

상장사·중소기업의 투명회계·적법세금·성공경영 정보



안세회계법인 재경저널

공인회계사 조세 저널 eAnSe.com

온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송



2025/ 5/ 28 통권 1729호

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

주택에 대한 양도소득세

CFO·회계실무자·조세전문가 정보

- OECD 기업지배구조원칙의 이해 (4)
- 주택에 대한 양도소득세
- 공금해요 종합부동산 세법
- 국세청 AI 탈세적발시스템에 세계가 주목하다
- 외부감사 및 회계감리 방해 조치사례

CMO·마케팅 Tax consulting 섹션

- 물류센터 개발 관련 사업권 매입시 토지 관련 비용지출부분은 매입세액공제 적용이 되지 아니함 (p.12)

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計 經營 戰略

<개인사업자 필요경비산입과 불산입비용비교>

개념, 구분	필요경비인정범위	필요경비부인계산
총수입금액	판매장려금, 현금환급액 등은 수입액	사업무관 자산수증익은 제외(증여세 과세)
매입비용	세금계산서 등 적격증빙 입증액	사업무관구입, 가사비용, 개인경비 등
직원 급여 등	근로·사업·기타소득 원천징수 증빙	업무부적격 인건비, 비근무가족노동비 등
각종 비용	판매부대비용, 광고선전홍보비	소득세 비용, 매입 부가가치세, 임의부담금
업무용승용차	업무용 운행기록부 관련 주행 비용	사적사용부분 관련비용
감가상각비	감가상각비의 필요경비 계상 반영	임의(과도)상각액 한도초과 상각
업무추진비	불특정다수 구매촉진지출 등	적격증빙 미수취액, 한도초과액 계산액
기부금 등	정치자금, 고향사랑, 우리사주조합	비지정기부금, 기부금 한도(소득×10% 등)초과
대손금액	회수불능액, 소멸시효 완성채권	대손충당금한도초과 등, 임의대손액
퇴직급여	종업원 퇴직금 추계액 반영	퇴직급여충당금 한도초과액
지급이자	수입금액 대응부채의 이자	채권자 불분명 사채이자, 무관자산취득이자

(안세회계법인 대표이사 박운중공인회계사작성)

안세회계법인
02-829-7557

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

안건조세정보
02-829-7575

주간 안세회계법인 재경저널

통권 1729호 / 주간 22호

2025. 5. 28. (수)

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



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

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

**정회원(주간+월간 등)
월 구독료
5만원**

eAnSe.com의 차별화특장

- ① 오늘 30분내 Q&A 전송
- ② 핵심내용 영문번역
- ③ 재경전문 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 윤리경영 및 실천요강을 준수합니다.

최고경영자 재경전략	개인사업자 필요경비산입과 불산입비용 비교	표지
CEO의 경영산책	OECD 기업지배구조원칙의 이해 (4)	2
세무·회계상담자문 (남들은무슨고민할까?)	- 법인 대어금 이자 원천징수 문의입니다 - 간이영수증 처리 관련 - 일용근로자 급여지급시 계좌 - 회계처리 문의	5 6
눈에 맞는 절세미인	업종별로 기준수입금액 이상인 사업자는 종합소득신고시 성실신고확인을 받아야 함	7
매일 절세재무요점	- 중소기업 가업승계 지원제도 - 2025년 일몰도래 조세지출 항목	8 10
직장인Survival	태도가 만드는 실력, 태도가 쌓는 평판	11
최신판례예규 (이런저런유권해석)	- 기부신탁의 기부금영수증 발급 시, 「기부일」이 언제인지 → 신탁 설정시점을 기부일로 하여 공익법인이 기부금영수증을 발급 (서면법규법인-1739, 2024.08.27) - 양수인이 양수대가를 양도인에게 지급하는 때에 그 대가에 따른 부가가치세를 관할세무서장에게 신고·납부하는 경우에는 양수인이 자기의 과세사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 부담한 매입세액(토지에 대한 자본적 지출 관련 매입세액 차감 후의 세액)은 자기의 매출세액에서 공제받을 수 있는 것임 (사전법규부가-636, 2024.11.05)	12 13
세정뉴스와해설	거래소 "중소 상장기업 밸류업 참여 위한 지원 강화할 것"	14
마케팅 Tax consulting	물류센터 개발 관련 사업권 매입시 토지 관련 비용지출부분은 매입세액공제 적용이 되지 아니함	12
세무정보	- 주택에 대한 양도소득세 - 공급해요 종합부동산 세법 - 국세청 AI 탈세적발시스템에 세계가 주목하다	15 34 41
회계정보	외부감사 및 회계감리 방해 조치사례	43
세무환율정보	부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율	4

OECD 기업지배구조원칙의 이해 (4)



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

우리 기업의 지속가능한 기업 경영을 위한 건전한 거버넌스의 구축 운영의 관점에서 OECD 기업지배구조원칙(2023) 원칙 중 기관 투자자와 중개기관에 대해 살펴 보면 다음과 같다.

“기업지배구조 프레임워크는 투자체인(investment chain)전반에 걸쳐 건전한 인센티브를 제공하고 주식 시장이 좋은 기업지배 구조에 기여하는 방향으로 기능하도록 제공해야 한다.” 기업과 실질주주 사이에 수많은 중개기관(intermediaries)이 존재하는 경우 투자체인(investment chain)이 매우 길고 복잡하게 형성된다. 중개기관의 독자적인 주주권 행사 여부에 따라 실질주주의 기업지배구조의 참여유인과 참여능력도 달라진다. 주식시장에서 연기금, 보험사, 뮤추얼펀드, 헤지펀드 등 기관투자자 (institutional investor)들의 투자비중이 커지고 있고, 이들 보유자산은 전문 자산 관리자(specialised asset manager)들이 관리하게 된다.

기관투자자와 자산관리자 들이 기업지배구조에 참여할 수 있는 능력과 유인은 매우 다양하다. 일부 기관 투자자들은 주주권 행사를 통한 기업지배구조 참여를 비즈니스 모델의 당연한 부분으로 규정하기도 하지만, 다른 기관투자자들은 적극적 주주권 행사를 자제 하는 것을 내용으로 하는 투자전략 또는 비즈니스 모델을 고객들에게 제공 하기도 한다.

OECD원칙에서는 기관투자자들의 기업지배구조 정책을 공시하도록 권고하고 있다. 그러나 주주들이 주주총회에 참석하여 의결권을 행사하는 것은 이들이 기업지배구조에 관여할 수 있는 여러 방법 중 하나에 불과하다. 주주들은 이사회 및 경영진과 직접 접촉하고 대화하는 등 다른 형태로 기업 지배구조에 관여할 수 있다. 최근 일부국가에서는 스튜어드쉽 코드(stewardship codes)라는 주주참여 기준(codes on shareholder engagement)의 채택을 고려하고 있다.

이러한 스튜어드십 코드는 기관투자자들이 자발적으로 참여하는 형태를 취하고 있다.

한국의 스튜어드십 코드 원칙

기관투자자의 수탁자 책임에 관한 원칙은 국내 상장사에 투자한 기관투자자가 타인의 자산을 관리·운용하는 수탁자로서 책임을 다하기 위해 이행해야 할 세부 원칙과 기준을 제시한 것이다. 기관투자자는 투자대상회사를 잘 점검하고 우려사항이 발견되면 투자대상회사와 적극 대화하는 등 주주활동을 통해 수탁자로서 책임을 성실히 이행해야 한다. 이는 회사의 중장기적 발전을 유도하고, 고객과 수익자의 이익 증진에 기여함은 물론 자본시장과 경제 전반의 성장과 발전을 뒷받침할 수 있을 것이다.

스튜어드십 코드 원칙을 살펴 보면 다음과 같다.

원칙 1. 기관투자자는 고객, 수익자 등 타인 자산을 관리·운영하는 수탁자로서 책임을 충실히 이행하기 위한 명확한 정책을 마련해 공개해야 한다.

원칙 2. 기관투자자는 수탁자로서 책임을 이행하는 과정에서 실제 직면하거나 직면할 가능성이 있는 이해상충 문제를 어떻게 해결할지에 관해 효과적이고 명확한 정책을 마련하고 내용을 공개해야 한다.

원칙 3. 기관투자자는 투자대상회사의 중장기적인 가치를 제고하여 투자자산의 가치를 보존하고 높일 수 있도록 투자 대상 회사를 주기적으로 점검해야 한다.

원칙 4. 기관투자자는 투자대상회사와의 공감대 형성을 지향하되, 필요한 경우 수탁자책임 이행을 위한 활동 전개 시기와 절차, 방법에 관한 내부지침을 마련해야 한다.

원칙 5. 기관투자자는 충실한 의결권 행사를 위한 지침·절차·세부기준을 포함한 의결권 정책을 마련해 공개해야 하며, 의결권 행사의 적정성을 파악할 수 있도록 의결권행사의 구체적인 내용과 그 사유를 함께 공개해야 한다.

원칙 6. 기관투자자는 의결권 행사와 수탁자 책임 이행 활동에 관해 고객과 수익자에게 주기적으로 보고해야 한다.

원칙 7. 기관투자자는 수탁자 책임의 적극적이고 효과적인 이행을 위해 필요한 역량과 전문성을 갖추어야 한다.

적용 대상은 자산운용사, 보험회사, 연기금 등 기관투자자와 이들의 주주활동을 지원하는 의결권 자문기관, 투자자문사 등 원칙에 대한 참여를 공표한 기관만을 포함한다. 적용 방법은 Comply or Explain (원칙 준수 또는 예외 설명)을 채택하고 있다. “원칙”에 참여하는 기관투자자 등은 7개 세부 원칙과 안내지침을 이행하는 것이 바람직하다. 예외적으로 일부 원칙을 이행하지 않는 경우에는 그 사유와 대안을 충분히 설명하고 공개해야 한다.

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명				5월 16일 (금)	5월 19일 (월)	5월 20일 (화)	5월 21일 (수)	5월 22일 (목)
미	달	러	(USD)	1399.60	1394.30	1398.00	1392.60	1387.10
일	본	엔	(JPY)	961.96	960.43	964.50	964.50	962.96
영	국	파운	(GBP)	1862.66	1854.42	1867.24	1865.04	1859.96
캐	나	다	(CAD)	1002.94	999.18	1001.47	1001.19	1000.29
홍	콩	달	(HKD)	179.31	178.43	178.76	177.91	177.16
중	국	원	(CNH)	194.03	193.86	193.86	193.13	192.40
유	로	화	(EUR)	1566.43	1560.36	1570.51	1571.20	1569.85
호	주	달	(AUD)	896.23	893.54	902.34	894.33	892.25
싱	가	폴	(SGD)	1079.36	1073.86	1079.37	1075.41	1075.19
말	레	이	(MYR)	326.78	324.56	325.80	323.94	324.85

법인 대여금 이자 원천징수 문의입니다

Q 법인이 특수관계 개인에게 24.10 3억원을 대여해 주었습니다.
 이에 대한 이자가 6,918,903원입니다 (상환예정일(약정일)은 2025.05 입니다)
 이자 6,918,903원에서 24년에 대한 2,646,575원이며 2024년에 미수수익/이자수익으로 잡아두고
 익금불산입처리했습니다
 나머지 이자는 4,272,328원은 25년 중에 들어올 예정입니다. 이때 전년도 이자 익금산입할예정
 입니다
 Q1. 이 방법이 맞는지 궁금합니다.
 Q2. 이 경우 이자 받는 25.04.23(약정일)에 원천징수 의무가 있는지 궁금합니다
 * 24년 이자에 대해서만 원천징수해서 신고해야 하는지 or 25년 총이자에 대한 것만 원천징수
 해야 하는지 or 원천징수 안 해도 되는지

A 1. 귀사의 의견대로 미수수익/이자수익으로 처리하였다가 실제 이자가 입금되는 시점에 반영하시면 됩니다.
 2. 원천징수 의무는 실제 입금되는 시점을 기준으로 하시면 됩니다.

간이영수증 처리 관련

Q 접대비가 아닌 일반경비의 경우 간이영수증 3만원 초과시 비용처리가 안되는 것으로 알고 있는데,
 정수기 소독 관련하여, 동일한 날짜에 정수기 2대에 대하여 각각의 간이영수증을 끊으면 각각 3
 만원 한도로 적용받을수 있는 것인지요?
 합산해서 3만원으로 봐야 하는지요? (세금계산서 발행요청을 해야 하는지..)

A 정수기 소독과 관련하여 각각의 간이영수증을 수취하셔도 되며, 합산금액에 대해 세금계산서 요청을
 하셔도 됩니다.

일용근로자 급여지급시 계좌

- Q** 당사는 일용근로자 고용후 급여를 지급하고자 합니다.
일용근로자가 급여 지급 요청한 계좌는 사업자우대계좌 (사업용계좌)인데,
이 경우 예금주가 근로자 이름과 일치하면 지급해도 세무상 문제가 없는지 문의드립니다.
- A** 일용근로자에게 급여 지급시 지급자는 일용근로소득 지급명세서만 제대로 제출하면 사업자우대계좌
이기때문에 문제가 발생되지는 않습니다.

회계처리 문의

- Q** 당사는 A로부터 제품을 납품받아 완성차 업체에 납품을 하는데 생산 캐파가 부족하여 A가 해야할 조립가공을 당사 외주업체의 지원을 받아
작업을 진행(4월~5월)하였고 대금은 당사가 외주업체에 먼저 지급한 상태입니다. 이에 5월 마감시 A에게 외주업체 지원 인건비를 공제하고자 하는데 질문인 즉,
세금계산서 발행 대상은 아닌 것으로 보고 외주업체 지출되었던 추가 인건비 품의를 증빙으로 A사에 대금 지급시 공제처리만 하면 될런지
아니면 세금계산서를 A사를 매입자로 하여 발행해 처리해야 할런지 여부입니다.
- A** 외주업체의 조립가공용역에 대한 최종 대금 부담자가 A이므로, A는 조립가공용역을 제공한 외주업체로부터 세금계산서를 수취하여야 하고 해당 조립가공용역을 포함한 전체 금액에 대해 귀사에게 세금계산서를 발급하여야 합니다.

업종별로 기준수입금액 이상인 사업자는 종합소득신고시 성실신고확인을 받아야 함

상담실 백종훈 차장

수입금액이 업종별로 일정 규모 이상인 개인사업자는 종합소득세를 신고할 때 장부기장 내용의 정확성 여부를 세무사 등에게 확인받은 후 신고하여야 하는데, 이를 성실신고확인제라고 한다.

성실신고확인제는 개인사업자의 성실한 신고를 유도하기 위해 도입 적용되었으며, 이번 2024년 귀속 종합소득세 신고시에도 업종별로 일정규모 이상의 사업자는 성실신고확인제를 적용하여 신고(25년 6월말)하여야 한다.

성실신고확인제 적용대상자

해당 과세기간의 수입금액이 업종별로 다음의 기준금액 요건을 충족하는 경우에는 종합소득세 신고시에 성실신고확인제를 적용하여야 한다.

업 종	기준 수입금액
농·임·어업, 광업, 도소매업, 부동산매매업, 기타 업종	해당 과세기간 수입금액 15억원 이상
제조업, 음식·숙박업, 전기·가스·수도업, 하수폐기물처리업, 건설업, 운수업, 출판·방송통신업, 금융보험업 등	해당 과세기간 수입금액 7억5천만원 이상
부동산임대업, 과학 및 기술서비스업, 사업지원서비스업, 교육서비스업, 보건업 및 사회복지서비스업, 예술스포츠여가서비스업, 기타개인서비스업 등	해당 과세기간 수입금액 5억원 이상

2 이상의 업종이나 2 이상의 사업장을 경영하는 경우로서 업종이 같으면 수입금액을 합산하여 대상을 판단하고, 업종이 다른 경우 다음 산식에 의하여 계산한 수입금액으로 판단한다.

$$\text{주업종의 수입금액} + \text{주업종 외의 업종의 수입금액} \times \frac{\text{주업종에 대한 기준수입금액}}{\text{주업종 외의 업종에 대한 기준수입금액}}$$

또한, 공동사업장을 경영하는 경우에는 공동사업장을 1거주자로 보아 성실신고확인제 적용대상 여부를 판단한다.

성실신고확인자 및 성실신고확인서의 내용

신고납세제도의 기본 틀을 유지하면서 사업자의 장부기장 내역과 과세소득의 계산 등 성실성을 확인하기 위해서는 세무전문가의 공공성과 전문성이 필요하기 때문에, 세무사·공인회계사·세무법인·회계법인에게 성실신고확인을 받아야 한다.

‘성실신고확인서’는 성실신고확인대상 사업자와 성실신고확인자인 세무대리인이 서명 또는 날인하여 제출하는 표지와 구체적인 성실신고 확인내용이 담긴 첨부서류로 구성된다.

성실신고확인자가 작성하는 ‘성실신고확인결과 주요항목 명세서’에는 사업장현황·주요 사업 내역·수입금액 검토·필요경비에 대한 적격증빙 수취여부 등이 포함되며, ‘성실신고확인결과 특이사항 기술서’에는 성실신고 확인과정에서 나타난 특이사항을 종합적으로 서술하게 된다.

성실신고확인대상 사업자가 작성하는 ‘성실신고확인결과 사업자 확인사항’은 항목별 내용을 확인하여 서명하면 된다.

성실신고확인대상자는 종합소득과세표준 확정신고를 할 때 ‘성실신고확인서’를 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 하나, 종합소득 과세표준 확정신고를 해당 과세기간의 다음연도 6월 30일까지 할 수 있다.

성실신고확인에 대한 세제혜택 및 확인의무 위반시의 불이익

성실신고확인 대상사업자가 ‘성실신고확인서’를 제출하는 경우 성실신고 확인에 직접 사용한 비용의 60%를 120만원의 한도에서 해당 과세연도의 사업소득에 대한 소득세에서 공제받을 수 있으며, 성실신고확인 대상사업자로서 ‘성실신고확인서’를 제출한 사람이 소득세법 제52조제2항 및 제3항에 따른 의료비 및 교육비를 지출한 경우 지출금액의 15% 해당 과세연도의 사업소득세에서 공제받을 수 있다.

성실신고확인 대상사업자가 성실신고확인대상 과세기간의 다음 연도 6월 30일까지 ‘성실신고확인서’를 납세지 관할 세무서장에게 제출하지 아니한 경우, 해당 사업소득금액이 종합소득금액에서 차지하는 비율을 종합소득산출세액에 곱하여 계산한 금액의 5/100를 결정세액에 가산한다.

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



중소기업 가업승계 지원제도

가업상속공제	구분	가업승계 증여세 특례
중소기업 및 매출 5천억원 미만 중견기업	대상	중소기업 및 매출 5천억원 미만 중견기업
최대 600억원	한도	최대 600억원
한도 내에서 공제 * 600억원 이내 : 공제	적용방식 * 30년 이상 기업 세율적용	10억원 공제 후 저율과세(10~20%) * 10억원 이내 : 공제 10억원~120억원 : 10% 120억원~600억원 : 20%
중소기업에 한해 선택 가능	납부유예	중소기업에 한해 선택 가능
최대 20년(10년 거치 10년 분납)	연부연납	최대 15년(분납)



상속세 - 자본이득세 Hybrid 세제 3가지 방식

구분	주요내용
① 납부시점 방식	피상속인 사망시 경영권 주식에 상속세 30%, 이후 주식 처분시 자본이득세 20% 적용
② 과세대상 방식	부동산, 채권 등 경영권 무관재산에는 상속세, 경영권 주식에는 자본이득세 적용
③ 상속가액 방식	경영권 주식 중 600억원 이하는 상속세, 600억원 초과분에는 자본이득세 적용



2025년 일몰도래 조세지출 항목

감면대상	내용	감면액 (2025년 전망치)
신용카드 등 사용금액에 대한 소득공제	근로자의 신용카드·직불카드·선불카드, 현금영수증 등 사용분 중 총급여의 25% 초과분에 대해 소득공제 (기본공제) 고용인원에 비례하여 기업규모·소재지·채용 대상에 따라 3년간 차등 공제 (추가공제) 육아휴직 복귀 인원에 비례하여 공제(1년)	4조3693억
통합고용세액공제	본점 소재지·업종·기업규모 등에 따라 소득세·법인세 5-30% 세액감면	4조208억
중소기업에 대한 특별세액감면	조합원, 회원 등의 출자금(납입한도 : 2000만원)·예탁 금(납입한도 : 3000만원)에 대해 이자·배당소득 비과세 또는 저율 분리과세	2조5000억
조합 등 출자금·예탁금에 대한 과세특례	비과세종합저축(원금 5000만원 이하) 이자소득, 배당 소득 비과세	1조3716억
비과세 종합저축에 대한 과세특례	개별법으로 설립된 협동조합 등의 재무제표상 당기순 이익에 일부 항목만 세무조정 후 저세율(9%, 12%)로 법 인세 과세	1조1929억
조합법인 등에 대한 법인세 과세특례	전기 시내버스에 대한 부가가치세 면제	3444억
전기 시내버스에 대한 부가가치세 면제	시내·마을·농어촌버스용 전기버스에 대해 부가가치세 면제	2204억



주요 고금리 적금

이름	기본금리	우대금리 조건
신한은행 모두의 적금	기본금리 연 2.5%	<ul style="list-style-type: none"> • 급여(건당 50만원 이상)나 신한카드 가맹점 매출, 공적 연금 중 한가지를 3개월 이상 입금(연 1.5%) • 급여·가맹점 결제계좌·공적연금 첫거래 중 한가지(연 2.5%) • 본인명의 신한은행 입출금 통장으로 신한카드 결제 실적을 3개월 이상(연 0.5%)
케이뱅크 궁금한적금 시즌3	기본금리 연 1.2%	<ul style="list-style-type: none"> • 31일 동안 매일 입금(최대 연 6.0%)
우리은행 우리WON모바일적금	기본금리 연 3.0%	<ul style="list-style-type: none"> • 우리WON모바일 요금제 이용(연3.0%) • 통신비 자동이체(연 1.0%)



태도가 만드는 실력, 태도가 쌓는 평판

현대 사회에서 '태도'가 중요한 6가지 이유

1. 긍정적인 태도는 협업을 부른다

현대의 업무는 혼자만 잘해서는 성과를 내기 어렵다. 매사에 긍정적인 태도를 가진 사람은 주변에 신뢰와 안정감을 주고, 자연스럽게 협업의 중심에 선다.

2. 태도는 능력보다 빠르게 인식된다

실력은 시간이 지나야 증명되지만, 태도는 첫 만남부터 드러난다. 말투, 표정, 반응 속도 같은 사소한 요소들이 신뢰와 호감의 첫 조건이 된다.

3. 적극적인 태도는 기회를 끌어당긴다

지시받기 전에 움직이고, 모호한 상황에서 책임을 회피하지 않는 태도는 결국 기회와 연결된다. 조직은 능력보다 태도를 신뢰하는 사람에게 먼저 기회를 준다.

4. 위기 상황에서 진짜 실력은 '태도'로 드러난다

문제가 생겼을 때 당황하거나 남 탓을 하는 대신, 침착하게 대처하고 솔직하게 소통하는 사람은 위기를 기회로 바꾸는 힘이 있다. 태도는 위기 대처의 기반이다.

5. 태도는 '학습된 습관'이다

타고난 성격이 아니라 훈련 가능한 습관이라는 점에서, 태도는 누구나 바꿀 수 있다. 작은 상황에서도 "어떻게 반응할까"를 의식하는 습관이 태도를 바꾼다.

6. 좋은 태도는 결국 평판이 된다

말 한마디, 행동 하나는 결국 쌓여서 그 사람의 이미지가 된다. 현대 사회에서 신뢰와 평판은 능력만큼이나 중요한 자산이다. 태도는 보이지 않게 쌓이는 신용이다.

최신 판례 예규

기부신탁의 기부금영수증 발급 시, 「기부일」이 언제인지 → 신탁 설정시점을 기부일로 하여 공익법인이 기부금영수증을 발급

서면법규법안-1739, 2024.08.27

질 의

- A재단은 상증법상 공익법인(상증법 16①)으로, 소득령 80①(3)에 따른 신탁(「기부신탁」)의 형태로 기부금을 받을 예정임

질의

- 기부신탁의 기부금영수증 발급 시, 「기부일」을 언제로 보아야 하는지

회 신

거주자가 「상속세 및 증여세법」 제16조 제1항에 따른 공인법인 등에 기부될 것을 조건으로 「소득세법 시행령」 제80조 제1항 제3호 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁(이하 ‘기부신탁’)을 설정한 경우, 해당 공익법인 등은 해당 거주자가 기부신탁을 설정한 때를 기부일로 하여 「법인세법」 제75조의4 제2항에 따른 기부금영수증을 발급할 수 있는 것임

소득령§155⑧에 따른 일반주택이 취득당시 조정대상지역에 소재하지 아니한 경우, 일반주택에 거주하지 않은 경우에도 소득령§155⑧이 적용되는 것임

사전법규재산-342, 2024.06.17

질 의

- 일반주택에 거주하지 않은 경우에도 「소득세법 시행령」 제155조제8항에 따른 수도권 밖 주택취득에

대한 특례규정을 적용할 수 있는지 여부

회 신

「소득세법 시행령」 제155조제8항에 따른 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖 소재하는 주택과 그 밖의 주택(이하 "일반주택")을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것이며, 이 때 일반주택이 취득당시 조정대상지역에 소재한 경우에는 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 경우 「소득세법 시행령」 제154조제1항이 적용되는 것입니다.

Marketing Tax consulting

물류센터 개발 관련 사업권 매입시
토지 관련 비용지출부분은
매입세액공제 적용이 되지 아니함

사업자가 물류센터 개발 및 임대사업을 위해 사업권을 매입하는 경우 사업권 관련 매입세액은 사업자의 매출세액에서 공제하는 것이나 해당 사업권의 대가에 토지에 대한 자본적 지출에 관련된 비용이 포함되어 있는 경우 관련 매입세액은 불공제하는 것임

기준법규부가-75, 2024.06.26

질 의

- 사업자가 물류센터 개발 및 임대사업을 영위하기 위해 사업부지와 별도로 사업권을 매입하는 경우 매입세액 공제 여부

Ⅰ 회 신

물류센터 개발 및 임대사업을 영위하고자 하는 사업자(이하 "양수인")가 기존에 해당 사업을 진행해 오던 다른 사업자로부터 인허가권 등을 포함한 사업 관련 일체의 권리(이하 "사업권")를 매입하는 경우 해당 사업권 관련 매입세액은 「부가가치세법」 제38조제1항제1호에 따라 양수인의 매출세액에서 공제하는 것이나 해당 사업권 대가에 토지에 대한 자본적 지출에 관련된 비용이 포함되어 있는 경우 관련 매입세액은 같은 법 제39조제1항제7호에 따라 공제하지 아니하는 것입니다.

양수인이 양수대가를 양도인에게 지급하는 때에 그 대가에 따른 부가가치세를 관할세무서장에게 신고·납부하는 경우에는 양수인이 자기의 과세사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 부담한 매입세액(토지에 대한 자본적 지출 관련 매입세액 차감 후의 세액)은 자기의 매출세액에서 공제받을 수 있는 것임

사전법규부가-636, 2024.11.05

Ⅰ 질 의

- 양도인은 '24.00.00. 도시정비형 재개발구역으로 지정된 00시 00구 00동 00-00번지 일원(이하 "본건 사업부지")에서
 - 업무시설을 건축하는 사업(이하 "본건 사업")을 추진하고 있으며, 양도인은 '24.00.00. 본건 사업을 추진하는 과정에서 00동 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) 신청서를 접수함
- 양도인은 '24.00.00. AA피에프브이 주식회사(이하 "신청법인" 또는 "양수인")에 본건 사업부

지와 본건 사업 관련 일체 권리와 의무(이하 "양수도목적물")를

- 신청법인에게 포괄적으로 양수도하는 계약(이하 "본건 사업양수도")을 체결하면서 사업부지 대금 중 일부인 00억원을 계약금으로 지급함
- 신청법인은 본건 사업양수도에 따라 '24.0.0. 사업부지 대금 0,000백만원과 사업양수도 대금 000억원 중 000억원을 지급하고, 양도인으로부터 본건 사업과 관련된 권리 및 의무 일체를 이전 받았으며,
 - 사업양수도 대금 000억원 중 부가가치세 00억원을 「부가가치세법」 제52조제4항에 따라 양도인으로부터 징수하여 '24년 10월 대리납부 신고 납부를 완료함
- 신청법인은 부동산개발 완료 후 과세사업인 부동산임대업을 영위할 예정임

질 의

- 부동산개발업자("양수자")가 사업부지와 함께 사업관련 권리 의무 일체를 양도인으로부터 양수하고 양수자가 과세사업을 영위하는 경우 동 부가가치세의 매입세액 공제가 가능한지 여부

Ⅰ 회 신

귀 서면질의의 경우, 「상속세 및 증여세법」 제78조 제6항의 '직접경비 또는 간접경비'에는 공익법인이 「공익법인 회계기준」 제4조에 따라 계상한 미지급 급료가 포함되는 것임



세무·회계·경영(TAM)쟁점뉴스 요약

거래소 "중소 상장기업 밸류업 참여 위한 지원 강화할 것"

한국거래소는 21일 중소 상장기업의 밸류업(기업가치 제고) 프로그램 참여를 돕기 위해 밸류업 공시 우수 사례를 담은 백서를 이달 중 발간하겠다고 밝혔다.

거래소는 이날 정은보 이사장이 주재하는 코스닥 상장기업 간담회를 개최하고 이 같은 계획을 안내했다.

정 이사장은 "밸류업 프로그램의 핵심은 산업 특성이나 기업의 성장단계에 맞는 목표를 수립하고 진정성 있게 주주와 소통하는 것"이라며 "미래 성장 가능성이 높고 잠재력이 있는 코스닥 시장에서도 밸류업 프로그램이 확산할 수 있도록 협조해달라"고 밝혔다.

간담회에 참석한 상장기업들은 대내외 불확실성이 지속되고, 조직과 인력이 부족해 밸류업 공시 참여에 어려움이 있는 실정이라며 기업설명(IR) 지원 및 사례 중심의 온라인 교육 강화 등 지속적인 지원이 필요하다고 입을 모았다.

거래소 측은 백서 발행 이외에도 맞춤형 밸류업 컨설팅 사업을 통해 많은 중소 상장기업이 밸류업에 참여할 수 있도록 지원을 강화하고, 신규 상장법인을 대상으로 한 공시 설명회와 간담회를 주기적으로 시행할 예정이라고 밝혔다.

6월부터 비영리법인 '가상자산' 거래 가능... 고객확인 강화

6월부터 비영리법인과 가상자산거래소의 가상자산 매도가 허용된다. 금융당국은 자금세탁방지(AML) 조치를 강화할 방침이다.

20일 금융위원회는 오는 6월부터 비영리법인과 가상자산거래소의 가상자산 매도가 가능해지는 것과 관련해 자금세탁위험을 줄이기 위한 고객확인 절차를 강화할 계획이라고 밝혔다.

먼저 가상자산거래소와 실명계정발급은행은 비영리법인과 가상자산거래소 고객에 대해 거래목적과 자금원천을 구체적으로 확인·검증해야 한다.

거래소는 가상자산 입고거래, 은행은 가상자산 매도대금이 실명계좌에서 출금되는 거래에 대해 자금원천과 거래목적은 확인하고 검증할 예정이다.

만약 기부자가 비영리단체에 가상자산을 기부할 경우 거래소가 지금의 출처와 경로를 확인해야 한다. 비영리단체가 해당 자산을 현금화하면 실명계좌에서 자금이 출금되는 과정을 은행이 검증해야 하는 식이다.

또한 금융당국은 대표자 포함 고객에 대해 자금세탁 범죄 연루 가능성이 있는지 지속적으로 모니터링 하도록 했다. 실지명과 주소, 업종, 실소유자 정보 등 고객확인사항은 고위험 여부에 따라 최대 1년마다 재확인해야 하며 고위험 고객으로 분류되면 확인 주기를 더 짧게 설정해야 한다.

한편 은행연합회와 디지털자산거래소 공동협의체(DAXA)는 이달 중 해당 내용을 반영한 지침을 마련해 가상자산거래소, 실명계정발급은행에 배포할 예정이다.

금융당국은 "법인의 가상자산시장 참여 로드맵 2단계 후속조치인 상장법인 및 전문투자자로 등록된 법인에 대한 실명계좌 발급 방안도 하반기 중 발표를 목표로 추진할 계획이며 이에 대한 자금세탁방지 방안도 추가 발표할 예정"이라고 전했다.

'연말정산 실수로 과다공제' 6월 2일까지 정정신고해야 가산세 0원

연말정산 때 실수로 세금을 적게 낸 경우 6월 2일까지 정정신고해야 하며, 이를 놓칠 경우 가산세를 추가 부담하게 된다.

국세청은 과다공제로 추정되는 근로자에 대해 매년 하반기에 수정신고를 안내하고, 필요한 경우 사후검증을 통해 과소신고 가산세와 납부지연 가산세를 통지한다.

연말정산 때 월세 계약서 등 지출 증빙을 늦게 확인했거나 새로 생긴 공제에 대해 요건을 잘 몰라서, 또는 간소화자료를 제 때 제출하지 못해 놓쳤던 공제·감면은 직접 종합소득세 신고를 하면 된다.

추가로 발생하는 환급금은 신고기한(올해는 6월 2일)부터 30일 내 종합소득세 신고서에 기재한 본인 명의의 계좌로 받을 수 있다.

근로소득 신고 관련 문의 사항은 국세청 누리집의 '연말정산 종합안내' 또는 국세상담센터(국번없이 126-00번)를 참고하면 된다.

주택에 대한 양도소득세

- 국세청, 2025. 5

1 양도소득세의 기본내용

가 납세의무자 (소득법 §2①)

국내 및 국외에 있는 주택을 양도함으로써 발생하는 소득이 있는 개인은 양도소득세 납세의무가 있다.

개인인 거주자와 비거주자로 구분하여 거주자는 국내 및 국외에 있는 주택의 양도소득에 대해 납세의무가 있으며, 비거주자는 국내에 있는 주택의 양도소득에 대해서만 납세의무가 있다.

● 거주자·비거주자의 과세대상 및 납세지 구분

구분	납세의무자	
	거주자	비거주자
과세대상	국내·국외에 있는 주택	국내에 있는 주택
납세지	주소지(주소지가 없는 경우 거소지)	국내사업장(국내사업장이 없는 경우에는 부동산 소재지)

✓ 거주자로 보는 경우 (소득법 §3)

거주자나 내국법인의 국외사업장 또는 해외현지법인(내국법인이 발행주식총수 또는 출자지분의 100%를 직접 또는 간접출자한 경우에 한정한다) 등에 파견된 임원 또는 직원이나 국외에서 근무하는 공무원인 거주자로 본다.



나 양도소득세 과세대상 (소득법 §94)

「소득세법」에서 열거하는 토지, 건물 등에 대해 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환 등을 통하여 유상으로 이전하는 경우에는 양도소득세 과세대상이 된다. 다만, 주택(주택 부속토지 포함)을 양도하는 경우 국민주거생활의 안정 등 사회정책적인 이유로 일정한 요건(주택 등에 대한 비과세 참고)에 해당하면 양도소득세가 과세되지 않는다.

✓ 주택이란? (소득법 §88 7.)

허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 대통령령으로 정하는 구조를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말한다.

이 경우 그 용도가 분명하지 아니하면 공부상의 용도에 따른다.

* 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 출입문, 화장실, 취사시설이 설치되어 있는 구조(소득령 §152의4)

● 「건축법」에 따른 주택의 구분: 「건축법 시행령」 [별표1]

구분		세부내용
단독 주택	단독 주택	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 공동육아나눔터, 작은도서관(주택의 1층에 설치된 경우만 해당) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외)을 포함
	다중 주택	<ul style="list-style-type: none"> 다음 요건을 모두 갖춘 주택을 말함: <ol style="list-style-type: none"> 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조 2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않음) 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이고, 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것. 단, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 주차장으로 사용하는 경우 해당 층은 주택 층수에서 제외함 4) 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것
	다가구 주택	<ul style="list-style-type: none"> 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것 <ol style="list-style-type: none"> 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하일 것. 단, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다. 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하일 것 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대) 이하가 거주할 수 있을 것
	공관 (公館)	

공동주택	아파트	• 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
	연립주택	• 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m ² 을 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
	다세대주택	• 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m ² 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택
	기숙사	• 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것 등

다 양도 또는 취득시기 (소득법 §98)

주택의 양도 또는 취득시기는 대금을 청산한 날이 분명한 경우에는 대금을 청산한 날이며, 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 한 경우 또는 대금을 청산한 날이 분명하지 않은 경우에는 등기부 등에 기재된 등기접수일이다.

또한, 장기할부조건으로 양도하는 경우에는 소유권이전등기 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날이 양도 또는 취득시기가 된다.

● 주택의 양도 또는 취득시기 (소득령 § 162)

구분	내용
대금청산일이 분명한 경우	• 대금을 청산한 날 • 대금청산 전에 소유권이전등기를 한 경우 등기부 등에 기재된 등기접수일
대금청산일이 분명하지 않은 경우	• 등기부 등에 기재된 등기접수일
장기할부조건으로 취득한 경우	• 소유권이전등기 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날
자기가 건설한 건축물	• 사용승인서 교부일 • 사용승인서 교부일 전에 사실상 사용, 임시사용승인을 받은 경우에는 사실상 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날
상속 또는 증여 취득한 경우	• 상속·상속개시일, 증여·증여받은 날
공익사업에 수용되는 경우	• 대금을 청산한 날, 수용의 개시일, 소유권이전등기 접수일 중 빠른 날
완성 또는 확정되지 않은 경우	• 대금을 청산한 날까지 목적물이 완성 또는 확정되지 않은 경우 그 목적물이 완성 또는 확정된 날 • 건설 중인 건물이 완성된 날은 '자기가 건설한 건축물'의 양도 또는 취득시기와 동일



✓ 장기할부조건이란 (소득칙 §78)

주택의 양도대금을 월부·연부 기타의 부분방법에 따라 수입하는 것 중 계약금을 제외한 주택의 양도대금을 2회 이상으로 분할하여 수입하고, 소유권이전등기 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날의 다음날부터 최종 할부금의 지급기일까지의 기간이 1년 이상인 것을 말한다.

그리고 최근 세법개정으로 '25.2.28. 이후 주택에 대한 매매계약을 체결하면서 그 매매 특약에 따라 잔금청산 전에 주택을 상가로 용도변경한 경우에는 매매계약의 현재 현황에 따라 양도물건을 판정한다.

Q&A

Q. 매매특약에 따라 양도일 전 주택을 상가로 용도변경하는 경우 양도물건의 판정기준일

(‘22.10.21. 전 매매계약) 매매계약일 현재 현황에 따라 양도물건을 판정

(재일46014-517, '97.3.7. 외 다수)

(‘22.10.21. 이후 매매계약) 양도일 현재 현황에 따라 양도물건을 판정

(기획재정부 재산세제과-1322, '22.10.21.)

(‘25.2.28. 이후 매매계약) 매매계약일 현재 현황에 따라 양도물건을 판정

(현행, '25.2.28. 소득령 §154① 및 §159의4 개정 및 시행)

Q&A

Q. 일반분양 받은 아파트의 취득시기 (서면-2017-부동산-1357, '17.11.22.)

일반분양 받은 아파트(분양권을 승계취득한 경우 포함)의 경우 잔금청산일을 취득시기로 보는 것이며, 잔금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 한 경우에는 소유권 이전등기 접수일을 취득시기로 본다. 다만, 분양받은 아파트가 잔금청산일까지 완성되지 아닌한 경우에는 해당 아파트의 완성일(사용승인서 교부일)을 말함. 다만, 사용승인서 교부일 전에 사실상 사용하거나 임시사용 승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날이 취득시기가 된다.

Q&A

Q. 잔금청산일이 매매계약서에 기재된 잔금지급약정일과 다른 경우 양도 또는 취득의 시기 (소득칙 §98-162·1)

매매계약서 등에 기재된 잔금지급약정일보다 앞당겨 잔금을 받거나 늦게 받는 경우에는 실제로 받은 날이 잔금청산일이 되며, 잔금을 소비대차로 변경한 경우는 소비대차로의 변경일을 잔금청산일로 한다.

Q&A

Q. 부동산에 관한 권리의 취득시기 (소득통칙 §98-162··2)

부동산의 분양계약을 체결한 자가 해당 계약에 관한 모든 권리를 양도한 경우에는 그 권리에 대한 취득시기는 해당 부동산을 분양받을 수 있는 권리가 확정되는 날(아파트당첨권은 당첨일)이고 타인으로부터 그 권리를 인수받은 때에는 잔금청산일이 취득시기가 된다.

Q&A

Q. 경락에 의하여 자산을 취득하는 경우의 취득시기 (소득통칙 §98-162··3)

경매에 의하여 자산을 취득하는 경우에는 경락인이 매각조건에 의하여 경매대금을 완납한 날이 취득의 시기가 된다.

2 양도소득 과세표준과 세액의 계산

양도소득 과세표준과 세액의 계산은 양도가액에서 취득가액, 자본적지출액 및 양도비 등 필요경비를 공제하여 양도차익을 산정하고, 3년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우 적용되는 장기보유특별공제액을 공제하여 양도소득금액을 산정하며 기본공제 250만원을 차감하여 계산된 양도소득 과세표준에 세율을 곱하면 양도소득 산출세액이 계산된다.

- 양도차익 = 양도가액 - 취득가액 등 필요경비
- 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제액
- 양도소득 과세표준 = 양도소득금액 - 기본공제
- 양도소득 산출세액 = 양도소득과세표준 × 세율 - 누진공제

가 양도가액 (소득법 §96)

주택의 양도가액은 양도 당시의 양도자와 양수자 간의 실지거래가액에 따르는데 여기서 실지거래가액이란 주택의 양도 또는 취득 당시 양도자와 양수자가 실제로 거래한 가액으로서 그 주택의 양도 또는 취득과 대가관계에 있는 금전과 그 밖의 재산가액을 말한다.

나 필요경비 (소득법 §97)

양도가액에서 공제할 필요경비는 취득가액, 자본적지출액 및 양도비 등이다.

(I) 취득가액의 계산 (소득령 §163①)

취득가액은 주택의 취득에 든 실지거래가액으로 다음의 ① 내지 ③의 금액을 합한 것으로 한다.

- ① 타인으로부터 매입한 주택은 매입가액에 취득세·등록세·면허세 기타 부대비용을 가산한 금액이며, 자기가 행한 제조·생산 또는 건설 등에 의하여 취득한 주택은 원재료비·노무비·운임·하역비·보험료·수수료·공과금(취득세와 등록면허세 포함)·설치비 기타 부대비용의 합계액
 - ② 취득에 관한 쟁송이 있는 주택은 그 소유권 등을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액
 - ③ ①번을 적용할 때 당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 당해 이자상당액. 다만, 당초 약정에 의한 거래가액의 지급기일 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액은 제외한 금액
- 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 한하여 매매사례가액, 감정가액 또는 환산취득가액을 순차적으로 적용한 금액을 취득가액으로 한다.

- 매매사례가액 : 취득일 전·후 3개월 이내에 취득한 주택과 동일하거나 유사한 다른 주택의 매매가액
- 감정가액 : 취득일 전·후 3개월 이내에 2개 이상의 감정평가업자가 평가한 가액의 평균금액이며, 기준시가가 10억원 이하인 경우에는 1개의 감정평가업자의 감정가액
- 환산취득가액 : 양도할 때 거래한 실지거래가액에 취득 및 양도 당시의 기준시가 비율을 곱하여 계산한 가액

$$\text{실지거래가액} \times \frac{\text{취득 당시 기준시가}}{\text{양도 당시 기준시가}}$$

✓ 양도차익 계산 시 취득가액에 산입하는 필요경비의 범위 (소득통칙 97-0·3)

- 취득세는 납부영수증이 없는 경우에도 양도소득금액 계산 시 필요경비로 공제한다. 다만, 「지방세법」 등에 의하여 취득세가 감면된 경우의 당해 세액은 공제하지 아니한다.
- 양도차익 계산 시 산입되는 취득가액에는 취득 시 쟁송으로 인한 명도비용, 소송비용, 인지대 등 취득에 소요된 모든 비용을 포함한다. 이 경우 소송비용은 '민사소송법'이 정하는 소송비용과 변호사의 보수 등 자산의 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 일체의 경비를 말한다.

✓ 자산취득시 징수된 부가가치세 등의 필요경비 산입 여부 (소득통칙 97-0-5)

취득등기 시 납부한 취득세에 대한 교육세와 아파트 분양 시 그 분양사업자가 거래징수한 부가가치세는 양도차익 계산 시 필요경비로 계산한다. 이 경우 아파트를 분양받은 자가 부가가치세법상 일반과세자로서 사업용으로 분양받은 경우에는 그 부가가치세는 필요경비로 산입할 수 없다.

✓ 위약금의 필요경비 산입 여부 (소득통칙 97-0-6)

부동산 매매계약의 해약으로 인하여 지급하는 위약금 등은 양도차익 계산 시 필요경비로 공제하지 아니한다.

(2) 자본적지출액 등의 계산 (소득령 §163③)

자본적지출액 등은 다음의 ① 내지 ⑥ 중 어느 하나에 해당하는 것으로서 그 지출에 관한 계산서, 세금계산서, 신용카드매출전표, 현금영수증 등 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우에 필요경비로 공제한다.

① 주택의 내용연수를 연장시키거나 가치를 현실적으로 증가시키기 위하여 지출한 수선비(아래에 대한 지출을 포함)

- 본래의 용도를 변경하기 위한 개조
- 엘리베이터 또는 냉난방장치의 설치
- 빌딩 등의 피난시설 등의 설치
- 재해 등으로 인하여 건물 등이 멸실 또는 훼손되어 당해 자산의 본래 용도로의 이용가치가 없는 것의 복구
- 기타 개량·확장·증설 등 상기 열거된 것과 유사한 성질의 것

② 주택을 취득한 후 쟁송이 있는 경우에 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액

③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지 등이 협의 매수 또는 수용되는 경우로서 그 보상금의 증액과 관련하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액(그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액으로 증액보상금을 한도로 함)

④ 주택의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용(재해·노후화 등 부득이한 사유로 인하여 건물을 재건축한 경우 그 철거비용 포함)

⑤ 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금

⑥ 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금

(3) 양도비 등의 계산 (소득령 §163⑤)

양도비 등은 주택을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용으로서 그 지출에 관한 계산서, 세금계산서, 신용카드매출전표, 현금영수증 등 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우에 필요경비로 공제한다.

✓ 주택을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용

- 양도소득세 과세표준 신고서 작성비용 및 계약서 작성비용
- 공증비용, 인지대 및 소개비
- 매매계약에 따른 인도의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출하는 명도비용
- 주택 취득으로 매입한 국민주택채권을 만기 전에 양도하여 발생한 매각차손

● 취득가액 등 필요경비 계산 방법

구분	취득가액	그 외 필요경비
실지거래가액이 확인되는 경우	실지거래가액	자본적지출액 + 양도비 등
실지거래가액을 확인할 수 없는 경우	① 매매사례가액 ② 감정가액 ③ 환산취득가액 → ①②③ 순서로 적용	- 취득 당시 기준시가의 3% (개산공제) • 환산취득가액으로 하는 경우: Max(①, ②) ① 환산취득가액 + 개산공제(기준시가의 3%) ② 자본적지출액 + 양도비 등

(4) 배우자 등에 대한 양도소득 필요경비 계산 특례 (소득법 §97의2)

거주자가 양도일부터 소급하여 10년('22.12.31. 전 증여받은 분은 5년) 이내에 배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 주택 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리('19.2.12. 이후 양도 분부터 적용)의 양도차익을 계산할 때, 양도가액에서 공제하는 필요경비는 다음에 의한다.

- (취득가액) 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득할 당시의 취득가액으로 한다.
- (자본적지출액 등) 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산에 대하여 지출한 자본적지출액을 포함한다.
- (증여세) 거주자가 증여받은 자산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액이 있는 경우 필요경비에 산입한다.

사례

직계존속(증여자) 사망 시 양도소득세 이월과세 적용 여부(기획재정부 재산세제과-669, '19.10.1.)
 배우자의 경우, 양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우에도 동 규정을 적용하나, 사망한 경우에는 동 규정을 적용하지 않는다. 반면, 직계존속인 경우에는 양도 당시 증여자가 사망한 경우에도 동 규정을 적용한다.

사례

배우자등 이월과세를 적용하여 1세대1주택 비과세에 해당하는지 여부
 (서면-2016-법령해석재산-3313, '16.7.14.)
 배우자로부터 증여받아 5년('23.1.1. 이후 10년) 이내에 양도하는 주택의 1/2 지분에 대하여 「소득세법」 제97조의2제1항제3호에 따라 같은 조 제1항을 적용하여 계산한 양도소득 결정세액을 계산 시 장기보유특별공제 적용대상 보유기간은 증여한 배우자가 해당 주택을 취득한 날부터 기산하며, 같은 조 제1항을 적용하지 아니하고 계산한 양도소득 결정세액을 계산 시 장기보유특별공제 적용대상 보유기간은 증여일로부터 기산하는 것입니다.

(5) 감정가액 또는 환산취득가액 적용에 따른 가산세 (소득법 §114의2)

주택을 신축 또는 증축(증축의 경우에는 바닥면적 합계가 85㎡를 초과하는 경우로 한정)하고 그 주택의 취득일 또는 증축일로부터 5년 이내에 주택을 양도하는 경우, 취득가액을 감정가액 또는 환산취득가액으로 하는 경우에는 주택의 감정가액(증축의 경우 증축한 부분에 한정) 또는 환산취득가액(증축의 경우 증축한 부분에 한정)의 5%에 해당하는 금액을 양도소득 결정세액에 더한다.

또한, 산출세액이 없는 경우에도 감정가액 또는 환산취득가액의 가산세는 적용하나, 1세대 1주택 비과세(고가주택 제외)에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다.

● 1세대 1주택 요건을 갖춘 고가주택 환산취득가산세 계산사례

- 양도가액: 16억 원 (토지분을 제외한 실지거래가액)
- 취득가액은 실지거래가액이 확인되지 않음
 (취득 당시 기준시가: 3억 원, 양도 당시 기준시가: 10억 원)

① 환산취득가액 계산

$$16\text{억원} \times \frac{3\text{억원}}{10\text{억원}} = 4.8\text{억원}$$

② 환산취득가액 적용 가산세 계산

$$4.8\text{억원} \times \frac{5}{100} = 0.24\text{억원}$$

* 1세대 1주택 요건을 갖춘 고가주택에 대한 환산취득가액 가산세는 해당 건물분 환산취득가액 전체금액의 5%에 해당하는 금액으로 계산한다.(기획재정부 재산세제과-939, '18.11.1.)

다 양도차익의 산정 (소득법 §100)

주택의 양도차익은 양도가액에서 취득가액 등 필요경비를 공제하여 계산한다.

(1) 양도차익의 산정 원칙 (소득법 §100①)

양도차익을 계산할 때 양도가액을 실지거래가액으로 하는 경우에는 취득가액도 실지거래가액으로 하고, 양도가액을 기준시가로 하는 경우에는 취득가액도 기준시가로 한다.

(2) 부담부증여 시 양도차익 계산 (소득법 §159)

주택을 증여하면서 그 주택에 담보된 채무(예: 전세보증금, 대출금)를 수증자가 인수하는 경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 사실상 유상으로 이전되는 것으로 보아, 양도자에게는 양도소득세를 과세하며, 채무를 제외한 부분은 수증자에게 증여세를 과세한다.

부담부증여의 경우 양도가액은 「상속세 및 증여세법」 제60조부터 제66조까지의 규정에 따라 평가한 가액에 증여가액 중 채무액이 차지하는 비율을 곱하여 계산한 가액이며,

취득가액은 「소득세법」 제97조제1항제1호(실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액 또는 환산취득가액)에 증여가액 중 채무액이 차지하는 비율을 곱하여 계산한 가액으로 한다.

다만, 양도가액을 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항·제2항·제5항 및 제66조에 따라 평가한 경우에는 취득가액을 기준시가로 산정한다.

○ 양도가액 =	「상속세 및 증여세법」 제60조부터 제66조까지의 규정에 따라 평가한 가액	×	$\frac{\text{채무액}}{\text{증여가액}}$
○ 취득가액 =	「소득세법」 제97조제1항제1호에 따른 가액(양도가액을 상증법 제61조①·②·⑤·66조에 따른 경우 기준시가)	×	$\frac{\text{채무액}}{\text{증여가액}}$

사례

부담부증여 시 양도차익의 계산방법(기획재정부 조세법령운영과-1339, '22.12.39.)

[질의] 임대차계약이 체결되거나 임차권이 등기된 자산의 부담부증여 시 양도가액을 「상증법」 §61에 따라 “임대료 등의 환산가액”으로 산정한 경우, 취득가액의 산정 방식은?

(1안) 기준시가로 산정함

(2안) 실지거래가액으로 산정함

[회신] 「소득세법 시행령」 §159제1항에 따라 부담부증여의 양도로 보는 부분에 대한 양도차익을 계산할 때 제2호의 양도가액을 「상증법」 §61제5항 (같은 법 시행령 §50조제7항 포함)에 따라 임대료 등의 환산가액으로 산정한 경우를 포함한다)에 따라 기준시가로 산정한 경우에는 「소득세법 시행령」 §159제1항제1호의 취득가액도 기준시가로 산정하는 것입니다.

Q&A

Q. 다음의 경우 양도차익 및 증여세 과세액은?

- 증여 당시 주택(개별주택 공시가격) 가액: 5억 원
- 수증자가 인수한 주택에 임차인의 전세보증금: 3억 원
- 당초 주택 취득시 기준시가: 1억 원
- ① 부담부증여 양도가액: 5억 원 × (3억 원 / 5억 원) = 3억 원
- ② 부담부증여 취득가액: 1억 원 × (3억 원 / 5억 원) = 6천만 원
- ③ 양도차익: 3억 원 - 6천만 원 = 2억 4천만 원 → 양도소득세 과세 대상임
→ 증여세 과세대상 = 5억 원(증여가액) - 3억 원(인수채무) = 2억 원

(3) 1세대 1주택 고가주택에 대한 양도차익의 계산 (소득령 §160)

(21.12.8. 이후 양도분부터 고가주택 비과세 기준은 9억 원 → 12억 원으로 상향 조정)
1세대 1주택(주택에 딸린 부속토지 포함) 비과세 요건을 충족하더라도 양도가액(실지거래가액)이 12억원을 초과하는 고가주택(조합원입주권도 실지거래가액이 12억원을 초과하는 경우 동일한 적용)의 경우에는 12억원을 초과하는 양도차익에 대해서는 양도소득세를 납부해야 한다.

양도가액이 12억원을 초과하는 양도차익은 다음과 같이 계산한다.

고가주택 양도차익 계산방법

- 양도차익 = 고가주택 전체의 양도차익 × $\frac{\text{양도가액} - 12\text{억 원}}{\text{양도가액}}$
- * 양도차익 = 양도가액 - 취득가액 등 필요경비

● 1세대 1주택 고가주택 양도차익 계산 사례

- 양도가액: 15억 원
 - 취득가액: 5억 원
 - 필요경비는 취득가액 외에는 없는 것으로 가정
- $$(15\text{억 원} - 5\text{억 원}) \times \frac{(15\text{억 원} - 12\text{억 원})}{15\text{억 원}} = 2\text{억 원}$$
- 과세대상 양도차익: 2억 원

또한, 공동소유자가 고가주택을 양도하는 경우 12억원을 초과하는 양도차익은 다음과 같이 계산한다.

● 공동소유한 경우 1세대 1주택 고가주택 양도차익 계산 사례

《소유자1·2가 고가주택을 각각 1/2씩 공동소유한 경우》

- 전체 양도가액: 15억 원
- 전체 취득가액: 5억 원
- 필요경비는 취득가액 외에는 없는 것으로 가정

소유자1 (50%) $[(15\text{억원} - 5\text{억원}) \times \frac{(15\text{억원} - 12\text{억원})}{15\text{억원}}] \times 1/2 = 1\text{억원}$

소유자2 (50%) $[(15\text{억원} - 5\text{억원}) \times \frac{(15\text{억원} - 12\text{억원})}{15\text{억원}}] \times 1/2 = 1\text{억원}$

➔ 과세대상 양도차익: 공동소유자별 각각 1억 원

(4) 재개발·재건축·소규모재건축사업 관련 양도차익의 계산(소득령 §166)

재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업 등을 시행하는 정비사업 조합의 조합원이 당해 조합에 기존건물과 그 부속토지를 제공(건물 또는 토지만을 제공한 경우 포함)하고 취득한 입주자로 선정된 지위(조합원입주권)를 양도한 경우, 완성된 신축주택과 그 부속토지를 양도한 경우에 대하여 각각 청산금 납부 또는 지급 여부에 따라 양도차익을 구분하여 계산하도록 규정하고 있다.

✓ 청산금이란?(「도시 및 주거환경정비법」 제89조제1항)

대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 그 차액에 상당하는 금액

① 조합원입주권을 양도하는 경우 양도차익 계산(소득령 § 166①)

재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업 등을 시행하는 정비사업 조합의 조합원이 당해 조합에 기존건물과 그 부수토지를 제공하고 취득한 조합원입주권을 양도하는 경우 실지거래가액에 의한 양도차익 계산은 다음 산식에 따라 계산한다.



㉠ 청산금을 납부한 경우 양도차익 (㉠ + ㉡)

㉠ 관리처분계획인가 전 양도차익

[기존건물과 그 부속토지의 평가액] - 기존건물과 그 부속토지의 취득가액 - 자본적지출액, 양도비 등 필요경비 또는 개산공제(기준시가의 3%)]

㉡ 관리처분계획인가 후 양도차익

[양도가액 - (기존건물과 그 부속토지의 평가액 + 납부한 청산금) - 자본적지출액, 양도비 등 필요경비]

㉢ 청산금을 지급받은 경우 양도차익 (㉢ + ㉣)

㉢ 관리처분계획인가 전 양도차익

[기존건물과 그 부속토지의 평가액 - 기존건물과 그 부속토지의 취득가액 - 자본적지출액, 양도비 등 필요경비 또는 개산공제(기준시가의 3%)]

$$\times \left[\frac{\text{기존건물과 그 부속토지의 평가액} - \text{지급받은 청산금}}{\text{기존건물과 그 부속토지의 평가액}} \right]$$

㉣ 관리처분계획인가 후 양도차익

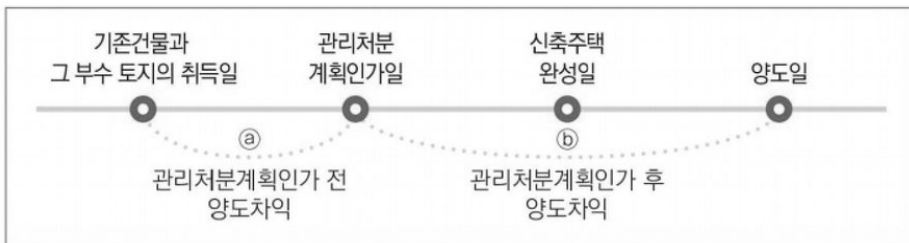
[양도가액 - (기존건물과 그 부속토지의 평가액 - 지급받은 청산금) - 자본적지출액, 양도비 등 필요경비]

✓ 기존건물과 그 부속토지의 평가액이란(소득령 §166④)

관리처분계획등에 따라 정하여진 가격. 다만, 그 가격이 변경된 때에는 변경된 가격으로 하며, 관리처분계획등에 따라 정하여진 가격이 없는 경우에는 매매사례가액(관리처분계획인가일 전후 3개월 이내) → 감정가액(관리처분계획인가일 전후 3개월 이내) → 기준시가에 따라 순차로 적용한다.

② 신축주택을 양도하는 경우 양도차익 계산(소득령 § 166②)

재개발·재건축·소규모재건축사업의 조합원이 기존건물과 부속토지를 제공하고, 관리처분계획에 따라 신축주택 및 부속토지를 취득하여 양도하는 경우, 양도차익은 아래 산식에 따라 구분 계산한다.



㉠ 청산금을 납부한 경우 양도차익 = ㉠ + ㉡

㉠ 기존건물분 양도차익

[양도가액 - (기존건물과 그 부속토지의 평가액 + 납부한 청산금) - 자본적지출액, 양도비 등 필요경비]

$$\times \frac{\text{기존건물과 그 부속토지의 평가액}}{\text{(기존건물과 그 부속토지의 평가액 + 납부한 청산금)}} + [(\text{기존건물과 그 부속토지의 평가액} - \text{기존건물과 그 부속토지의 취득가액}) - \text{자본적지출액, 양도비 등 필요경비}]$$

㉡ 청산금납부분 양도차익

[양도가액 - (기존건물과 그 부속토지의 평가액 + 납부한 청산금) - 자본적지출액, 양도비 등 필요경비]

$$\times \frac{\text{납부한 청산금}}{\text{(기존건물과 그 부속토지의 평가액 + 납부한 청산금)}}$$

㉢ 청산금을 지급받은 경우 양도차익(㉠ + ㉡)

㉠ 관리처분계획인가 전 양도차익

[기존건물과 그 부속토지의 평가액 - 기존건물과 그 부속토지의 취득가액 - 자본적지출액, 양도비 등 필요경비 또는 개산공제(3%)]

$$\times \frac{\text{기존건물과 그 부속토지의 평가액} - \text{지급받은 청산금}}{\text{기존건물과 그 부속토지의 평가액}}$$

㉡ 관리처분계획인가 후 양도차익

[양도가액 - (기존건물과 그 부속토지의 평가액 - 지급받은 청산금) - 자본적지출액, 양도비 등 필요경비]

㉣ 기존건물과 그 부속토지의 취득가액을 확인할 수 없는 경우에는 아래 산식에 따라 계산한 가액으로 한다.

$$\text{기존건물과 그 부속토지의 평가액} \times \frac{\text{취득일 현재 기존건물과 그 부속토지의 기준시가 (소득법\$99①1.에 의한 기준시가)}}{\text{관리처분계획인가일 현재 기존 건물과 그 부속토지의 기준시가 (소득법\$99①1.에 의한 기준시가)}}$$

라 장기보유특별공제(소득법§95)

주택을 장기보유하고 양도 시 양도소득금액을 계산할 때 양도차익의 일정 부분을 공제하여 주는 제도를 운영하고 있으며 이를 장기보유특별공제라고 한다.

주택 및 조합원입주권을 3년 이상 보유하고 양도하는 경우에는 양도차익에서 보유기간 또는 거주기간별 공제율을 곱하여 장기보유특별공제액을 계산한다.

한편 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외)의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획인가 및 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가가 전 토지분 또는 건물분 양도차익에 대해서만 장기보유특별공제를 적용한다(소득령§166⑤).

✓ 장기보유특별공제를 적용하지 않는 주택

- 미등기 양도주택
- 다주택자가 조정대상지역에 있는 주택을 양도하는 경우
- 국외에 있는 주택
- 보유기간이 3년 미만인 주택
- 조합원으로부터 취득한 조합원입주권을 양도하는 경우

(1) 장기보유특별공제액 계산

$$\text{장기보유특별공제액} = [\text{양도가액} - \text{취득가액 등 필요경비}] \times \text{보유·거주기간별 공제율}$$

(2) 보유·거주기간별 공제율

보유기간이 3년 이상인 토지·건물·조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외)에 대한 장기보유특별공제액은 다음 표1의 공제율을 적용하고, 거주기간이 2년 이상인 1세대 1주택의 경우에는 표2의 공제율을 적용한다.

● 표 1 : 일반적인 경우 장기보유특별공제율

보유 기간	3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년~
	11년~	12년~	13년~	14년~	15년~			
공제율	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%
공제율	22%	24%	26%	28%	30%			

● 표 2 : 1세대 1주택 장기보유특별공제율

구분		3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년~
공제율	보유기간	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주기간	12% (8*)%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	합계	24 (20*)%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

※ 보유기간이 3년 이상(12%)이고 거주기간이 2년 이상 3년 미만(8%)인 경우 20% 적용

(3) 주택의 보유기간 계산

장기보유특별공제를 적용 시의 보유기간과 양도소득세 세율 적용 시의 보유기간 계산에 대해 혼동하는 경우가 많은데, 일반적인 경우 보유기간 계산방법은 동일하나 상속받은 주택 등의 경우 다음과 같은 차이가 있다.

● 보유기간 계산

구분	장기보유특별공제율 적용	세율 적용
원칙	취득일 ~ 양도일	취득일 ~ 양도일
상속받은 주택	상속개시일 ~ 양도일	피상속인(사망자)의 취득일 ~ 양도일
배우자 등 취득가액*	증여자 취득일 ~ 양도일	증여자 취득일 ~ 양도일

※ 소득법§97의2(양도소득의 필요경비 계산 특례)가 적용되는 경우

마 과세표준 및 세율 (소득법§92)

양도소득 과세표준은 양도가액에서 취득가액 등 필요경비와 장기보유특별공제액을 공제한 양도소득금액에서 양도소득기본공제 250만원을 공제한 금액이며, 양도소득 과세표준에 세율을 적용하면 산출세액이 계산된다.

- 과세표준 = 양도소득금액 - 양도소득 기본공제(250만원)
- 산출세액 = 과세표준 × 기본세율 - 누진공제액

(I) 양도소득세 세율

양도소득세 세율은 「소득세법」 제55조 제1항에 따른 기본세율을 적용하며, 미등기 양도주택 또는 다주택자가 조정대상지역에 있는 주택 등을 양도하는 경우에는 「소득세법」 제

104조에 따른 세율(다주택 증가 세율, 단기양도 세율, 미등기양도자산 세율)을 적용한다.
 다주택자가 보유기간이 2년 이상인 조정대상지역 내 주택을 '22.5.10. ~ '26.5.9. 기간 중 양도하는 경우에는 기본세율을 적용한다.

● 소득세법 제55조 세율

2021~2022년			2023년 이후		
과세표준	기본세율	누진공제액	과세표준	기본세율	누진공제액
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%	2,540만원	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

● 소득세법 제104조 세율

구분		세율 ('21.5.31. 까지)	세율 ('21.6.1. 이후)
조정대상 지역 소재 주택	2주택자	기본세율 + 10%	기본세율 + 20%*
	3주택 이상자	기본세율 + 20%	기본세율 + 30%*
	분양권	50%	1년 미만 → 70% 1년 이상 → 60% (조정대상지역 내·외 구분 없음)
주택 보유기간별	1년 미만 보유 주택·조합원입주권	40%	70%
	1년 이상 2년 미만 주택·조합원입주권	기본세율	60%
	2년 이상 주택·조합원입주권	기본세율	기본세율
미등기 양도주택		70%	70%

* (중과한시 배제) 보유기간이 2년 이상인 조정대상지역 내 주택을 '22.5.10.~'26.5.9. 기간 중 양도 시 기본세율 적용

(2) 산출세액 비교과세

다주택자(예시 : 2주택)가 보유기간이 1년 미만인 조정대상지역의 주택을 양도하는 경우, 보유기간이 1년 미만인 주택에 대해 70%('21.5.31. 이전 양도 40%) 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 2주택자가 기본세율 + 10%('21.6.1. 이후 양도 기본세율 + 20%)를 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다.

□ 산출세액 비교과세

◆ 2주택자가 조정대상지역에 있는 1년 미만 보유 주택을 양도하는 경우(양도소득금액이 3억원인 경우)

구분	산출세액 계산	
세율	70%	기본세율 + 20%
산출세액 비교	$(3\text{억원} - 250\text{만원}) \times 70\% = 208,250,000\text{원}$	$(3\text{억원} - 250\text{만원}) \times 58\%(\text{누진공제 } 1,994\text{만원 차감}) = 152,610,000\text{원}$
	➔ 산출세액이 큰 세액 208,250,000원이 양도소득 산출세액임	

* (중과 한시 배제는 없는 것으로 가정)

3 양도소득세 신고·납부

가 예정신고·납부 (소득법 §105)

양도소득세 과세대상 주택을 양도한 사람은 양도소득과세표준예정신고 및 납부계산서에 양도하는 주택의 매도·매입에 관한 계약서 사본 및 자본적지출액·양도비 등의 명세서 등 서류를 첨부하여 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 하는데, 이를 “예정신고”라 한다.

부담부증여의 채무액에 해당하는 금액으로서 양도로 보는 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 예정신고 하여야 한다.

예정신고는 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 하여야 하며, 예정신고기한까지 신고하지 않은 경우에는 신고로 납부하여야 할 세액에 20%의 가산세를 납부하여야 하고, 예정신고기한까지 신고는 하였으나 적게 신고한 경우에는 10%의 가산세를 납부하여야 한다.

나 확정신고·납부 (소득법 §110)

해당 과세기간에 양도소득이 있는 사람은 양도소득과세표준을 그 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지 양도소득 과세표준 확정신고 및 납부계산서에 양도하는 주택의 매도·매입에 관한 계약서 사본, 자본적지출액·양도비 등의 명세서 등의 서류를 첨부하여 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 하는데 이를 “확정신고”라 한다.

예정신고를 한 사람은 확정신고를 하지 않을 수 있지만, 확정신고가 필요한 경우에는 해당 과세기간의 과세표준이 없거나 양도차손이 있는 경우에도 신고하여야 하며

확정신고기한까지 신고하지 않은 경우에는 신고로 납부하여야 할 세액에 20%의 가산세를 납부하여야 하고, 확정신고기한까지 신고는 하였으나 적게 신고한 경우에는 10%의 가산세를 납부하여야 한다.

✓ 확정신고가 필요한 경우 (소득령 §173⑤)

- 같은 연도에 누진세율 적용 대상 주택에 대한 예정신고를 2회 이상 한 사람이 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하지 아니한 경우
- 같은 연도에 2회 이상 양도한 주택 중 감면소득금액이 있어 처음 신고한 양도소득 산출세액이 달라지는 경우
- 같은 연도에 주택을 2회 이상 양도하고 산출세액을 비교과세하여 처음 신고한 양도소득 산출세액이 달라지는 경우

궁금해요 종합부동산 세법

- 국세청, 2025. 5

● 납세의무자

○ 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 보유한 과세유형별 재산세 납세의무자

- 주택 : 주택분 재산세의 납세의무자
- 종합합산토지 : 전국합산 토지의 공시가격 합계액이 5억 원을 초과하는 자로서 토지분 재산세의 납세의무자
- 별도합산토지 : 전국합산 토지의 공시가격 합계액이 80억 원을 초과하는 자로서 토지분 재산세의 납세의무자

● 1세대 1주택자(중부세법 시행령 § 2의 3)

○ 1세대 1주택자란 거주자로서 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 단독으로 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 자를 말함

※ 혼인 : 혼인한 날부터 5년, 동거봉양 : 60세 이상 직계존속을 동거봉양하기 위해 합가한날부터 10년동안 각각 1세대로 봄

- 주택수 계산 시 제외 : 등록문화재 주택, 합산배제 신고한 임대주택 이외의 1주택에 주민등록이 되어있고 실제 거주하는 경우 그 합산배제 신고한 사원용주택 등 다만, 상속·농어촌주택 등, 소수지분주택(공동 소유주택), 주택 중 건물 또는 부속토지만 소유한 경우에도 주택수 계산시 포함됨
- 1주택(주택의 부속토지만을 소유한 경우 제외)과 다른 주택의 부속토지를 소유하는 경우 1세대 1주택자로 봄
- 과세기준일 현재 세대원 중 1인이 그 배우자와 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택을 소유하지 아니한 경우, 세대원 중 1인이 1주택과 함께 신규주택(일시적2주택자)·상속주택·지방 저가주택을 소유한 경우에는 신청에 의해 1세대 1주택자로 봄
- 신규주택 : 일시적 2주택자가 과세기준일 현재 신규주택을 취득한 날부터 3년이 경과하지 않은 신규주택
- 상속주택 : 과세기준일 현재 상속개시일부터 5년이 경과하지 않은 상속주택(지분율

40% 이하, 공시가격 6억원(비수도권 3억원)이하인 경우에는 기간 제한 없음)

- 지방 저가주택 : 비수도권 내 읍·면 지역/비수도권 내 동(洞) 지역 중 비광역시(세종시 포함) 지역/수도권 내 연천·용진·강화군 지역

● 과세대상

- 주택(부속토지포함), 종합합산토지, 별도합산토지로 구분하여 과세대상 판정
- 과세대상 구분

구분		재산의 종류	재산세	증부세
건축물	주거용	<ul style="list-style-type: none"> • 주택(아파트, 연립, 다세대, 단독·다가구), 오피스텔(주거용) • 일정한 임대주택·미분양주택·사원주택·기숙사·어린이집용 주택 	과세 과세	과세 ×
	기타	<ul style="list-style-type: none"> • 일반건축물(상가, 사무실, 빌딩, 공장, 사업용 건물) 	과세	×
토지	종합합산	<ul style="list-style-type: none"> • 나대지, 잡종지, 분리과세가 아닌 농지·임야·목장용지 등 • 재산세 분리과세대상 토지 중 기준초과 토지 • 재산세 별도합산과세대상 토지 중 기준초과 토지 • 재산세 분리과세·별도합산과세대상이 아닌 모든 토지 • 주택건설사업자의 일정한 주택신축용 토지 	과세 과세 과세 과세 과세	과세 과세 과세 과세 ×
	별도합산	<ul style="list-style-type: none"> • 일반건축물의 부속토지(기준면적 범위내의 것) • 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 	과세 과세	과세 과세
	분리과세	<ul style="list-style-type: none"> • 일부 농지·임야·목장용지 등(재산세만 0.07% 과세) • 공장용지 일부, 공급목적 보유 토지(재산세만 0.2% 과세) • 골프장, 고급오락장용 토지(재산세만 4% 과세) 	과세 과세 과세	×

- 부동산 유형별 참고 법령

과세대상		참고법령
주택		주택법§ 2, 지방세법§ 106, 지방세법시행령 § 103 ·§ 112
토지	종합합산	지방세법 § 106(별도합산토지 및 분리과세토지 외 전부)
	별도합산	지방세법시행령§ 101
	분리과세	지방세법시행령§ 102

● 과세표준

- [과세유형별 전국합산{공시가격 × (1-감면율)}- 공제금액] × 공정시장가액비율
 - 주택분 : [전국합산 {공시가격× (1 - 감면율)} - 9억 원(1세대1주택자 12억원, 법인 0 원)]× 60%
 - 종합합산토지분 : [전국합산 {공시가격× (1 - 감면율)} - 5억 원]× 100%
 - 별도합산토지분 : [전국합산 {공시가격× (1 - 감면율)} - 80억 원]× 100%

● 세율

○ 주택(2주택 이하)

과세표준	세율
3억 원 이하	0.5%
6억 원 이하	0.7%
12억 원 이하	1.0%
25억 원 이하	1.3%
50억 원 이하	1.5%
94억 원 이하	2.0%
94억 원 초과	2.7%

○ 주택(3주택 이상)

과세표준	세율*
3억 원 이하	0.5%
6억 원 이하	0.7%
12억 원 이하	1.0%
25억 원 이하	2.0%
50억 원 이하	3.0%
94억 원 이하	4.0%
94억 원 초과	5.0%

* 법인 주택 : (2주택 이하) 2.7%, (3주택 이상) 5%

○ 종합합산

과세표준	세율
15억 원 이하	1%
45억 원 이하	2%
45억 원 초과	3%

○ 별도합산

과세표준	세율
200억 원 이하	0.5%
400억 원 이하	0.6%
400억 원 초과	0.7%

● 산출세액 계산

○ 산출세액=(과세표준×세율-누진공제)-공제할 재산세액*

* 해당연도 재산세로 부과된 세액의 합계액 × 과세표준에 대하여 재산세 표준세율로 계산한 재산세 상당액 {=중부세 과세표준 × 재산세 공정시장가액비율1} × 재산세율}/주택 또는 토지(종합, 별도구분)를 각각 합산하여 표준세율로 계산한 재산세상당액

1)재산세 공정시장가액비율 : 주택 60% ('22년 1세대 1주택 45%), 토지 70%

○ 1세대 1주택자 세액공제(한도 80%) = 산출세액 × 연령별(보유기간별) 공제율

① 연령별 공제율 : 60세 이상(20%), 65세 이상(30%), 70세 이상(40%)

② 보유기간별 공제율 : 5년 이상(20%), 10년 이상(40%), 15년 이상(50%)

- 취득시기 : 상속주택(상속개시일, 다만, 배우자 상속주택은 피상속인의 취득일), 증여 받은 주택(등기접수일), 재개발·재건축(멸실주택 취득일), 분할취득한 주택(주택분 재산세가 과세되는 지분 최초 취득일), 건물과 부속토지의 취득일이 다른 주택(주택분 재산세가 과세되는 건물 또는 부속토지 최초 취득일)

● 세부담상한 초과세액

○ (재산세 + 세부담상한전 중부세액*) - { 전년(재산세 + 중부세) × 150% }

* (과세표준 × 세율 - 누진공제) - (공제할 재산세액 + 세액공제액)

● 고지·납부(신고납부도 가능)

○ 과세기준일 : 매년 6월 1일

○ 납부기간 : 매년 12월 1일 ~ 12월 15일

○ 분납 : 납부할 세액이 250만원 초과(농특세 제외)시 납부기한 경과일로부터 6개월 이내

※ 250만원 초과 500만원 미만 : 250만원 초과금액, 500만원 초과 : 50%이하 금액

○ 신용카드 납부 : 고지(신고)금액 1천만원(농특세 포함)까지(신용카드 0.8%, 체크카드 수수료 0.5%는 납세자 부담)

● 합산배제주택[합산배제 신고기한까지 등록한 경우에도 합산배제 적용]

○ 합산배제 임대주택

- 지자체 임대사업자등록 및 세무서 주택임대업 사업자등록을 한 자로 과세기준일 현재 실제 임대 개시를 하고 있는 주택

임대주택유형	전용면적	주택가격	주택수	임대기간
매입임대 ¹⁾ (장기일반민간임대주택)	-	6억 원 이하 (비수도권3억 원) 이하	전국 1호 이상	5년이상 ³⁾ 10년이상
건설임대 ²⁾ (장기일반민간임대주택)	149㎡이하	9억 원 이하	전국 2호 이상	5년이상 ³⁾ 10년이상
기존임대 ⁴⁾	국민주택규모 ⁵⁾ 이하	3억 원 이하	전국 2호 이상	5년 이상
미임대 건설임대(민간)	149㎡이하	9억 원 이하	-	-
리츠·펀드 매입임대	149㎡이하	6억 원 이하	비수도권 5호 이상	10년이상
미분양 매입임대	149㎡이하	3억 원 이하	비수도권 5호 이상	5년이상

- 1) 매매, 증여, 상속 등으로 취득한 주택
- 2) 직접 건설하여 취득한 주택
- 3) 2018.3.31.이전에 임대사업자등록과 사업자등록을 한 주택(18.2.13.개정)
- 4) 2005.1.5. 이전 임대사업자등록을 하고 임대하고 있는 경우
- 5) 전용면적 85㎡(단, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡이하)

○ 합산배제 사원용주택등

- ① 사용자 소유의 사원용 주택 : 종업원에게 무상 또는 저가로 제공하는 국민주택규모 이하 또는 과세기준일 현재 공시가격 6억 원 이하인 주택
- ② 기숙사 : 종업원 공동취사용 주택(건축법 시행령 별표1)
- ③ 주택건설업자의 미분양주택 : 주택건설업자(주택법사업계획승인이나건축법의 허가를 받은 자) 소유의 미분양주택으로 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택

미분양기간별 적용 구분		합산배제연도				
		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날	2019년 6월 1일	○	○	○	○	○

- ④ 어린이집용 주택 : 과세기준일(6.1.) 현재 자치단체장 인가 또는 운영을 위탁받고 세무서에서 고유번호 부여받아 5년 이상 계속하여 어린이집로 운영하는 주택
 - ⑤ 시공자가 대물변제 받은 미분양주택 : 시공자가 주택건설업자로부터 주택의 공사대금으로 대물변제 받은 미분양주택(공사대금 받은 이후 최초 납세의무 성립일로부터 5년 이내)
 - ⑥ 연구기관의 연구원용 주택 : 정부출연연구기관이 2008.12.31. 현재 보유하고 있는 주택
 - ⑦ 등록문화재 주택 : 「문화재보호법」에 따른 등록문화재
 - ⑧ 기업구조조정부동산투자회사 등이 2010.2.11일까지 직접 취득하는 서울특별시 밖의 미분양주택(계약체결 포함, 비수도권 비율이 60%이상) 또는 2011.4.30까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 2010.2.11일 현재 서울특별시 밖의 미분양주택(비수도권 비율이 50% 이상) 중 비수도권 소재 미분양주택 또는 2014.12.31.까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 미분양주택
 - ⑨ 기업구조조정부동산투자회사 등과 매입약정 체결에 따라 취득하는 미분양주택
 - ⑩ 신탁업자 미분양주택 : 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁받은 신탁업자가 2010.2.11일까지 취득하는 서울특별시 밖의 미분양주택(계약체결 포함, 비수도권 비율이 60%이상) 또는 2011.4.30까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 2010.2.11일 현재 서울특별시 밖의 미분양주택(비수도권 비율이 50% 이상) 중 비수도권 소재 미분양주택 또는 2012.12.31.까지 직접 취득(계약체결 포함)하는 미분양주택
 - ⑪ 노인복지주택 : 「노인복지법」에 따라 노인복지주택을 설치한 자가 임대하는 노인복지주택
 - ⑫ 향교(향교재단)이 소유한 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우)
 - ⑬ 세일앤리스백 리츠 등이 매입하는 주택 : 주택도시기금과 한국토지주택공사가 공동으로 출자하여 설립한 부동산투자회사 등이 주택담보대출차주에게 5년 이상 임대하고 임대기간 종료후 그 주택을 재입할수 있는 권리를 부여하는 등 요건을 갖춘 주택
 - ⑭ 토지임대부 분양주택 부속토지 : 「주택법」에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
 - ⑮ 주택건설 목적 멸실주택 : 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일로부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
- 조세특례제한법상 종부세 과세특례
- 향교 및 종교단체에 대한 과세특례(조특법 § 104의13)
 - 개별단체(개별향교 또는 개별종교단체)가 조세포탈을 목적으로 하지 아니하고 향교재단 등(향교재단 또는 종교단체) 명의로 등기한 주택 또는 토지는 종합부동산세의 과세에 한하여 개별단체의 소유로 봄

- 주택건설사업자의 주택신축용 토지에 대한 과세특례(조특법 § 104의19)
 - 주택법에 따라 주택건설사업자등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 취득한 토지 중 취득일로부터 5년 이내에 주택법에 따른 사업계획의 승인을 받을 토지는 종합합산토지분 과세대상에서 제외(토지를 보유한 상태에서 주택건설사업자의 지위를 얻은 경우 포함)

● 재산세(지방세) 세율

- 주택(9억이하 1세대1주택-0.05%)

과세표준	세율	누진공제
6천만이하	0.1%	-
1.5억이하	0.15%	3만원
3억이하	0.25%	18만원
3억초과	0.4%	63만원

- 종합합산

과세표준	세율	누진공제
5천만이하	0.2%	-
1억이하	0.3%	5만원
1억초과	0.5%	25만원

- 별도합산

과세표준	세율	누진공제
2억이하	0.2%	-
10억이하	0.3%	20만원
10억초과	0.4%	120만원

국세청 AI 탈세적발시스템에 세계가 주목하다

- 국세청, 2025. 5

□ 국세청(청장 강민수)은 5월 6일(화)부터 8일(목)까지 칠레 산티아고에서 개최된 제59회 범미주 국세청장회의(CIAT*)에 참석하였습니다.

* CIAT : Centro Interamericano de Administraciones Tributarias

□ 이번 회의에서 각국의 국세청장은 ‘탈세와 조세범죄 대응을 위한 세무당국의 역할’을 주제로 세정 경험을 공유하였으며, 강민수 국세청장은 국세청 AI 탈세적발·신고검증 시스템에 대한 발표를 통해 한국의 선진 세정시스템을 세계에 알렸습니다.

□ 또한, 현지 기업 세무간담회, 각국 청장과의 면담 등을 통해 범미주 지역에 진출한 우리 기업들이 보다 안정적으로 활동할 수 있는 세정환경을 조성하고, 국제기구 등과의 협력 네트워크를 강화하여 조세 행정 협력 기반을 공고히 하기 위해 노력하였습니다.

□ 국세청은 5월 6일(화)부터 8일(목)까지 칠레 산티아고에서 개최된 제59회 범미주 국세청장회의(CIAT)에 참석하였습니다.

○ 이 회의는 미주 지역의 조세행정 발전을 위해 1967년 설립된 국세청장 협의체로 미국·멕시코·칠레 등 40여 개국과 다양한 국제기구들이 활동하고 있으며, 작년 아시아·태평양 국세청장회의(SGATAR) 개최국이자 의장국인 우리나라는 CIAT 사무국의 초청을 받아 참여하였습니다.

○ 이번 3일간의 국세청장회의에서 각국의 국세청장은 ‘탈세와 조세범죄 대응을 위한 세무당국의 역할’을 주제로 ① 탈세 분석 및 성실납세 유도 전략 ② 효과적 세무조사 방안 ③ 사기·부정부패·조직범죄 관련 조세범죄 대응 방안 등을 논의하였습니다.

□ 회의에서 강민수 국세청장은 최근 전세계적으로 큰 인기를 끌었던 드라마 「폭삭 속았



수다*」를 언급하며, 한국 국세청이 세계 최고 수준의 전자세정을 이루어 내기까지의 노력과 성취를 소개하였습니다.

* 제주도 방언으로 ‘정말 수고 많았습니다’ 라는 뜻

- AI와 빅데이터를 활용한 탈세적발·신고검증 시스템에 대한 발표를 통해 ① 과학적인 세무조사 대상 선정 ② 세금신고 검증 및 오류사항 안내로 자발적 성실신고 유도 ③ 업무자동화로 현장 인력의 효율적 운용 등 세정 혁신 추진 현황을 공유하였습니다.
- 이에 대해 칠레, 아제르바이잔 등 참석한 국세청들이 큰 관심을 보였으며, 특히 AI 활용 시스템 도입 과정과 관련하여 예정된 회의시간을 지나서까지 열띤 질의응답이 이어졌습니다.

□ 또한, 국세청은 이번 회의를 통해 국제기준과 다른 과세 관행, 국가간 이중과세 등 어려운 세정환경에 처한 해외 진출 우리 기업들을 지원하고, 현지 과세당국 및 국제기구들과 조세 행정 협력 기반을 공고히 하기 위해 노력하였습니다.

- 강 청장은 회의 전 「현지 세정간담회」를 개최하여 칠레에 진출한 우리 기업들이 겪고 있는 주요 세무애로 사항을 듣고, 칠레 국세청장(하비에르 에체베리)과의 양자 회담에서 이를 전달하며 우리 기업과 교민에 관한 관심과 세정 지원을 요청하였습니다.

- 더불어 회의 기간 중 브라질, 스페인 등 남미 주요국 청장들과의 양자 회담을 개최하여, 조세조약 상 상호합의 절차* 활성화를 통해 기업이 직면하고 있는 이중과세 문제를 신속하게 해소하고, 금융정보 등 과세자료 자동교환**이 보다 원활히 이루어질 수 있도록 긴밀하게 협력할 것을 제안하였습니다.

* 상호합의 절차 : 조세조약에 부합하지 않는 과세처분으로 납세자에게 이중과세가 발생하면 과세당국 간 협의를 통해 이를 해소하는 절차

** 자동정보교환 : 조세조약이나 정보교환 협정에 따라 체결국 간에 정기적으로 과세자료를 상호 교환하는 제도

□ 국세청은 앞으로도 세정분야 글로벌 중추 국가로서 CIAT뿐 아니라 OECD, IOTA* 등 다자회의체와의 긴밀한 협력 네트워크를 공고히 하고, 과세당국 간 협력을 강화하여 우리 기업이 해외에서 안심하고 사업에 전념할 수 있는 세정환경을 조성해 나가겠습니다.

* IOTA : Intra-European Organisation of Tax Administrations

외부감사 및 회계감리 방해 조치사례

- 금융감독원, 2025. 5

< 주요내용 >

☑ 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」은 투자자가 기업의 올바른 재무제표를 이용할 수 있도록 감사인의 외부감사 및 증선위(금감원)의 회계감리 제도를 운영하고 있습니다.

☑ 자본시장 내 회계투명성 제고를 위한 동 제도의 원활한 운영을 위해서는 회사의 자료협조가 반드시 필요하나,
○ 최근까지도 자료제출을 거부·지연, 허위자료 제출 등 고의적인 외부감사 또는 감리 방해 사례가 지속적으로 적발*되고 있습니다.

* 감리 방해 : '19~'23(0건) → '24년이후(4건), 외부감사 방해 : '19~'23(연평균 2.6건) → '24년(6건)

☑ 이에 금감원은 거짓 자료 제출 등의 유인을 차단하고 외부감사업무 등에 참고토록 한공회·상장협 등을 통해 조치사례를 안내하는 한편,
○ 디지털감리기법 활용 등을 통하여 감리 방해행위를 사전예방 또는 차단하는 동시에 적발을 위한 노력 또한 지속하겠습니다.

구분	조치사례 요약	
감리 방해	A사	허위자료 제출 → 과징금 가중(부과비율 4%→6%, 2%p↑(+0.7억 원)) 및 검찰고발
	B사	자료제출 거부 → 과징금 가중(과징금 가중 15%↑(+35.7억 원)) 및 검찰통보
	C사	자료 지연제출 → 과징금 가중(부과비율 4%→6%, 2%p↑(+2.2억 원)) 및 검찰통보 대상 추가
외부감사 방해	D사	허위자료 제출 → 검찰고발
	E사	허위매출 관련 재고자산 은폐 → 검찰고발

I 외부감사·감리 방해 개요

1 외부감사 방해 ⇒ 벌칙(징역·벌금)

- (개요 및 제재) ‘외부감사 방해’는 정당한 이유 없이 감사인의 회계 관련 자료열람, 복사, 제출 요구 또는 조사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓 자료를 제출한 경우를 의미하며,
 - 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금에 처하도록 규정

2 감리 방해 ⇒ 벌칙(징역·벌금), 행정조치

- (개요) ‘감리 방해’는 금감원의 회계감리 업무수행을 거부·방해·기피*하는 행위로서, 정당한 이유 없이 자료제출 또는 출석·진술 요구에 불응하거나, 허위자료 제출, 허위 진술 등의 행위를 의미
 - * 정당한 사유 없이 지연제출한 경우도 자료제출 기피에 해당(서울고법 2008누16614)
- (제재) 감리를 방해한 회사에 대해 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금 부과 뿐만 아니라, 최소 고의II단계 상당의 기본조치 및 과징금(외부감사법·자본시장법) 가중 등의 행정조치
 - 감사인 등에 대해서도 벌칙(회사와 동일) 및 감사업무제한 등 행정조치

< 감리 방해에 대한 조치 >

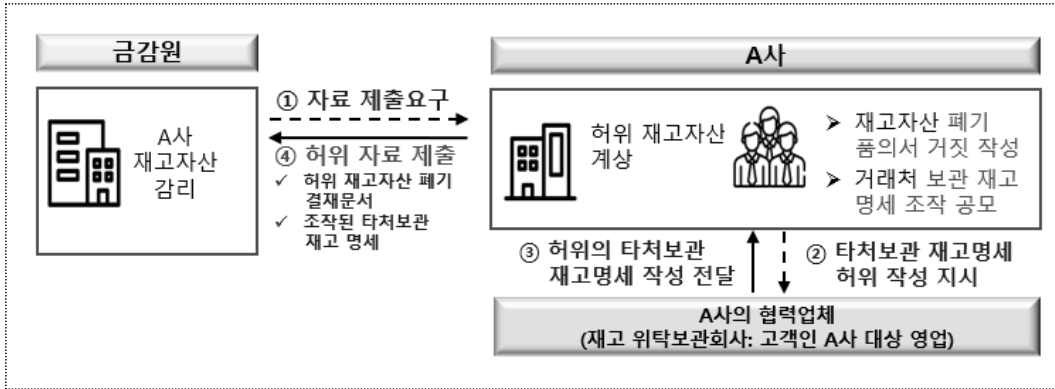
구 분	조치 내용	근거 규정
벌 칙 (회사·감사인)	<ul style="list-style-type: none"> • 3년 이하 징역, 3천만원 이하 벌금 	<ul style="list-style-type: none"> • 외부감사법 (제42조)
행 정 조 치 (회사)	<ul style="list-style-type: none"> • MAX [회계위반조치 1단계 가중, 고의II단계 상당* 조치] * 증권발행제한 11월, 감사인지정 3년, 대표이사 및 담당임원 해임(면직)권고 감사(감사위원)해임권고, 직무정지 6월, 검찰 고발(회사 및 회사관계자) • 과징금 최대 50% 가중(외부감사법) • 과징금 부과비율 100분의 2 가산*(자본시장법) * 과징금 부과액 기준 25 ~ 100% 가중효과 	<ul style="list-style-type: none"> • 외감규정 세칙 (별표1, III.6) • 외감규정 (별표7) • 자본시장조사 업무규정 (별표2)
행 정 조 치 (감사인)	<ul style="list-style-type: none"> • (감사인) 당해회사 감사업무제한 4년, 검찰고발 • (공인회계사) 주권상장·지정회사·대형비상장주식회사 감사업무제한 1년, 당해회사 감사업무제한 5년, 검찰고발, 직무정지 건의 1년 	<ul style="list-style-type: none"> • 외감규정 세칙 (별표1, III.6)

※ 조사를 수행하는 공정위, 국세청, 식약처 등의 조사방해 행위에 대해 관련법령에 따른 벌금 등 벌칙 외에 과태료 부과 및 영업정지 등 조치를 병과하고 있음

II 회사의 감리 방해 행위에 대한 조치 사례

- 1** **허위자료 제출** ➡ 과징금 가중(+0.7억원, 48.3%↑), 검찰고발
- (주요내용) 금감원의 재고자산 등과 관련된 자료제출 요구에 대해
- A사는 재고자산 과대계상 등 회계위반 내용을 은폐할 목적으로 허위의 회계자료 및 품의서 등 5회 이상 허위자료 제출
 - 실제로 존재하지 않는 폐기 품의서를 허위로 작성(대표이사 결재)하고 실사내역을 위조*하거나, 거래처(재고 위탁보관회사)와 공모하여 허위의 타처보관 재고자산 명세서를 작성한 후 금감원에 제출
 - * 재고실사 시 감사인이 입회하지 않았음에도 입회한 것처럼 기재

<A사의 허위자료 제출 과정>



□ (조치) 감리 방해(허위자료 제출)에 대한 A사 조치

회계위반 조치	감리 방해 가중 後 조치	비고
<ul style="list-style-type: none"> 과징금 검찰통보 대표이사 해임권고 등 	<ul style="list-style-type: none"> 과징금 가중(+0.7억원) 검찰고발 좌동 	<ul style="list-style-type: none"> 과징금 부과비율 상향 (100분의 4 → 100분의 6) '통보' → '고발'

➔ A사의 허위자료 제출에 대하여 0.7억원의 과징금을 추가로 부과하고 검찰통보 대신 검찰 고발 조치

2 자료제출 거부

➔ 과징금 가중(+35.7억원, 15%↑), 검찰통보

□ (주요내용) 금감원의 수익인식 회계처리와 관련된 자료제출 요구에 대해

- B사는 재무제표 작성을 위해서는 진행률 추정과 관련된 자료가 반드시 필요함에도 관련자료를 보유하고 있지 않다고 주장하며 자료를 미제출하는 등 정당한 사유 없이 3회 이상 제출을 거부

□ (조치) 감리 방해(자료제출 거부)에 대한 B사 조치

회계위반 조치	감리 방해 가중 後 조치	비고
<ul style="list-style-type: none"> 과징금 - 대표이사 해임권고 등 	<ul style="list-style-type: none"> 과징금 가중(+35.7억원) 검찰통보 좌동 	<ul style="list-style-type: none"> 기본과징금 15% 가중 위법동기는 중과실이나 자료제출 거부로 검찰통보 추가

➡ B사의 자료제출 거부에 대하여 35.7억원의 과징금을 추가로 부과하고 회계위반 동기가 중과실 임에도 검찰통보 조치 추가

3 **자료 지연제출** ➡ 과징금 가중(+2.2억원, 14.9%↑), 검찰통보 대상 추가

- (주요내용) 금감원의 혐의사항 관련 회계자료 및 내부 조사보고서 등의 제출요구에 대해
 - C사는 정당한 사유 없이 5회 이상 자료제출을 거부하고 금감원의 조치사전통지서(자료제출 거부 조치 포함) 수령 이후 일부자료 제출

□ (조치) 감리 방해(자료 지연제출)에 대한 C사 조치

회계위반 조치	감리 방해 가중 後 조치	비고
<ul style="list-style-type: none"> • 과징금 	<ul style="list-style-type: none"> • 과징금 가중(+2.2억원) 	<ul style="list-style-type: none"> • 과징금 부과비율 상향 (100분의 4 → 100분의 6)
<ul style="list-style-type: none"> • 검찰통보 (회사, 대표이사, 前임원, 前팀장) 	<ul style="list-style-type: none"> • 검찰통보 (회사, 대표이사, 前임원, 前팀장, 現임원) 	<ul style="list-style-type: none"> • 現임원# 검찰통보 추가 # 회계위반의 책임은 없으나 '감리방해 행위자'
<ul style="list-style-type: none"> • 대표이사 해임권고 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	

➡ C사의 자료 지연제출에 대하여 2.2억원의 과징금을 추가로 부과하고 감리 방해의 주도적 역할을 한 現임원을 검찰통보 대상에 추가

III **회사의 외부감사 방해 행위에 대한 조치 사례**

1 **허위자료 제출** ➡ 검찰고발*

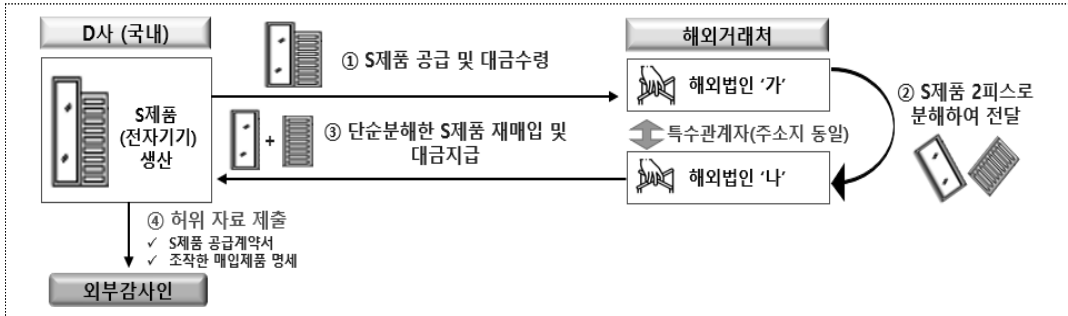
* 외부감사 방해행위를 “위법동기 고의 판단”의 직접적인 증거로 활용

- (주요내용) 외부감사인의 매출 등과 관련된 자료제출 요구에 대해
 - D사는 수요가 크게 감소하여 손상이슈가 발생한 재고자산(S제품)을 외국법인과 공모하여 정상적으로 판매한 것처럼 공급계약서 및 판매대금 입금 관련증빙을 위조하고
 - 납품한 S제품을 해당 거래처의 특수관계자를 경유하여 재매입*한 후 다른 용도의 새

로운 재고자산을 매입한 것처럼 재고자산 수불부에 기재된 품목명을 변경한 후 외부 감사인에게 제출

* 조립된 완제품 1개를 2개 피스로 단순분해하여 새로운 원재료로 위장

<D사의 허위자료 제출 과정>



□ (조치) 외부감사 방해로 검찰고발

2 허위매출 관련 재고자산 은폐 ➡ 검찰고발

□ (주요내용) 외부감사인의 매출 등과 관련된 자료제출 요구에 대해
 ◦ E사는 허위 매출품의서, 검수보고서 등을 감사인에게 제출하고 허위매출과 관련된 재고자산은 회사 수면실 등에 은폐

□ (조치) 외부감사 방해로 검찰고발

IV 향후 계획

□ 금감원은 거짓 자료 제출 등의 유인을 차단하고 외부감사업무 등에 참고할 수 있도록 외부감사 및 감리 방해로 조치된 사례를 한공회, 상장협 및 코스닥협회 등을 통하여 안내할 예정

□ 또한 디지털감리 기법을 활용한 자료확보와 데이터 분석 강화를 통해 관련 사실관계를 신속하게 파악함으로써

◦ 자료제출 거부·지연 등 감리 방해 행위의 사전예방 또는 차단하는 동시에 적발*을 위해 노력할 계획

* 회계위반, 허위자료 제출 등 회계 관련 위법행위 예방 및 적발을 위한 포상금 제도(최대 20억원) 운영 중 [금융감독원 홈페이지(<http://www.fss.or.kr>) → 회계부정신고]