



안세회계법인 • 829-7575

세 계 재 경 Answer

... 2021/4/12

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

1세대 1주택, 아파트 신규 취득시 부부공동명의와 단독명의 취득의 세금부담비교 : 공동명의가 불편한 대신 언제나 유리함

세금종류	부부 중 단독명의(100% 소유)	부부 공동명의(50%씩 소유)
자금조달	단독명의자가 전부 입증, 조달(부족부분 단독증여 받거나 배우자 증여 활용)	신혼부부 2인의 조달+양가의 지원도 분산 가능(유리)
취득세	취득가액 전액에 과세(차입금 · 전세금 빼지 않음)	좌동(1주택 취득세율 1~3%) (같음)
재산세	전체 금액에 다단계누진세율 적용 (6천만원까지 0.1%, 6천~1.5억 0.15%, 1.5~3억 0.25%, 3억 초과액 0.4%)	각각 50% 금액으로 나누어 누진세율 적용(낮은단계세율의 2번 적용으로 총세액은 적음 : 유리)
종합부동산세	① 기초공제 : 9억원 뺀 후 세액계산 ② 세액공제 : 장기보유(20~50%), 60세 이상 고령자(20~40%) 적용하므로 공동명의보다 적게 계산될 수도 있음	<ul style="list-style-type: none"> 부부각각 6억원×2인 = 12억원 뺀 후 세액계산 부부 2주택으로 보아 세액공제 없음 단기보유, 청년층은 세액공제 못 받아 불리하면, 단독명의와 같은 조건을 9월에 신청하여 ① 기초공제 9억원과 ② 세액공제도 적용하여 왼쪽의 낮은 금액 선택 가능(따라서 공동명의가 항상 유리)
양도세	양도가액 - 취득원가 · 부대비용 = 단독 명의자 단일 양도소득에 대해 다단계 누진세율 적용	<ul style="list-style-type: none"> 좌와 동일한 양도소득 ÷ 2인 = 반분된 양도소득에 대해 낮은단계 누진세율 2번 적용으로 총세금 부담은 감소함(유리함)