

# 부동산(주택)과 세금

양도소득세 상속 증여세 종합부동산세 취득세

2024

알기쉬운 생활세금

양도 · 상속 · 증여세 중심



법인 국세동우회



발간도서 보기

비거주자(재외국민)의 양도 상속 증여



절세특강 동영상 보기

(사)국세동우회 자원봉사단

# 잘못 알고 있는 상속세, 증여세 상식



억울한 상속세나 증여세는  
부자들이나 내는 세금

**아파트 한 채만 있어도  
상속세를 내야한다**



미리 준비한다고  
세금이 줄어들지 않는다



상속이나 증여는 아무 때나  
해도 세금 변동이 없다

안수남 세무사 제공

# 노후에 해야할 일 4가지



상속세를 미리 계산해 보자



나한테 맞는 절세방안을 찾아보자



내용을 유언장을 남기거나  
유언대용신탁을 활용하자



상속세 납부재원 마련해 두자

매년 건강검진을 받듯이 **텍스검진을 받자**

안수남세무사 자료제공

## 국세동우회 자원봉사단 : 2013년 부터 재능기부 무료절세특강(3만명) 세무상담

국세청 출신 비영리 단체인 **사단법인국세동우회(자원봉사단)**는 국세업무를 해 오면서 쌓아 온 세법전문지식과 풍부한 실무경험을 토대로 "알기쉬운 생활세금" 책자를 매년 발간하고 있으며, 전국적으로 200명 세무사 자원봉사단원 절세특강 및 세무상담을 하고 있습니다.

- ▶ 대한노인회중앙회 "무주혜인연수원" 전국 6만 8천여 경로당회장 연수 "양도 상속 증여세" 절세특강 ▶ 하동 노인대학
- ▶ 종로 구청 ▶ 서대문구청 ▶ 중구청 ▶ 공무원연금공단 찾아가는 생활강좌와 유튜브 방송 (5월 종합소득세 확정신고서 작성)
- ▶ 여성중앙회 ▶ 종로소상공인회 ▶ 경기대학교 ▶ 강남성모병원 카톨릭의대 교수와 병원장 학술세미나
- ▶ 대한유방학회 병원원장 학술세미나 ▶ 배화여자대학교 ▶ 대동세무고등학교 ▶ 농협 동인회
- ▶ 전국농기구판매대리점 워크숍 ▶ 서울시여성단체 연합회 ▶ 종로, 강동, 서초, 마포, 중랑, 노원, 도봉,

국세동우회자원봉사단은 책자 발간 등에 필요한 비용은 국세동우회 회원과 뜻을 같이하는 일부기업의 기부금으로 운영되고 있습니다.

기부금은 전액 필요경비로 인정받을 수 있도록 기획재정부에서 지정기부금단체로 지정 받았으며 근로자의 경우는 연말정산시 기부금세액공제를 받을 수 있습니다. 기부금을 기탁하려는 분은 아래 계좌를 참고해 주시기 바랍니다.

\* 기부금 입금계좌 : 사단법인국세동우회자원봉사단 우리은행 1005-504-248175

# 국세동우회 홈페이지 유튜브 방송 상속,양도. 750만 재외국민 부동산등기 절차

사단법인 국세동우회

HOME | 로그인 | 회원가입

- 국세동우회 소개
- 자원봉사단
- 국세청소식
- 주요행사
- 지방회
- 동호인회
- 연금수급권자협의회
- 국세동우회 회원전용

## 절세특강동영상

<p>No. 40 상속증여세 및 절세 (24년 개정세법 포함) - 이종택 세무사</p>	<p>No. 39 양도소득세 및 절세 (2024 개정세법) - 이용연 세무사</p>	<p>No. 38 부동산(주택)과 세금 종합부동산세, 취득세 해설 - 지병근 세무사</p>	<p>No. 37 제 2권 부동산(주택)과 세금 재외국민 상속 양도소득세</p>	<p>No. 36 부동산(주택)과 세금 (재외국민 포함) - 신천수 법무사</p>
<p>No. 35 병(한)의원 절세가이드</p>	<p>No. 34 병(한)의원 세무조사</p>	<p>No. 33 18억 → 10억 역대급 절세 효과! 항상 답은 있습니다</p>	<p>No. 32 부모자식 간 차용증, 증여세 피하려면 이렇게 하세요</p>	<p>No. 31 유연장, '이것'도 모르고 쓰면 가정이 무너진다</p>
<p>No. 30 2023년 주거주세율 절차와 자기주식</p>	<p>No. 29 지방권 세무사와 함께하는 국세청 양도소득세 실수룩룩 part1.비과세 거주요건</p>	<p>No. 28 24년 새해특집! 24년 개정세법 해설 part2. 양도소득세 개정내용 놓치지마세요!</p>	<p>No. 27 PART 2. 세금계산서 발행시기</p>	<p>No. 26 PART 3. 과세되지 않는 사업의 포괄양수도</p>

절세특강 동영상 보기

유튜브바로보기

발간도서 바로보기

발간도서보기

## 발간도서



2024 부동산(주택)과 세금



2024 알기쉬운 생활세금



대한유방외과연구회/대한외과의사회

부가가치세편

재화와 용역의 공급 & 세금계산서 발행 "시기" 매입세액 "공제와 불공제" & "사업의 양수도"

행동세무사: 국세동우회 자원봉사단 부단장 국세청 불공제 대응담당사무원(한)

국세동우회 자원봉사단

# 국세동우회 홈페이지에서 “국세동우회”와 “국세청” 발간책자 전자북으로 제공

사다  
법인 국세동우회

검색

HOME

---

국세동우회 소개
자원봉사단
국세청소식
주요행사
지방회
동호인회
연금수급권자협의회

국세청소식

---

국세신고관련 보도자료

---

세무조사관련 보도자료

---

개정세법

---

국세청 고시

---

발간책자

---

예규판례 (최산)

---

### 국세신고관련 보도자료

번호	제목	등록일
121	복잡한 재개발·재건축 양도소득세, 실수로 비과세 혜택 놓쳐 (국세청, 20240523)	2024-05-27
120	기업 특강하는 전문강사 소득은 기타소득? 사업소득?(국세청, 20240516)	2024-05-27
119	아는 만큼 돈 버는 주식 관련 절세 꿀팁(국세청, 20240510)	2024-05-13
118	나도 근로·자녀장려금 신청 대상일까?(국세청, 20240513)	2024-05-13
117	소규모 자영업자 등 126만 명, 종합소득세·지방소득세 신고는 5월까지, 납부는 9.2까지(국세청, 20240509)	2024-05-09
116	연말정산 때 놓친 공제? 5월에 한 번 더 살펴보세요(국세청, 20240507)	2024-05-07
115	국내 최초 개발 '해마(海馬)주', 막힌 수출길 국세청이 뚫어 (국세청, 20240506)	2024-05-06

**CUSTOMER CENTER**

궁금한 점이 있으면 언제든지 문의주세요~

☎ 02-783-8536

☎ 02-3775-4888

✉ ntfamily123@naver.com

## 발간책자



2024 한권으로 OK 주식과 세금

2024-05-30



2024 세금절약가이드1

2024-05-30



2024 세금절약가이드2

2024-05-30

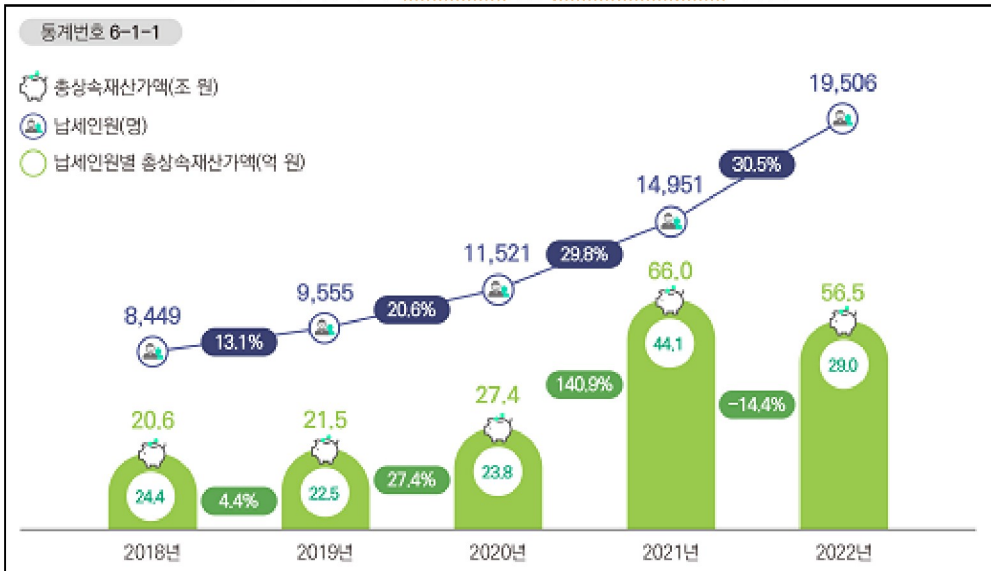


# 5년 사이 상속세 및 증여세 신고인원 2배로 증가(국세청 발표 통계자료)

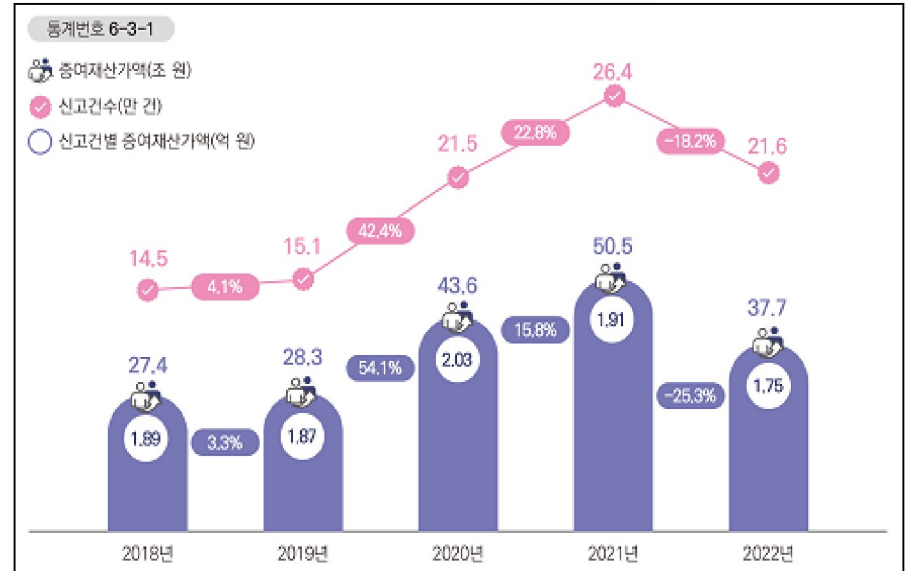
**상속세 신고 인원**  
 2018년 8,449명 | 2022년 19,506명  
 5년 전보다 11,057명 증가 ↑

**증여세 신고 인원**  
 2018년 14.5만명 | 2022년 21.6만명  
 7만1천 명 증가 ↑

< 최근 5년 상속세 납세인원 및 총상속재산가액 현황 >



< 최근 5년 증여세 신고건수 및 증여재산가액 현황 >



국세청 보도 자료 인용

2024

# 부동산(주택)과 세금

양도 상속 증여세 종합부동산세 취득세

비거주자(재외국민)의 양도 상속 증여

(사)국세동우회 자원봉사단



# Contents

## 1편 : 상속세 절세 전략

1. 상속세 용어에 대한 이해 .....	11
2. 재산이 얼마나 있어야 상속세를 내나요? .....	15
3. 상속재산은 감정평가 받아 신고하는 게 유리 한가요? .....	18
4. 상속세 납부세액 계산 과정(process) .....	22
5. 상속 증여 재산 평가는 .....	26
6. 상속세 절세방안은 어떤 것이 있나요 .....	28
7. 상속재산과 조상 땅 찾기는 어디에서 알려주나요? .....	31
8. 가업상속공제란 무엇인가요? .....	32

## 2편 : 증여세 절세 전략

1. 증여세 용어에 대한 이해 .....	33
------------------------	----

2.현금이나 부동산을 증여할 경우 얼마까지 세금이 없나요? .....	35
3. 결혼 또는 출산 자녀에게 1억원까지 증여재산 공제? .....	37
4.부모님이 아파트 취득 또는 전세자금 빌려주면 증여세는? .....	39
5. 자금 출처 조사는 어떤 경우에 받나요? .....	41
6. 배우자, 자녀, 손자녀에게 증여 시 증여세 부담 예상세액 .....	42

### **3편 : 양도소득세 절세전략**

1. 양도소득세 계산과 세율은 어떻게 되나요? .....	46
2. 필요경비로 인정되는 비용은 어떠한 것이 있나요 .....	47
3. 2주택이상 다주택자 2025. 5 .9일까지 종과세를 하지 않습니다 .....	49
4. 오피스텔과 다가구주택 세금 폭탄사례 .....	51.52
5. 양도소득세가 없는 1세대 1주택이란? .....	54
6. 2주택이라도 비과세가 가능한 경우가 있나요? .....	57
7.8년 자경농지 세액감면을 받을 수 있나요? .....	58

**4편 : 재외국민(비거주자)의 상속 · 양도소득세와 부동산 등기절차**

1.외국민 부동산 매매 ·상속 ·증여 시 소유권 이전등기 절차 ..... 62

**5편 : 취득세와 종합부동산세**

1.부동산 취득세율 ..... 65

2.종합부동산세 어떻게 과세하나요 ..... 70

**6편 : 각종 알쏭달쏭 세금이야기 ..... 74**

## 1편 : 상속세 절세 전략

### 상속세 용어에 대한 이해

상속개시일

사망일 또는 실종선고일

피상속인

사망한 사람, 실종선고 받은 사람

상속인

재산을 상속 받을 사람



상속인

상속인은 기본적으로 피상속인의 자녀, 배우자가 되는 것이며, 유언증서에 의해 재산을 상속받을 '수유자'도 포함.

상속세 신고 및 납부 : 상속일이 속하는 달의 말일부터 6개월  
납세지 : 피상속인의 거주지 관할 세무서

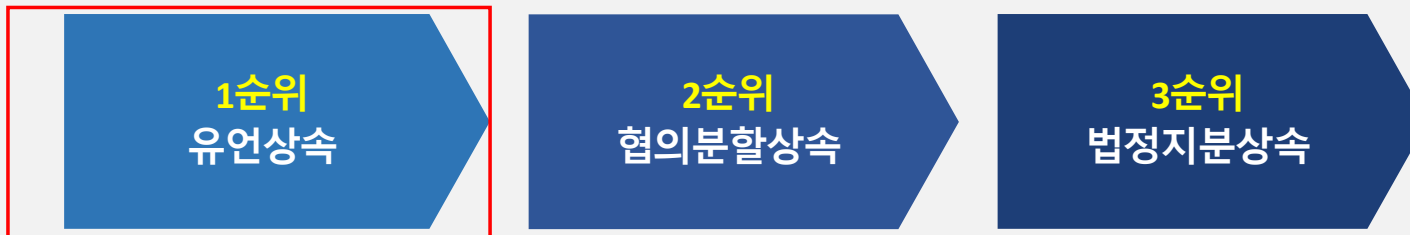
## Q. 상속 순위는 어떻게 되나요? (상속세)

### ● 상속인별 상속순위



→ 2순위인 직계존속까지 없는 경우 배우자가 단독 상속을 받게 됨

### ● 상속재산분할순위



배우자 1.5, 자녀 1 (배우자 : 아들 : 딸 = 배우자 1.5 : 아들 1 : 딸 1)

이종탁세무사 자료제공

Q. 유류분제도란 무엇인가요?

"A

- 유류분 제도란, 피상속인이 재산을 임의로 증여나 유증 또는 상속했더라도 법정상속인이 법률로 정한 자신의 상속분 중 일부를 받을 수 있도록 하는 제도를 말한다.

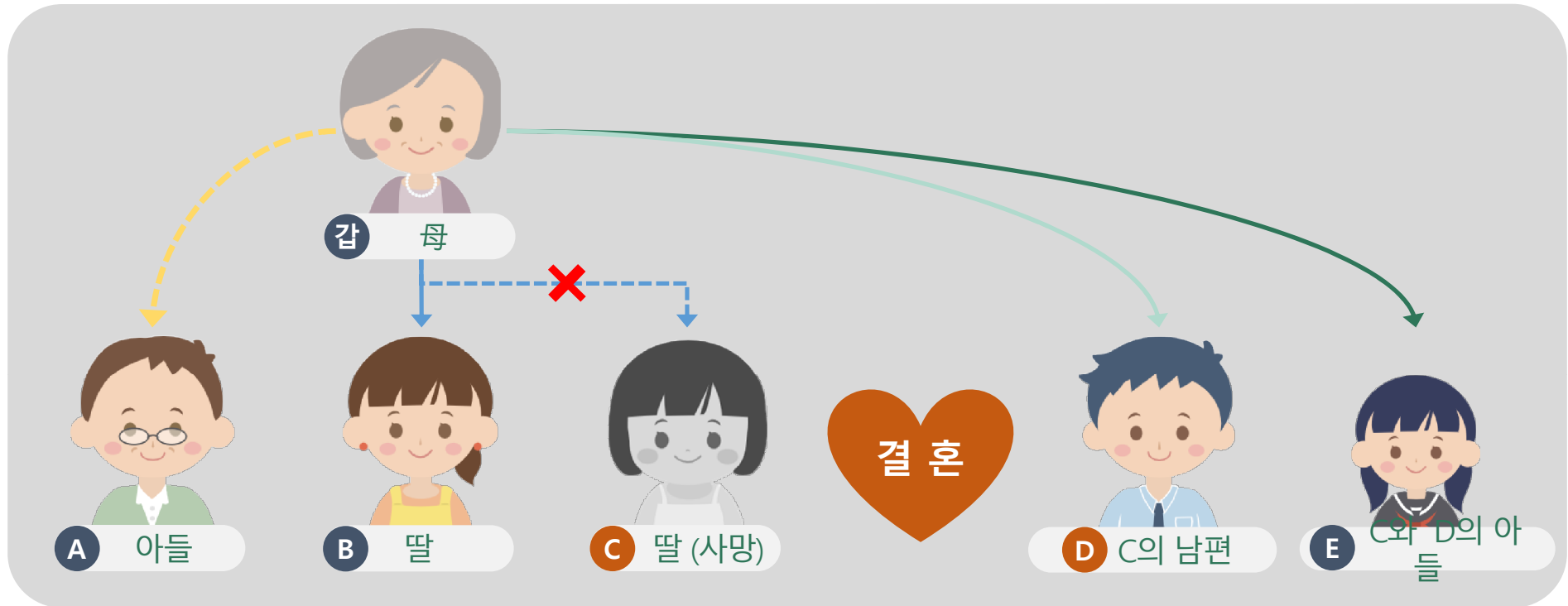
(1) 권리자 : 피상속인의 배우자·직계비속·직계존속·형제자매

(2) 유류분 :

- ① 피상속인의 직계비속과 배우자 : 법정상속분의 2분의 1
- ② 피상속인의 직계존속 : 법정상속분의 3분의 1
- ③ 피상속인의 형제자매 : 법정상속분의 3분의 1 //

김종숙세무사 자료제공

사례. 딸(C)이 먼저 사망 후 갑(母)사망하면 “대습” 상속인은 D(사위) 와 E(D의자녀)



C 사망 후 갑 이 사망한 경우 상속인은? → A 1/3 : B 1/3      D 3/15 : E 2/15

김주석세무사 자료제공

알아두면 유익한 생활 세금

상속세

재산이 얼마나 있어야 상속세를 내게 되나요?

“A

1. 부모님 두분 중 한분이 먼저 사망시 상속재산  
10억원 이하인 경우 상속세가 없습니다.

→ 배우자공제 5억 + 자녀 일괄공제 5억.

2. 한분만 살아계시다 돌아가신 경우 상속재산  
5억원 이하인 경우 상속세가 없습니다.”

→ 자녀 일괄공제 5억.

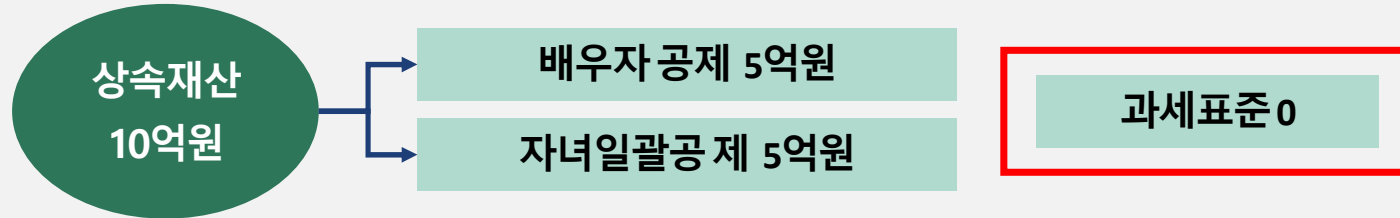




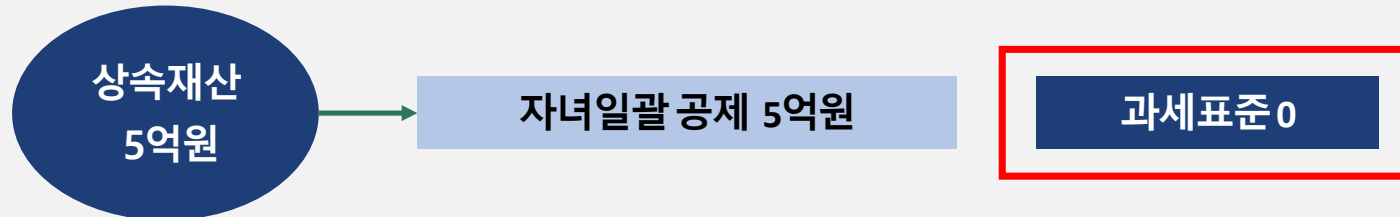
## 상속세의 면세점

# 재산, 얼마까지는 상속세가 없나요?

- 배우자와 자녀가 1명 이상 있을 때



- 자녀만 있을 때



이종택세무사 자료제공

전국주택수 1,347만호(5억원이상 10억원미만 238만호, 10억원원이상 98만호)

상속개시일에 배우자가 있으면 상속재산 10억원까지, 없으면 5억까지는 상속세가 없습니다.

아파트 시가분석(24년 3월)

구분	전체아파트수	분석아파트수	5억원미만	5억원이상 10억언미만	10억원이상
전국	10,777천호	9,795천호	6,762천호	2,187천호	846천호
서울	1,637천호	1,354천호	164천호	581천호	609천호

일반주택(단독, 다가구)시가분석(24년 3월)

구분	일반주택수	분석주택수	5억원미만	5억원이상 10억언미만	10억원이상
전국	2,696천호	2,240천호	2,046천호	193천호	130천호
서울	198천호	138천호	54천호	84천호	88천호

감정평가법인세종 자료제공

## Q. 상속재산은 "감정평가" 받아 신고하는 게 유리 한가요?

○ 양도소득금액 = 양도가액 - 취득가액( =상속이나 증여는 신고가액)

\* 상속이나 증여 신고가액 = 시가(유사매매사례가액, 감정가액, 기준시가) **시가의 20~50%**

1. 상속받은 부동산을 매각하고자 할 때 **6개월 이내 매각하면, 양도소득세 = 0원**
2. 피상속인 8년 자경농지는 상속일로부터 3년 이내 양도하면 1억원 감면,
3. 3년이 지나서 양도할 경우는 상속인이 1년 이상 자경, 피상속인 자경기간과 통산해서 8년 자경여부 판단
4. 상속받은 부동산 **양도계획**이 있다면 "감정평가" 받아 상속세 신고해야 유리

**(사례) 기준시가 1억원, 감정평가액 2억원 임야(주택) 상속받아 3억원에 양도**

상속세	양도소득세		
	구분	기준시가로 상속세無신고	감정평가 받아 상속세신고
과세미달 0원	(a) 양도가액	3억원	3억원
	(b) 취득가액	1억원	2억원
	(a-b) 양도소득	2억원	1억원
	양도소득세	<b>4천7백만원</b>	<b>1천5백만원</b>

**세금차익**  
3천 2백만원

안수남세무사 자료제공

# Q 감정평가수수료는 얼마나 부담하게 되나요?

[ 평가액 2억원 수수료 33만원 ]

[ 평가액 5억원 수수료 60만원 ]



국세동우회와 MOU를 맺고 있는 평가법인,

감정평가법인 세종입니다.



예상평가액 (1.0배분)		예상평가액 (1.5배분)		예상평가액 합계	
200,000,000				₩200,000,000	
조건표	5천만원 까지	200,000			
	5천만원 초과	200,000 + 5천만원 초과액의 11/10,000 × 0.8			
	5억원 초과	596,000 + 5억원 초과액의 9/10,000 × 0.8			
	10억원 초과	956,000 + 10억원 초과액의 8/10,000 × 0.8			
	50억원 초과	3,516,000 + 50억원 초과액의 7/10,000 × 0.8			
	100억원 초과	6,316,000 + 100억원 초과액의 6/10,000 × 0.8			
	500억원 초과	25,516,000 + 500억원 초과액의 5/10,000 × 0.8			
	1,000억원 초과	45,516,000 + 1,000억원 초과액의 4/10,000 × 0.8			
	3,000억원 초과	109,516,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000 × 0.8			
	6,000억원 초과	181,516,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000 × 0.8			
1조원 초과	245,516,000 + 1조원 초과액의 1/10,000 × 0.8				
조건표	기초가액 (평가액)	적용가액	수수료를	적용요율	산정금액
	5천만원까지	50,000,000	기본수수료		200,000
	5천만원초과 5억원까지	150,000,000	× 1만분의11	× .8	132,000
	5억원초과 10억원까지		× 1만분의9	× .8	
	10억원초과 50억원까지		× 1만분의8	× .8	
	50억원초과 100억원까지		× 1만분의7	× .8	
	100억원초과 500억원까지		× 1만분의6	× .8	
	500억원초과 1000억원까지		× 1만분의5	× .8	
	1000억원초과 3000억원까지		× 1만분의4	× .8	
	3000억원초과 6000억원까지		× 1만분의3	× .8	
6000억원초과 1조원까지		× 1만분의2	× .8		
1조원초과		× 1만분의1	× .8		
소 계	200,000,000				332,000
수수료	332,000	< 배 모 >			
여비	-	200,000 + (200,000,000 - 50,000,000) × 11/10,000 × 0.8 = ₩332,000			
물건조사비	-				
공부발급비	-				
기타 실비	-				
특별용역비	-				
수수료 계	₩332,000				
부가가치세	₩33,200				
예상수수료 합계액	₩365,200				

(주)감정평가법인 세종

예상평가액 (1.0배분)		예상평가액 (1.5배분)		예상평가액 합계	
500,000,000				₩500,000,000	
조건표	5천만원 까지	200,000			
	5천만원 초과	200,000 + 5천만원 초과액의 11/10,000 × 0.8			
	5억원 초과	596,000 + 5억원 초과액의 9/10,000 × 0.8			
	10억원 초과	956,000 + 10억원 초과액의 8/10,000 × 0.8			
	50억원 초과	3,516,000 + 50억원 초과액의 7/10,000 × 0.8			
	100억원 초과	6,316,000 + 100억원 초과액의 6/10,000 × 0.8			
	500억원 초과	25,516,000 + 500억원 초과액의 5/10,000 × 0.8			
	1,000억원 초과	45,516,000 + 1,000억원 초과액의 4/10,000 × 0.8			
	3,000억원 초과	109,516,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000 × 0.8			
	6,000억원 초과	181,516,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000 × 0.8			
1조원 초과	245,516,000 + 1조원 초과액의 1/10,000 × 0.8				
조건표	기초가액 (평가액)	적용가액	수수료를	적용요율	산정금액
	5천만원까지	50,000,000	기본수수료		200,000
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	× 1만분의11	× .8	396,000
	5억원초과 10억원까지		× 1만분의9	× .8	
	10억원초과 50억원까지		× 1만분의8	× .8	
	50억원초과 100억원까지		× 1만분의7	× .8	
	100억원초과 500억원까지		× 1만분의6	× .8	
	500억원초과 1000억원까지		× 1만분의5	× .8	
	1000억원초과 3000억원까지		× 1만분의4	× .8	
	3000억원초과 6000억원까지		× 1만분의3	× .8	
6000억원초과 1조원까지		× 1만분의2	× .8		
1조원초과		× 1만분의1	× .8		
소 계	500,000,000				596,000
수수료	596,000	< 배 모 >			
여비	-	200,000 + (500,000,000 - 50,000,000) × 11/10,000 × 0.8 = ₩596,000			
물건조사비	-				
공부발급비	-				
기타 실비	-				
특별용역비	-				
수수료 계	₩596,000				
부가가치세	₩59,600				
예상수수료 합계액	₩655,600				

(주)감정평가법인 세종

Q. 상속재산에 포함되는 재산은?

- " A**
1. 돈으로 계산 가능한 사망 당시 모든 재산  
(부동산, 예금, 주식, 자동차, 회원권, 골동품 등)
  2. 사망으로 인해 발생한 재산 (보험금, 퇴직금)
  3. 사망 전 인출 예금이나 처분한 부동산 중 일부  
(1년내 2억원 이상, 2년내 5억원 이상)  
→ 상속인이 사용용도를 모르면 상속재산에 포함
  4. 사망일 전 10년내 상속인(배우자, 자녀)에게 증여한 재산
  5. 사망일 전 5년내 비상속인\*에게 증여한 재산 **"**

**\*비상속인 = 손자, 외손자, 며느리, 사위, 형제자매**

Q. 상속재산가액에서 차감하는 상속공제는 어떠한 것이 있나요?

**일괄공제** (아래 둘 중 더 큰 금액)

- 5억원
- 기초공제 2억원 + 기타인적공제 합계액

**배우자공제**

- 기본 5억원 ~ 최대 30억원
- 법정지분 내 실제상속 받은 순재산 한도

**금융재산공제**

- 순금융재산의 20%(2억원 한도)
- 2천만원 이하 전액공제

**10년 이상 동거주택상속공제**

- 1세대 1주택
- 순 주택가격의 100% (6억 한도)

주민등록 전입신고 기준

## 상속세 납부세액 계산 과정(process)

총 상속재산가액	부동산(주택) + 예금 (본래의 상속재산가액) <span style="float: right;">→</span>	
	(+) 간주상속가액 보험금·신탁재산·퇴직금	(+) 추정상속가액 용도불분명처분자산,가공채무
—		
상속세과세가액 불산입액	비과세 금양임야, 묘토인농지 등	과세가액 불산입액 공익법인 등 출연재산
—		
과세가액공제액	공과금(재산세 종부세 6월1일 납세의무, 재산세 7월·9월 납부, 종부세 12월 납부) 장례비용(1천 5백만원 한도)·금융채무액 미납세금, 미지급이자, 보증채무, 연대채무, 사인간채무, 임대보증금, 사용인퇴직금, 카드사용미결제액, 전기·수도료 등	
+		
사전증여재산	상속개시일 전 10년 이내 상속인에게 증여한 재산 상속개시일 전 5년 이내 상속인외의 자(비상속인)에게 증여한 재산	
=		
상속세과세가액	알기쉬운 생활세금 152p	

다음페이지에 계속 "

(-)			
상속공제	기초공제· 배우자공제· 기타인적공제· 일괄공제· 금융재산상속공제· 가업상속공제		
	영농상속공제· <b>동거주택상속공제</b> · 재해손실상속공제· 감정수수료		
=			
<b>상속세과세표준</b>			
상속세과세표준	<b>증여세 및 상속세 세율표</b>		상속세 (피상속인 기준) 증여세 (수증자 기준)
	<b>과세표준</b>	세율	
	1억 원 까지	10%	-
	1억 원 초과 ~ 5억 원까지	20%	10,000,000원
	5억 원 초과 ~ 10억 원까지	30%	60,000,000원
	10억 원 초과 ~ 30억 원까지	40%	160,000,000원
	30억 원 초과	50%	460,000,000원
×			
세율			
=			
산출세액			
(-) 세액공제	신고세액공제(산출세액 3%)· 증여세액공제· 단기재상속세액공제· 외국납부세액공제		
납부세액			

**계산사례) 상속세 과세표준 50억 원**  
 : 50억 원 × 50% - 460,000,000 = **20억 4천만 원**



# 1단계 상속세 얼마나오나 계산 해보고나서

**상속세 얼마나 나올까 계산해보기 \*\* 노란칸만 입력하세요 :: 상속세 467,817,143원 나옵니다.**

**\*\* my상속세를 먼저 계산해보고 나서 사전증여 증여세를 계산 해보세요. 절세가 얼마나 될까?  
노란색만 입력하세요. 화살표 따라 계산하면 쉬워요**

아파트 등 부동산(대대사태가액, 감정평가액, 등시가격)	2,500,000,000
(+)현금 예금	300,000,000
입력	1,000,000,000
(+)간주 및 추정상속재산	-
<b>총 상속재산가액 합계</b>	<b>3,800,000,000</b>

가. 총상속재산 가액(아래 "C24값 자동계산")	3,800,000,000
A. (-)비과세(금융임대 소득) 및 문화재 공익법인등원재산	
B. (-)장례비용(최하 5백, 신용카드등 영수증 최대 1천만원)	10,000,000
C. (-)은행부채, 아파트 전세보증금, 공과금(재산세 중부세 등)	-
D. (+) 10년 이내(상속인), 5년 이내 비상속인 사전증여재산가액 (없다고 가정)	
<b>나. 상속세 과세가액(A-B-C+D)</b>	<b>3,790,000,000</b>
E. (-)배우자상속공제 배우자가 있는 경우 최하 5억원, 없으면 0원	1,624,285,714
F. (-)그밖의 인적공제(입찰공제 등 계산)	500,000,000
G. (-)동거주요상속공제(10년이상 동거불양) 등	
H. (-)공용재산공제(20% 2억원한도 2천만원씩 전액)	60,000,000
<b>다. 상속공제(F+G+H+I)</b>	<b>2,184,285,714</b>
<b>라. 과세표준(나-다)</b>	<b>1,605,714,286</b>
세율	40%
<b>마. 상속세 납부할 세액 = 과세표준 * 세율 (신고세액공제 3%만면)</b>	<b>467,817,143</b>

배우자가 생존하고 있는 경우 배우자 상속공제최대인 금액 구하기		
자정요력 가.나 참고	50%	1,895,000,000
다. 자녀수(작성요령 다)	2	자녀가 2명인 경우 2를 1명인 경우 1을 입력
라. 배우자별정상속지분해당금액	3/7	1,624,285,714
마. 배우자상속공제		<b>1,624,285,714</b>
*환상요령 : 상당 노환상환의 상속개시일(피상속인 사망일)의 가. 배우자가(명) 없음 경우 0원을 입력하고 나. 배우자가(명) 있음 경우 배우자가 실제 상속받을 금액의 비율 다. 상속인 자녀수(마를 말)을 입력, 라는 자동계산됨 라. 배우자상속공제 금액이 자동계산 최종잔액의 5%를 자동입력 마. 자녀 입찰공제 3억원(부정가속등 장여인이 있음 경우 별도계산)		
배우자 상속공제 한도 아래 셋중 적은금액 (min. ①실제 상속가액, ②법정상속률가액, ③30억)		

과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	10,000,000
5억원 초과 10억원 이하	30%	60,000,000
10억원 초과 30억원 이하	40%	160,000,000
30억원 초과	50%	460,000,000

\* 상속세 과세표준(피상속인 기준) = 총상속재산가액 - 금융임대소득 - 피상속인의 채무와 보증금 - 상속공제 처감 + 10년 이내 상속인(5년 이내 비상속인) 사전증여재산가액 + 간주상속재산(종수형보형금액+피상속인납입금액/종납입보형료)  
\* 증여세과세표준(증여자 기준) = 증여재산가액 + 10년 이내 사전증여재산가액 - 증여재산공제  
(배우자 6억원, 직계존비속 19세 이상 5천만원, 직계비속 19세 미만 2천만원, 기타친족(어느리 시위 조카 삼촌 형제지매 1천만원)

\* 배우자 상속재산분할기안(상속세 과세표준신고기안으로 부터 6개월이 상속개시일이 속하는 달 말일부터 6개월분할등기  
\* 피상속인 또는 피상속인이 비거주일때 9개월이내 신고  
\* 친화 5억원공제  
\* 종인관계 배우자 이면으로 국적상실 가족관계등록부 제적 (재정 46014 463, 1999.3.8)  
\* 외국의 법령에 따라 준인이 인정되는 경우 포함

다음페이지에 계속 "

## 2단계 시골 임야 10억원을 사전증여로 계산 해보세요

다른 부동산 10억원을 사전 증여했을경우 증여세는 얼마나 나올까? 28,130,000원 나옵니다

가. 증여재산가액(시골임야등)	1,000,000,000
나. 증여재산공제	710,000,000
다. 과세표준(가-나)	290,000,000
라. 세 율(과세표준/증여받는사람수)반영	10%
마. 납부할세액 (3개월이내 세액공제3%반영)	28,130,000

증여를 받는사람 수		1인당 증여재산공제금액	
배우자	1	배우자	600,000,000
자녀 및 손자 외손자 수 성년 19세이상	2	직계존속, 직계비속19세이상 (외손자포함)	50,000,000
자녀 및 손자 외손자 수 미성년 19세미만	0	직계비속 19세미만(손자)	20,000,000
기타친족(사위 며느리) 형제자매 조카 삼촌 고모 이모 등	1	며느리 사위 조카 형제자 매	10,000,000
합 계	4		710,000,000

\* 손자 외손자에게 상속이나 증여시  
산출세액에 30%할증, 수증자가 미성년자 경우 증여재산가액이 20억원 초과 40%할증

## 3단계 시골 임야 10억원을 사전증여로 상속세와 증여세 모두 합쳐서 193,584,286원을 절세하게 됩니다

다른 부동산 10억원을 상속계시전 10년 이전에 사전 증여했을경우 상속세는 얼마나 절세효과가 있을까?

구 분	속세 산출세액(6개월이내 신고세액공제 0.03%반		차액
	사전증여전	사전증여후	
상속재산 가액	38억원	28억원	10억원
사전증여재산 가액	10억원		
상속세납부할세액	467,817,143	246,102,857	
증여세 기납부세액(사전증여)	-	28,130,000	
상속세 + 증여세 합계	467,817,143	274,232,857	193,584,286

사전증여로 인한 절세효과

# 상속 증여재산 평가

## 시가평가원칙

- ▣ 상속개시일 전후 6월  
(증여세의 경우 증여일 이전 6월부터 증여일 이후 3월)
  - 거래가액, 감정가액, 수용보상가액, 경매 공매가액은 시가로 봄
- ▣ 유사매매사례가액 **아파트 매매사례가액**
- ▣ 보충적 평가액 : 공시지가, 기준시가, 주택공시가격
  - 건물 : 매년 1월1일
  - 주택 : 매년 4월30일
  - 토지 : 매년 4월(4.28/4.29)

꼬마빌딩,나대지 등 고가부동산의 경우  
국세청에서 선별하여 감정평가를 하여 과세



안수남 세무사 제공

NAVER 벨류쇼핑

고덕로131길

서울 강동구 암사동 414-2  
서울특별시 강동구 고덕로 131 강동 롯데캐슬퍼스트아파트  
아파트(3228), 구분상가(1)

2,000,000,000 원 (2022년 공동주택가격의 150%)

요약정보

m <sup>2</sup> 단가	14,928,000 원	3.3m <sup>2</sup> 단가	49,351,000 원
전용면적	133.97 m <sup>2</sup> / 40.53 (3.3m <sup>2</sup> )	공급면적	169.77 m <sup>2</sup> / 51.36 (3.3m <sup>2</sup> )
호용도	아파트	사용승인일	2008-09-25

공동주택가격 (2022년) 1,332,000,000 원 (전년 대비 113%)

실거래사례 28건 [본건으로 이동]

서울특별시 강동구 암사동 414-2	133.97 m <sup>2</sup> 21층	2022.07.08	2,000,000,000 원	14,928,000 원 49,351,000 원
---------------------	---------------------------	------------	-----------------	------------------------------

**아파트 시가 20억원의 상속세는 어떻게 달라질까요?**  
상속개시시점에 자녀가 2명 있다고 가정

구 분	배우자 有	배우자 無	부 부 공동명의	재외국민
상속세과세가액	20억원	20억원	10억원	20억원
장례비용(-)최대	1천만원	1천만원	1천만원	
상속공제(-)	13.6억원	5억원	5억원	2억원
과세표준	6.3억원	14.9억원	4.9억원	18억원
세 율	30%	40%	20%	40%
산출세액	129백만원	436백만원	88백만원	560백만원
신고세액공제(3%)	4백만원	13백만원	3백만원	17백만원
납부할세액	125백만원	423백만원	85백만원	543백만원



알아두면 유익한 생활 세금

상속세

# 상속세 절세방안은 어떤 것이 있나요?

- ① 상속대상 재산(부동산 예금 등) 파악    ② 부모님의 연령 및 건강상태
- ③ 다양한 절세방안 모색    ④ 상황변화에 따른 세금계획의 수정
- ⑤ 상속인간 재산 분배안 마련 사전증여 계획수립    ⑥ 증여 상속세 납부세금 마련

- 병원비, 간병인비용 등은 피상속인이 부담.  
- 장례비용 증빙서류

(사인간 채무 : 아들 딸 사위 며느리 차용증 작성하고 상속인이 지출)

절세

배우자 상속공제 활용  
최대 30억원 한도

사전 증여

가업상속공제 활용

# [배우자 유무에 따른 상속세 부담 예상세액]

상속세는 과연  
얼마나 될까요?

## 1. 배우자가 있는 경우 (상속인 : 배우자 + 자녀2명)

\* 상속재산이 부동산만 있다고 가정

재산가액	10억원	20억원	30억원	40억원	50억원	60억원	70억원	80억원	90억원	100억원	110억원
상속세 a	-	1.25	3.15	5.39	7.59	9.73	12.51	17.36	22.21	27.06	31.91
취득세 b	0.32	0.63	0.95	1.27	1.58	1.90	2.21	2.53	2.85	3.16	3.48
<b>세부담액 (a+b)</b>	<b>0.32</b>	<b>1.88</b>	<b>4.10</b>	<b>6.66</b>	<b>9.17</b>	<b>11.63</b>	<b>14.72</b>	<b>19.89</b>	<b>25.06</b>	<b>30.22</b>	<b>35.39</b>

## 2. 배우자가 없는 경우 (상속인 : 자녀2명)

\* 상속재산이 부동산만 있다고 가정

재산가액	10억원	20억원	30억원	40억원	50억원	60억원	70억원	80억원	90억원	100억원	110억원
상속세 a	0.87	4.23	8.15	12.51	17.36	22.21	27.06	31.91	36.76	41.61	46.46
취득세 b	0.32	0.63	0.95	1.27	1.58	1.90	2.21	2.53	2.85	3.16	3.48
<b>세부담액 (a+b)</b>	<b>1.19</b>	<b>4.86</b>	<b>9.10</b>	<b>13.78</b>	<b>18.94</b>	<b>24.11</b>	<b>29.27</b>	<b>34.44</b>	<b>39.61</b>	<b>44.77</b>	<b>49.94</b>

이용연 세무사 제공

Q

알아두면 유익한 생활 세금

상속개시 전에 고액자산을 처분한 경우로서 사용처를 밝히지 못하면 상속세가 과세되나요?

A

상속개시일전에 피상속인이 재산을 처분하거나 인출한 경우 또는 채무를 부담한 경우로서 그 인출 등을 한 금액이 일정금액 이상인 경우로서 그 사용처를 상속인이 입증하지 못하는 경우 상속받은 것으로 추정합니다. 이를 추정상속재산이라 하며, 상속인이 재산처분대금이나 채무부담액의 사용 용도를 입증하면 상속과세가액에 산입하지 않습니다. ”



상속세 과세가액에 산입하는 추정상속재산 과세요건

구 분	과세 요건
처분재산·인출액	1년 이내 재산종류별로 계산하여 2억 원 이상인 경우 2년 이내 재산종류별로 계산하여 5억 원 이상인 경우
국가·지방자치단체· 금융기관 채무	1년 이내 부담액이 2억 원 이상인 경우 2년 이내 부담액이 5억 원 이상인 경우
이외 기타 채무액	계약서 및 금융자료 등 객관적으로 입증되지 않은 경우

고경희 세무사 자료제공

알기쉬운 생활세금 163~164p, 173~174p

**Q** **알아두면 유익한 생활 세금**  
**상속재산과 조상 땅 찾기는 어디에서 알려주나요?**

**“A** **안심 상속 원스톱 서비스를 이용 상속재산 일괄조회 가능합니다.** ”

**피상속인의 주소지관할 주민센터 사망일이 속한 달의 말일로부터 6개월 이내(온라인 정부24 [www.gov.kr](http://www.gov.kr) 가능)**

- 재산조회 범위 ① 지방세정보(체납액.고지세액.환급액), ② 자동차정보(소유내역), ③ 토지정보(소유내역), ④ 국세정보(체납액.고지세액.환급액), ⑤ 금융거래정보(은행, 보험 등), ⑥ 국민연금정보(가입 및 대여금 채무 유무), ⑦ 공무원연금정보(가입 및 대여금 채무 유무), ⑧ 사학연금정보(가입 및 대여금 채무 유무), ⑨ 군인연금 가입 유무, ⑩ 건설근로자 퇴직공제금정보(가입유무), ⑪ 건축물정보(소유내역)
- 신청시 구비서류 ① 신청인(상속인)의 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권) 확인  
 ② 대리신청시 : 대리인의 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권) + 상속인위임장 + 상속인본인서명사실확인서(또는 인감증명서) ③ 온라인 신청시 : 신청인(상속인)의 공인인증서, 가족관계증명서
- 6개월이 경과된 경우에는 국토교통부나 금융감독원이 상속인들에게 제공하는 서비스를 활용
- 상속인 금융거래 통합조회 서비스 : 금융감독원 본.지원 및 국민은행, 농수협(단위조합 및 회원조합), 우리은행, 새마을금고, 종합금융, 저축은행 등 직접 방문하여 신청 ▪ 기타 문의사항 : 금융감독원 민원상담전화 ☎ 국번없이 1332
- 조상땅 찾기 : 피상속인의 소유로 되어 있는 토지를 상속인 여부만 확인이 되면 시청.군청.구청 지적부서에서 조상이 소유하고 있는 토지현황을 알려주는 「조상땅 찾기 제도」를 시행하고 있습니다. ▪ 국토교통부 국가공간정보센터(콜센터 ☎ 02 - 1899-6523)



# Q

알아두면 유익한 생활 세금

**상속세**

## 가업상속 공제란 무엇인가요?

“**A** 상속인이 과도한 상속세 부담으로 피상속인이 생전에 영위하던 가업의 상속을 포기 하는 것을 방지하여 원활한 가업승계 지원하는 제도”

가업영위기간	공제 한도(2023년1월1일부터 적용)	
	개정 전	개정 후
10년 이상 ~ 20년 미만	200억 원	300억 원
20년 이상 ~ 30년 미만	300억 원	400억 원
30년 이상	500억 원	600억 원

구분	종 전	개 정
적용대상	중소기업 및 매출액 4천억 원 미만인 중견기업	4천억 원 → 5천억 원미만
피상속인 지분요건	최대주주 & 지분 50%(상장 30%) 이상 10년 보유	50%(상장 30%)이상 → 40%(상장 20%)이상
사후관리	사후관리 기간	7년
	고용유지	①&②유지 ①(매년)정규직 근로자 수 80% 이상 또는 총급여액 80% 이상 ②(7년 통산)정규직 근로자수 100% 이상 또는 총급여액 100% 이상
자산유지	가업용 자산의 20%(5년 이내 10%) 이상 처분 제한	고용유지 요건 완화 ① <삭 제> ②(5년 통산)100% → 90%  20%(5년내 10%)→40%

### 영농상속공제

영농(營農), 양축(養畜), 영어(營漁) 및 영림(營林)에 필요한 재산을 상속받는 경우

(피상속인 요건) 상속개시일 전 (종전) 2년간에서 (개정) 8년간 직접 계속 영농종사 (영농상속공제 한도) **30억 원**

## 2편 : 증여세 절세 전략

### 증여세 용어에 대한 이해

증여일

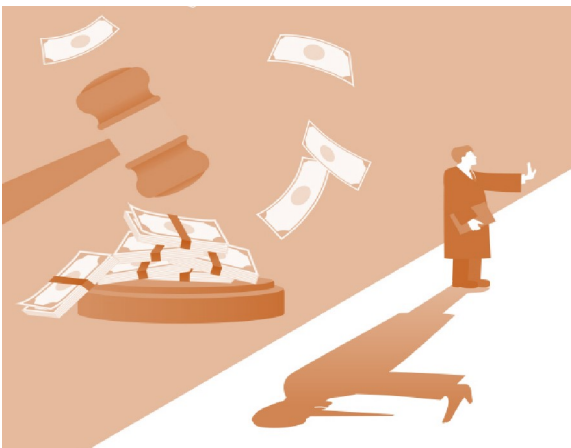
부동산:증여등기접수일, 현금:계좌에 입금된 날

증여자

생존 시에 재산을 무상으로 주는 사람

수증자

생존 시에 재산을 무상으로 받는 사람



### 증여세 납세지, 신고기한

- 납세지 : 수증자의 주소지 관할세무서
- 신고기한 : 증여받은 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내

# 증여세 납부세액 계산 과정(process)

증여재산가액

증여세과세가액  
불산입재산등

- 비과세 : 사회통념상 인정되는 피부양자의 생활비, 교육비 등
- 과세가액 불산입재산 : 공익법인 등에 출연한 재산 등

채무부담액

10년 이내  
증여재산가산액

- 당해 증여 전 동일인으로부터 10년 이내에 증여받은 재산

증여재산공제

- 배우자 6억원
- 직계존비속 1천만원
- 기타 친족 기타 없음

-직계존속 → 직계비속 (성년자) 5천만원  
-직계존속 → 직계비속 (미성년자) 2천만원  
-직계비속 → 직계존속 5천만원

- 10년간 누계액임

감정평가수수료

5백만원 한도

감정평가수수료

5백만원 한도

증여세과세표준

X

세율

산출세액

+

세대생략 할증세액

세액공제+감면세액

- 신고세액공제
- 납부세액공제
- 외국납부세액공제

지지납부할 세액

## 증여세 및 상속세 세율표

과세표준	세율	누진공제액
1억 원 까지	10%	-
1억 원 초과~ 5억 원까지	20%	10,000,000원
5억 원 초과~10억 원까지	30%	60,000,000원
10억 원 초과~30억 원까지	40%	160,000,000원
30억 원 초과	50%	460,000,000원

Q. 현금이나 부동산을 증여할 경우 얼마까지 세금이 없나요? (증여세)

“A

1. 배우자 : 증여하는 경우 6억원 공제 가능
2. 직계존속(부모님, 조(외조)부모님)으로 부터 증여 받는 경우 5천만 원까지 공제 가능(19세 미만 미성년자 : 2천만 원까지)
3. 다만, 10년내 증여 받은 재산가액은 합산하여 과세되므로 10년이 지나야 다시 5천만 원 공제가 가능합니다.
4. 직계비속(자녀나 손자녀)이 부모님, 조(외조)부모님께 증여하는 경우 5천만 원까지 공제가 가능합니다. ”

## 갑부자 씨의 현재재산 30억 원일 경우 사전증여로 부담세액 3.5억 원 절세 사례3) 부담세액 2.5억 원 사례1 부담세액 6억 원

- 사례1 : 사전증여를 전혀 하지 않는 경우
- 사례2 : 배우자에게 **만 사망하기** 10년 전에 10억 증여
- 사례3 : 배우자에게 10년 전에 10억 + 자녀 2명에게 5억 증여하는 경우 = 15억 원 사전증여
- 사례4 : 배우자에게 10년 전에 10억 + 자녀 2명에게 10억 증여하는 경우= 20억 원 사전증여

	사망시 배우자가 있는 경우			사망시 배우자가 없는 경우		
가. 상속세계산	사례1	사례2	사례3	사례1	사례2	사례4
상속재산가액	30억 원	20억 원	15억 원	30억 원	20억 원	10억 원
일괄공제 등	10억 원	10억 원	10억 원	5억 원	5억 원	5억 원
기타공제(가정)	1억 원	1억 원	1억 원	1억 원	1억 원	1억 원
과세표준	19억 원	9억 원	4억 원	24억 원	14억 원	4억 원
세율	40%	30%	20%	40%	40%	20%
산출세액(a)	6억 원	2.1억 원	0.7억 원	8억 원	4억 원	0.7억 원
배우자 상속세(b)	0			0	0	0
* 배우자 사망시 상속재산가액은 증여받은 가액만 있는것으로 간주						
나. 증여세계산						
증여재산가액	0	10억 원	15억 원	0	10억 원	20억 원
증여공제	0	6억 원	7억 원	0	6억 원	7억 원
과세표준	0	4억 원	8억 원	0	4억 원	13억 원
세율	0	20%	30%	0	20%	20%
산출세액(c)	0	0.7억 원	1.8억 원		0.7억 원	2.3억 원
산출세액계(a+b+c)	6억 원	2.8억 원	2.5억 원	8억 원	4.7억 원	3억 원

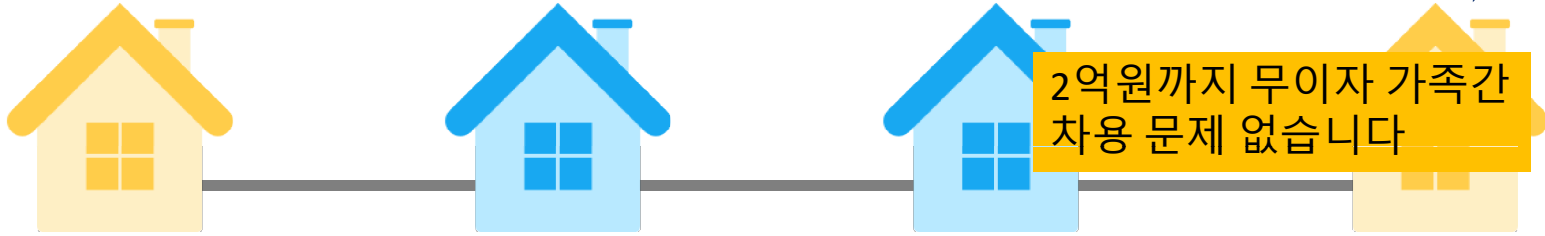


# Q. 결혼 또는 출산 자녀에게 1억원(기본 5천만원추가)까지 증여재산 공제?



증여자 = 직계존속(부모, 조부모, 외조모부)  
 ※현금이 아닌 부동산도 가능

2024년 1월 1일 이후 증여 분부터 적용



2억원까지 무이자 가족간 차용 문제 없습니다

2022년 10월 10일  
 혼인신고일 또는 출산일  
 인 경우(두 돌)

2024년 10월 9일 이전  
 혼인신고일 또는 출산일  
 로부터 2년 이내 증여

2024년 4월 9일까지  
 증여해야  
 증여세 없음

혼인에정일

2026년 5월 8일  
 혼인일 전후 2년 이내 증여  
 2024년 5월 9일 이후 증여

지병근세무사 자료제공

Q. 부모님이 아파트 취득이나 전세자금을 빌려주면 증여세는?

“A

아파트 취득이나 전세자금을 증여 시 증여세를 내야 하며, 빌린(차용) 경우 과세되지 않습니다.

세무사와 상담하고  
최종 결정

다만, 부모자식 간의 채무는  
**차용계약서, 계좌송금** 등의 객관적 자료가  
명백해야 빌린 것(채무)으로 인정받을 수 있습니다.

**2.17억원 이하 금액은** 무이자로 차입 시 증여세가 없습니다.”

이자 27.5% 세금  
납부해야



## Q 창업자금을 자녀에게 증여하는 경우 증여세 특례를 적용

“ A 18세 이상인 거주자가 중소기업을 창업할 목적으로 60세 이상의 부모로부터 토지·건물 등 양도소득세가 과세 되는 재산을 제외한 창업자금[증여세 과세가액 50억원(창업을 통하여 10명 이상을 신규 고용한 경우에는 100억원)을 한도]을 증여받는 경우에는 증여세 과세가액에서 5억원을 공제하고 세율을 10%로 하여 증여세를 부과한다 ”

\* 상속재산가액에 가산하여 상속세로 정산

Q

알아두면 유익한 생활 세금

증여세

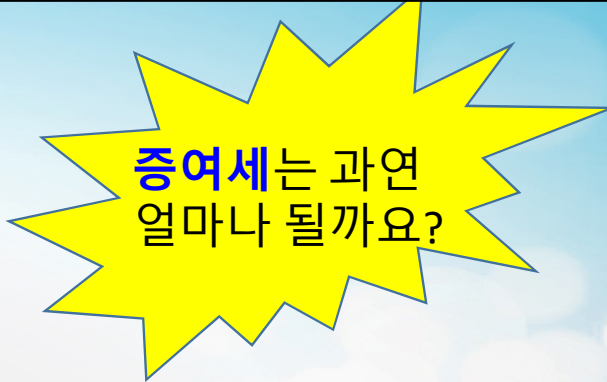
자금출처 조사는 어떤 경우에 받나요?



“A 그 사람의 직업, 나이, 재산상태 등으로 보아 스스로의 힘으로 재산을 취득하거나 부채를 상환하였다고 보기 어려운 경우 소요자금의 출처를 제시하도록 요청하는 것으로서 자금출처를 제시하지 못한 경우 증여 받은 것으로 보아 증여세가 과세 됩니다.”

(사)국세동우회 자원봉사단

# [배우자, 자녀, 손자녀에게 증여시 증여세 부담세액]



## 1. 수증자 : 배우자

\* 증여재산이 현금이라고 가정

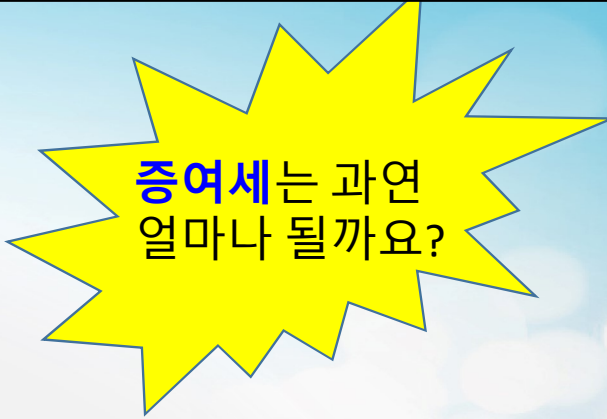
재산가액 (억원)	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00
세부담액	0	970 만 원	2,910 만 원	4,850 만 원	6,790 만 원	8,730 만 원	1.16 억 원	1.45 억 원	1.74 억 원	2.03 억 원	2.32 억 원

## 2. 수증자 : 자녀 (만 19세 이상)

\* 증여재산이 현금이라고 가정

재산가액 (억원)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
세부담액	485 만 원	1,940 만 원	3,880 만 원	5,820 만 원	7,760 만 원	1.01 억 원	1.30 억 원	1.60 억 원	1.89 억 원	2.18 억 원	2.52 억 원

# [배우자, 자녀, 손자녀에게 증여시 증여세 부담세액]



## 3. 수증자 : 손자, 손녀

\* 증여재산이 현금이라고 가정

### 3-1) 만 19세 이상

재산가액 (억 원)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
세부담액	630 만 원	2,522 만 원	5,044 만 원	7,566 만 원	1.00 억 원	1.32 억 원	1.70 억 원	2.08 억 원	2.45 억 원	2.83 억 원	3.27 억 원

### 3-2) 만 19세 미만

재산가액 (억 원)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
세부담액	1,008 만 원	3,278 만 원	5,800 만 원	8,322 만 원	1.08 억 원	1.01 억 원	1.43 억 원	2.19 억 원	2.57 억 원	2.95 억 원	3.422 억 원

## 부모님이 아파트를 처분하고 2억 원, 자녀(딸) 가족에게 분산증여로 절세

### 증여재산공제

- 배우자 6억 원, 아들 딸 손자녀 외손자녀 5천만 원(미성년자 19세 미만 2,000만 원)
- 며느리, 사위(기타친족) 1인당 1천만 원 공제

갑씨는 본인 통장으로 2억 원을 입금받았다,

5천만 원 공제받고 1억 5천만 원 × 20%(증여세 세율) - 1천만원(누진공제) = 2천만 원 (3개월이내 신고 시 3%공제) **19,400,000원** 납부

을씨는 본인과 자녀 두명(19세 이상 성년)과 남편계좌에 분산 입금

증여재산 공제는 3명(본인 자녀2명) × 5천만원 + 남편 1천만원 = 1억 6천만 원,  
과세표준 2억 원 - 1억6천만 원(증여재산공제) = 4천만 원

납부할세액 = 4천만원 × 10%세율 적용 **360만 원**(신고세액 3%공제후) 납부

갑씨와 을씨의 세금 차이 = **1,580만 원**

상속세(피상속인 기준) 증여세(증여받는사람 : 수증자 기준) 세율

과세표준	세율	누진공제액	과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-			-
1억원~5억원 이하	20%	1천만원	10억원~30억원 이하	40%	1억6천만원
5억원~10억원 이하	30%	6천만원	30억원 초과	50%	4억6천만원

Q **알아두면 유익한 생활 세금**  
**상속세와 증여세는 신고할 때 한꺼번에 내야 하나요??**

A “ 상속세와 증여세는 일시에 납부하는 것이 원칙 이지만, 납세편의를 위해 일정기간 동안 여러번에 걸쳐 나누어 납부할 수 있도록 “연부연납제도”를 두고 있습니다.

다만, 일정한 요건이 있으며 담보를 제공하고 연부연납가산금을 추가로 부담하여야 합니다. ”

구 분		연부연납기간	연부연납 가산금 가산율	
증 여 세		5년	2023.3.20. ~ 2024.3.21	2024.3.22. ~
상 속 세	일반재산	10년		
	가업상속재산분	20년 또는 10년거치 후 10년	연 1천분의 29	연 1천분의 35

### 3편 : 양도소득세 절세 전략

양도소득세

Q **알아두면 유익한 생활 세금**  
**양도소득세는 계산과 세율은 어떻게 되나요?**

양도가액	- 실지양도가액 → 매매사례가 → 감정가액 → 기준시가
(-) 필요경비 양도차익	- 취득가액 = 실지거래가액 → 매매사례 가액 → 감정가액 → 환산취득가액 → 기 준시가 - 기타필요경비 = 자본적지출양도비용 (취득가액이 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액, 기준시가 적용 때는 필요경비 개산공제 적용) * 양도가액을 기준시가 적용하면 취득가액도 기준시가 적용함
(-) 장기보유특별공제	- 보유 기간이 3년 이상인 등기된 토자건물 (1세대 1주택 24%~80%, 1세대 1주택 외 6%~30%)
양도소득금액	
(-) 양도소득기본공제 양도소득과세표준	- 년 250만원

과세표준	세율	세금계산방법
1,400만원 이하	6%	과세표준×6%
1,400만원 ~ 5,000만원 이하	15%	과세표준×15% - 126만원
5,000만원 ~ 8,800만원 이하	24%	과세표준×24% - 576만원
8,800만원 ~ 1.5억원 이하	35%	과세표준×35% - 1,544만원
1.5억원초과 ~ 3억 이하	38%	과세표준×38% - 1,994만원
3억원 초과 ~ 5억원 이하	40%	과세표준×40% - 2,594만원
5억원 초과 ~ 10억원 이하	42%	과세표준×42% - 3,594만원
10억원 초과	45%	과세표준×45% - 6,594만원

알기쉬운 생활세금 80p, 114p

## 양도소득세 필요경비로 인정되는 비용은? (알기쉬운세금교실 106~108P)

필요경비 인정(자본적지출)	필요경비 <b>불인정</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 취득가액 실 계약서 취득세, 등록세 영수증</li> <li>- 부동산 중개수수료</li> <li>- 소유권 확보를 위한 소송비용 등</li> <li>- 샷시, 발코니 거실 확장 등 개조비용 ,</li> <li>- 상하수도배관공사, 보일러교체 등 자본적 지출</li> <li>- 냉난방시설 교체 비용</li> <li>- 세무사 양도소득세 신고수수료</li> <li>- 신축 공사계약서 및 공사비 지급입금표</li> <li>- 계약서 작성비용, 공증비용(2009년)</li> </ul> <p>♣ <u>부동산 취득 시 자본적 지출 증빙요건 적격증빙 (세금계산서, 계산서, 신용카드매출전표 등)에서 적격증빙 외 금융거래증빙(계좌이체 등)으로 확대(2018.04.01. 이후 양도 분부터)</u></p> <p>※ 양도비용과 금융거래증빙 등 실제 지출이 확인되는 경우(온라인으로 계좌이체 등)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산 구입시 대출금 이자비용</li> <li>- 재산세, 종합부동산세</li> <li>- 붙박이장, 도배, 타일, 욕조, 변기 등 경미한 공사비용</li> <li>-싱크대 및 주방기구 교체, 도색, 보일러 수리비 등</li> <li>- 유리창 교체 비용 등</li> </ul> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p><b>금고에 보관</b></p> </div>



# Q

알아두면 유익한 생활 세금

**양도소득세**

## 장기보유특별공제는 어떻게 되나요?

### ◇ 1세대 1주택자 ◇

구분		3년 이상	4년 이상	5년 이상	6년 이상	7년 이상	8년 이상	9년 이상	10년 이상
공 제 율	보유 기간 a	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주 기간 b	12% (8%)	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	합계 (a+b)	24% (20%)	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

\* 보유기간 3년 이상(12%) + 거주기간 2년 이상 3년 미만 8% 적용 : 합계 20% 적용

**보유기간 : 취득일 ~ 양도일**  
**양도일 또는 취득일 : 소유권이전등기일(등기접수일)과 잔금청산일중 빠른 날**

### ◆ 다주택자, 토지, 건물 ◆

보유기간	공제율
3년 이상 4년 미만	6%
4년 이상 5년 미만	8%
5년 이상 6년 미만	10%
6년 이상 7년 미만	12%
7년 이상 8년 미만	14%
8년 이상 9년 미만	16%
9년 이상 10년 미만	18%
10년 이상 11년 미만	20%
11년 이상 12년 미만	22%
12년 이상 13년 미만	24%
13년 이상 14년 미만	26%
14년 이상 15년 미만	28%
15년 이상	30%

# 2주택이상 다주택자 2025.05.09.까지 중과세를 하지 않습니다.

## ■ 다주택자 양도소득세 중과 한시적 배제 적용대상 주택과 적용기간

- ① 취득일로부터 양도일까지의 **보유기간이 2년 이상인** 주택일 것  
(보유기간이 2년 미만 주택은 중과배제되더라도 **70% or 60% 단기 양도세율 적용**)
- ② **2022.05.10. ~ 2025.05.09. 사이에** 중과대상 주택을 양도할 것  
(계약일이 아닌 **등기접수일과 잔금청산일 중 빠른 날이** 해당 기간에 포함되어야 함)



※ 계약일이 2025.05.09. 이전이라 할지라도 **등기접수일과 잔금청산일 중 빠른 날이 2025.05.10. 이후라면 중과적용**

## Q 세법상 주택이란?

"A "주택"이란 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 대통령령으로 정하는 구조를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물 (소득법 §88) (2023.12.31 개정)

\* 소득세법 시행령 제152조의 4 [ 주택의 범위(2024.02.29 신설) ]

"대통령령으로 정하는 구조"란 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 출입문, 화장실, 취사시설이 설치되어 있는 구조를 말한다.(2024.02.29 신설) //

# 황당한 과세사례 1호

## ● 오피스텔

○ 사업자등록 여부와 무관 ○ 계약시 특약사항과 무관



과세사례

※ 임대 약정 시 계약자 또는 제3자가 주거용으로 사용하면 손해배상 한다는 특약사항 기재

- 45억원에 주택을 양도하고 오피스텔(주거용) 보유로 양도세 10억원 추정
- 일반사업자로 등록하여 부가가치세를 신고한 오피스텔을 세무공무원이 현장확인하여 주거용으로 사용된 사실을 적출하여 8억원 추정

## ● 위장 세대분리 · 전입신고

- 실제 생계를 함께 하는지로 판단
- 세대원 중 일부만 거주해도 거주요건 인정 (부득이한사유)
- 신용카드 · 교통카드 · 택배배달 장소 등 객관적 증거자료 판단 용이

## 황당한 과세사례 2호

### ● 다가구주택

#### ◆ 다가구주택의 세법상 취급

##### □ 건축법상 단독주택 / 세법상 공동주택

- 각호별 1주택으로 취급
- 1주택 비과세 규정 적용 시 단독주택으로 취급
  - 구분거래 하지 않고 하나의 매매단위로 일괄거래할 것
  - 다가구주택 요건을 갖출 것

##### ☑ 다가구주택 요건

- ✓ 3개층(지하층 제외) 이하
- ✓ 19세대 이하
- ✓ 660제곱미터 이하

▶ 근생부분, 옥탑 불법 용도변경 또는 증축으로 공동주택 판정

● 부부 위장 이혼 : 각각 1주택 보유 사실혼 유지 할 경우 2주택자에 해당

Q

알아두면 유익한 생활 세금

양도소득세

2023년부터 달라지는 조정지역은?

“A

① 조정대상지역 해제

2023.01.05. 부터 강남, 서초, 송파, 용산구를 제외한 모든 지역이 조정대상지역에서 해제되었습니다. 이로 인하여 주택 취득 후 2년 거주요건 대상 지역이 크게 줄어들게 되었으나 조정대상지역 해제되었더라도 **조정대상지역 지정후 주택 취득 하였다면 2년 거주요건을 충족**해야 합니다.

② 일시적2주택 처분기한 연장

2023.01.12. 이후 양도분부터 이사 등을 위해 신규주택 취득하여 일시적 2주택이 된 경우 1세대 1주택 특례 요건 중 종전주택 처분기한을 조정대상지역 구분 없이 3년으로 연장하였습니다. (종전 : 조정대상->조정대상인 경우 2년 이내 처분) ”

Q

알아두면 유익한 생활 세금

양도소득

양도소득세가 없는 1세대 1주택이란?

재외국민 = 비거주자

“

A

- ① 거주자인 ② 1세대(배우자와 자녀)가
- ③ 양도일 현재 ④ 국내에 1주택을
- ⑤ 2년 이상 보유시 실지양도가액 12억 이하의 양도차익 비과세.

→ 조정대상지역 지정 후 취득한 주택은 2년 이상 거주 필수!

• ‘취득시’ 조정대상지역인 경우 ‘양도시’ 해제되더라도 취득 당시 요건 충족해야 함!”



고가주택 12억 원 초과분 양도차익 = 양도차익 × (양도가액 - 12억 원) / 양도가액

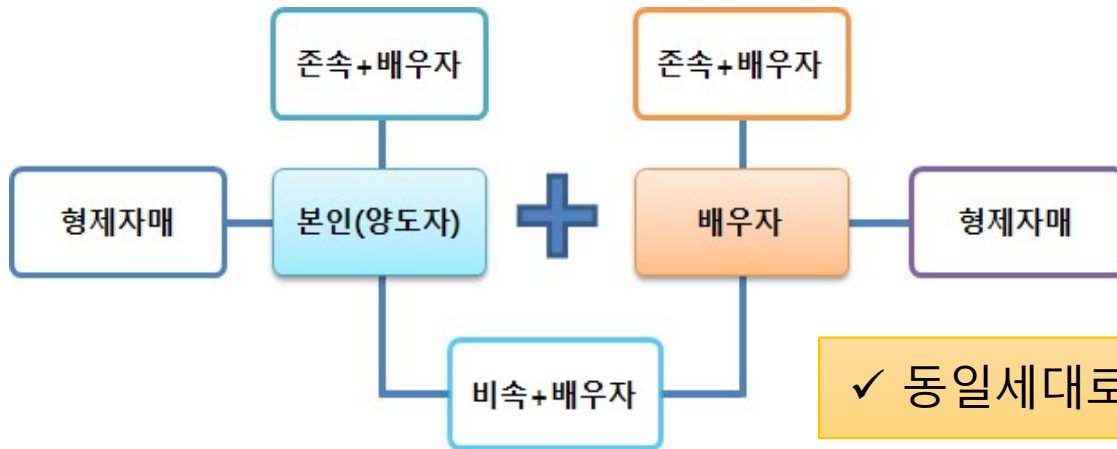
Q

알아두면 유익한 생활 세금  
1세대란?

양도소득

A

- ① 거주자와 그 배우자가 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족
- ② 가족의 범위 : 거주자와 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매
- ③ 1세대 해당여부는 양도일 현재를 기준으로 판정



✓ 동일세대로 보는 경우 : 부모, 형제, 장인, 처남, 사위 등

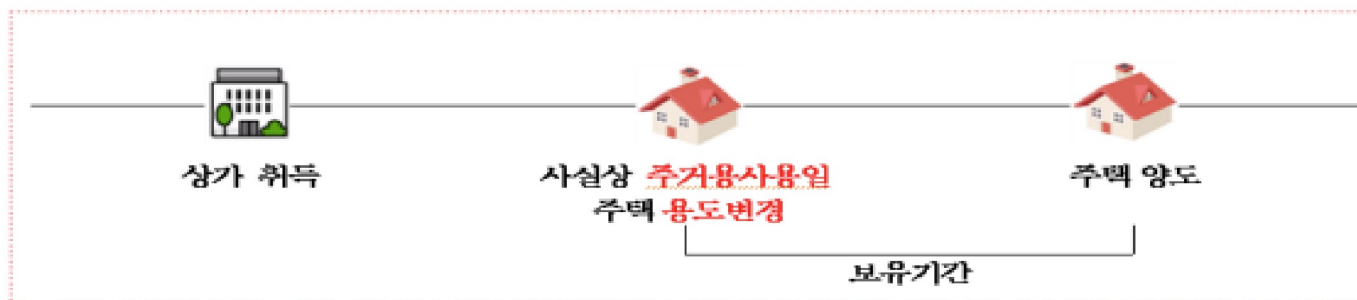


# Q

## 상가를 주택으로 용도 변경한 경우 비과세 보유기간 계산방법은?

- \* 1세대 1주택 비과세 : 2년 보유
- \* 장기보유특별공제 : 주택보유기간 계산
- \* 2017. 8.2이후 취득시점 조정지역지정한경우 : 2년거주요건

개 정 전	개 정 후
<input type="checkbox"/> 주택이 아닌 건물을 주거용으로 사용(또는 주택으로 용도변경) 시 1세대 1주택 비과세 보유기간 <input type="radio"/> 자산 취득일-양도일	<input type="checkbox"/> 계산방법 명확화 <input type="radio"/> 사실상 주거용사용일(또는 용도변경일)-양도일



Q

알아두면 유익한 생활 세금

양도소득

2주택이라도 비과세가 가능한 경우가 있나요?

”

A

- ① 일시적인 2주택
- ② 상속으로 인한 2주택
- ③ 혼인이나 부모님 동거봉양으로 2주택이 된 경우 비과세 됩니다. ”



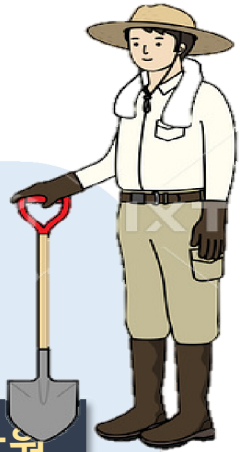
알기쉬운 생활세금 88~89,94~97p

Q

알아두면 유익한 생활 세금

양도소득

8년 자경농지 세액감면 받을 수 있나요?



"A

- ① 거주자가
- ② 농지소재지에 거주하면서
- ③ 8년 이상 직접 경작한 농지를
- ④ 양도일 현재 농지인 상태로

연접 시.군.구 직선 30km

상시종사 1/2 이상 3,700만원

실제경작 농막, 퇴비사, 농도, 수로

양도할 경우 양도소득세 100% 감면

1년 1억 (5년간 2억) 한도

"

## 4편 : 재외국민 상속증여세 양도소득세

### 비거주자(재외국민) 상속세 신고 시 주의할 점

구 분	피상속인	
	거주자	비거주자
과세대상	국내·외 모든 상속재산	국내소재 모든상속재산
상속공제	배우자 등	기초공제 2억원만
장례비용	1천만원(최하 5백만원)	공제없음
피상속인이 상속인에게 상속개시일 전 10년(비상속인 5년)이내 사전증여재산가액	상속재산가액에 가산	좌동
상속재산관련 공과금, 보증금, 채무	상속재산가액에서 공제	좌동
감정평가수수료	비용 인정(5백만원)	좌동
상속세 신고기한	상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월	9개월

증여재산공제 : 거주자[배우자 6억원, 직계존비속 5천만원(19세 이상) 직계비속(19세 미만) 2천만원]

수증자가 **비거주자**일 경우 증여재산 공제 없음

\* 거주자가 비거주자인 배우자로부터 재산을 증여받은 경우 증여재산공제(재산상속46014-1704)

증여인과 수증인(비거주자)과 연대납세의무 증여인이 증여세 대납해도 재차 증여세 없음

최현덕세무사 자료제공



알아두면 유익한 생활 세금

## 거주자와 비거주자(재외국민) 양도소득세 차이점은?

구분	거주자	비거주자
납세의무 범위	국내외 소재자산	국내소재자산
조특법상 감면 규정	적용	적용 배제
1세대1주택 비과세	적용	적용 배제
장기보유특별공제	1세대1주택적용(최대 80%) 일반부동산(최대 30%)	적용(최대30%)

\* 거주자 : 1세대 1주택 장기보유특별공제 최대 80% (보유기간 : 40% + 거주기간 : 40%)



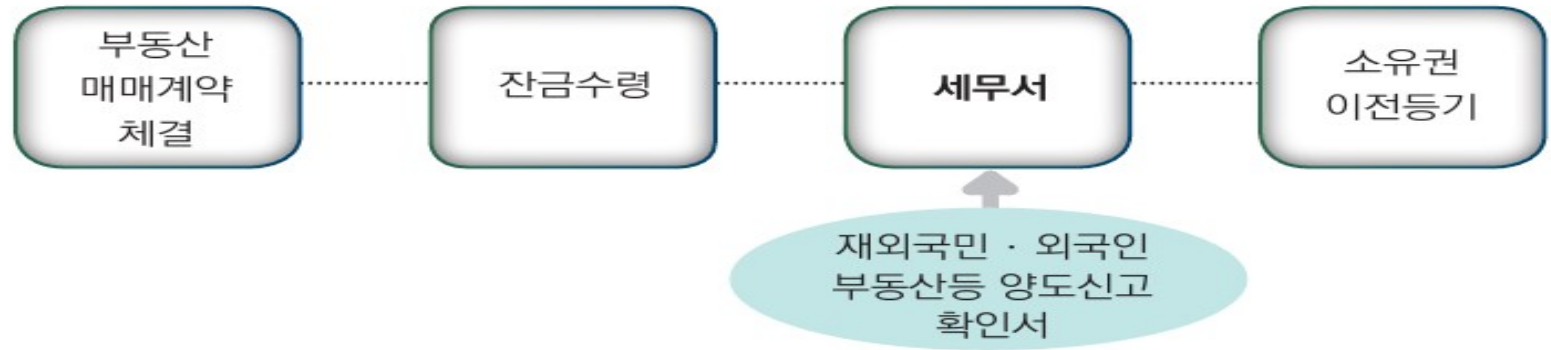
알아두면 유익한 생활 세금

# 비거주자(재외국민) 부동산 양도 절차는?

## 재외국민·외국인 부동산등 양도신고확인서 제도

### 제도개요

➔ '20.7.1.이후 양도분부터 **재외국민·외국인** 등이 토지 또는 건물(소득세법 제94조 제1항 제1호)을 양도하고 소유권등기 하는 경우 세무서장으로부터 발급받은 **“부동산등 양도신고 확인서”**를 등기관서의 장에게 제출하여야 합니다. (소득세법 제108조)





알아두면 유익한 생활 세금

## 재외국민 부동산 매매·상속·증여시 소유권이전 등기 절차는 ?

▣ 재외국민과 외국인이 부동산에 대한 처분 또는 취득 업무 시 사전확인사항

- (1) 업무처리(또는 입국)전 세무사 또는 법무사에게 처리방법 사전확인하기
  - 국적확인(여권사본, 국내 주민등록 등 말소확인)
  - 국내에 입국여부 / 입국을 하지 않는 경우 → 대리인 지정(특별한 자격제한 없음)
  - 부동산 번지(소재지)
  - 처리하고자 하는 목적(매매, 증여, 상속 등)
  
- (2) 국내에 입국을 하는 경우 외국에서 준비해야 하는 서류
  - 재외국민(여권 등 신분증 이외에 특별한 서류 없음)
  - 외국인(법무사가 안내하는 주소증명서면, 동일인증명서 등)
  
- (2) 국내에 입국을 않는 경우 외국에서 준비해야 하는 서류
  - 재외국민(법무사가 안내한 서류(인감, 등기필정보 등)는 모두 재외공관을 통해 준비가능)
  - 외국인(법무사가 제공, 안내한 서류 → 외국관공서를 통해 준비가능)



알아두면 유익한 생활 세금

## 재외국민 부동산 처분 시 소유권이전 등기 절차는 ?

### ▣ 외국인의 부동산에 대한 처분 시(매매, 증여, 상속 등) 기본 일정

#### (1) 사전확인사항

- 업무처리(또는 입국)전 세무사 또는 법무사에게 처리방법 사전확인하기
- 세무사를 통해 사전 세금관련 검토
- 법무사를 통해 준비서류안내(입국여부 불문)(2~3일)

#### (2) 입국여부

- (입국하지 않는 경우) 법무사가 제공,안내한 서류 → 해당국 관공서를 통해 준비
- (입국을 하는 경우) 해외에서 발급서류 사전준비 및 한국에 입국하여 서류준비(7~15일)

#### (3) 양도(매매, 부담부증여)등 부동산양도신고확인 등(세무서경유 - 전문 세무사 자문)(2~3일)

#### (4) 등기처리 및 송금 등 은행절차 완료(3~4일)





알아두면 유익한 생활 세금

## 재외국민 부동산 취득 시 소유권이전 등기 절차는 ?

### ▣ 재외국민과 외국인의 부동산 취득시 기본 일정

#### (1) 사전확인

- 업무처리(또는 입국)전 세무사 또는 법무사에게 처리방법 사전확인하기
- 세무사를 통해 사전 세금관련 검토
- 법무사를 통해 준비서류안내(입국여부 불문)(2~3일)
- 부동산 취득(매매, 부담부증여)가능여부에 대한 소득증빙 등 확인(법무사, 세무사)

#### (2) 재외국민

- (입국하지 않는 경우) 재외공관을 통해서 서류준비 가능
- (입국을 하는 경우) 한국에 입국하여 서류준비(7~15일)

#### (3) 외국인

- (입국하지 않는 경우) 법무사 서류작성 및 안내 → 해당국 관공서를 통해서 서류준비 가능
- (입국을 하는 경우) 해당국 공관에서 서류 준비 및 일부 서류 한국에서 준비(2~5일)

## 5편 : 취득세와 종합부동산세

Q **취득세** 알아두면 유익한 생활 세금  
부동산(주택 vs 주택외) 취득세율은 ?

### ○ 주택 취득세율

취득원인	구 분	조정지역	비조정지역
유상 (매매)	1주택	· 6억원 이하 : 1% · 6억원 초과 9억원 이하 : 1.01~2.99% · 9억원 초과 : 3%	1%~3%
	2주택	8% (일시적 2주택 제외)	1%~3%
	3주택	12%	8%
	4주택 · 법인	12%	12%
무상 (증여)	조 정 & 3억 원 이상	12%	3.5%
	비조정 or 3억 원 미만	3.5%	3.5%

### ○ 주택 외 부동산 취득세율

구 분		세 율
주택외 유상매매(토지,건축물)		4%
원시취득,상속(농지외)		2.8%
무상취득 (증여)	비영리사업자	2.8%
	그 외	3.5%
농 지	매 매	3.0%
	상 속	2.3%
공유물분할		2.3%





알아두면 유익한 생활 세금

**취득세**

# 주택 증여취득 시 취득세 중과세율 적용대상과 적용제외는?

## ■ 주택 증여 취득시 중과세율(12%) 적용대상 주택

- ① 증여 당시 **조정대상지역**에 **소재**하고 있는 주택일 것
- ② 증여 당시 **주택공시가격**이 **3억원 이상**일 것  
(지분이나 부속토지만을 증여한 경우라도 **전체 주택공시가격**으로 판단)

## ■ 주택 증여 취득시 중과세율(12%) 적용에 대한 예외

- ① 증여일 현재 「**증여자**」가 **1세대 1주택자**에 해당하면 수증자(배우자·직계존비속)의 주택수에 상관없이 **중과세율 적용배제**
- ② 증여자 기준 1세대 1주택 판정시 **중과배제주택도 포함**하여 주택수 계산
- ③ **2020.08.11. 이전** 취득한 **조합원입주권·주택분양권·오피스텔**만 주택수에서 제외



알아두면 유익한 생활 세금

**취득세**

# 주택 증여취득 시 취득세 종과세율 적용사례

아버지

자녀

**조정대상지역**에 소재  
(시가 10억원, 주택공시가격 7억원)



- 아버지(증여자)가 1세대 1주택자인 경우 → **3.5%(기본세율)**
- 아버지(증여자)가 1세대 2주택자 이상인 경우 → **12%(종과세율)**
- 아버지(증여자)가 1세대 2주택자 이상 & 40% 지분만 증여한 경우 → **12%(종과세율)**

아버지

자녀

**비조정대상지역**에 소재  
(시가 10억원, 주택공시가격 7억원)

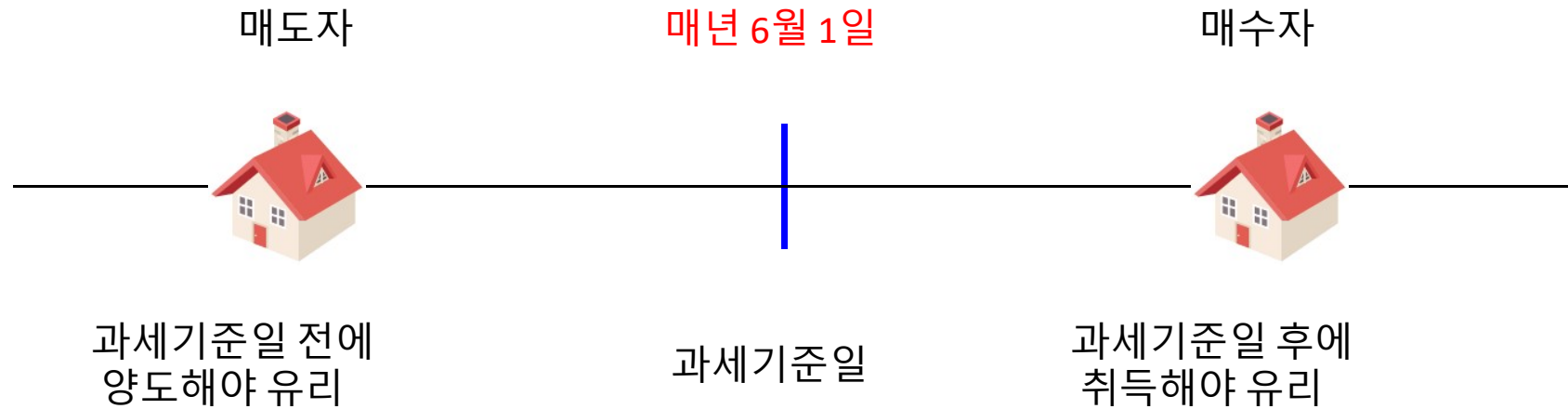


- 비조정대상지역에 소재하는 주택은 주택공시가격에 상관없이 종과배제 → **3.5%(기본세율)**



알아두면 유익한 생활 세금

재산세와 종합부동산세는 과세기준일은 언제인가요?

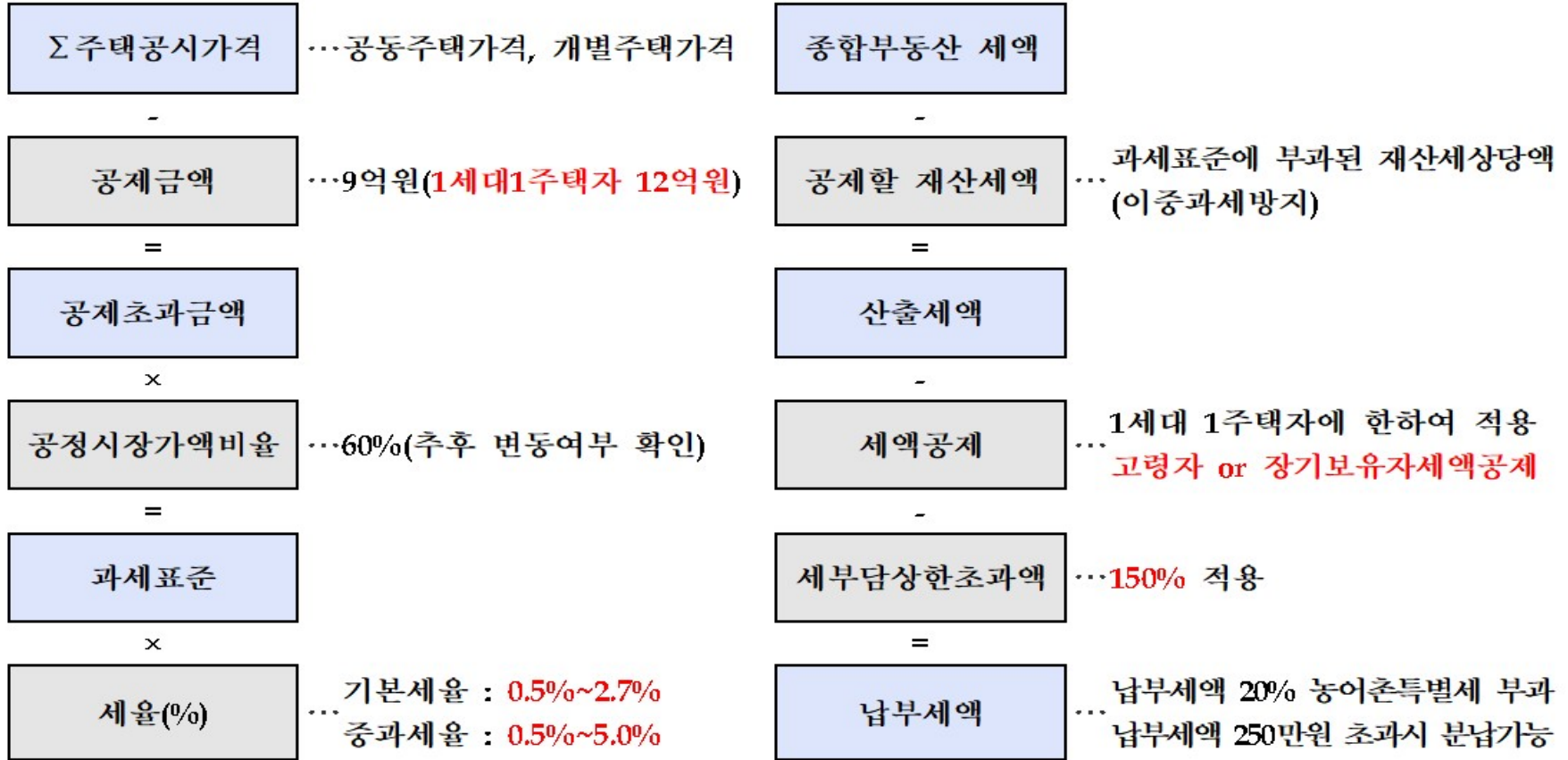




알아두면 유익한 생활 세금

종합부동산세

# 종합부동산세는 어떻게 계산하나요 ?





알아두면 유익한 생활 세금

종합부동산세

# 종합부동산세 세율은 어떻게 개정되었나요?

"A

2023년 종합부동산세 부과분부터는 주택소재지에 상관없이 **개인별 주택수**로만 세율 적용

**과세표준 12억원 이하인 경우 3주택 이상자도 기본세율과 동일한 세율 적용**

//

과세표준	기본세율(2주택 이하)		중과세율(3주택 이상)	
	세율	누진공제액	세율	누진공제액
3억원 이하	0.5%	-	0.5%	-
3억원 초과 ~ 6억원 이하	0.7%	91만원	0.7%	60만원
6억원 초과 ~ 12억원 이하	1.0%	240만원	1.0%	240만원
12억원 초과 ~ 25억원 이하	1.3%	600만원	2.0%	1,440만원
25억원 초과 ~ 50억원 이하	1.5%	1,100만원	3.0%	3,940만원
50억원 초과 ~ 94억원 이하	2.0%	3,600만원	4.0%	8,940만원
94억원 초과	2.7%	10,180만원	5.0%	18,340만원

\* 2023년부터 적용함





알아두면 유익한 생활 세금

**종합부동산세**

# 종합부동산세 1세대1주택 범위와 세액공제는?

## ■ 종합부동산세 1세대 1주택자의 범위와 세제혜택

- ① 1세대 1주택자의 범위 : 세대원 중 1명만이 1주택만을 소유한 거주자(중부령 제2조의3 ①)
- ② 1세대 1주택자에 대한 세제혜택
  - 공제금액 상향 : 9억원(다주택자) → 12억원 적용
  - 세액공제 적용 : 고령자세액공제 및 장기보유자세액공제

## ■ 고령자세액공제

연령(만)	60세 이상~65세 미만	65세 이상~70세 미만	70세 이상
공제율	20%	30%	40%

## ■ 장기보유자세액공제

보유기간	5년 이상~10년 미만	10년 이상~15년 미만	15년 이상
공제율	20%	40%	50%

## ■ 고령자세액공제와 장기보유자세액공제 중복적용 가능 : 중복적용 한도 80%

알아두면 유익한 생활 세금

# Q 종합부동산세 1세대1주택자 판정 시 주택수에서 제외 주택은?

■ 1세대 1주택자 판정시 주택수에서 제외되는 주택

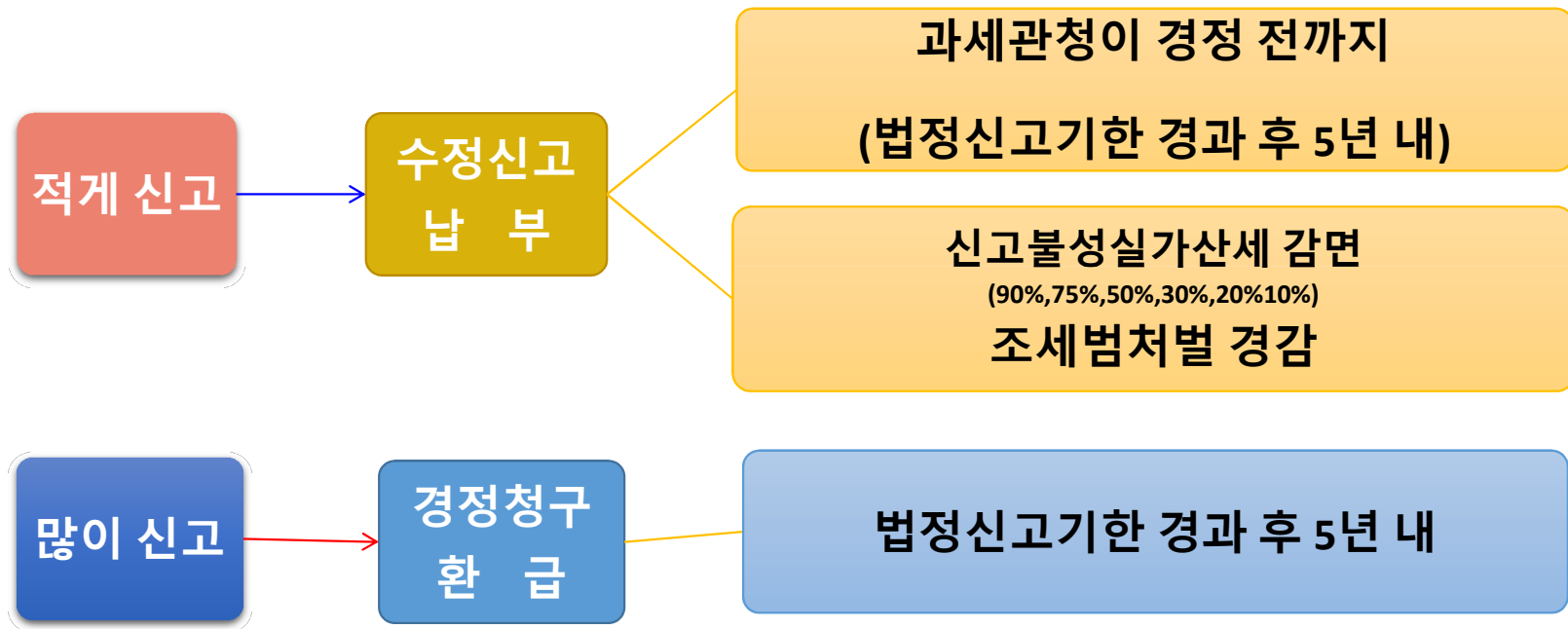
- ① 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 소유한 경우 해당 주택은 1세대 1주택 판정시 주택수에서 제외하도록 하여 1주택자 과세방식을 적용받을 수 있도록 특례규정 신설  
→ 2022년 종합부동산세 부과분부터 적용
- ② 1주택자 과세방식을 적용받기 위해서는 9월말까지 특례신청서 제출

■ 1세대 1주택자 판정시 주택수에서 제외되는 주택의 범위

일시적 2주택	신규주택 취득일로부터 3년 이내 양도한 종전주택
상속주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택</li> <li>② 상속받은 주택의 지분율이 40% 이하인 주택(소액지분 주택)</li> <li>③ 상속받은 주택의 지분에 해당하는 주택공시가격이 6억원 (비수도권은 3억원) 이하인 주택(저가주택)</li> </ul>
지방 저가주택	과세기준일 현재 수도권(강화군·옹진군·연천군 제외), 광역시(군지역 제외), 세종시(읍·면 지역 제외) 외에 소재하고 있는 주택공시가격 3억원 이하의 주택

## 6편 : 알쏭달쏭 세금이야기

Q **알아두면 유익한 생활 세금**  
**잘못 신고 또는 납부한 세금은 어떻게 고칠 수 있나요?**



상속 증여세 또는 양도소득세를 잘못 신고하여 많은 세금을 납부하였다면 경정청구로 세금을 돌려 받을 수 있습니다.



알아두면 유익한 생활 세금

# 부과제척기간 : 정부가 세금을 부과할 수 있는 기간은?

구 분	상속세 · 증여세 외의 세목	상속세 · 증여세
① 일반적인 경우(신고기한 다음날로부터)	5년	10년
② 무신고한 경우(신고기한 다음날로부터)	7년	15년
③ 부정행위로 조세포탈 · 환급 · 공제	10년 <sup>·1</sup>	15년 <sup>·2</sup>
④ 조세쟁송의 경우 : 이의신청 심판청구 감사원법에 의한 심사청구 소송을 제기한 경우	결정 · 판결이 확정된 날부터 1년이 경과하기 전까지는 당해 결정 또는 판결에 따라 경정결정을 하거나 기타 필요한 처분을 할 수 있다.	
⑤ <b>고액(50억원 초과) 상속 증여재산</b> : 제3자 명의 피상속인의 재산이 상속인 또는 수증인 명의로 되거나 실명 전환한 경우, 국외 상속or증여재산을 상속인 or수증자가 취득한 경우, 등기 등록 의무가 없는 서화, 골동품, 금융자산을 상속인이 취득한 경우, 비거주자인 피상속인의 국내재산을 상속인이 취득한 경우	<b>상속 · 증여가 있음을 안 날부터 1년</b>	

이종택세무사 자료제공

## 60세이상 고용 수도권1,450만원(비수도권 1,550만원)고용증대세액공제

대 상	중소기업(3년 지원)		중견기업 (3년 지원)	대기업 (2년 지원)
	수도권	지방		
상시근로자	850만원	950만원	450만원	-
청년정규직, 장애인, <b>60세 이상</b> , 경력단절여성 등	1,450만원	1,550만원	800만원	400만원

60세이상 어르신을 채용한 기업 연간 부담급여는?  
 월급여 1백5십만원 × 12개월 = 1,800만원 - 1,450만원 = **350만원(회사부담: 3년동안)**

# 소득세 및 법인세 손익계산구조 적자가 발생 적자 신고가 성실신고

1. 매출액	10억	⑮ 차량유지비	
2. 매출원가	7억	⑯ 운반비	
3. 매출총이익(1-2)	3억	⑰ 도서인쇄비	<b>정품 세무사에게 기장의뢰</b>
4. 판매관리비	2억	⑱ 사무용품비	
① 직원급여		⑲ 소모품비	
② 상여금		⑳ 지급수수료	
③ 잡급		㉑ 광고선전비	
④ 퇴직급여		㉒ 잡비	
⑤ 복리후생비		㉓ 기타	
⑥ 접대비		5. 영업이익(3-4)	1억
⑦ 통신비		6. 영업외수익	
⑧ 수도광열비		7. 영업외비용	
⑨ 전력비		① 이자비용	1천만원
⑩ 세금과공과		② 기부금	5백만원
⑪ 감가상각비		③ 잡손실	
⑫ 지급임차료		8. 소득(법인)세 차감 전 순이익 (5+6-7)	8천5백만원
⑬ 수선비		9. 소득금액	세무조정
⑭ 보험료		10. 과세표준	9-소득공제

♣ 지출한 비용이 사업과 관련이 있으면 비용으로 인정받으나, 적격증빙이 없으면 **‘증빙불비’**로 비용은 인정받지만 가산세 2%

♣ 점심 식사는 물론 지하철, 택시를 탈 때 **T머니 이 신용카드 사용**

♣ 소득을 저조 하다고 **세무조사 (?)착각**  
= 9. 소득금액 ÷ 1. 매출액

**적자 발생  
적자신고하는것이  
성실신고다  
강남성모병원에서 특강**

## 60세 이상 어르신 인적 공제 : 주거형편상 별거해도 가능

150만원 + 100만원(70세 이상 경로우대 추가 공제) = 250만원

(아들) 250만원 × 6%(세율) = 16만원(지방소득세포함)  
 (딸) 250만원 × 35%(세율) = 96만원(지방소득세포함)

부양가족 중 장애인  
 (나이제한 없음)  
 추가 공제 200만원  
 치매 또는 암 등

종합/퇴직/양도  
 소득금액  
 합계 100만원 이하일  
 때 부양가족공제 가능

과세표준(연봉이 많을수록)	세율	세금계산방법
1,400만원 이하 <b>아들</b>	6%	과세표준 × 6%
1,400만원 ~ 5,000만원 이하	15%	과세표준 × 15% - 126만원
5,000만원 ~ 8,800만원 이하 <b>딸</b>	24%	과세표준 × 24% - 576만원
8,800만원 ~ 1.5억원 이하	35%	과세표준 × 35% - 1,544만원
1.5억원 초과 ~ 3억 이하	38%	과세표준 × 38% - 1,994만원
3억원 초과 ~ 5억원 이하	40%	과세표준 × 40% - 2,594만원
5억원 초과 ~ 10억원 이하	42%	과세표준 × 42% - 3,594만원
10억원 초과	45%	과세표준 × 45% - 6,594만원

## 개업할 때부터 간편장부라도 기장으로 소득세 신고를 해야 유리

### 1) 영업권

사례) 사업양수로 개업할 때 지불한 “권리금(영업권) 3억원”을 장부에 반영  
5년간 무형자산으로 감가상각을 통해 비용으로 회계처리하여 절세  
30% 세율 적용 가정 3억원×30%= **종합소득세 9천만원(지방소득세 9백만원)**

경정청구

2) 인테리어 공사비 3억원 지급 매입세액은 공제 받게 되고 소득세 절세효과

개업할때 결손(적자)금은 이월결손금으로 15년이내 이익이 발생할때 공제

추계신고시 무기장가산세(산출세액의 20%), 간편장부대상이 복식장부신고 20%세액공제

여가관련 서비스 업종 기준경비율(추계)신고 **소득세 등 4백만원, 간편장부 결과 11만원**



음식점 등 소규모 사업자 추계신고(단순경비율 또는 기준경비율 적용)시 소득금액 발생

### 장부 없이 추계 신고시

- 1) 단순경비율 대상 소득금액 = 총수입금액(매출액) - (총수입금액 × 단순경비율)
- 2) 기준경비율 대상 소득금액 = 총수입금액 - 주요경비 - (총수입금액 × 기준경비율)
- 3) \* 주요경비 : 매입비용·임차료·인건비 ; 세금계산서 등 증빙서류 확인된 금액

### 개업할 때부터 간편장부라도 기장으로 소득세 신고를 해야 유리

음식점 통신판매업 등 34이하 청년창업  
소득이 발생한년도 부터 5년간 과밀억제권내 50%감면  
과밀억제권역 밖 비수도수도권 100%감면

경정청구

### 건강보험료 피부양자에서 제외요건 **건강보험법 시행규칙 별표 1의2**

1. 직장가입자의 피부양자는 다음 각 목에서 정하는 소득요건을 모두 충족하여야 한다.  
나. 사업소득이 없을 것. 단 다음의 어느 하나에 해당하고, 사업소득의 합계액이 연간 500만원 이하인 경우에는 사업 소득이 없는 것으로 본다. 1) 사업자등록이 되어 있지 않은 경우

**착한임대인세액공제' 임대료 1천만원 이하시 '세액공제·건보료 절감'으로 964만원 지원**

가 [착한임대인세액공제액 630만원] 건물주의 종합소득금액은 1억원(월 임대료 기준 약 1천만 ~ 1천 3백만원) 1천만원 임대료를 인하한 경우 70%(종합소득금액 1억원초과 50%)인 700만원과 지방소득세 70만원을 합한 770만원을 공제 세액공제 금액의 20%인 140만원 농특세로 납부로 실제 **세액공제액은 630만원**

나 [소득세 절감액 264만원] 1천만원에 해당하는 납부할 소득세 240만원(실효세율 24%가정)과 지방소득세도 24만원, 총 **264만원**

다 [건보료 절감액 70만원] 건강보험료도 임대료 인하분 1천만원의 약 7%인 **7십만원**

**가 + 나 + 다 = 964만원을 국가에서 지원하는 효과**

1천만원 인하한 건물주는 실소득은 **1천만원 - 964만원 = 36만원** 줄지만 세입자는 1천만원을 건물주로부터 임대료를 할인받음, 부산과 인천 등 지자체에서 재산세도 감면(?)

# 부동산 관련 양도소득세 상속 증여세 절세 왕도는 계약서 작성전에 달인세무사와 상담

one-stop service의 세무사란?

복잡 다양한 조세법 최고의 전문가  
조세법전 4천페이지, 각세법 실무서 2천 페이지

국세법 & 지방세법

만물 박사

근로기준법, 최저임금법  
4대보험

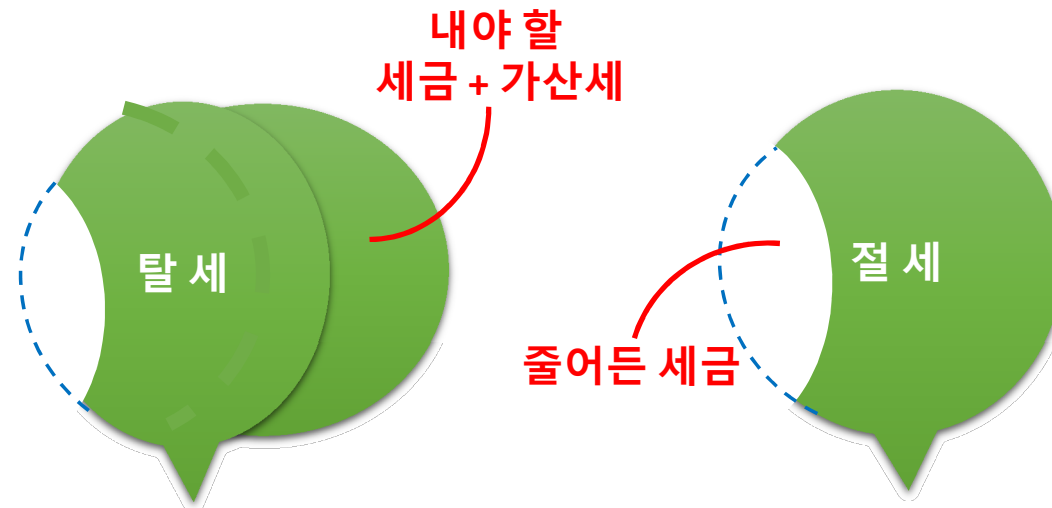
상법 회사법



민법(상속)

고객  
최고의 세무전문가  
최고의 조세서비스 제공

## 무자격자의 세금상담, 명의대여 행위는 근절되어야 합니다!



**비전문가의** 세무상담은 임플란트를 치과가 아닌 곳에서 하는 것과 같고 수박을 겉만 보고 고르는 격입니다. 최고의 절세를 위해 세무상담은 세무전문가인 **“세무사”**와 미리미리 상담하시기 바랍니다.

전국 1만 6천명(2024.03월기준)의 세무사와 7천명의 국세동우회 세무사가 여러분의 절세 도우미가 되어 드리겠습니다.

# 감사합니다.

『부동산(주택)과 세금』 강의 교재는 국세동우회에서 절세를 위해 수강하는 분들이 이해를 쉽게 할 수 있도록 『2024 알기쉬운 생활세금』 책과 실무에서 세무사들이 경험한 사례 위주로 현장감 있게 작성된 강의용 교재로서 다소 오류가 있을 수 있고 최근의 개정세법 등이 반영 되지 않은 사항도 있을 수 있으니, 절세에 참고 자료로 활용하고 의사결정 전에 세무사와 최종 상담과 정확한 세법 규정을 검토 한 후에 의사 결정을 하기 바랍니다.



발간도서 바로보기

국세동우회 자원봉사단



절세특강 동영상 보기

(사)국세동우회 자원봉사단

# 의료진이 만든 병원동행 서비스

## MD에스코트

환자분의 병원 진료부터 각종 검사, 당일 수술, 입원 및 퇴원 수속까지!  
가족같은 전문 에스코터가 동행해드립니다. 지금 앱을 다운받고 신청하세요.



어플로  
간편하게 신청!



전문 에스코터  
선택 가능!



1시간 이용도  
OK!



진료보고 및 저장  
(병력 관리)



앱 다운로드  
바로가기

### 요금안내

- 병원 내 동행 서비스
- 고객 맞춤 동행 서비스

기본 1시간 25,000원 / 추가 15분마다 5,000원  
기본 1시간 25,000원 / 추가 15분마다 6,000원

문의 | 1544-0072



서비스 소개  
동영상 보기



HOTEL ELIENA



# HOTEL ELIENA

SEOUL GANGNAM

강남 도심의 대형 연회장 시설도 보유한 호텔 - 주차 최대 600대 가능 (주)엘리에나 호텔 [www.elienahotel.com](http://www.elienahotel.com)



## Banquet Hall

가장 소중한 순간을 위한 특별한 공간  
 폴포츠 콘서트, ZOOM 익스피리언스 데이 등 대규모 행사와  
 강남 하이엔드 웨딩이 진행되는 강남의 소셜공간.  
 문의 02-3440-9290 웨딩 02-3443-5670



## Room

도심이 내려다 보이는 전 객실 고층. 넓은 객실에서 경험할 수  
 있는 강남 도심 속 편안한 휴식의 공간.  
 문의 02-3440-9200



## IDO Japanese Restaurant

일식당 이도에서 맛볼 수 있는 정통 호텔 일식.  
 프라이빗 룸에서의 비즈니스 미팅이 가능한 공간.  
 문의 02-3440-9270

