

상속·증여·양도세 핵심내용 요약

— 국세청, 2023. 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)	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 배우자공제액 = Max [Min (1, ②), 5억원] ① 배우자가 실제 상속받은 가액 <ul style="list-style-type: none"> • 배우자 해당분 (= 본래·간주상속재산 - 비과세재산 - 채무·공과금) ② 공제한도액 : Min(③, ④) <ul style="list-style-type: none"> ③ (상속재산가액×배우자 법정상속분)-(합산대상 증여재산중 배우자가 증여받은 재산의 과세표준) ④ 30억원 • 상속재산가액 = (본래·간주·추정상속재산)-(상속인이 아닌 수유자에게 유증·사인증여한 재산) + (상속인이 증여받은 합산대상 증여재산)-(비과세·과세가액 불산입 재산 + 공과금·채무)
③ 그 밖의 인적공제 (법 820) • 자녀공제 • 미성년자공제 • 연로자공제 • 장애인공제	<ul style="list-style-type: none"> - 자녀수(태아 포함)×1인당 5천만원 <ul style="list-style-type: none"> • 미성년자와 중복공제가능 - 미성년자수(태아 포함)×1천만원×19세까지의 잔여연수(자녀공제와 중복공제 가능) <ul style="list-style-type: none"> • 상속인(배우, 사제외) 및 동거가족 중 미성년자에 한함 - 연로자수×1인당 5천만원 <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 후 순위 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

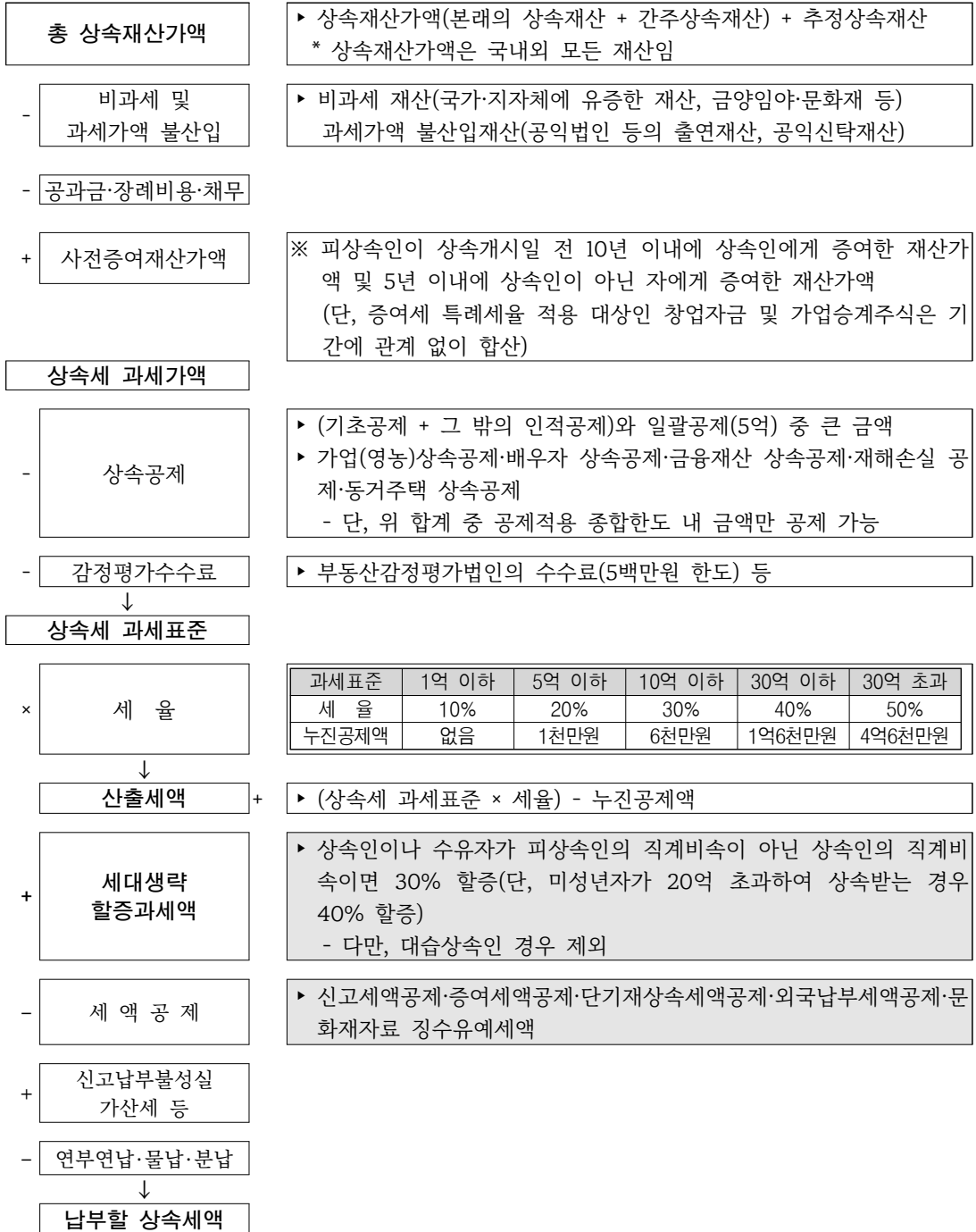
* 상속세 및 증여세 사무처리규정 § 42

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



○ 피상속인이 비거주자인 경우

총 상속재산가액

-

비과세 및 과세가액 불산입액

-

공과금·채무

+

사전증여재산가액

상속세 과세가액

-

상속공제

-

감정평가수수료

↓

상속세 과세표준

×

세율

↓

산출세액

+

+

세대생략 할증과세액

-

세액공제

+

신고납부불성실 가산세 등

-

연부연납·물납·분납

↓

납부할 상속세액

▶ 상속재산가액(국내소재 상속재산 + 국내소재 간주상속재산) + 상속 개시 전 처분재산 등 산입액

▶ 비과세 : 금양임야·문화재 등

▶ 과세가액 불산입재산 : 공익법인 등의 출연재산 등

▶ 해당 상속재산의 공과금

▶ 해당 상속재산을 목적으로 하는 전세권·임차권·저당권 등 담보된 채무

▶ 사망 당시 국내 사업장의 확인된 사업상 공과금·채무

- 합산대상 사전증여재산(상속인 10년, 기타 5년)

▶ 기초공제 2억원

▶ 공제적용 한도액 적용

▶ 부동산감정평가법인의 수수료(5백만원 한도) 등

과세표준	1억 이하	5억 이하	10억 이하	30억 이하	30억 초과
세율	10%	20%	30%	40%	50%
누진공제액	없음	1천만원	6천만원	1억6천만원	4억6천만원

▶ (상속세 과세표준 × 세율) - 누진공제액

▶ 상속인이나 수익자가 피상속인의 자녀가 아닌 직계비속이면 할증합단, 직계비속의 사망으로 최근친 직계비속에 상속하는 경우에는 제외

▶ 문화재자료 징수유예, 증여세액공제, 단기재상속세액공제, 신고세액공제



◎ 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																		
- 채무부담액	증여재산에 담보된 채무인수액(증여재산 관련 임대보증금 포함)																		
+ 증여재산가산액	▶ 당해 증여일 전 10년 이내에 동일인으로부터 받은 증여재산가액의 합계액이 1천만원 이상인 경우 그 과세가액 * 증여자가 직계존속인 경우 그 배우자 포함																		
증여세 과세가액																			
- 증여재산공제액	<table><tr><td>증여자</td><td>배우자</td><td>직계비속</td><td>직계존속</td><td>기타친족*</td></tr><tr><td>공제한도액</td><td>6억원</td><td>5천만원(수증자가 미성년자시 2천만원)</td><td>5천만원</td><td>1천만원</td></tr></table> <p>* 위 증여재산공제 한도는 10년간의 누계 한도액임 ▶ 증여세 신고기한 이내에 재난으로 멸실·훼손된 경우 그 손실가액을 공제</p>	증여자	배우자	직계비속	직계존속	기타친족*	공제한도액	6억원	5천만원(수증자가 미성년자시 2천만원)	5천만원	1천만원								
증여자	배우자	직계비속	직계존속	기타친족*															
공제한도액	6억원	5천만원(수증자가 미성년자시 2천만원)	5천만원	1천만원															
- 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																		
× 세율	<table><tr><td>과세표준</td><td>1억 이하</td><td>5억 이하</td><td>10억 이하</td><td>30억 이하</td><td>30억 초과</td></tr><tr><td>세율</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	세율	10%	20%	30%	40%	50%	누진공제액	없음	1천만원	6천만원	1억6천만원	4억6천만원
과세표준	1억 이하	5억 이하	10억 이하	30억 이하	30억 초과														
세율	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																			

◎ 증여재산공제액

증여자	2003~2007	2008~2013	2014~2015	2016.1.1.이후
직계존속→직계비속 (수증자가 미성년자인 경우)	3천만원 (15백만원)	3천만원 (15백만원)	5천만원 (2천만원)	5천만원 (2천만원)
직계비속→직계존속			3천만원	5천만원
배우자	3억원	6억원	6억원	6억원
기타친족	5백만원	5백만원	5백만원	1천만원

- * 위 증여재산공제액은 수증자가 거주자인 경우만 적용함(비거주자는 공제액이 없음)
- * 2006년 이후 증여분으로 증여재산이 창업자금(조특법 §30의5) 이거나 2008년 이후 증여분으로 증여재산이 가업승계 주식(조특법 §30의6)이면 5억원(2023.1.1.이후 증여받는 분부터 10억원)을 공제함에 유의
- * 2010.1.1.이후 증여받는 분부터 계부, 계모에 대해 직계존비속의 공제액을 적용함

◎ 재산별 증여세 과세표준 계산방법

구 분		증여세 과세표준
① 일반증여		증여세 과세가액 - 증여재산공제 - 재해손실공제 - 감정평가수수료
합산배제증여재산	② 명의신탁 증여의제	명의신탁 재산가액 - 감정평가수수료
	③ 특수관계법인과외 거래이익, 특수관계법인으로 부터 제공받은 사업기회로 발생한 이익	증여의제이익 - 감정평가수수료(2012.1.1.이후)
	④ ② 및 ③을 제외한 합산배제 증여재산	합산배제증여재산 - 3천만원 - 감정평가수수료

- * 증여세 과세표준이 50만원 미만이면 증여세를 부과하지 않음

◎ 상속세·증여세의 부과제척기간

상속개시일 (증여일)	부과제척기간(국기법 §26의2)
1990.6.30. 이전 상속·증여 ~	▶ 법정신고기한 다음 날부터 5년
1990.7.1. 이후 상속·증여 ~	▶ 일반적인 경우(신고분) : 법정신고기한 다음 날부터 5년 ▶ 무신고, 허위·누락신고 부분 → 법정신고기한 다음 날부터 10년
1993.7.1. 이후 상속·증여 ~	▶ 법정신고기한 다음 날부터 10년



1994. 7. 1. 이후 상속·증여·	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 일반적인 경우 (신고분) : 법정신고기한 다음 날부터 10년 ▶ 무신고, 가공채무 공제신고, 금융재산(예금, 주식, 채권, 보험금 등)의 신고 누락, 등기·등록·명의개서 요하는 재산을 상속인(수증자) 명의로 신고일까지 등기 등 없이 신고누락, 사기 기타 부정한 행위로 포탈하거나 환급·공세 (1994.12.31. 신설) - 법정신고기한 다음 날부터 15년
1999. 7. 1. 이후 상속·현재 1999. 10. 1. 이후 증여·현재	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 일반적인 경우 (신고분) : 법정신고기한 다음 날부터 10년 ▶ 무신고, 가공채무 공제신고, 금융재산(예금, 주식, 채권, 보험금 등)의 신고 누락, 등기·등록·명의개서 요하는 재산을 상속인(수증자) 명의로 신고일까지 등기 등 없이 신고누락, 사기 기타 부정한 행위로 포탈하거나 환급·공제 = 법정신고기한 다음 날부터 15년 ▶ 사기 기타 부정한 행위로 포탈한 경우로써 다음 유형의 은닉재산 가액의 합계액이 50억원을 초과하는 경우(1999.12.31. 신설) <ul style="list-style-type: none"> → 당해 재산의 상속·증여가 있음을 안 날부터 1년 * 단, 상속인(수유자) 사망, 증여자 및 수증자가 사망시는 적용 제외 ① 제3자 명의로 된 피상속인·증여자의 재산을 상속인·수증자가 취득한 경우 ② 계약이행기간 중 상속이 개시되어 피상속인이 생략되고 상속인이 직접 취득 ③ 국외 소재 상속·증여재산을 상속인(수증자)가 취득 ④ 등기·등록·명의개서가 필요하지 아니한 유가증권, 서화, 골동품 등을 상속인·수증자가 취득 ⑤ 수증자의 명의로 되어 있는 증여자의 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률! 제2조 제2호에 따른 금융자산을 수증자가 보유하고 있거나 사용·수익한 경우(2013.1.1 이후) ⑥ 비거주자인 피상속인의 국내재산을 상속인이 취득한 경우(2017.1.1. 이후) ⑦ 상증법 제45조의2에 따른 명의신탁재산 증여의제에 해당하는 경우 (2020.1.1.이후) ⑧ 상속·증여재산인 가상자산을 가상자산사업자를 통하지 아니하고 상속인이나 수증자가 취득한 경우(2023.1.1. 이후)

◎ 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· 증부세) 지방세(재산 세, 취득세)

	개별주택가격	단독주택 (다가구·다중 포함)	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택 국토교통부장관 개별주택 시·군·구청장 	매년 1월말 매년 4.30.까지	<ul style="list-style-type: none"> 재산세 7, 9월 부과 종부세 12월 부과
상업용건물 오피스텔	상가·오피스텔 기준시가	구분소유된 상가와 오피스텔	국세청장	매년 12.31.까지	국세(양도·상속·증여세)에만 적용
기타건물	건물 기준시가	주택·오피스텔 등 외 일반 건축물	국세청장	매년 12.31.까지	국세(양도·상속·증여세)에만 적용
	건물 시가표준액	주택외 일반 건축물	행정안전부 시·군·구청장	매년 1.1.까지	지방세(재산세, 취득세)에만 적용
토지	개별 공시지가	조세부과의 대상이 되는 토지 (단독주택부수토지는 제외)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 국토교통부장관 개별공시지가 시·군·구청장 	매년 2월말 매년 5.31.까지	국세 (양도·상속·증여 종부세), 지방세 (재산세, 취득세) • 재산세 9월 부과 • 종부세 12월 부과
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)

◎ 상속법상 이자율

이자율 근거 : 상속규칙(2016.3.21.) (← 기획재정부 고시(2010.2.18.) ← 국세청 고시)

○ 비상장주식 1주당 순손익가치 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 또는 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 분부터 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 가산율 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)



◎ 각 세법상 주식평가방법 비교

구분	상속세 및 증여세법	법인세법	소득세법
평가원칙	(시 가)	(시 가)	(실지거래가액)
	불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상성립 된다고 인정되는 가액 평가기준일 전후 6개월 증여는 전 6개월·후 3개월)내 매매가액 등은 시가에 포함	건전한 사회통념 및 상 관행과 특수관계자가 아닌 자 간의 정상적인 거래에서 적용 되거나 적용 될 것으로 판단 되는 가격·이자율 등	실지거래가액을 인정·확인 할 수 없는 경우 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액, 기준 시가 등에 의하여 추계결정·경정 자산의 양도 또는 취득 당시에 양도자와 양수자가 실제로 거래한 가액 ⇒ 상속·증여 받은 주식의 취득 가액은 상증법363에 따른 가액
증권시장 상장주식	(시 가)	(시 가)	(기준시가)
	평가기준일 이전·이후 각 2월간의 증가평균액	거래일 현재 최종시 세가액(법인령889①)	양도·취득일 이전의 1월간 증가평균액
비상장주식 보충적 평가방법	(보충적 평가가액)	상증법 준용 (법인령 \$89 ② 2호)	(기준시가)
	<ul style="list-style-type: none"> 가중평균액 = $[(① \times 3) + (② \times 2)] \div 5$ 부동산과다보유법인은 $[(① \times 2) + (② \times 3)] \div 5$ ① 1주당 순손익액 : 최근 3년간 1주당 순손익액의 가중 평균액 ② 1주당 순자산가액 : 시가(또는 보충적 평가방법에 의한 가액) - 평가기준일 : 상속개시일 또는 증여일 현재 (평가기준일 현재로가결산) ∞ 1주당가액 Max(가중평균액, ②×80%) 		<ul style="list-style-type: none"> 가중평균액 = $[(① \times 3) + (② \times 2)] \div 5$ 부동산과다보유법인은 $[(① \times 2) + (② \times 3)] \div 5$ ① 1주당 순손익액 : 직전사업연도의 1주당 순손익액 ② 1주당 순자산가액 : 장부가액(토지는 기준시가) - 평가기준일 : 양도취득일이 속한 사업연도의 직전사업연도 종료일 ∞ 1주당가액 Max(가중평균액, ②×80%)

◎ 상속관련 업무처리기관 및 취급사무

기관별	취급사무
각 세무관서	<ul style="list-style-type: none"> 상속세 신고납부
가정법원 (총무과)	<ul style="list-style-type: none"> 재산분할 청구 한정승인·상속포기 청구
등기소	<ul style="list-style-type: none"> 상속으로 인한 소유권 이전등기 (등기원인 : 상속, 협의분할, 조정분할, 심판분할, 유증) * 상속인이면 신청할 수 있고, 법정상속지분으로 등기
시·군·구	<ul style="list-style-type: none"> 취득세 신고납부(상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6월) 자동차이전등록
시구, 읍면동	<ul style="list-style-type: none"> 상속재산 조회 : 안심상속 원스톱서비스 시행 <ul style="list-style-type: none"> 정부24(www.gov.kr) 또는 시·구, 읍·면·동에서 신청 통합조회 대상 : 금융재산(상조회사가입 유무 포함), 토지내역, 자동차 내역, 국민연금 가입유무, 국세(체납·고지세액·환급세액), 지방세 (체납·결손·고지세액·환급세액)
국민연금공단	<ul style="list-style-type: none"> 유족연금 지급청구 반환일시금 지급청구 미지급 급여청구 사망일시금 지급청구
국민건강보험공단	<ul style="list-style-type: none"> 건강보험 해지신청
기타	<ul style="list-style-type: none"> 예금, 보험, 카드 해지 인터넷, 휴대폰 해지 기타



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.~’11.6.2.	‘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 ⑦)
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 §155②
장기저당담보주택	거주기간 제한 없음 (보유 요건은 충족해야 함)	소득령 §155의2①,②
조합원입주권 있는 상태의 대체주택	1년 이상 계속 거주	소득령 §156의2⑤

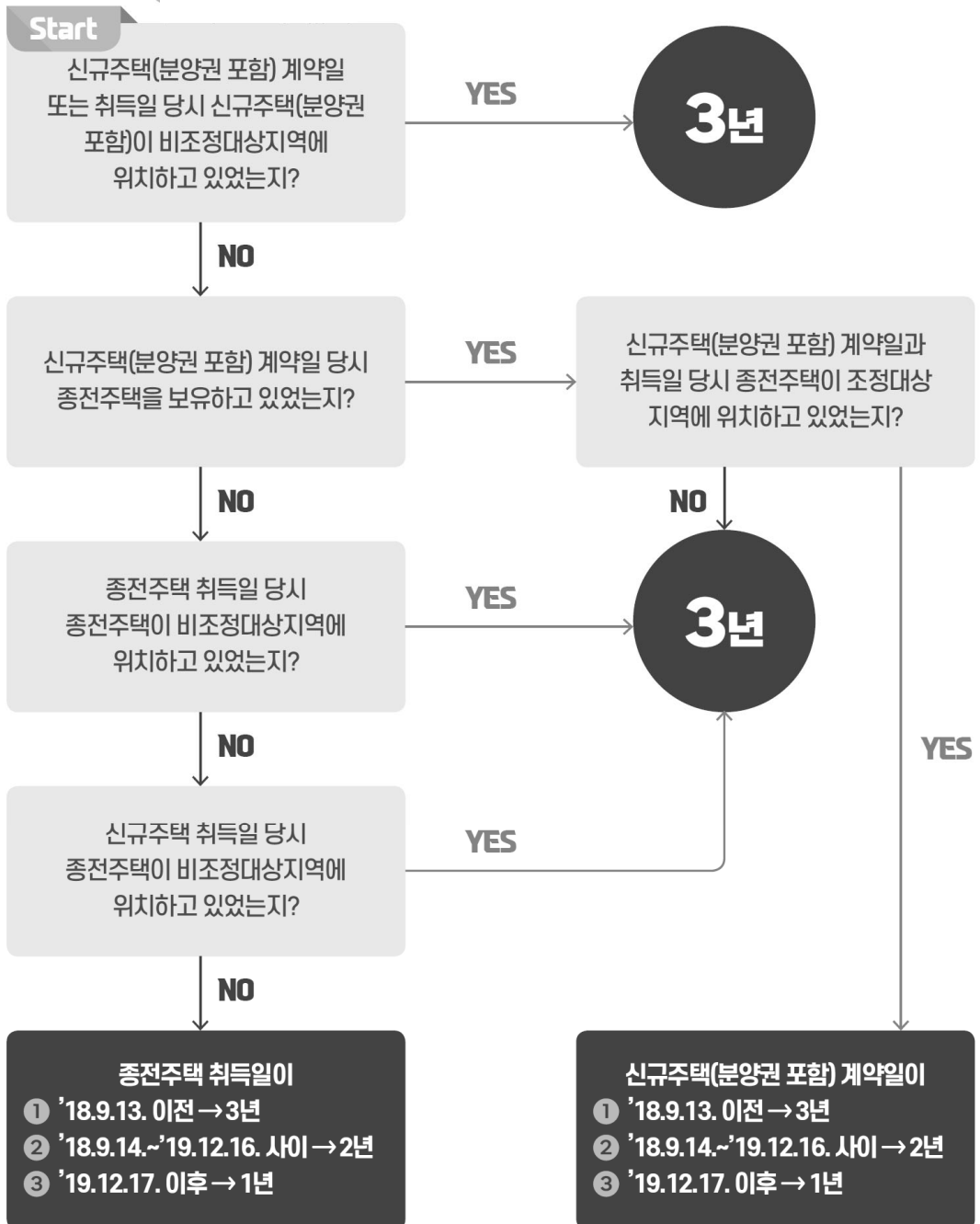
3. 1세대 1주택 비과세 거주요건 판정흐름도



※ 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		
적용 대상 보유 기간	토지·건물·다주택	1세대 1주택	토지·건물·다주택	1세대 1주택	토지·건물·다주택	1세대 1주택	
3년 이상	10%	24%	6%	24%	6%	보유기간	거주기간
4년 이상	12%	32%	8%	32%	8%	12%	12%
5년 이상	15%	40%	10%	40%	10%	16%	16%
6년 이상	18%	48%	12%	48%	12%	20%	20%
7년 이상	21%	56%	14%	56%	14%	24%	24%
8년 이상	24%	64%	16%	64%	16%	28%	28%
9년 이상	27%	72%	18%	72%	18%	32%	32%
10년 이상	30%	80%	20%	80%	20%	36%	36%
11년 이상	※ '12.1.1.~ : 2주택 이상인 경우도 포함 ※ 비사업용토지의 장기 보유 특별 공제 • '15.12.31.까지 배제 • '16.1.1.부터는 인정 (단, 보유기간 기산일 16.12.31.까지는 16.1.1. '17.1.1.부터는 취득일) ※ '18.4.1. 부터 조정 대상지역 내 2주택·3주택 중과적용 대상 장기 보유 특별 공제 배제		22%	• '20.1.1.부터 2년이상 거주한 주택에 한하여 적용	22%	40%	40%
12년 이상			24%		24%	• 2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한함) 8%	
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, 공공매입임



대주택을 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

○ 다주택자 중과세율('18.4.1.~'21.5.31.)

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	

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

구 분			보유기간	세 율	비 고
주택 · 조합원 입주권 ·분양권	2주택	조정대상지역	1년 미만	70%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 20%p	
		일반지역	2년 미만	60%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 20%p	
	3주택	조정대상지역	1년 미만	70%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 30%p	
		일반지역	2년 미만	60%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 30%p	
		일반지역	1년 미만	70%	
				60%	

⇒ 보유기간 2년 이상인 조정대상지역 內 주택을 '22.5.10.부터 '24.5.9.까지 양도 시 기본세율 적용

○ 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		보유기간별 세율 (지정지역 기본세율 + 10%p)			보유기간별 세율	보유기간별 세율	



	(주택+조합원 입주권+분양권 합이 3이상 포함)인 경우의 주택		(조정대상 지역 기본세율 + 20%p)	(조정대상 지역 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 ' 24.5.9.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 ·분양권	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		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%	

* '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 ·분양권	2주택	조정대상지역	1년 미만	70%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 20%p	
			2년 미만	60%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 20%p	
		일반지역	1년 미만	70%	
			2년 미만	60%	
	3주택	조정대상지역	1년 미만	70%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 30%p	
			2년 미만	60%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 30%p	
일반지역		1년 미만	70%		
		2년 미만	60%		
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 '24.5.9.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 § 104⑪11.)

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%	<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																
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 § 104⑪13, 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.
	고급주택					고가주택		
공동주택	전용면적 165㎡이상이면서 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·동작구·관악구·강동구	2017.08.03.	2023.01.05
	서초구·강남구·송파구·용산구		
부산광역시	해운대구·동래구·수영구	2017.08.03.	2019.11.08
	(재지정)	2020.11.20.	2022.09.26.
	연제구·남구	2017.08.03.	2018.12.31,
	(재지정)	2020.11.20.	2022.09.26.
	부산진구	2017.08.03.	2018.12.31

	(재지정)	2020.12.18.	2022.09.26.
	부산시 기장군	2017.08.03.	2018.08.28. (일광면 제외)
			2018.12.31. (일광면)
	서구, 동구, 영도구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구	2020. 12.18.	2022.09.26
경기도	과천시, 광명시, 성남시(분당구·수정구), 하남시	2017.08.03.	2023.01.05.
	성남시(중원구), 화성시(동탄2)	2017.08.03.	2022.11.14,
	고양시, 남양주시	2017.08.03.	2019.11.08.
	구리시, 안양시 동안구, 수원시 광교지구	2018.08.28.	2022.11.14.
	수원시 팔달구, 용인시 수지구·기흥구	2018.12.31.	2022.11.14.
	수원시 영통구·권선구·장안구, 안양시 만안구. 의왕시	2020.02.21.	2022.11.14.
	고양시, 남양주시(1), 화성시(23) 군포시, 부천시, 안산시(22), 시흥시, 용인시 처인구(3), 오산시, 광주시(4), 의정부시	2020.06.19.	2022. 11.14,
	양주시(19)	2022.09.26.	2020.06.19.
	평택시	2020.06.19.	2022.09.26.
	안성시(2)(18)	2020.06.19.	2022.09.26.
	김포시(6)	2020.11.20.	2022.11.14.
	파주시(7)	2020.12.18.	2022.09.26.
	동두천시(21)	2021.08.30.	2022.09.26.
인천광역시	중구(20), 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구(강화군, 옹진군 제외 전지역)	2020.06.19.	2022.11.14.
대전광역시	동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구	2020.06.19.	2022.09.26.
대구광역시	수성구	2020.11.20.	2022.09.26.

	중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군(8)	2020.12.18.	2022.07.05.
광주광역시	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구	2020.12.18.	2022.09.26.
울산광역시	중구, 남구	2020.12.18.	2022.09.26.
세종특별자치시	세종시(고운동, 아름동, 반곡동, 소담동, 보람동, 대평동, 가람동, 한솔동, 나성동, 새롬동, 다정동, 어진동, 종촌동, 도담동, 산울동, 해밀동, 합강동, 집현동), 연기면(한별리, 누리리, 세종리), 연동면(용호리, 다솔리)	2017.08.03.	2022.11.14.
충청북도	청주시(5)	2020.06.19.	2022.09.26.
충청남도	천안시 동남구(9)·서북구(10), 논산시(11), 공주시(12)	2020.12.18.	2022.09.26.
전라북도	전주시 완산구·덕진구	2020.12.18.	2022.09.26.
전라남도	여수시(13), 순천시(14), 광양시(15)	2020.12.18.	2022.07.05.
경상북도	포항시 남구(16), 경산시(17)	2020.12.18.	2022.09.26.
경상남도	창원시 성산구	2020.12.18.	2022.09.26.

- 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

※ 별표

'19.11.8.	<ul style="list-style-type: none"> 고양시 - 삼송택지개발지구, 원흥·지축·항동 공공주택지구, 덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드) 지역은 제외하고 해제 남양주시 → 다산동·별내동 제외하고 해제
(1)~(21) 주요내용 참고	



20.6.19.	<p>(1) 남양주시 - 화도읍, 수동면 및 조안면 제외</p> <p>(2) 안성시 - 일죽면, 죽산면 죽산리, 용설리, 장계리, 매산리, 장릉리, 장원리, 두현리 및 삼죽면 용월리, 덕산리, 울곡리, 내장리, 배태리 제외</p> <p>(3) 용인 처인구 - 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리, 사암리, 미평리, 좌항리, 맏리, 두창리 제외</p> <p>(4) 광주시 - 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외</p> <p>(5) 청주시 - 냉성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 복이면 제외</p>
20.11.20.	(6) 김포시 - 통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외
20.12.18	<p>(7) 파주시 - 문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월롱면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면 및 진서면 제외</p> <p>(8) 대구 달성군 - 가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유가읍 및 현풍읍 제외</p> <p>(9) 천안시 동남구 - 목천읍, 풍세면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외</p> <p>(10) 천안시 서북구 - 성환읍, 성거, 직산읍 및 입장면 제외</p> <p>(11) 논산시 - 강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외</p> <p>(12) 공주시 - 유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외</p> <p>(13) 여주시 - 돌산읍, 울촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외</p> <p>(14) 순천시 - 승주읍, 향전면, 월등면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외</p> <p>(15) 광양시 - 봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외</p> <p>(16) 포항시 남구 - 구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외</p> <p>(17) 경산시 - 하양읍, 진량읍, 압량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외</p> <p>(18) 안성시 - 미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면, 죽산면, 삼죽면 해제</p> <p>(19) 양주시 - 백석읍, 남면, 광적면 및 은현면 해제</p> <p>(20) 인천 중구 을왕동, 남북동, 덕교동 및 무익동 해제</p>
'21.8.30.	(21) 동두천시 - 광암동, 걸산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외
22.7.5.	<p>(18) 안산시 - 단원구 대부동동·대부남동·대부북동·선감동·풍도동 해제</p> <p>(2) 화성시 - 서신면 해제</p>

○ 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 중과세율 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. 소득세 과세표준 구간 조정(소득세법 제55조 제1항)

가. 개정취지

- 서민·중산층 세부담 완화

나. 개정내용

증 전		개 정	
<input type="checkbox"/> 소득세 과세표준 및 세율		<input type="checkbox"/> 과세표준 조정	
과세표준	세율	과세표준	세율
1,200만원 이하	6%	1,400만원 이하	6%
1,200만원 ~ 4,600만원 이하	15%	1,400만원 ~ 5,000만원 이하	15%
4,600만원 ~ 8,800만원 이하	24%	5,000만원 ~ 8,800만원 이하	24%
8,800만원 ~ 1.5억원 이하	35%	8,800만원 ~ 1.5억원 이하	35%
1.5억원 ~ 3억원 이하	38%	1.5억원 ~ 3억원 이하	38%
3억원 ~ 5억원 이하	40%	3억원 ~ 5억원 이하	40%
5억원 ~ 10억원 이하	42%	5억원 ~ 10억원 이하	42%
10억원 초과	45%	10억원 초과	45%

다. 적용시기 및 적용례

- 2023.1.1. 이후 발생하는 소득 분부터 적용

2. 비사업용토지 등 과세표준 구간 조정(소득세법 제104조 제1항 제8호·제9호)

가. 개정취지 : 세부담 완화

나. 개정내용

증 전		개 정	
<input type="checkbox"/> 소득세 과세표준 및 세율		<input type="checkbox"/> 과세표준 조정	
과세표준	세율	과세표준	세율
1,200만원 이하	16%	1,400만원 이하	16%
1,200만원 ~ 4,600만원 이하	25%	1,400만원 ~ 5,000만원 이하	25%
4,600만원 ~ 8,800만원 이하	34%	5,000만원 ~ 8,800만원 이하	34%
8,800만원 ~ 1.5억원 이하	45%	8,800만원 ~ 1.5억원 이하	45%
1.5억원 ~ 3억원 이하	48%	1.5억원 ~ 3억원 이하	48%
3억원 ~ 5억원 이하	50%	3억원 ~ 5억원 이하	50%
5억원 ~ 10억원 이하	52%	5억원 ~ 10억원 이하	52%
10억원 초과	55%	10억원 초과	55%

다. 적용시기 및 적용례 : 2023.1.1. 이후 발생하는 소득 분부터 적용

3. 양도소득세 이월과세 필요경비 계산특례 합리화(소득세법 제97조의2)

가. 개정취지

- 배우자 등 증여를 통한 양도세 회피

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 양도소득세 필요경비 계산 특례 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (개념) 증여자의 취득가액을 기준으로 양도차익을 계산*하여 수증자에게 양도소득세를 과세 <ul style="list-style-type: none"> * 증여세는 필요경비에 산입 ◦ (요건) ① & ② & ③ <ul style="list-style-type: none"> ① (양도대상) 배우자 또는 직계존비속에게 증여받은 부동산 등* <ul style="list-style-type: none"> * 분양권, 조합원입주권, 회원권 등 ② (적용기간) 증여일부터 5년 이내 양도 ③ (적용제외) 다음 어느 하나에 해당하지 않을 것 <ul style="list-style-type: none"> - 증여 후 2년 이내 사업인정고시 및 협의매수 또는 수용된 경우 - 이월과세 적용 시 1세대1주택 또는 일시적 2주택에 해당하여 비과세되는 경우 - 이월과세 미적용 양도세액이 적용한 양도세액보다 더 큰 경우 	<input type="checkbox"/> 적용기간 확대 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (좌 동) ② 5년 → 10년 ◦ (좌 동)

다. 적용시기 및 적용례

- 2023.1.1. 이후 증여받는 분부터 적용

4. 증여재산에 대한 양도소득 부당행위계산의 부인 합리화(소득세법 제101조)

가. 개정취지

- 특수관계자간 증여를 통한 양도세 회피 방지

나. 개정내용



종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 증여자산에 대한 양도소득 부당행위 계산의 부인 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (개념) 증여자의 취득가액을 기준으로 양도차익을 계산*하여 증여자에게 양도소득세를 과세 <ul style="list-style-type: none"> * 증여세는 부과하지 않음 ◦ (요건) ① & ② & ③ & ④ <ul style="list-style-type: none"> ① (양도대상) 배우자 및 직계존비속*을 제외한 특수관계자에게 증여받은 자산 <ul style="list-style-type: none"> * §97의2① 적용받은 경우 ② (적용기간) 증여일부터 5년 이내 양도 ③ (부당감소) ① < ② <ul style="list-style-type: none"> ① 부당행위계산 부인 미적용 양도세액 + 증여세액 ② 부당행위계산 부인 적용 양도세액 ④ (적용제외) 양도소득이 수증자에게 실질적으로 귀속되는 경우가 아닐 것 	<input type="checkbox"/> 적용기간 확대 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (좌 동) ② 5년 → 10년 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (좌 동)

다. 적용시기 및 적용례

- 2023.1.1. 이후 증여받는 분부터 적용

5. 일시적 2주택 양도세 특례 요건 완화

(소득세법 시행령 제155조 제1항)

가. 개정취지

- 주택시장 연착륙 지원

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 일시적 1세대 2주택자에 대한 1세대 1주택 비과세 특례* 요건 : ① + ② <ul style="list-style-type: none"> * 1주택자가 신규주택 취득 시 양도기한 내 종전주택 양도하는 경우 1세대 1주택으로 보아 비과세 적용 ① (신규주택 취득기간) 종전주택 취득일부터 1년 이상 경과 ② (종전주택 양도기한) <ul style="list-style-type: none"> - (조정 → 조정) 신규주택 취득일부터 2년 이내 - (그 외) 신규주택 취득일부터 3년 이내 	<input type="checkbox"/> 주택 소재지 구분없이 종전주택 양도기한을 3년으로 완화 <ul style="list-style-type: none"> ◦ (좌 동) ◦ 신규주택 취득일부터 3년 이내

- 다. 적용시기 및 적용례
- 2023.1.12. 이후 양도하는 분부터 적용

6. 상생임대주택 양도세 특례 요건 완화
(소득세법 시행령 제155조의3)

- 가. 개정취지
- 상생임대 활성화 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<div><input type="checkbox"/> 상생임대주택에 대한 양도세 특례* 임대기간 * 1세대 1주택 비과세 및 장특공제 거주요건 2년 면제</div> <div><input type="checkbox"/> 상생임대차계약*에 따른 임대기간 : 2년 이상 * ① 직전 계약 대비 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하 ② 주택 매수 후 체결 ③ 주택 매수 시 승계받은 계약 제외 ④ 2021.12.20~2024.12.31. 체결</div> <div><input type="checkbox"/> 직전 계약에 따른 임대기간 : 1년 6개월 이상</div> <div><input type="checkbox"/> 임대기간 계산 특례 ○ 임대기간이 1개월 미만인 경우 1개월로 간주 <추 가></div>	<div><input type="checkbox"/> (좌 동)</div> <div><input type="checkbox"/> 특례사유 추가 ○ (좌 동) ○ 임차인의 사정으로 임대를 계속할 수 없는 경우로서 기획재정부령으로 정하는 요건*에 해당하는 경우 종전계약과 신규계약 임대기간 합산 * 종전임대차계약과 비교하여 새로운 임대차 계약에 따른 임대보증금 또는 임대료가 증가하지 않았을 것</div>

- 다. 적용시기 및 적용례
- 2023.2.28. 이후 양도하는 분부터 적용



7. 일시적 1세대 「1주택+1입주권」, 「1주택+1분양권」 처분기한 연장

(소득세법 시행령 제156조의2 제4항·제5항, 제156조의3 제3항)

가. 개정취지 : 주택시장 연착륙 지원

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 일시적 1주택+1입주권·분양권 특례 종전주택 처분기한 ◦ 입주권·분양권 취득일부터 3년이 지나 양도하는 경우 특례 요건 : ①+②+③ ① 종전주택 취득 후 1년 이상이 지난 후에 입주권·분양권 취득 ② 신규주택 완성 후 2년 이내에 세대전원 이사 + 1년 이상 계속 거주 ③ 신규주택 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 종전주택 양도 <input type="checkbox"/> • 대체주택' 처분기한 : 0+2+9 * 재건축·재개발 기간 중 1년 이상 거주를 위해 취득한 주택 ① 재개발사업 등의 사업시행인가일 이후 대체주택 취득 + 1년 이상 거주 ② 주택 완성 후 2년 이내 세대전원 이사 + 1년 이상 계속 거주 ③ 주택 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 대체주택 양도	<input type="checkbox"/> 신규주택 완공 후 실거주하는 경우 종전주택 처분기한 연장 ◦ (좌 동) ① (좌 동) ② 신규주택 완성 후 3년 이내에 세대전원 이사 + 1년 이상 계속 거주 ③ 신규주택 완공 전 또는 완공 후 3년 이내에 종전주택 양도 <input type="checkbox"/> 신규주택 완공 후 실거주하는 경우 대체주택 처분기한 연장 ① (좌 동) ② 주택 완성 후 3년 이내 세대전원 이사 + 1년 이상 계속 거주 ③ 주택 완공 전 또는 완공 후 3년 이내에 대체주택 양도

다. 적용시기 및 적용례 : 2023.1.12. 이후 양도하는 분부터 적용

8. 부동산 과다보유법인 판정 기준 합리화(소득세법 시행령 제158조 제4항)

가. 개정취지

- 증자 등을 활용한 최대주주의 조세회피 방지

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 부동산 과다보유법인 판정 시 자산총액에서 제외되는 자산	<input type="checkbox"/> 최대주주 보유주식을 자산총액에서 제외

<ul style="list-style-type: none">◦ 연구개발 등 관련 무형자산◦ 양도일 이전 1년의 기간 중 차입한 금액 및 대여금◦ 양도일 이전 1년의 기간 중 증자에 의해 증가한 상증법 상 금융재산 상속공제 적용 대상 금융자산* <p>* 최대주주가 보유한 주식은 제외</p>	<div></div> <ul style="list-style-type: none">◦ (좌 동)◦ 양도일 이전 1년의 기간 중 증자에 의해 증가한 금융자산* <p>* 최대주주가 보유한 주식도 포함</p>
--	--

다. 적용시기 및 적용례

- 2023.2.28. 이후 양도하는 분부터 적용

9. 부담부증여 시 기준시가 산정방법 합리화(소득세법 시행령 제159조)

가. 개정취지

- 부담부증여를 활용한 조세회피 방지

나. 개정내용

증 전	개 정
<div><input type="checkbox"/> 임대보증금 있는 임대차계약이 체결된 주택을 부담부증여 시 양도로 보는 채무액의 양도가액 및 취득가액</div> <ul style="list-style-type: none">◦ 양도가액<ul style="list-style-type: none">- (원칙) 시가(실지거래가액)- (예외) 시가 산정이 어려운 경우 : Max [(평가가액, 임대료등의 환산가액*), 임대보증금] * (1년 임대료 ÷ 12%) + 임대보증금◦ 취득가액<ul style="list-style-type: none">- (양도가액이 시가인 경우) 실지거래가액- (양도가액이 평가가액 또는 임대료 등의 환산가액인 경우) : 기준시가- (양도가액이 임대보증금인 경우) : 실지거래가액	<div><input type="checkbox"/> 취득가액을 기준시가로 일원화</div> <div></div> <ul style="list-style-type: none">◦ (좌 동) <div>- (양도가액 : 임대보증금) : 기준시가</div>

다. 적용시기 및 적용례

- 2023.2.28. 이후 양도하는 분부터 적용



10. 다주택자 양도소득세 중과 한시 배제 1년 연장

(소득세법 시행령 제167조의3 제1항 제12의2호, 제167조의4 제3항 제6의2호, 제167조의10, 제1항 제12의2호, 제167조의11 제1항 제12호)

가. 개정취지

- 과세형평 제고

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도세 중과 제외 대상 <ul style="list-style-type: none"> ○ 비수도권 3억 이하 주택 ○ 장기임대주택, 장기어린이집 ○ 조특법상 감면대상 주택 ○ 장기사원용 주택 ○ 상속주택, 문화재주택 ○ 동거분양, 혼인, 취학, 근무, 질병 등 사유로 인한 일시적 2주택 등 ○ 보유기간 2년 이상으로서 2022.5.10.부터 2023.5.9.까지 양도하는 주택 	<input type="checkbox"/> 보유기간 2년 이상 주택에 적용되는 중과배제 1년 연장 <ul style="list-style-type: none"> ○ (좌 동) ○ 보유기간 2년 이상으로서 2022.5.10. 부터 2024.5.9.까지 양도하는 주택

11. 1세대 2주택·입주권·분양권에서 제외되는 주택의 범위

(소득세법 시행령 제167조의10, 제167조의11)

가. 개정취지

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 2주택자가 조정대상지역 내 주택 양도시 양도소득세 중과에서 제외되는 주택 <ul style="list-style-type: none"> ① 3주택 이상자의 중과제외 주택 ② 취학, 근무상 형편, 질병 요양 등의 사유로 취득한 수도권 밖 주택 및 다른 시·군 소재 주택 ③ 부모분양합가일로부터 10년, 혼인합가일로부터 5년 이내 양도하는 주택 ④ 소송진행 중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택 ⑤ 일시적 2주택인 경우 종전 주택 	<input type="checkbox"/> 요건 완화 및 조문정비 <ul style="list-style-type: none"> ○ (좌 동) ○ <삭 제> ○ (좌 동) • <삭 제>

<ul style="list-style-type: none">⑥ 양도 당시 기준시가 1억원 이하 주택⑦ 상기 1~④의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우 해당 주택⑧ 조정대상지역 공고 전 해당지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 주택⑨ 보유기간 10년 이상인 주택 (20.6.30까지 양도분에 한함)⑩ 상속주택 특례 적용으로 비과세되는 주택⑪ 등록임대사업자의 거주주택 특례로 비과세되는 주택 <p style="text-align: center;"><추 가></p>	<div style="display: flex; align-items: center;"><div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div><div><ul style="list-style-type: none">◦ (좌 동)</div></div> <div style="display: flex; align-items: center;"><div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div><div><ul style="list-style-type: none">◦ <삭 제></div></div> <p>⑫ 소득령 §155, §156의2, §156의3 또는 조특법에 따라 1주택으로 보아 §154①이 적용되고 같은 항의 요건을 충족하는 주택</p>
--	---

12. 농어촌주택 및 고향주택에 대한 양도소득세 주택 수 제외 특례요건 완화 및 적용기한 연장

(조세특례제한법 제99조의4)

가. 개정취지 : 지역균형발전 지원

나. 개정내용

종 전	개 정
<div><input type="checkbox"/> 농어촌주택·고향주택에 대한 양도소득세 과세특례</div> <div><ul style="list-style-type: none">◦ (요건) ①&②&③① (보유기간) 3년 이상② (소재지) 수도권, 도시지역, 조정대상지역 등 제외③ (기준시가) 2억원(한옥 4억원) 이하◦ (지원내용) 농어촌주택·고향주택 취득 전 보유한 일반주택 양도 시 농어촌주택·고향주택을 주택 수 계산에서 제외◦ (적용기한) '22.12.31.까지 취득분</div>	<div><input type="checkbox"/> 특례 요건 완화 및 적용기한 연장</div> <div><ul style="list-style-type: none">◦ 소재지 요건 완화① (좌 동)② 도시지역의 예외* 신설* 인구감소지역 중 부동산가격동향 등 고려해 대통령령으로 정하는 지역 제외③ 3억원(한옥 4억원) 이하</div> <div style="display: flex; align-items: center;"><div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div><div><ul style="list-style-type: none">◦ (좌 동)</div></div> <div><ul style="list-style-type: none">◦ '25.12.31.까지 취득분</div>

다. 적용시기 및 적용례 : 2023.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

**13. 농어촌주택 양도세 특례 도시지역·수도권 예외 신설****(조세특례제한법 시행령 제99조의4 제4항)**

가. 개정취지 : 인구감소지역인 기업도시개발구역 및 접경지역 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<p><신 설></p> <p><input type="checkbox"/> 농어촌주택의 소재지가 될 수 없는 수도권에서 제외되는 지역</p> <p>◦ 연천군, 옹진군 및 그 밖에 지역특성이 유사한 기획재정부령으로 정하는 지역</p>	<p><input type="checkbox"/> 농어촌주택의 소재지가 될 수 없는 도시지역에서 제외되는 지역</p> <p>◦ 인구감소지역 및 기업도시 개발구역에 모두 해당하는 도시지역으로서 기획재정부령으로 정하는 지역*</p> <p>* 태안군, 영암군, 해남군</p> <p><input type="checkbox"/> 농어촌주택의 소재지가 될 수 없는 수도권에서 제외되는 지역 확대</p> <p>◦ 인구감소지역 및 접경지역에 모두 해당하는 수도권으로서 기획재정부령으로 정하는 지역*</p> <p>* 강화군, 연천군, 옹진군</p>

다. 적용시기 및 적용례 : (수도권 제외) 2023.2.28. 이후 양도하는 분부터 적용

14. 공공매입임대주택 건설 목적 토지 양도세 특례 제도의 건설·양도기한 연장 사유 신설**(조세특례제한법 제97조의9)**

가. 개정취지 : 공공매입임대주택 건설 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<p><신 설></p>	<p><input type="checkbox"/> 인허가 지연 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유</p> <p>① 공사의 인가 또는 허가의 지연</p> <p>② 파산선고</p> <p>③ 천재지변</p>

다. 적용시기 및 적용례 : 2023.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

IV. 상속세 및 증여세법 주요 개정내용 중 유의미한 것들

◎ 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 공익법인등
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 상속분야 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 평가심의위원회를 통해 변경 가능
 - 조세포탈 또는 회계부정시 가업상속공제 배제 또는 추징
4. 영농상속공제 및 영농자녀 증여세 감면 대상에 염전 추가
5. 동거주택 상속공제
 - $(\text{상속주택가액} - \text{담보채무}) \times 80\% (\text{5억원 한도}) \Rightarrow (\text{상속주택가액} - \text{담보채무}) \times 100\% (\text{6억원 한도})$
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 소유권 이전

- 일, 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 매매사례가액 등을 평가심의회회의 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 현행 평가방법에 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



- 기업용 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 잔여 재산 귀속시키는 경우 증여세 비과세
 10. 특정법인과 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

◎ 2018년 상증분야 개정내용

1. 신고세액공제율 인하(7% ⇒ 5%)
2. 상속세 및 증여세 결정기한 연장(상속) 6개월 ⇒ 9개월, (증여) 3개월 ⇒ 6개월
3. 하나의 감정기관 감정가액도 시가로 인정
 - 기준시가 10억원 이하 부동산(소득법 §99①1)의 감정가액만 적용
4. 상속세 물납요건 강화
 - 금융재산 등으로 상속세 납부가 가능한 경우에는 물납이 적용되지 않음
 - 납부할 상속세가 비상장주식 등을 제외한 상속재산 가액을 초과하는 부분만 비상장주식물납이 가능
5. 순자산가액으로 평가하는 법인의 범위 보완
 - 순자산가액으로 평가하는 법인의 범위를 업종에 관계없이 자산총액 중 부동산이 80% 이상인 법인으로 확대(골프장업, 부동산업, 부동산개발업 등 ⇒ 전체 업종)
6. 일감몰아주기에 대한 증여세 과세강화
 - 일감몰아주기 과세대상 확대
 - 대기업의 특수관계법인과 거래비율이 20%를 초과하고 거래금액이 1천억원을 초과하는 경우 등을 과세대상에 추가
 - 공시대상기업집단 간의 담합에 의하여 제3자를 통한 간접적인 방법이나 둘 이상의 거래를 통해 발생한 수혜법인의 매출액 포함

- 증여의제이익 계산방법 변경
 - (대기업) 세후 영업이익 \times (특수관계인거래비율 - 5%) \times 주식보유비율
 - (중견기업) 세후 영업이익 \times (특수관계인거래비율 - 20%) \times (주식보유비율 - 5%)
- 7. 가업영위기간별 공제한도 조정
 - 200억원(10년 이상), 300억원(15년 이상 \Rightarrow 20년 이상), 500억원(20년 이상 \Rightarrow 30년 이상)
- 8. 가업 · 영농상속공제 및 가업승계 증여특례 사후관리 위반 시 신고 : 납부 근거마련
 - (가업 영농상속공제) 사유발생일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내 신고 · 납부
 - (가업승계 증여특례) 사유발생일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내 신고 · 납부
- 9. 공익법인 주식 보유한다 개선
 - 상호출자제한기업집단과 특수관계가 없고 의결권을 행사하지 않음을 정관에 명시한 자선, 장학, 사회복지 목적의 성실공익법인등의 주식보유한도를 20%까지 상향조정
- 10. 어업용토지 등에 대한 증여세 감면 특례
 - 영어까지 적용대상을 확대하고 증여재산도 어업용토지(40,000㎡ 이내), 어선(20t 이하), 어업권(100,000㎡ 이내) 확대

◎ 2017년 상증분야 개정내용

1. 신고세액공제를 인하(10% \Rightarrow 7%)
2. 가업상속공제 관련
 - 업종을 상증령 별표에서 규정(종전 조특법 시행령)
 - 개인 가업상속재산가액 : 사업용 자산 가액 \Rightarrow (사업용 자산가액 - 해당 재산에 담보된 채무 가액)
 - 가업상속공제의 피상속인 요건 명확화: 피상속인이 10년 이상 계속 보유한 주식등
3. 가업상속공제 영농상속공제 사후관리 위반시 이자상당액 부과
 - 추징하는 상속세액 \times (신고기한의 다음 날 ~ 추징사유 발생일) \times 이자율
4. 동거주택상속공제와 상속공제한도
 - 동거주택상속공제 : 상속주택가액 \times 80% \Rightarrow (상속주택가액 - 해당 자산에 담보된 채무) \times 80%
 - 상속공제한도 계산방법 보완 : 후순위 상속인이 피상속인으로부터 직접 유증받은 재산가액을 배제
5. 비상장주식 평가
 - 비상장주식 평가액의 하한 설정 : 가중평균 \Rightarrow Max(가중평균, 순자산가치의 80%)
2017.4.1. ~ 2018.3.31. 상속증여부터 순자산가치의 70% 적용
 - 순자산가치 평가 유형 확대
 - 주식가액이 자산총액에서 차지하는 비율이 80% 이상 법인



- 설립시부터 정관에 존속기한이 확정된 법인으로서 평가기준일 현재 잔여 존속기한이 3년 이내인 법인
- 재산평가심의위원회 심의대상 확대
 - 유사상장법인이 있는 중소기업의 비상장주식 ⇒ 현금흐름할인법 적용 등 합리적 평가액 및 평가방법이 있는 비상장주식(2017. 7. 1. 이후 상속 또는 증여부터)
 - 시가불인정 감정기관 지정(2017. 7. 1. 이후 원감정기관이 아닌 감정기관에 시가의 감정을 의뢰한 분부터 적용)
- 6. 증여예시규정
 - 종류주식 증자시 증자에 따른 이익에 대한 증여세 과세방법 보완
 - 상장에 따른 이익의 증여 과세대상에서 코넥스 상장주식 제외
 - 주식전환에 따른 이익 증여 과세시 인수인에 실질적으로 인수행위를 하는 자를 포함
- 7. 유사재산의 범위 구체화
 - 동일 주택단지 내의 주택으로 전용면적과 기준시가 차이가 5% 이내인 주택 등

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명	8월 18일 (금)	8월 21일 (월)	8월 22일 (화)	8월 23일 (수)	8월 24일 (목)
미 달 러 (USD)	1341.60	1336.90	1341.50	1338.70	1338.00
일 본 엔 (JPY)	920.76	919.75	917.48	918.05	924.38
영 국 파 운 드 (GBP)	1709.94	1702.68	1711.75	1704.23	1701.74
캐 나 다 달 러 (CAD)	990.33	986.75	990.48	988.01	989.21
홍 콩 달 러 (HKD)	171.34	170.68	171.13	170.80	170.65
위 안 화 (CNH)	182.80	183.27	183.13	183.37	183.29
유 로 화 (EUR)	1458.79	1453.54	1461.83	1452.02	1453.60
호 주 달 러 (AUD)	859.09	856.62	860.44	860.05	867.02
싱 가 폴 달 러 (SGD)	987.67	984.93	988.18	986.04	989.32
말 레 이 시 아 링 기 트 (MYR)	288.36	287.66	288.59	288.02	287.34