

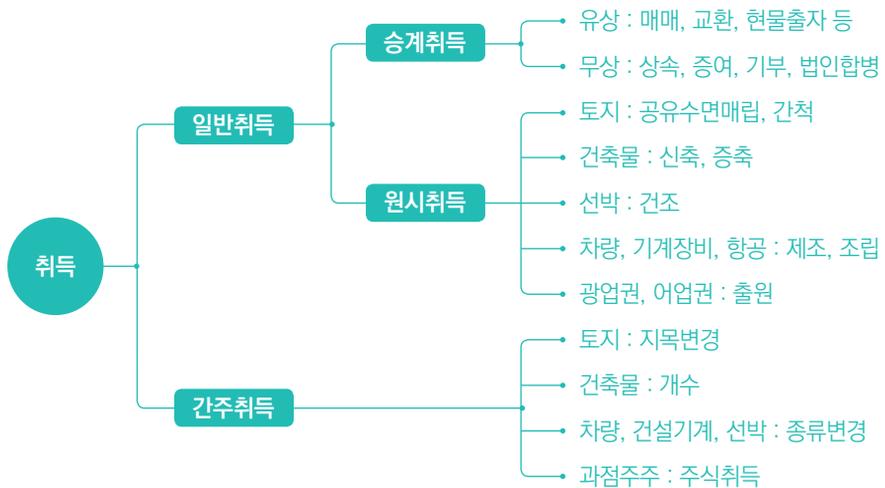
01

취득세(舊 취득세 + 등록세¹⁾)

부동산·차량 등의 소유권 이전 등 취득행위를 과세객체로 하여 부과되는 세금

○ 취득의 정의

- 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말함



○ 과세대상

- 부동산(토지·건축물), 차량, 기계장비(건설기계 등), 입목, 항공기, 선박, 광업권, 어업권, 골프·콘도미니엄·종합체육시설이용·승마회원권 등을 취득하는 행위
- 토지의 지목변경, 선박·차량·기계장비 종류변경 등(간주취득)

※ 취득가액 50만원 이하는 취득세를 부과하지 않음(지방세법 제17조 제1항).

1) 구(舊) 취득세 및 등록세는 2011.1.1. 법률 제10221호(2010.3.31. 전부 개정)로 지방세목이 통·폐합되기 전의 취득세 및 등록세를 말함

○ 납세의무자

- 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권 (부동산등)을 취득한 자에게 부과
- 과세물건 취득일로부터 60일 이내 관할 과세관청에 신고납부

※ 무신고가산세(무신고납부세액의 100분의 20), 과소신고가산세·초과환급신고가산세(과소신고한 납부세액과 초과환급신고한 환급세액을 합한 금액의 100분의 10), 납부불성실·환급불성실가산세(과소납부분 또는 초과환급분 세액의 100분의 75 한도*)

* 1일 1십만원의25(지방세기본법 제55조 제1장 제1,2호, 지방세 기본법시행령 제34조)

○ 과세표준 및 세율

• (과세표준) 취득당시의 가액

※ 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액 보다 적을 때 그 시가표준액으로 함

• (세율)

- 부동산 유상취득의 일반세율 : 1,000분의 40(4%)
- 대도시내 공장 신·증설, 본점사업용 부동산 : 8%
- 별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 고급선박 : 12%
- 주택 유상거래 세율 : 1~12%

구분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~
조정대상지역	1~3%	8%(일시적 2주택 제외)	12%	12%
非조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

※ 주택유상거래 : 취득가액의 6억 이하 1%, 6억 초과~9억 이하 1.01~2.99%, 9억 초과 3%

※ 6억 초과~9억 이하 : (해당 주택의 취득당시가액 x 2/3억원 - 3) x 1/100

과세표준액 150만원 마다 0.01%씩 상승

참고 1

취득세 세율표(일반, 중과세)

○ 표준세율

		구분	세율	
부동산	상속	농지	23/1,000(2.3%)	
		농지 외	28/1,000(2.8%)	
	상속 외 무상취득	상속 외 무상취득	35/1,000(3.5%)	
		비영리사업자 취득	28/1,000(2.8%)	
	원시취득		28/1,000(2.8%)	
	공유물의 분할 등의 취득		23/1,000(2.3%)	
	합유·중유물의 분할 취득		23/1,000(2.3%)	
	그 밖의 원인으로 인한 취득	농지	30/1,000(3.0%)	
		농지 외	40/1,000(4.0%)	
		취득당시가액 6억원 이하	10/1,000(1.0%)	
유상거래를 원인으로 주택을 취득하는 경우 (*농지 외의 것에도 불구하고)	취득당시가액 6억원 초과 9억원 이하	(해당주택의 취득당시가액* 2/3억원-3)*1/100		
	취득당시가액 9억원 초과	30/1,000(3.0%)		
부동산 외 취득의 세율	선박	등기·등록대상인 선박 (소형선박제외)	상속취득	25/1,000(2.5%)
			상속 외 무상취득	30/1,000(3.0%)
			원시취득	20.2/1,000(2.02%)
			수입·주문건조 취득	20.2/1,000(2.02%)
			그 밖의 원인에 의한 취득	30/1,000(3.0%)
	소형선박	선박법 제1조의2제2항에 따른 소형선박	20.2/1,000(2.02%)	
		수상레저안전법 제30조에 따른 동력수상레저기구	20.2/1,000(2.02%)	
		그 밖의 선박	20/1,000(2.0%)	
	차량	비영업용 승용자동차	비영업용 승용자동차	70/1,000(7.0%)
			경자동차	40/1,000(4.0%)
자동차관리법에 따른 이륜자동차		자동차관리법에 따른 이륜자동차		20/1,000(2.0%)
		그 밖의 자동차 (비영업용승용차, 이륜자동차 외의 자동차)	비영업용	비영업용 승용자동차
경자동차				40/1,000(4.0%)
영업용		영업용		40/1,000(4.0%)
위 외의 자동차			20/1,000(2.0%)	

구분		세율
기계장비	기계장비	30/1,000(3.0%)
	등록대상이 아닌 기계장비	20/1,000(2.0%)
항공기	항공법 제7조 단서에 따른 항공기	20/1,000(2.0%)
	그 밖의 항공기	20.2/1,000(2.02%)
	최대이륙 중량 5,700kg 이상	20.1/1,000(2.01%)
입목		20/1,000(2.0%)
광업권·어업권		20/1,000(2.0%)
골프, 승마, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권		20/1,000(2.0%)

○ **중과세율** : 표준세율+가산세율(중과기준세율의 100분의 200)

구분	세율
① 과밀억제권역에서 대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용으로 신축하거나 증축하는 건축물(「신택법」에 따른 수탁자가 취득한 신탁재산 중 위탁자가 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 위탁자의 본점이나 주사무소의 사업용으로 사용하기 위하여 신축하거나 증축하는 건축물을 포함)과 그 부속토지를 취득하는 경우와 같은 조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지·유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우	표준세율 + (중과기준세율 × 200/100)
② 대도시(과밀억제권역에서 산업단지 제외)에서의 법인의 설립 등 및 법인 등의 대도시 전입에 따른 대도시 부동산 취득, 대도시(산업단지, 유치지역, 공업지역 제외) 공장 신·증설에 따른 부동산 취득	(표준세율 × 300/100) - (중과기준세율 × 200/100)
③ 별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 고급선박 등	표준세율 + (중과기준세율 × 400/100)
④ ①과 ②가 동시에 적용되는 과세물건	표준세율 × 300/100
⑤ ②와 ③이 동시에 적용되는 과세물건	(표준세율 × 300/100) + {중과기준세율 × 200/100}

○ **세율의 특례** : (표준세율-중과기준세율) 또는 중과기준세율 적용

구분	세율
<p>① 형식적인 취득으로 등기 또는 등록하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> - 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득, 상속으로 인한 취득(1가구 1주택의 취득, 취득세 감면대상이 되는 농지의 취득), 법인의 합병으로 인한 취득, 공유물·합유물의 분할 또는 부동산의 공유원 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득, 건축물 이전으로 인한 취득, 재산분할로 인한 취득, 그 밖의 형식적인 취득 등 대통령령으로 정하는 취득 	표준세율 - 중과기준세율
<p>② 간주취득 등의 세율 특례</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건물의 개수로 인한 취득, 선박·차량·기계장비의 종류변경, 토지의 지목변경, 과점주주 취득세 등 	중과기준세율

○ 부동산

토지 및 건축물을 말하며, 토지란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말하고, 건축물이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물 포함)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설 포함)로서 대통령령으로 정하는 것을 말함

○ 차량

원동기를 장치한 모든 차량과 피견인차 및 궤도로 승객 또는 화물을 운반하는 모든 기구를 말하며(지방세법 제6조 제7호), 총 배기량 50시시 미만의 이륜자동차는 제외됨(지방세법시행령 제7조 제1항). 그리고 원동기의 동력원이 휘발유인지 경유인지 또는 전기인지 등은 묻지 않으며, 차량 취득세의 경우 「자동차관리법」에 따라 등록되지 않았다 하더라도 사실상 취득하였다면 취득세의 과세대상이 됨. 차량을 등록하지 않더라도 사실상 취득하게 되면 과세한다는 점에서 등록된 자동차에 한하여 과세하는 자동차세와 다른 점임.

○ 기계장비

건설공사용, 화물하역용 및 광업용으로 사용되는 기계장비로서 「건설기계관리법」에서 규정한 건설기계 및 이와 유사한 기계장비 중 행정안전부령으로 정하는 것을 말함(지방세법 제6조 제8호).

○ 항공기

사람이 탑승·조종하여 항공에 사용하는 비행기, 비행선, 활공기, 회전익 항공기 및 그 밖에 이와 유사한 비행기구로서 대통령령으로 정하는 것을 말함(지방세법 제6조 제9호).

○ 선박

기선, 범선, 부선 및 그 밖에 명칭에 관계없이 모든 배를 말함(지방세법 제6조 제10호).

○ 임목

지상의 과수, 임목과 죽목을 말함(지방세법 제6조 제11호).

○ 광업권

「광업법」에 따른 광업권을 말함(지방세법 제6조 제12호).

○ 어업권

「수산업법」 등에 따른 어업권을 말함(지방세법 제6조 제13호).

○ 골프회원권

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리를 말함(지방세법 제6조 제14호).

○ 승마회원권

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 승마장의 회원으로서 승마장을 이용할 수 있는 권리를 말함(지방세법 제6조 제15호).

○ 콘도미니엄회원권

「관광진흥법」에 따른 콘도미니엄과 이와 유사한 휴양시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 이용할 수 있는 권리를 말함(지방세법 제6조 제16호).

○ 종합체육시설 이용회원권

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 종합 체육시설업에서 그 시설을 이용할 수 있는 회원의 권리를 말함(지방세법 제6조 제17호).

○ 요트회원권

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 요트장의 회원으로서 요트장을 이용할 수 있는 권리를 말함(지방세법 제6조 제18호).

참고 3

취득유형별 취득의 시기

구분	취득의 시기	비고
무상승계취득	계약일 (상속 또는 유증으로 인한 취득의 경우에는 상속 또는 유증 개시일을 말함)	다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니함. ²⁾ ① 화해조서·인낙조서 ② 취득일부터 60일 이내에 작성된 공정증서 또는 「지방세법 시행규칙」 제4조의4에 따라 시장·군수·구청장이 교부한 거래계약 해제를 확인할 수 있는 서류 등 ※ 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일
유상승계취득	지방세법 제10조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정 ³⁾ 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득 : 그 사실상의 잔금지급일 위에 해당하지 아니하는 유상승계취득 : 그 계약상의 잔금지급일 (계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일로부터 60일이 경과한 날을 말함)	다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니함. ① 화해조서·인낙조서 ② 취득일부터 60일 이내에 작성된 공정증서 또는 「지방세법 시행규칙」 제4조의4에 따라 시장·군수·구청장이 교부한 거래계약 해제를 확인할 수 있는 서류 등 ※ 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일
차량·기계장비·항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박	그 제조·조립·건조 등이 완성되어 실수요자가 인도받는 날과 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날	
수입에 따른 취득	해당 물건을 우리나라에 반입하는 날(보세구역을 경유하는 것은 수입신고필증 교부일)	
연부취득	그 사실상의 연부금 지급일	※ 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일

구분	취득의 시기	비고
건축물을 건축 또는 개수하여 취득	사용승인서를 내주는 날 (사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말함) 과 사실상의 사용일 중 빠른 날	
「주택법」제32조에 따른 주택조합이 주택건설사업을 하면서 조합원에게 귀속되지 않은 토지를 취득	「주택법」제29조에 따른 사용검사를 받은 날	
「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항에 따른 주택재건축조합이 주택재건축 사업을 하면서 조합원에게 귀속되지 않은 토지를 취득	「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제2항에 따른 소유권이전 고시일의 다음 날	
매립·간척 등으로 토지 원시취득	공사준공인가일	다만, 공사준공인가일 전에 사용승낙·허가를 받거나 사실상 사용하는 경우에는 사용승낙일·허가일 또는 사실상 사용일 중 빠른 날
차량·기계장비 또는 선박의 종류변경에 따른 취득	사실상 변경한 날과 공부상 변경한 날 중 빠른 날	
토지의 지목변경에 따른 취득	토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날	다만, 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일
골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 및 요트 회원권의 존속기한 또는 입회기간 연장	기간이 새로 시작되는 날	
「민법」 제839조의2 및 제843조에 의한 재산분할로 인한 취득	취득물건의 등기일 또는 등록일	

- 2) 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 공정증서 등에 의하여 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우라면 비록 취득일부터 60일이 경과한 후 해제사실을 신고하더라도 취득한 것으로 보지 않습니다(행자부 세정과-5674, 2006.11.16.).
- 3) 1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
 2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
 3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
 4. 공매방법에 의한 취득

○ 취득세

• 예문

- 甲은 2020년 7월에 유상거래로 아파트를 취득했습니다.
그 아파트의 취득 당시 공동주택가격은 300,000,000원이고,
甲은 과세관청에 취득세의 과세표준을 280,000,000원으로 신고하였습니다.
甲이 납부할 취득세는?

• 계산

- 과세표준(A) : 300,000,000원
※ 신고가액과 시가표준액(공동주택가격)을 비교하여 높은 것을 적용합니다.
- 세율(B) : 1%
- 산출세액(A×B) : 3,000,000원

• 납부세액

- 따라서 甲은 3,000,000원의 취득세를 신고납부 하여야 합니다.

○ 가산세

• 예문

- 甲이 신고납부 해야 할 취득세는 3,000,000원입니다.
그런데 이 중 1,500,000원만 정상적으로 신고하였고, 나머지
1,500,000원은 신고하지 않았습니다(나머지 1,500,000원 중
1,000,000원은 사기·부정행위로 과소신고 되었고, 500,000원은 단순
과소신고 되었음).
甲은 부담하여야 할 신고불성실 가산세는?

• 계산

- 사기·부정 과소신고분 세액의 40%(A) : 400,000원
- (과소신고분 세액·부정과소신고분 세액)의 10%(B) : 50,000원
- 가산세(A+B) : 450,000원

• 납부 가산세

- 따라서 甲은 450,000원의 신고불성실 가산세를 추가로 부담하여야 합니다.