

상장사 · 중소기업의 투명회계 · 적법세금 · 성공경영 정보 —



안세회계법인 재경저널
공인회계사 조세 저널 eAnSe.com
온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송



중기업
경영관리
외주화

2022/ 6/ 29 통권 1577호

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

CEO 에세이 - 이해익원장

CEO, 끝이 좋아야 한다(2)

금융소득종합과세 주요 문답

경영관리임직원 재경컨설팅 제안

- 박윤종 회계사:

해외 출국 비거주자와 국내 거주자의 각종 세금차이 쟁점

CF0·회계실무자·조세전문가 정보

- 해외로부터 새로운 기술을 도입시 비공개성 여부
 - 에 따라 사용료소득과 인적용역소득으로 구분됨
 - 사례로 풀어보는 양도소득세 질의 (장기임대주택)
 - 금융소득종합과세 주요 문답
 - 공시가 상승으로 늘어난 주택 재산세 부담, 공정시
- 장가액비율 인하로 덜어준다

CMO·마케팅 Tax consulting 섹션

- 공동사업에서 탈퇴하면서 소유권 출자했던 건물
을 반환받는 경우도 공동사업자의 재화의 공금에
해당되어 부가가치세 과세되고 세금계산서 발급
할 (p.12)

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營戰略

〈개인사업자와 법인의 부동산 양도과세, 법인 지분의 양도세 과세〉

(지방소득세 10% 별도)

개념, 구분	개인사업자, 일반 개인	법인, 법인격 있는 단체
과세대상 범위	토지, 건물, 부동산권리, 부동산과다보유 법인의 주식(부동산 50% 이상 법인 지분의 50% 이상 양도, 부동산 80% 이상 법인의 지분양도 등 열거주의 : 소득원천설)	법인 소유의 모든 자산과 부동산 등(순자산 증가설)
사업상 부동산	개인사업자용 부동산이어도 사업소득 아니고 부동산 양도소득으로 별도 과세	법인의 사업용 부동산은 법인세로 과세 비사업용 부동산이나 주택은 추가 과세
적용세율 등	차익×일반양도세율(6%-10억원 초과부터는 45%)	일반세율 10%, 20% 등 적용 + 추가 법인세 (= 법인주택은 20%, 비사업용 토지는 10%)
처분시 예정신고	강제규정, 양도월말부터 다음달 2개월 내	예정신고절차나 예납의무 없음
최종 확정신고	1년간의 여러 양도소득을 합쳐 다음연도 5월 말일까지 종합신고납부	양도차익도 1년간의 일반소득에 합산함 + 양도차익의 추가법인세 (12월말 법인은 3월 말까지 신고납부)

(안세회계법인 세무자문본부 제공)

안사회계법인
02-829-7557

회계·경리·세무·재무·인사·노무·총무·법무·기획·재경(AnSe consulting)

안건조세정보
02-829-7575

주간 안세회계법인 재경저널

통권 1577호 / 주간 26호

2022. 6. 28. (수)

· 발 행 인 : 이 윤 선
· 제 작 : (주) 안세회계정보
· 대표전화 : (02) 829-7575
FAX : (02) 718-8565

목 차

♣ 회원가입 문의 안내

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

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

**정회원(주간+월간 등)
월 구독료
5만원**

eAnSe.com의 차별화특장

- ① 오늘 30분내 Q&A 전송
- ② 핵심내용 영문번역
- ③ 재경전반 동영상강의
- ④ 즉답(010-2672-2250)
- ⑤ 온라인 세무상담실
- ⑥ 모든 정보 통합검색
- ⑦ 마케팅 세무회계전략
- ⑧ CEO·CFO 경영에세이
- ⑨ 전담회계사 파견자문
- ⑩ 세무·회계·재경고문
- ⑪ 최고경영자의 세금전략

본지는 한국간행물 윤리위원회의
윤리강령 및 실천요강을 준수합니다.

최고경영자 재정전략	개인사업자가 법인의 부동산 양도과세, 법인 지분의 양도세 과세	표지
긴 급 시 사 해 설	해외 출국 비거주자와 국내 거주자의 각종 세금차이 정점	2
C E O 에 세 이	CEO, 끝이 좋아야 한다(2)	3
세 무 · 회 계 상 담 자 문 (남들은 무슨 고민할까?)	- 매입 세금계산서 지연수취 - 특수관계인(법인)에게 차량 매각시 문의 사항 - 대금을 지불하지 않은 설비에 대해 해외 이관시 회계처리 질의 - 임대기간 중 임대기간 연장에 따른 공급가액 안분 방법(면세)	5 6
눈 에 맞 는 절 세 미 인	해외로부터 새로운 기술을 도입시 비공개성 여부에 따라 사용료소득과 인적용역소득으로 구분됨	7
매 일 절 세 재 무 요 점	- 법인세 개편 방향 - 하반기 달라지는 부동산 세금 주요내용	9 10
직 장 인 Survival	성공적인 자기계발의 7가지 방법	11
최 신 판 례 예 규 (이런저런 유권해석)	- 장기보유특별공제액을 계산함에 있어 1세대가 조정대상지역에 2주택 을 보유한 상태에서 양도소득세가 부과되는 1주택을 근린생활시설로 용도변경하여 사용하다 이를 양도하는 경우의 보유기간은 해당 건물의 취득일부터 양도일까지의 기간 중 근린생활시설로 사용한 기간으로 하 는 것임 (사전법령재산-939, 2021.11.08) - 동일세대원으로부터 상속받은 1세대1주택(고가주택)의 장기보유특 별공제 적용시, 소득법§95② 표2 적용 대상 여부를 판정함에 있어, 피 상속인과 상속인의 동일세대원으로서 보유 및 거주한 기간은 통산하 는 것임 (사전법령재산-792, 2021.08.17)	12 13
세 정 뉴 스 와 해 설	상생 임대인 1주택 양도세 비과세 적용... 장특공제 거주요건 완전면 제	14
마케팅 Tax consulting	공동사업에서 탈퇴하면서 소유권 출자했던 건물을 반환받는 경우도 공동사업자의 재화의 공급에 해당되어 부가가치세 과세되고 세금계 산서 발급함	12
세 무 정 보	- 사례로 풀어보는 양도소득세 질의 (장기임대주택) - 금융소득종합과세 주요 문답 - 공시가 상승으로 늘어난 주택 재산세 부담, 공정시장가액비율 인하로 덜어준다	15 29 44
세 무 환 율 정 보	부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기 준·재정환율	48

해외 출국 비거주자와 국내 거주자의 각종 세금차이 쟁점



박윤중 공인회계사 (안세회계법인 대표이사)

- (전)한국외대 경영대학 겸임교수, (전)국민대 경영대 겸임교수
- 공인회계사·경영학박사(마케팅조세전략, 회계경영학원론)
- 서울대학교 경영학과와 서울대 경영대학원 졸업
- 다수우량기업 회계자문(SK증권, 지오다노, 동서그룹 등)

가업승계 · 증여 · 상속자문
기업경영권
양도 · 양수 컨설팅
(829-7575)

개념, 구분	국내 거주자의 과세방법	비거주자의 과세방법
거주자 판단	<ul style="list-style-type: none"> • 국내 주소 한국인 • 국내 183일 이상 거주한 외국인 • 국내 183일 이상 근무기간인 취업자 	<ul style="list-style-type: none"> • 외국인 • 한국인으로서 국내 183일 미만 거주 • 한국인으로서 외국 시민권자 · 영주권자 등
과세범위	무제한 납세의무(국내외 · 전세계 소득 과세)	제한납세의무(국내원천소득만 과세)
소득 · 세액 공제	대부분 적용됨(가족공제됨)	적용 안되거나 제한적용(배우자 등 가족공제 안됨)
인적용역소득 (근로소득 등)	<ul style="list-style-type: none"> • 개인적 종속근무 : 근로소득, 정산 • 개인적 자유사업소득 : 3.3% 원천징수 후(5월말) 종합소득신고 	<ul style="list-style-type: none"> • 취업허가 근로소득 : 내국인과 동일 과세 • 개인적 자유소득 : 22% 원천징수 종결, 해외현지국 소득으로 합산
양도소득세	<ul style="list-style-type: none"> • 일반과세 (양도가 - 취득원가 = 양도소득의 단계 누진세율(6~45% 적용) • 1세대 1주택 비과세 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 국내 거주자와 동일한 과세(6~45%) + 지방주민세 10%도 납부 • 1세대 1주택 비과세 불가능
증여세	국내외 모든 재산과세 - 가족 · 배우자 증여공제	국내증여재산만 과세, 배우자 공제 안됨
상속세	국내외 모든 재산 과세 - 기초일괄공제 (5억) · 배우자공제(5억 이상 등)	국내상속재산만 과세, 배우자공제 안됨

CEO, 끝이 좋아야 한다(2)



이해익 원장 : 리즈경영컨설팅 대표컨설턴트·CEO칼럼니스트

- 한국CEO연구 포럼 연구위원장, 머니투데이에 CEO 에세이 연재
- (전)진로그룹 이사·캠브리지총괄전무, 한국능률협회 교수요원
- 경실련 경제정의연구소 기업평가위원장으로 활동
- (겸임)한국팔기회고문, 한국표준협회 경영고문, 최고경영자 과정 출강
- 서울상대졸업 011-241-8558, haeikrhee@hotmail.com

CEO의 은퇴나 그 자리의 이양은 예사로운 일이 아니다. CEO란 위치가 무릇 영욕(榮辱)의 정상(頂上)에 있기 때문이다. 제왕의 죽음 역시 긴장감도는 역사적 이벤트다.

위대한 정복자 알렉산더대왕이 33세의 젊은 나이로 갑자기 숨을 거두게 되었다. 측근이 두려워 떨며 아뢰었다.

"폐하! 후계자는 누구로 하오리까?" 대왕이 가까스로 대답했다.

"가장 지혜롭고 강한 자로다."

그는 20세의 젊은 나이로 BC336년 마케도니아의 왕위에 올랐다. 그런 후 재위 13년만에 유럽과 아시아 그리고 아프리카에 이르는 대제국 건설에 성공했다. 그의 문화사적 업적은 대제국에 그리스문화와 오리엔트문화를 융합시킨 새로운 헬레니즘 문화를 이룩한 데 있다.

반면에 중국을 61년이나 다스린 최장수군주였던 청나라 강희제의 경우는 어떤가? 강희제는 죽어가면서도 신하의 손바닥에 사력을 다해 十四를 붓으로 적어주었다. 24명의 아들 중 열네번째를 후계자로 점찍는다는 뜻이다. 그런데 넷째 아들에게 매수된 신하가 十자를 혀로 핏자 지워 버렸다. 후계자와 나라는 편할 날이 없었다. 그래서 위대한 알렉산더대왕의 마지막 대답이 종소리 울림처럼 큰 여운이 있어 음미해보고 싶다. 영원한 은퇴, 영원한 자리이양일 수밖에 없는 죽음 앞에서도 더욱 위대했기 때문이다.

최강자를 후임자로

첫째, 곰곰이 생각해보면 유언은 무용지물이다. 제왕의 자리는 물질처럼 나누어 가질 수 없는 유일한 권력이다. 어차피 역사는 가장 강하고 지혜로운 자의 편이다. CEO의 이양도 마찬가지다. 따라서 떠나는 CEO는 새로운 CEO등장에 순리에 어긋나고 어쭙잖은 영향력 행사를 가해서는

안된다. 참다운 리더는 육성되고 점찍거나해서 세습되는 게 아니기 때문이다. 공정한 기회의 훈련과 업적을 통해 스스로 모습을 드러내는 것이다. 후계자를 점찍어 키웠다는 착각을 하지 않는 게 현명하다.

둘째, 엄밀한 의미에서 보면 후계자란 없다. 후임자가 있을 뿐이다. 후계자란 말 속에는 전임자 입장에서 그의 생각과 취향을 따라주기 바라는 어리석은 욕심이 묻어있다. 그러나 세상이 어디 그럴 수 있는가. 떠나는 리더는 자기 시대의 마침표만 잘 찍으면 된다.

'知止常止 終身無恥(지지상지 종신무치) 끝낼 바를 알아 마땅히 잘 마무리하면 평생 부끄럼을 당하지 않는다.'

명심보감의 가르침이다.

퇴계는 늙어 병들자 머무르던 여러 제자들은 돌려보냈다. 미리 철저히 떠날 준비를 마쳤다.

은퇴는 또 다른 시작

셋째, 은퇴나 자리를 넘겨주는 일은 열성을 바쳐 해왔던 일의 끝이다. 하지만 그 끝은 동시에 또 다른 시작이어야 한다. 영원한 은퇴인 죽음조차 새로운 차원으로 진입한다고 믿는 것이 영적 존재인 인간의 참 모습이다. 어느 대기업의 명예회장은 취미생활인 그림을 즐긴다. 그리고 간간이 개인전도 열어 매스컴의 기사거리가 되기도 한다. 그런데 협력회사 등 관계지인들이 그림을 사주어야하는 부담과 압력을 느끼고 있는지 자못 궁금하다. 전시된 아마추어 그림이 이권 거래나 아침의 빌미 등으로 잘못 악용될 수도 있기 때문이다.

노벨평화상을 수상한 지미 카터 전 미국대통령은 은퇴이후를 너무나 멋지고 아름답게 꽃피웠다. '실패한 대통령'이란 평가가 미국 역사상 '최고의 전직 대통령'으로 거듭난 정치가가 되었다. 대부분 미국 전직 대통령들은 골프장에서 소일하거나 돈벌이 강연에 나서곤 한다. 그러나 카터는 전 세계를 돌며 평화중재, 빈곤과 질병퇴치에 힘을 쏟았다. 은퇴 이후가 멋지고 아름다운 CEO들이 이 땅에 넘치기를 기대한다.

매입 세금계산서 지연수취

- Q** 매입 세금계산서 지연수취에 따른 후속 절차에 대하여 자문 요청드립니다
21년 2기 확정신고 후, 작성일자 2021.12.01/ 발급일자 2022. 3. 2 자로 마이너스 금액의 매입 세금계산서(수정세금계산서)를 수취하였습니다.
해당 건은 매입세액공제 대상은 아니기 때문에 매입세액공제는 신청하지 않을 예정입니다.
이 경우
1. 21년 2기 확정신고시 제출한 매입 세금계산서 합계표금액이 변경됨에 따라서 별도의 수정신고를 해야하는지
2. 지연수취 가산세가 발생하는지(매입세액공제를 받지 않는 경우임)
자문요청 드립니다.

- A** 기존에 발급하였던 세금계산서를 수정하는 수정세금계산서의 경우 세법에서 규정하고 있는 정상적인 수정사유에 해당한다면 가산세는 적용되지 않습니다.
따라서 귀사도 정상적 사유에 의한 수정세금계산서라면 가산세는 적용되지 않는다고 판단되며, 합계표금액 변동에 따른 수정신고하여야 합니다.

특수관계인(법인)에게 차량 매각시 문의 사항

- 당사의 관계법인에게 차량을 매각하려고 합니다.
관련하여, 아래와 같이 질문을 드립니다.
- 1) 차량을 장부상 잔존가액으로 매각시 부당행위에 해당하는지(신설법인이라 잔존가액이 시가와 비슷할 것으로 보입니다)?
- Q** 2) 시가로 매각해야 한다면, 차량의 시가 기준은 어떻게 판단할 수 있는지?
1. 특수관계자에게 법인 차량을 매각하는 경우 잔존가액이 아닌 시가로 계산해야 부당행위계산부인규정 등 세무상 문제가 발생되지 않습니다.
2. 시가는 제3자간에 거래되는 거래가액이므로 중고차시장 등에서 거래되는 가액을 기준으로 판단하시면 됩니다.

대금을 지불하지 않은 설비에 대해 해외 이관시 회계처리 질의

A

배당가능이익 계산에 있어 궁금한 점이 있어 문의를 남깁니다.

배당가능이익 = 순자산(자산-부채) - 자본 - 자본준비금 - 이익준비금 - 자본조정 중 부가
계정 - 기타포괄손익누계액 및 이익잉여금에 포함된 미실현이익

이렇게 산정하는 것으로 알고 있습니다.

Q) 차감할 미실현이익 중 이연법인세부채가 포함되는지 궁금합니다.

배당가능이익 계산시 미실현이익을 가감하는데, 이때 이연법인세도 미실현이익에 해당하므로 가감하
는 것이 타당합니다.

임대기간 중 임대기간 연장에 따른 공급가액 안분 방법(면세)

Q

[사실관계]

1. 당사는 고속도로를 건설하여 정부에 기부채납하고 정부로부터 관리운영권을 부여받은
민자고속도로 운영회사임
2. 정부가 관리운영권을 부여하는 것은 국가가 제공하는 임대(면세)
3. 반기별로 총공급가액(기부채납가액)을 계약기간인 360개월로 안분하여 계산서를 수취
하고 있음

A

4. 2021년 12월 22일 관리운영기간 연장 계약 체결(+15년, 공급가액 변동 없음)

[질의사항]

연장합의된 기간은 총임대기간에 포함하여 공급가액을 안분하여야 할 것으로 판단됨

2021년말 잔여 총공급가액('21년말 총공급가액 - '21년말 기발행공급가액 누계)을 2022년
부터 연장된 기간까지 월할 안분하여 2022년 상반기 공급가액을 산정하는 것이 적절한지?

Q

공급가액의 변경없이 공급기간을 연장하는 계약을 체결하였다면 귀사의 의견대로 2022년 상반기부터
연장된 기간까지 월할 안분하여 공급가액을 산정하여 계산서 발급하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

A

해외로부터 새로운 기술을 도입시 비공개성 · 차별성 여부에 따라 사용료소득과 인적용역소득으로 구분됨

상담실 백종훈 차장

사회가 국제화되면서 선진기술 및 선진기법을 국내가 아닌 해외로부터 도입하는 거래가 빈번해졌다.

이렇게 선진기술이나 기법 등을 해외로부터 도입하는 사례가 많아지다 보니 자연스럽게 기술도입대가의 지급과 원천징수 등 세무상의 처리문제도 발생하게 된다.

비거주자의 국내원천소득에 대한 원천징수를 하기 위해서는 우선 소득구분을 명확히 하여야 하는데, 기술도입 등에 따른 대가는 사용료소득으로 반영하는지 아니면 인적용역소득으로 처리해야 하는지 구분이 어려워 실무상으로 곤란한 경우가 많이 발생한다.

사용료소득과 인적용역소득을 어떻게 구분하여 적용하여야 하는지 살펴보기로 하자.

사용료소득(Know-how대가)과 인적용역소득의 구분기준

사용료소득과 인적용역소득의 구분이 어려운 이유는 기술도입을 문서나 서류만이 아닌 기술자가 파견되어 전수시키기 때문인데, 이렇게 기술자를 통해 기술도입을 하는 경우 기술에 초점을 맞춰 사용료소득으로 처리해야 하는지 아니면 기술자의 인적용역소득으로 처리해야 하는지 애매한 상황이 발생하는 것이다.

사용료소득과 인적용역소득을 구분하는 중요한 기준은 기술의 비공개성인데, 기술자 또는 전달매체를 통하여 제공되는 기술이 know-how, 즉 비공개된 고도의 기술에 속하는 경우에는 그 대가는 know-how에 대한 대가이므로 사용료소득에 해당하는 것이나, 그 기술이 그 직업상 통상적인 수준의 기술에 불과한 경우 그 대가는 인적용역소득으로 구분하면 된다.

또한 용역제공 과정에서 권리의 이용 및 노하우의 이전(transfer) 여부로 판단이 가능한데, know-how(사용료소득)는 특허권의 대상이 될 수 있는지 여부에 관계없이 발명 · 기술 · 제조방법 · 판매방법 · 경영방법 등에 관한 비공개 기술정보(undivulged technical information)로서 상대방에게 노하우가 제공된 이후에는 상대방이 독자적으로 활용할 수 있으며, 노하우 제공자는 상대방에 대하여 그 적용에 있어서 어떤 특별한 역할을 할 의무가 없고 그 결과에 대한 보증의무도 없다는 특징이 있다(재국조46017-5, 2003. 1. 16).

반면에 인적용역 제공은 계약의 목적 및 내용이 외국법인이 보유한 특허권 등의 이용 및 노하우의 이전에 있지 않고 동종의 용역수행자가 통상적으로 보유하는 지식을 활용하고, 계약상 의무이행을 위한 많은 활동에 따른 비용들이 발생하며, 용역의 수행결과 획득된 새로운 결과물을 제공하고 그에 대한 보증(warranty)을 한다는 특징이 있다.

◆ 노하우와 독립적 인적용역의 구분

구분	사용료 소득	인적용역소득
① 개념	· 무형의 가치	· 신체에 부수되어 제공되는 노무, 기능 및 기술
② 원천지기준	· 사용지국 또는 지급지국	· 수행지국
③ 소득성격	· 창출된 가치에 대한 대가	· 서비스에 대한 대가
④ 제공자의 책임	· 결과에 대한 보증의무 없음	· 일정기간동안 용역 결과에 대해 보증의무 있음
⑤ 대가지급 방법	· 당해대가가 제공된 기술이나 공업소유권을 사용한 회수, 기간, 생산 또는 사용에 의한 이익에 대응해서 산정됨 · 창출된 가치를 위하여 지출된 비용에 통상 이윤을 가산한 금액을 훨씬 초과하여 지급 됨	· 당해 용역에 대한 대가가 당해 용역 제공을 위하여 지출된 비용에 통상이윤을 가산한 실제가액인 경우
⑥ 설계용역대가의 경우	· 불특정인을 위하여 작성된 설계도면을 사용하고 지급하는 반복 사용 또는 복제권리의 대가 · 공개되지 않은 기술적 정보 즉 know-how가 포함된 도면	· 설계사가 제공하는 용역과 같이 정형화된 전문직업적용역(그 성질이 용역수행자가 통상적으로 보유하는 전문적인 지식 또는 특별한 기능을 활용하여 용역을 제공함) · 설계사가 전문직업인으로서 지식을 활용하여 제작한 도면
	· 설계용역이 공개되지 않은 기술적 정보를 전수하는 경우와 같이 know-how를 제공하는 것일 경우에는, 설계도면의 납품을 통해서 이루어지더라도 사용료에 해당됨 · 용역의 상대적 가치가 큰 경우에는 사용료 소득에 해당됨.	· 개발에 소요되는 직·간접적 비용을 실제 부담한 경우 · 개발의 성공여부에 따른 위험과 책임을 도입자가 부담하는 경우
⑦ 기타 기술용역	· 특허권 등이나 know-how제공에 필연적으로 부수되는 용역대가	· 용역제공에 따른 인적·물적 비용으로 실제로 소요된 비용
⑧ 인적용역대가와 사용료가 혼합된 경우	· 인적용역 부분이 보조적이며 그 금액이 크지 않은 경우에는 전체를 사용료로 봄	· 인적용역 부분이 합리적으로 구분가능하고 그 인적용역 부분이 사용료의 보조적이지 아니며 금액이 큼
⑨ 기계장치의 도입에 따른 설치, 제작, 조립운전을 위한 부수적인도면		· 기계장치에 부수되는 단순한 설계도면은 인적용역임(단, 계약서상 기계 대가에 설치 및 조립, 도면, 시운전을 위한 비용이 포함된 경우에는 기계가액으로 봄)

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



법인세 개편 방향

과세표준	세율
2억원 이하	10%
2억 초과~200억원	20%
200억 초과~3,000억원	22%
3,000억원 초과	25%

- ⇒ 1. 최고세율 22%로 인하
2. 과표 구간 4단계에서 2~3 단계로 단순화



상속세 체계 개편방향

현행		개정	
과세표준	세율	과세표준	세율
1억원 이하	10%	10억원 이하	10%
1억원 초과~5억원 이하	20%	10억원 초과~30억원 이하	20%
5억원 초과~10억원 이하	30%		
10억원 초과~30억원 이하	40%		
30억원 초과	50%	30억원 초과	30%



하반기 달라지는 부동산 세금 주요내용

주제	내용	시행시기
양도세 증과 배제	다주택자 증과세율 1년간 한시 배제	2022년 5월 10일부터 소급적용
	1주택 양도세 비과세 보유거주기간 재기산 폐지	
	일시적 1세대2주택 비과세 요건 완화	
생애최초 주택 구입자 취득세 감면	취득세 200만원 한도 면제	2022년 6월 21일부터 적용
종부세 부담 완화	고령자 · 장기보유자 납부유예	2022년 11월 종부세 고지분 적용
	일시적 2주택 · 상속주택 · 지방저가주택 주택수 제외	
월세 세액공제 확대	세액공제율 10~12% → 12~15% 상향	2022년 월세액 적용
전월세보증금 소득공제 확대	공제한도 연 300만원 → 400만원 확대	2022년 전월세 상환액 적용



6.21 전 · 월세 대책 주요 안건

현행		예상 개편안
<ul style="list-style-type: none"> 월세액(연간 750만원 한도) 10%까지 세 금 공제 무주택 대출 원리금 상환액 최대 40%(연 간 300만원 한도) 소득공제 임대사업자, 수도권 매입임대 기준 공시가격 6억원(비수도권 3억원) 이하 주택 종부세 합산배제 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> 월세액 세액공제율 최대 15% 내외까지 상향 전세자금대출(주택 임차 차입금) 원리금 상환액 소득공제 한도 확대 종부세 합산배제 요건 완화 및 단기(소형 아파트) 매입 임대 채도입 등



성공적인 자기계발의 7가지 방법

1. 처음에는 자투리 시간을 이용하라.

처음부터 자기계발에 너무 많은 시간을 투자하지 말라. 오히려 큰 리스크가 발생할 가능성이 짙다. 일단 자투리 시간을 이용해서 자신에 투자하는 것이 유리하다.

2. 성과가 나면, 그 성과물을 기록하라.

자투리 시간을 이용해서 자신에 투자하다 보면, 성과가 나기 마련이다. 그 성과가 보물이라고 생각하고 하나 하나 소중히 다루어라.

3. 꼭 자신의 성과물이 필요한 곳을 찾아라.

일단 그 성과를 만든 다음에 그 성과가 제일 잘 먹힐 만한 곳을 찾는다. 투자 대비 수익이 나기 마련이다.

4. 한가지 이익 보다는 여러가지 이익을 우선하라.

반드시 시간을 절약해야 한다. 자신이 손에 쥘 수 있는 시간을 정말로 아끼고 아껴서 사용하라. 그리고 꼭 그 시간을 사용할 때는 항상 시간 대비 수익을 생각하라. 그렇기 때문에 시간을 쓸 경우에는 꼭 한 가지 이익보다는 여러 가지 이익을 우선해야 한다.

5. 나 혼자 하려 하지 말고 남과 함께 하려고 하라.

남에게 손을 빌리는 것 또한 투자이다. 자신의 가치를 높이기 위해서는 일임하는 요령도 필요하다. 모든 일은 시기를 놓치면 평생 후회한다.

6. 요행수를 바라지 말고, 분산 투자하라.

한번에 과정을 생략한 결과만을 얻으려 하지 말라. 요행수를 바라는 것은 투자가 아니다. 쉽게 얻을 수 있다고 생각하는 곳에는 반드시 그 만큼의 위험이 도사리고 있다.

7. 뉴스, 문화 등 트렌드를 유심히 관찰하라.

투자는 부지런한 사람이 성공한다. 수시로 자기 투자에 대한 수익을 평가하라.

수시로 새로운 트렌드에 맞춰 교체하는 것도 중요하다.

세상 흐름을 모르면 아무것도 할 수 없다. 자신에게 맞는 다양한 정보지(情報紙)를 보라.

시대의 움직임을 잘 알면 자신에 대한 투자에서 성공할 수 있다.

최신 판례 예규

Marketing Tax consulting

공동사업에서 탈퇴하면서 소유권 출자했던 건물을 반환받는 경우도 공동사업자의 재화의 공급에 해당되어 부가가치세 과세되고 세금계산서 발급함

건물을 취득하여 제조업을 영위하던 갑이 을의 출자로 공동사업자가 되어 건물을 공동사업에 사용하던 중 갑이 공동사업에서 탈퇴하여 제조업은 을의 단독사업이 되고 갑은 임대업을 영위하는 경우 당초 갑이 건물을 현물출자 하였다가 현물반환 하는 경우에는 부가가치세 과세대상이나 사용권만을 출자한 경우에는 과세되지 아니함

서면법령부가-5808, 2021.11.11

■ 질 의

- 질의인 갑은 '14.1월 쟁점건물을 매입하여 관련 매입세액을 공제 받고 쟁점건물에서 제조업을 단독으로 영위하던 중 '21.7월 을이 사업에 출자하여 공동사업자(5:5)가 되었으며 이후 '21.10월 갑이 공동사업에서 탈퇴함에 따라 제조업은 을의 단독사업이 되고 갑은 쟁점건물에서 부동산임대업을 등록함
- 쟁점건물은 취득시부터 현재까지 갑의 단독 명의로 등기되어 있으며 공동사업장 재무제표에 사업용 고정자산으로 계상됨

질의내용

- 건물을 매입하여 제조업을 단독으로 영위하던 갑이 을의 출자로 공동사업자가 되어 해당 건물을 공동사업에 사용하던 중
 - 갑이 공동사업을 탈퇴하여 제조업은 을의 단독사업이 되고 갑은 해당 건물을 부동산임대업에 사용하는 경우 부가가치세 과세 여부

■ 회 신

건물을 취득하여 단독으로 제조업을 영위하던 사업자 갑이 을의 출자로 공동사업을 영위하다 갑이

공동사업을 탈퇴하여 제조업은 을의 단독사업이 되고 갑은 해당 건물에서 부동산임대업을 영위하는 경우 갑이 당초에 건물을 공동사업에 현물출자 하여 공동사업에 사용하다 공동사업에서 탈퇴하며 이를 현물로 반환받는 경우에는 「부가가치세법」 제9조에 따른 재화의 공급으로 부가가치세가 과세되므로 공동사업자가 같은 법 제32조에 따라 갑에게 세금계산서를 발급하는 것이나 갑이 건물의 소유권을 갑에게 유보한 채 그 사용권만을 공동사업에 출자한 경우에는 공동사업 탈퇴 시 현물반환으로 볼 수 없어 부가가치세가 과세되지 아니하는 것임. 귀 질의가 어느 경우에 해당하는지는 공동사업약정 및 실제 거래내용 등을 종합적으로 고려하여 사실판단할 사항임

장기보유특별공제액을 계산함에 있어 1세대가 조정대상지역에 2주택을 보유한 상태에서 양도소득세가 종과되는 1주택을 근린생활시설로 용도변경하여 사용하다 이를 양도하는 경우의 보유기간은 해당 건물의 취득일부터 양도일까지의 기간 중 근린생활시설로 사용한 기간으로 하는 것임

사전법령재산-939, 2021.11.08

■ 질 의

- 1세대 2주택자가 1주택을 근린생활시설로 용도변경하고 양도한 경우 그 용도변경한 건물의 양도소득에 대해 장기보유특별공제를 적용할 때 보유기간

■ 회 신

귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 「소득세법」 제95조제2항의 장기보유특별공제액을 계산함에 있어 1세대가 조정대상지역에 2주택을 보유한 상태에서 같은 법 제104조제7항에 따른 양도소득세가 종과되는 1주택을 근린생활시설로 용도변경하여 사용하다 이를 양도하는 경우의 보유기간은 해당 건물의 취득

일부러 양도일까지의 기간 중 근린생활시설로 사용한 기간으로 하는 것입니다.

동일세대원으로부터 상속받은 1세대1주택(고가주택)의 장기보유특별공제 적용시, 소득법 §95② 표2 적용 대상 여부를 판정함에 있어, 피상속인과 상속인의 동일세대원으로서 보유 및 거주한 기간은 통산하는 것임

사전법령재산-792, 2021.08.17

■ 질 의

- 동일세대원으로부터 상속받은 1세대1주택(고가주택)의 장기보유특별공제 적용시, 소득법 §95② 표2 적용 대상여부를 판정함에 있어, 피상속인과 상속인의 동일세대원으로서 보유 및 거주한 기간 통산여부

■ 회 신

귀 세법해석 사전답변의 경우, 기획재정부 재산세 제과-720, 2021.8.10.를 참고하시기 바랍니다.

○ 기획재정부 재산세제과-720, 2021.8.10.

[질의]동일세대원으로부터 상속받은 1세대1주택(고가주택)의 장기보유특별공제 적용시, 소득법 §95② 표2 적용 대상여부를 판정함에 있어, 피상속인과 상속인의 동일세대원으로서 보유 및 거주한 기간 통산여부

(제1안) 피상속인과 상속인의 동일세대원으로서 보유·거주한 기간을 통산함

(제2안) 피상속인과 상속인의 동일세대원으로서 보유·거주한 기간을 통산하지 아니함

[회신]귀 질의의 경우 제1안이 타당합니다.

토지보상법에 따라 국도대체우회도로공사의 시행자가 사업구간 내 설치된 지장물의 소유자에게 이설을 요청하고, 지장물 이설공사에 따른 비용을 「도로법」에 따라 지자체가 지급하는 경우 부가가치세 과세대상에 해당하지 아니함

서면법령법인-2628, 2021.11.11

■ 질 의

- 「도로법」에 따른 국도대체우회도로 건설공사 사업시행자가 사업구간 내 설치된 지장통신주에 대하여 그 소유자인 △△에 이설을 요청하고, △△가 수행한 이설공사 비용을 지방자치단체가 지급하고 있어 - 공익사업시행자와 지장물 보상주체가 다른 경우 부가가치세 과세대상 여부

■ 회 신

귀 서면질의 신청의 경우, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 국도대체우회도로공사의 사업시행자가 사업시행구간 내 지장통신주의 소유자에게 이설을 요청하고 「도로법」 제86조 제1항 및 같은 법 시행령 제84조제2항에 따라 우회국도 동(□) 지역 구간의 지장물 이설비용은 우회국도가 위치한 구역을 관할하는 지방자치단체가 소유자에게 지급하는 경우 「부가가치세법」 제4조에 따른 부가가치세 과세대상에 해당하지 아니하는 것입니다.



세무·회계·경영(TAM)쟁점뉴스 요약

상생 임대인 1주택 양도세 비과세 적용... 장특공제 거주요건 완전면제

정부가 임대료 인상 상한선을 지키는 상생 임대인에 대해서는 1주택 양도세 비과세를 적용한다.

또한, 계약갱신을 유도하기 위해 장기 보유특별공제에 필요한 2년 거주요건을 완전 면제한다.

정부는 21일 추경호 부총리 겸 기획재정부 장관 주재로 부동산 관계장관회의에서 이러한 내용의 임대차 시장 안정 방안을 발표했다.

일시적 2주택자 양도세 비과세의 경우 옛집 처분 기한을 1년에서 2년으로 완화하고, 신규주택 세대원 전입 의무는 폐지한다.

주택구매자가 6개월내 처분전입약정 이행을 위해 신규 구매주택으로 무리하게 이사해야만 하는 부담을 덜기 위해서다.

생활안정자금 목적 주담대 한도를 2억원으로 확대하고, 전세대출을 받은 후 시세 상승으로 고가주택 보유자로 전환해도 퇴거시까지 전세대출보증 연장을 허용한다.

민간 건설임대 공급 촉진을 위한 세제지원도 강화한다.

서울, 수도권 임대주택공급을 촉진하기 위해 임대주택 양도시 법인세 추가 과세(20%) 면제를 위한 주택가액 요건을 6억원에서 9억원으로 완화한다.

10년 이상 임대한 건설임대주택에 대한 양도세 장기보유 특별공제 특례시한을 올해 말에서 2024년 말까지 연장한다.

"생애 첫 주택구입 취득세 200만원까지 면제...규제지역 조정"

정부가 생애 최초 주택구입시 200만원 한도에서 취득세를 면제해줄기로 했다.

40년 만기 보금자리론에 채증식 상환방식을 도입하고 규제지역 조정방안은 이달 말까지 마련하기로 했다.

추경호 부총리 겸 기획재정부 장관은 21일 정부서울청사에서 제1차 부동산 관계장관회의를 열고 이런 내용 등을 담은 부동산 정상화 3분기 추진과제를 밝혔다.

추 부총리는 "생애 최초 주택 구입 시 소득·가격 제한 없이 누구나 200만원 한도에서 취득세 면제 혜택을 줄 것"이라고 말하고, 종부세에 대해선 "세율 조정을 포함한 근

본적인 개편방안을 7월까지 확정, 세법 개정안에 반영할 것"이라고 말했다.

그는 "주택금융 실수요자의 부담 완화를 위해 40년 만기 보금자리론에도 채증식 상환방식을 도입하고 우대형 주택연금 가입을 위한 주택가액 요건은 1억5천만원에서 2억원으로 완화할 것"이라면서 "주택시장 상황을 고려해 규제지역에 대한 조정방안은 6월 말까지 마련할 것"이라고 예고했다.

유류세 인하폭 30→37% 유력 검토

국제유가 상승으로 국내 휘발유·경유 가격이 리터(L) 당 2천100원선까지 오르자 정부가 유류세 인하 폭을 법적 최대 한도인 37%까지 낮추는 방안을 유력하게 검토하고 있다.

18일 기획재정부에 따르면 정부는 유류세를 현행 법령이 허용하는 최대치인 37%까지 낮추는 방안을 최종 검토 중이다. 결과만 놓고 보면 유류세 인하 폭을 기존 30%에서 37%로 확대하는 것으로 사실상 마지막 카드이다.

현행 교통세법상 유류세는 기본 세율과 높은 세율로 나뉜다. 유류세 인하 전 기준으로 보면 정부는 높은 세율을 적용해 휘발유의 경우 L당 820원을 부과했다. 지난해 말 국제유가가 오르자 정부는 11월부터 올해 4월까지 휘발유·경유·LPG부터에 대한 유류세를 20% 인하했다.

올해 초 우크라이나 사태 이후 유가가 더 가파르게 오르자 정부는 유류세 인하 폭을 법적 한도인 30%까지 끌어 올렸다. 휘발유 기준으로 높아지고 보면 L당 820원이었던 유류세가 573원까지 247원 낮아진 것이다.

정부는 유류세를 높은 세율이 아닌 기본 세율로 가져가는 방안을 현재 유력 검토 중이다. 기본 세율에서 유류세는 L당 736원이므로 여기에 30%를 적용하면 L당 516원이 된다. 유류세가 현재 L당 573원에서 57원 더 내려가는 것이다.

정부는 이르면 19일 추경호 부총리 겸 기획재정부 장관 주재 제1차 비상경제장관회의에서 유류세 추가 인하 방안을 확정·발표하는 것으로 전해졌다.

사례로 풀어보는 양도소득세 질의 (장기임대주택)

- 국세청, 2022. 6

-
- (발간배경) 양도소득세에 대한 국민들의 관심이 크게 증가하고 있으나, 관련 세법 등이 어려운 법령용어로 되어 있어 국민들이 이해하는데 어려움이 많았습니다.
 - ▶ 이에, 국세청(청장 김대지)은 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변 내용을 실제 사례별로 알기 쉽게 정리하여 매월 안내하고, 연도말에 이를 모은 책자를 발간할 예정입니다.

 - (구성내용) 사례로 풀어보는 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」은 ① 사실관계 ② 질의내용 ③ 답변내용 ④ 관련 해석 ⑤ 참고자료 순으로
 - ▶ 사례별로 그림, 도표를 이용하여 구성하고 어려운 법령용어보다 일상용어로 표현하여 국민들이 쉽게 이해할 수 있도록 하였습니다.
 - ▶ 아울러, 세무 전문가의 도움 없이도 양도소득세 비과세 여부 등을 스스로 판단할 수 있도록 판정흐름도와 최신 해석사례를 다양하게 첨부하여 국민들의 납세의무 이행에 도움을 드리고자 노력하였습니다.

 - (이용방법) 국세청 누리집에 별도 코너*를 신설하여 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」을 매월 제공하며, 국세청 공식 블로그, 페이스북, 카카오톡 등에서도 이용 가능합니다.
 - * www.nts.go.kr 《국세신고안내》 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」 메뉴 선택
 - ▶ 아울러, 국민들이 더욱 쉽게 이해할 수 있도록 추가로 「유튜브」 동영상도 제작하여 게시할 예정입니다.

 - (향후계획) 앞으로도 국세청은 국민들의 이해를 돕기 위한 다양한 납세지원 방안을 지속적으로 제공하여 “국민이 편안한, 보다 나은 국세행정”을 구현하기 위하여 최선을 다하겠습니다.
-



1 발간 배경

- 국세청(청장 김대지)은 양도소득세에 대한 국민들의 궁금증 해소에 도움이 되고자 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변내용을 실제 사례별로 알기 쉽게 정리하여
 - ▶ 사례로 풀어보는 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」을 매월 시리즈로 안내하고 연도말에 이를 모은 책자를 발간할 계획입니다.
- 양도소득세에 대한 국민들의 관심이 크게 증가하고 있으나, 기존에 발간된 책자, 유권해석 등이 어려운 법령용어로 되어 있어 국민들이 쉽게 이해하는데 어려움이 많았습니다.
 - ▶ 이에, 국민들의 이해에 도움이 되도록 어려운 법령용어보다 일상용어를 사용하여 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변내용을 사례별로 쉽게 풀어서 작성하였습니다.

2 주요 구성내용

- 올해 처음으로 발간되는 사례로 풀어보는 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」은 국민들이 양도소득세 법령 등을 쉽게 이해하는데 도움이 될 수 있도록 구성하였습니다
 - ▶ 국민들이 자주 묻는 ① 1세대 1주택 비과세(특례 포함) ② 다주택자 중과제도 ③ 조합원입주권·분양권 ④ 장기임대주택 ⑤ 조세특례제한법상 감면제도 위주로 매월 제작하며,
 - ▶ 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변내용을 사례별로 그림, 도표 등을 이용하여 알기 쉽게 표현하였습니다.
- 구성은 ① 다양한 실제 사례별 사실관계 ② 양도소득세 비과세 여부 등 질의내용 ③ 국세청의 답변내용 ④ 관련 해석 ⑤ 비과세 판정흐름도 등 참고자료 순으로 하여
 - ▶ 양도소득세에 대한 국민들의 궁금증 해소에 도움이 되고자 노력하였습니다.
- 특히, 세무전문가의 도움 없이도 1세대 1주택 비과세 여부 등을 국민들이 스스로 판단할 수 있도록 유형별 판정흐름도를 추가하고
 - ▶ 안내한 사례와 동일·유사한 상황에서도 쉽게 이해하고 적용할 수 있도록 최신 해석사례를 다양하게 함께 수록하여 납세의무 이행에 도움을 드리고자 하였습니다.

3 이용방법

- 국세청은 누구나 쉽게 이용할 수 있도록 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」을 국세청 누리집의 별도 코너를 통해 매월 안내할 예정이며, 접근 경로는 아래와 같습니다.

4 향후계획

- 국세청은 납세자의 이해를 돕기 위해 다양한 납세지원 방안을 지속적으로 개발·제공하고 있으며,
 - ▶ 지난해 주택세금에 대한 국민들의 궁금증 해소에 도움이 되고자 「주택과 세금(’21년 3월)」 책자를 발간하고 「양도소득세 법령적용 가이드 맵(’21년 6월)」을 제작배포한 바 있습니다.
- 올해에도 이러한 납세서비스 지원의 일환으로 사례로 풀어보는 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」을 제작하여 매월 정기적으로 안내하고 연도말에 이를 모은 책자를 발간할 예정이며,
 - ▶ 국민들이 편리하게 접근하고 더욱 쉽게 이용할 수 있도록 관련 동영상을 제작하여 「유튜브」 등에 게시할 예정입니다.
 - ▶ 아울러, 국민들의 호응이 높았던 「주택과 세금」 책자는 개정세법을 반영하는 등 더욱 알차고 새롭게 구성하여 「2022 주택과 세금」으로 3월 중 다시 발간할 계획입니다.
- 앞으로도 국세청은 납세자의 이해를 돕기 위해 지속적으로 납세서비스를 제공하여
 - ▶ "국민이 편안한, 보다 나은 국세행정"을 구현하기 위해 최선을 다하겠습니다.

1 임대주택을 보유한 1세대가 거주주택을 양도하는 경우 비과세 특례 요건은?

- ◎ 2주택(A·B)을 소유하고 있는 김국세씨는 '16.7월 B주택을 임대등록함
 - 김국세씨는 B주택 임대기간 충족 후 A주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택을 보유한 경우 본인이 살던 거주주택을 양도하면 비과세를 받을 수 있다고 하던데,
- 제 경우 B주택을 임대주택으로 등록은 했는데 비과세를 받기 위한 다른 요건이 있나요?

A. 임대주택과 거주주택을 소유하고 있는 1세대가 2년 이상 거주한 주택을 양도 하면 비과세 적용이 가능합니다.
- 귀하의 경우 임대주택과 거주주택을 소유하고 있으므로 거주주택 양도시 비과세 적용이 가능한 것이나
- 장기임대주택은 임대료 5% 증액 제한 등 일정요건*을 충족하여야 합니다.
* 의무임대기간, 임대개시일 당시 기준시가 6억원(비수도권 3억원) 이하 등 (다음 페이지 참고)



〈거주주택 특례 적용 시 장기임대주택 요건〉

구 분	'18.3.31.이전	'18.4.1.~'20.7.10.	'20.7.11.~'20.8.17.	'20.8.18.이후
소득령§167의3①2	가목	가목	마목	마목
의무임대기간	5년	5년	8년	10년
지자체 등록	단기/장기일반	단기/장기일반	장기일반	장기일반
기준시가	임대개시일 당시 6억원(비수도권 3억원) 이하			
임대료 상한	5% 이하 ('19.2.12.부터)			

해석사례. 사전-2019-법령해석재산-0201(2019.09.23.)

■ 질 문

- 거주주택과 임대주택을 보유하다가 거주주택을 먼저 양도한 다음에 임대주택을 양도하는 경우 양도소득세 신고방법

|A방법| ① 거주주택 : 「소득세법 시행령」 제155조 제20항을 적용하여 1세대1주택으로 보아 양도소득세 과세

② 임대주택 : 거주주택 양도일 이후의 기간분만 비과세

|B방법| ① 거주주택 : 「소득세법 시행령」 제155조 제20항을 적용하지 않되, 같은 영 제167조의10 제1항 제10호를 적용하여 일반세율 및 장기보유특별공제 적용

② 임대주택 : 전체 보유기간에 1세대1주택 비과세 적용

■ 답 변

- 「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.

2

임대주택의 임대기간 요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우 비과세 적용이 가능한지?

- ◎ 2주택(A·B)을 소유하고 있는 박대한씨는 '18.7월 B주택을 임대등록 함
- 박대한씨는 임대기간을 충족하기 전인 '22.12월 A주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택의 임대기간 요건을 충족해야 거주주택 비과세를 받을 수 있다고 하던데,
- 저처럼 임대기간 요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우에는 비과세를 받을 수

없나요?

- A. 임대주택의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우에도 거주주택 비과세 특례 적용이 가능합니다.
- 다만, 비과세를 적용받은 후 B임대주택의 임대기간 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 비과세 받은 양도소득세를 신고·납부*하여야 합니다.
 - 따라서, 귀하의 경우 거주주택 비과세를 받은 이후에도 B임대주택을 계속 임대하여 임대기간 요건을 충족하여야 합니다.
- * 해당 사유가 발생한 날의 말일부터 2개월 이내에 신고·납부

해석사례 1. 사전-2020-법령해석재산-0207(2020.06.17.)

「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호에 따른 주택(같은 호 가목 단서 및 다목 단서에서 정하는 기한의 제한을 적용하지 않음. 이하 “장기임대주택”)과 그 밖의 1주택(이하 “거주주택”)을 국내에 소유하고 있는 1세대가 같은 영 제155조제20항제1호와 제2호의 요건을 충족하고 거주주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것입니다. 아울러 위 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 1세대가 장기임대주택의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우에도 해당 임대주택을 장기임대주택으로 보아 같은 영 제155조제20항을 적용하는 것입니다. 다만, 1세대가 1세대1주택 비과세를 적용받은 후 장기임대주택의 임대기간 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 해당 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 같은 영 제155조제22항제1호의 계산식에 따라 계산한 금액을 양도소득세로 신고·납부하여야 하는 것입니다.

해석사례 2. 사전-2021-법령해석재산-1755(2021.12.23.)

「소득세법 시행령」 제155조제20항(이하 “쟁점특례” 라 함)에 따른 거주주택(A)과 장기임대주택(B, C)을 보유한 1세대가 장기임대주택(B, C)의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택(A)을 먼저 양도하고 같은 조 제21항에 따라 쟁점특례를 적용하여 같은 영 제154조제1항에 따른 1세대1주택 비과세를 받은 경우로서, 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”) 제6조제1항제11호에 따라 민간임대주택법 제43조에 따른 임대무기간의 2분의 1 이상을 임대한 장기임대주택(C)에 대하여 임대무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소되는 경우, 「소득세법 시행령」 제155조제22항 각 호 외의 부분 후단 및 제2호라목1)에 따라 그 등록이 말소된 날에 장기임대주택(C)의 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 보는 것입니다.



3

임대주택이 자동말소된 경우 언제까지 거주주택을 양도해야 비과세 가능한지?

㉠ 이민국씨가 임대하던 B주택(아파트)은 '24.2월 자동말소 될 예정임

- 이민국씨는 향후 A주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택이 자동말소 된 경우에는 언제까지 거주주택을 양도해야 비과세 가능한가요?

A. 장기임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 자동말소되는 경우에는 그 등록이 말소된 후 5년 이내에 거주주택을 양도하면 거주주택 비과세 특례 적용*이 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B임대주택 자동말소일로부터 5년 이내에 A거주주택 양도시 비과세 적용이 가능합니다.

* 임대무기간의 1/2 이상 임대 후 자진말소하는 경우도 동일

해석사례 1. 사전-2020-법령해석재산-0928(2021.08.09.)

「소득세법 시행령」 제155조제20항제1호와 제2호의 요건을 모두 충족하는 거주주택(A주택)과 장기임대주택(B·C·D·E주택)을 보유하고 있는 1세대가 거주주택을 양도하는 경우(장기임대주택의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우 포함)에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것입니다. 이 경우, 장기임대주택(E주택)이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제5항에 따라 말소된 이후, 5년 이내에 거주주택(A주택)을 양도하는 경우 임대기간요건을 갖춘 것으로 보는 것이며, 장기임대주택의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우로서 장기임대주택(E주택)이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제5항에 따라 임대무기간이 종료한 날 등록이 말소되어 소득세법상 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에도 그 등록이 말소된 날에 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 보는 것입니다. 다만, 임대주택 등록의 말소일에 관한 사항은 관련 부처에 문의하시기 바랍니다.

해석사례 2. 서면-2020-법령해석재산-5916(2021.10.28.)

「소득세법 시행령」 제155조제20항에 따른 3채(A,B,C)의 장기임대주택 중 1채(B)가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 등록이 말소(이하 “자동말소”)되어 해당 주택을 「소득세법 시행령」 제155조제20항에 따른 거주주택으로 전환한 경우로서, 이후 다시 1채(A)의 장기임대주택이 자동말소된 경우에는 해당 임대주택(A)의 등록이 말소된 이후 5년 이내에 거주주택(B)을 양도하는 경우에 한정하여 임대기간요건을 갖춘 것으로 보아 「소득세법 시행령」 제155조제20항을 적용하는 것입니다.

4 임대사업자의 거주주택 비과세 특례는 생애 한 번만 적용된다던데?

- ㉠ A거주주택과 B임대주택을 소유하고 있던 김국세씨는 '19.6월 A주택을 양도(비과세)후
'19.8월 C주택을 취득함
- 김국세씨는 '22.10월 C주택을 양도할 예정임

Q. 거주주택 비과세 특례가 생애 1회만 적용된다고 들었는데,
- 제 경우 C주택을 거주주택으로 사용하고 양도시 비과세 적용이 안되나요?

- A. ' 19.2.12. 이후 주택임대사업자가 거주기간 요건 등을 충족한 거주주택을 양도하는 경우 생애 최초 1회 거주주택 비과세 특례가 적용됩니다.
- 따라서, 귀하의 경우 A거주주택 양도시 거주주택 비과세 특례 적용을 받았으므로 C주택에 2년 거주하더라도 거주주택 비과세 특례를 다시 적용받을 수 없습니다.

해석사례 1. 서면-2021-법령해석재산-1409(2021.04.27.)

' 19.2.12. 전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 주택분양권과 소득령 § 155.에 따른 거주주택과 장기임대주택을 취득하는 경우로서, 그 주택분양권이 완공되어 취득한 주택을 거주주택에 이어 재차 양도하는 경우 거주주택 비과세 종전 규정을 적용받을 수 있는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2020-법령해석재산-1464(2021.03.08.)

' 19.2.12. 전 장기임대주택을 보유하지 않는 상태에서 새로운 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 「주택분양권」은 거주주택 비과세 종전 규정을 적용받을 수 없는 것입니다.

해석사례 3. 기획재정부 재산세제과-192(2020.02.18.)

2019년 2월 12일 전에 거주주택과 2채의 장기임대주택을 소유하고 있는 1세대가 2019년 2월 12일 이후에 이사 목적으로 신규주택을 취득하고 거주주택을 양도하여 「소득세법 시행령」 제 155조 제20항 전단에 따른 거주주택 비과세를 적용받은 경우로서, 동 세대가 다시 거주용 주택으로 사용한 신규주택을 양도하는 경우 같은 규정에 따른 거주주택 비과세를 적용하지 않는 것입니다.



5

임대주택이 자동말소 된 이후에도 임대료 5% 증액 제한 요건을 지켜야 거주주택 비과세 특례가 가능한지?

㉠ 최성실씨가 임대하던 B주택(단기)은 '21.1월 자동말소 됨

- 최성실씨는 향후 A주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택이 자동말소 된 경우 자동말소일로부터 5년 이내에 거주주택 양도시 거주주택 비과세 특례가 가능하다고 하던데,

- 자동말소 된 이후에도 임대료 5% 증액 제한 요건을 지켜야 하나요?

A. 임대주택이 자동말소 된 경우에는 임대료 5% 증액 제한 등 특례요건*을 준수 하지 않더라도 거주주택 비과세 특례가 적용이 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B임대주택이 자동말소 된 이후 5년 이내에 A거주주택 양도시 비과세 적용이 가능합니다.

* ①계속 임대, ②임대료 증액 제한(5%), ③사업자등록 유지

해석사례. 기획재정부 재산세제과-151(2022.01.24.)

제 목

장기임대주택 자진말소 또는 자동말소 후 거주주택 특례요건을 계속 준수해야 하는지 여부

요 지

소득령 §15523과 같이 장기임대주택이 자진·자동말소된 이후 특례요건을 준수하지 않더라도 5년 이내 거주주택을 양도하는 경우, 소득령 §155㉠에 따른 특례 적용 가능

질의내용

「소득세법 시행령」 제155조제23항에 따라 장기임대주택이 자진말소 또는 자동말소 후 5년 이내

질의 1. 장기임대주택에 전입·거주하여 장기임대주택을 임대하고 있지 않는 상태에서 거주주택을 양도하는 경우, 소득령 §155㉠이하 “쟁점특례”)이 적용 가능한지 여부

| 제1안 | 쟁점특례 적용 불가능

| 제2안 | 쟁점특례 적용 가능

질의 2. 거주주택 양도일까지 장기임대주택의 임대료 증액상한(5%)을 준수하지 않아도 쟁점특

- 례가 적용 가능한지 여부
- | 제1안 | 쟁점특례 적용 불가능
 - | 제2안 | 쟁점특례 적용 가능

질의 3. 거주주택 양도일까지 장기임대주택의 세무서 사업자등록을 유지하지 않은 경우 쟁점특례가 적용가능한지 여부

- | 제1안 | 쟁점특례 적용 불가능
- | 제2안 | 쟁점특례 적용 가능

회 신

귀 질의에 대하여 쟁점 1,2,3 모두 각각 제2안이 타당합니다

6

재개발사업으로 임대등록이 말소된 후 재등록이 불가능한 경우 거주주택
양도시 비과세 적용이 가능한지?

㉠ 권세정씨가 임대하던 B주택은 재개발 사업이 시행될 예정임

- 권세정씨는 향후 A주택을 양도할 계획임

Q. B임대주택은 재개발사업으로 임대등록 말소 후 아파트로 완공되더라도 아파트 등록유형이 폐지되어 다시 임대등록하지 못한다고 하던데,
- 제 경우 A주택 양도시 거주주택 비과세 특례를 받지 못하나요?

A. 재개발·재건축 사업으로 임대주택이 멸실되어 임대등록이 말소되는 경우에는,
- 관할 시·군·구청의 등록말소 이전에 거주주택을 양도한 경우 임대주택 등록이 말소된 날에 해당 임대기간요건을 충족한 것으로 보는 것입니다.
- 따라서, 귀하의 경우 재개발 사업으로 B임대주택 등록이 말소되기 전에 A거주주택을 양도하는 경우에는 비과세 적용이 가능합니다.

〈「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 유형별 임대주택〉

주택 구분		유형별 폐지·유지 여부	
		매입임대	건설임대
단기임대	단기민간임대주택(4년)	폐지	폐지
장기임대	장기일반민간임대주택(8년)	유지(아파트는 폐지)	유지
	공공지원민간임대주택(8년)	유지	유지

**해석사례 1. 사전-2020-법령해석재산-1237(2021.06.23.)**

「소득세법 시행령」 제155조제20항 전단에 따른 장기임대주택과 그 밖의 1주택(이하 “거주주택”)을 국내에 소유하고 있는 1세대가 각각 같은 조 제155조제20항제1호 및 제2호의 요건을 충족하고, 거주주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 같은 법 시행령 제154조제1항을 적용하는 것이며, 재개발사업으로 임대 중이던 장기임대주택이 멸실되어 새로 취득한 주택이 같은 법 시행령 제155조제22항제2호마목1), 2) 중 어느 하나에 해당하는 경우(같은 조 제22항 각 호 외의 부분에 따라 계산한 의무임대호수 미임대기간이 6개월을 지난 경우는 제외)에는 재개발로 새로 취득하기 전의 주택에 대한 등록이 말소된 날 해당 임대기간요건을 충족한 것으로 보아 같은 조 제20항 특례를 적용하는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2021-법규재산-6402(2022.03.28.)

임대의무기간의 1/2 이상이 경과하지 않은 장기임대주택(이하 “해당주택”)이 재개발사업으로 멸실되어 「소득세법 시행령」 제155조제22항제2호마목에 해당하는 경우로서 해당주택에 대한 시·군·구청의 등록말소 이전에 거주주택을 양도하는 경우, 같은 법 시행령 제155조제20항에 따른 1세대1주택 특례를 적용받을 수 있는 것입니다.

7**임대주택을 자진말소 한 경우 임대주택을 언제까지 양도해야 중과 배제되는지?****◎ 홍성실씨는 임대하던 B주택을 '22.12월 자진 말소할 예정임****- 홍성실씨는 향후 B임대주택을 양도할 계획임**

Q. 임대주택을 자동말소하는 경우에는 양도시기에 관계없이 양도소득세 중과 배제가 된다고 하던데,

- 제 경우는 B임대주택을 자진말소 하였는데 자동말소한 경우와 같이 양도 시기에 관계없이 중과 배제 되나요?

A. 임대주택 자진말소* 시 등록말소 이후 1년 이내에 양도해야 중과배 제됩니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B임대주택을 ' 23.12월까지 양도시 기본세율 적용이 가능합니다.

* 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대의무기간의 1/2 이상 임대

〈민간매입임대주택 중과배제 시 장기임대주택 요건〉

구 분	'18.3.31.이전	'18.4.1.~'20.7.10.	'20.7.11.~'20.8.17.	'20.8.18.이후
소득령§167의3①2	가목	마목	마목	마목
의무임대기간	5년	8년	8년	10년
지자체 등록	단기/장기일반	장기일반	장기일반	장기일반
기준시가	임대개시일 당시 6억원(비수도권 3억원) 이하			
임대료 상한	5% 이하 ('19.2.12.부터)			

※ '18.9.14. 이후 국내에 1주택 이상을 보유한 1세대가 조정대상지역에 신규 주택을 취득하여 장기 일반민간임대주택으로 등록하더라도 양도소득세 중과

해석사례. 사전-2022-법규재산-0455(2022.05.31.)

「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자의 임대무기간 내 등록 말소 신청(같은 법 제43조에 따라 임대무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우로 한정)으로 등록이 말소된 이후 1년 이내 양도하는 주택(임대기간요건 외에 해당 목의 다른 요건은 갖추어야 함)은 양도소득세가 중과배제 되는 것입니다.

이 경우, 「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호 가목은 2018년 3월 31일까지 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 주택에 한정하는 것입니다.

8 임대주택이 자동말소 된 이후에도 계속 임대해야 중과 배제 되는지?

◎ 강민국씨가 임대하던 B주택이 '21.1월 자동말소 됨

- 강민국씨는 향후 B주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택이 자동말소 된 경우에도 계속 임대하고 있어야 양도시 중과 배제 한다고 하던데,

- 저는 임대주택이 자동말소 된 후 임대를 계속하기가 어려운 상황인데 임대 하지 않은 상태에서 B주택 양도시 중과 배제를 받을 순 없나요?

A. 임대주택이 자동말소된 경우에는 임대료 5% 증액제한 등 특례요건*을 준수 하지 않더라도 해당 임대주택 양도시 중과 배제가 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B임대주택 양도시 임대를 하고 있지 않더라도 기본세율 적용이 가능합니다.



* 1 계속 임대, 2임대료 증액 제한(5%), 3사업자등록 유지

해석사례. 서면-2022-법규재산-0208(2022.03.30.)

답 변

「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호가목 및 다목부터 마목까지의 규정(이하 “해당목”이라 함)에 해당하는 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정 법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정하며, 이하 “쟁점주택”이라 함)을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된 후 양도하는 경우, 등록이 말소된 후 양도일 현재까지 쟁점주택을 「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호 각목 외의 부분 본문과 해당 목에서 정하는 바에 따라 임대하지 않더라도 같은 법 제104조제7항에 따른 세율을 적용하지 않는 것입니다.

질의내용

임대사업자등록 자동말소 후 아래 3가지 특례 요건을 준수하지 않더라도 장기임대주택을 양도하는 경우 양도소득세 중과세율 적용 배제가 가능한지 여부

질의 1) 양도 당시 임대하고 있어야 하는지

질의 2) 양도일까지 임대료 증액상한(5%)을 준수해야 하는지

질의 3) 양도일까지 세무서 사업자등록을 유지해야 하는지

9

장기로 임대하던 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제율은?

㉠ 최민음씨는 '16.11월 아파트를 임대주택으로 등록하고 임대 중임

- 임대주택이 '24.11월 자동말소 될 예정이나, 2년 더 임대할 예정임

Q. 아파트를 장기임대주택으로 등록하여 8년 동안 임대하다 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정됨에 따라 자동말소 될 예정입니다.

- 자동말소 된 이후에도 계속 임대하여 전체 임대기간이 10년 이상이면 장기보유특별공제율은 어떻게 되나요?

A. 「조세특례제한법」 제97조의3에 따른 장기보유특별공제율 적용은 8년 이상 등록·임대한 경우에는 50%, 10년 이상 등록·임대한 경우에는 70%를 적용하는 것입니다.

- 따라서, 귀하의 경우 임대주택이 자동말소 되어 8년 동안 등록·임대하였으므로 장기보유특별공제율은 50%를 적용합니다.

해석사례 1. 서면-2020-법령해석재산-3286(2021.05.11.)

「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 것) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 등록이 말소되는 경우 해당 주택은 8년 동안 등록 및 임대한 것으로 보아 「조세특례제한법」 제97조의3제1항 본문에 따른 과세특례를 적용하며, 같은 항 단서는 적용하지 않는 것입니다.

해석사례 2. 사전-2021-법령해석재산-1613(2021.12.10.)

장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 등록이 말소되는 경우 해당 주택은 8년 동안 등록 및 임대한 것으로 보는 것입니다.

해석사례 3. 서면-2021-법규재산-8062(2022.03.16.)

「조세특례제한법」 제97조의3(이하 “쟁점특례” 라 함) 제1항에 따른 장기일반민간임대주택등(이하 “쟁점주택” 이라 함)을 같은 법 시행령 제97조의3제3항 각 호의 요건을 모두 충족하면서 의무임대기간동안 계속하여 임대한 후 양도하는 경우, 양도일 현재까지 쟁점주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 또는 제5호에 따른 임대주택으로 등록하여 임대하고 있지 않은 경우에도 쟁점특례를 적용받을 수 있는 것입니다.

10

아파트 임대등록이 자동말소된 후에도 계속 임대하여 10년 이상 임대 시 양도소득세 100% 감면이 가능한지?

㉠ 김세정씨는 '16.11월 아파트를 임대주택으로 등록하고 임대 중임

- 임대주택이 '24.11월 자동말소 될 예정이나, 2년 더 임대할 예정임

Q. 아파트를 장기임대주택으로 등록하여 8년 동안 임대하다 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정됨에 따라 자동말소 될 예정입니다.

- 자동말소 된 이후 계속 임대하여 전체 임대기간이 10년 이상이면 양도 소득세 100% 감면이 가능한가요?

A. 「조세특례제한법」 제97조의5에 따른 임대주택에 대한 양도소득세 100% 감면은 장기일반민간임대주택으로 10년 이상 계속하여 등록하고 임대한 경우에 적용되는 것입니다.



- 따라서, 귀하의 경우 임대주택이 자동말소 되어 8년 동안 등록하고 임대 하였으므로 양도소득세 100% 감면을 적용할 수 없는 것입니다.
- 다만, 귀하의 경우 「조세특례제한법」 제97조의3에 따른 고율의 장기보유 특별공제율(50%) 적용은 가능합니다.

해석사례 1. 서면-2021-법령해석재산-2824(2021.12.20.)

「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 것) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 등록이 말소되는 경우에는 「조세특례제한법」 제97조의5【장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세 감면】규정을 적용받을 수 없는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2020-법령해석재산-2164(2020.09.22.)

「조세특례제한법」 제97조의5에 따른 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 감면을 적용함에 있어서 장기일반민간임대주택의 보유기간 중 리모델링사업으로 장기일반민간임대주택이 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하게 되는 경우에는 「조세특례제한법」 제97조의5에 따른 감면대상에 해당하지 않는 것입니다.

금융소득종합과세 주요 문답

— 국세청, 2021. 6

1 금융소득종합과세의 의의

[1-1] 금융소득종합과세제도란 무엇입니까?

- 금융소득종합과세란 연간 이자소득과 배당소득 합계액이 2천만원을 초과하는 경우 금융소득을 사업소득 등 다른 종합소득과 합산하여 종합소득세율(누진세율)로 소득세를 과세하는 것을 말합니다.
- 금융소득이 2천만원을 초과하는 경우 금융소득 전체를 종합과세하는 것이나 종합과세기준금액(2천만원)을 기점으로 한 세부담의 급격한 증가문제를 보완하고, 금융소득종합과세시 최소한 원천징수세율(14%) 이상의 세부담이 되도록 하기 위해 소득세법 제62조에 의한 비교과세방법에 따라 산출세액을 계산합니다.
 - ☞ 기준금액 이하금액은 형식적으로 종합과세되나 원천징수세율에 의해 산출세액을 계산하므로 실질적으로는 분리과세 되는 것과 동일함
 - ☞ 비교과세 산출세액 계산은 [7-1], [7-2]를 참고하시기 바랍니다.
- 연간 금융소득 합계액이 2천만원 이하인 경우에는 금융회사 등에서의 원천징수로 납세의무가 종결됩니다. 따라서 사업소득 등 다른 종합소득이 있더라도 금융소득은 종합소득세 신고대상이 아닙니다.

다만, 국외금융소득과 같이 국내에서 원천징수되지 않은 금융소득은 2천만원 이하인 경우에도 종합소득세 신고를 하여야 합니다.

[1-2] 금융소득이 있으면 모두 종합소득세를 신고해야 합니까?

- 연간 금융소득 합계액이 2천만원을 초과하는 사람과 국내에서 원천징수 되지 않는 금융소득이 있는 사람 등은 금융소득에 대해 종합소득세 신고의무가 있습니다.
 - 종합과세 되는 금융소득은 다음연도 5월말까지 주소지 관할세무서에 종합소득세 확정신고를 하여야 합니다. 따라서 2021년 귀속 금융소득에 대해서는 2022년 5월1일부터 5월31일(성실신고확인대상사업자는 6월30일)까지 소득자의 납세지 관할 세무서에 종합소득세 확정신



고를 하면 됩니다.

- 연간 개인의 금융소득 합계액이 2천만원 이하인 경우에는 해당 금융소득은 종합소득세 신고 대상이 아닙니다.
 - 다만, 개인합산 금융소득이 2천만원 이하인 경우에도 금융소득으로서 국내에서 원천징수되지 않은 금융소득은 종합소득세 신고대상입니다.
- ☞ 자세한 내용은 [5-2]를 참고하시기 바랍니다.

2

금융소득이 종합과세 되는 납세의무자

[2-1] 금융소득이 종합과세 되는 납세의무자는 누구입니까?

- 금융소득이 종합과세 되는 납세의무자는 거주자인 개인과 개인으로 보는 법인 아닌 단체입니다.(법인은 금융소득종합과세와 관련이 없습니다)
 - 법인 아닌 단체 중 수익을 구성원에게 배분하지 않는 단체로서 단체명을 표기하여 금융거래를 하는 단체는 금융소득종합과세 대상자에 해당되지 않습니다.(※예 : 동창회, 친목회, 중증, 등록되지 않은 종교기관 등)

[2-2] 비거주자의 금융소득은 어떻게 과세됩니까?

- 비거주자의 금융소득은 해당 금융소득이 비거주자의 국내사업장의 사업소득 및 부동산임대소득과 관련이 있는 금융소득이 2천만원을 초과하는 경우에는 해당 사업소득 등과 합산하여 신고하여야 합니다.
- 비거주자가 국내사업장이 없거나(국내사업장이 있으나 국내사업장에 귀속되지 않는 경우 포함) 부동산임대소득이 없는 경우에는 금융소득종합과세대상자에 해당되지 않습니다. 따라서 금융소득이 2천만원을 초과하여도 소득세가 종합과세 되지 않습니다.

[2-3] 자녀의 금융소득도 부모의 금융소득에 합산됩니까?

- 금융소득종합과세제도는 개인별로 연간 금융소득이 2천만원을 초과할 때 종합과세를 하는 제도입니다. 따라서 자녀의 금융소득은 부모의 금융소득에 합산되지 않습니다. 다만, 명의만 자녀명의로 된 경우는 실제 소유자에게 합산과세 됩니다.

[2-4] 공동사업을 하면서 사업과 관련된 주거채 통장에서 매월 이자소득이 발생하고 있는데 종합소득세 신고 시 이자소득을 대표자의 다른 소득과 합산신고 해야 하는지요?

- 사업자가 자산을 공유 또는 합유 하거나 공동으로 사업을 경영하는 경우에는 그 지분 또는

손익분배의 비율에 의하여 분배되었거나 분배될 소득금액에 따라 각 거주자별로 그 소득금액을 계산하는 것이므로 공동사업에서 발생하는 금융소득은 공동사업자의 지분 또는 손익분배의 비율에 의하여 분배되었거나 분배될 금액을 각 거주자의 금융소득에 합산하여 신고하는 것입니다. (금융소득이 2천만원을 초과하여 종합과세하는 경우)

3 금융소득의 범위

[3-1] 금융소득이란 무엇입니까?

- 금융소득이란 이자소득과 배당소득을 말합니다.

$$\text{금융소득} = \text{이자소득} + \text{배당소득}$$

[3-2] 이자소득이란 무엇입니까?

- 이자소득이란 해당 과세기간에 발생한 다음 소득을 말합니다.
 1. 국가나 지방자치단체가 발행한 채권 또는 증권의 이자와 할인액
 2. 내국법인이 발행한 채권 또는 증권의 이자와 할인액
 3. 국내에서 받는 예금(적금·부금·예탁금 및 우편대체 포함)의 이자
 4. 「상호저축은행법」에 의한 신용계(信用契) 또는 신용부금으로 인한 이익
 5. 외국법인의 국내지점 또는 국내영업소에서 발행한 채권이나 증권의 이자와 할인액
 6. 외국법인이 발행한 채권 또는 증권의 이자와 할인액
 7. 국외에서 받는 예금의 이자
 8. 채권 또는 증권의 환매조건부매매차익
 9. 저축성보험의 보험차익
 10. 직장공제회 초과반환금
 11. 비영업대금(非營業貸金)의 이익
 12. 제1호부터 제11호까지의 소득과 유사한 소득으로서 금전 사용에 따른 대가로서의 성격이 있는 것('02.1.1. 이후 최초 발생 소득부터 “유형별 포괄과세” 적용)
 13. 제1호부터 제12호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 소득을 발생시키는 거래 또는 행위와 파생상품이 결합된 경우 해당 파생상품의 거래 또는 행위로부터의 이익

[3-3] 배당소득이란 무엇입니까?

- 배당소득은 해당 과세기간에 발생한 다음의 소득을 말합니다.
 1. 내국법인으로부터 받는 이익이나 잉여금의 배당 또는 분배금
 2. 법인으로 보는 단체로부터 받는 배당금 또는 분배금



- 2의2. 「법인세법」제5조제2항에 따라 내국법인으로 보는 신탁재산(“법인과세신탁재산”)으로부터 받는 배당금 또는 분배금
3. 의제배당(擬制配當)
4. 「법인세법」에 따라 배당으로 처분된 금액
5. 국내 또는 국외에서 받는 집합투자기금으로부터의 이익
- 5의2. 국내 또는 국외에서 받는 파생결합증권 또는 파생결합사채로부터의 이익
6. 외국법인으로부터 받는 이익이나 잉여금의 배당 또는 분배금
7. 「국제조세조정에 관한 법률」제17조에 따라 배당받은 것으로 간주된 금액
8. 제43조에 따른 공동사업에서 발생한 소득금액 중 같은 조 제1항에 따른 출자공동사업자에 대한 손익분배비율에 해당하는 금액
9. 제1호부터 제5호까지, 제5호의2, 제6호 및 제7호에 따른 소득과 유사한 소득으로서 수익 분배의 성격이 있는 것(‘02.1.1. 이후 최초 발생 소득부터 “유형별 포괄과세” 적용)
10. 제1호부터 제5호까지 제5호의2 및 제6호부터 제9호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 소득을 발생시키는 거래 또는 행위와 파생상품이 결합된 경우 해당 파생상품의 거래 또는 행위로부터의 이익

[3-4] 채권을 보유하여 지급받는 이자도 금융소득에 해당됩니까?

- 거주자가 국·공채나 회사채 등 채권을 보유하여 보유기간에 대해 지급받는 이자소득은 금융소득에 해당됩니다.

[3-5] 주식이나 채권의 매매차익도 금융소득에 해당됩니까?

- 거주자가 주식이나 채권 등 유가증권을 매매하여 취득하는 매매차익은 금융소득이 아니므로 금융소득종합과세 대상이 아닙니다.
- 다만, 주권상장법인의 대주주나 비상장법인의 주주가 주식을 양도한 경우에 발생하는 양도차익은 양도소득세 과세대상에 해당됩니다.

[3-6] 국외금융회사 등에 예금하거나 외국정부나 외국법인이 발행한 채권을 매입하여 지급받는 이자도 금융소득에 해당됩니까?

- 국외에서 지급받는 이자도 금융소득에 해당되는 이자소득입니다.
 - ① 국외금융회사 등에 예금하여 국외에서 받는 예금의 이자와 투자신탁의 이익
 - ② 외국법인이 발행한 채권을 보유하여 지급받는 이자와 할인액
- ※ 이자소득으로 국내에서 원천징수 되지 않은 경우에는 지급받는 금액의 크기에 관계없이 종합과세 됩니다.

[3-7] 외국법인이 발행한 주식을 보유하여 지급받는 배당도 금융소득에 해당됩니까?

- 외국법인이 발행한 주식을 보유하고 지급받는 이익이나 잉여금의 배당 또는 분배금은 금융소득에 해당됩니다.
- ※ 배당소득으로 국내에서 원천징수 되지 않은 경우에는 지급받는 금액의 크기에 관계없이 종합과세 됩니다.

[3-8] 사업자가 임대보증금 등을 예금하여 얻은 이자소득도 종합과세 됩니까?

- 사업을 영위하는 거주자가 임차인으로부터 받는 임대보증금 등을 정기에금 등으로 금융회사 등에 예치하고 지급받는 이자는 이자소득입니다.
- 해당 이자소득은 사업소득으로 과세되지 않고, 그 이자소득을 다른 이자·배당소득과 합산한 금액이 연간 2천만원을 초과하는 경우에는 종합과세 됩니다.

[3-9] 금융소득금액은 실제로 지급받는 금액으로 합니까?

- 금융소득금액은 소득자가 실제로 지급받은 금액으로 하는 것이 아니고 금융소득 지급자가 원천징수하는 소득세와 지방소득세를 공제하기 전의 이자·배당소득금액 총액을 말합니다.
- 예를 들어 이자소득 1,000만원에서 소득세 140만원(14%), 지방소득세 14만원(소득세의 10%)을 차감하고 846만원만 지급받더라도 이자소득은 1,000만원입니다.

[3-10] 금융소득 산출세액 계산시에 비용은 공제받을 수 있습니까?

- 거주자의 이자소득과 배당소득은 소득세법상 필요경비(비용)가 인정되지 않습니다. 따라서 지급받는 금액(수입금액) 자체가 이자 소득금액 또는 배당소득금액이 됩니다.
- 즉, 금융소득이 발생된 금융자산(예금 등)이 금융회사 등에서 대출받은 차입금일 경우에 차입금에 대해 지급한 지급이자나 예금인출 등에 소요된 교통비 등 비용이 발생되어도 이를 차감하지 않습니다.

[3-11] 비상장회사인 기업구조조정전문회사로부터 배당금을 받았는데 종합과세배당소득인지요?

- 기업구조조정전문회사로부터 받는 배당소득은 2천만원 초과 시 종합과세되는 금융소득입니다.

[3-12] 국내사업장이 없는 비거주자가 국내 금융회사 등에 사업소득 외 재산을 예치하고 있는 경우 금융소득종합과세 여부는?

- 국내사업장 및 국내에 있는 부동산 또는 부동산상의 권리와 국내에서 취득한 광업권, 조광권, 지하수의 개발이용권, 어업권, 토사석채취에 관한 권리의 양도임대 기타 운영으로 인하여 발생하는 소득이 없는 비거주자가 수취하는 이자·배당소득은 각각 분리하여 과세함으로써 납



세의무가 종결되므로 이때의 이자·배당소득은 금융소득종합과세대상에 해당하지 아니합니다.

[3-13] 외국의 증권시장에 상장된 외국법인의 주주가 금전배당을 받으면서 국내에서 지급대리인에 의하여 원천징수 된 경우에 종합과세대상에 해당하는지요?

- 국외금융소득으로서 국내에서 원천징수 된 경우에는 다른 이자·배당소득과 합산한 금액이 연간 2천만원을 초과하는 경우에 종합과세 됩니다.

[3-14] 경영에 참여하지 않고 출자만 한 공동사업(이하 “출자공동사업”이라함)에서 분배받은 소득은 다른 사업소득과 소득세 신고방법이 어떻게 다른가요?

- 출자공동사업에서 분배받은 소득은 배당소득으로 분류되며, 다른 금융소득과 달리 분배받은 소득이 2천만원 이하인 경우에도 반드시 소득세 확정신고를 하여야 합니다.
- 또한, 출자공동사업에서 분배받은 배당소득에 대해서는 25%의 원천징수세율이 적용되며, 종합과세기준금액(2천만원) 초과여부 판단 및 배당가산(Gross-up) 대상에서 제외됩니다.
- ☞ 출자공동사업에서 분배받은 배당소득 비교과세방법은 [7-1]을 참고하시기 바랍니다.

[3-15] 경영에 참여하지 않고 출자만 한 동업기업에서 배분받은 소득(이하 “동업기업에서 배분받은 소득”이라 함)과 출자공동사업에서 분배받은 소득의 소득세 신고방법에 차이가 있나요?

- 동업기업에서 배분받은 소득도 출자공동사업에서 분배받은 소득과 같이 배당소득으로 분류되며, 배당가산(Gross-up) 대상에서 제외됩니다.
- 다만, 출자공동사업에서 배분받은 소득은 종합과세기준금액(2천만원)을 초과하지 않더라도 반드시 금융소득에 대해 소득세 확정신고를 하여야 하나, 동업기업에서 배분받은 배당소득은 다른 금융소득과 합산하여 종합과세기준금액을 초과하는 경우에만 소득세 확정신고를 합니다.

4

금융소득종합과세로 인한 세부담

[4-1] 금융소득종합과세로 금융소득에 대한 세금이 종전보다 늘어납니까?

- 금융소득종합과세에도 불구하고 일부 고액 금융소득자를 제외한 대부분의 국민들은 세금이 크게 줄었습니다.
 - 이는 금융소득종합과세 시행과 함께 원천징수세율이 연차적으로 인하되어 금융회사 등에서 원천징수하는 세금이 크게 줄어들기 때문입니다.

연 도 별	1999년	2000년	2001년	2005년이후
원천징수세율	22.0%	20.0%	15.0%	14%
(지방소득세율)	(2.2%)	(2%)	(1.5%)	(1.4%)

※ 예를 들면 이자소득이 1,000만원인 경우에

- 1999년에는 세금 242만원을 납부하고 758만원을 수령
- 2001년 이후에는 세금 165만원 납부, 835만원 수령
- 2005년 이후에는 세금 154만원 납부, 846만원 수령

[4-2] 금융소득종합과세로 인하여 금융소득이 2천만원 이하인 사람도 세금이 늘어납니까?

- 금융소득종합과세 시행과 함께 금융소득이 연간 2천만원 이하인 대부분의 사람은 신고 등 추가적 불편 없이 세금부담은 크게 줄었습니다.
 - 금융소득이 2천만원 이하인 사람은 금융소득종합과세 대상자에 해당되지 않습니다. 따라서 금융소득종합과세 이전과 동일하게 금융회사 등의 원천징수로 납세의무가 종결됩니다.(분리과세)
 - 원천징수세율 인하로 금융회사 등에서 원천징수하는 세금이 크게 줄었습니다.
- ☞ 자세한 내용은 [4-1]을 참고하시기 바랍니다.

[4-3] 장기채권 등에 대하여 분리과세를 선택하면 종합과세 하는 것보다 세금부담이 줄어드나요?

- 연간 금융소득이 2천만원 이하인 경우에는 분리과세를 선택할 필요가 없습니다.
 - 분리과세를 선택하면 이자소득이 30%(지방소득세 포함 33%)로 원천징수되어, 분리과세를 선택하지 않은 경우인 14%(지방소득세 포함 15.4%)의 원천징수에 비하여 세 부담이 2배로 늘어납니다.
- 세법개정으로 2018.1.1. 이후 발행하는 장기보유채권에 대한 이자소득 분리과세(30%) 제도가 폐지되어 해당채권에서 발생하는 이자소득은 다른 종합과세 대상 금융소득과 합산하여 2천만원을 초과하는 경우 종합과세 대상으로 신고하여야 합니다.

5 종합과세 되는 금융소득금액의 계산

[5-1] 모든 금융소득이 종합과세 되는 금융소득입니까?(종합과세대상에서 제외되는 금융소득은 무엇입니까?)

- 금융소득 종합과세대상은 연간 금융소득이 2천만원을 초과하는 경우입니다.
 - 그러나 소득세가 비과세되는 금융소득과 분리과세 되는 금융소득은 해당 금융소득의 크기



에 불구하고 종합과세대상에서 제외됩니다.

☞ 자세한 내용은 제2장과 제3장의 본문 중 비과세와 분리과세 부분을 참고하시기 바랍니다.

[5-2] 금융소득이 2천만원 이하인 경우에도 종합과세 되는 금융소득이 있습니까?

- 국내에서 원천징수 되지 않은 금융소득과 출자공동사업자에 대한 배당소득은 금융소득의 크기와 관계없이 계속하여 종합과세 됩니다.
- 2천만원은 14%의 세율을 적용하여 종합과세하고, 2천만원을 초과하는 금액은 기본세율(6%~45%)로 종합과세 합니다.

[5-3] 금융소득 2천만원 초과액은 어떻게 계산합니까?

- 국내에서 원천징수 되지 않은 금융소득을 포함한 연간 금융소득에서 종합과세대상이 아닌 비과세 및 분리과세 금융소득을 제외한 금융소득의 합계액으로 2천만원 초과여부를 계산합니다.

[5-4] 종합과세 되는 금융소득금액은 어떻게 계산합니까?

- 거주자의 종합과세대상이 되는 금융소득은 이자·배당소득을 연도별로 합산하여 2천만원을 초과하는 경우 금융소득 전체가 종합과세 됩니다.

[5-5] 국내에서 원천징수 되지 않은 금융소득은 종합과세 대상입니까?

- 이자·배당 중 국내에서 원천징수 되지 않은 것은 모두 종합과세 되는 금융소득입니다.
- 다만, 해당 금융소득이 국내 금융회사 등에서 원천징수 된 경우에는 연간 2천만원을 초과하는 경우에만 종합과세 됩니다.

[5-6] 소득세가 비과세되는 금융소득도 종합과세 됩니까?

- 소득세가 비과세되는 이자·배당소득은 모두 금융소득종합과세 대상에서 제외됩니다.

[5-7] 세금우대저축의 이자·배당소득도 종합과세 대상입니까?

- 금융회사 등에서 원천징수세율이 14% 보다 낮은 세율인 9%를 적용하여 원천징수하는 세금우대저축의 이자·배당소득은 분리과세 되는 금융소득으로 종합과세대상에서 제외됩니다.

[5-8] 예금·적금이자 보다 대출에 따른 이자비용이 더 많은데 원천징수세액이 환급되지 않는 이유는 무엇입니까?

- 이자소득에 대해서는 별도의 필요경비가 인정되지 않습니다. 따라서 경매관련 소송비용, 대여금 관련 차입금의 이자, 대여금 알선사례비 등이 이자소득금액 계산에 있어서 필요경비로 공

제되지 않습니다.

[5-9] 금융소득 2천만원까지는 종합과세 신고대상이 아닌 걸로 아는데 이때 2천만원은 세전 이자소득인지 아니면 세후 이자소득인가요?

- 종합과세 신고대상 소득여부 판단은 세전 이자소득으로 하는 것이며, 이때 2천만원 이하인 경우라도 국내에서 원천징수 되지 않는 금융소득이 있는 경우에는 종합소득세를 신고하여야 합니다.

[5-10] 금융소득만 있는 거주자가 기부금공제를 받을 수 있는지요?

- 원천징수세율(14%)을 적용받는 이자·배당소득을 제외한 기본세율(6~42%)이 적용되는 소득금액에 대해서는 기부금공제를 적용받을 수 있습니다.

6 금융소득의 수입시기

[6-1] 어떠한 기준으로 연도별 금융소득을 계산합니까?

- 금융소득은 연도별로 개인 금융소득을 파악한 후에 종합과세 되는 금융소득금액을 계산합니다.
- 금융소득이 귀속되는 연도(귀속연도)는 해당 금융소득의 수입시기에 의하여 결정됩니다. 이자 등을 실지로 지급받지 않아도 수입시기가 도래하면 금융소득이 발생하는 경우가 있으므로 수입시기에 유의하여야 합니다.
- ☞ 금융소득 종류별 수입시기에 대한 자세한 내용은 제2장과 제3장의 본문 중 수입시기 부분을 참고하시기 바랍니다.

[6-2] 비상장법인의 주주총회 잉여금처분 결의일(기명주식)이 2021.3.10.인 경우 2022년 종합소득세 신고대상입니까?

- 배당소득의 경우 잉여금처분 결의일이 수입시기이므로 2020사업연도에 대한 배당이 2021.3.10.에 잉여금처분 결의된 경우에는 2021년 귀속 배당소득이 되므로 금융소득종합과세 대상일 경우 다른 종합소득과 합산하여 2022년 5월31일(성실신고확인대상사업자는 6월30일)까지 종합소득세 신고하는 것입니다.

[6-3] 2018.1.15.부터 3년간 납입한 정기에금이 2021.1.15.에 만기가 되어 원금과 만기이자를 수령한 경우 종합소득세 신고는 어떻게 하나요?

- 정기에금은 실제로 이자를 지급받은 날을 수입시기로 하므로 2021년에 만기가 되어 이자를



수령한 경우에는 2020년 귀속 이자소득이므로 2022년 5월31일(성실신고확인대상사업자는 6월30일)까지 종합소득세 신고하는 것입니다.

7

금융소득에 대한 산출세액의 계산

[7-1] 금융소득 산출세액은 어떻게 계산합니까?

- 금융소득이 종합과세 되는 경우에 산출세액은 비교과세방법에 의하여 계산합니다.
 - 비교과세란 금융소득을 종합과세 할 경우의 소득세가 원천징수하는 경우의 소득세보다 적어지지 않도록 하기 위한 것입니다.
 - 금융소득을 종합과세할 때의 산출세액과 금융소득이 종합과세되지 않는다고 가정할 경우의 원천징수세액을 서로 비교하여 큰 금액을 산출세액으로 하는 것을 말합니다.
- 비교과세에 의한 산출세액 계산 시 출자공동사업자로부터 받는 배당소득은 금융소득이 아닌 다른 종합소득에 합산하여 산출세액을 계산합니다.

<비교과세방법>

다음 ①과 ②중 큰 금액을 종합소득 산출세액으로 합니다.

① 금융소득을 기본세율로 과세 시 산출세액(㉠+㉡)

- ㉠ 2천만원을 초과하는 금융소득과 금융소득 이외의 종합소득에 대해 종합소득공제 후 기본세율(6~42%)을 적용하여 계산한 소득세
- ㉡ 2천만원 이하 금융소득에 14%의 세율을 적용하여 계산한 소득세

② 금융소득을 원천징수세율로 과세 시 산출세액(㉢+㉣)

- ㉢ 금융소득 전체에 14%(비영업대금의 이익은 25%)의 세율을 적용한 소득세
- ㉣ 금융소득 이외의 종합소득에 대해 종합소득공제 후 기본세율을 적용하여 계산한 소득세
- * 다만, ㉣의 세액이 출자공동사업자에 대한 배당소득에 대하여 14%의 세율을 적용하여 계산한 세액과 금융소득 및 출자공동사업자에 대한 배당소득을 제외한 다른 종합소득금액에 대한 산출세액을 합산한 금액에 미달하는 경우 종합소득 비교세액으로 한다.

[7-2] 금융소득종합과세 비교과세 사례

【사례 1】 2천만원을 초과하는 이자소득이 있는 경우(14% 이자소득만 있음)

- (1) 2021년도 종합소득현황
- ① 은행예금 이자 : 50,000,000원
 - ② 회 사 채 이자 : 50,000,000원
 - ③ 세금우대종합저축의 이자 : 5,000,000원
- (2) 종합소득공제는 5,100,000원

(계산내역)

- (1) 종합과세 되는 금융소득금액

① 종합과세되는 금융소득금액 : 1억원(은행예금이자 및 회사채이자)

☞ 세금우대종합저축의 이자는 분리과세되는 금융소득으로 종합과세되는 금융소득금액에서 제외됨

② 기준금액초과 금융소득 : $100,000,000 - 20,000,000 = 80,000,000$ 원

(2) 종합소득 산출세액의 계산

① 금융소득을 기본세율로 과세 시 산출세액

$$\begin{aligned} & (2\text{천만원 초과금액} - \text{종합소득공제}) \times \text{기본세율} + 2\text{천만원} \times 14\% \\ & = (80,000,000 - 5,100,000) \times \text{기본세율} - \text{누진공제} + (20,000,000 \times 14\%) \\ & = (74,900,000 \times 24\% - 5,220,000) + 2,800,000 \\ & = 12,756,000 + 2,800,000 = 15,556,000\text{원} \end{aligned}$$

② 금융소득을 원천징수세율로 과세 시 산출세액

$$\text{금융소득} \times 14\% = 100,000,000 \times 14\% = 14,000,000\text{원}$$

③ 종합소득산출세액은 ① 과 ② 중 큰 금액인 15,556,000원

【사례 2】 이자소득과 배당소득이 함께 있는 경우

(1) 2021년도 종합소득현황

- ① 은행예금 이자 : 10,000,000원
- ② 비영업대금이익 : 30,000,000원
- ③ 비상장법인 배당 : 30,000,000원
- ④ 상장법인 배당 : 20,000,000원

(2) 종합소득공제는 5,100,000원

(계산내역)

(1) 종합과세 되는 금융소득금액

① 종합과세 되는 금융소득 : 90,000,000원

② 기준금액초과 금융소득

$$90,000,000 - 20,000,000 = 70,000,000\text{원}$$

$$\bullet \text{Gross-up 금액} = 50,000,000 \times 11\% = 5,500,000\text{원}$$

$$\bullet \text{다른 종합소득과 합산} : 70,000,000 + 5,500,000 = 75,500,000\text{원}$$

(2) 종합소득 산출세액의 계산

① 금융소득을 기본세율로 과세 시 산출세액

$$\begin{aligned} & (\text{종합과세금액} + \text{Gross-up금액} - \text{종합소득공제}) \times \text{기본세율} - \text{누진공제액} + (2\text{천만} \\ & \text{원} \times 14\%) \\ & = \{(70,000,000 + 5,500,000 - 5,100,000) \times 24\% - 5,220,000\} + 20,000,000 \\ & \times 14\% \\ & = 11,676,000 + 2,800,000 = 14,476,000\text{원} \end{aligned}$$



- ② 금융소득을 원천징수세율로 과세 시 산출세액
 $(\text{비영업대금이익} \times 25\%) + \{ (\text{그외 금융소득금액} \times 14\%)$
 $= (30,000,000 \times 25\%) + \{ (60,000,000 \times 14\%) = 15,900,000\text{원}$
- ③ 종합소득산출세액은 ① 과 ② 중 큰 금액인 15,900,000원

【사례 3】 이자소득과 사업소득이 함께 있는 경우

- (1) 2021년도 종합소득현황
 ① 은행예금 이자 : 60,000,000원
 ② 사업소득금액 : 30,000,000원
 (2) 종합소득공제는 5,100,000원으로 가정

(계산내역)

- (1) 종합과세 되는 금융소득금액
 ① 종합과세 되는 금융소득 : 60,000,000원
- (2) 종합소득 산출세액의 계산
 ① 금융소득을 기본세율로 과세 시 산출세액
 $(2\text{천만원 초과금액} + \text{사업소득금액} - \text{종합소득공제}) \times \text{기본세율} + 2\text{천만원} \times 14\%$
 $= (40,000,000 + 30,000,000 - 5,100,000) \times \text{기본세율} + 20,000,000 \times 14\%$
 $= (64,900,000 \times 24\% - 5,220,000) + 2,800,000 = 13,156,000\text{원}$
- ② 금융소득을 원천징수세율로 과세 시 산출세액
 $\text{금융소득금액} \times 14\% + (\text{사업소득금액} - \text{종합소득공제}) \times \text{기본세율}$
 $= 60,000,000 \times 14\% + (30,000,000 - 5,100,000) \times \text{기본세율}$
 $= 8,400,000 + (24,900,000 \times 15\% - 1,080,000) = 11,055,000\text{원}$
- ③ 종합소득산출세액은 ① 과 ② 중 큰 금액인 13,156,000원

[7-3] 국내에서 원천징수되지 않는 국외금융소득이 370만원 있고, 타소득이 1,000만원
 있는 경우 산출세액 계산을 어떻게 하는지요?(소득공제 210만원)

- 국내에서 원천징수되지 않은 금융소득이 있는 경우에는 산출세액을 다음과 같이 계산합니다.
- ① $[1,000\text{만원} - 210\text{만원}(\text{소득공제})] \times 6\% = 474,000\text{원}$
 ② $370\text{만원} \times 14\% = 518,000\text{원}$
 ①과 ②의 합계금액인 992,000원이 산출세액입니다.

[7-4] 사업 소득과 이자소득이 있고, 사업소득금액에서 결손금이 발생하였을 경우 이자
 소득에서도 결손금을 공제할 수 있는지요?

- 사업소득에서 결손금이 발생한 거주자가 종합소득과세표준에 이자소득이 있는 경우 원천징수
 세율(14%)을 적용받는 부분은 결손금 및 이월 결손금의 공제대상에서 제외되나, 종합소득세

율(누진세율)을 적용받는 이자소득부분에 대해서는 납세자가 그 소득금액 범위 안에서 공제 여부 및 공제금액을 결정할 수 있습니다.

8

배당세액공제

[8-1] 배당세액공제는 무엇인가요?

- 법인단계에서 이미 법인세가 과세된 소득을 주주에게 배당할 때 그 배당소득에 대하여 다시 과세하면 동일한 소득에 대한 이중과세 문제가 발생하게 되므로, 이러한 문제를 해소하기 위해 법인세 과세분인 배당가산액(Gross-up 금액)을 배당소득금액에 가산하였다가 다시 산출세액에서 공제하는데 이를 “배당세액공제”라 합니다.
- 다만, 배당세액공제 시 배당가산(Gross-up)에 의해 산출된 세액이 최소한 원천징수세율을 적용하여 산출된 세액 이상이 되도록 종합과세 기준금액을 초과하는 부분에 대하여만 배당세액공제를 적용합니다.

☞ 2011~2020귀속 배당가산 시 적용되는 배당가산율은 11/100입니다.
(2009.1.1.~2010.12.31. 기간은 12/100)

[8-2] 모든 배당소득에 대해 배당세액공제가 적용되나요?

- 배당세액공제는 이중과세 조정을 위해 법인단계에서 이미 법인세가 과세된 배당소득에 대해서만 배당세액공제를 적용합니다. 따라서 다음의 배당소득은 배당세액공제를 적용하지 않습니다.
 - ① 자기주식 또는 자기출자지분의 소각이익의 자본전입으로 인한 의제배당
 - ② 토지의 재평가차액의 자본전입으로 인한 의제배당
 - ③ 법인이 자기주식 또는 자기출자지분을 보유한 상태에서 대통령령으로 정하는 자본준비금·재평가적립금을 자본전입을 함에 따라 해당 법인 외의 주주 등의 지분비율이 증가한 경우 증가한 지분비율에 상당하는 주식 등의 가액에 의한 의제배당
 - ④ 「조세특례제한법」 제132조의 규정에 의한 최저한세가 적용되지 아니하는 법인세의 비과세·면제·감면 또는 소득공제(「조세특례제한법」 외의 법률에 의한 비과세·면제·감면 또는 소득공제를 포함한다)를 받은 대통령령으로 정하는 법인으로부터 받은 배당소득이 있는 경우에는 해당 배당소득금액에 아래 산식의 비율을 곱하여 산출한 금액

$$\text{비율} = \frac{\text{직전 2개 사업연도의 감면대상소득금액의 합계액} \times \text{감면비율}}{\text{직전 2개 사업연도의 총소득금액의 합계액}}$$

※ 「법인세법」 제51조의 2 또는 「조세특례제한법」 제100조의 16을 적용받는 법인은 100분의 100으로 하며, 비율은 100%를 한도로 한다.

**[8-3] 배당세액공제액은 어떻게 계산하나요?**

- 배당세액공제 시 배당가산에 의해 산출된 세액이 최소한 원천징수세율을 적용하여 계산된 세액 이상이 되도록 종합과세 기준금액을 초과하는 부분에 대하여만 배당세액공제를 적용하며 구체적인 계산방법은 다음과 같습니다.
- 배당세액공제액 : 아래 ①, ② 중 작은 금액
 - ① 배당가산액(Grosss-up 금액)
 - ② 종합소득산출세액 - 분리과세방법에 의한 산출세액

[8-4] 배당가산이 적용되는 배당소득과 적용되지 않는 배당소득이 함께 있는 경우 배당세액공제대상 배당소득은 어떻게 계산하나요?

- 금융소득 종합과세기준금액(2천만원)은 납세자에게 유리하도록 아래 순서에 따라 합산합니다.
 - ① 이자소득부터 합산
 - ② 배당가산(Grosss-up)이 적용되지 않는 배당소득을 합산
 - ③ 배당가산(Grosss-up)이 적용되는 배당소득을 합산
- ☞ 자세한 내용은 [7-2] 계산사례 참조

9**신고·납부****[9-1] 종합과세 되는 금융소득이 있는 사람은 소득세 신고를 어떻게 합니까?**

- 연간 금융소득이 2천만원을 초과하는 금액이 있거나 국내에서 원천징수 되지 않는 금융소득이 있는 사람은 다음연도 5월(성실신고확인 대상자는 6월)까지 종합소득세 확정신고를 하여야 합니다.
 - 2021년 금융소득은 2022년 5월 31일(성실신고확인 대상자는 6월 30일)까지 주소지 관할세무서에 종합소득세를 신고하여야 합니다.
 - ※ 금융소득이 2천만원 이하인 경우에도 금융소득으로서 국내에서 원천징수되지 않은 금융소득은 종합소득세 확정신고를 하여야 합니다.

[9-2] 금융소득이 부부에게 모두 있는 경우는 부부 중 누가 신고합니까?

- 개인별 연간 금융소득이 2천만원을 초과하는 경우에 초과하는 금융소득은 부부 각자 개인별로 금융소득 이외의 다른 종합소득금액과 합산하여 신고합니다.

[9-3] 봉급생활자인데 비상장법인의 배당소득이 있는 경우 종합소득세를 신고해야 합니까?

- 배당소득이 2천만원을 초과하는 경우에는 근로소득과 합산하여 종합소득세 확정신고를 하여야 합니다.

10 금융소득명세서 제공

[10-1] 금융소득종합과세 대상에 해당하는지 알 수 없는데 금융소득내역을 세무서에서 확인할 수 있나요?

- 금융소득 종합과세 대상자의 신고편의를 위해 금융회사 등 원천징수의무자가 제출한 금융소득지급명세서를 기초로 하여 매년 종합소득세 확정신고 기간 중에만 금융소득명세서를 제공합니다. 올해의 경우 2022.5.1.~2022.5.31.(성실신고확인 대상자는 6.30까지)기간 중 제공합니다.
- 금융소득명세서는 홈택스(www.hometax.go.kr)나 세무서 방문을 통해 제공받을 수 있습니다.
- 홈택스 조회 : 금융소득자 본인이 [신고/납부] → [세금신고] → [종합소득세] → [금융소득]를 통해 직접 조회할 수 있습니다.(공동(간편)인증서로 로그인한 경우만 가능)
- 서면요청 : 금융소득자 본인이 신분증을 지참하고 가까운 세무서에 방문하여 금융소득명세서 제공신청서를 작성·제출하면 됩니다. 다만, 금융소득자가 미성년자일 경우에는 법정대리인(부모 등)의 신분증과 가족관계증명서를 제출하여야 하며, 대리인이 요청하는 경우 소득자의 위임장(인감증명서를 첨부)과 대리인 신분증을 첨부하여야 합니다.

[10-2] 금융소득이 있는 경우에는 언제든지 세무서에 금융소득명세서 제공을 요청할 수 있나요?

- 세무서에서의 금융소득명세서 제공은 금융소득 종합과세대상자의 신고편의를 위해 종합소득세 확정신고 기간 중에만 제공하는 것이므로 금융소득이 2천만원을 초과하지 않거나 확정신고 기간 외의 기간에는 거래하는 금융회사 등을 통해 개별적으로 확인하여야 합니다.

[10-3] 세무서에서 제공 받은 금융소득명세서와 금융회사 등에서 제공 받은 자료가 다른데 어떤 자료를 기준으로 신고해야 하나?

- 금융회사 등에서 금융소득 지급명세서를 제출하지 아니하였거나 중복제출, 오류자료를 제출한 경우에는 금융소득명세서 내용이 사실과 다를 수 있으므로 해당 금융회사 등을 통해 확인하시기 바라며, 누락된 자료는 해당 금융회사 등에서 개별적으로 수집하여 신고해야 합니다.

[10-4] 세무서에서 제공받은 금융소득명세서를 금융회사 등 다른 기관에 소득금액을 증명하는 서류로 제출이 가능하니까?

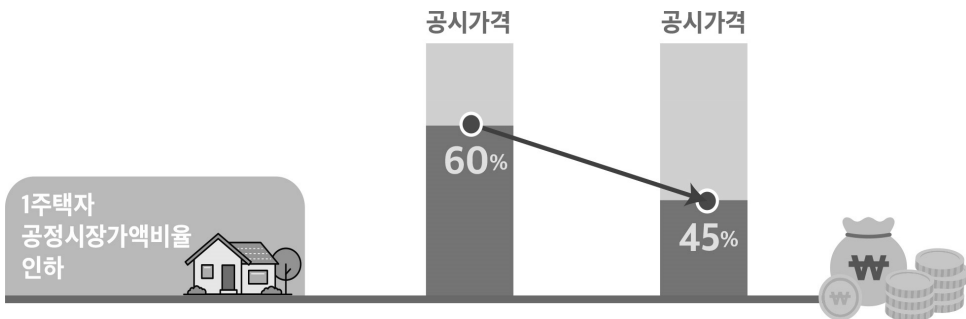
- 세무서에서 제공하는 금융소득명세서는 금융소득 종합과세 대상자의 신고 편의를 위해 제공하는 명세서일 뿐 금융소득금액을 증명하는 서류가 아니므로 금융회사 등 다른 기관에 소득금액을 증명하는 서류로 제출할 수 없습니다.

공시가 상승으로 늘어난 주택 재산세 부담, 공정시장가액비율 인하로 덜어준다

- 행정안전부, 2022. 6

1. 추진 배경

- 행정안전부(장관 이상민)는 6월 16일(목) 공시가격 상승에 따른 1주택자 세부담 완화 방안으로, 공정시장가액비율을 현행 60%에서 45%로 하향 조정하기로 했다고 밝혔다.



- 정부는 당초 「지방세특례제한법」을 개정하여 재산세 과세표준을 2022년 대신 2021년 공시가격으로 적용*하기로 하였으나, 최근 국회 입법 논의동향 등을 감안하여 「지방세법 시행령」을 개정하기로 한 것이다.

* 최종 세부담은 '21년 세액과 '22년 세액 중 적은 금액으로 동결

- 이는 법 통과가 지연될 경우 공시가 상승분이 세부담에 반영되어 최대 30%까지 인상*될 수 있는 점을 감안, 7월 감면된 고지서 발송을 위해서는 시행령 개정이 불가피하다고 판단한 데 따른 것이다.

* 전년 납부세액 대비 세부담상한 : 공시 3억이하 5%, 3~6억 10%, 6억초과 30%

2. 공정시장가액비율 인하 효과

《적용 대상 : 1세대 1주택자》

- 2021년 기준 재산세 과세대상 주택 1,910만호 중 1주택자가 보유한 주택은 980만호 (51.3%)로, 올해도 작년과 비슷한 수준인 전체 주택의 약 51%가 세부담 인하 혜택을 받을

공시가 상승으로 늘어난
주택 재산세 부담,
공정시장가액비율 인하로 덜어준다

것으로 보인다.

《인하 수준 : 1주택자 세부담 2020년 수준 환원》

- 1주택자가 부담하는 세부담 합계액을 2020년 수준으로 환원하는 공정시장가액비율은 45%이며,
 - (1주택자의 세부담 합계액) 현행 60% 유지 시 대비 7,666억원 감소하여, 공시가격 급등 이전인 2020년 수준 이하로 낮아질 것으로 분석됐다.
 - (주택 1호당 평균 재산세) 현행 60% 유지 시 43.9만원이지만, 45%로 인하 시 36.1만원으로 7.8만원이 경감(17.8%↓)될 것으로 보인다.

《 개별주택 재산세 부담완화 사례 》

'20년		'21년		'22년		
공시가격	재산세	공시가격	재산세	공시가격	재산세	
					현행 (비율60%)	개정 (비율 45%)
0.97억	15.1만원	1억	12.0만원	1.07억	12.6만원	9.6만원
2.54억	45.5만원	3억	38.1만원	3.3억	41.9만원	35.0만원
4.10억	86.6만원	5억	79.1만원	5.5억	87.0만원	72.5만원
8.00억	222.0만원	9억	227.0만원	10억	296.4만원	203.4만원
8.85억	253.6만원	11억	325.5만원	12.58억	392.4만원	275.4만원

※ 개별주택의 실제 납부세액은 공시가격 상승률, 세부담상한 효과 등에 따라 상이할 수 있음

3. 향후 일정

- 행정안전부는 6월 16일(목) 「지방세법 시행령」 개정안을 입법예고하고 6월말까지 개정절차를 마무리할 계획이다.
 - 주택분 재산세의 절반(1기분)은 7월에* 부과되어 7월 16일부터 8월 1일까지 납부하면 되며, 나머지 절반(2기분)은 9월에 부과되어 9월 16일부터 9월 30일까지 납부하면 된다.
 - * 세액이 20만원 이하인 경우는 7월에 전액 부과
- 이상민 행정안전부 장관은 “짧은 기간 과도한 공시가 상승으로 늘어난 재산세 부담을 조세원리에 따라 합리적으로 개선해 나갈 계획”이라며, “이번 조치가 주택 실수요자와 서민의 주거 안정에 도움이 될것으로 기대한다”고 밝혔다.



참고

공정시장가액비율 조정 관련 예상 Q&A

1. '22년 공시가격 상승에 따른 보유세 부담완화 방안이 앞서 발표한 민생대책(5.30.)과 달라졌는데 그 이유는?

- '22.7월 재산세 1기분 납부 前 민생대책 방안('21년 공시가 활용, 5.30) 적용을 위해서는 6월말 「지방세특례제한법」 개정이 완료돼야 하나,
 - 국회일정 등 최근 국회 논의동향 등을 감안하여 7월에 감면된 고지서를 발송하기 위해 보완방안을 마련한 것임

2. '21년 공시가 적용 방안과 공정시장가액비율 조정방안 비교?

- '21년 공시가 적용방안은 과세표준으로 '21년 공시가를 적용하되, '21년과 '22년중 적은 금액으로 세액을 동결시키는 방안이며,
- 공정시장가액비율 조정은 과세표준으로 '22년 공시가를 적용하되 과표적용비율을 60%에서 45%로 낮춰 세액을 인하하는 방안임

《 주택 재산세 부담완화방안 비교 》

구분	'21년 공시가 적용(안)	공정시장가액비율 조정(안)
개정대상	법률(지방세특례제한법)	시행령(지방세법 시행령)
과세표준	'21년 공시가격	'22년 공시가격
세부담	'21년과 '22년 세액중 적은 금액	공정시장가액비율을 45%로 인하한 금액
특 징	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 개별주택의 세부담이 '21년 납부세액으로 동결 	<ul style="list-style-type: none"> • 1주택자의 세부담 합계액이 '20년 수준 이하로 환원 • 모든 개별주택의 세부담이 '20년 납부세액으로 동결되지 않는

3. 공정시장가액비율 인하에 따른 재산세 감경 효과는?

- 1주택자*가 부담하는 세 부담 합계액을 '20년 수준으로 환원하는 공정시장가액비율은 45%이며,
* '21년 기준 재산세 과세대상 주택 1,910만호 중 1주택자 보유 주택 980만호(51.3%)
- 1주택자 세 부담 합계액은 현행 대비 7,666억원 감소하여, 공시가격 급등 이전인 '20년수준 이하로 인하될 것으로 보임
- 1주택자의 '22년 세 부담을 '21년 수준으로 동결하는 '21년 공시가 적용 방안보다 2,015억원이 추가 경감될 것으로 예상

《 개별주택 재산세 부담완화 사례 》

'20년		'21년		'22년		
공시가격	재산세	공시가격	재산세	공시가격	재산세	
					현행 (비율60%)	개정 (비율 45%)
0.97억	15.1만원	1억	12.0만원	1.07억	12.6만원	9.6만원
2.54억	45.5만원	3억	38.1만원	3.3억	41.9만원	35.0만원
4.10억	86.6만원	5억	79.1만원	5.5억	87.0만원	72.5만원
8.00억	222.0만원	9억	227.0만원	10억	296.4만원	203.4만원
8.85억	253.6만원	11억	325.5만원	12.58억	392.4만원	275.4만원

※ 개별주택의 실제 납부세액은 공시가격 상승률, 세 부담상한 효과 등에 따라 상이할 수 있음

4. 공정시장가액비율을 조정할 경우 '20년 납부세액 대비 세 부담이 증가하는 주택이 발생하는 것이 아닌지?

- 개별 주택의 세 부담 증감 효과는 '20년 납부세액 대비 증감액 뿐만 아니라,
- 그간의 세 부담상한에 따른 세 부담 경감 혜택 등을 종합적으로 고려해야 할 필요가 있음
- 시세 상승은 높았으나 세 부담상한 적용으로 그간 시세 상승분 보다 낮은 세금을 부담했던 주택은 '20년 납부세액 대비 증가하고,
- 세 부담상한이 적용되지 않았거나 적용 혜택이 적어 시세 상승분 만큼 세금을 부담해 온 주택은 세 부담이 감소



❖ 세 부담 사례 비교

- 사례A의 '22년 세 부담은 '20년 대비 증가(13만원)하나, △현행 대비 4만원 감경 혜택과 △2년간 세 부담상한 혜택(67만원)을 고려할 경우, 3년간 총 71만원 경감
 - 사례B의 '22년 세 부담은 '20년 대비 감소(9만원)하나, △현행 대비 30만원 감경 혜택과 △2년간 세 부담상한 혜택(24만원)을 고려할 경우, 3년간 총 54만원 경감
- ⇒ 사례A가 '20년 대비 세 부담이 증가하고 현행대비 경감혜택이 적은 것(A 4만원, B 30만원)은 그간 세 부담상한 혜택을 많이 받고 있었던 데에 원인이 있음

구분		'20년	'21년	'22년	
				현행 (비율60%)	개정 (비율45%)
사례 (A)	공시가격	5억	6억	7억	
	산출세액(㉠)	110만원	126만원	160만원	101만원
	세 부담상한액(㉡)	88만원	81만원	105만원	105만원
	납부세액(min㉠,㉡)	88만원	81만원	105만원	101만원
	세 부담상한 혜택(㉠-㉡)	22만원	45만원		
사례 (B)	공시가격	5억	6억	7억	
	산출세액(㉢)	110만원	126만원	160만원	101만원
	세 부담상한액(㉣)	112만원	102만원	132만원	132만원
	납부세액(min㉢,㉣)	110만원	102만원	131만원	101만원
	세 부담상한혜택(㉢-㉣)	0	24만원		

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명	6월 17일(금)	6월 20일(월)	6월 21일(화)	6월 22일(수)	6월 23일(목)
미 달 러 (USD)	1284.10	1287.50	1291.70	1290.60	1295.70
일 본 엔 (JPY)	968.73	952.40	955.93	1359.45	951.78
영 국 파 운 드 (GBP)	1585.41	1573.20	1582.85	1584.15	1588.53
캐 나 다 달 러 (CAD)	991.66	989.51	995.07	998.53	1000.42
홍 콩 달 러 (HKD)	163.59	164.02	164.55	164.41	165.06
위 안 화 (CNH)	191.62	192.12	193.18	193.11	192.99
유 로 화 (EUR)	1354.60	1350.59	1358.55	1359.45	1369.23
호 주 달 러 (AUD)	905.03	893.85	899.28	898.97	897.01
싱 가 폴 달 러 (SGD)	928.09	927.16	930.38	931.34	934.31
말 레 이 시 아 링 기 트 (MYR)	291.68	292.48	293.47	293.45	294.14