

과 목	부동산 세법	담 당	강 성 규 교수
수 업 과 정	개정세법 특강	수 업 일	2020년 1월 18일 (토)

I. 2020년 시험에 나오는 조세총론 개정내용

1. 지방세 소멸시효 기간이 개정되었습니다.

구분	부과권의 제척기간	징수권의 소멸시효
의의	부과할 수 있는 권리의 존속기간	징수할 수 있는 권리의 불행사기간
대상	부과권(형성권의 일종)	징수권(청구권의 일종)
기간	5년, 7년, 10년, 15년	<ul style="list-style-type: none"> 지방세: 5천만원 미만은 5년, 5천만원 이상은 10년 국세: 5억원 미만은 5년, 5억원 이상은 10년
기산일	부과할 수 있는 날	징수권을 행사할 수 있는 날
중단과 정지	중단과 정지제도가 없음	중단과 정지제도가 있음

2. 납세의무자의 자발적 조기 시정을 유도하기 위해 수정신고시 과소신고 가산세 감면 및 기한 후 신고시 무신고 가산세 감면 관련 감면을 조정 및 세분화하였습니다.

구분	기한 후 신고	수정신고
대상자	법정신고기한 내에 과세표준신고서를 제출하지 아니한 자	법정신고기한 내에 과세표준신고서 및 기한후신고서를 제출한 자로서 과소신고한 자
신고기한	결정통지하기 전까지	경정통지하기 전까지
가산세 부과	<ul style="list-style-type: none"> 무신고가산세 납부불성실가산세 	<ul style="list-style-type: none"> 과소신고가산세 납부불성실가산세
가산세 감면	<ul style="list-style-type: none"> 법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우: 무신고가산세의 100분의 50에 상당하는 금액을 감면한다. 법정신고기한이 지난 후 1개월 초과 3개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우: 무신고가산세의 100분의 30에 상당하는 금액을 감면한다. 법정신고기한이 지난 후 3개월 초과 6개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우: 해당 가산세액의 100분의 20에 상당하는 금액을 감면한다. 	<ul style="list-style-type: none"> 1개월 이내에 신고: 과소신고가산세 90% 감면 1개월 초과 3개월 이내에 신고: 과소신고가산세 75% 감면 6개월 이내에 신고: 과소신고가산세 50% 감면 1년 이내에 신고: 과소신고가산세 30% 감면 1년 6개월 이내에 신고: 과소신고가산세 20% 감면 2년 이내에 신고: 과소신고가산세 10% 감면

2호선 강남역 9,10번 출구	해커스 공인중개사 land.Hackers.com	1588-2332
------------------	-------------------------------	-----------

3. 종전의 가산금과 납부불성실가산세 규정을 통합하여 국세의 경우에 납부지연가산세가 신설되었습니다.

납세의무자가 「국세기본법」 및 세법에 따른 납부기한까지 국세(인지세는 제외)의 납부를 하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부하거나 환급받아야 할 세액보다 많이 환급받은 경우에는 다음의 금액을 합한 금액(㉠+㉡+㉢)을 가산세로 한다.

- 1) 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액 × 법정납부기한의 다음 날부터 납부일까지의 기간 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율(1일 0.025%)
- 2) 초과환급받은 세액 × 환급받은 날의 다음 날부터 납부일까지의 기간 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율(1일 0.025%)
- 3) 법정납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액 × 100분의 3(국세를 납세고지서에 따른 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에 한정)

4. 국세의 징수 순위가 개정되었습니다.

지방세의 징수 순위	국세의 징수순위
1순위: 체납처분비 → 2순위: 지방세 → 3 순위: 가산금	1순위: 체납처분비 → 2순위: 국세(가산세 제외) → 3순위: 가산세

II. 2020년 시험에 나오는 지방세 개정내용

1. 2020년 8월 28일부터 취득세 과세대상에 양식업권이 추가됩니다.

구분		과세대상물
유형재산	부동산	토지·건축물(「건축법」의 규정에 의한 건축물 등)
	부동산에 준하는 것	차량·항공기·선박·입목·기계장비
무형재산	권리	광업권·어업권·양식업권(2020.8.28. 시행)
	시설이용권	골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권·종합체육시설이용회원권·요트회원권

2. 건축물 취득세 과세표준에 조경비용 등 포함여부를 명확화 하였습니다.

관계 법령에 따른 택지공사가 준공된 토지를 건축물과 그 건축물에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지로 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가하는 경우에는 건축물의 소유자가 취득한 것으로 보고, 건축물의 부속토지로 사용되지 않고 정원의 조성 및 조형물 설치 또는 도로포장공사 등을 통해 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 가액이 증가하는 경우에는 토지의 소유자가 취득한 것으로 본다.

[건축물 취득세 과세표준에 조경비용 등 포함 여부에 따른 구분]

공사목적	건축이 수반되는 경우	건축이 수반되지 않는 경우(지목변경)
과세표준	건축비 + 조경공사비 등	토지 지목변경 공사비 + 조경공사비 등
세율	2.8%	2%
사례	건물 부속토지 內 도로포장	건물 부속토지 이외 부지 內 도로포장 등

3. 무신고 및 허위신고의 경우 취득세 과세표준 규정이 신설되었습니다.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득의 경우에는 그 사실상의 취득가격이 「지방세법」 제103조의59에 따라 세무서장이나 지방국세청장으로부터 통보받은 자료 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조에 따른 조사 결과에 따라 확인된 금액보다 적은 경우에는 그 확인된 금액을 과세표준으로 한다.

4. 6억원 초과 9억원 이하 주택유상거래시 취득세율이 개정되었습니다

농지		1,000분의 30
농지·주택 이외 부동산		1,000분의 40
주택	6억원 이하	1,000분의 10
	6억원 초과 9억원 이하 (1.01%~2.99%)	$Y(\text{세율}) = (\text{해당주택의 취득당시가액} \times 2/3 - 3) \times 1/100 -$
	9억원 초과	1,000분의 30

5. 1세대 4주택이상을 취득하는 경우 취득세 세율 규정이 신설되었습니다.

- 1) 1세대 4주택이상을 취득하는 경우에는 주택 유상거래 취득세율(1~3%)의 적용을 배제하고 일반 취득세율(4%)을 적용
- 2) 1세대 4주택의 범위
 - (1) 국내에 주택을 3개 이상 소유하고 있는 1세대가 추가로 취득하는 모든 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다.
 - (2) 1세대란 주택을 취득하는 자와 세대별 주민등록표 또는 「출입국관리법」 제34조제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표에 함께 기재되어 있는 가족(동거인은 제외)으로 구성된 세대를 말한다. 다만, 주택을 취득하는 자의 배우자, 미혼인 30세 미만의 직계비속 또는 부모(주택을 취득하는 자가 미혼이고 30세 미만인 경우로 한정)는 주택을 취득하는 자와 같은 세대별 주민등록표 또는 등록외국인기록표등에 기재되어 있지 않더라도 1세대에 속한 것으로 본다.

6. 재산세 분할납부세액의 기준이 하향 조정 되었습니다.

- 1) 분할납부요건
지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 250만원을 초과하는 경우에는 법령으로 정하는 바에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 2개월 이내에 분할납부하게 할 수 있다.
- 2) 분할납부세액의 기준

납부할 세액이 500만원 이하	250만원을 초과하는 금액
납부할 세액이 500만원 초과	그 세액의 100분의 50 이하의 금액

7. 개인 지방소득세 예정신고기한이 개정 되었습니다.

- 1) 거주자가 「소득세법」 제105조에 따라 양도소득과세표준 예정신고를 하는 경우에는 해당 신고기한에 2개월을 더한 날까지 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준과 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 지방자치단체의 장에게 신고하여야 한다. 이 경우 거주자가 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준과 세액을 납세지 관할 지방자치단체의 장 외의 지방자치단체의 장에게 신고한 경우에도 그 신고의 효력에는 영향이 없다.
- 2) 1)은 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 적용한다.
- 3) 납부서를 받은 자가 납부서에 기재된 세액을 예정신고기한까지 납부한 경우에는 ①에 따라 예정신고를 하고 납부한 것으로 본다.

III. 2020년 시험에 나오는 국세 개정내용

1. 종합부동산세 공정시장가액비율이 상향 조정 되었습니다.

(’19) 85% → (’20) 90% → (’21) 95% → (’22) 100%

1) 주택분 종합부동산세 과세표준

㉠ 주택

$$\text{과세표준} = [\text{주택의 공시가격 합산액} - 6\text{억원}] \times \text{공정시장가액비율}(90\%)$$

㉡ (단독소유) 1세대 1주택자

$$\text{과세표준} = [(\text{주택의 공시가격 합산액} - 3\text{억원}) - 6\text{억원}] \times \text{공정시장가액비율}(90\%)$$

② 종합합산대상 토지 과세표준

$$\text{과세표준} = (\text{토지의 공시가격을 합한 금액} - 5\text{억원}) \times \text{공정시장가액비율}(90\%)$$

③ 별도합산대상 토지 과세표준

$$\text{과세표준} = (\text{토지의 공시가격을 합한 금액} - 80\text{억원}) \times \text{공정시장가액비율}(90\%)$$

2. 종합부동산세의 납부지연가산세

- 1) 법정납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액 × 100분의 3(국세를 납세고지서에 따른 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에 한정)
- 2) 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(세법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더한다) × 법정납부기한의 다음 날부터 납부일까지의 기간(납세고지일부터 납세고지서에 따른 납부기한까지의 기간은 제외) × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율(1일 0.025%)

3. 주택임대사업자 미등록가산세 규정이 신설 되었습니다.

- 1) 주택임대소득이 있는 사업자가 사업 개시일로부터 20일 이내에 등록을 신청하지 아니한 경우에는 사업 개시일로부터 등록을 신청한 날의 직전일까지의 **주택임대수입 금액의 1천분의 2**를 가산세로 해당 과세기간의 종합소득 결정세액에 더하여 납부하여야 한다.
- 2) 1)에 따른 가산세는 종합소득산출세액이 없는 경우에도 적용한다.

4. 고가의 공동소유주택의 경우에 소수지분자도 주택 수 계산에 포함됩니다.

공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산한다.

- 1) 다음 중 하나에 해당하면 소수지분자도 주택 수에 가산
 - 해당 주택에서 발생하는 임대소득이 연간 600만원 이상
 - 기준시가가 9억원을 초과하는 주택의 30%를 초과하는 공유지분을 소유
- 2) 동일주택을 부부가 일정지분 이상 소유한 경우 다음 순서(㉠→㉡)로 부부 중 1인의 소유주택으로 계산
 - ㉠ 부부 중 지분이 더 큰 자
 - ㉡ 부부의 지분이 동일한 경우, 부부사이의 합의에 따라 소유주택에 가산하기로 한자

5. 양도소득세 과세대상에 이촉권이 추가되었습니다.

- 1) 부동산과 함께 양도하는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 이촉을 할 수 있는 권리(이촉권)는 양도소득세 과세대상이다.
- 2) 다만, 해당 이촉권 가액을 별도로 평가하여 구분 신고하는 경우에는 기타소득으로 과세한다.

6. 고가의 조합원입주권도 실거래가 9억원 초과 고가주택과 동일한 방식으로 양도소득금액 계산을 계산합니다.

[고가주택 및 조합원입주권에 대한 양도차익 등의 계산 - 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 경우]
양도소득세가 과세되는 고가주택 및 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 조합원입주권에 해당하는 자산의 양도차익 및 장기보유특별공제액은 다음의 산식으로 계산한 금액으로 한다.

1) 고가주택에 해당하는 자산에 적용할 양도차익

$$\text{고가주택의 양도차익} = \text{전체 양도차익} \times \frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

2) 고가주택에 해당하는 자산에 적용할 장기보유특별공제액

$$\text{전체 장기보유특별공제액} \times \frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

7. 조정대상지역내 일시적 1세대 2주택의 비과세 규정이 개정 됩니다.

[거주이전을 위한 일시적인 1세대 2주택 : 3년 내 양도]

- 1) 종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역의 신규주택을 취득(조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 신규주택 취득을 취득하거나 신규 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외)하는 경우는 다음의 요건을 모두 충족한 경우 비과세
 - ① 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(법령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요약 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함)하고 전입신고를 마친 경우
 - ② 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

8. 다주택자가 10년 이상 보유한 조정대상지역에 있는 주택을 양도하는 경우에 장기보유특별공제를 적용하며, 종과세율 대상에서 제외합니다. 다주택자가 10년 이상 보유한 조정대상지역에 있는 주택을 2019년 12월 17일부터 2020년 6월 30일까지 양도하는 경우 그 해당 주택은 양도소득세 종과 대상에서 제외하며, 장기보유특별공제를 적용받을 수 있다.

9. 2년 이상 거주자에 한하여 1세대 1주택의 장기보유특별공제 확대적용(24%~80%)을 받을 수 있습니다.

10. 환산취득가액 적용에 따른 가산세에 증축의 경우가 포함됩니다.

- 1) 거주자가 건물을 신축 또는 증축하고 그 건물의 취득일 또는 증축일로부터 5년 이내에 해당 건물을 양도하는 경우로서 환산취득가액을 그 취득가액으로 하는 경우에는 해당 건물 환산취득가액(증축의 경우 증축한 부분에 한함)의 100분의 5에 해당하는 금액을 양도소득 결정세액에 더한다.
- 2) 1)은 양도소득 산출세액이 없는 경우에도 적용한다.

11. 양도소득세 납부지연가산세

양도소득세 예정신고납부 및 확정신고납부를 불성실 한 경우의 가산세는 다음과 같다.

- 1) 신고불성실 가산세: 40%, 20%, 10%
- 2) 납부지연 가산세: 1일 0.025%

여러분..

여러분의 등 뒤에서 늘 함께 하겠습니다.

저와 함께 하신다면 31회 시험에서 세법은 아름다운 결실이 있으리라 믿습니다.

여러분과 그 가정에 행운과 복이 깃들기를 기원합니다.

비록 인생이..수험생활이 힘겹다해도 약해지지 마시고, 포기하지 마세요.

파이팅~~!!

-2020년 바람 차가운 1월 강 성규.

2호선 강남역 9,10번 출구	해커스 공인중개사 land.Hackers.com	1588-2332
------------------	-------------------------------	-----------