

부동산과 세금

I. 부동산 거래와 관련되는 세금의 종류

1. 일반적인 경우

- 일반적으로 부동산을 파는 경우에는 국세인 양도세가 과세되며, 부동산을 사는 경우에는 지방세인 취득세와 등록세가 과세됩니다. 그러나 국민의 주거생활 안정과 영농기반 보전을 지원하기 위하여 양도세를 과세하지 않는 경우가 있습니다.
- 또한, 부모 등으로부터 유산을 물려받는 경우에는 상속세가 해당되며, 다른 사람으로부터 대가없이 재산을 증여받는 경우에는 증여세가 과세됩니다.

2. 부동산 양도등기전 신고제도

'97. 1. 1 이후 부동산을 양도하는 경우에는 '등기전'에 부동산 양도내용을 세무서에 신고하여야 합니다.
 - 그러나 3년 이상 보유주택과 8년 이상 보유농지는 신고대상에서 제외됩니다.

- 이는 부동산 등기신청전까지 매도인(또는 대리인)이 관할세무서에 양도소득세를 신고함으로써 부동산 매매에 따른 납세관계를 조기에 종결하고 양도소득세 부담경감 및 행정의 생산성을 높이기 위한 것입니다.

3. 부동산 양도등기전 신고제의 내용(소득세법 §165)

- 부동산 양도등기전 신고제는 양도소득세에 관한 납세의무를 조기에 종결하고 납세자의 권익을 증진하기 위한 제도로서
 - 법인은 신고하지 아니하여도 되나, 개인(부동산 매매업자 포함)은 부동산을 양도할 때에 그 사실을 세무서장에게 신고하고 신고확인서를 발급받아 등기신청서에 첨부해야 합니다.
 - 이 경우 신고대상 거래는 매매에 한정되므로 상속이나 증여 등을 원인으로 소유권이 이전되는 경우는 신고대상에



임 현 석/세무사

<표> 세금의 계산방법

취득방법	지 방 세		등록세에 따른 교육세	취득세에 따른 농어촌특별세
	등 록 세	취 득 세		
대 매	취득가액의 3%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	취득세액의 10%
신 축	취득가액의 0.8%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	취득세액의 10%
상 속	취득가액의 0.8%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	-
증 여	취득가액의 1.5%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	취득세액의 10%
교 환	취득가액의 3%	취득가액의 2%	등록세액의 20%	취득세액의 10%

서 제외됩니다.

- 부동산 양도등기전 신고제의 도입에 따른 국민의 불편을 최소화하기 위하여
 - 신고대상은 우선 매매를 원인으로 하여 소유권이 이전되는 경우로 한정하고
 - 3년 이상 보유주택이나 8년 이상 보유 농지는 1세대 1주택 또는 자경농지인 지의 여부에 관계없이 신고대상에서 제외하며
 - 사전신고후 납부시에는 15%의 세액공제 혜택을 부여하였습니다.
 - 등기전 사전신고를 하여야 할 자가 신고를 하지 아니한 경우에는 예정신고 납부세액공제(10%)가 되지 않으며
 - 신고대상에서 제외되는 자산을 사전 신고한 경우에도 15% 세액공제 혜택이 부여됩니다.
- 양도사실을 세무서장에게 신고할 때에는 신고서에 양도세 계산에 필요한 토지, 건물 및 등기부등본을 첨부하여야 합니다.
 - 준비서류
 - 토지대장(취득, 양도연도 토지등급이 기재된 것)
 - 토지가격확인원('90년부터 현재까지의 공시지가가 기재된 것)
 - 건축물관리대장
 - 토지·건물등기부등본
- 또한 세무서에서는 원칙적으로 기준시가에 의해 양도세를 계산하여 안내하게 되므로
 - 실사 또는 감면을 받고자 하는 경우에는 양도사실 신고시에 실사신고 또는

감면신청을 하거나, 납세안내서를 받은 후에 실사 또는 감면신청을 하면 됩니다.

II. 부동산의 취득과 세금

부동산의 취득이란 매매, 상속, 상속, 증여, 교환 등 일체의 방법에 의하여 유·무상으로 부동산을 취득하는 것을 말합니다.

- 부동산을 취득하면 지방세인 취득세와 등록세를 내게 되며 그 중 상속 또는 증여에 의하여 취득한 경우에는 국세인 상속세 또는 증여세가 부과됩니다.

1. 부동산을 취득할 때 내야하는 세금

부동산을 취득하였을 때에는 시·군·구청에 다음 세금을 신고·납부하여야 합니다.

- 등록세: 취득 부동산의 소유권을 등기하기 전에 해당 시·군에 납부하고, 등기 신청시에 '영수필확인서'를 첨부제출합니다.
- 취득세: 취득한 날로부터 30일 이내에 해당 시·군에 신고·납부해야 하며, 그 기간을 넘기면 세액의 20%를 추가 부담해야 합니다.
- 교육세·농어촌특별세: 본세인 등록세 또는 취득세를 납부할 때 같이 신고·납부합니다.

세금의 계산방법은 표와 같습니다.

2. 부동산 취득에 소요된 자금출처 조사

부동산을 취득할 때는 증여세 문제를 생각해 보셔야 합니다.

○ 연소자, 부녀자 등 직업 또는 연령 등에 비추어 자기 스스로 재산을 취득할 능력이 없다고 판단되는 경우에는 취득자 급에 대한 자금출처 조사를 받게 되고

○ 자금출처 조사결과 증여사실이 확인되면 증여세를 물어야 되기 때문입니다.

구체적으로 다음과 같은 경우에 자금출처 조사를 받습니다.

○ 재산을 취득하시면 그 재산을 취득한 사람이 최근 3년간의 소득상황과 자산양도, 취득명세를 같이 전산출력하여 재산을 스스로 취득할 능력이 있는지 여부를 사전 검토하게 됩니다.

○ 또한, 3년 이내에 부동산을 3회 이상 취득한 경우로서 그 취득가액의 합계가 컴퓨터상 본인의 누적소득금액의 70%를 넘는 경우에는 해당자료가 작성되어 관할세무서로 보내집니다.

○ 관할세무서에서는 전산 출력자료 등을 검토하여 증여혐의가 있거나 부동산 투기혐의가 있는 사람에 대해서만 소명자료 제출요구서를 발송하게 됩니다.

3. '소명자료 제출요구서'를 받으면?

○ 소명자료 제출요구서를 받으시면 그 요구서에 표시된 취득재산의 자금출처를 다음 요령에 따라 요구서 해당란에 기입하시어 증빙서류와 함께 관할세무서

에 보내시면 됩니다.

- 소득이 있는 경우에는 소득세 납세 증명 또는 납세영수증 사본 1부

- 용자나 남의 돈을 빌린 경우에는 부채증명서

- 다른 재산을 처분한 경우에는 매매계약서, 등기부등본

- 전세보증금이 있는 경우에는 전세계약서 등

○ 소명자료 제출요구서는 이를 받은 날로부터 15일 안에 회신하셔야 합니다.

○ 소명자료 제출요구서에 따라 제출된 증빙서류를 검토하여 자격취득으로 인정되면 자금출처 조사가 종결됩니다.

○ 재산취득 자급에 대한 소명자료 제출요구서를 받고 이에 대한 회신을 하지 않거나 제출된 소명자료를 검토한 결과 증여혐의 등이 있는 경우에는 직접 조사 대상으로 선정됩니다.

재산 증여사실이 밝혀지면 무거운 세금부담이 따르게 됩니다.

○ 미성년자 등에게 재산을 이전하는 등 증여의 혐의가 있는 경우에는 단순한 서면확인인 아닌 사실상의 자금출처와 흐름을 철저히 조사하여 누락된 세금을 부과하게 되며,

○ 재산의 증여행위에 대하여는 증여재산가액에 대하여 최저 10%에서 최고 40%에 해당하는 증여세의 부담이 따르고, 자진신고 및 납부를 하지 않으면 납부할 세금의 최고 50%까지 가산세를 더 물게 됩니다.

같이타는 승용차 온등네가 한가족