

“사업경영자 및 부동산 투자자가 알아두면 유익한”

세금정보

부제] 양도소득세, 상속 증여세 및 부가가치세, 종합소득세 등 조건표

I . 부동산 취득세 및 양도소득세 등

- 01_ 취득세 세율
- 02_ 임대주택에 대한 취득세 감면 ■ 재산세
- 03_ 양도소득세, 상속 증여세 세율
- 04_ 임대주택에 대한 양도소득세
 - 05_ 미분양아파트 취득자 및 자가 건설한 신축주택에 대한 양도소득세 감면 및 특례규정
 - 06_ 지방 미분양아파트 취득자에 대한 양도소득세 감면
 - 07_ 양도세가 감면되는 신축주택 및 임대주택 (2003. 12. 30. 이전분)
- 08_ 농어촌주택 양도소득세 비과세 특례규정
- 09_ 농어촌주택 보유자에 대한 양도소득세 과세 특례
- 10_ 일시적 2주택 양도소득세 비과세 및 고가주택
- 11_ 일반주택과 상속주택을 보유하고 있는 경우
- 12_ 1세대가 일시적으로 3주택이 된 경우 양도소득세는
- 13_ 다주택자 종과세 폐지 및 전세보증금에 대한 소득세 과세
- 14_ 증여받은 부동산을 5년 이내에 처분하는 경우 양도소득세는
 - 15_ 8년 이상 자경농지 감면 및 농지 대토 감면
 - 16_ 상속받은 농지의 자경기간 및 주거지의 등에 편입된 자경농지의 감면 배제
 - 17_ 비사업용 토지 60%증과
 - 18_ 사업용 토지로 간주되는 비사업용 토지의 범위
- 19_ 개발제한 구역 내의 토지 등 매수청구 ■ 수용 시 양도소득세 감면
- 20_ 부동산 취득자금에 대한 간접조사 기준 및 허위 계약서 작성 시 비과세 및 감면 제한
- 21_ 양도소득세 변천 과정 및 국세부과의 제적기관

22_ 자동차!! 자기차량 및 렌터카 또는 운용리스 사용 시 비교 점

II . 부가가치세 및 종합소득세 등

- 23_ 부가가치세 안내
- 24_ 부가가치세 세액 공제되는 경비 등
- 25_ 단순경비율 및 기준경비율 제도 (종합소득세)
- 27_ 원천징수 및 지급명세서 제출 (인건비, 종합소득세)
- 28_ 현금영수증 가입 및 현금영수증 의무발행 (부가가치세)
- 29_ 종합소득세 및 부가가치세 절세하는 방법
- 30_ 4대 보험 가입 대상 및 요율 (상용직 직원, 일용근로자 등 인건비)
- 31_ 일용직 근로자의 고용 보험 및 산재보험
- 32_ 전자세금계산서 의무 발행 (부가가치세)
- 34_ 영수증이 없으면 세금은 많아진다.

부록]

영수증이 없으면 세금은 많아진다. 반대로 말하면 영수증이 많으면 세금은 줄어듭니다.

감사합니다.

김정규세무사사무소 T. 042-472-9414 F. 042-2548-114

본 내용은 사실과 다를 수 있으며 무단 복제 및 재배포는 관련법에 의거 금지되어 있습니다.

무주택자(1주택을 보유하고 있어도 2년 이내에 처분하는 경우도 포함)가 9억 이하의 주택을 취득하는 경우에만 50%감면을 2012. 12. 31일까지만 1년 연장(개정안)하며 **다주택자의 경우에는 당초대로 2011. 12. 31일 취득세 감면을 종료하여 법정세율 적용.**

1) **취득자 본인이 무주택자로서** 취득가액 9억 이하의 1주택을 취득하는 경우 / 1주택을 보유하고 있어도 기존주택을 2년 이내에 처분하는 경우 / 지방 미분양주택을 취득하는 경우

구분	법정세율		2011. 1. 1 ~ 2011. 3. 21일 까지		2011. 3. 22 ~ 2011. 12. 31일까지		2012. 1. 1 ~ 2012. 12. 31일까지	
	전용면적 85㎡ 미만	전용면적 85㎡ 이상	85㎡ 미만	85㎡ 이상	85㎡ 미만	85㎡ 이상	85㎡ 미만	85㎡ 이상
	주택 유상거래만 (매매, 경락, 분양 등)							
㉠ 취득세 (㉡등록세)	2% (2%)	2% (2%)	1% (1%)	1% (1%)	0.5% (0.5%)	0.5% (0.5%)	1% (1%)	1% (1%)
㉢ 농특세	-	0.2%	-	0.1%	-	0.05%	-	0.1%
㉣ 농특세	-	-	-	0.4%	-	0.6%	-	0.4%
㉤ 교육세	0.4%	0.4%	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%
합 계	4.4%	4.6%	2.2%	2.7%	1.1%	1.75%	2.2%	2.7%

<보충설명> 농특세를 2건으로 구분을 하는 이유는 2011년부터 등록세(2%)가 취득세(4%)로 통합되어 취득세로 명칭이 변경되어 혼선이 생김

- ㉠ 농특세는 → ㉠취득세할 10%이며 ㉣ 교육세는 → ㉤등록세액의 20%임
- ㉢ 농특세는 → ㉠+㉣ 합계 즉 통합된 취득세 세율(4%)에서 감면되는 세액의 20%임.

2) **다주택자 또는 취득가액이 9억을 초과(정부 고시가격이 9억을 초과하는 경우도 포함)하는 경우**

구분	법정세율		2011. 1. 1 ~ 2011. 3. 21일 까지		2011. 3. 22 ~ 2011. 12. 31일까지		2012. 1. 1 이후	
	전용면적 85㎡ 미만	전용면적 85㎡ 이상	85㎡ 미만	85㎡ 이상	85㎡ 미만	85㎡ 이상	85㎡ 미만	85㎡ 이상
	주택 유상거래만 (매매, 경락, 분양 등)						법정세율 적용	
합 계	4.4%	4.6%	4.4%	4.6%	2.2%	2.7%	4.4%	4.6%

3) **기 타** (농특세 및 지방교육세는 별도입니다.)

구분	주택 외 (2005. 1. 5일 이후)			주택 외 (2011. 1. 1일 이후)	
	지목	취득세	등록세	취득세(등록세 포함)	
유상취득	주택 외(점포 등)	2%	2%	4.0%	
	농지(전, 답)		1%	3.0%	
상속취득	농지		0.3%	2.3%	
	농지 외		0.8%	2.8%	
무상취득(증여 등)	일반(비영리사업자)		1.5%(0.8%)	3.5%(소유권보존은 2.8%)	

■ **임대주택에 대한 취득세 감면** (면적기준 : 단독은 연면적, 공동주택은 전용면적)

구분	~ '10. 12. 31일		'11. 1. 1. ~ '11. 12. 31			~ '12. 1. 1. 이후		
	85㎡ 이하		60㎡ 이하		85㎡ 이하		60㎡ 이하	
	법정세율	유상거래분	임대사업자	법정세율	유상거래분	임대사업자	법정세율	임대사업자
취득세	4.2%	2.2%	전액 면제	4.4%	2.2%	전액 면제	참고	면제

○ **취득세가 면제되는 주택임대사업자 요건** (최초 분양받은 경우만 해당) <지방세특례제한법>

- 「임대주택법」 제2조 제4호에 따른 “임대사업자”가 취득하는 전용면적 60㎡ 이하의 공동주택(임대용 부동산을 취득일로부터 30일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다)
- 임대 의무기간인 **5년 이내에** 임대외의 용도로 사용하거나 매각하는 경우에는 취득세와 등록세를 추징한다.

주택면적(단독은 연면적 공동주택은 전용면적) **40㎡ 이하의 주택으로서 취득가액이 1억원 미만인 주택을 취득하여 1가구 1주택이 되는 경우에는 그 취득세를 면제한다.**
 단, 개인간 거래는 2007년도부터 적용되며 취득일로부터 2개월 이내에 소유권 이전등기를 완료하여야 함. 기존 1주택을 보유하고 있는 경우에는 30일 이내에 처분(증여는 제외)을 하면 면제 가능.

◎ **관할 시, 군, 구청에 등록하는 임대주택 요건** (주택법)

구분(2. 매입임대주택)	2008. 11. 26. 이전		2008. 11. 26. 이후	
	단독주택	5호	공동주택	1호
임대호수		5세대		1세대

02-1 재산세

사실과 다를 수 있으므로 관할 시, 군, 구청 세무과로 문의바랍니다.

◎ **재산세는 6월 1일 현재소유자에게 부과됩니다.**

예) 2011. 5. 29일에 잔금을 청산하거나 소유권이전등기가 완료되면 새로운 취득자에게 1년치('10. 6. 1~ '11. 5. 31)의 재산세가 모두 부과됩니다. **(단독명의 공동명의 재산세 금액 차이는 없습니다)**

과세대상	세목(명칭)	과세시기	과세표준	세율
주택 + 부속 토지	재산세(주택 분)	7월, 9월 (각1/2씩)	주택공시가격 X 50%	0.15%~0.5%
주택 외 건물	재산세(건물 분)	7월	과세시가표준액	0.25%~4.0%
주택 부수 토지 외 토지	재산세(토지 분)	9월	공시지가 X 50%	0.20%~0.5%

* **주택과 상가 복합되어 있는 건물의 경우**

⇒ 고지서는 주택분재산세(7월, 9월 각 1/2씩), 건물분재산세(7월), 토지분재산세(9월)에 각각 분리되어 고지됩니다.

* 복합(상가+주택)건물의 경우 물건별로 과세하기 때문에 건물 당 2장의 고지서를 받게 됩니다.

* 주택 공시 가격은 주택(부속 토지포함)일괄 공시 하나 그 부수토지의 범위는 1층 수평투영 면적의 10배 까지임.

1) 양도(종합)소득세 세율

지방소득세(구, 주민세) 10% 별도

구분	과세표준	2010. 1. 1 이후		2012. 1. 1일 이후	
		누진세율	누진공제	누진세율	누진공제
2년 이상 보유 ①토지 ②건물 ③부동산의 권리	1,200만원	6%	-	6%	-
	1,200 ~ 4,600만원	15%	108만원	15%	108만원
	4,600 ~ 8,800만원	24%	522만원	24%	522만원
	8,800 ~ 3억원	35%	1,490만원	35%	1,490만원
3억원 초과	38%			2,390만원	
단일 세율	1년 미만	50%			
	2년 미만	40%			

● **다주택자 종과세 사실상 폐지** 2012. 1. 1.이후 양도 분부터 장기보유특별공제 가능.

* 다주택자 종과세 세율이 2012. 12. 31.까지 유예되고 있으므로 사실상 다주택자 종과세 폐지.

● **비사업용 토지 종과세**는 2012년 1월 1일 공포된 소득세법개정에 포함 되지 않아 기존처럼 장기보유특별공제가 배제되며 2012년도에 추가로 개정이 되지 않으면 당초대로 2013. 1. 1. 이후부터는 종과세 60%가 적용됩니다.

2) 특례기간('09. 1. 1 ~ '09. 3. 15)에 취득한 다주택자의 세율 (종과세 폐지되어 의미 없음)

구분	원칙	특례기간 ('09. 1. 1 ~ '09. 3. 15) 에 취득한 다주택자는 처분시기에 상관없이	장기보유특별공제
50% 종과되는 2주택자	50% 종과	위 1) 누진세율 및 단일세율 적용	×
60% 종과되는 3주택↑	60% 종과	45% 종과세율로 과세	×

3) 다주택자 및 비사업용 토지 양도소득세 종과세 한시적 유예 (2012. 12. 31일까지)

* 2012년 1월 1일 양도 분부터 장기보유특별공제 가능. 단, 비사업용 토지는 공제불가능.

구분	원칙	'09. 3. 16 ~ '12. 31. 까지 처분하는 경우		2013. 1. 1. 이후
		세율	장기보유특별공제	
50% 종과되는 2주택	50%종과	누진세율 및 단일세율 적용	공제불가	종과세 폐지에정
60% 종과되는 3주택↑	60%종과	누진세율 및 단일세율 적용	공제불가	종과세 폐지에정
비사업용 토지	60%종과	누진세율 및 단일세율 적용	공제불가	60% 종과

4) 증여세 및 상속세 세율 (2009. 3. 10일 현재)

과세표준	세율	누진공제(만원)
1억원 이하	10%	-
5억원	20%	1,000
10억원	30%	6,000
30억원	40%	16,000
30억원 초과	50%	46,000

5) 증여재산 공제금액

관계	2008. 1. 1 이후
배우자	6억원
직계존비속 (계부모 포함)	3천만원 (미성년자는 1,500만원)
기타친족(형제 등)	500만원
타인	없음
증여재산 합산기간	10년

1) 다주택자 종과세에서만 배제되지 **절대로 양도소득세가 비교세 되거나 감면이 되지 않으며 주택의 수에도 포함됩니다.** (주택으로 보지 않는 경우도 있으니 아래 3)번 임대주택 세제개편안을 참고 바랍니다)

구분	임대호수	임대의무기간	주택규모 및 가액	비고	
매입 임대 주택	기존사업자 ('03.10.29.이전)	2호 이상	5년 이상	국민주택 규모 이하. 취득당시 기준시가 3억 이하.	2003. 10. 29이전에 세무서와 관할 시, 구, 구청에 임대사업자 등록을 한 임대사업자를 말함
	신규사업자	5호 이상	10년 이상	<상 동>	2003. 10. 30일 이후 세무서와 관할 시, 구, 구청에 등록을 한 주택임대사업자를 말함 .
	신규사업자 중 비수도권	1호 이상 ('08.10.7 이후)	7년 이상 ('08.10.7 이후) 5년 이상 ('11. 3. 31이후 양도 분)	주택 149㎡(45평)이하. 대지 298㎡(90평) 이하. 일반주택 취득당시 기준 시가 3억 이하.	다만, 동일시, 군 지역을 기준으로 계산 지역 제한 없음

▲ 위 표는 서울, 경기, 인천을 제외한 기타지역이므로 서울, 경기, 인천은 별도로 확인하시길 바랍니다.

2) 2011. 3. 31 이후 양도 분부터 (소득령 167의 3)

단, 의무임대기간에 한하여 경과 규정이 있으므로 별도로 확인하시길 바랍니다.

구분	호수		기간		면적		취득가액 (기준시가)		지역제한	
	현행	개정	현행	개정	현행	개정	현행	개정	현행	개정
서울	5호	3호	10년	5년	85㎡ 이하	149㎡ (45평) 이하	3억원 이하	6억원 이하	(양도세) 동일시·군 (중부세) 동일 시도	수도권 내
경기 인천	3호		7년		85㎡ 이하		6억원 이하			
지방	1호	좌 동	7년		149㎡ 이하		3억원 이하		좌동	

* **경과규정 없이 시행일 이후 양도 분부터 적용하면** 기존 임대사업자의 경우 특정한 경우에 임대주택을 바로 양도해도 세제혜택을 받게 되고 임대주택 활성화를 통한 전·월세 공급이라는 세제지원 취지에 배치되므로 임대기간에 대해서는 별도로 경과규정을 두는 것임. **경과규정 확인은** 국세청(126번) 으로

3) 임대주택 외 기존 주택 처분시 비교세 여부 임대주택 세제개편안 (소득령 155)

구분	2011. 10. 14. 이후	2011. 10. 14. 이후 양도하는 주택부터
임대호수	수도권 3호(지방은 1호) 이상	수도권, 지방 구분 없이 1호 이상
임대주택 외 기존 거주 주택 비교세 여부	임대주택도 주택 수에 포함되어 기존주택은 비교세 배제	임대주택 외 거주용 자가 주택 1주택만 소유자가 2년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비교세 적용. 다만, 거주주택 비교세 받은 후, 추가로 거주주택을 비교세 받는 경우에는 직전에 비교세 받은 거주주택의 양도일 이후 발생한 양도차익에 대하여만 비교세 적용.(주의 : 2년 이상 거주하여야 함)
가액기준일	취득일 현재 기준시가	임대주택으로 등록하여 임대를 개시한 날 현재 기준시가

* 일반적인 1세대 1주택 비교세 요건 판정 시 2년 이상 거주요건은 폐지되었으나 3)번의 경우에는 2년 이상 거주요건을 충족하여야 하므로 주의 바람.

05 미분양 아파트 양도소득세

사실과 다를 수 있으므로 관할 세무서로 꼭 사전에 문의하시길 바랍니다.

1) 지방 미분양주택 취득에 대한 양도소득세 과세 특례 [조세특례제한법 제98조의 2]

대상 주택	내 용
① 2008.11.3 ~ 2010.12.31 (최초 분양 계약자)	○ 보유기간 및 주택수에 상관없이 무조건 누진세율 [6 페이지 표1] 적용
	○ 주택수에 상관없이 장기보유특별공제가능 [6 페이지 표2] 적용
② 2008.11.2일 현재 미분양 주택	○ 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 '일반주택' 양도시 당해 미분양 주택은 없는 것으로 보아 비과세 여부를 판정.
	○ 다주택자 종과세(50~60%) 판정시 소유자의 주택으로 보지 아니 한다.
확인 서류	지방미분양주택임을 확인하는 날인을 받은 분양계약서 사본 또는 시, 구, 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본

※ 분양권으로 양도하거나 취득한 자는 조세특례제한법 98조의 2, 3, 5 에 해당하지 않습니다.

2) 미분양주택 및 자가 건설한 신축주택에 대한 양도소득세 감면 [조세특례제한법 제98조의 3]

대상 주택	감 면 내 용
(분양권으로 양도하거나 취득한 자는 해당 없음)	○ 보유기간 및 주택수에 상관없이 무조건 누진세율 [6 페이지 표1] 적용
	○ 주택수에 상관없이 장기보유특별공제가능 [6 페이지 표2] 적용. 다만, 1세대 1주택에 해당하면 [6 페이지 표 2-①]의 공제율을 적용한다.
	○ 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 '일반주택' 양도시 당해 주택은 없는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 여부를 판정 ○ 다주택자 종과세(50~60%) 판정시 소유자의 주택으로 보지 아니 한다.
① 2009.2.12 ~2010.2.11 기간에 주택을 공급하는 사업주체와 최초로 분양 계약한 자 또는 위 기간 중에 건축에 착공하고 사용승인을 득한 자가 건설한 신축주택	○ 취득일로부터 5년 이내 양도시 양도소득세가 전액 감면되며 감면세액에20%부과되는 농어촌특별세도 면제됨 (자가 건설한 신축주택의 경우 충분한 검토 필요) ※ 100%면제 → 과밀억제권역을 제외한 모든 지역 ※ 60% 감면 → 과밀억제권역 중 서울을 제외한 지역(즉, 서울은 감면 배제)
	○ 취득일로부터 5년 이후 양도 시 (계산방법은 7 페이지 참고) → 5년간 발생한 양도소득금액에 대하여는 양도소득세 감면. → 5년 이후 발생한 양도소득금액에 대하여만 양도소득세 과세
② 2009.2.11일 현재 미분양 주택 등	○ 과밀억제권역의 경우 대지 660㎡(200평)초과 및 주택 연면적 149㎡(45평) (공동주택은 전용면적 149㎡)을 초과하는 주택은 감면 배제
	○ 자기가 건설한 신축주택으로서 다음 각 호의 경우에는 감면 배제 1. 「도정 법」에 따른 주택재개발사업 또는 주택재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 관리처분계획에 따라 취득하는 주택 2. 거주하거나 보유하는 중에 소실 도괴 노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택

※ 과밀억제권역 : 서울, 인천(강화군 . 옹진군 등 제외) 및 경기 14개 市 지역

06 지방 미분양 아파트 양도소득세

◎ 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세 감면 [조특법 제98조의 5]

대상 주택	감 면 내 용								
① 2010. 2. 11일 현재 지방 미분양 주택을 2011. 4. 30일까지 주택공급자와 2010. 5. 14일 이후 최초 계약한 자	○ 보유기간 및 주택수에 상관없이 무조건 누진세율 [아래 표1] 적용								
	○ 주택수에 상관없이 장기보유특별공제가능 [아래 표2] 적용 다만, 1세대 1주택에 해당하면 [표 2-①]의 공제율을 적용한다.								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>분양가 인하율</th> <th>양도세 감면율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>무(無) ~ 10%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>10 ~ 20%인하</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>20% 초과</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	분양가 인하율	양도세 감면율	무(無) ~ 10%	60%	10 ~ 20%인하	80%	20% 초과	100%
분양가 인하율	양도세 감면율								
무(無) ~ 10%	60%								
10 ~ 20%인하	80%								
20% 초과	100%								
(분양권으로 양도하거나 취득한 자는 해당 없음)	○ 취득일로부터 5년 이후 양도시 (계산방법은 7 페이지 참고) → 5년간 발생한 양도소득금액에 대하여는 양도소득세 감면.(농특세도 면제) → 5년 이후 발생한 양도소득금액에 대하여만 양도소득세 과세								
	○ 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 '일반주택' 양도시 당해 미분양 주택은 없는 것으로 보아 비과세 여부를 판정. ○ 다주택자 종과세(50~60%) 판정 시 소유자의 주택으로 보지 아니 한다.								

※ 조특법 98의2, 98의3, 98의5 에 해당하는 미분양주택은 1세대 1주택 비과세 판정시 소유자의 주택으로 보지 않고 있으므로 일반주택을 비과세를 받고나 후 당해 미분양주택만 남은 경우 미분양주택의 보유기간은 일반주택을 양도한 시점부터 보유기간을 계산 하여야 함.

■ 표 1] 양도소득세 세율

지방소득세(구, 주민세) 10% 별도

구 분	과세표준	2010. 1. 1일 이후 양도 분		2012. 1. 1일 이후 양도분	
		누진세율	누진공제	누진세율	누진공제
2년 이상 보유 ①토지 ②건물 ③부동산의 권리	1,200만원 이하	6%	-	6%	-
	1,200 ~ 4,600만원	15%	108만원	15%	108만원
	4,600 ~ 8,800만원	24%	522만원	24%	522만원
	8,800 ~ 3억원	35%	1,490만원	* 35%	1,490만원
3억원 초과	* 38%			2,390만원	
1년 미만(단일세율)	무조건 50%	* 개정 > 8,800만원초과 33% 하지 않고 35% 그대로 유지하고 3억원 초과 과표를 신설하여 38% 세율로 적용.			
2년 미만(단일세율)	주조건 40%				

■ 표 2] 장기보유특별공제 (3년부터 연간 3%씩)

보유기간	장기보유특별공제(3%씩)
3년 ~ 4년	10%
4년 ~ 5년	12%
5년 ~ 9년	15 ~ 27%
10년 이상	30%

■ 표 2-①] ___ 1세대 1주택자만 적용가능.

보유기간	장기보유특별공제(8%씩)
3 ~ 4년	24%
4 ~ 5년	32%
5 ~ 9년	40 ~ 72%
10년 이상	80%

07 양도세가 감면되는 신축주택 및 임대주택

구 분	취 득 기 간	감면 요건	감면 내용
장기임대주택 (법 97)	<ul style="list-style-type: none"> '86.1.1. ~ '00.12.31. 신축분 매입임대주택 '85.12.31. 이전 신축주택으로서 입주사실이 없는 주택 임대주택법에 의한 건설 및 매입 임대주택 '95.1.1.~'00.12.31(국민주택으로서 취득당시 입주사실이 없는 주택) 	5호 이상 임대사업자가 '00.12.31.이전에 취득하여 5년 이상 임대 후 양도	<ul style="list-style-type: none"> 기존매입임대 5년↑ (50%감면) 10년↑ (100%감면) 1세대 1주택 비과세 판정시 제외
신축주택임대 (법 97의 2)	<ul style="list-style-type: none"> '99.8.20.~'01.12.31. 임대주택법에 의한 건설 및 매입 임대주택(국민주택에 한함) 	2호 이상 임대사업자가 (1호↑ 신축임대포함) 5년 이상 임대 후 양도	<ul style="list-style-type: none"> 양도세 100%감면 1세대 1주택 비과세 판정시 제외
미분양주택 (법 98)	<ul style="list-style-type: none"> '99.10.31. 현재 미분양주택 '98.2.28. 현재 미분양주택 * 서울 외 지역의 국민주택에 한함. 	'97.12.31. 또는 '98.12.31. 이전에 분양 취득하여 5년 이상 임대 후 양도	<ul style="list-style-type: none"> 중소세와 양도세(20%) 중 선택. 1세대 1주택 비과세 판정시 제외
신축주택취득 (법 99)	<ul style="list-style-type: none"> '98.5.22.~'99.6.30. 자가 건설 및 분양취득 단, 분양 취득한 국민주택은 ~ '99.12.31일까지 * 고가주택은 감면 배제 	<ul style="list-style-type: none"> 자가 건설 및 재건축 (사용승인일) 	<ul style="list-style-type: none"> 5년 이내 양도시 →100%감면 5년 이후 양도시 →5년 이후 발생한 소득금액만 과세 * 감면 세액의 20% 농특세 납부
신축주택취득 (법 99의 3)	<ul style="list-style-type: none"> '01.5.23.~'03.6.30. 자가 건설 및 분양취득 단, 서울, 과천, 5대신도시는 ~ '02.12.31일까지 * 고가주택은 감면 배제 '00.11.1.~'01.5.22.(수도권 외지역/국민주택) 	<ul style="list-style-type: none"> 분양취득자 (계약일) 	

○ 위에 해당하는 감면주택은 다른 주택 1세대 1주택 비과세 판정시 주택으로 보지 않았으나 2008년 1월 1일부터는 위, 법 99 와 법 99의 3의 경우에는 그 규정을 폐지하고 주택으로 보고 있음.

○ 법 99의 3의 경우 자가 건설 신축주택인 재건축아파트는 원조합원만 감면이 가능하나 승계조합원의 경우 2002.1.1 이후 조합원권을 취득한 승계조합원도 감면이 가능.

○ 1세대 1주택 고가주택에 해당하는 경우 9억까지 발생한 소득금액에 대하여는 비과세 적용하고 9억을 초과하는 소득금액은 감면 규정을 적용한다.

■ 취득일로부터 5년간 발생한 양도소득금액 계산방법

$$= \text{총 보유기간 중 발생한 소득금액} \times \frac{(\text{취득일로부터 5년이 되는 날의 기준시가} - \text{취득당시의 기준시가})}{(\text{양도일 현재 기준시가} - \text{취득당시의 기준시가})}$$

주의> 위 분자의 값이 "0" 이하인 경우에는 감면대상인 양도소득금액이 없고, 분자 값은 분모 값을 초과할 수 없다.

◎ 일반 아파트를 분양받은 경우 취득시기 사례

구 분	등기 접수일	분양대금 청산일	임시사용승인일	준공일	취득시기 는
홍 길동	2010. 10. 30.	2010. 3. 20.			임시사용승인일
이 순신	2010. 10. 30.	2010. 10. 20.	2010. 6. 30.	2010. 8. 30.	분양대금 청산일
송 건근	2010. 10. 20.	2010. 10. 30.			등기접수일

08 농어촌주택 비과세 특례규정

양도박사 송건근

농어촌주택 등 취득자에 대한 양도소득세과세특례 _____ 조특법 99의 4

농어촌지역에 소재하고 있는 주택이라고 하여 무조건 주택으로 보지 않은 규정은 없습니다.

구 분	아래 요건을 모두 갖춘 농어촌주택은 일반주택(도시주택) 처분 시 주택으로 보지 않아 1세대 1주택 비과세가 가능.
I) 농어촌 지역의 범위 (취득일)	<ul style="list-style-type: none"> 읍 또는 면지역에 소재하는 농어촌주택 또는 고향주택 (*고향주택의 범위 : 고향에서 10년 이상 거주사실이 있는 시지역 소재주택으로 취득당시 인구 20만명 이하의 시) * 다음 아래 지역은 제외 <ul style="list-style-type: none"> 수도권 및 광역시(단, 웅진 군, 연천군 및 기타 재정경제부령이 정하는 지역은 제외)(*고향주택은 서울, 수도권) 도시지역 및 토지구획조정구역 (*고향주택은 가능) • 지정지역(양도세 투기지역) • 관광단지(관광 진흥법)
II) 면적기준	<ul style="list-style-type: none"> 대지 : 600㎡(200평)이내 건물 : → 단독주택 : 150㎡(45평)이내 → 공동주택(전용면적) : 116㎡이내(35평)
III) 가액기준 (기준시가)	<ul style="list-style-type: none"> 2003. 8. 1 이후 취득 분 → 취득당시 7천만원 이하 2008. 8. 1 이후 취득 분 → 취득당시 1억5천만원 이하 2009. 1. 1 이후 취득 분 → 취득당시 2억원 이하
IV) 취득기한	<ul style="list-style-type: none"> 2003.8.1 ~ 2011. 12. 31 (*고향주택은 2009. 1. 1일 이후 취득 분부터 적용) ~ 2004. 12. 31. 까지 취득기한 3년 연장. (2011. 12. 31. 개정)
V) 보유기간	<ul style="list-style-type: none"> 당해 농어촌주택 취득 후 3년 이상 보유할 것 단, 3년이 도래하기 이전에 기존 일반주택을 처분하여도 우선 비과세 적용(사후 관리)
비 고	<ul style="list-style-type: none"> 유상 또는 무상취득 및 자가 건설 및 기존 토지위에 신축을 하여 취득한 경우 등 모두를 포함한다. 일반주택보다 농어촌주택을 먼저 취득한 경우에는 농어촌주택 특례규정에 해당하지 않음 배우자가 일반주택과 농어촌주택을 상속받은 후 일반주택을 양도하는 경우에도 1세대 1주택 비과세 특례 적용 행정구역상 같은 읍·면 또는 연접한 읍·면 지역에 일반주택이 소재하는 경우에는 비과세 특례규정이 배제된다. 제외지역 판정 시 당초 농어촌주택 취득당시의 지역기준으로 판정 한다

※ 2008.12월 말 주민등록인구 현황으로 인구 20만명 이하인 시

제천시, 계룡시, 공주시, 논산시, 보령시, 서산시, 동해시, 삼척시, 속초시, 태백시, 김제시, 남원시, 정읍시, 광양시, 나주시, 김천시, 문경시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시, 밀양시, 사천시, 진해시, 통영시, 서귀포시

작지만 큰 도움이 되길 바라며.....본지에 실린 모든 내용은 사실과 다를 수 있습니다.

농어촌주택 보유자에 대한 과세 특례 _____ (소득세법 시행령 155의 ⑦ ⑨부터 ⑭)

다음과 같은 농어촌 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정을 적용한다.

(단, 농어촌 주택을 먼저 양도하는 경우에는 양도소득세 과세)

구분	상속주택	이농주택 (취득순서 따짐)	귀농주택 (취득순서 ????)
○ 지역	서울, 인천, 및 경기도를 제외한 읍(도시계획 구역 밖), 면 지역	좌동	좌동
○ 규모	규모 제한 없음	좌동	대지 600㎡ 이내(고가주택은 제외)
○ 거주요건	피상속인(사망인)이 5년 이상 거주하였을 것	이농인(어민포함)이 취득일 이후 5년 이상 거주하였을 것	연고지(가족관계등록부의 최초 기준지 5년 이상 거주한 곳)에 소재하고 있는 주택을 1,000㎡(1995.1.1 ~ 2007.2.27은 990㎡) 이상의 농지와 함께 취득하여 3년 이상 거주할 것
○ 사후관리	-	-	귀농하여 3년 이상 영농에 종사할 것
○ 면제방법	일반주택(도시주택)은 1세대 1주택 요건 충족시 비과세	좌동	세대전원이 이사할 경우 귀농 후 최초 양도하는 1주택에 한하여만 비과세 가능

이농주택 이라 함은 영농(營農) 또는 영어(營漁)에 종사하던 자가 전업(轉業)으로 인하여 다른 시, 구, 읍, 면으로 전출함으로써 거주자 및 그 배우자와 생계를 같이하는 가족 전부 또는 일부가 거주하게 되지 못하는 주택으로서 이농인이 소유하고 있는 주택을 말함.

귀농주택 이라 함은 영농(營農) 또는 영어(營漁)에 종사하고자 하는 자가 취득(귀농 이전에 취득한 것도 포함)하여 거주하고 있는 주택을 말함

- § 동일세대원으로부터 상속받은 농어촌주택은 특례규정이 적용되지 않음(국세청 예규)
- § 동일세대원으로부터 상속받은 농어촌주택도 특례규정을 적용하여야 함(조세심판례)
- § 전업(轉業)이 아닌 다른 사유(건강 등)로 이농하여 취득한 주택은 농어촌주택 비과세 특례규정에 해당하지 않음.
- § 이농주택의 경우 일반주택을 먼저 취득한 후 농어촌주택을 주택을 취득한 경우에는 비과세 특례규정에 해당하지 않음
- § 귀농 후 귀농주택을 먼저 취득하고 나중에 일반주택을 취득하여 일반주택을 양도하는 경우에는 양도소득세 과세 대상.
- § 귀농 후 최초 양도하는 1주택이란 비과세 요건이 갖추어지지 않은 일반주택의 양도는 제외하고 비과세 요건이 갖추어진 1개의 일반주택과 귀농주택을 보유한 상태에서 종전에 귀농주택 보유로 인한 비과세 혜택을 받은 사실이 없는 1개의 일반주택을 최초로 양도하는 경우를 말함.

작지만 큰 도움이 되길 바라며.....본지에 실린 모든 내용은 사실과 다를 수 있습니다.

1세대 1주택 비과세 요건 중 2년 이상 거주(지정지역)요건은 폐지되었으나 거주주택 1채와 임대주택을 보유하고 있는 상태에서 기존 거주주택을 비과세 받고자하면 2년 이상 거주를 하여야 하므로 주의 바랍니다.

1) 일시적 2주택자 기존주택 비과세 처분기한 2년(5년)으로 연장

혼인 또는 노부모 봉양으로 세대 합가하여 2주택이 된 경우		새로운 주택 취득하여 2주택이 된 경우	
'09.2.4 이전	2009. 2. 4. 이후 양도 분	'08.11.28 이전	2008. 11. 28. 이후 양도 분
○합가(혼인)일로부터 2년 (노부모 나이 :남60, 여55세)	○합가(혼인)일로부터 5년 (나이 : 구분 없이 60세)	1년 이내	새로운 주택 취득일로부터 2년 이내
노부모 나이 60세의 경우 2009. 2. 4 이후 세대를 합치는 분부터 적용한다.			
양도일 현재 처분하는 기존주택은 비과세 요건을 충족할 것			
수도권 소재 법인 또는 공공기관이 수도권 밖의 지역으로 이전하는 경우에는 5년 이내			

◎ 혼인에 따른 일시적 2주택 비과세 제도 개선(소득령 제155조)

1주택자가 1주택자와 혼인하여 일시적으로 1세대2주택이 되는 경우 5년 내 먼저 양도하는 주택만 비과세 가능	추가> 1주택자가 1주택을 소유한 직계존속(60세 이상)과 거주중인 무주택자와 혼인하여 1세대2주택이 되는 경우에는 5년 내 먼저 양도하는 주택도 비과세.
--	--

2) 1세대 1주택 비과세 판정시 고가주택기준

2008. 10. 7 이전	2008. 10 .7 이후
양도가액 6억원 초과 주택	양도가액 9억원 초과주택 (9억원 초과하는 소득금액만 과세)

주요> 9억원을 초과하는 매매금액이 아니고 9억원은 초과하는 소득금액에 대하여만 과세하는 것.

○ 소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제액

◎ 1세대 1주택 비과세 충족한 고가주택의 9억 초과하는 양도차익 계산법

$$\text{9억 초과되는 양도차익} = \text{실지거래가에 의한 산출된 양도차익} \times \frac{(\text{실지거래가} - 9\text{억원})}{\text{실지거래가}}$$

◎ 1세대 1주택 비과세 충족한 고가주택의 장기보유특별공제액 계산법

$$\text{○고가주택 장기보유특별공제액} = \frac{(\text{실지거래가} - 9\text{억원})}{\text{실지거래가에 의한 일반 장기보유특별공제액}} \times \text{실지거래가}$$

김정규세무사사무소 T. 042-472-9414 F. 042-2548-114
양도소득세, 상속 증여세, 부가가치세, 종합소득세, 세무기장 이의 신청 및 보세 불복

11 일반주택과 상속받은 주택을 보유하고 있는 경우

1개의 일반주택과 1개의 공동상속주택을 소유하고 있는 경우 비과세 여부

별도세대인 피상속인으로부터 상속받은 공동상속주택(상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택을 말함) 외의 다른 일반 주택을 양도하는 때에는 해당 공동상속주택은 해당 거주자의 주택으로 보지 아니한다. **다만, 상속지분이 가장 큰 상속인의 경우는 그러하지 아니하며** 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 때에는 그 2인 이상의 자 중 ①해당 주택에 거주하는 자, ②최 연장자의 순서에 따라 그 자가 해당 공동상속주택을 소유한 것으로 본다.

다음 조건을 충족하는 경우에는 상속인과 피상속인이 **상속개시 당시 동일 세대원이었다라도 비과세 가능**
 ① 1세대를 구성하는 자가 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 세대를 합친 날 현재 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당한다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합가했을 것. 다만, 세대합가가기 이전부터 피상속인 보유하고 있던 주택만 상속으로 보아 비과세 여부 판정

<사 례. 1>

상속인	상속인 보유주택	상속개시일 현재 상속주택 지분	일반주택을 양도하는 경우
A	일반주택 1개	50%	공동상속주택도 주택수에 포함됨.
B	일반주택 1개	30%	공동상속주택은 주택수에 포함하지 않음. 일반주택 비과세 가능
C	일반주택 1개	20%	공동상속주택은 주택수에 포함하지 않음. 일반주택 비과세 가능

2) 상속개시일(사망일)현재 피상속인(사망인)이 2주택 이상을 보유한 경우에는 다음 각 호의 순위에 따른 1주택을 일반주택 양도시 해당 거주자의 주택으로 보지 아니한다.

- ① 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ② 소유한 기간이 모두 같은 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- ③ 소유기간 및 거주기간이 모두 같은 경우에는 피상속인이 사망일현재 거주한 1주택
- ④ 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 모두 같은 주택인 경우에는 기준시가 가 가장 높은 1주택(같은 경우는 선택)

<사 례. 2>

상속인	상속인 보유주택	상속받은 주택(사망인이 2주택 보유)	일반주택을 양도하는 경우
A	일반주택 1개	피상속인이 소유한 기간이 8년인 1주택	상속주택은 주택수에 포함하지 않음. 일반주택 비과세 가능
B	일반주택 1개	피상속인이 소유한 기간이 3년인 1주택	상속받은 주택도 주택수에 포함됨.
C	일반주택 1개	피상속인 소유 기간이 모두 같으나 피상속인 거주기간이 가장 긴 1주택	상속주택은 주택수에 포함하지 않음. 일반주택 비과세 가능

※ 일반주택 양도일 현재 상속등기가 이루어지지 않은 경우에는 민법에 따른 법적 상속지분이 가장 큰 상속인이 소유한 것으로 보아 양도소득세를 과세한다. 다만, 국세부과의 제척기간 내에 협의 분할하여 상속등기가 이루어진 경우에는 그 내용에 따라 결정 또는 경정한다.

12 1세대가 일시적으로 3주택이 된 경우

dr.song1107@gmail.com

1세대 일시적으로 3주택이 된 경우 양소득세가 비과세 되는 사례

1주택을 소유한 1세대(거주자)가 새로운 주택을 취득하여 일시적으로 2개의 주택을 보유하고 있던 중 1주택을 소유하고 있는 배우자와 혼인 또는 1주택을 보유하고 있는 직계존속(60세 이상)을 봉양하기 위하여 세대를 합가하여 1세대가 일시적으로 3개의 주택을 소유하게 되는 경우 새로운 주택을 취득한 날로부터 2년 이내에 기존에 가지고 있던 종전 주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택의 양도로 보아 양도소득세를 비과세 한다.

유 형	비 과 세 사 례
기존주택(A) + 새로운 주택(B) + 혼인(C) 또는 노부모 동거합가주택(C)	① B주택 취득일로부터 2년 이내에 A주택을 처분하면 비과세 가능 ② A주택 처분 후 혼인(합가)일로부터 5년 이내에 B주택 또는 C주택을 처분하면 비과세 가능
혼인 또는 노부모와 합가하여 2주택(A, B) + 새로운 주택 취득(C)	혼인(합가)일로부터 5년 이내 및 C주택 취득일로부터 2년 이내에 A주택 또는 B주택을 처분하면 비과세 가능
기존주택(A) + 상속주택(B) + 새로운 주택 취득(C)	C주택 취득일로부터 2년 이내에 A주택을 처분하면 비과세 가능

- ※ 상속주택(B)은 상속주택 비과세 특례규정에 해당하는 선순위 상속주택에 해당할 것.
- ※ 양도하는 주택은 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 충족

<사 례>

- ① 각각 일시적으로 1세대 2주택인 남녀가 혼인으로 인하여 일시적으로 4주택이 된 상태에서 1주택을 양도한 경우에는 비과세가 되지 않는다.
- ② 2주택(A, B)을 보유하는 자가 1주택(C)을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대 3주택이 된 경우로서 1주택(A)을 양도(양도소득세 과세)한 후, B주택 또는 C주택을 혼인일로부터 5년 이내에 양도하는 경우에는 1세대 1주택 비과세 가능.
- ③ 1주택(A)을 보유하고 있던 거주자가 1주택을 보유한 자와 혼인함으로써 일시적으로 1세대 2주택이 된 후, 1주택을 보유하고 있는 60세 이상 직계존속(노부모)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로 인하여 1세대 3주택이 된 경우 → 혼인일로부터 5년 이내(2009. 2. 4. 이전은 2년)에 A주택을 처분하면 1세대 1주택 비과세 가능.
- ④ 1주택을 소유한 아들이 2주택을 보유하고 있는 노부모와 세대를 합가한 후 아들의 1주택을 처분하면 노부모 봉양을 위한 1세대 1주택 비과세 대상이 아님.

보유기간 계산시 초일(初日)산입 여부

민법 제157조에서 정하는 초일(初日)불산입의 규정에 불구하고 취득한 날의 초일(初日)을 산입하여 양도한 날까지로 계산한다.

13 다주택자 종과세 폐지 및 전세보증금에 소득세 과세

다주택자 양도소득세 종과세 폐지. 2012. 1. 1. 이후 양도하는 자산부터 다주택자도 장기보유 특별공제 가능. 종과세율은 이미 2012. 12. 31. 까지 한시적으로 유예가 되고 있으므로 사실상 다주택자 종과세 폐지.

비사업용 토지 종과세는 2012. 1. 1. 공포된 소득세법개정에 포함 되어 있지 않으므로 기존처럼 장기보유특별공제가 배제되며 **당초 원안대로 2013. 1. 1. 이후 양도 분부터는 60%종과세가 적용됩니다.**

1) 소형주택에 대한 전세보증금 과세 한시적 배제 (소득세법 25조)

2011. 12. 31. 이전	2012. 1. 1. 이후
3주택이상 보유자 중 전세보증금 합계 3억원 초과분을 3억 초과분의 60%의 이자상당액만큼 수입금액에 산입하여 간주임대료 계산 (2011년부터 소득세 과세.)	* 소형주택은 주택 수(전세보증금) 산정에서 2013. 12. 31. 까지 3년간 제외 * (전용면적 85㎡ 이하로서 과세기준일 현재 기준시가 3억원 이하)

* 간주임대료 계산방법 : (3억원초과 보증금 × 60%) × 이자율(3.7%) - 임대 관련 발생 이자 · 배당

2) 전세보증금에 대한 소득세 과세 한시적 배제 적용 사례 (소득세법 25조)

3주택이상 보유자 중 전세보증금 합계 3억 초과분 3억 초과분의 60%의 이자상당액만큼 수입금액에 산입하여 간주임대료로 계산하여 2011년부터 소득세를 과세하기로 하였으나 소형주택 (전용면적 85㎡ 이하로서 기준시가 3억 이하)은 주택 수(전세보증금) 산정에서 2013년 12월 31일까지 **3년간 제외하기로 함.**

2011. 12. 31. 이전(과세)	2012. 1. 1. 이후
① 3주택(109㎡ 3채), 전세보증금 합계 3억원 초과	과세(현행과 같음)
② 3주택(109㎡ 2채, 기준시가 3억원 이하인 85㎡ 1채), 전세보증금 합계 3억원 초과	비과세 * 소형주택(기준시가 3억원 이하인 85㎡ 주택 1채)이 제외되어 2주택이 됨
③ 4주택(109㎡ 2채, 기준시가 3억원 이하인 85㎡ 2채), 전세보증금 합계 3억원 초과	비과세 * 소형주택(기준시가 3억원 이하인 85㎡ 주택 2채)이 제외되어 2주택이 됨
④ 4주택(109㎡ 3채, 기준시가 3억원 이하인 85㎡ 1채), 전세보증금 합계 3억원 초과	3주택(109㎡ 3채), 전세보증금 합계 3억원 초과시만 과세(3억원 이하시 비과세)

◎ 주택으로 보는 재건축 입주권의 범위

「도시 및 주거 환경정비법」에 따라 주택재건축사업 또는 주택재개발사업을 시행하는 정비 사업조합의 조합원이 기존주택이 멸실됨에 따라 취득하는 입주권 을 주택 수 계산에 포함 ('05년 개정법령안)

- 원칙적으로 '06년 이후에 재개발 · 재건축사업의 관리처분계획이 인가된 입주권부터 적용하되
- '05년 말 이전에 재개발 · 재건축사업의 관리처분계획이 인가된 입주권은 '06.1.1 이후 새로이 취득하는 분부터 적용됨

14 증여받은 자산을 5년 이내에 양도하는 경우 010-2273-4848

증여접수일로부터 5년 이내 양도하는 경우에는 증여자의 취득가액을 적용하여 양도세를 과세하고, 증여세는 필요경비 산입한다. (양도세 이월과세)

증여인 (당초 소유자)	취득일	2008. 12. 31일 이전 증여받은 자산		2009. 1. 1일 이후 증여 받은 자산	
		취득가액	세율 및 장기보유특별공제	취득가액	세율 및 장기보유특별공제
① 배우자		증여한 당초 배우자의 취득가액 및 당초 소유자의 취득일부터 보유기간 판정			
② 직계존비속	증여 접수일	부당행위에 해당하는 경우에는 당초 소유자가 직접 양도한 것으로 보아 양도소득세 납부. (납세의무자는 당초 소유자) 다만, 부당행위에 해당하지 않으면 증여받은 자 즉, 현재 소유자가 정상적으로 양도하는 것으로 보아 양도차익을 계산한다.		증여한 당초 소유자의 취득가액 및 당초 소유자의 취득일부터 보유기간 판정	
위, ① ②		다주택자 종과 회피를 막기 위해 증여일로부터 5년 이내에는 증여자와 수증인을 동일세대로 보아 주택수를 판정한다. 양도일 현재 사망. 이혼으로 배우자 관계가 소멸된 경우에도 배우자 이월과세를 적용한다.			
'10년 개정안		증여받은 후 5년 이내에 수증이 되어 양도하는 경우 또는 사망으로 배우자 관계가 소멸된 경우에만 이월과세 적용 배제 (주의 : 이혼은 이월과세 적용) (2011. 1. 1일 이후 양도하는 자산부터)			
③ 특수 관계자(기타 친족)		5년 이내 양도 → 부당행위에 해당하는 경우에는 당초 소유자가 직접 양도한 것으로 보아 양도소득세 납부. 5년 이후에 양도하는 경우에는 현재 소유자(수증인)가 양도하는 것으로 보아 양도차익을 계산한다.			

※ 1985. 1. 1.(의제취득일)일 이후에 상속개시 또는 증여받은 부동산은 취득가액 환산 대상이 아님

양도소득세를 부당하게 감소시키기 위하여 증여한 자산을 증여받은 자(수증인)가 그 증여일로부터 5년 이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우 ⇒ 당초 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 보아 양도소득세를 과세. 다만, 2010. 1. 1 이후 양도 분부터 양도소득이 해당 수증자에게 실질적으로 귀속된 경우에는 그러하지 아니한다.(국세청 입장은 당초 증여자가 양도하는 것으로 보아 양도소득세를 부과하여야 한다고 하고 있으므로 참고 바람)

* 양도소득세를 부당하게 감소 라 함은

(수증인이 납부한 증여세 + 양도시 양도소득세) 의 합계액보다 당초 증여자가 직접 양도한 것으로 보아 계산한 양도소득세가 더 많은 경우(기 납부 증여세는 환급신청)

작지만 큰 도움이 되길 바라며..... 본지에 실린 모든 내용은 사실과 다를 수 있습니다.

사업용 토지와 하여도 *기간기준 요건을 충족하지 못하는 경우에는 비사업용 토지.

1. 지목 판정	토지의 지목이 농지, 임야, 목장용지, 주택 부속 토지, 건물 부속 토지, 기타 토지(나대지, 잡종지 등) 중 어디에 해당하는 지. 토지 지목의 판정은 사실상 현황으로 하나 사실상 확인이 불가능한 경우 공부상 현황으로
2. 기간 기준	토지 보유기간 중 사업용으로 사용된 기간 계산
3. 예외 규정	기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 판단 (여기에 해당하면 다른 기준 검토 불필요)
4. 지목 변경	보유기간 중 지목이 변경된 경우, 지목별로 비사업용 토지 해당 여부 검토

비사업용 토지는 장기보유특별공제가 배제 됩니다.

구 분	사업용 토지	비사업용 토지 (이하, 비·사·토)
임 야	<ul style="list-style-type: none"> 임야소재지에 거주(재촌)하는 자가 소유하는 임야 (재촌 이란 ? 15페이지 참고) 개발제한구역안의 임야 산림경영 계획인가 받아 시업중인 임야 및 특수산림사업지구안의 임야 	<ul style="list-style-type: none"> 재촌 하지 않은 자가 소유하는 임야 상속개시일로부터 5년 이후 양도하는 임야
	<ul style="list-style-type: none"> 자연공원법에 따른 공원자연보존지구 및 공원자연환경지구 안의 임야 및 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른 도시공원 안의 임야 등 	<ul style="list-style-type: none"> 보전녹지지역을 제외한 도시지역안의 임야
		<p>비사업용 토지 판단은 매우 복잡하므로 충분한 사전 검토가 필요.</p>
농 지	<ul style="list-style-type: none"> 농지소재지에 재촌 하는 자가 직접 경작하는 농지 (재촌, 직접경작 이란 ? 15페이지 참고) 재촌 + 자경으로 간주되는 농지 (아래 참고) <ul style="list-style-type: none"> -주말농장, 상속, 증여받은 농지 -한국농촌공사에 8년↑ 임대 위탁한 농지 등 	<ul style="list-style-type: none"> 재촌 + 직접경작하지 하는(던) 농지 상속개시일로부터 5년 이후 양도하는 농지 도시지역안의 주거, 상업, 공업지역 내 농지 재촌은 하고 있으나 직접경작하지 않는(던) 농지
		<p>재산세가 종합합산과세대상인 토지는 비·사·토</p> <p>-일반건축물 부속토지라 하여도 기준 면적 초과분은 재산세 종합합산과세 대상 (19 페이지 참고)</p>
기타 토지 * 나대지 등	<ul style="list-style-type: none"> 재산세가 비과세 또는 면제되는 토지 재산세가 별도합산 또는 분리과세대상인 토지 	
	<ul style="list-style-type: none"> 무주택세대가 보유하고 있는 600㎡(200평)까지는 사업용 토지. 단, 건축허가가 가능한 지역일 것 사업에 상당한 이유가 있는 토지로서 수입금액 비율이 *기간기준 요건에 충족하는 토지 (예, 주차장, 체육시설용, 야적장 및 고물상 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 660㎡(200평) 초과분은 비사업용 토지 단, 건축불가능지역의 나대지는 전체면적이 비·사·토 수입금액 비율이 *기간기준 요건에 충족하지 못하는 토지는 비사업용 토지.
주택 부속 토지	<ul style="list-style-type: none"> 주택 정착면적의 5배 까지는 사업용 토지 -도시지역 밖은 10배 까지 	<ul style="list-style-type: none"> 기준 면적(5배~10배)을 초과하는 토지는 비·사·토
별장과 그 부속 토지	<ul style="list-style-type: none"> 음, 면지역에 소재하는 농어촌주택 	<ul style="list-style-type: none"> 별장과 그 부속 토지 전부는 비사업용 토지 -부속 토지 경계가 불분명한 경우 ⇒ 바닥면적의 10배는 비·사·토
	<ul style="list-style-type: none"> ① 대지 면적이 660㎡(200평) 이내이고 ② 건물면적이 150㎡(45평) 이내일 것 ③ 기준시가 1억원 이하일 것 (위, ① ② ③ 모두 충족할 것) 	<ul style="list-style-type: none"> 음, 면 중 다음지역에 소재하는 농어촌주택 비·사·토 <ul style="list-style-type: none"> * 수도권(단, 용진군 . 연천군 및 기타 기획재정부령이 정하는 지역은 제외) * 도시지역 및 토지거래허가구역 * 지정지역(투기지역) *관광단지

1) 부득이한 사유가 있어 일정 기간을 사업에 사용한 것으로 보는 사례 등

구 분	당해 기간을 사업용으로 간주 (아래, 기간기준 요건 판정 시 참고)
정착율이 없는 나대지를 취득하여 사업용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 토지	⇒ 당해 토지 취득일로부터 2년 + 착공일 이후부터 공사가 진행 중인 기간은 사업용 기간. 다만, 토지 취득일로부터 착공일이 2년 이내인 경우에는 토지 취득일부터 공사기간 연속해서 사업용 기간.
도시개발 법에 따른 도시개발구역 안의 토지로서 환지방식에 따라 시행되는 도시개발 사업이, 구획단위로 완료되어 건축이 가능 한 토지	⇒ 건축이 가능한 날부터 2년은 사업용 기간.
건축물이 멸실, 철거되거나 무너진 토지	⇒ 당해 건축물이 멸실, 철거되거나 무너진 날부터 2년
사도법에 따른 사도 또는 불특정 다수인이 이용하는 도로	⇒ 사도 또는 도로로 이용되는 기간
토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지(제한)된 토지	⇒ 사용이 금지 또는 제한된 기간
건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지	⇒ 건축허가가 제한된 기간. 다만, 건물 건설업 및 부동산 공급 업은 제외.

2) 농지법(제6조 및 7조) 및 그 밖의 법률에 의하여 소유할 수 있는 농지는 사업용 토지로 간주

<ul style="list-style-type: none"> ■ 주말·체험농지 → 세대별 소유면적이 1,000㎡ 미만(한국농촌공사의 개발 사업지구안의 1,500㎡미만) ■ 상속농지 . 이농농지 → 10,000㎡ 이하의 농지를 말함.
상속개시일(이농일)로부터 3년을 재촌 + 자경으로 보는 것이므로 5년 이내에 양도하는 경우에는 재촌+자경의 기간기준을 갖춘 토지가 되는 것
비사업용토지에서 제외되는 주말·체험농지는 2003.1.1. 이후 발급받은 농지취득자격증명으로 취득한 농지로서 세대별 소유면적이 1,000㎡ 미만의 농지를 말함. (서사-4072, 2006.12.14.)

3) 사업용 토지로 간주되는 비사업용 토지

양도일 현재 비사업용 토지에 해당하나 사업용으로 간주되는 토지	처분 기한
2006. 12. 31. 이전에 상속이 개시된 농지, 임야 및 목장용지	2009.12.31일 까지
직계존속으로부터 상속, 증여 받은 농지, 임야 및 목장용지로서 직계존속이 8년 이상 재촌(자경)에 충족하였을 것. 단, 도시지역(녹지지역 및 개발제한구역은 제외) 안의 토지는 제외한다.	양도기한 없음 (*'08.1.1 이후 양도 분부터)
2006.12.31일 현재 20년 이상 보유한 농지, 임야 및 목장용지	2009.12.31일 까지
수용되는 토지로서 사업인정고시일이 2006.12.31 이전에 토지 또는 사업인정고시일로부터 *5년 이전에 취득한 토지 (상속받은 토지 피상속인 취득일 기준)	양도기한 없음 (5년은 *'08.1.1 이후 양도 분부터)
2005. 12. 31. 이전에 종중이 취득한 농지(지역제한 없음) 및 임야	양도기한 없음
상속받은 농지(지역제한 없음) 및 임야	상속개시일로부터 5년 이내
'06. 12. 31. 이전에 이농한자가(8년 이상 자경) 이농당시 소유하고 있는 농지	2009.12.31일 까지
* 농지법 규정에 따라 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 하거나 농지전용협의를 완료한 농지로서 전용목적으로 사용하는 토지	* 질병, 고령, 징집, 취학, 선거 등 부득이한 사유로 자경을 할 수 없는 농지.....등

19 개발제한구역내의 토지 등 양도소득세 감면

1) 개발제한구역내의 토지 등 매수청구 ▪ 수용시 양도소득세 감면 (조특법 77의 3)

대상 토지	양도기한	감면 대상자	감면 율
개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지 등	2009. 1. 1 ~ 2014. 12. 31.	지정일 이전 취득 + 현재 거주자	50% 감면
		매수 청구일로부터 20년 이전 취득 + 현재 거주자	30% 감면
<2009. 3. 25 추가 개정> 개발제한구역 해제 후 1년 이내 수용되는 토지의 경우에도 감면 적용			

2) 아래 기준(건축물 정착면적의)면적초과분은 종합합산과세대상 토지로서 비사업용 토지

용도지역		적용배율	용도지역		적용배율
도시 지역	전용주거지역	5배	도시 지역	녹지지역	7배
	준 주거 . 상업지역	3배		미 계획지역	4배
	일반주거 . 공업지역	4배	도시지역 외의 용도지역		7배

이미지 산입 예정
잠시 쉬어가세요
^^

20 부동산 취득자금에 대한 간접조사 기준

1. 양도소득세 예정신고 , 납부 세액공제 (10%) 폐지

양도소득세 예정신고 기한은 양도일이 속하는 그 달을 제외하고 2개월 말일까지입니다.

2010. 1. 1 ~ 2010. 12. 31일 양도 분			2011. 1. 1일 이후 양도 분
과세표준	4,600만원 이하자	납부할 세액의 5% 세액 공제	√ 세액공제 없음
	4,600만원 초과자	과세표준 4,600만원 부분에 해당하는 납부할 세액의 5%만 공제	
공익사업으로 수용되는 경우	사업인정고시일이 '09.12.31 이전인 토지를 '10.12.31까지 양도하는 경우에는 과세표준에 상관없이 5% 공제		
예정신고 미 이행시 가산세	무신고 가산세 → 10%		무신고시 → 20%
	과소신고 가산세 → 10%		<좌동>
	납부불성실가산세→1일 0.03% (연 10.95%)		<좌동>

※ 1세대 1주택 비과세 신고를 하였으나 1세대 1주택 비과세 대상이 아닌 것으로 판정이 나는 경우에는 예정신고를 하지 않은 것으로 간주되어 무신고 가산세가 부과되오니 주의 바랍니다.

2. 매매계약서 허위 작성시(다운 또는 UP계약서) 양도소득세 비과세 및 감면 제한

2011. 7. 1일 이후 양도 또는 취득한 자산부터 적용
허위 계약서를 작성한 경우 실거래가격액과의 차액만큼 비과세 또는 감면 세액에서 차감 (즉, 양도세를 납부하여야 함)
<개정이유> 비과세 또는 양도세 감면 대상자와 공모하여 허위계약서를 작성하는 사례가 빈번하게 발생하는 실정을 반영함.

3. 부동산 취득자금에 대한 간접조사 기준

구분	취득 재산		채무상환	총액한도
	주택	기타재산		
1. 세대주인 경우				
가. 30세 이상인 자	2억원	5천만원	5천만원	2억5천만원
나. 40세 이상인 자	4억원	1억원		5억원
2. 세대주가 아닌 경우				
가. 30세 이상인 자	1억원	5천만원	5천만원	1억5천만원
나. 40세 이상인 자	2억원	1억원		3억원
3. 30세 미만인 자	5천만원	3천만원	3천만원	8천만원

위의 기준금액 이내라 하여도 객관적으로 증여사실이 확인 되면 증여세가 과세되며 취득자의 나이, 직업, 소득 등 종합적으로 판단하여 선정이 되므로 명쾌한 답변을 드릴 수 없음을 알려드립니다.

취득자금 10억 미만인 경우	취득자금 10억 이상인 경우
자금 출처가 80%이상 확인 되면 나머지 부분은 문제 삼지 않는다.	자금의 출처를 제시 못한 금액이 2억 미만인 경우에만 자금 전체가 소명된 것으로 본다.

1) 양도소득세 세율 변천과정

보유기간	'96.1.1 이후	'99.1.1 이후	'02.1.1 이후	'04.1.1~'09.12.31
1년 미만	50%	40%	36%	50%
2년 미만	50%	40%	누진세율(9~36)	40%
2년 이상	누진세율 (30~50%)	누진세율 (20~40%)	누진세율 (9~36%)	누진세율 (9~36%)
중과되는 1세대 2주택	50% 중과 (2007.1.1 이후 양도 분부터 ~			
중과되는 1세대 3주택↑	60% 중과 (2004.1.1 이후 양도 분부터 ~			
비사업용 토지	60% 중과 (2007.1.1 이후 양도 분부터 ~			

2) 양도소득세 과세제도 변천과정

1. 사전신고	1997.1.1부터 시행	5. 3주택 이상 무조건 실가신고	2002.10.1 이후 양도 분부터
2. 신고 구분	원칙 → 기준시가 (본인이 기준시가 또는 실가 中 선택가능)	6. 1세대 2주택 및 비사업용 토지는	아래 7번 규정에 불구하고 2006.1.1 이후부터 먼저 적용
3. 위, 2번이 배제되는 무조건 실가신고 대상	1년 미만 보유자, 1세대 3주택 이상자, 투기지역 내 부동산 양도하는 경우, 1세대 2주택 및 비사업용 토지.	7. 실거래가 과세 원칙으로 전면 전환	2007년 양도 분부터
4. 예정신고 세액공제 폐지	2011. 1. 1 양도분 부터	8. 부동산거래신고제도 도입	2006.1.1이후 계약 분부터 적용
		9. 다주택자 중과세 완전 폐지만	2012년 연도 중에 소득세법개정안 국회통과 되면

3) 국세부과의 제척기간

일반적인 세목	사기 기타 부정행위로 국세를 포탈하거나 환급 . 공제받은 경우 (예, 다운 또는 up계약서 작성한 경우)	10년	상속세 증여세	사기 기타 부정행위로 국세를 포탈하거나 환급 . 공제받은 경우	15년
	법정 신고기한 내에 과세표준 신고서를 제출하지 않은 경우	7년		법정 신고기한 내에 과세표준 신고서를 제출한 자가 허위신고 . 누락 신고한 경우	
	기타의 경우	5년		기타의 경우	

모든 내용은 사실과 다를 수 있으며 무단 복제 및 재배포는 관련법에 의거 금지되어 있습니다.

사실과 다를 수 있으므로 전문가에게 문의하시길 바랍니다.

구 분	장기 렌터카	자동차 운용리스	자차 구입(할부)
방 식	고객이 원하는 차량을 캐피탈사가 대신 구입하고 사용자는 매월 캐피탈사에 일정한 금액을 납부하며 선택한 차량을 빌려 타는 방법		차량 가액을 캐피탈사로부터 대출 받아 차량가액을 지불
사용 가능한 차종	승용 및 15인승 이하 승합차종 (단, VAN 차종 및 상용차량은 제외)	전 차종	
번호판	영업용 번호판(자가용 선택 가능)	자가용 번호판	자가용 번호판
이용 기간	12월, 24월, 36개월, 42개월	12월, 24월, 36개월, 44개월	12, 24, 36, 48, 60개월
보험요율	캐피탈사의 요율 적용	사용자 요율적용 (보험 경력 유지)	사용자 요율 적용
자동차 보험료	렌탈료에 포함	리스료에 불포함	자기 부담
차량 정비	캐피탈(렌트)사가 부담 (사용자가 정비수준 선택가능) (1~3개월 주기적인 전문가의 방문 점검 서비스)	정비서비스 포함 or 불포함 중 사용자가 선택가능 (포함시 정비수준 선택 가능)	자기 부담
차량 명의	캐피탈사		사용자 본인
경비 처리	월 렌트료 및 유지비용 경비 공제 가능 (일반사업자의 경우 차종에 따라 부가세 세액공제도 가능)	월 리스료 및 유지비 경비 공제 가능 (리스사가 면세사업자이므로 부가세 세액 불 공제)	할부이자 및 유지비용 공제가능 (사업자가 업무용으로 사용시)
반납 또는 비용	반납 연장 매입 중 선택가능. 외부의 파손 정도에 상관없이 최소 면책금 30만원 부담.	반납 연장 매입 중 선택가능. 정산마모를 제외한 나머지 부분은 원상복구 원칙. 사고가 난 차량인 경우 감가상각을 제외한 중고차 시장 매각시 손실부분을 본인이 부담.	자기 소유
기 타	영업용으로 번호판 부착. LPG 사용 가능. 최고 42개월마다 신차 사용 가능.	자가용 번호판으로 등록. 최고 44개월마다 신차 사용 가능.	매년 감가상각 되며 제구에서 비용 발생.

※ 승용차의 경우 연료구분에 상관없이 업무용으로 사용하는지 개인(가정)용으로 사용하는지 객관적으로 사실상 파악이 어려우므로 유지관리비 등의 비용에 대하여 부가세 세액공제를 하지 않고 있는 것이 국세청의 입장이므로 국세청(126번)으로 문의하시어 판단하시길 바랍니다.

23 부가가치세

세무기장 !! 이것이 바로 절세의 지름길입니다.

◎ 부가가치세란 ? **상품을 판매하거나 서비스를 제공할 때** 거래금액에 일정금액의 부가가치세를 징수하여 납부해야 합니다.

▪ 물건 값 또는 서비스를 제공하고 받은 금액에 부가가치세가 포함되기 때문에 이 세금은 최종소비자가 부담하게 됩니다. **다만, 부가가치세가 면제되는 면세사업자**는 부가가치세 신고할 의무가 없으며 매년 1. 1.부터 2.10.까지 전년도 매출에 대하여 사업장현황신고를 하여야 합니다.

◎ 일반과세자 ▪ 간이과세자의 구분 및 차이점

6개월 매출액이 2,400만원 이상이면 간이사업자에서 일반사업자로 전환됨.

구분	일반과세자	간이과세자
	1년간 매출액 4,800만원(월400) 이상 이거나 간이과세 배제되는 업종 - 지역인 경우	1년간 4,800만원 미만이고 간이과세 배제되는 업종 - 지역에 해당되지 않은 경우
매출세액	공급대가 × 10%	공급대가 × 업종별부가가치율 × 10%
세금계산서 발행	의무적으로 발행	발행할 수 없음
매입세액공제	세액 전액공제	매입세액 × 업종별부가가치율

※ 광업 · 제조업 · 도매업 · 전문직 사업자, 또는 다른 일반과세 사업장을 이미 보유한 사업자나 간이과세배제기준에 해당하는 사업자 등은 간이과세 적용이 배제됩니다. **(과세 병 ▪ 의원도 포함 예정)**

▪ 간이과세자로서 당해 과세기간(1.1~6.30. / 7.1~12.31.)에 **공급대가(매출액)가 1,200만원 미만**인 경우에는 부가가치세 신고는 무조건 하되, 세금납부는 면제됩니다.

다만, 당해 과세기간에 신규로 사업을 개시한 경우에는 그 사업개시일로부터 과세기간 종료일(6.30. 또는 12.31.)까지의 공급대가(매출액) 합계액을 6개월로 환산한 금액이 1,200만원 미만인 경우에 세금납부가 면제됩니다.

● 간이과세자에 적용되는 업종별 부가가치율

업종	법정 부가가치율
소매업	15% 다만,
제조업, 전기 · 가스 및 수도사업, 재생재료 수집 · 판매업	20%
건설, 부동산임대, 농 · 수 · 임 · 어업, 기타 서비스업(공인중개사), 음식 및 숙박업	30% 다만,
운수 · 창고 및 통신업	40%

다만, 소매업은 20%에서 '11. 12. 31까지만 15%로. 음식 및 숙박업은 40%에서 '11. 12. 31까지만 30%로. 개정안 → 2013. 12. 31일까지 2년간 연장 또는 감면된 부가가치율로 완전 법제화 하는 방안

◎ 신고 · 납부방법

부가가치세는 6개월 과세기간으로 하여 확정 신고 · 납부하여야 합니다. **(예정신고 ▪ 납부는 4월, 10월)**

사업자	과세기간	확정 신고대상	확정 신고납부기간
일반과세자	제1기 1.1.~ 6.30.	1.1.~ 6.30.간의 실적	7.1.~ 7.25.
간이과세자	제2기 7.1.~12.31.	7.1.~12.31.간의 실적	다음해 1.1~1.25.

<2011년 개정안> 개인사업자의 신고부담 완화를 위해 신규사업자, 직전기수 납부세액이 없는 자는 부가가치세 예정신고(4월, 10월) 제도를 폐지예정

24 부가세 공제되는 경비 등

영수증이 많으면 세금은 줄어듭니다.

각종 비용을 구입하면서 신용카드 또는 현금으로 결제한 경우에는 신용카드(현금영수증)전표 또는 세금계산서를 수취하여야 합니다.

당당 거래금액(부가가치세포함) 3만원을 초과해 지출을 하는 경우 간이영수증으로 수취하면 경비로 인정은 받지만 적격증빙에 해당하지 않아 2%가산세를 부담하여야 합니다.

* 사업장에서 현금영수증을 발행하면 총 발급금액의 1.3%(음식숙박업 간이과세자는 2.6%)를 부가가치세 납부세액에서 공제(연간 700만원 한도)해주고 있습니다.

구분	업종마다 공제되는 기준이 조금씩 다릅니다. 사실과 다를 수 있으므로 관할세무서 및 세무사사무소로 문의하시길 바랍니다.	부가가치세 세액 공제	일반경비 처리	
인 건 비 <u>27</u> 페이지 참고		×	○	
차량(대표자 명의) 유지 관리비 등 통상적으로 승용차는 용도 및 연료 구분에 상관없이 일반경비로만 처리하고 있음. 단 경차 및 9인승이상 승합차는(벤, 화물차 포함) 부가가치세 세액공제도 가능하다 판단 됨	㉠ 경차 및 벤(화물)	○	○	
	㉡ 승 용 차	×	○	
	㉢ 승합차(9인승↑)	○	○	
차량을 렌트 또는 리스로 사용하는 경우 리스 및 렌트 비	리스(면세사업자. 단, 상품에 따라 과세도 있음)	×	○	
	렌트(일반사업자입니다.)	○	○	
식대, 회식비, 접대비 등 접대비의 경우 반드시 신용카드(현금영수증)전표 또는 세금계산서를 수취하여야 합니다.	상대방 간이사업자 일반사업자 구분 없이	×	○	
	상대방 간이사업자 일반사업자 구분 없이	×	○	
통신비 및 각종 공과금 등 유선전화, 이동전화, 인터넷, 전기요금 등	공급받는자 사업자번호가 영수증에 기재되어 있는 경우 (단, 공급하는 상대방이 일반사업자일 것)	○	○	
	공급받는자 사업자번호가 기재되어 있지 않은 경우	×	○	
의류 및 각종 잡화를 구입한 경우 가정에서 사용하고자 구입한 경우 사업장 경비로 인정 안 됨(원칙)	사업장과 상관없는 다른 목적으로 구입한 경우	×	×	
	사업장 관련 직접적인 사용 목적으로 구입한 경우	상대방 간이사업자	×	○
		상대방 일반사업자	×	○
PC, 책상, 의자, 소파, 에어컨, 간판 등 가정에서(가족) 사용하고자 구입한 경우 사업장 경비로 인정 안 됨(원칙)	사업장과 상관없는 다른 목적으로 구입한 경우	상대방 간이사업자	×	×
		상대방 일반사업자	×	×
	사업장 관련 직접적인 사용 목적으로 구입한 경우	상대방 간이사업자	×	○
상대방 일반사업자	○	○		
사업관련 광고비 등	거의 모든 상대방이 일반사업자이므로	○	○	
기 타	주차위반, 속도위반 과태료 등, 자동차세, 각종 보험료, 직원 복리후생비, 사업주 부담 보험료 등	×	○	

25 종합소득세 안내 세무기장 !! 이것이 바로 절세의 지름길입니다.

◎ **종합소득세란 ?** 종합소득세는 개인이 지난해 1년간의 경제활동으로 얻은 소득에 대하여 납부하는 세금으로서 **모든 과세대상 소득을 합산**하여 계산하고, 다음해 **5월 1일부터 5월 31일 까지 소득자의 주소지 관할세무서에 신고** - 납부하여야 합니다.(매년 11월에 소득세 중간예납 세액을 납부하고 다음해 5월 확정 신고시 기납부세액으로 차감함)

▶ 종합소득세 과세대상은 사업소득, 이자·배당소득, 근로소득, 기타소득, 연금소득이 있으며 분리과세 되는 이자·배당소득, 분리과세를 선택한 연300만원 이하의 기타소득 등과 **양도소득, 퇴직소득은 종합소득세 합산신고대상에서 제외됩니다.**

▶ 연도중에 폐업을 하였거나 사업에서 손실이 발생하여 납부할 세액이 없는 경우에도 종합소득세 신고를 하여야 합니다.

◎ 소득금액의 계산방법

▶ **장부를 비치** ▪ **기장한 사업자의 소득금액은 다음과 같이 소득세를 계산합니다.**

$$\text{소득금액} = \text{총수입금액} - \text{필요경비(장부상에 있는 필요경비를 말함)}$$

▶ **장부를 비치** ▪ **기장하지 않은 사업자의 소득금액은 다음과 같이 소득세를 계산합니다.**

- **기준 경비율적용 대상자** $\text{소득금액} = \text{수입금액} - \text{주요경비} - (\text{수입금액} \times \text{기준경비율})$
- **단순 경비율적용 대상자** $\text{소득금액} = \text{수입금액} - (\text{수입금액} \times \text{기준경비율})$

◎ 장부의 비치 ▪ 기장 (장부 기장을 하면 기장세액공제 가능)

▶ 사업자는 사업과 관련된 모든 거래사실을 복식부기 또는 간편장부에 의하여 기록 ▪ 비치하고 관련 증빙서류 등과 함께 5년간 보관하여야 합니다.

복식부기의무자	직전년도 수입금액이 일정금액 이상인 사업자와 전문직 사업자
간편 장부대상자	당해 연도에 신규로 사업을 개시하였거나 직전년도 수입금액이 일정금액 미만인 사업자(단, 전문직 사업자는 간편 장부 배제)

▶ **복식부기의무자와 간편 장부대상자 판정기준 수입금액** (전문직사업자는 무조건 복식부기의무자)

구 분	직전년도 수입금액
가. 농업·임업, 어업, 광업, 도매업, 소매업, 부동산매매업, 아래 나 및 다 에 해당하지 않는 사업	3억원
나. 제조업, 숙박 및 음식점업 , 전기·가스·증기 및 수도사업, 하수·폐기물처리·원료재생 및 환경복원업, 건설업, 운수업, 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업, 금융 및 보험업	1억5천만원
다. 부동산임대업, 사업서비스업, 교육 서비스업, 보건 및 사회복지사업, 예술·스포츠 및 여가 관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업 (공인중개사사무소) 등	7천5백만원

26 단순(기준)경비율제도 종합소득세 www.taxtour.com

◎ 단순(기준)경비율제도란 ?

장부를 기록하지 않았을 경우 소득금액을 계산하는 제도로 단순경비율 적용대상 사업자와 기준경비율 적용대상 사업자로 구분됩니다.

※ 업종별 단순경비율·기준경비율 조회
국세청 홈페이지(www.nts.go.kr) → 조회·계산 → 기준경비율·표준소득률 → 단순경비(기준경비)율

▶ 단순경비율이 적용되는 사업자는 정부가 정한 단순경비율로 필요경비를 인정하여 다음과 같이 소득금액을 계산합니다. ※ **음식업(한식) : 단순경비율(88.8), 기준경비율(9.7) → 기준 2010년 귀속**

$$\text{소득금액} = \text{수입금액} - (\text{수입금액} \times \text{단순경비율}) \quad \text{양도박사 송건근 010-8821-4848}$$

◎ 단순경비율 적용대상 사업자

▶ 장부를 기장하지 않는 사업자 중 직전 연도 수입금액이 아래 기준금액에 미달하거나 해당 연도 신규로 개업한 신규사업자가 해당됩니다.

다만, 신규 개업자로 해당 신규로 개업한 과세기간의 수입금액이 복식부기의무자 기준금액 이상인 사업자는 단순경비율 적용이 배제되고 기준경비율 대상이며(2011년 귀속분부터)
전문직사업자(약사, 의사, 변호사, 법무사, 변리사 등)와 **현금영수증 가맹점에 가입하여야 하는 사업자중 현금영수증 미가맹점** 등은 직전년도 수입금액 및 신규사업자 여부에 상관없이 기준경비율 적용 대상자임.(현금영수증 가맹점에 가입하지 아니한 해당 과세기간에 한한다)

◎ 기준경비율 적용대상 사업자(복식부기의무자가 추계 신고하는 경우에는 기준경비율의 1/2만)

장부를 기록하지 않는 사업자 중 직전 연도 수입금액이 아래 기준금액 이상인 사업자는 기준경비율

구 분	기준금액
가. 농업·임업, 어업, 광업, 도매업, 소매업, 부동산매매업, 아래 나 및 다 에 해당하지 않는 사업	6,000만원
나. 제조업, 숙박 및 음식점업 , 전기·가스·증기 및 수도사업, 하수·폐기물처리·원료재생 및 환경복원업, 건설업, 운수업, 출판·영상·방송통신 및 정보서비스업, 금융업 등	3,600만원
다. 부동산임대업, 사업서비스업, 교육 서비스업, 보건 및 사회복지사업, 예술·스포츠 및 여가 관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업 (공인중개사사무소) 등	2,400만원

▶ **기준경비율이 적용되는 사업자의 소득금액 계산 사례**

$$\text{소득금액} = \text{수입금액} - * \text{주요경비} - (\text{수입금액} \times \text{기준경비율})$$

* 주요경비의 범위

매입비용 (세금계산서)	사업에 직접 사용하는 재화의 매입(상품·제품·원료·소모품·각종 통신비 및 광고비 등) 단, 세금계산서, 계산서, 신용카드전표, 현금영수증전표 등 정규 증빙서류를 받아야 함.
임차료	사업에 직접 사용하는 건축물 및 기계장치 등 고정자산에 대한 임차료(금융거래와 계약서)
인건비	종업원의 급여와 임금(실적으로 받는 수당, 유흥장소의 경우 봉사료 등) 및 퇴직급여 단, 매월 원천징수이행상황신고서 및 분기별 지급명세서를 제출하여야 경비 처리가 가능

27 원천징수 및 지급명세서 제출 절세!! 알면 돈이 보입니다.

◎ 원천징수란 ?

사업자가 종업원 등 소득자에게 각종 소득(급여, 사업(수당)·기타소득 등)을 지급할 때 소득자(종업원 등)가 납부하여야 할 세금을 사업자가 미리 징수하여 대신 납부하는 제도입니다.

➡ **급여 등을 지급할 때** 소득세를 원천징수하고 급여 등을 지급하며 종업원 등(소득자)에게 원천징수 영수증을 교부한다.

➡ **사업자는 원천징수한 다음달 10일까지** 원천징수이행상황신고서를 관할세무서에 제출하여야 하며 원천징수한 세액을 납부하여야 함.

원천징수 대상 소득 : 근로·퇴직·사업(수당, 봉사료 등)·기타소득·연금·이자·배당소득 등

[참고] 원천징수 세율

구 분	원천징수 세율	지방소득세(구, 주민세)
사업소득	사업소득 수입금액 × 3%	원천징수세액 × 10%
봉사료(유형주점)	봉사료 수입금액 × 5%	원천징수세액 × 10%

* 원천징수대상이 되는 **봉사료**는 계산서·세금계산서·영수증 또는 신용카드매출전표 등에 그 공급가액과 구분하여 기재된 봉사료로서 **그 구분 기재한 봉사료금액이 공급가액의 20/100을 초과하는 경우에 한한다.** 이때 공급가액은 봉사료가 포함되지 아니한 금액을 말하며, 간이과세자의 경우에는 공급대가를 말한다.(다만, 봉사료를 고객이 접대부 등에게 직접 지급하는 경우에는 원천징수의무가 없다)

* 봉사료가 공급가액의 20%를 초과하는 경우에는 봉사료 전액에 대하여 원천징수를 하여야 합니다.

봉사료지급대장에는 봉사료를 수령하는 자가 직접 수령사실을 확인하고 서명하여야 하며, 수령자 본인의 서명임을 확인할 수 있도록, 별첨서식 2의 예시와 같이 봉사료 수령인별로 **주민등록증 또는 운전면허증 등 신분증 사본의 여백에 봉사료 수령자 본인이 자필로 성명, 주민등록번호, 주소 등을 자필로 기재한 뒤 봉사료지급대장에 사용할 서명을 기재하여 5년간 보관**하여야 합니다.

◎ 지급명세서 작성·교부 및 제출시기

지급명세서란 소득자(종업원 등)의 인적사항, 지급액, 원천징수세액 등을 기재한 자료를 말합니다.

구 분	소득 지급시기	제출기한	가산세 50% 경감시한
근로(상용직)·사업(수당 등)·퇴직소득	1월 ~ 12월	다음연도 3. 10일	4. 10일
일용직근로자	1월 ~ 3월	4월말	5월말
	4월 ~ 6월	7월말	8월말
	7월 ~ 9월	10월말	11월말
	10월 ~ 12월	다음연도 2월말	3월말
기타·연금·이자·배당소득	1월 ~12월	다음연도 2월말	3월말

* 지급명세서를 기한 내에 제출하지 아니하였거나 지급명세서가 불분명한 경우에 해당하는 때에는 그 제출하지 아니한 지급금액 또는 불분명한 금액의 100분의2(2%)에 상당하는 금액을 사업주가 종합소득세 신고 시 산출세액에 가산하여 소득세를 납부하여야 합니다.

28 현금영수증 가입 및 발급 의무화 성실 신고

● 현금영수증가맹점 의무 가입 및 발급의무

▶ 가맹점에 의무 가입 대상자는 ?

- **소비자상대 업종 사업자 중** 직전연도(1.1.~12.31) 수입금액이 2,400만원 이상인 개인 사업자
- **소비자상대 업종**을 영위하는 법인 사업자 ▶ 의사·약사 등 의료보건 용역을 제공하는 사업자
- 변호사 등 간이과세배제대상 전문직사업자(변호사, 법무사, 공인회계사, 세무사, 건축사 등)

▶ 가입기한 * 현금영수증 자진발급기한은 거래당일 √(5일 이내로 연장 예정)

신규사업자	의무 가입대상 업종은 사업 개시일로부터 3개월 이내	국세청 콜센터 ☎ 126
계속사업자	직전 연도 수입금액이 2,400만원(월 200만원) 이상이 된 경우에는 당해 사업 년도 개시일(1.1일)로부터 3개월 이내. 즉, 1.1.~3.31일까지 가입하여 함.	

* 현금영수증 가맹점 미가입시 미가입기간의 총 수입금액(일할계산)의 1%가 가산세로 부과됩니다.
* 현금영수증 발급을 요청하는 경우 발급을 거부하거나 사실과 다르게 발급을 하게 되면 거부금액(사실과 다른 금액)의 5% 가산세 및 과태료 부과 등 각종 불이익을 받게 됩니다.

다만, 고소득·전문직 등(**공인중개사사무소도 포함**) 사업자는 30만원 이상의 현금거래시 소비자가 요청하지 않아도 의무적으로 현금영수증을 발급하여야 하며 위반할 경우에는 미발급액의 50%가 과태료로 부과됩니다.

- ☞ 소비자가 발급을 원하지 않거나 신분인식수단을 모르는 경우에는 010-000-1234로 발급
- ☞ 현금영수증 발급거부·미발급 신고 포상금제도 및 의무발행제도를 '10.4. 1.부터 시행.

▶ 발급의무 대상 업종 (소득세법 시행령 별표 3의3)

전문 직종 (서비스업)	변호사업, 회계사업, 세무사업, 변리사업, 건축사업, 법무사업, 심판전문인업, 경영 지도사업, 통관업기술 지도사업, 감정평가사업, 손해사정인업, 기술사업, 도선 사업, 측량사업, 공인노무사업
보 건 업	종합병원, 일반병원, 치과병원, 한방병원, 일반의원, 기타의원, 치과의원, 한의원, 수의업
기타 업종	일반고습학원, 예술학원, 골프장업, 장례식장업, 예식장업, 부동산중개업 , 일반 유흥주점업, 산후조리원

● 현금매출명세서 제출의무 * 보건업(병원, 의원)도 2012. 7. 1. 이후 공급분부터 포함 예정

전문직 사업자와 **부동산중개업**(현재는 일반사업자만), 예식장업, 산후조리업을 영위하는 사업자는 부가가치세 신고시 현금으로 받은 수입에 대하여 **현금매출명세서**를 제출하여야 합니다.

현금매출 (현금 및 주민등록번호발행 세금계산서) 명세서						
일련번호	의뢰인(매수인 또는 매도인)		거래일자	예, 받은 총개 수수료를 기재한다.		
	주민등록번호 (또는 사업자번호)	성명 (또는 상호)		③공급대가 (①+②)	①공급가액 (③÷1.1)	②부가세
합계				660,000	600,000	60,000
1	700000-1234567	홍길동	2011. 7. 1.	110,000	100,000	10,000
2	691212-2456789	김유신	2011. 8. 2.	550,000	500,000	50,000

세 목	과세유형	세 율	매입세금계산서 세액 공제
부가 가치세	간이사업자	업종별 부가가치율 × 10%	공급대가×업종별 부가가치율×10%
	일반사업자	10%	매입 세액 전액공제

세 목	과세표준	세 율	누진공제	법인세 (2012. 1. 1 이후) 개정안		
				세목	과세표준	세율
종합 소득세 (법 55조)	~ 1,200만원	6%	-	법인세	2억원 이하	10%
	1,200 ~ 4,600만원	15%	108만원		2억 ~ 200억원 이하	20%
	4,600 ~ 8,800만원	24%	522만원		* 200억원 초과	* 22%
	* 8,800 ~ 3억원	* 35%	1,490만원			
	* 3억원 초과(신설)	* 38%	2,390만원			

★ **소득세법 개정** > 8,800만원 초과분 '12. 1. 1일부터 33%로 인하하지 않고 35%세율 적용
과표 3억원 초과분을 추가로 신설하고 38%세율 적용.

★ **법인세법 개정** > 법인세 과표, 세율 신설(법인법 55)_2012.1.1 이후 개시하는 사업연도 분부터

- 광고 및 각종 비용 등을 구입하는 경우 **세금계산서**를 받아 보관합니다.
- 현금으로 식대 등 각종 비용을 구입하는 경우 → 사업자 지출증빙용으로 “현금영수증 홈페이지”에서 **현금 영수증 카드를 신청 - 발급받아 사용** 하고 그 전표를 보관한다.
- 통신요금(일반전화 및 핸드폰 모두 가능) 및 전기요금 등 각종 공과금영수증에 공급받는 자 사업자 등록 번호가 기재되게 신청 - 변경합니다.
- 모든 경비(차량 유지비 등)를 대표자 신용카드로 결제하는 경우에는 신용카드전표를 모두 보관하고 현금으로 지출하는 경우에는 사업자 지출증빙용으로 발급받아 현금영수증전표를 보관합니다.
- 공인중개사무소의 경우 받은 중개수수료에 대하여 소비자가 원하지 않아도 무조건 현금영수증을 주민등록번호 또는 국세청 지정번호(010-000-1234)로 발급을 한다.

※ **현금영수증 발급한 총금액의 1.3%를 부가세 세액공제(연간 700만원 한도)**

기장 의무	기장 시 세액공제	무기장시 가산세
복식부기 의무자	세액공제 없음	확정 신고를 하지 않은 것으로 보아 산출세액의 20% 와 수입금액의 0.07%중 많은 금액
간편 장부 의무자	간편 장부 기장시 → 10%	기준경비를 대상자 → 산출세액의 20%
	복식부기 장부시 → 20%	단순경비를 대상자 → 산출세액의 20%

▶ 정규직, 일용직 및 사업소득(수당지급)으로 매월 10일 원천징수이행 상환신고서를 세무서에 제출 하고 원천징수한 세금(지방소득세 10%별도)을 납부하고 지급명세서를 제출합니다.

▶ 보통 **공인중개사무소**의 경우 인건비를 월급이 아닌 수당으로 계산하여 지급하는 경우가 많으니 사업소득으로 매월 10일 사업주가 원천징수하고 원천 징수한 세금을 사업주가 납부한다.

※ **중개보조원이 보수를 수당으로 받는 것이 공인중개사법에 저촉되는지 여부 별도로 검토 요망.**

참고] **지급명세서를 제출하면** 종합소득세 신고대상이며 소득자 본인에게 국민연금 및 건강보험료가 부과되게 되므로 보통 사업주가 지급명세서를 제출하지 않고 지급한 금액의 2/100(2%)에 상당하는 금액을 종합소득세 신고시 산출세액에 가산하여 소득세를 납부. **(정답은 아닙니다. 방법 중 하나**

구 분	고용보험 (1588-0075)	건강보험 (1577-1000)	국민연금 (1355)	산재보험 (1588-0075)
가입 대상	대원칙 → 근로자 1인 이상 고용하는 모든 사업장은 무조건 의무 가입 (근로자가 없는 개인사업장은 직장 건강보험 가입대상에서 제외되며 생계형 근로자가 아닌 학생의 경우 고용, 건강, 국민연금 가입대상에서 제외 됨)			
근로자 연령제한	18세 이상 ~ 65세 미만	무조건 가입대상	18세 이상 ~ 60세 미만	무조건 가입대상
산정 기준	다만, 18세 미만의 근로자로서 본인이 희망하는 경우 사용자의 동의를 얻어 가입할 수 있음.			
납부일자	총 급여액 중 소득세법상 비교세 금액 차감한 금액 (보수총액)			
납부일자	매월 10일 (매월 국민건강보험공단에서 발행하여 각 사업장으로 고지서 발송)		2011년부터 통합징수	
일용 근로자	월간 소정근로시간이 60시간(주간 소정근로시간 15시간)미만인 근로자는 가입대상에서 제외. 다만 생업을 목적으로 근무를 하는 자 중 3개월 이상 고용된 자와 1개월 미만의 기간 동안 고용된 일용근로자는 1주간 근로시간이 15시간미만이라도 고용보험 적용	일용근로자나 1개월 미만의 기간을 정하여 사용되는 근로자는 제외. 다만, 1개월 이상 계속 사용되는 경우에는 상용적으로 보아 가입 대상 1개월 동안의 근로시간이 60시간(주당 평균 15시간)미만인 단시간 근로자는 제외. 다만, 해당 단시간 근무 근로자 중 생업을 목적으로 3개월 이상 계속하여 근무하는 근로자는 가입대상이 원칙.	파트타임 근무자 및 일용직 모두 가입대상	

※ **사실과 다를 수 있으므로 각 공단으로 문의하시길 바랍니다.**

◎ **직장가입자 4대 보험료 요율 (2012년 1월 1일 현재)**

<기준 : 보수총액>

구 분	근로자 부담율(%)		사용자 부담율(%)		합 계(%)	
	'11.1.1 이후	'12. 1. 1. 이후	'11.1.1 이전	'12. 1. 1. 이후	현재	'12. 1. 1 이후
건강보험료	2.820	2.90	2.820	2.90	5.64	5.80
장기요양보험료	건강보험료의 6.55		건강보험료의 6.55		0.37	0.379
국민연금	4.5		4.5		9	9
고용보험료	'11.4.1 이전	'11. 4. 1 이후	'11.4.1 이전	'11. 4. 1 이후	현재	'12. 1. 1 이후
	0.45	0.55	0.7	0.8	1.15	1.35
산재보험료	-		사업주 전액부담(업종에 따라 다름)		-	-
합 계					약 16.36	약 16.529

※ 보수총액 : 총 급여액 중 소득세법상 비교세 금액 차감한 금액

※ 고용 보험의 경우 2011년부터 임금총액(비과세 포함)에서 보수총액(비과세 제외)으로 기준금액이 변동.

※ **지역가입자 보험료**는 가입자의 소득, 재산, 생활수준 및 경제활동 참가율을 참작하여 보험료가 산정됨.

최저임금(2011년)	▪ 시급 : 4,320원	▪ 일급 : 34,560원(8시간 기준)
최저임금(2012년)	▪ 시급 : 4,580원	▪ 일급 : 36,640원(8시간 기준)

일용근로자의 경우 다음달 15일까지 공단에 고용정보 내용을 신고하여야 합니다.

2011년 1월부터는 일용근로자의 월별 보험료는 일용근로자 「근로내용 확인신고서」에 따라 신고한 그 달의 지급받은 보수총액을 기준으로 하여 보험료를 산정하여 부과하며

- ※ 매월 「근로내용 확인신고서」를 공단에 신고하지 않은 경우에는 과태료가 부과 됨.
- ※ 세무사사무소에서 분기별로 일용직 지급명세서를 관할세무서에 신고하는 것 하고는 별개임

사업주는 일용근로자의 고용정보를 다음달 15일까지 고용보험관리공단(1588-0075)에 신고를 하여야 하며, 공단은 해당 월의 월별보험료에 이를 반영하여 신고서를 제출한 날이 속하는 달의 월별보험료에 합산하여 부과합니다.

※ 세무사사무소는 공단에서 지정한 '보험 사무대행기관'이 아니고 또한 업무여건상 매월 「근로내용 확인신고서」 제출 업무를 대행 할 수가 없습니다. 다만 정규직근로자의 입사, 퇴사신고는 업무 연관성 때문에 제출하고 있음을 알려드립니다.

일용근로자 변동 현황은 누구보다 사업주가 내용을 알고 있으므로 사업주께서 매월 15일까지 직접 공단으로 「근로내용 확인신고서」 작성하여 제출하시길 바랍니다.(10인 이상인 경우에는 전자신고를 하여야 함)

◎ 근로 시작일과 근로 종료일의 보험료 산정 방식

구 분	근무를 시작한 달	근무를 종료한 달	납부일	산정금액
국민건강보험	산입하지 않음	산입함(일할 계산하지 않음)	매월 10일	월평균 보수(과세 근로소득)
고용 산재보험	산입함(보수 일할계산)	산입함(보수 일할계산)		월평균 보수(과세 근로소득)

§ 근로를 개시한 달의 근무일수가 20일 미만인 경우에는 그 월의 해당보수와 근무개월수 산정에서 모두 제외하여 산정.

◎ 월 평균보수의 적용기간

근로 개시월 구분	월평균보수 산정기간	월평균보수 산정방법	월별보험료 산정시 월평균보수 적용기간
전년도 9월말 이전 근로 개시	전년도 1.1 ~ 12. 31	보수총액/근무개월수	해당년도 4월부터 다음연도 3월
전년도 10월 이후 이전 근로 개시	입사일부터 ~ 1년간	1년 이상일 경우 1년간 지급받기로 한 보수/근무개월수	입사일부터 다음연도 3월
당해년도 10월 이후 이전 근로 개시	입사일부터 ~ 근무기간	1년 미만인 경우 근무기간 중 지급받기로 한 보수/근무개월수	입사일부터 다음다음 연도 3월

◎ 근로자 고용정보 신고 제외자(이하, 기타근로자)의 월별보험료

고용보험 의무가입 대상이 아닌 임의가입 대상인 기타근로자에 대하여는 산재보험에 별도의 근로자 고용정보를 신고하지 않아도 됨. 다만, 기타근로자에 대하여 사업주가 별도로 공단에 고용정보 신고를 하는 경우에는 월별보험료에 산정 부과함.

● 법인사업자는 2011년 1월 1일부터 무조건 “개인사업자”는 사업장별 직전년도 공급가액의 합계액이 10억원 이상인 사업장은 다음 해 제2기(7~12월)분 과세기간과 그 다음 해 제1기(1~6월)분에 대하여 전자세금계산서를 발행 하여야 합니다. 다만, 2010년도 공급가액의 합계액이 10억원 이상인 사업장은 2012년 제1기분에 대하여 발행한다.

내 용	구 분	가 산 세
전자세금계산서를 미 발행 또는 중이로 발행하는 경우	미 발 급	공급가액의 2%
다음 달 10일이 지나서 발급하는 경우	지연발급	매출 . 매입자 모두 1%
해당 과세기간 다음달 15일까지 미 전송 하는 경우 (예, 1월 거래분을 7월 15일까지 미 전송)	미 전 송	공급가액의 0.3%
다음 달 16일 ~ 해당 과세기간 다음달 15일까지 전송하는 경우 (예, 1월 거래분을 2월 16일 ~ 7월 15일까지 전송한 경우)	지연전송	공급가액의 0.1%

※ 매월 10일까지 전자세금계산서를 발행하고 매월 15일까지 국세청에 전송을 완료 하여야 합니다.(의무 발행 사업자가 아닌 사업장도 전자세금계산서를 발행 ▪ 전송할 수 있습니다)

※ 전송기한 <현 재> 공급일의 다음달 15일까지 <개정안> 발급일의 다음 날까지 (2012. 7. 1이후 발급분부터 적용)

※ 전자세금계산서를 발행하면 발급건수 당 200원 세액공제(연간 100만원한도). 세액공제 기간을 2013. 12 .31일까지 2년 연장 예정(개정안)

◎ 세무서에서 발급받은 보안카드로도 전자세금계산서 조회 및 발급 전송이 가능합니다.

● 전자세금계산서용 공인인증서 또는 사업자용 범용 공인인증서를 별도로 발급 받으셔야 전자세금계산서를 발행하고 전송할 수 있습니다. 절차는 다음과 같습니다.

㉠ 현재 사업자용 범용공인인증서를 발급받아 인터넷 뱅킹을 사용 중인 사업자는 은행 창구 방문 없이 거래은행 홈페이지에서 발급 신청이 가능하나

㉡ 일반 개인(주민등록번호)으로 발급받은 인증서는 사용이 불가능하므로 사업자등록증 원본, 신분증, 통장을 지참하시고 거래은행을 직접 방문하시어 사업자등록번호로 전자세금계산서용 공인인증서 또는 사업자용 범용인증서를 다시 발급받으셔야 합니다.

㉢ 국세청 이세로" 에 회원 가입 후 발급받은 전자세금계산서용 공인인증서 등록 후 나의 유형별 서비스에서 귀사업장을 관리하는 세무대리인 수임동의까지 하여야 합니다.

● 국세청 이세로" 및 국세청 현금영수증서비스"에 가입하는 절차가 어려우신 분을 위해 원격제어로 회원가입절차를 도와드리고 있습니다.

2011년 1월부터 **전자세금계산서** 의무 발행(법인)이 시행되고 있는 관계로 부가가치세 신고 시 귀사가 수취한 매입전자세금계산서(이하, 매입전자세금계산서)합계표를 “국세청 e-세로”에서 조회하여 신고를 하여야 합니다.(발행을 하고 있는 사업장의 경우 매출 전자세금계산서도 포함)

만약 **국세청 e-세로**의 내용과 일치시키지 않은 상태로 부가세 신고를 하게 되면 추후 국세청 e-세로의 내용을 기준으로 하여 부가세 수정신고를 다시 하여야 하는 불편한 일이 발생하므로 **국세청 e-세로**에 꼭 회원가입을 하시길 바랍니다.

국세청 e세로는 → 전자세금계산서를 발행부터 전송까지 그리고 수취한 전자세금계산서를 모두 조회를 할 수 있는 곳 입니다.

① 매월 기장대리 계약을 체결한 사업장은 세무대리인(세무사무소)이 상대방을 “국세청 홈택스”에 기장 수입납세자로 등록을 하고 상대방은 “국세청 e세로”에 공인인증서로 회원가입을 하고 세무대리 수입 동의를 해주시면 귀사의 사업장을 관리하는 세무대리인이 매출·매입전자세금계산서 합계표를 조회하게 되므로 귀사의 불편함이 감소합니다.

그러나 현재는 **기장 수입등록 업체가 아닌 경우**(이하, 신고대리 사업장)에는 해당 업체가 직접 “국세청 e-세로”에서 조회를 한 후 부가세신고용 매출 또는 매입전자세금계산서합계표를 관리하는 세무사무소로 보내야 하는 불편함이 있습니다.

② “국세청 e-세로”에서 다음 절차에 따라 진행을 하시면 됩니다.

조회·통계(클릭) → 부가세 신고용 전자세금계산서 합계표 조회(클릭) → 화면 좌측 중간에 파란색 박스 안에 있는 매입전자세금계산서 합계표 조회(클릭) → *분기별에서 1기(2기) 예정 + 확정으로 선택 한 후 조회(클릭) → 목록을 클릭 → 하단에 있는 파일 내려받기(클릭) → 공인인증서 확인 → 바탕화면에 저장 후 관리하는 세무사무소 이메일로 내려받은 파일을 전송. (매출 전자세금계산서도 조회도 같음)

③ 매입 전자세금계산서 즉, 받은 전자세금계산서를 조회만 하고자 하는 경우에는 주민등록번호로 발급받은 공인인증서(인터넷 뱅킹시 사용하는 공인인증서)만 있어도 조회는 가능하며 **(세무서에서 발급받은 보안카드로도 전자세금계산서 조회 가능)**

④ 다만, 전자세금계산서를 발행·전송을 하고자 하는 경우에는 전자세금계산서(사업자등록번호)공인인증서를 별도로 발급을 받아 전자세금 공인인증서 등록을 하여야만 전자세금계산서 발행·전송이 가능합니다.**(세무서에서 발급받은 보안카드로도 전자세금계산서 조회 및 발급·전송이 모두 가능)**

이미지 산입 예정 잠시 쉬어 가세요.

^^

34 - 부록 영수증이 없으면 세금은 많아진다. 작은 도움이 되길 바랍니다.

영수증이 없으면 세금은 많아집니다. 적격증빙수취의무규정을 정확히 이해해야 가공의 경비를 조성했다는 의심을 받지 않습니다.

사업자가 쉽게 구할 수 있는 가공의 간이영수증 등을 무더기로 받아서 비용을 과다하게 계상해 탈세의 수단으로 이용할 수 있으므로. 건당 거래 금액(부가가치세포함) 3만원을 초과해 지출한 때에는 세금계산서 또는 신용카드(직불카드 및 현금영수증 포함)로 결제하고 매출전표를 받아야 하며, 이러한 정규 증빙 서류는 5년 동안 보관 하여야 합니다.

그렇지 못한 경우에는 지출금액의 합계액에 대해 2%의 가산세를 내야합니다.

예) 직원 회식을 하고 현금으로 13만원을 지불했을 때 간이영수증을 받았다면, 비용으로 인정받기는 하나 적격증빙 미 수취에 따른 증빙불비 가산세 2,600원을 추가로 납부하여야 하는 일이 발생합니다.

다만, 일정한 거래는 정규증빙이 아닌 일반영수증만으로 필요경비로 인정받을 수 있고 가산세 등 불이익도 없으므로 가까운 세무사나 지정 세무사사무소로 문의하시어 도움을 받으시길 바랍니다.

<예>

- ① 지출 건당 3만 원 이하인 경우
- ② 거래 상대방이 읍면 지역에 있는 간이 과세자이면서 신용카드 가맹점이 아닌 경우
- ③ 농어민과 직접 거래한 경우
- ④ 금융·보험 등의 용역을 공급받는 경우
- ⑤ 택시비등 재정경제부령이 정하는 경우
- ⑥ 국가, 지방자치단체와 거래하는 경우
- ⑦ 비영리법인과의 거래의 경우
- ⑧ 입장권 등 전산발매통합관리시스템 가입자와의 거래의 경우
- ⑨ 연체이자 지급분의 경우
- ⑩ 경비 등 송금명세서 제출대상의 경우

다만, 거래금액을 금융기관을 통해 송금하지 않고 직접 지급한 경우에는 증빙불비가산세가 적용됨.

- 간이과세자의 부동산임대용역
- 개인사업자의 임가공용역
- 간이과세자의 운송용역
- 간이과세자의 재할용폐자원

- ① 유료도로법에 따른 유료도로를 이용하고 통행료를 지급하는 경우

거래 상대방의 간이과세자, 미등록사업자, 개인 등 인 경우 간이과세자는 부가가치세가 과세되는 거래에 대하여 세금계산서를 교부할 수 없기 때문에 간이과세와 거래하는 경우에는 가능하면 신용카드(현금영수증 포함)로 거래를 하시길 바랍니다.

공인중개사사무소의 경우 보통 정규직으로 직원을 채용하는 것이 아니고 일한 만큼(수당) 수수료를 정산하는 것으로 알고 있습니다.

개인에게 소득을 지급하는 경우 개인의 인적사항(성명, 주소, 주민등록번호 등)과 금액을 기재한 영수증을 수취하여야 하며 **사업소득**, 기타소득, 근로소득에 해당한다면 소득세를 원천징수(매월 10일 신고 납부)하고 원천징수영수증을 교부한 후 지정된 기한까지 지급명세서를 관할 세무서에 제출 하여야 합니다.

지급명세서 제출 시기는 29페이지를 참고하시면 됩니다.

매월 10일 관할세무서에 원천징수 이행상황신고서를 제출하여야 지급한 금액에 대하여 경비 처리가 가능합니다.

세무서에서는 증빙관리를 잘 하는 사업장이라면 믿을만하다 고 판단을 한다.

영수증의 사용자 등 기재사항을 한눈에 보이게 정리를 하면 경비지출에 대한 적절한 판단을 할 수 있다.

접대비는 기본적으로 연간 1,200만원(중소기업은 1,800만원)의 접대비를 세법상 비용으로 인정받을 수 있습니다.

지출한 접대비에 대해서는 아래와 같이 반드시 관련 증빙을 갖추어야만 합니다. 특히 1회의 접대에 지출한 접대비가 1만원(경조사비는 20만원)을 초과하는 경우에는 다음의 증빙을 반드시 갖추어야 하며, **그렇지 못한 경우에는 해당금액을 전액 손금 불 산입 하는 것입니다.**

1. 법인 신용카드매출전표 또는 지출 증빙용 현금영수증매출전표
2. 부가가치세법상의 세금계산서 또는 소득세법상의 계산서

건당 50만 원 이상의 법인 접대비에 대해서는 “접대비 업무 관련성 입증에 관한고시” 에 의하여 업무 관련성을 입증하는 지출 증빙을 기록하여 보관해야 하니 세법개정으로 접대비실정제가 폐지되었으며

현실적으로 업무와 관련하여 접대비를 지출할 수밖에 없으므로 업무 관련 접대비는 앞으로도 계속 비용으로 인정받을 수 있습니다. 이런 내용을 참고하시어 **합법적으로 소득세 등 을 절세하시길 바랍니다.**

세금!! 충분히 합법적으로 절세가 가능합니다. 망설이지 마시고 가까운 세무사사무소로 방문하시어 자문을 받으시길 바랍니다. 감사합니다.

김정규세무사사무소 T. 042-472-9414 F. 042-2548-114

모든 내용은 사실과 다를 수 있으며 무단 복제 및 재배포는 관련법에 의거 금지되어 있습니다.