

## 도표로 보는 2006년 부동산세제

정부가 지난 해 발표한 8.31. 부동산 종합대책이 반영된 지방세법, 소득세법 및 종합부동산세법의 개정이 일단락되었다. 특히, 올해부터 시행되는 부동산 관련 세제는 종합부동산세의 과세단위를 기존의 「인별 합산과세」에서 「세대별 합산과세」로 전환하고, 양도소득세의 과세방법을 기존의 「기준시가 과세원칙」에서 「실지거래가액 과세원칙」으로 전환하는 하는 등 다주택자 및 비사업용 토지 소유자에 대한 과세강화에 역점을 두고 있다.

이에 본 고에서는 2006년부터 적용되는 부동산세제의 개괄적인 내용을 도표를 통해 정리해 보고자 한다.

### 1. 취득세 · 등록세

#### ● 취득세율

구 분	세 율
① 일반물건 (개인간 주택 유상거래 25% 경감)	2% (1.5%)
② 별장 · 골프장 · 고급오락장 · 고급주택 · 고급선박	10%
③ 과밀억제권역 내 공장 신 · 증설 및 본점 · 주사무소용 부동산	6%

#### ● 부동산등기 등록세율

구 분	세 율
① 상속	농 지 0.3%
	기 타 0.8%
② 상속 외의 무상 (비영리사업자)	1.5% (0.8%)
③ 유상취득	농 지 1%
	기 타 2% (개인간 주택 유상거래 50% 경감) (1%)
④ 소유권 보존	0.8%
⑤ 공유 · · 합유 · 총유물의 분할	0.3%
⑥ 지상권 · 저당권 · 지역권 · 전세권 · 임차권	0.2%
⑦ 경매처분 · 가처분 · 가압류 · 가등기	0.2%
⑧ 위 ① ~ ⑦ 외의 등기(정액)	매 건당 3,000원

☞ 개인간 유상거래로 취득·등기하는 주택의 총거래세율

세 목	세 율	비 고
① 취득세	1.5%	취득세 표준세율(2%)의 25% 경감
② 등록세	1%	등록세 표준세율(2%)의 50% 경감
③ 농어촌특별세	0.45%	취득세액의 10% + 취득세 및 등록세 경감세액의 20%
④ 지방교육세	0.2%	등록세액의 20%
합 계	3.15%	총거래세율

2. 재산세·종합부동산세

● 재산세·종합부동산세의 과세대상 판정

구 분	재 산 의 종 류	재산세	종합부동산세
건 축 물	주 거 용  ◦ 주택·오피스텔(주거용) ◦ 별장 ◦ 일정한 요건을 충족하는 임대주택·미분양주택· 사원주택·기숙사·가정보육시설용 주택	과 세 과 세 과 세	과 세 × ×
	기 타  ◦ 일반 건축물 (상가·사무실·빌딩·공장·사업용 건물)	과 세	×
토 지	중 합 합 산  ◦ 나대지·잡종지 등 ◦ 재산세 분리과세대상 토지 중 기준초과 토지 ◦ 재산세 별도합산과세대상 토지 중 기준초과 토지 ◦ 재산세 분리과세·별도합산과세대상 외의 모든 토지	과 세 과 세 과 세 과 세	과 세 과 세 과 세 과 세
	별 도 합 산  ◦ 일반건축물의 부속토지(기준면적 범위내의 것) ◦ 법령상 인·허가 받은 사업용 토지(터미널 부지 등)	과 세 과 세	과 세 과 세
	분 리 과 세  ◦ 전·답·과수원·임야·목장용지 일부(재산세만 0.07% 과세) ◦ 공장용지 일부·공급용 토지 등(재산세만 0.2% 과세) ◦ 골프장·고급오락장용 토지(재산세만 4% 과세)	과 세 과 세 과 세	× × ×

☞ 종합부동산세 합산배제 주택

구 분	합 산 배 제 요 건				
① 장기임대주택	주택의 종류	주거전용면적	주택가격	주택수	임대기간
	건설임대주택	149㎡(45평) 이하	6억원 이하	2호 이상	5년 이상
	매입임대주택	국민주택규모 이하	3억원 이하	5호 이상	10년 이상

	기존임대주택	국민주택규모 이하	3억원 이하	2호 이상	5년 이상
② 기숙사	학교, 공장 등의 학생 또는 종업원 공동취사용 주택				
③ 사원용 주택	종업원에게 무상으로 제공하는 사용자 소유의 국민주택규모 이하 주택				
④ 미분양 주택	주택신축판매자 소유의 미분양주택으로서 일정 요건을 충족하는 주택				
⑤ 가정보육시설용 주택	시·군·구의 인가를 받고 5년 이상 가정보육시설로 운영하는 주택				

● 재산세 누진세율 및 세액계산구조

구 분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분						
재 산 세 과세표준 (공시가격)	주택분 재산세 과세표준 (개별·공동 주택가격)	종합합산 토지분 재산세 과세표준 (개별공시지가 × 면적)	별도합산 토지분 재산세 과세표준 (개별공시지가 × 면적)						
(×)	(×)	(×)	(×)						
과세표준 적용비율	50% (2008년부터 5%씩 인상)	55% (2007년부터 5%씩 인상)	55% (2007년부터 5%씩 인상)						
(×)	(×)	(×)	(×)						
세 율	과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
	4천만원 이하	0.15%	0	5천만원 이하	0.2%	0	2억원 이하	0.2%	0
	1억원 이하	0.3%	6만원	1억원 이하	0.3%	5만원	10억원 이하	0.3%	20만원
	1억원 초과	0.5%	26만원	1억원 초과	0.5%	25만원	10억원 초과	0.4%	120만원
(=)	시장·군수는 조례에서 정하는 바에 의해 표준세율의 50% 범위 안에서 가감조정 가능								
(=)	(=)	(=)	(=)						
세부담상한전 재산세액	세부담상한전 주택분 재산세액	세부담상한전 종합합산토지분 재산세액	세부담상한전 별도합산토지분 재산세액						
(-)	(-)	(-)	(-)						
세부담상한 초과세액	직전연도 주택분 재산세 × 150% 초과세액	직전연도 종합합산토지분 재산세 × 150% 초과세액	직전연도 별도합산토지분 재산세 × 150% 초과세액						
(=)	(=)	(=)	(=)						
재산세액	주택분 재산세액	종합합산토지분 재산세액	별도합산토지분 재산세액						

☞ 연도별 재산세 과세표준 적용비율

구 분	2005년	2006년	2007년	2008년	...	2014년	2015년	2016년	2017년
주 택	50%	50%	50%	55%	...	85%	90%	95%	100%
토 지	50%	55%	60%	65%	...	95%	100%	100%	100%

● 종합부동산세 세율 및 세액계산구조

구 분	주 택	종합합산 토지	별도합산 토지						
	<세대별 합산과세>	<세대별 합산과세>	<인별 합산과세>						
공시가격 합계액	주택분 공시가격 합계액 <합산배제주택 제외>	종합합산 토지분 공시가격 합계액	별도합산 토지분 공시가격 합계액						
(-)	(-)	(-)	(-)						
공제액	6 억원	3 억원	40 억원						
(=)	(=)	(=)	(=)						
과세표준	주택분 과세표준	종합합산 토지분 과세표준	별도합산 토지분 과세표준						
(×)	(×)	(×)	(×)						
세 율	과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제	과세표준	세율	누진공제
	3억원 이하	1%	0	17억원 이하	1%	0	160억원 이하	0.6%	0
	14억원 이하	1.5%	150만원	97억원 이하	2%	1,700만원	960억원 이하	1%	6,400만원
	94억원 이하	2%	850만원	97억원 초과	4%	21,100만원	960억원 초과	1.6%	64,000만원
	94억원 초과	3%	10,250만원						
(×)	(×)	(×)	(×)	(×)	(×)	(×)	(×)	(×)	(×)
과세표준 적용비율	70% (2007년 80%, 2008년 90%)	70% (2007년 80%, 2008년 90%)	55% (2007년부터 5%씩 상향 조정)						
(=)	(=)	(=)	(=)						
종합부동산세액	주택분 종합부동산세액	토지분 종합합산세액	토지분 별도합산세액						
(-)	(-)	(-)	(-)						
차감할 재산세액	6억원 초과분에 대한 재산세액	3억원 초과분에 해당하는 재산세액	40억원 초과분에 해당하는 재산세액						
(-)	(-)	(-)	(-)						
세부담상한 초과세액	당해연도 총세액상당액 - 전 년도 총세액상당액 × 300%	당해연도 총세액상당액 - 전 년도 총세액상당액 × 300%	당해연도 총세액상당액 - 전년 도 총세액상당액 × 150%						
(-)	(-)	(-)	(-)						
산출세액	주택분 산출세액	종합합산 토지분 산출세액	별도합산 토지분 산출세액						
(-)	----- 종합부동산세 산출세액 (각 과세유형별 산출세액 합계액)								
(-)	(-)	(-)	(-)						
신고납부세액공제	종합부동산세 산출세액 × 3% (2007년도분 종합부동산세까지만 한시 적용)								
(+)	(+)	(+)	(+)						
가산세	신고불성실가산세 = 산출세액 · 부족세액 × 20% 납부불성실가산세 = 미납세액 · 부족세액 × 납부지연일수 × 0.03% (2005년~2007년 귀속분 종합부동산세는 가산세 면제)								
(=)	(=)	(=)	(=)						
자진납부세액	자진납부할 세액 (분납 및 물납신청 가능)								

### 3. 양도소득세

#### ● 양도소득세 과세대상자산 및 세율

구 분	보유기간 · 대상자산			세 율		
				과세표준	세율	누진공제액
① 토지 · 건물  ② 부동산에 관한 권리 · 지상권 · 전세권 · 등기된 부동산임차권 · 부동산을 취득할 수 있는 권리  ③ 기타자산 <sup>(*2)</sup> · 특정주식 · 사업용고정자산과 함께 양도하는 영업권 · 특정시설물이용권	2년 이상			1천만원 이하	9 %	0
				4천만원 이하	18 %	90만원
				8천만원 이하	27 %	450만원
				8천만원 초과	36 %	1,170만원
	1년 이상 ~ 2년 미만			40 %		
	1년 미만			50 %		
	1세대 2주택자의 양도주택 <sup>(*1)</sup>					
	1세대 1주택 및 1조합원입주권 보유자의 양도 주택 <sup>(*1)</sup>			60 %		
	1세대 3주택 이상자의 양도주택					
	조합원입주권 수를 포함한 1세대 3주택 이상자의 양도 주택			70 %		
비사업용 토지 <sup>(*1)</sup>						
비사업용 토지 과다보유 법인의 주식 <sup>(*1)</sup>			70 %			
미등기양도자산						
④ 주식 · 출자지분 (신주인수권 포함)	주권상장 코스닥상장 주식	중소기업 주식	소액주주	장내양도	과세 제외	
			장외양도	10%		
		대주주	10%			
	대기업 주식	소액주주	장내양도	과세 제외		
			장외양도	20%		
		대주주	1년 이상 보유	20%		
			1년 미만 보유	30%		
	기타 비상장주식	중소기업주식		10%		
		대기업	소액주주		20%	
			대주주	1년 이상 보유	20%	
1년 미만 보유				30%		

→ 하나의 자산이 2 이상의 세율에 해당하는 경우 그 중 가장 높은 세율 적용

(\*1) 2007년 이후 양도하는 자산부터 적용

(\*2) ③ 기타자산은 등기 · 보유기간에 관계없이 일반 누진세율 적용

☞ **중과세를 적용대상 1세대 2주택·3주택 이상 판정시 주택 수에 포함되는 주택**

구 분	수도권·5대 광역시에 소재한 주택 (광역시 소속 군지역 및 지방자치법 §3 ②·③의 읍·면지역 제외)	기타 지역
양도 당시 기준시가 3억원 초과 주택	주택 수 포함	주택 수 포함
양도 당시 기준시가 3억원 이하 주택	주택 수 포함	주택 수 제외

● **1세대 1주택 비과세 요건**

대상 지역	서울, 과천 및 5대 신도시 (일산·평촌·분당·산본·중동) 지역	기타 지역
보유 요건	3년 이상 보유	
거주 요건	보유기간 중 2년 이상 거주	거주요건 불필요
신분 요건	양도일 현재 1세대를 구성한 거주자	
등기 요건	양도일 현재 등기된 주택과 그 부수토지	
양도가액 요건	양도일 현재 실지거래가액 6억원 이하 주택(6억원 초과 → 고가주택 과세)	
부수토지 면적 요건	주택정착면적의 5배(도시지역 밖 10배) 이내	

● **1세대 1주택자의 고가주택**

구 분	주 요 내 용
① 고가주택의 범위	양도 당시 주택 및 부수토지의 실지거래가액이 6억원을 초과하는 주택
② 과세대상 양도차익	주택 및 부수토지 전체의 양도차익 × $\frac{(\text{양도가액}-6\text{억원})}{\text{양도가액}}$
③ 장기보유특별공제	② 과세대상 양도차익 × 장기보유특별공제율
④ 양도소득기본공제	년 250만원 → 안분계산 대상 아님

● **양도차익 산정시 실거래가·기준시가 과세대상자산의 구분**

양도시기 대상	2006년	2007년 이후
실거래가 과세대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>6억원 초과 고가주택</li> <li>부동산을 취득할 수 있는 권리</li> <li>미등기 양도자산</li> <li>취득 후 1년 이내의 부동산</li> <li>허위계약서 작성 등 부정거래 부동산</li> </ul>	전체 양도소득세 과세대상 자산

	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 투기지역 내 부동산</li> <li>◦ 1세대 2주택 이상자의 양도주택</li> <li>◦ 비사업용 토지</li> <li>◦ 납세자의 실거래가 과세 선택</li> </ul>	
기준시가 과세대상	실거래가 과세대상 외의 자산	-

● 장기보유특별공제

