

상장사·중소기업의 투명회계·적법세금·성공경영 정보 —



안세회계법인 재경저널

공인회계사 조세 저널 eAnSe.com

온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송



중기업
경영관리
외주화

2024/ 8/ 28 통권 1690호

기획특집 / 상속·증여·양도세 핵심내용요약

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅·計·經營 戰略

〈가족간 분쟁 예방하는 상속재산의 합리적 분할 방법과 상속세 계산〉

개념, 구분	범위, 내용, 계산방법 등, 상속세 계산
상속재산	사망 당시의 재산 + 의제상속 + 추정상속(유류분 계산시는 선증여분 합산, 상속세 신고 목적으로 10년 내 증여 재산 합산)
상속순위	1. 직계비속, 2. 직계존속, 3. 형제자매, 4. 4촌 이내 혈족 배우자는 1, 2와 공동순위, 없으면 단독상속
상속비율	같은 순위 상속인 간에는 균등하고, 배우자만 50%를 가산함(균등분×1.5배)
상속분할	① 피상속인의 유언이 우선 ② 공동상속인간의 협의분할 ③ 없으면 법정상속분(대부분 법정비율로 함)
특별기여	공동상속인 중 동거, 간호, 부양, 특별기여하면, 협의하여 기여지급액을 빼고 공동분배함
유류분	공동상속인의 유류분 비율 : 직계비속, 배우자는 법정분의 50%, 직계존속, 형제자매는 3분의 1씩
유류분 합산범위	본래 상속재산 + 1년 내 증여재산 + 손해의도한 증여는 1년 이전 증여재산도 합산
상속세 신고	상속인의 신고·연대납부(민법상 고유재산 + 유증재산 + 간주상속재산 + 특별연고분여재산)
가산, 감액	합산 : 상속인 10년 내 증여 + 비상속인 5년 내 증여 + 1년 내 처분, 5억 이상 2년내 처분) 제외 : 비과세(문화재 등), 공익출연, 유족연금 등
공제금액	자녀 등 일괄공제 5억 + 배우자공제(5억 ≤ 실제상속 ≤ 30억) + 금융상속공제 20%(≤2억) 자녀 없고 배우자도 없는 경우의 기초공제는 2억원
상속세율	1억까지 10%, 5억까지 20%, 10억까지 30%, 30억까지 40%, 30억 초과 50%

(안세회계법인 세무자문본부 제공 / 안세회계법인 대표이사 박윤중 공인회계사 작성)

안세회계법인
02-829-7557

회계·경리·세무·재무·인사·노무·총무·법무·기획·재경(AnSe consulting)
경영관리 총무 outsourcing + secretarial 서비스 + 중소기업창업·보육·지원센터

안전조세정보
02-829-7575

주 간 안세회계법인 재경저널

통권 1690호 / 주간 35호

2024. 8. 28. (수)

·발 행 인:이윤선
·제 작:(주)안건조세정보
·대표전화:(02) 829-7575
FAX:(02) 718-8565



♣ 회원가입 문의 안내

- 서울·수도권·경기·인천
전화 : 02) 829 - 7575
팩스 : 02) 718 - 8565
- 부산·경남
전화 : 051) 642 - 3988
팩스 : 051) 642 - 3989
- 대구·경북
전화 : 053) 654 - 9761
팩스 : 053) 627 - 1630
- 대전·충청
전화 : 010) 3409 - 2427
팩스 : 042) 526 - 1686
- 수원·안산
전화 : 010) 5255 - 6116

- ♣ 매월 구독·자문료 5만원
온라인 입금계좌
· 우리은행
594 - 198993 - 13 - 001

정회원(주간+월간 등)
월 구독료
5만원

eAnSe.com의 차별화특장

- ① 오늘 30분내 Q&A 전송
- ② 핵심내용 영문번역
- ③ 재경전반 동영상강의
- ④ 즉답(010-2672-2250)
- ⑤ 온라인 세무상담실
- ⑥ 모든 정보 통합검색
- ⑦ 마케팅 세무회계전략
- ⑧ CEO·CFO 경영에세이
- ⑨ 전담회계사 파견자문
- ⑩ 세무·회계·재경고문
- ⑪ 최고경영자의 세금전략

본지는 한국간행물 윤리위원회의
윤리강령 및 실천요강을 준수합니다.

▣ 상속·증여·양도세 핵심내용요약

I. 상속·증여세 관련 요약자료(국세청 발간내용) 2

- 상속공제액의 종류
- 상속세·증여세 세율표
- 증여추정배제기준
- 상속세 계산 흐름도
- 증여세 세액계산 흐름도

II. 양도소득세 관련 요약자료(국세청 발간내용) 9

- 양도소득세 세액계산 흐름도
- 1세대 1주택 비과세 보유·거주기간 요건
- 1세대 1주택 비과세 거주요건 판정흐름도
- 조정대상지역 지정(해제) 현황(2023.1.5.)

III. 소득세법 개정내용 중 유의미한 것들 26

- 세법상 주택 개념 정비
- 공동상속주택 1세대 1주택 비과세 및 장기보유특별공제 거주기간 판정 합리화
- 다주택자 양도소득세 중과배제 주택 추가 및 한시 배제 1년 연장

IV. 조세특례제한법 개정내용 중 유의미한 것들 30

- 농·어업법인에 대한 현물출자 시 양도소득세 과세특례 자경기간 계산방법 합리화
- 기획발전특구 부동산 대체취득 시 과세특례 신설
- 농어촌주택 양도소득세 특례 확대

V. 상속세 및 증여세법 주요 개정내용 중 유의미한 것들 36

- 2019~2024년 상증분야 개정내용

VI. 부동산대책에 따른 세법개정 내용 42

◇ 회계반영시 외화외상매출액 평가의 기준·재정환율 48

상속·증여·양도세 핵심내용 요약

- 국세청, 2024. 8

1. 상속·증여세 관련 요약자료(국세청 발간내용)

◎ 상속공제액의 종류

◎ 공제 가능한 상속공제액 = MIN(아래 ①~⑦의 합계, ⑧ 공제적용 종합한도액)

* 단, 피상속인이 비거주자인 경우 상속공제액 = MIN(기초공제 2억원, ⑧ 공제적용 종합한도액)

구 분	상속공제
① 기초공제 (법 \$18) (2억원)+ (가업·영농 상속공제액)	- 기초공제액 : 2억원 - 가업상속공제액 : 가업상속재산가액(최대 600억원 한도) - 영농상속공제액 : 영농상속재산가액 (공제한도 : 30억원)
② 배우자공제 (법 \$19) * 신고기한 익일부터 9 월까지 배우자상속재 산을 분할등기 등을 해야 공제 가능 * 최소 5억원은 공제됨	- 배우자공제액 = Max [Min (①, ②), 5억원] ① 배우자가 실제 상속받은 가액 • 배우자 해당분 (= 본래·간주상속재산 - 비과세재산 - 채무·공과 금) ② 공제한도액 : Min(③, ④) ③ (상속재산가액×배우자 법정상속분)-(합산대상 증여재산중 배우 자가 증여받은 재산의 과세표준) ④ 30억원 • 상속재산가액 = (본래·간주·추정상속재산)-(상속인이 아닌 수유자에 게 유증·사인증여한 재산) + (상속인이 증여받은 합산대상 증여재 산)-(비과세·과세가액 불산입 재산 + 공과금·채무)
③ 그 밖의 인적공제 (법 820) • 자녀공제 • 미성년자공제 • 연로자공제 • 장애인공제	- 자녀수(태아 포함)×1인당 5천만원 • 미성년자와 중복공제가능 - 미성년자수(태아 포함)×1천만원×19세까지의 잔여연수(자녀공제와 중 복공제 가능) • 상속인(배우, 사제외) 및 동거가족 중 미성년자에 한함 - 연로자수×1인당 5천만원 • 상속인(배우사제외) 및 동거가족 중 65세 이상자에 한함

	<ul style="list-style-type: none"> - 장애인수×1인당 1천만원×기대여명 연수 • 상속인(배우자포함) 및 동거가족 중 장애인 • 자녀·미성년자·연로자·배우자공제와 중복공제가능
④ 일괄공제 (법 821)	<ul style="list-style-type: none"> - Max [5억원, (기초공제 2억원 + 그 밖의 인적공제)] • 상속인이 배우자 단독인 경우 : 일괄공제 적용안됨 • 신고하지 않은 경우 5억원 적용
⑤ 금융재산상속공제 (법 \$22) * 상속재산만 적용가능	<ul style="list-style-type: none"> - 순금융재산가액(금융재산-금융채무)이 • 2천만원 초과시 : Min [Max(2천만원, 순금융재산가액×20%), 2억원] • 2천만원 미만시 : 순금융재산가액 전액 - 최대주주 등이 보유하고 있는 주식, 신고기한 내 미신고한 차명 금융재산은 공제배제
⑥ 재해손실공제 (법 \$23)	신고기한 이내에 재난으로 멸실·훼손된 경우 그 손실가액을 공제
⑦ 동거주택상속공제 (법 823의2)	주택가액(부수토지 포함)의 100%(6억원 한도)
⑧ 공제적용 종합한도액 (법 \$24) = 상속세 과세가액 - [상속인이 아닌 자에게 유증·사인증여한 재산 + 상속인의 상속포기로 후순위 상속인이 받은 상속재산 + 상속재산에 가산된 증여재산가액(과세가액 5억원 초과시 적용, 증여재산공제 : 재해손실공제 차감)]	

◎ 상속세·증여세 세율표

과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
30억원 초과	50%	4억 6천만원

◎ 증여추정배제기준

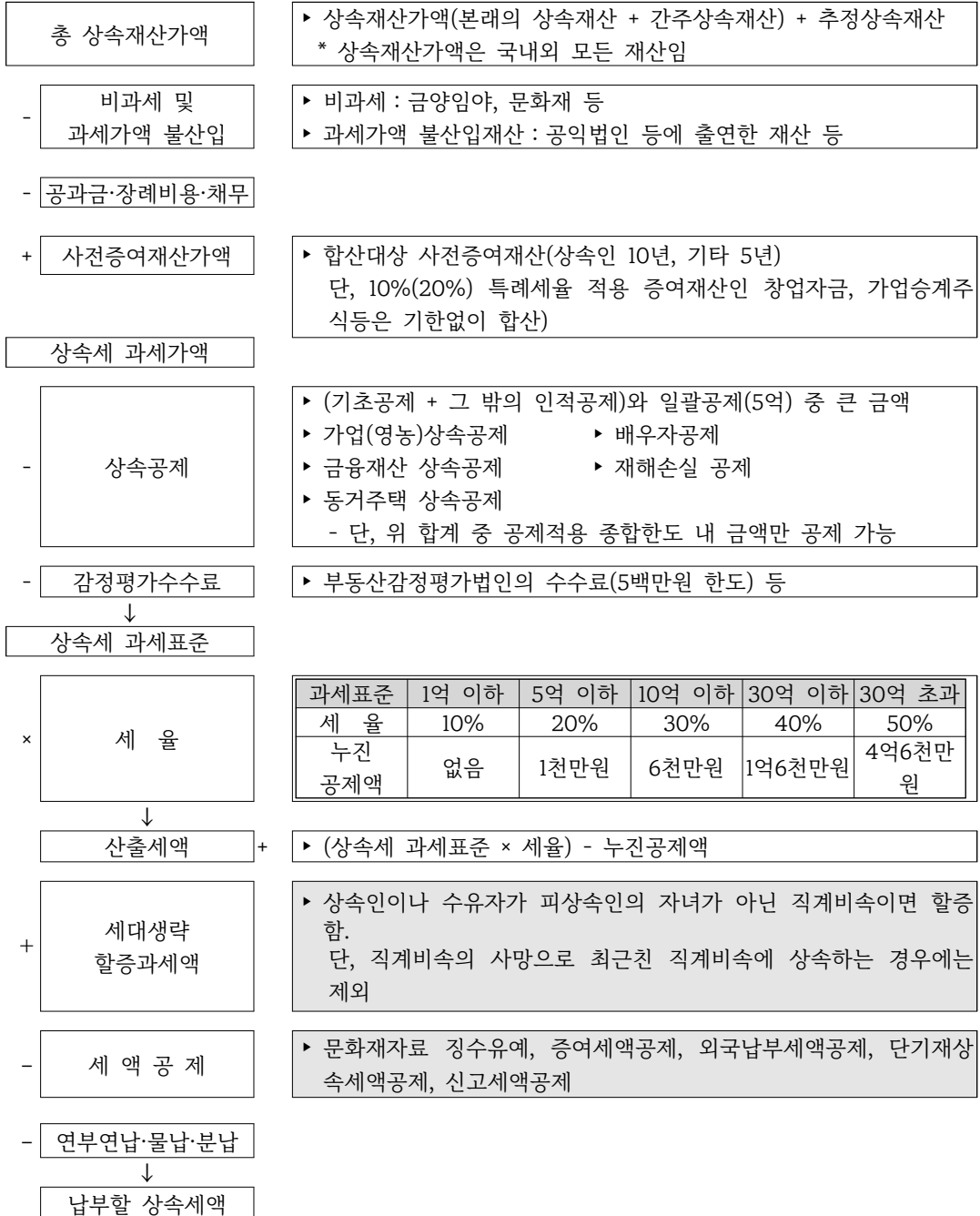
* 상속세 및 증여세 사무처리규정 § 42

구 분	취득재산		채무상환	총액한도
	주택	기타재산		
30세 미만인 자	5천만원	5천만원	5천만원	1억원
2. 30세 이상인 자	1억5천만원	5천만원	5천만원	2억원
3. 40세 이상인 자	3억원	1억원	5천만원	4억원



◎ 상속세 계산 흐름도

○ 피상속인이 거주자인 경우



◎ 증여세 세액계산 흐름도

증여재산가액		▶ 국내외 모든 증여재산가액																							
-	비과세 및 과세가액 불산입	▶ (비과세) 사회통념상 인정되는 피부양자의 생활비, 교육비 등 ▶ (과세가액 불산입) 공익법인 등에 출연한 재산 등																							
-	채 무 부 담 액	증여재산에 담보된 채무인수액(증여재산 관련 임대보증금 포함)																							
+	증여재산 가산액	▶ 당해 증여일 전 10년 이내에 동일인으로부터 받은 증여재산가액의 합계액이 1천만원 이상인 경우 그 과세가액 * 증여자가 직계존속인 경우 그 배우자 포함																							
증여세 과세가액																									
-	증여재산공제등	<table><tr><th>증여자</th><th>배우자</th><th colspan="2">직계존속</th><th>직계존속</th><th>기타친족*</th><th>그 외</th></tr><tr><td>공제한도액</td><td>6억원</td><td>5천만원 (미성년자 2천만원)</td><td>1억원 (혼인·출산)</td><td>5천만원</td><td>1천만원</td><td>없음</td></tr></table> <p>* 혼인·출산공제를 제외한 위 증여재산공제 한도는 10년간의 누계 한도액임</p> <p>▶ 증여세 신고기한 이내에 재난으로 멸실·훼손된 경우 그 손실가액을 공제</p>						증여자	배우자	직계존속		직계존속	기타친족*	그 외	공제한도액	6억원	5천만원 (미성년자 2천만원)	1억원 (혼인·출산)	5천만원	1천만원	없음				
증여자	배우자	직계존속		직계존속	기타친족*	그 외																			
공제한도액	6억원	5천만원 (미성년자 2천만원)	1억원 (혼인·출산)	5천만원	1천만원	없음																			
-	감정평가 수수료	▶ 부동산감정평가법인의 수수료는 5백만원 한도 등																							
증여세 과세표준		① 일반 : 증여재산- 증여재산공제·재해손실공제 - 감정평가수수료 ② 합산배제(명의신탁) : 명의신탁금액 - 감정평가수수료 ③ 합산배제(상증법 §45의3, §45의4) : 증여의제이익 - 감정평가수수료 ④ 합산배제(②와 ③를 제외)) : 증여재산가액 - 3천만원 - 감정평가수수료																							
×	세 율	<table><tr><th>과세표준</th><th>1억 이하</th><th>5억 이하</th><th>10억 이하</th><th>30억 이하</th><th>30억 초과</th></tr><tr><td>세 율</td><td>10%</td><td>20%</td><td>30%</td><td>40%</td><td>50%</td></tr><tr><td>누진공제액</td><td>없음</td><td>1천만원</td><td>6천만원</td><td>1억6천만원</td><td>4억6천만원</td></tr></table>						과세표준	1억 이하	5억 이하	10억 이하	30억 이하	30억 초과	세 율	10%	20%	30%	40%	50%	누진공제액	없음	1천만원	6천만원	1억6천만원	4억6천만원
과세표준	1억 이하	5억 이하	10억 이하	30억 이하	30억 초과																				
세 율	10%	20%	30%	40%	50%																				
누진공제액	없음	1천만원	6천만원	1억6천만원	4억6천만원																				
산출세액		▶ (증여세 과세표준 × 세율) - 누진공제액																							
+	세대생략할증세액	▶ 수증자가 증여자나 자녀가 아닌 직계비속이면 할증(30%, 또는 40%)함. 단, 직계비속의 사망으로 최근친 직계비속에 증여하는 경우에는 제외																							
-	세액공제+감면세액	▶ 문화재자료 징수유예, 납부세액공제, 외국납부세액공제, 신고세액공제, 그 밖의 공제·감면세액																							
-	연부연납 · 분납	▶ 물납 불가																							
자진납부할 세액																									



◎ 재산 종류별 기준시가 요약

(2008.11.30 현재)

구분	기준시가	고시(공시)대상	고시(공시)기관	고시일	적용
주택	공동주택가격	공동주택 (아파트·연립·다세대)	국토교통부장관	매년 4.30.까지	국세(양도·상속·증여· 종부세) 지방세(재산 세, 취득세) • 재산세 7, 9월 부 과 • 종부세 12월 부과
	개별주택가격	단독주택 (다가구·다중 포함)	• 표준주택 국토교통부장관	매년 1월말	
			• 개별주택 시·군·구청장	매년 4.30.까지	
상업용건물 오피스텔	상가·오피스텔 기준시가	구분소유된 상가와 오피스텔	국세청장	매년 12.31.까지	국세(양도·상속·증여 세)에만 적용
기타건물	건물 기준시가	주택·오피스텔 등 외 일반 건축물	국세청장	매년 12.31.까지	국세(양도·상속·증여 세)에만 적용
	건물 시가표준액	주택외 일반 건축물	행정안전부 시·군·구청장	매년 1.1.까지	지방세(재산세, 취득 세)에만 적용
토지	개별 공시지가	조세부과의 대상이 되는 토지 (단독주택부수토지는 제외)	• 표준지 국토교통부장관	매년 2월말	국세 (양도·상속·증여 종부 세), 지방세 (재산세, 취득세) • 재산세 9월 부과 • 종부세 12월 부과
			개별공시지가 시·군. 구청장	매년 5.31.까지	
시설물 이용권	시설물이용권 기준시가	거래의 대상이 되는 시설물이용권 (골프회원권 등)	광역자치단체 (특별시, 광역시 도)	매년 1.1. (수시 조정 고시)	국세 (양도·상속·증여세) 지방세 (재산세, 취득세)

◎ 상증법상 이자율

○ 비상장주식 1주당 순순의가치 평가시 적용할 이자율(상증령 § 54①)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
2010.11.5.	10%	2010.11.5. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	기획재정부고시 제2010-19호
2016.3.21.	10%	2016.3.21. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §17

○ 장기채권 및 전환사채 등의 상속·증여재산 평가시 적용할 이자율(상증규칙 § 18의3)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
2010.11.5.	8%	<ul style="list-style-type: none"> 전환사채 등 : 2010.11.5. 이후 상속 개시 또 는 증여받는 분부터 적용 장기채권 할인시 적용할 이자율 <ul style="list-style-type: none"> - 2009.7.31. ~ 2011.7.25. : 6.5% - 2011.7.26. 이후 : 8% 	기획재정부고시 제2010-20호
2016.3.21.	8%	2016.3.21. 이후 상속개시 또는 증여받는 분 부터 적용	상증규칙 §18의3

○ 금전대출에 따른 증여이익 계산시 적용하는 이자율(상증령 § 31의4)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
2001.12.31. 2002.12.31 · 2009.7.31.	9%	2002.1.1. 이후 이자발생 분부터 적용	국세청고시 제2001-31호 제2002-41호 제2009-27호
2010.11.5.	8.5%	2010.11.5. 이후 이자발생 분부터 적용	기획재정부고시 제2010-18호
2016.3.21.	4.6%	2016.3.21. 이후 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §10의5

* 2014. 2. 21. 이후 개인이 법인으로부터 대출받는 경우에는 법인세법 시행령 §89③항의 이자율
(가중평균 차입이자율, 당좌대출이자율)을 적정이자율로 보아 적용

* 2016. 3. 21. 상증규칙 §10의5는 법인규칙 §43②에 따른 이자율을 적용



○ 임대차계약 등이 체결된 부동산 등 평가시 적용하는 이자율(상증규칙 §15의2)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
1997.4.19.	18%	1997.1.1. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §15의2
2009.4.23.	12%	2009.4.23. 이후 상속개시 또는 증여받은 분부터 적용	상증규칙 §15의2

○ 정기금을 받을 권리를 평가하는 경우에 적용할 이자율(상증규칙 §19의2)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
2004.11.17. 2009.7.31.	6.5%	2004.1.1. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	국세청 고시 제2004-3호 제2009-30호
2010.11.5.	6.5%	2010.11.5. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	기획재정부고시 제2010-21호
2016.3.21.	3.5%	2016.3.21. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §19의2
2017.3.10.	3.0%	2017.3.10. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §19의2

* 신탁의 이익 계산시 적용하는 이자율도 3.0%(종전 10%)를 적용

○ 연부연납가산금의 가산을 고시(상증령 제69조)

적용시기	일자	이자율(연)	비고
2018.3.19. 이후 (신청일 현재 이자율 적용)	2018.3.19.	연 1.8%	국기규칙 §19의3
	2019.3.20.	연 2.1%	
2020.2.11. 이후 (납부일 현재 이자율 적용)	2019.3.20.	연 2.1%	국기규칙 §19의3
	2020.3.13.	연 1.8%	
	2021.3.16.	연 1.2%	
	2023.3.20.	연 2.9%	

* 2020.2.11. 이후 연부연납 신청부터 납부일 현재 이자율 적용

* 2020.2.11. 전에 연부연납 기간 중에 있는 분에 대해서는 2020.2.11. 이후 납부하는 분부터 납부일 현재 이자율을 적용할 수 있으며, 납부일 현재 이자율을 적용한 이후 연부연납 기간에 대해서는 개정규정을 계속하여 적용해야 함(2020.2.11. 상증령 부칙 §12)

* 2023.2.28. 이후 연부연납을 신청하는 분부터 연부연납 기간 중에 국세환급가산금 이자율이 변경된 경우 변경 전 기간(직전 납부기한 다음날 ~ 이자율 변경일 전일)에 대한 이자율은 변경 전 이자율 적용(단, 2023. 2. 28. 전에 연부연납 기간 중에 있는 분에 대해서는 2023. 2. 28. 이후 납부분부터 개정규정 적용 가능)

II. 양도소득세 관련 요약자료(국세청 발간내용)

1. 양도소득세 세액계산 흐름도

양도가액	• 실지거래가액
-	
취득가액	• 실지거래가액 • 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 매매사례가액·감정가액 환산취득가액 적용 가능
-	
필요 경비	• 실지거래가액 : 자본적지출액·양도비 등 • 매매사례가액 : 감정가액·환산취득가액 : 기준시가의 3% 적용
=	
양도차익	• 양도가액 - 취득가액 - 필요경비
-	
장기보유특별공제	• 보유기간이 3년 이상인 토지·건물·조합원입주권
=	
양도소득금액	• 양도차익 - 장기보유특별공제
-	
양도소득기본공제	• 국내 부동산, 국외 부동산, 주식(국내·외 통산)·파생상품(국내 외통 국외전출세·신탁수익권 각각 250만원 공제(미등기 자산 제외)
=	
양도소득과세표준	• 양도소득금액 - 양도소득기본공제
×	
세 율	• 부동산·기타자산 등 6%~45%(비사업용토지 16%~ 55%) • 주식 10%, 20%, 25%, 30% • 파생상품 20%(탄력세율 10%), 미등기양도자산 70%
=	
산출세액	• 양도소득과세표준×세율
-	
세액공제+ 감면세액	• 감면세액·외국납부세액공제·전자신고세액공제
+	
가산세	• 신고불성실 10~40%, 납부지연가산세 E22/100,000 • 기장불성실가산세 10%(산출세액이 없는 경우 거래금액의 7/10,000), 환산취득가액·감정가액의 5%
↓	
자진납부할세액	• 산출세액 - (세액공제+감면세액) + 가산세

2. 1세대 1주택 비과세 보유·거주기간 요건

○ 원칙(소득령 § 154①)

구 분		양도시기								
		'03.10.1.~'03.12.31.	'04.1.1.~'04.12.31.	'05.1.1.~'16.2.	'11.6.3. 이후	'12.6.29. 이후	'17.9.19. 이후			
서울·과천 및 5대 신도시	일반주택	3년 이상 보유 1년 이상 거주	3년 이상 보유 2년 이상 거주		3년 이상 보유	2년 이상 보유	2년 이상 보유			
	'99년 취득주택	1년 이상 보유 1년 이상 거주		3년 이상 보유 2년 이상 거주						
위 외의 지역	일반주택	3년 이상 거주								
	'99년 취득주택	1년 이상 보유		3년 이상 보유						
취득 당시 조정대상지역 내							2년 이상 보유 2년 이상 거주			
취득 당시 조정대상지역 외							2년 이상 보유			

○ 조합원입주권 양도시 특례

유 형	요건	조항
양도일 현재 다른 주택, 조합원입주권, 분양권 미보유	조합원입주권을 1개 소유한 1세대 [관리처분계획인가일 및 사업시행 계획인가일(인가일 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 비과세 요건을 갖춘 기존주택을 소유하는 세대에 한함]	소득법 §89④. (‘16.12.31. 이전 소득령 §155 ⑰)
양도일 현재 1주택인 경우로서 1주택 취득 후 3년 이내 조합원입주권 양도[소득령 §155⑧ 부득이한 사유 포함] 해당 1조합원입주권과 1주택 이외에 다른 분양권도 보유하고 있지 않은 경우로 한정		

○ 1세대 1주택의 보유·거주기간 특례

유 형	보유·거주요건	조항
임대주택법에 따른 건설임대주택	임차일부터 양도일까지 세대전원이 5년 이상 거주	소득령 §154①1.
협의매수·수용	보유기간 제한 없음	소득령 §154①2.가
해외이주법에 따른 해외이주		소득령 §154①2.나
취학, 근무상 형편에 따른 출국		소득령 §154①2.다
취학, 근무상 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 양도	보유기간 중 1년 이상 거주	소득령 §154①3.
거주주택	보유기간 중 2년 이상 거주(최초 거주주택에 대해서만 비과세 적용하고 평생 1회로 제한) = 장기임대주택을 거주목적으로 전환하여 최종 1세대 1주택이 된 경우에는 직전거주주택 양도 이후 양도차익분만 비과세	소득령 §155②①
장기저당담보주택	거주기간 제한 없음 (보유 요건은 충족해야 함)	소득령 §155의2①,②
조합원입주권 있는 상태의 대체주택	1년 이상 계속 거주	소득령 §156의2⑤

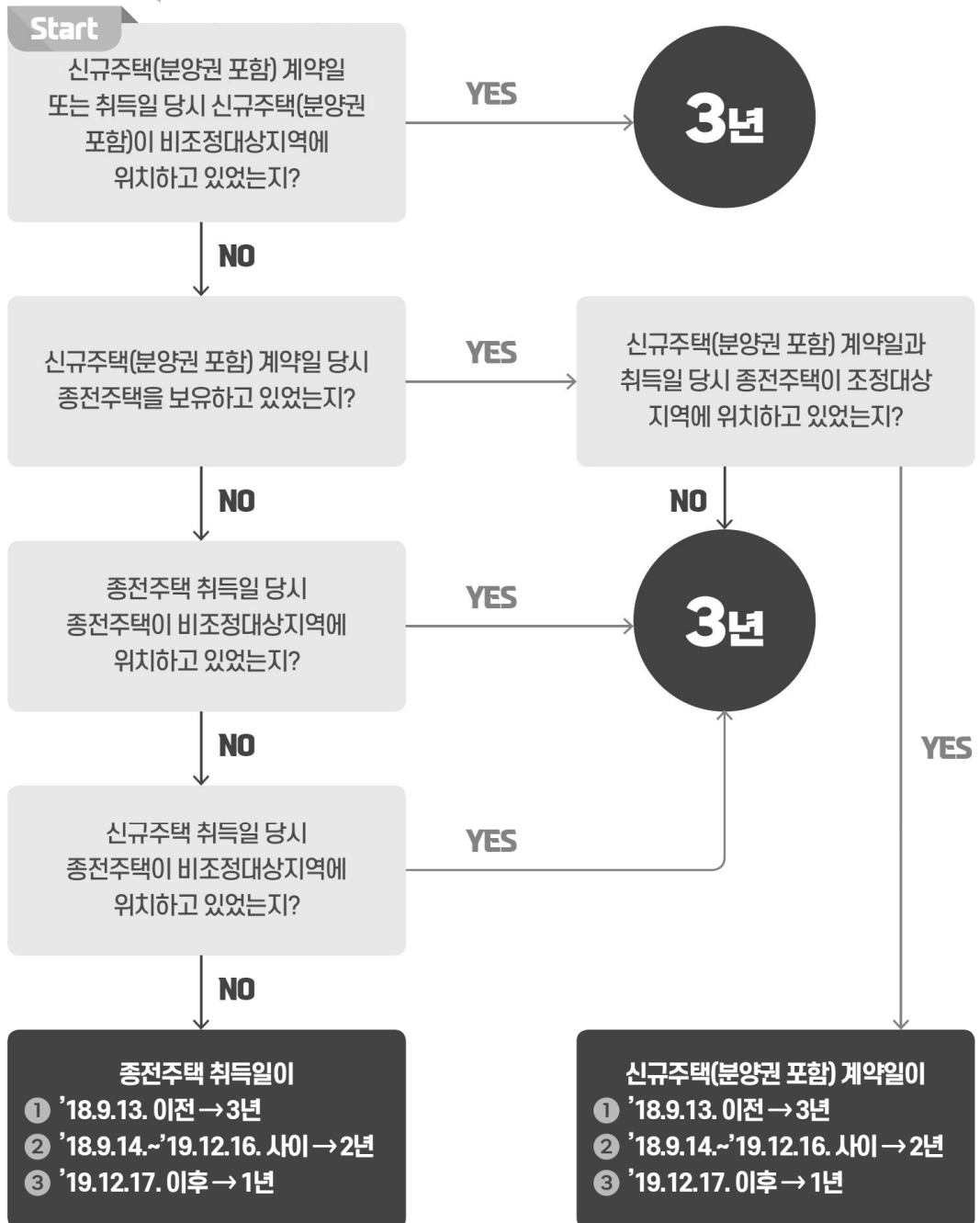


3. 1세대 1주택 비과세 거주요건 판정흐름도



※ 본 흐름도는 1세대 1주택 비과세 거주요건 적용 여부에 대한 이해를 돕기 위해 작성된 것으로, 법령(부칙 포함)과 상충되는 경우 법령에 따라 판단하시기 바랍니다.

4. 일시적 2주택 허용기간 판정흐름도(2022.5.9. 양도하는 분까지 적용)



※ 본 흐름도는 기재부 해석(기재부 재산세제과-512, 2021.05.25.)의 이해를 돕기 위해 작성된 것으로, 기재부 해석과 상충되는 경우 기재부 해석에 따라 판단하시기 바랍니다.

5. 장기보유특별공제율

○ 장기보유특별공제율(소득법 395)

구 분	2012.1.1.-2018.12.31.		2019.1.1. 이후 양도		2021.1.1. 이후 양도		
보유 기간	적용 대상 토지·건물·다 주택	1세대 1주택	토지·건물· 다주택	1세대 1주택	토지·건물·다 주택	1세대 1주택	
						보유기간	거주기간
3년 이상	10%	24%	6%	24%	6%	12%	12%
4년 이상	12%	32%	8%	32%	8%	16%	16%
5년 이상	15%	40%	10%	40%	10%	20%	20%
6년 이상	18%	48%	12%	48%	12%	24%	24%
7년 이상	21%	56%	14%	56%	14%	28%	28%
8년 이상	24%	64%	16%	64%	16%	32%	32%
9년 이상	27%	72%	18%	72%	18%	36%	36%
10년 이상	30%	80%	20%	80%	20%	40%	40%
11년 이상	※ '12.1.1.~ : 2주택 이상 인 경우도 포함 ※ 비사업용토지의 장기 보유 특별 공제 • '15.12.31.까지 배제 • '16.1.1.부터는 인정 (단, 보유기간 기산 일 16.12.31.까지는 16.1.1. '17.1.1.부터는 취득일) ※ '18.4.1. 부터 조정 대 상지역 내 2주택·3 주택 중과적용 대상 장기 보유 특별 공 제 배제		22%	• '20.1.1. 부 터 2년이 상 거주한 주택에 한 하여 적용	22%		• 2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상 에 한정 함) 8%
12년 이상			24%		24%		
13년 이상			26%		26%		
14년 이상			28%		28%		
15년 이상			30%		30%		

○ 임대주택 장기보유특별공제율 특례(조특법 897의3,4)

- 거주자가 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 10(8)년 이상 임대 후 해당 주택을 양도하는 경우 70%(50%) 적용(조특법 § 97의3, '14.1.1. 이후 양도분부터)
- 거주자 또는 비거주자가 민간건설임대주택, 민간매입임대주택, 공공건설임대주택, 공공매

임대주택을 6년 이상 임대 후 해당 주택을 양도하는 경우 임대기간에 따라 매년 2% 추가공제(조특법 § 97의4, 14.1.1. 양도분부터)

6. 양도소득세 세율(기본세율은 소득세 §55①의 세율)

○ 기본세율 및 비사업용토지 세율

과세표준	기본세율	비사업용 토지세율	누진공제
1,400만원 이하	6%	16%	-
5,000만원 이하	15%	25%	126만원
8,800만원 이하	24%	34%	576만원
1.5억원 이하	35%	45%	1,544만원
3억원 이하	38%	48%	1,994만원
5억원 이하	40%	50%	2,594만원
5억원 이하	42%	52%	3,594만원
10억원 초과	45%	55%	6,594만원

○ 부동산, 부동산에 관한 권리, 기타자산(소득법 § 104①1·2·3·4·8·10, ④3·4, ⑤, ⑦)

자산	구분		'09.3.16.~ '13.12.31.	'14.1.1.~ '17.12.31.	'18.1.1.~ 3.31.	'18.4.1.~ '21.5.31.	'21.6.1~ '22.5.9.	'22.5.10.~ '24.5.9.	
토지·건물, 부동산에 관한 권리	보유 기간	1년 미만	50%	50% ¹⁾ (40%) ²⁾			50% ¹⁾ (70%) ²⁾		
		2년 미만	40%	40% ¹⁾ (기본세율) ²⁾			40% ¹⁾ (60%) ²⁾		
		2년 이상	기본세율						
	분양권		기본세율		기본세율(조정대상지역 내 50%)		60%(70%) ³⁾		
	1세대 2주택 이상 (1주택과 1조합원 입주권+분양권 포함)인 경우의 주택		기본세율(2년 미만 단기 양도시 해당 단기양도세율 적용)				보유기간별 세율 (조정대상 지역 기본세율 + 10%p)	보유기간별 세율 (조정대상 지역 기본세율 + 20%p)	기본세율
	1세대 3주택 이상 (주택+조합원 입주권+분양권		보유기간별 세율 (지정지역 기본세율 + 10%p)				보유기간별 세율 (조정대상 지역	보유기간별 세율 (조정대상 지역	



	합이 3이상 포함)인 경우의 주택		기본세율 + 20%p)	기본세율 + 30%p)	
	비사업용 토지	보유기간별 세율 (단, 지정지역 ⇨ 기본세율 + 10%p) ⁴⁾			
	미등기양도자산	70%			
기타자산		보유기간에 관계없이 기본세율			

- 1) 2 이상의 세율에 해당하는 때에는 각각의 산출세액 중 큰 것(예 : 기본세율 + 10%p와 40 or 50% 경합시 큰 세액 적용)
- 2 주택(이에 딸린 토지 포함) 및 조합원입주권을 양도하는 경우
- 3) 보유기간이 1년 미만인 것
- 4) 16.1.1. 이후(15.12.31. 까지 지정지역은 + 10%) 모든 지역의 비사업용 토지
⇨ 비사업용 토지 세율(기본세율 + 10%p, 소득법 \$104①8.)
- 5) 보유기간 2년 이상인 조정대상지역 內 주택을 22.5.10, 부터 ' 25.5.9.까지 양도 시 기본세율 적용

○ 다주택자 중과세율 및 비사업용토지 세율('18.4.1.~'21.5.31.)(소득법 § 104①,④,⑦)

구 분			보유기간	세 율	비 고	
주택 · 조합원 입주권	2주택	조정대상지역	1년 미만	40%	中 세액 큰 것	
				기본세율 + 10%p		
		일반지역	1년 미만	40%		
			2년 미만	기본세율		
	3주택	조정대상지역	1년 미만	40%	中 세액 큰 것	
				기본세율 + 20%p		
		지정지역 (‘17.8.3.~‘18.3.31.)	1년 미만	40%	中 세액 큰 것	
				기본세율 + 10%p		
			2년 미만	기본세율 + 10%p		
			일반지역	1년 미만	40%	
2년 미만		기본세율				
비사업용 토지			1년 미만	50%	中 세액 큰 것	
				비사업용토지 세율 + 10%p		
			2년 미만	40%	中 세액 큰 것	
				비사업용토지 세율 + 10%p		
			일반지역	1년 미만	50%	
				2년 미만	40%	

* '21.5.1. 현재 토지 지정지역은 없음.

○ 다주택자 중과세율 및 비사업용토지 세율('21.6.1. 이후) (소득법 § 104①, ④, ⑦)

구 분			보유기간	세 율	비 고
주택 · 조합원 입주권	2주택	조정대상지역	1년 미만	70%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 20%p	
		조정대상지역	2년 미만	60%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 20%p	
	3주택	일반지역	1년 미만	70%	
			2년 미만	60%	
		조정대상지역	1년 미만	70%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 30%p	
			2년 미만	60%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 30%p	
비사업용 토지		지정지역* (‘18.1.1. 이후)	1년 미만	50%	中 세액 큰 것
				비사업용토지 세율 + 10%p	
			2년 미만	40%	中 세액 큰 것
				비사업용토지 세율 + 10%p	
		일반지역	1년 미만	50%	
			2년 미만	40%	

☞ 보유기간 2년 이상인 조정대상지역 內 주택을 '22.5.10.부터 '25.5.9.까지 양도시 기본세율 적용

○ 비사업용토지 과다소유법인 주식(소득법 § 104①9, 소득령 § 167의7)

양도시기	세율
'07.1.1.~'09.3.15.	60%
'09.3.16~'15.12.31.	기본세율
'16.1.1. 이후 ¹⁾	기본세율 + 10%p

1) 비사업용토지 세율 참고



○ 주식(소득법 § 104①11.)

구분				~'15. 12.31	'16.1.1.~ '17.12.31	'18.1.1.~'19.12.31.	'20.1.1.~													
국내 주식	대주주	중소 기업	상장· 비상장	10%	20%	20%			<table><tr><td>과세표준</td><td>세율</td><td>누진공제</td></tr><tr><td>3억 이하</td><td>20%</td><td>-</td></tr><tr><td>3억 초과</td><td>25%</td><td>15백만원</td></tr></table>			과세표준	세율	누진공제	3억 이하	20%	-	3억 초과	25%	15백만원
		과세표준	세율	누진공제																
		3억 이하	20%	-																
		3억 초과	25%	15백만원																
	중소 기업 외	상장· 비상장	20%	과세표준	세율	누진공제														
				3억 이하	20%	-														
3억 초과				25%	15백만원															
	1년 미만 보유	30%																		
대주주 외	중소 기업	상장& 장외거래 비상장	10%																	
	중소 기업 외	상장& 장외거래 비상장	20%																	
	국외주식1)																			
		중소기업	10%																	
		중소기업 외	20%																	

1) 중소기업 내국법인이 국외에 상장한 주식 이외에 외국법인이 발행한 주식은 중소기업에 해당하지 않음.

○ 파생상품 등(소득법 § 104①13, 소득령 § 159의2, § 167의9, 소득칙 § 76의3)

과세시기	과세대상	세율	비고
'16.1. 이후 양도분	코스피200선물·옵션	20% (탄력세율 10%) ¹⁾	장내파생상품
	해외파생상품		장외파생상품 일부 포함
'16.7.1. 이후 양도분	미니코스피 200 선물·옵션		장내파생상품
'17.4.1. 이후 양도분	코스피200 주식워런트증권		파생결합증권
'19.4.1. 이후 양도분	코스닥150선물·옵션 KRX300선물, 섹터지수 선물 배당지수 선물 코스피200 변동성지수선물 코스피150 주식워런트증권		국내 장내파생상품 (모든 주가지수 관련 파생상품)
	주가지수 관련 장외파생상품 ²⁾		장외파생상품
'21.4.1. 이후 발생하는 소득분	차액결제거래 파생상품(CFD ³⁾)		장외파생상품

- 1) 2016. 1.1.~2018.3.31.까지 양도분 : 5% 탄력세율 적용
- 2) 주가지수 관련 국내 장내파생상품과 경제적 실질이 동일한 상품에 한함
- 3) CFD(contract for difference) : 투자자는 주식을 보유하지 않고 진입가격과 청산가격의 차액(매매차익)만을 현금으로 결제하는 신종 장외파생상품

○ 기본세율(소득법 § 104①1, § 55①)

'14년~'16년			'17.1.1.~			'18.1.1.~		
과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제
1,200만원 이하	6	-	1,200만원 이하	6	-	1,200만원 이하	6	-
4,600만원 이하	15	108만원	4,600만원 이하	15	108만원	4,600만원 이하	15	108만원
8,800만원 이하	24	522만원	8,800만원 이하	24	522만원	8,800만원 이하	24	522만원
1.5억원 이하	35	1,490만원	1.5억원 이하	35	1,490만원	1.5억원 이하	35	1,490만원
1.5억원 초과	38	1,940만원	5억원 이하	38	1,940만원	3억원 이하	38	1,940만원
			5억원 초과	40	2,940만원	5억원 이하	40	2,940만원
						5억원 초과	42	3,540만원

'21.1.1.			'23.1.1.~		
과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제
1,200만원 이하	6	-	1,400만원 이하	6	-
4,600만원 이하	15	108만원	5,000만원 이하	15	126만원
8,800만원 이하	24	522만원	8,800만원 이하	24	576만원
1.5억원 이하	35	1,490만원	1.5억원 이하	35	1,544만원
3억원 이하	38	1,940만원	3억원 이하	38	1,994만원
5억원 이하	40	2,940만원	5억원 이하	40	2,594만원
10억원 이하	42	3,540만원	10억원 이하	42	3,594만원
10억원 초과	45	6,540만원	10억원 초과	45	6,594만원

○ 비사업용토지 세율(소득법 § 104①8.)

'16.1.1.~'16.12.31.			'17.1.1.~'17.12.31.			'18.1.1.~		
과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제
1,200만원 이하	16	-	1,200만원 이하	16	-	1,200만원 이하	16	-
4,600만원 이하	25	108만원	4,600만원 이하	25	108만원	4,600만원 이하	25	108만원
8,800만원 이하	34	522만원	8,800만원 이하	34	522만원	8,800만원 이하	34	522만원
1.5억원 이하	45	1,490만원	1.5억원 이하	45	1,490만원	1.5억원 이하	45	1,490만원
1.5억원 초과	48	1,940만원	5억원 이하	48	1,940만원	3억원 이하	48	1,940만원
			5억원 초과	50	2,940만원	5억원 이하	50	2,940만원
						5억원 초과	52	3,540만원

'21.1.1.~			'23.1.1.~		
과세표준	세율(%)	누진공제	과세표준	세율(%)	누진공제
1,200만원 이하	16	-	1,400만원 이하	16	-
4,600만원 이하	25	108만원	5,000만원 이하	25	126만원
8,800만원 이하	34	522만원	8,800만원 이하	34	576만원
1.5억원 이하	45	1,490만원	1.5억원 이하	45	1,544만원
3억원 이하	48	1,940만원	3억원 이하	48	1,994만원
5억원 이하	50	2,940만원	5억원 이하	50	2,594만원
10억원 이하	52	3,540만원	10억원 이하	52	3,594만원
10억원 초과	55	6,540만원	10억원 초과	55	6,594만원

7. 고가(고급)주택 개정 연혁

구분	'90.1.1.	'91.1.1.	'99.9.18.	'01.1.1.	'02.10.1.	'03.1.1.	'08.10.7.	'21.12.8.
	고가주택					고가주택		
공동주택	전용면적 165㎡이상인 면서 양도가액	양도가액 기준액 조정 (1.8억 →	양도가액 기준 및 기준액 조정	좌동	면적조정 (165㎡ → 149㎡)	양도 실가 6억원 초과	양도 실가 9억원 초과	양도 실가 12억원 초과

	1.8억원 이상인 주택(기준시가 기준)	5억)	(기준시가 5억 → 실거래가액 6억)					
단독 주택	건평 264㎡ 이상이거나 대지 495㎡이상으 로서 주택의 과세시가표준 액이 2천만원 이상이고 양도가액 1.8억원 이상	양도가액 기준액 조정 (1.8억 → 5억)	양도가액 기준 및 기준액 조정 (기준시가 5억 → 실거래가액 6억)	주택과표 변경 (시가표준액 2천만원 이상 → 기준시가 4천만원 이상)	좌동	주택	주택	주택
시설 기준	엘리베이터, 에스컬레이터 또는 67㎡이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주택							

8. 조정대상지역 지정(해제) 현황(2023.1.5.)

○ 조정대상지역 지정 현황표

조정대상지역			지정일	해제일
서울특별시	종로구·중구·성동구·광진구·동대문구·중랑구·성북구 강북구·도봉구 노원구·은평구 서대문구·마포구·양천구·강서구·구로구·금천구·영등포구·동 작구·관악구·강동구		'17.8.3.	'23.1.5
	서초구·강남구·송파구·용산구			-
경기도	과천시, 광명시, 하남시		'17.8.3.	'23.1.5.
	성남시	중원구	'17.8.3.	'22.11.14.
		분당구·수정구		'23.1.5
	화성시	동탄2택지개발지구	'17.8.3.	'22.11.14.
		서신면	'20.6.19.	'22.7.5.
		이외 지역		'22.11.14.
	구리시		'18.8.28.	'22.11.14.
	안양시	동안구	'18.8.28.	'22.11.14.
		만안구	'20.2.21.	
	용인시	처인구	'22.6.19.	'22.11.14.



		(포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리, 사암리, 미평리, 좌항리, 맹리, 두창리 제외)		
		광고지구	'18.8.28.	
수원시		광고지구	'18.8.28.	'22.11.14.
		팔달구	'18.12.31.	
		영통구·권선구·장안구	'20.2.21.	
의왕시			'20.2.21.	'22.11.14.
고양시	삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스 1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드) 도시개발구역		'17.8.3.	'22.11.14.
	이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8
		재지정	'20.6.19.	'22.11.14.
남양주시	다산동, 별내동		'17.8.3.	'22.11.14.
	이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
		재지정 (화도읍, 수동면 및 조안면 제외)	'20.6.19.	'22.11.14.
군포시, 부천시, 시흥시, 오산시, 의정부시, 광주시(초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외)			'20.6.19.	'22.11.14.
안산시	단원구	대부동동·대부남동·대부북동·선감 동·풍도동	'20.6.19.	'22.7.5.
		이외 지역		
	상록구			'22.11.14.
양주시	백석읍, 남면, 광적면, 은현면		'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역			'22.9.26.
평택시			'20.6.19.	'22.9.26.
안성시	미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면, 죽산면(죽산리, 용설리, 장계리, 매산리, 장원리, 두현리 제외) 삼죽면(용월리, 덕산리, 울곡리, 내장리, 배태리 제외)		'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역(일죽면 제외)			'22.9.26.
김포시(통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외)			'20.11.20.	'22.11.14.

	파주시(문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월롱면, 탄현면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면 및 진서면 제외)		'20.12.18.	'22.9.26.
	동두천시(광암동, 결산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외)		'21.8.30.	'22.9.26.
인천광역시	중구	을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동	'20.6.19.	'20.12.18.
		이외 지역		'22.11.14.
	동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구(강화군, 옹진군 제외)			
세종특별자치시	세종시(가람동, 고운동, 나성동, 누리동, 다솜동, 다정동, 대평동, 도담동, 반곡동, 보람동, 새롬동, 산울동, 세종동, 소담동, 아름동, 어진동, 용호동, 종촌동, 집현동, 한솔동, 한별동, 합강동, 해밀동)		'17.8.3.	'22.11.14.
대전광역시	동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구		'20.6.19.	'22.9.26.
충청남도	천안시	동남구 (목천읍, 풍세면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.
		서북구 (성환읍, 성거읍, 직산읍 및 입장면 제외)		
	논산시 (강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외)			
	공주시 (유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외)			
충청북도	청주시 (낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외)		'20.6.19.	'22.9.26.
광주광역시	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구		'20.12.18.	'22.9.26.
전라남도	여주시 (돌산읍, 율촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외)		'20.12.18.	'22.7.5.
	순천시 (승주읍, 황전면, 월등면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외)			
	광양시 (봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외)			
전북특별자치도	전주시 완산구·덕진구		'20.12.18.	'22.9.26.



대구광역시	수성구		'20.11.20.	'22.9.26.	
	중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군(가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유가읍 및 현풍읍 제외)		'20.12.18.	'22.7.5.	
경상북도	포항시 남구 (구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외)		'20.12.18.	'22.9.26.	
	경산시 (하양읍, 진량읍, 압량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외)			'22.7.5.	
부산광역시	해운대구·동래구·수영구		최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
			재지정	'20.11.20.	'22.9.26.
	연제구·남구		최초지정	'17.8.3.	'18.12.31.
			재지정	'20.11.20.	'22.9.26.
	부산진구		최초지정	'17.8.3.	'18.12.31.
			재지정	'20.12.18.	'22.9.26.
	동구, 서구, 북구, 영도구, 금정구, 강서구, 사상구, 사하구		'20.12.18.	'22.9.26.	
	기장군	일광면	'17.8.3.	'18.12.31.	
		일광면 제외 모든 읍·면		'18.8.28.	
울산광역시	중구, 남구		'20.12.18.	'22.9.26.	
경상남도	창원시 성산구		'20.12.18.	'22.9.26.	

* 조정대상지역 공고 내역은 국토교통부 누리집-정책자료-법령정보-행정규칙에서 “조정대상지역”을 검색하여 참고하시기 바랍니다.

- 1세대 1주택 비과세 여부를 판단하는 경우 조정대상지역을 적용할 때 2017년 8월 3일부터 2017년 11월 9일까지의 기간에는 다음 표의 지역을 조정대상지역으로 함(소득령 § 154 ②)

구 분	조정대상지역
서울특별시	전지역
부산광역시	해운대구·연제구·동래구·남구·부산진구 및 수영구, 기장군
경기도	과천시·광명시·성남시·고양시·남양주시·하남시 및 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리· 방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구로 한정함
기타	「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설의 위한 특별법」 제2조 제2호에 따른 예정지역

○ 지정지역 지정 현황표

지정지역(12.5.15. 해제 이후 재지정)			지정일	해제일
주택	서울특별시	서초구, 강남구, 송파구, 용산구	2017.08.03.	2023.01.05
		성동구, 노원구, 마포구, 양천구, 강서구, 영등포구, 강동구		
		종로구, 중구, 동대문구, 동작구	2018.08.28.	2023.01.05
	세종특별자치시	행정중심복합도시 건설예정지역 (조정대상지역과 동일)	2017.08.03.	2022.09.26.
그 외 부동산	지정되지 않음			

* 지정지역 : 17.8.3. 주택에 대해 지정지역 지정하였으나, 토지는 '22.12. 현재까지 지정지역 없음

○ 중과대상 판정시 조정대상지역 지정 현황 유의점

- 조정대상지역 공고일 이전에 해당지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 주택은 중과세를 적용대상주택에서 제외하는데
- 중과대상 판정시 해당 조정대상지역 공고일은 주택법상 공고일을 의미하는바(기획재정부 재산세제과-73, 2022.1.11.) 소득령 § 154②에 따른 조정대상지역의 지정일은 주택법상 공고일 기준으로 적용하여야 함.

구 분	조정대상지역	지정일
서울특별시	전지역	2017.11.10.
부산광역시	해운대구·연제구·동래구·남구·부산진구 및 수영구, 기장군	2017.11.10.
경기도	과천시·광명시·성남시·고양시·남양주시·하남시 및 화송시(반송동·석우동·동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구로 한정함	2017.11.10.
기타	「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설의 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역	2017.11.10.



Ⅲ. 소득세법 개정내용 중 유의미한 것들

1. 세법상 주택 개념 정비(소득세법 제88조, 같은 법 시행령 제152조의4)

가. 개정취지 : 주택 여부에 대한 납세자 예측가능성 제고

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 주택의 개념 <input type="radio"/> 허가 여부나 공부상 용도구분과 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물 < 추 가 >	<input type="checkbox"/> 주택의 개념 구체화(시설구조상 특성 반영) <input type="radio"/> (좌 동) - 세대원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조*로 된 건물 * 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 출입문, 화장실, 취사시설이 설치되어 있는 구조

다. 적용시기 및 적용례

- 2024.1.1. 이후 발생하는 소득 분부터 적용

2. 1세대 1주택 비과세 보유기간 계산방법 합리화

(소득세법 제95조, 같은 법 시행령 제154조 제5항)

가. 개정취지 : 주택 여부에 대한 납세자 예측가능성 제고

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 주택으로 용도변경(또는 주거용 사용) 시 1세대 1주택 비과세 보유 기간 및 장기보유 특별공제액 ① 1세대 1주택 비과세 보유기간: 자산 취득일 ~양도일 ② 1세대 1주택 장기보유 특별공제액: 보유기간을 '취득일~양도일'로 보아 공제액 산출 < 신 설 >	<input type="checkbox"/> 계산방법 합리화 ① 1세대 1주택 비과세 보유기간 : 용도변경일(또는 주거용 사용일)~양도일 * 용도변경일(또는 주거용 사용일)로 기산일 변경 (좌 동) - 단, 용도변경으로 1세대 1주택에 해당할 경우 각 용도기간별 보유·거주기간별 공

	<p>제율을 합산하여 계산(①+②)</p> <p>① (보유기간 공제율*) 비주택 보유기간에 대한 일반 공제율 + 주택 보유기간에 대한 1세대 1주택 공제율 * 최대 40% 적용</p> <p>② (거주기간 공제율) 주택 거주기간에 대한 1세대 1주택 공제율</p>
--	--

다. 적용시기 및 적용례 : (용도변경 시 장기보유특별공제액 계산) 2025.1.1. 이후 양도하는
분부터 적용

3. 30세 미만 미혼자의 1세대 판정기준 합리화 및 소득기준 구체화

(소득세법 시행령 제152조의3, 같은 법 시행규칙 제70조)

가. 개정취지 : 1세대 여부에 대한 납세자 예측가능성 제고 및 세대 판정기준 구체화

나. 개정내용

증 전	개 정
<p><input type="checkbox"/> 배우자가 없어도 1세대로 보는 경우(① 또는 ② 또는 ③)</p> <p>① 30세 이상인 경우</p> <p>② 배우자가 사망 또는 이혼한 경우</p> <p>③ 30세 미만인 미혼자의 경우(⇒ 가 + 나)</p> <p>가. 소유 주택·토지를 관리·유지하면서 독립된 생계 유지</p> <p>나. 소득이 기준 중위소득 40% 이상</p> <p style="text-align: center;"><신 설></p>	<p><input type="checkbox"/> 30세 미만 미혼자의 1세대 판정기준 합리화</p> <p style="margin-left: 20px;">] ○ (좌 동)</p> <p>③ 소득 판정기준 구체화</p> <p>가. (좌 동)</p> <p>나. 12개월간 경상적·반복적 소득*이 기준 중위소득을 12개월로 환산한 금액의 40% 이상</p> <p>* 사업소득, 근로소득, 기타소득(저작권 수입, 강연료 등 인적용역의 대가만 포함) 등</p> <p><input type="checkbox"/> 30세 미만 미혼자(미성년자 제외)를 1세대로 보는 소득기준 판정 시 포함되는 소득의 범위</p> <p style="margin-left: 20px;">○ ① 사업소득, ② 근로소득, ③ 기타소득, ①~③의 소득에 준하는 계속적·반복적 성격의 소득으로서 국세청장이 인정하는 소득을 합한 금액</p> <p style="margin-left: 40px;">1) 비과세 소득, 필요경비 차감</p> <p style="margin-left: 40px;">2) 기타소득은 저작권 수입, 원고료, 강연료 등 포함</p>

다. 적용시기 및 적용례

- (1세대 판정기준 합리화) 2024.2.29. 이후 양도하는 분부터 적용

4. 공동상속주택 1세대 1주택 비과세 및 장기보유특별공제 거주기간 판정 합리화 (소득세법 시행령 제154조 제12항, 제159조의4)

가. 개정취지

- 공동상속주택 거주기간 판정기준 합리화

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 공동상속주택 거주기간 판정 방법 ❶ 조정대상지역 내 1세대 1주택 비과세 2년 거주요건 ❷ 1세대 1주택 장기보유특별공제 2년 거주요건 ⇒ 공동상속주택의 경우 : 거주기간은 해당 주택을 소유한 것으로 보는 사람*이 거주한 기간으로 판단 * 다음 순서에 따라 판정 ① 상속지분이 가장 큰 상속인 ② 당해 주택에 거주하는 자 ③ 최연장자	<input type="checkbox"/> 판정기준 합리화 <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px; margin-left: 10px;"> ○ (좌 동) </div> ⇒ 공동상속주택의 경우 : 거주기간은 해당 주택에 거주한 공동상속인의 거주기간 중 가장 긴 기간으로 판단

다. 적용시기 및 적용례

- 2024.2.29. 이후 양도하는 분부터 적용

5. 양도소득세 이월과세 필요경비 합리화 (소득세법 제97조의2)

가. 개정취지

- 양도소득세 이월과세 제도 합리화

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 양도소득세 이월과세 시 취득가액·필요경비 계산	<input type="checkbox"/> 필요경비 합리화

○ (취득가액) 증여자(배우자 또는 직계존비속)의 취득 당시 취득가액 ○ (필요경비) 수증자의 자본적 지출액, 양도비, 증여세 < 추 가 >	○ (좌 동) - 증여자가 지출한 자본적 지출액 포함
--	----------------------------------

다. 적용시기 및 적용례

- 2024.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

6. 다주택자 양도소득세 중과배제 주택 추가 및 한시 배제 1년 연장

(소득세법 시행령 제167조의3, 제167조의4, 제167조의10, 제167조의11)

가. 개정취지

- 주택공급 활성화 및 시장안정 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도세 중과제외 대상 <input type="checkbox"/> 지방저가주택(주택 수에서도 제외) < 추 가 > <input type="checkbox"/> 보유기간 2년 이상으로서 '22.5.10.부터 '24.5.9.까지 양도하는 주택 <input type="checkbox"/> 장기임대주택, 장기어린이집 <input type="checkbox"/> 동거분양, 혼인, 취학, 근무, 질병 등 사유로 인한 일시적 2주택 등	<input type="checkbox"/> 중과배제 주택 추가 및 한시 배제 1년 연장 <input type="checkbox"/> (좌 동) <input type="checkbox"/> '24.1.10.~'25.12.31. 중 취득한 주택으로 다음 어느 하나에 해당하는 주택(주택 수에서도 제외) ❶ 소형 신축주택* * 1) 면적: 전용면적 60㎡ 이하 2) 취득가액: 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하 3) 준공시점: '24.1.10.~'25.12.31. 4) 주택유형: 아파트 제외 ❷ 준공 후 미분양 주택* * 1) 면적: 전용면적 85㎡ 이하 2) 취득가액: 6억원 이하 3) 주택 소재지: 비수도권 <input type="checkbox"/> 보유기간 2년 이상으로서 '22.5.10.부터 '25.5.9.까지 양도하는 주택 <input type="checkbox"/> (좌 동)

7. 주식 양도소득세 부과대상 주권상장법인 대주주 기준 완화 (소득세법 시행령 제157조)

가. 개정취지 : 주식시장 변동성 완화

나. 개정내용

종 전	개 정																								
<div><div><input type="checkbox"/> ‘대주주’에 대해 국내상장주식 양도소득세 과세</div><div><input type="radio"/> 과세표준 3억원 이하 20% 과세표준 3억원 초과 25% 등</div></div> <div><div><input type="checkbox"/> 상장주식 ‘대주주’ 과세기준</div><div><input type="radio"/> (판정) 종목별 일정 지분율 또는 일정 보유금액 이상</div><div><div>- (지분율) 코스피 1%, 코스닥 2%, 코넥스 4% 이상</div><div>- (보유금액) 10억원 이상</div></div></div>	<div><div><input type="checkbox"/> ‘대주주’에 대해 국내상장주식 양도소득세 과세</div><div><input type="radio"/> (좌 동)</div></div> <div><div><input type="checkbox"/> 과세기준 완화</div><div><input type="radio"/> 보유금액 기준 인상 등</div><div><div>- (좌 동)</div><div>- (보유금액) 50억원 이상</div></div></div>																								
<table><tr><td></td><td>지분율</td><td>보유금액</td></tr><tr><td>코스피</td><td>1%</td><td></td></tr><tr><td>코스닥</td><td>2%</td><td>10억원</td></tr><tr><td>코넥스</td><td>4%</td><td></td></tr></table>		지분율	보유금액	코스피	1%		코스닥	2%	10억원	코넥스	4%		<table><tr><td></td><td>지분율</td><td>보유금액</td></tr><tr><td>코스피</td><td>1%</td><td></td></tr><tr><td>코스닥</td><td>2%</td><td>50억원</td></tr><tr><td>코넥스</td><td>4%</td><td></td></tr></table>		지분율	보유금액	코스피	1%		코스닥	2%	50억원	코넥스	4%	
	지분율	보유금액																							
코스피	1%																								
코스닥	2%	10억원																							
코넥스	4%																								
	지분율	보유금액																							
코스피	1%																								
코스닥	2%	50억원																							
코넥스	4%																								

다. 적용시기 및 적용례 : 2024.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

Ⅳ. 조세특례제한법 개정내용 중 유의미한 것들

1. 농·어업법인에 대한 현물출자 시 양도소득세 과세특례 자경기간 계산방법 합리화 (조세특례제한법 시행령 제63조 제14항, 제64조 제11항)

가. 개정취지

- 현물출자에 대한 양도세 감면 요건 합리화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 농지등을 농·어업법인에 현물출자 시 양도세 100% 감면 또는 이월과세 특례 적용 요	<input type="checkbox"/> 자경기간 요건 합리화

<p>건</p> <p>○ (소재지 거주)</p> <p>① 농지등 소재 시·군·구</p> <p>② ①과 연결한 시·군·구</p> <p>③ 농지등으로부터 30km 이내</p> <p>○ (자경기간) 4년 이상</p> <p>- 사업소득금액과 총급여액의 합계액이 3,700만원 이상인 과세기간은 제외</p> <p style="text-align: center;"><추 가></p>	<p>○ (좌 동)</p> <p>○ 자경기간 판정 시 수입금액 기준 추가</p> <p>- (좌 동)</p> <p>- 복식부기의무자 수입금액 기준* 이상의 수입금액이 있는 과세기간은 제외</p> <p>* 도소매업, 부동산매매업: 3억원 제조업, 숙박업 등: 1.5억원 전문·과학·기술서비스업 등: 0.75억원</p>
---	---

다. 적용시기 및 적용례

- 2024.2.29. 이후 현물출자하는 분부터 적용

2. 경영회생 지원사업 양도소득세 특례 적용대상 및 요건 확대

(조세특례제한법 제70조의2, 같은 법 시행령 제67조의2)

가. 개정취지

- 농업인 경영회생 지원 강화

나. 개정내용

종 전	개 정
<p><input type="checkbox"/> 경영회생 지원사업 대상 농지를 농어촌공사로부터 환매 시 양도세 환급 특례</p> <p>* 한국농어촌공사가 농업인으로부터 농지 매입 후 다시 임대해주는 사업</p> <p>○ (대상) 농어촌공사에 농지등을 양도하고 임차기간 내 직접 경작·환매한 농업인</p> <p>* 농지 및 농지에 딸린 농업용 시설</p> <p style="text-align: center;"><신 설></p> <p>○ (요건) ①+②+③</p> <p>① 농업인이 직접 경작한 농지 및 농지에 딸린 농업용시설을 한국농어촌공사에 양도</p> <p>② 양도 후 임차·직접 경작</p> <p>③ 임차기간(7~10년) 내 환매</p>	<p><input type="checkbox"/> 특례 대상·요건 확대</p> <p>○ (좌 동)</p> <p>- 해당 농업인의 상속인 포함</p> <p>○ (요건) ① 요건 확대</p> <p>① 직접 경작한 농지 ⇒ 직접 경작 또는 축산에 사용한 농지</p> <p><input type="checkbox"/> ○ (좌 동)</p>



<input type="checkbox"/> 경영회생 지원사업 대상 농지등* 환매 시 양도세 환급신청 방법 등 * 농지 및 농지에 딸린 농업용 시설 ○ (환급신청) 농업인이 관할 세무서장에게 환급신청서, 매매·환매계약서 사본 제출 ○ (자경기간) 환매한 농지등을 제3자에게 양도시 임차·경작한 기간을 자경기간에 포함하여 자경농지 양도세 특례* 적용 * 8년 이상 자경 시 양도세 100% 감면 <추 가>	<input type="checkbox"/> 상속인의 양도세 환급신청 방법, 축사용지의 직접 축산에 사용한 기간 계산방법 규정 ○ 상속인이 양도세 환급을 신청하는 경우에도 적용 ○ 임차기간 내 축산에 사용한 기간을 직접 축산에 사용한 기간에 포함하여 축사용지 양도세 특례* 적용 * 8년 이상 직접 축산 시 양도세 100% 감면
--	--

다. 적용시기 및 적용례

- 2024.1.1. 이후 한국농어촌공사에 양도하는 분부터 적용

3. 경영회생 지원사업 양도소득세 특례 적용 시 취득가액·취득시기 명확화

(조세특례제한법 제70조의2)

가. 개정취지

- 특례 적용 시 농지 취득가액·취득시기 명확화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 경영회생 지원사업* 대상 농지를 농어촌공사로부터 환매 후 제3자에게 양도 시 취득가액 및 취득시기 * 한국농어촌공사가 농업인으로부터 농지 매입 후 다시 임대해주는 사업 → 환매 시 양도세 환급특례 제공 ○ (대상) 양도세 환급받은 농업인 ○ (취득가액 등) 한국농어촌공사 양도 전 당초 취득가액 및 취득시기 적용 <단서 신설>	<input type="checkbox"/> 특례 대상·요건 확대 <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> ○ (좌 동) - 다만, 한국농어촌공사에 양도하기 전 영농자녀 증여세 감면*을 받은 농지 등은 증여자의 농지취득가액·취득시기 적용 * 영농종사자가 농지등을 2025년까지 직계비속증여 시 증여세 100% 감면 </div>

4. 공익사업 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례의 사후관리요건 합리화 (조세특례제한법 시행령 제73조)

가. 개정취지

- 공익사업의 원활한 수행 지원

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 공익사업 대토보상에 대한 양도세 특례*의 사후관리 요건 * 토지등을 공익사업 시행자에게 양도한 후 대토보상 받을 경우 양도세 40% 감면 또는 과세이연 <input type="checkbox"/> 감면세액(또는 과세이연금액 상당 세액) + 이자상당액 납부 - 전매금지 위반 - 대토에 대한 소유권 이전등기 완료 후 3년 이내 양도 <input type="checkbox"/> 대토보상과 현금보상(10% 감면)의 감면세액(또는 과세이연금액 상당 세액)의 차액납부 - 소유권 이전등기의 등기원인이 대토보상으로 미기재 등 - 해당 대토를 증여 또는 상속	<input type="checkbox"/> 사후관리 요건 합리화 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> ○ (좌 등) </div> - 해당 대토에 대한 소유권 이전등기 완료 후 3년 이내 증여 또는 상속

다. 적용시기 및 적용례 :

2024.2.29. 이후 대토를 증여하거나 상속이 개시되는 분부터 적용

5. 기획발전특구 부동산 대체취득 시 과세특례 신설

(조세특례제한법 제121조의34, 같은 법 시행령 제116조의37)

가. 개정취지 : 국가균형발전을 위해 기획발전특구 활성화 지원

나. 개정내용

종 전	개 정
<신 설>	<input type="checkbox"/> 수도권 기업의 기회발전특구* 내 부동산 대체 취득 시 과세특례 * 인구감소지역·접경지역이 아닌 수도권과밀억제권역 제외 <input type="checkbox"/> (요건) ①+②+③ ① 3년 이상(중소기업 2년) 사업 영위 ② 수도권 내 사업용 부동산*을 2026.12.31.까지 양도 * 본사, 공장, 기업부설연구소, 데이터센터 ③ 기회발전특구 내 사업용 부동산 대체취득 ① 기회발전특구 내 사업용 부동산을 취득하여 사업 개시한 날부터 2년 내 수도권 내 사업용 부동산을 양도하거나 ② 수도권 내 사업용 부동산을 양도한 날부터 3년 내 기회발전특구 내 사업용 부동산을 취득하여 사업 개시 <input type="checkbox"/> (과세특례) 기회발전특구 내 사업용 부동산 처분 시까지 과세이연 - 과세이연 대상 양도차익상당액의 계산방법 $\text{양도차익} * \text{상당액} \times \frac{\text{특구 내 사업용 부동산 취득가액}}{\text{수도권 사업용 부동산 양도가액}}$ * 단, 법인의 경우 양도차익에서 이월결손금 차감

다. 적용시기 및 적용례 : 2024.1.1. 이후 수도권 내 사업용 부동산을 양도하는 분부터 적용

6. 농어촌주택 양도소득세 특례 확대

(조세특례제한법 제99조의4)

가. 개정취지 : 국가균형발전을 위해 기회발전특구 활성화 지원

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 일반주택, 농어촌주택을 각 1채 보유한 1세대가 일반주택 양도시 비과세 <input type="checkbox"/> (대상 농어촌주택) ①+②+③ ① ‘읍·면 또는 인구 20만 이하 시의 동’에 소재 * 수도권, 도시지역, 조정대상지역, 부동산거래허가구역, 관광단지 등 제외 ② 주택 취득 당시 기준시가 3억원 이하(한옥 4억원 이하) ③ 2003.8월~2025.12월간 취득 <input type="checkbox"/> (요건) 농어촌주택 3년 이상 보유 & 농어촌주택 취득 전 보유한 일반주택 양도	<input type="checkbox"/> 적용대상 농어촌주택 확대 <input type="checkbox"/> 농어촌주택 소재지 확대 ① ‘기회발전특구’ 포함 ◦ (좌 동)

다. 적용시기 및 적용례 : 2024.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

7. 양도소득세 감면 종합한도 합리화

(조세특례제한법 제133조)

가. 개정취지 : 조세회피 방지

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 조세특례제한법에 따른 양도소득세 감면의 종합한도 * 감면세액 총계에 적용 ○ 1개의 과세기간 1억원, 5개의 과세기간* 2억원 * 해당 과세기간 및 직전 4개 과세기간 <신 설>	<input type="checkbox"/> 감면한도 합리화 ○ (좌 동) - 다만, 다음 요건에 모두 해당하는 경우, 1개 과세기간 내 양도로 봄 ① 분필한 토지(해당 토지의 일부를 양도한 날부터 소급하여 1년 내 토지를 분할한 경우) 또는 토지 지분의 일부를 양도 ② 토지(또는 지분) 일부 양도일부터 2년 내 나머지 토지(또는 지분)를 동일인 또는 그 배우자에게 양도

다. 적용시기 및 적용례 : 2024.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용



V. 상속세 및 증여세법 주요 개정내용 중 유의미한 것들

◎ 2024년 상증분야 개정내용

증 전	개 정
(신설)	<ul style="list-style-type: none"> ● 혼인·출산 증여재산 공제 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (증여자) 직계존속 ◦ (증여기한) 혼인신고일 전후 2년 또는 출생·입양일 후 2년 ◦ (증여재산) 증여추정 및 증여의제 등에 해당하는 경우 제외 ◦ (공제한도) 1억원
<ul style="list-style-type: none"> ● 가업승계 증여세 과세특례 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (세율) 과세표준 60억원 초과분 20% ◦ (연부연납기간) 5년 ◦ (사후관리) 중분류 내 변경 허용 	<ul style="list-style-type: none"> ● 가업승계 증여세 과세특례 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (세율) 과세표준 120억원 초과분 20% ◦ (연부연납기간) 15년 ◦ (사후관리) 대분류 내 변경 허용
<ul style="list-style-type: none"> ● 가업상속공제 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (사후관리) 중분류 내 변경 허용 	<ul style="list-style-type: none"> ● 가업상속공제 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (사후관리) 대분류 내 변경 허용
(신설)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (기획발전특구) 일부 사업장 이전·소재 기업에 대표이사 취임요건 및 업종변경제한 폐지
<ul style="list-style-type: none"> ● 서화·골동품 평가방법 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (감정인 범위) 2인 이상의 전문가 ◦ (평가방법) 감정평가심의회 감정가액이 있는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - Max(감정평가액, 감정평가심의회 감정가액) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 서화·골동품 평가방법 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (감정인 범위) 2개 이상의 전문기관 ◦ (평가방법) 좌동
(단서 신설)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 다만, 감정평가액이 감정평가심의회 감정가액의 150%를 초과하는 경우에는 감정평가심의회의 감정가액(특수관계인 간에 양도 또는 양수하는 경우에 한해 적용)
<ul style="list-style-type: none"> ● 상속세 신고기한 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (연장사유 합리화) 상속인 전원이 외국에 주소를 둔 경우 9개월 	<ul style="list-style-type: none"> ● 상속세 신고기한 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (연장사유 합리화) 외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우 9개월

◎ 2023년 상증분야 개정내용

1. 가업상속공제 적용대상 확대

- 공제한도 상향 : 최대 500억원 ⇒ 최대 600억원
 - 중견기업 규모 상향 : 매출액 4천억원 ⇒ 5천억원 미만
 - 피상속인 지분요건 완화 : 지분 50%(상장법인 30%) ⇒ 40%(상장법인 20%) 이상
 - 대상 업종 추가 : 소독, 구충 및 방제 서비스업
 - 납부유예제도 선택 가능
2. 가업상속공제 사후관리 완화
- 사후관리 기간 단축 : 7년 ⇒ 5년
 - 고용유지 요건 : 매년 80% & 7년 총기간 100% ⇒ 5년 총기간 90%
 - 자산유지 요건 : 가업용 자산의 20%(5년 내 10%) ⇒ 40% 이상 처분 제한
3. 가업승계 증여세 과세특례 적용대상 및 공제한도 등 확대
- 과세특례 한도 상향 : 100억원 ⇒ 가업영위기간별 최대 600억원
 - 공제액 상향 : 5억원 ⇒ 10억원
 - 납부유예제도 선택 가능
4. 영농상속공제 개정
- 공제한도 상향 : 20억원 ⇒ 30억원
 - 피상속인 요건 강화 : 상속개시일 8년(종전 2년) 전부터 계속하여 직접 영농에 종사
 - 피상속인·상속인이 탈세 또는 회계부정으로 징역형·벌금형을 받은 경우 공제 배제
5. 상속세 자녀공제 및 미성년자공제 대상에 태아 포함
6. 일감몰아주기 과세제도 개정
- 사업부문별 과세 허용
 - 과세제외 거래 확대 : 대기업 제품·상품 수출 목적 국내 거래 포함
7. 최대주주주식할증평가 제외 대상 확대
- 직전 3개년 매출액 평균이 5천억원 미만인 중견기업이 발행한 주식 추가
8. 창업자금 증여세 과세특례 한도
- 한도 확대 : 30억원 ⇒ 50억원 (10명 이상 신규 고용 시 : 50억원 ⇒ 100억원)
9. 연부연납 기간 확대
- 가업상속 시 가업비율에 따라 차등 ⇒ 가업비율 무관하게 최대 20년
10. 특수관계 친족 범위 축소
- 6촌 이내 혈족, 4촌 이내 인척 ⇒ 4촌 이내 혈족, 3촌 이내 인척
11. 부과제척기간 특례대상(안 날로부터 1년) 추가
- 국내가상사업자를 통하지 않고, 가상자산을 상속증여받은 경우
 - 판결 등의 결과로 재산의 실질 귀속자가 따로 있다는 사실이 확인된 경우

◎ 2022년 상증분야 개정내용

1. 재산 취득자금 등의 증여 추정



- 연대납세의무 적용 제외, 합산배제 증여재산에 포함
2. 가업·영농상속공제 확대
 - 10년 이상 가업영위기간 중 한국표준산업분류에 따른 대분류 내에서 업종변경 가능
 - 가업 대상에 해당하는 중견기업 확대(3천억원 미만⇒4천억원 미만)
 - 가업상속공제 대상 업종에 사립유치원 포함
 - 영농상속공제한도 상향(15억원⇒20억원)
 3. 동거주택상속공제 적용 대상 확대
 - 피상속인과 동거하는 상속인 범위를 직계비속에 한정
⇒ 대습상속에 해당하는 경우 상속인이 된 그 직계비속의 배우자(며느리, 사위) 포함
 4. 저가 양수 또는 고가 양도에 따른 증여이익 과세대상 합리화
 - 시가거래 범위 확대(개인-법인 간 거래 대가가 법인세법상 시가에 해당하는 경우 미적용 ⇒ 개인-개인 간 거래 대가가 소득세법상 시가에 해당하는 경우에도 미적용)
 5. 초과배당에 따른 증여이익 개선
 - 신고기한(다음 연도 5월31일)을 성실신고확인대상사업자의 경우 6월30일까지 연장
 - 증여일을 "배당 금액을 지급한 날"로 명확화
 6. 특정법인과 거래를 통한 증여이익 정비
 - 한도액 계산방식(법인세가 이중으로 차감되는 문제점) 정비
 7. 공익법인등 관련 과세 강화
 - 출연재산보고서, 외부전문가 세무확인, 외부회계 감사보고서의 제출·보고기한 연장(3개월 ⇒ 4개월 이내)
 - 주기적 감사인 지정제도 시행 : 전전연도 기준 자산규모가 1천억원 이상인 공익법인 등
 8. 가상자산 평가 사업자 고시 신설
 - 가상자산 평가를 위한 가상자산사업자 고시(국세청 고시 제2021-58호, 2021.12.28.)
 9. 선박 등 유형재산 평가 신설
 - 선박 등 내용연수가 단기인 유형재산에 대하여 평가 기준일로부터 수익시기까지의 연수를 반영하여 재산가치를 평가방법 개선
 10. 국외주식 감정기관의 범위 확대
 - 보충적 평가를 사용할 수 없는 경우의 국외 비상장주식 평가기관의 범위에 신용평가전문기관, 회계법인, 세무법인 포함
 11. 일반상속세 연부연납기간 확대
 - 5년 ⇒ 10년 이내
 12. 문화재 등 물납 신설
 - 문화재 및 미술품으로 물납 신청 가능(2023.1.1. 이후 상속분부터 적용)
 13. 지급명세서 등 제출 대상 확대
 - 금융투자업자는 증권계좌를 통하여 주식 등이 계좌 간 이체된 경우 제출의무 신설

◎ 2021년 상증분야 개정내용

1. 배우자상속재산 분할기한
 - 배우자상속상속공제를 적용받기 위한 분할기한을 상속세 결정기한과 동일하게 연장 : 6개월 ⇒ 9개월
2. 납부지연가산세 면제
 - 신고납부 이후 평가심의위원회를 통해 평가한 가액으로 결정·경정한 경우 가산세 면제대상 추가
3. 유언대용신탁 및 수익자연속신탁의 과세명확화
 - 위탁자 또는 수익자 사망시 증여세가 아닌 상속세로 과세
 - * (종전) 증여세 과세 후 상속재산에 포함하여 상속세 과세
4. 공익법인 상속·증여세 면제한도 일원화
 - 성실공익법인 10%, 기타 일반공익법인 5% ⇒ 공익법인 10%
5. 신탁의 이익 분할지급에 대한 증여시기 보완
 - 확정된 원본 수익을 분할지급시 위탁자가 신탁재산을 실질적으로 통제하는 경우 : 최초지급일
⇒ 실제 지급일
6. 신탁이익을 받을 권리의 평가방법 개선
 - 신탁의 이익 평가방법을 상증법상 재산평가방법(법 § 60~ § 65)으로 대체
7. 상속세 연부연납 특례 대상자산 합리화
 - 개인사업자의 연부연납 대상자산가액 산정시 임대용 부동산 제외
8. 가상자산 평가규정 신설 (2022.1.1. 시행)
 - 국세청장이 고시하는 가상자산사업자의 사업장에서 거래되는 가상자산 : 평가기준일 이전 이후 1개월 일평균가액의 평균액
 - 그 밖의 가상자산 : 가상자산사업자 및 이에 준하는 사업자의 사업장에서 공시하는 거래일 일평균가액 또는 종료시각 공시된 시세가액 등 합리적으로 인정되는 가액
9. 최대주주등의 주식 등 할증평가 제도 개선
 - 최대주주등이 보유한 주식을 발행한 법인이 보유한 다른 법인의 주식을 할증평가 대상에서 제외
10. 초과배당 증여이익에 대한 과세 강화
 - 초과배당 증여이익에 대해 소득세·증여세를 모두 과세
 - 초과배당 지급받은 시점에 증여세액 가계산한 후 실제 소득세액 반영하여 증여세액 정산
11. 상속받은 의무보호예수 주식을 경정청구 대상 추가
 - 의무보호기간 만료 후 2개월 이내에 매각한 경우로서 매각액이 상속세 과세가액보다 하락한 경우
12. 공익법인 과세체계 개선



- 일반공익법인과 성실공익법인을 공익법인으로 통합
- 공익법인 사후관리 확인제도의 신고제 전환 (주식 5% 초과 출연받은 공익법인 등은 매년 사후관리 이행여부 신고)

13. 영농자녀 증여세 감면 적용기한 연장 ('22.12.31.까지)

14. 서민금융진흥원 출연금에 대한 증여세 비과세 적용

◎ 2020년 상증분야 개정내용

1. 최대주주등의 할증평가

- 조특법 101 삭제 = 상증법 § 63에서 규정
- 중소기업 할증평가를 배제하고, 지분율에 관계없이 20% 할증률 적용

2. 연부연납

- 가업상속 연부연납 특례 대상 확대 및 요건 완화
- 분할납부 세액 계산시 납부일 현재 국기령 이자율 적용(종전 신청일 현재 이자율)

3. 가업상속공제 사후관리

- 사후관리 기간단축 : 10년 ⇒ 7년
- 고용유지 : 정규직 근로자 인원기준외 총급여액 기준을 선택 적용
 - 통계청 경제활동인구조사의 정규직근로자에서 '근로기준법에 따라 계약을 체결한 근로자(제외 범위 있음)'로 변경
- 자산처분의 정당한 사유 확대(주된 업종 변경 관련하여 대체 취득하여 가업에 계속 사용하거나, 처분금액을 조특법 연구인력개발비로 사용한 경우)
- 가업의 주된 업종을 중분류 내에서 업종 변경하거나 중분류 이외 업종은 평가심의위원회 회를 통해 변경 가능
- 조세포탈 또는 회계부정시 가업상속공제 배제 또는 추징

4. 영농상속공제 및 영농자녀 증여세 감면 대상에 염전 추가

5. 동거주택 상속공제

- (상속주택가액 - 담보채무) × 80% (5억원 한도) ⇒ (상속주택가액 - 담보채무) × 100% (6억원 한도)

6. 특정법인 : 결손법인 등 ⇒ '지배주주와 그 친족이 직접 또는 간접으로 보유하는 주식보유비율이 30% 이상 법인'

7. 주주명부가 없는 경우 명의신탁재산 증여의제 증여일을 양도세 신고서에 기재된 소유권이전일, 주식등변동상황명세서에 기재된 거래일로 명확화

8. 특수관계인 공매 취득가액 시가 불인정

- 최대주주 등의 비상장주식을 경매 공매로 최대주주 등의 특수관계인 또는 상속인이 취득한 경우

9. 조합원입주권 평가방법 명확화

- 평가기준일까지 납입한 금액은 조합원의 권리가액과 불입한 계약금·중도금을 합한 금액
- 10. 공익법인 관련
 - (2021.1.1. 이후) 의무지출제도의 적용대상을 모든 공익법인으로 확대
 - (2022.1.1. 이후) 주기적 감사인 지정제도 도입
- 11. 증여세 과세가액 불산입하는 장애인 신탁에 타익신탁을 추가하고, 원본 인출 허용 사유에 중증장애인의 기초생활비 용도 인출을 추가
- 12. 증여추정 배제기준에 세대주 삭제 (2020.7.20. 증여추정 배제기준 훈령 개정)
- 13. 국세부과제척기간 특례(안 날로부터 1년)에 명의신탁재산 증여의제에 해당하는 경우를 추가

◎ 2019년 상증분야 개정내용

1. 신고세액공제를 인하(5% ⇒ 3%)
2. 명의신탁재산의 증여의제
 - 납세의무자를 실제소유자로 변경, 합산배제 재산에 추가
 - 실제소유자의 다른 재산으로 증여세등을 '모두 징수하지 못할 경우 명의신탁재산으로 징수 가능'
3. 증여재산 시가 평가기간 확대
 - 증여재산의 시가 평가기간을 증여일 전 6개월부터 증여일 후 3개월까지로 확대
4. 평가기간 경과 후 매매사례가액등 시가 인정절차 마련
 - 평가기간 외로서 평가기준일 전 2년 이내와 평가기간 후 법정결정기한까지의 매매사례가액등을 평가심의위원회의 심의를 거쳐 시가로 인정
5. 신탁의 이익 및 정기금을 받을 권리의 평가방법 합리화
 - 계약의 철회 등으로 일시금을 수령할 수 있는 권리를 보유하는 경우로서 그 일시금이 현행평가방법에 따른 가액보다 큰 경우에는 그 일시금의 금액을 평가가액으로 함
6. 담보신탁이 설정된 재산평가 합리화
 - 위탁자의 채무이행을 담보하기 위하여 신탁계약이 설정된 재산을 저당권등 평가특례 대상에 추가
7. 가업·영농상속공제
 - 중견기업의 경우 가업 이외 재산가액이 상속세 납부금액의 200% 초과시 가업상속공제 배제
 - 가업용 자산 처분시 상속세 추정액을 자산처분비율과 기간별 추정율을 곱하여 계산
 - 영농상속공제시 피상속인 및 상속인 질병의 요양 등의 경우 직접 영농 종사 기간 포함
8. 특수관계인에 속하는 퇴직임원



- 특수관계인에 해당하는 퇴직임원의 범위를 퇴직 후 3년으로 조정(공시대상기업집단 5년 유지)
- 9. 공익법인 관련
 - 공시대상기업집단 소속 공익법인이 출연재산 매각대금으로 계열회사 주식 취득 금지
 - 공익법인 해산시 주무부장관이 해당 공익법인과 유사한 것으로 인정하는 공익법인에 잔여재산 귀속시키는 경우 증여세 비과세
- 10. 특정법인과과의 거래를 통한 이익의 증여의제시 시가기준 합리화
 - 재산·용역의 시가를 법인령 589에 따른 가액으로 적용
- 11. 비상장주식 순손익가치 계산방법 보완
 - 비상장주식 보충적 평가 관련 순손익액 계산시 외화평가손익 반영
- 12. 질문조사권 남용 금지
 - 질문·조사하거나 장부 등의 제출을 요구함에 있어 직무상 필요한 범위 외에 다른 목적 등을 위하여 권한 남용 금지 신설

VI. 부동산대책에 따른 세법개정 내용

◎ '18년 8·27 대책 주요내용('18.8.27.)

- ① 조정대상지역·투기지역·투기과열지구 추가 지정
 - (내용) 경기 구리·안양 동안·광교를 조정대상지역으로 추가지정하고 부산 기장군(일광면 제외)을 조정대상지역에서 해제

◎ '18년 9·13 대책 주요내용('18.9.13.)

- ① 조정대상지역 일시적 2주택 중복보유 허용기간 단축
 - (내용) 일시적 2주택자는 신규주택 취득 후 3년 이내 종전주택을 양도하면 양도소득세 비과세 적용하였으나, 조정대상지역 일시적 2주택자는 신규주택(조정대상지역) 취득 후 2년 이내 종전주택(조정대상지역)을 양도해야 비과세 적용(동거불양·혼인합가 등은 적용하지 않음)
 - (적용시기) '18.9.14. 이후 조정대상지역 내 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규주택 취득분부터 적용
 - (종전규정 적용) ⇒ ㉠ 또는 ㉡ 충족시
 - ㉠ '18.9.13. 이전에 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득한 경우

- ⑥ '18.9.13. 이전에 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우
- ② 조정대상지역 신규취득 임대주택 양도소득세 중과
- (내용) 1주택 이상자가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 양도소득세 중과* 적용
 - * 건설임대주택 또는 매입임대주택 중 공공지원민간임대주택은 중과대상에서 제외
 - (적용시기) '18.9.14. 이후 조정대상지역 내 주택을 신규 취득하여 임대등록하는 주택부터 적용
 - (종전규정 적용) ⇒ ㉠ 또는 ㉡ 충족시
 - ㉠ '18.9.13. 이전에 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득한 경우
 - ㉡ '18.9.13. 이전에 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우
- ③ 장기일반민간임대주택등에 대한 주택가액 기준 신설
- (내용) 장기일반민간임대주택등에 대한 과세특례 적용시 주택가액 기준 신설 : 임대개시 당시 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하 주택에 적용
 - (적용시기) '18.9.14. 이후 새로 취득하는 주택부터 적용
 - (종전규정 적용) ⇒ ㉠ 또는 ㉡ 충족시
 - ㉠ '18.9.13. 이전에 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득한 경우
 - ㉡ '18.9.13. 이전에 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우
- ④ 고가 1주택자 장기보유특별공제 요건 강화
- (내용) 고가 1주택자는 거주기간 요건없이 보유기간에 따라 최대 80% 장기보유특별공제 적용하였으나, 2년 이상 거주한 경우에 한해 장기보유특별공제 10년이상 최대 80% 공제하고 2년미만 거주시 장기보유특별공제 15년 최대 30% 공제
- | 보유기간 | 3~4년 | 4~5년 | 5~6년 | 6~7년 | 7~8년 | 8~9년 | 9~10년 | 10년이상 |
|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| 공제율 | 24% | 32% | 40% | 48% | 56% | 64% | 72% | 80% |
- (적용시기) '20.1.1. 이후 양도하는 주택부터 적용

◎ '18년 12·28 대책 주요내용('18.12.28.)

- (내용) 경기 수원 팔달구·용인 수지구·용인 기흥구 조정대상지역 추가지정, 부산 부산진구·남구·연제구·기장군 조정대상지역에서 해제



◎ '19년 2.12. 시행령 개정 주요내용('19.2.12.)

① 임대사업자 거주주택 비과세 요건 강화

- (내용) 임대사업자 거주주택 비과세를 1회로 제한하여 최초 임대사업자 등록시 거주주택에 대해서만 양도소득세 비과세 적용
- (적용시기) '19.2.12. 이후 취득하는 주택부터 적용
- (종전규정 적용) '19.2.12. 현재 거주하고 있는 주택과 '19.2.12. 전에 거주주택을 취득하기 위해 계약금을 지급한 사실이 확인되는 주택

② 양도소득세 비과세 보유기간 요건 강화

- (내용) 다주택 보유기간은 제외하고 1주택이 된 후 기간만 보유기간으로 인정하여 비과세 적용
- (적용시기) '21.1.1. 이후 양도하는 주택부터 적용

③ 임대사업자 양도소득세 특례시 임대료 증액제한 요건 추가

- (내용) 거주주택 비과세 특례·장기임대주택 양도소득세 중과 배제·1세대 1주택 비과세 특례시 임대료 연 5% 증액 제한 요건 추가
- (적용시기) '19.2.12. 이후 임대차계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터 적용

◎ '19년 12.16 대책 주요내용('19.12.16.)

① 조정대상지역 일시적 2주택자 전입요건 추가 및 중복보유 허용기간 단축

- (내용) 신규 주택 취득일부터 1년 이내에 기존주택을 양도하고 1년 이내에 해당 주택으로 전입하는 경우 비과세 적용
 - * 단, 신규 주택에 기존임차인이 있는 경우 전입의무기간을 임대차계약 종료(최대 2년)까지 연장
- (적용시기) '19.12.17. 이후 조정대상지역내 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역내 주택을 취득하는 주택부터 적용
- (종전규정 적용) ⇒ ㉠ 또는 ㉡ 충족시
 - ㉠ '19.12.16. 이전에 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득한 경우
 - ㉡ '19.12.16. 이전에 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우

② 등록 임대주택에 대한 양도소득세 비과세 요건에 거주요건 추가

- (내용) 조정대상지역 내 등록 임대주택도 2년 거주기간 충족해야 비과세 적용
- (적용시기) '19.12.17. 이후 사업자등록·임대사업자등록분부터 적용

- (종전규정 적용) '19.12.16. 이전에 등록 신청하고 '19.12.17. 이후 등록된 경우

③ 조정대상지역 내 다주택자 양도소득세 중과적용 한시적 배제

- (내용) 다주택자가 조정대상지역 내 10년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우 한시적으로 양도소득세 중과 배제 및 장기보유특별공제 적용
- (적용시기) '19.12.17.부터 '20.6.30.까지 양도하는 분에 적용

④ 1세대 1주택자 장기보유특별공제 거주기간 요건 추가

- (내용) 1세대 1주택자(실거래가 9억 초과)에 대한 장기보유특별공제를 최대 80%(10년)에 거주기간을 요건으로 추가하여 연 8%의 공제율을 보유기간 연 4% + 거주기간 연 4%로 구분

보유기간		3년~4년	4년~5년	5년~6년	6년~7년	7년~8년	8년~9년	9년~10년	10년이상
1주택	합계	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%
	보유	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
다주택		6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20~30%

- (적용시기) '21.1.1. 이후 양도하는 주택부터 적용

⑤ 다주택자 중과세율 적용시 분양권도 주택수에 포함

- (내용) 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도시 양도소득세 중과를 위한 주택수 계산에 분양권 포함
- (적용시기) '21.1.1. 이후 취득분부터 적용

◎ '20년 6·17 대책 주요내용('20.6.17.)

- (내용) 경기 고양시·남양주시·군포시·안성시·부천시·안산시·시흥시·용인시 처인구·오산시·평택시·광주시·양주시·의정부시, 인천 중구·동구·미추홀구·연수구·남동구·부평구·계양구·서구, 대전 동구·중구·서구·유성구·대덕구, 충북 청주시 조정대상지역 추가 지정

◎ '20년 7·10 대책 주요내용('20.7.10.)

- ① 단기보유 주택 및 분양권에 대한 양도소득세율 인상(소득법 § 104)



보유기간	현 행			개 정	
	주택 외 부동산	주택·임주권	분양권	주택·임주권	분양권
1년미만	50%	40%	조정지역 : 50%기타 : 기본세율	70%	70%
2년미만	40%	기본세율		60%	60%
2년이상	기본세율	기본세율		기본세율	

- (개정안) 2년 미만 단기보유 주택(1년 미만 : 40% → 70%, 2년 미만 : 기본세율 → 60%)에 대한 양도소득세율 인상, 분양권 중과세율 인상(조정지역 50% → 조정지역불문 1년 미만 70%, 1년 이상 60%)
- (적용시기) 2021.6.1. 이후 양도하는 분부터 적용

② 조정대상지역 다주택자 중과세율 인상(소득법 § 104)

현 행		개 정	
2주택자	3주택 이상	2주택자	3주택 이상
기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%p	기본세율 + 20%p	기본세율 + 30%p

- (적용시기) 2021.6.1. 이후 양도하는 분부터 적용

③ 주택 임대사업자등록 제도 보완

- 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반매입임대(8년) 폐지
- (단기임대) 신규 등록 폐지, 단기임대에서 장기임대로 전환 불가
- (장기임대) 신규등록을 원칙적 허용하되, 아파트 장기일반매입임대는 폐지

<등록임대주택 유형별 신규등록 가능여부 현황>

주택 구분		신규등록 가능여부	
		매입임대	건설임대
단기임대	단기(4년)	폐 지	폐 지
장기임대	장기일반(8년)	허용(다만, 아파트 불가)	허 용
	공공지원(8년)	허 용	허 용

- (적용시기) 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 후 즉시 시행
- * 7.11(대책 발표 다음날) 이후 폐지, 신규등록 또는 단기에서 장기로 전환 시 세제혜택 미적용

④ 신규 등록임대주택 최소 임대 의무기간 연장

- (변경내용) 장기일반·공공지원형의 임대 의무기간 연장(8년 → 10년 이상)
- (적용시기) 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정('20.8.18.) 후 즉시 시행

- ⑤ 최소 임대 의무기간 종료 시 자동 등록 말소
- (자동등록 말소) 향후 폐지되는 단기(4년), 아파트 장기일반 매입임대(8년) 유형은 최소 임대 의무기간 경과 시 자동 등록 말소
 - * 기 등록주택은 등록말소 시점까지의 세제혜택에 대해 유지
 - (자진말소 허용) 향후 폐지되는 유형에 한해 적법사업자*는 희망시 자진말소 허용(임대 의무기간 미준수 과태료 면제)
 - * 임대차계약 신고, 임대료 증액 제한규정 등 공적 의무를 준수한 사업자
 - (적용시기) 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 후 즉시 시행

◎ 8.7 임대주택 세제지원 보완조치('20.8.7.)

- 기존 사업자가 등록말소시점까지 안정적으로 임대사업을 유지할 수 있도록 「주택 시장 안정 보완대책」('20.7.10.)의 취지를 감안하여 임대주택 세제지원 보완조치 마련
 - * 다만, 보완조치는 임대주택 등록기간 동안 임대료 상한 등 요건을 준수한 경우에 적용

① 임대등록기간 동안 세제지원 유지

- 민간임대주택법 개정에 따라 폐지되는 임대주택 유형에 대하여 임대등록기간 동안 임대소득에 대한 소득세·법인세 및 임대주택에 대한 종합부동산세 세제혜택* 유지
 - * ① 임대소득에 대한 분리과세시 필요경비 우대
 - ② 등록임대주택 중 소형주택에 대한 소득세·법인세 감면(30%, 75%)
 - ③ 등록임대주택에 대한 종부세 비과세
- 임대등록일~자진·자동등록말소일까지 세제혜택 유지

② 자진·자동등록말소하는 경우 추징 면제

- 소득세·법인세 및 종합부동산세 세제지원의 요건인 의무임대기간이 경과하기 전에 자진·자동등록말소하는 경우에도 그간 감면받은 세금을 추징하지 않음
 - * 예) 단기임대주택이 4년으로 말소되어 5년 요건을 채우지 못하는 경우, 장기임대주택이 임대등록일과 사업자등록일이 달라 8년 요건을 채우지 못하는 경우
 - ※ 재건축·재개발로 인한 등록말소 후 폐지되는 유형으로 재등록이 불가능한 경우에도 양도세 등 추징하지 않음

(양도소득세) 자진등록말소의 경우 의무임대기간의 1/2 이상 임대한 경우만 다음의 보완조치 적용

① 의무임대기간 미충족시에도 임대주택에 대한 양도세 중과 배제

- 자진·자동등록말소로 인해 의무임대기간을 충족하지 않고 임대주택을 양도하는 경우에도 다주택자 양도세 중과 배제



- 다만, 자진말소의 경우 임대주택 등록말소 후 1년내 양도하는 경우에 한하여 중과 배제

② 의무임대기간 미충족시에도 거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세 적용

- 자진·자동등록말소로 인해 의무임대기간을 충족하지 않더라도 임대사업자의 거주 주택을 임대주택 등록말소 후 5년내 양도하는 경우 1세대 1주택 양도세 비과세를 인정
- 이미 1세대 1주택 비과세를 적용받고 거주주택을 양도한 후 임대주택이 자진·자동 등록말소 되는 경우에도 추정하지 않음

③ 7.11일 이후 등록분 등에 대한 세제지원 적용 배제

- 7.11일 이후 ① 민간임대주택법 개정에 따라 폐지되는 유형의 임대주택으로 등록하거나, ② 단기임대주택을 장기로 전환하는 경우 종합부동산세, 양도소득세 등 관련 세제 지원 적용 배제

※ 「주택시장 안정 보완대책」(‘20.7.10.) 기 발표 내용

- 따라서 동 임대주택에 대해서는 이번 보완조치의 내용도 적용되지 않음

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명	8월 16일 (금)	8월 19일 (월)	8월 20일 (화)	8월 21일 (수)	8월 22일 (목)
미 달 러 (USD)	1361.40	1360.10	1337.80	1332.00	1332.40
일 본 엔 (JPY)	912.44	919.89	911.84	917.07	919.63
영 국 파 운 드 (GBP)	1750.08	1760.17	1737.80	1735.86	1744.64
캐 나 다 달 러 (CAD)	991.30	994.12	981.33	978.08	980.82
홍 콩 달 러 (HKD)	174.61	174.50	171.74	171.03	170.99
위 안 화 (CNH)	190.32	189.42	187.01	186.57	186.91
유 로 화 (EUR)	1493.80	1499.44	1483.02	1482.25	1486.49
호 주 달 러 (AUD)	899.95	907.53	900.74	898.43	899.70
싱 가 폴 달 러 (SGD)	1029.34	1033.59	1022.74	1020.85	1021.07
말 레 이 시 아 링 기 트 (MYR)	306.97	306.92	305.33	304.28	304.20