

## <지방세법 개정 후 취득세>

- **분양권·임주권** 자체는 취득세 과세 대상 아님(실제 주택취득 때 부과)
- **소유 주택 수에는 포함**
- **상속 개시일로부터 5년 이내는 상속주택을 산정 안함**

구 분	1주택	2주택	3주택	법인·(개인)4주택~
조정대상지역	1~3%	8%(※일시적2주택제외)	12%	12%
비조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

\* 2020.8.12.이후 취득분부터 적용하되, 2020.7.10.이전 계약분은 종전규정 적용

※ 출처 : 국세청 [www.nts.go.kr](http://www.nts.go.kr) (성실신고지원) 주택세금 100문100답

지방세법 제13조의 2 (법인의 주택 취득 등 종과(2020.08.12.신설)) [cafe.daum.net/transtax/RNYx/2](http://cafe.daum.net/transtax/RNYx/2)

- ① 세대의 기준 → 지방세법시행령 제28조의 3 (세대의 기준(2020.08.12 신설))
- ② 주택수 산정에서 제외되는 1억원 이하 주택에 입주권, 분양권, (주거용)오피스텔이 포함되는 지?
  - 입주권, 분양권은 가격과 무관하게 주택 수에 산정하고,
  - (주거용)오피스텔의 경우 시가표준액\*1억원 이하인 경우 주택 수 산정에서 제외함
- \* (주거용)오피스텔의 건축물 시가표준액과 부속토지의 시가표준액(공시지가)의 합
- ③ 조정대상지역 주택 3억원(시가표준액)이상 증여 → 12%(12.4%,13.4%)  
다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속이 무상취득하는 등 대통령령으로 정하는 경우 제외
- ④ 상속을 원인으로 취득한 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔로서 **상속개시일로부터 5년**이 지나지 않은 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔(2020.08.12 신설) → 소유주택 수에서 제외
- ⑤ 법 제13조의2(법인의 주택 취득 등 종과(2020.08.12 신설)) 제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 "주택"이라 한다)으로서

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 종과에 대상으로 보지 않는다.(2020.08.12 신설)

12. **사원**에 대한 **임대료**으로 직접 사용할 목적으로 취득하는 주택으로서  
1구의 건축물의 연면적(전용면적)을 말한다)이 60제곱미터(18.15평) 이하인 **공동주택**.

다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택은 제외한다.(2020.08.12 신설)

- 가. 취득하는 자가 개인인 경우로서 「지방세기본법 시행령」 제2조(특수관계인의 범위) 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 관계인 사람에게 제공하는 주택(2020.08.12 신설)
- 나. 취득하는 자가 법인인 경우로서 「지방세기본법」 제46조(출자자의 제2차 남세의무) 제2호에 따른 과점주주에게 제공하는 주택(2020.08.12 신설)
- 다. 상당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도에 직접 사용하지 않거나 해당 용도로 직접 사용한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 주택 (2020.08.12 신설)

## <지방세법 개정 후 취득세(교육세·농특세 반영)>

[http://www.tax114.net/sub/cal/event/aqu\\_cal.php?ydid=ok202719](http://www.tax114.net/sub/cal/event/aqu_cal.php?ydid=ok202719)

구 분	1주택	2주택	3주택	법인·(개인)4주택~
조정대상지역	1.1%~3.5%	8.4%,9%(※일시적2주택제외)	12.4%,13.4%	12.4%,13.4%
비조정대상지역	1.1%~3.5%	1.1%~3.5%	8.4%, 9%	12.4%,13.4%

\* **법인은 조정지역 과 주택수와 상관없이 무조건 종과(12.4%,13.4%)**

\* 2020.8.12.이후 취득분부터 적용하되, 2020.7.10.이전 계약분은 종전규정 적용



선우회계법인

(우 31106) 충남 천안시 서북구 오성로 103, 6층 (두정동,동계청사거리)  
TEL : (041) 567 - 6764 | FAX : (041) 567 - 7996

공인회계사 주홍선 허철희  
세무사 김수남 윤기정