
2020 추계 회원 세미나

 인천지방세무사회

● ● 목 차 ● ●

1. 추계 회원세미나 회장 인사말 1

2. 세미나 주제별 발표 5

[연구 및 작성 : 조세제도연구위원회]

주 제	발표자
주택 양도소득세(주요 개정내용과 문답을 중심으로) / 7	김성현 위원
중소기업에 대한 가업승계사례 / 37	김창식 위원
신규 개업세무사 지원방안 / 131	이은선 위원

[부록] 197

7.10대책 반영 다주택, 주택임대 양도세 실무(변종화 연수교육위원장)

1. 추계 회원세미나 회장 인사말

존경하는 회원여러분 !

안녕하십니까?

소통과 화합으로 품격있는 세무사회를 만들기 위해 노력하는 이금주 인천지방세무사회장입니다.



가족과 함께 추석명절은 즐겁게 잘 보내셨습니까?

코로나 사태로 인하여 정기총회는 비대면으로 개최하였고 회직자 워크숍과 추계 회원세미나 현장 개최를 취소하기로 하였습니다. 그러다 보니 오랜만에 동영상으로 회원여러분을 뵈올 수 있게 되어 반갑습니다.

혹여 코로나로 인해 건강 이상이나 사업상 피해가 없으십니까? 조속히 코로나 사태가 극복되어 종전과 같이 일상생활을 영위할 수 있기를 기원합니다.

추계세미나 현장개최는 취소하였지만 지난 7월부터 조세제도위원들이 연구한 세미나 주제는 9월 24일 상임이사회와 합동으로 검수를 거쳐 동영상을 제작하여 인천지방세무사회 홈페이지와 다음카페에 탑재하고 전 회원에게 책자로 배부하기로 확대 임원회의에서 의결하였습니다.

이에 따라 오늘 동영상으로 회원님들께 인사를 올리게 되었습니다.

이번 세미나 주제는 1. 부동산 대책에 따른 주택 양도소득세 2. 중소기업에 대한 가업승계 사례 3. 신규 개업 세무사 지원방안입니다.

세미나 주제 발표를 위해 윤현자 연구이사님과 고영만 조세제도연구위원장님 조태래, 김강수, 김창식, 이은선, 김성현 조세제도 연구위원님께서 지난 7월부터 열심히 준비를 해오셨습니다. 이 분들의 노고에 무한한 감사의 마음을 담아 박수를 보냅니다.

지난 6월 17일과 7월 10일 정부 부동산 대책이 발표되자마자 즉시 인천지방세무사회는 전국에서 최초로 적시에 부동산 대책 관련하여 주택 양도소득세 교육을 변종화 연수교육위원장이 동영상으로 실시하였습니다. 이 교육에 대한 호평이 있었고 관련 교재를 요구하는 회원이 많아 최근 개정사항을 보완하여 동 교육책자를 부록으로 수록하기로 하였습니다.

이번 세미나 주제 발표 자료가 회원님의 업무 수행에 많은 도움이 되기를 바랍니다.

사랑하는 회원여러분

지난 1년 3개월간의 회무를 간단히 보고 드리겠습니다.

첫째, 지난해 6월 인천지방세무사회가 창립된 후 1년 동안 전회원님의 전폭적인 참여와 협조로 지난 6월 인천광역시 계양구 계산동에 대지 189평 건평 약 65평 규모의 인천지방세무사회 회관을 마련하였습니다. 취득가액은 약 20억원 정도이며 현재는 2억 5천만원의 예산으로 리모델링 절차를 진행 중입니다. 회원여러분의 많은 참여와 협조에 감사드립니다.

둘째, 회원 및 직원 교육을 확대하여 실시하였습니다.

작년까지는 권역별로 찾아가서 현장교육을 다수 실시하였고 코로나 사태 이후에는 동영상으로 대체하여 실시하고 있습니다. 최근에는 부동산 대책이 발표되자 바로 대책 관련 내용을 포함한 양도소득세 교육을 동영상으로 실시하였습니다. 본회나 지방세무사회 중에서 최초로 실시하였고 꼭 필요한 내용을 담아서 그런지 타지방 세무사회 회원이 교재를 구해달라는 요구가 많았습니다. 앞으로도 회원이나 직원들이 필요로 하는 교육은 확대하여 실시할 것입니다.

셋째, 사회공헌활동에도 많은 참여를 하고 있습니다. 코로나 사태 및 장마와 집중호우로 인한 수재발생시 많은 회원님의 자발적인 참여로 대구지방세무사회에 마스크

1,000장과 대구 동산병원에 100만원 인천시와 경기북부지역 공동모금회에 2회 걸쳐 각각 400만원씩 800만원을 전달하였으며, 수재로 특별재난지역으로 지정된 철원군청을 방문하여 500만원을 전달하였습니다. 수령단체에는 인천지방세무사회에 감사의 뜻을 전하고 소외계층과 피해주민을 위해 사용하겠다고 하였습니다. 자발적인 성금 모금에 참여해 주신 회원여러분께 다시 한번 감사드립니다.

넷째, 세무사법 개정을 위해 20대 국회에서 회원님과 함께 국회앞 1인 시위, 국회 및 지역의 국회의원실을 방문하여 우리의 뜻이 관철될 수 있도록 최선을 다하였으나 자동 폐기되었습니다. 21대 국회가 개원됨에 따라 7월 21일 다시 양경숙 국회의원이 대표로 세무사법 개정안을 발의했습니다. 기장대리와 성실신고 확인을 제외하고 3개월 이상 교육을 수령한 변호사가 세무사업무를 할 수 있도록 하는 내용이 포함된 안입니다. 이번에는 전 회원이 일치단결하고 노력하여 우리가 원하는 대로 세무사법이 조속히 개정될 수 있도록 노력합시다. 저도 최선을 다하겠습니다.

회원 여러분과 함께 다수 회원의 뜻을 수렴하여 회무를 집행하고 세무사의 권익신장과 소통과 화합으로 품격있는 인천지방세무사회 건설에 최선을 다하겠습니다. 그리하여 인천지방세무사회가 전국에서 가장 모범적이고 선도적인 지방세무사회가 되도록 최선을 다하겠습니다. 이에 대한 평가는 회원들이 할 것입니다.

저는 회원님들이 원하고 회원님들의 뜻이 세계 모아진다면 세무사의 권익신장과 제도개선 소통과 화합을 위해 더 큰 봉사와 헌신을 할 수 있는 기회가 주어지길 바랍니다.

회원여러분의 많은 참여와 협조에 감사드리고, 앞으로도 많은 참여와 협조 부탁드립니다. 회원님의 건강과 발전을 기원합니다. 감사합니다.

2020. 10.

인천지방세무사회 회장 이 금 주

세미나 주제별 발표

- » 주택 양도소득세
(주요 개정내용과 문답을 중심으로) / 7
- » 중소기업에 대한 가업승계사례 / 37
- » 신규 개업세무사 지원방안 / 131

주택 양도소득세
(주요 개정내용과 문답을 중심으로)

발표자 : 조세제도연구위원 김성현

양도소득세법 주요 개정내용

- 양도소득세제상 주택 수 계산시 분양권 포함('21.1.1.이후 취득분부터)
 - 1세대1주택자·조정대상지역 내 다주택자 등 양도소득 세제상 주택 수를 계산할 때 분양권을 포함하여 주택수 계산
- 1세대 1주택(고가주택)에 대한 장기보유특별공제율 적용요건에 거주기간 추가('21.1.1. 이후 양도분부터)
 - 보유기간 연 8% 공제율을 「보유기간 4%+거주기간 4%」 로 조정

기간(년)		3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년 이상
현행(%)	보유	24	32	40	48	56	64	72	80
	거주	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~3년(8%)인 경우 20% 적용

- 2년 미만 보유 주택(조합원입주권·분양권 포함)에 대한 양도소득세율 인상('21.6.1.이후 양도분부터)
 - (단기) 1년 미만: 40% → 70%, 1~2년: 기본세율 → 60%

구분		현행				개정	
		주택 외 부동산	주택·입주권	분양권		주택·입주권	분양권
				조정	非조정		
보유기간	1년미만	50%	40%	50%	50%	70%	70%
	2년미만	40%	기본세율		40%	60%	60%
	2년이상	기본세율	기본세율		기본세율	기본세율	

- 조정대상지역 내 다주택자에 대한 세율 인상('21.6.1.이후 양도분부터)
 - [현행] 기본세율 + 10%p(2주택) 또는 20%p(3주택 이상)
 - [개정] 기본세율 + 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상)

양도소득세 관련

< 분양권 관련 >

현재 1주택과 1분양권을 보유하고 있는 경우 주택 수를 계산할 때
분양권을 주택수에 포함하는지?

- 현재 보유하고 있는 분양권은 주택 수에 포함하지 않고 '21.1.1.
이후 새로 취득하는 분양권부터 주택 수에 포함함

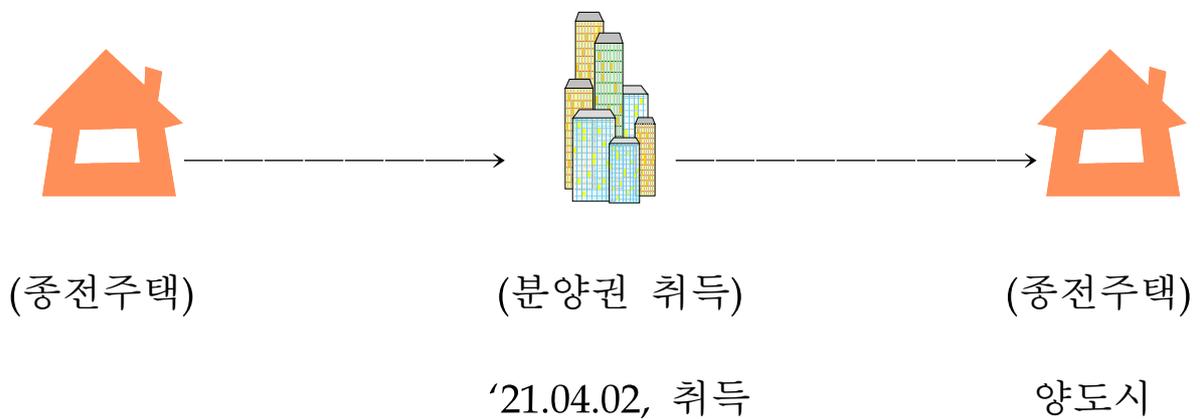
2020.12.31. 이전 취득분			2021.01.01. 이후 취득분		
구분	조합원입주권	분양권	구분	조합원입주권	분양권
1세대1주택 비과세판정	○	×	1세대1주택 비과세판정	○	○
중과대상 주택수 판정	○	×	중과대상 주택수 판정	○	○

※분양권 : 주택법 등 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하
여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를
매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한
다) → 다만, 오피스텔 분양권 제외

<시행시기> '21.1.1.이후 새로 취득하는 분양권부터 적용

1세대 1주택자가 '21.4.2. 분양권을 취득하는 경우 1세대 2주택에 해당 하는지?

- 2주택에 해당하나, 현재 조합원입주권에 적용되는 일시적 2주택(1주택+ 1조합원입주권)비과세와 유사한 특례를 분양권(1주택+1분양권)에도 예외적으로 적용하도록 시행령에 규정할 예정



<시행시기> '21.1.1.이후 취득분부터 적용

제156조의2(주택과 조합원입주권을 소유한 경우 1세대1주택의 특례)

③국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 이 항에서 "종전의 주택"이라 한다)을 양도하기 전에 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 조합원입주권을 취득하고 그 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(3년 이내에 양도하지 못하는 경우로서 기획재정부령으로 정하는 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다.

④국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게 된 경우 조합원입주권을 취득한 날부터 3년이 지나 종전의 주택을 양도하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 때에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 11. 28., 2012. 2. 2., 2012. 6. 29., 2018. 2. 9.>

1. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획 등에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(기획재정부령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하여 1년 이상 계속하여 거주할 것
2. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획 등에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 종전의 주택을 양도할 것

< 서울_서울인상 관련 >

비조정대상지역에 있는 2년 이상 보유한 분양권을 '21.6.1 이후 양도하는 경우 양도소득세율은?

- 분양권을 '21.6.1 이후 양도하는 경우, 조정대상지역 또는 비조정대상지역 여부에 상관없이 2년 이상 보유하더라도 60%세율을 적용함.

현행		개정	
보유기간	분양권	보유기간	분양권 (조정대상지역 무관)
1년 미만	조정지역 : 50% 기타지역 : 보유기간 차등세율	1년 미만	70%
2년 미만		2년 미만	60%
2년 이상		2년 이상	

※분양권 : 주택법 등 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다) → 다만, 오피스텔 분양권 제외

<시행시기> '21.06.01.이후 양도분부터 적용

2년 미만 보유 주택 및 조정대상지역 내 다주택자에 대해 인상된 양도소득세율은 언제부터 적용하는지?

○ '21.06.01.이후 양도분부터 적용

■ 2년 미만 보유 주택에 대한 세율 인상

보유기간	현행		구분	개정	
	주택외 부동산	주택/ 입주권		주택외 부동산	주택/ 입주권
1년 미만	50%	40%	1년 미만	50%	70%
2년 미만	40%	기본세율	2년 미만	40%	60%
2년 이상	기본세율	기본세율	2년 이상	기본세율	기본세율

<시행시기> '21.06.01.이후 양도분부터 적용

1주택자가 2년 미만 단기보유 주택을 양도하는 경우 양도소득세 부담은 어떻게 달라지는지?

○ 양도차익 5억원 가정시

(단위: 원)

구분	1년 미만 보유시		2년 미만 보유시	
	개정 전	개정 후	개정 전	개정 후
양도차익	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000
기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
과세표준	497,500,000	497,500,000	497,500,000	497,500,000
세율	40%	70%	기본세율	60%
산출세액	199,000,000	348,250,000	173,600,000	298,500,000
차이		+ 149,250,000		+124,900,000

<시행시기> '21.6.1.이후 양도분부터 적용

조정대상지역 내 다주택자에 대해 인상된 양도소득세율은 언제부터 적용하는지?

○ '21.06.01.이후 양도분부터 적용

■ 조정대상지역 내 다주택자에 대한 세율 인상

현행			개정		
보유기간	2주택중과	3주택이상	구분	2주택중과	3주택이상
장특공제	적용배제	적용배제	장특공제	적용배제	적용배제
세율	기본세율+10%	기본세율+20%	세율	기본세율+20%	기본세율+30%

※ 다주택자 양도소득세 중과요건

① 양도당시 조정대상지역 내 소재 & ② 중과대상 주택수 2채 이상

<시행시기> '21.6.1.이후 양도분부터 적용

1세대 2주택 또는 3주택자가 조정대상지역에 있는 주택을 '21.6.1. 전·후에 양도하는 경우 양도소득세 부담 차이는?

○ 양도차익 5억원 가정시 → 4,975만원 증가

(단위: 원)

구분	2주택		3주택	
	'21.5.31.이전 양도	'21.6.1.이 후 양도	'21.5.31.이전 양도	'21.6.1.이 후 양도
과세표준	497,500,000	497,500,000	497,500,000	497,500,000
세율	50% (40%+10%)	60% (40%+20%)	60% (40%+20%)	70% (40%+30%)
산출세액	223,350,000	273,100,000	273,100,000	322,850,000
차이		+49,750,000		+49,750,000

<시행시기> '21.6.1.이후 양도분부터 적용

조정대상지역에 있는 종전주택의 취득일로부터 1년이 되기 전에 신규주택을 취득하고, 다시 그 날부터 3년 내 종전주택을 양도하는 경우 2주택 중과세율을 적용하는지?

- 종전주택을 취득한 후 1년이 되기 전 신규주택을 취득한 경우 일시적 2주택에 따른 1세대1주택 비과세 대상은 아니나,

신규주택 취득일부터 3년 이내 종전주택을 양도하는 경우에는 중과세율을 적용하지 아니함.

■ 일시적 2주택 비과세 특례 구분

구분	일반적인 일시적 2주택	조정대상지역 내 일시적 2주택
대상	종전주택이나 신규주택 중 어느 하나의 주택이 비조정대상지역에 소재	종전주택과 신규주택 모두 조정대상지역 내 소재
종전주택 양도기한	3년	신규주택 취득일에 따라 3년/ 2년(18.9.14이후)/ 1년(19.12.16이후)

■ 일시적 1세대 2주택에 따른 1세대 1주택 비과세

제155조(1세대1주택의 특례) ①국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 이 항에서 "종전의 주택"이라 한다)을 양도하기 전에 다른 주택(이하 이 조에서 "신규 주택"이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 다음 각 호에 따라 종전의 주택을 양도하는 경우(제18항에 따른 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다.

■ 2주택 중과 제외주택

제167조 제10항 8호

8. 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 일시적 2주택을 소유하게 된 경우 종전의 주택(다른 주택을 취득한 날부터 3년이 지나지 아니한 경우에 한정한다.)

1주택을 보유한 1세대가 '18.9.13. 이전에 조정대상지역에 있는 분양권을 남편명의로 취득하고, '18.9.14. 이후 배우자에게 증여하여 완공 후, 장기일반민간임대주택(8년)으로 등록하고 임대주택요건을 충족한 후 양도하는 경우 중과세율을 적용하는지?

- 1주택을 보유한 1세대가 새로 취득한 조정대상지역의 임대주택은 중과세율을 적용하나, '18.9.13. 이전에 취득계약하고 계약금을 지급한 임대주택은 중과세율을 적용하지 아니함
- 다만, '18.9.13. 이전 취득계약 및 계약금 지급 여부는 당초 남편 명의의 계약 당시를 기준으로 판단함

■ 2018년 9.13 부동산대책과 주택임대사업자

2018.09.13. 이전 취득 주택	2018.09.14. 이후 취득 주택
조정대상지역 소재여부 불문 장기임대주택 등록한 경우 양도소득세 중과배제	조정대상지역 내에 취득한 주택 장기임대주택등록 한다할지라도 양도소득세 중과적용(주1)

(주1) 2018.09.13. 이전에 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우 제외

분양권('21.3.2.취득)을 보유하고 있는 경우 다주택자가 조정대상지역에 있는 주택을 양도할 때 주택 수를 어떻게 산정하는지?

- A씨가 서울 송파구에 있는 주택 양도 시: 1세대 3주택 중과세율 적용
 - ① 서울 송파구 1주택 보유, 기준시가 6억원
 - ② 경기도 성남 1주택 보유, 기준시가 2억원
 - ③ 대전시 유성구 1분양권 보유, '21.3.2. 취득
 - ④ 전라남도 구례 1주택 보유, 기준시가 2억원

< 주택수 판정 >

기준시가 \ 지역	수도권 광역시 세종시	경기도의 읍면지역 광역시의 군지역 세종시의 읍면지역	기타지역
3억 초과	포함	포함	포함
3억 이하	포함	제외	제외

- ①, ②번은 수도권에 소재 주택으로 주택수 포함
- ③번은 '21.1.1. 이후 취득한 분양권으로 주택수 포함
- ④번은 수도권 등 외 지역으로 기준시가 3억원을 초과하지 아니하므로 주택수에서 제외

< 장기보유특별공제 거주요건 추가 >

1세대 1주택 고가주택 장기보유특별공제에 거주기간 요건을 추가함에 따라 양도소득세 부담은 어떻게 달라지는지?

- 현재('20.1.1.이후 양도분부터)는 2년이상 거주*한 경우 최대 80% 공제율 적용하나, '21.1.1. 이후 양도분부터는 연8% 공제율을 보유기간 연4% + 거주기간 연4% 로 구분하여 계산함

* 거주하지 않은 경우 최대 30% 공제율 적용

<장기보유특별공제 개정내용>

기간(년)		3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년 이상
현행(%)	보유	24	32	40	48	56	64	72	80
	거주	12(8*)	16	20	24	28	32	36	40
합계		24(20*)	32	40	48	56	64	72	80
다주택자		6	8	10	12	14	16	18	20~30

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

- (사례) 양도가액 20억원, 양도차익 10억원, 10년 이상 보유한 주택

· A는 10년 보유·10년 거주 / B는 10년 보유·2년 거주

① A : 2,273만원으로 세부담 변동 없음

② B : 2,273만원 → 8,833만원으로 6,560만원 증가

거주기간		2년인 경우	5년인 경우	7년인 경우	10년인 경우
장기보유 특별공제	현행	44,000만원	44,000만원	44,000만원	44,000만원
	개정	26,400만원	33,000만원	37,400만원	44,000만원
증 감		△ 17,600만원	△ 11,000만원	△ 6,600만원	-
양도소득세	현행	2,273만원	2,273만원	2,273만원	2,273만원
	개정	8,833만원	6,325만원	4,653만원	2,273만원
증 감		+6,560만원	+4,052만원	+2,380만원	-

<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

3주택(거주주택, 장기임대주택, 신규주택)을 보유한 1세대가 '19.12.17.
~ '20.6.30. 기간 중에 거주주택*을 양도하는 경우
장기보유특별공제는 몇 %를 적용하는지?

* 조정대상지역에 10년 이상 보유·2년이상 거주한 고가주택

- '19.12.17.부터 '20.6.30.까지 양도하는 10년 이상 장기보유한 주택은 중과세율을 적용하지 않고 기본세율(6~42%)을 적용하며, 1세대1주택으로 보는 경우에는 장기보유특별공제 최대 80% 공제율을 적용함

일시적 1세대 2주택과 장기임대주택을 보유한 1세대 3주택 자가 고가주택을 양도할 때, 일시적 1세대 2주택 특례 및 거주주택 비과세 특례가 중복 적용되어 비과세 적용된 경우, 9억원 초과분에 대한 세율 및 장기보유특별공제는 어떻게 적용하는지?

- 1세대 3주택자가 양도하는 1주택이 일시적 1세대 2주택 특례 및 거주주택 비과세 특례로 비과세 적용을 받는 경우, 양도하는 주택의 9억원 초과분에 대해서는 중과세율(기본세율+20%)이 적용되며, 장기보유특별공제는 적용되지 아니함

■ 소득세법 시행령 제167조의3 제1항(1세대 3주택 양도시 중과제외)

12. 법 제95조 4항에 따른 보유기간이 10년 이상인 주택을 2020년 6월 30일
까지 양도하는 경우 그 해당 주택 중과제외기간(2019.12.17.~2020.06.30.)

중과제외기간 양도시	중과제외기간 외 양도시
기본세율 적용 장기보유특별공제 80%	1. 중과세율 적용 2. 장기보유특별공제 미적용

2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도하고, 남은 1주택(고가주택)을 '21.1.1. 이후 양도하는 경우, 장기보유특별공제를 적용하기 위한 보유기간 및 거주기간은 언제부터 계산하는지?

- 장기보유특별공제를 적용하기 위한 보유기간은 처음 취득한날부터 계산하며, 거주기간은 취득일 이후 실제 거주한 기간에 따라서 계산함

<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

- ※ 보유기간 초기화 되는 경우는 1세대 1주택 비과세를 판단할 때의 판단기준일 뿐 장기보유특별공제는 보유기간이 초기화 되지 않습니다.

< 1세대1주택 비과세 >

■비과세 보유기간

사례	보유기간 계산
양도하고 남은 주택이 최종 1주택	1주택이 된 날
양도하고 남은 주택이 일시적 2주택	해당주택 취득일
종전주택 비과세 + 신규주택 일시적 2주택	해당주택 취득일
종전주택 과세 + 신규주택 일시적 2주택	1주택이 된 날

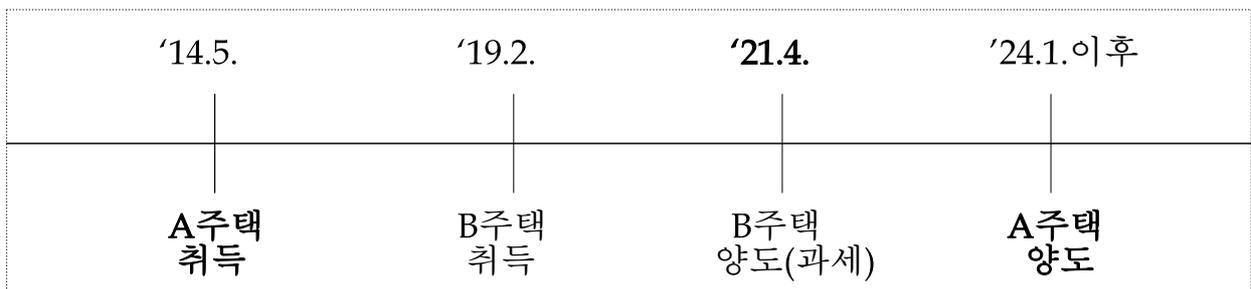
■제154조(1세대1주택의 범위)

- ⑤ 제1항에 따른 보유기간의 계산은 법 제95조제4항에 따른다. 다만, 2주택 이상(제155조, 제155조의2 및 제156조의2에 따라 일시적으로 2주택에 해당하는 경우 해당 2주택은 제외하되, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 신규주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우는 제외하지 않는다)을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 경우에는 양도 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산한다. <개정 2019. 2. 12.>

2주택을 보유한 1세대가 1주택(B주택)을 '21.1.1.이후 양도(과세)하고 남은 "최종 1주택"을 양도하는 경우 "최종 1주택"의 비과세 요건 적용할 때 보유기간은 언제부터 계산하는지?

○ 비과세가 적용되지 않는 1주택 양도 후 남은 1주택의 비과세 보유기간은 1주택이 된 날(B주택 양도일) 부터 계산함

- (사례) B주택 양도일부터 A주택의 비과세 보유기간 계산

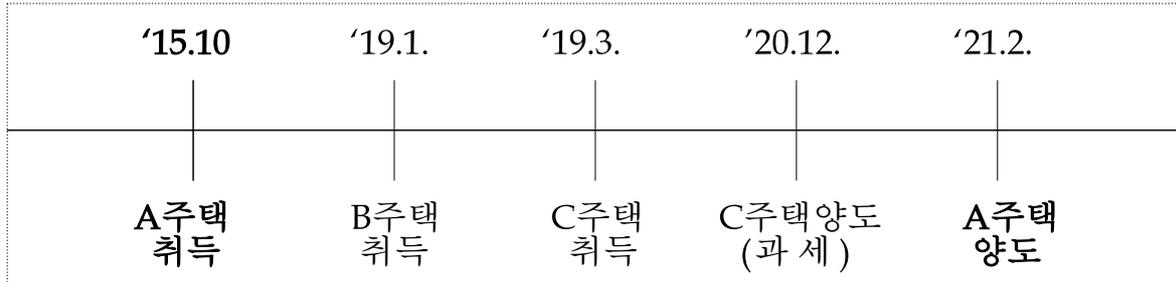


<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

3주택을 보유한 1세대가 1주택을 양도(과세)하여 “남은 주택이 일시적 2주택”이 된 상태에서 종전주택을 '21.1.1. 이후 양도하는 경우 비과세 요건 적용할 때 보유기간은 언제부터 계산하는지?

○ 남은 2주택이 일시적 2주택이 된 경우 양도하는 종전주택의 비과세 보유기간은 종전주택 취득일부터 계산함

- (사례) 남은 A, B주택이 일시적 1세대 2주택에 해당하는 경우 A주택의 비과세 보유기간 계산은 취득일부터 계산



<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

일시적 1세대 2주택자가 1주택을 양도하여 비과세 적용 후 신규주택을 취득하여 다시 일시적 1세대 2주택이 된 다음 “최종 1주택”을 '21.1.1.이후 양도하는 경우 보유기간은 언제부터 계산하는지?

○ 처음부터 일시적 1세대 2주택으로 비과세 적용을 받은 경우 비과세 보유기간은 양도하는 주택의 취득일부터 계산함

- (사례) A, B, C주택의 취득일부터 보유기간을 계산

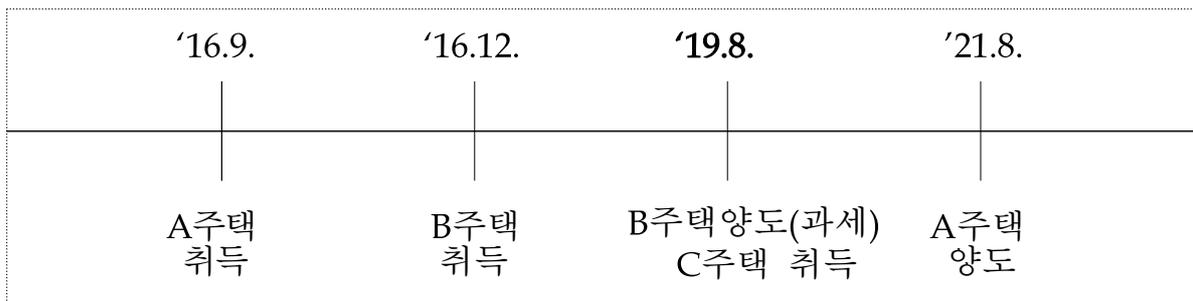
'15.10	'17.3.	'18.4.	'18.5	'21.3.	'21.5.
A주택 취득	B주택 취득	A주택양도 (비과세)	C주택 취득	B주택양도 (비과세)	C주택양도 (비과세)

<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

2주택을 보유한 1세대가 1주택을 양도(과세)하여 1주택이 된 후 다시 “신규주택을 취득하여 일시적 2주택” 상태에서 1주택을 '21.1.1.이후 양도하는 경우 보유기간은 언제부터 계산하는지?

○ 새로운 주택을 취득하여 일시적 1세대 2주택이 된 경우에는 1주택이 된 날부터 보유기간을 계산함

- (사례) B주택 양도하고 2년 경과 후 A주택 양도시 일시적 1세대 2주택 비과세 적용 가능

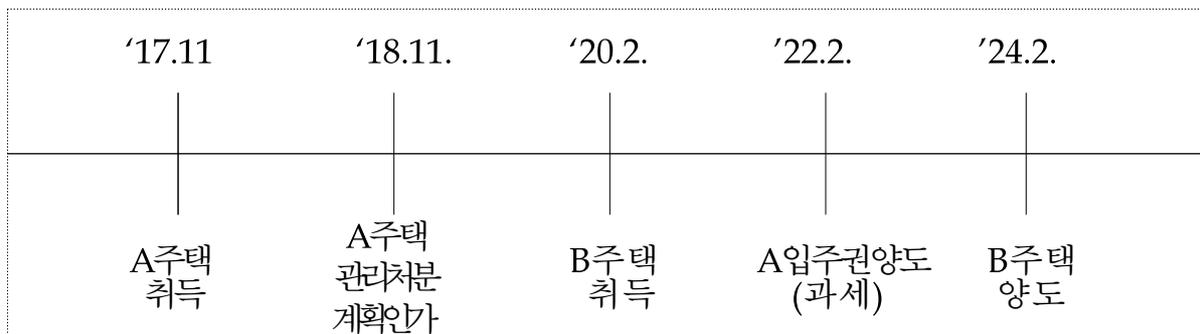


<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

1주택과 1조합원입주권을 보유한 1세대가 1조합원입주권을 양도(과세) 후 남은 “최종 1주택”을 '21.1.1.이후 양도하는 경우 보유기간은 언제 부터 계산하는지?

○ 비과세가 적용되지 않는 1조합원입주권을 양도 후 남은 1주택의 비과세 보유기간은 1주택이 된 날부터 계산함

- (사례) A조합원입주권 양도일부터 B주택의 비과세 보유기간을 계산함



<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

조정대상지역 내 종전주택을 보유한 1세대가 '18.9.13. 이전에 취득한 조정대상지역 내 분양권(1/2지분)을 '18.9.14. 이후 배우자에게 증여하는 경우, 일시적 1세대 2주택 보유 허용기간이 3년에서 2년으로 단축되는지?

- '18.9.14. 이후 조정대상지역 내 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역 내 신규 주택을 취득하는 경우 일시적 1세대 2주택 보유 허용기간은 3년에서 2년으로 단축됨
- 다만 ① '18.9.13. 이전에 조정대상지역에 있는 신규 주택 또는 신규 주택을 취득할 수 있는 권리(분양권,조합원입주권)를 취득한 경우, ② '18.9.13. 이전에 신규 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우에는 3년을 적용함
- '18.9.13. 이전에 취득 계약 및 계약금 지급 여부는 당초 남편 명의의 계약당시를 기준으로 판단하므로 3년을 적용함

'19.2.12. 전에 이미 거주주택(A)을 양도하여 비과세 특례를 적용받은 1세대가 '19.2.12. 전에 취득한 임대주택을 거주주택(B)으로 전환하여 2년 이상 거주 후 양도하는 경우 1세대1주택 비과세가 적용되는지?

- 거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세 특례는 생애 최초 한 번만 적용되나, '19.2.12. 전에 취득한 거주주택(B)은 1세대 1주택 비과세 특례 적용이 가능하며, 그 특례의 범위는 직전 거주주택(A) 양도일 이후의 기간분에 대해서만 비과세가 적용됨

'20.2.11. 개정된 일시적 1세대 2주택 비과세를 적용할 때 신규주택 취득 후 1년 이내 전입하고, 1년 이내 종전주택을 양도하는 강화된 비과세 요건의 적용 대상은?

- '19.12.17.부터 신규로 취득하는 조정대상지역 내 주택에 대해 적용함
- 다만 ① '19.12.16. 이전에 신규 주택을 취득 또는 신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 취득한 경우, ② '19.12.16. 이전에 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우 1년 내 전입 요건이 적용되지 않고, 주택 취득일부터 2년 내 기존 주택을 양도하면 일시적 1세대 2주택 비과세가 적용됨

조정대상지역에 있는 1주택 보유자가 '19.12.17. 이후 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하고, 바로 신규 주택에 전입하였으나, 종전 주택을 신규주택 취득 후 1년이 지나서 양도한 경우 양도소득세 부담은 어떻게 되는지?

- '19.12.17. 이후 일시적 1세대 2주택 비과세는 전입 요건과 중복보유 기간요건을 모두 충족해야 적용됨
- 신규 주택에 전입은 하였으나 기존 주택을 1년 이후에 양도 하는 경우 1세대 1주택 비과세가 적용되지 않으며, 3년이 지나서 종전 주택을 양도하는 경우*에는 다주택자로서 양도소득세가 부과되며 장기보유특별공제도 적용되지 않음

* 소득세법 시행령 §167의10①8

'20.2.11. 개정된 일시적 1세대 2주택 비과세 요건을 적용할 때 "신규 주택 취득 후 1년 내 전입" 요건은 예외 없이 적용 되는지?

- 신규 주택에 기존 임차인이 거주하고 있다는 사실이 표준임대차계약서 등 명백한 증빙서류에 의해 확인되는 경우에는 신규 주택 매입일로부터 2년을 한도로 전 소유자와 임차인 간의 임대차 계약 종료시까지 전입기간을 연장함

* 신규주택 취득일 이후 갱신된 임대차계약 기간은 인정되지 않음

조정대상지역 내 1세대 1주택자가 소유한 1주택을 지자체 및 세무서에 임대사업자 등록을 하고 임대의무기간과 임대료 상한(5%) 요건을 충족 후 양도하는 경우 거주요건을 적용하는지?

- '19.12.17. 이후 지자체 및 세무서 임대사업자 등록을 하는 분부터는 거주요건을 적용함
- 다만, '19.12.16. 이전에 지자체 및 세무서 임대사업자 등록을 신청한 경우에는 거주요건을 적용하지 않음

중소기업에 대한 가업승계사례

» 중소기업에 대한 가업승계사례 발표 PPT / 39

» 중소기업에 대한 가업승계사례 본문 / 79

발표자 : 조세제도연구위원 김창식



중소기업에 대한 가업승계 사례

목 차

- 들어가며
 - I. 기업승계사례
- 기업승계 계획
 - I. 일반절차
 - II. 기업승계 관련 의사결정
 - III. 기업승계 대상자 선정
 - IV. 공동운영 여부
 - V. 민법상 유류분 고려
- 기업승계관련 조세제도
 - I. 창업자금에 대한 증여세 과세특례
 - II. 기업승계에 대한 증여세 과세특례
 - III. 사전증여재산과 상속공제의 한도
 - IV. 명의신탁주식
 - V. 중소기업 명의신탁 실제소유자 확인제도
 - VI. 기업상속공제
 - VII. 기업상속공제 적용대상
- 조세전략수립
 - I. 기업승계 시기에 따른 절세전략
 - II. 개인사업의 법인전환
 - III. 기업의 분할 승계
 - IV. 비상장주식 보충적 평가
 - V. 비상장주식 평가액 변동
 - VI. 중소기업 등 할증평가 배제주식

◆ 들어가며

의료기술의 발전으로 인간의 기대수명이 늘어나면서 2025년도 고령인구가 전체 인구의 20%를 넘어설 것으로 예상되고 있습니다. 이로 인해 자녀세대로의 재산이전, 사후 재산이전에 대한 고민이 깊어지고 있습니다. 최근 코로나19 등으로 인한 기업의 위험은 언제나 상존하고 있기에, 언젠, 누구에게, 얼마만큼을, 어떤 방식으로 이전해야 하는 지에 대한 장기전략수립이 중요해지고 있습니다. 이렇게 중요한 가업승계전략이 적기에 이루어지면 투자신장, 신기술 개발, 기업가치 상승으로 이어지게 됩니다.

가업승계 사례

가업승계 성공 VS 실패 사례

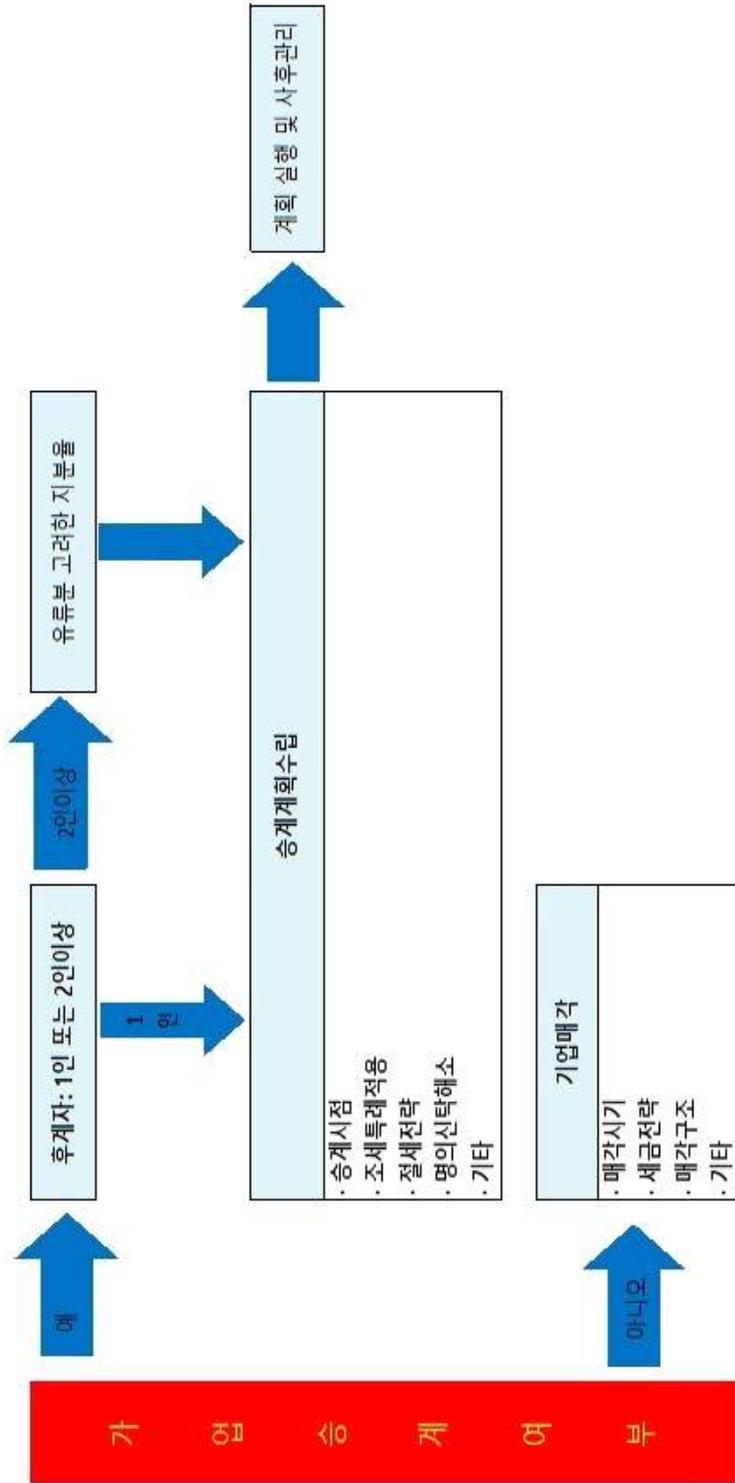
구 분	성·공실패 원인	조세전략	결 과
국순당	브랜드, 막걸리제조법 등을 자녀 각자에게 승계		성공
유한양행	친인척 직원 전원 해고, 전문경영인 체제 도입		성공
호반	역합병 자녀가 만든 개인회사가 부모 회사지분 인수		성공
일진실업			
쓰리세븐	상속세 전략계획 실패		실패
농우바이오	상속세 전략계획 실패		실패

▶ 가업상속공제 등에 대한 신청이 연간 100건도 안되는 이유는 해당 제도의 사후관리가 엄격하고 까다롭기 때문임



가업승계의 일반절차

가업승계는 통상 아래와 같은 절차와 흐름으로 오랜 시간동안 진행되므로 사전에 큰 그림을 그린 후에 구체적인 방법과 수단으로 실행시켜야 합니다.



가업승계여부의 사결정

가업승계란 기업이 상속 또는 증여를 통해 현재 경영권과 소유권을 다음 세대에 이전하는 것을 의미합니다. 승계과정에서 발생할 위험과 문제를 통제할 수 있도록 장기적으로 준비하고 실행해야 하며, 이를 위해서 가업승계자와 그 가족의 의사결정과 굳은 실행의지가 중요합니다. 선순위로 고려할 사항은 다음과 같습니다.

사업존속여부

- 승계자가 영업능력, 기술능력에 있어서 큰 영향력을 발휘하고 있는 사업구조에서는 승계 이후 사업유지를 위해서 영업능력, 기술능력을 안정적으로 이전하는 작업을 사전에 진행

후계자존부

- 가족 중에서 사업을 승계받아 유지할 다수의 자손이 있는 경우에는 공동사업 운영 또는 분리를 생각할 수 있지만 직계자손이 없어서 전문경영인체제를 선택하거나 사업체를 제3자에게 매각할 의사결정을 해야 함.

가업승계 후계자 선정

가업의 후계자 선택에 있어서 경영능력, 가업에 대한 충성도, 후계자외의 가족들의 지지를 확인하고 승계시기를 위해서 사전에 철저한 준비가 필요합니다..

경영능력

- 후계자 선정이 빠른 경우에는 오랜 시간을 함께 하며 후계자수업과 임직원과의 소통을 준비할 수 있다.
- 후계자 선정이 늦는 경우에는 자손중 일부는 대기업 기획팀 등에 근무하도록 유도해서 간접적으로 후계자수업을 받아서 추후 가업승계시 문제를 최대한 해소하도록 해야 한다.

충성도

- 가업승계에 대한 의지가 있는 경우가 최적이지만 의지가 낮은 경우라도 후계자로 선정된 경우에는 현 경영자와 후계자 사이의 지속적이고 집중적인 의사소통, 임직원에 대한 리더십, 고객과의 원활한 관계유지를 통해 진정한 후계자로 태어나도록 해야 한다.

가업운영방식에 대한 결정

후계자 후보가 없어도 걱정이지만 쟁쟁한 후계자가 많아도 현명한 의사결정이 필요합니다. 중소기업이라고 하더라도 형제의 난이 일어나지 않으리라는 보장이 없으니 사전에 가업에 대한 운영방식을 선정하고 충실하게 이행해야 합니다. 큰 그림으로는 후계자 여럿이 공동운영하거나 사업장을 분리할 수가 있습니다.

공동운영

- 장점: 다수 후계자의 양보와 배려로 상호 보완하여 업무를 구분하여 시너지 효과를 내어 회사를 더욱 성장시킬 수 있다.
- 단점: 회사 경영과 미래 사업에 대한 시각이 다를 경우 분쟁이 일어나고 후계자의 가족도 엮이는 복잡한 지분구조로 인해서 지속적인 문제를 안고갈 수 있다.

사업장 분리

- 장점: 조기에 사업장을 분리해서 후계자간 분쟁을 방지하고 사업장을 분리해서 각 후계자가 책임을 지고 기업을 운영하게 된다.
- 단점: 회사 분할로 인해서 규모의 경제에 있어서 경쟁회사보다 뒤처지게 되고, 사업장을 분리하게 될 경우 수반되는 지출이 만만치 않고 의사결정을 잘 못해서 회사를 위험하게 할 수 있다.

지분율 관리: 민법상 유류분

유류분(遺留分)이란 상속인에게 보장되는 최소한의 상속분을 말하는 것으로 법(민법 제1112조)으로 유류분을 정하고 있습니다.

상속인이 수인인 경우 피상속인이 특정상속인에게 재산의 대부분을사전증여할 경우, 다른 상속인들은 사전증여를 받은 특정상속인에게 본인의 유류분 가액을 반환청구할 수 있으며 가액산정은 다음과 같습니다.

$$\text{유류분 산정가액} = \text{유류분 산정 기초가액}^{(*)1} \times \text{법정상속비율}^{(*)2} \times \text{유류분 비율}^{(*)3}$$

(*1) 유류분 산정 기초가액 = 상속개시 당시의 재산

(+) 상속개시 1년 전 증여한 재산가액(*가)

(-) 상속채무

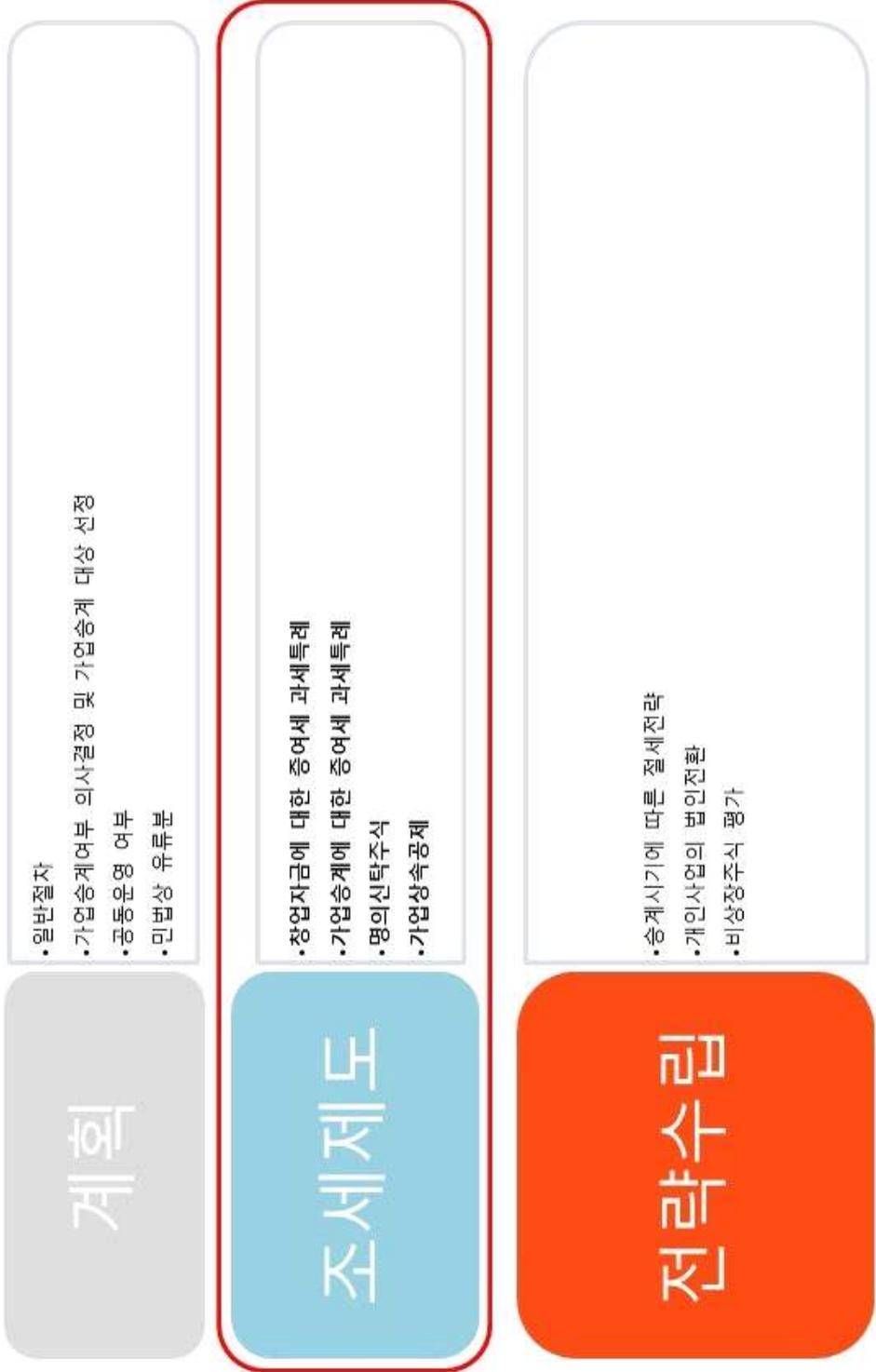
(*가) 대법원 판례에 따르면 상속인에게 한 사전증여는 기한 제한없이 합산되며 특별한 사정이 없는 한 상속인이 아닌 자에 대한 증여는 1년 내 증여분만을 합산한다.

(*2)

유류분 청구권자	법정상속 비율	유류분 비율
직계비속	1	법정상속재산가 x 1/2
배우자	1.5	법정상속재산가 x 1/2

유류분 반환청구권은 상속을 개시한 때로부터 10년(또는 안 때로부터 1년)을 경과하면 소멸하므로 그 이전까지는 청구를 해야 합니다. 따라서 유류분청구로 인해 감소할 지분율을 고려하여 후계자의 지분율을 공고히 하여 지배구조에 심각한 문제가 생기는 것을 방지해야 합니다.

참고법령: 민법§1115, §1112



창업자금에 대한 증여세 과세특례

창업자금에 대한 증여세 과세특례제도는 다음 세대로 부를 바르게 이전하여 경제활동을 촉진하기 위해 2006년 1월 1일부터 도입했습니다.

이러한 창업자금에 대한 사전상속 제도는 18세 이상인 거주자가 『조세특례제한법』 제6조 제3항 각호에 따른 창업중소기업과 창업벤처중소기업에 해당하는 업종을 영위하는 중소기업을 창업할 목적으로 60세 이상의 부모로부터 30억원한도의 창업자금을 증여받는 경우 증여세 과세가액에서 5억원을 공제하고 100분의 10의 특례세율을 적용하며, 창업자금을 2회 이상 증여받거나 부모로부터 각각 증여받는 경우에는 각각의 증여세 과세가액을 합산하여 적용받습니다. 본 과세특례는 기업상속공제처럼 상속세 및 증여세에 대한 공제가 아니라 과세를 상속세 신고까지 과세이연해주는 제도입니다.

증여세 산출세액 = [창업자금(30억원 또는 50억원*한도)-5억원] × 10%

*2016.1.1이후 증여분부터는 10명 이상 신규고용하는 경우 50억원까지 한도로 한다.

창업자금에 대한 증여세 과세특례를 위한업무진행절차

구분	단계	주요일정	진행서우내용	비고	일정표															
					6월	9월			10월			11월								
사전 준비 단계	1.1	창업자금 증여여부	부모와 수증자의 의사확인	사전정경용 서류 제출																
	1.2	사전점검	증여자와 수증자 차관, 나이 확인	필요시 보완서류 요청	●															
	1.3	진행확정 후 기초작성	창업자금 및 창업기업 진행일정 모의실행	① 창업자금 ② 창업기업 사업 계획 ③ 업무진행일정 확정 및 안내	●															
업무 진행 단계	2.1	수증자신청	수증자 신청		●															
			창업기업 임종확인		●															
종료			증여채산확인 및 유동성 확인		●															
	3.1	증여세신고																		
	3.2	증여세 과세특례신청																		
	3.3	창업중소기업 확인																		
	3.4	창업자금 모두 사용																		
	3.5	수증자 사망·배임시 추정																		
3.6	5년간 고용 유지																			
후속 진행일정																				

적용요건

창업자금에 대한 증여세 과세특례제도를 적용받기 위해서는 아래의 요건을 충족하여야 하며, 창업 후 10년간 사후관리 대상이므로 심사숙고하여 세제상 불이익을 받지 않도록 해야 합니다.

구분	적용요건	유의사항	
사전요건	수증자	▶ 증여일 현재 18세 이상 거주자	조세특례제한법 §30조의 5
	증여자	▶ 60세 이상의 부모(부모 사망 시 조부모 포함)	
	증여재산	▶ 양도소득세 과세대상이 아닌 자산	
	신청요건	▶ 증여세 신고기한까지 특례신청	
	창업요건	▶ 증여받은 날부터 1년 이내에 창업중소기업에 해당하는 업종을 영위하는 중소기업을 창업해야 됨	
사후요건	사용요건	▶ 증여받은 날부터 3년이 되는 날까지 창업자금을 모두 해당목적에 사용해야 됨	조세특례제한법 시행령 §27조의5
	추징요건	▶ 창업중소기업에 해당하지 않는 업종을 창업한 경우	
		▶ 창업자금을 당초 창업한 사업과 관련하여 사용하지 않은 경우	
		▶ 증여받은 날부터 3년이 되는 날까지 창업자금을 해당 목적에 모두 사용하지 않은 경우	
		▶ 증여받은 후 10년 이내에 창업자금을 해당 사업용도 외의 용도로 사용한 경우	
		▶ 창업 후 10년 이내에 수증자가 사망하거나 당해 사업을 폐업하거나 휴업(실질적 휴업포함)한 경우	
	▶ 창업자금이 30억원을 초과하는 경우 창업한 과세연도 종료일부터 5년 이내 각 과세연도 근로자수가 아래의 수보다 적은 경우 창업한 날의 근로자수 - (창업을 통하여 신규 고용한 인원수 - 10명)		
	요건위배시	▶ 상기 사유 요건을 위반하면 증여세 및 이자상당액을 추징	

점검사항

창업자금에 대한 증여세 과세특례제도를 적용받기 위해서는 증여한도, 합산과세여부, 세액공제, 다른 특례와 중복 적용 등에 대해서도 점검을 하고 추후 상속세 부담을 고려해야 합니다.

구분	점검 사항
창업자금의 증여한도	<p>창업자금의 증여한도는 30억원입니다. 부모로부터 각각 증여받을 수 있으나 합산하여 30억원이 한도(창업을 통해 10명 이상 신규 고용한 경우 50억원 한도)이며 초과되는 증여가액은 과세특례규정이 적용되지 않기에 일반적인 증여세를 부담해야 합니다.</p>
증여세 합산과세 여부	<p>창업자금에 대한 증여세와 일반증여가 함께 있는 경우에 합산을 하게 되면 본 특례의 취지가 퇴색되기 때문에 별도로 분리합니다. 즉 증여재산공제와 세율이 서로 다른 체제이기 때문에 합산과세를 하지 않고 창업자금에 대한 증여세를 별도로 과세합니다.</p>
신고세액공제	<p>일반 증여를 신고기한 내에 신고할 경우 신고세액공제가 적용되지만 본 특례의 경우 증여재산가액에서 5억원을 공제한 금액에 10%의 낮은 세율이 과세되기 때문에 신고세액공제는 적용하지 않습니다.</p>
중복적용 여부	<p>가업승계에 대한 증여세 과세특례와 창업자금에 대한 증여세 과세특례는 중복적용이 불가능합니다. 다만, 동일한 수증자에게 두 가지 과세특례를 중복하여 적용하는 것을 방지하기 위한 취지이므로 수증자를 달라하여 한 명에게는 창업자금을 증여하고 다른 자녀에게는 기업주식을 증여할 경우 두 가지 과세특례를 적용할 수 있습니다.</p>
상속세 합산과세 여부	<p>일반적으로 상속세 계산 시 10년 이내 증여가액을 합산하는 것이나 창업자금에 대한 증여세 과세특례 적용대상 증여가액은 기한에 관계없이(10년 전도 포함) 합산하여 상속세를 산출하게 됩니다. 즉, 본 특례규정은 세금을 감면하는 규정이 아니라 상속 시까지 세금을 유보하는 규정입니다. 다만, 상속공제액 계산시 사전증여재산으로 보지 않기때문에 해당 가액도 상속공제가 가능합니다.</p>

창업자금 증여세 과세특례 vs 상속세

창업자금은 10억원, 상속시 추가상속분이 없음, 피상속인의 배우자 없음, 신고세액공제 병락으로 가정

계산구조	창업자금 증여세 과세특례	일반증여재산	상속재산	비고
1.상속(증여)재산	10억원	5천만원	0원	
2.과세제외재산				
3.공과금 등				
4. 사전증여재산 가산액(향업자들, 가업승계 등)			10.5억원	
5.상속(증여)공제 등	5억원	5천만원	5억원	
6.상속(증여)세과세표 준	5억원	0원	5.5억원	
7.세율	10%	누진세율	누진세율	
8.산출세액	5천만원	0원	1억5백만원	
9.증여세액공제 등	신고세액공제 적용 배제	신고세액공제 적용	5천만원	창업자금 증여세과세특례는 신고세액공제 적용배제
10.남부할 세액	5천만원	0원	5천5백만원	창업자금 증여세과세특례는 영구적 감면이 아니라 과세이연

가업승계 대한 증여세 과세특례

가업승계에 대한 증여세 과세특례제도는 중소기업 경영자가 생전에 자녀에게 가업을 사전에 증여함으로써 가업의 영속성을 유지하고 경제활력을 증진하기 위한 목적으로 2008년 1월 1일 도입되었고, 본 특례 적용 시 10%(또는 20%)의 낮은 세율을 적용하게 됩니다.

$$\text{증여세 산출세액} = [\text{가업자산 상당 증여세 과세가액}(100\text{억원한도}) - 5\text{억원}] \times 10\% (\text{과세표준 } 30\text{억원 초과분은 } 20\%)$$

가업승계에 대한 증여세 과세특례를 위한 업무진행절차

구분	단계	주요일정	진행세부내용	비고	일정표								
					6월	7년			7년				
사전 준비 단계	1.1	가업주식 증여여부	부부와 수증자의 의사확인	사전점검용 서류 제출 필요시 보완서류 요청 ① 주식 평가 ② 업무일정표 확정 및 안내	●								
	1.2	사전점검	가업주식과 수증자 나이 확인		●								
	1.3	진행확정 후 기초작업	가업주식에 대한 평가 수증자 선정		●								
업무 진행 단계	2.1	수증자 선정	합의기일 일괄확인	●									
			증여재산확인 및 유동성 확인	●									
증여 후속 진행일정				유류권에 대한 지분을 고려									
	3.1	증여세 신고			●								
	3.2	증여세 과세특례신청			●								
	3.3	증여세 신고기한까지 가업에 출자			●								
	3.4	대표이사 취임			●								
	3.5	부양도능 확인시 추정			●								
3.6	수증자의 지분유지				●								

적용요건

기업승계에 대한 증여세 과세특례제도를 적용받기 위해서는 아래의 요건을 충족하여야 하며, 기업승계 후 7년간 사후관리 대상이므로 심사숙고하여 세제상 불이익을 받지 않도록 해야 합니다.

구분	적용요건	유의사항
수증자	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 증여일 현재 18세 이상 거주하여야 함 ▶ 60세 이상의 부모(부모 사망 시 조부모 포함) ▶ 가업을 10년 이상 계속하여 동일업종을 경영해야 함 ▶ 최대주주로서 지분 50%(상장법인은 30%) 이상을 10년 이상 계속 보유 	
증여자		
업종	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 규정에 열거된 업종을 주된 사업으로 하되 부동산임대업, 소비성 서비스업 등은 제외 	
규모	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 중소기업이거나 매출액 3,000억원 미만의 증경기업 	
증여재산	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주식 또는 출자지분 	
신청요건	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 증여세 신고기한까지 특례신청 	
승계요건	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 증여세 과세표준 신고기한까지 가업제 종사해야 함 ▶ 증여일로부터 5년 이내에 대표이사에 취임해야 함 	
사용요건	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 증여받은 날부터 3년이 되는 날까지 장업자금을 모두 해당목적에 사용해야 됨 	
사후요건	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 증여 후 7년 이내에 다음의 사유 발생 시 추징 ▶ 증여받은 날부터 5년 이내에 대표이사에 취임하지 않거나 7년까지 대표이사직을 유지하지 않는 경우 ▶ 기업의 주된 업종을 변경하는 경우 ▶ 가업을 1년 이상 휴업하거나 폐업하는 경우 ▶ 주식 등을 증여받은 수증자의 지분이 감소되는 경우 	조세특례 제한법 §30조의 6
요건위배시	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 상기 사유 요건을 위반하면 증여세 및 이자상당액을 추징 	

점검사항

가업승계에 대한 증여세 과세특례제도를 적용받기 위해서는 증여한도, 합산과세여부, 세액공제, 다른 특례와 중복 적용 등에도 점검을 하고 추후 상속세 부담을 고려해야 합니다.

구분	점검 사항
가업승계의 증여한도	가업승계의 증여한도는 100억원입니다. 100억원이 한도이며 초과되는 증여가액은 과세특례규정이 적용되지 않기에 일반적인 증여세를 부담해야 합니다.
증여세 합산과세 여부	가업승계에 대한 증여세와 일반증여가 함께 있는 경우에 합산을 하게 되면 본 특례의 취지가 퇴색되기 때문에 별도로 분리합니다. 즉 증여재산공제와 세율이 서로 다른 체제이기 때문에 합산과세를 하지 않고 가업승계에 대한 증여세를 별도로 과세합니다.
신고세액공제	일반 증여를 신고기한 내에 신고할 경우 신고세액공제가 적용되지만 본 특례의 경우 증여재산가액에서 5억원을 공제한 금액에 10%의 낮은 세율이 과세되기 때문에 신고세액공제는 적용하지 않습니다.
중복적용 여부	가업승계에 대한 증여세 과세특례와 창업자금에 대한 증여세 과세특례는 중복적용이 불가능합니다. 다만, 동일한 수증자에게 두 가지 과세특례를 중복하여 적용하는 것을 방지하기 위한 취지이므로 수증자를 달라하여 한 명에게는 창업자금을 증여하고 다른 자녀에게는 가업주식을 증여할 경우 두 가지 과세특례를 적용할 수 있습니다.
상속세 합산과세 여부	일반적으로 상속세 계산 시 10년 이내 증여가액을 합산하는 것이나 가업승계에 대한 증여세 과세특례 적용대상 증여가액은 기한에 관계없이(10년 전도 포함) 합산하여 상속세를 산출하게 됩니다. 즉, 본 특례규정은 세금을 감면하는 규정이 아니라 상속 시까지 세금을 유보하는 규정입니다. 다만, 상속공제액 계산시 사전증여재산으로 보지 않기때문에 해당 가액도 상속공제가 가능합니다.

가업승계 증여세 과세특례 vs 상속세

가업승계주식은 10억원, 상속시 추가상속분이 없음, 피상속인의 배우자 없음, 신고세액공제 적용으로 가정

계산구조	가업승계 증여세 과세특례	일반증여재산	상속재산	비고
1.상속(증여)재산	10억원	5천만원	0원	
2.과세제외재산				
3.공과금 등				
4. 사전증여재산 가산액(합업자들, 가업승계 등)			10.5억원	
5.상속(증여)공제 등	5억원	5천만원	5억원	
6.상속(증여)세과세표준	5억원	0원	5.5억원	
7.세율	10%	누진세율	누진세율	
8.산출세액	5천만원	0원	1억5백만원	
9.증여세액공제 등	신고세액공제 적용 배제	신고세액공제 적용	5천만원	가업승계 증여세과세특례는 신고세액공제 적용배제
10.남부할 세액	5천만원	0원	5천5백만원	가업승계 증여세과세특례는 영구적 감면이 아니라 과세 이연

사전증여재산과 상속공제 한도

상속세 산출 시에 상속공제 한도액이 있어서 상속받은 재산이 한도에 걸려서 공제를 덜 받을 수가 있으므로 이 부분을 고려하여 일반적인 사전증여를 실행해야 합니다.

상속공제한도 = 상속세 과세가액

- (-)선순위 상속인이 아닌 자에게 유증 등을 한 재산가액
- (-)선순위 상속인의 상속 포기로 다음 순위의 상속인이 상속받은 재산가액
- (-)상속세 과세가액에 합산한 증여재산에 대한 과세표준
(상속세 과세가액이 5억원을 초과하는 경우에만 적용)

구 분	점검 사항
사전증여재산과 상속공제	<p>상속세 신고시 합산된 사전증여재산은 상속공제가 적용되지 않음</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 사전증여재산은 상속공제가 적용되지 않으므로 향후 예상 상속공제액을 고려하여 사전증여를 할 지, 상속할 지를 결정해야 합니다. ▶ 다만, 창업자급에 대한 증여세 과세특례와 기업승계에 대한 증여세 과세 특례의 대상이 되는 증여재산가액은 상속공제가 적용됩니다. 왜냐하면 증여세 과세특례 대상가액은 사전증여재산으로 보지 않기 때문입니다.
상속인외의 자에게 상속	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 상속재산이 자녀가 아닌 손자세대에게 이전되는 경우에 상속공제가 적용되지 않습니다. ▶ 이유: 손자에게 귀속된 상속재산가액은 상속인 외의 자에게 유증 등을 한 재산가액에 해당되어 상속공제한도에서 차감되지 않기 때문입니다. 따라서 상속공제한도에 있어서 불리하지 않기 위해서는 상속공제 상당액은 손자가 아닌 선순위 상속인에게 상속하는 것이 상속세 측면에서 유리합니다.

명의신탁주식

명의신탁이란 재산에 관한 소유권을 보유한 자가 대내적으로는 재산을 소유하지만 대외적으로는 등기 등에 관해 타인의 명의로 하는 것을 말합니다.
 기업승계를 함에 있어 명의신탁관계가 해소되지 않는 경우 실제 소유자가 사망하면 명의수탁자가 명의신탁재산에 대한 소유권을 주장할 수 있으며, 피상속인의 최대주주지분요건이 부족하여 기업상속공제가 배제될 수도 있으므로 명의신탁 해지는 기업승계에 있어서 선행되어야 할 중요한 부분입니다.

명의신탁 주식 증여세:
 상속세 및 증여세법은 실제 소유권 이전이 없다고 해도 명의신탁주식을 증여로 보아 증여세를 과세하고 있으며 과세요건은 다음과 같습니다.

- ① 실소유자의 주식을 타인 명의로 명의개서
- ② 실질소유자와 명의자가 다른 경우
- ③ 조세회피목적이 있는 경우

구 분	점검 사항
사전증여재산과 상속공제	상속세 신고시 합산된 사전증여재산은 상속공제가 적용되지 않음 ▶ 사전증여재산은 상속공제가 적용되지 않으므로 향후 예상 상속공제액을 고려하여 사전증여를 할 지, 상속할 지를 결정해야 합니다.
상속인외의 자에게 상속	▶ 상속재산이 자녀가 아닌 손자세대에게 이전되는 경우에 상속공제가 적용되지 않습니다.

참고법령: 상속세및증여세법\$45조의2

명의신탁주식-점검사항

명의신탁 주식 증여세와 관련하여 점검할 사항은 다음과 같습니다.

구분	점검 사항
평가시기	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 명의신탁주식 증여세는 명의개서 시점의 평가액으로 과세합니다. 따라서 회사의 이익잉여금등이 상승한 이후가 아니라, 사업개시 시점에 명의신탁을 한 경우라면 증여세 부담이 크지 않을 수 있습니다만, 실무상 명의신탁에 대한 입증에 중요하도 하겠습니다.
연대납세의무	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 실제소유자는 명의자가 부담할 증여세에 대해 연대납세의무를 부담하므로 명의자가 납부하지 않은 경우 실제소유자가 연대하여 납세의무를 부담합니다. 따라서 실제소유자가 명의자의 세액을 납부한 경우 명의자에게 증여세를 부과하지 않습니다.
조세회피의도 유무	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 명의신탁주식 과세는 조세회피목적이 있는 경우 과세되는 것으로 해당 목적이 없는 경우에는 부과되지 않습니다. 단, 실소유자 명의로 명의개서 하지 않은 경우 조세회피의도가 있는 것으로 추정하고 있으므로, 조세회피목적이 없다는 입증책임은 납세자에게 있으므로 중요한 쟁점이 되겠습니다.

명의신탁 해소

명의신탁 해소는 명의신탁임을 입증하는 것부터 쉽지 않은 경우가 빈번하므로, 위탁자와 수탁자간의 관계 등을 자세히 검토하여 의사결정을 해야 하며, 세법, 민법, 상법상의 쟁점을 종합적으로 점검해야 하므로 관련 분야 전문가들의 자문과 함께 진행하는 것이 안전하다고 할 수 있습니다.

중소기업 명의신탁주식의 실제소유자 확인제도

국세청은 『상속세 및 증여세 사무처리규정』 개정(훈령 제2056호)을 통하여 2014년 6월 23일부터 중소기업을 대상으로 명의신탁주식 실제소유자 확인제도를 시행해서 간소절차로 명의신탁주식의 실제소유자 환원을 지원하고 있습니다.

이는 과거 상법규정상 발기인이 3명 이상인 경우에만 법인설립이 가능하여 부득이하게 명의신탁 한 사업자를 위해 복잡한 세무 검증절차를 거치지 않고 통일된 절차와 기준에 따라 간편하게 실제 소유자 여부를 확인하도록 하는 제도로 일정 요건 충족 시 적용 가능합니다.

이 제도를 통하여 실제 소유자 환원을 인정받음으로써 기업상속공제 및 기업승계 증여세 과세특례를 받을 수 있게 되었습니다.

명의신탁 실제소유자확인 적용요건		유의사항
① 주식발행일이 2001년 7월 23일 전에 설립되었고, 설립 당시 명의신탁한 주식을 실소유자 명의로 환원하는 경우일 것		
② 실명전환일 시점에 조세특례제한법상 중소기업에 해당될 것		
③ 실제 소유자와 명의수탁자 모두 설립당시 발기인일 것		
④ 주식발행일별, 실제소유자별 실명전환하는 주식가액 합계액이 30억원 미만일 것		

점검 사항	
구분	
세금부담	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 명의신탁주식 실제소유자 확인제도는 납세의무를 면제한 제도가 아니라 행정절차를 간소화한 제도로 실제 소유자로 인정된 경우에도 부과제적기간에 따라 명의신탁에 따른 증여세가 부과될 수 있고, 배당 등에 대해 종합소득세도 발생할 수 있습니다. ▶ 실제소유자 확인을 요청했으나 인정되지 않을 경우, 실명전환 거래의 실질 여부(증여, 명의신탁, 양도)에 따라 증여세, 양도소득세 등이 부과될 수 있으므로 전문가의 자문을 통해 진행하는 것이 안전하다 할 것입니다.
추후 세금부담	

가업상속공제란

가업상속공제는 가업승계시 기업의 부담을 최소화하여 승계이후 기업의 경쟁력을 확보하기 위하여 1997년에 도입된 제도로서 일정 요건을 갖추고 사후관리가 될 경우 200억원에서 500억원까지 상속공제가 가능합니다.

$$\text{가업상속공제} = \text{기업 법인 주식평가액} \times [1 - (\text{사업무관자산가액}^{(*)}) / \text{총자산가액}]$$

단, 개인사업자의 경우 가업에 해당하는 사업용자산가액

(*)사업무관자산가액

- ① 법인세법상 업무무관자산
- ② 비상업용 토지 및 임대용 부동산
- ③ 대여금
- ④ 과다보유현금(상속개시일 직전 5개 사업연도 말 평균 현금보유액의 150%초과)
- ⑤ 법인의 영업과 무관한 주식·채권 및 금융상품

가업상속공제를 위한업무진행절차

구분	단계	주요내용	진행세부내용	비고	일정표																		
					2년	3년		4년		5년		6년		7년									
사전 준비 단계	1.1	가업승계여부	법정연인의 의사결정	사전결정을 서류 제출																			
	1.2	사전결정	법정연인(또는)주주총회	필요시 보관서류 요청	●																		
	1.3	인정신청 및 기피과결	승계가액 인정신청 표의제출	① 비영양자산(지분)가 ② 지분무조각화 ③ 동일종류종류물종류물 일체 ④ 동일종류물종류물 일체	●																		
업무 진행 단계	2.1	부채가산결	부채가산결	부채가산결	●																		
	2.1	사전재산출여	부채가산결	부채가산결	●																		
			부채가산결	부채가산결	●																		
3.1	상속세 신고	상속세 신고	상속세 신고	상속세 신고																			
후속 진행 일정	3.2	일몰무효	일몰무효	일몰무효																			
	3.3	대포이사제외	대포이사제외	대포이사제외																			
	3.4	대포이사제외	대포이사제외	대포이사제외																			
	3.5	주요종류물종류	주요종류물종류	주요종류물종류																			
	3.6	자산가액 20%미만	자산가액 20%미만	자산가액 20%미만																			
	3.7	그동안지급	그동안지급	그동안지급																			
3.8	상속진행여부의무	상속진행여부의무	상속진행여부의무																				

가업상속공제한도

가업상속공제는 가업상속공제 한도는 기본적으로 200억원으로 하며 피상속인의 계속 경영기간에 따라 적용한도는 아래의 표와 같이 적용됩니다

피상속인 계속 경영기간	가업상속공제금액 한도
10년이상~20년미만	200억원
20년이상~30년미만	300억원
30년이상	500억원

- ▶ 영농상속공제대상 업종(작물재배업, 축산업 및 어업을 주된 사업으로 영위하는 기업)은 가업상속공제가 적용되지 않습니다. 예외적으로 종자 및 묘목생산업(작물재배업 중 일부)을 영위하는 기업이 가업용 자산가액 중 부동산 자산가액 비율이 50%미만인 경우에는 가업상속공제가 허용됩니다.

참고법령: 상속세및증여세법§18

가업상속공제_적용요건

가업상속공제를 적용받기 위해서는 아래의 요건을 충족해야 하며, 특히 상속개시 후 7년간 종업원의 고용유지를 해야하므로 심사속고하여 결정해야겠습니다.

구분	가업상속공제 적용요건	비고
가업요건	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10년 이상 사업 영위 ▶ 중소기업 또는 중견기업(단, 매출액이 3천억원 이상인 기업제외) 	상속세 및 증여세법 §18 ② 조세특례제한법 시행령 §2 ①, 1, 3
피상속인	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 최대주주로서 지분50%이상을 10년 이상 계속 보유 ▶ 다음 중 하나에 해당하는 기간을 대표이사로 재직 <ul style="list-style-type: none"> ① 50%이상의 기간 ② 10년 이상의 기간(상속개시 전 상속인이 대표이사직을 승계한 경우) ③ 상속개시 전 10년 중 5년 이상의 기간 	상속세 및 증여세법 시행령 §15 ③
사전요건	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 다음의 요건을 모두 갖춘 경우(배우자도 가능) <ul style="list-style-type: none"> ① 18세 이상 ② 상속개시일 전에 2년 이상 직접 가업에 종사(단, 피상속인이 전제지분 등 부특이한 사유로 사망한 경우 제외) ③ 상속세과세표준 신고기한까지 임원으로 취임하고, 상속세 신고기한으로부터 2년 이내에 대표이사 등으로 취임 ④ 중견기업 가업상속인이 가업상속재산 외 상속받은 순자산가액이 가업상속인이 부담하는 상속세(가업상속공제를 받지 않았을 경우 부담하는 상속세)의 2배를 초과하는 경우 가업상속공제 적용배제 	상속세 및 증여세법 시행령 §15 ③

가업상속공제_적용요건

가업상속공제를 적용받기 위해서는 아래의 요건을 충족해야 하며, 특히 상속개시 후 7년간 종업원의 고용유지를 해야하므로 심사속고하여 결정해야겠습니다.

구분	가업상속공제 적용요건	유의사항
사후관리기간	<ul style="list-style-type: none"> ▶상속개시일로부터 7년 	
가업유지의무	<ul style="list-style-type: none"> ▶가업용 자산 20%미만 처분(5년 이내 10%) ▶상속인이 대표이사로 종사 ▶주된 업종유지(일정 요건 충족시 소분류내 업종변경은 허용) ▶1년 이상 휴업·폐업이 없어야 함(단, 조직변경, 상속인 사망 등 정당한 사유가 있을 경우 예외 인정) 	업종분류는 한국표준산업분류표에 의거
사후요건 상속지분유지의무	<ul style="list-style-type: none"> ▶상속인 및 특수관계인이 지분 처분하거나 유상증자시 실권으로 지분을 감소 주의(단, 조직변경, 상속인 사망 등 정당한 사유가 있을 경우 예외인정) 	
고용유지의무	<ul style="list-style-type: none"> ▶각 사업연도의 정규직 근로자 수의 평균이 상속이 개시된 사업연도의 직전 2개 사업연도의 정규직근로자수 평균의 80%이상유지 ▶상속이 개시된 사업연도 말부터 10년간 정규직 근로자수 전체평균이 기준고용인원의 100%(중견기업의 경우에는 120%)유지 	
요건위배	<ul style="list-style-type: none"> ▶상기 사후 요건을 위반하면 감면 받은 상속세(가산세포함)부과 	

가업상속공제 적용 대상 기업

중소기업 또는 연매출 3천억원 미만의 중견기업이 대상입니다. 여기서 중소기업은 상속세 및 증여세법에서 정하고 있는 업종 및 매출액 기준을 충족하는 기업을 말합니다.

구분	내용												
업종요건	상속세 및 증여세법에서 정하고 있는 업종은 제조업, 도소매업, 건설업, 음식점, 서비스업 등 대부분의 업종을 포함하지만 부동산임대업, 소비성서비스업 등은 포함하지 않습니다. 2이상의 업종을 영위하는 경우에는 사업별 수입금액이 큰 사업을 주된사업으로 봅니다.												
규모요건	<table border="1"> <thead> <tr> <th>주된업종</th> <th>규모기준(평균매출액)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>의류, 가죽, 종이, 1자금속 제조업 등</td> <td>1,500억원 이하</td> </tr> <tr> <td>광업, 건설업, 도소매업 등</td> <td>1,000억원 이하</td> </tr> <tr> <td>의약품제조업, 운수, 출판업 등</td> <td>800억원 이하</td> </tr> <tr> <td>전문, 과학 및 기술 서비스업 등</td> <td>600억원 이하</td> </tr> <tr> <td>숙박 및 음식점업</td> <td>400억원 이하</td> </tr> </tbody> </table>	주된업종	규모기준(평균매출액)	의류, 가죽, 종이, 1자금속 제조업 등	1,500억원 이하	광업, 건설업, 도소매업 등	1,000억원 이하	의약품제조업, 운수, 출판업 등	800억원 이하	전문, 과학 및 기술 서비스업 등	600억원 이하	숙박 및 음식점업	400억원 이하
주된업종	규모기준(평균매출액)												
의류, 가죽, 종이, 1자금속 제조업 등	1,500억원 이하												
광업, 건설업, 도소매업 등	1,000억원 이하												
의약품제조업, 운수, 출판업 등	800억원 이하												
전문, 과학 및 기술 서비스업 등	600억원 이하												
숙박 및 음식점업	400억원 이하												
독립성요건	<p>가업이 중소기업의 업종 및 규모요건을 충족하였어도 다음에 해당하는 경우에는 독립성 요건을 위배되기에 중소기업에 해당하지 않습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 상호출자제한 기업집단 등에 속하는 기업 ② 자산총액 5천억원 이상인 법인인 30%이상 · 직간접 소유하면서 최다출자자인 기업 ③ 관계기업에 속하는 경우 관계기업과 합산하여 산정한 평균매출액이 중소기업기준에 해당하지 않는 기업 												

가업상속공제 적용 대상 기업

■ 상속세 및 증여세법 시행령 [별표1 <개정 2020. 2. 11.>

가업상속공제를 적용받는 중소기업의 해당업종(제15조제1항 및 제2항 관련)

1. 한국표준산업분류에 따른 업종

표준산업분류상 구분	가업 해당 업종
가. 농업, 임업 및 어업 (01 ~ 03)	작물재배업(011) 중 종자 및 모종생산업(01123)을 일위하는 기업으로서 다음의 계산식에 따라 계산한 비율이 100분의 50 미만인 경우 [제15조제7항에 따른 가업용 자산 중 토지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부에 등록해야 할 지목에 해당하는 것을 말한다) 및 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다)의 자산의 가액] ÷ (제15조제7항에 따른 가업용 자산의 가액)
나. 광업(05 ~ 08)	광업 전체
다. 제조업(10 ~ 33)	제조업 전체. 이 경우 자가 제품을 직접 제조하지 않고 제조업체(사업장이 국내 또는 「개성공업지구 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 개성공업지구에 소재하는 업체에 한정한다)에 의뢰하여 제조하는 사업으로서 그 사업이 다음의 요건을 모두 충족하는 경우를 포함한다. 1) 생산할 제품을 직접 기회(교안·디자인 및 진본제작 등을 말한다)할 것 2) 해당 제품을 자기명의로 제조할 것 3) 해당 제품을 인수하여 자기책임하에 직접 판매할 것
라. 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생, 환경정화 및 복원업(37 ~ 39)	하수·폐기물 처리(재활용을 포함한다), 원료 재생, 환경정화 및 복원업 전체
마. 건설업(41 ~ 42)	건설업 전체
바. 도매 및 소매업 (45 ~ 47)	도매 및 소매업 전체
사. 운수업(49 ~ 52)	여객운송업[육상운송 및 파이프라인 운송업(49), 수상운송업(50), 항공 운송업(51) 중 여객을 운송하는 경우]
아. 숙박 및 음식점업 (55 ~ 56)	음식점 및 주점업(56) 중 음식점업(561)

자. 정보통신업 (58 ~ 63)	출판업(58) 영상·오디오 기록물제작 및 배급업(59). 다만, 미디어물 감상실 운영업(59142)은 제외한다. 방송업(60) 우편 및 통신업(61) 중 전기통신업(612) 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(62) 정보서비스업(63) 연구개발업(70)
차. 전문, 과학 및 기술 서비스업(70 ~ 73)	전문서비스업(71) 중 광고업(713), 시장조사 및 여론조사업(714) 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업(72) 중 기타 과학기술 서비스업(729) 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(73) 중 전문디자인업(732)
카. 사업시설관리 및 사업지원 서비스업(74 ~ 75)	사업시설관리 및 조경 서비스업(74) 중 건물 및 산업설비 청소업(7421) 사업지원 서비스업(75) 중 고용알선 및 인력 공급업(751, 농업노동자 공급업을 포함한다), 경비 및 경호 서비스업(7531), 보안시스템 서비스업(7532), 콜센터 및 텔레마케팅 서비스업(75991), 전시, 컨설팅 및 행사 대행업(75992), 포상 및 출전업(75994)
타. 임대업 : 부동산 제외 (76)	부동산관련 임대업(764, 「저식재산 기본법」 제3조제1호에 따른 지식재산을 임대하는 경우로 한정한다)
파. 교육서비스업(85)	교육 서비스업(85) 중 사회교육시설(8564), 직원훈련기관(8565), 기타 기술 및 직업훈련학원(85699)
하. 사회복지 서비스업 (87)	사회복지서비스업 전체
가. 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업(90 ~ 91)	창작, 예술 및 여가관련 서비스업(90) 중 창작 및 예술관련 서비스업(901), 도서관, 사적지 및 유사 여가관련 서비스업(902). 다만, 독서실 운영업(90212)은 제외한다.
나. 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업(94 ~ 96)	기타 개인 서비스업(96) 중 개인 간병인 및 유사 서비스업(96993)

계획

- 일반절차
- 가업승계여부 의사결정 및 가업승계 대상 선정
- 공동운영 여부
- 민법상 유류분

조세제도

- 창업자금에 대한 증여세 과세특례
- 가업승계에 대한 증여세 과세특례
- 명의신탁주식
- 가업상속공제

전략수립

- 승계시기에 따른 질세전략
- 개인사업의 법인전환
- 비상장주식 평가
- 비상장주식 평가액 변동
- 중소기업 등 할증평가 배제 주식

단계별 절세 전략

상속세 계산 시에는 피상속인이 상속개시일 전 10년 이내(상속인 외의 자는 5년)에 증여한 재산가액을 합산하여 신고합니다. 단, 합산되는 증여재산가액은 증여 당시의 평가액으로 상속 개시일 기준으로 재평가하지 않아 세제 상 유리한 점이 있습니다. 이러한 상속세 구조에서 사전 증여 시점에 따라 상속세 부담액이 달라지기 때문에 절세에서 유리한 시점을 고려하여 전략을 수립해야 합니다.

구분	단계별 전략
1단계	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 상속개시 전 10년 이전에 증여하는 것이 유리합니다. - 상속개시일로부터 10년 이전에 증여한 재산가액은 상속세 신고 시에 합산되지 않으므로 증여재산공제 및 누진세를 자이에 따른 상속세 감소분만큼 절세에 유리합니다.
2단계	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 가치상승이 예상되는 자산을 먼저 증여합니다. - 상속세 신고 시 증여재산이 합산되는 경우에도 증여 당시의 평가액으로 합산하므로 가치상승이 예상되는 자산을 사전에 증여하여 상속세를 절세할 수 있습니다. - 다만, 사업용 부동산의 경우 재평가하는 제도가 2020년부터 시행되고 있는 점도 고려해야 하고, 증여 시점보다 상속시점의 재산가치가 하락하는 경우에는 세금부담이 늘어날 수 있습니다.
3단계	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 상속공제액이 가능한 재산은 사전증여를 하지 않는 것이 좋습니다. - 상속공제는 사전증여재산에 대해서는 공제가 되지 않기 때문에 추후 상속공제액 한도에 걸려서 불이익을 당하지 않도록 전략을 수립해야 될 것입니다.

개인사업의 법인전환

개인사업자를 법인형태로 조직변경하는 것을 법인전환이라고 합니다. 개인사업자는 6%~42%를 적용받는데 법인은 10%~25%의 세율로 상대적으로 낮게 적용되기 때문에 세금 절감을 위해서 법인 전환을 하고 있으며, 세금 절감 외에 효율적인 기업승계를 위하여 법인전환을 고민하고 있습니다.

통상 법인전환 시에는 양도소득세, 취득세 등 세금부담이 있으므로 세제혜택을 받는 방식의 법인전환을 충분히 고려합니다. 단, 세제혜택에는 사후관리가 있으므로 법인전환 후 5년간은 지분의 이전 시 제한요건을 준수하도록 해야 합니다.

구분	법인전환의 장점
기업승계 관련 증여세 과세특례	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 기업승계 관련 증여세 과세특례는 개인 사업자는 적용이 되지 않고 법인이 적용되기 때문에 기업승계를 위한 법인전환은 충분히 고려할 수 있습니다.
위험분산	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 개인사업의 경우 그 사업의 자산과 부채가 개인에게 귀속이 되고 나아가 개인재산과 사업장의 자산이 혼재되어 위험이 집중될 수 있는데 반해, 법인의 경우 주식 지분에 의해 지배되고 그에 따른 법인의 자산과 부채는 주식 지분가액을 한도로 경계가 지어지므로 개인재산과 분리되어 안전하게 운영할 수 있습니다.
구분	법인전환의 방법
세제혜택 있는 방식	<ul style="list-style-type: none"> ① 현물출자에 의한 법인전환 ② 법인설립 후 개인 기업을 양수하는 법인전환 ③ 중소기업간 통합(개인사업간, 개인사업과 법인 간)에 의한 법인전환 <p>위 세 가지 방식은 세제혜택이 있기 때문에 엄격한 요건과 절차를 갖추어야 사후관리에서 주의를 피할 수 있습니다.</p>
세제혜택 없는 방식	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 세금부담이 있으나 법원 허가 등의 절차가 없기 때문에 법인전환에 소요되는 기간이 짧아서 유리합니다.

기업의 분할승계

기업승계에 있어 기업 전체를 일괄 승계하는 것보다는 분할하여 전락적으로 단계적 승계가 유리할 수 있습니다. 기업승계에서 발생하는 세금부담에서 전락적으로 접근하기 위해서는 미래 잠재성이 풍부한 저평가 사업부문을 먼저 증여하는 것이 조세전락적으로 유리하기 때문입니다. 따라서 동일 법인에 저평가 사업부문과 고평가 사업부문이 병존하는 경우에는 분리하여 승계하는 전략이 효율적입니다.

구분	분할 내용
<p>절세효과</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 증여시점의 저평가 사업부문 가치는 상속당시보다 낮게 평가되기 때문에 상속세를 절감하는 효과가 있습니다. 다만 미래 잠재성은 예측치이기 때문에 회사 경영진의 냉철한 의사결정이 필요한 부분입니다.
<p>위험관리와 지속 경영</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 여러 사업부분이 한 법인에 소속되는 경우에는 결국 법인이라는 울타리에서 이익과 손실을 공유하기 때문에 커다란 손실이 발생하는 경우에는 안정적인 사업부문에도 영향을 미쳐서 법인 전체에 악영향을 미칠 우려가 있습니다. 이런 위험에서 회피하기 위해서 고위험 사업과 저위험 사업을 분리하여 운영하면 저위험 사업부문은 경영을 지속하여 미래를 도모할 수 있는 장점이 있습니다.
<p>조세혜택</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조세특례제한법상 중소기업과 일반기업은 세제혜택에서 큰 차이가 있습니다. 따라서 매출액이 소기업을 초과하거나 중기업을 초과하는 경우에는 사업을 분할하여 독자적으로 운영되면 중소기업 또는 중기업으로 분류되어 중소기업특별세액감면 등의 조세혜택을 받을 수 있습니다. ▶ 단, 사업분할은 적격인자 비적격인자에 따라서 세제상 큰 차이가 있습니다. 법인세법상 적격분할의 요건에 미달하면 법인세, 취득세 등 세부담이 클 수 있으므로 적격분할 여부를 사전에 정밀하게 검토해야 하며, 잠재가능성이 큰 사업부문에 회사 역량을 집중시킴으로써 미래를 준비할 필요가 있습니다.

비상장주식 보충적 평가

2020년도에 전국적으로 불균등유상감자에 대한 중여세 부과가 이루어지고 있듯이 평소 기업관리에 있어서 비상장주식에 대한 평가와 이에 따른 세제상 검토가 매우 중요해지고 있으니 매년 회사 결산이 끝나면 비상상주식 평가를 통해서 장기전락을 검토해야겠습니다.

상속세 및 중여세법상 비상장주식의 경우 시가가 있는 경우 시가로 평가하되, 시가가 없는 경우 보충적 평가 방법에 의해 순자산가치와 순손익가치를 가중평균한 금액과 순자산가치의 80%중 큰 금액으로 평가합니다.

비상장주식 보충적 평가액 = Max(①, ②)

- ①순손익가치와 순자산가치 가중평균액 =

$$[1\text{주당 순자산가치}^{(*)} \times 1\text{주당 순손익가치}^{(**)} \times 3] / 5$$
- ②1주당 순자산가치 × 80%

(*) 1주당 순자산가치 = 평가기준일 당해 법인의 순자산가액/평가기준일 발생주식 총수

(**) 1주당 순손익가치 = 1주당 최근 3년간의 순손익액의 가중평균액(*) = (순손익가치 환원율(10%)

(*) 1주당 최근 3년간 순손익액의 가중평균액 = $\{(평가기준일 이전 1년이 되는 사업연도의 1주당 순손익액 \times 3) + (평가기준일 이전 2년이 되는 사업연도의 1주당 순손익액 \times 2) + (평가기준일 이전 3년이 되는 사업연도의 1주당 순손익액 \times 1)\} / 6$

비상장주식평가-점검사항

비상장주식평가 시에 부동산 과다법인 등, 회사의 상황에 따라 평가방법이 달라질 수 있으므로 회사현황파악을 먼저 한 이후에 진행을 해야 합니다.

구분	점검 사항									
자산총액 중 부동산비율이 50%~80%	<p>자산총액 중 부동산비율이 50%이상~80% 미만인 법인의 주식 평가는 순자산가치와 순손익 가치를 3:2로 가중평균합니다.</p> <p>▶ 일반적으로는 순자산가치와 순손익가치를 2:3으로 가중평균하지만, 부동산 등 과다보유법인인 순자산가치와 순손익가치를 3:2로 가중평균하여 순자산가치에 비중을 더 두고 있습니다.</p>									
자산총액 중 부동산비율이 80%이상	<p>자산총액 중 부동산비율이 80% 이상인 법인 등 아래에 해당하는 법인은 순자산가치와 순손익가치를 가중평균하지 않고 순자산가치로만 평가합니다.</p> <p>① 상속세 및 증여세 과세표준 신고기한 이내에 정산절차가 진행 중이거나 사업의 계속이 곤란하다고 인정되는 법인</p> <p>② 사업개시 전의 법인, 사업개시 후 3년 미만의 법인, 휴업·폐업 중인 법인</p> <p>③ 부동산 등 가액이 자산총액의 80% 이상인 법인</p> <p>④ 주식 등 가액이 자산총액의 80% 이상인 법인</p> <p>⑤ 법인 설립 시 정관에 존속기한이 확정된 법인으로서는 평가기준일 현재 잔여 존속기한이 3년 이내인 법인</p>									
지분율에 따른 평가가산	<table border="1"> <thead> <tr> <th>최대주주 지분율</th> <th>증소기업</th> <th>대기업</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50% 이하</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>50% 초과</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	최대주주 지분율	증소기업	대기업	50% 이하	10%	20%	50% 초과	15%	30%
최대주주 지분율	증소기업	대기업								
50% 이하	10%	20%								
50% 초과	15%	30%								

비상장주식 평가액 변동

비상장주식의 보충적 평가액은 특수한 경우를 제외하고는 순자산가치와 순손익가치를 가중평균하여 산출하게 됩니다. 이때 순자산가치는 평가기준일 현재의 자산가액으로 하는데 순손익가치는 평가기준일이 속하는 직전 3개 사업연도의 손익으로 계산되는 바, 평가시점에 따른 비상장주식의 보충적 평가액이 상당히 다를 수가 있으니 평가시 점을 고려하여 평가합니다.

구분	점검 사항
<p>평가 시 당해연도 손익반영 여부</p>	<p>비상장주식 보충적 평가시 당해연도의 손익은 반영되지 않습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 순손익가치는 평가기준일이 속하는 직전 3개 사업연도의 손익으로 계산하므로 당해연도의 손익은 반영되지 않습니다. ▶ 예를 들면, 2020.09.24이 평가기준일 경우, 순손익가치는 직전 3개 사업연도인 2017~2019 사업연도의 손익을 기준으로 계산되는 반면, 2019.12.30이 평가기준일 경우, 순손익가치는 직전 3개 사업연도인 2016~2018사업연도의 손익을 기준으로 계산되는 구조라서 2016년과 2019년도의 순손익에 따라 주식평가액도 크게 달라질 수 있습니다.
<p>평가기준일이 사업연도 말인 경우</p>	<p>평가기준일이 사업연도 말인 경우 예외적으로 기준일이 속하는 사업연도의 손익을 반영하여 평가합니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 평가기준일이 며칠 차이가 나지 않음에도 불구하고 평가손익 규정상 주식평가액이 크게 엇갈릴 수 있으므로 사전에 주식평가를 해서 비교검토 후에 비상장주식의 사전증여를 실행해야겠습니다.

중소기업 등 할증평가 배제주식

상속세 및 증여세법에서는 최대주주와 그의 특수관계인이 보유하는 주식의 경우 경영권 프리미엄을 감안하여 할증·평가하도록 하고 있습니다. 할증비율은 아래 표와 같으며 대기업과 중소기업에 따라 차등화하고 있습니다.

최대주주 지분율	중소기업	대기업
50% 이하	10%	20%
50% 초과	15%	30%

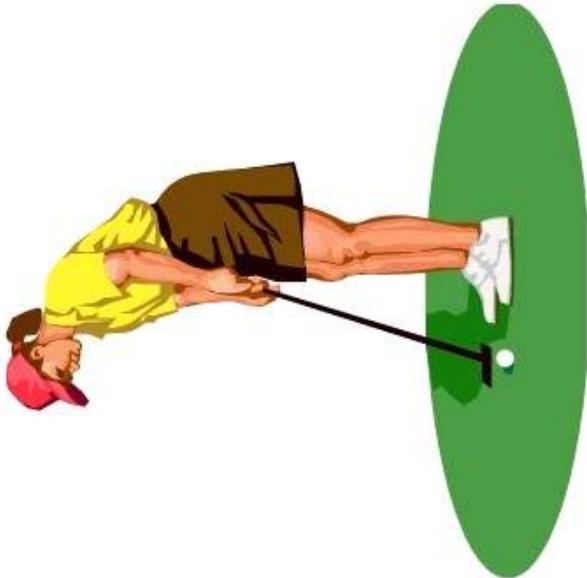
단, 조세특례제한법에서는 2020년 12월 31일 이전에 상속받거나 증여받은 중소기업의 경우 할증을 배제하고 있습니다. 이때 적용되는 중소기업의 범위는 중소기업법에 다른 중소기업을 의미하는 것으로 업종과 독립성의 제한을 받는 조세특례제한법상 중소기업과 다르므로 그 범주가 넓다고 할 수 있습니다.

- 기타 중소기업 등 할증평가 배제되는 경우
- ✓ 평가기준일이 속하는 사업연도 전 3년 이내의 사업연도부터 계속하여 결손금이 있는 법인
 - ✓ 평가기준일 전후 6개월(증여재산의 경우 3개월)이내의 기간 중 최대주주 등이 보유하는 주식이 전부 매각된 경우
 - ✓ 합병, 증자, 감자, 현물출자에 따른 이익 및 전환사채의 주식전환 등에 따른 이익을 계산할 경우
 - ✓ 1차 출자법인 및 2차 출자법인이 최대주주 등에 해당하는 경우로 자 출자법인 및 2차 출자법인의 주식 등을 평가하는 경우
 - ✓ 3년 이내 사업개시한 법인이 평가기준일이 속하는 사업연도의 직전사업연도까지 각 사업연도의 기업회계기준에 의한 영업이익이 모두 0이하인 경우
 - ✓ 상속세 또는 증여세 신고기한 이내에 청산이 확정된 법인의 경우
 - ✓ 최대주주 외의 자가 최대주주의 주식을 10년 이내에 상속 또는 증여받은 후 최대주주에 해당하지 않은 경우
 - ✓ 주식 등의 실제소유자와 명의자가 다른 경우

기타

<참고문헌 >

- 1) inheritance-gift-tax-guidebook-2018-삼정KPMG
- 2) 기업승계와 상속증여세_김주석,김정수



**다
함
사
관**

중소기업에 대한 가업승계사례 본문

목 차

I. 서 언 / 81

II. 가업승계계획 / 82

1. 일반절차
2. 가업승계관련 의사결정
3. 가업승계 대상자 선정
4. 공동운영 여부
5. 민법상 유류분 고려

III. 가업승계관련 조세제도 / 87

1. 창업자금에 대한 증여세 과세특례
2. 가업승계에 대한 증여세 과세특례
3. 사전증여재산과 상속공제의 한도
4. 명의신탁주식
5. 중소기업의 명의신탁 실제소유자 확인제도
6. 가업상속공제

IV. 조세전략수립 / 125

1. 가업승계 시기에 따른 절세전략
2. 개인사업의 법인전환
3. 가업의 분할승계

V. 결 어 / 128

I. 서 언

경영권 방어와 백기사를 주제로 한 기업뉴스나 영화를 보고 다른 세계라 여기는 사람들이 대부분이지만 큰 관심을 가지고 봐야하는 사람 중 하나가 바로 우리 세무사들이다. 이런 주제는 글로벌기업, 대기업이나 주로 중소기업에 대한 세무사 일부는 관심도가 떨어질 수 있으나 사실 지속적으로 관심을 가져야 하고 그에 따라 고객기업의 주식평가, 지배구조에 대해서 고객기업과 지속적으로 의사소통을 하고 전략을 수립해야 기업의 지속적인 사업승계를 효과적으로 마무리할 수 있다.

한국과 해외의 가업승계 사례와 차이점을 살펴보고 중소기업이 나아가야 될 가업승계와 절세전략에 대해서 살펴보고자 한다.

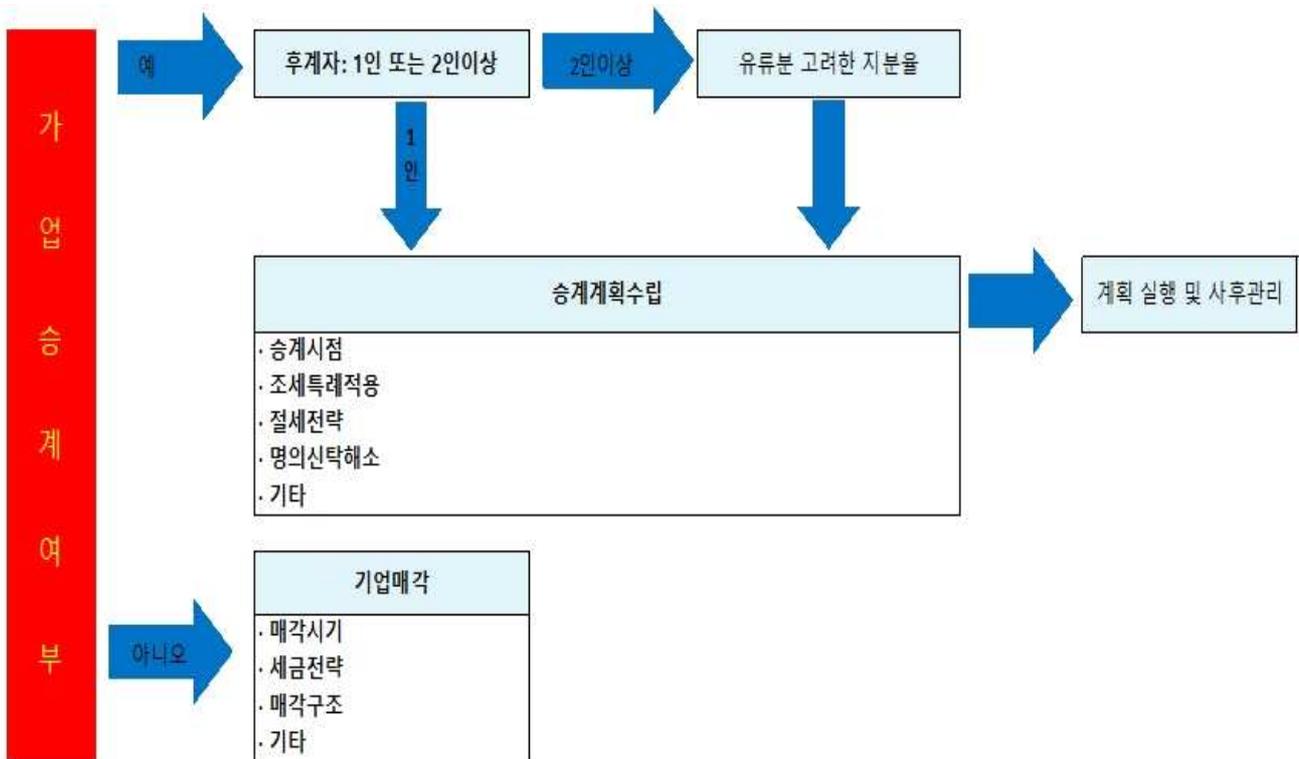
국내 기업의 후계자는 부모의 자금을 증여받고, 가업기업에 입사 후 초고속 승진으로 회사 경영에 참여하여, 기업의 임직원과 의사소통과 신뢰관계, 후계자로서의 능력검증 등에서 임직원의 신뢰가 낮은 데 반해, 스웨덴 발렌베리家は 능력을 입증한 후계자 두 명으로 유지하며 회사의 실질 지분이 없고 전문경영인을 견제하고 감시하는 체제로 운영되는데 기업실적도 뛰어나고 국민들로부터 큰 존경도 받고 있다.

한국과 해외의 가업승계의 핵심은 성공적인 가업승계를 수행하는 것이므로 후계자의 능력검증, 임직원에 대한 신뢰 뿐 아니라 승계과정에서의 절세전략 또한 매우 중요하기에 가업승계를 위한 절세전략과 이에 대한 구체적인 부분을 다루고자 한다.

II. 가업승계계획

1. 일반 절차

가업승계는 통상, 아래와 같은 절차와 흐름으로 오랜 시간동안 진행되므로 충분한 시간을 두고 큰 그림을 그린 후에 구체적인 방법과 수단을 통해 실행시켜야 한다.



가업을 승계할 지, 처분할 지를 결정하고 나서는 오랜 기간 경영능력을 검증하면서, 승계시점, 절세전략, 명의신탁주식이 있는 경우 그에 대한 해소 등을 계획하여 가업을 최대한 효과적으로 승계해야 한다. 그럼으로 인해서 가업을 승계한 후계자가 가업을 계속적으로 유지하고 그 이상으로 발전시키는 데 있어서 중요한 초석이 될 것이기 때문이다.

2. 가업승계여부 의사결정

가업승계란 기업이 상속 또는 증여를 통해 현재 경영권과 소유권을 다음 세대에 이전하는 것을 의미한다. 승계과정에서 발생할 위험과 문제를 통제할 수 있도록 장기적으로 준비하고 실행해야 하며, 이를 위해서 가업승계자와 그 가족의 의사결정과 굳은 실행의지가 중요하다. 선순위로 고려할 사항은 다음과 같다.

사업존속여부

- 승계자가 영업능력, 기술능력에 있어서 큰 영향력을 발휘하고 있는 사업구조에서는 승계 이후 사업유지를 위해서 영업능력, 기술능력을 안정적으로 이전하는 작업을 사전에 진행

후계자준부

- 가족 중에서 사업을 승계받아 유지할 다수의 자손이 있는 경우에는 공동사업 운영 또는 분리를 생각할 수 있지만 직계자손이 없어서 전문경영인체제를 선택하거나 사업체를 제3자에게 매각할 의사결정을 해야 함.

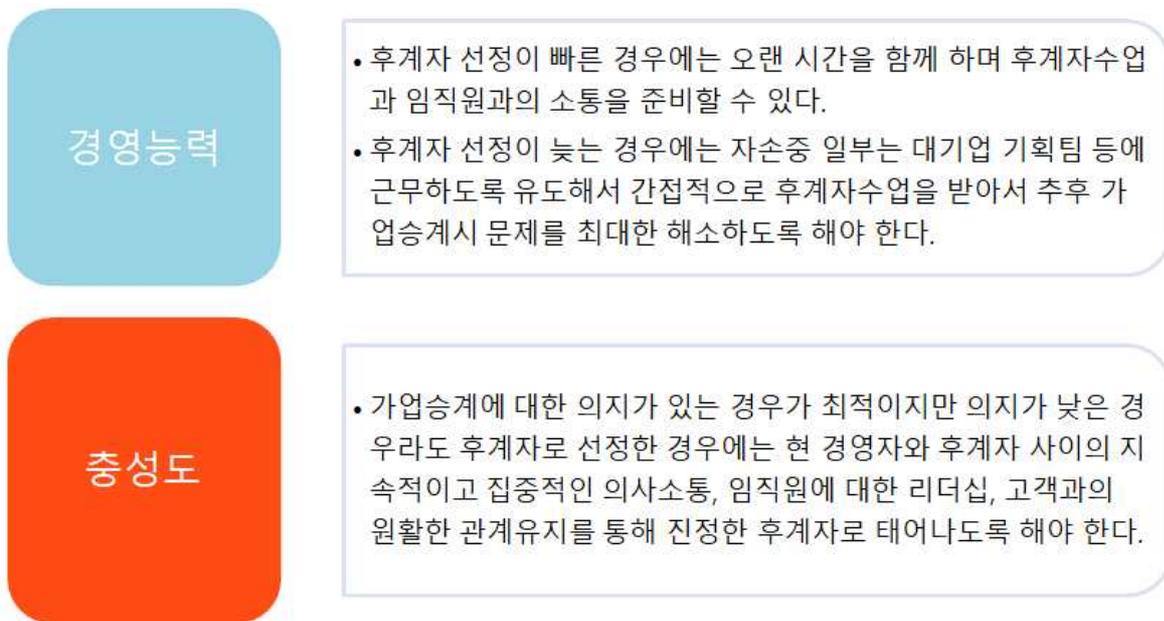
사업을 승계와 유지에서 후계자의 능력을 중시해서 가업을 승계하는 사례 중 도요타를 살펴본다.

글로벌 자동차 기업인 일본의 도요타(1937년 창업)는 가업승계를 통해 경영을 하고 있는 성공적인 가족기업이다. 도요타는 소유와 경영을 무조건 동일화 하지 않고 있다. 경영에 있어서, 소유가문 뿐 아니라 전문경영인도 CEO가 될 수 있다.

도요타는 CEO가 되는 과정과 기간 등에서 공정한 절차를 통해 임직원의 무한신뢰를 받고 있다. 그 중심엔 소유가문도 경영능력이 검증돼야 CEO를 맡도록 운영하는 공정함이다.

3. 가업승계 대상자 선정

가업의 후계자 선택에 있어서 경영능력, 가업에 대한 충성도, 후계자의 가족들의 지지를 확인하고 승계시기를 위해서 사전에 철저한 준비가 필요하다.



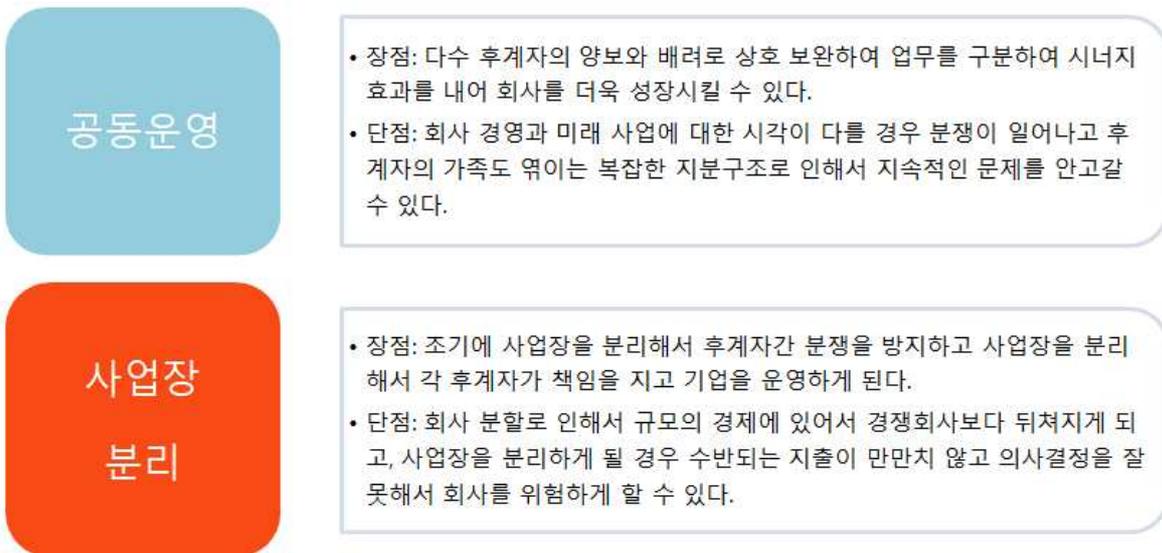
비즈니스위치에서, 남영호 한국가족기업경영연구소장은 "발렌베리 가문처럼 후계자가 갖춰야할 조건과 경영철학을 마련하고, 이를 토대로 후계자를 결정하는 구조가 필요하다"며 "승계 후보자들도 일반 직원과 마찬가지로 진급절차를 밟고 경영능력도 제대로 검증해야 한다"고 말했다.

위 기사에서 언급된 발렌베리 가문의 후계자는 가문의 지원 없이 명문대를 나오고 자신의 능력을 입증해서 후계자에 선정되는 전통을 유지해서

임직원은 물론 국민에게도 존경을 받고 있다. 한국의 가업승계문화에도 이런 후계자 선정 과정을 참고로 하면 후계자에게 투입되는 과도한 비용을 절감함은 물론이고 회사의 성장동력에 큰 힘을 실을 수 있다고 기대한다.

4. 가업운영방식에 대한 결정: 공동운영 vs 독립운영

후계자 후보가 없어도 걱정이지만 쟁쟁한 후계자가 많아도 현명한 의사결정이 필요하다. 중소기업이라고 하더라도 형제의 난이 일어나지 않으리라는 보장이 없으니 사전에 가업에 대한 운영방식을 선정하고 충실하게 이행해야 된다. 거시적으로는 후계자 여럿이 공동운영하거나 사업장을 분리할 수가 있다.



5. 민법상 유류분 고려

유류분(遺留分)이란 상속인에게 보장되는 최소한의 상속분을 말하는 것으로 법(민법 제1112조)으로 유류분을 정하고 있다.

상속인이 수인인 경우 피상속인이 특정상속인에게 재산의 부분을 사전증여할 경우, 다른 상속인들은 사전증여를 받은 특정상속인에게 본인의 유류분 가액을 반환청구 할 수 있으며 가액산정은 다음과 같다.

유류분 산정가액 = 유류분 산정 기초가액(*1) × 법정상속비율(*2) × 유류분 비율(*2)		
(*1)유류분 산정기초가액 = 상속개시 당시의 재산 (+) 상속개시 1년 전 증여한 재산가액(*가) (-) 상속채무		
(*가) 대법원 판례에 따르면 상속인에게 한 사전증여는 기한 제한 없이 합산되며 특별한 사정이 없는 한 상속인이 아닌 자에 대한 증여는 1년 내 증여분만을 합산한다.		
(*2)		
유류분 청구권자	법정상속 비율	1)유류분 비율
직계비속	1	법정상속재산가 × ½
배우자	1.5	법정상속재산가 × ½

유류분 반환청구권은 상속을 개시한 때로부터 10년(또는 안 때로부터 1년)을 경과하면 소멸하므로 그 이전까지는 청구를 해야 한다. 따라서 유류분청구로 인해 감소할 지분율을 고려하여 후계자의 지분율을 공고히 하여 지배구조에 심각한 문제가 생기는 것을 방지해야 한다.

1) 민법 제1112조, 1115조

Ⅲ. 가업승계관련 조세제도

1. 창업자금에 대한 증여세 과세특례

(1) 개요

창업자금에 대한 증여세 과세특례제도(조세특례제한법 제30조의5)는 다음 세대로 부를 바르게 이전하여 경제활동을 촉진하기 위해 2006년 1월 1일부터 도입됐다.

이러한 창업자금에 대한 사전상속 제도는 18세 이상인 거주자가 『조세특례제한법』 제6조 제3항 각호에 따른 창업중소기업과 창업벤처중소기업에 해당하는 업종을 영위하는 중소기업을 창업할 목적으로 60세 이상의 부모로부터 30억 원 한도의 창업자금을 증여받는 경우 증여세 과세가액에서 5억 원을 공제하고 100분의 10의 특례세율을 적용하며, 창업자금을 2회 이상 증여받거나 부모로부터 각각 증여받는 경우에는 각각의 증여세 과세가액을 합산하여 적용받는다. 본 조세특례는 가업상속공제처럼 상속세 및 증여세에 대한 공제가 아니라 과세를 상속세 신고까지 과세이연해주는 제도이다.

증여세 산출세액 = [창업자금(30억원 또는 50억원*한도)-5억원] × 10%

*2016.1.1이후 증여 분부터는 10명 이상 신규 고용하는 경우 50억원까지 한도로 한다.

종종 자녀에게 부담부증여나 양도를 하면서 부담하는 세금을 줄이기 위해서 사전 준비 없이 창업자금에 대한 과세특례를 신청하려는 납세자가 있는데 이런 경우 과세특례도 받지 못하고 가산세를 포함하여 추징당할 수 있으므로 사전에 면밀한 요건 검토와 업무일정관리를 해서 부담하지 않아도 되는 세금을 추징당하지 않아야 한다.

창업자금에 대한 증여시 과세특례를 위한 영유권영절차

구분	단계	주요영절	진행내부영절	비고	영장표														
					영	영	영	영	영	영	영	영	영	영	영	영			
사전 준비 단계	11	창업자금 증대방법	부양위 수증서제외 의제확인	사전검정 서류 제출	●														
	12	사전검정	증여자의 수증서 발급 이후 확인	필요시 보편세무 영절	●														
	13	전액영절 후 가혹처벌	창업자금 및 창업기업 영절영절 보편세무 영절영절	창업자금 영절영절 영절영절 영절영절 영절영절	●														
영 유 권 영 절 단 기	21	수증서 영절	수증서 영절 창업기업 영절영절		●														
			증여제외영절 및 영절영절 영절		●														
후속 진행영절	31	증여제외2			●														
	32	증여제 제외 특례영절			●														
	33	창업소기업 영절			●														
	34	창업자금 모두 사용			●														
	35	수증서 제외, 제외시 수증			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	36	5년간 고용 유지			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

(2) 적용요건

창업자금에 대한 증여세 과세특례제도를 적용받기 위해서는 아래의 요건을 충족하여야 하며, 창업 후 10년간 사후관리 대상이므로 심사숙고하여 세제상 불이익을 받지 않도록 해야 한다.

구 분		적용요건	유의사항
사전 요건	수증자	▶증여일 현재 18세 이상 거주자	
	증여자	▶60세 이상의 부모(부모 사망 시 조부모 포함)	
	증여재산	▶양도소득세 과세대상이 아닌 자산	
	신청요건	▶증여세 신고기한까지 특례신청	
사후 요건	창업요건	▶증여받은 날부터 1년 이내에 창업중소기업에 해당하는 업종을 영위하는 중소기업을 창업해야 됨	
	사용요건	▶증여받은 날부터 3년이 되는 날까지 창업자금을 모두 해당목적에 사용해야 됨	
	추징요건	<ul style="list-style-type: none"> ▶창업중소기업에 해당하지 않는 업종을 창업한 경우 ▶창업자금을 당초 창업한 사업과 관련하여 사용하지 않은 경우 ▶증여받은 날부터 3년이 되는 날까지 창업자금을 해당 목적에 모두 사용하지 않은 경우 ▶증여받은 후 10년 이내에 창업자금을 해당 사업용도 외의 용도로 사용한 경우 ▶창업 후 10년 이내에 수증자가 사망하거나 당해 사업을 폐업하거나 휴업(실질적 휴업포함)한 경우 ▶창업자금이 30억원을 초과하는 경우 창업한 과세연도 종료일부터 5년 이내 각 과세연도 근로자수가 아래의 수보다 적은 경우 창업한 날의 근로자수 - (창업을 통하여 신규고용한 인원수 - 10명) 	
	요건위배시	▶상기 사유 요건을 위반하면 증여세 및 이자상당액을 추징	

1) 수증자와 증여자

창업자금 과세특례를 적용받을 수 있는 수증자란 「조세특례제한법」 제6조제3항 각호에 다른 업종을 영위하는 중소기업²⁾을 창업하고자 하는 18세 이상인 거주자를 말한다.

창업자금 과세특례 적용시 증여자는 수증자의 60세 이상 부모(증여 당시 부 또는 모가 사망한 경우에는 그 사망한 부 또는 모의 부모를 포함한다)인 경우에 해당해야 한다.

2) 창업자금에 해당하는 증여재산의 범위

창업자금 과세특례를 적용받기 위해서는 토지·건물 등 양도소득세 과세대상³⁾이 아닌 재산을 증여받아야 한다.

즉, 현금, 채권 등 양도소득세가 과세되지 않는 재산을 증여받아야 하는 것으로, 이는 양도소득이 누락됨으로 인한 탈루문제를 막기 위함이다. 증여시점까지 발생하는, 증여자에게 귀속되는 부동산 등의 양도소득세 과세 대상에 대한 양도차익이 증여시점에서 과세되지 않고 수증자의 취득가액으로 산입되어 증여자가 세제상 혜택을 보기 때문이다.

3) 창업의 범위 및 사용기한에 대한 유형별 판단

창업자금을 증여받은 수증자는 증여받은 날부터 1년 이내에 창업을 해야 한다.

여기서 창업의 범위가 중요하므로 유형별로 판단한 사례를 기준으로 요건불비로 인해서 추정 받지 않도록 주의해야 한다.

2) 조세특례제한법시행령 제2조의 중소기업을 말한다.

3) 소득세법 제94조 제1항

구 분	판 단	근 거
커피전문점	커피전문점은 창업자금에 대한 증여세과세특례 대상 중소기업에 해당하지 않음	상속증여 -0204,2017.2.14
조리전문교육비	창업자금은 사업용자산의 취득자금과 사업장의 임차보증금을 말하는 것으로 조리전문교육비용은 포함되지 않음	상속증여-4857,2016.8.30
프랜차이즈 사업인수	프랜차이즈 사업을 인수하는 경우 창업으로 보지 않음	상속증여세과 -125,2013.5.20
창업후 기계장치 취득목적	창업한 후 기계장치 등을 취득할 목적으로 증여받는 자금은 특례대상이 아님	재산세과 446, 2012.12.10-
창업 후 대출금 상환목적	창업한 후에 본인의 증자대금으로 사용된 금융기관의 대출금을 상환할 목적으로 증여받은 자금은 특례대상이 아님	재산세과 -434,2012.12.3
자기건물에 증여자금으로 음식점영위	부동산임대업자가 자기의 임대건물 지하층에서 아버지로 부터 증여받은 자금으로 본인이 직접 음식점을 영위하는 경우에는 특례대상이 아님	법규재산 -2011-118, 2011.4.5
신축 중인 주유소 인수하는 경우	신축 중인 주유소 인수한 후에 주유소를 영위하는 경우는 창업에 해당되지 않아 특례대상이 아님	재산세과 -717, 2009.4.9
창업자금으로 증여자 토지 취득	증여받은 창업자금으로 증여자 토지 취득 후 물류업을 영위하는 경우 특례대상임	재산세과 -250, 2009.1.21

(3) 점검사항

창업자금에 대한 증여세 과세특례제도를 적용받기 위해서는 증여한도, 합산과세여부, 세액공제, 다른 특례와 중복적용 등에 대해서도 점검을 하고 추후 상속세 부담을 고려해야 한다.

구 분	점검 사항
창업자금의 증여한도	<p>창업자금의 증여한도는 30억원.</p> <p>부모로부터 각각 증여받을 수 있으나 합산하여 30억원이 한도(창업을 통해 10명 이상 신규 고용한 경우 50억원 한도)이며 초과되는 증여가액은 과세특례규정이 적용되지 않기에 일반적인 증여세를 부담해야 한다.</p>
증여세 합산과세 여부	<p>창업자금에 대한 증여세와 일반증여가 함께 있는 경우에 합산을 하게 되면 본 특례의 취지가 퇴색되기 때문에 별도로 분리한다. 즉 증여재산공제와 세율이 서로 다른 체제이기 때문에 합산과세를 하지 않고 창업자금에 대한 증여세를 별도로 과세한다.</p>
신고세액공제	<p>일반 증여를 신고기한 내에 신고할 경우 신고세액공제가 적용되지만 본 특례의 경우 증여재산가액에서 5억원을 공제한 금액에 10%의 낮은 세율이 과세되기 때문에 신고세액공제는 적용하지 않는다.</p>
중복적용 여부	<p>가업승계에 대한 증여세 과세특례와 창업자금에 대한 증여세 과세특례는 중복적용이 불가능.</p> <p>다만, 동일한 수증자에게 두 가지 과세특례를 중복하여 적용하는 것을 방지하기 위한 취지이므로 수증자를 달라하여 한 명에게는 창업자금을 증여하고 다른 자녀에게는 가업주식을 증여할 경우 두 가지 과세특례를 적용할 수 있다.</p>
상속세 합산과세 여부	<p>일반적으로 상속세 계산 시 10년 이내 증여가액을 합산하는 것이나 창업자금에 대한 증여세 과세특례 적용대상 증여가액은 기한에 관계없이(10년 전도 포함) 합산하여 상속세를 산출하게 됩니다. 즉, 본 특례규정은 세금을 감면하는 규정이 아니라 상속 시까지 세금을 유보하는 규정이다. 다만, 상속공제액 계산 시 사전증여재산으로 보지 않기 때문에 해당 가액도 상속공제가 가능하다.</p>

계산사례: 창업자금 과세특례 vs 일반증여 vs 상속세 정산

창업자금은 10억원, 상속시 추가상속분이 없음, 피상속인의 배우자 없음, 신고세액공제 생략으로 가정

계산구조	창업자금 증여세 과세특례	일반증여재산	상속재산	비고
1.상속(증여)재산	10억원	5천만원	0원	
-				
2.과세제외재산				
-				
3.공과금 등				
+				
4.사전증여재산 가산액(창업자금, 기업승계 등)			10.5억원	
-				
5.상속(증여)공제 등	5억원	5천만원	5억원	
=				
6.상속(증여)세과세표준	5억원	0원	5.5억원	
x				
7.세율	10%	누진세율	누진세율	
-				
8.산출세액	5천만원	0원	1억5백만원	
-				
9.증여세액공제 등	신고세액공제 적용 배제	신고세액공제 적용	5천만원	창업자금 증여세과세특례는 신고 세액공제 적용배제
=				
10.납부할 세액	5천만원	0원	5천5백만원	창업자금 증여세과세특례는 영구 적 감면이 아니라 과세 이연

1) 창업자금의 증여한도

창업자금은 2회 이상 증여받거나 부 또는 모로부터 각각 증여받을 수 있으며, 그 증여액은 합하여 증여세 과세가액 30억 원(창업을 통하여 10명 이상을 신규 고용한 경우에는 50억 원)을 한도로 한다.⁴⁾

2) 과세표준 계산 및 적용세율

창업자금 과세특례 적용시 적용하는 과세표준과 세율은 보면 직계존속으로부터의 증여재산공제 5천만 원⁵⁾ 대신에 5억 원을 공제받고 누진세율⁶⁾ 대신에 100분의 10을 적용한다.

3) 증여시기에 관계없이 상속재산에 가산 하고 상속공제한도액에 미반영함

창업자금 과세특례를 적용받은 증여자금은 상속세 및 증여세법 제13조(상속세 과세가액) 제1항 제1호를 적용할 때 기간에 관계없이⁷⁾ 상속세 과세가액에 가산한다. 그리고 상속세 및 증여세법 제24조(공제 적용의 한도)제3호⁸⁾를 적용할 때는 상속세 과세가액에 가산한 증여재산가액으로 보지 않아서 창업자금 사전증여분에 대해서는 상속공제 한도액 계산 시 차감되지 않고 상속공제를 적용받을 수 있다.

4) 과세특례 창업자금 외 일반 증여재산가액과의 합산 배제

창업자금 과세특례를 적용받은 증여자금에 대하여 증여세를 부과하는 경우에는 ‘동일인의 증여재산가액 합산’⁹⁾에도 불구하고 동일인으로부터 증여받은 창업자금 외의 다른 증여재산가액은 창업자금 과세특례를 적용받은 증여자금에 대한 증여재산가액에 가산하지 않는다.

4) 수증자별로 각각 창업자금 과세특례를 적용받을 수 있다(재산세과-4457, 2008.12.30)

5) 상속세 및 증여세법 제53조

6) 상속세 및 증여세법 제56조

7) 상속개시일 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액은 상속세 과세가액에 가산한다.

8) 상속공제는 상속세 과세가액에서 ①상속인이 아닌 자에게 유증 등을 한 재산의 가액②상속인의 상속포기로 그 다음 순위의 상속인이 상속받은 재산의 가액 ③상증법 제13조에 따라 상속세 과세가액에 가산한 증여재산가액을 뺀 금액을 한도로 한다.

9) 상속세 및 증여세법 제47조 제2항

5) 신고세액공제 적용 배제

창업자금 과세특례 증여자금에 대한 과세표준을 신고하는 경우에는 신고세액공제¹⁰⁾는 적용하지 않는다.

6) 가업승계에 대한 증여세 과세특례와 중복적용 불가

창업자금 과세특례를 적용받은 거주자는 ‘가업승계에 대한 증여세 과세특례’¹¹⁾규정을 적용하지 않는다.

7) 특례신청

창업자금 과세특례를 적용받으려는 자는 증여세 과세표준 신고기한까지 특례신청을 해야 하고 기한까지 특례신청을 하지 않은 경우에는 본 특례규정을 적용하지 않는다.

(4) 사후관리

창업자금 과세특례를 적용받은 경우로서 창업자금 사용명세를 제출하지 않거나 창업하지 않은 경우, 창업목적 외로 사용하는 등에는 가산세를 포함하여 증여세와 상속세를 부과한다.

10) 상속세 및 증여세법 제69조 제2항

11) 조세특례제한법 제30조의 6

1) 창업자금 사용명세 제출

① 창업자금 사용명세는 증여세 납세지 관할 세무서장에게 다음에 해당하는 날까지 제출해야 한다.

- 창업일이 속하는 달의 다음 달 말일

- 창업일이 속하는 과세연도부터 4년 이내의 과세연도(창업자금을 모두 사용한 경우에는 그 날이 속하는 과세연도)까지 매 과세연도의 과세 표준 신고기한

② 제출하는 창업자금 사용내역

관할 세무서장에게 제출하는 창업자금 사용내역에는 다음 사항이 포함되어야 한다.

- 증여받은 창업자금의 내역

- 증여받은 창업자금의 사용내역 및 이를 확인할 수 있는 사항

- 증여받은 창업자금이 30억 원을 초과하는 경우에는 고용내역을 확인할 수 있는 사항

신규 고용명세서

※ 신규 고용명세서는 증여받은 창업자금이 30억원을 초과하고 10명이상 신규 고용한 경우 작성합니다.

① 성명	② 주민등록번호	③ 주소	④ 입사일	⑤ 퇴사일

210mm×297mm[중질지(80g/㎡(재활용품))]

2) 창업 및 창업자금 사용 등에 대한 사후관리에 대한 판단사례

창업 및 창업자금 사용 등에 대한 사후관리를 위반하는 경우에는 증여세는 물론이고 이자상당액까지 부담해야 한다. 따라서 그 사후관리가 매우 중요하므로 그에 대한 유형별 판단사례를 알아본다.

구 분	판 단	근 거
증여자가 사망한 경우	창업자금 증여세 과세특례를 적용받은 후 증여자의 사망으로 상속세 신고를 한 경우에도 사후관리는 유지함	기획재정부 재산세제과 -678, 2011.8.22
창업자금을 부동산취득자금으로 사용하는 경우	창업자금을 부동산임대업을 영위하는 데에 사용하는 금액 등은 증여세와 상속세가 각각 부과됨	서면4팀 -3430, 2007.11.28
창업자금이 국외 현지법인에게 투자	창업자금에 대한 과세특례 자금으로 창업중소기업을 창업한 후 창업중소기업이 당해 창업자금을 국외 현지법인에 투자하는 경우 해당 용도의의 사용에 해당임	재산세과 -317, 2011.7.4
창업 후 사업을 폐업하고 임대업전환	당해 사업을 폐업하여 창업중소기업에 해당하지 않는 부동산임대업으로 전환하는 경우 증여세와 상속세 부과	상속증여세과 -576, 2013.10.14
공동사업 창업 후 폐업	공동사업을 폐지하고 단독사업장으로 하는 경우에는 증여세와 상속세 부과	서면법규과 -528, 2013.5.9
법인과 개인사업 창업후 개인사업을 법인에 양도	창업자금으로 법인과 개인사업을 창업한 후 개인사업을 폐업하고 법인에 양도하는 경우 증여세 추징	재산세과 -167, 2009.9.9
개인사업의 법인전환	창업자금으로 창업한 개인사업을 현물출자 방식의 법인으로 전환한 경우 조세특례제한법 제32조 규정에 충족된다면 사후관리 위반이 아니기에 증여세 추정대상이 아님	서면법규과 -1016, 2014.9.21

2. 가업승계에 대한 증여세 과세특례

(1) 개요

가업승계에 대한 증여세 과세특례제도는 중소기업 경영자가 생전에 자녀에게 가업을 사전에 증여함으로써 가업의 영속성을 유지하고 경제활력을 증진하기 위한 목적으로 2008년 1월 1일 도입되었고, 본 특례 적용시 10%(또는 20%)의 낮은 세율을 적용하게 된다.

$$\text{증여세 산출세액} = [\text{가업자산 상당 증여세 과세가액}(100\text{억원한도}) - 5\text{억원}] \times 10\% (\text{과세표준 } 30\text{억원 초과분은 } 20\%)$$

가업승계에 대한 증여세 과세 특례를 위한 업무진행절차

구분	단계	주요일정	진행세부내용	비고	일정표											
					월											
					3개월 9개월	1년	1년	1년	1년	1년	1년					
사전 준비 단계	1.1	가업주식 증여여부	부모와 수증자의 의사확인	사전점검을 서류 제출	●											
	1.2	사전점검	가업주식과 수증자 나이 확인	필요시 보완서류 요청	●											
	1.3	진행확정 후 기초작성	가업주식에 대한 평가	④ 주식 평가 ⑤ 업무일정표 확정 및 안내	●											
업무 진행 단계	2.1	수증자 선정	수증자 선정		●											
			증여계약 체결확인		●											
			증여재산확인 및 유용성 확인	유류분예 대한 지분을 고려	●											
증여																
후속 진행일정	3.1	증여세 신고				●										
	3.2	증여세 과세특례신청				●										
	3.3	증여세 신고기한까지 가업에 동사				●										
	3.4	대표이사 취임				●	●	●	●	●	●	●				
	3.5	후일 또는 액언시 추정				●	●	●	●	●	●	●				
	3.6	수증자의 지분유지				●	●	●	●	●	●	●				

(2) 적용요건

가업승계에 대한 증여세 과세특례제도를 적용받기 위해서는 아래의 요건을 충족하여야 하며, 가업승계 후 7년간 사후관리 대상이므로 심사숙고하여 세제상 불이익을 받지 않도록 해야 한다

구분		적용요건	유의사항
사전요건	수증자	▶증여일 현재 18세이상 거주자여야 함	
	증여자	▶60세 이상의 부모(부모 사망 시 조부모 포함) ▶가업을 10년 이상 계속하여 동일업종을 경영해야 함 ▶최대주주로서 지분 50%(상장법인은 30%)이상을 10년 이상 계속 보유	
	업종	▶규정에 열거된 업종을 주된 사업으로 하되 부동산임대업, 소비성 서비스업 등은 제외	
	규모	▶중소기업이거나 매출액 3,000억원 미만의 중견기업	
	증여재산	▶주식 또는 출자지분	
	신청요건	▶증여세 신고기한까지 특례신청	
사후요건	승계요건	▶증여세 과세표준 신고기한까지 가업에 종사해야 함 ▶증여일로부터 5년 이내에 대표이사에 취임해야 함	
	사용요건	▶증여받은 날부터 3년이 되는 날까지 창업자금을 모두 해당목적에 사용해야 됨	
	추징요건	증여 후 7년 이내에 다음의 사유 발생 시 추징 ▶증여받은 날부터 5년 이내에 대표이사에 취임하지 않거나 7년까지 대표이사직을 유지하지 않는 경우 ▶가업의 주된 업종을 변경하는 경우 ▶가업을 1년 이상 휴업하거나 폐업하는 경우 ▶주식 등을 증여받은 수증자의 지분이 감소되는 경우	조세특례 제한법 §30조의 6
	요건 위배시	▶상기 사유 요건을 위반하면 증여세 및 이자상당액을 추징	

1) 「상속세 및 증여세법」상 가업에 해당하는 주식의 증여

가업승계 증여세 과세특례를 적용받기 위해서는 상속세 및 증여세법 제18조 제2항 제1호에 따른 가업¹²⁾에 해당하는 법인의 주식 등을 증여받아야 한다.

2) 수증자 와 증여자

- 수증자 요건

- ① 18세 이상의 거주자이어야 한다.
- ② 증여세 신고기한까지 가업에 종사하여야 한다.
- ③ 증여일로부터 5년 이내에 대표이사에 취임하여야 한다.
- ④ 2인 이상이 가업을 승계받는 경우도 가능하다.

- 증여자 요건

가업승계 과세특례 적용 시 증여자는 수증자의 60세 이상 부모(증여 당시 부 또는 모가 사망한 경우에는 그 사망한 부 또는 모의 부모를 포함한다)로서 그 부모가 각각 10년 이상 계속하여 가업을 경영한 경우에 해당해야 한다. 이 경우 가업상속공제 요건 중 하나인 피상속인의 대표이사 재직요건은 증여세 과세특례 시 요건은 아니기 때문에 증여자가 대표이사로 재직하지 않았다 하더라도 10년 이상 계속 가업을 경영한 경우를 말한다. 여기서 중요한 가업경영이란 50%이상(상장주식은 30%)을 소유하는 것 뿐만 아니라 실제 가업운영에 참여한 경우를 말한다.¹³⁾

12) 상속세 및 증여세법 제18조 제2항 제1호에 따른 가업

① 별표에 따른 업종(가업상속공제를 적용받는 중소기업의 해당업종과 동일)을 주된 사업으로 영위하는 자산 5천억 원 미만의 중소기업 등

② 부모가 10년 이상 계속 경영한 기업이어야 한다.

③ 종전에 최대주주 등 1인으로부터 증여받아 증여세 과세특례를 적용받지 않았어야 한다.

13) 재산세과-779, 2009.11.19

3) 주식보유 요건 및 수증자에 대한 판단 사례

가업승계 과세특례 적용대상인 ‘가업’은 가업상속공제 적용 시 가업 규정을 준용하고 있으므로 관련 판결사례는 모두 동일하게 적용된다고 볼 수 있다.

구분	판단	근거
10년 이상 계속 보유주식 여부	증여자가 주식을 10년 이상 계속하여 보유하면 되고, 증여대상 주식을 10년이상 계속 보유할 필요는 없음	대구고법 2018누5278, 2019.5.31
최대주주 등이 특수관계 포함여부	최대주주 등의 지분 보유요건에는 증여자와 그의 특수관계인 모두의 지분을 합한 것으로 증여자 지분이 작아도 증여세 과세특례는 적용될 수 있음	재산세과 -3185, 2008. 10.8
최대주주 판단시 사내근로복지기금	사내근로복지기금이 보유한 주식도 특수관계자의 지분에 해당되어 최대주주지분에 포함됨	기획재정부 재산세재과 -1039, 2011.12.2
최대주주 판단시 자기주식 포함여부	주식발행법인이 보유하는 자기주식은 발행주식총수에서 제외하므로 대주주지분에 포함되지 않음	서면법규과 -1386, 2013.12.22
명의신탁주식	명의신탁주식이 명의신탁이라는 사실이 명백하게 확인되는 경우에는 최대주주의 지분에 포함하여 판단	재산세과 -596, 2010.8.16
수증자는 자녀 외의 자도 가능한 지	주식의 수증자는 ‘자녀’이어야 함	서울행정법원 2018구합88159, 2019.6.21
대표이사 취임	대표이사가 법인등기부등본에 등재되지 아니한 경우에는 증여일로부터 5년 이내에 대표이사로 취임한 것으로 볼 수 없어서 증여세를 과세함이 타당함	조심2017부 -3614, 2017.12.11
주식 수증 전에 대표이사 취임 시	수증자가 가업이 승계를 목적으로 주식 등을 증여받기 전에 해당 기업의 대표이사로 취임한 경우에도 적용됨	재산세과 -2389, 2008.8.22

(3) 점검사항

가업승계에 대한 증여세 과세특례제도를 적용받기 위해서는 증여한도, 합산과세여부, 세액공제, 다른 특례와 중복적용 등에 대해서도 점검을 하고 추후 상속세 부담을 고려해야 한다.

구 분	점검 사항
가업승계의 증여한도	가업승계의 증여한도는 100억 원임. 100억 원이 한도이며 초과되는 증여가액은 과세특례규정이 적용되지 않기에 일반적인 증여세를 부담해야 한다.
증여세 합산과세 여부	가업승계에 대한 증여세와 일반증여가 함께 있는 경우에 합산을 하게 되면 본 특례의 취지가 퇴색되기 때문에 별도로 분리한다. 즉 증여재산공제와 세율이 서로 다른 체제이기 때문에 합산과세를 하지 않고 가업승계에 대한 증여세를 별도로 과세한다.
신고세액공제	일반 증여를 신고기한 내에 신고할 경우 신고세액공제가 적용되지만 본 특례의 경우 증여재산가액에서 5억 원을 공제한 금액에 10%의 낮은 세율이 과세되기 때문에 신고세액공제는 적용하지 않는다.
중복적용 여부	가업승계에 대한 증여세 과세특례와 창업자금에 대한 증여세 과세특례는 중복적용이 불가능하다. 다만, 동일한 수증자에게 두 가지 과세특례를 중복하여 적용하는 것을 방지하기 위한 취지이므로 수증자를 달라하여 한 명에게는 창업자금을 증여하고 다른 자녀에게는 가업주식을 증여할 경우 두 가지 과세특례를 적용할 수 있다.
상속세 합산과세 여부	일반적으로 상속세 계산 시 10년 이내 증여가액을 합산하는 것이나 가업승계에 대한 증여세 과세특례 적용대상 증여가액은 기한에 관계없이(10년 전도 포함) 합산하여 상속세를 산출하게 된다. 즉, 본 특례규정은 세금을 감면하는 규정이 아니라 상속 시까지 세금을 유보하는 규정이다. 다만, 상속공제액 계산시 사전증여재산으로 보지 않기 때문에 해당 가액도 상속공제가 가능하다.

계산사례: 창업자금 과세특례 vs 일반증여 vs 상속세 정산

기업승계주식은 10억원, 상속시 추가상속분이 없음, 피상속인의 배우자 없음, 신고세액공제 생략 으로 가정

계산구조	기업승계 증여세 과세특례	일반증여재산	상속재산	비고
1.상속(증여)재산	10억원	5천만원	0원	
-				
2.과세제외재산				
-				
3.공과금 등				
+				
4.사전증여재산 (가산액(창업자금, 기업승계 등))			10.5억원	
-				
5.상속(증여)공제 등	5억원	5천만원	5억원	
=				
6.상속(증여)세과세표준	5억원	0원	5.5억원	
x				
7.세율	10%	누진세율	누진세율	
-				
8.산출세액	5천만원	0원	1억5백만원	
-				
9.증여세액공제 등	신고세액공제 적용 배제	신고세액공제 적용	5천만원	기업승계 증여세과세특례는 신고세액공제 적용배제
=				
10.납부할 세액	5천만원	0원	5천5백만원	기업승계 증여세과세특례는 영구적 감면이 아니라 과세 이연

1) 가업승계주식의 증여한도

가업승계를 목적으로 주식 등을 증여받아 증여세 과세특례를 적용받을 수 있는 금액은 그 주식 등 가액 중 ‘가업자산상당액¹⁴⁾’에 대한 증여세 과세가액 100억 원을 한도로 한다. 이 경우 100억 원을 초과하는 주식 등 가액은 일반증여로 보아 증여세를 과세한다. 또한 2020.1.1이후부터는 2인이 이상이 증여받는 경우 1인이 모두 증여받은 것으로 본다.¹⁵⁾

2) 과세표준 계산 및 적용세율

가업승계 과세특례 적용 시 적용하는 과세표준과 세율을 보면, 직계존속으로부터의 증여재산공제 5천만 원 대신에 5억 원을 공제받고 누진세율 대신에 100분의 10(과세표준이 30억 원을 초과하는 경우에는 100분의 20)을 적용한다.

3) 증여시기에 관계없이 상속재산에 가산하고 상속공제한도액에 미반영함

가업승계 과세특례를 적용받은 증여자금은 상속세 및 증여세법 제13조(상속세 과세가액) 제1항 제1호를 적용할 때 기간에 관계없이 상속세 과세가액에 가산한다. 그리고 상속세 및 증여세법 제24조(공제 적용의 한도) 제3호를 적용할 때는 상속세 과세가액에 가산한 증여재산가액으로 보지 않아서 가업승계 사전증여분에 대해서는 상속공제 한도액 계산시 차감되지 않고 상속공제를 적용받을 수 있다. 다만, 공제할 증여세액이 상속세 산출세액보다 많은 경우 그 차액에 상당하는 증여세액은 환급되지 않는다.

4) 과세특례 가업승계 외 일반 증여재산가액과의 합산 배제

가업승계 과세특례를 적용받은 증여자금에 대하여 증여세를 부과하는 경우에는 ‘동일인의 증여재산가액 합산’에도 불구하고 동일인으로부터 증여

14) 상속세 및 증여세법 시행령 제15조 제5항 제2호

15) 조세특례제한법 제30조의6 제2항, 조세특례제한법 시행령 제27조의 6 제2항

받은 가업승계 외의 다른 증여재산가액은 가업승계 과세특례를 적용받은 증여자금에 대한 증여재산가액에 가산하지 않는다.

5) 신고세액공제 적용 배제

창업자금 과세특례 증여자금에 대한 과세표준을 신고하는 경우에는 신고세액공제는 적용하지 않는다.

6) 창업자금에 대한 증여세 과세특례와 중복적용 불가

가업승계 과세특례를 적용받은 거주자는 ‘창업자금에 대한 증여세 과세특례’규정을 적용하지 않는다.

7) 특례신청

가업승계 과세특례를 적용받으려는 자는 증여세 과세표준 신고기한까지 특례신청을 해야 하고 기한까지 특례신청을 하지 않은 경우에는 본 특례 규정을 적용하지 않는다.¹⁶⁾

16) 서면-2017-상속증여-1848, 2017.7.28

주식등 특례신청서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

1. 인적사항

수 증 자	① 성 명		② 주민등록번호	
	③ 주 소	(☎)		
	④ 증여자와의 관계	전자우편주소		

2. 증여자 및 가업승계 법인 현황

증 여 자 (가업법인 주식 등 증여자)		승계대상 가업법인 현황	
⑤ 성 명	(☎)	⑪ 법인명	(☎)
⑥ 주민등록번호		⑫ 사업자등록번호	- -
⑦ 주 소		⑬ 업 종	(업태) (종목)
⑧ 가업법인의 최대주주여부	[]해당 []해당하지 않 음	⑭ 개업일	
⑨ 특수관계자 포함 보유주식수(지분율)	총 주 (지분율: %)	⑮ 발행주식총수	주
⑩ 가업영위기간	~	⑯ 중소기업 여부	[]해당 []해당하지 않음
		⑰ 상장여부 (일자)	[]상장(. .) []비상장

3. 가업법인 주식등 증여현황

⑱ 수증일	⑲ 수량	⑳ 수증 주식등 지분율	㉑ 단가	㉒ 주식 등 가액 (⑲×㉑)	㉓ 과세특례 적용대상 증여세 과세가액

「조세특례제한법」 제30조의6제3항에 따라 위와 같이 가업승계 주식등에 대한 증여세 과세특례를 신청합니다.

년 월 일

제 출 자

(서명 또는 인)

세 무 서 장 귀 하

제출서류	1. 가업법인의 중소기업기준검토표(「법인세법 시행규칙」 별지 제51호서식을 말합니다) 2. 가업승계 법인의 증여일 현재와 직전 10년간의 사업연도의 주주현황 각 1부 3. 그 밖에 가업승계 사실을 입증할 수 있는 서류	수수료 없음
------	---	-----------

작성방법

1. ⑧, ⑨, ⑬~⑰란은 증여일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도말 기준으로 작성합니다.
2. "㉒ 주식 등 가액"란은 증여일 현재 「상속세 및 증여세법」에 따라 평가한 가액을 적습니다.
3. "㉓ 과세특례 적용대상 증여세 과세가액"란은 "가업승계 주식 등 증여재산평가 및 과세가액 계산명세서(「상속세 및 증여세법 시행규칙」 별지 제10호의2서식 부표 2)"의 ⑫의 금액을 적습니다.

210mm×297mm[중질지(80g/㎡(재활용품))]

8) 증여자의 사망 시 가업상속공제 가능

증여세 과세특례대상 주식을 증여받은 후 증여자의 사망으로 상속이 개시되는 경우상속개시일 현재 정해진 요건을 모두 갖춘 경우에는 상속세 및 증여세법 제18조 제2항 제1호에 따른 가업상속으로 보아 관련규정을 적용한다.

(4) 사후관리

가업 승계를 위해 주식을 증여받은 자가 정당한 사유 없이 다음에 해당하는 경우에는 증여세를 부과한다. 2018.1.1이후 사후관리를 위반하는 경우에는 사유발생일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 신고·납부하도록 하였다.

- ① 가업을 승계하지 않은 경우
- ② 7년 이내에 가업에 종사하지 않거나 휴·폐업하는 경우
- ③ 증여받은 주식의 지분이 줄어드는 경우

1) 가업을 승계하지 않은 경우

가업의 승계를 위해 주식을 증여받았으나 수증자가 가업을 승계하지 않아 증여세를 추징하는 경우란 다음 중 하나를 말한다.

- ㉠ 증여세 과세표준 신고기한까지 가업에 종사하지 않은 경우
- ㉡ 증여일로부터 5년 이내에 대표이사로 취임하지 않은 경우

2) 7년 이내에 가업에 종사하지 않거나 휴·폐업하는 경우

가업의 승계를 위해 주식을 증여받은 자가 7년 이내(2014.12.23개정 전에는 10년¹⁷⁾)에 가업에 종사하지 않거나 휴·폐업하는 경우에는 증여세를 부과하며, 이자상당액을 가산한다.

17) 2014.12.23개정에 따른 부칙(사후관리에 관한 적용례)에 의하면 이 법 시행 전에 가업을 승계한 자에 대해서도 적용한다고 규정돼 있으므로 2014.12.31이전에 가업승계 과세특례를 적용받은 경우에도 사후관리는 7을 적용함

3) 7년 이내에 증여받은 주식의 지분이 줄어드는 경우

가업의 승계를 위해 주식을 증여받은 자가 증여받은 날부터 7년 이내에 정당한 사유 없이 증여받은 주식의 지분이 줄어드는 경우에는 증여세를 부과하며, 이자상당액을 가산한다.

4) 가업승계 과세특례에 대한 사후관리에 대한 판단사례

가업승계 과세특례에 대한 사후관리를 위반하는 경우에는 증여세는 물론이고 이자상당액까지 부담해야 되므로 그 사후관리가 매우 중요하므로 그에 대한 유형별 판단사례를 알아본다.

구 분	판단	근거
5년 이내 대표이사 취임요건	출산휴가 및 육아휴직이라는 부득이한 사유가 종료된 후 대표이사로 취임할 수 있는 1년 11개월의 시간이 있었던 점을 보아 정당한 사유없이 대표이사에 취임하지 않았으므로 과세특례를 적용할 수 없음	수원지법 2018구합72933, 2019.8.22
파산산고에 의한 폐업의 정당성	가업승계 후 법인이 7년 이내에 폐업된 점을 정당한 사유로 열거되고 있지 않으므로 증여세 부과	조심2018서 -2171, 2018.9.10
균등 유상감자가 정당한 사유인지	균등 유상감자를 포함하여 증여받은 주식 등의 지분이 줄어드는 경우 증여세 부과대상임	상속증여세과 -616, 2013.12.10
특례적용 후 공장매각 및 신공장 취득	증여세 과세특례를 적용받은 후 가업용 자산인 공장시설을 확장이전하기 위해 기존공장을 처분하고 새로운 공장을 취득하는 경우에는 증여세 부과대상이 아님	서면법규과 -150, 2014.2.18

3. 사전증여재산과 상속공제 한도

상속세 산출 시에 상속공제 한도액이 있어서 상속받은 재산이 한도에 걸려서 공제를 덜 받을 수가 있으므로 이 부분을 고려하여 일반적인 사전증여를 실행해야 한다.

상속공제한도 = 상속세 과세가액

- (-) 선순위 상속인이 아닌 자에게 유증 등을 한 재산가액
- (-) 선순위 상속인의 상속 포기로 다음 순위의 상속인이 상속받은 재산가액
- (-) 상속세 과세가액에 합산한 증여재산에 대한 과세표준
(상속세 과세가액이 5억원을 초과하는 경우에만 적용)

구 분	점검 사항
<p>사전증여재산과 상속공제</p>	<p>상속세 신고 시 합산된 사전증여재산은 상속공제가 적용되지 않음</p> <p>▶사전증여재산은 상속공제가 적용되지 않으므로 향후 예상 상속공제액을 고려하여 사전증여를 할 지, 상속할 지를 결정해야 한다.</p> <p>▶다만, 창업자금에 대한 증여세 과세특례와 가업승계에 대한 증여세 과세특례의 대상이 되는 증여재산가액은 상속공제가 적용된다. 왜냐면 증여세 과세특례 대상가액은 사전증여재산으로 보지 않기 때문이다.</p>
<p>상속인외의 자에게 상속</p>	<p>▶상속재산이, 자녀가 아닌 손자세대에게 이전되는 경우에 상속공제가 적용되지 않는다.</p> <p>▶이유: 손자에게 귀속된 상속재산가액은 상속인 외의 자에게 유증 등을 한 재산가액에 해당되어 상속공제한도에서 차감되기 때문이다. 따라서 상속공제한도에 있어서 불리하지 않기 위해서는 상속공제 상당액은 손자가 아닌 선순위 상속인에게 상속하는 것이 상속세 측면에서 유리하다.</p>

4. 명의신탁주식

(1) 개요

명의신탁이란 재산에 관한 소유권을 보유한 자가 대내적으로는 재산을 소유하지만 대외적으로는 등기 등에 관해 타인의 명의로 하는 것을 말한다.

가업승계를 함에 있어 명의신탁관계가 해소되지 않는 경우, 실제 소유자가 사망하면 명의수탁자가 명의신탁재산에 대한 소유권을 주장할 수 있으며, 피상속인의 최대주주지분요건이 부족하여 가업상속공제가 배제될 수도 있으므로 명의신탁 해지는 가업승계에 있어서 선행되어야 할 중요한 부분이다.

그리고, 상속세 및 증여세법은 실제 소유권 이전이 없다고 해도 명의신탁주식을 증여로 보아 증여세를 과세하고 있으며 과세요건은 다음과 같다.¹⁸⁾

- ① 실소유자의 주식을 타인 명의로 명의개서
- ② 실지소유자와 명의자가 다른 경우
- ③ 조세회피목적이 있는 경우

(2) 점검사항

구 분	점검 사항
평가시기	▶명의신탁주식 증여세는 명의개서 시점의 평가액으로 과세한다. 따라서 회사의 이익잉여금등이 상승한 이후가 아니라, 사업개시 시점에 명의신탁을 한 경우라면 증여세 부담이 크지 않을 수 있지만, 실무상 명의신탁에 대한 입증은 중요하다 하겠다.
연대납세의무	▶실제소유자는 명의자가 부담할 증여세에 대해 연대납세의무를 부담하므로 명의자가 납부하지 않은 경우 실제소유자가 연대하여 납세의무를 부담한다 따라서 실제소유자가 명의자의 세액을 납부한 경우 명의자에게 증여세를 부과하지 않는다.

18) 상속세 및 증여세법 제45조이 2

조세회피의도 유무	<p>▶명의신탁주식 과세는 조세회피목적이 있는 경우 과세되는 것으로 해당 목적이 없는 경우에는 부과되지 않는다. 단, 실소유자 명의로 명의개서 하지 않은 경우 조세회피의도가 있는 것으로 추정하고 있으므로, 조세회피목적이 없다는 입증책임은 납세자에게 있으므로 중요한 쟁점이 된다.</p>
-----------	---

명의신탁 해소는 명의신탁임을 입증하는 것부터 쉽지 않은 경우가 빈번하므로, 위탁자와 수탁자간의 관계 등을 자세히 검토하여 의사결정을 해야 하며, 세법, 민법, 상법상의 쟁점을 종합적으로 점검해야 하므로 관련 분야 전문가들의 자문과 함께 진행하는 것이 안전하다고 할 수 있다.

5. 명의신탁주식의 실제소유자 확인제도

(1) 개요

국세청은 『상속세 및 증여세 사무처리규정』 개정(훈령 제2056호)을 통하여 2014년 6월 23일부터 중소기업을 대상으로 명의신탁주식 실제소유자 확인제도를 시행해서 간소절차로 명의신탁주식의 실제소유자 환원을 지원하고 있다.

이는 과거 상법규정상 발기인이 3명 이상인 경우에만 법인설립이 가능하여 부득이하게 명의신탁 한 사업자를 위해 복잡한 세무 검증절차를 거치지 않고 통일된 절차와 기준에 따라 간편하게 실제 소유자 여부를 확인하도록 하는 제도로 일정 요건 충족 시 적용 가능하다.

이 제도를 통하여 실제 소유자 환원을 인정받음으로써 가업상속공제 및 가업승계 증여세 과세특례를 받을 수 있게 되었다.

(2) 적용요건

명의신탁 실제소유자 확인을 위한 적용요건은 다음과 같다.

명의신탁 실제소유자확인 적용요건

- ① 주식발행법인이 2001년 7월 23일 전에 설립되었고, 설립 당시 명의신탁한 주식을 실소유자 명의로 환원하는 경우일 것
- ② 실명전환일 시점에 조세특례제한법상 중소기업에 해당될 것
- ③ 실제 소유자와 명의수탁자 모두 설립당시 발기인일 것
- ④ 주식발행법인별, 실제소유자별 실명 전환하는 주식가액 합계액이 30억 원 미만일 것

(3) 점검사항

1) 세금부담

명의신탁주식 실제소유자 확인제도는 납세의무를 면제한 제도가 아니라 행정절차를 간소화한 제도로 실제 소유자로 인정된 경우에도 부과 제척기간에 따라 명의신탁에 따른 증여세가 부과될 수 있고, 배당 등에 대해 종합소득세도 발생할 수 있다.

2) 추후 세금부담

실제소유자 확인을 요청했으나 인정되지 않을 경우, 실명전환 거래의 실질 여부(증여, 명의신탁, 양도)에 따라 증여세, 양도소득세 등이 부과될 수 있으므로 전문가의 자문을 통해 진행하는 것이 안전하다.

6. 가업상속공제

(1) 개요

가업상속공제는 가업승계 시 기업의 부담을 최소화하여 승계이후 기업의 경쟁력을 확보하기 위하여 1997년에 도입된 제도로써 일정 요건을 갖추고 사후관리가 될 경우 200억 원에서 500억 원까지 상속공제가 가능하다.

일반적인 상속공제는 기초공제 등 일괄공제액 5억 원, 배우자 상속공제(30억 원 한도), 금융재산 상속공제(2억 원 한도), 동거주택 상속공제(6억 원 한도) 등이 적용되지만, 가업을 상속받는 경우에는 추가로 최대 500억 원까지 다음의 가업상속공제를 받을 수 있다.

기업상속공제를 위한 업무진행절차

구분	단계	주요내용	진행세부내용	비고	일정표														
					2년		7년												
					1년	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년		
사전 준비 단계	1.1	기업승계여부	원 경영진의 의사확인	사전결정음 서류 제출	●														
	1.2	사전결정	원 경영자와 후계자의 기업결합기간	필요시 보완서류 요청	●														
	1.3	진행확정 후 가표작성	승계기간 전정일정 모의실험	승계기간 전정일정 모의실험 실시 승계기간 전정일정 모의실험 실시 승계기간 전정일정 모의실험 실시	●														
업무 진행 단계	2.1	후계자선정	후계자선정	유류분 고려	●														
			후계자의 경영통화	지분여	●														
			자산평가	자산평가	자산가	●													
사망	2.1	사전결정통여	통여계약	통여계약															
			통여신고	통여신고	통여신고														
후속 진행 일정	3.1	상속세 신고			●														
	3.2	임원취임			●														
	3.3	대표이사취임			●														
	3.4	대표이사등사			●														
	3.5	주요종업유지			●														
	3.6	자산채권 20%미만			●														
	3.7	고용유지율 90%			●														
	3.8	상속지분제외부			●														

(2) 가업상속공제한도

가업상속공제는 가업상속공제 한도는 기본적으로 200억 원으로 하며 피상속인의 계속 경영기간에 따라 적용한도는 아래의 표와 같이 적용된다.

피상속인 계속 경영기간	가업상속공제금액 한도
10년이상~20년미만	200억원
20년이상~30년미만	300억원
30년이상	500억원

영농상속공제대상 업종(작물재배업, 축산업 및 어업을 주된 사업으로 영위하는 기업)은 가업상속공제가 적용되지 않는다. 예외적으로 종자 및 묘목생산업(작물재배업 중 일부)을 영위하는 기업이 가업용 자산가액 중 부동산 자산가액 비율이 50%미만인 경우에는 가업상속공제가 허용된다.

(3) 적용요건

가업상속공제를 적용받기 위해서는 아래의 요건을 충족해야 하며, 특히 상속개시 후 7년간 종업원의 고용유지를 해야 하므로 심사숙고하여 결정해야한다.

구분	가업상속공제 적용요건	비고
사전 요건	가업 요건 <ul style="list-style-type: none"> ▶10년 이상 사업 영위 ▶중소기업 또는 중견기업(단, 매출액이 3천억원 이상인 기업제외) 	상속세 및 증여세법 §18 ② 조세특례제한법 시행령 §2 ① 1, 3
	피 상 속 인 <ul style="list-style-type: none"> ▶최대주주로서 지분50%이상을 10년이상 계속 보유 ▶다음 중 하나에 해당하는 기간을 대표이사로 재직 <ul style="list-style-type: none"> ①50%이상의 기간 ②10년이상의 기간(상속개시 전 상속인이 대표이사직을 승계한 경우) ③상속개시 전 10년 중 5년 이상의 기간 	상속세 및 증여세법시행령 §15 ③

	상속인	<ul style="list-style-type: none"> ▶다음의 요건을 모두 갖춘 경우(배우자도 가능) ①18세이상 ②상속개시일 전에 2년 이상 직접 가업에 종사(단, 피상속인이 천재지변 등 부득이한 사유로 사망한 경우 제외) ③상속세과세표준 신고기한까지 임원으로 취임하고, 상속세 신고기한으로부터 2년 이내에 대표이사 등으로 취임 ④중견기업 가업상속인이 가업상속재산 외 상속받은 순자산가액이 가업상속인이 부담하는 상속세(가업상속공제를 받지 않았을 경우 부담하는 상속세)의 2배를 초과하는 경우 가업상속공제 적용배제 	상속세 및 증여세법 시행령 §15 ③
사후 요건	사후 관리 기간	▶상속개시일로부터 7년	
	가업 유지 의무	<ul style="list-style-type: none"> ▶가업용 자산 20%미만 처분(5년 이내 10%) ▶상속인이 대표이사로 종사 ▶주된 업종유지(일정 요건 충족시 소분류내 업종변경은 허용) ▶1년 이상 휴업·폐업이 없어야 함(단, 조직변경, 상속인 사망 등 정당한 사유가 있을 경우 예외 인정) 	업종분류는 한국표준산업 분류표에 의거
	상속 지분 유지 의무	▶상속인 및 특수관계인이 지분 처분하거나 유상증자 시 실권으로 지분을 감소 주의(단, 조직변경, 상속인 사망 등 정당한 사유가 있을 경우 예외인정)	
	고용 유지 의무	<ul style="list-style-type: none"> ▶각 사업연도의 정규직 근로자 수의 평균이 상속이 개시된 사업연도의 직전 2개 사업연도의 정규직근로자수 평균의 80%이상유지 ▶상속이 개시된 사업연도 말부터 10년간 정규직 근로자 수 전체평균이 기준고용인원의 100%(중견기업의 경우에는 120%)유지 	
	요건 위배	▶상기 사후 요건을 위반하면 감면 받은 상속세(가산세포함)부과	

1) 가업 요건

가업의 요건은 다음의 요건을 모두 충족해야 한다.

- ① 별표에 따른 업종을 주된 사업으로 영위하는 자산 5천억 원 미만의 중소기업 등
- ② 부모가 10년 이상 계속 경영한 기업이어야 한다.
- ③ 종전에 최대주주 등 1인의 사망으로 가업상속공제를 받은 경우가 아니어야 한다.¹⁸⁻¹⁾

18-1) 상속세 및 증여세 시행령 제15조 제3항 단서에서 '가업상속이 이루어진 후에 가업상속 당시 최대주주 또는 최대출자자에 해당하는 자(가업상속을 받은 상속인은 제외한다)의 사망으로 상속이 개시되는 경우는 적용하지 아니한다.'라는 부분을 보면, ㉠최대주주 그룹에 속하는 1인이 사망으로 가업상속공제를 받은 이후에, ㉡최대주주 그룹에 속하는 사망자 외의 최대주주 등의 사망으로 가업상속공제를 신청하는 경우에는 적용되지 않는다는 것임

<별표>

■ 상속세 및 증여세법 시행령 [별표] <개정 2020. 2. 11.>

가업상속공제를 적용받는 중소·중견기업의 해당업종(제15조제1항 및 제2항 관련)

1. 한국표준산업분류에 따른 업종

표준산업분류상 구분	가업 해당 업종
가. 농업, 임업 및 어업 (01 ~ 03)	작물재배업(011) 중 종자 및 묘목생산업(01123)을 영위하는 기업으로서 다음의 계산식에 따라 계산한 비율이 100분의 50 미만인 경우 [제15조제7항에 따른 가업용 자산 중 토지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부에 등록해야 할 지목에 해당하는 것을 말한다) 및 건물(건물에 부착된 시설물과 구축물을 포함한다)의 자산의 가액] ÷ (제15조제7항에 따른 가업용 자산의 가액)
나. 광업(05 ~ 08)	광업 전체

<p>다. 제조업(10 ~ 33)</p>	<p>제조업 전체. 이 경우 자기가 제품을 직접 제조하지 않고 제조업체(사업장이 국내 또는 「개성공업지구 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 개성공업지구에 소재하는 업체에 한정한다)에 의뢰하여 제조하는 사업으로서 그 사업이 다음의 요건을 모두 충족하는 경우를 포함한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 생산할 제품을 직접 기획(고안·디자인 및 견본제작 등을 말한다)할 것 2) 해당 제품을 자기명의로 제조할 것 3) 해당 제품을 인수하여 자기책임하에 직접 판매할 것
<p>라. 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생, 환경정화 및 복원업(37 ~ 39)</p>	<p>하수·폐기물 처리(재활용을 포함한다), 원료 재생, 환경정화 및 복원업 전체</p>
<p>마. 건설업(41 ~ 42)</p>	<p>건설업 전체</p>
<p>바. 도매 및 소매업(45 ~ 47)</p>	<p>도매 및 소매업 전체</p>
<p>사. 운수업(49 ~ 52)</p>	<p>여객운송업[육상운송 및 파이프라인 운송업(49), 수상 운송업(50), 항공 운송업(51) 중 여객을 운송하는 경우]</p>
<p>아. 숙박 및 음식점업(55 ~ 56)</p>	<p>음식점 및 주점업(56) 중 음식점업(561)</p>
<p>자. 정보통신업(58 ~ 63)</p>	<p>출판업(58)</p> <p>영상·오디오 기록물제작 및 배급업(59). 다만, 비디오물 감상실 운영업(59142)은 제외한다.</p> <p>방송업(60)</p> <p>우편 및 통신업(61) 중 전기통신업(612)</p> <p>컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(62)</p> <p>정보서비스업(63)</p>

차. 전문, 과학 및 기술 서비스업(70 ~ 73)	연구개발업(70)
	전문서비스업(71) 중 광고업(713), 시장조사 및 여론조사업(714)
	건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업(72) 중 기타 과학기술 서비스업(729)
	기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(73) 중 전문디자인업(732)
카. 사업시설관리 및 사업지원 서비스업(74 ~ 75)	사업시설 관리 및 조경 서비스업(74) 중 건물 및 산업설비 청소업(7421)
	사업지원 서비스업(75) 중 고용알선 및 인력 공급업(751, 농업노동자 공급업을 포함한다), 경비 및 경호 서비스업(7531), 보안시스템 서비스업(7532), 콜센터 및 텔레마케팅 서비스업(75991), 전시, 컨벤션 및 행사 대행업(75992), 포장 및 충전업(75994)
타. 임대업 : 부동산 제외 (76)	무형재산권 임대업(764, 「지식재산 기본법」 제3조제1호에 따른 지식재산을 임대하는 경우로 한정한다)
파. 교육서비스업(85)	교육 서비스업(85) 중 사회교육시설(8564), 직원훈련기관(8565), 기타 기술 및 직업훈련학원(85669)
하. 사회복지 서비스업 (87)	사회복지서비스업 전체
거. 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업(90 ~ 91)	창작, 예술 및 여가관련 서비스업(90) 중 창작 및 예술관련 서비스업(901), 도서관, 사적지 및 유사 여가관련 서비스업(902). 다만, 독서실 운영업(90212)은 제외한다.
너. 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업(94 ~ 96)	기타 개인 서비스업(96) 중 개인 간병인 및 유사 서비스업(96993)

2. 개별법률의 규정에 따른 업종

가업 해당 업종
가. 「조세특례제한법」 제7조제1항제1호커목에 따른 직업기술 분야 학원
나. 「조세특례제한법 시행령」 제5조제9항에 따른 엔지니어링사업
다. 「조세특례제한법 시행령」 제5조제7항에 따른 물류산업
라. 「조세특례제한법 시행령」 제6조제1항에 따른 수탁생산업
마. 「조세특례제한법 시행령」 제54조제1항에 따른 자동차정비공장을 운영하는 사업
바. 「해운법」에 따른 선박관리업
사. 「의료법」에 따른 의료기관을 운영하는 사업
아. 「관광진흥법」에 따른 관광사업(카지노업, 관광유흥음식점업 및 외국인전용 유흥음식점업은 제외한다)
자. 「노인복지법」에 따른 노인복지시설을 운영하는 사업
차. 법률 제15881호 노인장기요양보험법 부칙 제4조에 따라 재가장기요양기관을 운영하는 사업
카. 「전시산업발전법」에 따른 전시산업
타. 「에너지이용 합리화법」 제25조에 따른 에너지절약전문기업이 하는 사업
파. 「근로자직업능력 개발법」에 따른 직업능력개발훈련시설을 운영하는 사업
하. 「도시가스사업법」 제2조제4호에 따른 일반도시가스사업
거. 「국가과학기술 경쟁력 강화를 위한 이공계지원 특별법」 제2조제4호나목에 따른 연구개발지원업
너. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 주택임대관리업
더. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지 발전사업

2) 피상속인과 상속인 요건

- 피상속인 요건

- ① 피상속인이 최대주주 등으로서 10년 이상 계속하여 해당 기업 발행주식총수의 50%(상장법인은 30%)이상을 보유해야 한다.
- ② 일정기간 대표이사 등으로 재직해야 한다.(다음 중 한 가지이상 요건)
 - ㉠ 가업 영위기간 중 50%이상 재직
 - ㉡ 상속개시일부터 소급하여 10년 중 5년 이상 재직
 - ㉢ 10년 이상 재직 후 상속인이 승계하여 상속 개시일까지 재직

- 상속인 요건

- 아래 요건을 모두 충족해야 한다.
- ① 상속개시일 현재 18세 이상일 것
- ② 상속개시일 전 2년 이상 직접 가업에 종사할 것
- ③ 신고기한까지 임원에 취임하고 신고기한부터 2년 이내 대표이사 등에 취임할 것
- ④ 중견기업 상속의 경우 상속세 납부능력요건 신설(2019.1.1이후 상속개시일부터 적용)

가업상속공제 대상 가업이란 피상속인이 10년 이상 계속하여 가업을 경영한 경우에 해당해야 한다. 이는 피상속인이 상속개시일까지 계속하여 사실상 경영한 경우를 말하는 것으로, 여기서 중요한 가업경영이란 50%이상(상장주식은 30%)을 소유하는 것뿐만 아니라 실제 가업운영에 참여한 경우를 말한다.

(4) 가업상속공제 적용대상 기업

(1) 가업상속재산

‘가업상속재산’이란 ‘소득세법’을 적용받는 기업과 ‘법인세법’을 적용받는 기업으로 구분하여 산정한다.

$$\text{가업상속공제} = \text{기업 법인 주식평가액} \times [1 - (\text{사업무관자산가액}^{(*1)} / \text{총자산가액})]$$

단, 개인사업자의 경우 가업에 해당하는 사업용자산가액

(*1)사업무관자산가액

- ① 법인세법상 업무무관자산
- ② 비사업용 토지 및 임대용 부동산
- ③ 대여금
- ④ 과다보유현금(상속개시일 직전 5개 사업연도 말 평균 현금보유액의 150%초과)
- ⑤ 법인의 영업과 무관한 주식·채권 및 금융상품

① 소득세법을 적용받는 기업

상속재산 중 가업에 직접 사용되는 토지, 건축물, 기계장치 등 사업용 자산의 가액에서 해당 자산에 담보된 채무액을 뺀 가액을 말한다. 여기서 사업용 자산이란 ‘기업회계기준’ 제18조 및 제20조¹⁹⁾의 유형자산 및 무형자산이라고 해석하고 있다.²⁰⁾

② 법인세법을 적용받는 기업

상속재산 중 가업에 해당하는 법인의 주식 등의 가액에, 그 법인의 총자산가액 중 상속개시일 현재 ‘사업무관자산’을 제외한 자산가액이 그 법인의 총자산가액에서 차지하는 비율을 곱한 금액을 말한다.

19) 일반기업회계기준 제10장과 제11장

20) 조세심판원에서는, 가업에 직접 사용되는 토지, 건축물의 임차보증금도 가업상속재산으로 본다고 판단하고 있다.(조심 2012서626, 2012.6.19)

(2) 가업상속공제 적용 대상기업

중소기업 또는 연매출 3천억 원 미만의 중견기업이 대상입니다. 여기서 중소기업은 상속세 및 증여세법에서 정하고 있는 업종 및 매출액 기준을 충족하는 기업을 말한다.

1) 업종요건

상속세 및 증여세법에서 정하고 있는 업종은 제조업, 도소매업, 건설업, 음식점업, 서비스업 등 대부분의 업종을 포함하지만 부동산임대업, 소비성서비스업 등은 포함하지 않습니다. 2이상의 업종을 영위하는 경우에는 사업별 수입금액이 큰 사업을 주된 사업으로 본다.

2) 규모요건

주된업종	규모기준(평균매출액)
의복, 가죽, 종이, 1차금속 제조업 등	1,500억원 이하
광업, 건설업, 도소매업 등	1,000억원 이하
의약품제조업, 운수, 출판업 등	800억원 이하
전문, 과학 및 기술 서비스업 등	600억원 이하
숙박 및 음식점업	400억원 이하

3) 독립성 요건

가업이 중소기업의 업종 및 규모요건을 충족하였어도 다음에 해당하는 경우에는 독립성 요건을 위배되기에 중소기업에 해당하지 않다.

- ① 상호출자제한 기업집단 등에 속하는 기업
- ② 자산총액 5천억 원 이상인 법인이 30%이상을 직간접 소유하면

서 최다출자자인 기업

③ 관계기업에 속하는 경우 관계기업과 합산하여 산정한 평균매출액이 중소기업기준에 해당하지 않는 기업

IV. 조세전략수립

1. 절세전략

상속세 계산 시에는 피상속인이 상속개시일 전 10년 이내(상속인 외의 자는 5년)에 증여한 재산가액을 합산하여 신고한다. 단, 합산되는 증여재산가액은 증여 당시의 평가액으로 상속개시일 기준으로 재평가하지 않아 세제상 유리한 점이 있다. 이러한 상속세 구조에서 사전 증여 시점에 따라 상속세 부담액이 달라지기 때문에 절세에서 유리한 시점을 고려하여 전략을 수립해야 한다.

구 분	단계별 전략
1단계	<ul style="list-style-type: none"> ▶상속개시 전 10년 이전에 증여하는 것이 유리. - 상속개시일로부터 10년 이전에 증여한 재산가액은 상속세 신고 시에 합산되지 않으므로 증여재산공제 및 누진세율 차이에 따른 상속세 감소분만큼 절세에 유리.
2단계	<ul style="list-style-type: none"> ▶가치상승이 예상되는 자산을 먼저 증여. - 상속세 신고 시 증여재산이 합산되는 경우에도 증여 당시의 평가액으로 합산하므로 가치상승이 예상되는 자산을 사전에 증여하여 상속세를 절세할 수 있다. - 다만, 사업용 부동산의 경우 재평가하는 제도가 2020년부터 시행되고 있는 점도 고려해야 하고, 증여시점보다 상속시점의 재산가치가 하락하는 경우에는 세금부담이 늘어날 수 있다.
3단계	<ul style="list-style-type: none"> ▶상속공제액이 가능한 재산은 사전증여를 하지 않는 것이 좋다. - 상속공제는 사전증여재산에 대해서는 공제가 되지 않기 때문에 추후 상속공제액 한도에 걸려서 불이익을 당하지 않도록 전략을 수립해야 한다.

2. 개인사업의 법인전환

개인사업자를 법인형태로 조직 변경하는 것을 법인전환이라고 한다. 개인사업자는 6%~42%을 적용받는데 법인은 10%~25%의 세율로 상대적으로 낮게 적용되기 때문에 세금 절감을 위해서 법인 전환을 하고 있으며, 세금절감 외에 효율적인 가업승계를 위하여 법인전환을 고민하고 있다.

통상 법인전환 시에는 양도소득세, 취득세 등 세금부담이 있으므로 세제 혜택을 받는 방식의 법인전환을 충분히 고려한다. 단, 세제혜택에는 사후 관리가 있으므로 법인전환 후 5년간은 지분의 이전 시 제한요건 등을 준수하도록 해야 한다.

구 분	법인전환의 장점
가업승계 관련 증여세 과세특례	▶가업승계 관련 증여세 과세특례는 개인 사업자는 적용이 되지 않고 법인이 적용되기 때문에 가업승계를 위한 법인전환은 충분히 고려할 수 있다.
위험분산	▶개인사업의 경우 그 사업의 자산과 부채가 개인에게 귀속이 되고 나아가 개인재산과 사업장의 자산이 혼재되어 위험이 집중될 수 있는데 반해, 법인의 경우 주식 지분에 의해 지배되고 그에 다른 법인의 자산과 부채는 주식 지분가액을 한도로 경계가 지어지므로 개인 재산과 분리되어 안전하게 운영할 수 있다.

구 분	법인전환의 방법
세제혜택 있는 방식	① 현물출자에 의한 법인전환 ② 법인설립 후 개인 기업을 양수하는 법인전환 ③ 중소기업간 통합(개인사업간, 개인사업과 법인 간)에 의한 법인전환 위 세 가지 방식은 세제혜택이 있기 때문에 엄격한 요건과 절차를 갖추어야 사후관리에서 추징을 피할 수 있다.
세제혜택 없는 방식	▶세금부담이 있으나 법원 허가 등의 절차가 없기 때문에 법인전환에 소요되는 기간이 짧아서 유리하다.

3. 기업의 분할승계

기업승계에 있어 기업 전체를 일괄 승계하는 것보다는 분할하여 전략적으로 단계적 승계가 유리할 수 있다. 기업승계에서 발생하는 세금부담에서 전략적으로 접근하기 위해서는 미래 잠재성이 풍부한 저평가 사업부분을 먼저 증여하는 것이 조세 전략적으로 유리하기 때문이다. 따라서 동일 법인에 저평가 사업부분과 고평가 사업부분이 병존하는 경우에는 분리하여 승계하는 전략이 효율적이다.

구 분	분할 내용
절세효과	<p>▶증여시점의 저평가 사업부분 가치는 상속당시보다 낮게 평가되기 때문에 상속세를 절감하는 효과가 있다. 다만 미래 잠재성은 예측이기 때문에 회사 경영진의 냉철한 의사결정이 필요한 부분이다.</p>
위험관리와 지속 경영	<p>▶여러 사업부분이 한 법인에 소속되는 경우에는 결국 법인이라는 울타리에서 이익과 손실을 공유하기 때문에 커다란 손실이 발생하는 경우에는 안정적인 사업부분에도 영향을 미쳐서 법인 전체에 악영향을 미칠 우려가 있다. 이런 위험에서 회피하기 위해서 고위험 사업과 저위험 사업을 분리하여 운영하면 저위험 사업부분은 경영을 지속하여 미래를 도모할 수 있는 장점이 있다.</p>
조세혜택	<p>▶조세특례제한법상 중소기업과 일반기업은 세제혜택에서 큰 차이가 있다. 따라서 매출액이 소기업을 초과하거나 중기업을 초과하는 경우에는 사업을 분할하여 독자적으로 운영하면 소기업 또는 중기업으로 분류되어 중소기업특별세액감면 등의 조세혜택을 받을 수 있다.</p> <p>▶단, 사업 분할은 적격인지 비적격인지에 따라서 세제상 큰 차이가 있다. 법인세법상 적격분할의 요건에 미달하면 법인세, 취득세 등 세부담이 클 수 있으므로 적격분할 여부를 사전에 정밀하게 검토해야 하며, 잠재가능성이 큰 사업부분에 회사 역량을 집중시킴으로써 미래를 준비할 필요가 있다.</p>

V. 결어

2020년도에는 초유의 코로나19 사태로 인해서 한국은 물론 전 세계적가 경기 침체로 몸살을 앓고 있다. 이런 혼란한 시기에도 마스크 사업이나 배달사업은 오히려 성장하고 있듯이 어떠한 상황에서도 성장하는 사업과 하락하는 사업이 있기 때문에, 가업승계 전략도 이에 발맞춰 나아가야 할 것이다. 마스크 사업 관련해서 매출이 급등한 곳은 마스크제조업체지만 안정적으로 꾸준히 매출을 유지하는 것은 기계장비업체라는 것을 알 수 있듯이, 가업의 여러 부분 중에서 안정적인 사업부문을 분리해서 승계하는 전략을 장기적으로 수립해서 수행한다면 성공적인 가업승계가 이루어질 것이다.

가업상속공제 신고 건을 보면 2016년 2천9백억 원(60건), 2017년 1천8백억 원(75건), 2018년 2천1백억 원(80건)으로 눈에 띄게 증가하지 않는 것을 보면 가업을 운영하는 측에서 보면 가업상속공제의 엄격한 사후관리에 대해 부담스러워한다는 점도 알 수가 있다.

이에 비해 가업승계로 신고된 건을 보면 2016년 1천9백억 원(96건), 2017년 2천4백억 원(116건), 2018년 2천9백억 원(140건)으로 증가세가 눈에 띄고 있는 점을 보면 가업승계에 대한 과세특례가 영구적인 상속공제가 아님에도 불구하고 가업주 입장에서 적극적으로 활용한다는 것을 알 수 있다.

그럼에도 불구하고 전국적으로 가업상속공제나 가업승계 과세특례, 창업자금 과세특례 신청 건이 미미하다는 것을 알 수 있어 회원사무소에서 자주 발생하는 것은 아니라는 것 또한 사실이다.

그럼에도 불구하고 이러한 조세제도를 인지하고 있는 상황에서, 개인사업자의 법인전환, 초과배당, 가족일원의 가업 참여 등의 전략을 적절히 활용할 수 있도록 안내할 수 있을 것이다.

회원 세무사사무소가 관리하는 사업체에서 충분히 발생할 수 있는 경우이므로 매 년 결산과 법인세 신고가 끝나면 비상장주식 평가, 사업부분별 위험과 안정성 분석 등을 통해서 회사의 분할, 주식의 이전 등에 대해 검토하고 미래 전략을 수립할 계기가 되었으면 한다.

코로나19로 인해서 휴·폐업하는 거래처가 증가하고 있어 회원사무소가 어려운 상황이지만, 회원 모두가 준비하고 한 발 더 내 던져 전화위복이 되도록 바라며 행복바이러스를 널리 퍼뜨리는 사무소가 되기를 고대한다.

신규 개업세무사 지원방안

» 신규 개업세무사 지원방안 / 133

(붙임1) 신규 개업세무사를 위한 안내서 / 141

(붙임2) 지역세무사회 안내 책자 / 187

발표자 : 조세제도연구위원 이은선

I. 제안배경

요즘 세간에 회자되는 유명한 말이 하나 있습니다.

“라떼는 말이야~~~”로 시작하는 소위 꼰대들이 자신들의 지난날을 영웅담처럼 이야기하는 것을 풍자한 신세대들의 유행어 말입니다.

우리 세무사회에도 심심치 않게 적용되는 사례이지 싶습니다.

원로 세무사와 청년 세무사 간의 소통의 부재가 점점 더 크게 느껴지는 요즘 위 유행어가 시사하는 바가 있다고 생각합니다.

선배 세무사는 “라떼는 말이야~~~”를 계속 이야기하고, 후배 세무사는 그런 이야기를 듣고 싶지 않아 아예 세무사회의 회의나 모임을 기피하는 악순환이 되풀이 되면 우리 세무사회는 영영 친구세대의 소통과 화합을 이루기 어렵다고 판단됩니다.

어떤 사회나 조직도 세대간의 교류와 조화 없이는 발전이 없습니다.

세무사업역이 강력한 세력의 도전을 받고 있는 이 시기에, 세무사 선후배간의 끈끈한 유대는 그 어느때 보다 절실하다고 생각합니다.

후배 세무사님들을 선배 세무사님들이 이끌어 주고, 선배 세무사님들은 후배 세무사님들의 젊은 에너지를 받아 생생하고 활기찬 조직을 유지할 수 있습니다.

남극의 황제펭귄들은 ‘허들링’을 통해 혹독한 겨울추위를 견뎌낸다고 합니다. ‘허들링’은 황제펭귄들이 둥근 형태로 모여 선 후 한쪽으로 천천히 움직이면서 서로의 위치를 바꾸며 체온을 유지하는 것을 말합니다.

평권의 협동과 희생이 서로의 생존을 위한 수단이 되는 것처럼, 우리도 서로 협동하고 희생하면 이 강력한 도전을 또 막아낼수 있을 것입니다.

지금 이 세무사업을 시작한 후배 세무사님들은 과거 그 어느때보다 쉽지 않은 도전에 직면하게 될 것입니다.

그렇기에 그 길을 앞서 걸어간 선배님들이 기꺼이 후배님들의 새로운 길에 이정표가 되어주고, 나침반이 되어주고, 응급구조 콜센터가 되어 주어야 합니다.

이에 어떻게 하면 선배 세무사와 신규 개업 세무사가 화합하여 앞에서 끌고 뒤에서 미는 아름다운 모습을 만들 수 있을까 고민하였습니다.

이를 위해 구체적이고 세부적인 방안을 제안하고자 합니다.

II. 제안 1 : 신규 개업세무사 지원단

1. 신규 개업세무사 지원단 안내

모든 신규 개업세무사는 본인이 개업하려는 지역의 지역세무사회 회장에게 신규 개업에 대한 확인을 받습니다.

각 지역세무사회 회장은 개업확인시 신규 개업 세무사 지원단을 소개하고 지원단의 지원을 받을 수 있도록 안내합니다.

2. 신규 개업세무사 지원단 구성

각 지역 세무사회 회장은 신규 개업 세무사 지원단을 구성합니다.

지원단은 개업 7년차 이상의 업력을 가진 실무를 직접하는 세무사로

선정하는 것이 적합하다고 판단됩니다.

지원단 구성원은 우선 자발적으로 지원하는 세무사로 선정하는 것을 우선으로 하고, 인원은 3명에서 5명 정도로 구성하면 좋을 듯 합니다.

각 지역세무사회의 여건이 허락한다면 여성세무사를 지원단에 포함합니다.

3. 신규 개업세무사 지원단의 의의

기존에 사적인 친분 위주로 이루어졌던 조언이나 후원을, 세무사회 조직을 통한 공적인 지원으로 전환하는 데 의의가 있습니다.

4. 신규 개업세무사 지원단의 역할

신규 개업세무사 지원단은 신규 개업 세무사의 업무 수행에 필요한 제반사항을 안내하고 조언합니다.

구체적으로 예시하면 아래와 같습니다.

- 거래처 상담시 업종별 체크포인트 조언
- 각 세무사 업무별 보수에 대한 조언
- 각 세무사 업무의 유의점 조언
- 직원 채용 시 유의점 조언
- 세무대리 계약서등의 작성에 대한 조언
- 직원 급여체계에 대한 조언
- 기타 세무사 사무실 경영에 필요한 경험에 대한 공유 등

5. 신규 개업세무사 지원단 보수

신규 개업세무사 지원단에 속한 선배 세무사에게는 분기별로 소정의 보수를 지급하도록 합니다.

소액이어도 보수를 지급함으로써 지원단에 속한 세무사에게는 책임감을 고취시킬수 있고, 지원을 신청하는 신규 세무사는 부채감을 덜수 있기 때문입니다.

6. 신규 개업세무사 지원단 정례회

각 지역세무사회 임원단과 신규 개업 세무사 지원단은 분기별로 정례회를 실시하여 신규 개업 세무사와의 소통의 자리를 마련하여, 좀 더 편안한 분위기에서 지원을 받을 수 있게 노력 하여야 합니다.

이때 각 지역세무사회에 청년위원회가 구성되어 있다면 청년위원회 위원도 정례회에 같이 참석 하도록 하면 좋을 듯 합니다.

Ⅲ. 제안 2 : 각 지역회별 소모임 안내

각 지역세무사회에는 기존 회원들간의 소모임이 많습니다.

지역세무사회 회장은 신규 개업 세무사에게 각 지역세무사회의 소모임을 소개하고 홍보하여 신규 개업 세무사가 지역세무사회 활동에 자연스럽게 참여할 수 있는 환경을 만들도록 노력하여야 합니다.

Ⅳ. 제안 3 : 신규 개업세무사를 위한 안내서 제작[붙임1]

1. 신규 개업 세무사를 위한 안내서 제작, 배부

신규 개업 세무사를 위한 안내서는 2개를 만듭니다.

첫 번째 안내서는 각 지역세무사회를 소개하는 내용으로 만들고,

두 번째 안내서는 모든 개업 세무사를 위해 도움이 되는 안내사항을 기재하도록 합니다.

인천지방세무사회는 첫 번째 안내서에 대한 샘플을 제작하여 각 지역세무사회에 전달하고, 두 번째 안내서는 매년 인천지방세무사회의 개업 신규 세무사의 수량만큼 사전에 제작하도록 합니다.

각 지역세무사회 회장은 인천지방세무사회에서 제공하는 샘플을 각자의 지역세무사회에 맞도록 수정하여 제작하도록 합니다.

2. 각 지역세무사회별 안내 책자의 구성 [붙임2]

각 지역세무사회별 안내 책자에는 아래와 같은 사항을 기재하면 신규 개업 세무사에게 많은 도움이 될 것입니다.

- 환영의 인사말
- 각 지역세무사회 조직도와 임원 연락처
- 신규 개업 세무사 지원단 안내와 연락처 기재
- 신규 개업 세무사 지원단의 역할에 대한 구체적인 내용 기재
- 신규 개업 세무사 지원단 정례회 안내
- 각 지역세무사회 소모임 안내
- 각 지역세무사회의 연례행사 스케줄
- 해당 지역 세무서에 대한 기본적인 정보 제공
- 해당 지역 세무서의 각종 위원회 안내와 각 위원회 활동의 장점 소개

3. 개업 세무사를 위한 안내 책자의 구성

인천지방세무사회에서 제작하는 개업 세무사를 위한 안내 책자에는 아래와 같은 내용을 기재하면 많은 도움이 될 것입니다.

- 개업 사무실에 대한 내용
- 세무사 사무실의 필수 사무기기에 대한 안내
- 전산 프로그램에 대한 내용
- 세무사 평균 기장 보수에 대한 안내
- 세무사 기장 보수가 자동이체(CMS)에 대한 안내
- 평균적인 법인세 조정료 보수에 대한 안내
- 평균적인 소득세 조정료 보수에 대한 안내
- 평균적인 양도소득세 신고 보수에 대한 안내
- 평균적인 상속세, 증여세 신고 보수에 대한 안내
- 직원 채용에 대한 내용
- 직원 연차별 평균 급여에 대한 내용
- 직원 근로계약서 작성 안내
- 직원 근태관리에 대한 안내
- 직원 퇴직금 설정에 대한 안내
- 거래처 관리에 대한 안내
- 세무사 사무소 운영에 대한 조언등

V. 맺음말

이상으로 신규 개업 세무사 지원 방안에 대해 서술해 보았습니다.

어찌보면 사소하고 작은 행위가 큰 변화의 시작이 될수 있다고 생각합니다.

저의 신규 개업세무사 시절을 돌아보면 바람 부는 광야에 홀로 서 있는 것만 같이 막막하고 두려웠습니다.

이제 우리와 같은 길을 걸어갈 후배들에게 그대는 혼자가 아니라는, 같

이 손잡고 걸어갈 동행이 있다는 것을 알려주고 싶습니다.

먼저 그 길을 걸었던 선배로서, 후배에게 조금이라도 보탬이 될 수 있으면 좋겠다는 생각으로 위와같은 제안을 하였습니다.

붙임 1

신규 개업세무사를 위한 안내서

인천지방세무사회

1. 사무소 운영 형태 및 장·단점

(1) 개인 사무소

가장 많은 수를 차지하고 있는 운영 형태입니다. 세무사는 세무대리를 하기 위하여 1개의 사무소만을 설치할 수 있습니다(세무사법 제13조). 개인 사무소는 세무사 개인의 활동이 자유롭고 개인의 스타일대로 사무소를 운영할 수 있으며, 타인의 간섭을 받지 않는 장점이 있습니다.

그러나 사무소 운영과 관련된 모든 판단을 혼자서 힘으로 하여야 하고, 법률해석이 애매한 경우 이에 관하여 협의할 인적 자원에 한계가 있어서 고객과의 상담 과정에서 신속하고 정확한 판단을 내리기 어려운 단점이 있습니다.

(2) 세무법인

세무사는 그 직무를 조직적이고, 전문적으로 수행하기 위하여 세무법인을 설립할 수 있습니다(세무사법 제16조의 3). 세무법인의 자본금은 지속적으로 2억 원 이상이 되어야 하고, 이사와 직원 중 5명 이상이 세무사이어야 하며, 이사 중 3인 이상이 세무사이어야 합니다. 세무법인의 운영형태로는 독립채산제 방식과 완전통합제 방식이 있습니다.

1) 독립채산제

독립채산제 방식이라 함은 일반적으로 세무사별로 각각 기장보수 수입 등과 비용을 계산하고 세무사별 실적에 따른 이익을 각각 분배하는 방식을 말합니다. 최근에는 성실신고확인제도의 시행으로 인하여 수입금액이 일정 규모 이상인 경우 독립채산제 형태의 세무법인으로 전환하는 개인 사무소

가 늘고 있습니다. 세무사 개인의 능력과 성향이 상이하고 자기가 노력한 만큼 반대급부 또는 이익을 얻을 수 있으므로 각자의 근로 의욕을 제고할 수 있다는 장점이 있습니다.

그러나 공통 경비를 배분하고, 법인세 신고 시 개인별로 작성한 재무제표를 합산하는 과정을 거쳐야 하므로 구성원이 많을 경우 업무량이 증가하는 단점이 있습니다.

2) 완전통합제(POOL)

세무법인 구성원 전체의 손익을 일괄 계산하고 배당을 통하여 이익을 분배하는 방식의 완전한 법인 형태입니다. 이러한 형태는 서비스의 증대와 고부가가치의 프로젝트 수행 및 분야별 전문 세무사 제도를 유지하기에 효과적입니다.

그러나 손익 분배에 관한 완벽한 시스템이 갖춰지지 않을 경우 복잡한 업무를 다른 구성원에게 미루거나 손익분배와 관련하여 불만이 발생할 소지가 높다는 단점이 있습니다.

3) 근무세무사

세무사로서 성공하기 위해서는 세금에 관한 풍부한 실무 경험이 필요하고 세법상의 판단을 정확하게 할 수 있는 능력이 있어야 하며, 나름대로의 인맥이 있어야 할 것입니다.

세무사 합격 초기 단계에는 이러한 것들이 부족한 경우가 일반적이므로 일정 기간 근무세무사로서 근무하면서 세무대리 업무에 대한 실무 경험과 전문지식을 연마하고 일정 수준의 인맥과 경험을 축적한 후에 독립을 고려하는 방식입니다.

(3) 법인 형태의 사무소 운영의 장단점

1) 장점

법인형태 운영의 장점을 살펴보면 아래와 같습니다.

- ① 일정 부분 인건비, 관리비 등의 비용 절감 효과가 있다.
- ② 특정 사안에 대하여 구성원 간에 자연스럽게 충분한 토의과정을 거칠 경우 세법의 적용이나 해석을 신속·정확하게 할 수 있다.
- ③ 세무컨설팅, 세무조사 입회 등 고부가가치가 있는 업무를 수임하기가 용이하다.
- ④ 대외적으로 공신력이 제고될 수 있다.
- ⑤ 여러 장소에 동일 상호의 세무법인을 설립할 경우 수임지역 확대가 용이하다.
- ⑥ 사무소 직원들이 개인 사무소보다는 세무법인 근무를 원하는 경향이 있다.
- ⑦ 여러 세무사들의 인맥을 활용하여 각종 업무처리가 원활해 질 수 있다.

2) 단점(완전통합제의 경우)

완전통합제 방식으로 운영할 경우 아래와 같은 단점이 있습니다.

- ① 세무사 개인적 활동이 구속될 수 있어 개인의 개성 및 독창성이 무시될 수 있다.
- ② 조직이 커지게 되면 특정 사안에 대한 신속한 대응 능력이 떨어질 수 있다.
- ③ 조직이나 직원 통솔이 개인보다 복잡하고 어려워질 수 있다.
- ④ 구성원 간 업무 능력 차이에 따른 성과배분에 불만이 발생할 수 있다.

2. 세무사 등록과 개업

(1) 세무사 등록

1) 세무사의 등록 및 입회

세무사법에 따라 세무대리 업무를 개시하고자 할 때에는 기획재정부장관(한국세무사회장 위임)에 등록하여야 하며, 등록된 세무사는 등록과 동시에 한국세무사회에 입회하여야 합니다(세무사의 등록 및 입회에 관한 구체적인 사항은 한국세무사회 홈페이지 참조와 세무사사무소설치운영규정 참조).

2) 사무소의 명칭

개인 사무소의 명칭에 대한 제한은 없으며 법인의 경우 00세무법인의 명칭을 사용하며, 법인은 먼저 설치된 다른 사무소의 명칭이나 기타세무사사무소 명칭으로 적당치 아니한 명칭은 사용할 수 없습니다.(세무사사무소설치운영규정 제3조)

(2) 세무사 개업

1) 개업 장소

사무소는 세무사가 세무대리 업무를 수행하는 고정된 장소로서 사무소의 위치가 사업의 성패를 좌우하는 경우가 있으므로 각별히 신경을 써야 할 것입니다.

① 세무서 주변

사무소의 장소 선택 시 주로 세무서에 가까운 곳을 선호하는 경향이 있습

니다. 세무서 출입이 용이하고 세무서 직원들과 친분을 유지하거나 각종 정보를 얻는 데 유리하기 때문일 것입니다.

그러나 최근 회원 수의 증가로 세무서 주변에 많은 사무소가 존재하고 있고, 전자신고제도의 활성화로 인하여 세무서 주변이 개업 장소로 유리한지 여부는 재고할 필요가 있습니다.

② 신흥 개발지, 집단상가, 대형 건물

도심에 있는 세무서 주변 사무소의 경우 교통 문제, 주차 문제 등으로 고객이 방문하기 어려운 경우가 많으므로 세무서 주변 보다는 교통이 편리하거나 찾기 쉬운 장소가 오히려 더 좋을 수 있습니다.

최근에는 대도시 주변에 발전이 빠른 신흥 개발지나 집단상가 및 대형 건물 등이 선호되고 있습니다. 대도시 주변의 발전이 예상되는 외곽지역 신흥 산업단지 인근에 사무소를 과감히 개업하여 성공한 사례가 많다는 점도 참고할 필요가 있습니다.

2) 사무소 인테리어

① 세무사법의 규정

세무사법 제5조에서는 사무소에 회원의 품위유지 및 업무수행에 필요한 비품과 집기를 구비하여야 하고 세무사와 사무직원이 상시 근무할 수 있는 면적을 확보하도록 규정하고 있습니다. 사무소 임대차 및 전화 가입권 등의 명의를 반드시 세무사의 명의로 하여야 하며 사무소와 사무소 내의 시설물은 세무사가 아닌 자와 공동으로 사용할 수 없도록 되어있습니다. 사무소를 주소지 내에 둘 경우에는 주거용과 구분하여 별도로 설치하도록 규정되어 있습니다.

② 사무소 인테리어

(a) 인테리어의 중요성

사무소 내부 인테리어는 한 번 시공하면 고치기가 매우 어렵고, 비용도 처음보다 더 많이 들 수 있으므로 사전에 충분한 연구와 검토 과정을 거친 후 실행에 옮겨야 합니다. 사전에 기존의 여러 사무소를 방문하여 그 사무소의 인테리어 등을 살펴본 후 벤치마킹하는 것도 좋은 방법일 것입니다.

(b) 내부 도면 검토

세무사실의 위치 및 면적, 내부 집기의 배열, 직원들의 책상과 상담실, 상담 테이블의 배열 및 위치, 서고 및 탕비실, 화장실 등에 대한 상세 도면을 작성해 보고 그 도면에 근거하여 실제 근무할 경우를 가정하여 모의 가상 시뮬레이션을 수차례 실시 한 후 보완할 점을 충분히 보완한 후 공사에 착수하여야 할 것입니다.

고객의 입장에서 동선을 파악해서 인테리어를 검토해 보고, 고객의 동선에서 잘 보이는 곳에 세무사를 신뢰할 수 있는 표창장, 세무서 등의 각종 위원회 위촉장 등을 게시해 두는 것도 검토해 보면 좋을 것입니다.

(c) 인테리어 공사 시 주의할 사항

인테리어 공사의 경우 대부분 건설업자에게 맡기게 되는데 견적은 가급적 여러 곳에서 받아보고, 공사계약 전에 견적서 상의 각 공사별 자재의 종류와 수량, 품질 및 투입 인원의 적정 여부 등 책정된 공사비가 적정한 지 등을 파악하여야 하며, 공사 현장에 상주하여 인부들의 작업을 지켜보면서 당초 설계 시 미처 생각하지 못했던 돌발 상황에 대처하여야 합니다.

인부들이 알아서 잘 해줄 것이라고 믿고 맡겨서는 안 되며, 특히 공사대금을 미리 지급하거나 서둘러서 전액을 다 지급하지 말고 공사 완공후 어느 정도 시점까지는 일정 비율의 잔금을 남겨두고 추후 발생하는 하자를 꼼

꼼히 보수하고 난 후에 지불하도록 하여야 하겠습니다.

(d) 인테리어를 하지 않는 경우

인테리어를 할 필요가 없는 경우라 하더라도, 벽과 천정 페인트칠을 새로 하고, 바닥 크리닝 청소를 하는 것만으로도 사무소가 깨끗해지므로 참고해보시기 바랍니다.

3) 간판

① 세무사사무소설치운영규정(제4조)

간판의 크기, 문자 및 판면의 색이나 부착장소 등에 관하여는 옥외광고물 등 관리법 및 동법시행령을 준용합니다.

② 간판의 중요성

인테리어에는 많은 돈을 지불하지만 정작 간판은 저렴한 것을 하는 경우가 있습니다. 간판은 고객이 외부에서 보는 사무소의 첫 인상이 될 수 있고, 사무소의 신뢰도에도 영향을 미치게 되므로 간판 값에 돈을 아끼지 말라는 이야기가 있습니다. 간판은 한 번 설치하면 교체하기가 쉽지 않으므로 신중히 고려하여 설치합니다.

4) 집기비품의 구입

① 고객에서 신뢰를 줄 수 있는 깨끗한 사무소 환경을 위한 집기 비품 사무소 내부 환경은 내방한 고객이 만족할 수 있도록 항상 깨끗하고 정리정돈이 되어 있어야 합니다. 청소 상태가 불량하거나 서류가 어지럽게 널려 있는 등의 모습은 고객의 신뢰를 얻기가 어렵습니다. 이러한 관점에서 집

기 비품의 구입과 배치를 고려해 봅니다.

깨끗한 사무소는 사무소 직원과 고객에게 모두 만족할 환경을 제공하는 것이므로 주기적인 환경정리가 필요합니다.

② 책상, 복사기, 팩스 등

집기 비품의 구입은 직원의 수를 고려하여야 합니다. 처음에는 사무소로서 기능할 수 있는 기본적인 것만 갖춘 후 점차로 보충하는 것이 좋을 것입니다.

리스나 임대 방식을 이용할 수 있습니다. 임대의 방식을 이용하면 월 임대료에 복사가 토너 값이 포함되므로, 각각의 장단점을 고려한 후 구입합니다.

특히 복사기를 구입할 때에는 팩스 기능과 스캔 기능이 있는 것을 구입하는 것이 좋다고 봅니다. 스캔 기능도 복사기에서 스캔한 파일을 직원이나 세무사의 컴퓨터로 선택하여 전송할 수 있는 기능이 있다면 더욱 좋을 것입니다.

문서를 스캔하여 보관하고, 고객의 장부도 결산 종료 후 고객에게 즉시 인계하게 되면 서고에 보관하는 문서의 양을 상당부분 줄일 수 있습니다.

③ 컴퓨터

값싼 조립식을 구입했다가 신고기간에 컴퓨터가 고장 나서 A/S가 안 되면 낭패를 볼 수도 있으므로 관리의 일원화를 위하여 같은 기종의 신품을 선택하는 것이 좋고 A/S를 잘 받을 수 있는 정품을 구입하는 것이 좋다고 봅니다.

참고로 세무사회에서 실시하는 컴퓨터 등의 공동구매 일정을 참고하여 공동 구매하게 된다면 정품을 저렴하게 구입할 수 있게 됩니다

④ 상담 설명용 보드판의 중요성

고객과 상담할 때 사용할 보드판이 있으면 좋습니다. 간단한 상담은 구두로 상담을 할 수 있지만 사실관계가 복잡하고 등장인물이 여러 명 나오는 상담을 구두로 한다면 상대방을 이해시키기가 어렵게 됩니다.

이러한 경우에 상담실에 커다란 보드판을 배치하여 1:1 강의 방식으로 상담을 해보는 것을 고려해 봅니다. 1:1 강의 방식으로 보드판에 사실관계 흐름을 기록해 가면서 고객과 상담하게 되면 고객의 이해도가 증가하게 되어 결국 상담의 만족도가 증가하게 됩니다. 보드판은 고객과 상담할 장소인 세무사실이나 상담실에 각각 배치하면 좋을 것입니다

⑤ 냉난방기

조금 부담되더라도 냉난방이 함께 되는 기능이 있는 냉난방기의 구입을 고려해 봅니다. 에어컨만 구입하게 되면 겨울에는 난방용품을 추가 구입해야 되고, 여름에는 난방용품을 보관할 창고가 필요하게 되는 단점이 있습니다. 냉난방기가 천정에 삽입되는 것도 있으나 가격이 고가이므로 개업 초기에 임차건물에 설치하는 것은 부담이 될 수 있습니다. 그러나 공간을 활용하기에는 유리합니다. 시중에 저렴한 중고 냉난방기도 있으므로 중고품의 구입도 고려해봅직 합니다.

5) 회계프로그램의 구입

한국세무사회 소유 세무사랑2와 더존에서 제공하는 프로그램이 있습니다. 세무사랑2는 한국세무사회가 2013. 2. 20. 지적소유권을 인수하고, 사무국 내 전산솔루션사업팀에 프로그래머를 채용하여 지속적인 개발과 유지보수 및 콜센터 업무를 수행하는 세무사회에서 보증하는 회계프로그램입니다.

사무소 직원이 세무사랑2를 사용해 보지 않아서 망설이게 된다면, 한국세무사회 주관 전산세무회계 자격시험이 오직 세무사랑2 프로그램으로만 시

행되고 있다는 점, 따라서, 나중에는 모든 사무소에서 세무사랑2를 사용하게 될 것이라는 점, 더존과 세무사랑2 간의 사용방식에도 큰 차이가 없다는 점을 설명하여 직원에게 세무사회 회계프로그램인 세무사랑2를 이용하도록 유도하면 될 것입니다.

6) 회계프로그램의 데이터 백업

회계프로그램의 데이터가 컴퓨터의 고장 등으로 망가지게 되면 낭패를 볼 수 있으므로 데이터의 백업은 반드시 필요합니다. 세무사회 전산법인 한길 TIS의 백업시스템을 이용하면 될 것입니다.

7) 사무관리 프로그램의 무료이용

문서 관리(스캔문서), 직원 관리, 수금 관리, 거래처 이력 관리, 업무일지 작성 관리, 경영컨설팅리포트 등 세무사용 사무관리 프로그램(Tax desk)을 세무사회 전산법인 한길TIS에서 무상으로 제공하고 있으므로 참고 바랍니다.

8) CMS(기장보수 통장 자동 인출)

기장 등의 계약을 할 때 기장보수의 통장 자동 인출은 필수라 하겠습니다. 세무사회 전산법인 한길TIS의 한길 CMS가 있습니다.

3. 인사관리

(1) 개요

어느 조직이나 그 조직 구성원의 역할이 중요하지만, 세무사 사무소의 경우 다른 일반 기업체와 비교해볼 때 직원의 역할이 훨씬 중요합니다. 신입

직원이든 경력 직원이든 그 지위의 고하를 막론하고 그 직원이 직접 고객과 접촉하여 업무를 처리하기 때문에 그 직원의 업무처리 능력을 보고 그 사무소를 평가하는 경우가 많기 때문입니다.

세무사 사무소의 특성상 거래처의 장부 기장과 각종 세금 문제를 직원 각자가 맡고 있어 직원에 대한 신뢰가 떨어지면 곧 그 사무소에 대한 신뢰가 떨어지는 것이 일반적입니다. 따라서 세무사 사무소에 있어서 인사관리는 매우 중요하다고 하겠습니다.

아울러 직원의 이동이 빈번한 것은 결코 좋은 일이 아닐 것입니다. 특히 사무장이나 실장 등 책임자의 이동은 사무소에 큰 손실을 초래하게 됩니다. 따라서 직원들의 불만 요인을 사전에 탐지하여 이를 해결하는 것이 중요합니다.

(2) 직원의 채용

어려운 경제 환경 하에서 사무소마다 비용 절감을 위하여 많은 노력을 하고 있는 반면, 신규로 개업하는 회원이 증가하고, 경력 직원의 수급이 원활하지 못하다 보니 직원들에 대한 인건비 부담은 상당히 높아지고 있습니다.

1) 경력 직원

세무사가 출장 등으로 부재 시에 내방한 고객 상담과 거래처로부터의 질문 사항에 대하여 세무사를 대신하여 상담 등을 해야 하는 경우가 많으므로 경력 직원은 꼭 필요합니다. 특히, 사무장을 고용하지 않은 경우 최고 선임 직원은 경력이 풍부하고 업무 능력이 뛰어난 직원을 채용하여야 하겠습니다.

그러나, 전 직장에서 한두 번 퇴사한 경험이 있는 사원은 쉽게 퇴사하는

경우가 많으므로 전 직장에서 퇴사한 이력이 빈번한지, 평균 근속기간이 얼마나 되는지, 퇴사한 사유, 급여 수령 내용 등을 분석하고 면접 전후에 전 직장의 세무사나 책임자에게 퇴사 이유나 경력 등을 꼼꼼히 조회하는 것이 필요합니다.

2) 신입 직원

신입 직원은 공개 채용을 원칙으로 하되, 자격증 취득 상황, 최종학교의 성적 등을 참고하고 사적인 감정이나 용모 등에 이끌리는 것은 좋지 않다고 봅니다.

성실한 신입 직원은 자만한 경력자보다 유능할 수 있다는 사실을 염두에 두고 지속적인 교육과 관심 등 신입 직원에 대한 투자를 해야 합니다.

또한, 신입 직원이 사무소의 근무 환경에 잘 적응하도록 하기 위한 효율적인 직원 관리 체계도 갖출 필요가 있습니다.

아울러 개업 초기부터 경력 직원과 신입 직원을 적절하게 채용하여 직원 간의 경력 편차가 지속적으로 유지되도록 한다면 급여 부문에 유연성을 지니게 될 것입니다.

앞으로도 지속적으로 신규 개업 세무사가 증가 할 것으로 예상되므로 신입 직원을 채용하고 양성하는 일은 세무사 업계 전체가 풀어야 할 과제입니다.

(3) 근무 관리

1) 인사기록 카드의 기록·관리

직원의 신상에 관한 사항을 일목요연하게 파악하고, 해당 직원이 퇴직하는 등 조직 변화에 활용하기 위하여 인사기록 카드를 기록 관리하는 것이 필요합니다. 인사기록 카드는 공무원 인사기록 카드를 참조하여 만들거나 다

른 사무소에서 사용하고 있는 것을 참조하시면 됩니다

2) 고객 내방 시의 응대

고객 내방 시 고객에 대한 응대요령은 직원 근무관리에 있어서 기본이라고 하겠습니다. 찾아오는 고객에게 무뚝뚝한 얼굴로 대하는 것과 상냥하고 친절함 미소로 대하는 것에는 엄청난 차이가 있을 것입니다.

모르는 사람이 찾아오더라도 “안녕하십니까!”, 또는 “어서 오십시오” 등과 같이 먼저 보는 사람이 인사를 하도록 하여야 하고, 고객이 사무소를 나갈 때에도 “안녕히 가세요.”, “또 뵈겠습니다.”라는 등의 인사를 할 수 있도록 교육을 하여야 할 것입니다. 차를 대접할 때에도 무슨 차를 드실 것인지 미리 주문을 받도록 하는 것이 좋으며, 차 대접하는 담당도 배정할 필요가 있습니다.

3) 전화 응대

전화 응대의 경우 서로 상대방의 얼굴을 보지 않는 상태에서 대화를 하는 것이므로 특히 예절을 잘 준수하여야 합니다. 최대한 목소리를 부드럽게 하고, 질문 사항에 대하여는 차근차근 자세하게 설명하는 것이 중요합니다.

또한, 고객의 성별, 나이, 직업의 특성 등을 고려하여 고객의 입장에서 적절한 화법을 사용해야 할 것입니다. 나이가 젊은 신세대 직원이 자신이 사용하는 신세대 화법을 구사하는 것은 나이가 많은 고객의 입장에서 언짢을 수 있으므로 조심해야 합니다. 아래에 전화 응대 요령을 간략히 예시하였으므로 직원 교육에 참고 바랍니다.

① 전화가 걸려 왔을 때의 응대 요령

전화가 걸려 왔을 때에는 벨소리 3회 이내에 “안녕하세요. 000세무회계사

무소 ***입니다.”라고 전화를 받습니다.

② 다른 직원을 찾는 전화 응대 요령

다른 직원을 찾는 경우 그 직원이 자리에 있을 때에는 “네, 바꿔드리겠습니다. 잠시만 기다리십시오.”라고 응대한다.

담당직원이 자리에 없을 때에는 “네, 000님이 **일로 현재 자리에 없는데 제가 대신 해드릴까요?”라고 물어 보고, 자신이 할 수 없는 일인 경우에는 “죄송합니다. 제가 해드릴 수 있는 일이면 제가 해드리려고 했는데 그 업무는 이리이러해서 제가 처리하기 곤란합니다.”라고 응대하며 “요청사항은 메모해서 000님에게 전해드리겠습니다.”하고 응대합니다.

전화 메모는 반드시 직원의 책상 중 제일 잘 보이는 위치인 컴퓨터 모니터나 키보드에 붙여놓는 것이 좋으며, 메모를 전하는 것을 잊지 않도록 하여야 합니다.

③ 전화를 끊는 요령

전화를 끊을 때에도 반드시 “감사합니다.” 또는 “안녕히 계십시오.”라고 인사 하여야 하며, 반드시, 상대방이 수화기를 놓기 전에 먼저 수화기를 놓지 않도록 해야 합니다.

4) 정리정돈이 잘 되어 있는 근무 환경

세무회계사무소는 많은 고객들의 기장이나 세무대리를 하는 목적으로 만들어진 장소이므로 정리정돈과 청소를 철저히 하여 항상 청결상태를 유지하여야 합니다.

정리 정돈이 잘되어져 있고 청결 상태를 유지하는 것은 내방 고객들에게 좋은 인상을 심어주고, 직원들에게는 명랑한 근무 분위기와 자긍심을 가질 수 있도록 해주는 일거양득의 효과가 있습니다. 청소를 하는 경우에는 세무사도 직원들과 함께 동참한다면 인화에 도움이 될 것입니다.

5) 사규의 제정 및 관리

어느 조직에서나 그 조직 나름대로의 규칙과 질서가 존재하기 마련인데 이를 문서화하는 것이 필요합니다. 모든 조직원들이 문서화된 내용에 따라 근무하고 행동하게 함으로써 나중에 발생할 책임 소재와 분쟁의 단서를 미연에 방지할 수 있게 됩니다.

사규를 제정하고 관리한다는 것은 직원과 세무사 간의 약속을 문서로 작성해두는 것입니다. 사규를 제정하고 관리한다면 사무소의 전체적인 직무 체계가 확립되어 근무 질서가 지속적으로 유지될 수 있습니다.

6) 출장 관리

직원이 거래처에 출장을 다녀 온 후 이를 이력으로 남기는 것이 필요합니다. 거래처와 사무소간의 갈등이 발생하게 된 경우 거래처 이력관리가 되어 있으면 직원의 관리 소홀로 발생한 것인지, 아니면, 고객의 기장보수 대비 과도한 요구로 인한 것인지를 파악할 수 있게 됩니다.

출장 관리, 고객 이력 관리는 세무사회 전산법인 한길TIS에서 무료로 제공하는 사무관리 전산 시스템을 참고하시면 됩니다. 참고로 이러한 이력 관리 시스템은 병의원의 환자 진료 기록 카드를 벤치마킹한 것입니다.

(4) 노무 관리

1) 급여

사무소마다 실정에 맞는 급여지급기준을 작성하고, 이 기준에 따라 지급하여야 합니다. 급여지급기준에 포함될 내용으로는 호봉의 결정, 급여 기준, 상여금, 퇴직금, 각종 수당 규정 등을 들 수 있습니다.

기장보수 인상 수당 규정이나, 거래처 확보 수당 등을 마련해 둔다면, 직원들이 더욱 성실히 거래처를 방문하고 관리하게 된다는 장점이 있습니다.

2) 4대 공적 보험 가입

건강보험, 국민연금, 산재보험, 고용보험 등 4대 공적 보험은 반드시 가입하여야 하고, 퇴직금의 경우 특정한 경우 이외에는 퇴직금 중간정산이 제한되며, 2012. 7. 26. 이후 신설된 사무소는 퇴직연금 가입을 의무화 하고 있습니다. 다만, 퇴직연금에 가입하지 아니하면 기존 퇴직금 제도를 설정한 것으로 보게 됩니다.

3) 직원 교육

① 교양 교육

‘어떤 사물을 보고 느낄 때 아는 만큼 느끼고 받아들인다.’라는 말이 있듯이 심성이 바르고 교양 있는 직원은 교양 있게 고객을 대합니다.

굳이 친절을 강조하지 않더라도 자연스럽게 친절하게 되며 마음속에서 우러나오는 친절을 베풀 수 있게 됩니다. 교양교육은 이러한 면에서 중요하며 외부 업체에 위탁하여 교육하는 방법과 사내 워크숍 등을 통할 수도 있습니다.

② 전문지식 교육

세무사가 주기적으로 세법에 대한 교육을 하는 것이 가장 좋습니다.

화제가 되는 사건 사례에 대한 세법적용 문제를 교육하는 것도 좋은 교육이 될 것입니다. 또한 세무사회 등에서 실시하는 각종 직원교육에 빠짐없이 참석하도록 조치하여야 하고 필요한 경우 세무회계 전문 학원에 보내는 것도 좋을 것입니다.

4) 직원의 퇴사

① 업무공백의 최소화

거래처의 대부분은 자신의 회사를 담당하던 직원이 바뀌는 것을 좋아하지

않습니다. 자기 회사 내부 사정을 잘 알던 직원이 퇴사를 하게되면 자기 회사의 내부 사정과 특성 등을 새로운 직원에게 처음부터 다시 설명하여야 하기 때문입니다.

세무사가 직접 거래처에 전화를 하여 퇴직 관련 사정을 설명하는 것도 거래처의 불안감을 덜어주는 좋은 방법이며, 인계인수 시 전 후 담당자가 함께 거래처를 방문하면서 인계인수를 한다면 더 좋을 것입니다.

② 퇴사를 대비한 거래처의 이력 관리

직원의 교체로 인한 업무의 공백이 최소화 되도록 사전에 거래처의 이력을 관리할 필요가 있습니다. 거래처의 이력을 관리하고 있다면 인계인수가 보다 더 철저히 될 것입니다.

③ 퇴직금의 지급

장기 근무를 하던 직원이 퇴직하게 되면 퇴직금을 지급하여야 하므로 이에 대한 대비를 해야 합니다. 2012. 7. 26. 이후 신설된 사무소는 퇴직연금 가입을 의무화 하고 있으므로 퇴직연금에 가입했다면 갑작스런 퇴직에 따른 자금난을 겪지 않게 되나, 퇴직연금에 가입하지 아니하면 기존 퇴직금 제도를 설정한 것으로 보기 때문에 나름대로의 퇴직금 지급방안을 강구하여야 합니다.

4. 조직 관리

(1) 조직의 중요성

조직적 사고가 존재하는 사무소의 경우는 그 조직의 현재와 미래의 변화를 고려하여 사원을 채용하게 되며, 사무소를 유기적 조직으로 만들기 위

하여 조직간 협력을 고려하여 업무를 수행하게 됩니다. 이와 같이 조직화된 사무소는 대내외적으로 어려운 상황들을 합리적인 방법으로 원활히 풀어갈 수 있게 됩니다.

(2) 조직의 형태

1) 수직적 조직

수직적 조직은 일반적으로 소규모 조직에 적합합니다. 개인 사무소의 경우 대부분 수직적 조직의 형태를 띠게 됩니다. 그러나 규모가 커지게 되면 수직적 라인이 길어지게 됨으로서 의사전달이 원활하지 못하게 되어 효율적인 관리가 어렵게 될 수 있고 책임자의 변동이 있을 경우 이에 능동적으로 대처할 수 없게 됩니다.

2) 수평적 조직

수평적 조직은 일반적으로 규모가 있는 조직에 적합한 형태로 조직을 둘 또는 그 이상의 부서(팀)로 나누어 소조직화 함으로써 조직의 직계라인을 짧게 하여 의사전달을 원활하게 하는 조직입니다.

수평적 조직은 관리자 1인에게 업무가 집중되지 않음으로써 인적 공백을 메울 수 있으며 책임자 유고 시 업무공백 상태를 예방하고, 직원을 보충함에 있어서도 유연성을 가질 수 있는 장점이 있습니다.

또한, 조직별로 서로 다른 특화된 업무를 부여함으로써 업무 부문별로 전문화를 기할 수 있고 경영자는 인사관리, 업무교육 등을 각 부서장을 통하여 편하게 할 수 있다는 이점이 있습니다.

그러나 부서별로 불화가 발생할 소지가 있고 부서 간 업무의 협조가 유기적이지 못하면 운영에 있어서 비효율적인 면이 발생하므로 조직적 관리 기법이 요구됩니다.

(3) 업무분장과 책임

사무소의 업무에는 기장 업무 외에도 각종 내부 업무 등이 많습니다. 손님이 오면 차를 대접하는 일에서부터 각종 세무 상담을 하는 일에 이르기까지 그 종류가 매우 다양합니다. 따라서 이러한 일들을 사원의 근무 경력 및 적성 등을 고려하여 각자에게 적절히 배분하여야 할 것입니다.

직원을 채용할 때에도 반드시 근무 직원들의 연령별 구성을 고려하여야 할 것입니다. 신입 직원을 채용할 것인지, 경력 직원을 채용할 것인지 여부는 기존 직원의 구성형태를 고려하여야 합니다. 직원들은 근무연수별로 조화 있게 구성되어야 하며 신입 직원을 채용할 때에는 현재의 계층을 고려하여야 할 것입니다.

5. 자금 관리

(1) 개요

세무회계사무소도 하나의 기업이기 때문에 자금관리를 소홀히 해서는 안 됩니다. 사무소의 자금계획의 수립 등 총괄적인 사항은 세무사가 직접 하되 세부적인 사항은 자금 담당자를 두어 관리하는 것이 좋다고 봅니다.

(2) 기장 보수 관리

기장 보수의 수납은 CMS나 지로를 이용하는 방법과 자동이체의 방법, 직접 출장에 의한 수납 등이 있습니다. 수입계약을 할 때 CMS 수금동의서를 받아 처음부터 CMS의 방식으로 한다면 미수금 관리에 도움이 될 것입니다.

(3) 불복 관련 보수 관리

불복 청구는 세무사가 직접 검토하고 제출하게 되므로 이에 대한 보수는 세무사가 직접 관리하는 것이 좋습니다. 불복 업무 수행 과정에서 소요되는 제반 경비 등을 자금 담당 직원에게 알리는 것은 불필요할 수 있습니다.

(4) 운영경비 지출

고객의 장부는 잘 기장하지만 정작 세무사 자신의 사무소 장부는 소홀히 하는 경우가 있습니다. 이로 인하여 경리 담당자의 금전사고도 종종 발생하게 되는 것입니다. 따라서 일일전표는 가능한 한 세무사가 매일 결재를 하도록 하고, 미수금의 변동 사항은 변동 즉시 기록 관리 되어야 합니다. 일일 현금 시재를 최저금액과 최고금액을 미리 정해 놓게 된다면 금전사고를 예방할 수 있습니다.

(5) 미수금 관리

거래처별, 사무 담당자별로 미수금 관리를 하고 장기 연체자는 주기적으로 해임하는 것이 바람직합니다. 8:2의 법칙이 있습니다. 기장보수 연체자는 관리가 소홀하게 될 가능성이 많기 때문에 나중에 세무상 문제점이 발생할 소지가 많게 됩니다. 6개월 이상 연체자에게는 사무소 규정에 따라 내용증명의 형식으로 해임을 통지하고 장부를 택배로 보내는 것을 고려해 봅니다.

얼마 되지 않는 기장 보수를 연체하는 거래처는 나의 거래처가 아닌 것으로 생각해야 할 것입니다.

6. 사무소 업무 관리

(1) 개요

세무사의 업무로 대표적인 것을 들면 기장 대리, 신고 대리, 세무조정계산서 작성, 세무 자문, 세무 상담, 세무조사 입회, 불복청구 등입니다. 세무사는 이와 같은 업무의 구체적인 내용을 당연히 숙지하고 있어야 합니다. 또한 이러한 업무의 특성은 거의 모두 서면으로 작성하고 기록하는 일이므로 문서의 보관 관리 또한 중요합니다.

(2) 업무의 수임 및 보수 결정

1) 업무의 수임

업무의 수임은 업무의 개시, 담당자의 지정, 보수의 결정과 청구방법의 결정 등 업무의 시작을 의미하는 것으로 대단히 중요한 의미를 갖습니다. 따라서 수임과 해임은 사무소 내부에서 수임보고서, 해임보고서를 작성하여 결재를 받아 누적 관리 하는 것이 필요합니다.

2) 보수의 결정

보수의 결정은 수임계약과 동시에 서면으로 이루어지는 것이 바람직합니다. 보수는 제공하는 서비스에 맞게 제대로 받아야 할 것입니다.

보수의 결정 시 서비스의 종류에 따른 보수의 종류를 나열하여 '식당의 메뉴표'와 같은 보수표를 통하여 고객이 보수를 선택하는 방법을 고려해 봅니다.

예를 들어 매출액 대비 보수, 전표 건수 대비 보수, 신용카드 수취에 따른 매입세액 공제 금액에 따른 노력, 세무자문 횟수에 따른 보수, 1개월에 한

번 방문할 것인지, 3개월에 한 번 방문할 것인지, 6개월에 한 번 방문할 것인지 방문 횟수에 따른 보수, 장부 기장만 할 것인지, 사업 전반에 걸친 세무자문을 할 것인지 여부에 따라 보수체계를 차등화 하여 ‘메뉴표’와 같은 형식으로 제공하고 고객이 선택하게 한다면 보수를 제값 받는 데 도움이 될 수 있다고 봅니다.

세무조정계산서 보수의 경우에는 매출액을 기준으로 산정되기 때문에 종합소득세나 법인세 신고가 끝나기 전에 미리 산출하여 수입업체에 통보하여 법인세나 종합소득세 세금 납부와 동시에 수금할 수 있도록 하는 것도 필요합니다.

또한 매출액 변동이 있는 경우 이에 따른 기장보수가 변경되었다는 점을 2~3년에 한 번 통지하는 등의 노력을 기울여 조금이라도 기장보수를 인상할 수 있도록 합니다.

아울러 매년 수입업체에 기장된 장부를 정리 정돈하여 돌려보내면서 수입업체를 위하여 지출된 소모품 비용을 청구하는 것도 바람직합니다. 이때 보내는 장부의 표지나 편철 등은 최대한 고급스럽게 하고 깨끗이 정리하여 보내야 할 것입니다.

3) 장부 기장 대리 업무

① 기장 수입 시 유의 사항

기장 수입을 위한 상담 전에 그 업종에 대하여 세무상 유의사항과 특수성을 파악하여 상담에 임해야 신뢰를 받을 수 있습니다. 첫 번째 만남에서부터 뜻밖의 어려운 문제에 부딪쳐 정확한 답변을 못하거나 관련 분야를 잘 알지 못하는 것으로 인식 될 경우 수입은 성사되기 어려울 것입니다.

따라서 업체의 특수성, 거래 형태, 회계처리 방법, 관련 업종의 평균 소득율, 관련 업종의 평균 부가가치율, 현금 매출 비율, 신용카드 매출비율, 원

재료 비율 등을 사전에 조사하고 기록한 규격화된 수입 전 조사서를 준비한 후 수입 상담에 임해야 적절히 대응할 수 있게 될 것입니다.

② 거래처를 사고 파는 행위 금지

세무사의 업무는 모두 고객으로부터 업무를 위임 받아서 하는 위임 사무이고 이러한 위임사무는 고객의 동의 없이는 이전할 수 없다고 합니다. 따라서 거래처를 사고 파는 것은 위임사무의 양도를 금지한 변호사법 위반이 된다고 하니 이 점을 유의하여야 할 것입니다.

③ 수입 상담 기록의 누적관리

최초 상담한 내용은 기록으로 남겨 담당직원에게 잘 인계하여 업무에 차질이 없도록 하여야 하고, 나중에 상담할 때 다시 보고 참고할 수 있도록 관리할 수 있도록 하면 좋을 것입니다. 이러한 기록 보존 업무는 결국 거래처 관리를 충실히 할 수 있고 성공할 수 있는 계기가 된다는 것을 인식하여야 할 것입니다.

④ 기장업체의 관리

공격보다는 방어가 쉽다고들 합니다. 기장의 경우에도 새로운 거래처를 수입하는 것보다 기존 수입업체를 관리하는 것이 더 쉬울 겁니다. 또한, 현재 수입하고 있는 기장 업체와의 신뢰를 통하여 새로운 업체를 소개 받는 것이 가장 좋은 수입방법입니다.

따라서, 기장업체는 평소 성실하게 관리하여야 합니다. 기장업체를 정기적으로 방문하는 방법이 제일 좋은 방법이나 기장업체가 많은 경우에는 하루에 몇 개 업체씩 계획을 세워 전화라도 하는 방법을 고려해보시기 바랍니다.

그러나 적어도 새로운 수입업체에 대해서는 사업장을 직접 방문하여 중요

한 사항을 직접 체크하고 기장 시 유의할 점 등을 체크하는 것이 바람직합니다.

⑤ 해임

기장 업체의 기장 서비스 종료, 수수료 청구의 종결, 미수금의 처리방법, 해임되는 이유 등 해임업무를 처리함에 있어서 사전에 해임 절차를 거치도록 하는 등의 규정을 지침으로써 사무소 내부의 문제점 등으로 인한 해임을 예방할 수 있습니다.

처음 수임할 때 작성한 수임 계약기간이 종료되기 전에 수임업체로부터 계약의 해제 요구를 받는 경우에는 평소 업체가 사무소나 세무사에 불만이 있고 그것이 해임이라는 결과로 나타날 수 있는 것이기 때문에 세무사나 사무소 직원은 수임업체의 불만을 사전에 감지할 수 있도록 노력하고 사전에 불만을 감지한 경우에는 신속하게 상호 간의 신뢰를 회복 할 수 있도록 노력하여야 합니다.

부득이 해임하게 되는 경우에도 상대방이 다시 찾아올 수 있도록 노력하고 기분을 상하게 하여 다시는 못 볼 것처럼 해임하지 않는 것이 필요합니다.

4) 신고대리 업무

① 양도소득세

양도소득세는 일반적으로 세액이 고액이고 일회성을 지니기 때문에 실수하게 되면 낭패를 보게 됩니다. 특히 부동산 매매 계약 전에 세금을 상담하는 경우에는 즉석에서 세액계산의 결과를 제시하지 말고 시간적여유를 갖고 차분히 계산하여 잘 살핀 다음 결과를 알려주는 신중함이 필요합니다. 양도소득세 신고 후에는 양도소득세 신고서와 세액 산출의 근거가 된 전제 사항 등을 빠짐없이 기록한 안내말씀을 동봉하여 보내면 나중에 발생할 수 있는 분쟁을 사전에 방지할 수 있을 것입니다.

② 상속·증여세

상속세 신고 대리의 경우 추후 상속세 조사를 받드시 거치게 된다고 보고 업무를 수임할 때 낮은 보수를 받지 않도록 주의합니다. 또한, 상속세가 나오지 않더라도 나중에 상속받은 재산을 처분할 때를 생각하여 상속재산에 대한 감정평가를 받는 등 상속재산을 평가하여 적극적으로 상속세를 신고하도록 해야 합니다.

상속세가 나오지 않는다고 상속세를 신고하지 않는다면 과세관청에서는 상속재산가액을 기준시가로 결정하기 때문에 나중에 상속재산을 팔때 양도소득세가 많이 계산된다는 점을 충분히 설명하여 상속세 신고 업무를 수임하도록 합니다.

③ 부가가치세 및 종합소득세 신고 대리

1년 중 가장 바쁜 시기인 부가가치세 확정 신고 기간과 종합소득세 신고 기간에 신고 대리 업무가 몰리게 되므로 신고대리 업무를 소홀히 할 가능성이 많습니다. 그러나 신고대리 업체의 규모가 커지게 되면 결국 기장으로 연결되기 때문에 신고 대리 업체도 세심하게 관리할 필요가 있습니다.

5) 세무조정계산서 작성 업무

법인세 및 종합소득세 세무조정계산서는 결산을 토대로 하므로 평소 기장을 정확하게 할 수 있도록 내부관리를 하는 것이 필요합니다. 일반적으로 세무조정은 신고기한 10일 전까지는 작성을 완료하여 수임업체에 충분한 설명을 할 수 있도록 하여야 수임업체의 불만을 예방할 수 있게 됩니다.

6) 세무 자문 업무

세무 자문 업무 수행 시에는 회사의 각종 정보를 수집하여 적극적으로 자문할 내용을 발굴해야 회사의 좋은 반응을 얻을 수 있습니다. 이사회에 참

여하고, 각종 계약서 작성 과정에 참여하여 세금과 관련된 자문을 할 수 있도록 노력해야 할 것입니다.

단순히 회사로부터 요구되는 사안에 대하여만 수동적으로 자문을 수행할 경우 의뢰인인 회사와의 관계가 소원해 질 수 있고 이러한 상태가 지속되면 자문업무가 해임되게 될 것입니다. 또한, 자문내용에 대한 기록을 누적 관리하여 계속하여 새로운 자문계획을 세울 수 있도록 해야 할 것입니다.

7) 세무 상담 업무

세무 상담 업무를 함에 있어서도 구두 답변 후에도 서면으로 답변을 하도록 노력한다면 더 나은 이해도를 바탕으로 신뢰감을 줄 수 있게 될 것입니다. 재산제세 상담의 경우 세액 결정을 즉석에서 하기 보다는 가능한 한 세밀히 검토한 후 서면으로 결론을 제시하여야 나중에 불필요한 마찰을 줄일 수 있게 됩니다.

8) 불복 청구 대리 업무

불복 청구의 경우 반드시 서면으로 불복청구에 대한 보수를 약정하는 것이 필요합니다. 또한 세금을 납부한 경우에는 불복 성공 시에 국세 환급금 양도양수 방식으로 보수를 받는 내용을 약정서에 기입하는 것도 검토해 봅니다.

이 경우에도 최악의 경우를 대비해 불복 청구 진행 중 미리 과세관청에 국세환급금 양도신고서를 제출하는 것도 검토해 봅니다. 불복을 성공한 경우에도 보수를 받지 못해 낭패를 보는 사례가 많기 때문입니다.

또한 억울하다고 생각되는 세금에는 항상 방법이 있다는 생각을 갖고 사건에 접근하고 다양한 각도로 처리 방법을 생각해 봅니다. 예를 들어 불복 청구기간이 경과되어 불복을 할 수 없게 된 경우라도 국세부과제척기간

이내의 사건이라면 과세관청에의 고충청구 제도, 국민권익위원회에의 고충청구 제도를 적극적으로 활용하는 것도 좋습니다.

조세소송의 경우에도 특정 변호사와 업무 제휴를 하고, 준비서면 초안을 세무사가 작성하는 등의 협력을 하게 되면 저렴한 비용으로 조세소송을 진행할 수 있게 됩니다. 조세소송 과정에서 변호사는 일반적으로 사건에 대한 내용 파악이 미흡하게 되고 세무에 대한 전문지식이 부족하기 때문에 변론기일에 반드시 변호사와 함께 법정에 참석하여 원고, 피고, 재판장의 변론 내용을 청취하여야 합니다. 이렇게 노력해야 성공률을 높일 수 있게 됩니다.

이렇게 하기 위해서는 고객과 조세 불복 계약 시 변호사 선임권을 위임받고, 소송 성공 시에 당초 의뢰인과 약정한 성공보수를 받을 수 있다는 점을 약정서에 명기하여야 할 것입니다.

참고로 변호사와 세무사가 협력하지 않고 조세소송 업무를 전적으로 변호사에게 맡기게 되면 변호사가 사건의 내용과 세법의 내용을 잘 알지 못하는 경우가 많기 때문에 변론 시 제대로 대응하기 어려워 조세소송에서 승소하기 어렵다는 점을 기억해야 합니다.

9) 세무조사에 대한 조력 업무

납세자는 세무조사를 받는 경우에 변호사, 공인회계사, 세무사로 하여금 조사에 참여하게 하거나 의견을 진술하게 할 수 있습니다(국세기본법 제81조의 6).

각종 세무조사에 입회하게 되면 세무조사 보수를 받을 수 있고, 세무조사 결과가 조세 불복으로 이어질 수 있으므로 세무조사 입회 시 불복까지도

고려한 다각적인 대응방안을 마련해야 할 것입니다.

10) 보험 대리점

일정한 자격시험을 통과한 세무사에 대하여 보험 대리점을 개설할 수 있도록 하고 있습니다. 충분한 보험지식을 토대로 수임업체에게 보험가입의 장단점을 충분히 설명하여 보험을 유치하게 되면 충분한 부수입을 얻을 수 있다는 장점이 있습니다.

정기금 평가를 활용한 상속세 절세 사례가 대표적인 경우라고 할 수 있습니다. 그러나 보험에 대한 사회적 인식이 부정적이어서 선블리 보험 이야기를 꺼낸다면 수임업체와의 신뢰에 손상이 갈 수 있으므로 주의해야 합니다. 또한 많은 장점에도 불구하고 보험계약을 중도 해지했을 경우에는 수임업체가 많은 손실을 볼 수 있게 되므로 충분한 검토가 필요합니다.

11) 상가(주택) 신축판매업에 대한 종합 컨설팅

토지 구매 단계, 개발 단계, 건물 신축 단계, 분양 단계 등 부동산 개발 분야의 모든 단계에 걸쳐 종합컨설팅을 해주는 것입니다. 대부분 거액의 자금이 움직이므로 풍부한 경험과 전문적인 지식을 보유하고 있으면 많은 수입을 올릴 수 있습니다.

상업용 오피스텔을 신축하여 분양하는 업체라면 수분양자(입주자)의 개업 전 사업자등록부터 계약금, 중도금에 대한 부가가치세 신고대리 업무를 부수적으로 수임할 수 있고, 준공 후 입주하는 업체를 수임할 수 있는 장점도 있게 됩니다.

세금 추징 시 거액의 세금이 추징되므로 상당한 조세불복 성공보수를 받을 수 있는 장점이 있는 반면, 매입세액 안분계산이나 작업진행율 계산 시 실수를 하게 되면 세무조사 시 낭패를 보게 되므로 상당한 주의가 필요하다는 단점이 있다.

7. 문서 관리

사무소를 운영함에 있어서 수입업체의 각종 문서의 관리는 매우 중요합니다. 수입업체의 문서를 찾는 데 시간을 허비하는 일이 없도록 찾기 쉽게 정리해야 할 것입니다.

1) 각종 신고서 관리

부가가치세 신고서 등 각종 신고서는 결재를 받아 보관하도록 하고, 반드시 전자신고 접수증을 출력하여 첨부하도록 하여야 합니다. 전자신고를 하더라도 전송이 되지 않는 경우가 발생하므로 각별히 주의하여야 합니다.

2) 기장 업체 서류 관리

기장업체별로 별도의 파일을 만들어 관리하되 부가가치세 분야 서류와 소득(법인)분야 서류를 분리하여 보관하면 편리합니다. 사업자등록 신청 서류, 사업자등록증, 임대차계약서, 영업 허가증, 인가증 등도 나중에 찾기 쉽도록 관리합니다.

신고대리 업체의 서류는 일반적으로 개별 파일을 만들지 않고 전체를 한번에 편철하여 보관합니다. 가까운 장래에 기장으로 연결될 것으로 예상되는 업체에 대하여는 별도 파일을 만들어 보관한다.

3) 재무제표 증명 등 서류 관리

재무제표 증명 등 각종 조세에 관한 신고 서류를 확인한 부분은 별도로 파일을 만들어 발행번호 순으로 잘 보관하여야 합니다. 고객이 허위로 작성한 재무제표가 금융기관에 제출되는 경우도 있으므로 발급자의 인적사항 발행번호 부분을 잘 보관하여야 하고 증명서류를 발급하기 전에 세무사의 결재를 받도록 합니다.

4) 장부 및 증빙서류의 보관

장부와 증빙서류는 연도별로 구분하여 보관하되 결산과 종합소득세신고와 법인세 신고가 마감되면 곧바로 인계인수증을 받아 수입 업체에 인계하여 보관하도록 조치합니다. 사무소 공간 확보 측면에서도 유리할 것입니다.

인계인수증을 받지 않게 되면 나중에 마찰이 발생할 수 있으므로 서류 목록이 첨부된 인계인수증을 작성 후 반드시 인수인의 서명날인을 받아 보관해야 합니다.

5) 문서의 폐기

수입업체의 장부 및 증빙서류는 수입업체에 인계한 다음 수입업체에서 폐기하도록 하는 것이 좋습니다. 사무소에서 폐기하는 경우에는 폐기목록을 만들어 보관하고 개인정보가 유출되지 않도록 문서파쇄기를 이용하거나 문서를 파쇄해서 수거해 가는 업체를 이용합니다.

8. 사무소 관리 매뉴얼

(1) 효율적인 사무소 관리 => 업무일지system

☞ 직원들이 퇴근 시 마다 작성하는 업무일지를 통하여 거래처의 이력 관리를 하게 합니다.(한길TIS에서 무료로 제공하는 사무관리 시스템 Tax Desk를 사용을 권장합니다.)

직원들이 고객과 접촉한 특이사항을 매일매일 업무일지에 기록하도록 하게하고, 거래처별로 DB로 구축하는 것이 필요합니다.

물론 초기단계에는 직원들의 입장에서는 매우 불편하겠지만, 퇴근 시 5분만 할애하여 하루에 일어난 그날의 업무를 정리하고 그날 내방한 거래처,

출장 간 거래처, 특이한 업무 내용을 업무일지에 기록하고 고객별 이력으로 DB구축하여 누적관리하게 된다면, 일단 사무소 관리 및 직원관리에 성공을 한 셈이 될 것입니다.

업무일지 작성과 이력관리를 사무소의 업무체계로 정착하게 되면, 직원은 세무사가 사무소에 없어도 세무사 눈치 보지 않고 소신껏 일을 하게 되고, 세무사는 외부에서도 사무소 현황을 살펴볼 수 있게 됩니다. 신입 직원 채용 시 근무 조건에 업무일지를 써야하는 조건을 붙인 경우 업무일지 때문에 근무를 하지 않겠다는 직원은 거의 없었습니다.

문제는 기존의 직원들이 업무일지라는 것을 작성해보지 않다가 새로이 작성하는 데 있어서 추가적인 부담이 없도록 시스템을 구축해야 하는데, 업무일지 때문에 직원들이 피로감이 없도록 초기에는 자율적으로 하다가 점차 사무소 정책으로 확정하는 방법이 있고, 지역회 차원에서 모든 사무소에 한꺼번에 적용하여 시행하는 방법도 좋을 것입니다.

다만, 초기 운영단계에서는 직원의 자율성을 최대한 보장하는 방식으로 직원과 대화를 통하여 운영하는 것을 고려해 보아야 할 것입니다.

업무일지를 통한 거래처 이력관리가 직원들을 감시하는 도구가 아닌 거래처를 관리하기 위한 도구라는 점과 세무사와 직원이 모두 Win-Win하는 도구라는 점을 설득하고, 거래처를 관리하는 데 관리 이력을 기록하여 DB로 구축할 경우 업무에 도움이 된다는 점을 잘 설명해서 오해가 없도록 해야 할 것입니다.

이력 관리 체제 도입과 함께 신규 거래처 수입 수당, 기장 보수 인상 수당

제도를 함께 도입한다면 직원의 거부감이 조금이라도 줄어들지 않을까 생각해 봅니다.

※ 한길TIS의 Tax Desk 사무관리 시스템 중 업무일지를 통한 이력 관리 메뉴(매일매일 업무일지 작성하면서 고객에 대한 이력을 관리함)

(2) 효율적인 문서관리

☞ 문서를 전산화(스캔)해서 거래처별로 보관하자

문서를 찾다가 많은 시간을 허비하는 경우가 있습니다. 이를 방지하기 위해서는 고객의 문서는 서류로 창고에 보관하기 보다는 스캔을 하여 고객별로 보관해 놓는다면, 나중에 찾기에도 좋고, 보관 장소가 줄어들어 좋습니다.

최근 복사기의 성능 향상으로 복사기에서 150장까지 일괄 스캔할 수 있고, 스캔된 문서는 직원이나 세무사의 PC로 전송할 수 있습니다.

전송된 스캔 파일을 Tax Desk의 문서관리 시스템에 거래처별로 Up-load 해 놓으면 됩니다.

특히, 사업자등록 신청 서류, 각종 인허가 서류, 임대차계약서, 사업자 등록증 등 자주 찾는 서류나 이의신청서류 등 불복서류, 양도소득세 신고서류 등을 ① 고객별로 저장하여 놓거나, ② 업무분야별로 저장할 수 있으며, 각종 엑셀 서식, 한글 서식 등 자주 찾는 서식 등도 ③ 자료실에 저장하여 DB로 구축해 놓을 수 있습니다. 이렇게 보관해 놓으면 언제 어디서든지 직원이나 세무사가 편리하게 찾아 볼 수 있습니다.

업무 특성상 진행 중인 업무와 관련된 문서를 전산화하는 것 보다는 진행

이 완료된 업무관련 문서를 스캔하여 보관하는 것이 좋다고 봅니다.

문서관리 시스템은 2013. 11. 1.부터 한길TIS에서 무료로 제공하는 문서관리 시스템을 사용할 것을 권장합니다.

※ 한길TIS에서 무료로 제공하는 Tax Desk의 문서보관 시스템

거래처 관련 문서 -> 거래처별로 저장

양도 관련 등 문서 -> 재산제세 문서관리

불복 관련 등 문서 -> 불복관리 문서관리

기타 서식 등 -> 사내 자료실에서 관리

(3) 효율적 수금관리

수금 관련 DB를 구축하여 주요 고객을 파악하고 집중 관리하자

80:20의 법칙이 있습니다. 매출의 80%를 상위고객 20%가 차지한다는 내용입니다. 수금관리 내용을 DB로 구축하여 주요 고객을 파악하고, 주요 고객에 대하여는 더욱 관심을 갖고 관리를 하며, 장기 연체된 고객은 매년 정기적으로 해임하는 것이 좋다고 봅니다.

상위 20%의 고객에 서비스를 집중하여 상위 20% 고객으로부터 지속적으로 신규 거래처를 소개받을 수 있도록 노력해야 할 것입니다. 경험상으로 상위 20%에 해당되는 주요 고객은 아파트 등 건설업, 제조업, 도매업, 병의원 등이 해당 된다고 봅니다.

반대로, 수임료가 연체된 고객은 직원이 관리를 소홀히 하게 되고, 관리가

소홀하게 됨으로써 나중에 각종 세무상 문제점이 발생할 소지가 크게 됩니다. 세무상 문제점이 발생하게 되면, 수입료 연체가 문제가 되는 것이 아니라, 이보다 더 큰 책임문제가 발생하게 될 것입니다.

연체고객이 수입료를 모두 완납하고 정상적으로 되는 경우는 경험상 매우 드문 일이기 때문에 장기 연체 고객은 하루빨리 해임하는 것이 좋으며, 해임은 내용증명을 통해서 해임을 하여야 추후에 발생하게 되는 세무적인 문제점에 대한 책임문제를 피할 수 있다고 봅니다.

9. 거래처 관리 매뉴얼

(1) 개업 연수에 따른 관리방식 등의 변화 분석

개업 연수에 따른 여러 가지 변화 정보들에 대한 사례를 아래 표에 정리해 보았습니다. 특히, 신규 회원은 현재 자신이 어느 상황에 놓여있는지 참고하면 도움이 될 것입니다. 기장업체의 업종에 대하여는 성숙기에 해당되는 업종에 보다 더 많은 관심을 갖고 집중하는 것이 좋다고 보여지며, 성숙기 업종의 거래처가 자신의 거래처를 소개해주는 영업방식을 도입하면 도움이 될 것이라고 생각합니다.

(2) 거래처 관리유형 분석 및 문제점

① 세무사가 직접 거래처를 방문 관리하고 직접 기장을 하는 경우

세무사가 직접 거래처를 방문하여 관리하고 세무사가 직접 회계프로그램을 조작하여 관리하는 유형입니다. 이러한 관리유형은 거래처와 세무사간 소통의 문제가 없다는 장점이 있어 사무실 개업 초기단계에 적은 거래처에 대해서만 가능한 관리방식입니다. 거래처의 수가 점차 늘어난다면 이러한 관리방식을 계속 유지할 수는 없다 하겠습니다.

② 세무사가 직접 거래처를 방문관리하고 직원이 기장을 하는 경우
세무사가 직접 거래처를 방문하여 각종 세무 상담을 하고 각종 증빙을 수
거하여 직원에게 전달해 주는 유형입니다.

이 경우 세무사와 직원 간 소통의 문제가 발생할 수 있고, 직원과 거래처
간 소통의 문제가 발생할 수 있습니다. 또한, 거래처 수가 지속적으로 증
가하게 되면 세무사가 직접 거래처를 방문하는 것에 한계를 느끼게 됩니
다.

③ 직원이 거래처를 방문 관리하고, 직원이 기장을 하며 세무사는 관리업
무를 하는 경우

점차 사무실이 안정기에 접어들면 직원이 거래처를 방문 관리하고 직원이
기장을 하게 됩니다. 이 경우 기장을 하는 직원과 거래처간 소통이 원활하
게 되고 거래처가 만족을 하게 된다면 거래처로부터 신규 거래처를 소개
받을 수 있는 장점이 있습니다.

다만, 이 경우에도 세무사와 직원, 세무사와 거래처간의 소통의 문제가 발
생할 수 있고, 직원과 거래처간 소통이 원활히 이루어지지 않을 경우 거래
처 관리에 어려움이 생기게 될 것입니다.

(3) 거래처 관리 유형별 문제 해결 방안

☞ 거래처 이력관리시스템 필요

거래처 이력관리시스템을 사용하여 세무사와 직원이 공유하는 방안을 추
천합니다. 거래처 이력관리시스템은 한국세무사회 전산법인 한길TIS에서
무료로 제공하는 Tax Desk 시스템을 참고하시면 될 것입니다.

Tax Desk는 병의원에서 작성하는 환자 진료기록부를 벤치마킹한 것으로서 거래처에 대하여 방문, 상담한 직원이나 세무사가 그 내용을 업무일지라는 형식을 통하여 기록하고 이력으로 남길 수 있는 거래처 이력관리 기능이 탑재되어 있는 시스템입니다.

거래처의 이력을 직원과 세무사가 공유하게 되면 거래처와 관련된 불평불만 등 문제 발생 시 그 원인이 직원에게 있는지 거래처에 있는지 피드백할 수 있다는 장점이 있어, 직원이 보다 더 거래처를 잘 관리할수 있는 동기를 부여하게 되며, 거래처의 기장보수 대비 과도한 업무량에 대한 판단자료로도 활용할 수 있어 거래처에 대한 기장보수 인상 시 근거로 활용할 수 있습니다.

또한, 직원이 퇴사한 경우에도 거래처 관리와 관련된 이력이 남겨져 있으므로 인계인수에 도움이 될 수 있습니다.

결론적으로 업무일지를 통한 거래처 이력관리시스템을 도입하게 되면 직원, 거래처, 세무사 3자간의 소통의 문제점을 해소할 수 있게 될 것입니다. 구체적인 이력관리 시스템에 대하여는 사무소 관리 실무에서 살펴보도록 하겠습니다.

(4) 거래처 불만유형 분석 및 해결 방안

거래처의 불만유형은 관리 소홀 관련 불만, 세무조사나 수정신고 안내 관련 불만, 과도한 세금 납부 관련 불만, 기타 유형 등 4가지로 나누어서 그 해결 방안을 살펴보도록 하겠습니다.

① 거래처를 소홀히 대한다는 불평의 경우

☞ 거래처 이력관리 시스템을 사용하여 사전 예방

☞ 신규 기장 인센티브, 기장보수 인상 인센티브제 도입

거래처가 자신을 소홀히 대한다는 불평이 있을 수 있습니다. 거래처 방문을 제대로 하지 않는다는든지, 문의 사항 등 문제점에 대하여 적절히 대응하지 않는다는 등의 불평을 하는 경우입니다.

이 경우 거래처의 말만 듣고 직원을 문책하거나, 직원의 말만 듣고 거래처에게 문제를 돌리게 되면 소통의 문제로 인하여 직원 불만 증가와 거래처 이탈 등의 문제가 발생할 수 있습니다.

이 경우에는 Tax Desk의 거래처 이력관리 카드에 기재된 이력관리 내용을 살펴보아 문제를 객관적으로 해결할 수 있습니다.

즉, Tax Desk의 출장 이력, 업무 이력 등을 살펴본 다음, 거래처의 불평의 원인을 판단할 수 있습니다. 이력관리 카드라는 객관적인 자료를 분석하여 직원의 관리소홀인 것으로 판단되면 이력관리 카드를 직원에게 제시하며 직원교육을 강화시키거나 담당 직원 교체를 검토해야 합니다.

직원의 문제가 아닌 거래처의 기장보수 대비 과도한 업무 요구인 것으로 판단되는 경우에는 이력관리 카드라는 객관적인 자료를 거래처에 제시하며 기장보수 인상을 요구할 수 있습니다.

거래처의 관리 소홀에 따른 원인이 직원에게 있는지 거래처에 있는지를 이력관리 카드라는 객관적인 자료로 판단한다면, 직원은 거래처의 이력관리에 보다 더 신경을 쓰게 될 것입니다. 거래처 이력관리에 직원이 신경을 쓴다는 것은 거래처 관리가 좀 더 잘 된다는 것을 의미합니다.

결국 거래처 이력관리라는 시스템이 정착되면 열심히 일하는 직원은 거래처의 불평이 자신의 관리 소홀이 아닌 거래처의 과도한 업무 요구라는 점을 알리기 위하여 이력관리에 더욱 신경을 쓰게 될 것입니다.

또한, 거래처도 자신의 업무 요구가 기장보수 대비 과도하다는 것을 이력관리 카드를 근거로 판단할 수 있으므로, 불평을 하기 어렵게 되거나, 기장보수의 인상에 동의할 수 있게 됩니다.

따라서, 거래처 이력관리 시스템을 도입하게 되면, 거래처 자신을 소홀히 대한다는 불평을 일정 부분 사전에 예방할 수 있게 됩니다. 또한, 사무소 직원에 대한 신규 거래처 수임 수당, 기장보수 인상 수당 등의 인센티브 제도의 도입도 고려해 볼 만 합니다. 신규 거래처 수임 시 30만 원을 한도로 수당을 지급하는 내용입니다.

거래처 이력관리 제도와 직원 복지제도가 잘 어우러진다면 사무소 운영에 도움이 될 수 있을 것입니다.

② 세무조사(수정신고, 사후 검증 안내문)와 관련된 불평·불만 해결 방안
☞ 불성실 항목에 대한 객관적인 사전 안내(세무 컨설팅 리포트)가 필요

(㉠) 세무조사와 관련된 불평·불만 내용

세무조사 사전 통지서를 받은 거래처는 ‘세무조사가 나올 수 있다고 미리 이야기 해주었으면 세금을 더 냈을 텐데 미리 알려주지 않아서 세무조사를 받게 되었다.’는 불평을 하거나, ‘믿고 맡겼는데 왜 세무조사가 나오게 만들었느냐?’는 불평을 할 수 있습니다.

이런 경우 세무조사 수임보수를 제대로 받기 어렵게 되며, 최악의 경우 세무조사가 끝난 다음 거래처 이탈로 이루어질 수 있습니다.

(㉡) 수정신고 안내문 관련 불평·불만 내용

수정신고 안내문을 받은 거래처도 ‘왜 수정신고 안내문이 나오게 만들었느냐?’, ‘알아서 잘 해주는 줄 알았는데 못 믿겠다.’는 등의 불평·불만을 제기할 수 있으며, 제대로 된 대응을 하지 못할 경우 신뢰도 저하로 인한 거래처 이탈로도 이어질 수 있게 됩니다.

(㉢) 해결 방안

☞ 불성실 신고 항목에 대한 사전 안내가 필요함

세무조사나 수정신고 안내와 관련하여서는 사후 대응보다는 사전 준비가 필요합니다. 거래처를 관리하면서 불성실 신고 혐의 내용에 대하여는 세무조사 등의 세무간섭의 위험성이 있다는 점을 사전에 충분히 설명해주어야 합니다.

사전에 불성실 신고 혐의 항목에 대하여 충분히 설명을 하여 그 위험성을 거래처에게 전가한 경우에는 세무조사와 관련된 보수를 받거나, 조세불복 관련 보수를 받기가 한결 수월해 질 수 있습니다.

불성실 신고 혐의 항목에 대하여는 객관적인 자료를 토대로 설명하는 것이 필요한데, 세무사회 전산법인 한길TIS에서 제공하는 세무조사 위험도 분석용 세무컨설팅 리포트의 이용을 고려해 볼 만 합니다.

세무컨설팅 리포트는 약 20여 쪽의 분량이며 세무사가 국세청에 전송하는 거래처의 전자신고 파일을 한길TIS를 통하여 전송하기만 하면 자동으로 전자신고 파일들을 업종별로 분류하여 DB 구축한 다음, 구축된 DB를 토대로 업종별 소득율, 부가율, 신용카드 비율, 현금 비율, 원재료 비율 등 국세청에서 성실도를 분석하는 내용들을 검색·추출하여 제공합니다. 한마디로 세무컨설팅 리포트는 미니 국세청 TIS 시스템이라 할 수 있겠습니다.

이렇듯, 충분히 사전에 불성실 신고 항목에 대한 객관적인 분석 자료를 토대로 거래처에 안내를 하고 불성실 신고 항목에 대한 세무조사 위험성이 있음을 알려주면 나중에 세무조사나 수정신고 안내문이 나오더라도 세무사에게 불만을 제기하기 어렵게 될 것입니다

③ 남들보다 세금을 많이 낸다는 불만을 제기하는 경우 해결 방안

☞ 세금신고 항목에 대한 객관적인 안내(세무컨설팅 리포트)가 필요

음식점이나 병원 등 현금수입업종이 이러한 불평을 제기하는 경우가 있습니다. 이러한 경우 객관적인 세금신고 분석 자료를 토대로 세금신고 항목에 대한 객관적인 설명이 필요합니다.

즉, 정말로 남들보다 세금을 많이 내는 것인지, 의제매입 비율이 높지는

않은지, 현금매출 비율이 적지 않은지 등을 분석하여 지금보다 더 적게 세금을 납부할 경우 세무조사 위험성이 있다는 점을 객관적인 자료를 바탕으로 설명해 주면 대부분 수긍하게 됩니다.

한길TIS에서 제공하는 세무컨설팅 리포트에서는 DB 구축된 표본에 대하여 업종별로 대분류, 중분류, 소분류, 세세분류로 나누어 각종 평균 비율과 석차를 제공해주고 있으므로 이를 활용할 수 있습니다.

④ 기타 : 차별화된 서비스를 원하는 고객

☞ 법인 거래처라면 경영컨설팅 리포트를 제공해 보자

경영컨설팅 리포트는 한국은행에서 발간하는 기업분석 보고서에 표시된 업종별 각종 평균 재무비율과 법인 거래처의 재무비율을 비교 분석하여 법인 거래처를 평가한 리포트입니다.

법인 거래처의 전자신고 파일을 한길TIS에 전송하면 자동으로 약 20여 쪽에 해당하는 경영컨설팅 리포트가 출력됩니다

(5) 효율적인 거래처 확보 방안

① 신규 회원은 자신을 많이 노출시켜야 합니다.

개업 초기 2~3년간은 일정 수준의 거래처를 확보하기 위하여 열심히 발로 뛰어야 합니다. 일단 각종 모임에 많이 나가서 자신을 많이 노출시키고 나를 상품화해야 할 것입니다.

대부분의 선배 세무사들도 같은 길을 걸었다 하겠습니까. 조금해 하지 말

고 열심히 하면 반드시 성공한다는 자신감으로 2~3년간 열심히 뛰어 일정 수준의 거래처를 확보해야 할 것입니다.

② 기존 거래처로부터 신규 거래처를 소개 받는 방안

☞ 직원들에게 신규 거래처 수임수당, 기장보수 인상수당을 주는 방안을 고려해 봅니다.

직원들이 근무를 하는 목적은 급여를 받기 위함이고, 같은 조건이라면 조금이라도 더 많은 보수를 주는 사무소로의 이직을 고려한다는 관점에서 볼 때, 신규 거래처 수임수당 제도나 기장보수 인상 수당 제도를 도입하면, 직원들이 기존 거래처에 대하여 보다 많은 관심을 보이게 되고 좀 더 나은 서비스를 제공하게 되어 결국 고객 만족도가 높아지게 될 것입니다. 이에 따라 자연스럽게 기존 거래처로부터 신규거래처를 소개 받을 수 있을 것입니다.

신규 거래처 수임수당은 월 기장보수의 3배가 적정하며, 수당의 지급 시기는 3개월분 기장보수가 입금된 이후가 바람직합니다. 또한, 직원간의 위화감 등이 있을 수 있으므로 신규 거래처 수임수당은 1거래처당 3십만 원을 한도로 두는 등 한도 규정을 두어야 한다고 봅니다. 왜냐하면, 신규 수임수당에 한도를 두지 않으면 직원 간 수당으로 인한 위화감이 발생할 수 있기 때문입니다.

아울러, 기장보수 인상수당을 지급하는 것도 좋은 방법이라고 봅니다. 직원에게 인상된 기장보수의 6개월분을 수당으로 지급하는 것입니다. 예를 들어 기장보수를 100,000원에서 150,000원으로 인상했을 경우 인상액 5만원에 대한 6개월분인 3십만 원을 지급하는 것입니다.

다만, 이 경우에도 기장보수 인상수당의 한도는 3십만 원으로 정하는 등 한도규정을 두는 것이 바람직하다고 봅니다.

2인 이상의 직원이 노력하여 공동 수임한 경우나 세무사와 직원이 함께 노력하여 공동 수임한 경우에는 수당을 나누어 지급하되 직원에게 조금이라도 더 혜택이 가도록 배려하는 것이 바람직하다 하겠습니다.

이러한 제도를 도입한다면, 거래처를 신규 수임 한 직원 입장에서는 수당을 받기 위해서라도 고객관리에 보다 더 관심을 가지게 되어 직원 관리, 거래처 관리 이 두 가지를 모두 잘 하게 되는 장점이 있습니다.

이러한 제도가 업무일지 작성, 거래처 이력 관리 등과 연계되어 사무실에 정착된다면, 사무실은 자연스럽게 성장하게 될 것입니다. 다만, 이러한 제도는 일회성에 그치면 안 되고, 사무실의 정책으로 정착시켜야 합니다. 수당이 너무 많이 지출된다고 수당을 줄이거나, 수당제도를 폐지시키는 경우가 있어서는 안 될 것입니다.

③ 신설 법인에게 안내문을 보내는 방안

신규 고객 확보 차원에서 신설 법인에게 안내문을 보내는 경우가 있습니다. 그러나 정작 신설 법인을 수임할 확률은 경험상 3%가 채 되지 않습니다. 신설 법인에게 안내문을 보내어 조금이라도 성공률을 높이는 방법은, 안내문을 받은 신설 법인이 안내문을 버리지 않고 보관하게 하는 것입니다.

안내문에는 거래처가 직접 작성하여 신고하기 곤란한 부가가치세 매입세

액 공제를 세무사 사무소에서 공제받게 해줄 수 있다는 점과 매입세액 공제액이 기장보수액과 거의 비슷하여 거래처의 기장보수 부담이 거의 없다는 내용 등의 유인책을 기재할 필요가 있습니다.

예를 들어, 전화요금에 대한 부가가치세 공제 요령¹⁸⁾, 핸드폰 요금에 대한 부가가치세 공제¹⁹⁾, 식대를 신용카드로 결제했을 경우 부가가치세 공제, 전기요금에 대한 부가가치세 공제²⁰⁾, 도시가스에 대한 부가가치세 공제, 운반용 차량에 대한 경유 관련 부가가치세 공제 등 신규사업자가 챙기기 어려운 매입세액 공제 내용 등의 절세 효과²¹⁾와 기장보수 지급액이 상쇄되어 거래처의 기장보수 부담이 거의 없다는 내용을 사례를 통하여 설명해 주는 것입니다.

참고로, 청첩장, 부고장, 개업 안내문도 영수증으로 인정되어 비용으로 처리해 준다는 내용의 안내를 해주면 무척 좋아하는 고객이 있으니 참고바랍니다.

부가가치세 신고 안내문을 보내는 시점(예 1.10, 4.10, 7.10, 10.10), 법인세 신고 전(3월 초) 등 수차례에 걸쳐 보내는 것도 고려해야 합니다. 다만, 법인세 신고 이후에는 세무조정이 끝난 것이므로 더 이상 안내문을 보낼 필요는 없다고 봅니다.

또한, 안내문을 보낼 때에는 인터넷 등기소에서 열람하여 주소 등의 정보를 수집했다는 내용을 우편봉투나 공문 하단 등에 기재하여야 정보 유출 관련 오해를 방지할 수 있습니다.

참고로 신설 법인의 등기는 지역별 인터넷 등기소에서 일련번호(등기번호)로 검색할 수 있으므로 가장 최근에 등기된 등기번호를 기준으로 앞뒤로

검색하여 구한 다음, 매일매일 다음 등기번호 열람을 해 본다면 신설 법인의 등기부 등본을 실시간으로 열람할 수 있습니다.

- 한국세무사회 홈페이지에 세무사 사무실 운영에 필요한 서식이 잘 게시되어 있습니다. 활용하시길 권해드립니다.

* 경로 : 한국세무사회 - 정보마당 - 서식자료실 - 세무사사무소 필요서식

- 본 원고는 2014년 2월에 중부지방세무사회에서 발간한 신규회원을 위한 사무소 운용 매뉴얼을 참고하였습니다.

슬기로운 세무사 생활을 위한 안내서

○○지역세무사회

세무사님

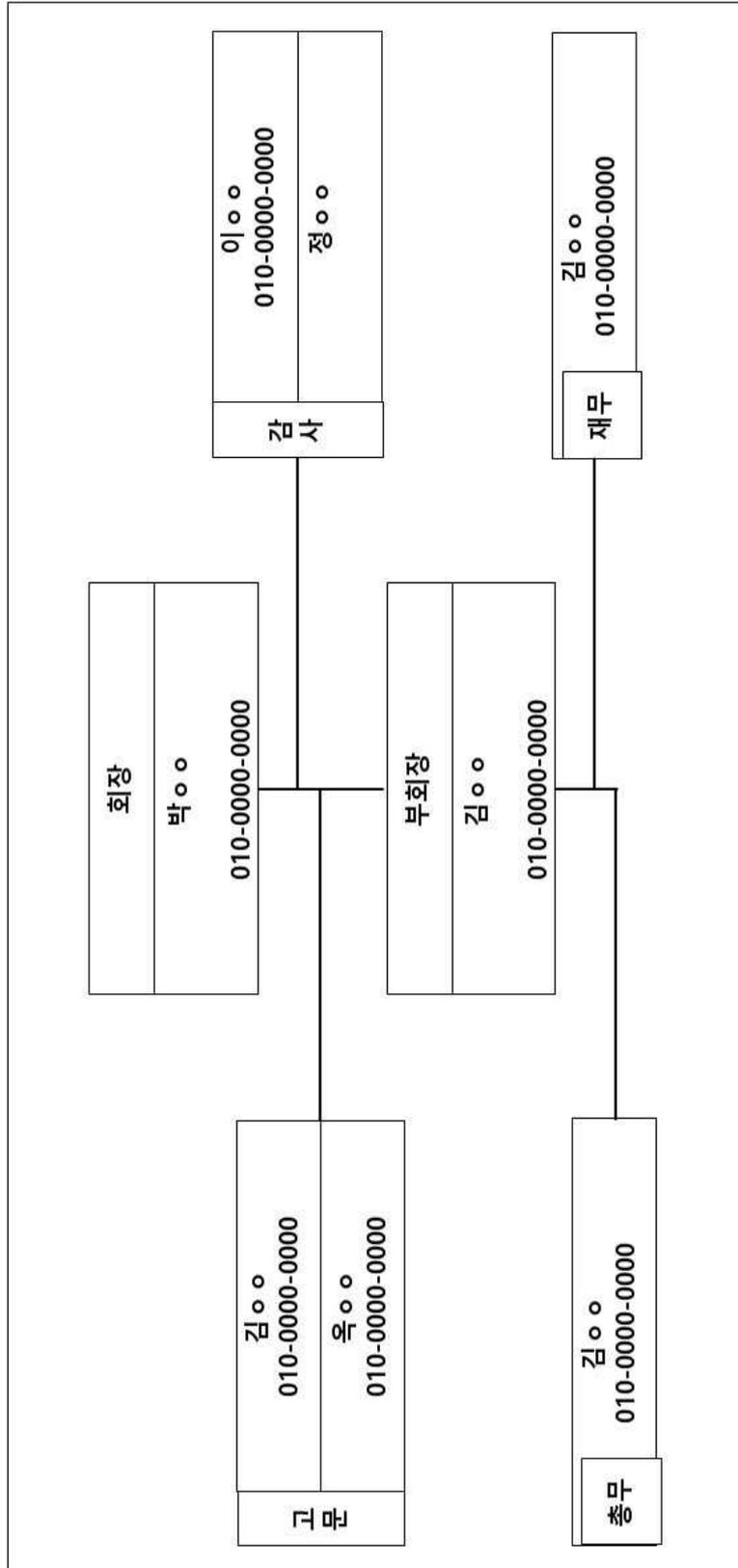
세무사 개업을 진심으로 축하드립니다.

새로운 도전을 시작하신 그대의 앞길에 꽃길만이
가득하기를 기원합니다.

이 안내서가 그 길의 안내판이 되고, 나침반이 되고,
응급구조 콜센터가 되기를 바랍니다.

우리 지역회의의 모든 선배 세무사가 그대의 길동무가
기꺼이 되어 줄 것입니다.

○○지역세무사회 조직도



각 팀 팀장님

- 1팀 임○○세무사님 (010-0000-0000)
- 2팀 한○○세무사님 (010-0000-0000)
- 3팀 송○○세무사님 (010-0000-0000)
- 4팀 황○○세무사님 (010-0000-0000)
- 5팀 한○○세무사님 (010-0000-0000)
- 6팀 이○○세무사님 (010-0000-0000)
- 7팀 심○○세무사님 (010-0000-0000)
- 8팀 이○○세무사님 (010-0000-0000)
- 9팀 최○○세무사님 (010-0000-0000)

신규 개업 세무사 지원단

- 이○○세무사 (010-0000-0000)
- 강○○세무사 (010-0000-0000)
- 천○○세무사 (010-0000-0000)
- 신규개업세무사 지원단인 위 선배 세무사님들이 신규 개업 세무사님의 어떠한 질문에도 친절하고 구체적인 조언을 줄 것입니다.
 - 거래처 상담 시 업종별 체크포인트 조언
 - 세무사의 업무별 보수에 대한 조언
 - 직원 채용 시 유의점에 대한 조언 등등

신규 개업 세무사 정례모임(분기)

- 날짜: 각 분기의 마지막주 금요일 점심
- 참석자:
 - ○ ○ 지역세무사회 회장님
 - ○ ○ 지역세무사회 부회장님
 - ○ ○ 지역세무사회 총무
 - ○ ○ 지역세무사회 재무
 - ○ ○ 지역세무사회 신규 개업 세무사 지원단
 - 청년위원회 위원

○○지역세무사회 소모임 소개

- 세목회 : 매주 목요일 점심 먹는 모임입니다.
 - 회장: 김○○세무사님 (010-0000-0000)
 - 총무: 이○○세무사님 (010-0000-0000)
- 인세회(골프모임)
- 인우회(수요모임)
- 불링동호회

○○지역세무사회 연례행사

- 1월 부가가치세 간담회
- 3월 법인세 간담회
- 5월 종합소득세 간담회
- 7월 부가가치세 간담회
- 9월~10월 인천지방세무사회 추계세미나(1박2일)(골프와 등산 선택)
- 12월 ○○지역세무사회 송년회

○○세무서에 대한 기본설명

-○○세무서 서장 : ○○○서장님(2020년7월 부임)

-주소 : ○○시 ○○구 ○○○(○○동 ○○○번지)
(지하철 ○호선 ○○역 ○번출구에서 200M)
(최근에 지어진 신규청사로 면적이 넓고 쾌적하며,
지하2층까지 주차장이 있음)

○○세무서 위원회 소개

- 납세자보호 위원회
(납세보호실로 접수된 고충민원을 심의)
- 국세심사 위원회
(이의신청, 과세전적부심등의 민원을 심의)
- 영세납세자 지원단
(신규영세사업자를 위한 세무지원)
- 체납처분 위원회

부록

7.10대책 반영
다주택, 주택임대 양도세 실무

저자 : 변종화 연수교육위원장

양도세 실무는 세무연수원 홈페이지에서 동영상 교육 중인
자료입니다.

목 차

제1장 6.17-7.10 부동산 대책 종합

1. 6.19 조정대상지역 추가 지정
2. 조정대상지역 지정, 해제 현황 종합
3. 조정대상지역에 지정될 경우 미치는 영향
4. 6.17부동산 대책과 부동산 법인
5. 다주택자 종부세 중과세율 인상
6. 종부세 중과세율 적용 계산 사례
7. 양도세율 인상
8. 다주택자 취득세율 변경
9. 부동산 신탁 시 종부세, 재산세 납세자 변경
10. 등록 임대사업자 제도 변경
11. 주택 수에 분양권 포함
12. 장기보유특별공제 거주기간에따라 공제
13. 7.22일 세법개정안 중 주택 양도세 분야

제2장 종합부동산세

1. 종합부동산세 납세의무자
2. 과세대상
3. 과세표준 계산
4. 종합부동산세 합산배제

제3장 민간임대주택에 관한 특별법 및 취득세 감면

제1절 민간임대주택에 관한 특별법

1. 민간임대주택에 관한 특별법
2. 임대사업자란?
3. 민간임대주택에 관한 특별법상 임대주택의 구분
4. 5% 초과 기산일
5. 민간임대주택 등록 시 유의사항

제2절 취득세 감면

제4장 장기보유특별공제 및 고가주택

제1절 장기보유특별공제

1. 장기보유특별공제
2. 장특공제 적용 배제 대상
3. 1세대 1주택에 해당하는 고가주택의 장기보유특별공제

제2절 조특법상 임대주택 특례

제5장 양도소득세율

제1절 조정대상지역내 양도세율

제2절 주택 분양권

제3절 농어촌주택 등 취득자에 대한 양도세 과세특례

제6장 양도세 중과 및 장기보유특별공제 배제

제1절 중과세 적용 판단순서

제2절 중과대상 주택 수 산정

제3절 중과배제되는 주택 판단

제7장 거주주택 1세대 1주택 비과세

제8장 장기일반민간임대주택의 세액감면 100%

제9장 1주택 비과세 보유기간 기산일 변경

제10장 1주택 비과세 2년 거주요건 추가

제11장 주택과 부수토지 비과세

제12장 일시적 1세대 2주택 비과세

제13장 등록 임대사업자 제도 변경 및 보완 조치

제1장 6.17, 7.10 부동산 대책, 8월 세법개정 종합

1. 조정대상지역 추가 지정

6.17대책에서 새롭게 조정대상지역으로 지정된 지역은 다음과 같다. 지정일은 2020년 6월 19일이다.

지정일자	지정지역	
2020.6.19	경기도	고양시, 남양주시(화도읍, 수동면 및 조안면 제외), 화성시, 군포시, 안성시(일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·울곡리·내장리·배태리 제외), 부천시, 안산시, 시흥시, 용인처인(포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌향리·맹리·두창리 제외), 오산시, 평택시, 광주시(초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외), 양주시, 의정부시
	인천광역시	중구, 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구
	대전광역시	동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구
	충청북도	청주시는 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 복이면을 제외한 지역

2. 조정대상지역 지정, 해제 현황 종합

지정일자	지정지역	
2017.9.6.	서울특별시	전역(25개구)
2017.9.6.	경기도	과천시, 광명시, 성남시, 하남시, 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구에 한함), 고양시, 남양주시
2018.8.28.		구리시, 안양시 동안구, 광교택지개발지구(수원시 영통구 이의동·원천동·하동·매탄동, 팔달구 우만동, 장안구 연무동, 용인시 수지구 상현동, 기흥구 영덕동 일원)
2018.12.31.		수원시 팔달구, 용인시 수지구·기흥구
2020.2.21.		수원시 영통구·권선구·장안구, 안양시 만안구, 의왕시
2020.6.19.		고양시, 남양주시(화도읍, 수동면 및 조안면 제외), 화성시, 군포시, 안성시(일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리

		· 덕산리·울곡리·내장리·배태리 제외), 부천시, 안산시, 시흥시, 용인처인(포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리 제외), 오산시, 평택시, 광주시(초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외), 양주시, 의정부시
2017.9.6.	세종특별자치시	「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역
2020.6.19.	인천광역시	중구, 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구
	대전광역시	동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구
	충청북도	청주시는 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 복이면을 제외한 지역

해제일자	조정지역 해제지역
2018.8.28.	부산광역시 기장군(일광면 제외)
2018.12.31.	부산광역시 부산진구, 남구, 연제구, 기장군(일광면)
2019.11.8.	부산광역시 해운대구·동래구·수영구
	1. 고양시 중 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스(고양국제전시장)1단계·고양관광문화단지(한류월드) 도시개발구역을 제외한 지역 2. 남양주시 (다산동, 별내동을 제외한 지역)

3. 조정대상지역에 지정될 경우 미치는 영향

조정대상지역에 지정되면 세법상 다양한 영향을 받는다. 크게 5가지 정도 정리하면 다음과 같다.

(1) 조정대상지역내 양도 시 양도세 중과 & 장특공제 배제

조정대상지역내 주택을 양도할 때 다주택자인 경우 양도세 중과세율이 적용되고 장기보유특별공제 배제된다. 2주택인 상태에서 양도하는 경우 기본세율에 10% 가산하고, 3주택인 상태에서 양도하는 경우 기본세율에 20% 가산한다. 그리고 장기보유특별공제 배제된다.

다만, 조정대상지역 공고일(6.17대책때 발표된 지역은 2020년 6월19일)이전에 매매계약을 체결하고 계약금수령한 것이 입증 되는 경우는 예외로 종전 규정대로 중과세 적용을 하지 않는다.

또한 한시적으로 10년 이상 보유한 주택을 2020년 6월 30일까지 양도하는 주택은 중과배제하고 장특공제를 적용하는 혜택이 있다. 여기서 양도란 잔금수령등 최종적으로 소유권이 넘어가는 것을 의미한다.

7.10 부동산 대책에 따르면 2021년 6월 1일 이후 양도하는 분부터는 조정대상지역내 2주택은 20%가산(최고 62%), 3주택인 경우 30%가산(최고 72%)세율이 적용 될 예정이다.

(2) 분양권 양도세율 : 보유기간에 관계없이 50%적용

조정대상지역내 주택 분양권 양도시 양도세율은 보유기간에 관계없이 50%세율이 적용된다. 다만 조정대상지역공고일 이전에 매매계약을 하고 계약금을 수령한 경우와 무주택 1세대가 1분양권만 보유한 경우 그분양권은 예외로 기본세율 및 단기보유 세율이 적용된다.

7.10부동산 대책에 따르면 2021년 6월 1일 이후 양도하는 분부터는 보유기간 1년 미만인 양도는 양도세율 70%, 1년이상인 경우 60%의 중과세율이 적용된다.

(3) 취득당시 조정대상지역이면 2년 거주요건 추가

취득당시 조정대상지역에 있는 주택인 경우 1세대1주택 비과세를 받으려면 2년거주요건이 추가된다. 다만, 예외적으로 무주택세대가 조정대상지역공고일 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 입증된다면 2년거주하지 않아도 된다. 여기서 주의할 점은 무주택세대에게만 해당되는 예외조항이다. 무주택세대가 아닌경우는 2년 거주해야한다. 또, 향후 양도 할 때는 조정대상지역이 아닐지라도 취득 당시 조정대상 지역이라면 2년거주를 해야 비과세가 됨에 주의해야한다.

(4) 조정대상지역내 일시적1세대 2주택 1년내 양도 등

종전주택 조정대상지역 + 신규주택 조정대상 지역 = 1년내 신규주택 전입 & 1년내 종전주택 양도 - 예외, 조정대상지역 공고일 이전 신규주택 매매계약+계약금 지급

종전주택이 조정대상지역내 있는 상태에서 조정대상지역내 신규주택을 취득하는 경우 신규주택에 세대원 전원이 이사를 가고 전입신고를 하며, 종전주택을 신규주택 취득일로부터 1년내 양도해야한다. 다만 조정대상지역 공고일(2020년 6월 19일) 이전에 신규주택을 매매계약 체결하고 계약금을 지급했다면 종전규정대로 3년(2년)내 종전주택을 양도하면 된다.

(5) 조정대상지역내에서 새로 취득한 주택은 8년장기일반매입임대

1세대가 1주택이상을 보유한 상태에서 조정대상지역내 주택을 새롭게 취득하는 경우 장기임대사업자 등록을 하더라도, 양도세 중과대상이 되며 종부세 합산배제대상에 해당하지 아니한다.

4. 6.17부동산 대책과 부동산 법인

(1) 법인의 조정대상지역내 신규 임대주택에 대한 종부세 과세

현행	개정
법인이 보유한 8년 장기 임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)은 종부세 비과세 * 1세대가 1주택 이상을 보유한 개인의 경우 '18.9.14. 이후 조정대상지역내에 신규로 취득한 주택은 임대 등록하더라도 종부세 과세	법인이 '20.6.18. 이후 조정대상지역에 8년 장기 임대등록하는 주택은 종부세 과세

(2) 토지등 양도차익에 대한 법인세

① 추가세율 인상

법인이 보유한 주택(조합원입주권, 분양권 포함)양도시 추가세율인상(10%→20%) 및 과세제외 배제

현행	개정
법인의 주택 양도차익에 대해서는 기본 법인세율(10~25%)에 10%를 추가 적용(사택 등은 제외) ○ 단, 8년 장기 임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)을 양도시 추가 과세 제외	1. 법인이 주택 및 조합원입주권, 주택분양권 양도시 추가세율을 20%로 인상하고, 2. 법인이 '20.6.18. 이후 8년 장기 임대등록하는 주택도 추가세율 적용
(적용시기) 추가세율 20%인상과 조합원입주권, 주택분양권 20%추가 과세는 2021.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용	

■ 표] 법인 토지등 양도차익에 대한 법인세 추가과세 제외 여부

구분	2018.3.31. 이전 임대등록		2018.4.1.~2020.6.17. 임대등록		2020.6.18. 이후 임대등록	
	단기	장기	단기	장기	단기	장기
법인 토지등 추가과세 제외 여부(O,X)	O	O	X	O	X	X

② 법인의 주택 양도시 추가세율 적용대상 확대(법인법 §55의2)

현행	개정
<input type="checkbox"/> 법인의 토지등 양도시 추가세율 적용 대상 ○ (양도대상) 주택, 별장	<input type="checkbox"/> 법인의 토지등 양도시 추가세율 적용대상 확대 ○ (양도대상) 주택을 취득하기 위한 권리(입주권, 분양권) 추가

<적용시기> 2021.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

(3) 법인전환시 이월과세 허용 요건 조정(조특법 §32)(7.22. 세법개정안)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 법인전환에 대한 양도소득세 이월과세 적용 ○ (요건) 사업용 고정자산을 ^① 현물출자하거나, ^② 사업 양도·양수하여 법인 전환 ○ (특례) 사업용 고정자산의 양도소득에 대해 이월과세 적용* * 해당 양도소득세 산출액은 추후 법인이 사업용 고정자산을 양도하는 날이 속한 과세기간에 법인세로 납부 가능	<input type="checkbox"/> 이월과세 적용대상 축소 ○ 주택을 해당 사업용 고정자산에서 제외 ○ (좌 동)

<개정이유> 법인을 통한 조세회피 방지

<적용시기> '21.1.1. 이후 법인으로 전환하는 분부터 적용

(4) 부동산법인의 세제 요약

1) 부동산 법인 취득 단계

① 법인부동산 취득세 및 중과세율(5%~7%)적용

법인 본점소재지 와 취득 부동산이 수도권과밀억제권역내 있는 경우

예외 : 주택임대사업자 등록(4년,8년) 하는 경우 중과배제(일반세율 적용)

② 취득세 100% 감면 가능 :

지특법 31조, 개인과 동일, 60일내 임대사업자등록, 4년및8년 모두가능, 60제곱미터 이하, 공동주택 및 오피스텔 최초분양의 경우 감면 가능.

③ 세감면 현물출자 시 취득세 75% 감면->7.10대책에 따라 감면 규정 폐지

③ 법인전환 현물출자 시 양도세 이월과세

2) 법인 부동산 보유 단계

① 재산세 : 주택임대사업자등록 시 감면 가능(개인과 동일)

② 종합부동산세

가. 합산배제 : 6.17대책으로 6.18일 이후 조정대상지역내 4년, 8년

장기임대사업자등록해도 합산배제 제외(6.17일 이전 임대 등록분은 합산배제 가능)

나. 6억원 공제 : 폐지

다. 임대소득세대한 법인세 : 주택임대사업자 산출세액 30%, 장기임대 75% 감면

3) 법인 부동산 처분 단계

① 법인세 : 10%~25%

② 토지등 양도차익에대한 법인세 : 10% -> 20% 인상

8년 장기임대사업자 등록 시 : 10%추가 과세 제외 -> 6.18이후 등록주택 폐지
 대상 : 주택, 별장 양도 하는 경우 -> 주택을 취득하기위한 권리(입주권, 분양권)추가(2021.1.1.)이후 양도분부터 적용

2018년 3월 31일 이전 : 단기,장기 모두 추가과세 제외
 2018년 4월1일 ~ 2020년 6.17일 등록 : 장기만 추가과세 제외
 2020년 6.18일 이후 등록 : 추가과세 함.

5. 다주택자 종부세 중과세율 인상

(1) 개인

① 종부세율 인상

2021년 1월1일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 종합부동산세 세율이 다음과 같이 인상된다. '3주택 이상 및 조정대상지역 2주택'에 대해 과세표준 구간별로 1.2%~6.0% 세율이 적용된다.

종부세 세율 인상

과 표	2주택 이하 (조정대상지역 2주택 제외, %)		3주택이상 + 조정대상지역 2주택(%)		
	현행	12.16	현행	12.16	개정
3억 이하	0.5	0.6	0.6	0.8	1.2
3~6억	0.7	0.8	0.9	1.2	1.6
6~12억	1.0	1.2	1.3	1.6	2.2
12~50억	1.4	1.6	1.8	2.0	3.6
50~94억	2.0	2.2	2.5	3.0	5.0
94억 초과	2.7	3.0	3.2	4.0	6.0

● 공시가격 현실화율 75%~85%가정, 공정시장가액비율 95% 적용했을 경우.
 개인의 조정대상지역 2주택 소유자 세부담 상한 인상 : 200/100->300/100

② 1세대 1주택자 고령자 공제율 상향 및 합산 공제한도 확대(종부세법 §9)

현 행	개 정																								
<input type="checkbox"/> 1세대 1주택자의 세액공제 <input type="checkbox"/> 고령자 공제 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">연령</th> <th style="text-align: center;">공제율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">60 ~ 65세 미만</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">65 ~ 70세 미만</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">만 70세 이상</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> </tbody> </table> <input type="checkbox"/> 장기보유 공제 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">보유기간</th> <th style="text-align: center;">공제율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">5 ~ 10년 미만</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10 ~ 15년 미만</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">15년 이상</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> </tbody> </table> <input type="checkbox"/> 합산 공제한도 (고령자 공제 + 장기보유 공제) <input type="checkbox"/> 최대 70%	연령	공제율(%)	60 ~ 65세 미만	10	65 ~ 70세 미만	20	만 70세 이상	30	보유기간	공제율(%)	5 ~ 10년 미만	20	10 ~ 15년 미만	40	15년 이상	50	<input type="checkbox"/> 고령자 공제율 +10%p 인상 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">연령</th> <th style="text-align: center;">공제율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">60 ~ 65세 미만</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">65 ~ 70세 미만</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">만 70세 이상</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> </tbody> </table> <input type="checkbox"/> (좌 동) <input type="checkbox"/> 합산 공제한도 +10%p 인상 <input type="checkbox"/> 최대 70% → 80%	연령	공제율(%)	60 ~ 65세 미만	20	65 ~ 70세 미만	30	만 70세 이상	40
연령	공제율(%)																								
60 ~ 65세 미만	10																								
65 ~ 70세 미만	20																								
만 70세 이상	30																								
보유기간	공제율(%)																								
5 ~ 10년 미만	20																								
10 ~ 15년 미만	40																								
15년 이상	50																								
연령	공제율(%)																								
60 ~ 65세 미만	20																								
65 ~ 70세 미만	30																								
만 70세 이상	40																								

<개정 이유> 1세대 1주택 고령·은퇴자의 종부세 부담 합리화

<적용시기> '21년 종합부동산세 과세분부터 적용

(2) 법인

법인의 종부세는 최고세율인 6%(3%) 단일세율로 적용될 예정이다.

추가로, 법인의 주택분 종합부동산세액에 대해서는 기본공제 6억원과 세부담 상한을 적용하지 않는다. '21년 종합부동산세 과세분부터 적용 한다.

법인*에 대한 종과세율

* 종부세를 부과하는 목적을 고려하여 시행령으로 정하는 법인은 제외

① 2주택 이하 법인 : 3.0%(조정대상지역 내 2주택 제외)

② 법인 3주택 이상 및 조정대상 지역 2주택: 6.0%

사례) 현행 개인이 3주택 단독 보유하면 공제 6억원이 된다. 반면 법인 2개를 설립하여 개인1주택+법인1주택+법인1주택 보유로 분산 소유하면 공제액은 21억원(개인 1주택 9억원 + 법인별 6억원)이 된다. 7.10대책에 따르면 이를 개선하기 위해 법인에 대해 기본공제 6억원을 적용하지 않는다.

6. 종부세 증과세율 적용 계산 사례(출처 : 기재부 보도자료)

(1) 고가 1주택 소유자

고가 1주택 소유자의 사례별 종합부동산세를 계산하면 다음 같다.

(사례)

- 서울 OO아파트 1채 보유
- 공시가격 '20년 31억원, '21년 34억원
- 주택을 10년간 보유한 65세의 1세대1주택자 A
주택을 3년간 보유한 58세의 1세대1주택자 B

□ 세부담 변화

고가 1주택 보유자의 세부담 변화

구 분	A		B	
	'20년	'21년	'20년	'21년
시 가	36억원	40억원	36억원	40억원
공시가격	31억원	34억원	31억원	34억원
종부세액	756만원	882만원	1,892만원	2,940만원
증가액	-	126만원	-	1,048만원

A의 경우 고가주택(시가 40억원) 보유에도 불구하고 종부세가 약 100여만원 증가 수준에 그쳤으나, B의 경우(단기보유)는 1천만원 이상 증가한다.

(2) 다주택자

1) 조정대상지역 2주택자의 경우

개정될 종합부동산세율이 2주택자에 미치는 영향을 사례로 살펴보면 다음과 같다.

- (사례) 서울 A아파트 공시가격 '20년 15억원, '21년 16.5억원
서울 B아파트 공시가격 '20년 13억원, '21년 14억원

□ 세부담 변화

조정대상지역 2주택자의 세부담 변화

구 분	'20년도	'21년도
시 가	33억원	36억원
합산 공시가격	28억원	30.5억원
종부세액	2,650만원	6,856만원

○ 해당 2주택자의 세부담은 전년대비 4,206만원 증가한다.

2) 3주택자의 경우

개정될 종합부동산세율이 3주택자에 미치는 영향을 살펴보자.

- (사례) 서울 A아파트 공시가격 '20년 15억원, '21년 16.5억원
 대구 B아파트 공시가격 '20년 13억원, '21년 14.5억원
 부산 C아파트 공시가격 '20년 8.7억원, '21년 9.5억원

□ 세부담 변화

3주택자의 세부담 변화

	'20년도	'21년도
시 가	43억원	48억원
합산 공시가격	36.7억원	40.5억원
종부세액	4,179만원	1억754만원

○ 해당 3주택자의 세부담은 전년대비 6,575만원 증가한다.

7. 양도세율 인상

(1) 단기보유 주택 및 분양권 양도세율 인상

2년 미만 단기 보유 주택(입주권 포함)에 대한 양도 소득세율 인상될 예정이다. 보유기간 1년 미만 단기양도는 40%에서 70%로, 1년이상 2년 미만 단기양도는 기본세율에서 60%로 인상될 예정이다.

분양권 양도는 1년미만 단기양도시 70%, 보유기간 1년 이상인 경우 60%로 인상될 예정이다.

양도소득세 세율 인상(안)

구분		현행			12.16.대책	개선	
		주택 외 부동산	주택·입주권	분양권	주택·입주권	주택·입주권	분양권
보유 기간	1년미만	50%	40%	(조정대상지역)	50%	70%	70%
	2년미만	40%	기본세율	50%	40%	60%	60%
	2년이상	기본세율	기본세율	(기타지역) 기본세율	기본세율	기본세율	

적용시기) '21.6.1.이후 양도하는 주택부터 적용

(2) 다주택자 종과세율 인상

조정대상지역내 다주택자 양도소득세율 인상(안)

구분	현행	개선
2주택자	기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%p
3주택자 이상	기본세율 + 20%p	기본세율 + 30%p

적용시기) '21.6.1.이후 양도하는 주택부터 적용

8. 다주택자 취득세율 인상

(1) 다주택자 취득세율 인상

다주택자 및 법인 등에 대한 취득세율이 인상 되었다.

■ 일반 매매인 경우 취득세율

취득세율			
개인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	
		조정대상지역	비조정대상지역
	2주택	8%	1~3%
	3주택	12%	8%
	4주택 이상	12%	12%
법인(주택 수 관계없이)		12%	

단, 법인 및 국내에 주택을 1개 이상 소유하고 있는 1세대가 2020년 7월 10일 이전에 주택에 대한 매매계약(공동주택 분양계약을 포함한다)을 체결하고 입증되는 경우에는 종전의 규정을 적용한다. 적용시기) '20.8.12. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 시행한다.

■ 증여로 취득하는 주택의 취득세율

구분(증여로 취득하는 경우)	취득세율
조정대상지역	시가표준액 3억원 이상
	12%
	시가표준액 3억원 미만
	3.5%
비조정대상지역	

인상된 취득세율은 '20.8.12. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.

■ 법인 전환 시 취득세 감면 제외(지특법 57조의2 4항)

개인에서 법인으로 전환 시(현물출자, 사업포괄양수도 등) 취득세 감면혜택(75%)대상에서 부동산 매매·임대업 법인은 제외한다.

적용시기) '20년8월12일 이후 사업용 고정자산을 취득하는 경우부터 적용한다.

(2) 취득세 주택 수 계산(지방령 28조의3)

1) 세대별로 주택 수 계산

주택 수 산정시 전국의 모든 주택의 주택수를 의미한다.

취득세는 세대별로 주택 수에 따라 부과된다. 1세대란 세대별 주민등록표에 함께 기재되어 있는 가족(부모, 배우자, 자녀, 형제자매 등)으로 구성된 세대를 말하며, 배우자와 미혼인 30세 미만의 자녀는 주택을 취득하는 자와 같은 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 않더라도 같은 세대로 본다. 다만, 30세 미만의 자녀라 하더라도 일정 소득이 있고 따로 사는 경우에는 별도의 세대로 볼 수 있도록 예외규정을 두었다. 그러나 미성년자(만 18세이하)인 경우에는 소득요건이 충족 하더라도 부모의 세대원에 포함한다.

*「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득('20년 1인가구 월 175만원)의 100분의 40 이상(월 70만원)

2) 기타의 주택 수 계산

취득세의 산정기준인 주택 수는 다음과 같이 계산한다.

(1) 주택분양권, 조합원입주권 주택 수에 포함한다.

표] 취득세 계산 시 분양권의 주택 수 포함 여부

구분	2020년8월11일 이전에 취득한 분양권	2020년8월12일 이후에 취득한분양권
취득세 계산시 주택 수 포함 여부	주택 수 불포함	주택 수 포함

3) 일시적 1세대 2주택인 경우 취득세는?

1주택을 소유한 1세대가 다른 1주택을 추가로 취득한 경우 종전 주택을 일정 기간* 내에 처분할 경우에 신규 주택은 1주택 세율(1~3%)을 적용받게 된다. 다만, 기간 내에 종전 주택을 처분하지 않으면 추후 차액이 추징된다.

* 3년, 다만 종전 주택과 신규 주택이 모두 조정대상지역 내에 있는 경우에는 1년 이내 처분해야 한다.

7. 오피스텔의 주택 수 계산(지방령 28조의4)

표] 오피스텔의 취득세 주택 수 계산

구분	오피스텔분양권	오피스텔 보유시		
		비주거용	주거용(주택 재산세 과세대상)	
			'20.8.11.이전 매매계약 체결분	'20.8.12. 이후 신규 취득분
취득세 주택 수 포함여부	포함	불포함	불포함	포함

9. 부동산 신탁 시 종부세, 재산세 납세자 변경

부동산 신탁시 종부세·재산세 등 보유세 납세자를 현행 수탁자(신탁사)에서 원소유자(위탁자)로 변경될 예정이다. 수탁자에 대한 물적 납세의무가 신설된다. 위탁자가 체납한 경우, 수탁자가

소유한 신탁재산에 대해 체납처분 한다. 적용시기 '21년 종합부동산세를 과세하는 분부터 적용한다.

10. 등록 임대사업자 제도 변경

(1) 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지
단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지 한다.

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

* 종전 법에 따른 3년, 4년, 5년 임대 및 아파트 매입형 준공공임대, 10년 임대도 폐지 적용시기) 7.11일 이후 폐지함.

(2) 단기임대의 신규 등록 및 장기임대로의 유형 전환 불가
단기임대의 신규 등록 및 장기임대로의 유형 전환불가(세제혜택 미제공)

(3) 의무임대기간 연장

그 외 장기임대(아파트 장기외) 유형은 유지하되 의무기간을 8년에서 10년으로 연장된다.

(4) 의무임대기간 경과 후 즉시 자동 등록 말소

폐지되는 단기 및 아파트 장기일반 매입임대로 등록한 기존 주택은 임대의무기간(4년, 8년) 경과되는 즉시 자동 등록말소한다.

법 시행일 전에 의무임대기간 경과한 경우 법 시행일에 임대등록 자동말소한다.

* 기 등록주택은 등록말소 시점까지 세제혜택에 대해 유지한다.(추후 입법과정에서 어떻게 보완이 될지 검토 필요)

(5) 임대의무기간 종료 전 자진말소 허용

- 임대의무기간 종료 전에도 자진말소 희망 시 공적의무를 준수한 적법 사업자와 임차인 동의를 있는 경우에 한해 자발적인 등록말소 허용(임대의무기간 준수 위반 과태료 면제)

* 기 등록주택은 등록말소 시점까지 세제혜택에 대해 유지

(6) 자진말소, 자동등록말소 보완조치

(7) 사업자 관리 강화

매년 등록사업자의 임대의무기간 준수, 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 등 핵심의무 중점 합동점검을 정례화하고 위반사항 적발 시 행정처분 등 관리 강화 예정, 과태료 부과 및 등록 임대사업자(임대주택) 등록말소, 세제혜택 환수 한다고 발표하였다.

(7) 자금조달계획서 제출대상 확대

현행	개선
<ul style="list-style-type: none"> ○ 자금조달계획서 제출 대상이 투기과열지구·조정대상지역내 3억원 이상 주택 거래 시로 제한 ○ 투기과열지구 9억원 초과 주택 거래신고 시 자금조달계획서 기재내용에 대한 객관적 진위를 입증할 수 있는 증빙자료를 제출 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 투기과열지구·조정대상지역내에서 주택을 거래하는 경우 거래가액과 무관하게 자금조달계획서를 제출 ○ 투기과열지구 내 주택 거래 신고 시 거래가액과 무관하게 자금조달계획서 작성 항목 별 증빙자료를 첨부하여 제출토록 함
(적용시기) 「부동산거래신고법 시행령」 등 개정 후 즉시 시행('20.9월)	

(8) 세무조사 등 강화

구분	특별조사 대상거래 기준	주요 조사사항
법인	<ul style="list-style-type: none"> ① 부동산매매업 법인 설립 후 6월 내 주택 매수 ② 과밀억제권역 외 법인 설립 후 주택 매수 ③ 주택을 매수한 둘 이상의 법인 대표자가 동일 	법인세 탈루여부 조사 · 목적 외 사용 등 대출규정 위반여부 조사
20대 이하	④ 6억원 이상의 주택 매수	증여세 탈루여부 조사
외지인	⑤ 6월내 2회 이상 타 시도 소재 주택 매수	양도세 탈루여부 조사

11. 주택 수 산정 시 분양권 포함

(1) 조정대상지역 다주택자 양도세 중과시 주택수에 분양권도 포함

부동산대책에 따르면 2021.1.1. 이후 양도 분부터 법 시행 이후 새로 취득하는 분양권은 다주택자 양도세 중과시 주택 수에 포함한다.

-> 7.10. 의원입법발의 된 상태, 확정여부 확인 필요

(2) 1세대1주택 비과세 판단시 분양권 포함 여부

2021.1.1. 이후 양도분부터 법 시행 이후 새로 취득하는 분양권은 비과세판단 시 분양권도 주택수에 포함한다.

※ 1주택·1분양권 중 예외적인 경우의 구체적인 요건은 시행령에 규정

-> 7.10. 의원입법발의 된 상태, 확정여부 확인 필요

표] 분양권의 주택 수 포함여부

2020.12.31. 양도 분까지	2021.1.1. 이후 양도 분부터	
	2020.12.31. 이전 취득한 분양권	2021.1.1. 이후 취득한 분양권
비과세 판단 : 주택수 불포함 중과세 판단 : 주택수 불포함	비과세 판단 : 주택수 불포함 중과세 판단 : 주택수 불포함	비과세 판단 : 주택수 포함 중과세 판단 : 주택수 포함

12. 장기보유특별공제 거주기간에따라 공제

1세대1주택자의 장기보유특별공제율

장기보유특별공제 요건에 거주기간 요건 추가

- (대상) 1세대1주택자
- (공제액) 양도차익 × (보유기간별 공제율 + 거주기간별 공제율)

표 2]

보유기간	공제율	거주기간	공제율
3년 이상 4년 미만	100분의 12	2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	100분의 8
		3년 이상 4년 미만	100분의 12
4년 이상 5년 미만	100분의 16	4년 이상 5년 미만	100분의 16
5년 이상 6년 미만	100분의 20	5년 이상 6년 미만	100분의 20
6년 이상 7년 미만	100분의 24	6년 이상 7년 미만	100분의 24
7년 이상 8년 미만	100분의 28	7년 이상 8년 미만	100분의 28
8년 이상 9년 미만	100분의 32	8년 이상 9년 미만	100분의 32
9년 이상 10년 미만	100분의 36	9년 이상 10년 미만	100분의 36
10년 이상	100분의 40	10년 이상	100분의 40

적용시기) 2021년 1월 1일 이후 양도 분부터 적용한다.

13. 7.22일 세법개정안 중 양도세 분야

① 신탁재산에 대한 양도소득세 과세기준 명확화(소득법 §88)

현 행	개 정
<신 설>	<input type="checkbox"/> 신탁재산에 대한 양도소득세 과세기준 <ul style="list-style-type: none"> ○ (원칙) 신탁 설정 시 양도로 보지 않고, 신탁재산 양도 시 위탁자를 양도자로 보아 과세 ○ (예외) 위탁자의 지배를 벗어나는 경우*에 한해 신탁 설정 시에 양도소득세 과세 <p>* 신탁계약 해지권·수익자변경권·해지시 신탁재산 귀속권 등이 위탁자에게 부여되지 않아, 신탁재산이 수탁자에게 실질적으로 이전된 경우</p>

<개정이유> 신탁재산에 대한 양도소득세 과세기준 명확화

<적용시기> '21.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

제2장 종합부동산세

1. 종합부동산세 납세의무자

과세기준일인 6월 1일 현재 다음의 경우에 해당한다.

구분	납세의무자
주택	과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억원(1가구 1 주택자 9억)을 초과하는 자
종합합산토지	국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자
별도합산토지	국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자

2. 과세대상

구분	재산의 종류	재산세	종부세	
건축물	주거용 ▷ 주택, 오피스텔(주거용) ▷ 별장(주거용 건물로서 휴양, 피서용인 것) ▷ 일정한 임대주택, 미분양주택, 사원주택, 기숙사, 어린이집용 주택	○ ○ ○	○ ×	
	기타 ▷ 일반건축물(상가, 사무실, 빌딩, 공장, 사업용 건물)	○	×	
토지	종합합산 ▷ 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	○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ×	
	별도합산 ▷ 일반건축물의 부속토지(기준면적 범위 내의 것) ▷ 법령상 인·허가 받은 사업용 토지	○ ○	○ ○	
	분리과세	▷ 일부 농지, 임야, 목장용지 등(재산세만 0.07%과세)	○	×
		▷ 공장용지 일부, 공급목적 보유 토지(재산세만 0.2% 과세) ▷ 골프장, 고급오락장용 토지(재산세만 4% 과세)	○ ○	× ×

3. 과세표준 계산

구분	과세표준
주택분	[전국합산 { 공시가격 × (1 - 감면율) } - 6억(1세대 1주택은 9억)] × 90%
종합합산 토지분	[전국합산 { 공시가격 × (1 - 감면율) } - 5억] × 90%
별도합산 토지분	[전국합산 { 공시가격 × (1 - 감면율) } - 80억] × 90%

- 공정시장가액비율 단계적 상향 조정(종부령 2조의4)
 ○ ('19) 85% → ('20) 90% → ('21) 95% → ('22) 100%로 상향 조정된다.

■ 주택분 종합부동산세 계산

1. 종합부동산세 과세 표준	[주택공시가격-공제금액6억원(1주택자는 9억원)]×공정가액비율(2019년은 85%)=주택분 종합부동산세액
2. 주택분종합부동산세액	종합부동산세과세표준×세율=주택분 종합부동산세액
3. 산출세액	주택분 종합부동산세액-공제할 재산세액(재산세로 부과된 세액 중 종부세 과세표준금액에 부과된 재산세 상당액)=산출세액
4. 납부할 세액	산출세액-세액공제(장기보유공제, 연령별 공제)-세부담상한초과액=납부할 세액

4. 종합부동산세 합산배제

다음에 해당하는 경우 종합부동산세 합산배제 한다.

(1) 4년 단기 매입임대주택(종부령 3조 1항 2호)

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택과 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택 ② 임대개시 또는 최초 합산배제 과세기준일의 공시가격이 6억원 이하 ③ 5년 이상 계속하여 임대 ④ 임대료 등 5%이내 인상 ⑤ 민간매입임대주택의 경우에는 2018년 3월 31일 이전에 같은 법 제5조에 따른 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택으로 한정
--

구분	2018.3.31. 이전 임대등록한 주택	2018.4.1. 이후 임대등록한 주택
합산배제여부	여	부

(2) 2005년 1월 5일 이전 임대주택(종부령 3조 1항 3호)

- ① 2005년 1월 5일 이전부터 임대하고 있던 임대주택으로서
- ② 2호이상 임대
- ③ 국민주택 규모 이하
- ④ 2005년도 과세기준일의 공시가격이 3억원 이하
- ⑤ 5년 이상 계속하여 임대

(3) 미분양주택(종부령 3조 1항 6호)

미분양 주택 중 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지
최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택으로 요건을 갖춘 주택

(4) 민간건설임대주택(종부령 3조 1항 4호)

- ① 전용면적이 149제곱미터 이하
- ②. 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일 현재의
공시가격이 6억원 이하
- ③ 사용승인을 받은 날 또는 사용검사 후 사용검사필증을
받은 날부터 과세기준일 현재까지의 기간 동안 임대된
사실이 없고, 그 임대되지 아니한 기간이 2년 이내일 것

(5) 8년 장기일반 민간건설 임대주택(종부령 3조 1항 7호)

- ① 민특법 2조 4호 공공지원민간임대주택 또는 5호 장기일반민간임대주택
- ② 2호 이상 임대
- ③ 전용면적이 149제곱미터 이하
- ④ 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 또는 최초 합산배제
과세기준일의 공시가격이 6억원 이하
- ⑤ 8년 이상 계속하여 임대
- ⑥ 임대료 등 5%이내 인상

(6) 8년 장기일반 민간매입 임대주택(종부령 3조 1항 8호)

- ① 장기일반민간임대주택
- ② 임대개시일 또는 최초 합산배제 신고한 연도의 과세기준일 현재 공시가격 6억 원
이하(수도권 밖은 3억 원 이하)
- ③ 8년 이상 계속하여 임대
- ④ 임대료 등 5%이내 인상
- ⑤ 단, 2018.9.14. 이후 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로 취득한
조정대상지역에 있는 장기일반민간임대주택은 제외한다. 다만, 조정대상지역의 공고가

있을 날 이전에 주택을 취득하거나 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외한다. 즉 합산배제 대상이 된다.

■ 개인의 종부세 합산배제

구분	2018.9.13. 이전 취득한 주택(2018.9.13이전 매매계약+계약금지급한 경우 포함)	2018.9.14.이후 취득한 주택	
		1) 우측 이외의 경우, 2) 조정대상지역공고일 이전 매매계약+계약금지급한 주택	1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로이 취득한 조정대상지역에 있는 경우
합산배제 여부	가능	가능	불가

■ 법인의 종부세 합산배제

구분	법인이 2020.6.17.이전 임대사업자등록 신청 (조정 공고된 날 이전 신청포함)	법인이 2020.6.18.이후 임대사업자등록 신청	
8년장기매입임대주택 종부세 합산배제(법인의 경우)	합산배제 불가	비조정대상지역 주택	조정대상지역내 주택
		합산배제 가능	합산배제 불가

제3장 민간임대주택에 관한 특별법 및 취득세 감면

제1절 민간임대주택에 관한 특별법

1. 민간임대주택에 관한 특별법

세법의 많은부분에서 임대주택의 정의를 민간임대주택에관한특별법에 따른 임대주택일 것을 요구한다. 따라서 민감임대주택에 관한 특별법상의 임대주택에 대한 정확한 판단이 중요하다.

임대사업자	임대주택의 구분
1. 민간건설임대주택 (다) (법 2조 1호 및 2호)	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택으로 제5조에따라 등록된 주택을 말한다. ▷ 주택법 15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
2. 민간매입임대주택 (가) (법 2조 1호 및 3호)	▷ 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택
3. 장기일반 민간임대주택 (법 2조 5호)(마,바)	▷ 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택
4. 단기민간임대주택(법 2조 6호)	▷ 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택
5. 공공지원민간임대주택(공공지원 민간임대주택)(법 2조 4호)(마,바)	▷ 공공지원을 받아 건설, 매입 후 8년 이상 임대

2. 임대사업자의 정의(민특법 2조 7호)

"임대사업자"란 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조(시군구등록 등)에 따라 등록된 자를 말한다.

3. 민간임대주택에 관한 특별법상 임대주택의 구분(제2조, 5조)

임대주택은 취득유형에 따라 민간건설임대주택, 민간매입임대주택으로 구분되며, 임대유무기간에 따라 공공지원,장기일반,단기민간임대주택으로 구분된다.

민간임대주택 (법 2조)	민간매입임대주택(가) (법 2조 3호)	장기일반민간임대주택(1호 및 3호& 5호)(마)
		공공지원민간임대주택(1호 및 3호& 4호)(바)
		단기민간임대주택 (1호 및 3 호 & 6호)
	민간건설임대주택(다) (법 2조 2호)	장기일반민간임대주택(1호 및 2호& 5호)(마)
		공공지원민간임대주택(1호 및 2호& 4호)(바)
		단기민간임대주택 (1호 및 2호 & 6호)

4. 5% 초과 기산일(민특법 44조 1항 2호)

구분	2019.10.23. 이전 임대 등록한 경우	2019.10.24. 이후 임대 등록한 경우
기산일	민간임대주택의 최초임대료는 임대사업자가 정한다.	임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료

■ 임대료 인상률 계산

- ① 임대료 인상률=(변경후 환산보증금-변경전 환산보증금)÷변경전 환산보증금×100
- ② 환산보증금=임대보증금+(월임대료×12)÷4%(2020.07.20.일현재)

5. 민간임대주택 등록 시 유의사항

- ① 주택만 등록 가능(고시원, 근린생활시설, 상가, 기숙사, 펜션 등 등록불가)
- ② 오피스텔(준 주택) : 주거전용, 전용면적 85㎡이하, 전용 부엌, 화장실, 목욕시설 필요
- ③ 임대주택 등록한 물건지에 사업자 거주 불가(단독주택은 주택 일체를 임대 등록)
-> 단독주택 중 다가구 주택만 본인 거주하는 실을 제외하고 나머지 실 전체 등록 가능
- ④ 공동명의 소유한 경우 공동명의자로 사업자 등록(단독명의 보유 시 별도로 각각 등록)
- ⑤ 의무임대기간 지나도 5% 증액제한 요건 준수해야 -> 과태료 부과
- ⑥ 가압류된 주택도 임대사업자 등록이 가능할까?
-> 가능하다.
- ⑦ 임대사업자 등록신청 할 때 주택의 소재지가 각각 다른 경우
-> 신청자의 주소지에 신청하는 것이 원칙
- ⑧ 공동명의자의 거주지가 각각 다를 경우 임대사업자의 등록지는?
-> 공동명의 중 대표 1인의 주소지에 등록
- ⑨ 임대의무기간이 만료된 주택을 배우자에게 증여할 경우?
->임대의무기간이 새롭게 적용된다.

제2절 취득세 감면

1. 임대주택에 대한 공동주택, 주거용 오피스텔 취득세 감면

구분	내용
감면율	100% 감면(연면적 또는 전용면적 60제곱미터 이하)
요건	① 임대목적의 최초 분양 취득에 한함 ② 공동주택 및 오피스텔 ③ 관할 지자체에 임대사업자등록 ④ 취득 당시 가액 비수도권 3억원(수도권은 6억원) 이하 (가액기준은 20.8.12.이후 취득하는 분부터 적용) ⑤ 전용면적 60제곱미터 이하 ⑥ 임대등록 및 의무임대기간준수(4년, 8년)
근거	지특법 31조 2항
적용기한	2021년 12월 31일

- ① 단, 취득세 면제 대상 중 취득세액이 200만 원을 초과하는 경우 면제세액의 15% 납부한다.
- ② 임대목적으로 취득한 주택은 4년(8년) 이내에 양도하게 되면 감면된 취득세가 추징된다.
- ③ 임대사업등록은 취득 후 60일 이내 등록해야 한다.
- ④ 위 요건에 추가하여 법 소정 8년 장기임대목적으로 20호 이상 취득하는 경우 취득세를 50% 감면한다. (연면적 또는 전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하)

2. 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면

구분	내용
감면율	1. 취득당시가액 1.5억이하 : 100% 감면 2. 취득당시가액 1.5억 초과 : 50% 감면
요건	① 세대주 및 세대원이 주택을 소유한 사실이 없는 경우 ② 세대합산소득 7,000만원 이하(급여, 상여 등 일체의 소득) ③ 취득 당시 가액 비수도권 3억원(수도권은 4억원) 이하 (가액기준은 20.8.12.이후 취득하는 분부터 적용) ④ 유상거래(부담부증여는 제외) ⑤ 취득자가 20세 이상인 경우 ⑥ 취득후 3개월 이내 거주 후 전입신고, 3개월이내 다른 주택 취득하면 안됨 ⑦ 3년이상 상시거주 및 보유
근거	지특법 36조의3
적용기한	2021년 12월 31일(2020.7.10.이후 최초로 취득하는 경우부터 적용)

제4장 장기보유특별공제 및 고가주택

제1절 장기보유특별공제

1. 장기보유특별공제(소법 95조 2항)

- ① 일반 장특공제 : 최대 15년 30%
- ② 고가주택 장특공제 : 최대 10년 80%

2. 장특공제 적용 배제 대상

- ① 미등기 양도자산
- ② 국외소재 부동산
- ③ 2주택 이상 보유 세대의 조정대상지역내 양도 주택

3. 1세대 1주택에 해당하는 고가주택의 장기보유특별공제(소세령 159조의3)

(1) 장특 80% 요건

2년 거주요건 추가(2020.1.1. 이후 양도 분 부터)

- 전국 주택 대상(조정 & 비조정)
- 2년 이상 거주하는 경우 : 장특 공제 최대 10년, 80%
- 2년 이상 미 거주 시 : 장특 공제 최대 15년, 30% 적용

(2) 1세대 1주택 고가주택의 양도차익과 장특공제 적용할 때(소세령 160조 1항)

소득세법 제95조 제3항에 따른 고가주택(하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 딸린 토지에 주택 외의 건물이 있는 경우에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 않는다)에 해당하는 자산의 양도차익 및 장기보유특별공제액은 별도 산식으로 계산한 금액으로 한다. 이 경우 해당 주택 또는 이에 부수되는 토지가 그 보유기간이 다르거나 미등기양도자산에 해당하거나 일부만 양도하는 때에는 9억원에 해당 주택 또는 이에 부수되는 토지의 양도가액이 그 주택과 이에 부수되는 토지의 양도가액의 합계액에서 차지하는 비율을 곱하여 안분계산한다.(소세령 160조 1항)

구분	현행	2022.1.1.이후 양도 분부터
주택 > 기타건물	전부 주택으로 본다	주택만 주택으로 본다
주택 ≤ 기타건물	주택만 주택으로 본다	좌동

→ 효과 :

2022.1.1. 이후 양도 분부터는 고가주택 양도차익 계산할 때 주택부분만 10년 80% 공제 하고, 기타부분은 주택면적이 더 크더라도 일반건물로서 비과세 적용 안되고, 장특공제도 일반장특공제 15년 30%를 적용한다. 기타건물과 주택분 양도차익을 안분계산하여 기타건물 양도차익은 일반건물로서 과세대상에 해당하고, 주택분 양도차익은 주택분양도가액 9억초과분만 안분계산하여 비과세한다.

중과세율 적용 시에는 주택부분만 중과세율 적용하고, 기타부분은 일반세율 적용한다.

(3) 사례

거주주택 고가주택의 장기보유특별공제와 양도세율 사례 :

거주주택(고가주택) 1세대1주택 비과세

① 9억까지는 비과세

② 9억 초과 분은 조정대상지역내 3주택이므로 장특공제 배제, 양도세 중과세율 적용



제2절 조특법상 임대주택 특례(10%, 50%, 70%)

1. 장특공제 적용 특례(10% 추가공제)(조특법 97조의4)

(1) 요건 및 특례

요 건	특 례												
1) 거주자 또는 비거주자 2) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택, 같은 법 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택, 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의2에 따른 공공건설임대주택 또는 같은 법 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택으로서 소세령 제167조의3 제1항 2호 가목 및 다목의 주택(즉, 건설, 매입임대주택 4년단기, 8년장기일반민간임대주택) 3) 관할 시, 군, 구에 임대사업자등록 4) 관할세무서에 사업자등록 5) 임대개시일 현재 공시가격 6억 원 이하(수도권 밖은 3억 원) 이하 주택 6) 6년 이상 임대하는 경우 7) 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(2019.2.12.이후 주택 임대차계약을 체결하거나 기존 계약을 갱신하는 분부터 적용) 8) 2018.3.31.까지 사업자등록을 할 것(2018.2.13.개정) (소세령 167조의3 1항 2호 가목 및 다목의 단서조항 규정) 9) 과표신고시 과세특례적용신청서 제출	[장기보유특별공제율 가산] 기존 장기보유특별공제율(표1)+추가공제율 <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">임대 기간</th> <th style="text-align: center;">추가공제율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">6년 이상 7년 미만</td> <td style="text-align: center;">2%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7년 이상 8년 미만</td> <td style="text-align: center;">4%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8년 이상 9년 미만</td> <td style="text-align: center;">6%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9년 이상 10년 미만</td> <td style="text-align: center;">8%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10년 이상</td> <td style="text-align: center;">10%</td> </tr> </tbody> </table>	임대 기간	추가공제율	6년 이상 7년 미만	2%	7년 이상 8년 미만	4%	8년 이상 9년 미만	6%	9년 이상 10년 미만	8%	10년 이상	10%
임대 기간	추가공제율												
6년 이상 7년 미만	2%												
7년 이상 8년 미만	4%												
8년 이상 9년 미만	6%												
9년 이상 10년 미만	8%												
10년 이상	10%												

(2) 중복적용 배제

다음은 중복 적용하지 않는다.

- ① 조특법 97조의3, 장기보유특별공제 8년(50%), 10년(70%)
- ② 조특법 97조의4, 장기보유특별공제 6년 이상 (10%)
- ③ 조특법 97조의5, 양도세 100%감면

(3) 임대기간의 계산(조특령 97조 5항)

- ① 주택임대기간의 기산일은 임대를 개시한 날
- ② 피상속인의 임대기간 합산
- ③ 기존 임차인의 퇴거일 ~ 다음 임차인의 입주일까지 기간이 3개월 이내 이면 : 그 기간은 주택임대기간에 산입한다.

2. 장특공제 적용 특례(50%, 70% 공제)(조특법 97조의3)

(1) 요건 및 특례

요 건	특 례
1) 거주자 가 2) [민간임대주택에 관한 특별법]에 따른 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택(8년) 3) 관할시·군·구에 임대사업자등록 (2022년 12월31일까지 임대등록하는 경우에 한한다.) 4) 관할세무서에 사업자등록 5) 전용면적 85㎡ 이하(국민주택규모)다만, 수도권을 제외한 도시 지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡ 이하. (해당 주택이 다가구주택일 경우에는 가구당 전용면적을 기준으로 한다) 6) 8년 이상 계속등록, 등록기간 동안 통산 8년 (10년)이상 임대하는 경우 7) 임대보증금 및 임대료의 증가율이 5%를 초과하지 않은 경우 8) *1)임대개시일 당시 기준시가 6억 원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억 원)을 초과하지 아니할 것(2018.9.14. 이후 취득분부터 적용)	[장기보유특별공제율 특례] 1. 8년 이상 계속 등록하고, 8년이상 임대 후 양도하는 경우 장기보유특별공제율 50% 적용 2. 10년 이상 계속 등록 하고, 10년이상 임대 후 양도하는 경우 장기보유특별공제율 70% 적용

1) 다만, 2018.9.13.일 이전 취득한 주택이거나, 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우에는 가액요건(임대개시당시 기준시가 요건)은 적용하지 않고 종전 규정을 적용하여 장기보유특별공제를 적용한다.

구분	2018.9.13. 이전 취득분(2018.9.13. 이전 매매계약+계약금 지급한 경우 포함)	2018.9.14. 이후 취득분
임대개시 당시 기준시가 6억원(수도권 밖 3억원)을 초과하지 아니할 것	가액요건 없음	가액요건 있음

(2) 1호이상 요건

장특공제 50,70% 임대주택 요건 : 지분소유 공제 가능? (가능하다)

조특법 §97의3의 장기일반민간임대주택 1호를 등록하여 임대 중 자녀에게 소유지분 일부를 증여하는 경우 조특법 §97의3에 따른 과세특례 적용이 가능한 지 여부에 대한 해석에서 2020년 5월에 지분소유인 경우는 1호이상인 안되어서 장특공제가 안된다는 해석을 했다.[서면2019-574(2020.05.08.)] 이에대해 2020년9월 기재부는 0.5호도 장특공제 50%, 70%공제가 가능하다고 재해석을 하였다. 기존 해석대로 감면을 못 받은 경우 경정청구가

가능하다.

(3) 임대기간의 계산

- ① 주택임대기간의 기산일은 임대를 개시한 날
- ② 피상속인의 임대기간 합산
- ③ 기존 임차인의 퇴거일 ~ 다음 임차인의 입주일 까지 기간이 3개월 이내 이면 : 그 기간은 주택임대기간에 산입
- ④ 재개발, 재건축, 소규모정비사업, 리모델링으로 임대를 할 수 없는 경우 :
사업시행인가일, 리모델링 허가일 전 6개월, 준공일 후 6개월은 계속 임대를 한 것으로 보되, 임대기간 계산시에는 실제 임대기간만 포함한다.

(4) 단기임대 주택에서 장기임대주택으로 변경(조특법 97조의3 4항)

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조 제3항에 따라 같은 법 제2조 제6호의 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 경우에는 같은 법 시행령 제34조 제1항 제3호에 따른 시점[아래 ①, ②]부터 임대를 개시한 것으로 본다.(2019.02.12. 후단개정)(조특령 97조의3 ④). 이 개정 규정은 영시행일인 2019년 2월 12일 이후 변경신고한 분부터 적용한다.

① 단기민간임대주택의 임대 의무기간 종료 전에 변경신고한 경우: 해당 단기민간임대주택의 임대개시 시점(민간임대특별법시행령 34조 ① 3호)

② 단기민간임대주택의 임대 의무기간이 종료된 이후 변경신고한 경우: 변경신고의 수리일부터 해당 단기민간임대주택의 임대 의무기간을 역산한 날(민간임대특별법시행령 34조 ① 3호)

구분	2019.2.11.이전 단기에서 장기로 변경 신고한 경우	2019.2.12.이후 단기에서 장기로 변경 신고한 경우
단기에서 장기로 변경신고할 때 단기 임대 기간을 장기임대기간으로 인정되는 범위(조특령 97조의3 ③)	기존 단기 임대 기간의 50%를 장기임대기간으로 인정(최대 5년 한도)	기존 단기 임대 기간 전체를 장기임대기간으로 인정(최대 4년 한도)

제5장 양도소득세율

제1절 조정대상지역내 양도세율(소법 104조 1항)

- ① 2주택 상태에서 조정대상지역 내 주택 양도 시 : 기본세율 + 10%
 - ② 3주택 상태에서 조정대상지역 내 주택 양도 시 : 기본세율 + 20%
 - ③ 조정대상지역내 주택 분양권(입주권제외) 양도시 : 50%(보유기간 관계없이)
- * 2021년 6월1일 이후 양도분부터 2주택 20%가산, 3주택 30%가산, 분양권 1년 미만 70%(1년이상 60%) 적용한다.

제2절 주택 분양권(조합원 입주권 제외) 양도세율

주택의 분양권양도 시 조정대상지역과 비조정대상지역에 따라 양도세율이 다음과 같이 구분된다.

지역구분	양도세율
비 조정대상지역 분양권 양도	기본세율, 단기양도세율
조정대상지역 내 분양권 양도	보유기간 관계없이 50%

예외(기본세율 등 적용) :

예외로 다음의 경우에는 조정대상지역내 양도일지라도 중과세 적용하지 않고 기본세율 및 단기양도세율을 적용한다.

조정대상지역 공고일 이전에 매매계약 체결 + 계약금 수령

무주택 세대의 유일한 1분양권으로 다음을 모두 충족하는 경우 :

- 1) 무주택 1세대가 양도 당시 1세대 1분양권일 것(다른 분양권이 없을 것)
 - 2) 양도자가 30세 이상 이거나 배우자가 있을 것
- (양도자가 미성년자인 경우 제외, 배우자의 사망, 이혼 포함)

제3절 농어촌주택 등 취득자에 대한 양도세 과세특례(조특법 99조의4)

1. 특례

- ① 조정대상지역 양도소득세 중과세율* 적용 배제
- ② 장기보유특별공제 허용*
보유기간에 따라 최대 6~30% 공제
- ③ 적용기한 : '19.1.1. 부터 '20.12.31까지 양도하는 분 적용

2. 요건

- ① 수도권 조정대상지역 내 공시가격 합계 6억 원 이하인 2주택 중 1주택 양도
- ② 양도소득세 예정신고 기간 내에 농어촌주택*, 고향주택** 취득

* 기준시가 2억(한옥 4억), 대지면적 660㎡ 이내, 수도권 및 도시지역 등 외 읍.면 소재 주택

** 기준시가 2억(한옥 4억) 이하, 대지면적 660㎡ 이내 주택,

수도권 등외 인구 20만 명 이하 시 지역으로서 10년 이상 거주 지역(별표12)

3. 사후관리

농어촌주택 등을 3년 이상 미 보유 또는 최초 보유기간 3년 중 2년 이상 미 거주하는 경우
양도소득세 추징

제6장 양도세 중과 및 장기보유특별공제 배제

제1절 중과세 적용 판단순서



■ 양도소득세 중과 및 장기보유특별공제 배제 판단 순서

(1) 1단계] 양도하는 주택 소재지가 조정대상지역인지?

양도소득세를 중과(10%, 20% 세율가산)와 장기보유특별공제 배제는 양도하는 자산이 조정대상지역내 소재할 때만 적용 된다. 그러므로 조정대상지역내가 아니라면 중과대상이 되지 않는다. 즉, 비조정대상지역내에서 양도하는 경우 8.2부동산 대책 이전과 같이 일반세율이 적용되고, 장기보유특별공제가 가능하다. 양도하는 자산이 조정대상지역내에 있는 주택인 경우 다음의 2단계를 적용 한다.

(2) 2단계] 중과대상 주택 수 산정 (지역기준, 가액기준)

조정대상지역 내 양도세 중과 판단할 때 전국의 모든 주택을 대상으로 다음 표와 같이 주택 수를 계산하여 1세대 2주택인지, 3주택 이상인지 판단한다. 주택이란 실질에 따른 주거용으로 사용하는 건물을 의미한다.(소세령 167조의3 ① 1호)

주의할 점은 중과대상 주택 수 판단과 기타 다른 규정에서의 주택 수 판단(예를들어 1세대1주택 등)은 전혀 별개의 규정이다. 그러므로 각각 개별 규정에 따라 판단하여야 한다. 경우에 따라서는 1세대1주택 규정을 적용할 때는 주택 수에는 제외 되나, 다주택자 중과세 판단할때는 주택 수에 포함되는 경우가 있다. 해당 법 조항에 주택 수에서 제외된다는 규정이 있는 경우에만 제외가 되고 주택 수에서 제외된다는 명문 규정이 없다면 원칙에 따라 주택 수 산정에 포함한다.

주택 수 판단이 끝났으면 다음 3단계] 양도하는 자산이 예외적으로 중과 배제되는 주택인지 판단한다.

(3) **3단계**] 양도하는 자산이 중과 배제되는 주택인지 여부 판단

1세대2주택 이상 소유한 경우 조정대상지역에서 양도하는 주택은 중과대상이다. 예외적으로 법에서 규정한 중과배제 대상인 경우에는 중과 배제 한다. 조정대상지역내 양도하는 주택 중에서 다음과 같이 중과 배제되는 주택인지 여부를 판단한다. 다주택자 중과배제로 규정되었지 않다면 원칙에 따라 중과대상이 된다.

제2절 중과대상 주택 수 산정

1. 지역기준, 가액기준

「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 및 광역시·특별자치시(광역시에 소속된 군, 「지방자치법」 제3조 제3항·제4항에 따른 읍·면 및 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조 제3항에 따른 읍·면에 해당하는 지역을 제외한다) 외의 지역에 소재하는 주택으로서 해당 주택과 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택 또는 그 밖의 주택 양도 당시 3억 원을 초과하지 아니하는 주택(2018.02.13. 개정, 2018.4.1.부터 시행)(소세령 제167조의3 ① 1호)

모든 주택(조합원입주권)이 주택 수에 포함되는 지역	기준시가 3억 원 초과하는 주택(조합원입주권)만 주택 수에 포함되는 지역
<ul style="list-style-type: none"> 수도권(경기도는 읍, 면지역 제외) 광역시(군지역 제외) 특별자치시(읍,면 지역 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 모든 광역시의 군지역 경기도 읍, 면지역 기타 지역

수도권 : 서울, 인천, 경기 광역시 : 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산 광역시의 `군`지역 : 인천시 강화군, 옹진군 부산시 기장군 대구시 달성군 울산시 울주군

■ 주택 수 계산에 포함되는 조합원입주권

중과대상 주택 수 산정에 주택뿐만아니라 조합원 입주권도 포함하여 계산한다.

조합원입주권의 3억 원 초과 여부는 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 종전 주택 및 그에 딸린 토지의 평가액(사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격)으로 판단한다.(소득세집행기준 104-167의 4-1)

2. 주택 수 계산

위 양도소득세 중과세율 규정[소세령 167조의3 제1항]을 적용할 때 주택수의 계산은 다음 방법에 따른다.(2018.02.13 개정)

(1) 다가구 주택

「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다. 다만, 거주자가 선택하는 경우에 한하여 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 양도하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 본다.(2015.02.03 개정)(2018.02.13. 후단개정)(소세령 155조 ⑤)(소세령 167조의3 ② 1호)

<p>■ 건축법 시행령 별표1 1호 다목</p> <p>다가구주택 : 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로 공동주택에 해당하지 아니하는 것</p> <p>1. 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.</p> <p>2. 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설주차장 면적은 제외한다)의 합계가 660 제곱미터 이하일 것</p> <p>3. 19세대(대지 내 동별 세대 수를 합한 세대를 말한다.)이하가 거주할 수 있을 것</p> <p>① 건축면적 : 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. ② 층수 : 옥탑은 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적(건물의 수평투영면적)의 1/8이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니한다.</p>
--

(2) 공동상속주택의 주택 수 계산(소세령 167조의3 2항 2호)

상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택 수를 계산하되, 상속지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 다음 각호의 순서에 의한 자가 당해 공동상속주택을 소유한 것으로 본다.
 즉, 소수지분자는 주택 수 계산 시 포함되지 않는다.

- ① 당해 주택에 거주 하는 자
- ② 최 연장자

<p>■ 관련 예규· 판례 : 공동상속주택이 여러채 있을 때 주택 수 산정 (조심2019서2010, 2019.12.16)</p>		
구분	1세대1주택 비과세 주택수 산정시	다주택자 중과 주택 수 산정시
여러채의 공동상속주택이 있는 경우	<p>법소정 1주택만 상속주택으로 보아 일반주택 양도시 주택으로 보지아니한다.</p>	<p>1. 상속지분이 가장 큰 자의 주택으로 본다. -> 소수지분자의 주택은 주택으로 보지아니한다.</p>

(3) 부동산매매업자가 보유하는 재고자산이 주택(소세령 167조의3 2항 3호)

주택 수 계산에 있어서 이를 포함한다.

(4) 혼인에 따라 1세대 2주택 이상이 된 경우 주택 수 산정(소세령 167조의3 9항)

1주택 이상을 보유하는 자가 1주택 이상을 보유하는 자와 혼인함으로써 혼인한 날 현재 1세대3주택 이상에 해당하는 주택을 보유하게 된 경우로서 그 혼인한 날부터 5년 이내에 해당 주택을 양도하는 경우에는 양도일 현재 양도자의 배우자가 보유한 주택 수를 차감하여 해당 1세대가 보유한 주택 수를 계산한다.

다만, 혼인한 날부터 5년 이내에 새로운 주택을 취득한 경우 해당 주택의 취득일 이후 양도하는 주택에 대해서는 이를 적용하지 아니한다.

사례 : 혼인으로 인하여 1세대 3주택 이상이 된 경우 주택 수는?

갑 : 혼인 전 A, B 주택 보유

을 : 혼인 전 C, D 주택 보유

Q. 혼인 후 5년 이내 갑이 A주택 양도 시 주택 수는?

A. A주택 양도 시 주택 수 = $4 - 2(C, D) = 2$ 주택

제3절 중과배제되는 주택 판단

1. 3주택이상

(1) 중과배제되는 주택 요약

① 지역기준, 가액기준 충족 주택

광역시 군지역, 경기도 읍·면지역, 기타도지역 등 기준 충족 하는 지역 소재 양도당시 기준시가 3억이하 주택(소세령 167조의3 ① 1호)

② 소득세법상 장기임대주택

소득세법시행령 167조의3 ① 2호 가, 나, 다, 라, 마, 바목에 해당하는 주택

③ 조특법상 감면대상장기임대주택

「조특법」 97조·97조의2 및 98조에 따른 감면대상장기임대주택으로서 5년 이상 임대한 국민주택(소세령 167조의3 ① 3호)

④ 조특법상 미분양·신축주택 등

「조특법」 98조의2, 98조의3, 98조의5부터 98조의8까지 및 99조, 99조의2 및 99조의3까지에 따라 양도소득세가 감면되는 주택(소세령 167조의3 ① 5호)

⑤ 상속주택

법소정 1상속주택으로 상속일로부터 5년이 경과하지 아니한 법소정 1상속주택(소세령 167조의3 ① 7호)

⑥ 장기사원용 주택

종업원에게 10년 이상 무상으로 제공한 주택(소세령 167조의3 ① 4호)

⑦ 문화재주택(소세령 167조의3 ① 6호)

⑧ 저당권 등으로 취득한 3년 이내의 주택(소세령 167조의3 ① 8호)

⑨ 장기가정어린이집

지방자치단체에서 인가받고 국세청에 사업자 등록한 후 5년 이상 가정어린이집으로 사용하는 주택(소세령 167조의3 ① 8의2호)

⑩ 유일한 1주택

상기 ①~⑨외에 1개의 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택을 양도하는 경우 등(소세령 167조의3 ① 10호)

⑪ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택

조정대상지역 공고일 이전에 양도 매매계약 체결하고 계약금을 지급한 주택(소세령 167조의3 ① 11호)

㉔ 2020년 6월 30일까지 양도하는 주택
 보유기간이 10년 이상인 주택을 2019년 12월 17일 이후부터 2020년 6월 30일까지 양도하는 경우 그 해당 주택(소세령 167조의3 ① 12호)

(2) 1세대 3주택 중과 배제

1) 지역기준, 가액기준(주택 수 산정 시 제외, 양도 시 중과배제 & 장특공제 적용)

「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 및 광역시·특별자치시(광역시에 소속된 군, 「지방자치법」 제3조 제3항·제4항에 따른 읍·면 및 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조 제3항에 따른 읍·면에 해당하는 지역을 제외한다) 외의 지역에 소재하는 주택으로서 해당 주택과 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택 또는 그 밖의 주택 양도 당시 3억 원을 초과하지 아니하는 주택(2018.02.13. 개정, 2018.4.1.부터 시행)(소세령 제167조의3 ① 1호)

모든 주택(조합원입주권)이 주택 수에 포함되는 지역	기준시가 3억 원 초과하는 주택(조합원입주권)만 주택 수에 포함되는 지역
<ul style="list-style-type: none"> 수도권(경기도는 읍, 면지역 제외) 광역시(군지역 제외) 특별자치시(읍,면 지역 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 모든 광역시의 군지역 경기도 읍, 면지역 기타 지역

수도권 : 서울, 인천, 경기
 광역시 : 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산
 광역시의 `군`지역 :
 인천시 강화군, 옹진군 부산시 기장군
 대구시 달성군 울산시 울주군

2) 임대주택(주택 수 산정 시 포함, 양도 시 중과배제 & 장특공제 적용)

① 민간매입임대주택(소세령 167조의3 1항 2호 가목)

(주택수 산정시 포함, 양도 시 중과배제&장특공제 적용)

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택을 1호 이상 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않고 임대보증금 또는 임대료(이하 이 조에서 "임대료등"이라 한다)의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제4항의 전환 규정을 준용한다). 다만, 2018년 3월 31일까지 사업자등록등을 한 주택으로 한정한다.(2019.02.12. 개정, 2020.2.11. 개정)(소세령 제167조의3 제1항 제2호 가목)

■ 민간매입임대주택(가 목)	
요건 : 다음 모두 충족하는 경우	
1. 거주자	
2. 2003.10.30. 이후 신규	
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택	
4. 1호 이상 주택	
5. 임대개시일 당시 기준시가 6억 원 (수도권 밖은 3억 원)이하	
6. 지자체와 세무서에 주택임대 사업자등록조건	
7. 5년 이상 의무임대	
8. 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택 (5% 요건은 2019.2.12.이후 주택 임대차계약을 체결하거나 기존 계약을 갱신하는 분부터 적용한다.)	
9. 2018년 3월 31일까지 사업자등록 등을 한 주택으로 한정한다.	

구분	2018년 3월31일까지 가목에 따라 임대사업자등록한 주택	2018년 4월1일 이후 가목에 따라 임대사업자등록한 주택
중과배제&장특공제 규정 적용 대상 여부	적용 대상 O	적용 대상 X

<p>① 임대등록 자동말소시 (민간임대주택법§6③) : 소득세법상 임대기간 충족한 것으로 봄</p> <p>② 임대등록 자진*말소시 (민간임대주택법§6①11) : 말소 후 1년내 양도시 중과배제 적용 * 의무임대기간의 1/2이상 임대한 경우</p>

② 민간매입임대주택(소세령 167조의3 1항 2호 나목)
(주택수 산정시 포함, 양도 시 중과배제&장특공제 적용)
기존사업자기준일 이전에 사업자등록 등을 하고 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택규모에 해당하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택을 2호 이상 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택(기존사업자기준일 이전에 임대주택으로 등록하여 임대하는 것에 한한다)으로서 당해 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택(2016.08.11 개정)(소세령 167조의3 1항 2호 나목)

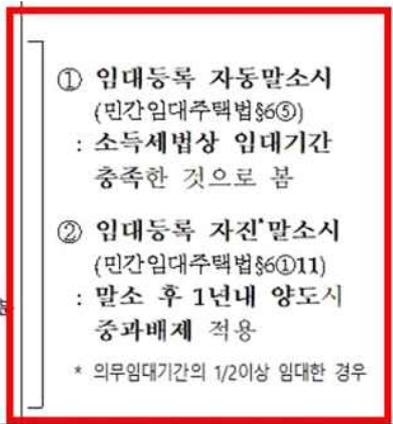
■ 기존 민간매입임대주택(나 목)
<p>요건 : 다음 모두 충족하는 경우</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 거주자 2. 2003.10.29. 이전 기존 민간매입임대주택 (「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른) 3. 2호 이상 임대 4. 국민주택규모 이하 5. 매입임대주택 취득 당시 기준시가 3억 원 이하 6. 지자체와 세무서에 주택 임대사업자등록 조건 7. 5년 이상 의무임대

③ 민감매입건설임대주택(소세령 167조의3 1항 2호 다목)
(주택수 산정시 포함, 양도 시 종과배제 & 장특공제 적용)

「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하인 건설임대주택을 2호 이상 임대하는 거주자가 5년 이상 임대하거나 분양전환(같은 법에 따라 임대사업자에게 매각하는 경우를 포함한다)하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 주택가격이 있는 경우에는 그 가격을 말한다)이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제4항의 전환 규정을 준용한다). 다만, 2018년 3월 31일까지 사업자등록등을 한 주택으로 한정한다.(2019.02.12. 개정, 2020.2.11. 개정)(소세령 제167조의3 제1항 제2호 다목)

■ 건설 임대주택(다목)
<p>요건 : 다음 모두 충족하는 경우</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 거주자 2. 건설임대주택(민간임대주택에 관한 특별법) 3. 2호 이상 임대 4. 대지 298㎡ 이하 주택면적 149㎡ 이하 5. 건설임대주택 임대개시일 당시 기준시가 6억 원 이하 6. 지자체와 세무서에 주택임대 사업자등록 조건 7. 5년 이상 의무임대 후 양도 또는 분양전환 8. 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택 (5% 요건은 2019.2.12.이후 주택 임대차계약을 체결하거나 기존 계약을 갱신하는 분부터 적용한다.) 9. 2018년 3월 31일까지 사업자등록 등을 한 주택으로 한정한다.

구분	2018년 3월31일까지 다목에 따라 임대사업자등록한 주택	2018년 4월1일 이후 다목에 따라 임대사업자등록한 주택
중과배제&장특공제 규정 적용 대상 여부	적용 대상 O	적용 대상 X



④ 수도권 밖의 “미분양주택”으로 민간매입임대주택사업자(소세령 167조의3 1항 2호 라목) (주택수 산정시 포함, 양도 시 중과배제&장특공제 적용)

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택[미분양주택(「주택법」 제 54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정한다]으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택. 이 경우 해당 주택을 양도하는 거주자는 해당 주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준확정신고 또는 과세표준예정신고와 함께 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.(2016.08.11 개정)

- 1) 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용 면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것
- 2) 5년 이상 임대하는 것일 것
- 3) 취득 당시 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 3억원 이하일 것
- 4) 수도권 밖의 지역에 소재할 것
- 5) 1)부터 4)까지의 요건을 모두 갖춘 매입임대주택(이하 이 조에서 “미분양매입임대주택”이라 한다)이 같은 시·군에서 5호 이상일 것(가목에 따른 매입임대주택이 5호 이상이거나 나목에 따른 매입임대주택이 2호 이상인 경우에는 가목 또는 나목에 따른 매입임대주택과 미분양매입 임대주택을 합산하여 5호 이상일 것(나목에 따른 매입임대주택과 합산하는 경우에는 그 미분양매입임대주택이 같은 시·군에 있는 경우에 한정한다))

■ [수도권 밖의 “미분양주택”으로서 민간매입임대주택사업자(라목)]

요건 : 다음 모두 충족하는 경우

1. 거주자
2. 민간매입임대주택
3. (2008. 6. 10. 현재 미분양주택)+(2008. 6. 11.~ 2009. 6. 30. 분양계약과 계약금 납부)
4. 수도권 밖의 동일한시·군에 소재한 5호 이상 주택
5. 대지 298㎡ 이하 + 주택면적 149㎡ 이하
6. 미분양 매입임대주택 취득 당시 기준시가가 3억 원 이하
7. 지자체와 세무서에 주택임대 사업자등록조건
8. 5년 이상 의무임대
9. 시장, 군수 또는 구청장 발행 미분양 확인서 제출

⑤ 공공지원민간매입임대 또는 장기일반민간매입임대주택(소세령 167조의3 1항 2호 마목)
(주택수 산정시 포함, 양도 시 중과배제&장특공제 적용)

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 중 같은 조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 "장기일반민간임대주택등"이라 한다)으로 8년 이상 임대하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제4항의 전환 규정을 준용한다). 다만, 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로이 취득한 조정대상지역에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)을 취득하거나 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외한다]은 제외한다.(2019.02.12. 개정, 2020.2.11. 개정)(소세령 제167조의3 제1항 제2호 마목)

■ 공공지원민간매입임대주택 또는 장기일반민간매입임대주택 (마목)

요건 : 다음 모두 충족하는 경우

1. 거주자
2. 민간매입임대주택
3. 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택
4. 1호 이상 주택
5. 지자체와 세무서에 주택 임대사업자등록조건

- 6. 임대개시일 당시 기준시가 6억 원(수도권 밖은 3억 원) 이하
- 7. 8년 이상 의무임대
- 8. 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택
(5% 요건은 2019.2.12.이후 주택 임대차계약을 체결하거나 기존 계약을 갱신하는 분부터 적용한다.)
- 9. 2018.9.14.이후에 1세대가 1주택을 보유한 상태에서 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록을 하여도 마목에 의한 양도세 중과배제 대상에서 제외한다.(단, 2018.9.13. 이전에 매매계약 체결하고 계약금 납부한 경우는 제외, 즉 마목에 의한 중과배제 대상이 된다.)

■ 일자기준으로 구분

구분	2018년 9월13일까(9월13일 이전 매매계약 체결+계약금 지급한 주택 포함)	2018년 9월 14일 이후 취득한 주택
중과배제&장특공제 규정 적용 대상 여부	마목에 따라 임대사업자 등록하면 적용 대상 O	1세대1주택인 상태에서 새로이 조정대상지역에서 취득한 주택은 마목에 따라 임대사업자등록을 하여도 적용대상 X

- ① 임대등록 자동말소시
(민간임대주택법§6⑤)
: 소득세법상 임대기간 충족한 것으로 봄
- ② 임대등록 자진'말소시
(민간임대주택법§6⑪11)
: 말소 후 1년내 양도시 중과배제 적용
* 의무임대기간의 1/2이상 임대한 경우

⑥ 장기일반민간 건설임대주택(소세령 167조의3 1항 2호 바목)
(주택수 산정시 포함, 양도 시 중과배제&장특공제 적용)

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 중 장기일반민간임대주택등으로서 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하인 건설임대주택을 2호 이상 임대하는 거주자가 8년 이상 임대하거나 분양전환(같은 법에 따라 임대사업자에게 매각하는 경우를 포함한다)하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 주택가격이 있는 경우에는 그 가격을 말한다)이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택. 이 경우

임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제4항의 전환 규정을 준용한다.(2019.02.12. 개정, 2020.2.11. 개정)(소세령 167조의3 ① 2호 바목)

■ 장기일반민간건설임대주택 (바목)
<p>요건 : 다음 모두 충족하는 경우</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 거주자 2. 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 3. 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 4. 대지면적 298㎡ 이하이고 주택의 연면적이 전용 149㎡ 이하 5. 임대개시일 당시 기준시가 6억 원 이하 6. 2호 이상 주택 7. 8년 이상 임대하거나 분양전환하는 주택 8. 지자체와 세무서에 주택 임대사업자등록조건 9. 8년 이상 의무임대 10. 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택 (5% 요건은 2019.2.12.이후 주택 임대차계약을 체결하거나 기존 계약을 갱신하는 분부터 적용한다.)

3) 조특법상 감면대상 장기임대주택
(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

다음의 「조세특례제한법」 제97조·제97조의2 및 제98조에 따라 양도소득세가 감면되는 임대주택으로서 5년 이상 임대한 국민주택(이하 이 조에서 "감면대상 장기임대주택"이라 한다)
(2018.02.13 개정)(소세령 167조의3 ① 3호)

■ 조특법상 감면대상 장기임대주택
<ol style="list-style-type: none"> 1. 조특법 제97조 【장기임대주택에 대한 양도소득세의 감면】 장기임대주택에 대한 양도소득세의 감면규정으로 1986.1.1. ~ 2000.12.31. 신축된 국민주택규모 이하의 5호 이상을 5년 이상 임대주택 2. 조특법 제97조의2 【신축임대주택에 대한 양도소득세의 감면 특례】 신축임대주택에 대한 양도소득세의 감면규정으로 1999.8.20. ~ 2001.12.31. 신축된 국민주택규모 이하의 신축주택 1호를 포함하여 2호 이상을 5년 이상 임대한 주택 3. 조특법 제98조 【미분양주택에 대한 과세특례】 미분양주택에 대한 과세특례 규정으로 미분양국민주택 규모 이하의 주택을 1995.11.1.~ 1997.12.31.에 취득하여 5년 이상 임대한 주택

4) 장기 사원용 주택

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

종업원(사용자의 「국세기본법 시행령」 제1조의2 제1항에 따른 특수관계인을 제외한다)에게 무상으로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 당해 무상제공 기간이 10년 이상인 주택
(2012.02.02 개정)(소세령 제167조의3 ① 4호)

5) 감면대상 미분양주택 및 신축주택 등

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

다음의 「조세특례제한법」 제98조의2, 제98조의3, 제98조의5부터 제98조의8까지 및 제99조, 제99조의2 및 제99조의3까지에 따라 양도소득세가 감면되는 주택(2018.02.13. 개정)(소세령 제167조의3 ① 5호)

■ 감면대상 미분양주택 및 신축주택 등
1. [조세특례제한법] 제98조의2 【지방 미분양주택】 지방 미분양주택 취득에 대한 양도소득세 등 과세특례 규정으로 거주자가 2008.11.3.~2010.12.31. 취득한 수도권 밖에 소재한 미분양주택에 대해 최고 80%의 장기보유특별공제를 적용하고, 보유 기간에 관계없이 일반누진세율 적용 대상인 주택
2. [조세특례제한법] 제98조의3 【서울시 밖의 미분양주택】 분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 규정으로 거주자 및 비거주자가 서울특별시 밖에 소재한 미분양주택을 2009.2.12. ~ 2010.2.11.(비거주자는 2009.3.6. ~ 2010.2.11.)에 매매계약 체결하고 취득한 주택에 대한 100% 세액감면 대상인 주택
3. [조세특례제한법] 제98조의5 【수도권 밖의 미분양주택】 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 규정으로 거주자 및 비거주자가 2010.2.11. 현재 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택을 2011.4.30. 까지 매매계약을 체결하고 취득하여 그 취득일로부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 분양가격 인하율에 따른 감면율을 곱하여 계산한 세액의 감면대상인 주택
4. [조세특례제한법] 제98조의6 【준공 후 미분양주택】 준공 후 미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 규정으로 거주자 및 비거주자가 준공후미분양주택을 사업 주체 등과 최초로 매매계약을 체결하여 취득하고 5년 이상 임대한 감면대상 주택
5. [조세특례제한법] 제98조의7 【미분양 주택】 미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 규정으로 내국인이 준공후미분양주택을 사업 주체 등과 최초로 매매계약을 체결하여 취득하고 5년 이상 임대한 감면대상 주택
6. [조세특례제한법] 제98조의 8 【준공후미분양주택】 준공후미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 규정으로 취득 당시 취득가액이 6억 원 이하이고 주택의 연면적(공동주택의 경우에는 전용면적)이 135㎡ 이하인 주택을

2015.1.1.부터 2015.12.31.까지 최초로 매매계약을 체결하고 5년 이상 임대한 주택을 양도하는 경우에는 해당 주택의 취득일부터 5년간 발생하는 양도소득 금액의 100분의 50에 상당하는 금액이 공제대상인 주택

7. [조세특례제한법] 제99조 【신축 주택】

신축주택의 취득자에 대한 양도소득세의 감면규정으로 거주자가 1998.5.22.부터 1999.6.30.까지(국민주택규모 이하인 경우에는 1999.12.31.)의 신축주택 취득 기간에 신축된 주택에 대한 감면대상인 주택

8. [조세특례제한법] 제99조의2 【신축·미분양 주택】

신축주택 등 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 규정으로 거주자 및 비거주자가 신축주택, 미분양주택, 1세대 1주택자의 주택으로서 취득가액이 6억 원 이하이거나 주택의 연면적(공동주택의 경우에는 전용면적)이 85㎡ 이하인 주택을 2013.4.1.부터 2013.12.31.까지 매매계약을 체결하여 그 계약에 따라 취득하여 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 양도소득에 대하여는 양도소득세의 100% 감면대상인 주택

9. [조세특례제한법] 제99조의3 【신축감면 주택】

신축주택의 취득자에 대한 양도소득세의 감면규정으로 거주자가 2001.5.23.부터 2002.12.31.까지의 신축주택취득 기간에 신축된 주택에 대한 감면대상인 주택

6) 문화재 주택

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

문화재보호법 제2조 제2항에 의한 지정문화재 또는 동법 제53조 제1항에 의한 국가등록문화재로 지정 또는 등록된 주택(2018.02.13. 개정)(소세령 제167조의3 ① 6호)

7) 법소정 상속1주택

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

상속주택과 일반주택이 있는 경우 1세대1주택 비과세특례[소세령 155조 제2항]규정의 상속주택(법 소정 상속 1주택)으로서 상속받은 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택에 한정한다.(소세령 제167조의3 ① 7호)

1세대1주택에서 규정한 상속주택과 같은 내용이다.

■ 이 조항을 적용하는 상속주택 (소세령 제155조 제2항)

이 조항을 적용하는 상속주택이란 다음을 말한다.

1. 상속받은 주택 및 법 소정 조합원입주권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함한다.

2. 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택(상속받은 1주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업, 재건축사업 또는 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업의 시행으로 2이상의 주택이 된 경우를 포함한다)을 소유한 경우에는 다음 각 호의 순위에 따른 1주택을 말한다.

- 1) 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택(1997.12.31 개정)
 - 2) 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택(1997.12.31 개정)
 - 3) 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2 이상일 경우에는 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택(1997.12.31 개정)
 - 4) 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택)
3. 상속개시당시 동일세대원인 상태에서 상속받은 주택은 이 조항을 적용하는 상속주택이 아니다.
- 상속개시당시 동일세대원인 상태에서 상속받은 주택은 이규정을 적용하는 상속주택으로 보지 아니한다. 다만, 다음의 경우에는 동일세대원으로서 상속받은 경우에도 이 규정을 적용하는 상속받은 주택에 해당한다.
- 1) 동일세대원인 상태에서 상속받았을지라도 상속받은 주택으로 보는 경우
 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우에는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 세대를 합친 날 현재 직계존속 중 어느 한 사람 또는 모두가 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당한다)을 동거분양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택만 상속받은 주택으로 본다.

8) 저당권 등으로 취득한 주택(소세령 167조의3 ① 8호)
 (중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 취득일부터 3년이 경과하지 아니한 주택(2005.02.09 개정)(소세령 167조의3 ① 8호)

9) 장기가정어린이집 (소세령 167조의3 ① 8의2)
 (중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

1세대의 구성원이 「영유아보육법」 제13조 제1항에 따라 특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 인가를 받고 소득세법에 따른 사업자등록을 한 후 5년 이상(이하 이 조에서 "의무사용 기간"이라 한다) 가정어린이집으로 사용하고, 가정어린이집으로 사용하지 아니하게 된 날부터 6월이 경과하지 아니한 주택(2018.02.13. 개정)(소세령 167조의3 ① 8의2)

■ 장기가정어린이집

장기가정어린이집의 요건은 다음과 같다.

1. 1세대의 구성원이 관할 지자체의 인가를 받고 세무서에 사업자등록
2. 사업자등록후 5년이상 의무사용
3. 가정어린이집으로 사용하지 아니하게 된 날부터 6개월이내 양도한 주택

10) 유일한 1주택

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

① 유일한 일반주택 중과배제 규정

1세대가 소세령 제167조의3 ① 제1호부터 제8호까지 및 제8호의2[위의 1)~9)]에 해당하는 주택을 제외하고 1개의 주택만을 소유하고 있는 경우에 해당 주택(이하 이 조에서 "일반주택"이라 한다)(2018.02.13. 개정, 2020.2.11. 개정)(소세령 제167조의3 ① 10호)

② 의무임대기간충족전 일반주택 양도의 경우(소세령 제167조의3 ④, ⑤ 1, 2호)

1세대가 장기임대주택 등(소세령 제167조의3 ① 2호 가목~바목), 장기사원용주택(소세령 제167조의3 ① 4호) 또는 장기가정어린이집(소세령 제167조의3 ① 제8호의2)의 규정에 의할 때 의무임대기간(사용기간)을 채우기 전에 유일한 일반주택을 양도하는 경우 중과배제가 적용된다.(소세령 제167조의3 ④)

단, 양도후에 의무임대 기간을 충족해야한다.

③ 의무임대기간 미충족시 추정

의무임대기간 충전하기전에 양도한 유일한1주택 [제4항(위 11) ①]}으로서 중과세율배제를 적용받은 1세대가 장기임대주택등의 의무임대기간등의 요건을 충족하지 못하게 되는 사유(제1항 제2호 각 목 및 같은 항 제3호에 따른 임대 의무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우를 포함한다)가 발생한 때에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 제1호의 계산식에 따라 계산한 금액을 양도소득세로 신고·납부해야 한다. 이 경우 제2호 [아래 ii)]의 의무임대기간 등 산정특례에 해당하는 경우에는 해당 규정에 따른다.(2013.02.15 개정)(소세령 제167조의3 ⑤)

i) 납부할 양도소득세 계산식(2012.02.02 개정)

일반주택 양도 당시 해당 임대주택 등을 제1항 제2호부터 제4호까지 및 제8호의2에 따른 장기임대주택등으로 보지 아니할 경우에 법 제104조에 따른 세율에 따라 납부하였을 세액 - 일반주택 양도 당시 제4항을 적용받아 법 제104조에 따른 세율에 따라 납부한 세액 (소세령 제167조의3 ⑤ 1호)

ii) 의무임대기간 등 산정특례(2012.02.02 개정)

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 수용 등 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유로 해당 의무임대기간 등의 요건을 충족하지 못하게 되거나 임대 의무호수를 임대하지 아니하게 된 때에는 해당 임대주택 등을 계속 임대·사용하거나 무상으로 사

용하는 것으로 본다.(2012.02.02 개정)(소세령 제167조의3 ⑤ 2호 가목)

나. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 사유가 있는 경우에는 임대 의무호수를 임대하지 아니한 기간을 계산할 때 해당 주택의 관리처분계획등 인가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간은 포함하지 아니한다.(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령> (소세령 제167조의3 ⑤ 2호 나목)

다. 「주택법」 제2조에 따른 리모델링 사유가 있는 경우에는 임대 의무호수를 임대하지 아니한 기간을 계산할 때 해당 주택이 같은 법 제15조에 따른 사업계획의 승인일 또는 같은 법 제66조에 따른 리모델링의 허가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간은 포함하지 않는다.(2020.02.11. 신설)(소세령 제167조의3 ⑤ 2호 다목)

사례] 장기임대주택 2개, 읍·면지역 소재기준시가 3억이하 주택 2개 보유 시 세율

■ 지정지역 주택 양도 시 중과대상 해당 여부 등
장기임대주택 2개(A, B)와 경기도 읍, 면 지역 소재 기준시가 3억 원 이하 주택 2개(C, D) 및 조정대상지역 주택(E)을 보유한 1세대가 조정대상지역 양도 시 소세령 167조의3 ① 10호에 따른 일반주택에 해당하는 경우에는 양도소득세 일반세율 적용 대상에 해당함 -사전법령해석재산2018-19(2018.05.01)

11) 조정대상지역 공고 이 전 양도 매매계약 주택

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급 받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택(2018.10.23. 신설)(소세령 167조의3 ① 11호)

<적용 시기> 2018년 8월 28일 이후에 양도하는 분부터 적용한다.

12) 보유기간이 10년 이상인 주택을 2019년 12월 17일부터 2020년 6월 30일까지 양도하는 경우

소득세법 제95조 제4항에 따른 보유기간이 10년(재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 조합에 기존건물과 그 부수토지를 제공하고 관리처분계획등에 따라 취득한 신축주택 및 그 부수토지를 양도하는 경우의 보유기간은 기존건물과 그 부수토지의 취득일부터 기산한다) 이상인 주택을 2020년 6월 30일까지 양도하는 경우 그 해당 주택(2020.2.11. 신설)(소세령 167조의3 ① 12호)

[부칙]
▪ i) (조정대상지역 다주택자 양도소득세 중과 적용 배제에 관한 적용례 등) 제167조의3 제1항 제12호의 개정규정은 2019년 12월 17일 이후에 양도하는 분부터 적용한다.(대통령령 제30395호)

2. 2주택 중과 배제

(1) 2주택 중과 배제 요약

<p>① 지역기준, 가액기준 충족 주택(3주택과 동일) 광역시 군지역, 경기도 읍·면지역, 기타도지역 등 기준 충족 하는 지역 소재 양도당시 기준시가 3억이하 주택(소세령 167조의10 ① 1호)</p> <p>② 소득세법상 장기임대주택(3주택과 동일) 소득세법시행령 167조의3 ① 2호 가, 나, 다, 라, 마, 바목에 해당하는 주택</p> <p>③ 조특법상 감면대상장기임대주택(3주택과 동일) 「조특법」 97조·97조의2 및 98조에 따른 감면대상 장기임대주택으로서 5년 이상 임대한 국민주택(소세령 167조의3 ① 3호)</p> <p>④ 조특법상 미분양·신축주택 등(3주택과 동일) 「조특법」 98조의2, 98조의3, 98조의5부터 98조의8까지 및 99조, 99조의2 및 99조의3까지에 따라 양도소득세가 감면되는 주택(소세령 167조의3 ① 5호)</p> <p>⑤ 상속주택(3주택과 동일) 상속일로부터 5년이 경과하지 아니한 법소정 1상속주택(소세령 167조의3 ① 7호)</p> <p>⑥ 장기사원용 주택(3주택과 동일) 종업원에게 10년 이상 무상으로 제공한 주택(소세령 167조의3 ① 4호)</p> <p>⑦ 문화재주택(소세령 167조의3 ① 6호)(3주택과 동일)</p> <p>⑧ 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택(2주택에만 해당) 근무상 형편, 취학, 질병 요양 등의 사유로 1년 이상 거주하고 직장문제, 학업, 치료문제가 해소된 후 3년 내 양도할 경우(소세령 167조의10 ① 3호)</p> <p>⑨ 실수요 목적으로 취득한 수도권 밖의 주택(소세령 167조의10 ① 4호)(2주택에만 해당)</p> <p>⑩ 혼인주택(2주택에만 해당) 결혼일 또는 합가일로부터 5년이 경과되지 않은 주택(소세령 167조의10 ① 6호)</p> <p>⑪ 동거봉양 주택(2주택에만 해당) 합가일로부터 10년이 경과되지 않은 주택(소세령 167조의10 ① 5호)</p> <p>⑫ 저당권 등으로 취득한 주택(3주택과 동일)</p>
--

취득일부터 3년이 경과하지 아니한 주택(소세령 167조의3 ① 8호)

⑬ 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택(2주택에만 해당)

주택의 소유권에 관한 소송이 진행 중이거나 해당 소송결과로 취득한 주택(소송으로 인한 확정판결일부터 3년이 경과하지 아니한 경우에 한정한다)(소세령 167조의10 ① 7호)

⑭ 장기가정어린이집(3주택과 동일)

지방자치단체에서 인가받고 국세청에 사업자 등록한 후 5년 이상 가정어린이집으로 사용하는 주택(소세령 167조의3 ① 8의2호)

⑮ 일시적 2주택(2주택에만 해당)

신규주택을 취득한 후 3년 이내에 기존주택을 양도할 경우(소세령 167조의10 ① 8호)

⑯ 소형주택(2주택에만 해당)

기준시가 1억 이하 주택(정비구역 내 주택 등 제외)(소세령 167조의10 ① 9호)

⑰ 유일한 1주택(2주택에만 해당)

상기 ①~⑭ 외에 1개의 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택을 양도하는 경우 등(소세령 167조의10 ① 10호)

⑱ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약하고 계약금 지급한 주택(3주택과 동일)

조정대상지역 공고일 이전에 양도 매매계약 체결하고 계약금을 지급한 주택(소세령 167조의10 ① 11호)

⑲ 2020년 6월 30일까지 양도하는 주택(3주택과 동일)

보유기간이 10년 이상인 주택을 2019년 12월17일 이후부터 2020년 6월 30일까지 양도하는 경우 그 해당 주택(소세령 167조의10 ① 12호)

(2) 2주택 중과배제

1) 취학, 근무 등 부득이한 사유로 취득한 주택(주택 수 산입, 중과배제)

1세대의 구성원 중 일부가 기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 인하여 다른 시(특별시·광역시·특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조 제2항에 따라 설치된 행정시를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)·군으로 주거를 이전하기 위하여 1주택(학교의 소재지, 직장의 소재지 또는 질병을 치료·요양하는 장소와 같은 시·군에 소재하는 주택으로서 취득 당시 법 제99조에 따른 기준시가의 합계액이 3억원을 초과하지 아니하는 것에 한정한다)을 취득함으로써 1세대 2주택이 된 경우의 해당 주택(취득 후 1년 이상 거주하고 해당 사유가 해소된 날부터 3년이 경과하

지 아니한 경우에 한정한다)(2018.02.13. 신설)(소세령 167조의10 ① 3호)

■ 취학, 근무 등 부득이한 사유로 취득한 주택
<p>요건 요약 : 다음 모두 충족하는 경우</p> <p>1. 다음 중 어느 하나의 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 등 부득이한 사유로(2020.03 개정)(소세칙 71조 ③, 소세칙 83조)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 「초·중등교육법」에 따른 학교(초등학교 및 중학교는 제외한다) 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교에의 취학 ② 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편 ③ 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양 ④ 「학교폭력예방 및 대책에 관한 법률」에 따른 학교폭력으로 인한 전학(같은 법에 따른 학교폭력대책자치위원회가 피해학생에게 전학이 필요하다고 인정하는 경우에 한한다) <p>2. 다른 시·군으로 주거 이전을 위해 취득한 1주택 (학교, 직장, 요양소와 같은 시·군에 소재하는 주택에 한정한다.)</p> <p>3. 취득 당시 기준시가 3억 원 이하</p> <p>4. 취득 후 1년 이상 거주</p> <p>5. 해당 사유가 해소된 날부터 3년 이내 해당 주택을 양도하는 경우</p>

2) 실수요 목적으로 취득한 수도권 밖의 주택(중과 제외)(2주택에만 있는 규정)
(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)

소세령 제155조 제8항에 따른 기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유(이하 이 항에서 “부득이한 사유”라 한다)로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택(소세령 167조의10 ① 4호)

■ 취학, 근무 등 부득이한 사유
<p>1. 다음 중 어느 하나의 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 등 부득이한 사유로(2020.03 개정)(소세칙 71조 ③, 소세칙 83조)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 「초·중등교육법」에 따른 학교(초등학교 및 중학교는 제외한다) 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교에의 취학 ② 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편 ③ 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양 ④ 「학교폭력예방 및 대책에 관한 법률」에 따른 학교폭력으로 인한 전학(같은 법에 따른 학교폭력대책자치위원회가 피해학생에게 전학이 필요하다고 인정하는 경우에 한한다)

3) 동거봉양 주택 (2주택에만 있는 규정)
(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)
1주택을 소유하고 1세대를 구성하는 사람이 1주택을 소유하고 있는 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함한다)을 동거 봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 소유하게 되는 경우의 해당 주

택(세대를 합친 날부터 10년이 경과하지 아니한 경우에 한정한다.)(2018.02.13 신설)(소세령 167의 ① 5호)

4) 혼인 주택 (2주택에만 있는 규정)

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)
1주택을 소유하는 사람이 1주택을 소유하는 다른 사람과 혼인함으로써 1세대가 2주택을 소유하게 되는 경우의 해당 주택(혼인한 날부터 5년이 경과하지 아니한 경우에 한정한다.)
(2018.02.13 신설)(소세령 167조의10 ① 6호)

5) 소송으로 취득한 주택 (2주택에만 있는 규정)

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)
주택의 소유권에 관한 소송이 진행 중이거나 해당 소송결과로 취득한 주택(소송으로 인한 확정판결일부터 3년이 경과하지 아니한 경우에 한정한다.)(2018.02.13. 신설)(소세령 167조의10 ① 7호)

6) 일시적 1세대 2주택 (2주택에만 있는 규정)

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상)
1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득(자기가건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택을 소유하게 되는 경우의 종전의 주택[다른 주택을 취득한 날부터 3년이 지나지 아니한 경우(3년이 지난 경우로서 소세령 제155조 제18항 각 호[아래 ①]의 어느 하나에 해당하는 경우를 포함한다)에 한정한다](2018.02.13 신설)(소세령 제167조의10 ① 8호)

① 3년이내의 양도로 인정되는 경우

3년이내 양도하는 것으로 인정되는 경우란 다른 주택을 취득한 날부터 3년이 되는 날 현재 다음 각 호[아래 i)~v)]의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 각 호의 매각 등의 방법으로 양도하는 경우를 말한다.(2017.02.03. 신설)(소세령 155조 ⑧)

i) 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우(2017.02.03 신설)(소세령 155조 ⑧ 1호)

ii) 법원에 경매를 신청한 경우(2017.02.03 신설)(소세령 155조 ⑧ 2호)

iii) 「국세징수법」에 따른 공매가 진행 중인 경우(2017.02.03. 신설)(소세령 155조 ⑧ 3호)

iv) 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 시행으로 「도시 및 주거환경정비법」 제 73조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제36조에 따라 현금으로 청산을 받아야 하는 토지등소유자가 사업시행자를 상대로 제기한 현금청산금 지급을 구하는 소송절차가 진행 중인 경우 또는 소송절차는 종료되었으나 해당 청산금을 지급받지 못한 경우(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>(2018.02.09. 개정, 2020.02.11. 개정)(소세령 155조 ⑧ 4호)

v) 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 시행으로 「도시 및 주거환경정비법」제 64조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제35조에 따라 사업시행자가 토지등 소유자를 상대로 제기한 매도청구소송 절차가 진행 중인 경우 또는 소송절차는 종료되었으나 토지등 소유자가 해당 매도대금을 지급받지 못한 경우(2020.2.11 신설)(소세령 155조 ⑩ 5호)

■ 참고] 일시적 1세대2주택 규정 비교

1세대 1주택 비과세 규정	2주택 중과 배제 규정
1. 종전 주택 취득 후 1년이 지난 후 신규주택 취득 요건(○)	해당 없음
2. 조정대상지역내 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역내 신규취득 시 2년 이내 종전주택을 양도해야함(○)	3년
3. 조정대상지역내 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역내 신규취득시 1년 이내 이사&전입신고, 1년 이내 양도(○)	3년

7) 소형주택(중과 제외)(2주택에만 있는 규정)

(중과세율 적용 판단시 주택 수 계산에 포함, 중과세율 적용 제외, 장기보유특별공제 대상) 주택의 양도 당시 기준시가의 산정 규정[소법 제99조]에 따른 기준시가가 1억 원 이하인 주택. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(종전의 「주택건설촉진법」에 따라 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지를 포함한다)으로 지정·고시된 지역 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행구역에 소재하는 주택(주거환경개선사업의 경우 해당 사업시행자에게 양도하는 주택은 제외한다)은 제외한다.(2018.02.13. 신설)(소세령 167의 10 ① 9호)

① 소형주택과 2주택 중과규정

구분	소형주택의 요건		소형주택 적용배제
	주택종류	면적 및 가액	
2주택 중과배제	양도 당시 주택의 기준시가 1억 원 이하 (주택의 면적에 관계없음)		도정법상 정비구역 지정고시, 빈집및소규모주택정비법 시행구역 소재하는 주택, 오피스텔

② 소형주택의 다가구주택의 기준시가 계산방법

<p>■ 2주택 중과 제외되는 기준시가 1억 원 이하 주택 판단 시 다가구주택의 기준시가 계산방법</p> <p>2주택 중과대상에서 제외되는 기준시가 1억 원 이하의 주택 판단 시 다가구 주택은 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 하나의 주택으로 보아 계산함(사전법령해석재산 2018-287)(2018.05.14)</p>

3. 기타

① 같은 날 주택을 취득하고 양도한 경우

같은 날짜에 주택을 취득하고 양도한 경우 주택의 취득 및 양도 순서는 주택을 양도 후 다른 주택을 취득한 것으로 본다.

② 주택에 딸린 토지만을 양도한 경우

중과 규정이 적용되는 다주택자에 해당되는 경우 해당 주택에 딸린 토지만을 양도한 경우에도 다주택 중과세율이 적용된다.

③ 1세대 3주택에 해당하는 주택이 재개발되어 청산금을 교부받은 경우

주택재개발 정비사업에 참여한 조합원이 1세대 3주택에 해당하는 주택 및 그에 딸린 토지의 대가로 아파트입주권과 청산금을 교부받은 경우 그 청산금에 상당하는 종전 주택 및 그에 딸린 토지에 대하여는 3주택 중과세율이 적용된다.

④ 본인 토지 위에 타인 소유의 주택이 있는 경우 주택 수 포함 여부

다주택 중과 대상 주택은 해당 주택 소유자를 기준으로 판단하므로 본인의 토지 위에 타인 소유의 주택이 있는 경우 본인이 소유하는 주택을 양도 시 주택 수에 포함되지 아니한다.

⑤ 임대주택을 재차 상속받아 임대한 경우 임대기간 계산

장기임대주택을 상속받아 임대하는 경우로서 2회 이상 상속이 이루어진 경우의 임대기간 계산은 직전 피상속인의 임대기간만을 합산한다.

⑥ 재건축아파트의 동·호수 추첨에 관한 분쟁으로 소송 중인 주택

재건축아파트의 동·호수 추첨에 관한 분쟁으로 소송이 진행 중인 주택은 2주택 중과에서 제외되는 주택의 소유권에 관한 소송이 진행 중이거나, 해당 소송의 결과로 취득한 주택에 해당되지 아니한다.

⑦ 겸용주택의 중과 대상 판정

다주택 중과 규정을 적용시 겸용주택의 경우 주택의 면적이 상가 면적보다 큰 경우 상가부분에 대하여는 중과 규정이 적용되지 아니한다.

제7장 거주주택 1세대 1주택 비과세

1. 요건(소세령 155조 20항)

구 분	요 건
1. 양도하는 주택(거주주택)외 나머지 주택 요건	1) 관할 시·군·구에 민간임대사업등록 2) 세무서에 임대사업자등록 3) 소세령 167조의3 제1항 2호(가목~바목)에 따른 임대주택 같은 조 1항 제8호의2(장기가정어린이집) 4) 5년 이상 임대 5) 임대료등의 증가율이 100분의5를 초과하지 않을것 위 주택임대용 주택은 아래 거주주택 양도 시 주택 수에서 제외하고 1세대1주택 비과세 규정 적용 한다.
2. 양도하는 거주주택 요건	1) 위 요건 갖춘 임대주택(장기가정어린이집)외 유일한 1주택으로 2) 2년 이상 보유 3) 보유기간중 2년 이상 거주한 후 양도하는 경우* 4) 장기임대주택을 보유하고 있는 경우에는 생애 한 차례만 거주주택을 최초로 양도하는 경우에 한정한다.

* 거주주택: 보유기간 중 거주기간(직전거주주택보유주택의 경우에는 소득세법에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록을 한 날 또는 「영유아보육법」 제13조 제1항에 따른 인가를 받은 날 이후의 거주기간을 말한다)이 2년 이상일 것.(소세령 제155조 ㉔ 1호)

유형	거주요건
거주주택	2년 거주
직전거주주택보유주택(두 번째 주택)	임대사업등록일 이후 의무임대기간 채우고 2년 거주해야 함.

1) 주의해야할점

- ① 임대 기간 5년의 기산점은 임대사업자 등록하고 실제 임대한 날이다.
- ② 거주주택 이외에 임대사업등록한 주택의 의무임대기간 충족 전에 거주주택을 양도해도 비과세특례가 적용된다. 사후관리후 거주주택양도후 거주주택외 임대주택은 의무임대기간 5년을 충족해야한다.
- ③ 의무임대기간 5년 미충족 시 추징한다.(단, 공익수용, 상속인 경우는 예외로 함)
- ④ 임대주택의 임대료무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우도 의무임대기간을 채우지 못한 때로 보아 추징한다. 즉, 공실 6개월 이상이면 이전에 비과세 받은 세액이 추징되니 주의해야한다.
- ⑤ 5% 증액제한 요건을 충족해야한다. 이러한 의무임대요건 미충족 시 추징된다.

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」개정에 따른 임대주택 세제지원 보완조치
 자진등록말소의 경우 의무임대기간의 1/2 이상 임대한 경우만 다음의 보완조치 적용

○ 거주주택에 대한 1세대1주택 비과세 특례 적용

- 자진·자동등록말소로 인해 의무임대기간을 충족하지 않더라도 임대주택 등록말소 후 5년 내 거주주택을 양도하는 경우 1세대1주택 비과세 적용
 - * (현행제도) 임대사업자의 임대주택 외 1거주주택 양도시 1세대1주택 양도소득세 비과세 적용 (의무임대기간 : 단기 5년, 장기 8년 이상)
- 이미 1세대1주택 비과세를 적용받고 거주주택을 양도한 후 임대주택이 자진·자동등록말소 되는 경우에도 추정하지 않음

○ 재개발, 재건축, 소규모재건축사업, 리모델링 사유로 등록이 말소된 후 신규 주택이 아파트에 해당하여 임대기간을 충족 못 하게 된 경우
 -> 의무임대기간을 충족한 것으로 보아 추정하지 않는다.
 적용시기) '20. 7.11일 이후 임대등록을 할 수 없는 분부터 적용

2) 임대주택 요건

(1) 임대주택

거주주택 비과세 적용시 인정되는 장기임대주택은 소득세법시행령 제167조의3 제1항 제2호 가목에서 바목까지의 주택중 어느 하나를 의미한다. 단, 가목과 다목에서 인정하는 임대주택은 2020년 7월 10일 까지 임대 등록한 주택에 한한다.

구분	가목	나목	다목	라목	마목	바목
형태	4년 단기 민간매입 임대주택	기존 민간매입 임대주택	4년 단기 건설임대주택	수도권 밖 미분양 민간 매입임대주택	8년(10년)장기 일반민간 매입임대주택 등	8년(10년)장기 일반민간 건설임대주택
호수	1호	2호	2호	5호	1호	2호
면적	-	국민주택규모	대지 298㎡ 주택 149㎡	대지 298㎡ 주택 149㎡	-	대지 298㎡ 주택 149㎡
기준시가	6억 원 (수도권밖 3억 원)	취득당시 3억 원	6억 원	취득당시 3억 원	6억 원 (수도권밖 3억 원)	6억 원
의무 임대기간	5년	5년	5년	5년	8년	8년
임대료등	5% 증액제한	-	5% 증액제한	-	5% 증액제한	5% 증액제한
기타	2020.7.10. 까지 임대 등록한 주택에 한한다.	기존사업자 기준일 이전 등록	2020.7.10. 까지 임대 등록한 주택에 한한다.	2008.6.11. ~2009.6.30. 까지 최초분양계약	2018.9.14. 이후에 1세대 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로이 조정대상지역에서 취득한 주택은 제외한다.	-

① 4년 단기 매입, 건설 임대주택(가목, 다목)

4년 단기 매입, 건설 임대사업자는 2020년 7월 10일 이전에 지자체와 세무서에 사업자등록을 한 주택에 한하여 거주주택의 임대주택으로 인정되어 거주주택 양도시 비과세 가능하다. 2020년9월7일 현재 개정중에 있는 상태이며, 적용시기 민특법 개정법을 시행일인 2020년 8월18일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

구분	4년 단기 임대주택(가목, 다목)	
	2020년 7월 10일 이전에 임대 등록된 주택	2020년 7월 11일 이후 임대 등록된 주택
거주주택외 임대주택 인정여부	인정 O	인정 X

② 8년 장기일반민간매입임대주택(마목)

8년(10년) 장기일반민간매입임대주택은 두 군데 규정되었다. 소득세법시행령 167조의3 제1항 제2호 가목에 에 8년장기매입임대주택이 포함되었어서 위 내용대로 2020년 7월 10일 이전까지 임대등록한 주택은 거주주택으로 인정된다.

반면에 같은 항 마 목에 따른 임대사업자의 경우에는 2018년 9월 14일 이후에 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로이 취득한 주택이 조정대상지역에 있는 경우에는 거주주택외 임대주택에 해당하지 않는다.

위 규정에서 보듯이 8년장기일반민간매입임대주택은 가목에 따르면 2020년 7월 10일까지 등록된 주택은 임대주택으로 인정해주는 반면에, 마목에 따르면 2018년 9월 14일 이후에 조정대상지역내 취득한 주택은 임대사업자로 인정 못 받는다. 상호 모순된 규정이다. 저자의 의견으로는 가목에 따라 인정함이 타당하다고 본다. 이에 대해서는 과세관청의 해석이 필요하다.

2. 사후관리

1세대가 장기임대주택(장기가정어린이집) 임대기간(운영기간)요건 충족 전에 양도하는 거주주택 1세대1주택 비과세를 적용받은 후에 임대기간요건 또는 운영기간요건을 충족하지 못하게 된(장기임대주택의 임대의무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우를 포함한다)때에는 추징한다.

3. 용어정의

구 분	내 용			
① 거주주택	<p>의무임대(사용)기간 등 요건 갖춘 장기임대주택 또는 장기가정어린이집(B,C,D주택)과 그 밖의 1주택(A주택)을 국내에 소유하고 있는 1세대가 2년거주 요건을 충족한 해당 그 밖의 1주택(A주택)</p> <table border="1" data-bbox="608 555 1283 647"> <tr> <td data-bbox="608 555 876 647">A주택 : 거주주택</td> <td data-bbox="876 555 1283 647">B+C+D : 요건갖춘 임대주택</td> </tr> </table>	A주택 : 거주주택	B+C+D : 요건갖춘 임대주택	
A주택 : 거주주택	B+C+D : 요건갖춘 임대주택			
② 직전거주주택	<p>해당 거주주택(B)이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하였거나 「영유아보육법」 제13조 제1항에 따른 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실이 있고 그 보유기간 중에 양도한 다른 거주주택(A)(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말한다)을 직전거주주택이라 한다. 즉, 이미 양도한 거주주택이었던 A를 직전거주주택이라 한다.</p> <table border="1" data-bbox="608 969 1318 1048"> <tr> <td data-bbox="608 969 839 1048">A주택 이미 양도:직전거주주택</td> <td data-bbox="839 969 1070 1048">B주택 : 이번 양도 : 거주주택</td> <td data-bbox="1070 969 1318 1048">C+D : 요건갖춘 임대주택</td> </tr> </table>	A주택 이미 양도:직전거주주택	B주택 : 이번 양도 : 거주주택	C+D : 요건갖춘 임대주택
A주택 이미 양도:직전거주주택	B주택 : 이번 양도 : 거주주택	C+D : 요건갖춘 임대주택		
③ 직전거주주택보유주택	<p>직전거주주택(A)이 있는 거주주택(B)을 직전거주주택보유주택이라 한다. 즉, 위 A가 있는 B를 직전거주주택보유주택이라 한다.</p> <table border="1" data-bbox="608 1193 1318 1317"> <tr> <td data-bbox="608 1193 839 1317">A주택 이미 양도:직전거주주택</td> <td data-bbox="839 1193 1070 1317">B주택 : 이번 양도 : 직전거주주택보유주택</td> <td data-bbox="1070 1193 1318 1317">C+D : 요건갖춘 임대주택</td> </tr> </table>	A주택 이미 양도:직전거주주택	B주택 : 이번 양도 : 직전거주주택보유주택	C+D : 요건갖춘 임대주택
A주택 이미 양도:직전거주주택	B주택 : 이번 양도 : 직전거주주택보유주택	C+D : 요건갖춘 임대주택		

4. 생애 1회만 비과세

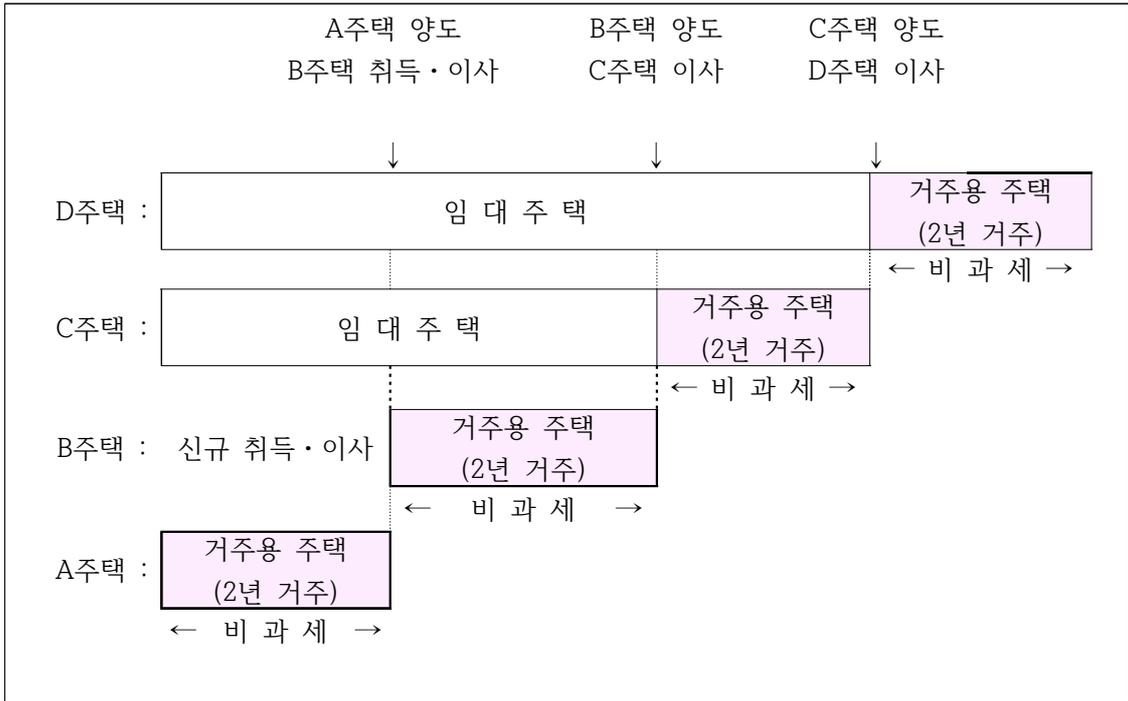
(1) 생애 1회만 비과세

종전 규정	현행규정(2019.2.12. 개정)
거주주택에 대해서는 횡수 제한 없이 1세대1주택 비과세 규정 적용한다.	장기임대주택을 보유하고 있는 경우에는 생애 한 차례만 거주주택을 최초로 양도하는 경우에 한정하여 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대1주택 비과세 규정을 적용한다. 단, 가정어린이집을 보유한 경우는 종전과 같이 횡수제한없이 비과세 적용한다.

구분	2019.2.12. 당시 거주하고 있는 주택	2019.2.11.이전에 거주주택 취득(매매계약+계약금 지급 포함)	2019.2.12.이후 취득한 주택
거주주택 1세대1주택비과세 횡수 제한(소세령 제155조제20항)	종전규정 적용 (횡수 제한없이 거주주택 1주택 비과세 적용)	종전규정 적용 (횡수 제한없이 거주주택 1주택 비과세 적용)	생애 1회만 거주주택 1주택 비과세 적용

① 종전규정(횡수 제한 없이 비과세)

<p>■ 참고] 주택임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화 등(소세령 154조 ⑩, 155조 ⑳) ㉔ 개정세법 기획재정부 문답사례(출처 : 기획재정부 2019.1.11)</p> <p style="text-align: center;">1. 주택임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화 시 개정 전후 사례비교</p> <p>< 개정 전 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 2년이상 본인이 거주한 주택 양도시 1세대 1주택으로 보아 비과세 된다. (횡수 제한 없음) ○ 임대주택을 거주주택으로 전환한 경우는 기존 거주주택 양도 후 발생한 양도차익에 대해서 비과세 된다.
--

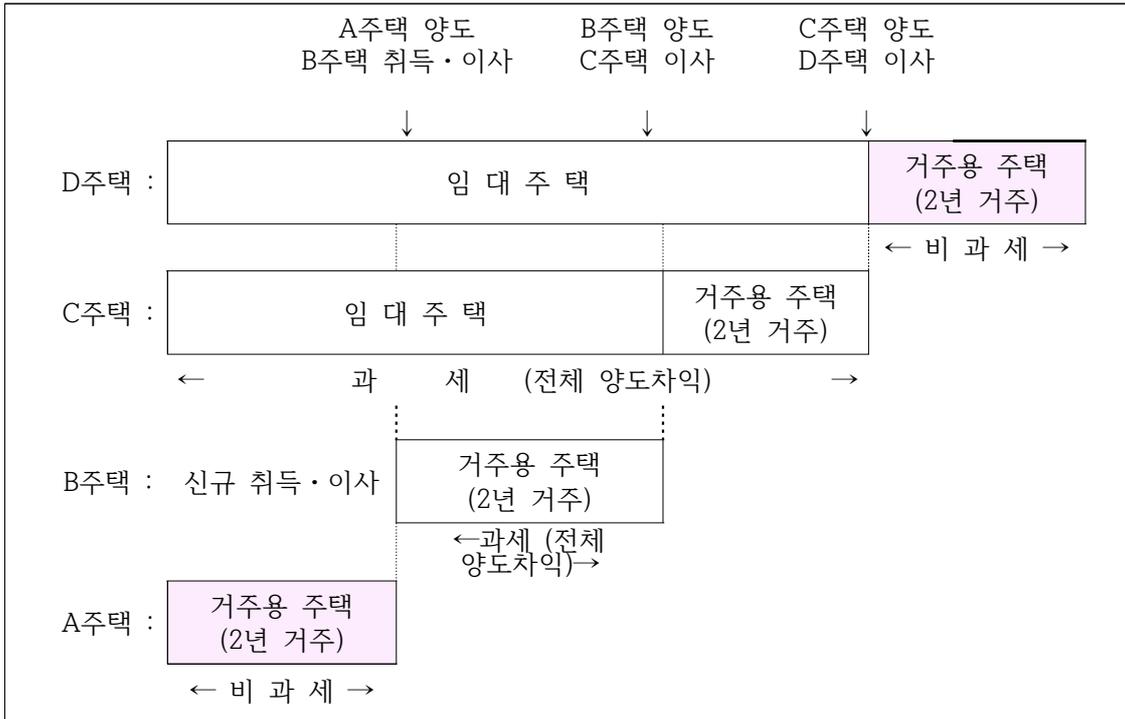


② 개정규정(생애 1회 비과세)

■ 참고] 주택임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화 등(소세령 154조 ⑩, 155조 ⑳)
 ⑳ 개정세법 기획재정부 문답사례(출처 : 기획재정부 2019.1.11)

< 개정 후 >

- 최초 거주주택을 양도하는 경우만 비과세가 허용된다. (1회)
 - * 시행시기: 영 시행일(2019.2.12.) 이후 신규취득하는 분부터 적용하되, 시행일 당시에 거주하고 있는 주택(시행일 이전에 거주주택을 취득하기 위해 계약금을 지불한 경우도 포함)은 종전규정 적용한다.
- 임대주택을 거주주택으로 전환한 경우도 전체 양도차익에 대해 과세 전환된다.
- 다만, 최종적으로 임대주택 1채만 보유하게 된 후 거주주택으로 전환 시 직전 거주주택 양도 후 양도차익분에 대해서 비과세된다.



■ 참고] 주택임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화 등(소세령 154조 ⑩, 155조 ⑳) 개정세법 기획재정부 문답사례(출처 : 기획재정부 2019.1.11.)

2. 앞으로 장기임대주택 보유자의 거주주택에 대한 비과세는 생애 1회만 가능한지?

- 생애 1회만 가능하다.
- 다만, 영 시행일(2019.2.12.) 현재 거주하고 있는 주택이나 영 시행일 이전에 매매계약을 체결하고 계약금까지 납입한 신규취득 주택은 비과세 혜택*을 받을 수 있다.

* 장기임대주택을 보유한 세대가 시행일 이전에 이사 목적으로 신규주택 취득 계약을 체결한 경우: 현재 거주 중인 주택 + 계약한 신규주택까지 비과세된다.

3. 기존에 거주주택 비과세를 받은 적이 있어도 시행일 이후 취득한 거주주택에 대해 한번 더 거주주택 비과세를 받을 수 있는지?

- 장기임대주택 보유자의 거주주택에 대한 비과세는 생애 1회만 가능하므로, 기존에 거주주택 비과세를 받은 적이 있는 분들이 영 시행일 이후 취득한 주택은 비과세 혜택을 받을 수 없다.

4. 종전에 보유하고 있던 장기임대주택을 거주주택으로 전환(이사)한 후 양도하는 경우는?

- 종전에 보유한 주택은 종전 규정을 따른다. 즉, 현행 규정대로 직전에 거주한 주택을

양도한 날로부터의 양도차익분에 대해 비과세가 가능하다.

- 그러나 시행일(2019.2.12.) 이후 취득한 장기임대주택을 거주주택으로 전환(이사)한 경우는 과세로 전환된다.

5. 거주주택을 보유한 상태에서 장기임대주택을 모두 처분하여 1주택만 남은 경우 1세대 1주택 비과세 특례 적용은 어떻게 되는지?

○ 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하면 비과세된다. 즉, 마지막 임대주택을 처분한 후 2년 보유* 시 비과세가 가능하다.

* 조정대상지역 내 취득한 주택의 경우 2년 보유기간 중 2년 거주 필요하다.

(2) 마지막 남은 1주택 비과세

종전 규정	현행규정(2019.2.12. 개정)
<input type="checkbox"/> 직전거주주택보유주택 <추가>	<input type="checkbox"/> 직전거주주택보유주택 요건 추가 (민간임대주택으로 등록된 사실이 있는 주택인 경우에는 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 1주택을 보유하게 된 경우에 한정한다.)

5. 해석사례 등

(1) 생애 1회만 거주주택 비과세

Q. 기존에 거주주택 비과세를 받은 적이 있어도 시행일 이후 취득한 거주주택에 대해 한번 더 비과세를 받을 수 있는지?

A. 기존에 거주주택 비과세 받은 적이 있는 경우에는
영 시행일(2019.2.12) 이후 취득한 주택은 비과세 받을 수 없다.



(2) 거주주택 비과세 선택이 가능한지(사전 2019-201)

사례 :

1) A주택 : 2015년 취득, 2년 거주, 거주주택

2) B주택 : 2016년 취득, 장기일반민간임대주택

Q. 2020년에 A주택 양도 시 거주주택1세대 1주택 비과세 안 받고 양도세 납부가 가능한지?
즉, 비과세 대신 과세 선택이 가능한지?

A. 선택할 수 없다. A주택은 무조건 거주주택 1세대 1주택 비과세 받아야 한다. 그리고,
나중에 B주택 양도 시 직전거주주택이후의 양도차익분만 비과세 된다.

(3) 거주주택+장기임대주택+농어촌주택+일반주택(신규주택) 보유 시 거주주택 비과세 여부?(사전2016-198)

거주주택(A) 양도 시 비과세 여부? 즉, 거주주택과 일반주택이
일시적 1세대 2주택 비과세가 가능한지?

->가능하다.

->일시적 1세대 2주택 비과세 가능하므로, 신규주택 취득일로부터
(3.2,1년)이내 양도하면 비과세 가능하다.



(4) 거주주택+장기임대주택+신규주택+상속주택 보유시 거주주택 비과세 여부?(사전2019-624)
거주주택(A) 양도 시 비과세 여부?

->일시적 1세대2주택 비과세 대상이 아니다.



5) 공동소유 장기임대주택과 거주주택을 보유하는 1세대가 거주주택 양도 시 특례 적용 여부

<p>■ 공동소유 장기임대주택과 거주주택을 보유하는 1세대가 거주주택 양도 시 특례 적용 여부</p>
<p>별도세대원과 각 1/2씩 공동으로 소유하는 장기임대주택 8호와 같은 영 제155조제20항의 거주주택을 보유하는 1세대가 당해 거주주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택 특례를 적용받을 수 있는 것임(사전법령해석재산2019-410, 2019.09.06)</p>

6) 거주주택과 임대주택을 순차로 양도한 경우 각 주택양도에 대한 양도소득세 신고방법

<p>■ 거주주택과 임대주택을 순차로 양도한 경우 각 주택양도에 대한 양도소득세 신고방법</p>
<p>소득령§155(20) 특례 요건이 충족된 경우 거주주택은 비과세 1세대1주택으로 취급되며, 이후 양도하는 임대주택 양도차익은 거주주택 양도일 이후분에 한해 1세대1주택 취급됨 (사전법령해석재산2019-201, 2019.09.23.)</p>
<p>사례)</p> <p>* A주택은 1세대1주택 비과세, B주택은 「소득세법 시행령」 제155조 제20항 특례 요건을 충족한 것으로 전제함.</p>
<p>(질의내용)</p> <p>○거주주택(B주택)과 임대주택(A주택)을 보유하다가 거주주택을 먼저 양도한 다음에 임대주택을 양도하는 경우 양도소득세 신고방법</p>
<p>(A방법)</p> <p>①거주주택: 「소득세법 시행령」 제155조 제20항을 적용하여 1세대1주택으로 보아 양도소득세 과세</p> <p>②임대주택: 거주주택 양도일 이후의 기간분만 비과세</p>
<p>(B방법)</p> <p>①거주주택: 「소득세법 시행령」 제155조 제20항을 적용하지 않되, 같은 영 제167조의10 제1항 제10호를 적용하여 일반세율 및 장기보유특별공제 적용</p> <p>②임대주택: 전제 보유기간에 1세대1주택 비과세 적용</p>
<p>[회신]</p>

위 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 「소득세법 시행령」 제155조제20항에 따른 특례 요건을 갖추어 같은 항 제1호의 거주주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 같은 법 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것으로, 귀 질의의 경우에는 “A방법”에 따라 신고·납부하는 것입니다.

7) 신축판매용 주택을 장기임대주택으로 등록하는 경우 양도소득세 과세특례 등

■ 신축판매용 주택을 장기임대주택으로 등록하는 경우 양도소득세 과세특례 등

판매 목적 신축주택이 장기간 분양되지 않아 임대사업으로 전환하고 상당한 기간 임대하는 경우 그 실질에 따라 주택으로 볼 수 있고, 해당 주택을 장기임대주택으로 등록한 경우, 그 외의 주택을 양도할 때는 「소득세법 시행령」 제155조 제19항에 따른 거주주택 특례를 적용할 수 있음 - 서면부동산 2015-362(2015.07.22)

8) 상속주택을 거주주택으로 하여 장기임대주택 과세특례 적용 시 거주기간 계산

■ 상속주택을 거주주택으로 하여 장기임대주택 과세특례 적용 시 거주기간 계산

상속주택을 거주주택으로 하여 장기임대주택 과세특례 적용 시 양도주택에 대한 거주기간의 계산은 해당 양도주택에서 피상속인과 함께하였던 거주기간과 상속인의 거주기간을 통산하는 것임 - 서면부동산2016-3992(2016.09.01)

제8장 장기일반민간임대주택의 세액감면 100%(조특법 97조의5)

거주자가 다음 요건을 모두 갖춘 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 법 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 양도하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대기간 중 발생한 양도소득에 대한 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면한다.(조특법 97조의5 ①)

1. 요건 및 특례

요 건	특 례
<p>1) 거주자</p> <p>2) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 법 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 2018.12.31까지취득(2018년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하고, 취득일로부터 3개월 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」제4호,5호에 따라 장기일반민간임대주택 등으로 등록할 것.</p> <p>3) 취득일로부터 3개월 이내 장기일반민간임대주택 등으로 등록 - 관할시·군·구 임대사업자등록 - 관할세무서에 사업자등록</p> <p>4) 전용면적 85㎡ 이하. 다만, 수도권을 제외한 도시 지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡ 이하. (해당 주택이 다가구주택일 경우에는 가구당 전용면적을 기준으로 한다)</p> <p>5) 10년 이상 계속 등록하고 ,그 등록기간동안 10년 이상 계속 임대하고 양도하는 경우</p> <p>6) 임대보증금 및 임대료의 연 증가율이 5%를 초과하지 않은 경우</p> <p>7) 2015.1.1.이후 취득분부터 적용.</p> <p>8) 임대개시 당시 기준시가 6억(수도권 밖은 3억 원) 이하인 경우(2018.9.14. 이후 취득하는 분부터 적용한다.)</p>	<p>[양도소득세 감면]</p> <p>1. 임대기간 중 발생한 양도소득세의 100% 감면</p> <p>다만, 감면된 세액의 20%를 농어촌특별세로 납부한다.</p>

2. 가액요건

구분	2018.9.13. 이전 취득분 (2018.9.13. 이전 매매계약체결+계약금 지급한 경우 포함)	2018.9.14. 이후 취득 분
임대개시 당시 기준시가 6억원이하(수도권 밖은 3억원)	가액요건 X	가액요건 O

3. 임대기간의 계산(조특법 97조의5 1항)

- (1) 주택임대기간의 기산일은 임대를 개시한 날
- (2) 피상속인의 임대기간 합산
- (3) 다음은 계속 임대한 것으로 본다.
 - ① 기존임차인 퇴거일 부터 다음임차인 주민등록 이전일 까지 기간으로 6개월 이내 기간.
 - ② 법률에 따라 협의매수(수용)으로 임대할 수 없는 기간
 - ③ 재개발, 재건축, 소규모정비사업, 리모델링의 사업시행인가일 전 6개월 부터 준공일 후 6개월까지의 기간

4. 양도소득의 계산

장기일반민간임대주택에 대한 양도소득세 세액감면을 적용할 때 임대 기간에 발생한 양도소득은 다음 계산식에 따라 계산한 금액으로 한다. 이 경우 새로운 기준시가가 고시되기 전에 취득 또는 양도하거나 임대 기간의 마지막 날이 도래하는 경우에는 직전의 기준시가를 적용하여 계산한다(조특령 97조의5 ②)

$$\text{양도소득금액} \times \frac{\text{임대 기간의 마지막 날의 기준시가} - \text{취득 당시의 기준시가}}{\text{양도 당시의 기준시가} - \text{취득 당시의 기준시가}}$$

5. 해석사례 등

- (1) 장기일반민간임대주택으로서 임대하던 중 재개발, 재건축되는 경우 신축주택의 임대료 증액 제한요건

<p>■ 준공공임대주택의 임대 기간에 재개발·재건축되는 경우 임대보증금 및 임대료 증액 제한요건 등</p> <p>주택재개발사업으로 신축된 주택의 임차인과의 계약을 최초의 임대차계약으로 보아 임대보증금 및 임대료를 산정함 - 서면법령해석재산 2017-82(2017.11.24)</p>

(2) 장기일반민간임대주택으로서 임대하던 중 재개발, 재건축되어 2주택이 되는 경우 세액감면 적용 여부

■ 준공공임대주택의 임대 기간에 재개발·재건축으로 신축되어 2주택이 된 경우, 국민주택규모 초과되는 경우
분담금을 추가로 납부하지 않고 「도시 및 주거환경 정비법」제48조제1항제7호다목에 따라 국민주택규모 이하의 2개의 신축주택을 취득하여 준공공임대주택으로 계속 임대한 경우 종전 주택과 임대 기간을 통산함 - 서면법령해석재산2017-82(2017.11.24) [사례해설] 기존주택을 재건축하여 신축한 주택이 국민주택규모초과라면 - 감면대상에 해당하지 않는다. 국민주택규모 이하인 경우 감면대상에 해당한다.

(3) 증여받은 주택을 장기일반민간임대주택으로 등록한 경우 세액감면 적용 여부

■ 증여받은 주택을 준공공임대주택으로 등록한 경우 「조세특례제한법」제97조의5 적용 여부
거주자가 배우자로부터 2018년 12월 31일까지 「민간임대주택에 관한 특별법」제2조 제3호의 민간매입임대주택을 증여로 취득하고, 취득일(수증일)부터 3개월 이내에 같은 법에 따라 준공공임대주택 등으로 등록한 경우 「조세특례제한법」제97조의5 제1항 제1호의 요건을 갖춘 것으로 보는 것임. - 서면부동산2016-5715(2017.05.17)

6. 임대주택 자진말소, 자동말소 등록의 영향

아파트 8년 장기일반매입임대주택의 경우 의무임대기간 종료후 자동말소 된다.

10년 의무임대를 해다하는 양도세 세액감면 100%는 현재 법 규정으로는 혜택이 없다고 볼 수있다.

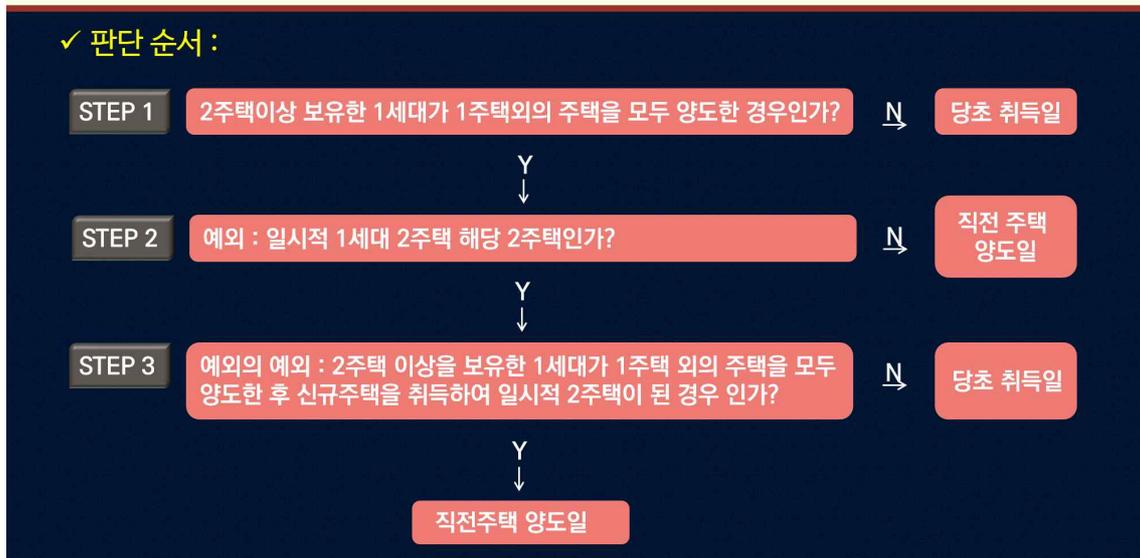
제9장 1주택 비과세 보유기간 기산일 변경

보유기간의 계산은 소득세법 제95조 제4항(취득일 등으로 기산)에 따른다. 다만, 2주택 이상(일시적으로 2주택에 해당하는 경우 해당 2주택은 제외하되, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 신규주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우는 제외하지 않는다)을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 경우에는 양도 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산한다.(소세령 154조 5항)

1. 보유기간 판단 순서

▪ '21.1.1. 이후 1세대1주택 보유기간 기산일 변경 판단 순서

✓ 판단 순서:



2. 일시적1세대 2주택 유형

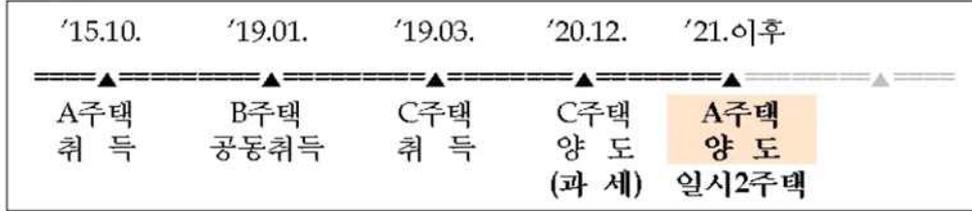
2주택이상에서 제외하는 일시적1세대 2주택이란 소세령 155조, 155조의2, 156조의3에따른 다음의 주택을 말한다.

- (1) 일시적1세대 2주택
- (2) 동거봉양 합가로 10년 이내 양도하는 주택
- (3) 혼인으로 인한 2주택으로 5년 이내 양도하는 주택
- (4) 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖의 부득이한 사유로 2주택
- (5) 이농주택
- (6) 귀농주택
- (7) 일시적 1세대 1주택 + 1조합원입주권

3. 보유기간 판단 해석사례(기재부 재산 2020-194)

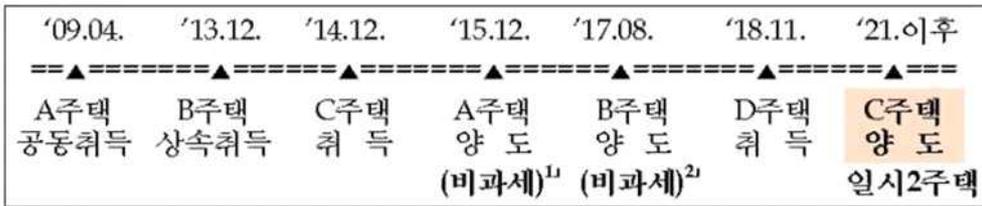
(1) 사례1

기재부 회신 : 기산일은 당해주택(A) 취득일('15.10.)이 타당하다.



(2) 사례2

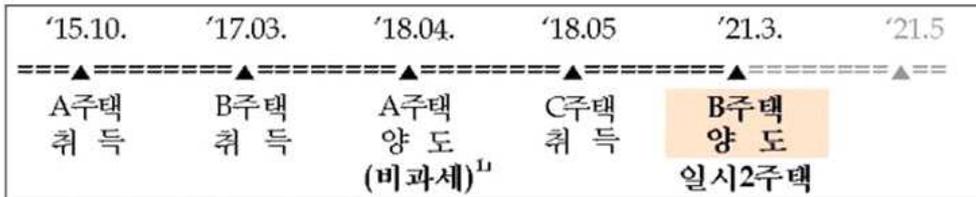
기재부회신 : 기산일은 당해주택(C) 취득일('14.12.)이 타당하다.



1, 일시적 2주택(영§155①,②) 2, 일시적 2주택(영§155①)

(3) 사례3

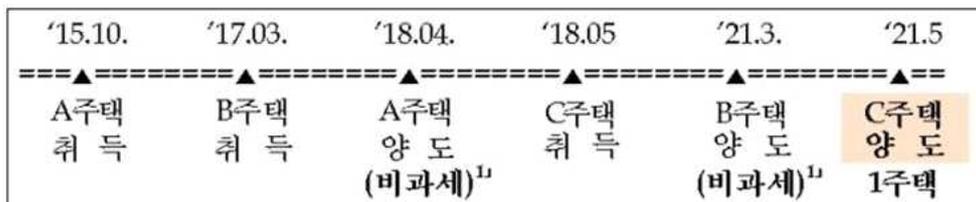
기재부회신 : 기산일은 당해주택(B) 취득일('17.3.)이 타당하다.



1, 일시적 2주택(영§155①)

(4) 사례4

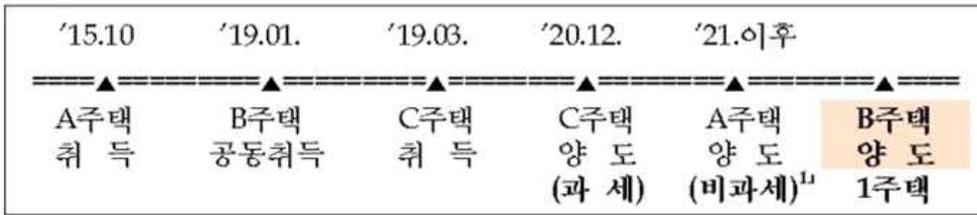
기재부회신 : 기산일은 당해주택(C) 취득일('18.5.)이 타당하다.



1, 일시적 2주택(영§155①)

(5) 사례5

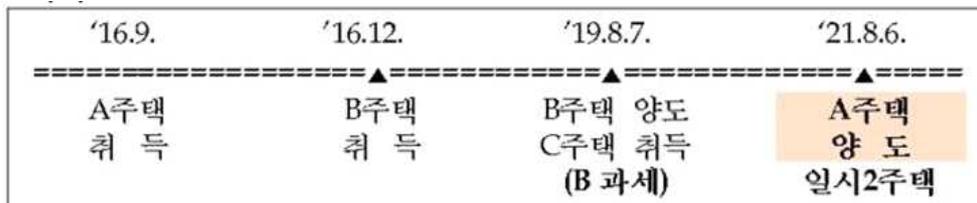
기재부회신 : 기산일은 당해주택(B) 취득일('19.1.)이 타당하다.



1) 일시적 2주택(영§155①)

(6) 사례6

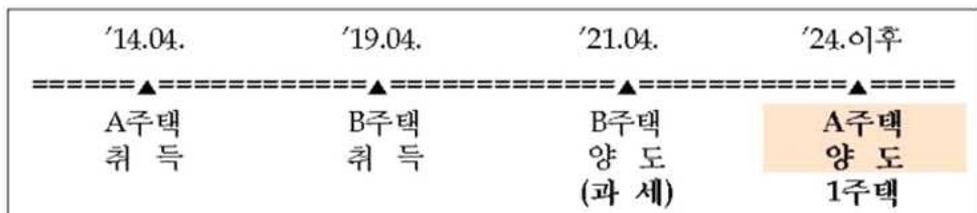
기재부회신 : 기산일은 직전주택(B) 양도일('19.8.7.)이 타당하다.



* '19.8.7. B주택 양도(과세)와 동시에 C주택 취득함

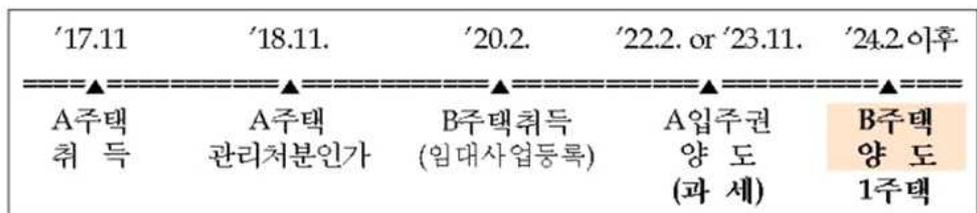
(7) 사례7

기재부회신 : 기산일은 직전주택(B) 양도일('21.4.)이 타당하다.



(8) 사례8

기재부회신 : 기산일은 직전주택입주권(A) 양도일('22.2또는'23.11.)이 타당하다.



4. 거주기간 기산일

2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 경우에는 양도 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산한다. 그 보유기간 중 2년 거주요건을 충족해야 한다. (소세령 154조 1항)



제10장 1세대 1주택 비과세 2년 거주요건 추가

취득 당시에 「주택법」 제63조의2 제1항 제1호에 따른 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항 제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우에는 3년) 이상이고 그 보유기간 중 2년 거주요건을 충족해야 1세대1주택 비과세 대상이 된다. (소세령 154조 ①)

단, 2017년 8월 2일 이전에 취득한 주택이거나 계약금지급일 현재 1세대가 무주택인 경우로서 2017년 8월 2일 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우에는 종전 규정을 적용한다. 즉, 거주요건이 없다.

예 외 :

다음의 경우에는 2년 거주요건이 없다.

- ① 2017년 8월 2일 이전에 취득한 주택
- ② 무주택1세대가 2017년 8월 2일 이전에 매매계약 + 계약금 지급한 경우
- ③ 취득 당시 조정대상지역이 아닌 경우
- ④ 무주택세대가 조정대상지역 공고일 이전에 매매계약 체결 + 계약금을 납부한 경우
- ⑤ 2019년 12월 16일 이전에 임대사업자(4년,8년) 등록을 한 경우

■ 일자기준으로 구분한 1세대1주택 비과세 2년 거주요건

구분	2017.8.2.이전 취득 주택	2017.8.3.이후 취득주택
1세대1주택 비과세 거주요건추가(소세령 154조①, ⑧)	거주요건 없음	취득당시 조정대상 지역내 주택인 경우 2년 거주요건 추가 (단, 계약금 지급일 현재 1세대 무주택인 경우로서 17.8.2.이전 매매계약체결+계약금 지급한 경우는 종전 규정 적용, 즉 거주요건이 없다.)

1. 주택임대사업자 등록시 거주요건 예외

요건	특례
① 민특법 5조에 따른 임대사업자 등록(4년, 8년) ② 세무서에 사업자등록 ③ 의무임대기간 충족 후 양도 ④ 임대료 증가율 5% 이내 준수 ⑤ 2019년 12월 16일 까지 임대 등록한 경우에 한해 적용 한다.	2년 거주요건의 제한을 받지 않는다.

2. 보유기간과 거주기간의 제한을 받지 아니하는 경우

다음의 경우 보유기간과 거주기간의 제한을 받지 아니한다.

- (1) 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택에 임차일 부터 양도일까지의 기간 동안에 전 세대원이 5년 이상 거주한 경우
- (2) 법에 따른 수용의 경우
- (3) 세대전원이 해외 이주하는 경우(단, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로부터 2년 이내 양도하는 경우)
- (4) 1년 이상 국외 거주가 필요한 취학이나 근무상 형편으로 세대전원이 출국하는 경우(단, 출국일 현재 1주택 보유하는 경우로서 출국일로부터 2년 이내 양도하는 경우에 한한다.)
- (5) 1년 이상 거주한 주택을 취학, 근무상 형편, 질병의 요양, 그 밖의 사유로 양도하는 경우

3. 예규, 해석사례 등

- ① 2017.8.2.이전 취득한 조정대상지역 주택을 재건축한 경우

■ 2017.8.2.이전 취득한 조정대상지역 주택을 재건축한 경우 1세대1주택 비과세 거주요건 적용 여부

2017.8.2. 이전 취득한 조정대상지역 주택을 재건축하여 2017.8.3. 이후 준공한 경우 1세대1주택 비과세 규정[소세령 제154조 제1항]의 거주요건을 적용하지 않음 - (사전법령해석재산2018-149)(2018.10.16)

- ② 지분 1/2을 배우자에게 증여 시 거주요건

■ 조정대상지역 내 주택의 분양계약을 2017.8.2. 이전 체결하고 이후에 지분 1/2을 배우자에게 증여 시 거주요건 적용 여부

조정대상지역 내 주택의 분양계약을 2017.8.2. 이전 체결하고 계약금을 지급하였으나, 이후에 그 지분 중 1/2을 배우자에게 증여 시 거주요건을 적용하지 않음 -(서면법령해석재산2017-2863)(2018.10.16)

[사례설명] 2016.1.1. 갑은 조정대상지역 소재 A주택 분양계약 및 계약금 지급
2017.9.8. 갑은 A주택 분양권 지분 1/2을 배우자에게 증여함.

- ③ 상속받은 농어촌주택을 보유한 상태에서 2017.8.2. 이전 취득계약한 조정대상지역 내 주택의 1세대1주택 비과세 거주요건 적용 여부

■ 상속받은 농어촌주택을 보유한 상태에서 2017.8.2. 이전 취득계약하고 잔금은 2018.10.13.일 지급하여 취득한 조정대상지역 내 주택의 1세대1주택 비과세 거주요건 적용 여부

2017.8.2. 이전에 조정대상지역 내 주택을 취득하는 매매계약 체결 및 계약금을 지급한 1세대의 해당주택 비과세 거주요건(2년) 적용여부 판정 시 「소득세법 시행령」제155조 제7항에 따른 상속받은 주택을 보유한 경우에는 무주택세대로 보지 않음-서면부동산 2018-1956(2018.12.06)

④ 공동상속주택을 보유한 상태에서 2017.8.2. 이전 취득계약한 조정대상지역 내 주택의 1세대1주택 비과세 거주요건 적용 여부

■ 공동상속주택을 보유한 상태에서 2017.8.2. 이전 취득계약한 조정대상지역 내 주택의 1세대1주택 비과세 거주요건 적용 여부

2017.8.2. 이전에 조정대상지역 내 주택을 취득하는 매매계약 체결 및 계약금을 지급한 1세대의 해당주택 비과세 거주요건(2년) 적용여부 판정 시 공동상속주택의 소수지분을 보유한 경우 무주택세대로 보지 않음-서면부동산2018-935(2018.11.29)

제11장 주택과 부수토지 비과세

1세대1주택 비과세 규정[소법 제89조 제1항 제3호]에 해당하는 주택과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 다음[(1), (2)]의 대통령령으로 정하는 다음의 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 “주택부수토지”라 한다)의 양도로 발생하는 소득은 비과세 대상이다.(2014.02.21. 개정, 2020.2.11. 개정)(소세령 154조 ⑦)

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 내의 토지

다음 각 항목에 따른 배율(2012.02.02. 개정, 2020.2.11. 개정)(소세령 154조 ⑦ 1호)

- ① 「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 호에서 “수도권”이라 한다) 내의 토지 중 주거지역·상업지역 및 공업지역 내의 토지: 3배
- ② 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지: 5배
- ③ 수도권 밖의 토지: 5배

■ 도시지역내의 토지

2021.12.31. 이전 양도 분	2022.1.1 이후 양도분
도시지역 내의 토지: 5배	1) 수도권 내의 토지 중 주·상·공 지역 내의 토지: 3배 2) 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지: 5배 3) 수도권 밖의 토지: 5배

2. 그 밖의 토지: 10배(2012.02.02 개정)(소세령 154조 ⑦ 2호)

■ 참고] 주택정착면적의 기준

주택정착면적은 건물의 수평투영면적(건물의 위에서 내려다보았을 경우 전체 건물의 그림자 면적)을 기준으로 한다.(소득세 집행기준 89-154-24)

제12장 일시적 1세대 2주택 비과세

1. 원칙

종전주택취득일로부터 1년이 경과된후 신규주택을 취득하는 경우 신규주택 취득일로부터 3년 이내 종전주택을 양도하면 비과세 가능하다.

2. 예외

(1) 2년 이내 종전주택을 양도해야하는 경우

종전주택이 조정대상 지역에 있는 상태에서 2018년 9월 14일 이후 ~ 2019년 12월 16일 이전에 조정대상지역내 있는 신규주택을 취득하는 경우(단, 2018.9.13. 이전에 매매계약체결 + 계약금 지급한 경우는 제외, 즉 3년 이내 양도하면 됨)에는 종전주택을 2년 이내 양도해야 비과세 가능하다.

(2) 1년 이내 이사, 전입& 양도해야하는 경우

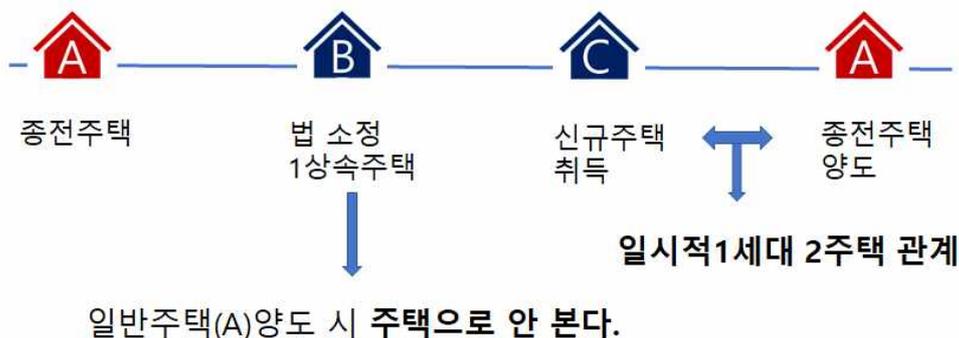
종전주택이 조정대상 지역에 있는 상태에서 2019년 12월 17일 이후에 조정대상지역내 있는 신규주택을 취득하는 경우에는 신규주택에 1년 이내 세대전원이 이사하고 전입신고하고, 종전주택을 1년 이내 양도해야 비과세 가능하다.(단, 2019.12.16. 이전에 매매계약체결 + 계약금 지급한 경우는 제외, 즉 종전규정(3년 또는 2년)이 적용됨)

단, 신규주택에 기존의 세입자가 있는 경우 잔여임기까지 이사가고 양도해야한다. 하지만 그 기간이 2년을 넘을 수 없다.

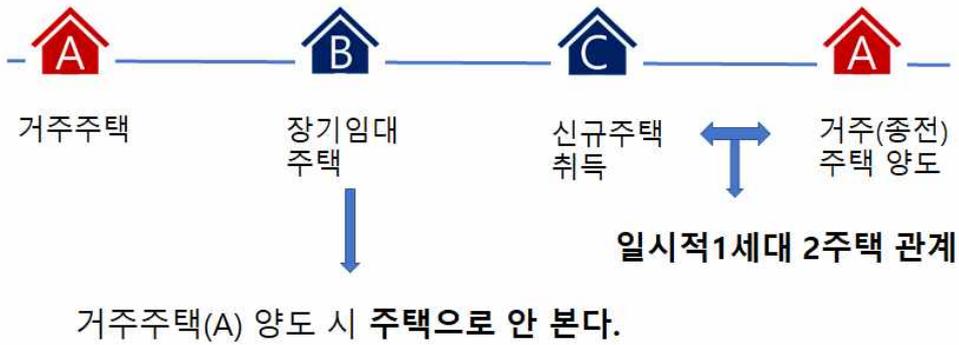
3. 일시적 1세대 2주택 해석사례

(1) 일반주택(A) + 상속주택(B) + 신규주택(C) 인 경우 (사전해석 2019-374)

일반주택(A)과 상속주택(B)를 순차로 취득한 다음, 다른 일반주택(C)를 추가 취득 후 3년 내 일반주택(A)를 양도 할 때 1세대 1주택 비과세 여부
-> 비과세 가능



(2) 장기임대주택 특례와 일시적 2주택 중첩 적용 여부 (사전해석 2019-694)
 거주주택(A)과 장기임대주택(B), 대체주택(C)을 보유하던 중 거주주택(A)를 양도 할 때
 대체주택(C)과 일시적 1세대 2주택 비과세가 가능한지 여부
 -> 가능



제13장 등록 임대사업자 제도 변경 및 보완 조치

■ 기 등록주택 세제혜택 유지 규정

(1) 소형주택 임대사업자 세액감면 의무임대기간 연장 및 감면세액 추징에 대한 예외규정 신설(조특법 §96)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 소형주택 임대사업자 세액감면 ○ 감면대상소득 - 등록임대주택 중 소형주택 (85㎡·6억원 이하)의 임대소득 ○ 감면율 - 30% (공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 75%) - (21년부터) 2호 이상 임대시 20% (공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 50%) ○ 의무임대기간 - 공공주택법 상 임대주택 등: 4년 - 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 8년 ○ 추징규정 - 의무임대기간 미충족시 감면세액 및 이자상당기산액 추징	<input type="checkbox"/> 의무임대기간 연장 등 ○ (좌 동) ○ 의무임대기간 연장 - (좌 동) - 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택: 10년 ○ 추징 예외규정 신설 - 「민간임대주택법」상 자진·자동 등록말소시 추징 배제

〈적용시기〉

(의무임대기간) 민간임대주택법 시행일 이후 등록하는 분부터 적용
 (추징예외규정) 민간임대주택법 시행일 이후 자진·자동 등록말소하는 분부터 적용

(3) 분리과세 주택임대소득 과세 사후관리 합리화(소득법 §64의2)

현 행	개 정 안
<p><input type="checkbox"/> 분리과세 주택임대소득 과세 (종합과세 선택 가능)</p> <p>○ 세액 계산 방법</p> <p>① 일반적인 경우</p> <p>세액 = [(주택임대소득 × (1 - 50%)) - 200만원] × 14%</p> <p>* 주택임대소득 외 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에만 적용</p> <p>② 등록임대주택의 경우</p> <p>세액 = [(주택임대소득 × (1 - 60%)) - 400만원] × 14%</p> <p>* 주택임대소득 외 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에만 적용</p> <p>③ 분리과세와 소형주택 임대 소득 특례(조특법§96)를 받는 경우</p> <p>세액 = ① 또는 ②에 따라 산출한 금액에 조특법§96에 따른 감면을 적용한 금액</p>	<p><input type="checkbox"/> 의무임대기간 연장 등</p> <p>○ (좌 동)</p>

< 임대주택에 대한 종합부동산세 >

(1) 종합부동산세 추징에 대한 예외규정 신설(총부령 §10)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 임대주택이 법령상 요건을 미충족한 경우 경감 세액 및 이자상당가산액 추징 * 의무임대기간(5~8년) 준수, 임대료 5% 상한 등 ○ 예외 - 의무임대기간을 충족한 후 임대료 상한 미준수 <추 가>	- 「민간임대주택법」상 자진·자동 등록말소

<적용시기> 민간임대주택법 시행일 이후 자진·자동 등록말소 하는 분부터 적용

○ 의무임대기간(사후관리) ②의 경우: 4년 ③의 경우 - 공공주택법 상 임대주택 등: 4년 - 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택: 8년 ○ 추징규정 - 의무임대기간 미충족시 필요 경비 우대(②) 또는 감면(③) 받은 세액 및 이자상당가산액 추징	○ 의무임대기간 연장 ②의 경우: 10년 ③의 경우 - (좌 등) - 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택: 10년 ○ 추징 예외규정 신설 - 「민간임대주택법」상 자진·자동 등록말소시 추징 배제
---	--

<적용시기>

(의무임대기간) 민간임대주택법 시행일 이후 등록하는 분부터 적용

(추징예외규정) 민간임대주택법 시행일 이후 자진·자동 등록말소 하는 분부터 적용

(2) 조정대상지역내 임대주택에 대한 양도소득세 중과세율 적용배제의 예외규정 신설(소득령 §167의3)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 임대주택에 대한 조정대상 지역내 다주택자 양도소득세 중과세율 적용 배제 ○ 단기임대주택 * '18.3.31까지 등록분 - (요건) 5년이상 임대 및 임대료 5% 상한 준수 등 ○ 장기일반매입임대주택 중 아파트 * 조정대상지역의 경우 '18.9.13까지 취득분 - (요건) 8년이상 임대 및 임대료 5% 상한 준수 등	<input type="checkbox"/> 중과세율 적용배제의 예외규정 신설 ① 임대등록 자동말소시 (민간임대주택법§6⑤) : 소득세법상 임대기간 충족한 것으로 봄 ② 임대등록 자진*말소시 (민간임대주택법§6①11) : 말소 후 1년내 양도시 중과배제 적용 * 의무임대기간의 1/2이상 임대한 경우

<적용시기> 민간임대주택법 시행일 이후 양도분부터 적용

(3) 임대주택 외 거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세 적용의 예외규정 신설(소득령 §155)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 임대주택 외 1거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세 ○ (비과세 요건) ① 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 거주주택 1채 ② 거주주택 양도일 현재 임대주택을 임대중이며, 법령상 요건 충족한 경우	<input type="checkbox"/> 거주주택 비과세 적용의 예외규정 신설 ○ (좌 동)

<ul style="list-style-type: none"> - 단기임대주택 : 5년이상 임대 및 임대료 5% 상한 준수 등 - 장기일반매입임대주택 중 아파트 * 조정대상지역의 경우 '18.9.13까지 취득분 : 8년이상 임대 및 임대료 5% 상한 준수 등 ○ (사후 관리) 의무임대기간 충족 전에 거주주택 양도한 후 의무임대기간 미충족시 추정 	<ul style="list-style-type: none"> - 임대등록 자진* 말소 및 자동말소시 : 임대등록말소** 후 5년내 1거주주택 양도시 비과세 * 의무임대기간의 1/2이상 임대한 경우 ** 2호 이상 임대시 최초로 등록 말소되는 경우를 말함 ○ 임대주택 자진*·자동말소로 의무임대기간 미충족하더라도 既양도자에 대해 미추정 * 의무임대기간의 1/2이상 임대한 경우
--	--

<적용시기>

(비과세 요건) 민간임대주택법 시행일 이후 양도분부터 적용
(추징예외) 민간임대주택법 시행일 이후 자진·자동 등록말소 하는 분부터 적용

(6) 7.11일 이후 등록 분 등에 대한 세제지원 적용 배제
7.11일 이후 민간임대주택법 개정에 따라 폐지되는 유형의 임대주택으로 등록하거나, 단기임대주택을 장기로 전환하는 경우 종부세, 양도세 등 관련 세제지원 적용 배제한다.
따라서 8.7일 발표된 위의 임대주택에 대해서는 이번 보완조치의 내용도 적용되지 않는다.

(5) 법인세 추가세율 적용 배제의 예외규정 신설(법인령 §92의2)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 법인이 법령상 요건을 충족한 임대주택 양도시 법인세 추가세율 적용 제외 ○ 단기임대주택 * '18.3.31까지 등록분 - 의무임대기간 5년 등 ○ 장기일반매입임대주택 중 아파트 * '20.6.17까지 등록분 - 의무임대기간 8년 등	<input type="checkbox"/> 추가세율 적용배제의 예외 규정 신설 ① 임대등록 자동말소시 (민간임대주택법§6⑤) : 법인세법상 임대기간 충족한 것으로 봄 ② 임대등록 자진'말소시 (민간임대주택법§6①11) : 말소 후 1년내 양도시 추가세율 적용 배제 * 의무임대기간의 1/2이상 임대한 경우

<적용시기> 민간임대주택법 시행일 이후 양도분부터 적용

(7) 단기, 장기 임대주택 의무기간 경과 후 자동 등록 말소, 자진말소 영향 받는 규정들

1) 보완조치에서 해소되 내용과 미해소된 내용들

관련 규정	해소	미해소
1. 임대소득에 대한 세액감면 30%, 75% : 의무임대기간 5년	0	
2. 종합부동산세 합산배제(종부령 3조 1항1호) : 4년, 8년 임대등록 & 5년 이상 의무임대(2018.3.31. 이전 등록분)	0	
3. 양도세 중과 배제되는 소세령 167조의3 1항 2호 가목, 다목 : 4년, 8년임대등록 & 5년 이상 의무임대	0	
4. 법인세 추가세율 적용배제 : 단기4년, 5년의무임대기간	0	
5. 임대등록후 -> 재건축 멸실, 등록말소 -> 재등록불가	0	
6. 거주주택1세대1주택 비과세 : 4년,8년임대등록 & 임대주택 5년 의무임대	0	
7. 1세대1주택 비과세 거주요건 면제 : 4년,8년임대등록 & 4년, 8년의무임대		0
8. 장특공제 70%(조특법 97조의3) : 8년장기등록&		0

10년 임대등록, 10년 의무임대		
9. 장특공제 10%(조특법 97조의4) : 4년,8년임대등록& 6년 의무임대		0
10. 장기임대주택 세액공제 100%(조특법 97조의5) : 8년장기등록& 10년 의무임대		0

2) 의무임대 기간 경과 후 자동 말소되는 경우 주의할 점
 민특법과 세법상 의무임대기간 기산일이 서로 다르므로써 세법상 의무임대기간을 충족하지 못해 예상했던 혜택을 못 보는 경우가 발생할 수있으니 주의해야 한다.

① 민특법상 의무임대기간기산일(민특령 34조 1항)

둘 중 늦은 날 : (1. 지자체 임대등록일, 2. 실제 임대개시일)

② 세법상 의무임대기간 기산일

셋 중 늦은 날 : (1. 지자체, 2. 세무서 사업자등록일, 3. 실제 임대개시일)

지자체 등록한 다음날 세무서에 사업자등록한 경우에는 민특법상 의무임대기간 기산일은 지자체 임대등록일이다. 반면에 세법상 기산일은 늦은 날인 세무서에 사업자등록을 한 날이다. 하루가 모자라서 세법상 의무임대기간을 충족 못 시킬 수 있다. 이에 대한 보완이 필요하다.

주의사항 : 2020년 9월 26일 현재 세법에 따라 제작되었습니다. 실제적용시 관련법령을 확인후 적용하시기 바랍니다.

2020 추계 회원 세미나

2020년 10월 20일 인쇄
2020년 10월 22일 발행

발행인 : 이 금 주
발행처 : 인천지방세무사회
06660 서울시 서초구 명달로22길 4 동해빌딩 401호
전화 (대표) 6251-9310

홈페이지 : <http://www.incpta.or.kr>
이 메 일 : semu3@naver.com

<비 매 품>

인천지방세무사회의 동의 없이 전재·복사·배포를 금합니다.