2008 양도·상속·증여세 조견표

양도소득세 계산방법

구 분	내 용
전제조건	1. 양도자에게 과세된다. 2. 양도재산이 법에 규정된 과세대상 재산(부동산 등/ 일부 주식)에 해당되어야 한다. 3. 법에 규정된 과세대상 재산 중에서 비과세 대상 자산은 제외된다. 4. 거주자의 국내· 국외 소유재산이거나 비거주자의 국내 소유재산이어야 한다. 5. 사업소득에 해당하지 않아야 한다. 6. 연도별로 과세되고, 연도 중 양도한 자산은 계속 합산과세 한다. 7. 공유재산의 경우에는 공유지분율 만큼만 인별로 과세된다.
양도가액	1. 양도'계약서' 상 실지거래가액(= 계약금+중도금+잔금) 2. 신고하지 않은 경우 결정· 경정 실지거래가액 ① '등기부기재가액' → 관할 세무서장 등이 확인한 가액 → 매매사례· 감정· 환산가액 ② 매매사례가액: 양도· 취득일 전후 각 3월 이내 매매사례의 가액(상장주식 제외) ③ 감정가액: 전후 각 3월 이내 2 이상 감정평가법인 평가 평균액(주식 등 제외) 3. 2006.12.31 이전 양도자산은 다음 9가지를 제외하고 기준시가로 소득금액(양도가액, 취득가액, 필요경비개산공제)을 계산할 수 있음(소득법 96②) ① 고가주택 ② 부동산을 취득할 수 있는 권리 ③ 미등기 양도자산 ④ 취득 후 1년 이내의 부동산 ⑤ 허위계약서의 작성 등 부정한 방법으로 부동산을 취득 또는 양도 ⑥ 양도자가 실지거래가액을 증빙서류와 함께 신고한 경우 ⑦ 투기지역 안의 부동산 ⑧ 비사업용 토지 ⑨ 1세대 2주택 이상
(-)취득가액	1. 취득에 소요된 실지거래가액(소득법 97①1) ① 취득'계약서' 상 거래가액(계약금+중도금+잔금) ② 전 소유자의 신고가액(소득령 163⑪1) ③ 중개업자가 신고한 '실제거래가격'(소득령 163⑪2) 2. 취득실거래가 환산액(= 양도실가 × 취득 기준시가 ÷ 양도 기준시가) ① 토지= 취득당시 개별공시지가(1990.8.29 이전 토지등급가액 환산) × 취득면적(㎡) ② 건물= [기준액×구조지수×용도지수×위치지수×잔가율; 천원미만 절사] ×연면적(㎡) (×산정기준율 ; 2000.12.31 이전 취득분만 적용) ③ 고시된 주택= 취득일 현재 개별주택가격(환산액; 2005.4.29 이전 취득분) ④ 아파트 등 = 취득일 현재 고시가액(환산액; 최초고시일 이전 취득분) ⑤ 고시된 상업용건물, 오피스텔 = ㎡당 고시가액(환산; 2004.12.31)×(전유+공유)면적 ⑥ 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권 = 취득당시 상증법상 평가액 ⑦ 부동산을 취득할 수 있는 권리 = 취득일 현재 국세청장 평가액 ⑧ 특정시설물 이용권 = 취득일 현재 국세청장 평가액 ⑨ 비상장주식 = 취득일 현재 상증법상 평가액을 준용하여 평가한 금액 3. 의제취득일 이전 취득자산의 취득실거래가(재산 46014-10094, 2002.8.14) Max(①,②) ① 의제취득일 현재의 매매사례가액, 감정가액, 환산가액 ② 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액 × 의제취득일 직전일이 속하는 달의 생산자물가지수 / 취득일이 속하는 달의 생산자물가지수
(-)필요경비	■ 자본적지출(용도변경, 개량, 수익자·개발부담금, 소송비용, 화의비용, 기타 가치증가, 내용연수 연장 비용)과 양도비용(중개수수료, 인지대, 공증비용, 증권거래세, 채권매각차손 등) 등 증빙첨부로 확인된 가액 ■ 매매사례가액, 감정가액, 취득실가 환산한 경우에는 필요경비개산공제 적용 ① 토지, 건물, 오피스텔 = 취득당시 기준시가 × 3%(미등기 자산은 0.3%) ② 아파트, 개별주택 등 = 취득일 현재 고시가액 × 3%(미등기 자산은 0.3%) ③ 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권 = 취득당시 기준시가× 7%(미등기자산 1%) ④ 위 이외의 자산 = 취득당시 기준시가 × 1%
(=)양도차익	= 양도가액 - 취득가액 - 필요경비 - 기납부 토지초과이득세
(-)장기보유 특별공제	■ 등기되고 보유기간이 3년 이상인 토지와 건물에 대해 양도차익의 일정율을 공제 <1996.1.1 ~2007.12.31 양도분> ① 3년 이상: 10% ② 5년 이상: 15% (2003~2005년 양도한 기준면적 미만 고가주택: 25%) ③ 10년 이상: 30% (2003~2005년 양도한 기준면적 미만 고가주택: 50%) [④ 15년 이상: 45% (2006~2007년 양도한 과세되는 1세대1주택에 한하여 적용됨)] <2008.1.1~일반자산> ① 3년 이상: 10% ② 4년 이상: 12% ③ 5년 이상: 15% ④ 6년 이상: 18% ⑤ 7년 이상: 21% ⑥ 8년 이상: 24% ⑦ 9년 이상: 27% ⑧ 10년 이상: 30% <2008.3.21 이후 양도하는 과세되는 1세대1주택> ① 3년 이상: 12% ② 4년 이상: 16% ③ 5년 이상: 20% ④ 6년 이상: 24% ⑤ 7년 이상: 28% ⑥ 8년 이상: 32% ⑦ 9년 이상: 36% ⑧ 10년 이상: 40% ⑨ 11년 이상: 44% ⑩ 12년 이상: 48% ⑪ 13년 이상: 52% ⑫ 14년 이상: 56% ⑬ 15년 이상: 60% ⑭ 16년 이상: 64% ⑮ 17년 이상: 68% ⑯ 18년 이상: 72% ⑰ 19년 이상: 76% ⑱ 20년 이상: 80% <2008.1.1~3.20까지> ① 11년 이상: 33% ② 12년 이상: 36% ③ 13년 이상: 39% ④ 14년 이상: 42% ⑤ 15년 이상: 45%
(=)양도소득금액	= 양도차익 - 장기보유특별공제
(-)양도소득 기본공제	양도소득이 있는 거주자에 대해 연간 인별로 250만원을 공제 ① 미등기 양도자산에 대해서는 공제하지 않는다. ② 일반주식에 대해서는 추가로 250만원을 공제한다. ③ 거주자의 국외 양도자산에 대해서는 추가로 250만원을 공제한다. ※ 공제순서는 감면대상 외의 자산 → 감면대상자산 순으로 공제(소득법 103②) ※ 동일연도 양도: 먼저 양도한 자산 → 나중 양도한 자산 순으로 공제(소득법 103②) ※ 같은 날 양도: 높은 세율 적용대상→ 낮은 세율자산(납세자가 유리한) 순으로 공제 (재일 46014-1685, 1997.07.11)
(=)과세표준	= 양도소득금액 - 양도소득 기본공제
(×) 세 율	■ 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 ① 미등기 양도자산: 70% ② 비사업용 토지, 1세대 3주택 이상 중과대상 해당분: 60% ③ 1세대 2주택 중과대상, 1년 미만 보유분: 50% ④ 1년 이상 2년 미만 보유분: 40% ⑤ 위 이외 등기자산 중 2년 이상 보유분: 기본 누진세율(9%~36%) ■ 기타자산(등기와 보유기간을 불문): 기본 누진세율(9%~36%)
(=)산출세액	= 과세표준에 세율을 적용한 세액의 합계액
(-)감면,공제	① 감면 세액 = 감면 표 참조 ② 예정신고납부세액공제 = (예정신고한 산출세액 - 감면세액) × 10%
(+)가산세등	① 무(과소)신고가산세: 무(과소)신고세액 × (무신고: 20%, 과소신고: 10%; 부당과소: 40%) ② 납부불성실 가산세: 미납부미달납부 세액 × 미납부 일수 × 0.03% ※ 미납부 일수 = 납부기한의 다음날 ~ 자진납부 또는 고지일
(=)납부할세액	= 산출세액 - 세액감면 - 세액공제 +가산세 등
(-)분납세액	납부할 세액이 1천만원을 초과하는 자는 다음 세액을 납부기한 경과 후 45일 이내에 분납할 수 있다(소득법 77). ① 납부할 세액이 2천만원 이하: 1천만원을 초과하는 금액 ② 납부할 세액이 2천만원 초과: 그 세액의 50% 이하인 금액

양도소득세 세율

자산구분	국내자산 양도소득(소득세법 제104조, 2004.1.1 이후)	국외자산 양도소득
①토지·건물 ②부동산에 관한 권리	미등기 양도자산 : 70% ① 비사업용 토지 : 60%(2007.1.1 이후 시행) ② 중과세율 적용대상 3주택을 소유한 1세대의 양도주택 : 60%(2004.1.1이후) ③ 「주택+입주권」3개 이상 소유한 1세대의 양도주택 : 60%(2006.1.1이후) ④ 비사업용 토지 보유비율이 50% 이상인 특정주식 및 부동산과다보유법인의 주식: 60%(2007.1.1 이후 시행) ▶ 1년 미만 보유: 50% ▶ 중과세율 적용대상 2주택을 소유한 1세대의 주택 : 50% (2007.1.1 이후) ▶ 「주택+입주권」2개 소유한 1세대의 양도주택 : 50%(2007.1.1이후 시행) ▶ 1년 이상 2년 미만 보유 : 40% (2004.1.1이후 시행) ▶ 2년 이상 보유 : 기본 누진세율 (9~36%)	(소득법 118_5) ▶ 1년 미만 보유 : 50% ▶ 1년 이상 보유 : 40% ▶ 2년 이상 보유 : 9~36%
③기타자산	기본 누진세율 (9~36%) ※ 비사업용 토지 보유비율이 50% 이상인 특정주식 및 부동산과다보유법인의 주식의 양도세율은 60%임(2007.1.1 이후 시행)	국내자산과 같음
④주식 또는 출자지분	- 중소기업 : 10% - 이외의 경우: 20% - 대 기 업 : 20% - 대기업 대주주 1년 미만 보유 : 30%	- 중소기업 : 10% - 대 기 업 : 20%

누 진 세 율

과 세 표 준	세 율	누진공제액	전단계 세액 합계
1천만원 이하	9%	0원	90만원
1천만원 초과 4천만원 이하	18%	90만원	630만원
4천만원 초과 8천만원 이하	27%	450만원	1,710만원
8천만원 초과	36%	1,170만원	-

비과세 1세대1주택 판정 흐름도

감면대상주택+일반주택 보유자가 일반주택을 양도한 경우 감면주택은 주택수 산정에서 제외(일몰로 99조, 99_3 신축주택취득자 감면은 2007.12.31까지만)

세대원판정 → 1세대의 주택 수 계산
- 1개인 경우 → (yes) 3년이상 보유 → (yes) 일부지역 2년이상 거주 → (yes) 고가주택 6억 초과부분 → (no) 비과세 / (yes) 일반(누진) 세율과세; 일부지역 2년이상 거주 (no) → 일반(누진) 세율과세
- 2개인경우 → (yes) 대체취득 등 예외적2주택 → (yes) 3년이상 보유 / (no) 주택수 산정제외 대상(지역기준, 금액기준) → (yes) 일반(누진) 세율과세 / (no) 2주택 중과배제 주택 해당 → (yes) 일반(누진) 세율과세 / (no) 50%중과 세율적용
- 3개 이상인 경우 → (yes) 주택수 산정제외 대상(지역기준, 금액기준) → (yes) 2주택 판정으로 / (no) 3주택 중과배제 주택 해당 → (yes) 2주택 중과배제 주택 해당 / (no) 60%중과 세율적용

1세대 1주택 비과세 요건과 예외규정

요 건	예 외 규 정
① 1세대가 소유한 주택수 합계	거주자가 다음 중 하나에 해당하는 경우에 배우자가 없더라도 1세대로 봄(소득령 154②) ① 거주자의 연령이 30세 이상인 경우 ② 성년으로서 최저생계비 이상의 종합·퇴직·양도소득이 있는 경우 ③ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
② 1주택(양도일 현재)만 소유	다음 중 하나에 해당하는 경우에는 2주택이라도 비과세 적용됨(소득령 155) ① 주거 이전(대체취득)을 위한 일시적 2주택이 된 경우 ② 상속받은 주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ③ 농어촌 주택·이농주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ④ 직계존속의 동거봉양 또는 혼인으로 인한 일시적 2주택(2년 이내 양도) ⑤ 지정문화재인 주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ⑥ 장기저당담보주택을 소유한 직계존속의 동거봉양을 위한 세대합가 후 먼저 양도한 주택
③ 3년 이상 보유(소득령 154①)	■ 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 3년 보유기간 및 2년 거주기간의 제한을 받지 않음 ① 임차일로부터 양도일로부터 거주기간이 5년 이상인 건설임대주택 ② 공공사업용으로 양도되거나 수용된 경우(양도일 또는 수용일로부터 2년 이내 양도하는 잔존주택 및 부수토지를 포함) ③ 해외이주로 세대 전원이 출국하여 2년 이내 양도하는 경우 ④ 1년 이상 국외거주를 필요로 하는 취학·근무상 형편으로 세대 전원이 출국하여 2년 이내 양도하는 경우 ⑤ 1년 이상 거주한 주택을 취학·근무상 형편·질병 등 부득이한 사유로 양도하는 경우
④ 2년 이상 거주(2003년 양도분은 1년 이상 거주)	다음의 일부지역은 2년 이상 거주요건이 추가되는 지역임 서울특별시, 과천 및 5대 신도시 지역(분당·일산·평촌·산본·중동 신도시 일부지역) ■ 장기저당담보주택을 양도한 경우 2년 거주기간의 제한을 받지 않음(소득령 155_2)

1주택+1조합원입주권의 비과세특례(소득령 156_2)

원 칙	예외규정(1주택으로 보지 않는 조합원입주권)
2006.1.1 이후 관리처분계획인가로 취득한 조합원입주권은 1주택으로 봄	양도주택 또는 조합원입주권이 다음 중 하나에 해당하는 경우에 1주택으로 보아 비과세(소득령 156_2③~⑪) ① 1주택 소유자가 1조합원입주권을 취득한 날로부터 1년 이내 종전주택을 양도한 경우 ② 1주택 소유자가 1조합원입주권을 취득하여 주택이 완성된 후 1년 이내에 그 주택으로 세대 전원이 이사하고 주택 완공 전 또는 완공 후 1년 이내에 종전주택을 양도한 경우 ③ 재개발재건축 사업의 시행기간동안 거주를 위하여 취득한 주택으로서 주택 완공 전 또는 완공 후 1년 이내에 종전주택을 양도한 경우 ④ 일반주택과 상속받은 1조합원입주권(피상속인이 주택을 소유하지 않아야 하고, 2조합원입주권을 소유한 경우에는 1조합원입주권만)을 소유한 1세대가 일반주택 양도한 경우 ⑤ 일반주택과 1조합원입주권을 소유한 자가 상속받은 주택 또는 피상속인이 조합원입주권만 소유한 경우 1조합원입주권을 상속받아 일반주택을 양도하는 경우 ⑥ 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양자 모두 소유자가 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양자 모두 소유하는 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대합가하여 2년 이내 먼저 양도하는 ㉠합가당시 1주택 또는 ㉡1조합원입주권(관리처분계획인가 후 최초취득하거나, 사업시행인가 후 취득한 것으로 1년 이상 거주한 것)은 비과세 ⑦ 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양자 모두 소유자가 서로 혼인하여 2년 이내 먼저 양도하는 혼인당시 1주택 또는 먼저 양도하는 1조합원입주권(사업시행인가 후 취득한 것으로 1년 이상 거주한 것)은 비과세 ⑧ 지정문화재인 주택과 일반주택 및 1조합원입주권을 소유한 1세대가 먼저 양도한 일반주택 ⑨ 농어촌·이농주택과 일반주택 및 1조합원입주권을 소유한 1세대가 먼저 양도한 일반주택

2주택 50%세율 대상 판정

■ 1단계: 주택수 산정(1세대가 소유한 전국의 주택을 대상으로 지역기준과 가액기준을 적용)
■ 2단계: 중과배제대상 해당여부 판정

■ 1단계: 주택수 산정(소득령 167_3②)
① 수도권(도농복합시 제외)·광역시(소속 군지역 제외) 에 소재하는 모든 주택은 주택수에 포함
② 위 ① 이외의 지역에 소재하는 주택은 주택 및 부수토지의 양도당시 기준시가 합계액이 3억원 초과하는 주택을 주택수에 포함

[illegible]

2008 양도·상속·증여세 조견표

양도·상속·증여세 이론 및 계산실무

저자: 김진호, 최재성 공저
정가: 40,000원

그림과 도표를 이용한 간략하고 명쾌한 이론 설명

실무에서 발생하는 다양한 계산사례를 양도코리아 프로그램을 이용하여 사례해설

2008 상속·증여세 실무편람

저자: 김완일, 고경희 공저
정가: 70,000원

상속 증여세 실무해설이 이 책으로 완결되다.

다년간 국세청 실무경험 집대성

항목별 실무 · 특수사례 다수 수록

더존 비즈스쿨 고용보험 환급교육

· 양도· 상속· 증여세 기초·중급과정
· 김영인 세무사의 "양도소득세 실무해설 종합반"
· 세무사를 위한 "더존프로그램 실무과정"
· 국세청 고경희조사관의 "상속세 및 증여세법 실무특강"

이택스코리아
www.etaxkorea.net
전화 : (02) 2635-3008
팩스 : (02) 456-9501
서울 광진 구의 251-32 청양빌딩 3층

2주택 50%세율 중과대상에서 제외되는 주택

구 분	중과 제외되는 주택
① 1세대 3주택 중과제외 일부규정 준용(소득령 167_3①)	① 임대주택법 제2조의 매입임대주택(5호 이상 10년 이상 국민주택으로 3억원 이하), 2003.10.29 이전 기존임대주택(2호 이상 5년 이상 국민주택으로 3억원 이하), 건설임대주택(2호 이상, 5년 이상, 대지 90평·연면적 45평 이하인 주택 으로서 6억원 이하) ② 5년 이상 임대한 감면대상 장기임대·신축임대·미분양주택(조특법 97, 97_2, 98) ③ 사원용 주택을 10년 이상 무상 제공하는 것(장기사원용주택) ④ 신축주택 취득자에 대한 감면대상 주택(조특법 99, 99_3) ⑤ 문화재보호법에 의한 문화재주택 ⑥ 상속일로부터 5년 미경과한 상속받은 주택 ⑦ 저당권 실행이나 채권을 변제로 취득 후 3년 미경과 주택 ⑧ 5년 이상 장기보육시설로 사용하는 주택
② 일시적 1세대 2주택 비과세 일부규정 준용(소득령 167_5①3~7)	① 근무상 사유로 취득한 주택(취득 후 1년 이상 거주하고 사유 해소된 날로부터 3년 미경과) ② 직계존속 동거봉양을 위해 합가한 2주택으로서 5년 미경과 ③ 혼인으로 인한 2주택으로 5년 미경과 ④ 소송 결과로 취득한 주택으로서 확정판결일로부터 3년 미경과 ⑤ 일시적 2주택으로 1년(또는 법에 따른 매각절차 완료일) 미경과
③ 기타(소득령 167_5①8~9)	① 소형주택: 주택의 양도당시 기준시가 1억원 이하인 주택(재건축사업 지정된 지역을 제외; 소득칙 82②) ② 위 제외대상 주택(일시적 2주택, 소형주택 제외)을 제외하고 1개의 주택만을 소유하고 있는 경우의 당해 주택

3주택 이상 60%세율 중과 제외되는 주택

구 분	중과 제외되는 주택
① 건설임대주택	2호 이상, 5년 이상, 대지 298㎡(90평)·연면적 149㎡(45평) 이하인 주택으로서 기준시가 6억원 이하
② 매입임대주택	2003.10.29 이후 사업자등록 : 5호 이상 10년 이상 국민주택으로 3억 이하
③ 기존임대주택	2003.10.29 이전 사업자등록 : 2호 이상 5년 이상 국민주택으로 3억 이하
④ 감면대상 장기임대주택	5년 이상 임대한 감면대상 장기임대·신축임대·미분양주택(조특법 97, 97_2, 98)으로 5년 이상 임대한 국민주택
⑤ 장기 사원용주택	사원용 주택을 10년 이상 무상 제공하는 것
⑥ 감면대상신축주택	신축주택 취득자에 대한 감면대상 주택(조특법 99, 99_3)
⑦ 문화재주택	문화재보호법에 의한 지정·등록 문화재주택
⑧ 상속주택	상속일로부터 5년 미경과한 상속받은 주택
⑨ 대물변제 주택	저당권 실행이나 채권을 변제로 취득 후 3년 미경과 주택
⑩ 장기가정보육시설	5년 이상 장기보육시설로 사용하는 주택
⑪ 소형주택(소득칙 82①)	가액 및 면적이 다음 요건 모두 충족하는 주택 ① 2003.12.31 이전에 취득한 주택일 것 ② 주택 및 부수토지의 양도당시 기준시가 4천만원 이하일 것 ③ 대지면적 120㎡ 이하이고, 주택 연면적 60㎡ 이하일 것
⑫ 기타	위 ①~⑩을 제외하고 1개의 주택만 소유하고 있는 경우 당해주택

비사업용 토지

토지를 양도한 경우 다음 4단계에 따라 비사업용으로 판정되면 60%세율 중과,장기보유특별공제도 배제된다.

■ **1단계: 지목에 따라 보유기간 동안 계속 이용하였다면 사업용토지이다.**
공부상 28가지 지목(대지, 전, 답, 과수원, 목장용지, 공장용지, 주차장 등)보다는 사실상 이용에 따라 판정

■ **2단계: 당연사업용토지(소득령 168_14③)에 해당하면 사업용토지이다.**

■ **3단계: 지목대로 이용한 기간이 다음 3가지 중 하나를 충족하면 사업용토지이다.**
① 보유일수 중 80% 이상에 해당하는 일수동안 목적에 이용한 토지(80% 기준)
② 양도일로부터 직전 5년 동안 3년 이상 목적에 이용하였거나(60% 기준)
③ 양도일로부터 직전 3년 동안 2년 이상 목적에 이용하였거나(66% 기준)
※ 법령 등에서 사용이 금지·제한된 기간은 목적에 이용된 기간으로 봄(소득령 168_14, 소득칙 83_5)
※ 경매·공매 등 절차에 들어간 기간은 양도된 것으로 보아 소유기간에서 제외

■ **4단계: 지목대로 이용하였더라도 법에서 정한 규모를 초과한 면적은 비사업용토지이다.**

당연사업용 토지와 부득이한 사유

당연사업용 토지(소득령 168_14③,소득칙 83_5③)	사용한 기간으로 보는 부득이한 사유(소득칙 83_5)
① 2006.12.31 이전에 상속받은 농지 · 임야 · 목장용지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지 ② 2006.12.31 이전에 20년 이상을 소유한 농지 · 임야 · 목장용지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지 ③ 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로서 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인 토지 ④ 도시지역 안의 농지로서 2005.12.31 이전에 취득하여 종중이 소유한 농지 ⑤ 도시지역 안에서 2007.1.1 이후 상속한 농지로서 그 상속개시일로부터 5년 이내에 양도하는 토지 ⑥ 소음·분진·악취 등 피해로 인하여 그 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지 ⑦ 2006.12.31 이전에 이농 농지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지	① 건축허가 제한된 경우: 건축허가가 제한된 기간 ② 착공이 제한된 경우: 착공이 제한된 기간 ③ 사업장 진입도: 사도 또는 도로로 이용되는 기간 ④ 건축허가시 제공한 公共空地: 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간 ⑤ 취득한 나대지에 착공한 경우: 토지의 취득일부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행 중인 기간 (천재지변, 민원 등으로 건설 중단한 기간 포함) ⑥ 저당권 실행 등으로 취득: 취득일부터 2년 ⑦ 소송 중인 토지: 소송기간 또는 사용금지 기간 ⑧ 환지방식 도시개발사업 완료:건축가능일부터 2년 ⑨ 건축물이 멸실 · 철거되거나 무너진 토지: 당해 건축물이 멸실 · 철거되거나 무너진 날부터 2년 ⑩ 2년 사업이용: 휴업 · 폐업 또는 이전일부터 2년 ⑪2년 이상 재촌자경 농지: 천재지변 등 발생일 2년 ⑫ 도시계획의 변경 등: 당해 사유가 발생한 기간

지목별 비사업용 토지와 중과배제되는 토지

[illegible]

취득 실가 환산을 위한 기준시가 산정방법

[illegible]

재개발· 재건축 실가계산

[illegible]

양도소득세의 감면

[illegible]

상속세 계산방법

구 분	내 용
전제조건	1. 사망자(피상속인)의 상속재산 전체에 부과하는 세금이다. 2. 상속인들은 연대납세의무를 지지만 상속인별로 각자 신고 · 납부하는 것이 아니고 신고인이 대표로 신고 · 납부한다. 3. 상속의 권리관계, 재산분할, 상속포기 등은 민법의 규정을 따른다.
본래의 상속재산 간주상속재산 추정상속재산	▶ 상속일 현재 상속의 대상이 되고 재산적 가치를 지니는 원칙적인 과세물건 ▶ 법에 의하여 상속재산으로 보는 보험금, 퇴직금, 신탁재산 ▶ 재산 종류별(①현금 등, ②부동산, ③기타재산)로 그 사용이 명백하지 않은 1년 이내 2억 이상, 2년 이내 5억 이상 재산처분 · 인출액, 피상속인의 부담채무 ■ 추정상속재산 = (재산처분 · 인출액 · 부담채무 - 용도입증액) - Min (처분인출 · 부담채무×20%, 2억원)
상속재산가액	=본래의 상속재산 +간주 상속재산 +추정 상속재산
(+)증여재산가액 (-)비과세재산가액 (-)과세가액불산입	▶ 상속개시일 전 10년(상속인 이외의 자 5년) 이내에 증여한 재산 ▶ 금양임야, 국가 등에 유증한 재산 등 법에서 규정한 과세제외 재산 ▶ 공익목적 출연재산가액, 공익신탁재산가액
(-) 공 과 금 (-) 채 무 (-) 장례비용	▶ 상속개시일 현재 피상속인이 납부할 의무가 있는 조세 · 공공 기타 이와 유사한 것 ▶ 증여재산에 담보된 채무, 국가 등에 대한 채무, 증빙 확인되는 채무 = Min(1천만원, Max(5백만원, 납골시설 외 장례비)) + Min(5백만원, 납골시설 소요비용)
(-) 상속공제	(1) 배우자공제 = Min(30억원, Max(5억원, Min(법정상속액, 실제상속액))) ■ 법정상속액 = (총상속재산가액 + 10년 이내 상속인 증여재산가액 - 상속인 외의 자에게 유증한 재산가액 - 과세가액불산입재산 - 비과세재산 - 채무 - 공과금) × 법정지분율 - 배우자가 사전증여 받은 증여세 과세표준 ■ 실제상속액 = 배우자의 총상속재산가액 - 배우자가 상속받은 비과세재산 - 배우자의 처분재산등 산입액 - 배우자가 승계하기로 한 채무, 공과금 (2) 기타인적공제 ① 자녀공제: 1인당 3천만원 ② 미성년자공제: 500만원 × 20세까지의 연수 ③ 연로자공제: 1인당 3천만원 ④ 장애자공제: 500만원 × 75세까지의 연수 (3) 기초공제: 2억원 (4) 일괄공제 = 5억원(배우자가 단독으로 상속받은 경우에는 일괄공제 적용 못함) (5) 기초공제, 기타인적공제, 일괄공제 적용액= Max(5억원, (기초공제 +기타인적공제 ①~④)) (6) 가업상속공제 = <2008년 이후>Max {2억원, 가업상속재산×20%(30억원 한도) } <2007.12.31 이전> Min (1억원, 가업상속재산가액) (7) 영농상속공제 = Min(2억원, 가업상속재산가액) (8) 금융재산상속공제: ▶ 순금융재산이 2천만원 미달시 = 순금융재산가액(= 금융재산 - 금융부채) ▶ 2천만원 초과시 = Min(2억원, Max(2천만원, 순금융재산가액×20%)) (9) 재해손실공제: 상속세 신고기한 내 멸실 · 훼손된 상속재산의 손실가액 상당액 (10) **종합한도**: 상속세 과세가액 -상속인 외 유증 · 사인증여 재산가액 -상속인 상속포기로 차순위자 상속재산가액 -가산한 증여재산가액(증여공제 받은 경우 차감한 가액)
(=) 과세표준	= 상속재산가액 +증여재산가액 -비과세재산 -과세가액불산입 -공과금 -채무 -장례비용
(×) 세 율	1억원 이하 : 10% 1억원 초과 5억원 이하 : 20% (누진 공제액: 10백만원) 5억원 초과 10억원 이하 : 30% (누진 공제액: 60백만원) 10억원 초과 30억원 이하 : 40% (누진 공제액: 160백만원) 30억원 초과 : 50% (누진 공제액: 460백만원)
(=) 산출세액	= 과세표준에 세율을 적용한 세액
(+)세대생략할증	사망하지 않은 비속을 건너 뛰고 다음 단계의 비속에게 상속한 경우 산출세액×30% 가산
(=)산출세액 합계	= 산출세액 + 세대생략할증세액
(-)문화재등 징수유예	지정 · 등록문화재와 문화재 자료에 해당하는 상속재산에 대한 상속세액을 담보를 제공하고 전시 · 보존하는 기간동안 세액의 납부를 유예받을 수 있다.
(-) 세액공제	(1) 증여세액공제 : 상속재산에 가산하는 증여재산의 증여세 산출세액 상당액(한도 있음) (2) 외국납부세액공제 = 외국 법령에 의하여 부과받은 상속세 상당액(한도 있음) (3) 단기재상속세액공제 : 상속 개시 후 10년 이내에 재상속되는 경우에 재상속비율 공제 (4) 신고세액공제 = (상속세 산출세액 - 문화재등유예 - 공제 · 감면세액) × 10% (5) 기타 공제 · 감면세액 : 산출세액 × 면제대상 상속재산가액 ÷ 상속세 과세가액
(+) 가산세등	(1) 무(과소)신고가산세: 무(과소)신고세액 × (무신고: 20%, 과소신고: 10%; 부당과소: 40%) (2) 납부불성실 가산세: 미납세액 × 미납일수 × 3 / 10,000 ※ 미납부 일수 = 납부기한의 다음날 ~ 자진납부 또는 고지일
(=)차가감자진 납부할세액	= 산출세액 - 유예 · 세액공제 +가산세 등
(-) 연부연납 (-) 물납세액 (-) 분납세액	(1) 연부연납: 2천만원 초과시 신청, 담보제공, 2년 거치 5년(가업상속 50% 이상: 12년) 이내 (2) 물납: 1천만원 초과, 부동산과 유가증권이 상속재산가액의 1/2 초과시 그 비율 이하 세액 (3) 분납: 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우 납부기한 경과 후 45일 이내에 분납 ▶ 납부할 세액이 2천만원 이하: 1천만원을 초과하는 금액 ▶ 납부할 세액이 2천만원 초과: 그 세액의 50% 이하인 금액

증여세 계산방법

구 분	내 용
전제조건	1. 증여를 받는 사람이 내는 세금이다. 2. 인별로 합산하는 것이 아니고 건별로 신고 · 납부한다. 3. 동일인으로부터 계속 증여받는 경우만 예외적으로 합산한다. 4. 정식 계약이 아니라도 우회적인 재산의 이전은 증여재산에 포함된다.
본래의 증여재산 증여의제 증여추정	▶ 증여일 현재 증여의 대상이 되고 재산적 가치를 지니는 원칙적인 과세물건 ▶ 예시적인 규정에 의하여 증여재산으로 보는 재산 ▶ 예시적인 규정에 의하여 반증이 있기 전에는 증여한 것으로 추정되는 재산
증여재산가액	=본래의 증여재산 + 증여의제 + 증여추정
(+)가산하는증여재산 (-)비과세재산 (-)과세가액불산입	▶ 증여개시일 전 10년 이내에 동일인으로부터 받은 증여재산가액의 합이 1천만원 이상 ▶ 법에서 규정한 과세제외 재산 ▶ 공익목적 출연재산가액, 공익신탁재산가액, 장애인이 증여받은 재산가액
(-) 채 무	① 증여재산에 담보된 채무 ② 국가 · 지방자치단체 · 금융기관에 대한 채무 ③ 채무부담계약서, 채권자 확인서, 담보설정, 이자지급 증빙 확인되는 채무
(=) 증여세 과세가액	= 증여재산가액 +가산하는 증여재산 -비과세재산 - 과세가액불산입 - 채무
(-) 증여재산공제	(1) 배우자로부터 증여받은 경우 : 6억원 (2) 직계존비속으로부터 증여받은 경우 : 3천만원 (수증자가 미성년자인 경우 : 1,500만원) (3) 기타친족으로부터 증여받은 경우 : 5백만원
(-) 재해손실공제 (-) 감정평가수수료	▶ 증여재산이 멸실, 훼손된 경우(보험금 수령, 구상권 행사가 가능한 경우 제외) ▶ 감정기관 · 국세청 평가심의위원회에 부담하는 평가수수료(1천만원 한도)
(=) 과세표준	= 증여세 과세가액 - 증여재산공제 - 재해손실공제 - 감정평가수수료
(×) 세 율	1억원 이하 : 10% 1억원 초과 5억원 이하 : 20% (누진 공제액: 10백만원) 5억원 초과 10억원 이하 : 30% (누진 공제액: 60백만원) 10억원 초과 30억원 이하 : 40% (누진 공제액: 160백만원) 30억원 초과 : 50% (누진 공제액: 460백만원)
(=)산출세액	= 과세표준에 세율을 적용한 세액
[illegible]	[illegible]

창업자금, 가업승계 증여세 과세특례

[illegible]