

상장사·중소기업의 투명회계·적법세금·성공경영 정보



안세회계법인 재경저널

공인회계사 조세 eAnSe.com

온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송



중기업
경영관리
외주화

2024/ 9/ 4 통권 1691호

CEO·CFO·COO·회계책임자·조세전문가·재경실무자·총무담당자·모든 관리자용 **名品** 주간지

2024년 지방세입 관계법 개정 문답자료

CFO·회계실무자·조세전문가 정보

- 기업의 지속적 성장을 위한 통합적 사고
- 주식을 취득하는 경우에 부과되는 세금은 없다
- 2024 지방세입 관계법 문답자료
- 국세청이 직접 최대 5년간의 소득세 환급금을 찾아 드립니다
- 잔금 며칠 늦췄다가 종합부동산세 1세대 1주택자 혜택 놓쳐

CMO·마케팅 Tax consulting 색션

- 투자한 외국법인의 해산으로 분배받은 가액 중 당초취득금액을 초과하는 부분에 대해서는 배당소득 과세됨 (p.12)

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 税計·經營 戰略

<자본감자, 무상증자, 의제배당 등의 과세여부비교>

배당유형구분		배당소득과세여부·방법, 과세되지 않는 예외 등
잉여금현금배당		매년, 일정기간 이익·잉여금을 주주들에게 현금배당 : 배당소득종합합산과세(이하 배당과세)
금융신탁배당		별도법인과세 신탁재산의 배당금, 분배금 등 : 배당과세소득
의제배당	유상감자	주식소각, 자본감소시 잉여차액(= 총 현금지급액 - 자본취득가) : 배당과세
	감자자본금	감자시 감소되는 자본금, 주식발행초과금, 자본잉여금은 배당소득 아니고 자본금 환원임
	무상증자	<ul style="list-style-type: none"> • 잉여금의 출자자본금 전입, 현금배당과 같은 배당소득과세됨 • 주식발행초과금, 감자차익 등 자본준비금의 증가 : 배당소득과세안됨
	해산분배	해산법인의 잔여재산분배액 - 자본원금취득초과액은 배당소득과세됨
	합병분배	합병소멸법인주주의 초과금전가액(= 총지급액 - 자본원금)은 배당소득과세
배당처분금액		법인세신고서상의 익금항목 중 (주주)배당성격도 배당소득종합합산과세
펀드 등의 투자이익		국내, 국외의 집합투자기구에서 받은 이익, 평가증실현금액 : 배당소득과세
외국이익·분배		외국법인에게서 지급받는 이익·잉여금 분배금 : 배당소득과세
공동사업분배		공동사업발생소득 중 출자공동사업자의 손익분배비율금액 : 배당소득과세

(안세회계법인대표이사박운중공인회계사 작성)

안세회계법인
02-829-7557

회계·경영·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 1691호 / 주간 36호

2024. 9. 4. (수)

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

목 차

♣ 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.

최고경영자 재경전략	자본감자, 무상증자, 의제배당 등의 과세여부비교	표지
CEO의 경영산책	기업의 지속적 성장을 위한 통합적 사고	2
세무·회계상담자문 (남들은무슨고민할까?)	- 자가소유의 사무실 내부 인테리어 시 자본적지출 해당여부 - 법인세 관련 문의 건(특정직원 대여금) - 금전무상대출에 따른 증여이익 계산방법 문의 - 장애인고용부담금 관련 문의	5 6
눈에맞는 절세미인	주식을 취득하는 경우에 부과되는 세금은 없다	7
매일절세재무요점	- 정부 밸류업 세제개편 계획 - 중소기업에 한해 주어지는 조세지원	9 10
직장인Survival	어떤 사람도 내 편으로 만드는 심리대화법 5가지	11
최신판례예규 (이런저런 유권해석)	- 잔여재산분배액을 외화로 지급받은 경우의 원화환산은 같은 법 시행 령 제46조제5호가목에 따라 잔여재산의 가액이 확정된 날 현재의 「외 국환관리법」에 의한 기준환율 또는 재정환율로 하는 것임 (사전법규소득-26, 2024.01.25) - 이벤트에 참가하기 위하여 발생한 수수료 가 해당 이벤트 상금의 필요 경비에 해당하는지 여부는 사실판단할 사항임 (사전법규소득-687, 2023.12.13)	12 13
세정뉴스와해설	상속세 일괄공제·배우자공제 5억→7.5억 상향 추진	14
마케팅 Tax consulting	승계사업과 기존 사업간의 내부용역거래 대가는 독립된 통상 거래가액을 적용함	13
세무정보	- 2024 지방세입 관계법 문답자료 - 국세청이 직접 최대 5년간의 소득세 환급금을 찾아드립니다 - 잔금 며칠 늦었다가 종합부동산세 1세대 1주택자 혜택 놓쳐	15 28 35
세무환율정보	부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재 정환율	4

기업의 지속적 성장을 위한 통합적 사고 (Integrated thinking¹⁾)



이재권 안세회계법인 지속가능경영자문센터장
공인회계사, 경영학박사, CIA

한국윤리경영학회 산학협력 부회장 (현), 서강대 내부감사전문과정 교육운영위원
서울시립대, 국립 한밭대 겸임교수, 한국회계정보학회 부회장
한국경영교육학회 산학협력 부회장, 국민권익위원회 청렴민관협의회 공정신뢰분과위원장
딜로이트 안진회계법인 ERS(Enterprise Risk Services) 부대표
한국공인회계사회 정보기술연구위원장
Touche Ross Australia, Melbourne : Advanced Technology Group 근무

1) Integrated thinking은 종합적 사고 내지 통합적 사고 번역될 수 있다. 본 고에서는 Integrated thinking을 Integrated Reporting이 통합보고서를 번역되고 있는 점을 고려해 “통합적 사고”로 번역하였다.

급변하는 경영환경에 대처하기 위해서는 기업은 그 어느 때보다 자신의 목적과 가치를 어떻게 창출하고 누구를 위해 창출하는지에 대해 장기적인 관점을 갖고 있어야 한다. 이를 위해서는 통합적 사고(Integrated thinking)이 요청된다²⁾.

2) A New Business Philosophy: Introducing the Integrated Thinking Principles | IFAC

이는 기업의 올바른 경영 환경을 조성하고, 때로는 잘못될 수 있는 경영판단을 종합적 관점에서 검토하고 수정하기 위한 구조화된 접근 방식을 제공한다. 통합적 사고는 조직의 구성요소를 통합하고 기업과 주요 이해 관계자를 위한 가치 창출에 조직 전체가 집중하는 경영철학이다. 이는 통합된 의사결정과 자원 배분에 대한 전체적인(holistic approach) 접근방식을 기반으로 한다. 기업의 가치 창출 및 보존에 대한 보다 장기적인 접근 방식을 통해 단기적인 성과 요구의 균형을 갖도록 한다.

최근 티몬, 위메프 사태와 같이 경영환경에 불확실 환경에서는 우리 기업은 산업계의 가치사슬(value chain)의 관점에서 전체적으로 이해하고 효과적으로 리스크를 관리하기 위한 통합적 사고의 접근이 중시된다³⁾.

3) INTEGRATED THINKING AND SUSTAINABILITY: Applying Key Governance Tools and Frameworks, 2022.12.
The Institute of Internal Auditors and COSO.

통합적 사고를 위해서는 다음에 같은 기본원칙에 대한 이해와 성찰이 필요할 것이다.

- 모든 조직은 상호연계되어 있다. 조직과 임직원의 행동은 상호 영향을 미치며, 직면하는 문제는 상호의존적이며 중복되고 상호보완적인 가치사슬(value chain)에 의해 연결되어 있다.
- 모든 조직은 동일한 한정된 글로벌 자원 보고(store of global resources)를 활용하며 이에 기여한다. (예: 온 라인 플랫폼, 소비자, PG사, 카드사 상호간의 신뢰)
- 모든 조직은 미래세대를 포함한 서로 중복된 이해관계자그룹의 이해에 영향을 준다.
- 좋은 것을 하는 것과 잘 하는 것은 동일한 동전의 상호보완적인 두 측면이다. 완전히 대립되는 것이 아니다.
- 지속가능성의 리스크와 기회를 조직의 계획, 성과, 보고에 통합하는 것이 효과적인 거버넌스의 핵심적 관건이다.

<통합적 사고의 적용>

위와 같은 통합적 사고를 조직 전체에 걸쳐 확산 적용하기 위해서는 우리 기업이 왜, 어떻게 운영되는지에 대한 폭 넓은 사고(broad mindset about how and why organizations operate)가 요구된다. 기업의 의사결정에 보다 폭 넓은 관점을 갖기 위해서는 다중적자본 접근방법(Multi-capital approach)와 같은 종합적 사고가 요구된다. 기업의 지속적 성장을 위해서는 CEO는 조직 전체적으로 통합적 사고의 마음가짐을 붙여넣어 주어야 한다.

<공급망 관리의 ASML 공급망 관리의 신 ASML(매일경제, 2023. 12. 13.) 사례>

네덜란드 기업 ASML은 첨단 반도체 생산에 꼭 필요한 '극자외선(EUV) 노광 장비'를 생산하는 세계 유일의 기업이다. 삼성전자든 TSMC든 이 회사 장비가 없으면 첨단 반도체 생산은 꿈도 못 꾸다. EUV 생성 기술을 개발한 건 ASML이 아니다. 미국 기업 사이머다. 진공에서 시속 322km로 날아다니는 지름 0.003mm의 주석 방울을 레이저로 두 번 맞히는 걸 초당 5만회 반복하면 EUV가 생성된다는 걸 알아냈다. 여기에 필요한 레이저 시스템을 10년에 걸쳐 개발한 회사는 독일 기업 트럼프였다. 부품만 45만개가 넘었다. EUV 장비를 만드는 핵심 기술과 부품은 ASML의 것이 아니다. EUV 장비에 들어가는 수만 개 부품 중 겨우 15%만 ASML이 자체 생산한다.

옛말에 '구슬이 서 말이라도 꿰어야 보배'라고 했다. ASML의 핵심 경쟁력은 바로 구슬을 꿰는 능력이다. 세계 수천 개 회사가 ASML의 요구에 맞는 정교한 제품을 생산해 납품한다. 그 모든 부품이 4년간은 수리할 필요가 없을 정도로 완벽해야 한다. 이를 위해 ASML은 부품 공급사의 협력사까지 찾아다니며 품질을 관리한다. 결국 수천 개 기업으로 구성된 공급망을 철저히 관리하는 게 ASML의 핵심 역량인 셈이다. 크리스 밀러 미국 터프츠대 교수는 책 '칩워'에서 "ASML의

진정한 역량은 광학 전문가와 소프트웨어 설계자, 레이저 회사를 비롯해 극자외선이라는 꿈을 실현하기 위해 필요한 역량을 지닌 수많은 관계자가 얹혀 있는 거대한 네트워크를 조율해내는 것에서 나온다"고 했다.

기업의 금융 및 제조자산(financial and manufactured assets)이 시장 가치의 20%에 불과한 오늘날 기업은 새로운 렌즈를 적용하여 가치가 어떻게 창출되고 장기적으로 어떻게 성공을 지속할 수 있는지를 이해하여야 한다. 최고 성과를 내는 기업들은 재무적 측정 도구에만 좁은 초점을 맞추는 대신, 경영의사결정에 자연적 자본, 사회적 자본, 인적 자본, 제조 및 지적자본 등 여러 자본에 걸쳐 상호 연결된 정보에 기반을 두고 있다. 재무적 자본은 인간의 한 자본에 불과하다는 사실이 드러났다⁵⁾.

5) Integrated Thinking & Strategy: State of Play Report | Integrated Reporting (ifrs.org)
Integrated Thinking & Strategy: State of Play Report, p. 2.

기업이 규모가 확대되고 기능적 전문화가 가속화됨에 따라 운영에 있어서 목적, 비전, 전략간의 불일치를 가져오고 있다. 우리는 조직 다른 부문과의 협업문화와 종합적 관점의 의사결정을 장려하고 발전시켜야 한다. 기업에 파편화된 사일로 문화가 타파되었을 때 각 부서와 팀간의 협력이 증대하고 부서의 융합된 아이디어와 가치가 새로운 제품과 서비스 개발로 연결되어질 수 있다.

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율								
통 화 명				8월 23일 (금)	8월 26일 (월)	8월 27일 (화)	8월 28일 (수)	8월 29일 (목)
미	달	러	(USD)	1335.90	1340.10	1323.90	1330.40	1334.70
일	본	엔	(JPY)	914.34	933.05	917.75	925.21	925.17
영	국	파	운 드	(GBP)	1749.29	1770.34	1746.03	1764.04
캐	나	다	달 러	(CAD)	981.88	991.75	982.01	989.40
홍	콩	달	러	(HKD)	171.34	171.86	169.80	170.53
중	국	원	(CNH)	187.60	187.60	186.00	186.73	187.39
유	로	화	(EUR)	1484.99	1499.91	1578.27	1487.85	1484.79
호	주	달	러	(AUD)	895.99	909.66	896.61	903.54
싱	가	폴	달 러	(SGD)	1019.34	1030.41	1015.65	1022.60
말	레	이	시 아 링 기 트	(MYR)	305.14	306.31	304.52	306.01

자가소유의 사무실 내부 인테리어 시 자본적지출 해당여부

- Q** 당사에서 소유하고 있는 건물에 사무환경 개선을 위해 회의실 및 휴게실을 수선하려고 합니다.
- 사무실 및 락카룸(약 5천만원)
 - 오픈형 회의공간을 별도 ROOM 형식으로 변경(당초 3EA → 변경 4EA, 1EA ↑) : 출입문 설치, 타일 재시공, 공간구분에 따른 조명 및 벽면 인테리어
 - 락카룸 공간 확보 후 개인별 캐비닛 지급 등(당초 5평 → 변경 9평, 4평 ↑) : 타일 재시공, 조명 및 벽면 인테리어
 - 사무실(약 7천만원)
 - 사무실 환경개선을 위한 타일 재시공, 자동문 설치, 조명 및 벽면 인테리어 자산가액의 5% 이상의 지출에 해당되는 건으로 상기의 인테리어 공사에 대해 자본적지출없이 단순 수선비로 보아 비용처리가 가능한지 문의드립니다.

A 자산의 내용연수를 증가시키거나 경제적가치를 증가시키는 수선비는 자본적지출로 그외는 수익적지출로 반영하는데, 귀사의 경우처럼 건물자체의 내용연수를 증가시키거나 경제적가치를 증가시키는 수선비가 아닌 인테리어 공사비 등은 수익적지출로 당기비용처리가 타당하다고 판단됩니다.

법인세 관련 문의 건(특정직원 대여금)

Q 표제 건 과 같이 특정직원에게 회사가 낮은 이자율로 대여를 할 경우 법인세법(인정이자) & 원천세법(직원으로 부터 수취하게 될 이자수익에 대한)상 발생하게 되는 이슈와 처리에 관해 문의드립니다. 예를 들어, 특정 A직원에게 2%이자율로 1억원을 대여 할 경우 추후 신고 납부해야 세법사항에 대해서 조언 부탁드립니다.

A 회사와 직원은 특수관계자에 해당하므로 회사가 특수관계자와 금전거래를 하는 경우에는 시가로 거래하지 않으면 부당행위계산 부인규정이 적용됩니다.

따라서 가중평균차입이자율이나 당좌대출이자율을 적용하여 이자를 받아야 하며, 해당 이자액과 실제로 받은 이자액과의 차액은 부당행위계산부인규정이 적용되어 차액은 익금에 산입하고 해당 직원의 근로소득 등으로 지급한 것으로 처리하여야 합니다.

금전무상대출에 따른 증여이익 계산방법 문의

- Q** 타인으로부터 금전을 무상 대출받은 경우에 무상대출이익이 1천만원 미만인 경우에는 증여세 과세대상에서 제외한다.(상증령 31의4 제2항)
- 이 경우 과세제외되는 무상대출이익 1천만원의 기준이 1년기준인지 아니면 대출일부터 상환일까지 합산기준인지 문의드립니다.
- 대출상환기간에 대한 약정은 없는 상태이며 3년이 지난후 원금만 상환한 경우입니다.
- A** 대출기간이 정해지지 않은 경우에는 그 대출기간을 1년으로 하여 증여재산가액을 계산하도록 상증법 제41조의4제2항에 규정되어 있으므로, 귀사의 경우도 대출기한 약정이 없다면 1년 단위로 증여이익을 계산하여야 합니다.

장애인고용부담금 관련 문의

- Q** 당사는 일반 법인으로 일정 인원의 장애인을 고용하지 못해 장애인고용부담금이 부과되었는데 이 경우 법인세 신고시 손금산입으로 처리하면 될런지 여부입니다.
- A** 장애인고용부담금은 공과금에 해당되지 않고 불이행부담금이므로 손금으로 인정되지 않습니다. 따라서 법인세 신고시 손금불산입으로 처리하여야 합니다.

소액주주가 주식을 취득하는 경우에 부과되는 세금은 없다

상담실 백종훈 차장

주식투자에 대한 관심이 높아지면서 최근에는 주식투자가 부동산이나 현금과 함께 중요한 재산의 구성요소를 이루게 되었으며, 또한 주식투자인구도 매년 증가하고 있는 추세다. 주식의 취득에서 매매에 이르기까지 부담하게 되는 세금에 대해 간략히 살펴보기로 한다.

주식의 취득과 관련된 세금은 없다(50% 초과 과점주주는 부동산 취득세 부과)

주식을 취득하는 경우는 일반적으로 세금은 없다. 보통 일반 개인이 부동산이나 차량 등을 취득할 경우 취득세가 부과되지만 주식에는 취득세가 없다.

그러나 예외적으로 특정 법인의 주식을 50% 초과하여 취득하게 되면 과점주주가 되어 그 법인이 보유하는 부동산 취득 등에 대해 납부했던 취득세를 지분비율만큼 납부해야 한다.

과점주주는 해당 법인의 자산을 임의 처분하거나 관리운용 할 수 있는 지위에 서게 되므로, 주식의 50%를 초과 취득한 과점주주가 되는 경우에 한해 취득세 납부의무가 발생하는 것이다. 따라서 과점주주가 아니라면 주식을 취득하는 경우 증권회사 등에 거래수수료만 내면 된다.

주식거래수수료는 주식을 취득하거나 매각할 경우 부담하는데 증권사마다 약간의 수수료율의 차이는 있다.

주식보유에 따라 배당을 받게 되면 소득세가 과세된다

보통 주식을 보유하는 동안에는 금융예금의 이자와 같이 주식에는 배당소득을 받게 되는 데, 상장이든 비상장이든 주식의 종류에 관계없이 배당소득을 받은 경우 배당소득세가 부과된다. 배당소득세는 원천징수로 떼이게 되는데 세율은 15.4%(지방소득세 포함)가 적용된다.

다만, 소액주주로서 액면가 합계액이 1천8백천만원 이하인 장기보유(1년 이상) 우리사주의 배당에 대해서는 비과세된다(조특법 §88의4).

배당소득에는 현금배당·주식배당 그리고 잉여금을 자본전입하는 등의 방법으로 무상주를 주주에게 나눠주는 의제배당 등이 배당소득에 포함되는데, 금융소득(이자·배당소득)이 2천만원 초과시는 종합합산 과세된다.

소액주주의 상장주식 양도는 양도소득세가 부과된다

주식을 양도함으로써 발생하는 양도차익에 대해서는 양도소득세가 과세되는데 주권상장주식이나 코스닥상장주식을 양도하는 경우에는 원칙적으로 양도소득세가 부과된다.

그러나 변칙적 상속 증여 방지차원에서 발행주식 총수의 1%(코스닥상장 2%)나 시가총액 50억원 이상을 소유한 자, 즉 대주주는 단 1주라도 양도하는 경우 양도차익에 대해 양도소득세를 내야 한다. 또한 소액주주의 상장주식 양도라도 장외 거래시에는 양도소득세가 과세된다(소득세법 §94①(3)가목 나목).

비상장주식의 양도는 과세가 원칙이다. 그러나 창업한지 3년 이내인 벤처기업에 최초로 출자해 3년 동안 보유한 후 양도하는 벤처기업 주식 등은 양도소득세가 부과된다(조특법 §14).

이렇게 주식의 양도에 있어 적용되는 세금은 주식의 종류나 거래장소 등에 따라 세율에 차이가 있는데 상장이든 비상장이든 대기업 대주주 주식의 경우 1년 미만 보유하고 양도하면 30%의 세율이 적용된다(소득세법 §104).

상장·비상장 중소기업주식의 경우는 10%(대주주는 20%, 25%)가 적용된다. 그 외 양도차익과는 상관없이 증권거래세와 농어촌특별세를 내게 된다.

구 분			세 율
대주주	중소기업	상장·비상장	과세표준 3억이하 20%
	중소기업 외	상장·비상장	과세표준 3억초과 25%
		1년미만 보유	30%
대주주 외	중소기업	상장&장외거래 비상장	10%
	중소기업 외	상장&장외거래 비상장	20%

- 안건조세총서, 기업경영회계·세무, 법인세법상세해설서
- 경제신문자료와 공공기관발표자료 등



정부 밸류업 세제개편 계획

기업 인센티브	주주환원 증가금액의 5% 법인세 세액공제
	상속세 최대주주 할증평가 폐지
	밸류업 동참 기업 가업상속공제 대상·한도 확대
주주 인센티브	밸류업 기업 배당증가액 저율 분리과세 - 2000만원 이하 원천징수세율 14% → 9% - 2000만원 초과 최고 세율 45% → 25%
	ISA 지원 확대 - 납입 연 2000만원(비과세 200만원) → 연 4000만원(비과세 500만원)
	금융투자소득세 폐지



'상생임대인' 제도 개요

혜택	조정대상지역 주택도 '2년 실거주' 의무(양도소득세 비과세 요건) 면제
대상 기간	2021년 12월 20일 이후 체결된 임대차 계약
자격	직전 임대차 계약(1년 6개월) 대비 임대료를 5% 이내 인상한 임대인 (단, 매도 시점에 '1세대 1주택'이어야 적용 가능)
적용 기간	2024년 12월 31일까지 → 2026년 말까지 연장(시행령 개정 방침)



중소기업에 한해 주어지는 조세지원

구분	건의안
세액감면 및 공제	<ul style="list-style-type: none"> - 창업중소기업 등에 대한 세액감면(세액의 50-100%, 상시근로자 증가시 추가 감면)(조특법 §6) - 중소기업에 대한 특별세액감면(세액의 5-30%, 최대 1억원 한도)(조특법 §7) - 정규직 전환자에 대한 세액공제(1,300만원/전환자 1인)(조특법 §29의8) - 육아휴직 후 복귀자에 대한 세액공제(1,300만원/전환자 1인)(조특법 §29의8) - 상생결제 지급금액에 대한 세액공제(지급액의 0.15-0.5%, 10% 한도)(조특법 §7의4) - 고용유지중소기업* 등에 대한 세액공제(임금감소액의 10% + 보전액의 15%)(조특법 §30의3) * 중소기업기본법 상 중소기업 - 성과공유제 중소기업의 경영성과급 세액공제(경영성과급의 15%)(조특법 §19)
기타 조세지원	<ul style="list-style-type: none"> - 최저한세율 적용 우대(중소기업* 7%, 일반기업 10-17%) (조특법 §132) * 중소기업 졸업 유예기간 이후 3년간 8%, 그 이후 2년간 9% - 접대비 한도액 우대(법인세법 §25) - 대손금 특례(법인세법령 §19) - 중소기업 통합시 양도소득세 이월과세 적용(조특법 §29의3) - 결손금 소급공제에 의한 환급(법인세법 §72) - 원천징수세액 반기납부(직전년도 상시 고용인원이 20인 이하로 반기 납부 승인 또는 지정된 기업, 금융보험업 제외)(소득세법 §128) - 법인세 분납기간 연장(법인세법 §64)



주주환원 관련 주요 정책내용

법인세 세액공제
<ul style="list-style-type: none"> • 주주환원 증가금액(직전 3년 대비 5% 초과분)의 5%에 대해 법인세 세액공제 • 주주환원 금액은 밸류업 공시 기업의 배당 및 자사주 소각 등을 의미 • 지배주주(특수관계자 포함) 지분비율에 해당하는 금액 제외
배당소득세 분리과세
<ul style="list-style-type: none"> • 주주환원을 확대한 상장기업의 개인주주 현금배당에 적용 • 배당 증가 금액 등에 대해 저율 분리과세(원천징수세율 14% → 9%, 최대 45% → 25%)

※ 기획재정부



어떤 사람도 내 편으로 만드는 심리대화법 5가지

1. 상대방의 생각을 내게 유리하게 리드한다

미국 켄터키주립대 마리아 자라고자 교수는 대화를 하면서 조금은 강제적으로 보이더라도 리딩 기법을 실천하면 대부분이 끌려오게 마련이라고 했다. 예를 들어 신입사원에게 기계의 조작방법을 설명할 때 "조작은 매우 간단하니까 바로 이해할 수 있을 거예요"라며 조작이 간단하다고 전제해 리딩을 서두에 사용하면 상대방의 긴장을 풀어줄 수 있다.

2. 작은 일에 신경질을 내면 하찮아보인다

금방 흥분하고 화를 내는 것은 정신적으로 약하거나 자존감이 낮은 사람이라는 인식을 준다. 만나기로 한 상대가 1분이라도 늦으면 불같이 화를 내거나, 도장이 아주 조금 비뚤어졌다고 해서 다시 작성해 오라고 하는 것은 너무 속이 좁다는 인상을 줄 뿐 아니라 상대방이 까다롭게 군다는 불만을 품게 되어 관계가 나빠지기 십상이다.

3. 꺼내기 힘든 말일수록 분명하게 하자

꺼내기 어려운 이야기는 밝게 웃으면서 분명하게 전달하는 것이 좋다. 힘들게 머뭇거리면서 말하면 상대는 금세 방어자세로 나오면서 말이 끝나기도 전에 고개를 저을지 모른다. 이와 마찬가지로 자기주장을 할 때도 되도록 확실하게 전달하는 것이 좋다.

4. 상대방은 말이 아니라 행동이나 표정을 더 믿는다

기꺼이 도와주겠다고 말해 놓고 실제로 도움을 요청하면 귀찮다는 표정을 짓는다면 누구라도 그 사람과는 두 번 다시 상대하고 싶지 않을 것이다. 그러니 자신이 한 말을 직접적인 행동으로 보여주는 게 어려울 듯싶으면 애초에 꺼내지 않는 것이 좋다.

5. 절대로 의견을 바꾸지 않는 사람과는 실랑이하지 마라

세상에는 절대로 자신의 신념이나 의견을 꺾지 않는 완고한 사람들이 있다. 만약 그런 사람과 대화를 나누게 되었다면 그의 의견을 바꾸려는 무모한 시도는 하지 않는 게 바람직하다. 이길 수 없는 논의에서는 재빨리 물러나는 게 앞일을 전망하기가 쉬워진다.

최신 판례예규

Marketing Tax consulting

투자한 외국법인의 해산으로 분배받은 가액 중 당초취득금액을 초과하는 부분에 대해서는 배당소득 과세됨

잔여재산분배액을 외화로 지급받은 경우의 원화환산은 같은 법 시행령 제46조제5호가목에 따라 잔여재산의 가액이 확정된 날 현재의 「외국환관리법」에 의한 기준환율 또는 재정환율로 하는 것임

사전법규소득-26, 2024.01.25

질 의

- 질의인은 '21.00월 및 00월 중 국내 증권사를 통해 해외 SPAC 주식을 취득하였으나, 해당 SPAC이 합병에 실패함에 따라 '22.00월 의무예치금액을 반환 받았으며, 구체적인 내용은 아래와 같음
 - ('21.10~11월) 해외 SPAC 주식 X,XXX주를 평균 매수가 XX.XUSD에 분할하여 매수
 - ('22.10.24) 위 SPAC가 합병에 실패함에 따라 1주당 명목가(XXUSD)와 이자(0.01USD)를 반환받았으며, 환차익이 발생함에 따라 배당소득세 XXX,XXX원이 원천징수됨

질의

- 해외 SPAC 주식을 취득한 거주자가 해당 SPAC의 인수합병 실패에 따른 청산시 지급받는 금액 중 환차익 부분의 과세 여부

회 신

귀 사전답변 신청의 경우 거주자가 외국법인인 기업인수목적회사가 발행한 주식에 투자한 후 해당 외국법인이 해산함에 따라 잔여재산을 분배받은 경우 그 법인의 해산으로 인한 잔여재산의 분배로

취득하는 금전이나 그 밖의 재산의 가액(이하 "잔여재산분배액")이 해당 주식을 취득하기 위하여 사용된 금액을 초과하는 금액은 「소득세법」 제17조제1항의 배당소득에 해당하는 것이며, 잔여재산분배액을 외화로 지급받은 경우의 원화환산은 같은 법 시행령 제46조제5호가목에 따라 잔여재산의 가액이 확정된 날 현재의 「외국환관리법」에 의한 기준환율 또는 재정환율로 하는 것입니다.

적격분할요건을 갖춘 지주회사의 인적분할은 지주회사 설립을 위한 현물출자로 발생한 주주의 양도차익에 대한 과세이연 중 단사유인 지주회사 주식의 처분에 해당하지 않는 것임

서면법규재산-3994, 2024.02.21

질 의

- A법인은 사업부문을 분할하여 분할신설법인 설립
- A법인은 분할신설법인의 주식을 공개매수방식으로 현물출자 받아 지주회사의 법적 요건을 갖추고 지주회사로 전환
- 이 과정에서 내국인 지배주주들은 분할신설법인의 주식을 지주회사 A법인에 현물출자하면서 발생한 주식의 양도차익을 과세이연(조특법 38조의2①)

질의

- 지배주주들이 주식의 현물출자를 통하여 취득하였던 지주회사 A법인 주식이 적격인적분할을 원인으로 소멸되고 대신 분할신설법인 주식을 취득하게 되는 경우, 해당 적격인적분할이 주주의 양도

소득세 과세이연 중단사유인 「처분」에 해당하는지

Ⅰ 회 신

- 내국법인의 내국인 주주가 지주회사 설립을 위해 주식을 현물출자한 후 그 현물출자로 인하여 발생한 양도차익에 상당하는 금액에 대하여 「조세특례제한법」(2018.10.16. 법률 제15785호로 개정되기 전의 것) 제38조의2제1항에 따라 과세이연을 받은 경우로서, 당해 지주회사가 「법인세법」 제46조제2항에 따른 적격분할요건을 갖추고 인적분할하는 경우는 과세이연 중단사유인 처분에 해당하지 않는 것임

퇴직금 중간정산 후 퇴직 시 퇴직일시금과 명예퇴직수당을 함께 지급받은 경우로서 명예퇴직수당의 근속연수를 최초 입사일부터 기산하기 위해서는 소득세법 제148조의 퇴직소득 세액정산 특례를 적용해야 하는 것임

소득세제과-1100, 2023.12.15

Ⅰ 질 의

- 퇴직소득세액 계산방법

Ⅰ 회 신

퇴직금 중간정산 후 퇴직 시 퇴직일시금과 명예퇴직수당을 함께 지급받은 경우로서 명예퇴직수당의 근속연수를 최초 입사일부터 기산하기 위해서는 소득세법 제148조의 퇴직소득 세액정산 특례를 적용해야 하는 것입니다.

이벤트에 참가하기 위하여 발생한 수수료가 해당 이벤트 상금의 필요경비에 해당하는지 여부는 사실판단할 사항임

사전법규소득-687, 2023.12.13

Ⅰ 질 의

- 국내 증권사인 ○○증권에서는 일간 ETF 거래금액이 일정액 이상인 참여자 모두에게 상금*을 지급하는 이벤트를 실시하였으며
* 거래금액 5억원 이상 7만원, 30억원 이상 25만원, 300억원 이상 300만원 등
- 해당 이벤트의 참가자는 거래금액의 일정비율(0.0050483%)을 거래수수료로 부담함

질의

- 상금수령을 목적으로 참여한 ETF거래이벤트에서 발생한 유관기관 수수료가 해당 이벤트의 상금으로 수령한 기타소득의 필요경비에 해당하는지 여부

Ⅰ 회 신

귀 사전답변 신청의 경우, 특정 금융상품의 거래 이벤트에 참가하여 수령한 기타소득의 경우 「소득세법」 제37조제2항에 따라 해당 기타소득에 대응하는 비용으로서 일반적으로 용인되는 통상적인 것의 합계액을 필요경비로 하는 것이며, 귀 질의의 유관기관수수료가 거래 이벤트에서 수령한 기타소득에 대응하는 비용인지 여부는 사실판단할 사항입니다.



세무·회계·경영(TAM)쟁점뉴스 요약

상속세 일괄공제·배우자공제 5억→7.5억 상향 추진

상속세 일괄공제 및 배우자공제를 5억원에서 7억5천만원으로 각각 50%씩 상향하는 내용의 상속세 및 증여세법(이하 '상증세법') 개정안이 발의됐다.

기획재정위원회 소속 안도걸의원은 일괄공제와 배우자공제를 현행 5억원에서 각각 50%씩 상향해 7억 5천만원으로 상향하는 상속세법 개정안을 추진한다고 21일 밝혔다.

현행법에서는 상속세 부담 완화를 위해 상속재산에서 일정 금액을 제하는 상속공제를 두고 있는데 일괄공제는 5억원, 배우자공제는 최소 5억원을 보장하고 있다.

일괄공제 대신에 기초공제 2억원과 자녀공제(1인당 5천만원) 등 인적공제를 선택할 수도 있지만, 인적공제 제도를 모두 적용해도 일괄공제 5억원보다 낮은 경우가 많아 대부분의 상속에서 일괄공제를 받고 있다.

그런데 현행 공제 수준은 1996년말 상증세법을 전면 개정 후 27년째 그대로 유지되고 있어, 상속세 과세대상이 증산증가해 확대되는 문제가 지적되어 왔다.

안도걸의원이 제시한 2023년도 상속세 신고 현황에 따르면 5년 전 대비 상속세 대상은 2배 (9833명) 정도 늘었는데, 상속재산 20억원 미만인 전체 증가분의 69%를 차지한다.

상속세 과세 대상을 줄이고 중산층의 상속세 부담과 불안을 해소하기 위해 공제금액 조정이 필요한 상황이다.

안도걸 의원은 개정안이 통과되면 배우자가 생존해 있을 경우, 상속세 면제 대상이 현행 10억원 이하에서 15억원 이하로 확대 될 것으로 내다봤다.

2023년 기준, 과표 3억원 미만(7520명)의 대부분이 상속세 과세 대상에서 제외되고, 3억원~5억원 구간(2712명)도 과세 대상에서 제외될 수 있게 된다.

상속세 과세 대상은 현재 사망자의 5.2% 수준에서 23~25% 수준으로 감소하게 될 것으로 보인다.

다만, 정부의 상속세 최고세율 인하에 대해서는 “전체 사망자의 0.4%에 해당하는 1200명만 혜택을 본다”면서, “수백, 수천억 고액자산가들에게 2조원의 감세 혜택을 줄 필요가 없다”고 설명했다.

안 의원은 그러면서 “상속세 최고세율 인하는 명백한 부자감세로 국회에서 저지할 것”이라고 강조했다.

국세청, 인적용역 135만명에 소득세 환급 안내...1792억원 규모

국세청(청장 강민수)이 26, 27일 양일간 배달라이더 등 3.3% 원천징수되는 인적용역 소득자 135만명에 기한 후 소득세 환급 신청 안내문을 발송한다고 밝혔다.

대상은 인적용역소득만 있는 일정 수입금액 미만인 납세자로 계속사업자는 직전년도 수입금액 2400만원 미만(2023년 귀속은 직전년도 수입금액 3600만원 미만) 및 당해연도 수입금액 7500만원 미만이다.

안내문은 카카오톡 및 네이버를 통해 안내문이 보내지며, 인터넷 안내문이 발송되지 않을 경우 문자메시지 또는 우편으로 발송된다.

안내문에 따라 '모바일 신고 바로가기' 버튼을 누르면, 2019년부터 2023년분 수입금액과 환급예상세액이 조회되고, 환급금 조회 화면에서 계좌번호 등 입력 후 '일괄신고' 버튼을 누르고 신고서를 제출하면 환급받을 수 있다.

환급금은 환급신고 절차를 모두 마쳐야 받을 수 있으며, 8월 말까지 신고하면 추석 전, 9월 이후 신고분은 신고 다음 달 말일까지 지급한다.

지방소득세는 별도로 신고할 필요가 없으며, 종합소득세 환급금을 받은 달의 다음 달에 자동 환급된다.

궁금한 사항은 국세상담센터(국번 없이 126-1-3-2) 또는 세무서(소득세과)로 연락하면 된다.

국세청은 이번 '기한 후 환급신고'와 관련해 입금을 요구하거나 계좌 비밀번호, 카드번호, 인터넷 뱅킹 정보 등을 요구하지 않으며 전자금융범죄가 의심될 경우 세무서, 경찰청(112), 금융감독원(1332), 한국인터넷진흥원(118)에 즉시 신고하면 된다.

국세청은 이번 환급금 찾아주기 뿐 아니라 종합소득세 신고 시에도 납세자들이 민간업체 이용 시 부담하는 수수료 없이 보다 편리한 환급 서비스를 제공하겠다고 전했다.

2024년 지방세입 관계법률 개정안 문답자료

- 행정안전부, 2024. 8

I 경제활력 제고

1 지역 활력 제고

1. 인구감소지역 내 주택 취득에 대한 취득세 감면 신설(지특법)

① 인구감소지역 내 무주택자 또는 1주택자가 주택을 취득하는 경우에 대해 취득세 감면을 신설하는 이유는?

- 인구감소지역에서의 세컨하우스 마련 및 생활인구 유입을 통해 지역경제 활성화에 기여하기 위한 취지이며,
 - 최근 발표된 인구감소지역 활성화방안*에서도 인구감소지역에 추가 주택을 취득하더라도 재산세 및 종부세, 양도세 산정 시 1주택 특례를 적용하는 등 세제지원 방안을 마련한 바 있음
 - * 「인구감소지역 부활 3종 프로젝트 추진방안」(‘24.4.15.) : 기존 1주택자가 인구감소지역 내 1주택 추가 취득 시에도 종전의 1주택 특례 혜택을 유지
- 취득가액, 대상지역 등은 지방재정 여건과 재산세 1주택 특례와의 연계 등을 종합적으로 고려하여 마련함



참 고

인구감소지역 내 주택 취득 시 취득세 감면

- (대상) 무주택자 또는 1주택자가 취득하는 취득가액 3억원 이하 주택
- (지역) 인구감소지역 89개 중 수도권(접경지역 제외)·광역시(군지역 제외)를 제외한 83개 지역
 - ※ 1주택자가 기존주택과 동일한 인구감소지역내에서 추가 취득시 감면 제외
- (감면율) 취득세 최대 50%(법 25% + 조례 25%)
- (보유 의무) 취득일부터 3년간
 - ※ (예시) 1주택을 보유한 A씨가 인구감소지역인 남해시에서 3억 주택 구입 시
(現) 취득세 300만원 (=3억원 × 취득세율 1%) → (改) 150만원(= 최대 50% 감면 적용)

② 생애최초 주택에 대한 감면과 중복적용이 가능한지?

- 생애최초 취득 주택과 인구감소지역 주택 취득에 대한 취득세 감면규정이 중복될 경우 납세자에게 유리하도록 감면세액이 큰 규정을 적용
 - ※ (지특법 § 180) 동일한 과세대상·세목에 대하여 둘 이상의 특례 규정이 적용되는 경우에는 그 중 감면세액이 큰 것을 적용
- 또한, 무주택자가 생애최초 주택을 구입하여 취득세를 감면받고, 인구감소지역에서 1주택을 추가로 구입하는 경우에도 순차적으로 감면 적용 가능

참 고

생애 최초 주택 및 인구감소지역 주택 취득세 감면 비교

구분	인구감소지역 주택 감면	생애최초 주택 감면
감면 대상	무주택자 또는 1주택자	주택 소유사실이 없는 무주택자
취득가액 기준	3억원 이하	12억원 이하
감면율	50%(최대 150만원)	면제(최대 200만원)
지역제한	인구감소 지역 內	제한 없음

2. 지방 준공 후 미분양 아파트 임대활용 시 취득세 감면 신설(지특법)

① 지방 준공 후 미분양아파트에 대해 취득세 감면을 신설하는 이유는?

- 수도권에 비해 상대적으로 미분양 물량이 많은 지방 준공 후 미분양 아파트를 활용하여 임대주택 공급을 확대하고, 전·월세시장 안정을 도모하려는 것임

3. 법인·공장 지방이전에 대한 지방세 감면지원 연장(지특법)

① 법인·공장의 지방이전 감면 대상 및 연장 취지는?

- 국가 균형발전 및 지역경제 활성화를 도모하기 위하여,
 - 대도시내 법인(본점·주사무소) 및 공장을 대도시 외의 지역으로 이전하는 경우 취득세(100%) 및 재산세(5년간100%, 3년간50%), 등록면허세(법인·부동산 등기100%)를 감면

4. 지역경제 활성화를 위한 기반시설에 대한 감면 연장(지특법)

① (의료시설) 의료시설에 대한 취득세, 재산세 감면 연장 이유는?

- 대국민 의료서비스 제공을 통한 의료기관의 공적 역할을 수행하는 점 등을 감안하여 감면 연장

② (교육시설) 학교 등 교육시설에 대한 취득세, 재산세 감면 연장 이유는?

- 국가 미래인재 양성을 위한 학교법인의 공공성이 인정되고
 - 학령인구 감소 상황에서 재정 및 교육여건 개선 지원을 위해 세제지원 지속 필요

③ (문화시설 등) 박물관, 미술관, 도서관, 과학관 등 문화시설에 대하여 취득세, 재산세 감면 연장 이유는?

- 문화기반시설 확충 및 운영의 질 제고, 국민의 지식정보 접근권 보장 등을 통해 국민의 문화 향유권 향상에 기여 등 고려 시 감면 연장

5. 농·어촌 경쟁력 강화를 위한 지방세 감면 연장 (지특법)

① 귀농인의 농지 취득, 농·어업인의 사업소 등 농·어촌에 대한 감면을 연장하는 이유는 ?

- 농어촌 공동화 현상 방지를 위한 인구 유입과 1차 산업의 보호 육성을 통한 경쟁력 강화 등을 지원하기 위한 것임



2 기업 활력 제고

1. 영세사업자 등 부담 완화를 위한 주민세 지원(지방세법·령)

① 주민세 사업소분 가산세 면제를 연장하는 이유는?

- '21년 주민세 과세체계 개편으로, 사업소분 기본세율(舊 균등분)의 징수방법이 부과지에서 신고납부 방식으로 변경됨에 따라
 - 이를 인지하지 못한 영세사업자 등의 가산세 부담을 완화하기 위한 것임

② 주민세 종업원분 면세점을 상향하는 이유는?

- '19년 기준금액 상향(270만원→300만원) 이후 물가·임금이 상승된 점을 반영하여 면세 기준을 합리화하고 고용 확대를 유도하기 위한 것임

< 연도별 근로자 월 임금총액 >

(단위 : 만원)

연도	2018	2019	2020	2021	2022	2023
월 임금총액	303	314	318	327	353	364

※ 출처: 고용노동부, 고용형태별 근로실태조사(「통계법」 § 18에 따른 지정통계)

2. 부동산개발 정상화 지원 위한 취득세 감면 신설(지특법)

① (LH 부채상환용 토지 매입) LH가 기업의 부채상환용 토지를 매입하는 경우에 취득세 감면을 신설하는 이유는?

- 사업 추진에 애로를 겪고 있는 민간 사업장을 LH가 사업성 등을 검토하여 토지매입 후 정상화* 추진 중
 - 부동산PF 시장의 건전한 구조조정과 건설부문 유동성 공급에 기여
 - * 공공주택사업으로 전환하여 LH가 직접 사업 시행하거나, 타 시행사·건설사 매각 추진
 - ※ 신규 LH 채권 발행(최대 3조원 규모), 기업의 부채를 대신 상환하고, 해당 기업으로부터 LH가 토지소유권 확보
 - ※ (매입절차) ① 기재부 매입요청(→국토부) → ② 국토부 매입지시(→LH) → ③ 매입공고(LH)

② (PF정상화펀드의 PFV 부동산 취득) PF정상화펀드를 통한 PFV 부동산 취득에 대해 감면을 신설한 이유는?

- 금리상승과 부동산 경기침체에 따라 사업중단 및 수익성이 악화된 부실PFV사업의 정상화를 지원하기 위한 취지로, '25년 말까지 한시적으로 지원할 계획
※ (PF정상화펀드) 캠퍼스와 민간이 공동출자로 구성하되, 캠퍼스가 40%이상 출자한 경우로 한정

3. 기업 재무구조 개선 등을 위한 취득세 감면지원 연장(지특법)

① 금융기관 등*이 적기시정조치 등에 따라 부실금융기관으로부터 양수하는 재산에 대하여 취득세 면제를 연장하는 이유는?
* 금융기관, 한국자산관리공사, 예금보험공사, 정리금융회사, 농협·수협·신협·산림조합·새마을금고 등

- 농협·수협조합 등을 포함한 금융기관의 부실을 선제적으로 대응함으로써 실물경제로의 확산 차단 및 금융시장의 안정을 지원하기 위함

II 민생안정 지원

1 출생 및 양육 지원

1. 다자녀 양육용 자동차에 대한 취득세 감면 확대(지특법)

① (다자녀 자동차 취득) 2자녀로 감면 대상을 확대하는 이유는?

- 범정부 차원에서 다자녀 기준을 완화(3→2자녀)하고 있는 추세*를 고려하여 감면 대상을 2자녀 양육가구로 확대
* 공공분양주택 다자녀 특공(국토부), 초등돌봄교실(교육부), 아이돌봄서비스(여가부), 문화시설 할인(문체부) 등도 다자녀 기준을 3자녀→2자녀로 확대



2. 어린이집·유치원에 대한 지방세 감면 지원 확대(지특법, 지방세령)

① (어린이집 감면) 기준과 달라지는 점은?

- 기존에는 직장어린이집 설치 의무가 있는 사업주가 어린이집 위탁 운영을 위해 취득하는 부동산에 한하여 지방세를 감면*했으나,
 - * 취득세 50, 재산세 100(도시지역분 포함)
- 앞으로는 직장어린이집 설치 의무와 관계없이 직장어린이집을 위탁운영 할 목적으로 취득한 부동산으로 감면대상을 확대하고,
 - 취득세 감면율도 50%에서 100%로 상향(재산세는 기존과 동일)

② 주민세 사업소분 면제 대상에 어린이집을 경영하는 개인사업자를 추가하는 이유는?

- 유치원 경영자와 동일하게 어린이집 경영자를 주민세 사업소분 면제 대상으로 규정함으로써 형평성을 제고하고,
 - 출생·양육을 지원하는 사회 분위기를 조성하여 저출생 시대에 대응하기 위한 것임
 - ※ 현재 「지방세법 시행령」 § 79②에서 담배소매인, 연탄·양곡소매인, 노점상인, 유치원 경영자인 개인사업자에 대해 사업소분 면제를 규정

2 취약 계층 지원

1. 장애인 등 취약계층에 대한 지방세 감면 연장(지특법)

① 장애인 자동차 취득에 대한 감면을 연장하는 이유는?

- 장애인 복지 증진 및 사회안전망 제고를 위해 장애인에 대한 지방세 감면을 지속 유지할 필요

2. 서민 주거안정을 위한 취득세 감면 신설 및 연장(지특법)

① (신축 소형주택) 非아파트 소형주택에 한정하여 취득세를 감면하려는 이유는?

- 1~2인 가구 증가 등 주거수요 다변화에 맞춰 주거사다리 역할을 수행하는 非아파트 소

형주택에 대해 세제지원을 함으로써 非아파트 공급확대에 기여

② (생애최초 주택) 다가구주택, 연립·다세대주택, 도시형 생활주택에 한정하여 감면한도를 300만원으로 확대하는 이유는?

- 실수요자의 주거사다리 역할을 회복하고, 급격히 위축된 非아파트 시장의 정상화에 기여하고자
 - 생애 최초로 非아파트 소형주택을 구입한 자에 대해서 취득세 감면한도를 현행 200만원에서 300만원으로 확대하려는 것임

3. 임대주택 보급확대를 위한 지방세 감면 연장(지특법)

① (임대주택) 임대주택에 대한 감면을 연장하는 이유는?

- 공공임대주택 및 민간임대주택 공급을 확대하여 임대주택의 입주자인 서민의 주거생활 안정을 도모하려는 것임

② (임대주택) 임대형기숙사를 감면대상에 포함하는 이유는?

- 1인 가구 증가 및 라이프스타일 변화에 따라 부엌, 거실 등을 공유하는 기숙사 형태의 대규모 임대주택 서비스 수요 증가 및 임대형기숙사*의 주거사다리 역할 등을 고려하여 감면대상에 포함하려는 것임

* 「건축법 시행령」(별표 1) 제2호라목 : 공공주택사업자 또는 「민간임대주택법」상 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50% 이상인 것

※ 임대형기숙사는 '23.2월 「건축법 시행령」 개정을 통해 유형이 신설, '23.9월 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 개정을 통해 민간임대주택 등록대상에 새로 포함되었음



4. 지분적립형 분양주택 지원을 위한 재산세 감면 신설(지특법)

① 지분적립형 분양주택에 대한 재산세 감면을 신설하는 이유는?

- 청년·신혼부부 등 무주택 실수요자의 안정적인 내 집 마련을 지원하기 위해, 지분적립형 분양주택*에 대한 재산세 감면 신설
 - * 수분양자가 집값의 일부(10~25%)만 내고 입주한 뒤, 공공주택사업자와 20~30년 동안 소유권을 공유하면서 소유 지분을 분할 취득하는 주택

5. 면허분 등록면허세 비과세 요건 완화(지방세령)

① 과세기준일(매년 1월 1일) 현재 폐업신고를 하지 않았더라도 비과세 혜택을 받을 수 있는 사후신고는 무엇인지?

- 현재 면허분 등록면허세 비과세 요건은 매년 1월 1일(과세기준일) 이전에 「부가가치세법」에 따른 폐업신고를 하여야 하나,
 - 앞으로는 세무서에 부가가치세 신고를 하면서 1월 1일 이전에 폐업한 사실을 사후 신고한 경우에도 비과세 적용
 - ※ 국세청 폐업신고 사실 확인 시, 비과세 적용

6. 대중교통 지원을 위한 지방세 감면 연장(지특법)

① 운송사업 감면의 연장 취지는 ?

- 서민 대중교통(노선버스·택시) 및 탄소중립 지원(전기·수소전기버스)을 위해 현행 수준의 감면 연장

7. 내진보강 건축물 확충을 위한 지방세 감면 지원 확대(지특법)

① 내진성능 보강 건축물 감면 지원을 확대하는 이유는?

- 내진보강 의무기준 지속 강화에도 민간 건축물 내진 비율은 '23년 말 기준 16.7%*로 공공(78.1%)에 비해 매우 저조하고,
 - * ('23년말, 국토부) 전국 714만동, 내진의무 대상 603만동 중 100만동 내진 확보(16.7%)
 - 지진대비 내진보강 중요성, 非의무대상의 자발적 참여환경 조성을 위해 세제지원 필요

요

※ (건축법 상 내진 의무) 모든 주택, 2층 이상 또는 연면적 200㎡ 이상 건축물

참 고 내진성능 보강 건축물 취득세, 재산세 감면

- (대상) 법령상 내진성능 의무 대상이 아닌 민간 건축물을 건축 및 대수선을 통해 내진성능 확인을 받은 경우
- (감면율) 취득세-내진보강에 소요된 비용을 취득세 과세표준에서 차감
재산세-5년간 세액의 50% 감면

- 또한, 지진안전 시설물 인증(민간 '19년, 공공 '13년 도입) 건축물에 대한 감면은 현재 건축물 신축을 통해 인증받는 경우에만 적용되나,
- 증축·대수선 등의 경우에도 감면이 적용될 수 있도록 개선

III 납세자 친화적 환경 조성

1 납세자 권익 보호

1. 지자체 선정 대리인 등 요건 완화(기본법)

① 지자체 선정 대리인 신청 대상을 개인에서 법인으로 확대하는 이유는?

- 납세자 권익 보호 제고를 위하여 세무대리인 선임이 어려운 영세법인*의 권리구제를 지원하기 위함

* 수입금액(매출액) 3억원 이하 또는 자산가액 5억원 이하

※ 국선대리인의 경우에도 신청대상에 영세법인을 포함(기준금액 동일) : '24.4.1. 시행

② 배우자 등*을 이의신청 대리인으로 선임할 수 있는 신청금액 기준을 상향(1천만원→2천만원)하는 이유는?

* 신청인 4촌 이내 혈족, 배우자의 4촌 이내 혈족

- 지방세 심판청구에 대한 배우자 등의 대리인 선임 기준이 올해부터 2천만원으로 상향*



되었으므로, 납세자 권리구제 제도 간 통일적 기준 마련 필요

* 1천만원 미만 → 2천만원 미만(「국기법 시행령」 §62('24.2.29. 개정))

- 기준 금액을 상향함으로써 더 많은 납세자들이 배우자 등을 대리인으로 선임할 수 있게 되어 납세자의 권익 증대에 기여할 것 기대

2. 지방소득세 환급가산금 기산일 적용 개선(기본령)

① 지방소득세 환급가산금 기산일 규정을 변경하는 이유는?

- 국세 통보자료에 따른 지방소득세 환급시, 환급가산금 기산일은 ‘지자체장 결정일로부터 30일이 지난 날’의 다음날로 규정되어,
 - 지자체장이 환급 결정 후 30일 내에만 환급하면 환급가산금 지급 의무가 면제되어 납세자 권익 보호 미흡
- 납세자 권익 제고를 위해 국세 통보자료에 따라 지방소득세를 환급하는 경우에도 지자체장 직권경정 및 납세자 경정청구와 동일하게 환급가산금 기산일을 ‘납부일’의 다음날로 개정

3. 자동차세 연납 공제율 조정(지방세령)

① 그간 10%를 유지해 오던 자동차세 연납공제율을 축소한 이유와 ‘25년부터 3%로 축소하려던 것을 다시 5% 조정하는 이유?

- 당초 조기 세원확보, 징수율 제고 등을 위해 연납 시 공제제도를 도입('94년) 하였으나 도입 취지와 달리 징수율* 제고 효과 미미
 - * 자동차세 징수율은 '18년 93.9%, '19년 94.0%로, 전체 지방세 중 최하위
 - 또한 저금리 기조('20년 0.5%)가 지속되어 금리 대비 공제율이 지나치게 높다는 지적이 있어 단계적 축소 결정
- 이에 따라 시행령을 개정('20. 12월)하여, 2년간('21~'22) 유예 기간 후 '23년 7%, '24년 5%, '25년 이후 3%로 공제율을 축소할 예정이었으나,
 - 공제율 인하가 처음 적용된 '23년 이후 고금리기준금리 3.5%가 이어지고 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 '25년 이후 공제율을 상향 조정

2 국민 편의 증진

1. 체납처분 중지 절차 완화(징수법)

① 체납처분을 중지할 때 1개월간 공고 절차를 생략하는 이유는?

- 체납처분 중지의 주된 목적은 체납처분 실익이 없는 목적물에 대한 압류를 해제하여 납세자 권리를 보호하기 위한 것으로,
 - 체납처분 중지 시 이해관계자에게는 별도의 통지 절차*가 있으므로 불특정 다수를 대상으로 하는 공고절차를 생략하여 납세자 권리 지연 방지
- * 지방자치단체의 장은 재산의 압류를 해제하였을 때에는 그 사실을 그 재산의 압류통지를 한 권리자, 제3채무자 또는 제3자에게 알려야 함(법 §64①)

구 분	현 행	개 정
체납처분 중지 절차	지방세심의위원회 심의 → 1개월간 공고 → 체납처분 중지	지방세심의위원회 심의 → (생략) → 체납처분 중지

2. 담배 폐기시 공제·환급 절차 간소화 (지방세법)

① 담배를 제조장 등에 반입하는 절차를 생략하고 바로 폐기시설로 이동해도 세액의 공제·환급 대상이 되는지?

- 현재는 담배를 폐기하여 세액 공제·환급을 적용받기 위해서는 제조장 등으로 반입 후 폐기시설로 이동하여야만 하였으나,
- 앞으로는 제조장 등으로 반입하는 절차 없이 바로 폐기장소에서 담배를 폐기하는 경우에 대하여도 세액 공제·환급을 적용

3. 면허분 등록면허세 납부확인 방법 개선 (지방세령)

① 이번 개정으로 납세자가 편리해지는 점은 무엇인지?

- 면허증서 발급을 위해서는 해당 면허에 대한 등록면허세 납부확인서 등 납부한 사실을 면허부여기관에 제출하여야 함
- 면허부여기관 방문 시 납부확인서 등 준비를 인지하지 못한 경우 재차 세무부서를 방문하는 등의 불편이 있었으나, 앞으로는 기관 간 납부사실 확



인을 통해 면허증서 발급이 가능

※ 면허증서 발급절차 간소화로 납세자 편의 제고

IV 합리·효율적 과세체계 구축

1 납세자 권익 보호

1. 상속 차량 취득세 비과세 요건 합리화(지방세법)

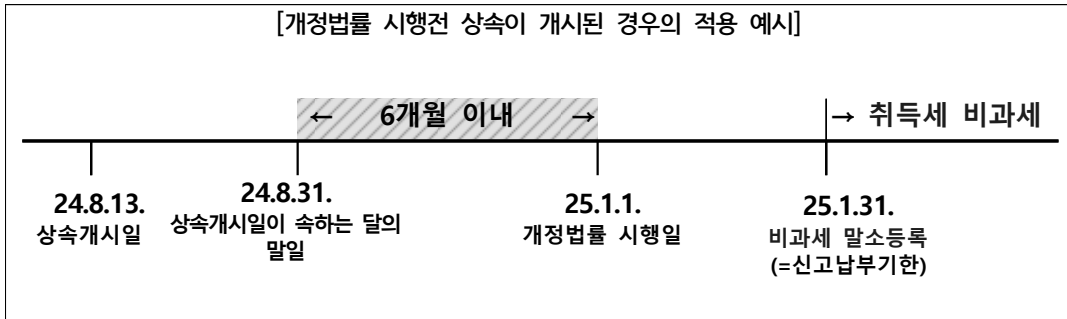
① 이번 개정을 통한 기대효과는?

- 현행 상속차량 취득세 비과세 말소등록 기한①이 상속에 따른 취득세 신고납부 기한②과 상이해 납세자 혼선 등 발생
 - ※ ①상속개시일부터 3개월 이내 ≠ ②상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내
- 이번 개정으로 상속 차량을 취득세 신고·납부기한까지 폐차하여 말소등록하는 경우에도 취득세가 비과세되어 과세체계 정합성 제고

② 개정 사항은 언제부터 적용되는지?

- 개정법률 시행 후 상속이 개시되는 경우부터 적용하되,
 - 개정법률 시행 전 상속이 개시된 경우로서, 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월*이 경과하지 않은 경우도 개정법률을 적용
 - * 외국에 주소지를 둔 상속인이 있는 경우에는 9개월
 - ※ 개정법률 부칙 제3조(상속차량 취득세 비과세에 관한 적용례)

[개정법률 시행전 상속이 개시된 경우의 적용 예시]



2 유사대상 간 형평성 제고

1. 중소기업 고용지원을 위한 주민세 과표공제 합리화(지방세법)

① 신설 1년 이내에 50명을 초과하여 고용한 사업소에 대해 과표공제를 확대하는 이유는?

- 신설 시 또는 신설 1년 이후 50명을 초과하여 고용한 사업소와 달리 신설 1년 이내 초과 고용한 사업소는 공제를 받지 못하는 불합리함을 해소하고, 중소기업 고용창출에 대한 지원을 강화하려는 것임

2. 선박에 대한 지방세 감면요건 합리화 (지특령)

① 선박 감면을 위한 사업등록 기한을 조정하는 이유는 ?

- 운송업자 및 선박대여업자가 감면을 받기 위해서는 「해운법」에 따라 운송업과 선박대여업을 既등록한 자이어야 하나,
- 내항 화물운송사업자의 경우에만 취득일로부터 30일 내 사업등록을 하는 경우도 감면 대상에 포함
- 감면 대상 간 과세 형평성과 납세자 편의를 제고하기 위해 그 외 사업을 하려는 자도 취득일로부터 30일 이내 등록하는 경우 감면이 가능하도록 개선하려는 것임

사업	등록 근거법률	감면 대상 선박	취득 후 사업 등록 기한	
			현행	개선
운송업	해운법 (§4, §24)	내항 화물선	30일	30일
		외항 화물·여객선	-*	30일
선박 대여업	해운법 (§33)	내항 화물선	-*	30일
		외항 화물선	-*	30일

* 선박취득 전 사업등록이 완료된 자만 감면 대상

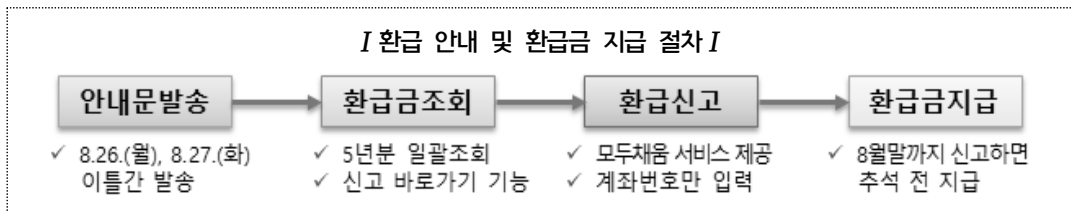
국세청이 직접 최대 5년간의 소득세 환급금을 찾아드립니다

- 국세청, 2024. 8

□ (추진 개요) 국세청(청장 강민수)은 적극행정의 일환으로 인적용역 소득자*에 대한 환급금 찾아주기를 실시합니다. (135만 명, 예상환급금 1,792억 원)

* 배달라이더, 학원강사, 대리운전기사, 개인간병인, 목욕관리사 등

○ 인적용역 소득자들은 국세청에서 제공하는 서비스를 이용하여 수수료 부담 없이 5년분('19년~'23년) 환급금을 한 번에 신청하고 환급받을 수 있습니다.



□ (안내문 발송) 인적용역소득만 있는 일정 수입금액* 미만인 납세자에게 8.26.(월), 8.27.(화) 이틀간 모바일 환급 안내문(카카오톡 또는 네이버)을 발송합니다.

* (계속사업자) 직전년도 수입금액 2,400만 원 미만('23귀속은 직전년도 수입금액 3,600만 원 미만) & 당해연도 수입금액 7,500만 원 미만

□ (환급신고) 안내문의 「모바일 신고 바로가기」 버튼을 누르면, 5년('19~'23귀속) 동안의 수입금액과 환급예상세액이 조회됩니다.

○ 「모두채움 서비스」를 제공하고 있어, 환급금 조회 화면에서 계좌번호 등 입력 후 「일괄신고」 버튼을 눌러 신고서를 제출하면 신고가 끝납니다.

○ 환급신고를 마친 납세자에게만 환급금이 지급되며, 8월 말까지 신고하면 추석 전에, 9월 이후 신고분은 신고 다음 달 말일*까지 지급해 드립니다.

* (예시) 9월 신고분은 10. 31.까지 지급, 10월 신고분은 11. 30.까지 지급

□ (서비스 지속 제공) 국세청은 이번 환급금 찾아주기 뿐 아니라 종합소득세 신고 시에도 납세자들이 민간업체 이용 시 부담하는 수수료 없이 보다 편리한 환급 서비스를 제공

하도록 노력하겠습니다.

1 인적용역 소득자 환급금 찾아주기 실시

추진 개요

- (민생지원) 국세청은 고용 불안과 낮은 임금 등으로 어려움을 겪는 인적용역 소득자*들을 지원하기 위해 올해 추석 전에 소득세 환급금을 찾아드립니다.
 - * 배달라이더, 학원강사, 대리운전기사, 개인간병인, 목욕관리사 등 플랫폼 노동자
- 올해 5월 종합소득세 신고 시 인적용역 소득자 460만 명에게 '23년 귀속 환급금 1조 350억 원을 찾아가도록 안내한 데 이어,
- 이번에는 인적용역 소득자 135만 명을 대상으로 5년간('19년~'23년 귀속) 찾아가지 않은 환급금 1,792억 원에 대한 「기한 후 환급신고」를 안내합니다.

수수료 없는 환급 서비스

- (무료 서비스 제공) 그간 인적용역 소득자들이 종합소득세 신고를 하지 않아 소득세를 환급받지 못하거나, 세무 플랫폼에 비싼 수수료(10~30%)를 내고 환급받는 경우가 있습니다.
- 국세청에서는 비용 부담 없이 쉽고 편리하게 소득세를 환급받을 수 있도록 과거 5년간의 지급명세서, 연금보험료 등의 자료를 빅데이터로 통합 분석하여 환급금 찾아주기 서비스를 실시하고 있습니다.

※ 환급금 발생 사유

- ① 회사(원천징수의무자)는 인적용역 소득자에게 보수를 지급할 때 3.3%(국세 3%+지방소득세 0.3%)의 세금을 원천징수
- ② 원천징수된 세금(기납부세액)이 실제 부담할 세금*보다 많은 경우 환급금 발생
 - * 부양가족공제 등 각종 소득공제·세액공제를 적용하여 계산한 종합소득세 결정세액

2 안내대상 및 안내문 발송

- (안내 대상자) ①단순경비율 적용 대상*인 ②인적용역 소득자로서 ③5년('19년~'23년 귀속) 동안 인적용역 소득 이외에 다른 소득이 없는 납세자를 대상으로 「기한 후 환급



신고」안내문을 발송합니다.

* (계속사업자) 직전년도 수입금액 2,400만 원 미만('23귀속은 직전년도 수입금액 3,600만 원 미만) & 당해연도 수입금액 7,500만 원 미만, (신규사업자) 당해연도 수입금액 7,500만 원 미만

- 이미 기한 후 환급 신고한 자, 인적용역 소득 이외에 타 소득이 있는 자, 사망자, 주민등록 말소자 등은 안내 대상에서 제외됩니다.

I 환급안내 주요 대상자 I

안 내 대 상 자	안내인원
합 계	135만 명
• 방문판매원, 보험설계사, 음료품배달원 등	15만 명
• 신용카드 모집원, 방문점검원, 대출모집원 등	8만 명
• 학원강사, 방과후강사, 학습지 강사 등	6만 명
• 행사도우미, 모델 등	4만 명
• 배달라이더, 심부름 용역 등	4만 명
• 기타 인적용역 소득자(간병인,대리운전기사,목욕관리사,캐디 등)	98만 명

* (1인당 평균 환급금액) 133천 원, (최대 환급금액) 2,982천 원

- (안내문 발송) 8.26(월), 8.27(화) 이틀간 모바일 안내문(카카오톡 또는 네이버)을 발송하고, 카카오톡 등 발송이 실패한 분들에게는 문자메시지를 발송하며, 문자 발송이 실패할 경우 우편으로 안내문을 보내드립니다.

- 전화금융사기·문자사기로 오해받는 사례를 방지하기 위해 국민비서(구빠) 서비스*에 가입된 인적용역 소득자 중 환급 미신고자에 대해 9월 중 한 번 더 모바일로 안내해드립니다.

* 카카오톡·네이버·토스 등 민간 앱(총 17종) 중 선택한 앱을 통해 행정정보를 알리는 서비스

- 안내문을 받지 못한 경우에도 홈택스·모바일 홈택스(손택스)에서 환급대상 여부를 확인할 수 있습니다.

- (홈택스) 세금신고 ▶ 종합소득세 신고 ▶ 모두채움/단순경비율 신고 ▶ 종합소득세 환급금 조회

- (손택스) 자주찾는메뉴 ▶ 종합소득세 기한후신고 ▶ 종합소득세 환급금 조회

3

환급신고 및 환급금 지급

- (환급금 확인) 모바일 안내문에서 「모바일 신고 바로가기」를 터치하면 5년간('19년

~'23년 귀속)의 환급예상세액을 한 번에 확인할 수 있습니다.

- 「종합소득세 환급금 조회」를 터치하면 연도별 수입금액, 기납부세액, 환급예상세액 및 이미 신고하였는지 여부 등이 하나의 화면에서 모두 조회됩니다.

※ 홈택스·손택스 운영시간 : 매일(공휴일 포함) 06:00 ~ 24:00

- (환급신고 방법) 환급세액은 자동으로 계산되며, ①환급받을 연도를 선택(최대 5개년)하고 ②계좌번호를 입력한 뒤 ③일괄신고 버튼만 한 번 누르면 간단히 끝납니다.(세부 방법은 붙임 2 참조)

※ 환급계좌를 등록하지 않으면 「국세환급금 통지서」가 주소지로 발송되며, 통지서를 지참하여 우체국에 방문하면 현금으로 지급받을 수 있음

- 만약 추가 공제 등이 있어 수정이 필요한 경우 「신고화면이동」 버튼을 터치하여 수정할 수 있습니다.

- (환급금 지급 시기) 8월 말까지 환급신고를 완료하면 추석 전에 환급금을 지급하며, 9월 이후 신고분은 신고 다음 달 말일*까지 지급합니다.

* (예시) 9월 신고분은 10. 31.까지 지급, 10월 신고분은 11. 30.까지 지급

- 지방소득세는 별도로 신고할 필요 없으며, 종합소득세 환급금 지급월의 다음 달에 종합소득세 환급액의 10%가 자동 환급됩니다.

- (상담문의) 「기한 후 환급신고」 관련 문의는 국세상담센터(☎126-1-3-2) 또는 세무서(소득세과)에서 상담해 드립니다.

- 국세청 직원은 「기한 후 환급신고」와 관련하여 입금을 요구하거나 계좌 비밀번호, 카드번호, 인터넷 뱅킹 정보 등을 요구하지 않으니,
 - 전자금융범죄(전화금융사기, 문자사기)가 의심되면 세무서, 경찰청(☎112), 금융감독원(☎1332), 한국인터넷진흥원(☎118)에 즉시 신고 바랍니다.

- (민생안정 지속 노력) 국세청은 앞으로도 어려움을 겪고 있는 민생경제를 뒷받침하기 위해 적극적이고 선제적인 세정지원을 펼쳐 나가겠습니다.

- 아울러, '24년 귀속 종합소득세 신고시에도 환급 수수료를 부담하지 않고 보다 편리한 환급신고 서비스를 이용하실 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

**붙임 1 모바일 홈택스(손택스)에서 신고하기**

- ① 모바일 안내문 「모바일 신고 바로가기」 버튼 터치
- ② 손택스 로그인 후 ① 「종합소득세 환급금 조회」 버튼 터치
- ③ ‘기한 후 환급신고 안내내역’ 확인 후 ② 「일괄신고 대상선택」 체크
- ④ 연락처·환급계좌·정보제공 여부 입력 후 ③ 「일괄신고」 버튼 터치

붙임 2 홈택스에서 신고하기

- ① 홈택스 로그인 ⇨ 세금신고 ⇨ 종합소득세 신고 ⇨ 모두채움 신고/단순경비율 신고 ⇨ ① 「종합소득세 환급금 조회」 클릭
- ② ‘Ⅱ. 기한 후 환급신고 안내내역’ 확인 ⇨ ② 「일괄신고 대상선택」 체크
- ③ ③ 연락처 및 환급계좌 입력 ⇨ ④ 신고서 제출 동의 ⇨ ⑤ 지자체에 정보제공 여부 선택 ⇨ ⑥ 「일괄신고」 클릭

붙임 3 환급세액 계산 사례

- ① 대리운전기사 A씨는 2023년 중 대리운전 회사로부터 8,769,350원을 지급받고 보수의 3.3%인 289,380원을 원천징수 납부하였으나, 2023년 귀속 종합소득세 기한 후 신고 결과 결정세액이 0원으로 289,380원 전액 환급

사례① : 1개 연도에만 용역제공	기한후 신고 계산내역(2023년)		
<ul style="list-style-type: none"> • 업종 : 대리운전(단순경비율 73.7%) • 과세연도 : 2023년 • 수입금액 : 8,769,350원 • 원천징수되어 납부한 세액 : 289,380 * $8,769,350\text{원} \times 3.3\% = 289,380\text{원}$ 소득세 263,080원 + 개인지방소득세 26,300원 <p>▶ 원천징수되어 납부한 세액 전액 환급</p>	①수입금액		8,769,350원
	②필요경비(①×73.7%)	(-)	6,463,010원
	③본인공제	(-)	1,500,000원
	④과세표준(①-②-③)		806,340원
	⑤산출세액(④×6%)		48,380원
	⑥세액공제(표준공제)	(-)	70,000원
	⑦총 결정세액		0원
	⑧기납부세액	(-)	263,080원
	환급 세액	종합소득세	263,080원
		개인지방소득세	26,300원

② 배달라이더 B씨는 배달대행회사로부터 2021년에 10,500,000원을, 2022년에 10,000,000원을 지급받고 보수의 3.3%인 346,500원과 330,000원을 원천징수 납부하였으나, 2021년 및 2022년 귀속 종합소득세 기한 후 신고 결과 모두 결정세액이 0원으로 기납부세액 676,500원 전액 환급

사례② : 여러 연도에 용역제공			기한후 신고 계산내역		
				2021년	2022년
<ul style="list-style-type: none">• 업종 : 배달대행(단순경비율 79.4%)• 과세연도 : 2021년~2022년• 수입금액과 기납부세액			①수입금액	10,500,000원	10,000,000원
			②필요경비(①×79.4%)	(-) 8,337,000원	7,940,000원
			③본인공제	(-) 1,500,000원	1,500,000원
			④과세표준(①-②-③)	663,000원	560,000원
			⑤산출세액(④×6%)	39,780원	33,600원
			⑥세액공제(표준공제)	(-) 70,000원	70,000원
			⑦총 결정세액	0원	0원
			⑧기납부세액	(-) 315,000원	300,000원
<p>① 10,500,000원×3.3% = 346,500원 소득세 315,000원 + 개인지방소득세 31,500원</p> <p>② 10,000,000원×3.3% = 330,000원 소득세 300,000원 + 개인지방소득세 30,000원</p> <p>▶ 원천징수되어 납부한 세액 전액 환급</p>			종합소득세	315,000원	300,000원
			환급세액	개인지방소득세	31,500원

**붙임 4 주요 문답자료****1****올해 5월에 환급신고 했는데, 또 환급신고 하는 건가요?**

- 올해 5월에는 작년('23년) 소득에 대한 환급금을 안내해드렸으며, 이번에는 작년 소득에 대한 환급신고를 한 경우라도 '19년~'22년 소득에 대한 환급금이 있는 경우 안내해드립니다.

2**언제까지 기한 후 환급신고를 해야 하나요?**

- 종합소득세를 무신고한 경우 법정신고기한(다음 해 5월 31일)이 지난 후 부과제척기간(7년)까지 기한 후 환급신고를 할 수 있으나, 추석 전에 환급금을 지급받으시려면 8월 말까지 신고하시기 바랍니다.

3**환급신고를 안하더라도 환급해줄 수 있지 않나요?**

- 종합소득세는 법률의 규정에 의해 신고를 해야만 실제 납부해야 할 소득세액이 확정되고 환급금이 정해집니다. 따라서 반드시 「기한 후 환급신고」를 마쳐야 환급금을 수령할 수 있습니다.

4**환급세액이 적게 계산된 것 같은데 수정할 수 없나요?**

- 인적공제 등 추가 공제사항이 있어 신고서 수정이 필요한 경우 「건별 신고하기」 내의 「신고화면이동」 버튼을 클릭하여 수정할 수 있습니다.

5**작년에 환급신고 한 것 같은데, 확인하는 방법이 있나요?**

- 모바일 홈택스(손택스) 또는 홈택스(www.hometax.go.kr)에 접속하면 아래 경로에서 '19년~'23년 모두 환급금이 조회되며, 하단의 'Ⅱ 기한후 환급신고 안내 내역'에서 '일괄신고 대상선택' 및 '신고화면이동' 버튼이 활성화되지 않은 연도는 이미 환급신고 한 연도입니다.
 - (손택스) 자주찾는메뉴 ▶ 종합소득세 기한후신고 ▶ 종합소득세 환급금 조회
 - (홈택스) 세금신고 ▶ 종합소득세 신고 ▶ 모두채움/단순경비율 신고 ▶ 종합소득세 환급금 조회

잔금 며칠 늦췄다가 종합부동산세 1세대 1주택자 혜택 놓쳐

- 국세청, 2024. 8

□ 국세청(청장 강민수)은 부동산 관련 세금 궁금증 해소에 도움이 되고자 부동산 보유나 양도 때 알아두면 유용한 세금 지식과 사례를 담은 「부동산 세금 실수사례」 시리즈를 연재하고 있습니다.

* 1회~3회차는 양도소득세 실수사례·1세대1주택 비과세·조합원입주권/분양권 연재

□ 이번 회차는 종합부동산세 편으로, 9월 합산배제 및 특례 신청* 시에 도움이 되도록 1세대 1주택자 및 합산배제 임대주택과 관련한 사례를 중심으로 내용을 구성하였습니다.

* 종합부동산세 합산배제 및 특례 신청기간 : '24. 9. 16. ~ '24. 9. 30.

I 종합부동산세 실수사례 내용 I

번호	구 분	제 목
1	과세기준일	▶ 부동산을 양도하면서 과세기준일(매년 6월 1일)이 지난 후에 잔금을 수령하여 해당연도 종합부동산세가 부과된 사례
2	1세대 1주택자	▶ 기존 1주택을 보유한 자의 배우자가 지방 저가주택을 취득, 1세대 1주택자 특례를 적용받지 못한 사례
3	납세의무자	▶ 등기되지 않은 상속재산에 대해 6월 15일까지 사실상 소유자 신고를 하지 않아 장남에게 종합부동산세가 전부 부과된 사례
4	1세대 1주택자	▶ 재건축 기간 동안 거주한 대체주택을 재건축 완료 후에도 계속 보유함에 따라 2주택자로 종합부동산세가 부과된 사례
5	1세대 1주택자	▶ 기존 1주택 보유자가 재건축 입주권을 취득, 철거가 지연됨에 따라 실제 철거되는 때까지 2주택자로 부과된 사례
6	합산배제 임대주택	▶ 합산배제 임대주택과 1주택을 보유한 자가 해당 1주택에 거주하지 않아 1세대 1주택자 적용을 받지 못한 사례
7	합산배제 임대주택	▶ 합산배제 임대주택을 타인에게 양도, 세법상의 임대 의무기간을 유지하지 못해 경감받은 종합부동산세가 추징된 사례



- 종합부동산세는 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 국내에 소재한 재산세 과세대상인 주택 및 토지를 대상으로 하며, 아래 자산 유형별로 더한 공시가격의 합산액이 공제금액을 초과하는 경우에 부과됩니다.

I 종합부동산세 제도 개요 I

유 형	주택	종합합산토지 (나대지 등)	별도합산토지 (상가·공장 부속토지 등)	
공제금액	9억원(1세대 1주택자 12억원)	5억원	80억원	
공정시장가액비율	60%	100%	100%	
과세표준	(인별·유형별 공시가격 합산액 - 공제금액) × 공정시장가액비율			
세율	0.5% ~ 2.7% (2주택 이하)	0.5% ~ 5% (3주택 이상)	1% ~ 3%	0.5% ~ 0.7%
세액공제	1세대 1주택자 연령·보유기간별 → 최대 80%	-	-	

- 한편, 일정한 임대주택(합산배제 임대주택¹⁾) 등은 과세표준 계산 시 합산을 하지 않고 제외함으로써 비과세가 가능하고
- 지방 저가주택²⁾ 등은 2주택이더라도 1세대 1주택자로 보는 특례 적용이 가능해 높은 공제금액(12억원)과 세액공제(최대 80%) 혜택을 받을 수 있습니다.
- 이러한 합산배제·특례의 내용과 요건을 미리 알아두면 실수를 줄이고 절세할 수 있는 팁이 됩니다.

1) 임대임무기간(10년), 3억원(수도권 6억원) 이하, 임대료 증액제한(5%) 등 ☞ 사례 6, 7

2) 3억원 이하, 수도권 밖이면서 광역시·특별자치시가 아닌 지역 소재 등 ☞ 사례 2

- 「종합부동산세 실수사례」는 누구나 쉽게 접근하여 활용할 수 있도록 국세청 누리집에 별도 코너*를 신설하여 제공하고 있으며, 국세청 공식 블로그, 페이스북 등을 통해서도 이용할 수 있습니다.

* 접근경로 : www.nts.go.kr 》 국세신고안내 》 국세청이 알려주는 양도(종부)세 실수특통

이

부동산을 양도하면서 과세기준일(매년 6월 1일)이 지난 후에 잔금을 수령하여 해당연도 종합부동산세가 부과된 사례



- ◎ 조양도씨는 11월 현재 1세대 1주택자(B주택 공시가격 12억원)이므로 올해는 종합부동산세를 내지 않아도 될 것으로 기대했으나, 2주택자(A주택, B주택)로 종합부동산세를 고지받음

주택 2채(A주택, B주택)를 소유한 조양도씨는 주택 1채(A주택)를 5월 30일에 잔금을 받기로 하고 매도 계약을 하였는데, 매수인의 요청으로 6월 3일에 잔금을 받고 소유권을 이전하였음

✓ 사례 설명

- ◎ 종합부동산세는 재산세 납세자에게 부과하는 세금이며, 재산세는 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 과세대상 자산을 소유한 사람에게 부과됩니다.
 - 따라서, 6월 2일 이후 주택을 매도하는 경우 그 해의 재산세와 종합부동산세는 주택을 매도한 사람이 부담하게 됩니다.

- ◎ 조양도씨는 6월 1일 현재 매도한 주택의 잔금을 아직 받지 않았으므로 해당 주택을 소유한 것으로 보아 11월에 종합부동산세를 고지받은 것입니다.

✓ 체크 포인트

- ◎ 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일이므로 부동산을 매도·매수하는 경우에는 잔금청산일*이 6월 1일 이전인지 또는 이후인지를 잘 살펴보아야 합니다.
 - * 잔금청산일 전에 소유권이전등기가 있는 경우에는 소유권이전등기 접수일

✓ 절세팁

- ◎ 종합부동산세 세부담 측면에서는 부동산을 매도하는 경우에는 6월 1일 이전에 잔금을 받는 것이 유리하고, 부동산을 매수하는 경우에는 6월 2일 이후에 잔금을 내는 것이 유리합니다.

**참고 : 주택분 종합부동산세의 과세기준일과 납세의무자 (중부세법§3, 7①)**

- 종합부동산세의 과세기준일은 재산세의 과세기준일(매년 6월 1일)로 함
- 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있음

관련 판례

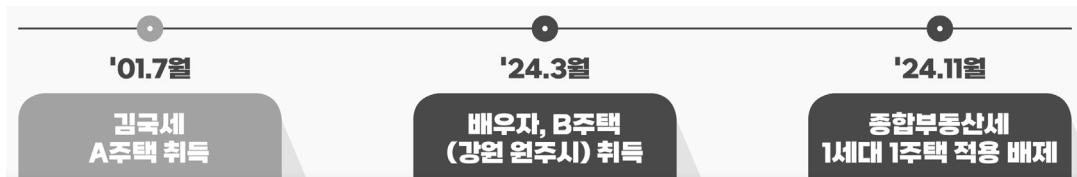
1년 중 과세기준일 현재 소유자를 기준으로 재산세를 부과하는 것이 헌법에 위반되는지 여부(헌재2006헌바111, 2008.9.25.)

이 사건 법률조항이 재산의 수익 여부나 보유기간의 장단을 고려하지 아니한 채 재산세 납세의무자를 정한 것이 불합리하다고 볼 수 없으므로 헌법이 부여한 조세입법권을 잘못 행사하였다거나 재산권을 침해하는 입법이라고 보기 어렵다. 그리고 이 사건 법률조항이 과세대상 재산의 보유기간을 따지지 않고 과세대상 재산을 1년간 보유한 자와 1년 미만 보유한 자를 동일하게 취급하여 1년분의 재산세액을 전부 부과한다고 하더라도, 그것은 재산세가 보유재산에서 생기는 수익이 아니라 보유재산의 가치를 담세능력으로 파악하는 것이라는 본질에 맞추면서 재산세 징수의 효율성을 높이고 징수비용을 줄이기 위한 것이므로, 불합리한 차별이라고 보기 어렵다.

예규**과세기준일 현재 소유자**

(행정안전부 지방세관계법 운영 예규, 지방세법 법106-1)

과세기준일 현재 과세대상물건의 소유권이 양도·양수된 때에는 양수인을 당해연도의 납세의무자로 본다.

02**기존 1주택을 보유한 자의 배우자가 지방 저가주택을 취득, 1세대 1주택자****특례를 적용받지 못한 사례**

◎ 김국세씨는 지방 소재 저가주택을 취득하면 계속 1세대 1주택자로 종합부동산세를 낼 수 있다는 이야기를 듣고 1세대 1주택자 적용 특례를 신청하였으나 1세대 1주택자 적

용을 받지 못함

1주택을 소유하고 있는 김국세씨의 배우자는 은퇴 후 전원생활을 하기 위해 강원도 원주시 소재 농가 주택 B를 2억원에 취득

✓ 사례 설명

- B주택은 수도권 밖이면서 광역시·특별자치시 외의 지역에 소재한 주택으로서 6월 1일 현재 공시가격이 3억원 이하이므로 1세대 1주택 특례 대상 지방 저가주택에 해당은 됩니다.
- 그러나, 1세대 1주택자 적용을 받기 위해서는 세대원 중 1명만 주택을 소유하여야 하고 다른 세대원은 무주택이어야 합니다.
 - 따라서 김국세씨가 A주택과 B주택(지방 저가주택)을 함께 소유하였다면 1세대 1주택자로 볼 수 있으나, 김국세씨와 그 배우자가 각각 1주택을 보유했기 때문에 김국세씨는 1세대 1주택자 적용을 받을 수 없는 것입니다.

✓ 체크 포인트

- 1세대 1주택자 적용 시 주택 수 산정에서 제외되는 지방 저가주택은 1주택을 소유한 사람이 해당 지방 저가주택을 함께 소유하는 경우에만 특례가 적용된다는 점을 유의해야 합니다.

✓ 절세팁

- 1주택을 소유한 세대가 주말농장 등 3억원 이하 지방 저가주택을 추가로 취득할 때에는 1주택을 소유하고 있는 사람이 지방 저가주택을 취득하는 것이 종합부동산세 세부담 측면에서 유리합니다.

참고 1 : 1세대 1주택자의 범위 (종부세령§2의3①)

- 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 소득세법에 따른 거주자(국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 개인)를 말함

**참고 2 : 2주택 이상을 소유한 경우에도 1세대 1주택자로 보는 경우 (중부세법§8④)**

- 1주택과 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지가 다른 경우의 그 부속토지)를 함께 소유한 경우. 다만, 주택의 부속토지만을 2 이상 소유한 경우에는 제외
- 1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 신규 주택을 대체취득하여 일시적 2주택이 된 경우로서 과세기준일 현재 신규주택을 취득한 날부터 3년 이내인 경우
- 1주택과 상속받은 주택(상속개시 당시 분양권, 조합원입주권으로서 사업시행 완료 후 취득한 신축 주택 포함)*을 함께 소유하는 경우
 - * 특례 적용 상속주택의 범위
 - 상 속개시일부터 5년 이내인 주택. 다만, 상속지분 6억원(수도권 밖 3억원) 이하 주택, 소수지분 주택(상속지분율이 40% 이하)은 5년이 지난 주택도 포함
- 1주택과 지방 저가 1주택*을 함께 소유하는 경우
 - * 지방 저가 1주택의 범위
 - 3억원 이하 & 수도권 밖(단, 연천·강화·옹진군은 포함) & 광역시·특별자치시가 아닌 지역(단, 광역시·특별자치시 소속 군·읍·면 지역은 포함) 소재

관련 판례**1주택은 본인이 소유하고 다른 주택의 부속토지는 배우자가 소유한 경우****1세대 1주택자 해당 여부****(서울행정법원2023구합1484, 2023.9.22.)**

인별 합산과세 방식을 채택한 종합부동산세법 체계에서 일반적으로 2이상의 주택을 세대원 중 1인이 모두 소유한 경우에는 이를 여러 세대원이 나누어 소유한 경우보다 공제액(1인당 6억 원*)과 세율에서 불리하여 세대 전체의 종합부동산세 부담이 늘어나게 되는데, 종합부동산세법 제8조 제4항 제1호는 그중 납세의무자가 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 소유하고 다른 세대원이 주택을 소유하지 아니한 경우에 한하여 특별한 혜택을 부여한 것이므로, 당초부터 세대원들이 1주택과 다른 주택의 부속토지를 나누어 소유하여 공제액과 세율에서 불리하지 아니한 경우여까지 위와 같은 혜택을 부여하지 아니하였다고 하여 이를 불합리한 차별이라고 할 수도 없다.

* '23년 이후부터는 9억 원

※ 위 판결 내용은 '24.5.9. 2심에서 그대로 인용되었으며(서울고등법원2023누62016) 상고 포기로 확정됨

03

등기되지 않은 상속재산에 대해 6월 15일까지 사실상 소유자 신고를 하지 않아 장남에게 종합부동산세가 전부 부과된 사례



- 홍길동씨는 '24.6.1.~6.15. 기간에 화성시청에 그 당시 상속등기가 되지 않은 해당 토지에 대해 사실상 소유자를 신고 하지 않았고, 그 결과 장남인 홍길동씨에게 종합 부동산세가 전부 부과됨

'24.4월 홍길동(장남)씨의 아버지가 사□하였고, 아버지가 보유한 화성시 소재 A토지(나대지, 공시가액 20억원)를 '24.10월에 홍길동의 형제 4명이 1/4지분씩 공동상속 등기함

✓ 사례 설명

- 6월 1일 현재 등기되지 않은 상속재산에 대해 6월 15일까지 시군구청에 사실상 소유자를 신고할 수 있는데, 이를 신고하지 않으면 주된 상속자*가 상속재산을 전부 소유한 것으로 보아 종합부동산세가 부과됩니다.

* 주된 상속자 : (1순위)민법상 상속지분율이 높은 사람 → (2순위)지분율이 같은 경우 연장자

- 홍길동씨는 6월 15일까지 미등기상속재산의 사실상 소유자를 신고하지 않았으므로 주된 상속자인 장남 홍길동씨에게 종합부동산세가 전부 부과된 것입니다.

✓ 체크 포인트

- 가족이 사망한 후 상속등기를 바로 하지 못한 경우, 공동상속인 간에 상속재산에 대해 미리 협의하여 사실상 소유자를 신고*하지 않으면 주된 상속자에게 종합부동산세가 모두 부과된다는 점을 유의해야 합니다.

* 사망일 이후 처음 도래하는 6월 15일까지 상속재산을 관할하는 시군구청에 신고

<미등기상속재산에 대한 종합부동산세 납세의무자>

사실상 소유자 미신고 → 상속지분율이 높은 자, 연장자에게 부과

사실상 소유자 신고 → 신고한 지분대로 각각 부과



✓ 절세팁

- 6월 1일 현재 등기되지 않은 상속재산이 있는 주된 상속자((1순위)법정 지분율이 높은 자, (2순위)최연장자)는 6월 15일까지 사실상 소유자 신고를 하면 종합부동산세 부담을 줄일 수 있습니다.
- 또한, 나대지는 한 사람이 전부 소유하면 5억원만 공제 되지만, 여러 사람이 공동으로 소유하면 각각 5억원씩 공제되므로, 여러 사람이 공동으로 소유하는 것이 세부담 측면에서 유리합니다.

1명 20억 나대지
단독소유



5억원
공제

4명 20억 나대지
공동소유 (지분율 1/4씩)



1인당 5억원 공제
(총 20억원 공제)

참고 1 : 미등기상속재산(사망 후 등기되지 않은 상속재산)에 대한 납세의무(지방세법§107)

- 미등기상속재산에 대해 사실상 소유자 신고를 6.1.~6.15. 중에 마친 경우 신고된 지분에 따라 과세*
 - * 등기한 경우에는 등기한 이후부터 등기된 지분대로 소유한 것으로 과세
- 사실상 소유자 신고를 하지 않은 경우 주된 상속자*가 전부 보유한 것으로 보아 과세
 - * 주된상속자 : (1순위) 상속지분율이 가장 큰 상속인, (2순위) 지분율이 같은 경우 연장자

예규

상속재산에 대한 납세의무자

(행정안전부 지방세관계법 운영 예규, 지방세법 법107-7)

상속은 「민법」 제997조의 규정에 의하여 피상속자의 사망으로 인하여 개시되며, 상속등기가 되지 아니한 때에는 상속자가 지분에 따라 신고하면 신고된 지분에 따른 납세의무가 성립하고 신고가 없으면 「지방세법 시행규칙」 제53조에 따른 주된 상속자에게 납세의무가 있다.

관련 판례

사실상 소유자 신고를 누락한 미등기상속재산에 대해 추후 상속재산분할심판이 확정된 경우 납세의무자(서울행정법원2022구단74037, 2023.6.23.)

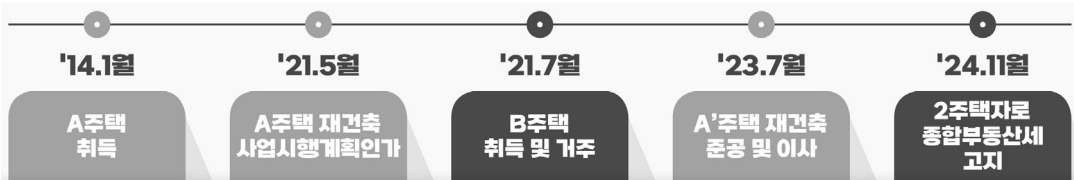
과세기준일인 2021. 6. 1. 기준으로 이 사건 주택에 관하여 상속등기가 마쳐지지 아니하였고, 사실상 소유자를 신고하지도 아니하였으므로, 주된 상속자인 원고에게 이 사건 부동산에 관한 재산세 등을 부과한 것은 적법하고, 상속인들간의 상속재산분할심판이 2022. 11. 4. 확정되어 상속재산분할의 효력이 상속이 개시된 때로 소급한다고 하더라도, 이는 법적 효력의 개시시점을 규정한 것일 뿐 과세기준일 당시의 사실 상태에는 영향을 미칠 수 없다고 할 것이다.

※ 위 판결 내용은 '23.6.23. 2심에서 그대로 인용되었으며(서울고등법원2023누49716), '24.3.28.

대법원에서 확정됨(대법원 2024두30281)

04

재건축 기간 동안 거주한 대체주택을 재건축 완료 후에도 계속 보유함에 따라 2주택자로 종합부동산세가 부과된 사례



- 김치국씨는 B주택을 바로 양도하려고 하였으나, 지인으로부터 A'주택의 완성일부터 3년 이내에만 양도하면 비과세 된다고 하여 B주택 양도 시점을 미루었고, 2주택자로 종합부동산세를 고지 받음

1세대 1주택자인 김치국씨는 A주택이 재건축됨에 따라 B주택을 취득하여 거주하다가 재건축사업 완료 후 준공된 A'주택으로 이사함

✓ 사례 설명

- 양도소득세는 재건축사업 시행기간 동안 거주하기 위하여 취득한 주택을 재건축 완성일부터 3년 이내에 양도하는 경우에는 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용받을 수 있으나,
- 종합부동산세는 재건축사업 시행기간 동안 거주하기 위하여 취득한 대체주택에 대해 1세대 1주택자로 보는 특례가 없습니다.
 - 따라서, 김치국씨는 2주택(A'주택, B주택)을 소유한 것으로 보아 종합부동산세가 부과된 것입니다.

✓ 체크 포인트

- 1주택자가 해당 주택의 재건축사업 기간 대체주택을 취득한 후 재건축이 완료되면 유예기간 없이 2주택자로 과세됩니다.

✓ 절세팁

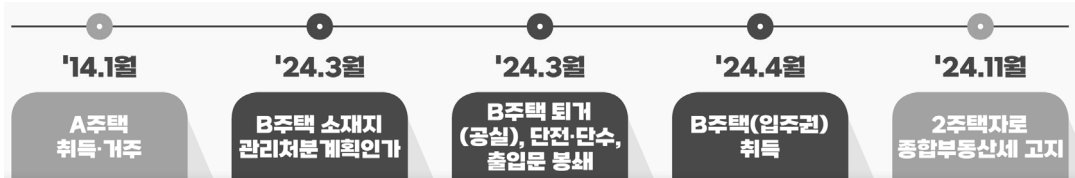
- 종합부동산세는 매년 6월 1일의 재산 보유 상황에 따라 부과되므로 재건축주택 준공 후 최초로 도래하는 6월 1일 이전까지 대체주택을 양도한다면 1세대 1주택자 혜택을



받을 수 있습니다.

05

기존 1주택 보유자가 재건축 입주권을 취득, 철거가 지연됨에 따라 실제 철거되는 때까지 2주택자로 부과된 사례



● 해당 주택은 관리처분계획인가되고 퇴거, 단전·단수 및 폐쇄조치된 상태이므로 주택으로 취급되지 않을 것이라 생각하였으나, 2주택자로 과세됨

1세대 1주택자인 최성실씨는 향후 신축주택으로 이사·거주할 목적으로 재건축사업구역 내 철거 예정인 주택(조합원입주권)을 취득

✓ 사례 설명

- 재건축사업 구역 내 주택은 관리처분계획인가 여부나 퇴거, 단전·단수 및 폐쇄조치 여부와 관계없이 실제 철거되는 때까지 종합부동산세가 부과됩니다.
 - 따라서, 최성실씨는 6월 1일 현재 2주택(A주택, B주택) 보유자에 해당하여 1세대1주택자에 해당하지 않습니다.

✓ 체크 포인트

- 재건축사업 구역 내 주택(조합원입주권)을 취득하는 경우에는 해당 주택이 철거되었는지 미리 확인해야 합니다.
- 만약 해당 주택이 아직 철거되지 않았더라도 3년 이내에 철거 예정이라면 재건축조합 신탁을 통해 합산배제*를 신고할 수 있으니, 철거가 임박하였는지 확인할 필요가 있습니다.

* 합산배제 : 종합부동산세 과세표준에 합산하지 않는 것(종합부동산세 비과세)

✓ 절세팁

- 건축사업 구역 내 철거가 임박한(3년 이내) 주택을 취득하는 경우 취득일부터 최초로 도래하는 6월 1일이 지나기 전에 재건축조합에 신탁등기(소유권이전)를 하면 주택건설

목적 멸실에정주택으로 합산배제(비과세) 신고하여 종합부동산세 부담을 줄일 수 있습니다.

참고 : 주택건설사업 목적 멸실에정 주택 합산배제 (종부세령§4①21)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지의 규정에 따른 사업시행자가 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택

관련 판례

재산세의 과세요건 및 과세대상(대법원99두110, 2001.4.24.)

재산세는 보유하는 재산에 담세력을 인정하여 부과되는 수익세적 성격을 지닌 보유세로서, 재산가액을 그 과세표준으로 하고 있어 그 본질은 재산소유 자체를 과세요건으로 하는 것이므로, 당해 재산이 훼손되거나 일부 멸실 혹은 붕괴되고 그 복구가 사회통념상 거의 불가능하게 된 정도에 이르러 재산적 가치를 전부 상실하게 된 때에는 재산세 과세대상이 되지 아니하나, 재산세에 있어 현실적으로 당해 재산을 그 본래의 용도에 따라 사용·수익하였는지 여부는 그 과세요건이 아니다.

(건물의 지하층의 일부가 부분 도괴되어 관할 관청이 건물붕괴의 우려가 있다는 이유로 대피명령, 경계구역 설정 및 사용금지명령을 하여 현재 건물의 사용·수익이 제한된 상태에 있으나 건물이 재산적 가치를 전부 상실하였다고 볼 수 없어 여전히 재산세 과세대상에 해당한다고 본 사례)

해석 사례1

재개발·재건축 구역 멸실 예정 주택 적용 기준(서면-2023-부동산-2167, 2024.6.17.)

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축사업 정비구역 내 철거예정주택이 종합부동산세 과세대상 주택으로 보는지는 과세기준일 현재 세대원이 퇴거·이주하고 단전·단수 및 출입문 봉쇄 등 출입 제한이나 철거 개시 및 관리처분계획인가 여부보다는 주택의 건축물이 ‘사실상 철거·멸실된 날(사실상 철거·멸실된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거·멸실된 날)’을 기준으로 판단하는 것입니다.
2. 여기서 ‘사실상 철거·멸실된 날’이란 외형적으로 주택의 구조가 훼손되거나 일부 혹은 붕괴되고 그 복구가 사회통념상 거의 불가능하게 된 정도에 이르러 재산적 가치를 전부 상실하게 된 때를 의미하는 것으로 이에 해당하는지는 사실관계를 종합하여 판단할 사항입니다.

해석 사례 2

재건축조합이 조합원으로부터 취득한 주택이 종합부동산세 합산배제 주택 해당 여부



(기획재정부 재산세제과-552, 2023.4.13.)

귀하의 질의 사례와 같이 「종합부동산세법 시행령」 제4조제1항제21호나목에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28호까지의 규정에 따른 사업시행자가 주택 건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택은 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것입니다.

06

합산배제 임대주택과 1주택을 보유한 자가 해당 1주택에 거주하지 않아

1세대 1주택자 적용을 받지 못한 사례



- ◎ 박세정씨는 다른 세대원이 거주하는 A주택에 함께 거주할 수 없는 부득이한 사유가 있으므로 1세대 1주택자로 인정될 것으로 생각하였으나, 1세대 1주택자 적용받지 못한 박세정씨는 세대전원이 거주하는 주택(A주택)과 합산배제 임대주택(B주택)을 보유하다가, 근무지가 변경되어 직장 근처로 혼자 전출함

✓ 사례 설명

- ◎ 합산배제 임대주택과 그 밖에 '1주택'을 소유한 경우 1세대 1주택자 적용을 받으려면 세대원 중 1명만이 그 '1주택'을 소유하면서 그 주택에 주민등록을 하고 실제 거주해야 합니다.
- ◎ 양도소득세는 직장 이전 등 부득이한 사정이 있는 경우 1세대 1주택 거주기간을 인정하는 등의 예외가 있으나, 종합부동산세는 그러한 예외가 없으므로 박세정씨가 거주하지 않은 주택에 대해 1세대 1주택자 적용을 받을 수 없습니다.

✓ 체크 포인트

- ◎ 세대원이 합산배제 임대주택을 소유한 경우에 1세대 1주택자 적용을 받으려면 그 밖에 '1주택'을 소유한 사람이 해당 주택에 주민등록을 하고 거주해야 하며, 직장 이전 등 부득이한 사정은 고려 대상이 아님을 유의해야 합니다.

✓ 절세팁

- ◎ 합산배제 임대주택이 있는 경우 그 외의 1주택에 실제 거주할 수 있는 사람이 그 외의 1주택을 소유해야 1세대 1주택자 혜택을 받을 수 있습니다

해석 사례

일반주택과 합산배제 임대주택을 소유 중 재건축사업 이주공고에 따라 일반주택에서 퇴거(건물철거 전)한 경우 1세대 1주택자 여부

(기획재정부 재산세제과-198, 2023.2.2.)

「종합부동산세법 시행령」 제3조제1항 각 호(제5호는 제외한다)의 합산배제 임대주택과 제4조제1항 각 호의 합산배제 사원용 주택등 외의 주택을 소유하는 자가 과세기준일 현재 그 주택에 실제로 거주하고 있지 않은 경우에는 합산배제 임대주택은 같은 법 시행령 제2조의3제1항에 따른 1세대 1주택자 여부를 판단할 때 1세대가 소유한 주택 수에서 제외하지 아니하는 것임

07

합산배제 임대주택을 타인에게 양도, 세법상의 임대 의무기간을 유지하지 못해

경감받은 종합부동산세가 추징된 사례



- ◎ 정임대씨는 지인에게 B주택을 합법적으로 포괄양도할 수 있다는 이야기를 듣고 타인에게 양도하였다가 '21~'23년도 귀속분 종합부동산세액과 이자상당가산액을 한꺼번에 고지받음

정임대씨는 울산시 소재 B임대주택(다세대, 4호)을 지자체와 세무서에 적법하게 사업자 등록한 후 합산배제 신고함('21.9.)

✓ 사례 설명

- ◎ 임대주택 종합부동산세 합산배제를 적용받기 위해서는 임대사업자가 임대주택 등록 후 임대의무기간(10년) 동안 계속 임대하여야 하며,
 - 민간임대주택법에 따라 임대주택을 합법적으로 양도하는 경우에도 임대기간이 승계되



지 않습니다.

- 따라서, 정임대씨는 임대 의무기간(10년) 중에 B주택을 양도하였으므로 과거에 경감받은 종합부동산세액과 이자상당가산액이 추징됩니다.

✓ 체크 포인트

- 임대주택에 대해 합산배제를 적용받고 있는 경우에는 종합부동산세법상 임대 의무기간 개시일이 언제인지, 임대 의무기간이 몇 년인지를 확인하여 언제까지 임대주택을 보유·임대해야 하는지를 정확히 계산할 필요가 있습니다.

✓ 절세팁

- 합산배제를 적용받는 임대주택을 양도하려는 경우 임대 의무기간이 지난 후에 양도하여 종합부동산세를 추징당하지 않도록 하는 것이 중요합니다.

민간매입임대주택 합산배제 요건

요건	기준('24년 현재 기준)
임대주택 공통요건	<ul style="list-style-type: none"> • 6.1. 이전에 임대개시 • 합산배제 신고기한(9.30.)까지 지자체 민간임대주택 등록과 세무서 주택임대업 등록을 모두 마칠 것
임대주택 유형	<ul style="list-style-type: none"> • 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택
임대 의무기간	<ul style="list-style-type: none"> • 10년 이상 계속 임대할 것 • 민간매입임대주택 등록일과 임대개시일 중 늦은 날부터 계산 • 2년 미만 공가 시 계속 임대한 것으로 봄
공시가격	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 6억원(수도권 밖 3억원) 이하
임대료 증액제한	<ul style="list-style-type: none"> • 민간임대주택 등록 후 계약(갱신)분부터 연 증가율 5% 이내 • 직전 계약·증액 후 1년 내 재증액 금지
소재지	<ul style="list-style-type: none"> • 1주택 이상 보유 세대의 세대원이 새로 취득한 장기일반민간임대주택의 경우에는 6.1. 현재 조정대상지역이 아닐 것

해석 사례

임대 의무기간을 채우지 못하는 경우 합산배제된 종합부동산세 추징 여부

(종합부동산세과-102, 2009.6.15.)

매입임대주택으로 합산배제 적용을 받아왔던 임대주택을 10년 이상 임대하도록 한 요건을 채우지 못하고 양도하는 경우에는 경감받은 종합부동산세를 추징하는 것임