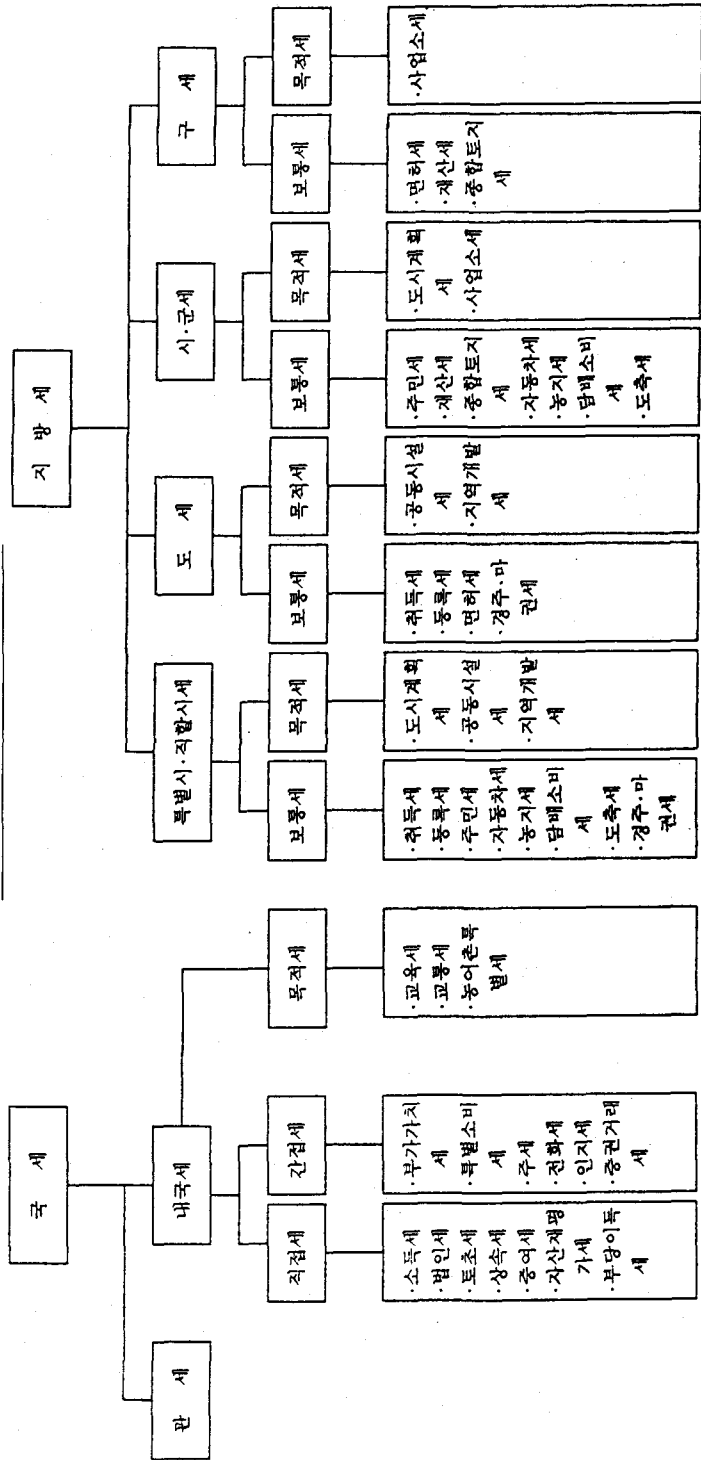


13. 住宅事業關聯稅制

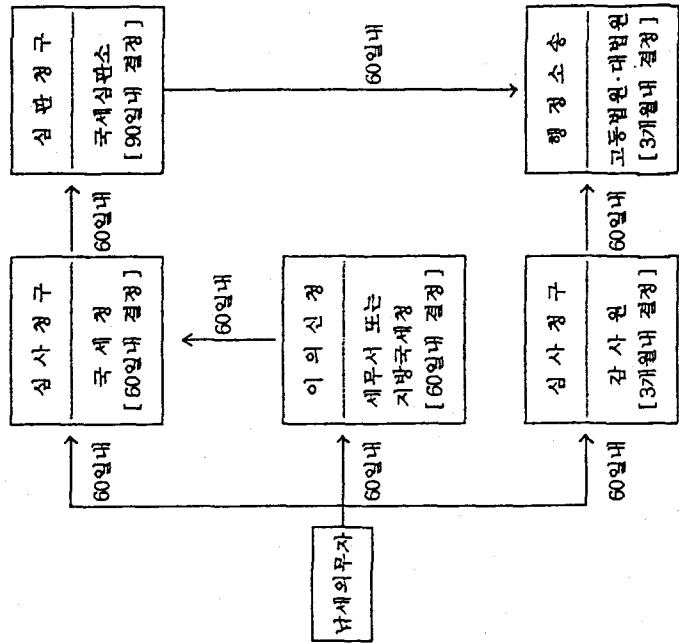
資料提供：韓國住宅協會 制度改善部

우리나라의 조세 체계

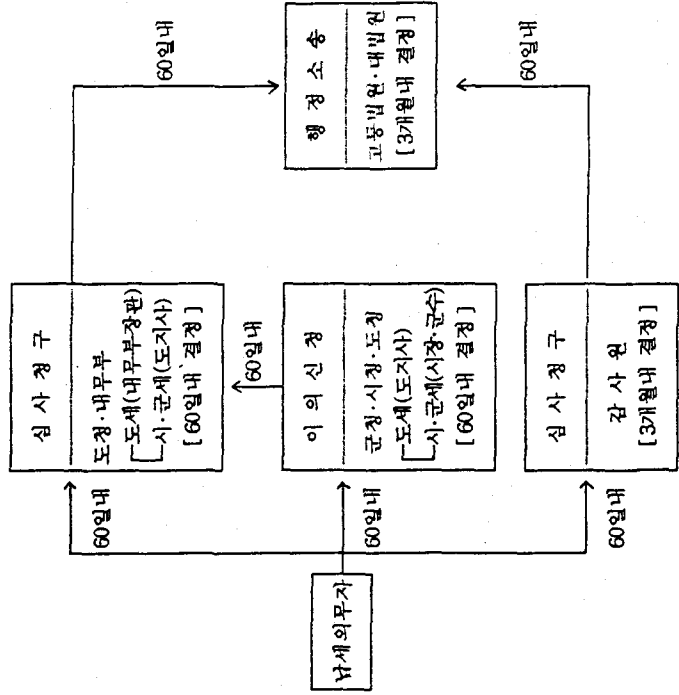


분부청구절차도

국 세

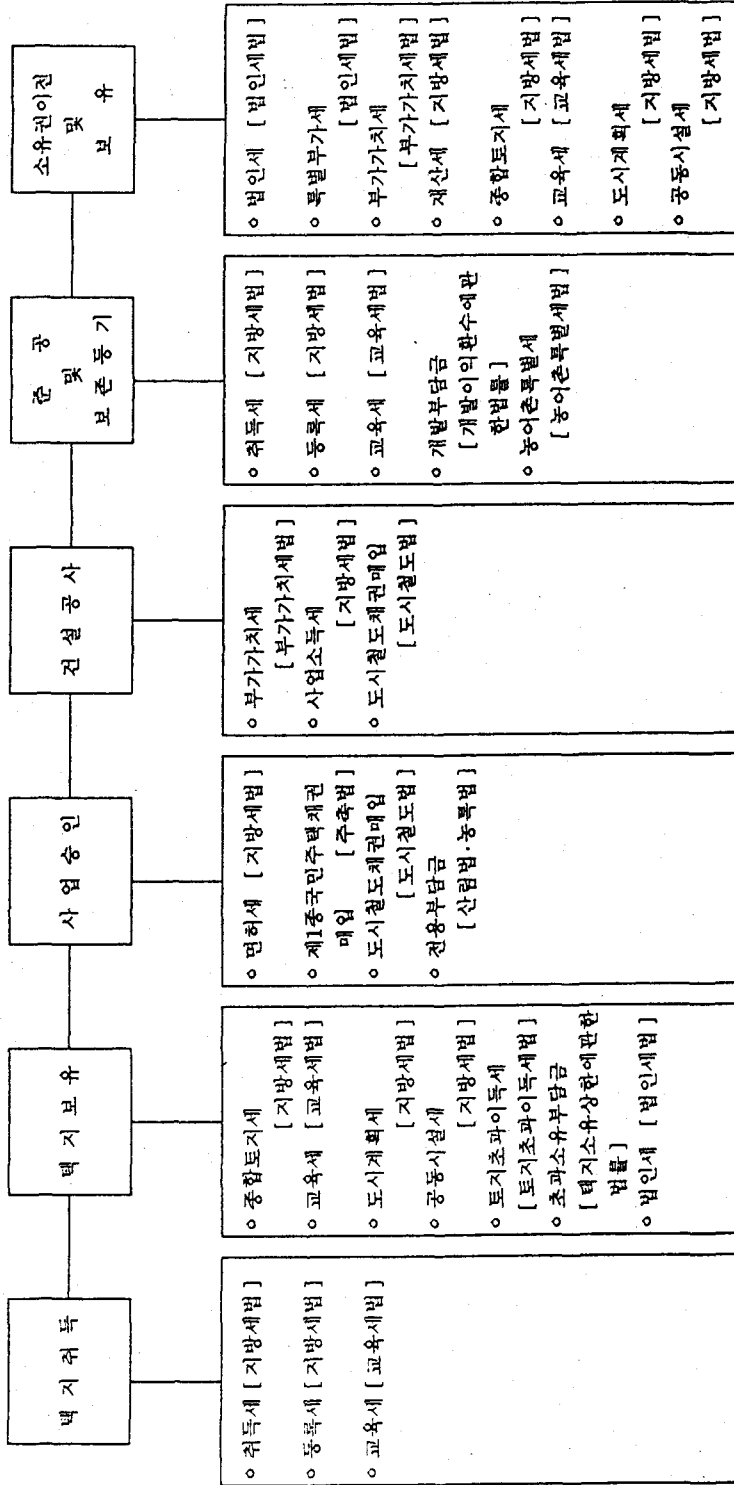


지방세



주택사업관련 세제

○ 주택사업관련 제세 일람표 (총괄)



I. 국 세

1. 법인세(법인세법)

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 각 사업연도의 소득 ○ 청산소득 	법 제2조
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국내에 본점 또는 주사무소를 둔 법인 	법 제1조
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 각 사업연도의 소득의 범위안에서 결손금, 비과세소득, 소득공제액을 순차로 공제한 금액 ※ 비업무용 부동산에 대한 지급이자의 손금불산입 ○ 손금불산입 금액 = 지급이자 × 자산(비업무용부동산·자산 및 업무무관 가지금)가액 합계액/총차입금 ○ 비업무용 부동산 판정유예기간 <ul style="list-style-type: none"> - 매매용부동산: 일정기간내에 고유업무에 미사용시 취득일부터 비업무용부동산으로 봄 • 부동산매매업(부동산분양공급업 및 건축물자영건설업)을 주업으로 하는 법인이 취득한 매매용부동산: 2년 • 주택건축판매업(주거용건물분양공급업 및 주거용건축물자영건설업)을 영위하는 법인이 취득한 주택건축용 토지: 3년 • 건설업을 영위하는 법인이 취득한 건물건축용 토지: 2년 • 아파트형공장의 건축용 토지: 3년 - 주택건축판매업자·건설업자 또는 아파트형공장의 설치자가 신축한 건물과 그 부속토지: 사용검사일로부터 3년 ○ 비업무용에서 제외되는 부동산 	법 제18조의3 영 제43조의2 규칙 제18조

구 분	내 용	근거법령
	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산 취득후 법령의 규정에 의해 사용금지 또는 제한된 부동산 : 사용금지 또는 제한된 기간 - 건축물이 소실·철거 또는 무너진 부동산 <ul style="list-style-type: none"> • 소실·철거 또는 무너진 날부터 2년(자진철거시 1년) • 기업부설연구사용부지·공장용부지·사회간접자본시설용부지·주택건축용토지 및 아파트형공장건축용토지 : 3년 - 휴·폐업 또는 이전용 부동산 : 휴업·폐업·이전한 날부터 2년 - 토지구획정리사업지구내의 토지 : 구획단위사업이 완료되어 건축가능일로부터 2년 <ul style="list-style-type: none"> • 기업부설연구사용부지·공장용부지·사회간접자본시설용부지·주택건축용토지 및 아파트형공장건축용토지 : 3년 - 주택지조성사업 또는 공업용지조성사업의 허가를 받아 분양용으로 조성중이거나 조성완료된 대지 또는 분양후 환수·환매한 공업용토지 : 최초 허가일로부터 5년 - 조세감면규제법 적용대상토지 <ul style="list-style-type: none"> • 산업합리화대상 지정기업의 처분부동산 : 합리화기준상의 처분기간 • 개발사업토지(특별부가세 50% 감면) 등 : 보유기간 - 금융기관이외의 일반법인이 대물변제로 취득한 부동산 : 부동산취득일로부터 1년 - 사업의 인가·허가·면허 등에 관한 법령의 규정에 따라 보유하는 부동산 : 최소기준면적의 1.5배이내 부동산 - 사업장의 진입도로로서 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로 - 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지와 건축허가를 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 의하여 착공이 제한된 토지 : 인·허가 등을 받거나 신청한 법인 또는 건축허가 신청법인 	

구 분	내 용	근거법령
	<p>- 건축허가를 받을 때에 공공공지로 제공한 토지 : 착공일로부터 공공공지로의 제공종료일까지</p>	
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세표준과 세액의 신고 - 각 사업연도 결산확정일로부터 15일(외부조정계산서 첨부법인의 경우 30일)이내 서면신고 - 결산을 확정하지 아니한 경우 : 사업연도 종료일부터 60일 되는 날을 결산확정일로 봄 ○ 중간예납 - 각 사업연도기간이 6월을 초과하는 법인은 당해 사업연도개시일부터 6월간을 중간예납기간으로 하여 중간예납세액을 중간예납기간 경과일로부터 2월 이내에 납부 ○ 법인세 과세신고기간에 납부 - 분납 : 납부세액 1,000만원 초과시 납부기한 경과일로부터 30일(중소기업 45일)이내에 분납가능 • 납부세액 2,000만원 이하 : 1천만원 초과금액 • 납부세액 2,000만원 초과 : 초과세액의 50/100 - 물납 : 부동산을 양도한 사업연도의 법인세액의 1,000만원 초과시 토개공에 양도한 부동산의 대금으로 교부받은 토지개발채권에 한해 납부 가능 	<p>법 제26조</p> <p>법 제30조</p> <p>법 제31조</p> <p>법 제31조의2</p>
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법인의 등기부상의 본점 또는 주사무소 소재지의 관할세무서 ○ 지방국세청장 또는 국세청장이 지정하는 납세지 관할세무서 	법 제7조
세율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세표준금액 1억원이하 : 과세표준금액의 18/100 ○ 과세표준금액 1억원초과 : 1,800만원 + 1억원 초과금액의 30/100 <p>※ 적정유보초과소득에 대한 법인세액이 있는 경우 포함</p>	<p>법 제22조</p> <p>법 제22조의2</p>

구 분	내 용	근거법령
가산세 및 가산금	<p>○ 가산세</p> <ul style="list-style-type: none"> - 무신고, 장부비치·기장의무 불이행 : ①산출세액의 20/100과 ②수입금액의 7/100000 중 큰 금액 - 과소신고 : 미달금액 해당 산출세액의 10/100 - 미납부·미달납부 : ①미납부세액 × 금융기관 대출이자율 × 미납부기간 × 4/10000(미납부기간이 2년 초과하는 기간 3/10000)와 ②미납부세액의 10/100 중 큰 금액 - 원천징수 납부 불성실 : 원천징수액의 10/100 - 대차대조표 공고 불이행 : ①신고·결정 또는 경정한 산출세액의 1/100과 ②수입금액의 4/100000 중 큰 금액 <p>○ 가산금</p> <ul style="list-style-type: none"> - 납부기한내 미납부시 : 체납된 세액의 5/100 가산 - 체납된 세액 미납부시 : 납부기한 경과일로부터 매 1월 경과시마다 체납세액의 12/10000 중 가산(단, 증가산금 징수기간이 60월 초과불가) 	법 제41조
면제 또는 감면	<p>○ 상법의 규정에 의해 조직변경하는 경우와 특별법의 개정·폐지로 인해 상법상의 회사로 존속 직변경하는 경우 : 청산소득에 대한 법인세 부과제외</p>	법 제42조의3

2. 특별부가세(법인세법)

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 토지·건물·부동산에 관한 권리, 주식 또는 출자지분 * 양도소득세 과세대상인 기타자산(점포임차권·영업권·특정시설이용권 등)과 사회·공동품 등은 과세대상이 아님 ※ 과세대상에서 제외되는 토지 및 건물 <ul style="list-style-type: none"> - 주택을 신축하여 판매하는 경우(임대주택법에 의한 건설임대주택을 분양하는 경우 포함) : 그 주택 및 주택에 부수되는 토지[건물정착면적×5배(도시계획구역내) 또는 10배(도시계획구역 외)] - 주택의 일부에 점포 등 다른 목적의 건물이 설치되어 있거나, 동일지번(주거여건이 동일한 다른 지번 포함)상에 주택과 다른 목적의 건물이 그 전체를 주택으로 보지 아니함(1995. 12. 31 이전 양도분까지) • ①주택과 다른 목적의 건물이 각각의 매대단위로 매매되는 경우로서 다른 목적의 건물 면적이 주택면적의 10/100 이하인 경우 및 ②주택에 부수되어 있는 다른 목적의 건물과 주택을 하나의 매대단위로 매매하는 경우로서 다른 목적의 건물면적이 주택면적보다 작은 경우 : 그 전체를 주택으로 보지만, 그 이외의 경우에는 다른 목적의 건물과 그 부수토지는 특별부가세가 과세됨(1996. 1. 1 이후 양도분부터) 	법 제59조의2 영 제124조의3
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 토지 등 양도로 인하여 발생한 양도차익이 있는 법인 	법 제59조의2
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 양도차익 ※ 양도차익 = 양도가액 - 취득가액 - 양도비용 - 물가상승공제액(1996. 1. 1 이후 양도분부터 폐지) <ul style="list-style-type: none"> - 취득가액 = 취득가액 + 건설자금이자 + 자본적지출액 • 매입·건설(제작)등에 의해 취득한 자산의 취득가액을 당해자산의 매입가액이나 건설(제작)원가에 부대비용을 가산한 금액 	법 제59조의2 영 제124조의2 의 2 규칙 제59조의8

구 분	내 용	근거법령
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> - 양도비용 : 토지 등을 양도하기 위해 직접 지출하는 비용(계약서작성비용·공증비용·인지대·소개비 등) - 물가상승공제액 = 취득가액 × 생산자물가상승율 × 당해연도 보유월수/12 · 물가상승율 : 한국은행이 조사한 각 연도의 생산자물가지수(보유기간 12월미만인 연도는 월간 생산자물가지수)에 의해 산정된 비율로서 국제청장이 고시함 · 미등기토지, 보유기간 2년 미만 토지 등은 물가상승공제 적용 배제 * 양도가액과 취득가액이 불분명한 경우 양도당시와 취득당시의 기준시가를 양도가액으로 봄 	
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지 등의 양도일이 속하는 각 사업연도의 소득에 대한 법인세 과세표준의 신고·납부·결정·조정 및 징수에 관한 규정을 준용하되, 기타 법인세액에 합산하여 신고·납부 - 법인세 신고납부와 동시에 신고·납부 	법 제59조의5
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법인등기부상 본점·주사무소의 소재지 관할세무서 	법 제38조
세율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미등기 양도토지 등 : 과세표준금액의 40/100 ○ 기타 : 과세표준금액의 25/100(1996. 1. 1 이후 양도분부터는 20/100) * 각 사업연도소득의 과세표준에 대한 법인세액이 없는 경우에도 적용함 * 미등기 양도제외자산 - 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 계약조건에 의해 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산 - 당해 법인이 직접 경작하던 농지의 교환, 분합에 해당하는 토지 	법 제59조의4 영 제124조의 9

구 분	내 용	근거법령
가산세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법인세에 대한 가산세 규정 적용 	법 제41조
면제 또는 감면	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법인세 범상의 비과세 <ul style="list-style-type: none"> - 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득 - 법인이 직접 경작하던 토지로서 농지의 교환 또는 분함으로써 인하여 발생하는 소득(교환 또는 분할하는 쌍방토지가액의 차액은 가액이 1/4 이하 이어야 함) • 국가 또는 지자체가 시행하는 사업으로 인해 교환 또는 분할하는 농지 • 국가 또는 지자체가 소유하는 토지와 교환 또는 분할하는 농지 • 농지의 보존 및 이용에 관한 법률 등에 의하여 교환 또는 분할하는 농지 * 비과세 및 감면규정에 적용배제 : 1981. 1. 1 이후 취득한 비업무용부동산과 미등기양도 토지 등에 대하여는 법인세법, 기타법률중 특별부가세의 비과세 및 감면규정을 적용하지 아니함 ○ 조세감면규제법상의 감면 <ul style="list-style-type: none"> - 법인본사의 지방이전에 대한 감면 <ul style="list-style-type: none"> • 수도권안의 본점 또는 주사무소를 수도권외의 지역으로 이전하기 위해 당해 본점 또는 주사무소의 대지와 건물을 양도하는 경우 : 특별부가세의 50% 세액감면방법과 과세이연방법 중 택일 - 공공사업용 토지 등의 양도에 대한 감면 <ul style="list-style-type: none"> • 공공사업에 필요한 토지 등을 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득, 도시개발 구역안의 토지 등을 지정사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득 및 토지수용법 등에 의한 수용으로 인해 발생하는 소득 : 특별부가세의 30/100(토지등 양도대금을 사업시행자가 발행하는 채권으로 지급받는 경우 45/100) 세액 감면 	<p>법 제59조의3</p> <p>조감법 제44조</p> <p>조감법 제63조</p>

구 분	내 용	근거법령
면제 또는 감면	<ul style="list-style-type: none"> • 당해 사업지역의 사업인정고시일부터 5년이전에 취득한 것의 양도로 인하여 발생하는 소득 : 특별부가세의 50/100(토지 등 양도대금을 채권으로 지급받는 경우 75/100) 세액 감면 - 개발사업시행자가 양도하는 토지 등에 대한 감면 <ul style="list-style-type: none"> • 개발촉진지구안의 사업시행자가 조성한 토지 등을 임주실수요자에게 양도함으로써 발생하는 소득, 주공이 주택건설사업 등으로 조성한 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득, 토개공이 토지개발사업으로 조성한 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득 등 : 특별부가세의 50/100 세액 감면 - 국민주택건설용지 등에 대한 감면 <ul style="list-style-type: none"> • 내국인이 주택건설등록업자가 건설하는 국민주택의 건설용지, 사원용임대주택건설자가 건설하는 사원용임대주택의 건설용지 및 기숙사건설자가 건설하는 기숙사의 건설용지로 토지를 양도함으로써 발생하는 소득 : 특별부가세의 30/100(양도일부 5년이전에 취득한 토지를 양도하는 경우 50/100) 세액 감면 - 장기임대주택에 대한 감면 <ul style="list-style-type: none"> • 내국인(거주자·임대주택사업자)이 1986. 1. 1 이후 신축주택 또는 1985. 12. 31 이전 신축된 공동주택으로서 1986. 1. 1 현재 임주된 사실이 없는 주택에 해당되는 국민주택(건물연면적의 2배이내의 부수토지 포함)을 5년이상 임대한 후 양도하는 경우 : 특별부가세의 50/100 세액 감면 • 임대주택법에 의한 건설임대주택(5년이상 임대), 1995. 1. 1 이후 취득·임대개시하여 5년이상 임대한 매입임대주택(취득당시 임주사실이 없는 주택) 및 10년이상 임대한 임대주택의 경우 : 특별부가세의 100/100 세액 감면 	<p>조감법 제64 조</p> <p>조감법 제66 조</p> <p>조감법 제67 조</p>

구 분	내 용	근거법령
면제 또는 감면	<p>* 임대주택 양도에 따른 특별부가세 등을 감면받고자 하는 경우에는 임대개시일로부터 3월 이내에 주택임대신고서를 임대주택의 납세지 관할세무서장에게 제출해야 함</p> <p>- 사원용주택 취득을 위한 토지 등의 양도에 대한 감면</p> <ul style="list-style-type: none"> • 법인이 사원용주택을 상속 또는 취득하여 무주택종업원에게 임대 또는 분양할 목적으로 5년이상 계속하여 사업용(목장용·매대사업용 또는 임대사업용 제외)으로 직접 사용한 토지 등을 1994. 12. 31까지 양도함으로써 발생하는 소득 : : 특별부가세의 50/100 세액 감면 * 토지 등의 양도일부터 3년 이내에 사원용주택을 상속 또는 취득하여 무주택종업원에게 임대 또는 분양한 경우에 한함 	조감법 제68조

3. 부가가치세(부가가치세법)

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재화 또는 용역의 공급 ○ 재화의 수입 	법 제1조
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업상 독립적으로 재화 또는 용역을 공급하는 자 <ul style="list-style-type: none"> - 영리목적의 유무와 무관 - 개인, 법인과 법인격 없는 사단·재단·기타 단체를 포함 	법 제2조
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재화 또는 용역의 공급 : 공급가액 - 금전으로 대가를 받는 경우 : 그 대가 - 금전 이외의 대가를 받는 경우 : 자기가 공급한 재화 또는 용역의 시가 - 부당하게 낮은 대가를 받거나 대가를 받지 아니하는 경우 : 자기가 공급한 재화 또는 용역의 시가 - 폐업하는 경우의 재고재화 : 시가 * 에누리액, 환입된 재화의 가액, 공급받는 자에게 도달하기 전에 파손·훼손 또는 멸실된 재화의 가액 및 구고보조금·공공보조금은 과세표준에 포함하지 아니함 ※ 사업자가 토지와 그 토지에 정착된 건물 및 기타 구축물을 함께 공급하는 경우에 건물 및 기타 구축물의 공급가액은 실지거래가액에 의함(단, 실지거래가액중 토지가액과 건물 및 기타 구축물의 가액의 구분이 불분명한 경우 : 과세시가표준액에 따라 계산한 가액에 비례하여 인분계산) - 구축법에 의해 사업계획승인을 얻어 공급하는 주택의 경우 : 승인된 사업계획상의 분양가액 - 토지와 건물 및 기타 구축물의 장부가액이 있는 경우 : 그 가액에 비례하여 인분계산한 가액 - 감정평가법인이 감정평가한 가액이 있는 경우 : 그 가액에 비례하여 인분계산한 가액 	법 제13조 영 제48조 영 제48조의2

구 분	내 용		근거법령																											
과세기준일 및 납기	<p>○과세기간</p> <table border="1" data-bbox="240 434 377 1487"> <tr> <td>구분</td> <td>계속사업자</td> <td>신규사업자</td> <td>폐업자</td> </tr> <tr> <td>제1기</td> <td>1. 1~6. 30</td> <td>개업일~6. 30</td> <td>1. 1~폐업일</td> </tr> <tr> <td>제2기</td> <td>7. 1~12. 31</td> <td>개업일~12. 31</td> <td>7. 1~폐업일</td> </tr> </table> <p>○예정 및 확정신고</p> <table border="1" data-bbox="425 434 610 1487"> <tr> <td rowspan="2">구분</td> <td colspan="2">1기분</td> <td>2기분</td> </tr> <tr> <td>대상기간</td> <td>신고납부기한</td> <td>신고납부기한</td> </tr> <tr> <td>예정신고</td> <td>1. 1~3. 31</td> <td>4월 25일</td> <td>7. 1~9. 30 10월 25일</td> </tr> <tr> <td>확정신고</td> <td>1. 1~6. 30</td> <td>7월 25일</td> <td>7. 1~12. 31 익년 1월 25일</td> </tr> </table> <p>*과세특례포기자 : 특례과세기간(특례초기신고일이 속하는 달의 말일), 일반과세기간(특례 포기신고일의 다음달 1일부터 종료일)</p>		구분	계속사업자	신규사업자	폐업자	제1기	1. 1~6. 30	개업일~6. 30	1. 1~폐업일	제2기	7. 1~12. 31	개업일~12. 31	7. 1~폐업일	구분	1기분		2기분	대상기간	신고납부기한	신고납부기한	예정신고	1. 1~3. 31	4월 25일	7. 1~9. 30 10월 25일	확정신고	1. 1~6. 30	7월 25일	7. 1~12. 31 익년 1월 25일	<p>법 제3조 법 제18조 법 제19조</p>
구분	계속사업자	신규사업자	폐업자																											
제1기	1. 1~6. 30	개업일~6. 30	1. 1~폐업일																											
제2기	7. 1~12. 31	개업일~12. 31	7. 1~폐업일																											
구분	1기분		2기분																											
	대상기간	신고납부기한	신고납부기한																											
예정신고	1. 1~3. 31	4월 25일	7. 1~9. 30 10월 25일																											
확정신고	1. 1~6. 30	7월 25일	7. 1~12. 31 익년 1월 25일																											
납세지 및 징수기관	<p>○사업장 소재지의 관할세무서(2이상의 사업장이 있는 경우 주된 사업장에서 총괄납부) -건설텍·운수업과 부동산매매업 : 법인의 경우는 법인등기부상의 소재지, 개인의 경우는 업무총괄장소</p>		<p>법 제4조</p>																											
세율	<p>○일반과세자 : 10/100 ○과세특례자 - 직전 1여년의 부가가치세가 포함된 공급대가가 3,600만원에 미달하는 개인사업자 : 20/1000 - 대리·중개·주선·위탁매매 및 도급의 경우 당해 공급대가의 합계액이 900만원에 미달하는 개인사업자 : 35/1000 ○수출하는 재화, 국외에서 제공하는 용역 등 : 0% *영세율 적용 : 과세표준에 세율을 0으로 하여 과세함으로써 실제적으로 비과세와 같고 매입시 징수부과된 부가가치세는 환급받음</p>		<p>법 제14조 법 제26조</p>																											

구 분	내 용	근거법령
가산세 및 가산금	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가산세 <ul style="list-style-type: none"> - 미등록, 세금계산서 미교부, 세금계산서 부실기재, 매출차별합산표 미제출·부실기재, 경정 매입세액공제 : 법인 2%(개인 1%) - 미검열, 매출차별합계표 지연제출 : 법인 1%(개인 0.5%) - 매출차별·매출차별합계표 등록번호 착요기재 : 법인 0.2%(개인 0.1%) - 신고·납부 불성실 : 법인·개인 10% - 영세율과세표준신고 불성실 : 법인·개인 1% * 중복적용 배제 ○ 가산금 <ul style="list-style-type: none"> - 납부기한내 미납부시 : 체납된 세액의 5/100 가산 - 체납된 세액 미납부시 : 납부기한 경과일로부터 매 1월 경과시마다 체납세액의 12/1000 중 가산(단, 중가산금 징수기간이 60월 초과 불과) ○ 장부비치·기장의무 불이행시 50만원이하의 벌금(과세특례자 제외) 	국세징수법 제21조· 제22조 조세범처벌법 제12조의3
면제사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택과 부수토지의 임대용액 : 면제 - 일반주택 <ul style="list-style-type: none"> · 상시 주거용건물(*사업을 위한 주거용→제외) · 부수토지의 범위 : 건물정착면적의 5배(도시계획구역 밖은 10배)이내→초과부분은 토지의 임대료 봄 	법 제12조 영 제34조

구분	내 용	근거법령
면제사항	<p> -겸용주택(임대주택에 사업용건물이 함께 설치되어 있는 경우) • 주택부분면적>사업용건물부분면적: 전부를 주택의 임대료 봄 • 주택부분면적≤사업용건물부분면적: 주택부분만 주택의 임대료 봄 ◦토지의 공금: 면제 ◦국민주택 및 당해주택의 건설용역: 면제 -국민주택규모(전용 85m²)이하의 주택 -국민주택규모이하 주택의 건설용역으로서 건설업법에 의하여 면허를 받은 자와 전기통신사업법에 의해 허가를 받은 자 및 주축범에 의해 등록을 한 자가 공급하는 주택건설용역 ※ 국민주택규모 초과 주택과 단지내 부대·복리시설의 공급은 과세대상임 </p>	<p> 조세감면규제법 제100조 및 동시행령 제96조 </p>

4. 교육세(교육세법)

구 분	내 용	근거법령										
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 당해 조세의 납부세액 											
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 금융·보험업자 ◦ 특별소비세·주세의 납세의무자 ◦ 등록세·재산세·종합토지세·균등할주민세·경주마권세 및 자동차세(비업무용에 한함)의 납세의무자 	법 제3조										
과세표준 및 세율	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 당해 세법의 규정에 의하여 납부해야 할 세액 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>과세표준</th> <th>세 율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>등록세액</td> <td>20/100</td> </tr> <tr> <td>재산세액</td> <td>20/100</td> </tr> <tr> <td>종합토지세액</td> <td>20/100</td> </tr> <tr> <td>균등할주민세액</td> <td>10/100(단, 인구 50만이상 도시는 25/100)</td> </tr> </tbody> </table>	과세표준	세 율	등록세액	20/100	재산세액	20/100	종합토지세액	20/100	균등할주민세액	10/100(단, 인구 50만이상 도시는 25/100)	법 제5조
과세표준	세 율											
등록세액	20/100											
재산세액	20/100											
종합토지세액	20/100											
균등할주민세액	10/100(단, 인구 50만이상 도시는 25/100)											
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 당해 세액(등록세·재산세·종합토지세 등)의 신고·납부시→그에 대한 교육세 신고·납부 	법 제10조										
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 국세에 부과되는 교육세 : 세무서장이 부과·징수 ◦ 지방세에 부과되는 교육세 : 시장·군수 또는 위임받은 공무원이 부과·징수→국고에 납입 	법 제10조										
가산세	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가산세 <ul style="list-style-type: none"> -기한내 미납부 및 미달납부시 : 미납부세액의 10/100 가산 징수 *소득세법 또는 법인세법의 규정에 의하여 필요경비 또는 손금에 산입되지 아니하는 세액에 부과되는 교육세는 소득금액의 계산시 필요경비 또는 손금에 산입하지 아니함 	법 제11조 법 제13조										
면제사항												

5. 토지초과이득세(토지초과이득세법)

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<p>○ 유희토지 등으로 부터 발생한 토지초과이득</p> <p>~ 유희토지 등의 판정 : 과세기간종료일 현재 사실상의 현황에 의함(단, 사실상의 현황이 불분명한 경우 → 공부상의 동계현황에 의함)</p> <p>※ 유희토지 등으로 보지 아니하는 토지</p> <p>- 토지취득 후 법령의 규정에 의해 사용이 금지 또는 제한된 경우 : 사용금지 또는 제한된 기간</p> <p>- 건축물 신축용 나대지의 취득</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지상정착물이 없는 토지를 취득하여 주택신축사업자가 주택을 신축하는 경우 : 당해토지의 취득일부터 3년 • 공장용건축물·주택·기업부설연구소 및 사회간접자본시설 외의 건축물을 건설하는 경우 : 당해표지의 취득일부터 1년 <p>* 당해사업관련 인가·허가·면허 등을 신청하거나 받은 자 또는 건축허가를 신청한 자가 건축허가가 제한된 경우 및 건축허가 이후 착공이 제한된 경우에는 제한된 기간을 가산함</p> <p>- 토지취득 후 관계법령 규정에 의해 개발사업지구안에 편입된 경우 : 사업시행지구 지정일 부터 사업이 구획단위로 사실상 완료된 날까지의 기간</p> <p>- 건축허가를 받을 당시에 공공공지로 제공하는 토지 : 당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간</p> <p>- 일반건축물(공장용·연수원용·별장용 및 주거용 이외의 건축물)부속토지의 유희토지 제외 범위</p>	<p>법 제3조</p> <p>영 제23조</p> <p>영 제11조</p>

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> • 기준면적 기준 : 용도지역별 적용배율방법(건축물바닥면적×용도지역별 적용배율)과 용적률기준 산정방법(건축물연면적÷지역별용적률×1.2)으로 계산한 면적중 큰 면적을 초과하는 토지는 유휴토지로 봄 • 건축물가액 기준 : 건축물 부속토지가액에 대한 건축물가액이 10/100을 미달하는 경우 유휴토지로 봄 • 무허가건축물의 부속토지 : 건축법 등 관계법령에 의하여 허가·신고대상 건축물 및 사용검사대상 건축물로서 허가·신고를 받지 아니하거나 사용검사 또는 임시사용승인을 받지 않은 건축물은 유휴토지에 해당(단, 재산세과세대장에 등록되거나 집단이주자 사용건축물 등으로서 1989. 12. 31 이전에 건축된 건축물 제외) 	법 제4조
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세기간 종료일 현재의 유휴토지 등의 소유자 - 개인 또는 법인으로 공부상의 소유자(단, 사실상의 소유자가 따로 있는 때→사실상의 소유자로 함) - 공유토지의 경우 : 각 지분권자(지분면적에 따라 납부) - 소유권의 귀속 불분명으로 소유자를 확인할 수 없는 경우 : 그 사용자 	법 제11조
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정상과세기간의 과세표준 = 지가상액 - 정상지가상승분 - 개량비와 자본적지출액 - 직전 과세기간중 기준시가 하락분 - 기본공제 - 지가상액 = 과세기간종료일의 기준시가 - 과세기간개시일의 기준시가 - 기본공제 = 200만원 * 과세기간 종료일의 토지의 기준시가는 과세기간 종료일이 속하는 연도의 다음 연도 1월 1일의 토지기준시가에 의함 * 과세표준 기간공제 : 과세기간중에 비과세지이었거나 유휴토지였거나 제외된 경우에는 당해 기간의 토지초과이득을 과세표준에서 공제 	법 제11조

구 분	내 용	근거법령
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 예정결정과세기간의 과세표준=예정결정기간 종료일의 기준시가-예정결정기간 개시일의 기준시가-(정상지가상승액×150%+개발비등) * 개발사업이 시행되는 주변지역 등 지가가 급격히 상승하거나 상승우려가 있는 지역(정상지가상승률보다 1.5배이상 급등한 지역)은 국세청장이 매년 예정결정지역으로 고시하며, 지가급등지역에 대하여는 매 1년마다 과세함 	법 제23조
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세기간 : 3년(과세기간 개시연도의 1월 1일~과세기간 종료연도의 12월 31일까지) - 최초 과세기간 : 1990. 1. 1~1992. 12. 31 - 다음 과세기간 : 1993. 1. 1~1995. 12. 31 ○ 과세표준의 신고 : 과세기간종료일이 속한 연도의 다음 연도 10월 1일부터 10월 31일까지 토지초과이득세의 과세표준 및 세액을 소관세무서장에게 신고 	법 제6조 법 제23조 법 제15조
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당해 유흥토지의 소재지 관할세무서장에게 납부 - 과세표준신고와 함께 세액자진납부시 납부세액의 10/100 공제 	법 제7조
세율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세표준 1,000만원 이하 : 과세표준의 30/100 ○ 과세표준 1,000만원 초과 : 300만원 + 1천만원 초과금액의 50/100 	법 제12조
가산세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 범인이 그 보유토지를 유흥토지 등과 기타 토지로 구분한 명세서를 제출하지 아니한 토지 : 납부세액의 10/100 가산 	법 제19조
면제 또는 감면사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비과세 대상토지 <ul style="list-style-type: none"> - 국가·지방자치 및 외국정부 소유토지 - 도로·철도·항만·하천·제방·구거·유지·사적지 및 묘지 - 개발부담금이 부과되는 토지(부과개시시점에서 부과료시점까지의 지가상승분) * 착수이전 및 완료이후에는 토지초과이득세법 적용 	법 제5조

구 분	내 용	근거법령
면제 또는 감면사항	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 감면 대상토지(50/100 감면) <ul style="list-style-type: none"> - 공익법인(주공·토개공·수자원공사 등)이 주택의 분양을 목적으로 조성·건설하고 있거나, 조성·건설이 완료된 후 분양되기 이전의 토지 : 취득일로부터 5년이 경과되지 아니한 개별사업용 토지 ◦ 양도소득세액 공제 및 필요경비 산입 <ul style="list-style-type: none"> - 토지초과이득세가 부과된 유휴토지 등을 양도함으로써 발생한 소득에 대한 양도세 또는 특별부가세 공제 • 양도일이 토지초과이득세의 결정일로부터 3년이내 : 납부한 토지초과이득세액의 100/100 • 양도일이 토지초과이득세의 결정일로부터 3년후 6년이내 : 납부한 토지초과이득세액의 60/100 <p>- 필요경비 산입</p> <ul style="list-style-type: none"> • 토지초과이득세를 납부한 자가 자산을 양도하여 양도소득세 또는 특별부가세를 납부해야 할 경우 : 세액공제방법(특별부가세의 양도차익에서 공제)과 필요경비 산입방법(양도세의 필요경비에 산입)중 선택하여 적용 	법 제26조

6. 농어촌특별세(농어촌특별세법)

구 분	내 용	근거법령																								
과세대상																										
납부의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조감법·관세법 및 지방세법에 의해 소득세·법인세·관세·취득세 또는 등락세의 감면을 받은 자 ○ 법인세의 과세표준액이 5억원을 초과하는 법인 ○ 특별소비세(골프용품·수렵용 총포류 또는 골프장 입장행위)납세의무자 ○ 증권거래세 납세의무자 ○ 취득세 또는 경주·마권세의 납세의무자 ○ 종합토지세의 납부세액이 500만원을 초과하는 자 	법 제3조																								
과세표준 및 세율	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">호별</th> <th style="width: 40%;">과 세 표 준</th> <th style="width: 10%;">세 율</th> <th style="width: 40%;">세 율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>조감법·관세법 및 지방세법에 의하여 감면을 받는 소득세·법인세·관세·취득세 또는 등락세의 감면세액(제2호의 경우 제외)</td> <td>100분의 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>조감법의 규정에 의하여 감면을 받는 소득세(이자·배당소득 및 우리사주 취득에 대한 비과세, 세액공제 등)의 감면세액</td> <td>100분의 10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>법인세법에 의한 각 사업연도의 소득에 대한 법인세의 과세표준금액(청산소득에 대한 과표금액 포함) 중 5억원 초과금액</td> <td>100분의 2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>지방세법에 의하여 납부하여야 할 취득세액</td> <td>100분의 10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>지방세법에 의하여 납부하여야 할 종합토지세액 가. 세액이 500만원 초과 1천만원 이하인 경우 나. 세액이 1천만원을 초과하는 경우</td> <td>500만원 초과금액의 100분의 10 50만원 + 1천만원 초과금액의 100분의 15</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	호별	과 세 표 준	세 율	세 율	1	조감법·관세법 및 지방세법에 의하여 감면을 받는 소득세·법인세·관세·취득세 또는 등락세의 감면세액(제2호의 경우 제외)	100분의 20		2	조감법의 규정에 의하여 감면을 받는 소득세(이자·배당소득 및 우리사주 취득에 대한 비과세, 세액공제 등)의 감면세액	100분의 10		3	법인세법에 의한 각 사업연도의 소득에 대한 법인세의 과세표준금액(청산소득에 대한 과표금액 포함) 중 5억원 초과금액	100분의 2		6	지방세법에 의하여 납부하여야 할 취득세액	100분의 10		8	지방세법에 의하여 납부하여야 할 종합토지세액 가. 세액이 500만원 초과 1천만원 이하인 경우 나. 세액이 1천만원을 초과하는 경우	500만원 초과금액의 100분의 10 50만원 + 1천만원 초과금액의 100분의 15		법 제5조
호별	과 세 표 준	세 율	세 율																							
1	조감법·관세법 및 지방세법에 의하여 감면을 받는 소득세·법인세·관세·취득세 또는 등락세의 감면세액(제2호의 경우 제외)	100분의 20																								
2	조감법의 규정에 의하여 감면을 받는 소득세(이자·배당소득 및 우리사주 취득에 대한 비과세, 세액공제 등)의 감면세액	100분의 10																								
3	법인세법에 의한 각 사업연도의 소득에 대한 법인세의 과세표준금액(청산소득에 대한 과표금액 포함) 중 5억원 초과금액	100분의 2																								
6	지방세법에 의하여 납부하여야 할 취득세액	100분의 10																								
8	지방세법에 의하여 납부하여야 할 종합토지세액 가. 세액이 500만원 초과 1천만원 이하인 경우 나. 세액이 1천만원을 초과하는 경우	500만원 초과금액의 100분의 10 50만원 + 1천만원 초과금액의 100분의 15																								

구 분	내 용	근거법령
과세기준일 및 납기	<p>○ 당해 본세를 신고·납부(중간에납은 제외)시 그에 대한 농어촌특별세도 함께 신고·납부</p> <p>- 신고·납부할 본세가 없는 경우 : 당해 본세 신고·납부의 예에 따름</p> <p>- 소득세법의 규정에 의한 소득감면 원천징수의무자 : 소득세법의 원천징수에 따라 징수 하여 신고·납부</p>	법 제7조
납세지 및 부과 징수기관	<p>○ 납세지 : 당해 본세의 납세지</p> <p>- 종합토지세 납부의무자 : 시장·군수 및 자치구의 구청장→국고에 납입</p> <p>○ 부과·징수</p> <p>- 미신고, 불성실신고 및 미달납부의 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소득세·법인세의 감면을 받은 자, 법인세의 과세표준액이 5억원을 초과하는 법인, 특별 소비세 납세의무자, 증권거래세 납세의무자→세무서장 • 관세의 감면을 받은 자, 특별소비세의 납세의무자중 물품을 수입하는 자→세관장 • 취득세 또는 등록세의 감면을 받은 자와 경주·마천세의 납세의무자→시장·군수 <p>○ 분납</p> <p>- 본세를 분납하는 경우 : 농어촌특별세도 본세의 분납금액 비율에 따라 분납 가능</p> <p>- 본세가 세법의 규정에 의한 분납기준에 미달하여 그 본세를 분납하지 아니하는 경우 : 농어촌특별세의 세액이 500만원 초과하는 경우 분납 가능(1,000만원 이하인 때 500만원 초과금액, 1,000만원 초과시 50/100이하 금액)</p> <p>※ 시행일 : 1994. 7. 1~2004. 6. 30까지 10년간 시행</p> <p>- 법인세 과세표준에 부과되는 농어촌특별세는 1996. 12. 31까지 2년간만 부과</p>	법 제8조 법 제9조

구 분	내 용	근거법령
가산세	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 납세의무자가 기한내에 미납부 또는 미달납부한 경우→그 납부하지 아니하거나 미달세액의 10/100 ◦ 형식적인 소유권의 취득·등기 또는 등록, 임시용 건축물의 취득, 천재지변 기타 불가항력적인 사유로 멸실된 건축물 등의 복구에 따른 취득 또는 등기에 대한 취득세 및 등록세의 감면 ◦ 전용면적 25.7평 이하의 서민주택에 대한 취득세 또는 등록세의 감면 ◦ 전용면적 25.7평 이하의 서민주택 및 농가주택에 대한 취득세 <p>※ 주택건설업을 영위하는 내국법인이 국민주택규모(전용 85m²)이하의 주거용 건물을 건설하기 위한 토지를 주공 또는 토개공으로부터 공급받았을 경우 : 그 토지의 취득세에 대한 농어촌특별세 비과세(국세청 법인 46012-870 : '95. 3. 31)</p>	법 제11조
비과세		법 제4조

II. 지 방 세

1. 취득세

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 부동산 : 토지 및 건축물 ◦ 차량 ◦ 건설기계 등 	법 제105조, 106조
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사실상 과세대상 물건 취득자(동기·동록 여부 불문) ※ 취득으로 간주하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> • 건물의 개축·증축 : 당해건물의 가액이 증가한 것에 한함 • 부대설비 : 주체구조부 취득자 이외의 자가 가설한 경우에도 취득자가 취득한 것으로 봄 • 토지의 지목변경 : 토지가액이 증가하는 경우 취득으로 봄 • 과점주주 : 당해 법인의 과세대상물건을 취득한 것으로 함 	법 제105조
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 취득당시의 가액, 연부취득의 경우는 연부금액 ◦ 조례로 정하는 바에 따라 취득자의 신고에 의함 ※ 단, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 과세시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액에 의함	법 제111조
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자진신고납부 : 취득일로부터 30일 이내 ◦ 보통징수 : 고지일로부터 15일 이내 ※ 법인의 비업무용토지 - 사실상 비업무용토지가 된 날부터 30일 이내에 신고납부	법 제25조 법 제120조 법 제121조
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 부과 : 당해 취득물건 소재지의 도 ◦ 납부 : 시장·군수에게 납부 	법 제105조 영 제86조

구분	내용	근거법령
서울	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 취득물건가액 또는 연부금액의 20/1,000 ◦ 별장·고급주택 등의 사치성재산 및 범인의 비업무용토지 : 150/1,000 ※ 주택의 건설·공급 또는 임대를 목적사업으로 하는 법인이 주택건설을 목적으로 취득한 날로부터 4년이 경과되지 아니한 토지 → 비업무용토지로 보지 아니한다 ◦ 대도시내에서 공장 신설·증설 목적으로 과세물건 취득 및 과밀억제권역안에서 사업용 부동산취득의 경우 : 세율의 500/100 	법 제112조 영 제84조의4
가산세 및 가산금	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반가산세(보통징수방법에 의함) : 무신고·미달신고납부 = 산출세액(부족세액) × 20/100 ◦ 중가산세(보통징수방법에 의함) : 무신고(4년내 매각) = 산출세액 × 80/100 ※ 중가산세 제외대상 <ul style="list-style-type: none"> • 2년내 등기·등록·취득신고한 후 매각한 과세물건 • 지목 변경·건설기계·주식취득 등 취득으로 간주되는 과세물건 	법 제112조 영 제86조의2
면제사항	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공사현장사무소 등 임시용 건축물의 취득 - 존속기간 1년 이내에 한함 ◦ 토지수용 등으로 인한 대체취득 <ul style="list-style-type: none"> - 보상금을 받은 날부터 1년 이내에 대체취득한 경우에 한함 - 새로 취득한 부동산 등의 가액의 합계액이 종전 부동산등기 가액의 합계액을 초과하는 경우 → 그 초과액에 대해 부과 ◦ 환지계획에 의거해 취득하는 토지 ◦ 관리처분계획에 의하여 취득하는 토지 및 건축물 ◦ 사업시행자가 체비지 또는 보류지를 취득하는 경우 ◦ 신탁으로 인한 신탁재산의 취득 ◦ 환매권의 행사 등으로 인한 취득 ◦ 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득 ◦ 건축물의 이축으로 인한 취득 ※ 주택건설에 대한 취득세 감면 <ul style="list-style-type: none"> - 주택건설사업자 : • 분양을 목적으로 건축한 공동주택(전용 60㎡이하, 5세대 이상) → 면제 <ul style="list-style-type: none"> • 임대 목적으로 건축한 공동주택(전용 60㎡이하, 5세대 이상) → 면제 - 임주자 : 전용 40㎡이하 → 면제, 전용 40㎡ ~ 60㎡ → 50/100 감면 	법 제109조 법 제110조 서울특별시세 감면조례 제6 장

2. 등 록 세

구 분	내 용	근거 법령
과세 대상	○ 공부에 등기·등록하는 행위	법 제 124조
납세의무자	○ 등기 또는 등록을 받는 자 ○ 취득일부터 60일 이내 등기의무	법 제 124조 부동산등기 별조치법 제 2조
과세표준	○ 취득당시의 가액 ○ 조례가 정하는 바에 의하여 등기·등록자의 신고에 의함 - 다만, 신고가 없거나 신고가액이 대통령령이 정하는 시가표준액에 미달하는 경우에는 등기·등록 당시의 시가표준액에 의함	제 130조
과세기준일 및 납기	○ 신고납부기한: 등기 또는 등록 전까지(부동산등기 신청시 등록세 납부영수필증 첨부)	제 150조의 2
납세지 및 징수기관	○ 부과: 과세 대상의 소재지나 소재지를 관할하는 도 ○ 납부: 등기 또는 등록관청 소재지를 납세지로 함	법 제 125조
세율	○ 부동산등기 - 상속으로 인한 소유권 취득: 농지→3/1,000, 기타→8/1,000 - 무상으로 인한 소유권 취득: 15/1,000(1.5%)(단, 정부에 등록된 종교단체 등은 8/1,000) - 그외의 원인으로 인한 소유권 취득: 농지→10/1,000(1%), 기타→30/1,000 - 소유권의 보존: 8/1,000 - 공유 합유 및 공유물의 분할: 3/1,000 - 소유권 이외의 물권과 임차권의 설정 및 이전: 지상권, 저당권, 지역권, 전세권, 임차권→ 모두 각각 2/1,000 - 정매·신청·가압류·가처분·가등기: 모두 각각 2/1,000 - 기타 등기: 매 1건당 3,000원	법 제 131조

구 분	내 용	근거법령
세울	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건설기계등록 <ul style="list-style-type: none"> - 신규등록 및 소유권이전등록 : 10/1,000 - 저당권설정등록 : 2/1,000 - 기타의 등록 : 매 1건당 5,000원 ○ 신탁재산등기 <ul style="list-style-type: none"> - 부동산 : 10/1,000(단, 사찰·교회 등은 5/1,000) ○ 법인등기의 세울 <ul style="list-style-type: none"> - 자본증가 또는 출자증가 : 불입한 금액 또는 현금이외의 출자가액의 4/1,000 	법 제 132조 의 3 법 제 133조 법 제 137조
가산세 및 가산금	<ul style="list-style-type: none"> ○ 무신고 또는 미달신고납부시 : 산출세액(또는 부즉세액) × 20/100 - 보통징수 방법에 의함 ○ 대도시지역내 법인등기 → 당해세율의 5배 	법 제 151조 법 제 138조
면제사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대체취득등기 <ul style="list-style-type: none"> - 토지수용 등으로 인한 대체 취득 - 환지계획에 의거해 취득하는 토지 - 관리처분계획에 의하여 취득하는 토지 및 건축물 - 사업시행자가 체비지 또는 보류지를 취득하는 경우 ○ 형식적인 소유권의 취득등기 <ul style="list-style-type: none"> - 신탁으로 인한 재산권 취득의 등기 또는 등록 - 환매권의 행사로 인한 등기 - 회사의 정리 또는 특별청산에 관하여 법원의 추탁으로 인한 등기 또는 등록 - 주소, 성명, 주민등록번호, 지번, 계량단위 등의 단순한 표시변경, 회복 또는 경정등기 등록 <p>※ 주택건설에 대한 등록세 감면</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택사업자 : • 분양목적으로 건축한 공동주택(전용 60m²이하, 5세대이상) → 면제 • 임대목적으로 건축한 공동주택(전용 60m²이하, 5세대이상) → 면제 - 임주자 : 전용 40m²이하 → 면제, 전용 40m² ~ 60m² → 50/100 감면 	법 제 127조 의 2 법 제 128조 서울특별시세 감면조례 제 6장

3. 면허세

구 분	내 용	근거법령																								
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 각종의 면허 - 건축허가, 농지전용, 토지형질변경 등 	법 제161조																								
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 각종의 면허를 받은 자(매년 면허세를 납부) - 단, 면허의 유효기간이 1년이하인 경우와 건축허가 : 1회에 한하여 면허세를 부과(이 경우 건축허가에 있어서 설계변경 등으로 증가되는 허가면적에 대하여는 따로 부과) 	법 제161조																								
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종에서 제5종까지로 종별을 구분 	법 제161조																								
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 면허의 유효기간이 정하여져 있지 아니한 경우 및 그 기간이 2년 이상에 걸치는 면허→매년 1월 1일에 면허를 갱신하는 것으로 간주 	법 제160조																								
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관할소재지의 시·군 	법 제165조																								
세율	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인구50만이상 시 및 자치구 아닌 구가 설치된 시</th> <th>기타 시</th> <th>군</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제1종</td> <td>45,000원</td> <td>30,000원</td> <td>18,000원</td> </tr> <tr> <td>제2종</td> <td>36,000원</td> <td>22,500원</td> <td>12,000원</td> </tr> <tr> <td>제3종</td> <td>27,000원</td> <td>15,000원</td> <td>8,000원</td> </tr> <tr> <td>제4종</td> <td>18,000원</td> <td>10,000원</td> <td>6,000원</td> </tr> <tr> <td>제5종</td> <td>12,000원</td> <td>5,000원</td> <td>3,000원</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 도농복합형태의 시에 대하여 위의 세율을 적용함에 있어서 당해 시의 동지역은 시로, 읍·면지역은 군으로 보며, “인구 50만이상 시”라 함은 동지역의 인구가 50만 이상인 경우</p>	구분	인구50만이상 시 및 자치구 아닌 구가 설치된 시	기타 시	군	제1종	45,000원	30,000원	18,000원	제2종	36,000원	22,500원	12,000원	제3종	27,000원	15,000원	8,000원	제4종	18,000원	10,000원	6,000원	제5종	12,000원	5,000원	3,000원	법 제164조
구분	인구50만이상 시 및 자치구 아닌 구가 설치된 시	기타 시	군																							
제1종	45,000원	30,000원	18,000원																							
제2종	36,000원	22,500원	12,000원																							
제3종	27,000원	15,000원	8,000원																							
제4종	18,000원	10,000원	6,000원																							
제5종	12,000원	5,000원	3,000원																							

구 분	내 용	근거법령
가산세 및 가산금	<ul style="list-style-type: none"> ○ 납기일 경과시 : 세액의 5/100 ○ 체납된 세액의 납기한 경과시 : 매 1월 경과시 마다 12/1,000 <ul style="list-style-type: none"> - 이 경우 증가산금을 징수하는 기간은 60월을 초과하지 못한다. ○ 면허세를 납부하지 아니한 자에 대하여 면허취소를 요구할 수 있다. 	법 제 27조 법 제 169조
비과세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하기 위한 면허 ○ 천재·지변·손실 기타 불가항력으로 인하여 멸실 또는 파손된 건축물을 복구하기 위해 2년 이내에 신축 또는 개축을 위한 건축허가 ○ 무역업·군납업·건설업의 신규면허 	법 제 163조

4. 공동시설세

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물 또는 선박→소방공동시설세 ○ 토지 및 건축물→오물처리 공동시설세 	법 제 240조
납세의무자	○ 공공시설로 인하여 이익을 받는 자	법 제 239조
과세표준	○ 해당 재산의 과세시가표준액에 의함	법 제 240조
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지분 <ul style="list-style-type: none"> - 과세기준일 : 매년 6월 1일 - 납기 : 매년 6월 16일부터 6월 30일까지 ○ 건축물분 <ul style="list-style-type: none"> - 과세기준일 : 매년 5월 1일 - 납기 : 매년 6월 16일부터 6월 30일까지 	법 제 242조

구 분	내 용	근거법령
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부과 : 토지, 건축물 소재지의 서울시장·광역시·광역시·도지사가 보통징수 방법에 의함 	법 제 238조
세율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소방공동시설세 <ul style="list-style-type: none"> - 500만원 이하의 가액 : 0.6/1,000 - 1천만원 이하의 가액 : 0.8/1,000 - 2천만원 이하의 가액 : 1.0/1,000 - 3천만원 이하의 가액 : 1.2/1,000 - 5천만원 이하의 가액 : 1.4/1,000 - 5천만원 초과하는 가액 : 1.6/1,000 * 화재위험건축물(저유소·주유소·정유소·백화점·호텔·유흥장·극장·4층 이상의 건축물)에 대하여는 해당 세율의 200/100 ○ 오물처리공동시설세 <ul style="list-style-type: none"> - 토지 또는 건축물가액의 0.3/1,000 <p>※ 도지사는 조례가 정하는 바에 의하여 당해 연도분의 공동시설세의 세율을 표준세율과 다르게 정할 수 있음(이 경우 세율은 1/1,000을 초과할 수 없음)</p>	법 제 240조
가산세 및 가산금	<ul style="list-style-type: none"> ○ 납기일 경과시 : 세액의 5/100 ○ 체납된 세액의 납기한 경과시 : 매 1월 경과시 마다 12/1,000 <ul style="list-style-type: none"> - 이 경우 증가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60월을 초과하지 못한다. 	법 제 27조
면제사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도 구분에 의한 비과세 - 임시로 사용하기 위해 건축된 건축물로 과세기준일 현재 1년 미만의 것 ○ 철회하기로 계획이 확정되어 행정관청으로부터 철회명령을 받았거나, 보상철회계약이 체결된 건축물 	영 제 201조 법 제 242조

5. 재산세

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시·군·구내에 소재하는 재산 ○ 주택 <ul style="list-style-type: none"> - 주거와 주거 이외의 겸용 건물→주거용 부분만 주택으로 봄 - 공동주택→전용면적을 1구의 주택으로 본다. 	법 제181조 영 제142조
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세기준일 현재 재산세 과세대장에 재산의 소유자로 등재되어 있는 자 ○ 매수계약자-국가 등과 과세대상 물건을 연부로 매매계약 체결하고, 사용권을 무상으로 부여받은 경우 ○ 사실상 소유자-재산세 과세대장에 등재되어 있지 않을 때 ○ 위탁자-신탁법에 의해 등기·등록된 신탁재산 ○ 사용자-소유권 귀속이 불분명할 때 ○ 주된 상속자-상속등기가 이행되지 아니하고 사실상 소유자를 신고하지 아니한 때 	법 제182조
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재산가액(과세시가 표준액) ○ 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나, 신고가액이 과세시가표준액에 미달하는 때→시가표준액에 의한다. 	법 제187조
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세기준일 : 매년 5월 1일 ○ 납기 : 매년 6월 16일부터 6월 30일 	법 제189조
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재산의 소재지를 관할하는 시·군 	

구 분	내 용	근거법령																					
세율 ◦ 주택	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">과 세 표 준</th> <th style="width: 30%;">세</th> <th style="width: 40%;">율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,200만원 이하</td> <td>3/1,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1,200만원 초과 1,600만원 이하</td> <td></td> <td>36,000원 + 1,200만원 초과금액의 5/1,000</td> </tr> <tr> <td>1,600만원 초과 2,200만원 이하</td> <td></td> <td>56,000원 + 1,600만원 초과금액의 10/1,000</td> </tr> <tr> <td>2,200만원 초과 3,000만원 이하</td> <td></td> <td>116,000원 + 2,200만원 초과금액의 30/1,000</td> </tr> <tr> <td>3,000만원 초과 4,000만원 이하</td> <td></td> <td>356,000원 + 3,000만원 초과금액의 50/1,000</td> </tr> <tr> <td>4,000만원 초과</td> <td></td> <td>856,000원 + 4,000만원 초과금액의 70/1,000</td> </tr> </tbody> </table> <p> ◦ 일반건축물 : 3/1,000 ※ 동일재산에 대하여 2이상의 세율이 해당되는 경우 → 높은 세율을 적용 </p>	과 세 표 준	세	율	1,200만원 이하	3/1,000		1,200만원 초과 1,600만원 이하		36,000원 + 1,200만원 초과금액의 5/1,000	1,600만원 초과 2,200만원 이하		56,000원 + 1,600만원 초과금액의 10/1,000	2,200만원 초과 3,000만원 이하		116,000원 + 2,200만원 초과금액의 30/1,000	3,000만원 초과 4,000만원 이하		356,000원 + 3,000만원 초과금액의 50/1,000	4,000만원 초과		856,000원 + 4,000만원 초과금액의 70/1,000	법 제188조
과 세 표 준	세	율																					
1,200만원 이하	3/1,000																						
1,200만원 초과 1,600만원 이하		36,000원 + 1,200만원 초과금액의 5/1,000																					
1,600만원 초과 2,200만원 이하		56,000원 + 1,600만원 초과금액의 10/1,000																					
2,200만원 초과 3,000만원 이하		116,000원 + 2,200만원 초과금액의 30/1,000																					
3,000만원 초과 4,000만원 이하		356,000원 + 3,000만원 초과금액의 50/1,000																					
4,000만원 초과		856,000원 + 4,000만원 초과금액의 70/1,000																					
가산세 및 가산금	<p> ◦ 납기일 경과시 : 세액의 5/100 ◦ 체납된 세액의 납기한 경과시 : 매 1월 경과시 마다 12/1,000 - 이 경우 증가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60월을 초과하지 못한다. ◦ 대도시내에의 신설·증설공장 증가 = 기본세율(3/1,000) × 500/100(최초 과세기준일 부터 5년간 종과함) </p> <p> ※ 신고의무 불이행시 가산세 부과 등의 재규정은 없음 → 단, 신고하지 아니한 경우 재산의 소유자를 납세의무자로 하여 과세대장에 등재 할 수 있음 </p>	법 제27조 법 제188조 법 제192조																					
면제사항	<p> ◦ 임시로 사용하기 위해 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것 → 비과세 ◦ 재산세 과세기준을 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 보상철거계약이 체결된 건축물 ◦ 전용면적 60m²이하, 5세대 이상의 임대주택 → 세액의 50/100 감면 ◦ 전용면적 40m²이하인 영구임대주택(임대의무기간 : 50년) → 면제 </p>	법 제183·184조 영 제135조의 3 특별시 구세감면조례(준칙) 제6장																					

6. 종합토지세

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 모든 토지 	법 제 234조의 8
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세기준일 현재 토지를 사실상 소유하고 있는 자-단, 공유토지인 경우에는 그 지분에 해당하는 면적 ○ 공부상의 소유자→소유권 변동이 있음에도 불구하고 신고하지 아니한 경우 ○ 상속등기가 이행되지 아니한 경우 : 내무부령으로 정하는 주된 상속자 ○ 해당 토지의 사용권을 무상으로 부여받은 경우 : 그 매수계약자 ○ 신탁법에 의해 수탁자명으로 등기된 신탁토지→위탁자 ○ 소유권의 귀속이 불분명한 경우→사용자 	법 제 234조의 9
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세시가표준액에 의함(토지등급가액) <ul style="list-style-type: none"> - 종합합산 : 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 전국의 모든 토지(대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지 제외)의 가액을 합한 금액 - 별도합산 : 과세기준일 현재 납부의무자가 소유하고 있는 전국의 모든 토지 중 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지의 가액의 합산한 금액 ○ 분리과세 : <ul style="list-style-type: none"> · 대통령령으로 정하는 공장용지·전·담·과수원 및 목장용지의 가액 · 종합토지세를 분리과세해야 할 상당한 이유가 있는 토지의 가액 · 산림의 보호육성을 위해 필요한 임야 및 중중소유 임야의 가액 · 골프장·별장·기타 사치성 재산으로 사용되는 토지의 가액 	법 제 234조의 15
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세기준일 : 매년 6월 1일 ○ 납기 : 매년 10월 16일부터 10월 31일까지 	법 제 234조의 17
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지 소재지 관할 시·군·구 	법 제 234조의 10

구분	내 용	근거법령																																								
세울	<p>(1) 종합합산</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="241 200 274 386">과세표준</th> <th data-bbox="241 386 274 1522">세율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="274 200 307 386">2천만원 이하</td> <td data-bbox="274 386 307 1522">과세표준액의 1,000분의 2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="307 200 340 386">2천만원 초과 5천만원 이하</td> <td data-bbox="307 386 340 1522">4만원 + 2천만원 초과금액의 1,000분의 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="340 200 373 386">5천만원 초과 1억원 이하</td> <td data-bbox="340 386 373 1522">13만원 + 5천만원 초과금액의 1,000분의 5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="373 200 406 386">1억원 초과 3억원 이하</td> <td data-bbox="373 386 406 1522">38만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="406 200 439 386">3억원 초과 5억원 이하</td> <td data-bbox="406 386 439 1522">178만원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 200 471 386">5억원 초과 10억원 이하</td> <td data-bbox="439 386 471 1522">378만원 + 5억원 초과금액의 1,000분의 15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="471 200 504 386">10억원 초과 30억원 이하</td> <td data-bbox="471 386 504 1522">1,128만원 + 10억원 초과금액의 1,000분의 20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="504 200 537 386">30억원 초과 50억원 이하</td> <td data-bbox="504 386 537 1522">5,128만원 + 30억원 초과금액의 1,000분의 30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="537 200 570 386">50억원 초과</td> <td data-bbox="537 386 570 1522">1억 1,128만원 + 50억원 초과금액의 1,000분의 50</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 별도합산</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="658 200 691 386">과세표준</th> <th data-bbox="658 386 691 1522">세율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="691 200 724 386">1억원 이하</td> <td data-bbox="691 386 724 1522">과세표준액의 1,000분의 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="724 200 757 386">1억원 초과 5억원 이하</td> <td data-bbox="724 386 757 1522">30만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="757 200 790 386">5억원 초과 10억원 이하</td> <td data-bbox="757 386 790 1522">190만원 + 5억원 초과금액의 1,000분의 5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="790 200 823 386">10억원 초과 30억원 이하</td> <td data-bbox="790 386 823 1522">440만원 + 10억원 초과금액의 1,000분의 6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="823 200 856 386">30억원 초과 50억원 이하</td> <td data-bbox="823 386 856 1522">1,640만원 + 30억원 초과금액의 1,000분의 8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="856 200 889 386">50억원 초과 100억원 이하</td> <td data-bbox="856 386 889 1522">3,240만원 + 50억원 초과금액의 1,000분의 10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="889 200 921 386">100억원 초과 300억원 이하</td> <td data-bbox="889 386 921 1522">8,240만원 + 100만원 초과금액의 1,000분의 12</td> </tr> <tr> <td data-bbox="921 200 954 386">300억원 초과 500억원 이하</td> <td data-bbox="921 386 954 1522">3억 2,240만원 + 300억원 초과금액의 1,000분의 15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="954 200 987 386">500억원 초과</td> <td data-bbox="954 386 987 1522">6억 2,240만원 + 500억원 초과금액의 1,000분의 20</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 분리과세</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 전·담·과수원·목장용지·임야→과세표준액의 1/1,000 ◦ 골프장·별장 기타 사치성 재산으로 사용되는 토지→과세표준액의 50/1,000 ◦ 기타→3/1,000(주택건설용 토지→사업승인일로 부터 3년 이내) 	과세표준	세율	2천만원 이하	과세표준액의 1,000분의 2	2천만원 초과 5천만원 이하	4만원 + 2천만원 초과금액의 1,000분의 3	5천만원 초과 1억원 이하	13만원 + 5천만원 초과금액의 1,000분의 5	1억원 초과 3억원 이하	38만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 7	3억원 초과 5억원 이하	178만원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 10	5억원 초과 10억원 이하	378만원 + 5억원 초과금액의 1,000분의 15	10억원 초과 30억원 이하	1,128만원 + 10억원 초과금액의 1,000분의 20	30억원 초과 50억원 이하	5,128만원 + 30억원 초과금액의 1,000분의 30	50억원 초과	1억 1,128만원 + 50억원 초과금액의 1,000분의 50	과세표준	세율	1억원 이하	과세표준액의 1,000분의 3	1억원 초과 5억원 이하	30만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 4	5억원 초과 10억원 이하	190만원 + 5억원 초과금액의 1,000분의 5	10억원 초과 30억원 이하	440만원 + 10억원 초과금액의 1,000분의 6	30억원 초과 50억원 이하	1,640만원 + 30억원 초과금액의 1,000분의 8	50억원 초과 100억원 이하	3,240만원 + 50억원 초과금액의 1,000분의 10	100억원 초과 300억원 이하	8,240만원 + 100만원 초과금액의 1,000분의 12	300억원 초과 500억원 이하	3억 2,240만원 + 300억원 초과금액의 1,000분의 15	500억원 초과	6억 2,240만원 + 500억원 초과금액의 1,000분의 20	<p>법 제234조의 16</p> <p>규칙 제194조의 15</p>
과세표준	세율																																									
2천만원 이하	과세표준액의 1,000분의 2																																									
2천만원 초과 5천만원 이하	4만원 + 2천만원 초과금액의 1,000분의 3																																									
5천만원 초과 1억원 이하	13만원 + 5천만원 초과금액의 1,000분의 5																																									
1억원 초과 3억원 이하	38만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 7																																									
3억원 초과 5억원 이하	178만원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 10																																									
5억원 초과 10억원 이하	378만원 + 5억원 초과금액의 1,000분의 15																																									
10억원 초과 30억원 이하	1,128만원 + 10억원 초과금액의 1,000분의 20																																									
30억원 초과 50억원 이하	5,128만원 + 30억원 초과금액의 1,000분의 30																																									
50억원 초과	1억 1,128만원 + 50억원 초과금액의 1,000분의 50																																									
과세표준	세율																																									
1억원 이하	과세표준액의 1,000분의 3																																									
1억원 초과 5억원 이하	30만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 4																																									
5억원 초과 10억원 이하	190만원 + 5억원 초과금액의 1,000분의 5																																									
10억원 초과 30억원 이하	440만원 + 10억원 초과금액의 1,000분의 6																																									
30억원 초과 50억원 이하	1,640만원 + 30억원 초과금액의 1,000분의 8																																									
50억원 초과 100억원 이하	3,240만원 + 50억원 초과금액의 1,000분의 10																																									
100억원 초과 300억원 이하	8,240만원 + 100만원 초과금액의 1,000분의 12																																									
300억원 초과 500억원 이하	3억 2,240만원 + 300억원 초과금액의 1,000분의 15																																									
500억원 초과	6억 2,240만원 + 500억원 초과금액의 1,000분의 20																																									

구 분	내 용	근거 법령
가산세 및 가산금	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 납기일 경과시: 세액의 5/100 ◦ 체납된 세액의 납기한 경과시: 매 1월 경과시 마다 12/1,000 —이 경우 증가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60월을 초과하지 못한다. 	법 제27조
면제 또는 감면사항	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 전용면적 60㎡이하, 5세대 이상의 임대주택→세율규정에 불구하고 3/1,000으로 함 ◦ 전용면적 40㎡이하인 영구임대주택(임대의무기간: 50년)→면제 	특별시 구세 감면조례(준칙) 제6장

7. 사업소세

구 분	내 용	근거 법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 재산할 ◦ 종업원할 	법 제244조
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 시·군내에 사업소를 둔 자(매년 7월 1일 현재 1년 이상 휴업하고 있는 사업소는 제외) —재산할: 과세기준일 현재 사업소 과세대장에 등재된 사업주 —종업원할: 종업원에게 급여를 지급하는 사업주 	법 제244조
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 재산할: 과세기준일 현재의 사업소 연면적 ◦ 종업원할: 종업원에게 지급한 당해 월급여의 총액 	법 제247조
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 신고납부의 방법에 의하여 징수한다. ◦ 과세기준일: 매년 7월 1일 ◦ 납기 —종업원할: 매월 납부할 세액을 다음달 10일까지 —재산할: 매년 납부할 세액을 7월 1일부터 7월 10일까지 	법 제250조

구 분	내 용	근거법령
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재산할 : 과세기준일 현재 사업소 소재지 관할 시·군 ○ 종업원할 : 매월 말일 현재의 사업소 소재지를 관할하는 시·군 	법 제 246조
세율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재산할 : 사업소 연면적 1m²당 250원 ○ 종업원할 : 종업원 급여총액의 0.5/100 	법 제 248조
가산세 및 가산금	<ul style="list-style-type: none"> ○ 납부기한까지 신고납부하지 아니하거나 미달하게 납부한 경우 - 납부하지 아니한 세액 또는 부족세액에 20/100에 상당하는 금액 ○ 오염물질배출사업소 : 재산할 세율의 200/100 ※ 신고의무불이행시 가산세부과 등의 제재규정을 없음 → 단, 시장·군수 또는 그 위임을 받은 공무원은 직권으로 조사하여 사업소 과세대장에 등재할 수 있음 	법 제 248조 법 제 250조 법 제 251조
비과세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재산할 : 당해 사업소의 연면적이 330m²이하 ○ 종업원할 : 당해 사업소의 종업원수가 50인 이하 	법 제 249조

8. 도시계획세

구 분	내 용	근거법령
과세대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획구역 내의 토지 또는 건축물 - 토지 : 종합토지세 과세대상토지 중 전·담·과수원·목장용지·임야를 제외한 토지와 환지처분의 공고가 된 토지구획정리사업지구안의 모든 토지 - 건축물 : 재산세 과세대상 건축물(행정관청으로 부터 철거명령 받은 건축물부문과 개발제한구역내의 별장 또는 고급주택외의 주택은 제외) 	법 제 235조 영 제 195조
납세의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지 : 종합토지세의 납세의무가 있는 자 ○ 건축물 : 재산세의 납세의무가 있는 자 	법 제 235조 의 2
과세표준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획세의 과세기준일 현재 토지 또는 건축물의 가액(과세시가표준액)으로 한다. 	법 제 236조
과세기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지분 <ul style="list-style-type: none"> - 과세기준일 : 매년 6월 1일 - 납기 : 10월 16일부터 10월 31일까지 ○ 건축물분 <ul style="list-style-type: none"> - 과세기준일 : 매년 5월 1일 - 납기 : 매년 6월 16일부터 6월 30일까지 	법 제 238조 의 2
납세지 및 징수기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지·건축물 소재의 서울특별시·광역시·도·자치단체가 보통징수방법에 의함 	법 제 235조
세율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 표준세율 : 가액의 2/1,000 ○ 조례가 정하는 세율 : 가액의 3/1,000을 초과할 수 없다. 	법 제 237조

구 분	내 용	근거법령
가산세 및 가산금	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 납기일 경과시 : 세액의 5/100 ◦ 체납돈 세액의 납기한 경과시 : 매 1월 겨오가시 마다 12/1,000 - 이 경우 증가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60월을 초과하지 못한다. 	법 제27조
비과세	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 토지분 <ul style="list-style-type: none"> - 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 토지 - 징수할 세액이 고지서 1매당 1,000원 미만인 경우 ◦ 건축물분 <ul style="list-style-type: none"> - 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 부동산 - 세액이 1,000원 미만인 경우 	법 제238조의 2

III. 부 담 금

1. 개발부담금(개발이익환수에 관한 법률)

구 분	내 용	근거법령
부과대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상사업 <ul style="list-style-type: none"> - 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함) - 지목변경이 수반되는 사업으로서 대통령령이 정하는 사업 ○ 대상규모 <ul style="list-style-type: none"> - 6대도시 : 660m² 이상 - 6대도시 이외의 도시계획구역인 지역 990m² 이상 - 비도시계획구역인 지역 : 1,650m² 이상 <p>※ 연접한 토지에 그 이상의 동일한 개발사업을 각각 다른 시기에 인가 등을 받아 사실상 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업의 대상토지 면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.</p>	법 제5조 영 제4조
납부의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발사업을 위탁 또는 도급한 경우→위탁이나 도급을 한자 ○ 타인 소유의 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우→토지소유자 ○ 개발사업을 완료하기 전에 사업시행자의 지위나 상기의 내용에 해당하는 자의 지위를 승계하는 경우→그 지위를 승계한 자 	법 제6조
부과·징수 기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부과 : 건교부장관(단, 개발비용의 내역을 제출할 수 없는 경우→대통령령이 정하는 바에 따라 결정 부과할 수 있다) ○ 징수기관 : 건교부장관 <p>※ 건교부장관은 시장·군수·구청장(자치구에 한함)에게 부과 징수에 관한 권한을 위임할 수 있다.</p>	법 제14조 법 제23조

구 분	내 용	근거법령
부과율	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 개발이익의 50/100 ※ 부과기준 = 종료시점지가 - (개시시점지가 + 부과기간 동안의 정상지가 상승분 + 개발비용) 	법 제13조
가산세 및	◦ 기한내 미납부 또는 미달납부시 → 미납부세액의 5/100 가산 징수	법 제8조
가산금	◦ 체납금의 납부기한 경과시 : 매 1월마다 12/1,000(단 60월을 초과하지 못한다)	법 제18조 (국세징수법 제21조, 22조)
면제 또는	◦ 면제 : 국가가 시행하는 개발사업과 지자체가 공공목적을 위하여 시행하는 대통령령이 정	법 제7조
감면	<ul style="list-style-type: none"> 하는 개발사업 ◦ 감면(50/100) - 면제에 해당하지 아니하는 지자체 시행 개발사업 - 정부투자기관, 공공기관이 시행하는 사업 	

2. 택지초과소유부담금(택지소유상한에 관한 법률)

구 분	내 용	근거법령
부과대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가구별 소유상한을 초과하는 가구별 택지 <ul style="list-style-type: none"> - 6대도시 지역의 택지 : 660m² 이상 - 6대도시 이외의 지역 택지 : 990m² 이상 - 기타 지역의 택지 : 1,320m² 이상 ○ 법인이 소유하는 택지 ※ 주택건설용 택지 <ul style="list-style-type: none"> - 당해 택지에 주택을 건설하여 분양하기로 한 택지 → 4년내에는 부과대상에서 제외(경기의 침체 기타 부득이한 사유로 인해 택지의 처분이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우에는 택지소유자의 신청에 의해 1년의 범위 안에서 연장 가능) 	법 제7조 법 제16조 영 제18조
납부의무자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가구별 소유상한을 초과하는 가구별 택지 소유자 ○ 택지를 소유하는 법인 ※ 납부의무자 - 공부상의 소유자(단, 사실상의 소유자가 따로 있는 경우 → 사실상의 소유자로 한다) ○ 가구별 택지 - 당해 가구의 택지소유자인 구성원이 2인 이상인 경우 → 그 소유택지의 가액에 비례하여 부담금을 납부할 의무가 있다. 	법 제21조
부과기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부과기준일 : 매년 6월 1일(단, 부과기준일 도래전에 택지를 처분하거나 대리개발이 착수되는 등의 신고한 택지에 대하여는 처분일 또는 대리 개발의 착수일 등 대통령령이 정하는 날을 기준으로 부과) ○ 부과대상신고 : 부담금납부의무자는 부과기준일부터 20일 이내에 신고 ○ 납부기한 : 납부고지서 발부일부터 1월 이상 3월 이내로 한다. 	법 제25조 법 제26조 영 제32조

구 분	내 용	근거법령
부과기준일 및 납기	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 독촉장을 발부하는 경우의 납부기한 : 독촉장 발부일부터 10일 이내 ※ 부담금의 부과기간 : 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 부과기준일(매년 6월 1일까지) 	법 제22조
부과·징수 기관	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건설교통부장관 ◦ 시장·군수(건교부장관은 부담금의 부과·징수에 관한 권한을 시장·군수에게 위임할 수 있다) 	법 제27조 법 제38조
부과율	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년 이내인 택지 : 연 6/100(주택이 건축되어 있는 택지 : 연 4/100) ◦ 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년 초과하는 택지 : 연 11/100(주택이 건축되어 있는 택지 : 연 7/100) ◦ 주택이 건축되어 있는 택지를 취득하는 경우 : 연 7/100 ◦ 처분 또는 이용 개발의무기간내에 처분 또는 이용 개발하지 아니한 택지 : 연 11/100 ◦ 부담금의 부과기간이 1년미만인 택지에 대한 부과율 : 대통령령으로 정한다. ※ 부담금의 산정 : 부담금 = 부과기준일 현재의 택지가격 × 부과율(택지가격 → 공시지가를 기준으로 산정한 금액) ※ 가구별 택지가 2필지 이상인 경우 → 취득시기가 늦은 택지부터 부담금의 산정대상이 됨 	법 제24조 법 제23조
가산금·별칙	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 허가를 받지 아니하고 택지를 취득한 자 또는 부정한 방법으로 허가를 받아 택지를 취득한 자 → 징역(2년 이하) 또는 벌금(계약체결 당시의 택지가격의 30/100 이하) ◦ 초과소유부담금의 면탈목적으로 허위의 계약을 한 자 → 계약 당시 택지가격의 30/100 이하의 벌금 ◦ 임대용으로 취득한 택지를 5년 이내에 처분한 자 → 징역(1년 이하) 또는 벌금(당해 택지에 대한 부담금에 상당하는 금액 이하) ※ 벌금산정을 위한 택지가격 → 공시지가 기준 	법 제39조 법 제40조

구 분	내 용	근거법령
가산금·별칙	<p>※ 범인의 대표자나 범인 또는 개인의 대리인·사용인 기타의 종업원이 위반행위를 한 때→ 그 행위자를 벌하는 외에 그 범인 또는 개인에 대하여도 벌금형을 과한다.</p> <p>○ 과태료(200만원)</p> <p>- 신고의무를 이행하지 아니한 자</p> <p>- 사용계획서를 제출하지 아니한 자</p>	
면제·감면 사항	<p>○ 면제</p> <p>- 처분·이용·개발의무기간 내에 있는 택지 또는 이용·개발한 택지</p> <p>- 시가화 조정구역 또는 개발제한구역 안의 토지(단, 별장 또는 고급주택이 건축되어 있는 택지는 제외)</p> <p>- 주택건축이 금지되거나 사실상 건축이 불가능한 나대지</p> <p>- 면적을 초과하는 주택이 건축되어 있는 택지로서 그 초과부분에 대한 건축이 건축법 기타 관계법령 등에 의해 불가능한 택지(가구별 택지가 1택지인 경우에 한한다)</p> <p>- 자정하는 농민이 소유하는 주택이 건축된 택지(단, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한한다)</p> <p>다)</p> <p>- 사용계획서에 따라 이용·개발하는 택지</p> <p>- 건축법 규정에 의한 건축허가를 신청했으나 건축허가의 제한으로 인해 건축을 할 수 없게 된 택지 또는 건축허가를 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 의해 착공이 제한된 택지</p> <p>○ 감면</p> <p>- 부과기준일로부터 20일 이내에 부담금 부과대상신고시 : 산정된 부담금의 5/100 공제</p>	<p>법 제20조</p> <p>영 제26조</p> <p>법 제26조</p>

3. 전용부담금(산림법, 농어촌발전특별조치법)

구 분	내 용	근거법령
부과대상	(1) 농특법 ◦ 농지전용허가를 받는 토지 등 (2) 산림법 ◦ 보전임지 전용허가를 받거나 허가·인가 등을 받은 토지 ◦ 산림의 형질변경허가 받은 토지 ◦ 산림의 형질변경허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받은 자	농특법 45조 의 2 산림법 20조 의 3
납부의무자	(1) 농특법 ◦ 농지의 조성에 소요되는 비용을 납입하여야 하는 자-농지전용허가를 받는 자 등 ◦ 농지를 새로이 개발하는데 필요한 금액을 납부하여야 하는 자 (2) 산림법 ◦ 보전임지 전용허가를 받거나 허가·인가 등 처분을 받은 자 ◦ 산림의 형질변경허가를 받은 자 ◦ 산림의 형질변경허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받은 자	농특법 45조 의 2 산림법 20조 의 3
부과기준일 및 납기	(1) 농특법 ◦ 부과기준일 : 전용부담금의 납입을 조건으로 농지전용의 허가·협의·동의 또는 승인을 한 때 ◦ 납기 : 납입통지서 발행일부터 30일(60일의 범위안에서 1차에 한하여 연장 가능) (2) 산림법 ◦ 납기 : 납입고지서 발행일부터 20일이상 90일 이내의 납입기간을 정하여 고지(1차에 한하여 기간연장 가능)	농특법시행령 제52조의 3 산림법시행령 제24조의 5

구 분	내 용	근거법령
정수기관	<p>(1) 농특법</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 농림수산부장관 ○ 수납대행 : 농어촌진흥공사 <p>(2) 산림법</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 산림청장 ○ 수납대행 : 시·도지사 또는 시장·군수 	<p>농특법 45조의2 농특법 시행령 제52조의4 산림법 20조의3</p>
부과율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당토지 공시지가의 20/100 ※ ○ 대체농지조성지 - 전 7,141원/평, 답 11,901원/평 ○ 대체조림비 - 2,301원/평 	<p>농특법 시행령 농수산부고시 92-36호 산림청고시 95-1호</p>
벌칙	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전용허가의 취소 - 전용허가금 납입하여야 하는 자가 이를 납입하지 아니한 경우 - 부정 한 방법으로 허가를 받은 경우 - 정당한 사유없이 허가를 받은 날부터 1년이내에 사업에 착수하지 아니하거나 1년이상 그 사업을 중단한 때 - 지정된 용도이외의 용도로 사용하기 위해 산림의 형질을 변경한 때 - 기타 허가조건에 위반한 때 ○ 진흥지역 안의 농지를 허가없이 전용하였거나 사유 기타 부정한 방법으로 허가 받은 자 → 5년 이하의 징역 또는 당해 토지시가의 5할 이하의 벌금 ○ 진흥지역 밖의 농지를 허가없이 전용하였거나 사유 기타 부정한 방법으로 허가 받은 자 → 3년 이하의 징역 또는 당해 토지시가의 3할 이하의 벌금 	<p>농특법 제45조의2 산림법 제19조 농지의 보전 및 이용에 관한 법률 제21조</p>

구 분	내 용	근거법령
별칭	<p>※ 징역과 벌금을 병과할 수 있음</p> <p>※ 농림수산부장관·도지사 또는 군수의 고발이 있어야 한다.</p>	
면제 또는 감면사항	<p>(1) 농특법</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 면제 - 전원개발사업시설 ◦ 감면 <ul style="list-style-type: none"> - 국가·지방자치단체 등이 시행하는 택지개발사업(70/100 면제) - 국가·지방자체가 시행하는 주택건설촉진법에 의한 주택건설사업 또는 대지조성사업(70/100 면제) - 국가·지방자체·정부투자기관·지방공사 또는 지방공단이 시행하는 도심지 개발사업→50/100 면제 <p>※ 주택건설사업자는 감면대상에서 제외됨</p> <p>(2) 산림법</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 보전임지 전용허가를 받거나 협의를 거쳐 인가·허가 등 처분을 받은 자→산림의 형질변경허가를 받은 것으로 보는 면적에 한한다. ◦ 산림형질변경허가를 받은 자 또는 신고한 자 ◦ 산림의 형질변경허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받은 자 	<p>농특법 시행령 제52조의 2</p> <p>산림법 20조의 3</p>

IV. 채권매입

1. 제1종 국민주택채권

- (1) 매입대상자(주택법 제16조)
- 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자
 - 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자

(2) 매입대상 및 금액(주택법시행령 별표3 부표)

매 입 대 상	금 액 (원)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 건축허가(사업승인 포함) ◦ 주거전용건축물 : 전용면적 85m² 초과 주택(공동주택은 세대당) ◦ 기타 건축물 : 연면적 165m² 이상(공장용은 500m²) 가. 주거전용건축물 <ul style="list-style-type: none"> (1) 연면적 85m² 초과 100m² 미만 (2) 연면적 100m² 이상 132m² 미만 (3) 연면적 132m² 이상 165m² 미만 (4) 연면적 165m² 이상 231m² 미만 (5) 연면적 231m² 이상 330m² 미만 (6) 연면적 330m² 이상 660m² 미만 (7) 연면적 660m² 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 연면적 m²당 300 공동주택 m²당 1,000, 단독주택 m²당 1,000 공동주택 m²당 2,000, 단독주택 m²당 2,400 공동주택 m²당 4,000, 단독주택 m²당 5,000 연면적 m²당 10,000 연면적 m²당 17,000 연면적 m²당 28,000

매 입 대 상	액 (원)
<p>나. 주거전용외의 건축물</p> <p>(1) 철근 및 철골조의 건축물</p> <p>(2) 연외조, 석조의 건축물</p> <p>(3) 시멘트벽돌, 블록조</p> <p>다. 주거용과 비주거용의 혼합된 건축물</p> <p>(1) 주거부분과 비주거부분을 구분하여 각 용도의 면적에 대하여 각각 가목·나목을 적용</p> <p>(2) 건축물(주거부분이 공동주택인 경우는 제외)의 연면적이 165m² 이상인 경우→(1)에 의해 산정한 금액과 전체연면적을 비주거용으로 산정한 금액 중 많은 것을 적용</p>	<p>연면적 m²당 1,300</p> <p>연면적 m²당 1,000</p> <p>연면적 m²당 600</p>
<p>■ 건설업 면허</p>	<p>자본금의 2/1,000</p>
<p>■ 해외건설업등록</p>	<p>자본금의 1/1,000</p>
<p>■ 부동산 등기</p>	
<p>가. 소유권 보존 또는 이전 : 건축허가 신청때에 채권매입자는 보존등기시</p>	
<p>매입 제외</p>	
<p>(1) 주거전용건축물 : 건축물의 과세표준액 기준</p>	
<p>(가) 500만원 이상 2,000만원 미만</p>	<p>과세시가표준액의 20/1,000</p>
<p>(나) 2,000만원 이상 3,000만원 미만</p>	<p>과세시가표준액의 35/1,000</p>
<p>서울특별시 및 광역시</p>	<p>과세시가표준액의 30/1,000</p>
<p>기타지역</p>	<p>과세시가표준액의 30/1,000</p>

매 입 임 대 상	금 액 (원)
(다) 3,000만원 이상 4,000만원 미만 서울특별시 및 광역시 기타지역	과세시가표준액의 40/1,000 과세시가표준액의 35/1,000
(라) 4,000만원 이상 5,000만원 미만 서울특별시 및 광역시 기타지역	과세시가표준액의 50/1,000 과세시가표준액의 45/1,000
(마) 5,000만원 이상 1억원 미만 서울특별시 및 광역시 기타지역	과세시가표준액의 60/1,000 과세시가표준액의 55/1,000
(바) 1억원 이상 서울특별시 및 광역시 기타지역	과세시가표준액의 70/1,000 과세시가표준액의 65/1,000
(2) 주거전용건축물 이외의 부동산에 과세표준액 기준 (가) 500만원 이상 5,000만원 미만 서울특별시 및 광역시 기타지역 (나) 5,000만원 이상 1억원 미만 서울특별시 및 광역시 기타지역 (다) 1억 이상 서울특별시 및 광역시 기타지역	과세시가표준액의 25/1,000 과세시가표준액의 20/1,000 과세시가표준액의 40/1,000 과세시가표준액의 35/1,000 과세시가표준액의 50/1,000 과세시가표준액의 45/1,000

매 입 대 상	금 액 (원)
<p>나. 상속(증여등 기타 무상취득하는 경우 포함) : 과세표준액 기준</p> <p>(가) 1,000만원 이상 3,000만원 미만</p> <p>서울특별시 및 광역시 기타지역</p> <p>(나) 3,000만원 이상 1억원 미만</p> <p>서울특별시 및 광역시 기타지역</p> <p>(다) 1억원 이상</p> <p>서울특별시 및 광역시 기타지역</p> <p>다. 지당권의 설정 및 이전</p> <p>지당권설정금액이 1천만원 이상</p>	<p>과세시가표준액의 25/1,000</p> <p>과세시가표준액의 20/1,000</p> <p>과세시가표준액의 40/1,000</p> <p>과세시가표준액의 35/1,000</p> <p>과세시가표준액의 60/1,000</p> <p>과세시가표준액의 55/1,000</p> <p>지당권설정금액의 10/1,000</p> <p>(매입금액이 5억원을 초과하는 경우는 5억원으로 함)</p> <p>자본금의 2/1,000</p> <p>1,000,000</p> <p>계약금액의 1/1,000</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택건설사업자 등록 ■ 주택건설지정업자 지정 ■ 국가 또는 정부투자기관과의 공사도급계약(도급 계약금이 5억원 이상인 경우에 한하며 설계변경등으로 증액된 경우 포함) 	

2. 도시철도채권(도시철도법)

- (1) 매입대상자(법 제13조, 영 제12조)
 - 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받은 자
 - 국가 또는 지방자치단체에 동기·동락을 신청하는 자
 - 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관과 건설도급계약을 체결하는 자
 - 도시철도건설자 또는 도시철도를 운영하는 자와 도시철도건설·운영에 필요한 건설도급계약·용역계약 또는 물품구매계약을 체결하는 자

(2) 매입대상 및 금액

매 입 대 상	금 액 (원)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 건설공사도급계약의 체결 <ul style="list-style-type: none"> 가. 건설공사도급계약(도시철도채권 발행자, 도시철도건설자, 경영자의 발주분에 한한다) 나. 도시철도건설자 또는 경영자와 도시철도건설 및 운영에 필요한 용역계약·물품구매계약(조달청장이 관리하는 단가계약입찰에 의하여 구입하는 물품구매계약의 경우를 제외 한다) ■ 토지형질변경허가 	<p>도급액의 100분의 5 이내</p> <p>용역계약액 또는 물품계약액의 100분의 2 이내</p> <p>3.3제곱미터당 30,000</p>

※ 주택건설을 목적으로 토지형질변경시→매입의 면제

- 사업주체가 전용면적 60m²(공용면적 포함시→70m²) 이하인 주택
- 그외의 주택→토지형질변경허가를 신청한 토지면적중 국가 또는 지방자치단체에 귀속(기부채납 포함)되는 토지의 면적에 한함