

부동산의 취득과 세금

1. 부동산을 취득할 때 내야 하는 세금

부동산을 취득하게 되면 부동산 소재지를 관할하는 시청·군청·구청에 취득세를 신고·납부하여야 한다.

취득세

부동산을 취득한 날부터 60일 이내(상속은 상속개시일부터 6개월 이내)에 취득세(농어촌특별세, 지방교육세 포함)를 신고·납부하여야 한다. 다만, 취득일로부터 30일 이내에 등기를 하는 경우 취득세를 50%씩 분납할 수 있다.

* 취득일로부터 등기할 때까지 50% 납부, 취득일로부터 60일 이내 50% 납부

※ 이 기한을 넘기면 신고불성실가산세(20%) 및 납부불성실가산세(1일 1만분의 3)를 추가 부담하여야 한다.

▶ 과세표준 및 세율

| 취득방법 | 과세표준 | 세 율 | | | |
|-------------|------|------|--------|-------|-------|
| | | 취득세 | 농어촌특별세 | 지방교육세 | 합 계 |
| 매매(주택제외) | 취득가액 | 4% | 0.2% | 0.4% | 4.6% |
| 감면적용 | | | | | |
| 매매(국민주택 이하) | | 2% | 비과세 | 0.2% | 2.2% |
| 매매(국민주택 초과) | | 2% | 0.5% | 0.2% | 2.7% |
| 신축(원시취득) | | 2.8% | 0.2% | 0.16% | 3.16% |
| 상 속 | | 2.8% | 0.2% | 0.16% | 3.16% |
| 증 여 | | 3.5% | 0.2% | 0.3% | 4.0% |

※ 감면 요건 : 9억원 이하 주택을 유상 취득하는 1주택자의 경우 취득세 50%

감면(2011년까지)

1주택자는 본인 명의의 주택이 1채인 경우를 의미하며 1세대를 구성하는 가족이 여러 주택을 보유한 경우라도 구성원 중 신규로 주택을 취득하는 자가 취득일 현재 주택을 보유하고 있지 아니한 경우에는 감면된다.

이사, 근무지의 이동, 본인이나 가족의 취학, 질병의 요양, 그 밖의 사유로 인하여 다른 주택을 취득하였으나 종전의 주택을 처분하지 못하여 일시적으로 2주택이 되는 경우에도 감면됨. 다만, 취득일부터 2년 이내에 1주택으로 되지 아니한 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

취득가액 산정방법

취득세 계산시 취득가액은 취득자가 신고한 가액으로 하되, 신고를 하지 아니하거나 신고한 금액이 시가표준액에 미달 또는 신고 가액의 표시가 없는 때에는 시가표준액으로 계산한다.

다만, 국가 또는 법인 등 사실상 취득가격이 입증되는 거래인 경우에는 취득가격에 의하여 계산한다.

▶ 시가표준액

| 구 분 | | 산 정 방 법 |
|-----|------|-------------------|
| 건 물 | 주 택 | 개별(공동) 주택의 공시가격 |
| | 주택이외 | 지방자치단체의 장이 결정한 가액 |
| 토 지 | | 개별공시지가 |

부동산을 상속받거나 증여받는 경우에는 별도로 상속세 또는 증여세를 내야 한다.

2. 인지세

계약서 등 증서를 작성할 때에는 인지세를 납부하여야 한다.

부동산 취득과 관련하여 매매계약서 등 증서를 작성하는 경우, 증서의 기재 금액별 인지세액에 상당하는 수입인지를 구입하여 증서에 첨부하고 인장 또는 서명으로 소인하면 된다.

▶ 부동산 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액별 인지세액

| 기 재 금 액 | 세 액 | 기 재 금 액 | 세 액 |
|-------------------|-----|------------------|------|
| 1천만원 초과 ~ 3천만원 이하 | 2만원 | 1억원 초과 ~ 10억원 이하 | 15만원 |
| 3천만원 초과 ~ 5천만원 이하 | 4만원 | 10억원 초과 | 35만원 |
| 5천만원 초과 ~ 1억원 이하 | 7만원 | | |

※ 주택의 경우 매매계약서상 기재금액이 1억원 이하인 때에는 인지세가 비과세 된다.

3. 부동산 취득에 소요된 자금출처 조사

연소자, 부녀자 등의 명의로 소유권 이전등기를 하는 경우에는 증여세 문제를 생각해 보아야 한다.

직업·연령·소득 및 재산상태 등으로 보아 해당 부동산을 자신의 능력으로 취득하였다고 인정하기 어려운 경우에는 취득자금의 출처를 조사받게 되고, 조사결과 취득자금의 출처를 제시하지 못한 금액에 대해서는 증여세를 물어야 되기 때문이다.

재산 증여 사실이 밝혀지면 세금 부담이 따르게 된다.

미성년자 등에게 재산을 이전하는 등 증여를 한 혐의가 있는 경우에는 단순한 서면확인이 아닌 사실상의 자금의 출처와 자금 흐름을 철저히 조사받게 되며, 재산을 증여받고 증여세 자진신고 및 납부를 하지 않았다면 정상 신고한 때에 비하여 세금을 30% 이상 더 물게 된다.