



안사회계법인 • 829-7575

세 계 재 경 AnSwer

••• 2021/3/8

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결과와 稅計經營戰略

청년 결혼시 취득하는 주택의 단독명의, 공동명의 세금차이

상황: 주택가격이 너무 높아 부부 1인 단독 명의로는 취득불가 → 부부 공동명의 취득 증가

개념, 구분		단독 명의취득	50%씩 공동명의의 취득	
취득자금 원천		단일조달, 입증금액 부족시 증여세 부담해야함 (취득세는 단일명의)	취득가 ÷ 2로 나는 금액 반만 입증 증여세 부담 없거나 적음 (취득세는 2인 구분, 총액은 같음)	
재산세 계산		과세기준일(6.1) 현재 주택전체금액에 대해 다단계 누진세율	주택가격 ÷ 2로 나는 가격으로 누진세율 적용 (주택가격을 2로 나누므로 재산세 적게 나옴)	
종합 부동산세	공제액	1세대 1주택은 9억원 공제	1세대 1주택으로 보아 9억원 공제선택가능 (개정)	주택가격 50%에 대하여 각 6억씩 공제
	세액공제	1세대 1주택자는 ① 연령별 공제(20~40%) ② 보유기간별 공제(20~50%)	1세대 1주택으로 분류 해 고령 장기보유 세액 공제 적용 가능함	1세대 2인 각각 주택 2 주택으로 보아 세액공 제 적용 안함
최종처분시의 양도세		<ul style="list-style-type: none"> 1세대 1주택 비과세 : 9억까지 9억초과액은 장기보유특별공제 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 공동명의도 1세대 1주택 비과세(좌동) 비과세와 장기보유공제 후 양도소득은 2로 나누어 각각 누진세율적용(적게 계산됨) 	
상속세, 증여세		단독명의자 1인의 재산으로 보아 상속 · 증 여세 계산	공동명의자 각자 재산으로 상속 · 증여세 계산 (세금 적게 계산됨)	

고객 담당자 :