

부동산 관련 조건표

취득세 등(농어촌특별세, 지방교육세)

구 분(취득원인 및 물건) / 세 목			취득세	농어촌 특별세	지방 교육세	세율합계
주 택	6억 원 이하	85㎡이하	1.0%	－	0.1%	1.1%
		85㎡초과	1.0%	0.2%	0.1%	1.3%
	6억 원 초과 9억 원 이하	85㎡이하	*1.0%	－	0.1	1.1%
		85㎡초과	~ 3.0%	0.2%	~ 0.3	~ 3.5%
	9억 원 초과	85㎡이하	3.0%	－	0.3%	3.3%
		85㎡초과	3.0%	0.2%	0.3%	3.5%
주택 외(토지, 상가, 공장 등)			4.0%	0.2%	0.4%	4.6%
신축 등 원시취득			2.8%	0.2%	0.16%	3.16%
농 지	신규 농지		3.0%	0.2%	0.2%	3.4%
	2년이상 자경자가 취득		1.5%	－	0.1%	1.6%
상 속	1가구 1주택		0.8%	－	0.16%	0.96%
	농 지		2.3%	0.2%	0.06%	2.56%
	2년이상 자경한 자 농지		0.15%	－	0.03%	0.18%
	위 외 상속		2.8%	0.2%	0.16%	3.16%
증 여*	일 반		3.5%	0.2%	0.3%	4.0%
	85㎡이하 주택		3.5%	－	0.3%	3.8%

* 6~9억 원 구간 취득세율 계산방식 (취득당시가격 × 2/3억원-3)×1/100
* 조정지역 3억이상은 12%

다주택자 및 법인 취득세

(농 : 농어촌특별세, 교 : 지방교육세)

구 분		총 주택수	비조정지역(%)		조정지역(%)	
			85㎡이하	85㎡초과	85㎡이하	85㎡초과
개 인	1주택자의 취득	2주택	위의 표와 같음		8%(교0.4)	8%(농0.6, 교0.4)
	2주택자의 취득	3주택	8%(교0.4)	8%(농0.6, 교0.4)	12%	12%
	3주택자의 취득	4주택	12%	12%		
	법 인		(교0.4%)	(농1.0%, 교0.4%)	(교0.4%)	(농1.0%, 교0.4%)

상속세 및 증여세 세율

과 세 표 준	세 율	누진공제
1억 원 이하	10%	
1억 원 초과 ~ 5억 원 이하	20%	1천만 원
5억 원 초과 ~ 10억 원 이하	30%	6천만 원
10억 원 초과 ~ 30억 원 이하	40%	1억6천만 원
30억원 초과	50%	4억6천만 원

증여재산 공제

증여자	수증자	공제액
배우자	배우자	6억 원
직계존속 (계부, 계모 포함)	직계비속	미성년자녀
		성년자녀(만 19세 이상)
혼인·출산	(증여일) - 혼인신고일 전·후 2년(4년) - 자녀출생일로부터 2년 이내	
	[공제합계] 기본공제(5천만원)+혼인·출산공제(1억원)=1억5천만원(부부합산 3억)	
직계비속	직계존속(계부, 계모 포함)	5천만 원
기타친족	기타친족(6촌 이내 혈족, 4촌 이내 인척)	1천만 원

증여 추정 배제기준(자금출처조사 배제기준)

구분	취득재산		채무상환	총한도액
	주택	기타재산		
30세 미만	5천만 원	5천만 원	5천만 원	1억 원
30세 이상	1억5천만 원	5천만 원	5천만 원	2억 원
40세 이상	3억 원	1억 원	5천만 원	4억 원

■ 위 기준금액 이내라도 증여사실이 확인될 경우 과세대상

재산세율

도시지역분, 지방교육세, 지역자원시설세 별도 부가세 있음

주택(공시가격 60%)			건축물(시가표준액 70%)	
과세표준	세 율	누진공제	과세표준	세 율
6천만 원 이하	0.1%	—	골프장, 고급오락장	4%
1억5천만 원 이하	0.15%	3만 원	주거지역내 공장	0.5%
3억 원 이하	0.25%	18만 원	기타 건축물	0.25%
3억 원 초과	0.4%	63만 원	* 9억 이하 1세대 1주택 0.05% 감면	

■ 6.1 매매잔금 지급 완료시 납세의무자는 매수인(행정안전부 지방세운영과)

양도소득세 계산구조

구 분	내				용					
양도가액	•실지거래가액(등기사항증명서 기재가액, 신고가액)									
(-) 취득가액	•실지거래가액(취득당시 실지거래가액 확인할 수 없는 경우 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액[실지거래가액×(취득시 기준시가/양도시 기준시가)], 기준시가 順									
(-) 필요경비	①실가 : 설비비·개량비 등 자본적 지출액, 양도비 ①, ② 중 선택 ②매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액은 개산공제(기준시가×1~7%)									
(=) 양도차익	양도가액 - 취득가액 - 필요경비 * 고가주택 양도차익 양도차익×[(양도가액-12억원)/양도가액]									
(-) 장기보유 특별공제	보유기간	공제율	보유기간	공제율						
	3년 이상	6%	10년이상	20%						
	4년이상	8%	11년이상	22%	- 3년 이상 보유한 토지 건물에 적용					
	5년이상	10%	12년이상	24%	- 미등기 자산은 공제배제					
	6년이상	12%	13년이상	26%	- 등록임대주택 별도 공제를 적용					
	7년이상	14%	14년이상	28%						
	8년이상	16%	15년이상	30%	* 고가주택 장기보유특별공제 정률공제액×[(양도가액-12억원)/양도가액]					
	9년이상	18%								
	1세대1주택 보유·거주별 공제율									
	기간	2년~	3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년 이상
보유	--	(12%)	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%	
거주	(8%)	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%	
합계	(20%)	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%	
※ 보유기간 3년 이상(12%), 거주기간 2년이상 3년 미만(8%)인 경우 20% 적용										
(=) 양도소득	양도차익 - 장기보유특별공제									
(-) 기본공제	인별 연250만원(미등기 자산 공제 배제)									
(=) 과세표준	양도소득금액 - (감면대상소득금액+양도소득기본공제)									
(-) 세 율	기본(누진)세율	과세표준		세율		누진공제				
		1,400만 원 이하		6%		-				
		5,000만 원 이하		15%		126만 원				
		8,800만 원 이하		24%		576만 원				
		1억5천만 원 이하		35%		1,544만 원				
		3억 원 이하		38%		1,994만 원				
		5억 원 이하		40%		2,594만 원				
		10억 원 이하		42%		3,594만 원				
		10억 원 초과		45%		6,594만 원				
	구분 / 보유기간		1년 미만		2년 미만		2년 이상			
	주택	조정지역 2주택	70%		①60%* ②기본세율+20%P		기본세율 + 20%P			
		조정지역 3주택	①70%* ②기본세율+30%P		①60%* ②기본세율+30%P		기본세율 + 30%P			
		위 외 주택	70%		60%		기본세율			
	조합원입주권		70%		60%		기본세율			
	분양권		70%		60%		60%			
비사업용 토지		①50%* ②기본세율+10%P		①40%* ②기본세율+10%P		기본세율 + 10%P				
미등기 전매		70% (비과세 및 감면 적용 배제)								
위 외 부동산		50%		①40%* ②기본세율		기본세율				
* ①, ②의 산출세액 중 큰 것 적용 - 2년 이상 보유한 조정대상지역 주택 2024년 5월 9일까지 양도시 기본세율 및 장기보유특별공제 적용										
(=) 산출세액	과세표준 × 세율 - 누진공제									
(-) 세액공제 +감면세액	•동지 대토보상에 대한 양도소득세 감면(1년 1억 및 5년 2억한도 등) •8년이상 자경농지에 대한 양도소득세 감면(1년 1억 및 5년 2억한도) •공익 사업용토지 등에 대한 양도소득세 감면(1년 1억 한도 등)									
(+) 가산세등	•신고불성실 (과소신고 : 10%, 무신고 : 20%, 부정신고 : 40%) •납부지연가산세 (미납부세액 × 미납부일수 × 0.022%(연8.03%) •환산취득가액 등 적용가산세(환산취득가액·감정가액의 5%)									
(=) 납부세액	산출세액 - (세액공제+감면세액) + 가산세 등									
(-) 분납세액	•1천만원 초과시 납부기한 경과 후 2개월 이내 분납 •2천만원 이하 : 1천만원 초과금액 •2천만원 초과 : 그 세액의 50%이하인 금액									

1세대 1주택 비과세 요건

요 건	예 외 (양 도 소 득 세)
①+②+③+2억이하	
① 1세대 (보유주택수 합계)	다만, 거주자가 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 배우자 없더라도 1세대로 볼 ① 연령이 30세 이상인 경우 ② 성년으로서 최저 생계비(중위소득의 40%이상)의 총합·퇴직·양도소득이 있는 20세 이상 성년자인 경우 ③ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
② 주택 보유 (양도일 현재)	다만, 다음 중 하나에 해당하는 경우에 2주택 소유라도 1주택으로 볼 ① 대채취득을 위한 일시적 2주택(2021.1.1.이후 취득 분양권 포함/1주택+1 분양권)인 경우 종전주택 취득일로부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택 을 취득하고, 그 다른 주택 취득후 3년내에 종전 주택을 양도하는 경우 ② 상속받은 일정한 주택 외의 1주택을 보유한 경우 그 1주택 (일반주택) ③ 혼인 또는 동거방양으로 인한 일시적 2주택인 경우(혼인한 날로부터 5년 이내, 합가일로부터 10년 이내 먼저 양도하는 주택) ④ 농어촌주택, 이농주택, 귀농주택(5년 이내), 문화재주택 외의 1주택을 보유한 경우 그 1주택 (일반주택양도)
③ 2년이상 보유	다만, 다음 중 하나에 해당하는 경우에 2년 보유기간의 요건을 적용 받지 아니함.(조정대상지역 보유 및 거주 2년 이상) ① 1년 이상 거주한 주택을 부득이한 사유(취학, 근무상 형편, 1년 이 상 질병 치료 또는 요양, 학교 폭력 피해 전학 등)로 양도하는 경우 ② 수용, 출국(1년이상 취학·근무), 해외이주로 인하여 양도하는 경우

양도 및 취득시기

① 대금청산일이 분명한 경우 : 대금청산일	② 대금청산일이 불분명하거나 소유권이전등기를 먼저 한 경우 : 등기접수일
③ 상속 증여 : 상속개시일(사망일), 증여일(등기접수일)	④ 환지처분 : 환지 전 토지 취득일(면적 증가 감소분은 환지처분공고 다음 날)
⑤ 아파트 당첨권 : 당첨일	⑥ 경매 : 경매대금 완납일
⑦ 공익사업 수용 : 대금청산일, 수용개시일 또는 등기접수일 중 빠른 날	⑧ 조건부 매매 : 조건성취일
	⑨ 점유취득 : 점유개시일

종합부동산세(주택분) 세율

() 안은 3주택 이상

과 세 표 준	세율	누진공제	과 세 표 준	세율	누진공제
3억 원 이하	0.5%	—	6억 원 이하	0.7%	60만원
12억 원 이하	1.0%	240만원	25억 원 이하	1.3% (2.0%)	600만원 (1,440만원)
50억 원 이하	1.5% (3.0%)	1,100만원 (3,940만원)	94억 원 이하	2.0% (4.0%)	3,600만원 (8,940만원)
94억 원 초과	2.7% (5.0%)	10,180만원 (18,340만원)	■ 법안은 2주택 이하 2.7%, 3주택 이상 5.0% 적용		

종합부동산세(주택 외) 세율

종합합산토지분(나대지, 잡종지 등)			별도합산토지분(상가·사무실 부속토지 등)		
과 세 표 준	세율	누진공제	과 세 표 준	세율	누진공제
15억 원 이하	1%	—	200억 원 이하	0.5%	—
45억 원 이하	2%	1,500만원	400억 원 이하	0.6%	2,000만원
45억 원 초과	3%	6,000만원	400억 원 초과	0.7%	6,000만원

주요세금의 신고기간

세 목	과세기간 및 사유		신고 및 납부기간
부가가치세	1기	1.1~6.30	7.1~7.25
	2기	7.1~12.31	다음해 1.1~1.25
(간이)	1.1 ~ 12.31		다음해 1.1~1.25
소득세	1.1 ~ 12.31		다음해 5.1~5.31
법인세	법인이 정하는 사업연도		사업연도 종료월 말일~3월
증여세	생전(生前) 증여	증여월 말일~3월 / 신고세액공제 3%	
상속세	사후(死後) 상속	상속월 말일~6월 / 신고세액공제 3%	
종합부동산세	매년 6.1 현재보유	매년 12.1~12.15	
양도세	예정신고	양도월 말일~2월	
	확정신고	다음해 5.1~5.31	
취득세	취득일		취득일~60일
재산세	매년 6.1 현재보유	건물 7.16~7.31 토지 9.16~9.30	
인지세	과세문서 작성일	작성일~다음달 10일	

주택 및 상가건물 임대차보호법 적용 기준

■ 소액임차인의 최우선 변제(범위금액)는 최초 담보물권 취득일을 기준으로 적용

주 택 임 대 차 보 호 법			
적 용 일 자	서울 및 광역시	기 타 지 역	
1984. 6.14.	3백만원 이하 3백만원	2백만원 이하 2백만원	
1987.12. 1.	5백만원 이하 5백만원	4백만원 이하 4백만원	
1990. 2.19.	2천만원 이하 7백만원	1천5백만원 이하 5백만원	
1995.10.19.	3천만원 이하 1천2백만원	2천만원 이하 8백만원	
2001. 9.15.	서울, 과밀억제권	광역시(군, 인천제외)	기타지역
	4천만원이하 1천6백만원	3천5백만원이하 1천4백만원	3천만원이하 1천2백만원
2008. 8.21.	6천만 원 이하 2천만 원	5천만 원 이하 1천7백만 원	4천만원이하 1천4백만원
2010. 7.26.	서울	수도권과밀억제권역 (군지역 제외)	광역시 (군지역 제외)
	7천5백만원 이하 2천5백만원	6천5백만원 이하 2천2백만원	5천5백만원 이하 1천9백만원 1)
2014. 1. 1.	9천5백만원 이하 3천2백만원	8천만원 이하 2천7백만원	6천만원 이하 2천만원 1)
	4천5백만원 이하 1천5백만원	4천만원 이하 1천5백만원	4천5백만원 이하 1천5백만원
2016. 3.31.	1억원 이하 3천4백만원	8천만원 이하 2천7백만원	6천만원 이하 2천만원 2)
	5천만원 이하 1천7백만원	5천만원 이하 1천7백만원	5천만원 이하 1천7백만원
2018. 9. 18.	서울	수도권 과밀억제권	광역시 (과밀억제권 군지역제외)
	1억1천만원 이하 3천7백만원	1억원 이하 3천4백만원 3)	6천만원 이하 2천만원 4)
2021. 5.11.	1억5천만원 이하 5천만원	1억3천만원 이하 4천3백만원 5)	7천만원 이하 2천3백만원 6)
	1억5천만원 이하 5천만원	1억4천5백만원 이하 4천8백만원 5)	8천5백만원 이하 2천8백만원 6)
2023 2. 21. (현재)	1억6천5백만원 이하 5천5백만원	1억4천5백만원 이하 4천8백만원 5)	8천5백만원 이하 2천8백만원 6)

상 가 건 물 임 대 차 보 호 법

	구 분	서울	수도권과밀억제권	광역시 (군, 인천제외)	기타지역
2002.11. 1.	적용대상	2억4천만 원	1억9천만원	1억5천만원	1억4천만원
	소액보증금	4천5백만원	3천9백만원	3천만원	2천5백만원
	최우선변제	1천3백5십만원	1천1백7십만원	9백만원	7백5십만원
2008. 8.21.	적용대상	2억6천만 원	2억1천만원	1억6천만원	1억5천만원
	소액보증금	4천5백만원	3천9백만원	3천만원	2천5백만원
	최우선변제	1천3백5십만원	1,170만원	9백만원	7백5십만원
2010. 7.26.	적용대상	3억원	2억5천만원 1)	1억8천만원	1억5천만원
	소액보증금	5천만원	4천5백만원	3천만원	2천5백만원
	최우선변제	1천5백만원	1천3백5십만원	9백만원	7백5십만원
2014. 1. 1.	적용대상	4억원	3억원 1)	2억4천만원	1억8천만 원
	소액보증금	6천5백만원	5천5백만원	3천8백만원	3천만원
	최우선변제	2천2백만원	1천9백만원	1천3백만원	1천만원
	구 분	서울	수도권과밀억제권 부산광역시 7)	광역시 8)	기타지역
	적용대상	6억1천만원	5억원	3억9천만원	2억7천만원
2018. 1.26.	소액보증금	6천5백만원	5천5백만원	3천8백만원	3천만원