우도 있다.

이러한 경우에는 법정신고기한 경과 후 3년 이내에 관할 세무서장에게 정당하게 세액을 결정 또는 경정하여 줄 것을 청구할 수 있는데 이를 ‘경정청구’라 한다.

경정청구를 할 수 있는 경우의 예를 들어 보면 다음과 같다.

- 실지거래가액으로 신고하면서 증빙서류를 확보하지 못해 필요경비를 공제 받지 못하였으나 신고기한이 지난 후 증빙서류를 확보한 경우
- 장기보유특별공제를 하지 아니한 경우

경정청구는 법정신고기한 내에 신고를 한 자만이 할 수 있으며, 신고기한 경과 후 3년 이내에 하여야 한다.

다만, 다음의 경우에는 그 사유가 발생한 날로부터 2월 이내에 경정청구를 할 수 있다.

- ① 최초의 신고·결정 또는 경정에 있어서 과세표준 및 세액의 근거가 된 거래 또는 행위 등이 그에 관한 소송에 대한 판결에 의하여 다른 것으로 확정된 때
- ② 소득 기타 과세물건의 귀속을 제3자에게로 변경시키는 결정 또는 경정이 있을 때

- 
- ③ 조세조약의 규정에 의한 상호합의가 최초의 신고·결정 또는 경정의 내용과 다르게 이루어진 때
 - ④ 당초 신고의 근거가 된 거래 또는 행위 등의 효력에 관계되는 관청의 허가 기타의 처분이 취소된 때
 - ⑤ 당초 신고의 근거가 된 거래 또는 행위 등의 효력에 관계되는 계약이 해제권의 행사에 의하여 해제되거나 당해 계약의 성립 후 발생한 부득이한 사유로 인하여 해제되거나 취소된 때
 - ⑥ 당초 신고할 때는 장부 및 증빙서류의 압수 기타 부득이한 사유로 인하여 과세표준 및 세액을 계산할 수 없었으나 그 후 당해 사유가 소멸한 때
 - ⑦ 기타 위와 유사한 사유가 법정신고기한 경과 후에 발생한 때

경정청구를 하면 세무서에서 그 내용을 확인한 다음 청구를 받은 날로부터 2월 이내에 그 결과를 통지해 주도록 되어 있다.

그러므로 양도소득세 신고를 한 후 잘못 신고하여 정당한 세금보다 더 많은 세금을 낸 사실이 밝혀지면 경정청구를 하여 잘못 낸 세금을 돌려 받도록 하자.

▶ 관련 법규 : 국세기본법 제45조의 2

세금은 신고·납부기한 내에 일시에 납부하는 것이 원칙이나, 예정신고 또는 확정신고를 할 때 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 다음과 같이 납부세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 나누어 낼 수 있다.

납부할 세액	신고 시 납부	분할납부할 수 있는 세액
2천만원 이하	1천만원	1천만원 초과 금액
2천만원 초과	1/2 이상 금액	1/2 이하 금액

예를 들어 확정신고 납부세액이 1,500만원인 경우에는 신고할 때 1,000만원을 납부하고 500만원은 2012년 8월 1일까지 납부하면 되며, 납부할 세액이 3,000만원인 경우에는 신고할 때 1,500만원을 납부하고, 나머지 1,500만원은 2012년 8월 1일까지 납부하면 된다.

납부할 세액의 일부를 분할납부하고자 하는 자는 예정신고서 또는 확정신고서에 분할납부할 세액을 기재하여 신고기한까지 신고서를 제출하고, 세액은 납부할 세액에서 분할납부할 세액을 뺀 금액만 납부하면 된다.

따라서 납부할 세액이 많은 경우에는 분할납부를 하면 최소한 분할 납부기간에 대한 이자만큼이라도 이익을 볼 수 있다.

▶ 관련 법규 : 소득세법 제112조

32

농지는 8년 이상 자기가 경작한 후 양도해야 세금을 물지 않는다.

농지소재지에 거주하는 자가 양도할 때까지 8년 이상 직접 경작한 토지로서 농업소득세의 과세대상(비과세, 감면과 소액부징수의 대상이 되는 토지를 포함)이 되는 양도일 현재 농지를 양도하는 경우에는 양도소득세를 감면한다.

다만, 당해 토지가 「국토의계획및이용에관한법률」에 의한 주거지역·상업지역 및 공업지역에 편입되거나, 도시개발법 기타 법률에 의하여 환지처분 전에 농지 외의 토지로 환지예정지를 지정받은 경우에는 주거지역 등에 편입되거나 환지예정지 지정을 받은 날까지 발생한 소득으로서 다음 산식에 의하여 계산한 소득에 한하여 양도소득세를 100% 감면한다.

$$\text{양도소득 금액} \times \frac{\text{주거지역 등에 편입되거나 환지예정지 지정을 받은 날의 기준시가} - \text{취득당시의 기준시가}}{\text{양도당시의 기준시가} - \text{취득당시의 기준시가}}$$

감면세액은 5년간 3억원 한도 (1년간 2억원) 내에서 감면한다.

‘농지소재지에 거주하는 자’라 함은 8년 이상 다음 중 하나에 해당하는 지역(경작개시 당시에는 당해 지역에 해당하였으나 행정구역개편 등으로 이에 해당하지 아니하게 된 지역을 포함)에 거주하면서 경작한 자를 말한다.

- i) 농지가 소재하는 시·군·구(자치구) 안의 지역
- ii) 위 i)의 지역과 연접한 시·군·구 안의 지역
- iii) 농지로부터 20km 이내에 주민등록이 되어있는 지역

‘직접 경작’이라 함은 거주자가 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생 식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것을 말한다.

자정기간은 다음과 같이 계산한다.

• 일반적인 경우

- 자정기간은 농지를 취득한 때부터 양도할 때까지의 실제보유기간 중의 경작기간으로 계산한다.

• 특수한 경우

- 상속받은 농지 : 피상속인이 취득하여 농지소재지에 거주하면서 경작한 기간도 상속인이 농지소재지에 거주하면서 경작한 기간으로 본다.(다만, 상속인이 상속받은 농지를 1년 이상 경작하지 아니한 경우에는 상속받은 날부터 3년이 되는 날까지 양도하는 경우에 한하여 피상속인이 취득하여 경작한 기간을 상속인이 경작한 기간으로 본다)
- 증여받은 농지 : 증여받은 날 이후 수증자가 경작한 기간만을 계산한다.
- 환지된 농지 : 농지를 취득하여 경작하던 중 토지구획정리사업법 또는 기타 법률에 의한 환지처분으로 환지된 토지가 농지인 경우에는 환지전자정기간도 합산하여 계산한다.
- 교환된 농지 : 교환으로 인하여 취득한 농지는 교환일 이후 경작한 기간으로 계산한다.

자정기간은 취득할 때부터 양도할 때까지의 사이에 8년 이상 경작한 사실이 있으면 되며 양도일 현재에 자경하고 있어야 하는 것은 아니다.

그러나 양도일 현재 자경은 하고 있지 않더라도 농지에는 해당되어야 한다.

다만, 양도일 이전에 매매계약 조건에 따라 매수자가 형질변경, 건축 착공 등을 한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 농지 여부를 판단한다.

따라서 8년 이상 자경농지에 해당되는 경우에는 양도소득세 신고 시 세액 감면 신청을 하여 세금을 감면 받도록 하자.

● 경작기간이 8년이 안 되도 감면되는 경우

농지유동화 촉진 및 농업구조 개선을 위하여 다음의 농지를 한국농촌공사 또는 농업법인에 양도하는 경우에는 다음과 같이 자경농지에 대한 감면요건을 완화하였다.

- 3년 이상 자경농지 감면
 - 경영이양보조금의 지급대상이 되는 농지를 한국농촌공사 또는 농업법인에 2012년 12월 31일까지 양도한 경우

● 상속인이 상속받은 농지를 경작하지 않는 경우

상속받은 날부터 3년 이내에 상속받은 농지(피상속인이 자경요건을 갖춘 농지)를 양도하여야 양도소득세를 감면받을 수 있다.

다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 수용되는 경우로서 상속 받은 날부터 3년이 되는 날까지 아래의 어느 하나에 해당하는 경우 제외(상속 받은 날 전에 지정된 경우 포함)

- 택지개발촉진법 제3조에 따라 지정된 택지개발예정지구, 산업단지 등

▶ 관련 법규 : 조세특례제한법 제69조
조세특례제한법 시행령 제66조

8년 이상 자경농지에 대한 양도소득세 감면을 받으려면 양도일 현재 농지상태로 양도하여야 한다.

여기서 ‘양도일’이란 대금청산일을 말하되, 대금청산일이 분명하지 않은 경우에는 소유권이전 등기접수일을 말한다.

그러나 현실적으로는 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 경작한 사실이 있지만 양도일 현재는 농지가 아닌 상태로 양도하는 경우가 있을 수 있는데, 다음과 같은 경우에는 농지를 양도한 것으로 인정받을 수 있으므로 이를 적극 입증하면 감면을 받을 수 있다.

- 양도일 이전에 매매계약조건에 따라 매수자가 형질변경을 하거나 건축착공 등을 한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 한다. 따라서 매매계약체결 당시에는 농지였음을 입증하면 된다.
- 환지처분 전에 당해 농지가 농지 외의 토지로 환지예정지 지정이 되고, 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 경과하기 전의 토지로서 환지예정지 지정 후 토지조성공사의 시행으로 경작을 못하게 된 경우에는 토지조성공사 착수일 현재 농지이면 감면을 받을 수 있다.
- 일시적 휴경상태인 경우
공부상 지목이 농지라 하더라도 양도일 현재 실제로 경작에 사용되고



있지 아니한 토지는 양도소득세 감면대상이 아니나, 일시적 휴경상태 하에서 양도한 경우에는 농지를 양도한 것으로 본다.

- 대법원판례(97누706, 1998년 9월 22일)에서는 8년 이상 자경한 농지가 일시적 관리 소홀로 양도 당시 이주민들에 의하여 불법점거 당하여 농지로 사용되지 못한 경우를 일시적 휴경상태에 있었던 것으로 본 바 있다.

특히 매수자가 농지를 매입한 다음 그 위에다 건물을 신축한 후 그 분양 대금으로 잔금을 지급하기로 하는 매매계약을 체결하는 경우가 있는데,

이러한 경우에는 매매계약일 현재 당해 토지가 농지였다는 사실을 적극적으로 입증하여 인정을 받아야 한다.

▶ 관련 법규 : 조세특례제한법 제69조
조세특례제한법 시행령 제66조

8년 이상 자경농지에 대한 양도소득세 감면 규정은 농업소득세 과세대상(비과세, 감면과 소액부징수의 대상이 되는 토지를 포함한다)이 되는 농지를 양도하는 경우에 적용된다.

농업소득세는 농지에서 농작물을 재배하여 얻은 소득에 대하여 과세하며, 농지라 함은 지적공부상의 지목에 불구하고 벼와 특수작물을 재배하는 토지를 말한다.

이때의 특수작물이라 함은 과수·인삼·연초·채소·묘목(관상수를 포함한다)·약용작물·다큐·화훼류·참깨·들깨·땅콩·호프 등의 작물을 말한다.

‘농지’는 전·답으로서 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지로 하며, 농지경영에 직접 필요한 농막·퇴비사·양수장·지소·농도·수로 등도 농지로 본다.

농지의 예시

▶ 참고 예규

- 밤나무는 과실의 수확을 목적으로 과수원의 형태를 갖추고 집단 조성할 경우에는 과수류에 해당되어 농업소득세 과세대상이 된다.
- 지목이 임야로 되어 있더라도 단감나무 과수원을 조성하여 단감을 생산하고 있다면 농지에 해당된다.
- 축산용 사료를 생산하기 위하여 옥수수 등을 재배하고 있는 토지는 목장용지에 해당되므로 농지로 볼 수 없다.
- 묘목을 상품전시용으로 일시 가식·판매하거나 판매목적으로 보관하여 재배소득이 발생하지 아니한 경우에는 농업소득세 과세대상이 아니나, 구입 후 상당기간 가식하여 생육시킴으로써 가격이 상승하는 등 재배소득이 발생하는 경우에는 과세대상이 된다.

▶ 관련 법규 : 조세특례제한법 제27조

거주자가 2012년 12월 31일까지 사업용 고정자산을 현물출자하거나 사업양수도 방법에 의하여 법인(소비성 서비스업을 영위하는 법인을 제외한다)으로 전환하는 경우 당해 사업용 고정자산에 대하여는 이월과세를 적용 받을 수 있다.

● 법인전환 방법

법인으로 전환하는 방법에는 다음과 같은 방법이 있다.

1) 현물출자 방법

개인사업자가 사업장별로 당해 사업에 사용한 사업용 고정자산을 새로이 설립되는 법인에 현물출자하여 법인으로 전환하는 방법이다.

사업장별로 감면규정을 적용하는 것이므로 하나의 사업장을 분할하여 그 중 일부만을 법인으로 전환하는 경우에는 감면을 받지 못한다.

2) 사업양수도 방법

당해 사업을 영위하던 자가 발기인이 되어 소멸하는 사업장의 순자산 가액 이상을 출자하고, 법인설립일로부터 3개월 이내에 당해법인에게 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도하여야 한다.

● 법인전환 시 세금문제

개인기업을 법인으로 전환하게 되면 개인에서 사용하던 부동산이나 기계장치 등을 법인명으로 이전해야 하는데, 개인과 법인은 실체가

다르므로 이에 대하여도 세금을 내야 한다

즉, 부동산을 이전하는 데 대하여는 양도소득세가, 기계장치 등을 이전하는데 대하여는 부가가치세가 과세되는 것이 원칙이다.

그러나 개인기업을 법인으로 전환함에 따라 사업용 고정자산을 법인명의로 이전하는 경우에는 현물출자방법을 택하든 사업양수도방법을 택하든 이전 시점에서는 양도소득세를 과세하지 않고 이월과세를 한다.

기계장치 등의 경우는 사업양수도 방법에 의하여 법인으로 이전하는 경우에만 부가가치세를 과세하지 않는다.

또한 개인기업을 법인으로 전환함으로 인하여 취득하는 자산에 대하여는 현물출자방식에 의하든 사업양수도방식에 의하든 모두 지방세인 취득세도 면제하고 있다.

Guide

이월과세

현물출자나 사업양수도 방법에 의하여 개인기업을 법인으로 전환하면서 사업용 고정자산 등을 법인명의로 이전하는 경우, 이전 시점에서는 양도소득세를 과세하지 아니하고 그 대신 이를 양수한 법인이 나중에 당해 사업용 고정자산 등을 양도하는 경우 개인이 종전 사업용 고정자산 등을 법인에게 양도한 날이 속하는 과세기간에 다른 양도자산이 없다고 보아 계산한 양도소득세 산출세액 상당을 법인세로 납부하는 것을 말한다.

▶ 관련 법규 : 조세특례제한법 제32 조
조세특례제한법 시행령 제29 조

상속세 절세전략

2012
세금절약가이드 II

3



01 상속과 관련된 법률상식

상속세는 민법 중 상속에 관한 규정을 그대로 적용하고 있으므로 상속세를 정확하게 이해하기 위해서는 민법 규정을 이해하는 것이 필요하다.

따라서 이에 대하여 간단히 살펴보고자 한다.

1) 용어의 정의

- 피상속인 : 사망한 사람 또는 실종선고 받은 사람
- 상속인 : 재산을 상속받을 사람
- 상속개시일 : 사망일 또는 실종선고일

2) 상속순위

유언으로 상속인을 지정한 경우에는 유언상속이 우선하며, 유언이 없는 경우에는 민법에서 정한 순위에 따른다

- 민법상 상속의 순위는 다음과 같다.

우선 순위	피상속인과의 관계	상속인 해당 여부
1순위	직계비속과 배우자	항상 상속인이 된다
2순위	직계존속과 배우자	직계비속이 없는 경우에 상속인이 된다
3순위	형제자매	1, 2순위가 없는 경우 상속인이 된다
4순위	4촌 이내의 방계혈족	1, 2, 3순위가 없는 경우 상속인이 된다

- 법정상속인을 결정함에 있어서 같은 순위의 상속인이 여러 명인 때에는 촌수가 가장 가까운 상속인을 우선 순위로 하며, 촌수가 같은 상속인이 여러 명인 때에는 공동상속인이 된다. 예를 들어 직계비속으로 자녀 2인과 손자녀 2인이 있는 경우에는 자녀 2인이 공동상속인이 되고 손자녀는 법정상속인이 되지 못한다.
- 상속순위를 결정할 때 태아는 이미 출생한 것으로 본다.

Guide

배우자의 상속순위

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

3) 상속지분(相續持分)

피상속인은 유언에 의하여 공동상속인의 상속분을 지정할 수 있으며(지정상속), 유언으로 상속분을 지정하지 아니한 경우에는 민법에 규정된 법정상속분에 따라 상속재산을 분할한다.

Guide

법정상속분

같은 순위의 상속인이 여러 명인 때에는 상속분이 동일한 것으로 하며, 배우자의 상속분은 직계비속과 공동으로 상속하는 때에는 직계비속의 상속분에 5할을 가산하고, 직계존속과 공동으로 상속하는 때에도 직계존속의 상속분에 5할을 가산한다.

◆ 법정상속분의 예시

구분	상속인	상속분	비율
자녀 및 배우자가 있는 경우	장남과 배우자만 있는 경우	장남 1 배우자 1.5	2/5 3/5
	장남, 장녀(미혼), 배우자만 있는 경우	장남 1 장녀 1 배우자 1.5	2/7 2/7 3/7
	장남, 장녀(출가), 차남, 차녀, 배우자가 있는 경우	장남 1 장녀 1 차남 1 차녀 1 배우자 1.5	2/11 2/11 2/11 2/11 3/11
자녀는 없고 배우자와 직계존속만 있는 경우	부모와 배우자만 있는 경우	부 1 모 1 배우자 1.5	2/7 2/7 3/7

Guide

유류분(遺留分) 제도

유언에 의하여 재산을 상속하는 경우 피상속인의 의사가 지나치게 감정에 치우치게 되면 여러 사람의 상속인 중 한 사람에게만 재산을 상속하거나 타인에게 전 재산을 유증(유언에 의한 재산증여)함으로써 사회적으로 바람직하지 못한 상황이 발생할 수 있다.

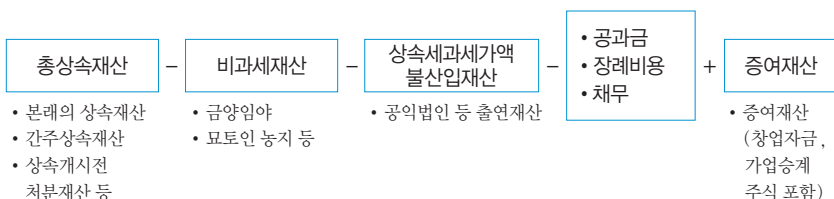
그래서 민법에서는 각 상속인이 최소한도로 받을 수 있는 상속분을 법으로 정하고 있는데 이를 ‘유류분’이라고 한다.

상속권 있는 상속인의 유류분은 다음과 같다.

- 피상속인의 배우자 및 직계비속 : 법정상속분의 1/2
- 피상속인의 직계존속 및 형제자매 : 법정상속분의 1/3

▶ 관련 법규 : 민법 제1000조, 1112조, 1009조

상속세 세금계산 구조는 직접적인 절세방안은 아니나 어떤 것이 상속재산에 포함되는지, 비과세 및 공제사항에는 어떤 것이 있는지 등을 알고 이를 잘 활용하면 절세전략을 세우는데 도움이 되므로 간단히 소개하고자 한다.



$$= \boxed{\text{상속세과세가액}} - \boxed{\text{상속공제}} = \boxed{\text{과세표준}} \times \boxed{\text{세율}}$$

- 기초공제
- 배우자상속공제
- 기타 인적공제
- 금융재산상속공제
- 재해손실공제
- 동거주택상속공제
- 감정평가수수료 등 (공제한도)

- 10% ~ 50%

$$= \boxed{\text{산출세액}} + \boxed{\text{세대를 건너뛴 상속에 대한 할증과세}} - \boxed{\text{세액공제 등}} = \boxed{\text{납부할 세액}}$$

- 30% 가산
- 신고세액공제
- 증여세액공제
- 단기재상속세액공제
- 외국납부세액공제
- 문화재 자료 등 징수유예

03

일반 서민층은 상속세를 크게 걱정 안 해도 된다.

부모님이 돌아가시고 나면 상속을 하나도 받지 못하는 사람들도 있겠지만 많은 사람들이 많은 적든 재산을 상속받게 되는데, 이 때 상속받은 재산에 대하여 상속세를 내야 하는 건지 아니면 안내도 되는지가 매우 궁금할 것이다.

결론부터 말하자면 일반 서민들은 상속세에 대하여 크게 걱정을 하지 않아도 된다. 왜냐하면 정부에서는 중산층의 상속세에 대한 불안감을 덜어주고 상속인의 생활안정 및 기초생활 유지를 위하여 상속공제 제도를 채택하고 있는데, 그 공제해 주는 금액이 크기 때문에 대부분의 사람들에게는 상속세가 과세되지 않기 때문이다.

예를 들어 부모님 두 분 중 한 분이 돌아가신 경우에는 최소한 10억원을 공제해 주며, 한 분만 생존해 계시다가 돌아가신 경우에도 최소 5억원을 공제해 준다. 게다가 돌아가신 분이 부담해야 할 부채가 있으면 이 또한 상속세 계산 시 공제해 준다.

그러므로 상속재산이 배우자(돌아가신 분의 배우자)가 있는 경우에는 10억원, 배우자가 없는 경우에는 5억원 이하이면 상속세에 대하여 신경을 쓰지 않아도 된다.

다만, 여기서 5억원 또는 10 억원은 상속인별로 상속받은 재산에서 각각 공제해 주는 것이 아니라 피상속인(사망한 사람)의 소유재산 합계액에서 한 번만 공제됨에 유의하여야 한다.

피상속인의 소유재산이 5억원(배우자가 있는 경우에는 10억원) 이상인 경우나 사전증여재산가액이 있는 경우 또는 상속인 이외의 자가 상속받은 경우가 있는 경우에는 세무전문가와 상담을 해보는 것이 좋다.

왜냐하면 기본적으로 공제해 주는 5억원 또는 10억원 외에 피상속인이 부담해야 할 부채나 공과금 등 공제되는 금액이 있을 수 있으며, 사전 증여재산가액 등이 있는 경우에는 상속공제 한도가 적용되어 상속세를 부담하는 경우도 있기 때문이다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제18조~제24조

04

상속재산보다 부채가 많은 경우에는 상속을 포기하라.

상속이 개시되면 피상속인의 재산상의 모든 권리와 의무는 상속인의 의사와는 관계없이 법률상 모두 상속인이 물려받게 된다.

상속재산이 부채보다 많다면 별 문제가 없으나, 부채가 상속 재산보다 많은 경우에도 상속인의 의사를 무시하고 자산과 부채를 모두 상속인에게 승계시킨다면 이는 매우 가혹한 일이다. 왜냐하면 상속 재산으로 피상속인의 채무를 전부 갚지 못하므로 상속인 자기의 고유재산으로 갚아야 하기 때문이다.

따라서 민법에서는 상속포기제도를 두어 상속인을 보호하고 있다.

● 상속포기

상속을 포기하고자 하는 경우에는 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 내에 가정법원에 상속포기 신고를 해야 한다. 그러나 이 기간은 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 가정법원이 연장할 수 있다.

공동상속의 경우에도 각 상속인은 단독으로 상속을 포기할 수 있다.

상속을 포기하면 처음부터 상속인이 아니었던 것으로 된다.

즉, 피상속인의 재산상의 모든 권리와 의무는 상속을 포기한 자에게는 승계되지 아니한다.

● 한정승인

상속재산으로 자산이 많은지 부채가 많은지 불분명한 때에는 상속으로 인하여 취득할 재산의 한도 내에서 피상속인의 채무를 변제할 것을 조건으로 상속을 승인할 수 있는데 이를 ‘한정승인’이라 한다.

따라서 한정승인을 하게 되면 상속재산보다 부채가 많다 하더라도 상속인 고유재산을 처분하면서까지 피상속인의 채무를 변제하지 않아도 된다.

상속인이 한정승인을 하고자 하는 경우에도 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 이내에 상속재산의 목록을 첨부하여 상속개시지의 가정법원에 한정승인의 신고를 하여야 한다.

다만, 상속인에게 중대한 과실이 없이 상속채무가 상속재산을 초과하는 사실을 상속개시일로부터 3개월 이내에 알지 못한 경우에는 그 사실을 안 날로부터 3개월 이내에 한정승인을 할 수 있다.

상속포기나 한정승인은 직접적으로 상속세를 절세하는 방법은 아니나 상속재산보다 부채가 많은 경우에는 상속포기나 한정승인 제도를 이용하면 상속인의 재산을 보호할 수 있다.

▶ 관련 법규 : 민법 제1019조, 제1028조, 제1030조, 제1041조

05

생명보험금과 퇴직금 등을 빠뜨리지 마라.

흔히 상속재산이라 하면 상속개시 당시 피상속인이 소유하고 있던 부동산이나 예금 등만 해당되는 것으로 알고 있는 경우가 많은데, 상속세 및 증여세법에서는 위와 같은 본래의 상속재산뿐만 아니라 다음과 같은 생명보험금 및 퇴직금 등도 상속재산으로 간주하고 있다.

● 생명보험금

피상속인의 사망으로 인하여 지급 받는 생명보험 또는 손해보험의 보험금으로서 피상속인이 보험계약자가 된 보험계약에 의하여 지급 받는 것은 상속재산으로 본다.

보험계약자가 피상속인이 아니더라도 피상속인이 사실상 보험료를 지불하였을 때에는 피상속인을 보험계약자로 보아 이를 상속재산으로 본다.

이 때 상속재산으로 보는 보험금의 가액은 아래와 같이 계산한 금액으로 한다.

$$\text{상속재산으로 보는 보험금} = \text{보험금 수령액} \times \frac{\text{피상속인이 부담한 보험료 합계액}}{\text{피상속인의 사망 시까지 불입된 보험료의 총 합계액}}$$

● 퇴직금 등

퇴직금·퇴직수당·공로금·연금·기타 이와 유사한 것으로서 피상속인에게 지급될 것이 피상속인이 사망함으로 인하여 상속인에게 지급되는 것은 상속재산으로 본다.

다만, 국민연금법·공무원연금법·사립학교교직원연금법·군인연금법 등의 규정에 따라 지급 받는 유족연금·유족일시금·유족보상금 등은 상속재산으로 보지 아니한다.

● 신탁재산

피상속인이 신탁한 재산도 상속재산으로 본다. 다만, 신탁의 이익을 받을 권리를 다른 사람이 소유하고 있는 경우에는 그 이익에 상당하는 가액은 상속재산에서 제외한다.

위와 같은 재산은 상속이라는 법률상 원인에 의하여 취득한 재산은 아니지만, 그 재산의 취득 결과가 상속으로 인해 취득한 것과 같은 결과를 나타내므로 상속세 및 증여세법에서는 이를 상속재산으로 간주하고 있다.

상속세를 신고할 때는 위와 같은 간주상속재산도 빠짐없이 챙겨서 신고하는 것이 좋다. 왜냐하면 상속세를 신고하지 않거나 신고해야 할 금액보다 적게 신고한 경우에는 10%~40%의 신고불성실가산세를 물어야 하고, 납부까지 하지 않으면 내야 할 세금의 1일 0.03%를 가산세로 또 물어야 하기 때문이다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제8조, 제9조, 제10조

06

피상속인의 금융재산이나 부동산을 모를 때는 상속재산 조회 서비스를 이용하라.

불의의 사고로 피상속인이 갑자기 사망하였거나 별거하고 있다가 사망한 경우에는 상속인이 피상속인의 재산에 대해서 정확히 알 수 없는 경우가 있다.

특히, 화재사고가 발생하여 예금통장 등이 타버린 경우에는 상속인의 금융재산 등을 파악하는데 더욱 어려움이 많을 것이다.

더구나 상속인들은 피상속인이 보유하고 있는 부동산 및 금융재산 등에 대하여 상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 6개월 이내에 상속세를 신고·납부하도록 되어 있어, 고의성이 없어도 상속재산의 행방을 몰라 부득이하게 상속세를 적기에 납부하지 못하는 사태가 벌어질 수 있다.

이런 경우에는 다음과 같은 국토해양부나 금융감독원이 상속인들에게 제공하는 서비스를 활용할 수 있다.

금융감독원에서는 상속인이 피상속인의 금융재산을 확인하기 위해 상속인이 여러 금융회사를 방문하여야 하는 시간적·경제적 어려움을 덜어주기 위하여 상속인을 대신하여 각 금융회사 등에 일괄 금융거래조회를 신청하는 상속인 금융거래 통합조회 서비스를 제공하고 있다.

◆ 피상속인 명의의 금융재산 확인하기

• 서비스 신청

- 신청인이 금융감독원 본·지원 및 국민은행, 삼성생명, 농협(단위조합 및 회원조합), 우리은행, 동양종합금융증권 등을 직접 방문하여 신청
 - ※ 통합조회 시 본인인증에 필요한 핸드폰번호 또는 전자우편주소를 신청서에 기재
 - ※ 관련 법률에 의거 신청인에 대하여 상속인 적격여부 확인

• 조회 대상 금융회사

- 은행(농·수협 포함), 증권, 보험, 우체국, 새마을금고, 종합금융, 저축은행, 여신전문금융(카드, 리스, 할부금융, 신기술금융), 신용협동조합, 한국예탁결제원, 산림조합중앙회, 신용협동조합, 한국예탁결제원(12개 금융권역)

• 조회 금융거래범위

- 피상속인 명의의 예금, 대출, 보증, 증권계좌, 보험계약, 신용카드 및 가계 당좌거래 유무

• 조회결과 확인방법

- 신청서 접수일 7일 경과 후부터 금융감독원(www.fss.or.kr) 또는 e-금융민원센터(www.fcsc.kr)에 접속하여 핸드폰 등을 통한 본인인증 과정을 거친 후 조회 결과를 확인

• 조회결과

- 피상속인의 금융거래 종류, 건수, 금융회사(점포)명 및 연락처 등이 제공되므로 이후 금융거래별 해당 금융회사를 방문하여 금융잔액조회 등 상속재산의 세부내역에 대한 확인절차 등을 밟으면 된다.

• 구비서류

- 피상속인의 제적등본 및 신청인의 신분증
 - ① 가족관계증명서에 사망사실 등이 기재되지 아니한 경우
 - a. 피상속인 사망 시 : 가족관계증명서 및 사망진단서 원본
 - b. 실종 시 : 가족관계증명서 및 법원판결문(실종선고) 원본
 - ② 대리인이 신청하는 경우
 - a. 상속인 등의 인감도장이 날인되어 있는 위임장 및 위임자의 인감 증명서
 - b. 대리인의 신분증

• 기타 문의사항

- 금융감독원 민원상담전화 ☎ 국번없이 1332

국토해양부에서는 피상속인의 소유로 되어 있는 토지를 파악할 수 없는

국민들에게 상속인 여부만 확인이 되면 자체 전산자료를 이용하여 가까운 시청·군청·구청에서 조상이 소유하고 있는 토지현황을 알려주는 「조상땅 찾기 제도」를 시행하고 있다.

◆ 피상속인 명의의 부동산 확인하기

• 신청방법 및 장소

- 피상속인이 주민등록번호가 있는 경우 국토해양부 국토정보센터나 가까운 시청·도청 및 시청·군청·구청 지적부서를 직접 방문하여 신청
- 피상속인이 주민등록번호가 없는 경우 조상이 토지를 소유하고 있을 것으로 추정되는 지역의 관할 지적부서를 방문하여 신청

• 구비서류

- 사망자의 제적등본 또는 가족관계증명서, 상속인의 신분증(주민등록증 등)
※대리 신청하는 경우에는 위임장 및 대리인의 신분증(주민등록증 등)지참

• 기타 문의사항

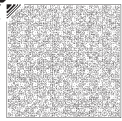
- 국토해양부 국토공간정보센터 ☎ 02-2110-8343

세무서에서 상속세를 결정할 때는 피상속인의 금융자산이나 부동산 등을 조회하여 신고누락 여부를 검증하고 있으므로 신고할 때 누락하면 안 물어도 될 가산세(신고불성실 10%~40%, 납부불성실 1일 0.03%)를 물게 된다.

그러므로 피상속인이 금융회사와 거래를 한 것으로 판단되거나 의심되는 부동산이 있을 경우에는 금융감독원이나 국토해양부에 조회하여 상속 재산과 부채를 정확히 파악함으로써 공제받을 수 있는 부채를 공제받지 않는다는가, 안 물어도 될 가산세를 무는 일이 없도록 하자.

▶ 출처 : <http://www.fss.or.kr>,

국가정보센터 운영규정 대통령령 제21984 호



상속재산 중에 선산이나 조상들의 묘지가 있는 농지가 포함되어 있는 경우 다음과 같은 요건을 충족하는 금양임야와 묘토인 농지에 대하여는 상속세가 과세되지 않는다. 다만, 금양임야와 묘토인 농지의 재산가액의 합계액이 2억원을 초과하는 경우에는 2억원까지만 비과세 된다.

● 금양임야(禁養林野)

‘금양임야’란 묘지를 보호하기 위하여 벌목을 금지하고 나무를 기르는 묘지 주변의 임야를 말하는 것으로서, 다음과 같은 요건을 충족하여야 한다.

- 피상속인이 제사를 모시고 있던 선조의 분묘(무덤) 주변의 임야이어야 한다.
- 제사를 주재하는 상속인(공동으로 제사를 주재하는 경우에는 그 공동 상속인 전체)을 기준으로 9,900㎡까지만 비과세 된다.

● 묘토(墓土)인 농지

‘묘토’라 함은 묘지와 인접한 거리에 있는 것으로서 제사를 모시기 위한



재원으로 사용하는 농지를 말하며, 다음과 같은 요건을 충족하여야 한다.

- 피상속인이 제사를 모시고 있던 선조의 묘제(산소에서 지내는 제사)용 재원으로 사용하는 농지이어야 한다.
- 제사를 주재하는 자에게 상속되어야 한다.
- 제사를 주재하는 상속인을 기준으로 1,980㎡까지만 비과세 된다.

선산이 있는 집안의 종손이 상속을 받는 경우에는 상속세 비과세 요건을 갖춘 금양임야 및 묘토에 해당되는 상속재산이 있는 경우가 많이 있으며, 특히 선산이 대도시 주변에 있는 경우에는 최대 2억원까지 상속세를 비과세 받을 수 있다.

따라서 상속재산 중에 조상의 무덤이 있는 선산이 포함되어 있는 경우에는 최소한 비과세대상 면적만이라도 제사를 주재하는 자에게 상속을 해주어 세금을 절감하도록 하자.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제12조
상속세 및 증여세법 시행령 제8조

08

상속재산을 공익법인에 출연하려고든 신고기한 내에 출연해야 한다.



요즈음은 평생 모은 재산을 자식에게 전부 물려주기보다는 장학재단을 설립하거나 학교에 기부하는 사례가 늘고 있다.

상속의 경우에도 피상속인이 유언으로 상속재산의 전부 또는 일부를 공익법인에 출연하도록 하는 경우가 있는데, 이러한 경우 세금문제는 어떻게 될까?

상속세 및 증여세법에서는 “피상속인 또는 상속인이 종교·자선·학술 기타 공익을 목적으로 하는 사업을 영위하는 자(공익법인 등)에게 출연한 재산에 대하여는 상속세 신고기한 내에 출연한 경우에 한하여 상속세 과세가액에 산입하지 아니한다”고 규정하고 있다.

그러므로 피상속인의 유지를 받들어 공익법인 등에 재산을 출연하고자 한다면 상속세 신고기한(상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6월) 내에 출연하여 세금을 절감하도록 하자. 위 기간을 지나 출연하면 좋은 일을 하고도 세금은 세금대로 물어야 한다.

한편, 정부에서는 공익법인에 대한 조세지원이 탈세수단이나 조세회피 수단으로 악용될 소지를 없애기 위해 공익사업이 본래의 목적대로 충실히 수행되고 있는지 사후관리를 철저히 하고 있으며, 상속인이 출연받은 공익법인 등의 이사 현원의 1/5을 초과하여 이사가 되거나 이사의 선임 기타 사업운영에 관한 중요사항을 결정할 권한을 가지고 있는 경우에는 공익법인에 재산을 출연했더라도 상속세를 과세하고 있다.

따라서 공익법인에 재산을 출연할 때에는 요건을 충분히 검토한 후 그 요건에 맞추어 출연해야 한다. 공연히 상속세를 줄여 보겠다고 공익사업에 출연하는

것으로 위장하였다가는 나중에 신고불성실 10%~40%, 납부불성실 1일 0.03%의 가산세까지 붙여 세금을 추징당할 수 있으니 말이다.

Guide

▶ ‘공익법인 등’이라 함은 다음과 같은 사업을 영위하는 개인 또는 법인을 말한다.

- ① 종교의 보급, 기타 교화에 현저히 기여하는 사업
- ② 「초·중등교육법 및 고등교육법」에 의한 학교 및 「유아 교육법」에 따른 유치원을 설립·경영하는 사업
- ③ 사회복지사업법의 규정에 의한 사회복지법인이 운영하는 사업
- ④ 의료법 또는 정신보건법의 규정에 의한 의료법인 또는 정신의료 법인이 운영하는 사업
- ⑤ 공익법인의 설립·운영에 관한 법률의 적용을 받는 공익법인이 운영하는 사업
- ⑥ 예술 및 문화에 현저히 기여하는 사업 중 영리를 목적으로 하지 아니하는 사업으로서 관계행정기관의 장의 추천을 받아 기획재정부장관이 지정하는 사업
- ⑦ 공중위생 및 환경보호에 현저히 기여하는 사업으로서 영리를 목적으로 하지 아니하는 사업
- ⑧ 공원 기타 공중이 무료로 이용하는 시설을 운영하는 사업
- ⑨ 「법인세법 시행령」 제36조 제1항 제1호 각목의 규정에 의한 지정 기부금 단체 등 및 「소득세법 시행령」 제80조 제1항 제5호에 따른 기부금대상 민간단체가 운영하는 고유목적사업. 다만, 회원의 친목 또는 이익을 증진시키거나 영리를 목적으로 대가를 수수하는 등 공익성이 있다고 보기 어려운 고유목적사업은 제외한다.
- ⑩ 「법인세법 시행령」 제36조 제1항 제2호 다목에 해당하는 기부금을 받는자가 해당 기부금으로 운영하는 사업. 다만, 회원의 친목 또는 이익을 증진시키거나 영리를 목적으로 대가를 수수하는 등 공익성이 있다고 보기 어려운 고유목적사업은 제외한다.
- ⑪ ①~⑤, ⑦, ⑧과 유사한 사업으로서 기획재정부령이 정하는 사업

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제16조

09

장례비용이 500 만원을 초과할 때에는 관련 증빙서류를 잘 챙겨 두어라.



피상속인이 사망한 때부터 장례일까지 장례를 치르는데 직접 소요된 비용은 피상속인이 부담할 비용은 아니나 사망에 따른 필연적인 비용이며 사회통념상 경비로 인정받고 있으므로, 상속세를 계산할 때도 일정하고 내의 금액은 비용으로 공제해 주고 있다.

장례비용이 500만원 미만인 경우에는 증빙이 없더라도 500 만원을 공제해 주지만, 500 만원을 초과하면 증빙에 의하여 지출사실이 확인되는 것만 공제해 준다. 다만, 장례비용이 1,000 만원을 초과하는 경우에는 1,000 만원까지만 공제해 준다.

장례비용에는 시신의 발굴 및 안치에 직접 소요되는 비용과 묘지 구입비, 공원묘지사용료, 비석·상석 등 장례를 치르는데 직접 들어간 제반 비용도 포함시키고 있다.

또한 2002년부터는 장례문화의 개선을 지원하기 위해 위 금액 외에 봉안시설의 사용에 소요된 금액을 500 만원을 한도로 하여 추가로 공제해 주고 있다.

따라서 상속세 납부대상이 되는 자가 장례비용을 500만원 이상 지출한 경우에는 증빙서류를 꼼꼼히 챙겨 놓아야 상속세를 조금이라도 줄일 수 있다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14 조
상속세 및 증여세법 시행령 제9 조

10

상속세를 계산할 때 공제되는 채무에는 어떤 것이 있는지 알아두어 빠짐없이 공제 받도록 하자.

상속을 받게 되면 피상속인의 재산에 관한 권리와 의무를 포괄적으로 승계하므로 채무도 함께 상속된다. 그러므로 상속세를 계산할 때는 상속으로 취득한 재산의 가액에서 승계한 채무를 공제하여 주고 있는데, 이를 ‘채무공제’라 한다.

‘채무’란 명칭여하에 불구하고 상속개시 당시 피상속인이 부담하여야 할 확정된 채무로서 공과금 이외의 모든 부채를 말하며, 피상속인이 부담하여야 할 채무이면 금액에 관계없이 공제가 가능하다.

그러나 채무는 상속세를 계산하는데 있어 가장 중요한 공제항목 이므로 납세자와 세무당국간 분쟁이 발생할 소지가 가장 많다. 따라서 세법에서는 공제가능한 채무의 입증방법 등을 엄격하게 규정하여 가공채무의 발생을 방지하고 있다.

● 공제가능한 채무의 입증방법

상속세를 계산할 때 공제되는 채무금액은 상속개시 당시 피상속인의 채무로서 상속인이 실제로 부담하는 사실이 다음 어느 하나에 의하여 입증되어야 한다.

- 1) 국가·지방자치단체 및 금융기관에 대한 채무
당해 기관에 대한 채무임을 입증할 수 있는 서류

2) 기타의 자에 대한 채무

채무부담계약서, 채권자확인서, 담보 및 이자지급에 관한 증빙 등에 의하여 그 사실을 확인할 수 있는 서류

● 공제가능한 채무의 범위(예시)

1) 미지급이자

상속개시일 현재 피상속인의 채무에 대한 미지급이자 공제할 수 있는 채무에 해당한다.

2) 보증채무

피상속인이 부담하고 있는 보증채무 중 주채무자가 변제불능의 상태에 있어 상속인이 주채무자에게 구상권을 행사할 수 없다고 인정되는 부분에 상당하는 금액은 채무로서 공제한다.

3) 연대채무

피상속인이 연대채무자인 경우에 상속재산에서 공제할 채무액은 피상속인의 부담분에 상당하는 금액에 한하여 공제할 수 있다.

다만, 연대채무자가 변제불능의 상태가 되어 피상속인이 변제불능자의 부담분까지 부담한 경우로서 당해 부담분에 대하여 상속인이 구상권을 행사해도 변제받을 수 없다고 인정되는 경우에는 채무로 공제할 수 있다.

4) 임대보증금

피상속인이 토지·건물의 소유자로서 체결한 임대차계약서상의 보증금은 채무로서 공제된다.

5) 사용인의 퇴직금상당액에 대한 채무

피상속인이 사업상 고용한 사용인에 대한 상속개시일까지의 퇴직금 상당액(근로기준법에 의하여 지급하여야 할 금액을 말함)은 공제할 수 있는 채무에 해당한다.

● 채무에 대한 입증책임

상속개시 당시 피상속인의 채무가 존재하는지 여부, 보증채무 및 연대채무의 경우 주채무자가 변제불능의 상태에 있어 피상속인이 부담하게 될 것이라는 사유 등에 대한 입증책임은 납세의무자에게 있다.

위에서 살펴본 바와 같이 상속개시 당시 피상속인이 부담해야 할 채무가 있는 경우에는 금액에 관계없이 모두 공제 가능하므로, 공제 가능한 채무가 있는 경우에는 증빙서류를 철저히 챙겨 빠짐없이 공제 받도록 하자.

채무공제의 경우 가공 채무계약서를 작성하여 채무공제를 하는 사례가 빈번하기 때문에 세무당국에서는 사채의 경우 주소지관할세무서에 통보하여 소득세 과세자료로 활용하고, 부채가 변제된 경우에는 자금의 출처 및 흐름을 조사하는 등 사후관리를 강화하고 있다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조

임대 중에 있는 부동산을 상속받는 경우 상속인은 임대계약이 만료되면 보증금을 반환해야 할 의무가 있으므로 상속세 및 증여세법에서는 이를 피상속인의 부채로 보아 상속세를 계산할 때 공제를 해 주고 있다.

따라서 임대차계약을 체결할 때 월세 비중을 줄이고 보증금을 많이 받는다면 공제 받을 수 있는 채무액이 많아지므로 상속세 부담을 줄일 수 있다.

예를 들어 시가 10억 상당의 건물을 임대하면서 보증금 4억에 월세 2백만원을 받았다면 상속이 개시되었을 때 4억원을 공제 받을 수 있으나, 보증금 1억에 월세 7백만원을 받았다면 1억원 밖에 공제받을 수 없다.

또한 상속개시 1~2년 전에 체결한 임대차계약 내용 중 임대보증금의 합계액이 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우에는 그 사용처를 소명해야 한다. 상속세 및 증여세법에서는 그 사용처를 소명하지 못할 경우에는 소명하지 못한 일정 금액에 대해 상속받은 재산으로 보아 상속세를 과세한다.

따라서 2년 이내의 임대보증금을 채무로 신고할 경우에는 그 사용처에 대한 증빙을 철저히 확보해 두어 나중에 그 사용처를 소명하지 못해 상속세를 추징당하는 불이익을 받지 않도록 하여야 한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조

12

**사망하기 1~2년 전에 재산을 처분하거나
예금을 인출하는 경우에는 사용처에 대한
증빙을 철저히 갖추어 놓아야 한다.**

사업가로서 50억대 재산을 소유하고 있는 최갑부 씨는 오랜 지병으로 얼마 살지 못할 것 같자 자녀들에게 부담을 주지 않기 위해 상가건물을 20억원에 처분하여 그 중 12억원은 거래처 채무변제 및 병원비 등으로 지출하고 나머지는 4자녀에게 2억원씩 나누어 주었다.

그로부터 몇 달 후에 최갑부 씨는 사망하였으며, 자녀들은 상속받은 재산에 대해서만 상속세를 신고하였다.

그런데 얼마 후 지방국세청에서 상속세 조사를 나와 상가건물 처분 대금을 어디에 사용하였는지 소명해 줄 것을 요구하였으나 자녀들은 내용을 잘 모를 뿐만 아니라 증빙도 갖추어 놓지 않아 소명을 하지 못하여 약 10억원에 가까운 상속세를 추징당하였다.

이와 같은 세금을 물지 않기 위해서는 어떻게 해야 하나?

대부분의 사람들은 상속세는 상속개시(사망) 당시 피상속인이 소유하고 있던 재산을 상속하는 경우에만 내는 것으로 알고 있으나, 상속세 및 증여세법에서는 상속개시 전에 재산을 처분하여 과세자료가 쉽게 드러나지 않는 현금으로 상속인에게 증여하거나 상속함으로써 상속세를 부당하게 감소 시키는 것을 방지하기 위하여 상속개시 전 일정기간 내에 일정한 금액 이상을 처분하고 처분금액의 용도가 명백하지 아니한 경우에는 상속세를 과세하도록 규정하고 있다.

● 상속재산으로 보는 경우

피상속인이 재산을 처분하여 받거나 피상속인의 재산에서 인출한 금액이 재산종류별로 구분하여

- 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서
- 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우에는

이를 상속인이 상속받은 재산으로 본다.

위에서 1년 이내에 2억원(2년 이내 5억원) 여부 판단은 해당 기간 동안에 실제 영수한 금액으로 판단하고, 예금의 경우는 피상속인의 예금계좌에서 인출된 금액의 합계액에서 피상속인의 예금계좌에 재입금된 금액을 차감한 금액을 기준으로 판단하되, 예금계좌가 여러 개인 경우에는 이를 합산하여 적용한다.

상속개시 전 처분재산의 용도를 밝혀야 하는 대상이 상속개시 전 1년 내 2억원(또는 2년 내 5억원) 미만이므로 이에 해당되지 않는 경우 즉, 상속개시 전 1년 이내에 2억원에 미달하거나 2년 이내에 5억원에 미달하는 경우에는 용도를 밝히지 않아도 된다.

다만, 1년 내 2억원, 2년 내 5억원에 미달한다 하더라도 처분대금 등이 상속인에게 증여된 사실이 명백한 경우에는 그러하지 아니한다.

‘재산종류별’이라 함은 다음과 같이 구분한 것을 말한다.

- 현금 · 예금 및 유가증권
- 부동산 및 부동산에 관한 권리
- 기타 재산

객관적으로 용도가 명백하지 아니한 경우란 다음에 해당하는 것을 말한다.

- 피상속인이 재산을 처분하거나 피상속인의 재산에서 인출한 금액을 지출한 거래상대방이 거래증빙의 불비 등으로 확인되지 아니하는 경우
- 거래상대방이 금전 등의 수수사실을 부인하거나 거래상대방의 재산 상태 등으로 보아 금전 등의 수수사실이 인정되지 아니하는 경우
- 거래상대방이 피상속인과 특수관계에 있는 자로서 사회통념상 지출 사실이 인정되지 않는 경우
- 피상속인이 재산을 처분하고 받은 금전 등으로 취득한 다른 재산이 확인되지 아니하는 경우
- 피상속인의 연령 · 직업 · 경력 · 소득 및 재산상태 등으로 보아 지출 사실이 인정되지 아니하는 경우

객관적으로 용도가 명백하지 아니한 경우

피상속인이 상속개시 전에 처분한 재산의 사용처를 상속인이 정확하게 밝히는 것은 현실적으로 매우 어렵다.

따라서 상속세 및 증여세법에서는 소명하지 못한 금액 전부를 상속재산으로 보는 것이 아니라, 사용처 미소명금액에서 처분재산가액의 20%와 2억원 중 적은 금액을 차감한 금액을 상속세 과세가액에 산입하도록 하고 있다.

예를 들어 처분재산가액이 10억원인 경우로서 사용처 미소명금액이 3억원인 경우에는 1억원만 상속세 과세가액에 산입한다.

$$\text{※ } 3\text{억} - \text{MIN}(10\text{억} \times 20\%, 2\text{억}) = 1\text{억}$$

그러므로 상속개시 전 처분재산이 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우에는 반드시 사용처에 대한 증빙을 확보해 두어야 한다. 특히 거래상대방이 피상속인과 특수관계에 있는 자인 경우에는 금융기관을 통하여 대금을 주고 받고 무통장입금증 등 객관적인 증빙을 확보해 두어야 인정을 받기 쉽다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조
상속세 및 증여세법 시행령 제10조, 제11조

13

중소법인의 대표자가 법인과 금전거래를 하는 경우에도 자금의 사용처에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아라.

조그만 중소기업을 운영하고 있는 정 사장은 회사의 자금사정이 어려울 때마다 개인적으로 사채 등을 빌려 일시적으로 사용한 후 변제하곤 하였다.

그러던 중 정 사장이 심장마비로 갑자기 사망하게 되었으며, 유족들은 사망당시 정 사장이 소유하고 있던 재산에 대해서 상속세를 신고하고 세금까지 납부하였다.

그런데 얼마 후 세무서에서 상속세 조사를 하면서 정 사장이 사망하기 전 2년 이내에 회사에 자금을 빌려주었다가 회수한 금액의 합계액에서 회사에 빌려 준 금액의 합계액을 차감한 순 가수금 반제금액이 약 7억원에 달하므로 회수한 자금의 사용처를 소명해야 한다는 것이 아닌가?

평소 회사와 관련한 업무는 정 사장이 혼자서 처리하였으므로 상속인들은 그 내용을 알지 못해 사용처를 밝히지 못하자, 세무서에서는 이 금액도 상속재산으로 보아 상속세를 추징한다고 한다.

이와 같이 사실상 상속받지 않은 것에 대해서도 상속세를 물어야 하나?

상속세 및 증여세법에서는 상속세 부담을 부당히 감소시키기 위해 소유 재산을 처분하여 상속인들에게 미리 분배하거나 현금 등 세무관서에서 포착하기 어려운 자산형태로 전환하여 상속하는 것을 방지하기 위해, 피상속인이 재산을 처분하거나 금융회사 등에 부담한 채무의 합계액이

- 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상인 경우와
- 상속개시일 전 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서

용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우에는 이를 상속인이 상속받은 것으로 추정하고 있다.

위 사례의 경우 정 사장이 회사에 자금을 빌려준 것은 채권이 발생한 것이 되고, 자금을 회수(회사에서는 대표이사 가수금을 반제한 것으로 처리)한 것은 자산(채권)을 처분한 것으로 된다. 따라서 회사에서 가수금을 반제처리한 것에 대해서는 그 금액의 사용처를 밝혀야 상속재산에서 제외될 수 있다.

통상 개인업체와 유사한 중소기업의 경우 회사의 자금이 부족하면 대표이사가 일시적으로 자금을 융통하여 쓴 후 나중에 갚곤 하는데, 회사의 회계담당자나 가족은 어디에서 자금을 빌려다 쓰고 갚았는지 알지 못하는 경우가 많다.

이런 경우 위 사례와 같이 대표이사가 갑자기 사망하게 되면 사용처를 밝힐 수 없으므로 꼼짝없이 상속세를 물어야 한다. 자금사정이 어려운 회사의 경우 가수금 반제액을 합쳐 놓으면 그 금액이 매우 크므로 상속세 또한 엄청나다.



위의 사례는 법인의 가수금의 경우를 예로 들었지만 가지급금의 경우도 마찬가지다.

이와 같이 억울한 세금을 물지 않기 위해서는 법인의 대표자가 법인과 금전거래를 하는 경우에는 평소에 자금의 조달과 사용에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아야 한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조
상속세 및 증여세법 시행령 제10조, 제11조

14

피상속인의 부채가 2억원 이상인 경우에도 사용처에 대한 증빙을 확보해 두어라.



상속재산을 처분한 경우와 마찬가지로 금융기관 등에게 부담한 부채의 경우도 피상속인이 부담한 채무의 합계액이

- 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상인 경우와
- 상속개시일 전 2년 이내에 5억원 이상인 경우로서

그 용도가 객관적으로 명백하지 아니한 경우에는 사용처 미소명 금액에서 부채의 20% 상당액과 2억원 중 적은 금액을 차감한 금액을 상속인이 상속받은 것으로 보아 상속세를 과세한다.

그러므로 피상속인의 채무가 상속개시일 전 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우에는 그 사용처에 대한 객관적인 입증서류를 갖추어 놓아야 한다.

이 또한 피상속인이 사망하고 난 후 상속인이 피상속인이 생전에 차입한 부채의 사용처를 알아내고 그를 입증할 수 있는 증빙서류를 갖춘다는 것이 매우 어려우므로, 피상속인이 생전에 금전을 차입하여 사용할 때 증빙을 갖추어 놓는 것이 필요하다.

부채의 용도를 입증할 때 객관적으로 입증되지 아니한 금액이 부채총액의 20%에 미달하는 경우 즉, 부채의 용도를 80% 이상 입증한 경우에는 전체가 입증된 것으로 본다. 다만, 용도가 입증되지 않은 금액이 2억원을 초과하는 경우에는 2억원을 한도로 한다.



예를 들어 부채가 5억원인 경우에는 5억원의 80%인 4억원 이상 사용내역을 입증하면 나머지는 입증하지 않아도 전체가 입증된 것으로 본다.

하지만 부채가 20억원인 경우에는 20억원의 80%인 16억원 이상만 입증하면 되는 것이 아니라 18억원 이상을 입증 하여야 전체가 입증된 것으로 본다.

한편, 부채가 국가·지방자치단체 및 금융기관이 아닌 자에 대하여 부담한 채무인 경우에는 채무부담계약서, 채권자확인서, 담보설정 및 이자 지급에 관한 증빙 등 서류에 의하여 상속인이 실제로 부담하는 사실이 객관적으로 확인되지 않으면 상속인이 변제할 의무가 없는 것으로 보아 상속세 과세가액에 산입한다.

따라서 일반 사인간의 채무가 있는 경우에는 금융기관을 통하여 이자를 지급하고 무통장입금증 등 증빙서류를 확보해 두어야 쉽게 채무로 인정을 받을 수 있다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조
상속세 및 증여세법 시행령 제10조, 제11조

15

병원비는 사망 후 내거나 피상속인의 재산으로 납부하는 것이 좋다.



피상속인이 큰 병에 걸렸거나 장기간 입원한 경우에는 병원비도 상당히 많은 금액이 든다. 이런 경우 많은 사람들이 피상속인 명의의 예금잔액이 있다 하더라도 자녀들의 통장에서 돈을 인출하여 병원비를 납부하는 경향이 있는데, 이는 상속세 측면에서는 전혀 도움이 안 되고 오히려 안 내도 될 세금을 내는 결과가 된다.

피상속인의 재산으로 병원비를 납부하면 그만큼 상속재산이 감소하므로 감소한 분에 대한 세금만큼 적게 낼 수 있지만, 자녀들의 재산으로 병원비를 납부하면 상속재산은 변동이 없기 때문에 그만큼 세금을 더 내는 결과가 된다.

또한 피상속인이 돌아가실 때까지 내지 못한 병원비는 채무로서 공제를 받을 수 있다.

그러므로 피상속인의 병원비는 돌아가시고 난 후에 내던가 그 전에 꼭 내야 하는 경우에는 피상속인의 재산에서 내는 것이 유리하다.

예를 들어 피상속인이 중병으로 장기간 입원하여 병원비가 5,000만원이 나온 경우 자녀들의 재산으로 병원비를 전액 납부하였다면 상속재산에서 한 푼도 공제를 받지 못한다.



그러나 피상속인의 재산으로 납부하거나 돌아가시고 난 후에 상속재산으로 납부하면 5,000만원을 공제받을 수 있으므로 그에 대한 상속세만큼을 절세할 수 있다.

절세받을 수 있는 금액은 과세표준의 크기에 따라 병원비 납부액의 10~50%이다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조, 제15조, 제26조
상속세 및 증여세법 시행령 제11조

부친이 연로하여 돌아가신 경우 나이 드신 모친에게 재산을 상속하면 얼마 후 또 상속을 해야 하므로 모친에게는 재산을 상속하지 않고 자녀들에게만 상속하는 경우가 있다.

상속재산이 10억원 이하이고 배우자가 있다면 상속세가 과세되지 않으므로 모친에게 상속을 하지 않더라도 상속세 측면에서는 아무런 문제가 없으나, 상속재산이 많아 상속세가 과세되는 경우에는 모친에게 상속을 하는 경우와 하지 않는 경우 상속세 부담에 있어서 차이가 많이 난다.

예를 들어 부친의 상속재산이 35억원이고 상속인으로 모친과 자녀 2명이 있다고 가정할 때

먼저 모친에게는 재산을 한 톨도 상속하지 않는다고 하면, 35억원에서 일괄공제 5억원, 배우자공제 5억원을 차감하면 상속세 과세표준이 25억원이 되며, 이에 대한 상속세는 8억 4천만원이 나온다.

다음에 모친에게 법정상속지분대로 상속을 하는 경우를 살펴보자.

법정상속지분은 모친이 3/7, 자녀가 각각 2/7씩이므로 모친이 15억원, 자녀가 각각 10억원씩 상속받게 된다. 이런 경우 35억원에서 일괄공제 5억원, 배우자공제 15억원을 차감하면 상속세 과세표준은 15억원이 되며, 이에 대한 상속세는 4억 4천만원이 된다. 따라서 모친에게 법정 지분대로 상속을 하게 되면 4억원이나 상속세가 절감된다.

이와 같이 피상속인의 배우자가 있는 경우에는 배우자에게 일정부분 재산을 상속하면 상속을 전혀 하지 않는 경우보다 상속세를 절세할 수 있다.

배우자상속공제를 받기 위해서는 배우자 상속재산 분할기한(신고기한으로부터 6월)까지 상속재산을 배우자 명의로 분할(등기·등록 등을 요하는 경우에는 그 절차를 마쳐야 함)하여야 한다.

만약 모친이 상속을 받고 10년 이내에 사망하여 다시 상속이 개시된 경우에는 전에 상속세가 부과된 상속재산 중 재상속분에 대한 전의 상속세 상당액을 산출세액에서 공제해 준다.

이때 공제되는 세액은 다음 산식에 의하여 계산한 금액으로 한다.

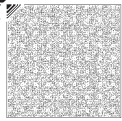
$$\text{단기재상속에 대한세액공제} = \text{전의 상속세 산출세액} \times \frac{\text{재상속분의 재산가액} \times \frac{\text{전의 상속세 과세가액}}{\text{전의 상속재산가액}}}{\text{전의 상속세 과액가액}} \times \text{공제율}$$

※ 재상속분의 재산가액 : 전의 상속세액을 차감한 금액으로 함.

위 산식에서 공제율이라 함은 재상속기간이 상속개시 후 1년마다 10%씩 체감하는 구조로 되어 있으며, 그 율은 다음과 같다.

재상속기간	공 제 율	재상속기간	공 제 율
1년 이내	100분의 100	7년 이내	100분의 40
2년 이내	100분의 90	8년 이내	100분의 30
3년 이내	100분의 80	9년 이내	100분의 20
4년 이내	100분의 70	10년 이내	100분의 10
5년 이내	100분의 60	10년 초과	100분의 0
6년 이내	100분의 50		

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제19조, 제30조



남편소유 재산을 사전에 부인이나 자녀에게 증여하면 상속재산이 줄어들게 되므로 당연히 상속세도 줄어들 수 있다.

그러나 증여를 하면 증여세가 과세되고, 일정기간 내의 증여재산은 상속세를 계산할 때 상속재산에 포함시키기 때문에 증여의 효과가 없으므로 이를 충분히 검토해 본 후 증여 여부를 결정해야 한다.

「상속세 및 증여세법」에서는 배우자간에 증여를 하는 경우에는 6억원을 공제해 주고, 직계존비속간에 증여를 하는 경우에는 3천만원(미성년자가 직계존속으로부터 증여를 받는 경우에는 1천 5백만원)을 공제해 주도록 하고 있다.

따라서 배우자에게는 6억원, 자녀에게는 3천만원(자녀가 미성년자인 경우에는 1천 5백만원)의 범위 내에서 증여를 하면 증여세를 내지 않고서도 상속세를 줄일 수 있다.

다만, 사망하기 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산의 가액은 상속세 계산시 이를 합산하므로 증여의 효과가 없다.



예를 들어 30억원의 재산을 가지고 있으면서 자녀 2인이 있는 사람이

- 1) 사망하기 전 10년 전에 자녀에게 5억원을 증여하고 사망했다면
상속세 과세표준은 20억원(상속재산 25억-일괄공제 5억)이 되고
이에 대한 상속세의 산출세액은 6억 4천만원이 되나,
- 2) 사망하기 전 10년 이내에 자녀에게 5억원을 증여하고 사망했다면
상속세 과세표준은 25억원(상속재산 25억+상속개시전 10년 이내에
증여한 재산 5억-일괄공제 5억)이 되며 이에 대한 상속세의 산출
세액은 8억 4천만원이 되어 증여를 하지 않은 것과 같다.

그러므로 상속세를 적게 내기 위한 목적으로 증여를 할 예정이라면
사망하기 10년 전에 증여를 해야 한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제13조, 제26조, 제53조

18

상속세를 신고하지 않으면 정상신고한 때에 비하여 세금을 30% 이상 더 내야 한다.



상속으로 인하여 재산을 취득한 상속인은 상속개시일(사망일)의 말일로부터 6개월 이내에 상속세를 신고하여야 하며, 위 기간 내에 상속세를 신고하면 세금의 10%를 공제해 준다.

만약 상속세를 신고하여야 할 자가 신고를 하지 아니한 경우에는 내야 할 세금의 20%(또는 40%), 신고하여야 할 금액에 미달하게 신고한 경우에는 내야 할 세금의 10%(또는 40%)에 상당하는 가산세를 물어야 하며, 납부할 세금을 납부하지 아니하였거나 납부하여야 할 세금에 미달하게 납부한 때에는 납부하지 아니한 기간에 1일 0.03%를 곱한 금액을 추가로 내야 한다.

예를 들어 상속받은 재산에 대하여 1천만원의 상속세를 내야하는 상속인이 신고하지 않아서 세무서에서 사망일로부터 1년 6개월이 지나서 고지가 된 경우와 정상적으로 신고한 경우의 내야할 세금을 알아보면 다음과 같다.

• 정상신고 시 납부할 세금 : ①-② = 9,000 천원

① 납부세액 : 10,000 천원

② 신고세액공제 : (1천만원×10%) = 1,000 천원

• 무신고 시 고지된 세금 : ①+②+③ = 13,095 천원

① 납부세액 : 10,000 천원

② 신고불성실가산세 : 1천만원 × 20% = 2,000 천원

③ 납부불성실가산세 : 1천만원 × 365 × 0.03% = 1,095 천원



그러므로 상속세를 신고 납부하여야 할 자가 신고 납부를 모두 하지 않으면 신고한 사람에 비하여 위와 같이 30% 이상을 더 내야한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제69조
국세기본법 제47조의 2, 제47조의 5

19

세대를 건너 뛰어 상속을 하면 상속세를 30% 더 내야 한다.



재산을 상속해 주고자 할 때 아들이 나이가 많거나 똑똑하지 못하여 재산을 지킬 능력이 없으면 손자가 상속을 받도록 유언을 하는 경우가 있다.

이와 같이 세대를 건너뛰어 손자에게 상속을 하게 되면 아들에게 상속할 때보다 30%를 할증하여 상속세를 부과한다.

이유는 정상적인 상속을 하게 되면 아들에게 상속을 할 때 상속세가 한 번 부과되고 아들이 손자에게 상속할 때 또 다시 상속세가 부과되지만, 할아버지가 손자에게 상속을 하면 상속세가 한 번 밖에 부과되지 않기 때문에 할증을 하는 것이다.

그러나 상속이 개시되기 전에 아들이 사망하여 손자가 아들을 대신하여 상속을 받는 대습상속(代襲相續)인 경우에는 세대를 건너 뛴 상속으로 보지 않기 때문에 할증과세를 하지 않는다.

반면 상속이 개시된 후 10년 이내에 상속인이 사망하여 다시 상속이 개시된 때에는 재상속기간에 따라 100%에서 10%까지 세액공제를 받을 수 있다.

그러므로 상속인이 나이가 많거나 건강이 좋지 않은 경우에는 할증과세를 받더라도 세대를 건너 뛰어 상속을 해 주는 것이 유리한지 아니면 정상적인 상속을 하고 단기재상속에 대한 세액공제를 받는 것이 유리한지를 비교해 보고 유리한 방법을 선택하면 된다.



한편, 세대를 건너 뛴 상속에 대한 할증과세는 상속세 산출세액이 있는 경우에만 적용되므로 상속재산이 많지 않아 상속세가 과세되지 않는 경우에는 필요하다면 세대를 건너 뛴 상속도 고려해 볼 수 있다.

다만, 위 경우에는 상속공제 한도가 적용되어 상속세를 부담하는 경우도 있기 때문에 전문가의 조언이 필요하다.

상속공제는 상속인의 실제 상속재산의 한도 내에서 상속공제를 하므로 상속세 과세가액에서 공제할 금액(기초공제, 배우자상속공제, 기타인적공제, 일괄공제, 금융재산상속공제, 재해손실공제, 동거주택상속공제)은 상속세 과세가액에서 상속인이 아닌 자에게 유증 등을 한 재산의 가액, 상속인의 상속 포기로 그 다음 순위의 상속인이 상속받은 재산의 가액, 사전 증여재산의 과세표준에 해당하는 가액을 뺀 금액을 상속공제 한도로 한다.

상속재산 금액이 10억원으로 상속인이 배우자, 자식인 경우에 상속인이 상속받으면 일괄공제 5억원, 배우자상속공제 5억원으로 상속공제합계액이 10억원이므로 상속세가 과세되지 않으나, 상속인의 상속 포기 5억원을 후순위 상속인인 손자, 손녀에게 상속하면 상속공제 한도액이 5억원으로 상속세 과세표준 5억원에 상속세 30% 할증하여 상속세액 1억 3백 5십만원을 부담하여야 한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제27조, 제24조

20

세금이 많으면 나누어 내거나
상속받은 부동산 또는 주식으로도
낼 수 있다.



상속세는 대부분이 과세기준액에 미달되기 때문에 내는 사람이 많지 않지만 일단 납부대상이 되면 내야 할 세금이 고액인 경우가 많다.

이러한 경우에는 다음과 같은 납부방법이 있으므로 필요한 경우 활용하도록 하자.

● 분할납부

납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 세액의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 나누어 낼 수 있다.

나누어 낼 수 있는 금액은 다음과 같다.

- 납부할 세액이 2천만원 이하인 경우에는 1천만원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 납부할 세액의 50% 이하의 금액

연부연납 허가를 받은 경우에는 분할납부를 할 수 없다.

따라서 납부할 세액, 연부연납기간, 연부연납가산금 등을 비교하여 분할 납부와 연부연납 중 유리한 방법을 선택하여 신청하는 것이 좋다.

● 연부연납(年賦年納)

납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우 납부기한 내에 일부를 납부하고 나머지는 세무서에 담보를 제공하고 연부연납기간 내에 나누어 낼 수 있는데 이를 ‘연부연납’이라 한다.

연부연납 기간은 연부연납허가일로부터 일반적인 경우에는 5년 내로 하며, 상속재산 중 가업상속재산이 차지하는 비율이 50% 미만이면 허가 후 2년이 되는 날로부터 5년, 50% 이상이면 허가 후 3년이 되는 날로부터 12년 내로 한다.

즉, 일반적인 경우에는 신고기한(상속개시일의 말일부터 6개월) 내에 1/6을 납부하고 나머지 5/6는 매년 1/6씩 5년간 납부할 수 있으며, 가업상속재산의 경우 나머지는 허가 후 2년이 되는 날로부터 매년 1/6씩 5년간, 상속재산 중 가업상속재산이 50% 이상인 경우에는 허가 후 3년이 되는 날로부터 매년 1/13씩 12년간 납부할 수 있다.

연부연납을 하려면 상속세를 신고할 때 또는 세금고지서상의 납부기한 내에 관할 세무서장에게 신청하여 허가를 받아야 한다.

또한 연부연납을 하는 때에는 연부연납세액 중 납부하지 아니한 금액에 대하여 일정한 이자를 부담하여야 한다. 연부연납가산금 이자율은 다음과 같다.

구 분	2006년 6월 1일 이후	2007년 11월 1일 이후	2009년 6월 1일 이후	2011년 4월 11일 이후	2012년 3월 1일 이후
이자율	1일 10만분의 11.5	1일 10만분의 13.7	1일 10만분의 9.3	1일 10만분의 10.1	1일 10만분의 10.9
연 환산이자율	4.19%	5.00%	3.39%	3.7%	4.0%

● 물납(物納)

세금은 현금으로 납부하는 것이 원칙이나, 상속세는 고액인 경우가 많아 상속받은 재산 중 부동산과 유가증권(비상장주식 등은 제외하되 다른 상속재산이 없는 경우 등은 포함)의 가액이 전체 재산가액의 1/2을 초과하고 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 상속받은 부동산이나 유가증권으로도 세금을 납부할 수 있도록 하고 있다.

물납에 충당할 부동산 및 유가증권의 수납가액은 상속세를 과세할 때 평가한 가액으로 한다.

물납을 하고자 하는 경우에도 상속세 신고 시 또는 세금고지서상의 납부기한 내에 관할 세무서장에게 신청하여 허가를 받아야 한다.

연부연납이나 물납을 하는 것이 납세자에게 반드시 유리한 것은 아니다.

연부연납의 경우 은행예금 이자율과 연부연납가산금 이자율, 일시납부했을 때의 기회비용 등을 고려하여 연부연납을 할 것인지를 결정하고, 물납의 경우도 물납하고자 하는 부동산 또는 유가증권의 시가와 상속세 결정 시의 평가액 등을 비교하여 물납하는 것이 유리한지 아니면 처분하여 현금으로 납부하는 것이 유리한 지를 따져보고 결정하는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제70조~제73조

상속세 및 증여세법 시행령 제65조, 제69조~제70조, 제74조

21

상속세는 장기 세금계획을 세워 미리미리 대비하자.

상속세는 사망을 한 경우 상속받은 재산에 대하여 내는 세금으로, 언제 사망을 할 지 또 사망할 당시의 재산이 얼마나 될 지 등을 알 수 없기 때문에 세금계획(Tax Planning)을 세우기가 쉽지 않다.

그렇다고 아무런 대비도 하지 않고 있다가 갑자기 상속이 개시되면 안 내도 될 세금을 내야 하는 경우가 생긴다.

상속세 세금계획은 상속인인 자녀들이 세우기가 매우 곤란하다.

부모가 생존해 계시는데 사망을 전제로 하여 계획을 세운다는 것이 불효를 저지르는 것으로 생각되고, 재산의 분배처분 등에 대한 결정은 피상속인이 해야 하기 때문이다.

상속인들이 할 수 있는 방법이라야 상속이 개시되고 나서 세법에서 인정하고 있는 각종 공제제도를 최대한 활용하는 것인데 이는 근본적인 대책이 못된다.

따라서 상속세 세금계획은 피상속인이 세워서 대비하는 것이 바람직하다.

상속세 세금계획을 세울 때는 다음과 같은 사항이 고려되어야 할 것이다.

1) 상속대상 재산 파악

현재의 상황에서 상속세 과세대상이 되는 재산이 어떤 형태로, 어느 정도의 규모로 구성되어 있는지를 파악한다.

왜냐하면 부동산·예금·주식 등의 형태에 따라 평가방법이 다를 뿐만 아니라 다른 재산으로 바꾸어 보유하는 것이 유리한지 여부 등도 검토해야 하기 때문이다.

2) 피상속인의 연령 및 건강상태

예측하기 어렵고 또한 예측하기도 싫은 것이지만 피상속인이 언제 사망할 것인지를 알아야 그에 맞추어 세금계획을 세울 수 있기 때문이다.

3) 다양한 절세방안 모색

현행의 법 테두리 안에서 상속세 부담을 가장 최소화 할 수 있는 방안을 모색하는 것이 중요하다.

선택 가능한 절세방안이 한 가지뿐인 경우는 많지 않으므로 여러 가지 방안을 검토해서 가장 절세효과가 큰 방안을 선택해야 할 것이다.

그러나 실제로 절세방안을 결정함에 있어서는 절세효과 못지않게 피상속인의 주관적 의지가 매우 중요하다.

예를 들어 회사의 주식을 2세에게 사전에 증여하고 증여세를 내는 것이 나중에 상속세를 내는 것보다 유리하더라도 피상속인이 경영권을 계속 가지고 있기를 원하는 경우에는 채택할 수 없기 때문이다.

4) 상황변화에 따른 세금계획의 수정

당초의 세금계획은 그 당시의 상황 하에서 수립된 것으로 시간이 지남에 따라 상속재산의 변동, 세법개정, 피상속인의 의중 변화 등 상황이 변하게 된다.

따라서 상황변화에 따라 세금계획도 수정하여야 한다.



5) 납세자금 대책

상속세는 과세미달자가 대부분이지만 과세되는 경우 수억, 수십억 등 고액 납세자가 많이 발생한다.

따라서 납세자금 대책을 마련해 놓지 않으면 상속재산을 처분해야 하거나 공매를 당하는 상황이 발생할 수도 있다.

자녀 명의로 보장성보험을 들어 놓는다면, 사전증여 등으로 세금을 납부할 수 있는 능력을 키워 놓는다면 아니면 연부연납 또는 물납을 하도록 할 것인지 등 납세자금대책이 검토되어야 한다.

이와 같이 상속세 세금계획은 검토해야 할 사항도 많고 절세 효과를 따져보는 것도 매우 복잡하다.

따라서 상속세 세금계획을 세우고 이를 시행할 때는 전문가의 도움을 받는 것이 좋다.

또한 상속세 세금계획은 단시일 내에 시행할 수 있는 것만으로는 효과가 크지 않으며, 10년 이상의 장기간에 걸쳐 시행해야 효과가 크므로 하루라도 빨리 계획을 수립하여 시행하는 것이 좋다.

부부가 공동으로 노력하여 모은 자금으로 부동산 등을 취득하는 경우 요즈음은 공동명의로 등기하는 사람들이 늘고 있지만 아직도 많은 사람들은 가장인 남편 명의로 등기를 하고 있다.

이렇게 한 사람 명의로 계속하여 재산을 취득하게 되면 분산하여 취득하는 경우에 비하여 상속세 부담이 늘어난다.

예를 들어 처와 자녀 1명을 두고 30억원의 재산을 가진 사람이 사망했다고 할 때,

재산을 모두 본인 명의로 해 놓았을 경우에는 1억 5천만원의 상속세를 내야 하나, 본인 명의로 20억원, 처 명의로 10억원으로 분산되어 있을 때는 5천만원만 내면 된다.(일괄공제 5억원, 배우자공제 12억원)

따라서 재산을 취득할 때 모두 남편 명의로 취득하는 것보다 일부는 처 명의로 취득하면 아내로부터 사랑도 받고 나중에 상속세도 절세할 수 있다.

다만, 아내가 소득이 없는 경우 아내 명의로 재산을 취득하면 증여세 문제가 발생할 수 있으나, 10년 이내에 증여한 가액의 합계액이 6억원 이하인 때에는 증여세가 과세되지 않으므로 6억원 한도 내에서 아내 명의로 취득하면 증여세 문제도 걱정 없다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제13조, 제19조, 제21조, 제26조, 제53조

23

상속세 신고가 끝났다고 방심했다가는 큰 낭패를 볼 수 있다.

상속세는 신고를 마쳤다고 하여 납세의무가 확정되는 것이 아니다.

신고를 하고 나면 세무서에서 납세자가 신고한 내용과 세무서에서 수집한 부동산 취득·양도자료, 금융재산 조회자료, 보험금 및 퇴직금 지급자료 등을 대조하여 누락시킨 재산은 없는지, 신고할 때 공제 받은 부채 등은 정당한지 등을 조사하여 상속세를 결정한다.

그러므로 상속세 신고서와 관련 증빙서류는 상속세를 결정할 때까지 잘 보관하여야 한다.

또한 상속세가 결정되고 신고누락 및 부당공제 부분에 대하여 세금까지 추징당하였다 하여 모든 게 다 끝난 것은 아니다.

상속세를 결정할 때 채무로 공제 받은 금액 중 상속인이 스스로의 힘으로 변제할 수 없다고 인정되거나 세무서에서 사후관리하고 있다가 채무를 변제하면 자금출처를 조사하여 증여를 받은 사실이 확인되는 경우, 당초 신고한 채무가 가공부채로 확인되는 경우 증여세 또는 상속세를 부과하고 있다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제14조
상속세 및 증여세법 시행령 제10조

상속재산 중 피상속인과 상속인이 10년 이상 동거한 1세대 1주택이 있는 경우는 동거주택 상속공제 적용여부를 검토하라.



다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 동거주택 상속공제(5억원 한도)를 상속세 과세가액에서 공제한다.

- 가. 2009년 1월 1일 이후 상속이 개시된 경우일 것
- 나. 피상속인이 거주자일 것
- 다. 피상속인과 상속인이 상속개시일부터 소급하여 10년 이상 하나의 주택에서 동거할 것. 이 경우 피상속인과 상속인이 대통령령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되어 동거하지 못한 때에는 이를 계속하여 동거한 것으로 보되, 그 동거하지 못한 기간은 동거 기간에는 산입하지 아니한다.
- 라. 상속개시일로부터 소급하여 10년 이상 계속하여 소득세법 제89조 제1항 제3호에 따른 1세대 1주택(같은 호에 따른 고가주택을 포함)일 것
- 마. 상속개시일 현재 무주택자인 상속인이 상속받은 주택일 것

※ 2011년 1월 1일 이후 상속분부터는 일시적 2주택, 이농·귀농주택, 문화재주택, 상속인의 혼인으로 인한 혼인합가주택의 경우에 해당하여 1세대가 2주택을 소유한 경우에도 동거주택상속공제가 가능하였으며, 2012년 2월 2일 이후 상속분부터는 동거방향을 위한 합가와 피상속인의 혼인으로 인한 합가주택을 추가하였다.

예를 들어 2012년 1월 거주자인 부친의 사망으로 인하여 상속재산인 아파트를 상속인(모친, 본인, 여동생)간 법정지분에 따라登記하는 경우에는

- 
- 모친은 상속개시일로부터 소급하여 10년 이상 계속하여 동거하여 왔고 소득세법상 1세대 1주택에 해당하는 무주택자이며
 - 본인과 여동생은 상속개시일 현재 혼인으로 분가하여 거주

동거주택 상속공제 요건을 갖춘 모친의 지분 상당액에서 100분의 40에 상당하는 금액(5억원 한도)에 한하여 상속세과세가액에서 공제한다.

이에 비해 위 주택의 모든 지분을 모친명의로 상속등기 하게 되면 전체 주택의 가액에서 100분의 40에 상당하는 금액(5억원 한도)을 공제받을 수 있게 된다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제23조의 2



증여세 절세전략

2012
세금절약가이드 II

4



01 증여세 세금계산 구조

세금계산 구조는 직접적인 절세방안은 아니나 전반적인 흐름을 알고 있으면 다양한 절세방안을 찾을 수 있을 것이기에 간단히 소개하고자 한다.

$$\boxed{\text{증여재산가액}} + \boxed{10\text{년 내 증여재산}} - \boxed{\text{담보된 채무}}$$

- 증여당시 시가
- 10년 내 동일인으로부터 증여받은 재산가액
• 증여자가 직계존속의 경우에는 그 배우자 포함
- 증여재산에 담보된 채무

$$= \boxed{\text{증여세 과세가액}} - \boxed{\text{증여재산공제}} = \boxed{\text{증여세 과세표준}} \times \boxed{\text{세율}}$$

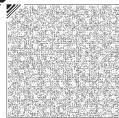
- 배우자 : 6억원
- 직계존비속 : 3천만원
(미성년자 : 1천 5백만원)
- 기타친족 : 5백만원
- 창업자금 등 : 5억원
- 10% ~ 50%
- 창업자금 10%
- 가업승계 10%

$$= \boxed{\text{증여세 산출세액}} + \boxed{\text{세대를 건너뛴 상속에 대한 할증과세}} - \boxed{\text{세액공제 등}}$$

- 산출세액의 30% 할증
- 기납부세액공제
- 신고세액공제
- 외국납부세액공제
- 영농자녀 증여세 면제 등
- 문화재 자료 등 징수유예

$$+ \boxed{\text{가산세}} = \boxed{\text{납부할 세액}}$$

- 신고불성실가산세 : 10~40%
- 납부불성실가산세 : 1일 0.03%



상속세를 절세하기 위해서 또는 미리 재산을 분배해 줄 목적으로 사전에 재산을 증여하는 경우가 흔히 있다. 왜냐하면 증여세를 어느정도 물더라도 지금 자녀에게 재산을 증여해 주면 10년, 20년 후에는 그 재산이 몇 배 몇십 배로 늘어날 수 있는데, 증여를 하지 않고 나중에 상속을 하게 되면 지금 증여세를 내는 것보다 훨씬 많은 상속세를 내야 하는 경우가 발생하기 때문이다.

예를 들어 지금 아들(25세)에게 1억원짜리 부동산을 증여하면 자녀공제 3,000만원을 공제한 7,000만원에 대하여 증여세가 과세되는데 이에 대한 세율이 10%이므로 700만원이 세금이 되며, 이 금액을 3개월 내에 자진 신고하고 납부하면 10%를 공제해 주므로 내야할 세금은 630만원이 된다.

그런데 증여를 하지 않고 20년 후에 아버지가 사망하였다고 가정할 경우 사망 당시 상속재산이 50억 가량 되고 위 부동산가액이 5억원이라면 상속세는 50%의 세율이 적용되어 위 재산에 대한 상속세만 하더라도 2억 5천만원이 된다. 따라서 세금부담이 약 40배정도 늘어난다.

위 사례는 재산이 증가하는 것을 전제로 하였으나 현재의 1억원이 20년 후에 얼마로 늘어날 지 아니면 오히려 줄어들지는 알 수 없으며, 현재의 세율이 20년 후에도 변하지 않는다고 할 수도 없다.

하지만 증여를 하고 10년 이내에 증여자가 사망하면 증여한 재산가액을 상속재산가액에 가산한다.



그러나 이 경우에도 상속 재산가액에 가산하는 증여재산의 가액은 증여 당시의 가액으로 하므로 부동산이나 주식 등을 증여한 후 가격이 오르면 상속세는 크게 절약된다.

만약 상속재산이 적어 내야 할 상속세가 없다면 이미 납부한 증여세를 환급받을 수 없기 때문에 손해를 볼 수도 있다.

이럴 때에는 증여세 면세점인 3,000만원(미성년자인 경우에는 1,500만원) 이하로 증여하면 된다.

이와 같이 사전에 증여하면 장래의 상속세를 크게 절약할 수 있을 뿐만 아니라 소득이 없거나 적은 자녀가 나중에 다른 재산을 취득할 때 증여받은 재산에서 발생한 소득을 취득자금의 소명자료로도 활용할 수 있다.

그러므로 사전계획에 따라 납부하는 증여세는 즐거운 마음으로 납부해도 된다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제13조, 제20조, 제53조



타인으로부터 증여를 받으면 증여받은 달의 말일부터 3개월 이내에 증여세를 신고하여야 하며, 10년 내 동일인(직계존속의 경우에는 그 배우자 포함)으로부터 증여받은 금액을 합산하여 신고하여야 한다.

◆ 증여재산공제

- 배우자로부터 증여받은 경우 : 6억원
- 직계존비속(계부, 계모 포함)으로부터 증여받은 경우 : 3,000만원
(증여받은 자가 미성년자인 경우에는 1,500만원)
- 배우자 및 직계존비속이 아닌 친족으로부터 증여받은 경우 : 500만원

◆ 배우자 증여재산 공제액의 변동

구 분	1999년 1월 1일 이후	2003년 1월 1일 이후	2008년 1월 1일 이후
합산기간	10년	10년	10년
공 제 액	5억원	3억원	6억원

그러나 신고를 해놓지 않으면 사실상 증여재산공제액 범위 내에서 증여가 있었다 하더라도 그 사실을 객관적으로 입증하기가 어려우므로 증여사실을 인정받지 못할 수도 있다.

예를 들어 아버지가 미성년자인 아들이 나중에 결혼하여 집을 장만할 때 쓰라고 아들 명의로 1,600만원을 저축하였는데, 15년 후에 이자가 붙어 위 금액이 7,000만원으로 늘어났다고 가정해 보자.

저축 당시 아버지가 증여세를 신고하고 증여세 10만원까지 납부하였다면 15년 후에 아들이 위 저축액 7,000만원을 찾아서 집을 장만하는데 사용 하더라도 아무런 문제가 없다.

그러나 증여세를 신고하지 않았다면 세무서에서는 아들 명의로 저축이 되어 있다 하더라도 실질적인 소유자는 아버지로 보아 아들이 예금을 인출하여 사용하는 시점에 아버지가 아들에게 7,000만원을 증여한 것으로 볼 것이고, 그러면 400만원의 증여세가 과세될 것이다.

(7천만원 - 3천만원 = 4천만원 × 10% = 4백만원)

그러므로 증여 사실을 인정받으려면 반드시 증여세를 신고해야 하며, 과세미달로 신고하는 것보다는 납부세액이 나오도록 증여 재산공제액보다 약간 많은 금액을 증여해서 언제, 누구로부터, 얼마만큼을 증여받아, 증여세를 얼마나 내었는지를 알 수 있게 신고서 및 영수증을 근거로 남겨놓는 것이 좋다.

특히 법인의 주식을 자녀에게 증여하는 경우에는 반드시 증여세 신고를 하고 증여세도 납부한 다음 신고서와 영수증을 보관해 두고, 주주명부상 명의개서 및 주식등변동상황명세서를 법인세 신고 시 반드시 제출하여야 한다.

중소법인의 경우 주주명부 자체를 작성·보존하지 않는 경우도 많고 또한 주주명부가 작성되어 있더라도 주주명부상 명의개서 등이 제대로 이루어지지 않아 주주명부 내용과 실질주주 내용이 다른 경우가 많이 발생되고 있어 나중에 주식가치가 크게 증가된 다음 명의신탁 해놓은

것으로 인정받게 되면 생각하지도 않았던 거액의 세금을 물 수 있기 때문이다.

다만 증여세를 신고·납부하고 해당 증빙을 갖추었다더라도 2004년부터는 미성년자가 주식을 취득 후 5년 이내에 주식의 상장 및 합병 등으로 해당 주식의 가치가 상승한 경우에는 타인의 기여에 의해서 재산이 증가한 사유에 해당되어 증여세를 추가 납부해야한다는 점을 고려해야 한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제26조, 제42조, 제53조
법인세법 제76조

04

공시지가나 기준시가가 고시되기 전에 증여하라.

시가를 산정하기 어려운 경우에는 토지는 개별공시지가, 주택은 개별(공동)주택가격, 주택 이외의 건물은 국세청 기준시가로 부동산 가액을 평가하여 증여세를 계산한다.

그런데 개별공시지가, 개별(공동)주택가격 및 국세청 기준시가는 통상 1년에 한번씩 고시하므로 부동산 가액을 평가할 때는 증여일 현재 고시되어 있는 개별공시지가나 국세청 기준시가(이하 ‘기준가격’이라 함) 등을 적용한다.

즉, 증여일 현재 당해연도의 기준가격이 고시되어 있으면 새로 고시된 당해연도의 기준가격을 적용하지만, 당해연도의 기준가격이 고시되어 있지 않으면 이미 고시되어 있는 전연도의 기준가격을 적용한다.

그러므로 동일한 연도에 동일한 부동산을 증여하더라도 당해연도의 기준가격이 고시되기 전에 증여하느냐 고시된 후에 증여하느냐에 따라 세금의 크기가 달라진다.

개별공시지가는 매년 5월말까지, 국세청 기준시가는 상업용건물 등의 경우는 부동산 시장 변동에 따라 탄력적으로 고시(2011년의 경우는 12월 30일에 고시)하고 있다.

따라서 기준가격이 전년도보다 높게 결정될 것으로 예상되는 때에는 기준가격이 고시되기 전에, 전년도보다 낮게 고시될 것으로 예상되는 때에는 기준가격이 고시된 후에 증여하면 세금을 절감할 수 있다.

토지의 경우 개별공시지가를 결정·고시하기 전인 5월초에 토지소재지 관할 시·군·구 또는 읍·면·동사무소에서 토지 소유자 등에게 공람을 거친 후 5월 31일경에 확정 고시한다.

그러므로 사전에 개별공시지가에 대한 열람을 통하여 증여하고자 하는 토지의 공시지가를 예측할 수 있다.

상업용건물 등의 국세청 기준시가는 매년 실지거래가액을 조사한 후 시세변동 및 가격편차를 감안하여 시가의 80% 수준에서 결정하고 있다. 그러므로 건물 가격이 전년도에 비하여 상승 하였다면 금년도 기준시기도 상승할 것으로 보면 된다.

특히 2005년부터는 국세청 상업용건물·오피스텔의 기준시기도 소유자가 열람할 수 있으므로 사전에 고시될 기준시가를 확인할 수 있다.

지금까지 예로 봐서는 개별공시지가나 국세청 기준시가는 특별한 경우를 제외하고는 매년 전년도보다 조금씩 높게 결정되고 있다.

따라서 부동산을 증여하고자 하는 경우에는 부동산가격이 하락하는 등 특별한 사유가 없는 한 고시일 이전에 증여하면 세금을 조금이라도 절약할 수 있다.

개별공시지가·개별주택가격은 토지(건물)소재지 시·군·구청 홈페이지에 접속하여 검색해 볼 수 있으며, 국세청 기준시가는 국세청 홈페이지를 방문하여 「조회·계산」 - 「기준시가」를 클릭하면 고시내용을 확인해 볼 수 있다.

공동주택가격은 2006년부터 국토해양부 공동주택가격 열람시스템 홈페이지 (<http://aao.kab.co.kr>)에서 검색할 수 있다.

05

상속재산 협의분할은 상속등기 전에 해라.

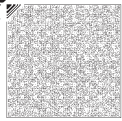
피상속인이 유언을 하지 않고 사망을 하면 민법의 규정에 의한 법정상속이 이루어지며, 법정상속은 지분으로 상속이 되기 때문에 상속인이 여러 명 있는 경우에는 상속재산을 공유하게 된다.

재산을 공유하게 되면 관리하거나 처분하는데 불편이 따르므로 공동상속인들이 협의하여 상속재산을 분할하는 경우가 있는데 이를 ‘협의분할’이라 한다.

협의분할을 하게 되면 지분에 변동이 생기게 되는데, 협의분할이 각 상속인의 상속분이 확정되어 등기·등록 전에 이루어졌느냐 후에 이루어졌느냐에 따라 증여세를 내고 안내고 하는 차이가 있다.

먼저, 협의분할을 한 후 최초로 상속등기를 하는 경우 특정상속인이 법정상속분을 초과하여 상속재산을 취득하게 되더라도 이는 공동상속인으로부터 증여받은 것으로 보지 않고 피상속인으로부터 상속받은 것으로 보므로 증여세 문제가 발생하지 않는다.

그러나 법정상속분대로 상속등기 등을 하여 각 상속인의 상속지분이 확정된 후에 협의분할을 하여 특정상속인이 법정상속분을 초과하여 상속재산을 취득하는 경우 그 초과된 부분에 상당하는 재산가액은 공동상속인 중 지분이 감소된 상속인으로부터 증여받은 것으로 본다.



다만, 법정지분대로 상속등기 등을 하였다가 상속인간 협의에 의해 상속분을 재확정하여 상속세 신고기한 내에 경정등기를 하고 상속세를 신고한 경우에는 지분변동분에 대하여 증여세를 과세하지 않는다.

그러므로 상속재산을 협의분할하고자 하는 경우에는 등기·등록·명의개서 등을 하기 전에 분할하되, 등기 등을 했다가 재분할을 하더라도 상속세 신고기한 내에 경정등기를 하고 변경된 내용대로 상속세를 신고해야 상속지분 변동분에 대해 증여재산에 포함되지 아니한다.

Guide

▶ 참고

- 상속세 물납신청한 재산에 대해서만 먼저 법정상속지분으로 등기하여 물납을 신청하였으나 과세관청으로부터 물납신청이 거부된 후, 상속인들이 상속재산 전부를 협의분할하여 등기하는 경우 물납거부된 상속재산의 지분변경에 대하여는 증여재산에 포함되지 아니한다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제31 조

상속세 및 증여세법 시행령 제24 조

06

증여한 재산을 되돌려 받으려거든 3개월 내에 돌려 받아라.

아파트 두 채를 소유하고 있는 이주택 씨는 아들이 결혼을 하게 되어 아파트 하나를 아들에게 증여했다.

며칠이 지난 후 세무사를 하는 친구를 만나 자랑삼아 얘기를 했더니 그 친구는 아파트 기준시가를 확인해 보고 나서 증여세를 2,400만원 내야 한다고 하지 않는가?

아들이 아직 그만한 세금을 낼 능력이 안되기에 이주택 씨는 자기가 세금을 내 줄 수밖에 없다고 하자 친구는 그러면 그것에 대해서 또 다시 증여세 480만원을 내야 한다고 한다.

이주택 씨가 세금은 생각하지도 않고 증여를 했다가 세금만 내게 생겼다고 하자, 친구는 아파트를 다시 이주택 씨 명의로 되돌려 놓으라고 했다.

그러면 증여세를 내지 않아도 되며 명의를 이주택 씨 앞으로 해 놓고 아들이 들어가 살면 되지 않느냐고 했다.

위와 같이 증여를 했다가 이를 취소하고 되돌려 받으면 증여세 문제는 어떻게 될까?

증여를 받은 후 당사자간의 합의에 의하여 그 증여받은 재산(금전은 제외)을 증여세 신고기한(증여를 받은 날의 말일로부터 3개월) 이내에 반환하는 경우에는 처음부터 증여가 없었던 것으로 본다. 따라서 당초 증여한 것이나 반환받은 것 모두에 대하여 증여세를 과세하지 않는다. (단, 금전은 제외)

그러나 재산을 반환하기 전에 세무관서에서 증여세 결정을 하는 경우에는 증여세를 내야 한다.

한편 수증자가 증여받은 재산(현금은 제외)을 증여세 신고기한이 지난 후 3개월(당초 증여가 있는 날의 말일로부터 6개월) 이내에 증여자에게 반환하거나 다시 증여하는 경우에는 당초 증여에 대하여는 과세하되, 반환하거나 재증여하는 것에 대해서는 과세하지 않는다.

그러나 당초 증여가 있는 날의 말일로부터 6개월이 경과한 후에 반환하거나 재증여하는 경우에는 당초 증여뿐만 아니라 반환·재증여 모두에 대하여 증여세를 과세한다.

이를 요약하면 다음과 같다.

반 환 시 기	증여 목적물	당초 증여 시	반환 시
신고기한 내 (증여일의 말일로부터 3개월 이내)	금전 이외의 재산	과세 제외	과세 제외
신고기한 경과 후 3개월 이내 (증여일의 말일로부터 6개월 이내)	금전 이외의 재산	과세	과세 제외
증여일의 말일로부터 6개월 경과	금전 이외의 재산	과세	과세



따라서 금전을 제외한 증여 재산을 되돌려 받으려면 증여세 신고기한 (증여일이 속한 달의 말일부터 3개월) 내에 되돌려 받아야 증여세를 물지 않는다.

다만, 이런 경우에는 당초증여 및 반환하는 것에 대하여 각각 지방세인 취득세를 물어야 하므로 이것도 함께 고려하여 반환여부를 결정하여야 할 것이다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제31조

부부간에 재산을 증여하면 증여세를 계산할 때 10년간 6억원을 공제해준다. 즉, 6억원 까지는 증여세가 과세되지 않는다.

이를 잘 활용하면 부인한테 사랑 받고, 세금을 절약할 수 있으며, 재산도 보존할 수 있다.

예를 들어 정금슬 씨가 부인 명의로 6억원짜리 아파트를 구입 했다고 하자.

부인이 소득이 없더라도 이는 증여재산공제액(6억원) 이하이므로 부인명의로 아파트를 구입한 데 대해 증여세는 과세되지 않는다.

만약 이 아파트를 정금슬씨 명의로 취득했다고 하면 나중에 정금슬 씨가 사망했을 때 아파트가액만큼 상속재산이 늘어나 상속세 부담도 그만큼 더 늘어나게 될 것이다.

이와 같이 6억원 한도 내에서 부인 명의로 재산을 취득하거나 부인에게 재산을 증여해 주면 증여세를 물지 않으면서 나중에 자녀들의 상속세 부담도 덜어 줄 수 있다.



또한 부인 명의로 재산을 취득하게 되면 남편이 빚 보증을 섰다가 잘못되는 경우에도 그 재산만큼은 지킬 수 있으며, 남편이 사업을 하다가 부도 등의 사유로 세금을 체납하여 재산이 공매되는 경우에도 재산을 지킬 수 있다.

다만, 고의로 세금을 면탈할 목적으로 재산을 부인 명의로 돌려놓는 경우에는 세무서에서 「사해행위취소소송」을 제기하여 체납 세금을 징수하고 있으므로, 이를 잘못 이용하면 취득세 등만 부담하게 되므로 이러한 행위는 하지 않는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제53조



‘자금출처조사’란 어떤 사람이 재산을 취득하거나 부채를 상환하였을 때 그 사람의 직업·나이 그동안의 소득세 납부실적·재산상태 등으로 보아 스스로의 힘으로 재산을 취득하거나 부채를 상환하였다고 보기 어려운 경우, 세무서에서 소요자금의 출처를 제시하도록 하여 출처를 제시하지 못하면 이를 증여를 받은 것으로 보아 증여세를 추가징수하는 것을 말한다.

자금출처조사는 모든 경우마다 다 하는 것은 아니며, 10년 이내의 재산 취득가액 또는 채무상환금액의 합계액이 아래의 기준금액 미만인 경우에는 자금출처조사를 하지 않는다. 다만, 기준금액 이내라 하더라도 객관적으로 증여사실이 확인되면 증여세가 과세된다.

◆ 자금출처조사 배제기준

구 분		취득 재산		채무상환	총액한도
		주 택	기타재산		
세대주인 경우	• 30세 이상인 자 • 40세 이상인 자	2억원 4억원	5천만원 1억원	5천만원	2억 5천만원 5억원
세대주가 아닌 경우	• 30세 이상인 자 • 40세 이상인 자	1억원 2억원	5천만원 1억원	5천만원	1억 5천만원 3억원
30세 미만인 자		5천만원	3천만원	3천만원	8천만원

자금출처조사 배제기준에 해당되지 않아 자금출처조사 대상자로 선정되거나 세무서에서 자금원천을 소명하라는 안내문을 받은 경우, 이때에는 증빙서류를 제출하여 취득자금의 출처를 밝혀야만 증여세 과세를 피할 수 있다.

취득자금의 80% 이상을 소명하지 않으면(취득자금이 10억원 이상인 경우에는 소명하지 못한 금액이 2억원 미만인 되지 않으면) 취득자금에서 소명금액을 뺀 나머지를 증여받은 것으로 보므로 소명자료는 최대한 구비하여 제출하여야 한다.

자금출처로 인정되는 대표적인 항목과 증빙서류는 다음과 같다.

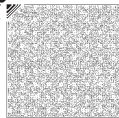
구 분	자금출처로 인정되는 금액	증빙서류
근로소득	총 급여액 - 원천징수세액	원천징수영수증
원천징수영수증	총 지급액 - 원천징수세액	원천징수영수증
사업소득	소득금액 - 소득세상당액	소득세신고서 사본
이자·배당·기타소득	총 급여액 - 원천징수세액	원천징수영수증
차입금	차입금액	부채증명서
임대보증금	보증금 또는 전세금	임대차계약서
보유재산 처분액	처분가액 - 양도소득세 등	매매계약서

특히 개인간의 금전거래의 경우에는 사적인 차용증, 계약서, 영수증 등만 가지고는 거래사실을 인정받기 어려우므로 이를 뒷받침할 수 있는 예금통장사본, 무통장입금증 등 금융거래 자료를 준비하는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제45조

상속세 및 증여세법 시행령 제34조

상속세 및 증여세 사무처리규정 제29조



나잘난 씨는 아들이 결혼할 나이가 되자 나중에 결혼하면 분가해 살도록 아들 명의로 국민주택규모 아파트를 한 채 매입해서 1억 5천 만원에 전세를 주었다.

1년쯤 지났을 때 세무서에서 아들의 아파트 취득자금 출처에 대하여 소명하라는 안내문이 나왔으나 전세계약서와 아들의 근로소득원천 징수영수증 등을 제출하고 해결을 하였다.

얼마 후 아들이 결혼을 하게 되어 나잘난 씨가 전세금을 대신 갚아주고 아들이 입주해 살고 있는데, 이번에는 전세금 반환자금의 출처를 소명하라는 안내문이 다시 나왔다.

나잘난 씨는 지난번 자금출처조사를 할 때 소명자료를 제출했기 때문에 다 끝난 줄 알았지 전세금을 갚아 준 것에 대하여 또다시 자금출처 조사가 나올 줄은 미처 생각하지 못한 것이다.

아들이 소명자료를 제출하지 못하자 세무서에서는 나잘난 씨가 전세금 상당액을 증여한 것으로 보아 그에 대한 증여세를 고지하였다.



상속세를 결정할 때 공제받은 채무나 재산취득자금에 대한 출처를 조사할 때 자금의 원천으로 소명한 부채는 상속세 과세 시 또는 자금출처 조사 시 세무서에서 인정해 주었다고 하여 다 끝난 것이 아니다.

세무서에서는 상속·증여세(부담부증여 등)를 결정하거나 재산취득자금의 출처를 확인하는 과정에서 인정한 부채를 국세청 컴퓨터에 입력하여 관리한다.

국세청에서는 매년 정기적으로 금융회사 등 채권자에게 채무변제 여부를 조회하며, 조회결과 부채를 갚은 사실이 확인되면 부채를 갚은 자금을 소명하라는 안내문을 발송한다.

안내문을 받으면 상환자금의 출처를 소명해야 하며, 소명을 하지 못하거나 타인이 갚은 사실이 확인되면 증여세가 과세된다.

그러므로 부채를 갚는 경우에는 자금출처 조사에 대비하여 미리미리 입증서류를 챙겨두는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제45조
상속세 및 증여세법 시행령 제34조

10

고령인 자가 거액의 재산을 처분한 경우에는 자금의 사용처에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓아라.



국세청에서는 「과세자료의제출및관리에관한법률」의 제정 시행, 각종 세법에 과세자료 제출의무 부여, 직접수집 등의 방법으로 다양한 과세 자료를 수집·전산입력 하여 개인별로 관리하고 있는데, 그 중에는 고령인 자가 일정규모 이상의 재산을 처분하였거나 재산이 수용되어 보상금을 받은 자료도 포함되어 있다.

이와 같이 재산을 처분하거나 수용당하고 거액의 보상금을 받은 사람에 대하여는 일정기간 재산의 변동상황을 사후관리하고 있으며, 이때에는 배우자나 직계존비속 등 특수관계에 있는 자들의 재산변동상황도 함께 사후관리 한다.

사후관리 결과 특별한 사유 없이 재산이 감소한 경우에는 재산처분 대금의 사용처를 소명하라는 안내문을 보내오며, 보상금을 받고 난 후 배우자나 직계존비속 등이 재산을 취득한 사실이 확인되면 취득자금의 출처를 소명하라는 안내문을 보내온다.

안내문은 재산을 처분하거나 보상금을 받은 후 바로 나오는 것이 아니라 통상 2~3년이 지난 후 보내오므로 이 기간 중에 처분대금을 사용하는 경우에는 사용처에 대한 증빙을 갖추어 놓는 것이 좋다.

자금을 사용하고 몇 년이 지난 뒤에 증빙서류를 확보하기란 여간 어려운 일이 아니기 때문이다.



재산 처분대금의 사용처와 취득자금의 출처에 대한 소명요구에 대하여 소명을 명확히 하지 못하면 재산을 처분한 자가 재산을 취득한 자에게 증여한 것으로 보아 증여세를 과세한다.

특히 고령인 자가 거액의 보상금을 받은 경우 자녀들이 부동산을 취득하였다가 거액의 증여세를 추징당하는 경우가 종종 있으므로 이런 경우에는 취득자금 출처에 대한 입증서류를 더욱더 철저히 갖추어 놓을 필요가 있다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제45조
상속세 및 증여세법 시행령 제34조

자녀에게 부동산이나 주식 등을 증여하는 경우 증여세는 증여를 받은 자녀가 납부해야 되는데 자녀가 소득이 없으면 세금을 납부할 능력도 없다. 현금으로 증여를 받으면 증여받은 현금으로 세금을 납부하면 되지만 부동산이나 주식을 증여받으면 이를 처분하지 않는 한 세금을 납부할 방법이 없다. 그렇다고 세금을 안낼 수도 없으므로 결국 부모가 대신 납부하게 된다.

이와 같이 자녀를 대신하여 납부한 증여세는 부모가 또다시 증여한 것으로 보므로 당초 증여한 재산가액에 대신 납부한 증여세를 합산하여 추가로 과세한다.

이를 모르고 자녀에게 증여를 한 후 증여세 신고를 하고 세금까지 납부하여 증여세 문제가 깨끗이 종결되었다고 잊고 있다가 나중에 세무서로부터 증여세를 더 내야한다는 고지서를 받는 경우가 있다. 이런 경우는 바로 부모가 자녀를 대신하여 증여세를 납부했기 때문이다.

그러므로 자녀가 증여세를 납부할 수 있는 정도의 소득이 없는 경우에는 증여세 상당액만큼의 현금을 더하여 증여하면 한 번의 신고 납부로 증여세 문제를 깨끗이 해결할 수 있다.

나중에 증여세를 추징당하게 되면 그에 상당하는 가산세까지 물어야 하므로 부담만 더 늘어나게 된다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제2조

12

세대를 건너 뛰어 증여하면 세금을 30% 더 내야한다.

할아버지가 손자에게 재산을 증여하면 일반적인 경우 즉, 할아버지에서 아버지로 재산이 이전되었다가 다시 아버지에서 손자로 이전되는 경우에 비하여 한 단계가 생략되었으므로 세금 부담이 훨씬 줄어든다.

이와 같이 한 세대를 건너 뛰어 재산을 이전함으로써 상속세 또는 증여세를 회피하는 행위를 방지하기 위하여 세법에서는 증여자의 자녀가 아닌 직계비속에게 재산을 증여하는 경우에는 증여세액에 세액의 30%에 상당하는 금액을 더해서 내야 한다.

다시 말해 일반적으로 계산한 증여세액이 1,000만원이라고 할 경우 세대를 건너 뛰어 증여하면 1,300만원의 증여세를 내야 한다.

다만, 증여자의 최근친인 직계비속이 사망하여 그 사망자의 최근친인 직계비속이 증여를 받는 경우에는 증여세를 할증하여 과세하지 않는다.

즉, 아버지가 사망한 상태에서 할아버지가 손자에게 증여하는 경우에는 할증과세를 하지 않는다.

이 경우 직계존·비속간인지 여부를 판정할 때는 부계와 모계를 모두 포함한다.

따라서 할아버지, 할머니가 손자녀에게 증여하는 경우뿐만 아니라 외할아버지, 외할머니가 외손자녀에게 증여하는 경우에도 할증과세가 된다.

이때는 물론 증여재산공제도 성년인 경우에는 3,000만원, 미성년자인 경우에는 1,500만원까지 공제된다.

참고로 장인과 사위, 시아버지와 며느리 사이는 직계존비속관계가 아니다. 따라서 증여재산공제액도 500만원에 불과하다.

그러므로 세대를 건너 뛰어 증여를 하고자 할 때에는 30% 할증과세를 한다는 것을 고려하여 증여 여부를 결정하는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제57조

13

증여세를 신고하지 않으면 정상신고한 때에 비하여 세금을 30% 이상을 더 내야 한다.

다른 사람으로부터 재산을 증여받은 자는 증여를 받은 날의 말일로부터 3개월 이내에 증여세를 신고하여야 하며, 신고를 하면 내야 할 세금의 10%를 공제해 준다.

혹자는 증여는 개인간에 그것도 특수관계에 있는 자간에 이루어지는 것인데 국세청에서 어떻게 증여사실을 알까 하여 신고를 하지 않는 경우가 있는데 이는 아주 잘못된 생각이다.

국세청에서는 「과세자료의제출및관리에관한법률」의 제정·시행, 세법규정에 의한 과세자료 제출의무 부여, 소속공무원을 통한 수집 등을 통하여 거의 모든 과세자료를 수집·전산입력 하여 관리하고 있다.

따라서 등기·등록이나 명의개서 등을 요하는 재산의 변동사항은 물론이고 각종 기관이나 단체를 통하여 거래된 자료도 대부분 국세청에서 관리하고 있다고 보면 된다.

그러므로 증여를 받았으면 적법하게 신고를 하고 10% 세액공제를 받는 것이 조금이라도 세금을 절약하는 길이다.

또한, 증여세를 신고하여야 할 자가 신고를 하지 아니한 경우에는 내야 할 세금의 20%(또는 40%), 신고하여야 할 금액에 미달하게 신고한 경우에는 내야 할 세금의 10%(또는 40%)에 상당하는 가산세를 물어야 하며, 납부할 세금을 납부하지 아니하였거나 납부하여야 할 세금에 미달하게 납부한 때에는 납부하지 아니한 기간에 1일 0.03%를 곱한 금액을 추가로 내야 한다.

예를 들어 증여받은 재산에 대하여 1천만원의 증여세를 내야하는 수증인이 신고하지 않아서 세무서에서 증여등기일의 말일로부터 1년 3개월이 지나서 증여세가 고지가 된 경우와 정상적으로 신고한 경우의 내야할 세금을 알아 보면 다음과 같다.

- 정상신고 시 납부할 세금 : ① - ② = 9,000 천원
 - ① 납부세액 : 10,000 천원
 - ② 신고세액공제 : (1천만원 × 10%) = 1,000 천원
- 무신고 시 고지된 세금 : ① + ② + ③ = 13,095 천원
 - ① 납부세액 : 10,000 천원
 - ② 신고불성실가산세 : 1천만원 × 20% = 2,000 천원
 - ③ 납부불성실가산세 : 1천만원 × 365 × 0.03% = 1,095 천원

그러므로 증여세를 신고 납부하여야 할 자가 신고 납부를 모두 하지 않으면 신고한 사람에 비하여 위와 같이 30% 이상을 더 내야한다.

물론 증여받은 재산가액이 증여재산공제액에 미달하는 경우에는 내야 할 세금이 없으므로 신고를 해도 공제받을 세액이 없으며, 신고를 하지 않더라도 가산세가 부과되지 않는다. 즉 신고를 하나 하지 않으나 마찬가지다.

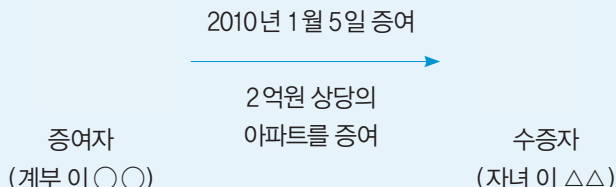
그러나 이 경우에도 신고를 해 놓으면 나중에 증여받은 사실에 대한 증빙이 필요할 때 요긴하게 활용할 수 있으므로 신고를 해 놓는 것이 좋다.

▶ 관련 법규 : 국세징수법 제47조의 2, 제47조의 5
상속세 및 증여세법 제58조, 제68조

14

계부·계모가 자녀에게 증여하는
경우에도 3천만원 (미성년자는
1,500만원) 이 공제된다.

거래흐름도



사실관계

- 부산 해운대구에 사는 이 ○ ○ 씨(계부)는 2010년 1월 5일 이 △ △ (자녀, 24세)에게 2억원 상당의 아파트를 증여하였다.
- 증여받은 이 △ △ 는 2010년부터 개정된 세법을 적용하여 2천 400만원의 증여세를 납부하여 2009년에 증여보다 500만원이 절감되었다.
 - * 2010년 = (2억-3천만) × 20% - 1천만(누진공제) = 2천 4백만원
 - * 2009년 = (2억-5백만) × 20% - 1천만(누진공제) = 2천 9백만원
 - * 절감액 = 2천 9백만 - 2천 4백만 = 5백만

2009년 12월 31일 이전 증여분에 대하여는 계부·계모가 자녀에게 증여하는 경우 기타친족으로 보아 500만원만 공제되었으나, 2010년 1월 1일 부터는 계부·계모가 자녀에게 증여하는 경우에도 직계존비속간의 증여와 같이 10년간 3,000만원 한도로 증여재산공제를 받을 수 있다.

다만, 미성년자(만 20세 미만)인 자녀가 증여받는 경우는 그 공제 한도가 1,500만원이 적용된다.

▶ 관련 법규 : 상속세 및 증여세법 제53조

지방세 절세전략

2012
세금절약가이드 II

5



01 부동산을 취득하면 이러한 세금을 내야 한다.

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

● 취득세

부동산을 취득한 날부터 60일 이내(상속은 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내)에 취득세(농어촌특별세, 지방교육세 포함)를 신고·납부하여야 한다. 다만, 취득일부터 30일 이내에 등기를 하는 경우 취득세를 50%씩 분납할 수 있다.

- 취득일부터 등기할 때까지 50% 납부, 취득일부터 60일 이내 50% 납부
 ※ 이 기한을 넘기면 신고불성실가산세(20%) 및 납부불성실가산세(1일 1만분의 3)를 추가 부담하여야 한다.

◆ 과세표준 및 세율

취득방법		과세표준	세 율			
			취득세	농어촌특별세 ²⁾	지방교육세	합 계
매매 (분양포함)	일반	취득가액	4%	0.2%	0.4%	4.6%
	감면적용 ¹⁾ - 국민주택 이하 - 국민주택 초과		2% 2%	비과세 0.5%	0.2% 0.2%	2.2% 2.7%
	원시취득(자가신축)		2.8%	0.2%	0.16%	3.16%
상 속			2.8%	0.2%	0.16%	3.16%
증 여			3.5%	0.2%	0.3%	4.0%

1) 9억원 이하 주택을 유상 취득하는 1주택자의 경우 취득세 50% 감면 (2012년까지)

2) 취득방법에 관계없이 국민주택 규모 이하는 농어촌특별세가 비과세됨



1주택자는 본인 명의의 주택이 1채인 경우를 의미하며 1세대를 구성하는 가족이 여러 주택을 보유한 경우라도 구성원 중 신규로 주택을 취득하는 자가 취득일 현재 주택을 보유하고 있지 아니한 경우에는 감면된다.

- 이사, 근무지의 이동, 본인이나 가족의 취학, 질병의 요양, 그 밖의 사유로 인하여 다른 주택을 취득하였으나 종전의 주택을 처분하지 못하여 일시적으로 2주택이 되는 경우에도 감면됨. 다만, 취득일부터 2년 이내에 1주택으로 되지 아니한 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

◆ 예 시

부인, 아들과 함께 1세대를 이루고 있는 A씨 가족은 A씨 명의의 주택 1채, 부인 명의의 주택 1채를 보유 중이다.(아들 명의의 주택은 없음) A씨 가족은 현재 A씨 명의의 주택에서 함께 거주하고 있으며, 아들의 명의로 금년에 주택(9억원 이하)을 구입할 예정이다. 이 경우 아들이 본인 명의로 주택을 구입한다면 1주택에 해당돼 취득세 감면이 적용된다.

그러나 A씨 명의로 주택을 추가 구입하는 경우 2주택이 되어 감면 받을 수 없다. 부인 명의로 주택을 추가 구입하는 경우에도 2주택이 되어 감면 받을 수 없다. 또한 10억원의 주택을 부부가 공동지분으로 각각 5억원에 매수한 경우 주택가액이 9억원을 초과하기 때문에 각각 감면 받을 수 없다.

주택의 경우 취득세 등의 계산방법은 다음과 같다.

예를 들어 홍길동이 건설회사로부터 국민주택 초과하는 아파트를 2억원에 분양 매입하고 취득세 등을 신고하는 경우에는

- 취득세 4,000,000 원
- 농어촌특별세 1,000,000 원 [취득가액 2억원 $\times$ 0.5%]
- 지방교육세 400,000 원 [취득가액 2억원 $\times$ 0.2%]
- 합계 5,400,000 원의 세금을 내야 한다.

이 밖에도 부동산을 취득하면 중개업자에게 중개수수료, 법무사에게 등기 대행수수료 등을 지불하여야 하며, 또한 국민주택채권도 매입하여야 한다. 자금이 부족한 경우에는 채권을 팔아서 필요한 자금에 충당할 수 있다.

이와 같이 부동산을 취득하게 되면 세금과 각종 비용을 합쳐 취득가액의 약 10% 정도의 비용이 들어간다. 그러므로 거래금액 외에 추가로 10% 정도의 여유자금을 준비하고 있어야 차질없이 부동산을 취득할 수 있다.

- ▶ 관련 법규 : 지방세법 제10조, 제11조, 제20조, 제20조의 2, 제151조, 제152조
지방세법시행령 제35조의 2
지방세특례제한법 제40조의 2
지방세특례제한법시행령 제17조의 2
농어촌특별세법 제5조
주택법 제68조, 주택법시행령 제95조

02

부동산 실거래가액 허위신고 땀 큰 낭패를 보게 된다.



국세청

종전에는 부동산을 사고 팔 때 공시지가 등 시가표준액을 기준으로 매매 계약서를 작성하여 검인을 신청하고, 관할 시청·군청·구청에서도 계약서에 특별히 하자가 없는 한 검인을 하여 주었다.

그러나 2006년 1월 1일부터 ‘부동산 실거래가액 신고의무제도’가 시행되어 검인계약서를 사실과 다르게 작성한 경우에는 다음과 같은 큰 불이익이 따르기 때문에 반드시 실거래내용대로 계약서를 작성하여야 한다.

Guide

신고의무 위반 시 불이익

허위신고 등 신고의무 위반한 매도인·매수인 및 중개업자는 취득세 3배 이하의 과태료를 물어야 한다.

거래당사자가 중개업자로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고토록 요구한 경우에도 과태료 처분을 받게 된다.

또한 중개업자가 거짓기재 또는 이중계약서를 작성한 경우에는 중개업 등록취소 또는 6개월 이내 자격정지 처분을 받게 된다.



Guide

부동산 실거래가액 신고의무제도란?

토지 또는 주택을 매매한 경우에는 계약체결일로부터 60일 이내에 실거래가액으로 부동산 소재지 관할 시청·군청·구청에 신고하여야 한다. 중개업자가 거래계약을 작성·교부한 경우에는 반드시 중개업자가 신고를 하여야 한다.

▶ 관련 법규 : 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제26조, 제27조, 제36조, 제38조, 제39조, 제51조

03

취득세를 많이 내기 싫으면 이런 부동산은 취득하지 마라.



부동산을 취득하면 원칙적으로 취득가액의 4%에 상당하는 취득세를 내야 한다.

그러나 다음과 같은 경우에는 무거운 세금을 물어야 하므로 취득세를 많이 내기 싫으면 이와 같은 부동산은 취득하지 말아야 한다.

● 기본세율에 8%를 합산한 세율로 취득세 중과세

- 별장
 - 골프장
 - 고급주택
 - 고급오락장(카지노장, 빠징코·슬롯머신 등 설치장소, 특수목욕장, 카바레, 나이트클럽, 디스코클럽, 룸살롱, 요정 등)
- ※ 토지나 건물을 취득한 후 5년 이내에 당해 토지나 건축물이 위에 해당되는 경우에도 취득세를 중과하여 추징한다.

● 기본세율에 4%를 합산한 세율로 취득세 중과세

- 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역 안에서 공장을 신·증설하기 위하여 취득하는 사업용 과세물건(부동산 등), 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용부동산(신축·증축에 한함)

Guide

고급주택의 범위

‘고급주택’이라 함은 다음 중 하나에 해당하는 것을 말한다.

1) 단독주택의 경우

- 건물의 연면적이 331㎡를 초과하는 것으로서 건물의 가액이 9,000만원을 초과하는 경우로서 시가표준액 6억원 초과
- 대지면적이 662㎡를 초과하고 건물의 가액이 9,000만원을 초과하는 경우로서 시가표준액 6억원 초과
- 건물에 엘리베이터나 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 경우

2) 아파트 등 공동주택의 경우

- 전용면적이 245㎡(복층형의 경우는 274㎡)를 초과하는 경우로서 시가표준액 6억원 초과

※ 복층형의 경우 274㎡ 이하라도 1개층의 면적이 245㎡를 초과하는 경우에는 고급주택에 해당됨.

Guide

과밀억제권역

1) 서울특별시

2) 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천 경제자유구역 및 남동국가산업단지는 제외)

3) 경기도(14개시)

의정부시, 구리시, 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동, 도농동에 한함), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역은 제외)

▶ 관련 법규 : 지방세법 제13조
지방세법 시행령 제28조

04

부동산을 보유할 때도 이런 세금을 내야 한다.



부동산을 보유하고 있는 경우에는 1차적으로 시청·군청·구청에서 부과하는 지방세인 재산세를 내야 하고, 2차적으로 인별로 전국합산한 가액이 일정기준금액을 초과하는 경우에 국세인 종합부동산세를 추가로 내야 한다.

● 재산세

재산세는 매년 6월 1일 현재 재산의 사실상 소유자에게 주택(부수 토지포함)분 재산세, 건물분 재산세, 토지분 재산세로 부과되며, 세금은 부동산소재지 시장·군수·구청장이 보내준 고지서에 의해 다음과 같이 납부하면 된다.

◆ 납부기한

대 상	납부기한	납부방법	소관기관
건물분 재산세 주택분 재산세 $\frac{1}{2}$	7월 16일 ~ 7월 31일	고지납부	시청·군청·구청
토지분 재산세 주택분 재산세 $\frac{1}{2}$	9월 16일 ~ 9월 30일		

※ 주택분 재산세액이 5만원 이하인 경우 7월에 전액 고지할 수 있음.

또한 재산세 고지서에는 지방교육세, 지역자원시설세(공동시설세)를 함께 병기하여 고지서가 발부된다.(도시계획세는 재산세에 통합)

● 종합부동산세

매년 6월 1일 현재 소유 부동산을 기준으로 종합부동산세 과세대상 여부를 판정하며, 관할 세무서장이 납부할 세액을 결정·고지하므로 납부기간(12월 1일 ~ 12월 15일)에 금융회사 또는 세무서에 납부하면 된다.

종합부동산세가 과세되는 경우에는 종합부동산세의 20%을 놓어준 특별세로 납부하여야 한다.

과세대상은 인별로 소유한 과세대상별 전국합산가액이 주택은 주택 공시가격 6억원(1세대 1주택 9억원), 나대지 등 종합합산토지는 토지 공시가격 5억원, 일반건축물의 부속토지 등 별도합산토지는 토지 공시가격 80억원을 초과하는 경우에만 과세한다.

재산세의 경우는 특별한 절세대책이 있는 것은 아니다. 다만, 토지분 재산세는 토지공시가격(개별공시지가)에 공정시장가액비율을 곱하여 계산한 금액을 과세표준으로 하기 때문에 개별공시지가를 결정하기 전에 주민들이 열람할 수 있는 기회를 주고 있다.

그러므로 개별공시지가가 부당하게 높게 책정된 경우에는 이의를 제기할 수 있으며, 이의제기 결과 개별공시지가가 낮춰지면 세금을 조금이라도 줄일 수 있을 것이다.

▶ 관련 법규 : 지방세법 제114조~제116조

종합부동산세법 제3조, 제7조, 제8조, 제11조~제13조

부동산을 보유하는데 대하여 부과되는 세금인 재산세와 종합부동산세는 매년 6월 1일을 과세기준일로 정하여 이 날 현재 주택, 건물 및 토지를 사실상 소유하고 있는 자에게 세금을 부과하고 있다.

따라서 5월 31일에 부동산을 양도하였다면 6월 1일 현재 소유자인 매수자가 당해 연도분 재산세를 납부하여야 하며, 6월 2일에 양도하였다면 매도자가 보유한 기간이 5개월뿐이더라도 1년치 세금을 매도자가 납부하여야 한다.

그러므로 과세기준일(6월 1일)을 전후하여 부동산을 양도하고자 하는 경우에는 6월 1일 전에 양도해야 재산세 및 종합부동산세 납세의무가 없다.

반면, 매수자의 입장에서는 6월 1일을 지나서 매입해야 납세의무가 없다.

위에서 양도한다는 말은 실제로 잔금을 받는 경우를 말하며, 잔금을 받기 전에 소유권이전등기를 마쳤다면 등기접수일을 양도일로 본다.

따라서 6월 1일을 전후하여 부동산을 양도하고자 하는 경우에는 가급적 6월 1일 전에 양도하도록 하자. 그래야 재산세 및 종합부동산세를 내지 않는다.

▶ 관련 법규 : 지방세법 제114 조
종합부동산세법 제3 조

06

공시가격 변동에 관심을 가져라.

개별공시지가 또는 개별(공동)주택가격 등 공시가격은 국세나 지방세의 부과기준으로 활용될 뿐만 아니라 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 쓰이고 있다.

따라서 공시가격이 높게 결정되면 재산세나 종합부동산세 등의 부담이 늘어나고, 낮게 결정되면 그만큼 부담이 줄어든다.

개별공동주택가격은 매년 1월 1일 현재의 가격을 조사하여 4월 30일까지 결정·공시하고 개별공시지가는 토지소재지 관할 시·군·구에서 매년 1월 1일 현재의 가격을 조사하여 5월 31일까지 결정·공시하는데, 결정하기 전에 소유자 등에게 조사 내역을 열람할 수 있도록 하고 있다.

그러므로 특별한 사유도 없이 전년도에 비해 공시가격이 크게 높아졌거나 인근 주택이나 토지보다 월등히 높게 책정된 경우에는 이의신청을 통해 공시가격을 감액 조정함으로써 관련 세부담을 줄일 수 있다.

특히 2005년부터는 보유한 부동산에 대한 보유세가 강화되어 개별공시지가 등 공시가격 변동에 주의하면서 불합리하다고 판단되면 바로 이의신청을 하여야 할 것이다.

▶ 관련 법규 : 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제12조, 제16조, 제17조
부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령
제20조, 제21조, 제35조, 제42조

2012 세금절약 가이드 II

양도소득세 | 상속·증여세

인쇄일 | 2012년 4월

발행일 | 2012년 4월

발행처 | 국세청 세정홍보과

집필자 | 세정홍보과장 김창기 행정사무관 이정권 국세조사관 강은호
국세조사관 정광준 국세조사관 윤혜민 국세조사관 백성현
국세조사관 김주석 국세조사관 이응수

디자인·인쇄·구입문의 | (주)일진커뮤니케이션 (02)2277-4424

국세상담이 필요할 땐 국번없이

국세청 **126** 세미책 콜센터로

문의하세요!

※ 국세청의 승인없이 무단복제를 금합니다. 정가 : 3,000원

이 책자는 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr → '국세정보' → '국세청 발간 책자')에서 전자책자로 다운로드(무료) 받으실 수 있습니다. 아울러 향후 개정될 세법령 등을 동 전자책에 반영할 예정이오니 많은 이용 바랍니다.

함께 만들어요!
대한민국 세미래

대한민국 세미래(稅美來)는

‘납세자의 성실납세’와 ‘국세청의 공정세정’으로 밝고 아름다운
대한민국의 미래를 함께 만들어 나가기 위한 범국민 캠페인입니다.

값 3,000원



ISSN 2005-8241

2012년 4월 국세청 세정홍보과

국세행정에 대한 불만, 고충, 개선건의는

국세청 홈페이지 (국민신문고 - 고객의 소리) 또는
국세청 세미래콜센터 **126** (1번 선택 후 9번)으로
전화주시면 성심을 다하여 답변 드리겠습니다.