

 해커스 공인중개사

2023년 개정세법 및 세제개편에 따른 절세전략 특강

해커스 공인중개사
강성규 교수 제공

I. 2023년 「지방세기본법」 및 「국세기본법」 개정에 따른 변화

1 세법상 특수관계인으로서 친족범위 합리화 되었습니다(국기령 §1의2①)

현 행	개 정
<p>□ 세법상 특수관계인 중 친족의 범위</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 6촌 이내의 혈족 ○ 4촌 이내의 인척 ○ 배우자(사실상의 혼인관계에 있는 자 포함) ○ 친생자로서 다른 사람에게 친양자 입양된 자 및 그 배우자·직계비속 <추 가> 	<p>□ 특수관계인 중 친족 범위 축소</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 4촌 이내의 혈족 ○ 3촌 이내의 인척 ○ (좌 동) ○ 혼외 출생자의 생부·생모

개정이유 친족 범위에 대한 국민인식 변화를 반영

적용시기 '23.1.1. 이후 시행

2 경매·공매 시 해당 재산에 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 법정기일이 임차인의 확정일자보다 늦은 경우 그 배분 예정액에 한하여 주택임차보증금에 먼저 배분됩니다(국기법 §35)

현 행	신 설
	<p>□ 임차인 보호를 위한 국세 우선의 원칙 예외 신설 등</p> <p>경매·공매 시 해당 재산에 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 법정기일이 임차인의 확정일자보다 늦은 경우 그 배분 예정액에 한하여 주택임차보증금에 먼저 배분할 수 있도록 하고, 임대인 변경 시 종전 임대인에게 각 권리보다 앞서는 국세 체납이 있었던 경우에 한하여만 그 한도금액 내에서 변경된 임대인의 체납국세를 우선 징수하되, 해당 주택에 부과된 종합부동산세에 대해서는 그 한도금액과 상관없이 적용하도록 함.</p>

개정이유 전세사기 피해 방지 등 주택임차인 보호를 위하여 주택임차보증금에 대해 국세 우선원칙의 예외를 신설

적용시기 '23.4.1. 이후 시행

3 직전 소유자와 설정한 저당권·임차보증금 등에 대한 현재 소유자의 국세체납 우선징수 범위를 규정 하였습니다 (국기령 §18③ 신설)

〈 법 개정내용(국기법 §35①3의2) 〉	
<p>□ 직전 소유자가 국세 체납이 있었던 경우, 직전 소유자와 설정한 저당권·임차보증금 중 일정 금액 한도내에서 현재 소유자의 국세를 우선징수</p> <p>○ 한도 계산 방식은 시행령에 위임</p>	

현 행	개 정 안
〈신 설〉	<p>□ 직전 소유자도 국세 체납이 있었던 경우, 현재 소유자의 국세우선징수 한도 금액 계산 방법</p> <p>○ 한도 = 1. 직전 보유자가 해당 재산을 보유하기 전에 해당 재산에 설정된 법 제35조제1항 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리(이하 “전세권 등”이라 한다)가 없는 경우: 직전 보유자 보유기간 중의 전세권 등 설정일 중 가장 빠른 날보다 법정기일이 빠른 직전 보유자의 국세 체납액을 모두 더한 금액</p> <p>2. 직전 보유자가 해당 재산을 보유하기 전에 해당 재산에 설정된 전세권 등이 있는 경우: 0원</p>

개정이유 소유자 변경시 국세 우선원칙 적용 방식 명확화

적용시기 '23.4.1. 이후 시행

4 미납국세 열람 요건 등 규정이 개정되었습니다(국징령 §97)

〈 법 개정내용(국징법 §109) 〉

□ 임차인의 미납국세 열람제도 개선

○ 임대차계약을 한 임차인은 임차개시일까지 임대인 동의 없이도 미납국세 열람을 허용*하고, 열람 장소를 전국 세무서로 확대

* 미납국세를 열람할 수 있는 임차인의 범위를 시행령에 위임

현 행	개 정 안
<p>□ 임차인의 미납국세 열람 제도</p> <p>❶ (열람권자) 주거용 건물 또는 상가건물 임차희망자</p> <p>❷ (열람대상) 임대인의 미납국세 금액</p> <p>❸ (열람절차) 임대차 계약 전 임대인의 동의를 받아 열람</p> <p>i) 열람기간: 임대차계약 전까지 열람 가능</p> <p>ii) 열람요건: 임대인 동의 필요</p> <p>iii) 열람기관: 건물 소재지 관할 세무서</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>□ 임차인의 열람권 확대</p> <p>○ (좌 동)</p> <p>❸ 임대인 동의 없이 열람 가능한 예외 신설 등</p> <p>i) 열람기간: 임대차 계약일부부터 임대차 개시일까지 열람 가능</p> <p>ii) 동의 요건 예외 신설</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ (원칙) 건물 소유자 동의를 받아 열람신청 가능 ■ (예외) 보증금이 1,000만원을 초과하는 임대차계약을 체결한 임차인은 임대인 동의 없이 열람 가능 <p>iii) 열람기관: 전국 세무서</p> <p>iv) 통지의무: 세무서장은 열람 내역을 임대인에게 통지</p>

개정이유 임차인의 임차보증금 보호 강화

적용시기 "23.4.1. 이후 열람신청 하는 분부터 적용

II. 2023년 지방세 개정에 따른 변화

1 2023년부터 공정과 신뢰에 기반한 취득세 과표체계가 개편 되었습니다(「지방세법」 제10조부터 제10조의7까지)

(1) 제개정 이유

- ① 실제거래가액과 무관하게 “신고한 가액”이 시가표준액보다 높기만하면 적법한 신고로 인정되어 시가표준액 수준으로 신고하는 등 성실신고 저해
 - 반면, 특정지역의 경기침체 등으로 실제거래가액이 시가표준액보다 낮더라도 시가 하락분을 반영하지 못함
- ② 무상취득의 경우 시가와 관계없이 “시가표준액”을 과표로 적용하므로, 동일한 과세대상 물건임에도 취득원인에 따라 세부담이 달라질 수 있게됨

(2) 제개정 내용

- 납세자가 취득세 과세표준을 이해하기 쉽도록 조문체계를 정비하고 취득물건을 신고하는 경우 사실상 취득가격과 시가인정액을 적용하여 실질가치가 반영될 수 있도록 규정

(3) 시행시기: 2023.1.1

2 2023년부터는 증여 등 무상취득시 취득세 납부기한이 연장되었습니다. (「지방세법」 제20조제1항)

(1) 제개정 이유

- 증여 등 무상취득시 현재 시가표준액 기준을 “시가인정액”으로 개선할 경우, 시가 산정에 따른 소요기간 등이 추가 발생할 수 있음
 - 납세자 편의와 국제*와의 정합성 등을 고려, 기한을 일치할 필요
 - * (상증세법 §68) 증여세는 증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내 신고하여야 함

(2) 제개정 내용

- 증여 등 무상취득으로 인한 경우는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내 취득세를 신고 납부할 수 있도록 기한 연장
 - 다만, 소유권이전등기일이 빠른 경우, 그 등기일까지로 함(현행과 동일)

(3) 시행시기: 2023.1.1

3 2023년부터는 시가인정액 수정신고시 가산세 부과에서 제외 되었습니다
(「지방세법」 제21조제3항)

(1) 제개정 이유

- 무상취득 및 법인 합병·분할 등의 과세표준 특례규정(지방세법 개정안 §10)에 따라 “시가인정액”으로 신고납부하는 경우,
 - 당초 신고한 시가인정액보다 증가하여 수정신고시 가산세가 부과됨

(2) 제개정 내용

- 당초 기한 내에 취득세를 시가인정액으로 신고·납부한 후 신고한 시가인정액과 다른 시가인정액으로 수정신고하는 경우 가산세 제외
 - 가산세 제외대상은 수정신고하여 증액된 시가인정액에 한하여 적용
 - 지방자치단체의 장이 세액을 경정 하기 전에 그 시가인정액을 수정신고한 경우에 적용

(3) 시행시기: 2023.1.1

4 2023년부터 세무서장 또는 국세청장은 부동산에 대한 상속세 및 증여세 과세자료를 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장에게 제공하게 됩니다(「지방세법」 제22조의4)

(1) 제개정 이유

- 증여 등 무상취득시 현재 시가표준액 기준을 “시가인정액”으로 개선할 경우, 상속세 및 증여세 법상 시가를 고려하여 과세 행정의 일관성을 도모

(2) 제개정 내용

- 세무서장 또는 국세청장은 부동산에 대한 상속세 및 증여세 부과·징수 등에 관한 자료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장에게 통보하도록 규정
- 결정 또는 경정한 날이 속하는 달의 다음 달 말일까지 통보하여야 함

(3) 시행시기: 2023.1.1

5 2023년부터 시행된 취득세 과세표준

1. 과세표준의 기준

- ① 취득 당시의 가액으로 한다.
- ② 다만, 연부로 취득하는 경우: 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득 금액에 포함되는 계약보증금을 포함)으로 한다.

2. 취득원인에 따른 과세표준

(1) 부동산 등을 무상으로 취득하는 경우

① 원칙 : 시가인정액.

부동산을 무상으로 취득하는 경우 법 제10조에 따른 취득 당시의 가액은 취득시기 현재 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액("시가인정액")으로 한다.

[시가인정액]

·매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 가액을 말한다.

·즉, 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 이내의 평가기간에 취득 대상이 된 법 제7조제1항에 따른 부동산 등에 대하여 매매, 감정, 경매 또는 공매한 사실이 있는 경우의 가액으로서 법령에서 정하는 가액을 말한다.

② 예외: ①에도 불구하고 다음의 경우에는 아래에서 정하는 가액을 취득당시가액으로 한다.

㉠ 상속에 따른 무상취득의 경우: 시가표준액

㉡ 취득물건에 대한 시가표준액이 1억원 이하인 부동산 등을 무상취득(㉠의 경우는 제외)하는 경우: 시가인정액과 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액

㉢ ㉠ 및 ㉡에 해당하지 아니하는 경우: 시가인정액으로 하되, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액

(2) 유상승계취득의 경우 과세표준

① 사실상취득가액

: 부동산 등을 유상거래로 승계취득하는 경우 취득당시가액은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격으로 한다.

② 부당행위계산의 경우 : 시가인정액

: 지방자치단체의 장은 특수관계인 간의 거래로 그 취득에 대한 조세부담을 부당하게 감소시키는 행위 또는 계산을 한 것으로 인정되는 경우(“부당행위계산”이라 함)에는 ①에도 불구하고 시가인정액을 취득당시가액으로 결정할 수 있다.

[부당행위계산의 유형]
 법 제10조의3제2항에 따른 부당행위계산은 특수관계인으로부터 시가인정액보다 낮은 가격으로 부동산을 취득한 경우로서 시가인정액과 사실상 취득가격의 차액이 3억 원 이상이거나 시가인정액의 100분의 5에 상당하는 금액 이상인 경우로 한다.

(3) 원시취득의 과세표준

- ① 사실상 취득가격
- ① 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하여 취득하는 경우로서 사실상 취득가격을 확인할 수 없는 경우 ⇒ 시가표준액

(4) 취득으로 보는 경우의 과세표준

구분	과세표준
토지 지목변경	증가한 가액에 해당하는 사실상 취득가액(지목변경 이후의 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액)
선박, 차량 또는 기계 장비의 종류변경	시가표준액
건축물을 개수	원시취득의 과세표준 적용

6 2023년 다주택 취득에 대한 취득세 세율이 인하 될 예정입니다.

다주택 유상취득시 취득세 중과세율 개정안				
지역	1주택	2주택	3주택	법인·4주택
조정지역	1~3%	8% ⇨ 1~3%	12% ⇨ 6%	12% ⇨ 6%
비조정지역		1~3%	8% ⇨ 4%	12% ⇨ 6%

7 2023년 일시적 2주택자의 종전주택 처분기한이 연장 되었습니다.

1. 취득세·증부세·양도소득세 모두 신규주택 취득일부터 3년으로 연장

현 행	개 정 안
<p><input type="checkbox"/> 일시적 1세대 2주택 특례 종전주택 처분기한</p> <p>○ 양도소득세 및 취득세 특례 - (조정→조정*) 신규주택 취득일부터 2년 이내</p> <p>* 신규주택 취득 시점 기준 종전·신규주택 모두 조정대상지역 - (그 외) 신규주택 취득일부터 3년 이내</p> <p>○ 종합부동산세 특례 - 신규주택 취득일부터 2년 이내</p>	<p><input type="checkbox"/> 세목 및 주택 소재지 구분없이 3년으로 처분기한 연장</p> <p>○ 신규주택 취득일부터 3년 이내</p>

2. 연장이 각 세금에 미치는 효과

- ① (취득세) 다주택자 중과(조정대상지역 2주택 중과세율 8%) 배제 ⇨ 1~3% 기본세율 적용
- ② (증부세) 기본공제 12억원, 고령자·장기보유 세액공제(최대 80%) 적용
- ③ (양도세) 1세대 1주택 비과세 및 장기보유특별공제(최대 80%) 적용

3. 적용시기

- (양도세) 1.12일 이후 종전주택을 양도하는 경우부터 적용
- (취득세) 1.12일 이후 종전주택을 처분하는 경우부터 적용
- (증부세) '23년 납세의무 성립분부터 적용. 단 '22년에 일시적 2주택 특례를 신청한 경우도 적용

8 2023년 조정대상지역에서 해제의 효과를 알아야 합니다.

	조정대상지역	비조정대상지역
취득세	·유상취득시 세율 : 8.4%(부가세 포함) ·무상취득시 세율: 공시가 3억을 넘으면 12.4%	·유상취득시 세율 : 1.1~3.5% ·무상취득시 세율: 종과 없이 3.8% ~ 4%
종부세	·세율: 2023년 개정으로 조정대상지역 여부와 관계없이 세율 적용(주택 수에 따라서만 세율이 달라짐)	
양도세	1세대1주택 양도소득세 비과세요건 중에서 2년 보유 + 그 보유기간 중 2년 거주	2년 거주요건 없이 2년 보유만 하면 비과세 단, 취득 당시에 조정대상지역이었다가 비 조정대상지역이 된 경우는 2년 거주해야 함에 주의!!

Ⅲ. 2023년 종합부동산세 개정에 따른 변화

1 사원용 주택 종부세 합산배제 가액요건이 완화 되었습니다(종부세령 §4①1)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 종부세 합산배제 사원용 주택 <input type="checkbox"/> 종업원*에게 무상이나 저가로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 다음 중 하나 충족 * (제외) 친족관계, 과점주주 - 국민주택규모* 이하 * 주거전용면적 85㎡ 이하(비수도권 읍·면 지역은 100㎡ 이하) - 공시가격 3억원 이하	<input type="checkbox"/> 가액요건 완화 <input type="checkbox"/> (좌 동) - (좌 동) - 공시가격 6억원 이하

개정이유 근로자 복지 증진 지원

적용시기 '영 시행일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

2 종부세 주택 수 특례 적용대상 일시적 2주택 기간 요건 완화 되었습니다(종부세령 §4의2①)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 종부세 주택 수 특례* 적용되는 일시적 2주택 요건 * 1세대 1주택자 판정 시 주택 수 제외 <input type="checkbox"/> 과세기준일 현재 신규주택 취득일부터 2년이 경과하지 않을 것	<input type="checkbox"/> 일시적 2주택 기간 확대 <input type="checkbox"/> 2년 → 3년

개정이유 일시적 2주택자 부담 경감

적용시기 '영 시행일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

특례규정 영 시행일 전 일시적 2주택 신청한 경우에도 적용

3 종부세 주택 수 특례 적용되는 지방 저가주택 적용범위가 확대 되었습니다(종부세령 §4의2③2)

현 행	개 정 안
<p>□ 종부세 주택 수 특례* 적용 되는 지방 저가주택 요건(①, ② 모두 충족)</p> <p style="padding-left: 20px;">* 1세대 1주택자 판정 시 주택 수 제외</p> <p>① 공시가격 3억원 이하</p> <p>② 비수도권으로서 광역시 (군 제외)·특별자치시(읍·면 제외) 아닌 지역</p>	<p>□ 지방 저가주택 적용범위 확대</p> <p>① (좌 등)</p> <p>② 다음 중 하나에 해당하는 지역에 소재하는 주택</p> <ul style="list-style-type: none"> - 비수도권으로서 광역시(군 제외)·특별자치시(읍·면 제외) 아닌 지역 - 인구감소지역*과 접경지역** 모두에 해당하는 수도권 지역으로서 부동산 가격 동향 등을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 지역*** <p style="padding-left: 20px;">* 「국가균형발전 특별법」 §2 ** 「접경지역 지원 특별법」 §2 *** 강화군·웅진군·연천군</p>

개정이유 국가균형발전 지원

적용시기 '영 시행일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

5 주택분 종합부동산세 세부담 상한이 조정 되었습니다(종부세법 §10)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 주택분 종부세 세부담 상한* * 전년도 주택분 세액 대비 일정 비율 초과분 과세 제외 ○ (2주택 이하) 150% ○ (3주택 이상*) 300% * 조정대상지역 2주택 포함 ○ (법인) 상한 없음	<input type="checkbox"/> 세부담 상한 조정 ○ 150% ○ (좌 동)

개정이유 세부담의 급격한 증가 방지

적용시기 "23.1.1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

6 주택분 종합부동산세 기본공제금액이 상향 되었습니다(종부세법 §8①)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 주택분 종부세 기본공제금액 * 주택분 종부세 과세표준 = 공시가격 합산액 - 기본공제금액 ○ (일반) 6억원 ○ (1세대 1주택자) 11억원 ○ (법인) 기본공제 없음	<input type="checkbox"/> 기본공제금액 조정 ○ 6억원 → 9억원 ○ 11억원 → 12억원 ○ 법인 : 0원

개정이유 기본공제금액을 현실화하고 양도소득세와 고가주택 기준 통일

적용시기 "23.1.1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

7 고령자·장기보유자 종합부동산세 납부유예 도입가 도입 되었습니다(종부세법 §20의2 신설)

현 행	개 정 안
<p><신 설></p>	<p>□ 1세대 1주택 고령자·장기보유자 종부세 납부유예</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (대상) 다음의 요건을 모두 충족하는 자 <ul style="list-style-type: none"> - 1세대 1주택자 - 만 60세 이상 또는 주택 5년 이상 보유 - 직전 과세기간 총급여 7천만원(종합소득금액 6천만원) 이하 - 해당연도 주택분 종부세액 100만원 초과 ○ (납부특례) 납세담보 제공 시 상속·증여·양도 시점까지 주택분 종부세 납부유예 <ul style="list-style-type: none"> * 납부기한 이후 납부유예 종료 시점까지 기간 동안 이자상당액 부과 - 요건 미충족 사유가 발생한 경우 납부유예를 취소하고 세액 및 이자상당액 추징 ○ (절차) 납세자가 종부세 납부기한 종료일(12.15.) 3일 전까지 납부유예 신청 <ul style="list-style-type: none"> - 관할 세무서장은 납부기한 종료일까지 납부유예 승인 여부 통지

개정이유 납세자의 납부 부담 경감

적용시기 "22.1.1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

8 2023년 시행되는 종합부동산세는 이렇게 변화 되었습니다.

01 종합부동산세 납세의무자

1. 주택

① 일반적인 경우

- ㉠ 개인: 공시가격 합계액이 9억원을 초과하는 자
- ㉡ 법인: 공시가격에 관계없이 납세의무자가 됨

② 신탁주택의 경우

- ㉠ 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 신탁주택의 경우에는 ①에도 불구하고 위탁자가 종합부동산세를 납부할 의무가 있음.
- ㉡ 위탁자가 신탁주택을 소유한 것으로 본다.
- ㉢ 신탁주택의 위탁자가 종합부동산세 또는 강제징수비를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁주택의 수탁자는 그 신탁주택으로써 위탁자의 종합부동산세 등을 납부할 의무○

2. 토지

① 일반적인 경우

- ㉠ 종합합산과세대상: 공시가격 합계액이 5억원을 초과하는 자
- ㉡ 별도합산과세대상: 공시가격 합계액이 80억원을 초과하는 자

② 신탁토지의 경우

- ㉠ 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 신탁토지의 경우에는 ①에도 불구하고 위탁자가 종합부동산세를 납부할 의무가 있음.
- ㉡ 위탁자가 신탁토지를 소유한 것으로 본다.
- ㉢ 신탁토지의 위탁자가 종합부동산세 또는 강제징수비를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁토지의 수탁자는 그 신탁토지로서 위탁자의 종합부동산세 등을 납부할 의무○

02 종합부동산세 과세표준

1. 주택

- 주택의 과세표준 = (주택의 공시가격 합산액 - 공제금액*) × 공정시장가액비율(60%)
*개정안: 80%

* 공제금액

- ㉠ (단독소유)1세대1주택 : 12억원
- ㉡ 법인 : 0원
- ㉢ ㉠과 ㉡이외 : 9억원

2. 토지

- 종합합산과세대상 = (토지의 공시가격을 합한 금액 - 5억원) × 공정시장가액비율(100%)
- 별도합산과세대상 = (토지의 공시가격을 합한 금액 - 80억원) × 공정시장가액비율(100%)

03 종합부동산세 세율 및 세액

1. 주택(개인은 7단계 초과누진세율, 법인은 비례세율 적용)

과세표준		2주택 이하	3주택 이상
개인	3억원 이하	0.5%	
	3억원 초과 6억원 이하	0.7%	
	6억원 초과 12억원 이하	1%	
	12억원 초과 25억원 이하	1.3%	2.0%
	25억원 초과 50억원 이하	1.5%	3%
	50억원 초과 94억원 이하	2%	4%
	94억원 초과	2.7%	5%
법인		2.7%	5%

2. 토지

- ① 종합합산: 1~3% 3단계 초과누진세율
- ② 별도합산: 0.5~0.7% 3단계 초과누진세율

3. (단독소유 또는 부부공동소유) 1세대 1주택자 세액공제

① 연령별 세액공제: 만 60세 이상

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

② 보유기간별 세액공제: 5년 이상 보유

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

연령별 공제와 보유기간별 공제는 80% 범위 내에서 중복공제○

부부 공동명의 1주택자에 대해 1주택자로 신고 허용

- 12억원 기본공제 + 고령자 및 장기보유 공제 적용
- 부부 공동명의 1세대 1주택자의 신고방법
 - ① (납세의무자) 부부 중 지분율이 큰 자 → 지분율이 같은 경우 선택하여 신청
 - ② (세액공제 적용 기준) 납세의무자의 주택 보유기간 및 연령을 기준으로 적용
 - ③ (신청) 매년 9월 16일부터 9월 30일까지 신고, 최초 신청 이후 변동사항이 없을 경우 추가 신청 없이도 계속 적용

[부부공동소유 1세대1주택자의 특례 비교]

구분	특례적용	특례 미적용
납세의무자	지분율이 큰 자(같은 경우 선택)	각각 납세의무자
공제금액	12억원	각각 9억원씩
세액공제	가능*(최대 80%, 납세의무자 연령 및 보유기간 기준)	불가능

4. 세 부담 상한

구분	주택분 종합부동산세	토지분 종합부동산세	
		종합합산세액	별도합산세액
세 부담 상한선	㉠ 개인소유:(주택수 관계없이)150% ㉡ 법인 : 세부담상한 적용 없음	(개인·법인 구별없이)150%	

IV. 2023년 소득세 등 개정에 따른 변화

1 주택임대소득 과세 고가주택기준이 인상 되었습니다(소득법 §12, 소득령 §8의2)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 주택임대소득 과세* 고가주택 기준 * 1주택 중 고가주택 보유자 및 2주택 이상 보유자의 월세 임대소득 과세 <input type="checkbox"/> 기준시가 9억원 초과	<input type="checkbox"/> 고가주택 기준 합리화 <input type="checkbox"/> 기준시가 12억원 초과

개정이유 주택임대소득 과세기준 합리화

적용시기 영 시행일이 속하는 과세기간 분부터 적용

2 소형주택 임대사업자 세액감면이 연장 되었습니다(조특법 §96)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 소형주택 임대사업자 세액감면 <input type="checkbox"/> (대상) 등록임대사업자의 소형주택(85㎡, 6억원 이하) 임대소득 * 단, 임대료 연 증가율 5% 이내 <input type="checkbox"/> (감면율) - 1호 임대시 임대기간에 따라 4년 이상 30%, 10년 이상 75% - 2호 임대시 임대기간에 따라 4년 이상 20%, 10년 이상 50% <input type="checkbox"/> (적용기한) '22.12.31.	<input type="checkbox"/> 적용기한 연장 (좌 동) <input type="checkbox"/> '25.12.31.

개정이유 소형임대주택의 안정적 공급 지원

V. 2023년 양도소득세 개정에 따른 변화

1 일시적 2주택 양도세 특례 요건이 완화 되었습니다(소득령 §155①)

현 행	개 정 안
<p>□ 일시적 1세대 2주택자에 대한 1세대 1주택 비과세 특례* 요건 : ❶+❷</p> <p>* 1주택자가 신규주택 취득 시 양도기한 내 종전주택 양도하는 경우 1세대 1주택으로 보아 비과세 적용</p> <p>❶ (신규주택 취득기간) 종전주택 취득일부터 1년 이상 경과</p> <p>❷ (종전주택 양도기한)</p> <p>- (조정→조정*) 신규주택 취득일부터 2년 이내</p> <p>* 신규주택 취득시점 기준 종전·신규주택 소재지가 모두 조정대상지역인 경우</p> <p>- (그 외) 신규주택 취득일부터 3년 이내</p>	<p>□ 주택 소재지 구분없이 종전주택 양도기한을 3년으로 완화</p> <p>○ (좌 동)</p> <p>○ 신규주택 취득일부터 3년 이내</p>

개정이유 주택시장 연착륙 지원

적용시기 '23.1.12. 이후 양도하는 분부터 적용

2 상생임대주택 양도세 특례 요건이 완화 되었습니다(소득령 §155의3)

현 행	개 정 안
<p>□ 상생임대주택에 대한 양도세 특례* 임대기간</p> <p style="padding-left: 20px;">* 1세대 1주택 비과세 및 장특공제 거주요건 2년 면제</p> <p style="padding-left: 20px;">○ 상생임대차계약*에 따른 임대기간: 2년 이상</p> <p style="padding-left: 20px;">* ① 직전 계약 대비 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하 ② 주택 매수 후 체결 ③ 주택 매수 시 승계받은 계약 제외 ④ '21.12.20~'24.12.31. 체결</p> <p style="padding-left: 20px;">○ 직전 계약에 따른 임대기간 : 1년 6개월 이상</p> <p>□ 임대기간 계산 특례</p> <p style="padding-left: 20px;">○ 임대기간이 1개월 미만이 경우 1개월로 간주</p> <p><추 가></p>	<p style="padding-left: 20px;">○ (좌 동)</p> <p>□ 특례사유 추가</p> <p style="padding-left: 20px;">○ (좌 동)</p> <p style="padding-left: 20px;">○ 임차인의 사정으로 임대를 계속할 수 없는 경우로서 기획재정부령으로 정하는 요건*에 해당하는 경우 종전계약과 신규계약 임대기간 합산</p> <p style="padding-left: 20px;">* 임차인이 스스로 퇴거 후 종전계약보다 보증금과 임대료를 낮춰 새로운 임차인과 신규계약 체결하는 경우 등</p>

개정이유 상생임대 활성화 지원

적용시기 '영 시행일 이후 양도하는 분부터 적용

2 부담부증여 시 기준시가 산정방법이 합리화 되었습니다(소득령 §159)

현 행	개 정 안
<p><input type="checkbox"/> 임대보증금 있는 임대차계약이 체결된 주택을 부담부증여 시 양도로 보는 채무액의 양도가액 및 취득가액</p> <p>○ 양도가액</p> <ul style="list-style-type: none"> - (원칙) 시가(실지거래가액) - (예외) 시가 산정이 어려운 경우 : Max[(평가가액, 임대료등의 환산가액*), 임대보증금] <p>* (1년 임대료 ÷ 12%) + 임대보증금</p> <p>○ 취득가액</p> <ul style="list-style-type: none"> - (양도가액이 평가가액 또는 임대료 등의 환산가액인 경우) : 기준시가 - (양도가액이 임대보증금인 경우) : 실지거래가액 	<p><input type="checkbox"/> 취득가액을 기준시가로 일원화</p> <p>○ (좌 동)</p> <p>○ 취득가액</p> <p>- 기준시가</p>

<개정이유> 부담부증여를 활용한 조세회피 방지

<적용시기> 영 시행일 이후 양도하는 분부터 적용

3 소득세 과세표준 구간이 조정 되었습니다(소득법 §55).

현 행		개 정 안	
□ 소득세 과세표준 및 세율		□ 과세표준 조정	
과 세 표 준	세 율	과 세 표 준	세 율
1,200만원 이하	6%	1,400만원 이하	6%
1,200만원 ~ 4,600만원 이하	15%	1,400만원 ~ 5,000만원 이하	15%
4,600만원 ~ 8,800만원 이하	24%	5,000만원 ~ 8,800만원 이하	24%
8,800만원 ~ 1.5억원 이하	35%	8,800만원 ~ 1.5억원 이하	35%
1.5억원 ~ 3억원 이하	38%	1.5억원 ~ 3억원 이하	38%
3억원 ~ 5억원 이하	40%	3억원 ~ 5억원 이하	40%
5억원 ~ 10억원 이하	42%	5억원 ~ 10억원 이하	42%
10억원 초과	45%	10억원 초과	45%

<개정이유> 서민·중산층 세부담 완화

<적용시기> '23.1.1. 이후 발생하는 소득 분부터 적용

4 금융투자소득세 도입이 2년 유예 되었습니다(소득법 §4②, 소득법 부칙 등)

현 행	개 정 안
□ 금융투자상품*으로부터 실현된 소득을 합산과세하는 금융투자소득세 도입 * 주식, 채권, 펀드, 투자계약증권, 파생결합증권, 파생상품 등 ○ (시행일) '23.1.1.	□ 시행시기 유예 ○ '25.1.1.

<개정이유> 대내외 시장여건, 투자자 보호제도 정비 등을 고려

5 다주택자 양도소득세 중과 한시 배제가 1년 더 연장 되었습니다
 (§167의3①12의2, §167의4③6의2, §167의10①12의2, §167의11①12)

현 행	개 정 안
<p>□ 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도세 중과 제외 대상</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 비수도권 3억 이하 주택 ○ 장기임대주택, 장기어린이집 ○ 조특법상 감면대상 주택 ○ 장기사원용 주택 ○ 상속주택, 문화재주택 ○ 동거분양, 혼인, 취학, 근무, 질병 등 사유로 인한 일시적 2주택 등 ○ 보유기간 2년 이상으로서 '22.5.10.부터 '23.5.9.까지 양도하는 주택 	<p>□ 보유기간 2년 이상 주택에 적용되는 중과배제 1년 연장</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 10px auto;"></div> <ul style="list-style-type: none"> ○ (좌 동) ○ 보유기간 2년 이상으로서 '22.5.10.부터 '24.5.9.까지 양도하는 주택

<개정이유> 주택시장 연착륙 지원

6 양도소득세 이월과세 제도가 합리화 되었습니다(소득법 §97의2)

① 양도소득세 필요경비 계산 특례 합리화(소득법 §97의2)

현 행	개 정 안
<p><input type="checkbox"/> 양도소득세 필요경비 계산 특례</p> <p>○ (개념) 증여자의 취득가액을 기준으로 양도차익을 계산*하여 수증자에게 양도소득세를 과세</p> <p>* 증여세는 필요경비에 산입</p> <p>○ (요건) ❶ & ❷ & ❸</p> <p>❶ (양도대상) 배우자 또는 직계존비속에게 증여받은 부동산 등*</p> <p>* 분양권, 조합원입주권, 회원권 등</p> <p>❷ (적용기간) 증여일부터 5년 이내 양도</p> <p>❸ (적용제외) 다음 어느 하나에 해당하지 않을 것</p> <p>- 증여 후 2년 이내 사업인정고시 및 협의매수 또는 수용된 경우</p> <p>- 이월과세 적용 시 1세대1주택 또는 일시적 2주택에 해당하여 비과세되는 경우</p> <p>- 이월과세 미적용 양도세액이 적용한 양도세액보다 더 큰 경우</p>	<p><input type="checkbox"/> 적용기간 확대</p> <p>○ (좌 등)</p> <p>❷ 5년 → 10년</p> <p>○ (좌 등)</p>

<개정이유> 배우자 등 증여를 통한 양도세 회피 방지

<적용시기> '23.1.1. 이후 증여받는 분부터 적용

② 증여자산에 대한 양도소득 부당행위계산의 부인 합리화(소득법 §101)

현 행	개 정 안
<p>□ 증여자산에 대한 양도소득 부당행위계산의 부인</p> <p>○ (개념) 증여자의 취득가액을 기준으로 양도차익을 계산*하여 증여자에게 양도소득세를 과세</p> <p>* 증여세는 부과하지 않음</p> <p>○ (요건) ❶ & ❷ & ❸ & ❹</p> <p>❶ (양도대상) 배우자 및 직계존비속*을 제외한 특수관계자에게 증여받은 자산</p> <p>* §97의2① 적용받은 경우</p> <p>❷ (적용기간) 증여일부터 5년 이내 양도</p> <p>❸ (부당감소) ㉠ < ㉡</p> <p>㉠ 부당행위계산 부인 미적용 양도세액 + 증여세액</p> <p>㉡ 부당행위계산 부인 적용 양도세액</p> <p>❹ (적용제외) 양도소득이 수증자에게 실질적으로 귀속되는 경우가 아닐 것</p>	<p>□ 적용기간 확대</p> <p>○ (좌 동)</p> <p>❷ 5년 → 10년</p> <p>○ (좌 동)</p>

<개정이유> 특수관계자간 증여를 통한 양도세 회피 방지

<적용시기> '23.1.1. 이후 증여받는 분부터 적용

7 양도소득세 세율이 7월부터 개정될 수 있습니다.

보유기간	과세대상	세율
1년 미만 보유	토지, 상가	50%
	주택, 조합원입권, 주택분양권	45%
1년 이상	1년 이상 2년 미만 보유 토지, 상가	40%
	주택, 조합원입주권, 주택분양권	기본세율(6~45%)

- 국세청 홈페이지(전화는 국번 없이 126)
- 주변의 세무전문가
- 적어도 2~3명의 견해가 일치해야 문제가 없습니다.

꽃 필 날/ 나태주

내게도

꽃 필 날 있을까?

그렇게 묻지 마라

언제든

꽃은 핀다

문제는

가슴의 뜨거움이고

그리움, 기다림이다

여러분~

오늘 강성규 교수와 함께하는 개정세법 및 절세전략 특강과
구분우 변호사가 진행한 법률 특강을 수강한 여러분의 건강과 건승을 기원합니다.

여러분은 언제나 저의 사랑과 보람입니다.

- 2023년 새봄에 강 성규 교수 -