

강성규 교수가  
해커스에서 제공하는

시험에 나오는  
2022년 개정세법 완벽정리

해커스 공인중개사 제공

## I. 조세총론에서 시험에 나오는 2022년 개정세법 내용

### 1 국세 및 지방세의 납부지연가산세 세율이 인하 됨

개정 전	개정 후
<input type="checkbox"/> 납부지연가산세 세율 ○ 1일 0.025% (연 9.125%)	<input type="checkbox"/> 납부지연가산세 세율 인하 ○ 1일 0.022% (연 8.030%)

### 2 (신설)소방분 지역자원시설세가 재산세 납세고지서에 병기하여 고지되는 경우에는 분할납부가 허용 된다.

### 3 체납 국세가 150만원 미만인 경우에 납부지연가산세를 (1일 0.022%)적용하지 않는다.

개정 전	개정 후
<input type="checkbox"/> 납부지연가산세 면제대상 소액 체납세액 ○ 100만원 미만* 체납세액 대하여 납부지연가산세 면제** * 체납된 국세의 세목별·납부고지서별 세액 ** 1일 0.025%만 면제 (체납 일시부과분(3%)는 과세)	<input type="checkbox"/> 납부지연가산세 면제대상 소액 체납세액 기준 상향조정 ○ 기준금액 상향조정 : 100만원 → 체납 국세가 150만원 미만인 경우에 납부지연가산세를 (1일 0.022%)적용하지 않음

## II. 지방세에서 시험에 나오는 2022년 개정세법 내용

**1** 「주택법」에 따른 조정대상지역에서 일시적으로 2주택을 소유한 경우 신규 주택 취득 후 1년 이내에 종전 주택을 처분해야만 취득세 중과 대상에서 제외하던 것을, 앞으로는 2년 이내에 종전 주택을 처분하면 취득세 중과 대상에서 제외 한다.

개정 전	개정 후
"대통령령으로 정하는 일시적 2주택"이란 국내에 주택 등을 1개 소유한 1세대가 종전 주택 등을 소유한 상태에서 이사·학업·취업·직장이전 및 이와 유사한 사유로 다른 1주택(신규 주택)을 추가로 취득한 후 3년(종전 주택 등과 신규 주택이 모두 조정대상지역에 있는 경우에는 1년) 이내에 종전 주택 등을 처분하는 경우 취득세 중과세 대상에서 제외한다.	"대통령령으로 정하는 일시적 2주택"이란 국내에 주택 등을 1개 소유한 1세대가 종전 주택 등을 소유한 상태에서 이사·학업·취업·직장이전 및 이와 유사한 사유로 다른 1주택(신규 주택)을 추가로 취득한 후 3년(종전 주택 등과 신규 주택이 모두 조정대상지역에 있는 경우에는 2년) 이내에 종전 주택 등을 처분하는 경우 취득세 중과세 대상에서 제외한다.

**2** (신설)상속개시일로부터 3개월 이내에 대통령령으로 정하는 사유로 상속 이전 등록하지 않은 상태에서 폐차 말소된 차량의 취득은 취득세를 비과세 한다.

**3** (신설)재산세의 과세대상 물건이 토지대장, 건축물대장 등 공부상 등재되지 않았거나 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상 현황에 따라 재산세를 부과한다. 다만 공부상 등재 현황과 달리 이용함으로써 재산세 부담이 낮아지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우는 공부상 등재 현황에 따라 재산세를 부과한다.

**4** (신설)무허가 주택의 부속토지는 주택으로 보지 않고, 종합합산과세대상 토지로 재산세를 부과한다.

「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니하거나 사용승인을 받아야 할 주택으로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 주거용으로 사용 중인 건축물의 면적이 전체 건축물 면적의 100분의 50이상인 경우에는 그 건축물을 주택으로 보지 아니하고, 그 부속토지는 종합합산대상에 해당하는 토지로 본다.

**5** 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산선고 이후 종결까지의 파산재단인 경우 공부상 소유자를 재산세 납세의무자로 본다.

**6** (개정) 재산세 신고대상 확대 및 신고기한이 10일에서 15일로 연장 됨

- ① 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 과세기준일부터 15일 이내에 그 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 알 수 있는 증거자료를 갖추어 신고하여야 한다.
- ㉠ 재산의 소유권 변동 또는 과세대상 재산의 변동사유가 발생되었으나 과세기준일까지 그 등기·등록이 되지 아니한 재산의 공부상 소유자
  - ㉡ 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 되지 아니한 경우에는 주된 상속자
  - ㉢ 사실상 종중재산으로서 공부상에는 개인 명의로 등재되어 있는 재산의 공부상 소유자
  - ㉣ 「신탁법」에 따라 수탁자명의로 등기된 신탁재산의 수탁자
  - ㉤ 1세대가 둘 이상의 주택을 소유하고 있음에도 불구하고 제111조의2제1항에 따른 세율을 적용받으려는 경우에는 그 세대원
  - ㉥ 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다르거나 사실상의 현황이 변경된 경우에는 해당 재산의 사실상 소유자
- ② ①의 신고가 사실과 일치하지 아니하거나 신고가 없는 경우에는 지방자치단체의 장이 직권으로 조사하여 과세대장에 등재할 수 있다. 이와 같이 시장·군수·구청장은 무신고재산을 과세대장에 등재한 때에는 그 사실을 관계인에게 통지하여야 한다.

**7** (신설) 시가표준액의 100분의 60으로 정하고 있는 1세대 1주택 재산세 과세표준의 공정시장 가액비율을 2022년도에 한정하여 '시가표준액의 100분의 45'로 개정.

## \*재산세 과세표준

: 개인·법인 소유 구별 없이 과세기준일(6월 1일) 현재 시가표준액을 기준

토지	개별공시지가 × 공정시장가액비율(70%)
건축물	시가표준액 × 공정시장가액비율(70%)
주택	개별주택가격(공동주택가격) × 공정시장가액비율(60%). <u>단, 1세대 1주택: 45%</u>
선박·항공기	시가표준액

## 8 (신설) 법인 보유 주택의 세 부담상한율이 공시가격에 관계없이 150%로 상향 됨

구분		세 부담 상한
토지, 건축물, 법인 및 법인으로 보는 단체 소유주택		직전 연도 세액의 <b>150%</b>
(개인소유)주택의 공시가격 등	3억원 이하	직전 연도 세액의 105%
	3억원 초과 ~ 6억원 이하	직전 연도 세액의 110%
	6억원 초과	직전 연도 세액의 <b>130%</b>

### [법인 및 법인으로 보는 단체 소유 주택의 세 부담 상한 비교]

재산세	종합부동산세
(공시가격 관계없이)150%	세 부담상한의 규정 적용 없음

## III. 종합부동산세에서 시험에 나오는 2022년 개정세법 내용

### 1 (개정) 주택에 대한 공정시장가액비율이 100%에서 60%로 개정되었다.

• 주택의 과세표준 = (주택의 공시가격 합산액 - 6억원) × 공정시장가액비율(60%)

\* 법인은 6억원을 공제하지 않음

• (단독소유 또는 1주택 신고한 부부공동소유) 1세대 1주택자 과세표준 = [(주택의 공시가격 합산액 - 5억원) - 6억원] × 공정시장가액비율(60%)

### [ 재산세와 종합부동산세의 공정시장가액 비율 비교]

재산세	종합부동산세
㉠ 토지·건축물 : 70%	㉠ 주택: 60%
㉡ 주택: 60% ( 1세대 1주택: 45%)	㉡ 토지: 100%

### 2 (신설)법인 소유주택에 대한 종합부동산세 세율: 2주택 이하 3%, 3주택 이상 및 조정 대상지역내 2주택은 6% 비례세율 적용

\* 단, 사회적기업 및 사회적 협동조합, 종중 등은 개인소유 주택과 같은 초과누진세율 적용.

### 3 (2021년 9월 개정) 주택분 종합부동산세 과세표준 산정 시 1세대 1주택자의 추가 공제액을 종전 3억원에서 5억원으로 인상하여 1세대 1주택자는 실질적으로 11억원을 공제한다.

**4** (신설)타인이 무단 점유하고 있는 토지에 대하여 토지 소유자가 불합리하게 납세 의무를 지는 것을 방지하기 위하여, 관계 법령에 따른 허가 등을 받지 않은 주택으로서 토지를 사용할 권원이 없는 자가 사용 중인 주택의 부속토지는 토지 소유자의 종합부동산세액을 계산할 때 주택 수에 포함하지 않도록 함.

**5** (신설) 종합부동산세 세율 적용시 상속주택은 종전의 지분율이나 가액에 관계없이 주택 수 계산에서 제외 함

## [주택분 종합부동산세 세율이 적용되는 주택 수 계산]

주택분 종합부동산세액을 계산시 적용하여야 하는 주택 수는 다음에 따라 계산한다.

1. 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 공동소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다.
2. 상속을 원인으로 취득한 주택은 주택 수에서 제외한다.
  - 상속개시일부터 2년간 주택 수에서 제외
  - 수도권·광역시(군지역 제외)·특별자치시(읍·면지역 제외)이외의 지역은 3년간 주택 수에서 제외
3. 「건축법 시행령」 별표에 따른 다가구주택은 1주택으로 본다.
4. 합산배제임대주택에 해당하는 주택은 주택 수에 포함하지 않는다.
5. 관계 법령에 따른 허가 등을 받지 않은 주택으로서 토지를 사용할 권원이 없는 자가 사용 중인 주택의 부속토지는 주택 수에서 제외한다.

**6** (개정) 종합부동산세 합산배제 주택 추가(종전 가정어린이집 → 모든 어린이집, 종전 국가 등록문화재 주택 → 시도 등록문화재 주택 추가)

## 합산배제대상 주택

- 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 및 다가구 임대주택
- ☐ 1주택 이상 소유한 1세대가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 종합부동산세 합산과세대상이다(2018년 9월 14일 이후 새로 취득하는 주택부터 적용).
- 종업원의 주거에 공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택
- 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택
- 「영유아보육법」 규정에 의한 어린이집으로 운영하는 주택
- 국가·시·도의 등록문화재 주택

## IV. 양도소득세에서 시험에 나오는 2022년 개정세법 내용

### 1 (개정) 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용대상 부수토지 범위 개정

개정 전		개정 후		
○ (부수토지 배율)		○ 수도권 도시지역의 부수토지 범위 조정		
도시지역	도시지역 밖	도시지역		도시지역 밖
		수도권		
		주거·상업·공업지역	녹지지역	
5배	10배	3배	5배	10배

### 2 (개정) 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용 시 다주택자가 1주택을 제외한 모든 주택을 처분하여 최종 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 재기산하는 제도를 폐지

#### [다주택 자의 비과세 보유기간 계산]

○ 다주택자가 양도하는 경우에도 해당주택의 (종전) 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 이월과세특례의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산하고 보유기간을 기산한다.

### 3 (개정) 종전주택과 신규주택이 모두 조정대상지역에 소재한 일시적 1세대 2주택자에 대해 종전주택 양도 시 비과세를 적용받기 위한 양도기한을 신규주택 취득일부터 1년 이내에서 2년 이내로 완화하고, 신규주택으로 세대전원이 이사 및 전입신고해야 하는 요건을 삭제

- 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득하고 그 신규주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우 이를 1세대 1주택의 양도로 본다.
- 종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하는 경우에는 신규 주택을 취득한 날부터 2년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우 이를 1세대 1주택의 양도로 본다.

## 해커스 공인중개사

4 (개정) 다주택자가 보유기간이 2년 이상이고 조정대상지역에 소재하는 주택을 2022년 5월 10일부터 2023년 5월 9일까지 양도하는 경우 양도소득세 중과를 배제 및 장기보유특별공제 적용

개정 전			개정 후
<input type="checkbox"/> 조정대상지역내 다주택은 장기보유특별공제 적용 배제  <input type="checkbox"/> 조정대상지역내 다주택 중과세			<input type="checkbox"/> 조정대상지역내 다주택(3년보유)을 2022년 5월 10일부터 2023년 5월 9일까지 양도하는 경우에는 <u>장기보유특별공제를 적용 받을 수 있다.</u>  <input type="checkbox"/> 조정대상지역내 다주택(2년보유)을 2022년 5월 10일부터 2023년 5월 9일까지 양도하는 경우에 <u>중과세 배제하고 기본세율(6~45%) 적용</u>
구분	2주택자	3주택자 이상	
조정대상지역이 아닌 경우	기본세율(6~45%) 적용		
조정대상지역의 경우	기본세율 + 20%	기본세율 + 30%	

5 (개정) 양도소득세 고가주택 기준이 실지거래가액 9억원 → 12억원으로 개정

6 (개정) 1세대 1고가주택에 대한 양도차익과 장기보유특별공제액의 계산방식이 개정

개정 전	개정 후
<input type="checkbox"/> 고가주택 양도차익 ○ 양도차익 중 양도가액 9억 원 초과분*  $* \text{양도차익} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억 원})}{\text{양도가액}}$	<input type="checkbox"/> 비과세 기준금액 상향조정 반영 ○ 9억 원 초과분 → 12억 원 초과분*  $* \text{양도차익} \times \frac{(\text{양도가액} - 12\text{억 원})}{\text{양도가액}}$
<input type="checkbox"/> 고가주택 장기보유특별공제액 ○ 장기보유특별공제액 중 양도가액 9억 원 초과분*  $* \text{장기보유특별공제액} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억 원})}{\text{양도가액}}$	○ 9억 원 초과분 → 12억 원 초과분*  $* \text{장기보유특별공제액} \times \frac{(\text{양도가액} - 12\text{억 원})}{\text{양도가액}}$



## 7 (개정) 고가 겸용주택의 주택과 주택외 부분 과세방식 개정

개정 전	개정 후
<p>□ 하나의 건물이 주택+주택외 부분으로 복합된 것</p> <p>○ 주택 연면적 ≤ 주택외 부분 연면적 : 주택부분만 주택으로 봄</p> <p>○ 주택 연면적 &gt; 주택외 부분 연면적 : 전부를 주택으로 봄</p>	<p>□ 고가주택이 겸용주택인 경우</p> <p>○ (좌 동)</p> <p>○ 주택 부분만 주택으로 봄 : 주택과 주택외 부분을 분리</p> <p>* ㉠ 주택면적이 크더라도 주택부분 주택(○) ㉡ 주택면적 클 때는 전부주택(x)</p>

여러분..

때로 힘겹고, 서러운 날도 있겠지만..

이제 시험장 가기까지 남은 기간에 홀로 우뚝선 꽃처럼

최선을 다하신다면..이 시험은 합격의 결실을 기꺼이 내어주는 시험이네요.

여러분께 뜨거운 응원의 갈채를 보냅니다.

여러분~힘내세요~!!

파이팅~~!!

여러분은 저의 자랑과 보람입니다..

-2022년 코스모스 피어나는 가을의 문턱에서 강 성규-