

THI 해커스 공인중개사

# 세법

**개정세법 무료특강**  
[개정세법과 절세전략]

전훈 교수님



# 취득세

01

1주택자 취득세 세율

전혼 세법

취득대상			취득세	지방교육세	농어촌특별세
주택	6억원이하	전용 85㎡이하	1%	0.10%	없음
		전용 85㎡초과		0.10%	0.20%
주택	6억원초과 9억원이하	전용 85㎡이하	1~3%	취득세10%	없음
		전용 85㎡초과			0.20%
주택	9억원이상	전용 85㎡이하	3%	0.30%	없음
		전용 85㎡초과		0.30%	0.20%
오피스텔, 상가, 토지			4%	0.30%	0.20%
증여			3.5%	0.30%	0.20%

1, 6억원초과 9억원이하의 주택은 1~3%

2. 1주택자의 범위(세대분리 요건 강화)

- (1) 기혼의 분가자녀 / 30세이상의 분가세대
- (2) 30세미만의 분가세대 + 중위소득 40%이상(약 70만원, 단 미성년자는 제외)
- (3) 65세의 직계존속은부양으로 인한 합가
- (4) 취득일로부터 60일 이내에 해당 주택으로 전입신고시, 세대분리한 것으로 간주

3. 주택임대사업자 임대주택 지방세 감면 연장

4. 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 연장

5. 서민주택(전용면적 40㎡, 취득가격 1억원이하) 취득세 감면 연장

02

다주택자 취득세 세율

최강 세법

	1주택	2주택	3주택	4주택 - 법인	무상취득 (3억이상)
조정지역	1~3%	8%	12%	12%	12%
비조정지역	1-3%	1~3%	8%	12%	3.5%

**1. 1세대 1주택자(증여자 기준)가 배우자 및 직계존비속에게 증여하는 경우 제외**

- (1) 2주택 조정지역세율이 1-3%에서 8%로 증가
- (2) 3주택세율도 12%로 증가

**2. 취득세 증가를 배제합니다**

- (1) 공시가격 1억이하의 주택 (재개발 또는 재건축되는 정비구역내의 주택은 제외)
- (2) 농어촌주택(토지 660㎡이하 / 건물150㎡이하/ 공시가격 6천 5백만원이하)
- (3) 상속주택(5년이내)
- (4) 가정어린이집(3년이상 사용)

### 1. 시가인정액

불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어져 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액

### 2. 과세표준

- (1) 개인·법인 모두 유상취득과 원시취득은 실제거래가액 즉 "사실상 취득가액"으로 하고, 무상취득은 "시가인정액"을 적용
- (2) 현행 : 납세자가 신고한 가액. 다만, 개인이 시가표준액보다 적게 신고한 경우 시가표준액(무상 포함)

### 3. 무상취득

- (1) 과세표준을 법인·개인 모두 '시가인정액'을 적용하되, 시가인정액을 알 수 없는 경우 '시가표준액'을 시가로 적용
- (2) 취득일로부터 전 6개월 또는 취득일 이후 3개월내에 거래된 매매가액, 감정가액, 경공매가액 및 유사매매사례가액 중 가장 최근 거래가액
  - ① 상속 : 시가표준액
  - ② 상속외 : 시행령상(1억취득시 시가와 시가표준액 중 선택)
  - ③ 부담부증여 : 채무부담액은 유상, 채무부담액을 뺀 잔액은 무상

1. 증여등 무상취득(상속제외)의 취득세 과세표준을 시가산정액으로 도입함에 따라 시가산정에 따른 소요기간등이 추가 발생할 수 있음
2. 이에 따라 무상취득(상속제외)으로 인한 경우는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월이내 취득세를 신고납부할 수 있도록 기한을 연장함.
3. 다만, 소유권이전등기일이 빠른 경우, 그 등기일까지로 함(현행과 동일)
4. 취득세 과표체계 개편과 연관된 규정으로 2023. 1. 1. 이후 납세의무가 성립된 경우 부터 적용.

05

실제사례

전환  
세법

서울 강남구 소재 아파트로 세액비교를 하겠습니다

- ① 시가표준액 : 공시가격 15억원(부동산공시가격 알리미 참고)
- ② 시가인정액 : 유사매매 사례가액 24억원 (실거래가 공개시스템 확인)
- ③ 가정 : 증여자 2주택소유, 기타세금 제외, 임대차보증금 12억원

1. 일반 증여시

	현행	개정	비교
취득세	15억×12.4%=1.86억	24억×12.4%=2.976억	1.116억증가

2. 부담부증여시

	현행	개정	비교
양도소득세	동일		
취득세	3억×12.4%=0.372억	12억×12.4%=1.488억	1.116억증가

따라서 높아진 취득세로 인해 증여를 망설이셨던 분들은 2022년에는 증여를 적극적으로 생각을 하게되지 싶습니다.

다만, 상속으로 취득하거나 일정가액이하의 부동산을 취득하는 경우에는 종전규정을 적용하게 됩니다

적용시기는 2023년 1월 1일부터 시행됩니다.

# 재산세

1. 법인보유 주택은 공시가격과 관계없이 세부담 상한 150% 적용  
(법인의 종합부동산세 세부담 상한은 폐지)
2. 2022.1.1. 이후 재산세 납세의무가 성립하는 분부터 적용

## 종합부동산세

1. 종합부동산세는 6월 1일 기준으로 부과되므로 처분·증여 계획이 있으시다면 이날 전에 하는 것이 좋습니다.
2. 1주택자의 경우 2021년 이후부터는 공동명의인 경우 각각 6억 원씩 공제가 되어 12억 원을 공제받으실 수 있습니다.
3. 그러므로 1세대 1주택자로 공시지가 12억 원에 해당하는 주택을 보유하고 있을 경우, 부부 공동명의시 종부세가 없습니다.

배우자에게 증여자산공제 한도(부부간 증여에 대해 10년 내 6억 원까지는 증여세가 없음)를 사용해 증여세 부담을 줄이면서 종부세를 공제받으실 수 있습니다.

4. 그러나 여기서 한 가지 고려해야 할 점이 있습니다.  
증여에 따른 취득세가 시가 표준액의 3.5%로 부과되므로, 다각도로 판단해 의사결정을 하셔야 하겠습니다.

# 양도소득세

01

2022년 달라진 양도세 비과세 요건

전훈  
세법

## 1. 1세대 1주택 비과세 기준이 상향됩니다.

- ① 이에 따라 2021년 12월 8일 이전 주택을 양도하였다면 실거래가액 9억 원까지 비과세를 받았고, 이제는 12억 원까지 비과세 혜택을 받을 수 있습니다.

## 2. 금년부터는 상가 겸용 주택 양도 시 전체 양도가액이 12억 원 이하라면 작년과 같이 주택 연면적이 상가의 연면적보다 넓으면 전체를 주택으로 판단, 1세대 1주택 비과세는 물론 80%까지 장기보유특별공제를 받을 수 있습니다.

- ① 만일 12억 원을 초과한다면 주택과 상가의 연면적을 분리, 주택에 대해서만 비과세와 장기보유특별공제 혜택이 적용됩니다.
- ② 그리고 상가부분은 비과세는 제외, 장기보유특별공제는 최대 30%까지로 줄어듭니다.

## 3. 조합원 입주권 이외에 기타 주택, 조합원 입주권, 분양권 등을 보유하고 있지 않으면 비과세 혜택을 받을 수 있습니다.

- ① 만일 1조합원 입주권 이외에 1주택을 보유하고 있다면 주택 취득일을 기점으로 3년 이내에 조합원 입주권을 양도한다면 역시 부동산 양도소득세 비과세 대상이 됩니다.

## 4. 조합원 입주권을 얻게 되면서, 살던 곳을 나와 해당 사업 기간 동안 거주를 위해 매수한 대체주택의 대상이 넓어집니다.

- ① 여태까지는 도시 및 주거환경 정비 사업에 따라 대체주택을 매수한 경우에만 혜택을 적용받았습니다.
- ② 하지만 금년부터는 자율주택정비사업, 소규모재개발사업, 가로주택정비사업에 의한 정비 사업으로 대체주택을 매수한 경우도 그 대상에 포함합니다.

5. 단독주택을 가진 분들이 주목해야 할 부분은 **1세대 1주택 비과세 적용 대상에서 부수토지 범위를 축소**한다는 내용입니다.
  - ① 여태까지는 도시지역의 경우 주택 정착면의 5배에 해당하는 부수토지, 도시지역 밖이라면 주택 정착면의 10배까지 비과세 적용이 되었습니다.
  - ② 그러나 금년부터는 도시지역이 수도권에 해당한다면 5배→3배로 조정이 이뤄집니다.
  
6. **조합원 입주권에 대한 양도소득세 비과세 적용시 분양권 관련 기준을 정비**했다.
  - ① 기존 주택이 비과세 요건을 충족한 이후 취득하는 조합원입주권 양도시에도 1세대 1주택 비과세가 가능하다.
  - ② 다만 양도 시점에 다른 주택이나 조합원입주권이 없는 경우거나 1조합원입주권과 1주택을 함께 보유한 경우로서 일정 기한 내 조합원입주권을 양도한 경우여야 한다. 개정안은 여기에 분양권을 보유하지 않은 경우를 추가했다.
  - ③ 따라서 조합원입주권 양도 시점에 조합원입주권 외에 다른 주택이나 조합원입주권, 2022년 1월 1일 이후 취득한 분양권을 보유하지 않은 경우여야 한다. 개정 내용은 2022년 1월 1일 이후 취득한 조합원입주권부터 적용한다.
  
7. 상가건물 임대료 인하액의 최대 70%를 임대인의 세금에서 공제해주는 **'착한 임대인 세액공제'**는 2022년 12월 31일까지 연장 적용한다.
  
8. **1가구 1주택 비과세 적용 대상 주택 부수토지 범위 축소**
  - ① 2022년부터 수도권 도시지역에 위치한 주택의 양도소득세 비과세 혜택이 줄어든다.
  - ② 현재 수도권 도시지역에서 양도소득세 비과세가 적용되는 1가구 1주택 부수토지의 범위는 용도지역 구분 없이 주택 정착면적의 5배까지 인정되었다.
  - ③ 하지만 2022년 양도분부터 수도권 도시지역 중 주거·상업·공업지역은 주택 정착면적의 3배, 수도권 녹지지역은 5배까지 비과세 혜택이 주어진다.
  
9. **동거 주택에 대한 상속공제 적용 대상 확대**
  - ① 피상속인과 상속인이 10년 이상 계속 하나의 주택에서 동거한 경우, 상속 주택가액의 전부를 공제받을 수 있는 상속인의 범위가 확대된다.
  - ② 직계비속으로 한정하던 것을 직계비속의 사망 등으로 대습상속을 받은 직계비속의 배우자도 공제를 받을 수 있게 된다. 이는 부모 봉양에 대한 상속세 세제지원 확대의 일환으로 2022년 1월 이후 상속이 개시되는 분부터 적용된다.

< 사례1 >

직장생활을 하다 정년퇴직한 이강남씨는 안정된 노후생활을 위하여 거주하고 있는 주택을 헐고 4층짜리 주상복합건물을 신축하여 1개층은 본인이 사용하고 나머지는 임대를 하려고 한다.

나중에 이 건물을 양도하더라도 양도소득세 과세대상이 되지 않도록 요건에 맞게 건축하려고 하는데 어떻게 신축해야 하나?

1. 세법규정

- ① 1세대 1주택 비과세 규정을 적용할 때 한 동의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 되어있는 겸용주택의 경우와 한 윗타리 내에 주택과 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다.
- ② 다만, 주택의 연면적이 주택 외의 연면적보다 작거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다.
- ③ 2022년 1월 1일 이후 12억원을 초과하는 고가의 겸용주택을 양도하는 경우, 주택의 연면적이 주택외 연면적보다 큰 경우에도 주택부분만 주택으로 보고 양도차익을 계산하도록 개정되었다.(고가주택에 해당하지 않은 겸용주택은 개정 전과 동일함)

2. 절세방안

- ① 이강남씨의 경우 지하1층 지상 4층의 건물로서 1, 2층은 근린생활시설, 3, 4층은 주택을 신축하고자 할 때 지하층에 주거용 방을 들이든지 지하층에 방을 들일수 없다면 옥상등 다른 부분에 주거용으로 사용하는 건물(옥탑방등)을 건축하여 주택부분을 조금이라도 더 크게 하면 된다.
- ② 그러나 이방안은 세금측면에서만 검토한 것이므로 건축규제 여부, 임대수입등 제반사항을 고려하여 결정하여야 할 것이다.

< 사례2 >

이서울씨는 8년 전에 신축한 상가 겸용주택(지하대피소, 1. 2층 근린생활시설, 3. 4층주택으로 각 층 연면적은 50㎡)을 양도하였으나 1세대 1주택의 양도로 보아 양도소득세를 신고 납부하지 아니하였다.

그런데 얼마 전 세무서에서 1,500만원의 양도소득세 고지서가 나와 내용을 알아보니, 주택과 주택 외의 연면적이 동일하다 하여 주택외의 연면적에 대하여 양도소득세를 과세한 것이었다.

이서울씨의 경우 어떻게 하면 전체를 주택으로 인정받아 양도소득세를 비과세 받을 수 있을까?

1. 겸용주택의 경우

- ① 겸용주택의 경우 주택의 연면적이 주택외의 연면적보다 크면 전체를 주택으로 보지만, 주택의 연면적이 주택 외의 연면적보다 작거나 같으면 주택부분만 주택으로 본다.
- ② 따라서 겸용주택 하나만을 보유하고 있는 세대의 경우 주택 부분이 크냐 작거나 같으냐에 따라 세금을 하나도 안내거나 거액의 세금을 내게 되는 경우가 생길 수 있다.
- ③ 주택의 연면적과 주택 외의 연면적이 같거나 비슷한 경우에는 다음의 경우를 참고하여 주택의 연면적이 크다는 사실을 적극적으로 입증하면 절세를 할 수 있다.

2. 상가에 딸린 방이 있는 경우

- ① 실무에서는 상가로 임대하고 있는 영업용 건물내에 세입자가 주거용으로 사용하고 있는 부분이 있더라도 그 부분은 주택으로 인정하지 않고 있으나, 조세심판 결정례에서는 임차인이 가족과 함께 상가 내의 방에서 거주한 사실이 확인되는 경우에는 주택으로 인정해 주고 있다.
- ② 따라서 상가에 딸린 방이 있는 경우에는 다음과 같은 서류를 준비하여 주택임을 입증하여야 한다.
  - ㉠ 임대차계약서 사본(당초 계약을 할 때 상가면적과 주택면적을 구분 기재하는 것이 좋음)
  - ㉡ 세입자의 주민등록표 등본 (해당 주택의 전입세대 열람으로 같음 가능)
  - ㉢ 인근주민들의 거주사실확인서
  - ㉣ 기타 세입자가 거주한 사실을 입증할 수 있는 서류

### 3. 지하실의 경우

지하실은 실지로 사용하는 용도에 따라 구분하되, 용도가 불분명한 경우에는 주택의 연면적과 주택외의 연면적의 비율로 안분하여 구분한다.

따라서 지하실의 일부 또는 전부를 세입자가 주거용으로 사용하는 경우에는 이를 적극 입증하여야 한다.

### 4. 계단의 경우

- ① 통상 계단에 대하여는 별 관심을 두고 있지 않으나 위와 같이 주택의 연면적과 상가등의 면적이 같거나 비슷한 경우에는 계단에도 관심을 기울여야 한다.
- ② 계단도 다른 시설물의 경우와 같이 실지 사용용도에 따라 구분하되 용도가 불분명한 경우에는 주택의 연면적과 주택외의 연면적의 비율로 안분계산한다.
  - ㉠ 예를 들어 1층은 상가이고 2층은 주택인 겸용주택으로서 2층 전용 계단이 1층에 설치된 경우 1층면적 중 그계단 부분은 주택으로 본다.
  - ㉡ 위 사례의 경우도 3, 4층 주택을 올라가기 위한 주택전용계단이 2층에 설치된 경우 2층면적 중 계단부분은 주택으로 볼수 있다
- ③ 지하층의 전부 또는 일부를 세입자의 주거용으로 사용했다면 그 사실을 적극 입증하고, 그렇지 못한 경우에는 2층 계단면적을 주택으로 계산하여 주택의 연면적이 넓으면 1세대 1주택 비과세 적용을 받을 수 있다.

# 상속세

01

## 용어의 종류

전혼  
세법

1. **피상속인** : 사망한 사람 또는 실종선고 받은 사람
2. **상속인** : 재산을 상속받을 사람
3. **상속개시일** : 사망일 또는 실종선고일

02

## 상속순위

최강  
세법

1. 유언으로 상속인을 지정한 경우에는 유언상속이 우선하며, 유언이 없는 경우에는 민법에서 정한 순위에 따른다.

우선순위	피상속인과의 관계	상속인 해당 여부
1순위	직계비속.배우자	
2순위	직계존속.배우자	직계비속이 없는 경우 상속인이 된다
3순위	배우자	직계존비속이 없는 경우 배우자가 단독상속인이 된다
4순위	형제자매	1,2,3순위가 없는 경우 상속인이 된다
5순위	4촌이내 방계혈족	1,2,3,4순위가 없는 경우 상속인이 된다

2. 법정상속인을 결정함에 있어서 같은 순위의 상속인이 여러명인 때에는 촌수가 가장 가까운 상속인을 우선 순위로 하며, 촌수가 같은 상속인이 여러 명인 때에는 공동 상속인이 된다.

예를 들어 직계비속으로 자녀 2인과 손자녀 2인이 있는 경우에는 자녀 2인이 공동 상속인이 되고 손자녀는 법정상속인이 되지 못한다.

3. 상속순위를 결정할 때 태아는 이미 출생한 것으로 본다.

03	<b>상속지분</b>	부자 세법
----	-------------	----------

**1. 지정상속분**

피상속인은 유언에 의하여 공동상속인의 상속분을 지정할 수 있으며(지정상속), 유언으로 상속분을 지정하지 아니한 경우에는 민법에 규정된 법정상속분에 따라 상속재산을 분할한다.

**2. 법정상속분**

같은 순위의 상속인이 여러명인 때에는 상속분이 동일한 것으로 하며, 배우자의 상속분은 직계비속과 공동으로 상속하는 때에는 직계비속의 상속분에 5할을 가산하고, 직계존속과 공동으로 상속하는 때에도 직계존속의 상속분에 5할을 가산한다.

04	<b>유류분(遺留分)제도</b>	절세 세법
----	-------------------	----------

**1. 제도의 취지**

유언에 의하여 재산을 상속하는 경우 피상속인의 의사가 지나치게 감정에 치우치게 되면 여러사람의 상속인 중 한 사람에게만 재산을 상속하거나 타인에게 전 재산을 유증(유언에 의한 재산증여)함으로써 사회적으로 바람직하지 못한 상황이 발생할 수 있다. 그래서 민법에서는 각 상속인이 최소한도로 받을 수 있는 상속분을 법으로 정하고 있는데 이를 ‘유류분’ 이라고 한다.

**2. 상속권 있는 상속인의 유류분의 다음과 같다**

- ① 피상속인의 배우자 및 직계비속 : 법정상속분의 1/2
- ② 피상속인의 직계존속 및 형제자매 : 법정상속분의 1/3

1. 상속세 세금계산 구조

	상속재산가액	… 민법상 상속재산 + 유증재산 + 사인증여재산
(+)	의제상속재산	… 보험금·신탁재산·퇴직금 등
(+)	추정상속재산	… 상속개시일 전 재산처분·예금인출·채무부담액
(=)	총상속재산가액	
(-)	비과세재산가액	… 국가에 대한 유증 등
(-)	과세가액불산입액	… 공익목적 출연재산가액 등
(-)	과세가액공제액	… 공과금·장례비·채무 등
(+)	사전증여재산가액	… 상속개시일 전 10년(상속인)·5년(상속인이외) 이내 증여한 재산가액
(=)	상속세과세가액	
(-)	상속공제	… 인적공제, 물적공제
(-)	감정평가수수료공제	
(=)	상속세과세표준	
(X)	세율	… 10~50% 5단계 초과누진세율
(=)	상속세산출세액	… 세대생략가산액 가산
(-)	징수유예세액	… 문화재·박물관·미술관자료 등
(-)	세액공제	… 증여세액공제, 외국납부세액공제, 단기재상속세액공제, 신고세액공제
(+)	가산세	… 무신고가산세, 과소신고가산세, 납부지연가산세 등
(=)	차가감납부세액	

총상속재산 - 비과세재산 - 상속세 과세가액불산입재산 - 공과금, 장례비용, 채무 + 사전 증여재산 = 상속세 과세가액 - 상속공제 = 과세표준 × 세율 = 산출세액 + 세대를 건너뛴 상속에 대한 할증과세 - 세액공제등 = 납부할 세액

## 2. 본래의 상속재산

본래의 상속재산은 피상속인이 사망할 당시 소유하고 있는 재산으로서 부동산, 주식등과 같이 금전으로 환산이 가능한 경제적 가치가 있는 물건과 특허권, 저작권등과 같이 재산적 가치가 있는 법률상, 사실상의 권리등이 있다.

## 3. 간주상속재산

간주상속재산에는 보험금, 신탁재산, 퇴직금등이 해당된다. 간주상속재산은 본래의 상속재산은 아니지만, 그 재산을 취득한 결과 상속으로 취득하는 경우와 동일한 경제적 이익이 발생하기 때문에 조세회피방지, 실질과세, 과세형평을 위해 상속재산에 포함하고 있다.

## 4. 추정상속재산

피상속인이 사망하기 전에 재산을 처분하거나 예금을 인출하여 현금을 직접 증여하는 등 변칙적인 방법으로 상속세를 회피할 가능성이 높아, 이러한 행위를 방지하기 위하여 피상속인이 사망하기전 일정한 기간 내에 소유재산을 처분하거나 예금을 인출 또는 채무를 부담한 경우 그 금액이 일정금액 이상인 경우에는 상속인에게 자금의 사용처를 입증하도록 하고 있다.

이에 따라 상속인이 사용처를 소명한 결과 입증하지 못한 금액에서 일정금액을 차감한 금액은 상속인이 현금으로 상속받은 것으로 추정하여 상속세 과세가액에 산입하는데 이를 추정상속재산이라 한다.

1. 사망일 전 2년 이내에 부동산을 처분하거나 예금을 인출하게 된 경우로 사망일 전 2년 이내에 5억원 이상, 1년 이내에 2억원 이상의 부동산을 처분 또는 예금을 인출하게 된 경우에는 그 처분(인출)가액의 사용처를 밝혀야 한다.
2. 예를 들어 아버지가 사망한 이후, 상속세 신고를 위해 상속재산을 정리하던 중 아버지가 사망하기 6개월 전에 3억원 짜리 아파트 1채를 처분하고 은행예금에서 1억원을 인출하신 사실을 알게 되었다. 그러나 아파트 처분대금과 예금인출대금을 어떻게 사용하셨는지 알 수가 없는데 상속세 신고를 할 때 어떻게 해야 할까?
3. 예금인출한 1억원은 사망하기 전 1년 이내 2억원 미만에 해당하므로 사용처 소명대상이 아니나 부동산 처분금액인 3억원은 사망하기 전 1년 이내 2억원 이상에 해당하므로 사용처 소명대상에 해당하여 추정상속재산에 해당된다.
4. 따라서 아버지가 어느 정도 연세가 있다면 부동산 등을 처분하는 경우 처분대금에 대한 사용처, 사용일자등을 기록하고 증빙을 보관하는 것이 세금 문제에 있어 유리하다.

### 1. 비과세 상속재산

- ① 상속재산 중에 선산이나 조상들의 묘지가 있는 농지가 포함되어 있는 경우 다음과 같은 요건을 충족하는 금양임야와 묘토인 농지에 대하여는 상속세가 과세되지 않는다.
- ② 다만 금양임야와 묘토인 농지의 재산가액의 합계액이 2억원을 초과하는 경우에는 2억원 까지만 비과세된다.

### 2. 금양임야(禁養林野)

금양임야란 묘지를 보호하기 위하여 벌목을 금지하고 나무를 기르는 묘지 주변의 임야를 말하는 것으로서 다음과 같은 요건을 충족하여야 한다.

- ① 피상속인이 제사를 모시고 있던 선조의 분묘(무덤)주변의 임야이어야 한다.
- ② 제사를 주재하는 상속인(공동으로 제사를 주재하는 경우에는 그 공동 상속인 전체)을 기준으로 9,900㎡까지만 비과세된다.

### 3. 묘토(墓土)인 농지

묘토라 함은 묘지와 인접한 거리에 있는 것으로서 제사를 모시기 위한 재원으로 사용하는 농지를 말하며, 다음과 같은 요건을 충족하여야 한다.

- ① 피상속인이 제사를 모시고 있던 선조의 묘제(산소에서 지내는 제사)용 재원으로 사용하는 농지이어야 한다.
- ② 제사를 주재하는 자에게 상속되어야 한다.
- ③ 제사를 주재하는 상속인을 기준으로 1,980㎡까지만 비과세된다.

08

**증여재산 공제한도**

절세  
세법

1. 증여재산공제 한도 내에서 배우자나 자녀에게 미리 증여를 해두자
2. 남편소유재산을 사전에 부인이나 자녀에게 증여하면 상속재산이 줄어들게 되므로 당연히 상속세도 줄어들 수 있다
3. 「상속세및 증여세법」에서는 거주자인 수증자가 증여를 받은 때에는 다음과 같이 증여재산공제액을 과세가액에서 공제해 주고 있다.

증여자	배우자	직계존속	직계비속	기타친족
공제한도액	6억원	5천만원	5천만원 (수증자가 미성년자인 경우 2천만원)	1천만원

- ① 위 증여재산공제 한도는 10년간의 누적한도액임
- ② 상속세를 적게 내기 위한 목적으로 증여를 할 예정이라면 사망하기 10년 전에 증여를 해야 한다.

09

**500만원 초과한 장례비용**

전혼  
세법

1. 장례비용이 500만원을 초과할 때에는 관련 증빙서류를 잘 챙겨두자
2. 장례비용이 500만원 미만인 경우에는 증빙이 없더라도 500만원을 공제하지만 500만원을 초과하면 증빙에 의하여 지출사실이 확인되는 것만 공제한다. 다만 장례비용이 1,000만원을 초과하는 경우에는 1,000만원만 공제한다
3. 또한, 2002년부터는 장례문화의 개선을 지원하기 위해 위 금액 외에 봉안시설의 사용에 소요된 금액을 500만원을 한도로 하여 추가로 공제해 주고 있다.
4. 따라서 상속세 납부대상이 되는 자가 장례비용을 500만원이상 지출한 경우에는 증빙서류를 꼼꼼히 챙겨 놓아야 상속세를 조금이라도 줄일 수 있다.

1. 건물을 상속할 때는 월세보다 전세가 많은 것이 유리하다
2. 임대중에 있는 부동산을 상속받는 경우 상속인은 임대계약이 만료되면 보증금을 반환해야 할 의무가 있으므로 상속세및 증여세법에서는 이를 피상속인의 부채로 보아 상속세를 계산할 때 공제를 해주고 있다.
3. 예를 들어 시가 10억원 상당의 건물을 임대하면서 보증금 4억원에 월세 2백만원을 받았다면 상속이 개시되었을 때 4억원을 공제받을 수 있으나 보증금 1억원에 월세 7백만원을 받았다면 1억원 밖에 공제받을 수 없다.
4. 또한 상속개시 1~2년 전에 체결한 임대차계약 내용 중 임대보증금의 합계액이 1년 이내에 2억원 이상이거나 2년 이내에 5억원 이상인 경우에는 그 사용처를 소명해야 한다. 상속세및 증여세법에서는 그 사용처를 소명하지 못할 경우에는 소명하지 못한 일정금액에 대해 상속받은 재산으로 보아 상속세를 과세한다

1. 배우자 상속공제를 최대한 활용하자. 즉 부친이 연로하여 돌아가신 경우 나이 드신 모친에게 재산을 상속하면 얼마 후 또 상속을 해야 하므로 모친에게는 재산을 상속하지 않고 자녀들에게만 상속하는 경우가 있다.
2. 상속재산이 10억 이하이고 배우자가 있다면 상속세가 과세되지 않으므로 모친에게 상속을 하지 않더라도 상속세 측면에서는 아무런 문제가 없으나 상속재산이 많아 상속세가 과세되는 경우에는 모친에게 상속을 하는 경우와 하지 않는 경우 상속세 부담에 있어서 많이 차이가 난다.
3. 예를 들어 부친의 상속재산이 35억원이고 상속인으로 모친과 자녀 2명이 있다고 가정할 때
  - ① 먼저 모친에게는 재산을 한 푼도 상속하지 않는다고 하면 35억원에서 일괄공제 5억원 배우자공제 5억원을 차감하면 상속세 과세표준이 25억원 되면 이에 대한 상속세는 8억 4천만원이 나온다.
  - ② 다음에 모친에게 법정상속지분대로 상속을 하는 경우에는 법정상속지분은 모친이 3/7, 자녀가 각각 2/7씩이므로 모친이 15억원 자녀가 각각 10억원씩 상속받게 된다. 이런 경우 35억원에서 일괄공제 5억원, 배우자 공제 15억원을 차감하면 상속세 과세표준은 15억원이 되며 이에 대한 상속세는 4억 4천만원이 된다. 따라서 모친에게 법정지분대로 상속을 하게 되면 4억원이나 상속세가 절감된다.
  - ③ 만약 모친이 상속을 받고 10년 이내에 사망하여 다시 상속이 개시된 경우에는 전에 상속세가 부과된 상속재산 중 재상속분에 대한 전의 상속세 상당액을 산출세액에서 공제해 준다

1. 세대를 건너 뛰어 상속을 하면 상속세를 추가 부담해야 한다.
  - ① 재산을 상속해주고자 할 때 아들이 나이가 많거나 똑똑하지 못하여 재산을 지킬 능력이 없으면 손자가 상속을 받도록 유언을 하는 경우가 있다.
  - ② 이와 같이 세대를 건너뛰어 손자에게 상속을 하게 되면 아들에게 상속할 때보다 30%(상속인이 미성년자이며 상속재산가액이 20억원 초과할 경우40%)를 할증하여 상속세를 부과한다.
  - ③ 이유는 정상적인 상속을 하게 되면 아들에게 상속을 할 때 상속세가 한 번 부과되고 아들이 손자에게 상속할 때 또다시 상속세가 부과되지만 할아버지가 손자에게 상속을 하면 상속세가 한번 밖에 부과되지 않기 때문에 할증을 하는 것이다.
  - ④ 그러나 상속이 개시되기 전에 아들이 사망하여 손자가 아들을 대신하여 상속을 받는 대습상속인 경우에는 세대를 건너 뛴 상속으로 보지 않기 때문에 할증과세를 하지 않는다.
  
2. 반면 상속이 개시된후 10년이내에 상속인이 사망하여 다시 상속이 개시된 때에는 재상속기간에 따라 100%에서 10%까지 세액공제를 받을 수 있다.
  
3. 그러므로 상속인이 나이가 많거나 건강이 좋지 않은 경우에는 할증과세를 받더라도 세대를 건너 뛰어 상속을 해 주는 것이 유리한지 아니면 정상적인 상속을 하고 단기재상속에 대한 세액공제를 받는 것이 유리한지를 비교해 보고 유리한 방법을 선택하면 된다.
  
4. 한편, 세대를 건너 뛴 상속에 대한 할증과세는 상속세 산출세액이 있는 경우에만 적용되므로 상속재산이 많지 않아 상속세가 과세되지 않는 경우에는 필요하다면 세대를 건너 뛴 상속도 고려해 볼수 있다.

1. 상속재산보다 부채가 많은 경우에는 상속을 포기하는 것이 유리하다.

## 2. 상속포기

- ① 상속을 포기하고자 하는 경우에는 상속개시가 있음을 안 날부터 3개월 내에 가정법원에 상속포기 신고를 해야 한다. 그러나 이 기간은 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 가정법원이 연장 할 수 있다.
- ② 공동상속의 경우에도 각 상속인은 단독으로 상속을 포기할 수 있다.
- ③ 포기한 상속분은 다른 상속인의 상속분의 비율로 그 상속인에게 귀속된다.

## 3. 한정승인

- ① 상속재산으로 자산이 많은지 부채가 많은지 불분명한 경우에는 상속으로 인하여 취득할 재산의 한도내에서 피상속인의 채무를 변제할 것을 조건으로 상속을 승인할 수 있는데 이를 한정승인이라 한다.
- ② 따라서 한정승인을 하게 되면 상속재산보다 부채가 많다 하더라도 상속인 본인의 고유재산을 처분하면서까지 피상속인의 채무를 변제하지 않아도 된다.
- ③ 상속인이 한정승인을 하고자 하는 경우에도 상속개시가 있음을 안 날부터 3개월 이내에 상속재산의 목록을 첨부하여 상속개시지의 가정법원에 한정승인의 신고를 하여야 한다.
- ④ 상속포기나 한정승인은 직접적으로 상속세를 절세하는 방법은 아니나 상속재산보다 부채가 많은 경우에는 상속포기나 한정승인 제도를 이용하면 상속인의 재산을 보호 할 수 있다.

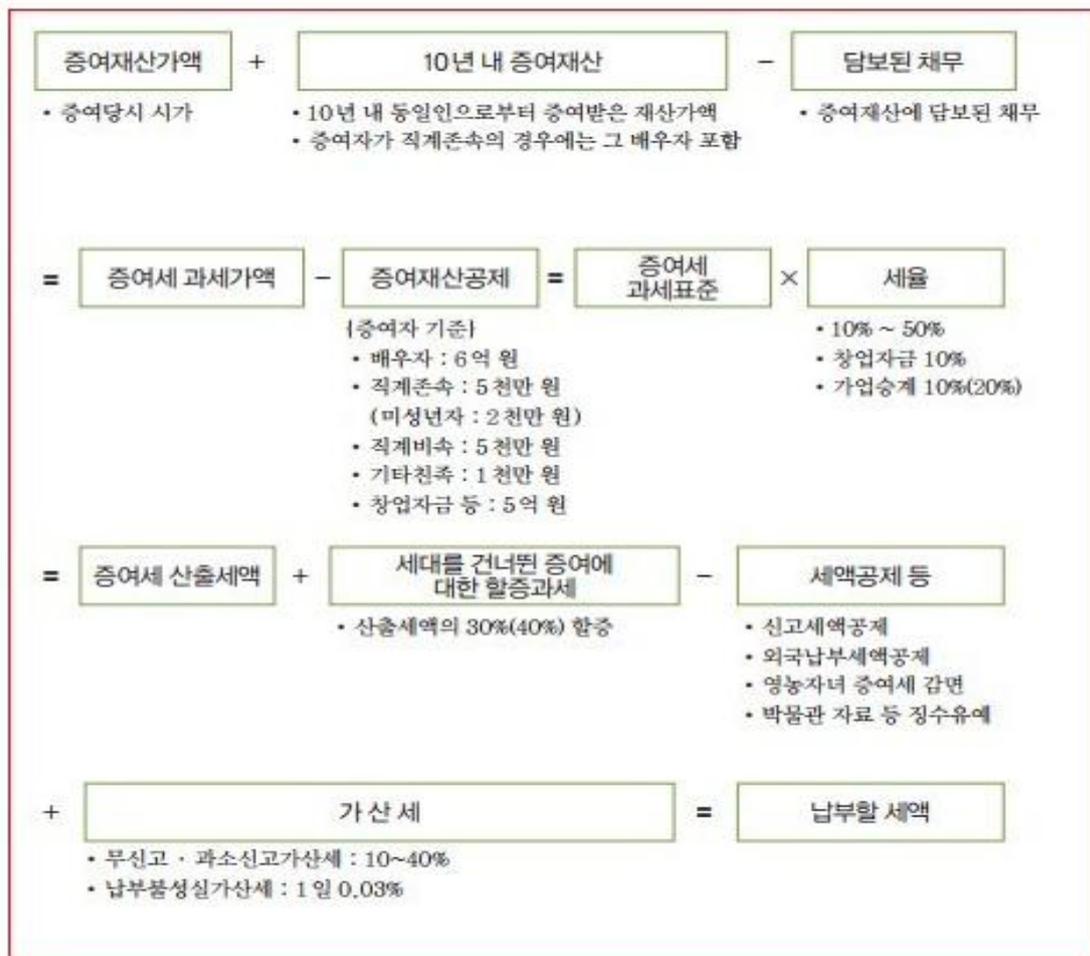
# 증여세

01

증여세 세금계산 구조

전훈  
세법

## 1. 증여세 세금계산 구조



**증여재산가액** (증여당시 시가)

+ 10년내 증여재산 ( + 10년내 동일인으로부터 증여받은 재산가액 + 증여자가  
직계존속의 경우에는 그 배우자 포함)

- 담보된 채무

= 증여세 과세가액

- 증여재산공제 (\* 배우자 : 6억원, \*직계존속 : 5천만원(미성년자 : 2천만원)  
\*직계비속 : 5천만원, \*기타친족 : 1천만원 \*창업자금등 : 5억원)

= 증여세 과세표준

× 세율 (\*10-50% \* 창업자금 : 10%, 가업승계 :10%(20%)

= 증여세 산출세액

+ 세대를 건너뛴 증여에 대한 할증과세 (산출세액의 30%(40%)

- 세액공제등 (\* 신고세액공제, \* 외국납부세액공제, \*영농자녀 증여세 감면,  
박물관자료등 징수유예)

+ 가산세 (무신고. 과소신고가산세 : 10-40%, 납부지연가산세 : 1일 0.025%)

= 납부할 세액

1. 상속세를 정세하기 위해서 또는 미리 재산을 분배해 줄 목적으로 사전에 재산을 증여하는 경우가 흔히 있다. 왜냐하면 증여세를 어느 정도 물더라도 지금 자녀에게 재산을 증여해 주면 10년, 20년 후에는 그 재산이 몇배 몇십배로 늘어날 수 있는데, 증여를 하지 않고 나중에 상속을 하게 되면 지금 증여세를 내는 것보다 훨씬 많은 상속세를 내야하는 경우가 발생하기 때문이다.
  
2. 예를 들어 지금 아들(22세)에게 1억 2천만원짜리 부동산을 증여하면
  - ㉠ 자녀공제 5,000만원을 공제한 7,000만원에 대하여 증여세가 과세되는 데 이에 대한 세율이 10%이므로 700만원이 세금이 되며, 이 금액을 3개월 이내에 자진 신고하고 납부하면 3%를 공제해주므로 내야할 세금은 679만원이 된다.
  - ㉡ 그런데 증여를 하지 않고 20년 후에 아버지가 사망하였다고 가정할 경우 사망 당시 상속재산이 50억원 가량 되고 위 부동산가액이 5억원이라면 상속세는 80%의 세율이 적용되어 위 재산에 대한 상속세만 하더라도 2억 5천만원이 된다. 따라서 세금부담이 약 40배 늘어난다.
  - ㉢ 위 사례는 재산이 증가하는 것을 전제로 하였으나 현재의 1억원이 20년 후에 얼마로 늘어날지 아니면 오히려 줄어들지는 알 수 없으며 현재의 세율이 20년 후에도 변하지 않는다고 할 수도 없다.
  - ㉣ 하지만 증여를 하고 10년 이후에 증여자가 사망하면 증여한 재산가액을 상속재산가액에 가산한다.
  - ㉤ 그러나 이 경우에도 상속 재산가액에 가산하는 증여재산의 가액은 증여당시의 가액으로 하므로 부동산이나 주식등을 증여한 후 가격이 오르면 상속세는 크게 절약된다.
  - ㉥ 만약 상속재산이 적어 내야 할 상속세가 없다면 이미 납부한 증여세를 환급받을 수 없기 때문에 손해를 볼 수도 있는데 이럴 때에는 부모가 직계비속에게 증여세 면세점인 5,000만원(미성년자인 경우에는 2,000만원)이하로 증여하면 된다.
  
3. 이와 같이 사전에 증여하면 장래의 상속세를 크게 절약할 수 있을 뿐만 아니라 소득이 없거나 적은 자녀가 나중에 다른 재산을 취득할 때 증여받은 재산에서 발생한 소득을 취득자금의 소명자료로도 활용할 수 있다. 그러므로 사전계획에 따라 납부하는 증여세는 즐거운 마음으로 납부해도 된다.

### 1. 증여를 하였으면 증거를 남기자

- ① 타인으로부터 증여를 받으면 증여받은 달의 말일부터 3개월 이내에 증여세를 신고하여야 하며, 10년내 동일인(직계존속의 경우에는 배우자포함)으로부터 증여받은 금액을 합산하여 신고하여야 한다. 그러나 신고를 해놓지 않으면 사실상 증여재산공제액 범위 내에서 증여가 있었다 하더라도 그 사실을 객관적으로 입증하기가 어려우므로 증여사실을 인정받지 못할 수도 있다.
- ② 예를 들어 아버지가 미성년자인 아들이 나중에 결혼하여 집을 장만할 때 쓰라고 아들 명의로 2,100만원을 저축하였는데 15년 후에 이자가 붙어 위 금액이 7,000만원으로 늘어났다고 가정하자. ⇨ 저축당시 아버지가 증여세를 신고하고 증여받은 돈으로 증여세 10만원까지 납부하였다면 15년 후에 아들이 위 저축액 7,000만원을 찾아서 집을 장만하는데 사용하더라도 아무런 문제가 없다.
- ③ 즉, 증여사실을 인정받으려면 반드시 증여세를 신고해야 하며, 과세미달로 신고하는 것보다는 납부세액이 나오도록 증여 재산공제액보다 약간 많은 금액을 증여해서 언제, 누구로부터, 얼마만큼을 증여받아 증여세를 얼마나 내었는지를 알 수 있게 신고서 및 영수증을 근거로 남겨놓는 것이 좋다
- ④ 다만 증여세를 신고.납부하고 해당 증빙을 갖추었더라도 자력으로 해당 행위를 할 수 없다고 인정되는 자가 재산 취득 후 5년 이내에 개발사업의 시행. 사업의 인가. 허가등으로 재산가치가 상승한 경우에는 타인의 기여에 의해서 재산이 증가한 사유에 해당되어 증여세를 추가납부하여야 한다는 점을 고려해야 한다.

### 2. 직계존비속간 부동산을 매매한 경우

- ① 직계존비속에게 대가를 지급받고 양도한 사실이 명백히 인정된다면 증여추정 규정이 적용되지 아니하지만, 이 경우에도 당해 재산의 시가보다 높거나 낮은 대가를 지급하는 경우에는 고가. 저가 양도에 따른 이익의 증여규정은 적용된다.
- ② 즉, 대가가 시가보다 큰 경우에는 그 대가와 시가의 차액에서 시가의 100분의 30에 상당하는 가액과 3억원 중 적은 금액을 뺀 가액을 양도자의 증여재산가액으로 하여 증여세를 과세하며,
- ③ 시가가 대가보다 큰 경우에는 그 시가와 대가의 차액에서 시가의 100분의 30에 상당하는 가액과 3억원 중 적은 금액을 뺀 가액을 수증자의 증여재산가액으로 하여 증여세를 과세한다.

1. 공시지가 기준시가가 고시되기 전에 증여하자.
2. 시가를 산정하기 어려운 경우에는 토지는 개별공시지가, 주택은 개별(공동)주택가격, 주택 이외의 건물은 국세청 기준시가로 가액을 평가하여 증여세를 계산한다
  - ㉠ 즉, 증여일 현재 당해연도의 기준가격이 고시되어 있으면 새로 고시된 당해연도의 기준가격을 적용하지만
  - ㉡ 당해연도의 기준가격이 고시되어 있지 않으면 이미 고시되어 있는 전연도의 기준가격을 적용한다
3. 그러므로 동일한 연도에 동일한 부동산을 증여하더라도 당해연도와 기준가격이 고시되기 전에 증여하느냐 고시된 후에 증여하는냐에 따라 세금의 크기가 달라진다
  - ㉠ 개별공시지가는 매년 5월 말까지,
  - ㉡ 개별(공동)주택가격은 매년 4월말까지,
  - ㉢ 국세청 기준시가는 오피스텔, 상업용 건물등의 경우 매년 12월 말경에 고시하고 있다.
4. 따라서 부동산을 증여하고자 하는 경우에는 부동산가격이 하락하는 등 특별한 사유가 없는 한 고시일 이전에 증여하면 세금을 조금이라도 절약할 수 있다.

1. 증여한 재산을 되돌려 받으려거든 3개월 내에 돌려받자

- ① 증여를 받은 후 당사자간의 합의에 의하여 그 증여받은 재산(금전은 제외)을 증여세 신고기한(증여를 받은 날이 속하는 달의 말일로부터 3개월)이내에 반환하는 경우에는 처음부터 증여가 없었던 것으로 본다. 따라서 당초 증여한 것이나 반환받은 것 모두에 대하여 증여세를 과세하지 않는다.
- ② 그러나 재산을 반환하기 전에 세무관서에서 증여세 결정을 하는 경우에는 증여세를 내야 한다.

반환시기	증여 목적물	당초 증여시	반환시
신고기한내	금전이외의 재산	과세 제외	과세 제외
신고기한 경과후 3개월 이내	금전이외의 재산	과세	과세 제외
신고기한으로부터 3개월 경과	금전이외의 재산	과세	과세

- 2. 따라서 금전을 제외한 증여 재산을 되돌려 받으려면 증여세 신고기한 (증여일이 속한 달의 말일로부터 3개월)내에 되돌려 받아야 증여세를 물지 않는다.
- 3. 다만, 이런 경우에는 당초 증여 및 반환하는 것에 대하여 각각 지방세인 취득세를 물어야 하므로 이것도 함께 고려하여 반환여부를 결정하여야 할 것이다.

1. 6억원 범위 내에서는 배우자에게 자산을 증여해 주는 것이 좋다.
2. 6억원 한도내에서 부인 명의로 재산을 취득하거나 부인에게 재산을 증여해주면 증여세를 물지 않으면서 나중에 자녀들의 상속세 부담도 덜어 줄 수 있다.
3. 또한 부인 명의로 재산을 취득하게 되면 남편이 빚보증을 섰다가 잘못되는 경우에도 그 재산만큼은 지킬수 있으며, 남편이 사업을 하다가 부도 등의 사유로 세금을 체납하여 재산이 공매되는 경우에도 재산을 지킬 수 있다.
4. 다만, 고의로 세금을 면탈할 목적으로 재산을 부인 명의로 돌려놓는 경우에는 세무서에서 「사해행위취소소송」을 제기하여 체납세금을 징수하고 있고, 이를 잘못 이용하면 취득세등만 부담하게 되므로 이러한 행위는 하지 않는 것이 좋다.

1. 고액의 재산을 취득하는 경우에는 자금출처 조사에 대비하자
2. 자금출처로 인정되는 대표적인 항목과 증명서류는 다음과 같다.

구분	자금출처로 인정되는 금액	증빙서류
근로소득	총급여액 - 원천징수세액	원천징수영수증
원천징수소득(이자,배당,기타소득)	총지금액 - 원천징수세액	원천징수영수증
사업소득	소득금액 - 소득세상당액	소득세신고서 사본
차입금	차입금액	부채증명서
임대보증금	보증금 또는 전세금	임대차계약서 사본
보유재산 처분액	처분가액 - 양도소득세	매매계약서 사본
현금, 예금 수증	증여재산가액	통장사본

3. 특히 개인간의 금전거래의 경우에는 사적인 차용증, 계약서, 영수증등만 가지고는 거래사실을 인정받기 어려우므로 이를 뒷받침할 수 있는 예금통장사본, 무통장입금 증등 금융거래 자료를 준비하는 것이 좋다.

1. 부채를 상환할 때도 상환자금의 출처조사에 대비해야 한다.
2. 세무서에서는 상속, 증여세(부담부증여등)를 결정하거나 재산취득자금의 출처를 확인하는 과정에서 인정한 부채를 국세청 컴퓨터에 입력하여 관리한다.
3. 국세청에서는 매년 정기적으로 금융회사등 채권자에게 채무변제여부를 조회하며, 조회결과 부채를 갚은 사실이 확인되면 부채를 갚은 자금을 소명하라는 안내문을 발송한다.
4. 안내문을 받으면 상환자금의 출처를 소명해야 하며, 소명을 하지 못하거나 타인이 갚은 사실이 확인되면 증여세가 과세된다.
5. 그러므로 부채를 갚은 경우에는 자금출처 조사에 대비하여 미리미리 입증서류를 챙겨두는 것이 좋다.

09

고령자가 재산처분시 증빙자료 보관

전혼  
세법

1. 고령인자가 거액의 재산을 처분한 경우에는 자금의 사용처에 대한 증빙을 철저히 갖추어 놓자.
2. 재산을 처분하거나 수용당하고 거액의 보상금을 받은 사람에 대하여 일정기간 재산의 변동상황을 사후관리하고 있으며, 이때에는 배우자가 직계존비속등 특수관계에 있는 자들의 재산변도상황도 함께 사후관리한다.
3. 특히 고령인자가 거액의 보상금을 받은 경우 자녀들이 부동산을 취득하였다가 거액의 증여세를 추징당하는 경우가 종종 있으므로 이런 경우에는 취득자금 출처에 대한 입증서류를 더욱 더 철저히 갖추어 놓을 필요가 있다.

10

세대를 건너 뛰어 증여한 경우

최강  
세법

1. 세대를 건너 뛰어 증여하면 세금을 30%더 내야 한다.
2. 한 세대를 건너 뛰어 재산을 이전함으로써 상속세 또는 증여세를 회피하는 행위를 방지하기 위하여 세법에서는 증여자의 자녀가 아닌 직계비속에게 재산을 증여하는 경우에는 증여세액에 세액의 30%(수증인이 미성년자이며 증여재산가액이 20억원 초과할 경우 40%)에 상당하는 금액을 더해서 내야 한다.

## 구체적인 상담사례

1. 증여세는 증여를 받을 때마다 증여받은 당해 증여금액에 대해서만 계산해서 납부하면 되나요?
2. 담보된 채무가 있는 부동산을 증여받는 경우 증여세 과세할 때 담보된 채무는 공제되나요?
3. 배우자, 직계존비속, 친족으로부터 증여받을 때 증여재산가액에서 공제되는 금액은 얼마인가요?
4. 증여세나 상속세를 몇 년에 걸쳐 나눠 낼수도 있나요?
5. 아버지(어머니)가 살아있는 상태에서 할아버지(외할아버지)가 손자(외손자)에게 증여하는 경우 증여세가 할증과세 되나요?