

상장사·중소기업의 투명회계·적법세금·성공경영 정보



안세회계법인 재경저널

공인회계사 조세 eAnSe.com

온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송



중기업
경영관리
외주화

2024/ 10/ 2 통권 1695호

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

종합부동산세 합산배제 및
과세특례

CFO·회계실무자·조세전문가 정보

- 지속가능경영을 위한 리스크의 이해
- 임직원이 개인용으로 법인카드 사용한 경우 우선 가 지급금으로 반영한 후 급여 등으로 대체함
- 소득세법 시행령 등 5개 시행령 개정
- 종합부동산세 합산배제 및 과세특례
- 부당이익을 누려온 리베이트 탈세자, 끝까지 추적하여 불공정의 고리를 끊겠습니다

CMO·마케팅 Tax consulting 섹션

- 해외 현지 자회사에게 제조 의뢰하여 수출하는 경우 제조업 아닌 도매업으로 분류되더라도 가업승계 특례는 적용됨 (p.12)

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

〈법인·개인에게 거래대금이나 소득지급시 원천징수와 지급명세서 제출〉

개념, 구분		원천징수세율 (지방소득세 10% 별도)	지급명세서 제출
법인	이자소득	14%	이자소득 지급명세서
	비영업대금이익	25%	이자소득 지급명세서
	금융회사 이자	0%	해당 없음
	배당소득	0%	배당소득 지급명세서
	사업소득 등	0%	세금계산서, 계산서 등
개인	금융상품이자	14%	이자소득 지급명세서
	비영업대금이자	25%	이자소득 지급명세서
	배당소득	14%	배당소득 지급명세서
	사업소득	3%	사업소득 지급명세서
	기타소득	8%(= 40%×20%)	기타소득 지급명세서
	근로소득	종합소득기본세율 (6% ~ 45%)	근로소득 지급명세서
	사적연금소득	이익의 4%	연금소득 지급명세서

(안세회계법인 대표이사 박윤종공인회계사 작성)

안세회계법인
02-829-7557

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

안전조세정보
02-829-7575

주 간 안세회계법인 재경저널

통권 1695호 / 주간 40호

2024. 10. 2. (수)

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



♣ 회원가입 문의 안내

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

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

**정회원(주간+월간 등)
월 구독료
5만원**

eAnSe.com의 차별화특장

- ① 오늘 30분내 Q&A 전송
- ② 핵심내용 영문번역
- ③ 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 재경전략	법인·개인에게 거래대금이나 소득지급시 원천징수와 지급명세서 제출	표지
CEO의 경영 산책	지속가능경영을 위한 리스크의 이해	2
세무·회계상담자문 (남들은 무슨 고민할까?)	- 유가증권(주식)의 제각가능 문의 - 기부 관련 문의 - 해외현지법인 대부투자 이자율 문의 - 해외 토지취득 시 문제될 사항이 있는지	5 6
눈에 맞는 절세미인	임직원이 개인용도로 법인카드 사용한 경우 우선 가지금으로 반영한 후 급여 등으로 대체함	7
매일 절세재무요점	- 2024세법개정안 중 주식 양도소득이월과세 내용 - 현행 해외주식 직접투자 VS 금융투자세 세율 비교	9 10
직장인 Survival	대인거리와 설득효과	11
최신 판례예규 (이런저런 유권해석)	- 외국 위탁가공무역업을 영위하는 기업은 제조업이 아닌 도매업을 영 위하는 것으로 보아 조특법§30의6 가업승계 대상업종을 영위하는 것 임 (사전법규재산-678, 2024.02.14) - 「조세특례제한법」 제100조의15에 따라 동업기업과세특례적용을 받 는 경우에, 거주자군의 동업기업 소득금액은 동업기업을 하나의 거주 자로 보아 「소득세법」에 따라 계산하는 것임 (사전법규소득-473, 2024.02.22)	12 13
세정뉴스와 해설	10월 나온다는 '중소기업 우대 저축공제'...어떻게 구성되나	14
마케팅 Tax consulting	해외 현지 자회사에게 제조 의뢰하여 수출하는 경우 제조업 아닌 도매 업으로 분류되더라도 가업승계 특례는 적용됨	12
세무정보	- 소득세법 시행령 등5개 시행령 개정 - 종합부동산세 합산배제 및 과세특례 - 부당이익을 누려온 리베이트 탈세자, 끝까지 추적하여 불공정의 고리 를 끊겠습니다	15 19 40
세무환율정보	부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재 정환율	4

지속가능경영을 위한 리스크의 이해



이재권 안세회계법인 지속가능경영자문센터장
공인회계사, 경영학박사, CIA

한국윤리경영학회 산학협력 부회장 (현), 서강대 내부감사전문과정 교육운영위원
서울시립대, 국립 한밭대 겸임교수, 한국회계정보학회 부회장
한국경영교육학회 산학협력 부회장, 국민권익위원회 청렴민관협의회 공정신뢰분과위원장
딜로이트 안진회계법인 ERS(Enterprise Risk Services) 부대표
한국공인회계사회 정보기술연구위원장
Touche Ross Australia, Melbourne : Advanced Technology Group 근무

최근 미국의 대통령 선거, 미국 연방준비제도의 금리 인하, 중동분쟁 및 우크라이나 전쟁 등으로 글로벌 경영환경의 불확실성이 높아지고 있다. 위와 같은 급변하는 환경에서 경영의 지속가능성을 확보하고, 예기치 않은 사태 등에 대처하기 위해서는 전사적 관점의 리스크 관리가 중시된다. 우리 기업에 리스크 관리가 보편화되어 있지는 않으나 유럽 등 서구에서 리스크 관리의 필수적인 경영도구가 되었다. 영국의 경우 정부기관 등에서 리스크 관리를 사실상 의무화(Comply or Explain Principle : 리스크 관리 기준을 따르되 이를 준수하지 않을 경우 그 이유를 설명하도록 함)하고 있다. EU(유럽연합)에서는 매년 회원국에 거액의 개발자금을 지원하고 있는데 학교 신축과 같은 사업의 경우에는 자금지원에 앞서 반드시 리스크 분석을 하도록 요구하고 있다. 미국, 영국, 호주, 뉴질랜드 등의 국가에서는 정부기관 및 상장기업을 중심으로 기업 거버넌스, 리스크 관리 및 통제활동(GRC)의 한 축으로 리스크 관리를 사실상 의무화하고 있는데 반해 우리나라에서는 아직까지 이를 의무화하는 법제가 마련되어 있지 않다.

한국ESG기준원이 제정한 「기업지배구조 모범규준」의 '이사회 리더십 - 이사회의 역할과 책임' 항목에서 ① 리스크 관리의 필요성 ② 리스크 관리 위임 ③ 리스크 관리 전담 인력 ④ 이사회의 내부통제 책임 ⑤ 리스크 관리 및 내부통제시스템 검토 등의 내용을 정하고 있으며, 「환경경영 모범규준」 및 「사회책임경영 모범규준」에서도 환경 경영 및 사회책임 경영과 관련한 리스크 관리 세부 내용을 별도로 기술하고 있다. 「기업지배구조 모범규준」에서 이사회는 체계적인 리스크 관리를 위하여 내부통제 및 리스크관리체계를 마련하여 운영할 것을 권고하고 있다.

- 이사회는 내부통제를 중시하는 조직문화 확산을 유도해야 하며, 실효적인 내부통제시스템 구축, 내부통제 체계 구축·운영과 관련된 기본방침과 정책 결정 등 내부통제에 대한 최종적인 책임이 있다.
- 이사회는 기업의 리스크 관리 및 내부통제 시스템을 매년 검토하고 검토내역을 공시하여야 한다

- 합리적이고 체계적인 내부통제 및 리스크 관리를 위하여 이사회 내에 리스크관리위원회를 설치할 것을 권고한다. 이사회는 여건에 따라 감사위원회 등 리스크관리위원회에 준하는 독립성과 전문성을 갖춘 이사회 내 위원회에 해당 업무를 위임할 수 있다.
- 기업은 전담인력의 배치와 책임자의 지정을 통하여 체계적인 리스크 관리 활동을 수행하도록 하여야 한다.

전사적으로 체계화된 리스크 관리는 다음과 같은 효익을 가져온다.

- ① 기업 경영 및 내부통제의 시스템적 관리 : 조직 경영과 내부통제를 개인의 역량이 아닌 시스템에 의해 체계적으로 수행하므로 초보 경영자나 관리자라 할지라도 단기간에 일정한 수준의 경영과 내부통제를 수행할 수 있다.
- ② 목표 지향적 관리 : 리스크 관리의 출발점은 경영자가 목표를 인식하는 데서 출발하고 최종적으로 목표 달성에 의해 리스크 관리의 효과성을 평가할 수 있다.
- ③ 정보의 공유 : 모든 조직구성원이 전체 조직의 리스크, 통제 활동, 대응조치 등의 정보를 시스템을 통하여 공유하므로 부서간, 구성원간 의사소통을 원활히 한다.
- ④ 책임의식 향상 : 리스크마다 책임자를 명시(“나의 리스크”)하므로 담당 직무(리스크)에 대한 책임 의식이 높아진다.
- ⑤ 글로벌 추세 부합 : EU 등 국제기구는 물론 주요국 정부, 기업 등의 경우 리스크 관리가 의무화되어 있는 점을 고려할 때 리스크 관리의 도입은 글로벌 추세에 부합한다.

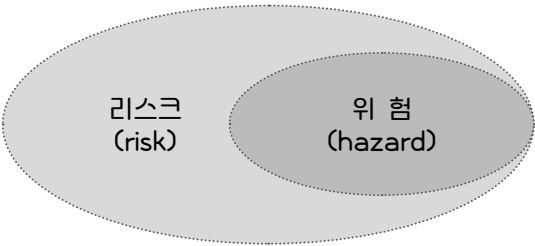
리스크(risk)란 ‘사건(event)이 발생하여 목표 달성에 부정적인 영향을 미칠 가능성’이다. 리스크 관리는 목표를 설정하는 곳에서 시작된다. 목표가 없으면 리스크 관리도 없다. 예를 들면, A는 ○○회사 인사부장이다. 그는 최근 인사부장 직위에 보임되었다. A부장은 신입사원을 채용하는데 있어 리스크 관리 방식에 의해 업무를 수행한다. 먼저 신입직원 채용 목표를 설정한다. 신입사원 채용 목표는 ‘업무수행능력을 갖추고 조직문화 적응력이 뛰어나서 회사에 장기간 근무할 수 있는 직원 10명 채용’이라고 설정한다.(강기승, 리스크 관리, 2024. 7. 2. pp.14-15.)

A 인사부장이 이러한 목표를 세웠으면 이것이 달성될 수 있도록 노력하여야 한다. 우선 이런 목표를 달성하는데 방해가 되는 요소들을 찾아본다. 다음은 그가 찾아낸 목표 달성을 방해하는 요소들의 예시하면 다음과 같다.

- ① 채용공고가 충분히 전파되지 않아 지원자수가 많지 않을 가능성
- ② 이력서, 자기소개서를 제대로 심사하지 못해 부적격 지원자를 채용할 위험
- ③ 면접관의 능력이 부족하여 면접과정에서 업무능력이 부족한 지원자를 선발할 가능성
- ④ 지원자의 외국어 공인점수가 높음에도 실질적 외국어 구사능력이 부족하여 외국 바이어와 상담을 제대로 할 수 없는 위험
- ⑤ 신입사원이 조직문화에 적응하지 못하여 조기 퇴사할 가능성
- ⑥ 채용 과정에서 남녀고용평등법, 개인정보보호법 등 법률을 위반할 가능성
- ⑦ 신입직원에게 지급할 인건비를 제 때 조달하지 못할 위험 등

위에 열거한 것이 목표 달성을 방해하는 요소들이다. 이를 리스크라고 한다. 위 ①부터 ⑦까지 항목을 살펴보면 끝말이 ‘가능성’ 또는 ‘위험’이다. 리스크 관리 실무에서는 리스크를 예시할 때 어떤 부정적 일이 발생할 가능성 또는 위험으로 표현한다.

〈리스크(risk)와 위험(hazard)〉



우리는 종종 리스크를 ‘위험’이라고 부르고 있다. 그러나 리스크를 ‘위험’이라고 번역하는 것은 우리말의 어감을 고려할 때 다소 만족스럽지 못하다. ‘위험’은 아무래도 인명 피해가 발생 하거나 화재, 지진, 홍수, 전염병, 인명 사고, 전산시스템 가동 중단 등 다분히 물리적인 사고를 연상할 가능성이 높기 때문이다. 이런 사고 가능성을 표현하는 용어는 리스크(risk)보다 위험 (hazard)이 더 적당하다. 리스크 관리에서 말하는 리스크는 이런 위험 요소들을 포함하는 것은 물론 조직목표 달성을 방해하는 어떤 요소라도 리스크가 될 수 있기 때문에 이를 위험이 아닌 ‘리스크(risk)’라고 하는 것이다. 다음의 CEO경영산책에서는 “리스크 관리의 실무 요점”에 대하여 예시를 통하여 연재할 예정이다.

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율													
통 화 명				9월 20일 (금)	9월 23일 (월)	9월 24일 (화)	9월 25일 (수)	9월 26일 (목)					
미	달	러	(USD)	1331.80	1329.90	1335.50	1334.30	1328.40					
일	본	엔	(JPY)	932.93	923.93	930.24	932.52	918.01					
영	국	파	운	드	(GBP)	1768.30	1770.76	1782.43	1790.96	1769.36			
캐	나	다	달	러	(CAD)	982.01	980.10	987.03	993.85	984.98			
홍	콩	달	러	(HKD)	170.87	170.70	171.50	171.42	170.63				
중	국	원	(CNH)	188.10	188.57	189.60	189.32	189.48					
유	로	화	(EUR)	1485.22	1484.23	1483.81	1492.75	1478.71					
호	주	달	러	(AUD)	907.02	905.06	912.48	921.33	906.17				
싱	가	폴	달	러	(SGD)	1030.61	1030.21	1034.63	1039.98	1030.09			
말	레	이	시	아	링	기	트	(MYR)	316.34	316.27	317.75	321.21	321.57

유가증권(주식)의 제각가능 문의

- Q** 보유하고 있는 비상장주식에 대해 장부상 제각처리가 가능한지 문의드립니다.
회사는 A라는 업체에 비상장주식을 보유(지분율 19%)하고 있으며, 회계처리는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 처리하고 있습니다.
해당 유가증권에 대해 장부상 손상처리는 하여 장부가액은 0원으로 관리하고 있으나, 실질적인 제각처리는 하지 못한 상황입니다.
A업체의 상태는 아직 존속중이며, 별도의 매출활동은 하지 않고 있습니다.
이러한 상황에서 유가증권(주식)에 대한 제각처리가 가능한지 문의드립니다.
기준서에는 유가증권 제각에 대한 내용이 나와있지 않아 문의드립니다.
- A** 유가증권의 양도나 해당자산의 현금흐름에 대한 계약상의 권리가 소멸한 경우에는 제거가 가능 (K-IFRS 제1119호 문단 3.2.3)한데, 귀사의 경우는 이에 해당되지 않으므로 제거가 가능하지 않다고 판단됩니다.

기부 관련 문의

- Q** 회사에서 기부를 하려고 하는데 회사 비용으로 처리하는 것은 아니고
직원들이 따로 모금한 금액을 외부 단체에 기부하려고 합니다.
이런경우에 회사 장부에 회계처리 되어야 하는 내용이 있을까요?
- A** 회사 직원들이 모금한 금액으로 기부하는 경우 회사거래가 아니므로 회사는 별도의 회계처리가 필요 없습니다. 꼭 해야 한다면 예수금으로 (+)처리 후 전액 기부시 예수금 전액 감액(-) 하면 됩니다.

해외현지법인 대부투자 이자율 문의

Q 당사는 해외현지법인에 대부투자를 하면서 이자율을 당좌대출이자율(4.6%)로 적용하고 있습니다.

당사의 가중평균차입이자율이 당좌대출이자율 보다 높을경우에 해외현지법인에 저리로 제공한 것으로 간주될 수 있는지요?

혹은 국조령 정상이자율로 간주되는 당좌대출이자율로 적용하고 있기 때문에 문제가 없는 것인지요?

A 국외특수관계자와의 거래는 국조법에 의한 정상가격으로 거래해야 하므로, 국조법에 의한 정상가격으로서의 이자율을 적용하면 되는데, 당좌대출이자율이 정상이자율로 인정되고 있으므로 해당 이자율을 적용하면 세무상 문제가 되지 않는다고 판단됩니다.

해외 토지취득 시 문제될 사항이 있는지

Q 회사는 해외(이란)에 있는 지사에서 채권회수와 관련하여 채무자의 토지를 취득하려고 합니다. 현지 지사명의로는 취득이 불가능하여 한국의 본사명의로 취득을 하려고 하는데 이럴 경우 세무나 회계상으로 문제되는 부분이 있는지 문의드립니다.

A 해외 지사명의로 취득이 불가능하여 국내 본사명의로 해외의 토지를 취득하는 행위자체가 세무상으로 문제가 되지는 않는다고 판단됩니다.

임직원이 개인용도로 법인카드 사용한 경우 우선 가지급금으로 반영한 후 급여 등으로 대체함

상담실 백종훈 차장

법인의 업무와 관련된 비용을 신용카드로 결제하는 경우 원칙적으로 당해 법인의 명의로 발급받은 것을 사용하여야 하나, 개인명의로 신용카드를 사용해 법인의 비용을 결제한 경우도 업무관련성만 입증되면 법인의 비용으로 인정된다.

그러나 접대비의 경우만큼은 일반경비와는 달리 반드시 법인명의로 신용카드를 사용해야 비용인정이 되므로, 결제의 편리성뿐만 아니라 법정증빙을 위해서도 거의 모든 기업이 법인카드를 사용하고 있는 것이 현실이다.

하지만 법인카드를 업무와 관련되어 사용하지 않고 임직원의 개인용도로 사용하는 경우가 종종 발생하는데 이러한 경우는 우선 가지급금으로 반영하였다가 해당 임직원의 급여 등과 상계 처리 하는 것이 원칙이다.

임직원이 법인카드를 개인용도로 사용한 경우 우선 가지급금으로 반영함

카드를 사용하여 물품 등을 구입하거나 일반경비로 충당하는 경우, 카드사용시점에 미지급비용으로 처리한 후 추후 카드결제시점에 미지급비용을 상쇄하는 회계처리를 하는데, 회사의 임직원이 법인카드를 개인용도로 사용한 경우에는 우선 '가지급금'으로 처리한 후, 추후에 상환여부에 따라 가지급금과 상계처리하거나 해당 임직원의 급여로 반영한다.

즉, 임직원이 법인카드를 사용함에 따라 지출이 발생되었으나 아직 지출금액의 소속계정 등이 확정되지 않았음으로 일시적으로 처리하기 위해 미결산계정인 가지급금으로 반영한 뒤 계정과목 등이 확정되면 이를 적당한 계정으로 대체하는 것이다.

임직원이 회사의 업무와 상관없는 개인적 목적으로 법인카드를 사용한 뒤 해당 사용금액을 회사로 반환하는 경우는 사용시점에 가계정인 가지급금으로 처리하였던 부분을 입금되는 금액과 상쇄하는 처리를 하면 된다.

◆ 임직원이 개인적 목적으로 법인카드 사용후 사용액을 회사에 반환하는 경우

① 임직원이 법인카드 사용

차) 가지급금 1,000,000

대) 미지급금 1,000,000

② 임직원이 신용카드 사용액을 회사에 입금

차) 보통예금(또는 현금)	1,000,000	대) 가지급금	1,000,000
----------------	-----------	---------	-----------

③ 신용카드 결제일

차) 미지급금	1,000,000	대) 현금	1,000,000
---------	-----------	-------	-----------

하지만 임직원이 법인카드를 회사의 업무와 상관없이 개인적 목적으로 사용하고 해당 금액을 회사에 반환하지 않는 경우에는 해당 사용금액을 해당 임직원의 급여로 반영하여야 한다. 따라서 최초 사용시점에 가지급금으로 우선 반영한 뒤, 상환 받지 못하게 되면 급여로 처리하면 된다.

◆ 임직원이 개인적 목적으로 법인카드 사용후 사용액을 회사에 반환하지 않는 경우

① 신용카드 사용시

차) 가지급금	1,000,000	대) 미지급금	1,000,000
---------	-----------	---------	-----------

② 임직원이 신용카드 사용액을 입금하지 않으면

차) 급여	1,000,000	대) 가지급금	1,000,000
-------	-----------	---------	-----------

③ 신용카드 결제일

차) 미지급금	1,000,000	대) 현금	1,000,000
---------	-----------	-------	-----------

법인카드의 개인용도 사용분은 소득공제 대상 아님

임직원이 법인카드를 개인용도로 사용한 후 회사에 상환한 경우, 즉 법인카드를 사용했지만 실제의 부담은 임직원 개인이 하였더라도 해당 사용액은 연말정산시 신용카드사용금액에 대한 소득공제 대상에 포함되지 않는다.

또한 임직원 개인이 법인카드를 개인용도로 사용한 뒤 회사에 상환하지 않는 경우 회사에서 민사상의 소송을 제기하면 업무상의 배임에 해당될 수도 있으므로 주의해야 한다.

♣ 대법2003도8095, 2006. 5. 26

원심은, 그 채용증거들에 의하여 피고인이 피해자 법인으로부터 교부받아 소지하고 있던 판공비 지출용 법인 신용카드를 업무와는 무관하게 지인들과의 식사대금 등의 결제 등 개인적 용도에 사용한 사실을 인정하였는 바, 기록에 비추어 살펴보면 원심의 증거취사와 사실인정은 수긍할 수 있고 거기에 채증법칙 위배로 인한 사실 오인 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 그러나 원심은 위와 같이 인정된 범죄사실에 대하여 피고인을 업무상 횡령죄로 처벌하였으나 피고인이 피해자 법인으로부터 교부받아 소지하고 있던 판공비 지출용 법인신용카드를 업무와 무관하게 개인적 용도에 사용한 행위는 업무상 배임죄를 구성한다고 봄이 상당하다

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



2024 세법개정안 중 주식 양도소득이월과세 내용

구분	일반적 경우	주식 이월과세 적용
취득가액	수증자(증여받은 사람)가 증여받은 시점의 재산가액	증여자(증여를 하는 사람)의 실제 취득가액
조건	증여받고 1년 후 양도	증여받고 1년 안에 양도



부동산 임대업 가족법인 법인세 세율

현행

과세표준	세율
2억원 이하	9%
2억원 초과 200억원 이하	19%
200억원 초과 3000억원 이하	21%
3000억원 초과	24%

개정

과세표준	세율
200억원 이하	19%
200억원 초과 3000억원 이하	21%
3000억원 초과	24%



현행 해외주식 직접투자 VS 금융투자세 세율 비교

구분	현행 해외주식 등 (분류과세)	금융투자세 도입 시	비고
대상 자산	해외주식	국내주식, 해외주식, 펀드 등	금투세에 해외주식 편입
기본공제	250만원까지 비과세	5000만원까지 비과세 (해외주식은 250만원 비과세)	
기본 세율	비과세 초과분 22%	비과세 초과분 22%	지방세 포함
차익 3억원 초과시	22%	27.5%	지방세 포함



세재개편안 중 기업상속공제 개정안 - 밸류업 우수기업

밸류업 우수기업 요건	① 5년간(2025~2029년) '기업가치 제고계획' 공시 ② 5년간 당기순이익 대비 주주환원액(배당금+자사주 소각액) 비율 이 업종별 평균의 120% 이상
----------------	---

	현행	개정안
대상	중소·중소기업 (매출액 5000억원 미만)	밸류업 우수기업 등은 매출액 제한 폐지
공제한도	최대 600억원	최대 1200억원



대인거리와 설득효과

화자와 청자가 어느 정도의 거리를 두고 설득을 하는지도 설득에 큰 영향을 미친다. 너무 멀리 떨어져 있으면 왠지 서먹한 느낌이 들고, 그렇다고 팔꿈치가 부딪칠 만큼 가까이 있으면 상대를 긴장시킬지도 모른다.

미주리대 심리학자 골드먼 박사는 60-90센티미터 거리에서 이야기를 들은 사람은 오히려 설득을 잘 받아들이지 않는다는 것을 밝혀냈다.

그리고 노스웨스턴대 패터슨 박사 연구진도 화자와 청자의 거리를 다양하게 바꾸며 실험한 결과 120센티미터 정도 떨어져서 이야기 나눌 때 상대가 가장 우호적으로 반응한다는 것을 알아냈다.

이러한 연구를 참고로 할 때 대략 1미터 정도의 거리에서 이야기하는 것이 설득을 성공시키는 요령이라고 할 수 있겠다. 1미터는 서로에게 손을 짚 뺄 정도인 팔꿈치 정도인 거리이다. 그 정도 거리에서 설득하면 지나치게 가깝거나 멀리 있는 것보다는 설득 성공률이 높아진다.

최신 판례예규

Marketing Tax consulting

해외 현지 자회사에게 제조 의뢰하여 수출하는 경우 제조업 아닌 도매업으로 분류되더라도 가업 승계 특례는 적용됨

외국 위탁가공무역업을 영위하는 기업은 제조업이 아닌 도매업을 영위하는 것으로 보아 조특법§30의6 가업승계 대상업종을 영위하는 것임

사전법규재산-678, 2024.02.14

질 의

- 1995년에 설립된 주식회사 ☆☆☆은 베트남 자회사에서 생산한 의류를 미국 등으로 수출하는 업을 주된 업종으로 영위
 - 베트남 자회사는 주식회사 ☆☆☆이 100% 투자하여 설립한 법인으로 국내에서 디자인하여 발주한 의류를 생산하여 국내를 거치지 않고 직접 미국으로 수출
- 주식회사 ☆☆☆은 회계법인의 독립된 감사를 받는 법인으로
 - 재무상태표상 본 위탁가공 제품을 제품매출로 회계처리하고, 베트남 자회사에 임가공비로 지출하는 비용은 제조원가로 처리
- '22.9월 신청인은 주식회사 ☆☆☆의 주식을 수증받음
 - 조특법§30의6에 따른 요건 중 업종요건 외 다른 요건들은 충족한 것으로 전제

질의

- 신청인이 증여받은 주식의 발행법인이 제품을 직접 해외 제조업체(현지 자회사)에 의뢰하여 제조한 후 그 제품을 수출하는 경우,
 - 해당기업이 도매업을 영위하는 것으로 보아 조

특법§30조의6의 가업승계에 대한 증여세 과세 특례를 적용할 수 있는지 여부

회 신

「조세특례제한법」 제30조의6에 따른 가업의 승계에 대한 증여세 과세특례(이하 "쟁점특례")를 적용함에 있어, 승계받을 기업이 자기의 제품을 직접 제조하지 아니하고 국외에 소재하는 현지 자회사에 의뢰하여 제품을 제조한 후 직접 해외로 수출하는 경우, 해당기업의 업종을 도매업으로 분류하여 쟁점특례를 적용하는 것입니다.

「전기사업법」에 따른 소규모전력중개사업자(이하 "중개사업자")가 소규모전력자원과 중개계약을 체결하여 집합자원으로 등록 후 실질적인 전력공급자로서 전력중개시장에 참여하는 경우로서 전력거래소가 집합전력자원에 대한 전력거래대금을 중개사업자에게 지급하는 때에 중개사업자는 거래소에 세금계산서를 발급하는 것임

사전법규부가-729, 2023.12.12

질 의

- 「전기사업법」에 따라 전기신사업 등록을 한 소규모 전력중개사업자가 전력시장에 등록된 태양광, 풍력 발전기 등 소규모전력자원을 모집 결합하여 하나의 집합전력자원으로 등록하고 소규모전력중개시장에 전력거래 당사자로 참여함에 있어
 - 전력거래소가 집합자원에 대한 전력거래대금을 중개사업자에게 지급하는 경우, 중개사업자가 세금계산서를 발급할 수 있는지 여부

회 신

「전기사업법」 제7조의2에 따라 전기신사업 등록을 한 소규모전력중개사업자(이하 "중개사업자")가 같은 법 시행령」 제1조의3에 따른 소규모 전력자원을 보유한 자(이하 "전력자원보유자")와 「소규모전력중개사업 표준약관」 제8조제3항에 따라 '제주 시범사업 참여를 위한 소규모전력 중개사업 계약'을 체결하여 모집·관리한 전력자원을 하나의 집합전력자원으로 등록하고, 제주시범사업의 소규모전력중개시장에 입찰, 운영, 제어 등 실질적인 전력공급자로서의 역할을 수행하면서 참여하는 경우로서 「전력시장운영규칙」 및 소규모전력중개사업 계약 특약서에 따라 한국전력거래소(이하 "전력거래소")가 집합전력자원에 대한 전력거래대금을 중개사업자에게 지급하고, 중개사업자는 중개사업 특약에 따른 전력거래대금 배분방법 등에 따라 전력자원보유자에게 지급하는 경우 「부가가치세법」 제32조에 따라 전력자원 보유자는 중개사업자에게, 중개사업자는 전력거래소에 각각 세금계산서를 발급하는 것임

「조세특례제한법」 제100조의15에 따라 동업기업과세특례적용을 받는 경우에, 거주자군의 동업기업 소득금액은 동업기업을 하나의 거주자로 보아 「소득세법」에 따라 계산하는 것임

사전법규소득-473, 2024.02.22

■ 질 의

- 동업기업과세특례를 적용받는 사모집합투자기구의 수동적동업자가 상장주식 양도차익으로 발생한 동업기업의 소득을 배분받는 경우
 - 집합투자기구로부터의 이익 산정에 관한 「소득세법 시행령」 제26조의2제4항이 적용되는지 여부

■ 회 신

귀 사전답변 신청의 경우 「소득세법 시행령」 제26조의2제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 집합투자기구가 「조세특례제한법」 제100조의15에 따라 동업기업과세특례적용을 받는 경우에, 거주자군의 동업기업 소득금액은 동업기업을 하나의 거주자로 보아 「소득세법」에 따라 계산하는 것입니다.

사내 부속의원에서 소속 직원에게 대가를 받고 소속 직원에게 의료용역을 공급하는 경우 관련 매입세액은 공제하지 아니하는 것임

서면법규부가-20, 2024.01.25

■ 질 의

- 사내 부속의원에서 대가를 받고 소속 직원에게 의료용역을 공급하는 경우 관련 매입세액 공제 여부

■ 회 신

귀 서면질의의 경우 기획재정부 해석(부가가치세제과-68, 2024.1.25.)을 참조하시기 바랍니다.

○ 기획재정부 부가가치세제과-68, 2024.1.25.

귀 질의와 관련하여 사내 부속의원에서 소속 직원에게 대가를 받고 소속 직원에게 의료용역을 공급하는 경우 해당 면세사업과 관련된 매입세액은 공제하지 아니하는 것입니다.



세무·회계·경영(TAM)쟁점뉴스 요약

10월 나온다는 '중소기업 우대 저축공제'... 어떻게 구성되나

국민의힘과 정부가 올해 10월 중 '중소기업 재직자 우대 저축공제'를 출시하겠다고 언급했다.

24일 국민의힘과 정부가 국회 본관에서 '청년 취업지원 대책 관련 당정협의회'를 열고 이같이 밝힌 것.

김상훈 국민의힘 정책위의장은 당정협의 결과 브리핑을 통해 "중소기업 근로자 자산 형성을 위해 '내일채움공제' 가입 제한을 이미 5년에서 3년으로 완화한 바 있다"며 "금년 10월 중 중소기업 재직자 우대 저축 공제를 출시해 중소기업에 근무해도 목돈을 마련할 수 있도록 할 것"이라고 말했다.

중소기업 우대 저축공제는 월 10~50만원의 근로자 납입금, 기업 지원금(납입액의 20%), 은행 금리우대(1~2%), 정부 세제지원 등으로 구성됐다.

아울러 정부는 청년들이 경쟁에서 낙오하지 않고 공정한 출발의 기회를 가질 수 있도록 위기청년 전담 지원 시스템을 마련할 계획이며, 이를 위해 취약청년 지원에 관한 법률(가칭) 제정을 신속하게 추진할 예정이다.

맞춤형 취업지원 서비스 대상도 재학생 18만명, 졸업생 6만명으로 늘린다. 학생들이 일찍부터 자신에게 잘 맞는 일자리에 취업할 수 있도록 돕기 위함이다. 이와 관련 대학일자리플러스센터 예산을 올해 828억원에서 내년 1119억원으로 확대 책정했다.

국가전략기술은 반도체뿐?...R&D 세액공제 심사신청 95%가 반도체

반도체·이차전지·바이오 등 국가 주력 첨단산업 육성을 명목으로 도입한 국가전략기술 투자세액공제 제도가 사실상 반도체 단일 지원 역할만 할 수 있다는 우려가 나왔다.

국회 기획재정위원회 소속 천하람 개혁신당 의원에 따르면, 최근 7년간 국가전략기술 세액공제 심의대상 51조 원 중 95%에 달하는 49조원이 반도체 분야 관련인 것으로 나타났다.

이차전지 분야는 4.1%, 수소는 0.03%에 그쳤다.

신성장·원천기술 세액공제 역시 전체 신청액의 63%가

'차세대 전자정보 디바이스' 분야이며, 해당 분야의 대부분을 지능형 반도체 소재·부품이 차지하고 있다.

현행 세법에서는 '신성장·원천기술' 육성을 위해 지능정보, 로봇, 탄소중립 등 13개 분야를 지원하고 있고, '국가전략기술'에서는 반도체, 이차전지, 백신, 디스플레이, 수소, 미래형 이동수단, 바이오 의약품 등을 지원하고 있다.

신성장·원천기술 및 국가전략기술 세액공제를 받으려면 연구개발 세액공제 기술심의회위원회의 심의를 받아야 한다.

따라서 기술심의회위원회에 심의대상을 살펴보면 어떤 기술분야가 얼마의 세액공제를 요청하는지 알 수 있다.

천 의원은 "반도체 기술은 몹시 중요하지만, 계란을 한 바구니에 담지 말라는 격언이 있듯이 장기적으로 다양한 국가전략기술을 균형 있게 육성하는 방안이 적극 검토되어야 한다"라고 전했다.

세금 안 내려고...

국세청 관리 중인 차명재산 5900억원 육박

타인명의로 재산을 숨겨 국세청이 관리 중인 차명재산이 지난해 3900건을 넘은 것으로 나타났다.

22일 김영진 더불어민주당 의원에 따르면, 국세청이 관리 중인 누적 차명재산 건수는 2023년 기준 3911건으로 전년(3827건) 대비 2.2% 늘어났다.

금액으로는 5857억원에 달한다.

차명재산은 계좌·주식·부동산 등을 본인이 아닌 타인 명의로 취득한 재산을 말한다. 상당수는 탈세가 주목적이다.

차명재산 유형별로는 ▲예·적금 2624건 ▲주식·출자지분 700건 ▲부동산 587건 순이었으나, 금액으로는 주식·출자지분이 4215억원으로 가장 많았다.

김영진 의원은 "차명재산은 세금 탈루와 범죄수익 은닉에 활용될 수 있는 만큼, 국세청이 관리하는 차명재산 건수가 늘어난 점은 눈여겨봐야 한다"라며 "차명재산에 대해서는 국세청이 끝까지 추적해 실명으로 전환하고, 부당이득에 대해서는 철저한 과세를 집행해야 한다"라고 전했다.

한편, 지난해 차명계좌 신고건수는 1만2961건으로 전년(1만3988건) 대비 7.3% 줄었다. 같은 기간 추정세액은 2636억원으로 전년(3485억원) 대비 24.4% 감소했다.

소득세법 시행령 등 5개 시행령 개정

- 기획재정부, 2024. 9 -

기획재정부는 금년도 각종 대책에서 기 발표한 내용 등과 관련한 후속조치로 소득세법 시행령 등 5개 시행령*을 개정합니다.

* 소득세법 시행령, 법인세법 시행령, 조세특례제한법 시행령, 부가가치세법 시행령, 종합부동산세법 시행령

이번 개정안에는 혼인에 따른 1세대 1주택 간주기간 확대(5년→10년)(소득령, 종부령), 상생임대주택 양도세 특례 적용기한 연장(~'26.12월)(소득령), 중소기업 졸업유예기간 확대(3년→5년)(조특령), 주택청약통장에 대한 추징요건 완화(조특령), 회사가 설날·추석에 사원들에게 지급하는 재화에 대해 부가가치세 비과세 적용(최대 10만원)(부가령) 등이 포함되어 있습니다.

시행령 개정안은 입법예고('24.9.12~10.22), 차관회의·국무회의 등의 절차를 거쳐 2024년 11월 중 공포·시행 될 예정이며, 개정안의 자세한 내용은 첨부 자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

참고

소득세법 시행령 등 5개 시행령 개정안 주요내용

1) 소득세법 시행령

① 혼인에 따른 1세대 1주택 간주기간 확대(소득령 §155⑤, §156의2②)

「저출생 반전을 위한 대책」('24.6.17.), 「2024년 세법개정안」('24.7.25.)에서 발표

- (내용) 1주택을 각각 보유한 남녀가 혼인하여 1세대 2주택자가 된 경우 양도소득세의 1세대 1주택* 간주기간 확대(5년→10년)
 - * 양도가액 12억원까지 비과세, 장기보유특별공제 최대 80% 적용
- (필요성) 저출생 대응을 위해 혼인에 대한 세제지원 확대

**② 상생임대주택 양도세 특례 적용기한 연장(소득령 §155의3)**

「하반기 경제정책 방향」(‘24.7.3.), 「2024년 세법개정안」(‘24.7.25.)에서 발표

- (내용) 상생임대주택 양도소득세 특례* 적용기한 2년 연장(~’26.12월)
* 임대료 증가율 5% 이하로 상생임대차계약을 체결하는 경우 조정대상지역 내 주택에 대한 1세대 1주택 비과세 및 장기보유 특별공제 적용시 거주기간 2년 요건 면제
- (필요성) 전월세 시장 안정 지원

③ 소형 신축주택(非아파트) 양도세 중과 주택수 제외 특례 적용기한 연장(소득령 §167의3①)

「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(‘24.8.8.)에서 발표

- (내용) 신축 소형주택을 구입하는 경우, 양도소득세 산정 시 주택수에서 제외하는 기간을 2년 연장(~’27.12월)
- (필요성) 공급이 위축되고 있는 非아파트에 대한 세제지원

④ 건보공단 자료집중기관 지정을 통한 세액공제 증명자료 제출부담 경감(소득령 §216의3, 별표4)

- (내용) 건보공단을 자료집중기관*으로 지정하여 연말정산 시 노인복지장구 및 장애인보장구 관련 의료비에 대한 세액공제 자료제출 간소화
* 소득공제 및 세액공제 증명자료를 발급하는 자가 자료집중기관에 증명자료를 송부하고 국세청은 자료집중기관을 통해 자료를 제공받아 행정 효율화
- (필요성) 노인복지장구·장애인보장구 의료비 세액공제에 대해 연말정산 시 자료제출 절차를 간소화하여 납세자 편의 제고

2) 법인세법 시행령**① 공공임대주택 건설사업자에게 토지 양도시 추가과세 제외(법인령 §92조의2④)**

「하반기 매입임대주택 신속공급 계획」(‘24.6.17.), 「2024년 세법개정안」(‘24.7.25.)에서 발표

- (내용) 법인이 공공임대주택 건설사업자에게 토지 양도시 양도차익 법인세 추가과세(10%) 제외 적용기한 3년 연장(~’27.12월)
- (필요성) 서민·중산층 주거안정을 위해 공공임대주택의 공급 지원

3) 조세특례제한법 시행령

① 중소기업 졸업유예기간 3년 → 5년으로 확대(조특령 §2)

「기업 성장사다리 구축방안」(‘24.6.3.), 「2024년 세법개정안」(‘24.7.25.)에서 발표

- (내용) 기업 성장 지원을 위해 매출액이 중소기업 규모 기준을 초과해도 세제상 중소기업 혜택을 받을 수 있는 유예기간* 연장
 - * (현행) 3년 → (개정) 5년, 코스파·코스닥 상장 중소기업 7년
- (필요성) '24년에 중소기업 규모 기준을 초과한 기업에도 유예기간 연장 혜택을 적용하기 위해 금년 중 개정 필요

② 주택청약통장에 대한 추정요건 등 완화(조특령 §81, 조특칙 별지 서식)

- (내용) 사전청약 취소 등으로 기존 청약통장 부활을 위해 신규 청약통장을 해지하는 경우 소득공제* 적용 유지 및 세액추징** 제외
 - * 청약통장 납입금액의 40% / ** 소득공제 적용 과세기간 이후 납입금액 누계액의 6%
- (필요성) 최근 청약통장 실적 합산제도* 시행('24.7월~, 국토부) 관련 신규 청약통장 해지에 따른 불이익 방지
 - * 청약당첨 후 건설사 과실 등으로 취소되어 기존 청약통장이 부활되는 경우, 당첨 후 기존 통장 부활 전까지 새로 가입한 청약통장의 납입실적 합산(소급 적용)

③ 택시 부가가치세 환급절차 등 규정(조특령 §105의2 신설)

- ※ 택시자동차 구매에 대한 부가가치세 면세제도 종료 후 과세 전환하되, 택시사업자의 부가가치세 경감 혜택을 유지하기 위해 사후환급제도 신설('23년 조특법 既 개정)
- (내용) 환급에 필요한 세부사항(환급 대상, 절차, 제출서류 등) 규정
- (필요성) '25.1.1.부터 제도 시행을 위해 금년 중 세부사항 규정 필요

4) 부가가치세법 시행령

① 설·추석에 회사가 직원들에게 지급하는 재화 부가가치세 비과세 적용 (부가령 §19의2)

「추석 민생안정대책」(‘24.8.28.)에서 발표

- (내용) 설·추석에 회사가 직원들에게 지급하는 재화에 대해서는 기타 복리후생비와 별도로 부가가치세 비과세 적용(최대 10만원)
 - * (현행) 경조사 10만원 + 명절·생일·창립기념일 등 10만원 →
(개선) 경조사 10만원 + 명절 10만원 + 생일·창립기념일 등 10만원



- (필요성) 근로자에 대한 기업의 복리후생 활동 지원, 추석 계기 선물 재화에 대한 소비 진작(금년 추석부터 적용)

5) 종합부동산세법 시행령

① 혼인에 따른 1세대 1주택 간주기간 확대(종부령 §1의2④)

「저출생 반전을 위한 대책」('24.6.17.), 「2024년 세법개정안」('24.7.25.)에서 발표

- (내용) 1주택을 각각 보유한 남녀가 혼인하여 1세대 2주택자가 된 경우 종부세 산정시 1세대 1주택* 간주기간 확대(5년→10년)
* 기본공제금액 12억원, 장기보유특별공제 최대 80%까지 적용
- (필요성) 저출생 대응을 위해 혼인에 대한 세제지원 확대

② 소형 신축주택(非아파트) 종부세 중과 주택수 제외 특례 적용기한 연장 (종부령 §4의3)

「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」('24.8.8.)에서 발표

- (내용) 신축 소형주택을 구입하는 경우, 종부세가 중과되는 주택 수에서 제외하는 기간을 2년 연장(~'27.12월)
- (필요성) 공급이 위축되고 있는 非아파트에 대한 세제지원

③ 종부세 합산배제 대상인 LH 매입확약 공공매입임대주택의 가액기준 상향 (종부령 §3①2)

「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」('24.8.8.)에서 발표

- (내용) LH가 매입확약 후 '25.12.31.까지 착공 신고한 공공매입임대주택(LH 조성 수도권 공공택지 소재)의 합산배제 기준* 완화
* 기존 수도권 매입임대 합산배제 기준: (現) 공시가격 6억원 이하→ (改) 9억원 이하
- (필요성) 조기 주택공급 확대 지원

종합부동산세 합산배제 및 과세특례

- 국세청, 2024. 9 -

- 국세청(청장 강민수)은 올해 종합부동산세 합산배제 및 과세특례 부동산을 소유한 납세자가 편리하게 신청할 수 있도록 6만여 명에게 안내문을 발송하였습니다.
 - 합산배제 및 과세특례 대상 부동산을 소유한 납세자는 11월 정기고지에 반영되도록 9월 16일(월)부터 9월 30일(월)까지 신청을 하시면 됩니다.
 - 기존에 신청한 경우에는 계속 적용되므로 다시 신청하지 않아도 되지만, 임대주택 등록 말소 등으로 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 변동내용을 반드시 신고해야 합니다.
- 합산배제·특례를 신고(신청)기간 내 신고(신청)하지 못한 경우에는 종부세 신고기간(12.1.~12.15.)에 추가로 합산배제·특례 신고(신청)할 수 있습니다.
 - 납부고지서와 관계없이 신고서(신청서)를 제출하고 납부세액을 납부할 경우 고지세액은 자동 취소됩니다.
- (합산배제) 일정 요건을 갖춘 임대주택¹⁾, 사원용주택²⁾ 등과 주택신축용 토지³⁾를 합산배제 신고하면 종합부동산세 과세대상에서 제외됩니다.
 - 1) 지자체·세무서 등록, 의무임대기간(10년 등), 임대료 증액상한(5%) 등
 - 2) 공시가격 6억원 이하 또는 85m² 이하, 임대보증금이 주택 공시가격의 10% 이하 등
 - 3) 주택건설사업자가 주택건설을 위해 취득한 토지로서 취득일로부터 5년 이내 주택법상 사업계획승인을 받을 예정인 토지
- (1세대 1주택 특례) 일시적 2주택¹⁾, 상속주택²⁾, 지방저가주택³⁾ 및 부부공동명의 주택은 특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식⁴⁾을 적용받을 수 있습니다.
 - 1) 1세대 1주택자가 기존 주택을 양도하기 전 신규 주택을 대체 취득하여 과세기준일(6.1.) 현재 일시적으로 2주택이 된 경우로, 신규 주택 취득일로부터 3년 이내 기존 주택을 양도
 - 2) 과세기준일(6.1.) 현재 ① 상속개시일로부터 5년 미경과 또는 ② 상속지분이 전체 주택지분의 40% 이하 또는 ③ 상속지분 공시가격이 6억원 이하(수도권 밖은 3억원 이하) 등
 - 3) 공시가격 3억원 이하, 수도권 밖이면서 광역시·특별자치시가 아닌 지역 소재 등



4) 기본공제 12억, 연령(만 60세 이상) 및 보유기간(5년 이상)에 따른 세액공제(최대 80%) 적용

- (세율적용 특례) 올해 '24.1.10. ~ '25.12.31.까지 취득하는 소형 신축주택¹⁾ 또는 지방 준공 후 미분양주택²⁾ 소유자는 특례를 신청하면, 이 주택들은 세율 적용 시 주택 수 계산에서 제외가 되어 3주택 이상자에게 적용되는 중과세율³⁾을 적용받지 않을 수 있습니다.

1) 전용면적 60m² 이하, 취득가액 6억원 이하(비수도권은 3억 이하), 아파트 제외 등

2) 전용면적 85m² 이하, 취득가액 6억원 이하, 비수도권 소재 등

3) 3주택 이상자 중과세율 0.5%~5%, 2주택 이하자 세율 0.5%~2.7%

- 홈택스*를 이용하시면 미리채움 서비스, 합산배제 자가진단, 세액 모의계산 등 다양한 도움자료를 제공받아 쉽고 편리하게 신청할 수 있습니다.

* 홈택스(중간부분) 세무일정별 자주 찾는 메뉴 >종합부동산세

1

합산배제 및 과세특례 신고[신청] 안내 개요

- 국세청은 합산배제 및 과세특례 신고(신청)를 받아 이를 11월 종합부동산세 정기 고지에 반영하기 위해 9월 10일부터 합산배제 대상 주택 소유자·일시적 2주택자 등 6만여 명에게 신고(신청)안내문*을 발송하였습니다.

* 안내문 발송: 모바일 안내문 9.10.(화), 우편 안내문(65세 이상 등) 9.13.(금)

- 합산배제 4만명, 1세대 1주택자 특례 2만명

- 합산배제 대상 임대주택·사원용 주택 등, 일시적 2주택·상속주택·지방 저가주택, 지방 준공 후 미분양주택 소유자 등은 9월 16일부터 9월 30일까지 홈택스 또는 서면으로 합산배제 또는 과세특례를 신고(신청)하시면 됩니다.

- 합산배제를 신고한 물건은 11월 종합부동산세 정기고지 시 과세대상에서 제외되며, 일시적 2주택·상속주택 등의 1세대 1주택자 과세특례를 신청한 납세자는 1세대 1주택자 계산방식이 적용됩니다.

- 또한 올해('24년) 1월 10일부터 내년('25년)까지 취득하는 소형 신축주택과 지방 미분양주택은 특례 신청 시 세율 적용 주택 수 계산에서 제외되어 3주택 이상 소유자에게 적용되는 중과세율을 적용받지 않을 수 있습니다.

- 국세청은 어려운 종합부동산세 합산배제 내용을 알기 쉽게 전달하기 위해 납세자 유형별로 필요한 내용만 간추려 맞춤형 안내를 실시합니다.

- (사업자 유형별 안내) 합산배제 안내문을 「주택 임대사업자」용과 「주택 건설사업자」용

으로 세분화 하여 납세자 유형별 맞춤 안내*를 실시합니다.

* (주택 임대사업자) 임대주택 합산배제 요건, 임대주택 관련 합산배제 유의사항 등

(주택 건설사업자) 주택건설사업 관련 합산배제 유형 및 적용요건, 추정사유 등

- 개별 납세자에게 꼭 필요한 내용으로만 안내문을 구성하여 납세자가 보다 쉽게 안내문을 이해할 수 있도록 하였습니다.
- (QR코드 제공) 합산배제 자가진단, 종부세 모의계산, 각종 신청화면 등에 직접 접속할 수 있는 QR코드를 안내문에 추가하여 화면 접근성을 높이고, 복잡한 설명 내용은 간소화 하였습니다.

2 합산배제 신고 제도

□ 대상물건

- 합산배제 신고 대상은 전용면적 및 공시가격 등 요건을 갖춘 임대주택, 사원용주택 등 (기숙사, 미분양 주택 포함)과 주택건설 사업자가 주택 건설을 위해 취득한 토지입니다.

◆ 홈택스 「임대주택 합산배제 자가진단」 서비스를 이용하면 소유하고 있는 임대주택이 합산배제 대상인지 여부를 쉽게 판단할 수 있습니다.

* (접근경로) 홈택스(중간부분)자주 찾는 메뉴 »종합부동산세 »종합부동산세 고지·모의계산 »임대주택 합산배제 자가진단
손택스 »전체메뉴 »국세증명·사업자등록·세금관련 신청/신고 »종합부동산세 관련 신청·신고 »임대주택 합산배제 자가진단

- (임대주택) 일정 요건을 충족한 주택으로서 과세기준일(6.1.) 현재 실제 임대하고 지자체와 세무서에 임대사업자 등록한 주택을 말합니다.
※ 6.1. 현재 임대 중인 주택을 9.30.까지 사업자등록하면 6.1. 사업자등록을 한 것으로 인정
- (사원용주택 등) 일정 요건을 갖춘 사원용 주택, 기숙사, 주택건설업자의 미분양주택, 주택건설 멸실목적 주택, 등록문화재주택 등을 말합니다.
- (주택건설용 토지) 주택건설사업자가 주택건설을 위하여 취득한 토지로서 취득일부터 5년 내 주택법에 따른 사업계획승인을 받을 토지를 말합니다.

□ 신고유형

- (최초·추가 신고) 최초로 합산배제 신고를 하거나, 합산배제 대상물건을 추가하려는 경우에는 대상물건을 추가(과세대상 제외)하는 신고를 하면 됩니다.
- (변동 신고) 기존 합산배제 신고한 물건의 소유권, 면적 등 변동사항이 있는 경우 이



를 반영하여 합산배제 신고를 다시 하여야 합니다.

- (제외 신고) 임대등록이 말소되었거나 임대료의 5%를 초과하여 임대계약을 갱신하는 등 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 제외(과세대상 포함)하는 신고를 하여야 합니다.
- (신고 면제) 기존 합산배제 신고서를 제출한 납세자는 신고내용에 변동사항(소유권, 면적)이 없는 경우에는 별도로 신고할 필요가 없습니다.

□ 지난해와 달라진 내용

- (지분적립형 분양주택) 공공주택사업자가 소유하는 지분적립형 분양주택*의 잔여 지분은 올해부터 합산배제가 가능합니다.
 - * 공공주택사업자가 공급하는 공공분양주택으로서 주택지분을 20년 또는 30년 동안 회차별로 10% ~ 25% 범위에서 분할하여 공급하는 주택
- (CR리츠 매입 지방 미분양주택) 기업구조조정부동산투자회사(CR리츠)가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 수도권 밖 미분양 주택은 한시적*으로 합산배제가 가능합니다.
 - * 주택을 취득한 날 이후 주택분 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년 이내

3

과세특례 신청 제도

① 1세대 1주택자 적용 특례

□ 1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 특례

- 1세대 1주택자가 기존주택을 양도하기 전 다른 주택을 대체취득(일시적 2주택)하거나, 상속주택, 지방저가주택을 소유하는 경우 납세자 신청에 따라 1세대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있습니다.

<특례신청 효과>

구 분	특례 적용	특례 미적용
기본공제	12억 원	9억 원
세액공제	최대 80%	x

※ 세액공제 : 1세대 1주택자의 경우 연령별·보유기간별 세액공제 합계 최대 80% 적용

연령	60세 이상 ~ 65세 미만	65세 이상 ~ 70세 미만	70세 이상
공제율	20%	30%	40%
보유기간	5년 이상 ~ 10년 미만	10년 이상 ~ 15년 미만	15년 이상
공제율	20%	40%	50%

- (신청대상) 과세기준일인 '24년 6월 1일 현재 1주택과 아래 주택을 함께 보유한 경우 주택수 산정 특례를 신청하실 수 있습니다.

- (일시적 2주택) 1세대 1주택자가 기존 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체 취득하여 과세기준일 현재 일시적으로 2주택이 된 경우로, 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우
- (상속주택) 상속을 원인으로 취득한 주택으로서 과세기준일(6.1.) 현재 아래 어느 하나에 해당하는 주택
 - ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
 - ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
 - ㉢ 상속지분 상당 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하 인 주택
- (지방저가주택) 공시가격 3억 원 이하인 주택 1채
 - ㉠ 수도권 : 인천 강화·옹진군, 경기 연천군 지역
 - ㉡ 수도권 밖 광역시·특별자치시 : 군, 읍·면 지역
 - ㉢ 수도권 밖 도(道)·제주도 : 모든 지역

- (유의사항) 일시적 2주택자가 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전 주택을 양도하지 않는 경우 경감받은 세액(정상납부할 세액과 과소납부한 세액의 차액)과 이자상당가산액이 부과되니 유의하시기 바랍니다.

□ 부부 공동명의 1주택자 특례

- 부부가 공동으로 1주택을 소유하고 있는 경우 특례 신청 시 1세대 1주택자 계산방식을 적용받을 수 있습니다.
- (신청대상) 과세기준일인 '24년 6월 1일 현재 거주자*인 부부가 공동으로 1주택만을 소유하고, 다른 세대원은 주택을 소유하지 않아야 합니다.
 - * 국내에 주소를 두거나 183일 이상 국내에 거소를 둔 개인
- (세제상 차이) 특례 적용시와 미적용시 차이점은 아래와 같습니다.



구분	특례 적용(*24.6.1.기준 판단)	특례 미적용
납세의무자	지분율이 큰 자(같은 경우 선택)	각각 납세의무자
공제금액	12억 원	각각 9억 원씩
세액공제	가능(최대 80%, 납세의무자 연령 및 보유기간 기준)	-

- (유의사항) 부부 공동명의 특례 적용이 오히려 불리할 수도 있으니, 홈택스(손택스) 중 부세 모의세액계산 서비스* 등을 활용하여 특례 적용 유불리 여부를 검토 후 신청하시기 바랍니다.

* 홈택스(중간부분) 자주 찾는 메뉴 >종합부동산세 >종합부동산세 고지·모의계산 >모의계산 손택스 >전체메뉴 >세금신고 >종합부동산세 신고 >종합부동산세 간이세액계산

<1주택을 부부가 50:50 지분율로 공동소유하는 경우 표준 세 부담 비교표>

세액공제율 공시가격	0%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%
12~20.5억 원	부부 각각 납부 (특례 미적용)가 유리							
20.6~25억 원								
25.1~32.5억 원								
32.6~44.1억 원								
44.2~61.4억 원								
61.5~239.7억 원	공동명의 1주택자 특례 적용이 유리							
239.8~447.1억 원								
447.2억 원~								

② 세율 적용 특례

□ 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례

- 상속주택, 무허가주택 부속토지, 소형 신축주택, 준공 후 미분양주택 소유자가 특례 신청 시 해당 주택은 세율 적용 주택수 계산에서 제외되어 3주택 이상자에게 적용되는 중과세율을 적용받지 않을 수 있습니다.
- (신청대상) 과세기준일인 '24년 6월 1일 현재 소유하고 있는 아래 주택은 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례를 신청할 수 있습니다.

- (상속주택) 상속을 원인으로 취득한 주택으로 아래 어느 하나에 해당하는 주택
 - ㉠ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택
 - ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
 - ㉢ 상속지분 상당 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하 인 주택
- (무허가주택의 부속토지) 토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 또는 신고를 하지 않고 건축하여 사용중인 주택의 부속토지
- (소형신축주택·준공후미분양주택) '24년 신설 특례

구분	소형 신축주택	준공후 미분양주택
전용면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하
취득가액	(수도권) 6억원 이하 (수도권 밖) 3억원 이하	(수도권) 적용불가 (수도권 밖) 6억원 이하
분양주택	「주택법」상 사업주체, 「건축물분양법」상 분양사업자*가 분양	
최초계약	해당 주택에 대한 분양계약을 최초로 체결하여 취득	
최초입주	분양계약을 체결하기 전에 다른 사람이 해당 주택에 미입주	
취득시기	2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득	
그 밖의 요건	2024년 1월 10일 이후 준공, 아파트 제외	수도권 밖 소재 선착순 공급된 미분양주택

* 해당 사업주체 또는 분양사업자로부터 대물변제받은 시공자가 판매하는 주택 포함

- (유의 사항) 상속주택 등 특례 주택을 제외하고 그 외 나머지 주택 수가 3주택 이상이면 중과세율*이 적용될 수 있습니다.

총 주택수	특례 주택수	세율적용주택 수	적용 세율
4	1	3	0.5% ~ 5%
4	2	2	0.5% ~ 2.7%

□ 법인 일반 누진세율 적용 특례

- 공익법인, 공공주택사업자 등 일정한 법인은 특례 신청 시 주택분 종합부동산세 기본 공제, 일반 누진세율, 세부담상한을 적용*받을 수 있습니다.
 - * 그 외 일반법인이 보유한 주택은 종합부동산세 계산 시 단일세율(2.7%, 5%)이 적용되고, 기본공제 및 세부담 상한 적용 배제
- (신고대상) 과세기준일인 '24년 6월 1일 현재 법에서 열거한 아래 법인 또는 법인으로 보는 단체는 특례를 신고할 수 있습니다.



일반 누진세율 적용 대상 법인

1. 「상속세 및 증여세법」에서 정하는 공익법인 등(종교단체·학교·사회복지법인 등)
2. 「공공주택 특별법」에서 정하는 공공주택사업자
3. 「주택법」에서 정하는 주택조합
4. 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 정하는 재건축·재개발 정비사업시행자
5. 건설임대주택과 비과세·사원용주택 등만을 보유하는 건설임대주택사업자
6. 정관·규약상 설립 목적이 구성원의 주택 공동사용 또는 취약계층 주거지원 이고, 그 목적에 사용되는 주택만을 보유한 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 또는 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합
7. 종중(宗中)

- (세제혜택) 특례 신청 법인은 아래와 같이 주택분 종합부동산세 기본공제, 일반누진세율, 세부담상한을 적용받을 수 있습니다.

구분	기본공제	세부담 상한율	적용 세율	
			2주택 이하	3주택 이상
특례 신청 전	0원	무제한	2.7%(단일)	5.0%(단일)
특례 신청 후	9억원	직전년도 대비 150%	0.5% ~ 2.7%(누진)*	

* 공익법인 등은 주택 사용 용도, 주택 수에 따라 최대 5%까지 적용 가능

- (유의사항) 공익법인 등은 직접 공익목적사업에 사용하지 않는 주택이 1채라도 있는 경우 최고 5%까지 중과누진세율이 적용될 수 있습니다.

총 주택수	공익 외 사용 주택 수	공익사용 주택 수	적용 세율
4	1	3	0.5% ~ 5%
4	0	4	0.5% ~ 2.7%

4 다양한 신고도움 서비스 제공

- 홈택스를 이용하여 전자신고(신청)할 경우에는 신고(신청)에 필요한 내용을 미리채움으로 제공하여 보다 쉽게 신고(신청)*할 수 있습니다.

* 홈택스(중간부분) 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세 > 각 신고(신청) 메뉴 선택

- 서면으로 신고·신청하시는 경우 홈택스(www.hometax.go.kr)* 또는 세무서에서 신고서식을 제공받아 작성하시면 됩니다.

* 홈택스 > (웹페이지 하단)홈택스 이용·세무서식 안내 > 세무서식 다운로드

- ☐ 홈택스(손택스) ‘종합부동산세 모의세액계산 프로그램’을 이용하면 부부공동명의 특례 적용 시 세액, 1세대 1주택자 특례 적용 시 세액 등 본인이 납부해야 할 예상세액을 미리 모의계산해 볼 수 있습니다.

* (홈택스) 홈택스(중간부분) 자주 찾는 메뉴 《종합부동산세》종합부동산세 고지·모의계산
* (모바일) 손택스 《전체메뉴》세금신고 《종합부동산세 신고》종합부동산세 간이세액계산

- ☐ 임대주택은 종류, 소재지, 취득시기 등 다양한 조건에 따라 합산배제 가능 여부가 달라 지는데, 홈택스(손택스) ‘임대주택 합산배제 자가진단’을 이용하면 합산배제 가능 여부를 쉽게 알아볼 수 있습니다.

* (홈택스) 홈택스(중간부분) 자주 찾는 메뉴 《종합부동산세》임대주택 합산배제 자가진단
* (모바일) 손택스 《전체메뉴》국세증명·사업자등록·세금관련 신청/신고 《종합부동산세 관련 신청·신고》임대주택 합산배제 자가진단

- ☐ 또한, 안내문에 기재된 각 세무서 담당자 또는 국세청 국세상담센터에 문의하시면 친절히 안내받으실 수 있습니다.

국세청 국세상담센터	홈택스 상담 (전자신고신청)	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-1번-3번)
	종합부동산세 상담	국번 없이 ☎ 126 (음성ARS 또는 보이는 ARS선택-2번-1번)

5 성실신고가 최선의 절세

- ☐ 합산배제 및 과세특례를 적용 받은 후 요건을 충족하지 못한 것으로 확인되는 경우 감받은 세액과 이자상당가산액 등을 추가 납부해야 하므로 성실하게 신고(신청)하시기 바랍니다.



<납세자가 잘못 신고(신청)한 주요 사례>

- ① 종합부동산세 합산배제 신고를 하였지만 합산배제 신고 종료일까지 지자체 및 세무서 임대사업 등록을 하지 않은 경우
- ② 의무임대기간 경과 전 임대주택을 양도 또는 임대사업자 등록이 말소된 경우
- ③ 임대료의 5%를 초과하여 임대계약을 갱신하였으나 임대주택 합산배제 신고한 경우
- ④ 주택 건설업자 등이 보유한 주택신축용 토지의 취득일부터 5년 이내에 「주택법」에 따른 사업계획 승인을 받지 못한 경우
- ⑤ 일시적 2주택 특례를 신청하였으나, 신규주택 취득일부터 3년 이내에 종전주택을 양도하지 못한 경우

참고 1. '24년 귀속 종합부동산세 법령 주요 개정내용**1. 주택분 과세표준 합산배제 주택의 범위 확대**

- 공공주택사업자가 소유하는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택(주택지분의 일부를 소유하는 경우에는 해당 지분)
- 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업구조조정부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 취득(2025년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)하는
 - 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택(해당 주택을 취득한 날 이후 해당 주택의 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정)

2. 주택분 세율 적용 시 주택 수 산정에서 제외되는 주택의 범위 확대

- 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 주택 중 다음의 소형 신축주택과 준공후 미분양주택은 세율 적용 시 주택 수 산정에서 제외

구분	소형 신축주택	준공후 미분양주택
전용면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하
취득가액	(수도권) 6억원 이하 (수도권 밖) 3억원 이하	6억원 이하
분양주택	「주택법」상 사업주택, 「건축물분양법」상 분양사업자*가 분양	
최초계약	해당 주택에 대한 분양계약을 최초로 체결하여 취득	

최초입주	분양계약을 체결하기 전에 다른 사람이 해당 주택에 미입주	
취득시기	2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득	
그 밖의 요건	2024년 1월 10일 이후 준공, 아파트 제외	수도권 밖 소재 선착순 공급 미분양주택

참고 2. 합산배제 적용요건

□ 임대주택 유형별 합산배제 요건(「종합부동산세법 시행령」 제3조)

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
장기 ¹⁾ 민간매입임대주택 ²⁾	-	-	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	10년 이상 ³⁾	증가율 5% 이하 ⁴⁾
장기 ¹⁾ 민간건설임대주택	149㎡ 이하	시도별 2호 이상	9억 원 ⁵⁾ 이하	10년 이상 ³⁾	증가율 5% 이하 ⁴⁾
미임대 민간건설임대주택	149㎡ 이하	-	9억 원 ⁵⁾ 이하	-	-
공공매입임대주택	-	-	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하 ⁴⁾
공공건설임대주택	149㎡ 이하	시도별 2호 이상	9억 원 ⁵⁾ 이하	5년 이상	증가율 5% 이하 ⁴⁾
'18.3.31.이전 민간매입임대주택 ⁶⁾	-	-	6억 원 이하 (비수도권 3억 원 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하 ⁴⁾
'18.3.31.이전 민간건설임대주택 ⁶⁾	149㎡ 이하	시도별 2호 이상	9억 원 ⁴⁾ 이하	5년 이상	증가율 5% 이하 ⁴⁾
'05.1.5.이전 임대주택 ⁷⁾	국민주택 규모이하	전국 2호 이상	3억 원 이하	5년 이상	-

1) ① (단기임대) 단기민간임대주택은 합산배제 불가능

② (장기전환) 단기민간임대주택에서 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 '20.7. 11. 이후 변경신고한 경우 합산배제 불가능

2) ① (아파트) 민간매입임대주택 중 아파트는 '20.7. 11. 이후 임대사업자등록신청을 한 경우 합산배제 불가능



- ② (개인 조정대상지역 임대주택) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 조정 대상지역에 있는 주택을 '18. 9. 14. 이후 취득한 경우 합산배제 불가능
- ③ (법인 조정대상지역 임대주택) 법인 또는 법인으로 보는 단체가 소유한 조정대상지역에 있는 주택은 '20. 6. 18. 이후 임대사업자등록신청 또는 주택임대업 사업자등록신청을 한 경우 합산 배제 불가능
- 3) '20. 8. 17. 이전 임대사업자 등록신청을 한 주택은 임대기간 8년
- 4) 임대료등 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못함
단, 「공공주택 특별법」 제49조 제4항에 따라 임대료 등을 증액하는 경우에는 5% 초과 가능
- 5) '21. 2. 16. 이전 사용승인을 받은 주택은 6억원 이하 적용
- 6) '18. 3. 31. 이전 임대사업자 등록과 주택임대업 사업자등록을 모두 마친 주택
- 7) '05. 1. 5. 이전 임대사업자 등록을 하고 임대개시하여 계속 임대하고 있는 주택

□ 주요 합산배제 사원용 주택 등(「종합부동산세법 시행령」 제4조)

구분	합산배제 요건
사원용주택	(주택 요건) 가액(공시가격 6억원) 또는 국민주택규모(85㎡) 이하 (임차인) (개인)친족, (법인)과점주주 사용 제외 (저가임대) 임대보증금*이 해당연도 주택 공시가격의 10% 이하 * 월임대료는 연간 환산 3.5%('24년)
건축법상 기숙사	(용도 요건)「건축법 시행령」 별표1 제2호 라목의 '기숙사' ☞ 건축물대장에 기숙사로 기재
어린이집용주택	(운영자) 소유자 본인 또는 세대원이 어린이집 시군구 인가(위탁 국공립 포함) 받고 세무서 고유번호 등록 (운영기간) 인가 및 등록 이후 5년 간 계속 운영
주택신축판매업자의 미분양주택	(건축주) 사용승인서(준공인가증)상 건축주(시행사)일 것 (미분양) 분양(판매)목적으로 신축하였을 것 (사업자등록) 세무서 사업자등록을 하였을 것 (적용기간) 준공 후 5개 과세연도
시공자의 대물변제 미분양주택	(시공사) 위 “미분양주택”에 해당하는 주택의 시공사일 것 (대물변제) “미분양주택”을 건축주택의 공사대금으로 받을 것 (적용기간) 대물변제 받은(이전등기접수) 후 5개 과세연도
정부출연연구기관연 구원용주택	(정부출연연구기관) 종부칙 §4의2에 따라 열거된 연구기관 (임차인 적격) 소속 연구원용 주택 (취득기한) 2008.12.31.까지 취득하여 보유하는 주택
등록문화유산주택	(등록문화유산) 문화유산법에 따른 등록문화유산 주택

구분	합산배제 요건
임대형 노인복지주택	(임대형) 「노인복지법」 §32②에 따라 설치한 자가 소유한 노인복지주택(=임대형 노인복지주택)
향교 소유 주택 부속토지	(요건) 「향교재산법」에 따른 향교 또는 향교재단이 주택의 부속토지만을 소유한 경우 해당 부속토지 ※ 납세자 합산배제 신고의무 없음
송·변전설비 매수청구 취득주택	(요건) 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」§5에 따른 주택 매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택
세일앤리스백 공공리츠주택	(공공리츠) 일정한 공공주택리츠가 매입한 주택으로서 다음 요건 충족 [매도자] 매입 당시 거주하고 있는 주택 외 소유주택 없을 것 [재매입 권리부여] 매입 후 해당 거주자에게 5년 이상 임대 후 임대기간 종료 후 재매입할 수 있는 권리 부여 [공시가격] 매입 당시 주택 공시가격 5억원 이하
토지임대부 분양주택의 부속토지	(요건) 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지
주택건설사업 목적 멸실예정주택	(취득주체) (공공주택특별법)공공주택사업자, (도시정비법)정비사업시행자, (도시재생법)혁신지구사업시행자, (소규모주택정비법)소규모주택 정비사업시행자, (주택법)주택조합·주택건설등록사업자 등 (취득목적) 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득 (멸실기한) 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택
공공임대주택의 부속토지	(토지소유자) 주택의 부속토지만을 소유할 것 (건물소유자) 주택의 건물이 합산배제 대상 공공임대주택일 것
장기민간임대주택의 부속토지	(토지소유자) 주택의 부속토지만을 소유하는 공공주택사업자·공공리츠 (건물소유자) 주택의 건물이 합산배제 대상 장기일반·공공지원임대주택(종부령 §3①7·8)일 것
전통사찰보존지내 주택 부속토지	(토지종류) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」§2 3.에 따른 전통사찰보존지(사찰에 속하는 일정 요건의 토지) (토지소유자) 전통사찰로서 주택의 부속토지만을 소유
지분적립형 분양주택 ※ '24년 신설	(요건) 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택 (소유주체) 공공주택사업자가 소유하는 주택 잔여 지분
CR리츠 취득 지방미분양주택 ※ '24년 신설	(취득주체) CR리츠(기업구조조정 부동산투자회사) (지방미분양) 수도권 밖 미분양주택 취득 (취득기간) 2024.3.28.부터 2025.12.31.까지 취득하거나 매수계약 (적용기간) 취득 후 5개 과세연도



□ 주택 건설업자의 주택신축용 토지(「조세특례제한법」 제104조의 19)

- (취득주체) (도시정비법)정비사업시행자, (소규모주택정비법)소규모주택정비사업시행자, (주택법)주택조합·고용자·주택건설등록사업자, 프로젝트금융투자회사(PFV)가 취득
- (주택신축용토지) 주택건설을 목적으로 취득한 종합합산토지로서 취득일로부터 5년 이내에 「주택법」에 따른 사업계획 승인*을 받을 토지

* 취득일로부터 5년 이내 「주택법」에 따른 사업계획 승인을 받지 못한 경우 경감 받은 세액과 이자상당가산액 추정

참고 3. 합산배제 및 과세특례 신고(신청)관련 주요 Q&A

[합산배제 및 특례 일반]

Q1 올해 종합부동산세 정기분 고지는 언제 하는지?

- 올해 종합부동산세 정기분 고지서는 11월 22일 경 발송될 예정이며, 납부기간은 12월 1일부터 12월 15일까지입니다.

Q2 합산배제 및 과세특례 신고(신청)는 어떻게 하는지?

- 홈택스로 신고하시거나 서면 신고 시에는 아래 서식을 작성합니다.

구 분	신고 서식
합산배제 주택	· 임대주택 합산배제(변동)신고서 · 사원용주택등 합산배제(변동)신고서
합산배제 토지	· 주택신축용토지 합산배제(변동)신고서
부부 공동명의 특례	· 종합부동산세 공동명의 1주택자 특례(변경)신청서
일시적 2주택 등 특례	· 1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 신청서
무허가주택 부속토지 등	· 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 신청서
법인 일반세율 적용	· 법인 주택분 종합부동산세 일반 누진세율 적용 신고서

* 홈택스(하단부분) 홈택스 이용 길잡이 - 홈택스 이용·세무서식 안내 > 세무서식 다운로드

- 홈택스(www.hometax.go.kr)*를 이용하면 과세물건 자동입력 등 미리채움 서비스를 제공 받아 간편하게 신고할 수 있으며, 합산배제 자가진단, 모의 세액계산 등 각종 신고 도움 서비스도 이용할 수 있습니다.

* 홈택스(중간부분) 세무일정별 자주 찾는 메뉴 > 종합부동산세

[합산배제 관련]

Q3 지난해 합산배제 신고 후 변동사항이 없는 경우에도 올해 다시 신고해야 하는지?

- ☐ 변동사항이 없는 경우에는 신고하실 필요가 없습니다.
 - 다만, 기존에 합산배제를 신고한 과세대상 물건에 변동(소유권·면적 등)이 있는 경우에는 신고기간 내에 물건 변동 내역을 반영하여 신고해 주시기 바랍니다.
- ☐ 또한, 기존 합산배제 적용 주택이 임대료 상한을 초과하는 등의 사유로 합산배제 요건을 충족하지 못하게 된 경우 합산배제 대상에서 “제외”하는 신고를 해야 합니다.

Q4

실제 주택을 임대하고 있음에도 임대사업자등록을 하지 못한 경우 합산배제를 적용받을 수 없는 것인지?

- ☐ 과세기준일(6. 1.) 현재 실제 주택을 임대하고 있는 납세자는
 - 합산배제 신고기간 종료일(9. 30.)까지 지자체(시·군·구 임대사업자)와 세무서(주택임대업 사업자)에 각각 등록하는 경우 공시가격 등 일정 요건 충족 시 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

Q5

주택임대 사업자 등록은 방법은?

- ☐ 국토교통부 등록민간임대주택 렌트홈(www.renthome.go.kr)이나 주소지 관할 시·군·구청에서 본인 소유 임대주택을 일괄 등록할 수 있으며,
 - ‘세무서 사업자등록 신청서 제출’에 동의하는 경우* 기관 간 신청정보를 주고받아 세무서 방문 없이 임대사업자 등록과 세무서 주택임대업 사업자등록을 동시에 처리할 수 있습니다.

* 렌트홈 로그인 > 임대사업자 등록 신청 > ‘국세청 사업자 신고’ 체크

Q6

임대사업자 등록이 말소되면 합산배제를 적용받을 수 없는지?

- ☐ 합산배제 임대주택은 과세기준일(6.1.) 현재 임대사업자 등록을 한 경우에만 적용받을 수 있으므로, 임대사업자 등록 말소 이후부터는 합산배제를 적용받을 수 없습니다.

**Q7 등록말소된 임대주택을 재등록하면 합산배제를 적용받을 수 있는지?**

- ☐ 과세기준일(6.1.) 현재 등록말소된 임대주택을 계속 임대하고 있는 경우로서 합산배제 신고기간 종료일(9.30.)까지 임대주택을 재등록하고, 공시가격 등 일정 요건 충족 시 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

Q8 아파트는 임대주택 합산배제를 적용받을 수 없는지?

- ☐ 아파트를 매입하여 임대하는 주택*은 합산배제를 적용받을 수 없습니다.
- * 장기일반민간임대주택 중 매입임대주택
- 다만, '20.7.10. 이전에 임대사업자 등록을 신청한 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대 의무기간이 종료되어 지자체(시·군·구)에서 자동으로 말소되는 때까지 합산배제를 적용받을 수 있습니다.

Q9 합산배제 신고 후 법정 요건을 미충족할 경우 불이익은?

- ☐ 합산배제 신고 후 요건을 충족하지 못한 주택 및 토지에 대해서는 경감받은 세액과 이자상당가산액*을 포함하여 추가로 납부해야 합니다.
- * 납부기한 다음날부터 고지일까지 기간 1일당 0.022%(’22.2.14. 이전 기간은 0.025%, ’19.2.11. 이전 기간은 0.03%) 가산
- 또한, 임대료 상한(5%) 요건을 위반한 임대주택은 해당연도와 그다음 연도(총 2년간)에 합산배제 적용 대상에서 제외됩니다.

Q10 임대사업자로 등록하기 이전에 임대한 기간도 의무임대기간에 포함되는지?

- ☐ 임대기간은 임대사업자의 지위에서 임대한 기간을 뜻하며,
- 임대사업자로 등록하기 이전의 임대기간은 합산배제 임대주택의 의무 임대기간에 포함되지 않습니다.

Q11 기존 등록 임대주택을 포괄양수한 경우 전 임대사업자가 임대한 기간도 의무임대기간에 포함되는지?

- ☐ 임대기간은 세법에 따라 납세의무자가 보유한 기간 내에서 인정되며,
- 등록임대주택을 포괄양수한 경우 전 임대사업자가 임대한 기간은 합산배제 임대주택의 의무임대기간에 포함되지 않습니다.

Q12

합산배제 임대주택을 의무임대기간 중 다른 사업자에게 포괄양도한 경우 경감받은 세액이 추정되는지?

- ☐ 합산배제 임대주택을 세법에서 정한 의무임대기간 중에 다른 사업자에게 포괄양도하면 그동안 경감받은 세액과 이자상당가산액이 추정됩니다.

Q13

합산배제 임대주택 임대료 증액제한은 언제부터 적용 되고 어떤 불이익이 있는 지?

- ☐ 임대사업자로 등록한 이후* 최초로 체결하는 임대차계약을 기준으로 그 이후 임대차계약을 새로 체결하거나 갱신하는 때 임대료 증액 제한 위반 여부를 판단하며
- * '19. 2. 11. 이전에 임대사업자 등록을 한 경우에는 '19. 2. 12. 이후
- 직전 임대차계약으로부터 1년 이내에 임대료 또는 임대보증금을 인상하거나, 1년이 지난 후에 인상하는 경우로서 임대료 또는 임대보증금의 증가율이 5%를 초과할 경우
 - 과거 경감받은 세액과 이자상당가산액을 납부해야 하며, 해당연도와 그다음 연도까지 총 2년간 합산배제 대상에서 제외됩니다.

[1세대 1주택자 및 세율 적용 시 주택 수 산정 특례 관련]

Q14

일시적 2주택 특례를 적용받기 위해서는 이사할 집을 언제 사야 하는 것인지?

- ☐ 종합부동산세 일시적 2주택 특례는 양도소득세*와 달리 신규주택 취득 시기에 대한 제한이 없습니다.

* 양도소득세는 종전주택 취득일로부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득해야 함

Q15

상속주택을 여러 채 소유하고 있어도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

- ☐ 여러 채의 주택을 상속받은 경우에도 법정 요건*을 갖춘 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

* 상속을 원인으로 취득한 주택으로 아래 어느 하나에 해당하는 주택

- ㉠ 상속개시일부터 5년이 경과하지 않은 주택
- ㉡ 상속지분이 전체 주택 지분의 40% 이하인 주택
- ㉢ 상속받은 주택 지분에 해당하는 공시가격이 수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하인 주택



Q16

상속받은 지 5년이 지난 경우로써 주택의 공시가격이 6억 원을 초과하는 경우 6월 1일까지 일부를 처분해서 6억 원 이하가 되면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 1주택자가 상속받은 주택의 일부를 처분(양도·증여 등)하여 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 상속지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하가 되면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q17

상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 경우에도 지분율(40%)이나 공시가격(6억 원(수도권 밖 3억 원)) 요건을 충족하여야 하는 것인지?

- ☐ 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 모든 상속주택은 1세대 1주택자 특례 적용 대상이 되며
- ☐ 상속개시일로부터 5년이 경과한 상속주택도 ①소수지분 주택(상속주택의 지분율이 40% 이하)이거나, ②저가주택(소유 지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하)인 경우에는 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q18

주택의 일부 지분은 상속으로 취득하고, 일부 지분은 매매나 증여로 취득하면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 상속주택을 주택 수 산정에서 제외하는 특례는 과세기준일(6.1.) 현재 납세자 본인의 의사와 무관하게 취득한 상속주택에 대해 과세 예외를 두는 것으로,
- ☐ 매매나 증여 등 상속 이외의 원인으로 취득한 주택 지분이 있으면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q19

주택의 건축물 부분은 상속으로 취득하고, 부속토지는 매매나 증여로 취득하면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 주택분 종합부동산세는 주택의 건축물 부분과 부속토지 부분 모두 ‘주택’으로 취급하여 과세하고, 부속토지는 주택의 일부이므로,
- ☐ 부속토지를 매매나 증여로 취득한 경우에는 상속을 원인으로 취득한 주택으로 볼 수 없어 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q20

주택의 건축물은 父로부터 5년 이전에 상속받고, 부속토지는 母로부터 5년 이내에 상속받은 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는 것인지?

- ☐ 1주택의 지분을 여러 차례에 걸쳐 상속받은 경우로서 그중 일부가 상속받은 지 5년이 넘은 경우에는 ‘상속개시일 5년 이내 주택’ 요건을 적용받을 수 없습니다.
- 다만, 이와 별개로 상속받은 모든 지분을 합하여 소수지분주택(지분을 40% 이하) 또는 저가주택(수도권 6억 원, 수도권 밖 3억 원 이하)에 해당하면 1세대 1주택으로 보아 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q21

상속주택에 대한 1세대 1주택자 특례와 세율 적용 시 주택 수 계산 특례는 어떻게 다른 것인지?

- ☐ 상속주택에 대한 2가지 특례 모두 동일한 법정 요건*을 갖추어야 특례가 적용됩니다. 다만, 1세대 1주택자 특례는 1주택자만 신청할 수 있으나, 세율 적용 시 주택수 계산 특례는 1주택자가 아니더라도 신청 가능합니다.
- * 상속을 원인으로 취득한 주택이 아래 3가지 요건 중 하나를 충족할 경우 특례적용
①상속개시일로부터 5년 이내, ②지분율 100분의 40 이하, ③지분율에 상당하는 공시가격이 6억 원(비수도권의 경우 3억 원)이하
- 1세대 1주택자 특례는 상속주택을 제외하면 1세대 1주택자가 되는 납세자가 기본 공제(12억) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제*를 적용받을 수 있도록 하는 제도입니다.
- * 다만, 상속주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제를 받을 수 없음
- 세율 적용 시 주택수 계산 특례는 상속주택을 주택 수 계산에서 제외하여 3주택 이상에게 적용되는 중과세율(0.5%~5%) 대신 기본세율(0.5%~2.7%)을 적용받을 수 있도록 하는 제도입니다.

Q22

경기도 읍·면지역에 소재하는 3억 원 이하 주택도 지방 저가주택으로서 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 수도권에 소재하는 주택은 1세대 1주택자 특례 적용대상인 지방 저가주택에 해당하지 않으며, 경기도는 「수도권정비계획법」에 따라 서울특별시, 인천광역시와 함께 수도권에 속합니다.
- 다만, 수도권 중 인구감소지역이면서 접경지역에 해당하는 ‘경기도 연천군’, ‘인천 강화군·옹진군’에 소재하는 지방 저가주택은 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.



Q23

지방 저가주택을 2채 이상 소유하고 있는 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 지방 저가주택은 ‘1주택’에만 적용되므로, 2채 이상을 소유하고 있으면 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 없습니다.

Q24

일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 모두 보유하고 있는 경우에도 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 1세대 1주택자 특례 요건을 갖춘 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택을 함께 보유한 경우 1세대 1주택자 특례를 적용받을 수 있습니다.

Q25

1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세를 하지 않는 것인지?

- ☐ 1세대 1주택자 특례가 적용되는 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택은 과세표준에 합산하여 세액을 계산하므로 종합부동산세가 과세됩니다.
- 다만, 해당 납세자는 1세대 1주택자로 보아 기본공제(12억) 및 연령·보유기간에 따른 세액공제*를 적용받을 수 있습니다.

* 다만, 특례 주택에 해당하는 과세표준에 대해서는 세액공제가 적용되지 않음

Q26

세율 적용 시 특례가 적용되는 소형 신축주택, 준공후 미분양주택에 오피스텔도 포함되는 것인지?

- ☐ 소형 신축주택, 준공후 미분양주택의 범위에는 「건축물분양법」 제2조 제3호에 따른 분양사업자가 공급하는 오피스텔도 포함되므로
- 과세기준일 현재 주거용으로 사용하는 오피스텔은 소형 신축주택, 준공 후 미분양주택의 요건을 충족하면 세율 적용 시 주택 수 산정 제외 특례를 적용받을 수 있습니다.

[부부 공동명의 특례 관련]

Q27

부부 공동명의 1주택자 과세특례 적용 시 납세의무자를 판단하는 기준이 무엇인지?

- ☐ 부부 중 지분율이 큰 자가 납세의무자이나, 지분율이 동일한 경우에는 납세자가 납세의무자를 선택할 수 있습니다.
- 주택과 부속토지의 지분율이 서로 다른 경우에는 주택과 부속토지의 공시가격 합계액 중 부부 각자의 지분 공시가격이 차지하는 비율로 지분율을 판단합니다.

Q28

부부가 주택과 부속토지를 나누어 각각 소유한 경우에도 부부공동명의 1주택자 과세특례 신청이 가능한지?

☞ (사례) 단독주택 : 건물 지분(본인 100%), 부속토지 지분(배우자 100%)

- ☐ 주택과 부속토지를 나누어서 보유하였더라도, 다른 세대원이 주택을 보유하지 않은 경우에는 부부 공동명의 1주택자 과세특례를 적용받을 수 있습니다.

Q29

같은 세대인 자녀와 공동으로 1주택을 보유한 경우 공동명의 1세대 1주택 특례를 적용 받을 수 있는지?

- ☐ 공동명의 1세대 1주택 특례는 부부로 한정하며, 같은 세대인 자녀와 공동명의로 1주택을 보유한 경우는 특례를 적용받을 수 없습니다.

부당이익을 누려온 리베이트 탈세자, 끝까지 추적하여 불공정의 고리를 끊겠습니다

- 국세청, 2024. 9 -

1 세무조사 추진배경

- 국세청은 강민수 국세청장 취임 이후 “공정과 상식”에 부합하지 않는 우리 사회의 불합리한 관행에 주목하고, 이를 근절하기 위한 국세청의 역할을 다하기 위해 노력해 왔습니다.
- 오랫동안 유지되어 온 산업계의 리베이트 수수 행태는 공정 경쟁을 훼손하고, 대다수 국민이 누려야 할 혜택을 소수 기득권층의 이익으로만 집중시키는 심각한 사회문제입니다.

* 리베이트(rebate) : 판매한 상품·용역의 대가 일부를 다시 구매자에게 되돌려주는 행위를 가리키며, 흔히 일종의 뇌물적 성격을 띤 부당고객유인 거래를 말함

- 품질 향상 및 원가 절감 등을 통해 최종 소비자에게 돌아가야 할 혜택이 리베이트 비용으로 소진되어 경제·사회 전반의 부실을 초래하고 있으며,
- 이제는 불공정과 부당이익 편취의 문제를 넘어 아파트 부실시공, 의약품 오남용 등 국민 생명을 위협하는 치명적인 부작용을 낳고 있습니다.
- 최근에는 건설, 제약 등 고질적 분야뿐만 아니라 보험 등 다른 분야로 확산되고 있으며, 수법도 진화하고 있어 더욱 강력한 대처가 필요한 시점입니다.

2 세부 추진내용

- 이에 국세청은 리베이트로 인한 사회적 부작용과 탈세 행위가 심각한 건설·의약품·보험중개 등 3개 주요 분야를 대상으로 세무조사를 추진하고 있습니다.
- 이번 세무조사 대상은 모두 관련 법률*에서 리베이트 수수 행위를 명확히 금지하고 있는 분야로서 ❶ 건설 업체 17개, ❷ 의약품 업체 16개, ❸ 보험중개 업체 14개, 총

47개 업체입니다.

* 건설산업기본법 제38조의2, 의료법 제23조의5, 약사법 제47조, 보험업법 제98조 등

I 리베이트 탈세 세무조사 대상 I

건설 업체	의약품 업체	보험중개 업체
17개	16개	14개

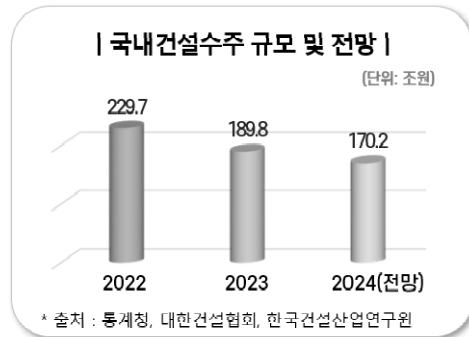
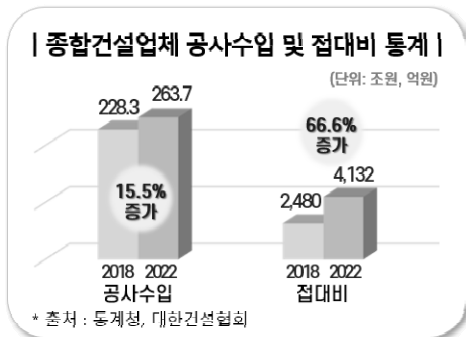
① [유형1] 발주처에 리베이트를 지급하는 건설 업체 : 17개

□ 첫 번째 대상은 재건축조합, 시행사 등에 리베이트를 제공한 건설 업체입니다.

- 건설 리베이트는 자금 마련 과정에서 허위 세금계산서를 발행하는 등 건전한 거래질서를 훼손하며, 이는 비리와 부패로 이어질 가능성이 높습니다.

· 리베이트 약정은 허위의 세금계산서 발행이라는 법규 위반 행위를 수단으로 하는 것으로, 사회질서에 반할 뿐만 아니라 건전한 거래질서를 어지럽히고, 비자금으로 조성되고 집행되는 위법으로까지 이어져, 내용에 있어서는 반사회적이므로 무효 (* 서울고법 2011나37270 판결문 중)

- 또한, 건설 업체의 불필요한 지출을 유발하여 아파트, 주택 등의 품질 하락을 초래하고, 국민 주거 안정을 저해하는 반사회적 행위입니다.
 - 실제로 건설 분야의 접대비 지출은 공사수입 금액에 비해 더 큰 폭으로 증가하고 있어 R&D, 고객센터 등에 지출할 여력을 잠식하고 있으며,
 - 국내건설수주가 감소되는 상황 하에서 불법 리베이트 제공을 통한 불건전한 경쟁이 더욱 심화될 우려가 있습니다.



□ 건설 분야에서는 우월적 지위에 있는 시행사, 재건축조합 등 발주처의 특수관계자에게 가공급여를 지급하거나, 발주처의 비용을 대신 부담하는 등 다양한 방식의 리베이트 지급 혐의가 확인되고 있습니다.

- 또한, 도급계약이 연쇄적으로 체결되는 특징으로 인해 단계마다 갑-을 관계가 바뀌어 대형 건설사는 발주처에는 리베이트를 제공하면서 하도급 업체로부터 리베이트도



제공받는 이중적인 모습도 보여주고 있습니다.

- 이번 조사에서는 조합장, 시행사 등 리베이트를 수취한 상대방도 끝까지 추적하여 소득세를 과세하고, 허위용역 세금계산서 수수 등 세법질서 위반 행위에 대해서는 조세범 처벌법에 따라 고발하는 등 엄정히 조치하겠습니다.

I 건설 리베이트 주요 사례 I

① [가공급여 지급] 발주처의 특수관계인에게 가공급여 형식으로 리베이트 지급

- 재건축사업 시공사 선정 대가로 조합장 자녀에게 수억 원의 가공급여 지급
- 정비사업 유치를 위해 재건축·재개발조합 관계자에게 수억 원의 가공급여 지급

② [비용 대신부담] 발주처의 비용을 대신 부담하는 방식으로 리베이트 지급

- 재개발 시행사가 부담해야 할 조합원 이사비 지원금 수십억 원을 대신 지급
- 대출보증 수수료 등 시행사가 부담해야 할 금융비용 수십억 원을 대신 지급

③ [허위용역비 지급] 허위용역비를 지급하여 직접 혹은 우회적으로 리베이트를 제공

- 발주처 직원의 가족 명의 업체에 수억 원의 가공용역비 지급하는 방식으로 리베이트 제공
- 직원 명의 업체에 허위용역비 수십억 원을 지급하여 자금조성 후, 발주처 등에 리베이트 제공

④ [페이백 수취] 하도급 업체에 과다한 도급액 지급 후 페이백 받는 방식으로 리베이트 수취

- 철거 업체에 용역비를 수십억 원 부풀려 지급한 후, 일부를 리베이트 명목으로 회수
- 택지조성 업체에 용역비를 수십억 원 과다지급 후, 일부를 리베이트 명목으로 회수

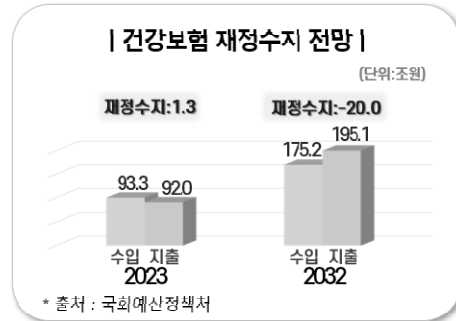
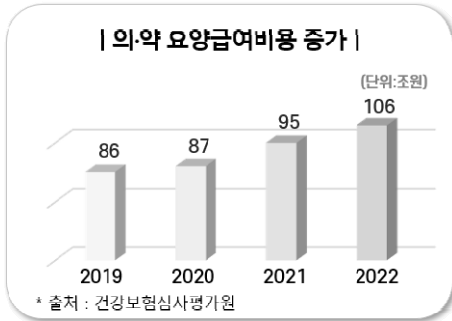
② [유형2] 의료인에게 리베이트를 지급한 의약품 업체 : 16개

- 두 번째 대상은 의약품 처방 권한을 독점하고 있는 의료인에게 다양한 수단을 동원하여 리베이트를 제공한 의약품 업체입니다.

• 대법원(2012두7608)은 의약품 리베이트에 대해 “① 의약품 오남용, ② 국민 건강에 악영향, ③ 의약품 유통체계·판매질서 저해, ④ 의약품 가격 상승, ⑤ 건강보험 재정 악화 및 국민에 부담 전가” 등을 초래하는 사회질서에 反하는 행위로 판단

- 건강보험 재정 적자가 우려되는 상황에서, 의약품 남용과 가격 상승을 유발하는 의약품 리베이트는 시급히 해결해야 할 문제입니다.

부당이익을 누려온 리베이트 탈세자, 끝까지 추적하여
불공정의 고리를 끊겠습니다



- 이번 조사대상 업체들은 의사 부부의 결혼 관련 비용 일체와 같은 의료인의 사적인 비용을 대납하고, 병·의원과 의료인에게 물품 및 현금을 지급하거나, 영업대행사*(CSO)를 통해 우회적으로 리베이트를 제공했습니다.

* 영업대행사(CSO, Contract Sales Organization) : 의약품 업체와 계약을 맺고 제품 판매, 영업 인력 관리 등 마케팅 활동을 전문으로 대행하는 업체

I 의약품 리베이트 주요 사례 I

- ① [비용 대납] 의료인의 결혼식, 신혼여행, 호텔 비용 등을 대납
 - 의원 원장 부부의 예식비, 신혼여행비, 예물비 등 결혼비용 수천만 원을 대납
 - 병원 소속 의사의 서울 최고급 호텔 숙박 비용 수백만 원을 대납
- ② [물품 제공] 의료인 및 병·의원에 가전제품, 가구 등을 제공
 - 의사의 자택으로 명품소파 등 수천만 원 상당의 고급가구·대형가전을 배송
 - 의원 소재지로 약 1천만 원 상당의 냉장고, PC 등 고급가전을 배송
- ③ [현금 지급] 의료인에게 상품권·카드깡 등으로 현금성 금원 제공
 - 병원장에게 약 1천만 원 상당의 상품권 제공
 - 병원장의 배우자, 자녀 등을 의약품 업체의 주주로 등재한 후, 수십억 원의 배당금 지급
 - 마트 등에서 카드깡으로 현금을 마련한 후, 의료인에게 리베이트로 제공
- ④ [CSO 활용] CSO에 고액수수료 지급하여 자금조성 후 리베이트 변칙 지급
 - 직원 가족 명의 위장 CSO에 허위용역비 지급하여 자금조성 후, 의료인에 리베이트 제공
 - CSO 대표가 고액급여 수취 후 현금 인출하여 의료인 유흥주점 접대 등에 사용
 - 前 직원 명의 CSO에 병원 소속 의사들을 주주로 등재한 후, 배당금 지급

- 과거 세무조사에서는 의·약 시장의 구조적 제약*, 리베이트 건별 추적 시 소요되는 인력·시간 등의 한계로 인해 의약품 업체의 리베이트 비용**을 부인하고, 제공 업체에 법인세를 부과하는 데 그쳤으나,

* 절대 甲(의료인)과 乙(의약품 업체) 간 행해지는 의약품 리베이트에서, 절대 乙인 의약품 업



- 체는 향후 거래 중단 등을 우려하여 리베이트 자금의 최종귀속자를 밝히지 않음
- ** 의약품 리베이트 등은 사회질서에 반하는 비용으로서 세법상 비용으로 인정되지 않음
- 이번 조사 진행 과정에서는 리베이트로 최종이익을 누리는 자를 파악하고자 끈질기게 노력하고 있으며, 그 결과 의약품 리베이트를 실제 제공받은 일부 의료인들을 특정하여 소득세를 과세할 수 있었습니다.
 - 이 과정에서 조사대상 의약품 업체 영업담당자들은 리베이트를 수수한 의료인을 밝히느니 그들의 세금까지 본인들이 부담하겠다고 하소연하는 모습을 보여주어 의료계의 카르텔이 얼마나 강고한지 알 수 있었습니다.

③ [유형3] CEO보험 가입한 사주일가에게 리베이트 제공한 보험중개 업체 : 14개

□ 세 번째 대상은 신종 유형으로서 CEO보험(경영인정기보험)*에 가입한 법인의 사주일가 등에게 리베이트를 지급한 혐의가 있는 보험중개 업체**입니다.

* CEO보험 : 법인비용으로 가입하는 일종의 보장성보험으로 CEO 또는 경영진의 사망이나 심각한 사고 발생 시에도 사업의 연속성을 보장할 수 있도록 보험금을 법인에 지급

** 보험중개 업체(GA, General Agency) : 특정 보험사에 소속되지 않고, 보험대리 위임계약을 통해 다수 보험사의 상품을 비교·분석하여 고객에게 판매하는 비전속 법인보험대리점

▶ 보험업법은 보험계약자에게 금품 등 특별이익을 제공하는 것을 금지하고 있는데, 이는 특정인에게 특별이익이 제공되면 선의의 다른 구성원에게 부담 전가 및 차별 대우가 발생하여 탈퇴를 유발하고, 궁극적으로 보험료 부담 및 보험금 지급의 균형이 무너져 보험시장의 유지가 불가능해지기 때문 (* 정채웅 前 보험개발원장 著 「보험업법 해설」 참조)

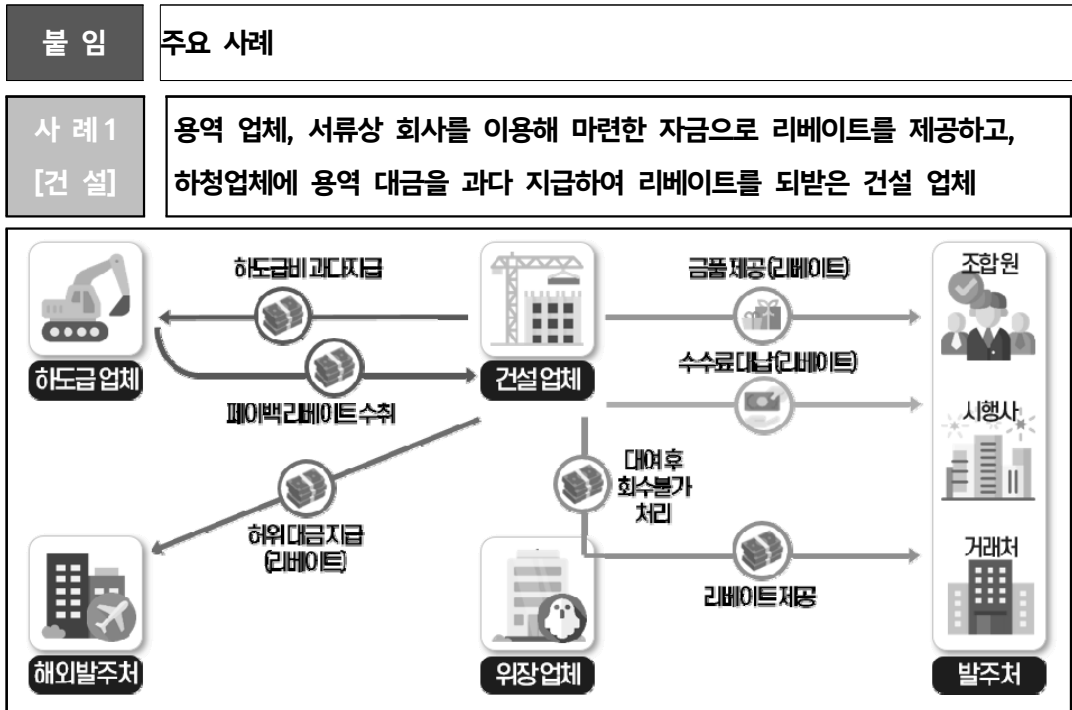
- 최근 초고가의 중개수수료를 수취하려는 보험중개법인과 법인세, 증여세를 회피하려는 중소법인 사주들의 이해관계가 결합하여 CEO보험 시장이 급격히 성장하고 있습니다.
 - 이 과정에서 가입법인 사주가 리베이트만 획득하고 보험을 중도해지하여 보험산업의 건전한 거래질서가 훼손될 수 있다는 지적도 최근 있었습니다.
- CEO보험 리베이트 조사대상들은 고액의 법인보험을 판매하면서, 가입법인의 특수관계자(대표자와 그 배우자, 자녀 등)를 보험설계사로 허위 등록하고, 아무런 역할도 하지 않은 자에게 많게는 수억 원의 리베이트를 지급하였습니다.
- 이들은 영업 과정에서, “법인의 비용으로 고액 보험료를 납입하므로 법인세가 절감될 뿐만 아니라, 자녀 등이 고액의 설계사 수당을 지급받으므로 사실상 법인자금으로 증여세 부담 없이 증여할 수 있다”고 유인하였습니다.
- 이번 조사에서는 리베이트 비용을 부인하여 보험중개법인에게 법인세를 과세하는 데 그치지 않고, 리베이트 이익의 최종귀속자인 보험가입법인 사주일가 등에도 정당한 몫의 소득세를 과세하는 등 조세정의 실현을 위해 최선을 다하겠습니다.

I CEO보험 리베이트 주요 사례 I

- ① [본인 및 배우자] 가입법인 사주 본인·배우자를 설계사로 허위등록하여 모집수당 지급
 - 가입법인 사주 본인을 설계사로 등록하여 수억 원의 모집수당 지급
 - 가입법인 사주의 배우자를 설계사로 등록하여 수억 원의 모집수당 지급
 - 가입법인 사주의 사실혼 관계자를 설계사로 등록하여 약 1억 원의 모집수당 지급
- ② [자녀] 가입법인 사주의 자녀를 설계사로 허위등록하여 모집수당 지급
 - 가입법인 사주의 자녀 4명을 설계사로 등록하여 각 수억 원의 모집수당 지급
 - 가입법인 사주의 10대, 20대 자녀를 설계사로 등록하여 각 1억 원이 넘는 모집수당 지급
- ③ [기타] 가입법인 사주의 형제자매 등을 설계사로 허위등록하여 모집수당 지급
 - 가입법인 사주의 부친을 설계사로 등록하여 수억 원의 모집수당 지급
 - 가입법인 사주의 형제나 처제를 설계사로 등록하여 각 1억 원 상당의 모집수당 지급

3 향후 추진방향

- 국세청은 이번 세무조사를 통해 공정 경쟁의 가치를 훼손하며 사회 전반의 부실을 초래하고, 국민 생명까지 위협하는 리베이트 탈세자에 대해 철저히 검증하겠습니다.
- 특히, 금융추적 등 활용 가능한 모든 수단을 동원하여 부당한 경제적 이익을 제공받으면서도 납세의무를 회피한 최종귀속자를 찾아 소득세 등 정당한 세금을 과세하는 데 역량을 집중하겠습니다.
- 또한, 조세포탈, 허위 세금계산서 발급 등 조세범칙 행위 적발 시 조세범 처벌법에 따라 검찰에 고발하여 형사처벌 받을 수 있도록 엄정히 조치하겠습니다.
- 국세청은 앞으로도 “공정과 상식”에 부합하지 않는 우리 사회의 불합리한 리베이트 수수 관행에 강력히 대처하겠습니다.
- 다른 분야의 리베이트 수수 행태도 지속적으로 파악하고, 사회적 부작용이 심각한 사안은 빠짐없이 조사하여 반사회적 리베이트 탈세 근절을 위해 노력하겠습니다.



□ 주요 탈루혐의

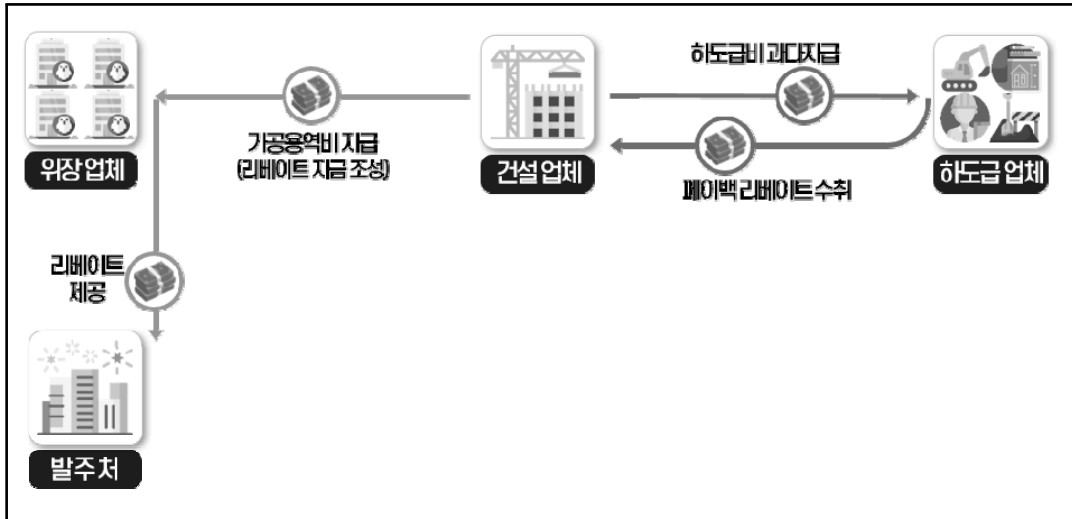
- (주)AAA는 토목, 주택 공사 등을 주업으로 영위하는 건설업체로
 - 각종 하청업체에 용역 대금을 부풀려 지급하고 그에 상당하는 금액을 되돌려 받는 방식으로 리베이트를 수취
- 또한, 재건축 수주 대행업체에 부풀려진 용역대가를 지급한 뒤 그 자금으로 재건축 조합원에게 금품을 제공하거나, 시행사가 부담해야 할 분양대행 수수료를 대납하는 방법으로 시행사에게 리베이트를 제공하고,
 - 서류상 회사에 000억 원을 대여한 뒤 ‘회수불가’로 회계 처리하여 조성한 비자금으로 국내 발주처에 리베이트를 제공하였으며,
 - 해외 시공시설 하자보수 등 허위 명목을 만들어 현지 거래처에 외화를 송금하는 방식으로 해외 발주처에도 리베이트를 제공

□ 조사방향

- 불법 리베이트 수수 및 법인자금 부당유출 혐의에 대해 정밀 검증

사 례 2
[건 설]

위장업체를 통해 리베이트 자금을 조성하여 제공하면서, 하도급사를 통해 페이백 받는 방식으로 리베이트도 수취한 건설 업체



□ 주요 탈루혐의

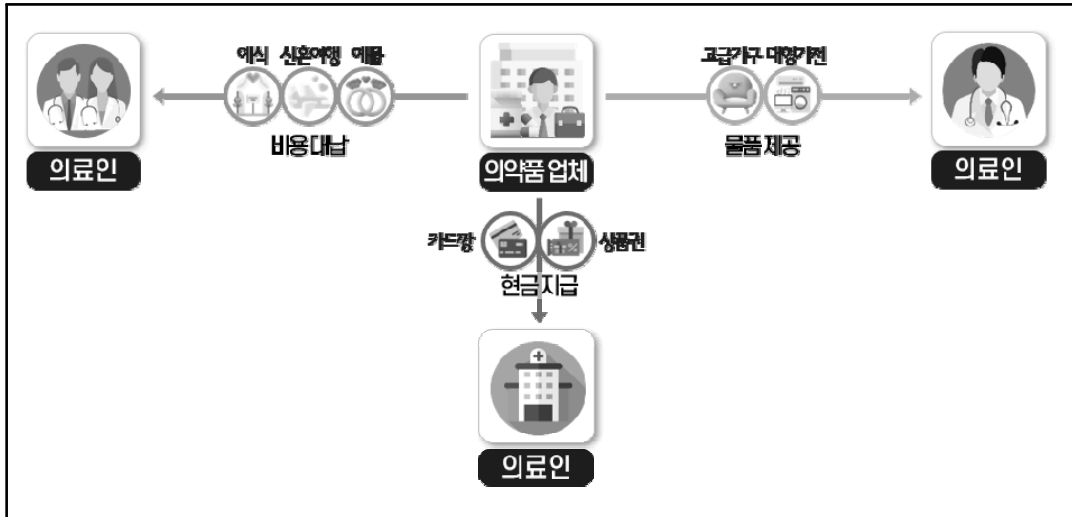
- (주)BBB는 주택, 건축, 토목 등 다양한 건설사업을 영위하는 업체로서 여러 위장업체에 허위용역비 지급하여 마련한 자금으로 발주처 등에 리베이트를 제공하고 해당 허위용역 비용은 회사경비로 처리
 - 직원 명의의 위장업체와 허위의 경영컨설팅 계약을 체결하고 수십억 원의 가공용역비를 지급하거나,
 - 직원의 老母 명의의 위장 컨설팅업체를 설립하여 허위 자문료 수억 원을 지급하는 형식으로 자금을 조성하여, 이를 발주처에 리베이트로 제공
- 또한, 여러 하도급 업체와 실제 수행 용역에 비해 과도한 금액으로 다수의 하도급 계약을 체결한 후 일부 대금을 회수하는 방식으로 수십억 원의 리베이트도 수취

□ 조사방향

- 변칙적 리베이트 수수 및 법인자금 부당 유출 관련 혐의에 중점을 두어 엄정 조사

사 례 3
[의약품]

의료인의 호화 결혼 비용을 대납하고, 고급가구·대형가전을 배송하는 등의 방식으로 리베이트 제공한 의약품 업체



□ 주요 탈루혐의

- 의약품 업체 (주)CCC는 자사의 의약품을 처방해주는 대가로 의료인 등에게 불법 리베이트 수백억 원을 제공
 - 병·의원 원장 부부의 고급웨딩홀 예식비, 호화 신혼여행비, 명품 예물비 수천만 원을 대신 지급하는 등 의료인의 사적비용을 대납하고,
 - 의사의 자택으로 수천만 원 상당의 명품소파 등 고급가구, 대형가전을 배송하는 등 의료인 및 병·의원에 고가의 물품을 제공하였으며,
 - (주)CCC의 법인카드를 상품권을 구입하여 병원장, 개업의 등에게 전달하고, 마트에서 카드깡하는 방식으로 현금을 마련하여 의료인에게 지급
- (주)CCC는 불법 리베이트에 지출한 비용 수백억 원을 회사경비로 변칙적으로 회계 처리하여 법인세를 탈루

□ 조사방향

- 리베이트 비용을 회사경비로 변칙 계상한 행위를 확인하여 (주)CCC에 대해 법인세를 과세하고, 리베이트를 제공받은 의료인에게는 소득세를 과세