

**하루만에 끝내는 !**

**지식산업센터 분양**

## **4교시 지식산업센터 세금과 비용**



**강사명 : 임진섭 (010-2642-0209)**



## Index

---

1

보 유 세

2

부 동 산 임 대 소 득

3

양 도 소 득 세

4

상 속 세 . 증 여 세

5

원 천 징 수 - 지 급 명 세 서

## 재산세(지방세)

토지

건축물

주택

선박

항공기

## 종합소득세(국세)

토지

주택



## 과세기준일(6월1일) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는자

- ※ 매도자는 6월1일이전에 잔금을 치루는 것이 좋고  
매수자는 6월1일 이후에 잔금을 치루는 것이 절세가 된다.

### 계산 구조

- 건물가액(지방자치단체장이 결정한 가액)  $\times$  70%  $\times$  세액
- 토지가액(개별공시지가)  $\times$  70%  $\times$  세액
- 주택 및 부속토지가액(주택공시가격)  $\times$  60%  $\times$  세액

※ 세율 : 기타 건축물 0.25%

### 납부기한

- ◆ 7월16일~7월31일 : 건물분, 주택분의  $\frac{1}{2}$
- ◆ 9월16일~9월30일 : 토지분, 주택분의  $\frac{1}{2}$
- ◆ 12월01일~12월15일: 종합부동산세 납부기간

## 재산세

토 지	분리과세토지(기타토지)
	별도합산과세토지(사업용 토지)
	종합합산과세토지(나대지 등등)

주 택

건 축 물

**재산세납부세액 = 재산세 + 재산세 도시지역분 + 지방교육세**

재산세 = 시가표준액 \* 공정시장가액비율 \* 세율

재산세도시지역분 = 시가표준액 \* 공정시장가액비율 \* 0.14%

지방교육세 = 재산세 \* 20%

## 종합부동산세

별도합산토지	80억초과분
종합합산토지	5억초과분
주 택	6억초과분



**법인사업자**

· **법 인 세(사업자)**

손익계산서 / 재무상태표

**개인사업자**

· **종합소득세(사업자)**

사업소득 (사업자등록증)

**개 인**

· **종합소득세(개인)**

이자소득 / 배당소득 / 연금소득 / 근로소득 / 기타소득

# 개인

과세방법	소득종류	적용기준
종합과세	이자.배당소득	합산소득 2천만원초과해야 종합과세(14%)
	근로.사업소득	무조건 종합과세
	연금소득	공적연금소득(무조건종합과세) 사적연금소득(1천2백초과 종합과세)
	기타소득	3백만원을 초과해야 종합과세
분류과세	양도소득	양도차익 별도과세
	퇴직소득	퇴직소득 별도과세

## ☞ 주택임대사업자

1. 2주택보유자                      2천만원 초과 선택종합과세
  2. 1주택자(9억원 초과) 2천만원 초과 선택종합과세
- 1과2경우 2천만원 이하 분리과세

## ☞ 부동산임대업의 사업소득

VS 부동산임대업외의 사업소득

법인  
사업자

개인  
사업자  
(사업소득)

### 매출액

매출원가

매출총이익

판매비와관리비

### 영업이익

영업외수익

영업외비용

법인세비용차감전순이익

법인세비용

### 당기순이익

주당손익

수 익(매출)

- 비 용(원가)

= 이익(당기순이익)





# 소득세율 / 법인세율 비교

소득세 과세표준	세율
1,200만원이하	6%
1,200~4,600만원	15%
4,600~8,800만원	24%
8,800~1억5천만원	35%
1억5천만원~3억원	38%
3억원~5억원	40%
5억원 초과	42%

법인세 과세표준	세율
2억이하	10%
2억 초과	20%
200억 초과	22%
3,000억 초과	25%

둘 중 어느것이 더 좋을까?

# 주 택 임 대 사 업 자 등 록 절 차

1. 사업지 주소지 시.군.구청(주택과) 등록 :단기임대(4년), 준공공임대(8년)
2. 주소지 관할 세무서 주택임대사업자등록 .본인동의 시 시군구신청시 자동

	임대주택등록자	미등록자
필요경비율	60%	50%
공제금액	400만원	200만원
세액감면	30% (4년 임대시) 75% (8년 임대시)	X

우 대 적 용 조 건
"민간임대주택법"에 따른 단기민간임대주택(4년이상), 장기일반민간임대주택(8년이상), 공공지원민간임대주택(8년이상)
"소득세법"에 따른 사업자등록
임대료(임대보증금) 연 증가율 5% 이하일 것

- 임대주택의 지방세(취득세, 재산세) 감면 연장
- 2019년부터 2천만원 이하의 주택임대소득은 분리과세하되, 임대사업자등록을 하지 않은 경우 필요경비율을 낮춤
- 양도세 중과 배제는 준공공임대사업자(8년 이상 임대)에 한하고, 8년 이상 임대하는 주택에 한해 종합부동산세를 합산 배제함

※18.9.13 이후 취득 등록시  
합산 / 중과 배제

## 양도소득세와 상속·증여세

### 양도소득세 와 상속 & 증여세 를 함께 보 자 !!!

증여자

양도소득세



수증자

1. 증여세
2. 취·등록세
3. 부가가치세

다음에 해당하는 **증여재산가액**은 **상속재산가액**에 가산합니다.

1. 상속개시일 전 10년 이내에 **피상속인**이 **상속인**에게 **증여한** 재산가액
2. 상속개시일 전 5년 이내에 **피상속인**이 **상속인이 아닌 자**에게 **증여한** 재산가액
3. 상속개시일 전에 **피상속인**이 **자녀**에게 창업자금으로 **증여한** 재산가액
4. 상속개시일 전에 **피상속인**이 **자녀**에게 가업승계주식 등으로 **증여한** 재산가액

## 양도소득세 계산구조

양도가액

실지양도가액

(-) 취득가액 : 1.실지취득가액/감정가액 2.유사사례 3.기준시가

(-) 필요경비 : 자본적지출 + 양도비

(=) 양도차익 : 수개의 부동산 양도 시 합산

(-) 장기보유특별공제 : 양도차익  $\times$  공제율(10~30%/1세대1주택10~80%)

(=) 양도소득금액

(-) 양도소득기본공제 : 연간 250만원

(=) 과세표준

( $\times$ ) 세율 : 일반세율 6~42%, 중과세율 (+)10%, (+) 20%,(40%,50%,70%)

(=) 산출세액



## 양도소득세 비과세 와 중과세

### 1세대 1주택 비과세

1세대가 국내에 1주택을 소유하고(미등기 및 9억원 초과 아닐 것)  
2년 이상 보유(조정대상지역은 2년 이상 거주)  
주택의 부수토지 건물의 면적의 5배(도시지역 밖의 경우 10배)

농지에 대한 양도소득세 감면 및 비과세

**양도소득세 감면농지 :**

자경농지의 양도(농지소재지에 거주하면서 8년 이상 자기가 경작)

**양도소득세 비과세 농지:**

경작상 필요에 따라서 농지를 교환하는 때(쌍방의 토지가액의 차액이 큰 편의 4이  
하이고 교환으로 취득하는 농지를 3년 이상 그 소재지에서 거주하면서 경작)

### 다주택을 보유한 1세대의 중과세

2018.4.1부터 조정지역내 2주택 일반세율+10%, 3주택이상 일반세율+20%적용

**비사업용 토지의 양도소득세 중과세 : +10%**

# 증 여 세 & 상 속 세 POINT

## 증여재산가액

증여재산(당시 시가)  
+ 10년 내 증여재산  
- (담보된 채무)

## 증여재산공제

- 배우자:6억
- 직계존비속:5천  
(미성년자:2천)
- 기타친족:1천

## 상속재산가액

본래의 상속재산  
+ 추정 . 간주 상속재산  
- 사전 증여재산

## 상속재산 인적공제

- 기초공제 2억원  
+배우자 30억원  
+자녀공제(1인당)  
5천만원  
or 일괄공제 5억원



# 양도소득세와 상속·증여세

▶ **상속 : 피상속인 사망일 / 증여 : 증여 등기 접수일**

상속(증여)재산 평가기간



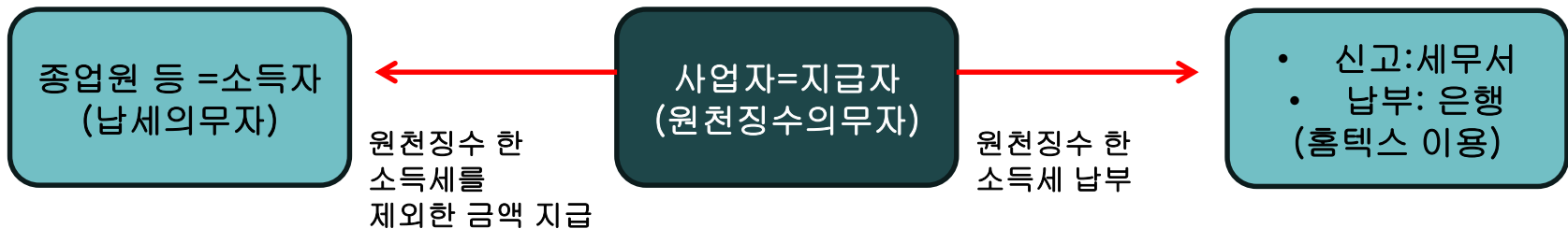
▶ 상속개시일로부터 6개월 이내 양도차익 없음 (양도가액 = 상속가액 = 취득가액)

▶ 상속개시일로부터 6개월 이후 양도소득세 있음

증여상속세 평가(시가 또는 감정가액으로 평가 )

## 원천징수란?

사업자가 종업원 등 소득자에게 각종 소득(급여, 사업/기타소득 등)을 지급할 때에 소득자가 납부하여야 할 세금을 미리 징수하여 국가에 대신 납부하는 제도



- 급여 등을 지급할 때 소득세를 원천징수함  
(급여는 “간이세액표”에 의하여 매월 원천징수)
- 종업원 등(소득자)에게 원천징수영수증 교부

- ✓ 원천징수한 달의 다음달 10일까지  
원천징수이행상황신고서를 세무서에 제출하고,  
원천징수한 세액을 납부

원천징수 대상 소득: 근로 / 퇴직 / 사업 / 기타 / 연금 / 이자 / 배당소득 등

## 지급명세서의 작성, 교부 및 제출

지급명세서란 소득자(종업원 등)의 인적사항, 지급액, 원천징수세액 등을 기재한 자료로  
상시 근로자의 경우에는 지급일이 속하는 연도의 다음 연도 3월 10일까지,  
일용근로자의 경우에는 매 분기 다음 달 말일  
(4분기에 지급한 일용근로소득은 다음연도 2월 말)까지  
관할 세무서로 제출합니다.

해당 소득	지급명세서 제출
근로 / 사업 / 퇴직소득 / 종교인 소득	다음연도 3월 10일
기타 / 연금 / 이자 / 배당 소득	다음연도 2월 말일

THANK YOU

4교시  
- 끝 -

