



2026

재중납세자가 알아야 할 한·중 세금상식



국세청
National Tax Service



본 책자의 내용 중 제1장과 제2장에서 다루고 있는 중국의 조세제도에 관한 설명이나 답변은 공개된 중국의 법령자료를 기초로 민간 전문가들이 작성한 것입니다.

따라서 국세청은 그 내용에 관하여 책임질 수 없음을 양해하여 주시기 바랍니다.

아울러 본 책자는 2026년도 5월 현재 법령을 기준으로 일반적인 내용을 안내하고 있음을 알려드리며 실제 개별적인 세무보고 시에는 반드시 세무전문가의 조언을 받아서 처리하시기 바랍니다.

제1장 한국과 중국의 과세제도**I 한국의 거주자 판정 및 과세방법 • 3**

1. 거주자 및 비거주자의 정의	5
2. 거주자와 비거주자 판정	5
3. 거주자 또는 비거주자가 되는 시기	7
4. 거주기간의 계산	8
5. 거주자와 비거주자의 과세소득 범위	10
6. 거주자와 비거주자에 대한 과세방법	11
7. 세법상 이중 거주자	14

II 한국의 양도소득세 과세제도 • 17

1. 과세대상	19
2. 납세의무자	22
3. 취득 또는 양도의 시기	23
4. 과세표준 및 세액의 계산	24
5. 신고·납부	43
6. 비거주자의 부동산 등의 국내원천소득에 대한 원천징수제도	44
7. 재외국민 인감경유제도	46
8. 재외국민·외국인 부동산등 양도신고확인서 제도	46
9. 한국 거주자의 1세대 1주택 비과세	46
10. 비거주자의 1세대 1주택 비과세	57

III 한국의 종합부동산세 • 59

1. 과세대상	62
2. 과세기준일과 납세의무자	62
3. 과세표준 및 세액의 계산	63
4. 종합부동산세 부과와 신고납부	69
5. 합산배제 적용 및 신고	70
6. 부동산 공시가격	76

IV 한국의 주택임대 소득세 • 77

1. 한국의 주택임대 소득세	79
2. 주택임대사업자의 등록 및 관련 법령	85

V 한국의 상속세 과세제도 • 91

1. 과세대상	93
2. 납세의무자	94
3. 과세표준 및 세액의 계산	95
4. 세율	96
5. 신고납부	96

VI 한국의 증여세 과세제도 • 101

1. 과세대상	103
2. 납세의무자	104
3. 과세표준 및 세액의 계산	105
4. 비거주자의 과세표준	107
5. 비거주자의 외국납부세액공제	107
6. 신고납부	108

VII 한·중 간 금융정보 자동교환제도 및 한국의 해외금융계좌 신고제도 • 111

1. 한·중 간 금융정보 자동교환제도 113
2. 한국의 해외금융계좌 신고제도 117
3. 해외금융계좌 신고 포상금 제도 120

VIII 한국의 국외전출세 • 121

1. 국외전출세 신고제도 123
2. 납세의무자 123
3. 과세대상 자산 124
4. 과세표준과 세액의 계산 124
5. 세액공제 125
6. 신고납부 125
7. 납부한 세액 환급 및 납부유예 중인 세액 취소 126

IX 중국의 증치세 과세제도 • 129

1. 과세대상 131
2. 납세의무자 133
3. 세율과 징수율 135
4. 납부세액의 계산 136
5. 신고납부 143
6. 증치세 세금계산서의 사용과 관리 145
7. 원천징수제도 146
8. 수출 재화 및 서비스에 대한 증치세의 환급(면세) 146
9. 관련 법령 149

X 중국의 개인소득세 과세제도 • 151

1. 개요	153
2. 납세의무자와 원천징수의무자	153
3. 과세대상소득	155
4. 세전공제 항목	158
5. 개인소득세율	161
6. 개인소득세 신고납부	164
7. 무주소 개인 관련 개인소득세	166

XI 중국의 자산투자 및 구조조정 관련 세무 • 169

1. 중국 자산 관련 세법 개요	171
2. 중국 구조조정 관련 세무	195

제2장 자주 물어보는 질문과 답변(FAQ)

I 한국의 거주자 및 비거주자에 대한 판정 및 과세방법 • 213

1. 해외현지법인 파견임직원의 한국 거주자 여부 215
2. 국내에서 생계를 같이하는 가족과 직업 및 자산상태에 비추어 계속하여
183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때의 의미 216

II 양도소득세 관련 • 217

3. 한국 거주자의 양도소득세 과세대상 자산 219
4. 한국 양도소득세 세율 및 중과세율 적용 221
5. 비거주자의 양도소득세 계산방법 234
6. 국내 부동산 양도 시 양도소득세 신고 및 납부 235
7. 장기보유특별공제 적용 기준 237
8. 이민 온 이후에 취득한 국내 주택에 대한 한국 양도소득세 1세대1주택
비과세 적용 239
9. 한국에 돌아가서 거주하는 경우 한국 양도소득세 1세대1주택 비과세 요건 240
10. 고가주택에 대한 한국 양도소득세 계산 241
11. 상속·결혼으로 인한 2주택 보유 시 한국 양도소득세 과세 242
12. 재개발(재건축) 주택에 대한 한국 양도소득세 납세의무 243
13. 재개발 조합에서 청산금을 받은 경우 한국 양도소득세 납세의무 244
14. 비거주자의 상가, 대지 양도 시 한국 양도소득세 장기보유특별공제 및 세율 ... 245
15. 비거주자의 농지, 목장용지, 임야 등 양도 시 비사업용토지 여부 246
16. 공익사업용으로 수용 및 협의매수된 부동산에 대한 한국 양도소득세 과세 ... 247
17. 현금증여와 부동산 증여의 한국 세금부담 차이 248
18. 부부 등 공동명의로 부동산 취득 시 양도소득세 경감 249

III 주택임대 소득세 관련 • 251

19. 한국의 상가, 아파트 등 부동산 임대업 등록 방법	253
20. 한국에서 상가임대와 주택임대의 차이	254
21. 주택임대 소득세 절세 방법	255

IV 상속세 관련 • 257

22. 한국의 상속세 납세의무	259
23. 한국의 상속세 계산	260
24. 한국의 상속세 세율	261
25. 한국의 상속세 신고납부	262
26. 한국의 경우 상속재산의 분배	263
27. 상속재산의 재분할 시 국내 과세	264
28. 비거주자의 상속재산 등기	265
29. 비거주자가 해외에서 상속재산을 등기하는 방법	266
30. 사망 후 상당기간 경과 후 상속등기	267
31. 상속재산이 부채보다 적은 경우 한정승인 및 상속포기 방법	268
32. 한국의 세대를 건너뛴 상속에 대한 과세	269
33. 한국의 상속공제의 종류와 내용	270
34. 한국의 경우 증여와 상속의 세부담 비교	271
35. 한국에서 상속인이 스스로 상속재산을 확인하는 방법	272
36. 실질적으로 국내 상속세를 부담하여야 하는 상속가액 기준	274

V 증여세 관련 • 275

37. 한국의 증여세 납세의무	277
38. 증여재산의 범위 및 증여유형	278
39. 친인척에게 양도의 형태로 소유권 이전 시 증여세 과세여부	280
40. 한국의 증여추정 배제 금액	281
41. 한국의 증여세 비과세	282
42. 증여재산을 반환하는 경우 한국의 증여세 과세 여부	283
43. 한국의 증여세 계산방법	284
44. 한국의 증여세 세율	285
45. 한국의 증여재산공제	286
46. 한국의 증여세 신고납부	287
47. 국내 거주 증여자가 중국 거주 수증자에게 증여하는 경우	288
48. 중국 거주 증여자가 국내 거주 수증자에게 증여하는 경우	289

VI 한·중 간 금융정보 자동교환제도 및 한국의 해외금융계좌 신고제도 관련 • 291

49. 대한민국 국민이 아닌 경우 한국 국세청에 금융정보 통보 여부	293
50. 계좌 해지시 금융정보를 교환 여부	294
51. 본인확인서와 증빙자료 작성 방법	295
52. 교환한 금융정보의 활용 방법	296
53. 재외국민의 신고의무	297
54. 신고대상 해외금융계좌의 범위	298
55. 해외금융계좌 실질적 소유자 관련 최근 대법원 판례	299

VII 중국의 증치세 관련 • 301

56. “완전히 경외에서 소비”란 무슨 의미인지	303
57. 증치세 일반납세자가 간이계세 방법 적용 시 매입세액 공제가능 여부	304
58. 일반납세자와 소규모 납세자 기준 및 장단점	305
59. 적자 세금계산서 발행 방법	306
60. 해외 기술지원 서비스비용 5만불 이하 지급 시 증치세 원천징수 여부	307
61. 총공사와 분공사간의 증치세 이슈	308
62. 이월매입세액 환급 여부	309
63. 화재로 인한 재고손실에 대하여 매입세액 전출 여부	311
64. 사용했던 고정자산 판매 시 증치세액 계산 방법	312
65. 임차 사무실 인테리어비용 매입세액 공제 여부	313
66. 이윤을 반환하는 경우 세금계산서 발행 방법	314
67. 면세정책을 신청한 내료가공 생산기업의 수출시 환급가능 여부	315
68. 소규모납세자의 경우 과세매출액 1% 징수율 적용가능 여부	316
69. 감면징수 정책과 다른 우대정책과의 중복 적용가능 여부	317

VIII 중국의 개인소득세 관련 • 319

70. 중국에서의 세법상 거주자 및 비거주자의 판정기준과 납세의무	321
71. 중국 내 체류 중인 외국인에 대한 혜택	323
72. 종합소득금액 계산 방법	325
73. 중국에서 거주자가 일시적 상여금 수취 시 과세방법	326
74. 중국내 기업의 직원에 대한 원천징수 방법 차이	327
75. 중국에서 납부한 근로소득세 원천징수세액의 국외납부세액공제 여부	329
76. 183일 미만 체류한 한국 파견직원의 중국 개인소득세 납부 여부	331
77. 복리증진 목적으로 직원에게 지급한 비용이 개인소득세 과세대상인지 여부 ...	333

IX 중국의 자산투자 및 구조조정 관련 • 335

78. 경제보상금에 대한 개인소득세	337
79. 청산잔여자산 배분절차 및 해당 소득세 대한 과세문제	339
80. 법인 설립 시 투자총액과 등록자본금의 설정, 대여금의 범위	340
81. 사업양수도 시, 관련 유형재화에 대한 증치세납부 여부	341
82. 현물출자 하여 회사 설립 시 관련 세금	342
83. 청산 시 세무국 제출자료	344
84. 지분양도, 합병, 청산 절차	347
85. 구조조정방법의 장단점	352
86. 청산 시 토지상용권 및 건물 매각시 세금납부	353
87. 휴업을 하는 경우 법적리스트 발생 여부	355
88. 주택구입 시 계약거래세 납부 금액	356

X 일반세무 안내 • 357

89. 한국에서의 사업자등록 신청방법	359
90. 한국에서 신고한 본인의 세무신고 등 조회 및 경정청구 방법	362
91. 억울한 세금의 권리구제 절차	364
92. 국내 법령정보 검색 방법	367
93. 한국의 세무서 및 담당구역 안내	369

2026

재중납세자가 알아야 할 한·중 세금상식

제 1 장

한국과 중국의 과세제도

I. 한국의 거주자 판정 및 과세방법	3
II. 한국의 양도소득세 과세제도	17
III. 한국의 종합부동산세	59
IV. 한국의 주택임대 소득세	77
V. 한국의 상속세 과세제도	91
VI. 한국의 증여세 과세제도	101
VII. 한·중 간 금융정보 자동교환제도 및 한국의 해외금융계좌 신고제도	111
VIII. 한국의 국외전출세	121
IX. 중국의 증치세 과세제도	129
X. 중국의 개인소득세 과세제도	151
XI. 중국의 자산투자 및 구조조정 관련 세무	169





I

한국의 거주자 판정 및 과세방법



I

한국의 거주자 판정 및 과세방법

1

거주자 및 비거주자의 정의

거주자란 국내에 주소를 두거나 183일 이상의 거소를 둔 개인을 말하며 비거주자란 거주자가 아닌 개인을 말한다(소득법 §1의2①). 따라서 거주자와 비거주자의 구분은 「주민등록법」에 의한 주민등록·주소 등의 공부상으로 판정하는 것이 아니며¹⁾, 거주자·비거주자의 개념은 국적을 기준으로 하여 구분하는 내국인·외국인의 개념과는 다른 것이다.

2

거주자와 비거주자 판정

가. 주소와 거소의 판정

세법상 주소는 국내에서 생계를 같이하는 가족 및 국내에 소재하는 자산의 유무 등 생활관계의 객관적 사실에 따라 판정한다(소득령 §2①).

거소는 주소지 외의 장소 중 상당기간에 걸쳐 거주하는 장소로서 주소와 같이 밀접한 일반적 생활관계가 형성되지 아니한 장소로 한다(소득령 §2②).

나. 국내에 주소를 가진 것으로 보는 경우

국내에 거주하는 개인이 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 국내에 주소를 가진 것으로 본다(소득령 §2③).

- ① 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것을 통상 필요로 하는 직업을 가진 때
- ② 국내에 생계를 같이 하는 가족이 있고, 그 직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때

1) 서면2팀-2572, 2006.12.13

**○○○ 축구감독의 거주자 해당여부**

(법규과-5334, 2006.12.11)

국내에 거주하는 개인이 계속하여 1년 이상 국내에 거주할 것을 통상 필요로 하는 직업을 가진 때에는 「소득세법 시행령」 제2조제3항 규정에 의하여 국내에 주소를 가진 것으로 보는 것으로 동 개인은 「소득세법」 제1조제1항제1호 규정의 거주자에 해당하는 것임

다. 국내에 주소가 없는 것으로 보는 경우

국외에 거주 또는 근무하는 자가 외국국적을 가졌거나 외국법령에 의하여 그 외국의 영주권을 얻은 자로서 국내에 생계를 같이하는 가족이 없고 그 직업 및 자산상태에 비추어 다시 입국하여 주로 국내에 거주하리라고 인정되지 아니하는 때에는 국내에 주소가 없는 것으로 본다(소득령 §2④).

라. 외국 항행 선박 또는 항공기 승무원의 주소

외국을 항행하는 선박 또는 항공기의 승무원의 경우 그 승무원과 생계를 같이하는 가족이 거주하는 장소 또는 그 승무원이 근무기간 외의 기간 중 통상 체재하는 장소가 국내에 있는 때에는 당해 승무원의 주소는 국내에 있는 것으로 보고, 그 장소가 국외에 있는 때에는 당해 승무원의 주소가 국외에 있는 것으로 본다(소득령 §2⑤).

마. 해외현지법인 등의 임직원 등에 대한 거주자 판정

거주자나 내국법인의 국외사업장 또는 해외현지법인²⁾ 등에 파견된 임원 또는 직원이나 국외에서 근무하는 공무원은 거주자로 본다(소득령 §3).

**국외사업장 등에 파견된 임원 또는 직원의 거주자·비거주자 판정**

(소통칙 1-3...1)

- ① 거주자 또는 내국법인의 국외사업장 또는 해외현지법인(100% 출자법인)에 파견된 임원 또는 직원이 생계를 같이 하는 가족이나 자산상태로 보아 파견기간의 종료 후 재입국할 것으로 인정되는 때에는 파견기간이나 외국의 국적 또는 영주권의 취득과는 관계없이 거주자로 본다.
- ② 제1항의 규정에 준하여 국내에 생활의 근거가 있는 자가 국외에서 거주자 또는 내국법인의 임원 또는 직원이 되는 경우에는 국내에서 파견된 것으로 본다.

2) 내국법인이 발행주식총수 또는 출자지분의 100%를 직접 또는 간접 출자한 경우에 한정



해외현지법인 파견근로자의 거주자 해당여부

(서면2팀-1121, 2008.06.04.)

내국법인에 고용되어 그 고용관계를 유지하면서 해외현지법인에 파견된 직원의 거주자 여부는 기존 질의사례(서면2팀-2067, 2004.10.11)를 참고하시기 바람.

(서면2팀-2067, 2004.10.11.)

한국 모회사가 중국 자회사에 파견한 직원은 「소득세법 시행령」 제3조 규정에 따라 한국 거주자에 해당하는 것이고, 동 파견 직원이 과세목적상 양체약국의 거주자에 해당하는 경우에는 「한·중 조세협약」 제4조제2항의 규정에 따라 일방 체약국의 거주자로 결정함.



비거주자가 재외국민국내거소신고증 등을 소유한 경우

(소득46011-21351, 2000.11.21.)

거주자와 비거주자의 구분은 거주기간·직업·국내에서 생계를 같이하는 가족 및 국내소재 자산유무 등을 생활관계의 객관적 사실에 따라 판단하는 것으로서 국내에 거주하는 비거주자가 계속하여 1년 이상 국내에 거주할 것을 통상 필요로 하는 직업을 가진 때와 국내에 생계를 같이하는 가족이 있고 그 직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 1년 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때에는 거주자로 보는 것으로, 질의의 재외국민국내거소신고증 또는 외국국적동포국내 거소신고증 소지자가 여기에 해당하는지는 사실판단할 사항입니다.

3

거주자 또는 비거주자가 되는 시기

가. 비거주자가 거주자로 되는 시기(소득령 §2의2①)

- ① 국내에 주소를 둔 날
- ② 국내에 주소를 가지거나 국내에 주소가 있는 것으로 보는 사유가 발생한 날
- ③ 국내에 거소를 둔 기간이 183일이 되는 날



나. 거주자가 비거주자로 되는 시기(소득령 §2의2②)

- ① 거주자가 주소 또는 거소의 국외 이전을 위하여 출국하는 날의 다음 날
- ② 국내에 주소가 없거나 국외에 주소가 있는 것으로 보는 사유가 발생한 날의 다음 날

4 거주기간의 계산

가. 일반적인 거주기간 계산

국내에 거소를 둔 기간은 입국하는 날의 다음 날부터 출국하는 날까지로 한다(소득령 §4①).

국내에 거소를 둔 기간이 1과세기간 동안 183일 이상인 경우 또는 2과세기간에 걸쳐 계속하여 183일 이상인 경우에는 국내에 183일 이상 거소를 둔 것으로 본다(소득령 §4③).

나. 국내에 거소를 둔 개인의 일시적 출국기간

국내에 거소를 두고 있던 개인이 출국 후 다시 입국한 경우에 생계를 같이 하는 가족의 거주지나 자산의 소재지 등에 비추어 그 출국목적이 관광, 질병의 치료 등으로서 명백하게 일시적인 것으로 인정되는 때에는 그 출국한 기간도 국내에 거소를 둔 기간으로 본다(소득령 §4②).

다. 재외동포의 일시적 입국기간

「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제2조에 따른 재외동포가 입국한 경우 생계를 같이 하는 가족의 거주지나 자산소재지 등에 비추어 그 입국목적이 사업의 경영 또는 업무와 무관한 것으로서 단기관광, 질병의 치료, 병역의무의 이행, 친족 경조사 등의 사유에 해당하여 그 입국한 기간이 명백하게 일시적인 것으로 입국사유와 기간을 객관적으로 입증하는 경우에는 해당기간은 국내에 거소를 둔 기간으로 보지 아니한다(소득령 §4④, 소득칙 §2).

재외동포의 일시적 입국 사유와 입증 방법 (소규칙 §2①, ②)

입국 사유	입증 방법
단기 관광	관광시설 이용에 따른 입장권, 영수증 등 입국기간 동안 관광을 한 것을 입증할 수 있는 자료
질병 치료	「의료법」(§17)에 따른 진단서, 증명서, 처방전 등 입국기간 동안 진찰이나 치료를 받은 것을 입증하는 자료
병역의무 이행	병역사항이 기록된 주민등록초본 또는 「병역법 시행규칙」(§8)에 따른 병적증명서 등 입국기간 동안 병역의무를 이행한 것을 입증하는 자료
친족 경조사 등 기타	사업의 경영 또는 업무와 무관하게 일시적으로 입국한 것을 입증하는 자료



질병 치료를 위한 일시적 입국 사유 해당 여부

(조심2014서2587, 2014.07.04)

청구인은 미국에서 사업을 시작하고자 E-2비자를 신청하여 2007.10.25. 세대전원이 미국으로 출국한 후, 미국에서 음식업을 영위하다가 출국일부터 2년이 경과한 2013.2.27. 쟁점주택을 양도한 점, 청구인은 2010.10.21. 본인 및 가족전원이 귀국하여 거주자로 전환되었다고 주장하나, 국내에 입국 이후 본인의 암수술 및 치료 후 세대전원이 1년 이내인 2011.3.2. 출국하였고, 출국 후 정기검진 등 치료를 위해 청구인만 몇 차례 단기간 국내에 체류하였으며, 국내 체류시 일정한 직업 및 소득이 없어 2010.10.21. 입국후 거주자로 전환되었다는 청구주장은 받아들이기 어려워 보이는 점 등에 비추어 처분청이 쟁점주택의 양도에 대하여「소득세법 시행령」제154조 제1항 제2호 나목을 적용할 수 없는 것으로 보아 양도소득세를 과세한 이 건 처분은 잘못이 없는 것으로 판단된다.



해외이민 후 자녀가 여전히 국내에 거주하는 경우 거주자 여부

(대법원95누14039, 1996.10.25)

원고는 이 사건 아파트를 분양받아 대금을 납입해 오던 도중인 1983. 9. 5. 그 가족 중 본인과 처가 미국으로 이민하였으나 아들 2명은 여전히 국내에서 거주하였으며 1984. 6. 29. 대금을 청산하고 이 사건 아파트를 취득한 후로는 아들들이 그 곳에서 거주하여 오다가 1985. 6월 및 12월에 각 미국으로 이민하였다는 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 아들들이 미국으로 이민한 1985. 12.까지는 원고는 가족 및 자산 등이 있는 국내에 생활의 근거를 두고 있었다 할 것이어서 여전히 거주자라 할 것이고, 따라서 이 사건 아파트의 취득은 거주자의 상태에서의 취득이라 할 수 있을 것임



해외이민 외국 영주권자가 주로 국내에 거주하는 경우 거주자 여부

(대법원91누4799, 1991.09.10)

원심은 또한 원고가 미합중국으로 이민하여 그 나라의 영주권을 가지고 있기는 하나 연중 201일에서 330일까지 국내에 거주하면서 부동산 거래를 하는 등의 행적으로 볼 때 방위세 과세대상에서 제외되는 비거주자라고 할 수 없다 하여 피고의 방위세 과세처분을 적법하다고 인정하고 있는바 기록과 대조하여 살펴보면 원심의 위 판단은 옳고 거기에 사실오인이나 법리오해 등의 위법이 있다 할 수 없음



거주자가 비거주자로 되는 시기

(법규과-1600, 2010.10.26)

거주자가 비거주자로 되는 시기는 국외이전을 위해 실질적으로 출국하는 날의 다음 날이 되는 것으로, 국외이전과 관련한 사전준비를 위하여 출국한 후 다시 입국하여 직장퇴직, 자녀 전학 등의 이주 뒷마무리를 마치고 국내에서 생계를 같이하는 가족과 함께 재출국하는 경우에는 그 재출국하는 날의 다음 날부터 비거주자가 되는 것임

5

거주자와 비거주자의 과세소득 범위

가. 거주자의 과세소득 범위

거주자에게는 소득세법에서 규정하는 국내·외 모든 소득에 대해서 과세한다.

다만, 해당 과세기간 종료일 10년 전부터 국내에 주소나 거소를 둔 기간의 합계가 5년 이하인 외국인 거주자에게는 과세대상 소득 중 국외에서 발생한 소득의 경우 국내에서 지급되거나 국내로 송금된 소득에 대해서만 과세한다(소득법 §3①).

여기서 “외국인”의 범위에 대한민국 국적을 보유하는 자로서 외국에 영주하는 자는 포함되지 아니한다(국제세원-588, 2009.11.30).

나. 비거주자의 과세소득 범위

비거주자에게는 소득세법 제119조에 따른 국내원천소득에 대해서만 과세한다.

국내원천소득의 종류	소득세법 제119조
이자소득	1호
배당소득	2호
부동산소득	3호
선박·항공기 등의 임대소득	4호
사업소득	5호
인적용역소득	6호
근로소득	7호
퇴직소득	8호
연금소득	8호의2
부동산 등 양도소득	9호
사용료소득	10호
유가증권 양도소득	11호
기타소득	12호

6 거주자와 비거주자에 대한 과세방법

가. 거주자에 대한 과세방법

거주자에 대해서는 이자소득금액, 배당소득금액, 사업소득금액, 근로소득금액, 연금소득금액 및 기타소득금액을 합산하여 종합소득금액으로 과세하고, 퇴직소득금액과 부동산 등 양도소득금액은 각각 구분하여 과세한다(소득법 §14).

나. 비거주자에 대한 과세방법

국내사업장이 있는 비거주자 또는 부동산소득이 있는 비거주자는 국내원천소득을 종합하여 과세하고 국내 사업장이 없는 비거주자에 대해서는 국내원천소득별로 분리하여 과세한다. 다만, 퇴직소득과 부동산등의 양도소득이 있는 비거주자는 거주자와 같은 방법으로 분류하여 과세한다(소득법 §121).

**비거주자의 국내원천소득에 대한 과세방법 요약**

국내원천소득 소득세법 제119조		국내사업장이 있는 비거주자 ¹⁾	국내사업장이 없는 비거주자	분리과세 원천징수 세율(소득세법상) ²⁾
1호	이 자 소 득	종합과세, 종합소득세 신고·납부 (국내사업장과 무관한 소득 등 특정소득은 원천징수 ³⁾⁴⁾⁵⁾)	분리과세, 완납적 원천징수	20%(채권이자:14%)
2호	배 당 소 득			20%
4호	선박등임대소득			2%
5호	사 업 소 득			2%
10호	사 용 료 소 득			20%
11호	유 가 증 권 양 도 소 득			Min(양도가액×10%, 양도차익×20%)
12호	기 타 소 득			20%(15%)
7호	근 로 소 득			거주자와 동일
8호의2	연 금 소 득			
6호	인 적 용 역 소 득	거주자와 동일 분류과세	분리과세(종합소득 확정신고 가능 ⁶⁾)	20%(3%)
3호	부 동 산 소 득		종합소득세 신고·납부	-
9호	부 동 산 등 양 도 소 득	거주자와 같음 [분류과세 단, 1세대 1주택(조합원 입주권 포함) 비과세 및 그 장기보유 특별공제 적용 배제]	거주자와 같음 (분류과세. 다만, 양수자가 법인인 경우 예납적 원천징수 ⁷⁾)	Min(양도가액×10%, 양도차익×20%)
8호	퇴 직 소 득	거주자와 동일 분류과세		거주자와 동일

※ 1) 국내사업장이 있는 비거주자에는 부동산소득이 있는 비거주자 포함(소득법 §121②)

2) 소득세법상의 원천징수세율이 조세조약상의 제한세율보다 높은 경우에는 조세조약상의 제한세율을 적용하여야 함
(예외 : 소득세법 제156조의4·5(원천징수절차특례)의 규정에 따라 원천징수하는 경우)3) 국내사업장이 있는 비거주자의 국내원천소득으로서 제156조 제1항 및 제156조의 3부터 제156조의 6까지의 규정에
의하여 원천징수되는 소득에 대하여는 제119조 각 호(제8호 및 9호는 제외)의 소득별로 분리하여 과세(소득법 §121④)4) 국내사업장 또는 부동산소득이 있는 비거주자의 경우에도 일용근로자 급여, 분리과세이자소득, 분리과세배당소득,
분리과세기타소득 등에 대하여는 거주자의 경우와 동일하게 분리과세·원천징수함5) 건축·건설, 기계장치 등의 설치·조립 기타의 작업이나 그 작업의 지휘·감독 등에 관한 용역의 제공 또는 제119조
제6호에 따른 인적용역의 제공 대가는(조세조약상 사업소득으로 구분하는 경우 포함) 사업장을 구성하더라도
사업자등록을 하지 않은 경우에는 원천징수하여야 함(소득법 §156⑦)6) 인적용역소득이 있는 비거주자는 본인이 선택하는 때에는 분리과세·완납적 원천징수 대신 종합소득 확정신고
(소득세법 제119조 제1호~제7호, 제10호~제12호 합산) 가능(소득법 §121⑤)7) 양수자가 법인인 경우 양도소득은 양수자가 양도가액의 10% 또는 양도차익의 20% 중 적은 금액을 예납적으로
원천징수·납부한 후에, 양도자는 별도의 절차에 의하여 양도소득을 신고납부하는 것임
양수자가 개인인 경우 원천징수의무 면제(2007.1.1 이후 최초 양도분부터)

소득 종류별 과세방법

조세조약	소득종류	과세방법(한국)	제한세율*
제8조	사업소득	한국에 고정사업장이 있는 경우만 과세	-
제10조	해운 및 항공운수	기업이 소재한 국가에서만 과세	-
제12조	배당소득	지분율에 따라 한국(지급국가)에서 제한세율로 과세 - 직전 과세연도 이자 또는 배당소득이 총소득의 25% 이하인 지급법인의 주식을 10% 이상 보유한 경우 - 기타	10% 15%
제13조	이자소득	한국(발생국가)에서 제한세율로 과세	12%
제14조	사용료소득	한국(발생국가)에서 제한세율로 과세 - 저작권 또는 예술작품 등의 생산 또는 재생산권으로부터 발생하는 사용료 및 영화필름 등 사용대가 - 기타	10% 15%
제15조	부동산소득	부동산 소재지국가에서 과세	-
제16조	양도소득	- 부동산 : 부동산 소재지국가에서 과세 (부동산이 자산총액 50% 이상인 법인 주식 포함) - 그 밖의 자산 : 거주지국가에서만 과세	-
제18조	독립적 인적용역	한국에 연간 183일 이상 체재(또는 183일 이상 고정시설 보유)하거나 용역 대가가 미화 3,000불 이상일 경우 과세	-
제19조	근로소득	다음 요건 중 하나라도 충족하지 못하면 과세 - 한국에 연간 183일 미만 체재 - 미국 거주자 또는 고정사업장의 피고용인 - 한국 내 고정사업장이 보수를 부담하지 아니함 - 근로소득이 미화 3,000불 초과하지 아니함	-
제20조	교직자	한국의 인가된 교육기관에 제공한 강의 또는 연구의 보수는 2년간 한국에서 면세	-
제21조	학생 및 훈련생	한국에 체류하는 학생 또는 훈련생이 교육, 훈련을 위해 미국으로부터 받는 지급금은 한국에서 비과세	-
제22조	정부용역	자국민에게 지급하는 경우, 지급지국에서만 과세(기타의 경우 양국 과세)	-
제23조	민간 퇴직연금 및 보험연금	거주지국가에서만 과세	-
제24조	사회보장 지급금	한국에서 미국의 시민인 개인에게 지급하는 사회보장 지급금과 기타의 공직연금금은 한국에서만 과세	-

* 상기 표는 한·미 조세조약 조문별 과세방법에 대한 개괄적인 설명이므로 구체적인 개별 사례의 경우 반드시 국내세법 및 조세조약의 관련 조문 전체를 확인한 후에 적용할 것

**7****세법상 이중 거주자****가. 이중거주자 발생 원인**

하나의 인이 양쪽 체약국의 거주자가 되는 경우가 발생하는 이유는 거주자 정의에 관한 한국과 일본의 국내법 규정이 서로 다르기 때문이다.

나. 비거주자에 대한 과세방법

조세조약은 거주자의 개념을 1차적으로 각국의 국내법에 따르도록 하되, 양쪽 체약국의 거주자에 해당하는 경우에는 조세조약에 규정한 방법(Tie Breaker Rule)으로 거주지국을 결정한다.

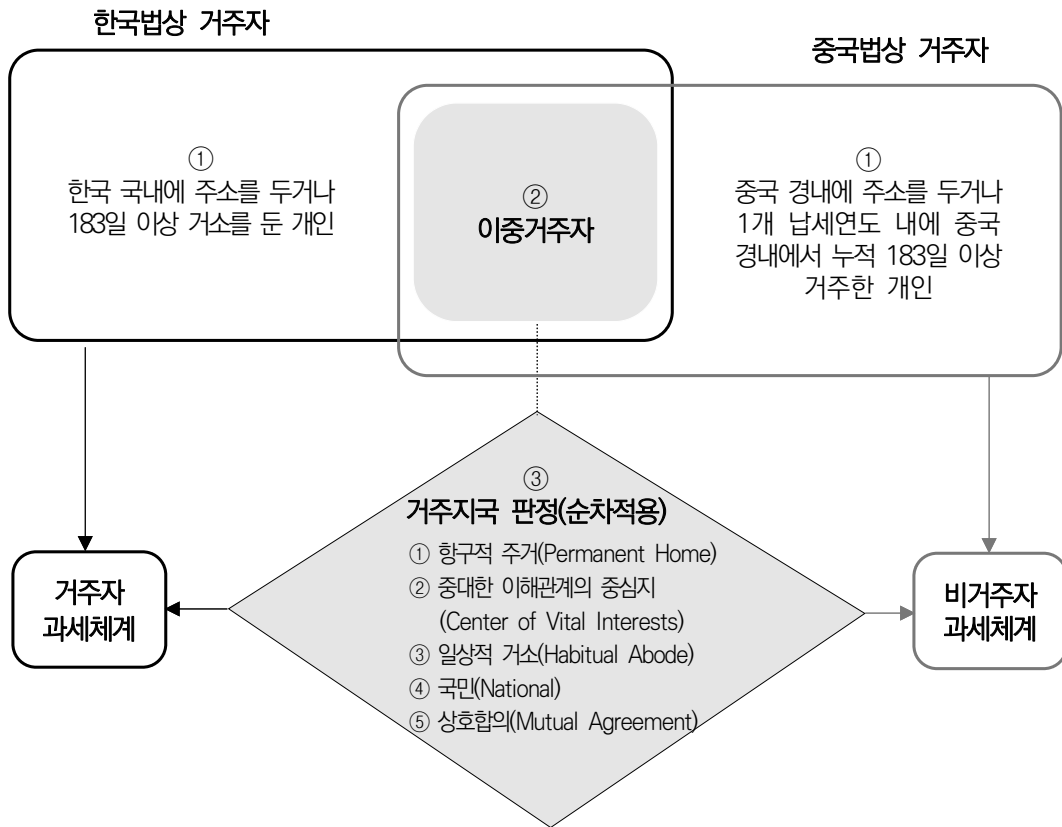
한·중 조세조약 제4조에서도 양 체약국의 거주자일 경우 다음 기준을 순차적으로 적용하도록 규정하고 있다.

- ① 항구적 주거(Permanent Home)
- ② 중대한 이해관계의 중심지(Center of Vital Interests)
- ③ 일상적 거소(Habitual Abode)
- ④ 국민(National)
- ⑤ 상호합의(Mutual Agreement)

**이중거주자의 거주지국 판정**

(대법원 2018두 60847, 2019.3.14)

항구적 주거란 개인이 여행 또는 출장 등과 같은 단기체류를 위하여 마련한 것이 아니라 그 이외의 목적으로 계속 머물기 위한 주거 장소로서 언제든지 계속 사용할 수 있는 모든 형태의 주거를 의미하는 것이므로, 그 개인이 주거를 소유하거나 임차하는 등의 사정은 항구적 주거를 판단하는 데 고려할 사항이 아니다. 이러한 항구적 주거가 양 체약국에 모두 존재할 경우에는 한·중 조세조약상 이중거주자의 거주지국에 대한 다음 판단기준인 중대한 이해관계의 중심지, 즉 양 체약국 중 그 개인과 인적 및 경제적으로 더욱 밀접하게 관련된 체약국이 어디인지를 살펴보아야 하고, 이는 가족관계, 사회관계, 직업, 정치·문화 활동, 사업장소, 재산의 관리장소 등을 종합적으로 고려할 때 양 체약국 중 그 개인의 관련성의 정도가 더 깊은 체약국을 의미한다.



이중거주자라는 사실의 입증책임

(대법원2006두3964, 2008.12.11)

어느 개인이 「소득세법」상의 국내 거주자인 동시에 외국의 거주자에도 해당하여 그 외국법상 소득세 등의 납세의무자에 해당하는 경우에는 하나의 소득에 대하여 이중으로 과세될 수도 있게 되는 것이므로, 이를 방지하기 위하여 각국 간 조세조약의 체결을 통해 별도의 규정을 두고 있으며, 납세의무자가 이와 같은 이중거주자에 해당하는 사실이 인정된다면 그 중복되는 국가와 사이에 체결된 조세조약이 정하는 바에 따라 어느 국가의 거주자로 간주될 것인지를 결정하여야 하고 그 조세조약에 따른 거주지국 및 그 세율의 결정은 과세요건에 해당한다고 할 것이나, 국내 거주자인 납세의무자가 동시에 외국의 거주자에도 해당하여 조세조약이 적용되어야 한다는 점에 대하여는 이를 주장하는 납세의무자에게 그 증명책임이 있다고 할 것임



Ⅱ

한국의 양도소득세 과세제도



II

한국의 양도소득세 과세제도

1

과세대상

양도소득세가 과세되는 자산의 양도란 자산에 대한 등기·등록에 관계없이 「소득세법」에 열거된 자산이 매도·교환·법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다.

부동산이 채무불이행으로 경매되거나 상대방의 부동산과 서로 교환하는 경우, 증여자가 수증자에게 자산을 증여하면서 해당 자산에 담보된 증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우 채무(부담부증여)에 상당하는 부분은 사실상 유상으로 이전된 것이므로 양도에 해당하여 양도소득세가 과세되며, 소유권이 이전되었더라도 혼인 중 공동 노력으로 형성된 일방의 재산이 재산분할청구권의 행사로 이전(재산분할) 되거나 채무담보를 목적으로 소유권을 이전하는 경우(양도담보)는 「소득세법」상 양도에 해당하지 않아 양도소득세가 과세되지 않는다.

양도소득세 과세대상 자산³⁾은 토지, 건물, 부동산을 취득할 수 있는 권리⁴⁾, 지상권, 전세권, 등기된 부동산 임차권, 주식 또는 출자지분, 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권, 특정시설물이용권(관련 주식 포함), 특정주식, 부동산과다보유법인의 주식, 부동산과 함께 양도하는 이촉권 등이다. 상장법인의 주식은 대주주⁵⁾가 양도하거나 소액주주가 증권시장(코스피·코스닥·코넥스)에서의 거래에 의하지 아니하고 양도하는 경우 양도소득세 과세대상이 된다. 비상장법인의 주식의 경우 모두 과세대상이지만 대주주 외의 자가 K-OTC (Korea Over-The-Counter⁶⁾)를 통해 양도하는 중소기업⁷⁾·중견기업⁸⁾주식은 과세대상에서 제외된다(18.1.1. 이후 양도분부터).

3) 아래 표1 참고

4) 예 : 아파트분양권, 조합원입주권

5) 아래 표2 참고

6) 금융투자협회가 운영하는 비상장*

7) 양도일 현재 중소기업기본법 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 기업

8) 양도일 현재 조세특례제한법시행령 제6조의4제1항에 따른 중견기업에 해당하는 기업



금융상품 간 과세형평 제고를 위해 '16.1.1. 이후 거래 또는 행위가 발생하는 파생상품⁹⁾을 과세대상에 포함하여 20%¹⁰⁾ 세율로 과세하도록 추가하였고, '18.1.1. 이후 국내 거주자가 해외이주 등으로 국외로 진출하는 경우 출국 당시 소유한 국내 주식등¹¹⁾의 평가이익을 양도소득으로 보아 20%¹²⁾ 세율로 과세하도록 추가되었다.

증여를 통해 양도소득세 부담을 회피하려는 사례를 방지하기 위해, 양도일 전 1년 이내 배우자 등으로부터 증여받은 주식 등을 이월과세 적용대상 자산에 추가하였다(2025.1.1. 이후 증여받는 분부터 적용).

표1. 양도소득세 과세대상 자산

자산구분	자산유형별 종류
부 동 산	• 토지·건물
부동산에 관한 권리	• 부동산을 취득할 수 있는 권리 • 지상권·전세권·등기된 부동산임차권(국외 자산은 등기여부와 무관)
주권상장 법인의 주식	• 대주주가 양도하는 유가증권시장(KOSPI) 상장법인의 주식 등 • 대주주가 양도하는 코스닥(KOSDAQ)·코넥스 상장법인의 주식 등 • 소액주주가 유가증권 또는 코스닥·코넥스 시장 밖에서 양도하는 주식 등
주권비상장 법인의 주식	• 증권시장(유가증권 또는 코스닥·코넥스 시장)에서 거래되지 아니한 주식 등 * 소액주주가 K-OTC를 통해 양도하는 중소·중견기업 주식은 제외
기 타 자 산	• 사업용고정자산과 함께 양도하는 영업권
	• 특정시설물이용권 및 회원권 등
	• 특정주식 등
	• 부동산과다보유법인 주식 등 • 부동산과 함께 양도하는 이촉권
파생상품	• 국내·외 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품 • 차액결제거래 파생상품(CFD)* * '21.4.1. 이후 발생하는 소득분부터 적용 • 주식워런트증권(ELW) • 국외 장내거래 파생상품 • 경제적 실질이 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품과 동일한 장외파생상품

9) 아래 표3 참고

10) '18.3.31. 양도분까지 탄력세율 5%, '18.4.1. 이후 양도분부터 탄력세율 10% 적용

11) 상장 및 비상장, 특정주식, 부동산 과다보유법인의 주식

12) 과세표준 3억원 초과분 25%

자산구분	자산유형별 종류
신탁의 이익을 받을 권리 (2021.1.1. 이후 양도분 부터)	• 아래의 신탁의 이익을 받을 권리는 제외 ① 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제110조에 따른 수익증권 ② 같은 법 제189조에 따른 투자신탁의 수익권 ③ 신탁의 이익을 받을 권리에 대한 양도로 발생하는 소득이 법 제17조제1항에 따른 배당소득으로 과세되는 수익권 또는 수익증권, ④ 위탁자의 채권자가 채권담보를 위하여 채권 원리금의 범위 내에서 선순위 수익자로서 참여하고 있는 경우(신탁 수익자명부 변동상황명세서를 제출해야 함) • 신탁 수익권의 양도를 통하여 신탁재산에 대한 지배·통제권이 사실상 이전되는 경우는 신탁재산 자체의 양도로 봄
국외전출자 국내주식등	• 출국일 10년 전부터 출국일까지 5년 이상 국내에 주소·거소를 둔 자가 국외전출하는 경우에 국외전출일이 속하는 직전 연도 종료일 현재 대주주 요건에 해당하는 주식의 평가이익

 표2. 양도소득세 과세대상 상장법인 대주주의 범위

구 분	유가증권시장		코스닥시장		코넥스시장	
	지분율	시가총액	지분율	시가총액	지분율	시가총액
'16.4.1.이후	1% 이상	25억원 이상	2% 이상	20억원 이상	4% 이상	10억원 이상
'18.4.1.이후	1% 이상	15억원 이상	2% 이상	15억원 이상	4% 이상	10억원 이상
'20.4.1.이후	1% 이상	10억원 이상	2% 이상	10억원 이상	4% 이상	10억원 이상
'24.1.1.이후	1% 이상	50억원 이상	2% 이상	50억원 이상	4% 이상	50억원 이상

※ 시가총액기준은 항상 직전 사업연도 말 보유 기준임

 표3. 파생상품 과세대상

과세대상자산	세율
• 국내·외 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품 • 차액결제거래 파생상품(CFD)* * '21.4.1. 이후 발생하는 소득분부터 적용 • 주식워런트증권(ELW) • 국외 장내거래 파생상품 • 경제적 실질이 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품과 동일한 장외파생상품	10%('18.4.1. 이후 양도분) 5%('16.1.1.~'18.3.31.양도분)

2 납세의무자

양도소득세 납세의무자는 「소득세법」에 열거된 과세대상 자산을 양도함으로써 발생하는 소득이 있는 개인으로서, 양도일 현재 거주자는 국내·외에 소재하는 자산의 양도소득에 대하여 납세의무가 있고, 비거주자는 국내 소재 자산의 양도소득에 대하여만 납세의무가 있다.

거주자와 비거주자의 과세대상 및 과세방법 차이

구분	거주자(주소 또는 183일 이상 거소를 둔 자)	비거주자(거주자가 아닌 자로서 국내원천소득이 있는 개인)
적용법령	제3장 거주자의 양도소득에 대한 납세의무 (소득세법 제88조~제118조의8)	제4장 비거주자의 납세의무 (소득세법 제119조~제126조의2, 제156조)
납세지	주소지/거소지	국내사업장 소재지/부동산 소재지 등
과세대상	- 토지·건물·부동산에 관한 권리 - 주식 등 - 증권시장(코스피·코스닥·코넥스)에 상장된 주식 - 비상장주식 - 국외주식 등 - 기타자산 - 파생상품	- 국내원천소득의 원천징수제도(부동산 등은 매수자가 법인인 경우에 한함) - 예납적 원천징수 - 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 비상장부동산주식 - 기타자산 - 완납적 원천징수 - 비상장주식(부동산 주식 외) - 코스피·코스닥주식(25% 이상 소유시 과세)
과세방법	- 분류과세 - 실가 및 기준시가	- 분리 및 분류과세 - 원천징수 및 기납부세액 공제방법
과세절차	예정·확정신고	- 완납적 원천징수제도 - 예납적 원천징수(예정신고 등 필요) - 재외국민 인감경유제도

3 취득 또는 양도의 시기

취득 또는 양도의 시기는 원칙적으로 자산의 대금을 청산한 날이지만, 대금청산 전에 소유권이전등기·등록·명의개서를 한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 접수일(또는 명의개서일)이다.

장기할부조건¹³⁾으로 거래하는 경우에는 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함한다) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날이 양도 또는 취득시기이며, 상속으로 취득한 자산은 상속개시일(사망일)을, 증여로 취득한 자산은 증여받은 날(등기하는 자산의 경우에는 증여등기접수일)을 취득시기로 본다.

13) 장기할부조건(①과 ② 모두 충족하는 것)

- ① 계약금을 제외한 해당 자산의 양도대금을 2회 이상으로 분할하여 수입할 것
- ② 양도하는 자산의 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함함) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날의 다음날부터 최종 할부금의 지급기일까지의 기간이 1년 이상인 것



4 과세표준 및 세액의 계산

가. 양도소득세액의 계산흐름

양도가액	.....	• 실지거래가액
-		
취득가액	.....	• 실지거래가액 • 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 매매사례가액·감정가액·환산취득가액 적용 가능
-		
필요경비	.....	• 실지거래가액 : 자본적지출액·양도비 등 • 매매사례가액·감정가액·환산취득가액은 기준시가의 3% 적용
=		
양도차익	.....	• 양도가액 - 취득가액 - 필요경비
-		
장기보유특별공제	.....	• 보유기간이 3년 이상인 토지·건물·조합원입주권 * 조합원입주권의 경우 취득일부터 관리처분계획인가일까지의 기간
=		
양도소득금액	.....	• 양도차익 - 장기보유특별공제
-		
양도소득기본공제	.....	• 국내 부동산, 국외 부동산, 주식(국내·외 통산), 파생상품(국내·외 통산), 신탁수익권, 국외전출세 각각 250만원 공제
=		
양도소득과세표준	.....	• 양도소득금액 - 양도소득기본공제
×		
세율	.....	• 부동산·기타자산 등 6%~45%(비사업용토지 16%~55%) • 주식 10%, 20%, 25%, 30% • 파생상품 20%(탄력세율 10%), 미등기양도자산 70%
=		
산출세액	.....	• 양도소득과세표준 × 세율
-		
세액공제 + 감면세액	.....	• 감면세액·외국납부세액공제·전자신고세액공제
+		
가산세	.....	• 신고불성실 10~40%, 납부지연가산세 日22/100,000 • 기장불성실가산세 10%(산출세액이 없는 경우 거래금액의 7/10,000), 환산취득가액·감정가액의 5%
↓		
자진납부할세액	.....	• 산출세액 - (세액공제+감면세액) + 가산세

나. 양도차익

양도차익은 양도가액에서 취득가액 등 필요경비를 공제하여 계산하며, '07.1.1. 이후 양도분부터는 모든 자산에 대해 실지거래가액으로 양도차익을 계산해야 한다.

양도가액은 실지거래가액으로 계산하며, 실지거래가액은 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액을 말한다. 취득가액도 원칙적으로는 실지거래가액으로 해야 하나 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액·감정가액·환산가액을 순차적으로 적용한다.

매매사례가액이란 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내에 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액을 말한다. 다만, 상장법인의 주식은 매매사례가액을 적용할 수 없다. 감정가액이란 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내에 해당 자산에 대하여 2 이상의 감정평가업자가 평가한 것¹⁴⁾으로서 신빙성이 있는 것으로 인정되는 감정가액이 있는 경우 그 감정가액의 평균액을 말하며, 다만, 주식은 감정가액을 적용할 수 없다.

환산가액이란 양도 당시 실지거래가액 등의 가액에 취득 및 양도 당시 기준시가의 비율을 곱하여 계산한 가액을 말한다.

양도차익 계산 시 양도가액에서 공제하는 필요경비는 취득가액, 자본적지출액, 양도비 등 세 가지로 규정하고 있으며, 취득가액을 어떻게 계산하느냐에 따라 필요경비 계산액이 다음과 같이 달라진다.

취득가액의 구분		취득가액 및 기타필요경비 산정
의제취득일 이후 취득분	실지거래가액	취득당시 실지거래가액 - 필요경비로 산입되었거나 산입될 감가상각비 + 자본적 지출액 + 양도비용
	매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액	취득당시(매매사례가액, 감정가액, 환산가액) + 취득당시 기준시가에 개산공제율 (예 : 등기된 부동산은 3%)을 곱한 금액
의제취득일 이전 취득분	2011. 1. 1. 이후 환산취득가액에 의하여 신고하는 경우	아래 ①과 ② 중 큰 금액으로 공제 ① 필요경비 = 환산취득가액 + 취득당시 기준시가에 개산공제율을 곱한 금액 ② 필요경비 = 자본적 지출액 등 + 양도취득비 등

※ 의제취득일 : 토지·건물 등 1985.1.1., 주식등 1986.1.1.

14) 기준시가가 10억원 이하인 자산은 하나의 감정가액도 인정



1세대 1주택 비과세 규정은 주택과 이에 부수되는 토지의 양도당시 실지거래가액이 12억원 이하인 경우에 적용되며, 12억원을 초과하는 고가주택인 경우에는 12억원을 초과하는 부분에 해당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세를 납부하여야 한다.

1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 고가주택의 과세대상 양도차익 계산방법은 다음과 같다.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{1세대 1주택인 고가주택에 적용될} \\ \text{과세대상 양도차익} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{양도차익} \\ \hline \end{array} \times \frac{\begin{array}{|c|} \hline (\text{양도가액} - 12\text{억원}) \\ \hline \end{array}}{\begin{array}{|c|} \hline \text{양도가액} \\ \hline \end{array}}$$

다. 양도소득금액의 구분계산

양도소득금액은 다음 각 호의 소득별로 구분하여 계산하며, 이 경우 소득금액을 계산할 때 발생하는 결손금은 다른 호의 소득금액과 합산하지 않는다.

- ① 토지, 건물, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 지상권, 전세권과 등기된 부동산임차권, 기타자산에 대한 양도소득
- ② 주식 등의 양도로 발생하는 소득
- ③ 파생상품 등의 거래 또는 행위로 발생하는 소득
- ④ 신탁수익권의 양도로 발생하는 소득

라. 양도차손의 통산

양도소득금액을 계산할 때 양도차손이 발생한 자산이 있는 경우에는 위 다.의 각 호별로 해당 자산 외의 다른 자산에서 발생한 양도소득금액에서 그 양도차손을 공제하는데 공제방법은 아래와 같이 순차로 공제한다.

- ① 양도차손이 발생한 자산과 같은 세율을 적용받는 자산의 양도소득금액
- ② 양도차손이 발생한 자산과 다른 세율을 적용받는 자산의 양도소득금액
 ⇒ 다른 세율을 적용받는 자산의 양도소득금액이 2 이상인 경우에는 각 세율별 양도소득금액의 합계액에서 당해 양도소득금액이 차지하는 비율로 안분하여 공제한다.

양도소득금액에 감면소득금액이 포함되어 있는 경우에는 순양도소득금액(감면소득금액을 제외한 부분)과 감면소득금액이 차지하는 비율로 안분하여 양도차손을 공제한 것으로 보아 감면소득금액에서 양도차손 해당분을 공제한 금액을 감면소득금액으로 본다.

마. 양도소득금액

양도소득금액은 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제하여 계산하고 장기보유특별공제액은 양도차익에서 양도자산의 보유기간 및 거주기간별 공제율¹⁵⁾을 곱하여 계산하며, 장기보유특별공제액은 원칙적으로 3년 이상 보유한 등기된 부동산에 대하여만 적용하므로 3년 미만 보유한 부동산, 미등기 양도자산, 국외 소재 부동산은 장기보유특별공제 규정을 적용하지 않는다.

'19.1.1. 이후 양도분부터는 일반부동산에 대한 연간 공제율을 하향(3%→2%) 조정하고 적용기간을 최대 15년(종전 최대 10년)으로 연장하였고, '20.1.1. 이후 양도하는 분부터는 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고, 보유기간 중 2년 이상 거주한 경우 10년 최대 80%의 장기보유특별공제율을 적용하며, 2년 미만 거주시 15년 최대 30%의 장기보유특별공제율을 적용하고, '21.1.1. 이후 양도분부터는 기존 보유기간별 공제율(연 8%)을 보유기간별 공제율(연 4%)과 거주기간별 공제율(연 4%)로 나누어 장기보유특별공제율을 적용한다. 또한 비사업용 토지의 경우에는 '17.1.1. 이후 양도분부터는 장기보유특별공제 적용한다.

장기보유특별공제율¹⁶⁾은 토지·건물 등 일반부동산의 보유기간과, 과세대상인 1세대의 1주택 여부에 따라 구분하여 적용하며, 비거주자의 경우에는 비록 양도일 현재 국내에 1주택만을 보유하더라도 1세대의 1주택에 대한 공제율(최고 80%)을 적용하지 않고, 일반부동산에 대한 공제율(최고 30%)을 적용한다.¹⁷⁾

15) 일반적인 경우 최고 30% 또는 1세대1주택 고가주택 양도차익인 경우 최고 80%

16) 아래 표 참고

17) '10.1.1. 이후 양도분부터

**장기보유특별공제율**

보유기간	양도자산 유형별 공제율		
	일반부동산 (거주자/ 비거주자)	1세대 1주택	
		보유기간	거주기간
3년 이상 4년 미만	100분의 6	100분의 12	100분의 12*
4년 이상 5년 미만	100분의 8	100분의 16	100분의 16
5년 이상 6년 미만	100분의 10	100분의 20	100분의 20
6년 이상 7년 미만	100분의 12	100분의 24	100분의 24
7년 이상 8년 미만	100분의 14	100분의 28	100분의 28
8년 이상 9년 미만	100분의 16	100분의 32	100분의 32
9년 이상 10년 미만	100분의 18	100분의 36	100분의 36
10년 이상 11년 미만	100분의 20	100분의 40	100분의 40
11년 이상 12년 미만	100분의 22	'20.1.1.부터 양도하는 주택은 2년 이상 거주한 경우에 한하여 1세대 1주택에 대한 장기보유특별공제율을 적용하고 2년 미만 거주시 일반 공제율 적용	
12년 이상 13년 미만	100분의 24		
13년 이상 14년 미만	100분의 26		
14년 이상 15년 미만	100분의 28		
15년 이상	100분의 30		

* 1세대 1주택을 3년간 보유하였으나, 2년 이상 3년 미만 거주한 경우는 100분의 8 공제율 적용

예 : 3년 이상 보유하면서 보유기간 중 2년 이상 거주시 20% 적용

바. 과세표준 및 세액의 계산

양도소득 과세표준은 양도소득금액에서 양도소득기본공제를 공제하여 계산하며 양도소득 기본공제금액은 거주자별로 해당 연도의 양도소득을 ‘국내 부동산 등’, ‘국외 부동산 등’, ‘주식’¹⁸⁾, ‘파생상품’, ‘신탁 수익권’, ‘국외전출자의 국내주식’으로 구분하여 각각 연간 250만원씩을 공제하므로 연간 최고 1,500만원까지 공제가 가능하다.

양도소득세 세율은 소득세법 제55조 제1항의 기본세율¹⁹⁾을 적용하며, 미등기 양도 주택, 단기보유 주택, 다주택자의 조정대상지역 내 주택, 주식, 파생상품 등을 양도하는 경우에는 소득세법 제104조 세율²⁰⁾을 적용한다.

2016년부터는 비사업용토지를 중과된 세율(기본세율+10%p)로 과세하였으며, '18.1.1. 이후 조정대상지역내 주택분양권은 보유기간 상관없이 50%로 과세하다가 '21.6.1. 이후 조정대상지역 여부와 관계없이 보유기간 1년 미만은 70%, 1년 이상은 60%로 과세한다.

'18.4.1. 이후 조정대상지역내 다주택자에 대해서 2주택자는 기본세율+10%p, 3주택 이상자는 기본세율+20%p로 중과세하다가, '21.6.1. 이후에는 2주택자는 기본세율+20%p, 3주택 이상자는 기본세율+30%p를 적용하여 중과세를 강화하였다.

그러나, 부동산 경기가 안정됨에 따라 '22.5.10. 부동산 대책 발표의 후속 조치의 일환으로 '22.5.10.~'26.5.9. 양도분에 대하여 다주택자에 대한 양도소득세 중과세를 한시적으로 배제하도록 법령을 개정하였다가 '26.5.10.이후 양도분부터는 중과세율이 다시 적용된다.

예외적으로 중과유예 종료 전 매각의사가 있는 때에는 '26.5.9.까지 매매계약 체결(주택 및 그 부수토지가 토지거래허가구역에 소재하는 경우 '26.5.9.까지 토지거래허가 신청하여야 하며, 허가를 득한 후 매매계약 체결)하고 매매계약 체결일부터 4개월(다음 표에 따른 지역에 소재한 주택의 경우 6개월) 이내에 양도하여야 한다.

다만 이 경우에도 2026.9.9.까지(다음 표에 따른 지역에 소재한 주택의 경우 2026.11.9.까지) 양도하여야 중과유예를 적용받을 수 있다.

18) '20.1.1. 이후 주식을 양도하는 분부터는 국내·해외주식을 통산하여 250만원 공제

19) 아래 표1 참고

20) 아래 표2, 표3, 표4 참조



〈 다 음 〉

1. 서울특별시	성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구, 광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구, 은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구
2. 경기도	수원시 장안구·팔달구·영통구, 성남시 수정구·중원구·분당구, 안양시 동안구, 과천시, 용인시 수지구, 광명시, 하남시, 의왕시

※ 이후 '26.7.1. 새로 조정대상지역으로 지정된 경기도 화성시 동탄구, 용인시 기흥구, 구리시는 '26.7.5.부터 토지거래 허가구역임

법인이 보유하는 주택과 비사업용토지에 대해서는 법인세율(10~22%)에 30%p를 추가 과세하던 것을 '14.1.1. 이후 양도분부터 법인세율에 10%p 추가 과세하는 것으로 완화되었다. 다만, 법인세율에 10%p 추가 과세하는 경우에도 중소기업은 2015년까지 10%p 추가 과세를 하지 않고 2016년 이후 양도분부터 10%p 추가 과세하도록 하였다.

표1. 소득법 §55① 및 §104①(8) 세율 개정

과세표준	기본세율 §55①	비사업용 토지세율 §104①8.	누진공제
1,400만원 이하	6%	16%	-
5,000만원 이하	15%	25%	126만원
8,800만원 이하	24%	34%	576만원
1.5억원 이하	35%	45%	1,544만원
3억원 이하	38%	48%	1,994만원
5억원 이하	40%	50%	2,594만원
5억원 이하	42%	52%	3,594만원
10억원 초과	45%	55%	6,594만원

표2. 소득법 §55① 세율 최근 연혁

자산구분	과세표준 등	국내재산							국외 자산
		'17년		'18년 이후		'21년 이후			
		일반	비사업 용토지	일반	비사업 용토지	일반	비사업 용토지	누진공제	
토지·건물· 부동산에 관한 권리	1200만원 이하	6%	16%	6%	16%	6%	16%	-	일반 세율
	1200만원 초과 4600만원 이하	15%	25%	15%	25%	15%	25%	108만원	
	4600만원 초과 8800만원 이하	24%	34%	24%	34%	24%	34%	522만원	
	8800만원 초과 1.5억원 이하	35%	45%	35%	45%	35%	45%	1,490만원	
	1.5억원 초과 3억원 이하	38%	48%	38%	48%	38%	48%	1,940만원	
	3억원 초과 5억원 이하			40%	50%	40%	50%	2,540만원	
	5억원 초과	40%	50%	42%	52%	42%	52%	3,540만원	
	10억원 초과					45%	55%	6,540만원	

표3. 주택 등 (소득법 §104 세율)

구 분		세 율	
		'18.4.1.~'21.5.31.	'21.6.1. 이후
조정대상 지역 소재 주택과 분양권	2주택자	기본세율+10%	기본세율+20%
	3주택 이상자	기본세율+20%	기본세율+30%
	분양권	기본세율 (조정대상지역내 50%)	1년 미만 → 70% 1년 이상 → 60% (조정대상지역 내·외 구분없음)
보유기간별 주택 및 조합원입주권	1년 미만 보유 주택·조합원입주권	40%	70%
	2년 미만 보유 주택·조합원입주권	기본세율	60%
	2년 이상 주택·조합원입주권	기본세율	기본세율
미등기양도주택		70%	

- ※ 조정대상지역 내 분양권·1세대2주택자나 1세대3주택자가 보유한 주택을 조정대상지역 공고 전에 매매계약하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우에는 중과세율을 적용하지 아니함('18.8.28. 이후 양도분부터 적용).
- ※ '21.1.1. 이후 취득한 분양권부터는 주택 수에 포함(조합원입주권과 동일)
- ※ '22.5.10.~'26.5.9. 양도하는 주택에 대하여 다주택자(2주택 이상자) 한시적 중과 유예, '26.5.10. 부터 중과 적용 (자세한 사항은 p.29 참조)

 표4. 주식 및 파생상품 (소득법 §104)

구분	구 분		세율
주식 or 출자증권	중소기업	소액주주	10%
		대주주	20~25%
	중소기업 외	소액주주	20%
		대주주 1년 이상 보유*	20~25%
		대주주 1년 미만 보유	30%
	국외주식 등	중소기업	10%
		중소기업 외	20%
국외전출자 국내주식 등**		중소기업	20~25%
		중소기업 외	
* 과세표준 3억원까지 20%, 3억원 초과분 25% 누진세율 적용 ** 국외전출자 국내주식등 : '18.1.1. 이후 출국하는 경우부터 적용 (20%) (중소기업 외) '19.1.1 이후 (중소기업) '20.1.1.이후 20~25% 누진세율 적용			
파생상품	'16.1.1. 이후 최초로 거래 또는 행위가 발생하는 분부터 5% '18.4.1. 이후 거래 또는 행위가 발생하는 분부터 10%		

주식 양도세율 적용 시 대주주 범위

양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 특수관계인의 지분을 포함한 지분율 또는 시가 총액이 요건을 충족한 경우

주식 종류	주식 소유비율		시가 총액				
	~'16.12.31.	'17.1.1.~	~'16.12.31.	~'18.3.31.	'18.4.1.~	'20.4.1.~	'24.1.1.~
코스피	1% 이상		25억원 이상		15억원 이상	10억원 이상	50억원 이상
코스닥	2% 이상		20억원 이상		〃	〃	50억원 이상
코넥스	4% 이상		10억원 이상				50억원 이상
비상장	2% 이상	4% 이상	50억원 이상	25억원 이상	15억이상	10억이상	

 상장주식 대주주 판정 시 특수관계인의 범위

구분		~'22.12.31.	'23.1.1.이후
최대주주인 경우	친족	① 6촌 이내 혈족 ② 4촌 이내 인척 ③ 배우자(사실혼 포함) ④ 친생자로서 입양된 자 및 그 배우자와 직계비속	① 4촌 이내 혈족 ② 3촌 이내 인척 ③ 배우자(사실혼 포함) ④ 친생자로서 입양된 자 및 그 배우자와 직계비속 ⑤ 주주1인이 민법에 따라 인지한 혼인 외 출생자의 생부, 생모
	경영지배 관계	① 본인이 직접 또는 그와 친족관계 또는 경제적 연관관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인 ② 본인이 직접 또는 그와 친족관계, 경제적 연관관계 또는 상기 ①의 관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인	① 본인이 직접 또는 그와 친족관계 또는 경제적 연관관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인 ② 본인이 직접 또는 그와 친족관계, 경제적 연관관계 또는 상기 ①의 관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인
최대주주가 아닌 경우	친족	① 직계 존비속 ② 배우자(사실혼 포함)	〈 삭 제 〉
	경영지배 관계	최대주주와 동일	

* 비상장주식 대주주 판정시 최대주주가 아닌 경우 '23.1.1. 개정 전과 동일하게 직계존비속 및 배우자 지분을 합산하여 판정

 조정대상지역 지정(해제) 현황(2026.7.1. 현재)

조정대상지역			지정일	해제일
서울특별시	종로구·중구·성동구·광진구·동대문구·중랑구·성북구·강북구·도봉구·노원구·은평구·서대문구·마포구·양천구·강서구·구로구·금천구·영등포구·동작구·관악구·강동구	최초지정	'17.8.3.	'23.1.5.
		재지정	'25.10.16.	-
	서초구·강남구·송파구·용산구		'17.8.3.	-
경기도	과천시, 광명시, 하남시		최초지정	'17.8.3.
			재지정	'25.10.16.
	성남시	중원구	최초지정	'17.8.3.
			재지정	'25.10.16.
		분당구·수정구	최초지정	'17.8.3.
			재지정	'25.10.16.
	화성시	동탄2택지개발지구		'17.8.3.
		동탄구		'26.7.1.
		서신면		'20.6.19.
		이외 지역		'22.7.5. '22.11.14.
	구리시		최초지정	'18.8.28.
			재지정	'26.7.1.
	안양시	동안구	최초지정	'18.8.28.
			재지정	'25.10.16.
		만안구		'20.2.21.
	용인시	수지구	최초지정	'18.12.31.
			재지정	'25.10.16.
		기흥구	최초지정	'18.12.31.
			재지정	'26.7.1.
		처인구 (포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리, 사암리, 미평리, 좌향리, 맹리, 두창리 제외)		'20.6.19.



조정대상지역			지정일	해제일	
경기도	수원시	광고지구		'18.8.28.	'22.11.14.
		팔달구	최초지정	'18.12.31.	'22.11.14.
			재지정	'25.10.16.	-
		영통구·장안구	최초지정	'20.2.21.	'22.11.14.
			재지정	'25.10.16.	-
		권선구		'20.2.21.	'22.11.14.
	의왕시		최초지정	'20.2.21.	'22.11.14.
			재지정	'25.10.16.	-
	고양시	삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스 1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지 (한류월드) 도시개발구역		'17.8.3.	'22.11.14.
		이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
			재지정	'20.6.19.	'22.11.14.
	남양주시	다산동, 별내동		'17.8.3.	'22.11.14.
		이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
			재지정 (화도읍, 수동면 및 조안면 제외)	'20.6.19.	'22.11.14.
	군포시, 부천시, 시흥시, 오산시, 의정부시, 광주시(초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외)			'20.6.19.	'22.11.14.
	안산시	단원구	대부동동·대부남동·대부북동·선감동·풍도동	'20.6.19.	'22.7.5.
			이외 지역		'22.11.14.
		상록구			
	양주시	백석읍, 남면, 광적면, 은현면		'20.6.19.	'20.12.18.
		이외 지역			'22.9.26.
	평택시			'20.6.19.	'22.9.26.
	안성시	미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면, 죽산면(죽산리, 용설리, 장계리, 매산리, 장원리, 두현리 제외) 삼죽면(용월리, 덕산리, 울곡리, 내장리, 배태리 제외)		'20.6.19.	'20.12.18.
		이외 지역 (일죽면 제외)			'22.9.26.

조정대상지역		지정일	해제일
경기도	김포시 (통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외)	'20.11.20.	'22.11.14.
	파주시 (문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월롱면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면 및 진서면 제외))	'20.12.18.	'22.9.26.
	동두천시 (광암동, 걸산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외)	'21.8.30.	'22.9.26.
인천광역시	중구 을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동	'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역		'22.11.14.
	동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구(강화군, 옹진군 제외)		
세종특별자치시	세종시 (가람동, 고운동, 나성동, 누리동, 다솜동, 다정동, 대평동, 도담동, 반곡동, 보람동, 새롬동, 산울동, 세종동, 소담동, 아름동, 어진동, 용호동, 종촌동, 집현동, 한솔동, 한별동, 합강동, 해밀동)	'17.8.3.	'22.11.14.
대전광역시	중구, 동구, 서구, 유성구, 대덕구	'20.6.19.	'22.9.26.
충청남도	천안시 동남구 (목천읍, 풍서면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.
	서북구 (성환읍, 성거읍, 직산읍 및 입장면 제외)		
	논산시 (강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외)		
	공주시 (유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외)		
충청북도	청주시 (낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문익면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외)	'20.06.19.	'22.9.26.
광주광역시	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구	'20.12.18.	'22.9.26.
전라남도	여수시 (돌산읍, 율촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외)	'20.12.18.	'22.7.5.
	순천시 (송주읍, 황전면, 월등면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외)		
	광양시 (봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외)		



조정대상지역		지정일	해제일
전북특별자치도	전주시 완산구·덕진구	'20.12.18.	'22.9.26.
대구광역시	수성구	'20.11.20.	'22.9.26.
	중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군(가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유기읍 및 현풍읍 제외)	'20.12.18.	'22.7.5.
경상북도	포항시 남구 (구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.
	경산시 (하양읍, 진량읍, 입량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외)		'22.7.5.
부산광역시	해운대구·동래구·수영구	최초지정	'17.8.3.
		재지정	'20.11.20.
	연제구·남구	최초지정	'17.8.3.
		재지정	'20.11.20.
	부산진구	최초지정	'17.8.3.
		재지정	'20.12.18.
	동구, 서구, 북구, 영도구, 금정구, 강서구, 사상구, 사하구		'20.12.18.
	기장군	일광면	'17.8.3.
		일광면 제외 모든 읍·면	'18.8.28.
울산광역시	중구, 남구	'20.12.18.	'22.9.26.
경상남도	창원시 성산구	'20.12.18.	'22.9.26.

* 조정대상지역 공고 내역은 국토교통부 누리집-정책자료-법령정보-행정규칙에서 “조정대상지역”을 검색하여 참고하시기 바랍니다.

다주택 중과 제외 주택의 범위

◦ 1세대 3주택 이상 주택의 범위에서 제외되는 경우(소득세법시행령 제167의3)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 1세대 3주택 이상	㉠ 수도권·광역시·세종시 외의 지역(광역시 소속 군지역, 경기도·세종시 읍·면 지역 포함)의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택* * 보유주택 수 계산시에도 제외 ㉡ 장기임대주택* * 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 10년 이상 임대하고, 임대료 등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택 (다만, '18.3.31일까지 등록한 경우에는 5년 이상 임대한 주택) • 매입임대주택: 임대개시당시 기준시가 6억원 이하(비수도권 3억원 이하) • 건설임대주택: 대지 298㎡ 이하, 건물연면적 149㎡ 이하, 임대개시당시 기준시가 6억원 이하 주택을 2호 이상 임대 * '21.7.11. 이후 등록한 민간임대주택법 §2-5의 장기임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택과 민간임대주택법 §2-6의 단기민간임대주택을 제외 ㉢ 조특법상 감면대상 주택* * 수용감면주택(§77), 장기임대주택(§97, §97의2), 미분양주택 등(§98~§98의3, §98의5~§98의8), 신축주택 등(§99~§99의3) ㉤ 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택 ㉥ 5년 이상 운영한 어린이집 등 ㉦ 상속받은 주택(5년 이내 양도) ㉧ 문화재주택 ㉨ 저당권 실행 또는 채권 변제를 위해 취득한 주택(3년 이내 양도) ㉩ 상기 ㉠~㉨의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택 ㉪ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택('18.8.28. 이후 양도분부터) ㉫ '24.1.10.부터 '27.12.31.(미분양주택은 '26.12.31.)까지 취득한 소형 신축주택¹⁾ 및 준공 후 미분양주택²⁾ 1) 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 6억원(비수도권 3억원) 이하, 아파트 제외 2) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 7억원, 비수도권 소재 * 보유주택 수 계산시에도 제외 ㉬ '26.1.1. 이후 취득하는 주택으로서 다음 요건을 모두 충족하는 주택* * 보유주택 수 계산 시에도 제외 1) (소재지*) 인구감소지역, 비수도권 인구감소관심지역 * 단, 수도권(접경지역 제외), 광역시 구지역, 기존 주택과 동일 시·군·구 제외 2) (기준시가) 4억원 (비수도권 인구감소지역의 경우는 9억원) ㉭ 1세대가 소득령 §155 및 조특법에 따라 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택('21.2.17. 이후 양도분부터) ㉮ 보유기간 2년 이상인 주택을 '26.5.9.까지 양도(매매계약, 토지거래허가)하는 주택 ㉯ 혼인한 날로부터 5년 이내 양도하는 주택은 배우자의 주택을 차감하고 주택수 계산(혼인 후 5년 이내 새로운 주택 취득한 경우 취득한 이후 양도분은 제외)



◦ 1세대 3주택·조합원입주권 또는 분양권 이상에서 제외되는 경우(소득세법시행령 제167의4)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 주택과 조합원입주권 또는 분양권의 수가 3개 이상인 주택	㉠ 수도권·광역시·세종시 외의 지역(광역시 소속 군지역, 경기도·세종시 읍·면 지역 포함)의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택* * 보유주택 수 계산시에도 제외 ㉡ 장기임대주택* * 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 10년 이상 임대하고, 임대료 등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택 (다만, '18.3.31일까지 등록한 경우에는 5년 이상 임대한 주택) • 매입임대주택: 임대개시당시 기준시가 6억원 이하(비수도권 3억원 이하) • 건설임대주택: 대지 298㎡ 이하, 건물연면적 149㎡ 이하, 임대개시당시 기준시가 6억원 이하 주택을 2호 이상 임대 * '21.7.11. 이후 등록한 민간임대주택법 §2-5의 장기임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택과 민간임대주택법 §2-6의 단기민간임대주택을 제외 ㉢ 조특법상 감면대상 주택* * 수용감면주택(§77), 장기임대주택(§97, §97의2), 미분양주택 등(§98~§98의3, §98의5~§98의8), 신축주택 등(§99~§99의3) ㉤ 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택 ㉥ 5년 이상 운영한 어린이집 등 ㉦ 상속받은 주택(5년 이내 양도) ㉧ 문화재주택 ㉨ 저당권 실행 또는 채권 변제를 위해 취득한 주택(3년 이내 양도) ㉩ 상기 ㉠~㉨의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택 ㉪ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택('18.8.28. 이후 양도분부터) ㉫ '24.1.10.부터 '27.12.31.(미분양주택은 '26.12.31.)까지 취득한 소형 신축주택¹⁾ 및 준공 후 미분양주택²⁾ 1) 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 6억원(비수도권 3억원) 이하, 아파트 제외 2) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 7억원, 비수도권 소재 * 보유주택 수 계산시에도 제외 ㉬ '26.1.1. 이후 취득하는 주택으로서 다음 요건을 모두 충족하는 주택* * 보유주택 수 계산 시에도 제외 1) (소재지*) 인구감소지역, 비수도권 인구감소관심지역 * 단, 수도권(접경지역 제외), 광역시 구지역, 기존 주택과 동일 시·군·구 제외 2) (기준시가) 4억원 (비수도권 인구감소지역의 경우는 9억원) ㉭ 1세대가 소득령 §155 및 조특법에 따라 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택('21.2.17. 이후 양도분부터) ㉮ 보유기간 2년 이상인 주택을 '26.5.9.까지 양도(매매계약, 토지거래허가)하는 주택 ㉯ 혼인한 날로부터 5년 이내 양도하는 주택은 배우자의 주택을 차감하고 주택수 계산(혼인 후 5년 이내 새로운 주택 취득한 경우 취득한 이후 양도분은 제외)

- 1세대 2주택의 범위에서 제외되는 경우(소득세법시행령 제167의10)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 1세대 2주택	㉠ 3주택 이상자의 중과제외대상 주택(장기임대주택 등)
	㉡ 수도권·광역시·세종시 외의 지역(광역시 소속 군지역, 경기도·세종시 읍·면 지역 포함)의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택* * 보유주택 수 계산시에도 제외
	㉢ 취학, 근무상 형편, 질병 요양 등의 사유로 취득한 수도권 밖 주택 및 다른 시·군 소재 주택* * 취득 당시 기준시가 3억원 이하, 취득 후 1년 이상 거주하고 사유 해소 후 3년 이내 양도
	㉤ 혼인합가일로부터 5년 이내 양도하는 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉥ 부모봉양합가일로부터 10년 이내 양도하는 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉦ 소송진행 중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택 (확정판결일로부터 3년 이내 양도)
	㉧ 일시적 2주택인 경우 종전 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉨ 양도 당시 기준시가 1억원 이하 주택* * 「도시 및 주거환경 정비법」상 정비구역 내 주택 등은 제외
	㉩ 상기 ㉠~㉦의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택
	㉪ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택('18.8.28. 이후 양도분부터)
	㉫ '24.1.10.부터 '27.12.31.(미분양주택은 '26.12.31.)까지 취득한 소형 신축주택 ¹⁾ 및 준공 후 미분양주택 ²⁾ 1) 전용면적 60m ² 이하, 취득가액 6억원(비수도권 3억원) 이하, 아파트 제외 2) 전용면적 85m ² 이하, 취득가액 7억원, 비수도권 소재 * 보유주택 수 계산 시에도 제외
	㉬ '26.1.1. 이후 취득하는 주택으로서 다음 요건을 모두 충족하는 주택* * 보유주택 수 계산 시에도 제외 1) (소재지*) 인구감소지역, 비수도권 인구감소관심지역 * 단, 수도권(접경지역 제외), 광역시 구지역, 기존 주택과 동일 시·군·구 제외 2) (기준시가) 4억원 (비수도권 인구감소지역의 경우는 9억원)
	㉭ 1세대가 소득령 §155 및 조특법에 따라 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택('21.2.17. 이후 양도분부터)
	㉮ 보유기간 2년 이상인 주택을 '26.5.9.까지 양도(매매계약, 토지거래허가)하는 주택
	㉯ 혼인한 날로부터 5년 이내 양도하는 주택은 배우자의 주택을 차감하고 주택수 계산(혼인 후 5년 이내 새로운 주택 취득한 경우 취득한 이후 양도분은 제외)



- 1세대가 1주택과 1조합원입주권 또는 1주택과 1분양권을 소유한 경우(소득세법시행령 제167의11)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 주택과 조합원입주권 또는 분양권의 수가 2개 이상인 주택	• 2주택자의 중과 제외 주택으로서 ㉠~㉣ 및 ㉨㉩㉪㉫에 해당하는 주택 • 보유기간 2년 이상인 주택을 '26.5.9.까지 양도(매매계약, 토지거래허가)하는 주택 • 소득령 §156의2, 소득령 §156의3 또는 조특법에 따라 1세대가 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택

5 신고·납부

가. 예정신고·납부

자산을 양도하는 자는 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 반드시 예정신고를 하여야 하며, 예정신고 및 납부를 하지 않은 경우에는 20%의 무신고 가산세 등 가산세가 부과된다.

자산종류	신고·납부기한	적용시기
토지·건물, 기타자산 부동산에 관한 권리	양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내	-
부담부증여	증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내	'17.1.1. 이후 부담부증여부터
국내 주식등	양도일이 속하는 반기의 말일부터 2개월 이내	'18.1.1. 이후
국외전출자 국내주식등	출국일이 속하는 말일부터 3개월 이내	'18.1.1. 이후

※ 국외주식 및 파생상품은 예정신고·납부의무가 없으며, 확정신고의무만 있음

나. 확정신고·납부

예정신고를 한 경우에도 1과세기간(1.1.~12.31) 동안 2회 이상 양도소득세 과세대상 자산을 양도하고 예정신고시 합산하여 신고하지 않은 경우 또는 양도소득기본공제 적용에 따라 산출세액이 달라지거나 비교과세 적용으로 산출세액이 달라지는 경우에는 양도한 연도의 다음연도 5월1일부터 5월 31일까지 양도소득 과세표준과 세액을 납세지 관할 세무서장에게 반드시 확정신고하고 자진납부해야 한다.

거주자는 통상 주소지 관할 세무서장에게, 국내사업장이 있는 비거주자는 국내사업장 소재지 관할 세무서장에게, 국내사업장이 없는 비거주자의 경우에는 양도자산의 소재지²¹⁾ 관할 세무서장에게 신고한다.

21) 국내원천소득발생 장소, 예 : 부동산 소재지

**6****비거주자의 부동산 등의 국내원천소득에 대한 원천징수제도****가. 대상**

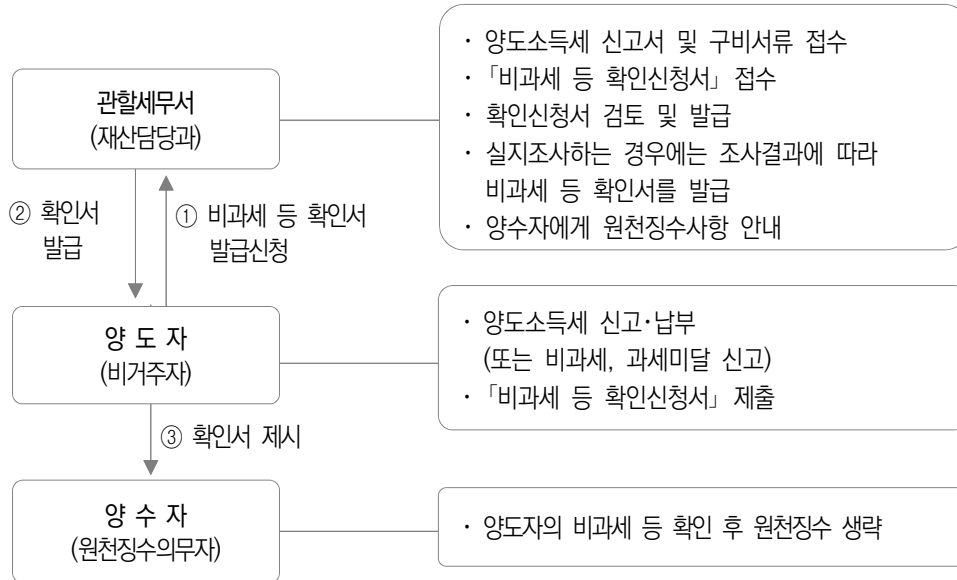
비거주자가 국내에 소재하는 부동산 등을 양도하는 경우, 양수자가 내국법인 또는 외국법인인 경우 양도소득세를 원천징수하게 된다. 원천징수 대상이 되는 비거주자의 부동산 등의 국내원천소득이라 함은 국내에 있는 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산을 양도하여 발생한 소득을 말한다. 여기서 기타자산에 해당하는 주식의 경우는 양도일이 속하는 사업연도 개시일 현재 당해 법인의 자산총액 중 부동산과 부동산에 관한 권리의 가액의 합계액이 50% 이상인 비상장법인의 주식 또는 출자지분을 의미한다.

또한 상장주식을 장내거래한 경우에는 당해 주식을 발행한 법인의 발행주식총액의 25% 이상을 보유하거나 25% 미만 보유하더라도 증권시장 밖에서 거래한 경우에는 과세대상이 된다.

나. 원천징수

원천징수의무자는 비거주자에게 양도가액을 지급하는 내국법인 또는 외국법인이며 비거주자가 당해 원천징수의무자의 납세지 관할 세무서장에게 「양도소득세 신고납부(비과세 또는 과세미달) 확인 신청서」에 확인을 받아 원천징수의무자에게 제출하는 경우에는 양수자의 원천징수의무가 면제된다. 이 때 양도자인 비거주자가 비과세 또는 과세미달로 신고하고 「비과세 등 확인서」를 발급받기 위해서는 다음과 같은 절차에 따른다.

비과세 등 확인서 발급절차 흐름도



’11.1.1. 이후 양도분부터 국내에 있는 자산을 민사집행법에 따른 경매 또는 국세징수법에 따른 공매의 방법으로 양도함으로써 국내원천소득이 발생하는 경우에는 해당 경매대금을 배당하거나 공매대금을 배분하는 자가 해당 비거주자에게 실제로 지급하는 금액의 범위에서 원천징수를 하여야 한다.

원천징수의무자는 양도가액(지급액)의 10%를 원천징수하여 다음달 10일까지 납부하여야 하며, 당해 자산 양도자의 취득가액 및 양도비용이 확인되는 경우에는 양도가액의 10%와 양도차익의 20% 중 적은 금액을 원천징수한다. 양수자가 원천징수세액을 기간 내에 납부하지 아니하거나 미달하여 납부한 때에는 그 미납부세액 또는 미달세액의 10%를 가산세로 가산하여 납세지 관할세무서장이 원천징수의무자(양수자)에게 부과·징수한다.

다. 비거주자의 양도소득세 신고납부

양도자(비거주자)는 거주자와 동일한 방법으로 양도소득세를 예정(확정)신고·납부하여야 하며, 양수자에게 지급한 원천징수세액이 있는 경우에는 예정(확정)신고시 기납부세액으로 공제하여 예정(확정)신고 세액을 계산한다.

**7****재외국민 인감경유제도**

재외국민에게 국내부동산의 양도로 인해 발생한 소득에 대한 양도소득세 신고·납부 방법 및 절차 등을 사전안내하기 위해 재외국민이 부동산 매도용 인감증명서를 발급받기 전에 세무서를 경유하여 세무서장의 확인을 받도록 하고 있다.

‘19.1.1.부터 재외국민이 위임장이나 첨부서면에 본인이 직접 서명 또는 날인하였다는 뜻의 대한민국 재외공관에서 공증받은 처분위임장 등을 대리인의 인감증명과 함께 제출하는 경우에는 인감증명의 제출을 갈음할 수 있도록 대법원 부동산 등기규칙이 개정(18.8.31.)되었다.

8**재외국민·외국인 부동산등 양도신고확인서 제도**

‘20.7.1. 이후 양도분부터 재외국민 또는 외국인이 소득세법 제94조 제1항 제1호의 자산(토지 또는 건물)을 양도하고 소유권 등기하는 경우 세무서장으로부터 발급받은 “부동산등 양도신고확인서”를 등기관서의 장에게 제출하여야 한다(소득세법 제108조).

다만, 인감증명법 시행령 제13조 제3항 단서에 따라 재외국민 인감경유를 한 경우에는 부동산 등 양도신고확인서를 제출하지 않아도 된다.

9**한국 거주자의 1세대 1주택 비과세**

1세대 1주택 비과세는 거주자에만 적용되는 규정으로 거주자인 1세대가 양도일 현재 1주택을 보유하고 아래의 요건을 모두 갖추고 양도하는 경우에는 비과세를 적용하며, 부부가 법률상 이혼을 하였으나, 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 경우에도 동일세대원으로 본다.

- 보유기간이 2년 이상일 것
- 취득할 때 조정대상지역 내에 있는 주택은 보유기간 중 거주기간이 2년 이상일 것
- 양도 당시 주택이 고가주택(실거래가액 12억원 초과)에 해당하지 않을 것

가. 1세대 1주택 비과세 요건

(1) 거주기간 요건

'17.8.2. 부동산 대책에 따라 '17.9.19. 이후 양도분부터는 취득할 때 조정대상지역에 있는 주택은 보유기간 중에 거주기간(주민등록표 등본에 따른 전입일부터 전출일까지의 기간)이 2년 이상인 경우에 비과세를 적용하며, 양도할 때 조정대상지역에서 해제되더라도 거주요건을 충족하여야 한다.

다만, '17.9.19. 시행령 개정 당시 부칙(제28293호) 제2조제2항에서 ① '17.8.2. 이전에 취득한 주택 ② '17.8.2. 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되고 계약금 지급일 현재 무주택 1세대인 경우, ③ '17.8.3. 이후 취득하여 '17.9.19. 전에 양도한 주택에 대해서는 2년 거주요건 없이 2년 보유기간만 충족하더라도 비과세를 적용한다.

(2) 거주기간 예외

조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 무주택 1세대의 경우에는 거주요건을 적용하지 아니한다.

한편 1세대가 1주택을 임대주택으로 등록한 경우 종전에는 임대의무기간을 충족하고 임대료(임대보증금) 증가율 5%를 초과하지 아니한 경우에는 거주요건을 적용하지 않았으나, 12·16 부동산대책에 따라 '19.12.17. 이후 사업자등록·임대사업자등록 하는 경우에는 거주요건을 적용하도록 개정되었으며, '19.12.16. 이전에 사업자등록 등을 신청하고 '19.12.17. 이후 사업자등록 등이 된 경우에는 거주요건을 적용하지 않는다.

(3) '21.1.1. 시행된 보유기간 계산 방법('22.5.10. 이후 양도분부터 폐지)

주택의 보유기간은 원칙적으로 취득일부터 양도일까지 계산하나, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도하고 1주택을 보유하게 되는 경우에는 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산하도록 개정되었다. 다만, 1세대1주택 비과세를 적용받는 일시적 2주택의 경우 해당 2주택은 당초 주택 취득일부터 보유기간을 기산하도록 하고 신규주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우에는 양도 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산한다.



또한 일시적 2주택자가 종전주택을 양도하고 새로운 주택을 취득하여 일시적 2주택 상태가 계속적으로 반복되는 경우에도 종전주택 취득일부터 기산하는 것으로 재정부는 해석하고 있다(기획재정부 재산세제과-194, 2020.02.18.외).

그 후 '22.5.9. 대책 발표로 '22.5.10. 이후 양도하는 1주택(일시적 2주택 등 비과세 특례 대상 주택 포함)에 대하여는 일반적인 1세대 1주택자의 경우와 마찬가지로 해당 주택의 취득일부터 보유기간을 기산하도록 하고 있다.

(4) 부득이한 사유에 해당하는 비과세 규정

부득이한 사유로 1세대1주택 비과세 또는 중과 제외하는 규정은 아래와 같으며, 세대원 중 일부가 취학 등의 사유로 거주하지 못하는 경우에도 적용한다.

사 유	요 건	관련법령
5년 이상 거주한 건설임대주택 등	세대 전원이 5년 이상 거주요건	소득령 §154①(1) 소득칙 §71③
부득이한 사유로 1년 이상 거주하고 양도	1년 이상 거주한 주택	소득령 §154①(3) 소득칙 §71③
조정대상지역내 일시적 2주택 전입 요건(폐지)	신규주택 취득일로부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사·전입신고	소득령 §155①(2)가) 소득칙 §72⑦⑨
부득이한 사유로 취득한 수도권 밖 주택 특례	부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내 양도	소득령 §155⑧ 소득칙 §72⑦⑨
귀농주택 특례	세대전원이 귀농주택으로 이사 가서 거주할 것	소득령 §155⑩(5) 소득칙 §72⑦⑨
일시적 1주택과 1조합권입주권 특례	신축주택 완성 후 3년 이내에 세대전원이 이사 하여 1년이상 거주	소득령 §156의2④(1) 소득칙 §75의2①
일시적 1주택과 1분양권 특례	신축주택 완성 후 3년 이내에 세대전원이 이사 하여 1년이상 거주	소득령 §156의3③(1) 소득칙 §75의2①
대체주택 비과세 특례	신축주택 완성 후 3년 이내에 세대전원이 이사하여 1년 이상 거주	소득령 §156의2⑤(2) 소득칙 §75의2①
1세대 2주택 중과제외 주택	취득 당시 기준시가 3억원 이하의 주택으로서 취득 후 1년 이상 거주하고 사유가 해소된 날부터 3년이 경과하지 않은 주택	소득령 §167의10①(3) 소득칙 §83
1세대 2주택·조합원입주권 또는 분양권에서 제외되는 주택		소득령 §167의11①(4) 소득칙 §83
→ 세대원 중 일부가 취학 등의 사유로 거주하지 못하는 경우에도 비과세 적용		

(5) 비과세 적용 배제

매매거래 당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 비과세 규정을 적용할 때, 비과세 받을 세액에서 다음 ㉗, ㉘ 중 적은 (비과세)의 금액을 빼도록 하여 비과세 적용을 배제한다.

- 비과세 제외금액: ㉗, ㉘ 중 적은 금액
 - ㉗ 비과세에 관한 규정을 적용하지 않았을 경우의 양도소득 산출세액
 - ㉘ 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액
 - 양도가액 다운 계약서 작성
 - 실제 양도가액 : 1,000,000,000원 - 취득가액 : 500,000,000원
 - 매매계약서상 양도가액 : 800,000,000원
 - ㉘ (허위 기재 금액 : 200,000,000원)
 - 보유기간 : 15년 3개월
- ⇒ 2025.3.23. 양도

구 분	1세대1주택 적용	1세대1주택 미적용 (㉗)
양도가액	1,000,000,000	1,000,000,000
취득가액	500,000,000	500,000,000
양도차익		500,000,000
장특공제		150,000,000(30%)
양도소득		350,000,000
기본공제		2,500,000
과세표준		347,500,000
세율		40%
산출세액	0	㉗ 113,060,000(납부세액)



나. 1세대 2주택에 대한 비과세 특례

1세대가 1주택을 양도하기 전에 아래의 사유로 2주택 이상을 보유하게 된 경우 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 후 양도하는 1주택에 대해서는 비과세를 적용한다.

1세대 2주택에 대한 비과세(소득령 §155)



- 일시적으로 1세대 2주택을 보유하는 경우
- 상속으로 2주택 이상을 보유하는 경우
- 동거봉양 합가 및 혼인으로 2주택을 보유하는 경우
- 문화재주택
- 농어촌주택
- 부득이한 사유에 따른 취득한 수도권 밖 주택
- 장기임대주택 및 장기어린이집을 보유한 거주주택 특례

(1) 일시적으로 2주택을 보유한 경우

국내에 1주택(A)을 소유한 1세대가 그 주택(A)을 양도하기 전에 다른 주택(B)을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우로서 종전의 주택(A)을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택(B)을 취득하고 그 다른 주택(B)을 취득한 날부터 3년 이내*에 종전의 주택을 양도하는 경우(제18항에 따른 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다.

* '23.1.12. 양도분부터 적용

(2) 중복 보유 허용기간

기간	지역 구분	적용 기간
'18.9.13. 이전	전 지역	3년
'18.9.14.~'19.12.16.	조정대상지역 내	2년
	조정대상지역 외	3년
'19.12.17.~'22.5.9.	조정대상지역 내	1년
	조정대상지역 외	3년
'22.5.10.~'23.1.11.	조정대상지역 내	2년
	조정대상지역 외	3년
'23.1.12. 이후	전 지역	3년

- ① '18.9.14. 이후 종전주택(A)이 조정대상지역 내에 있는 상태에서 조정대상지역 내 신규주택(B)을 취득하는 경우에는 2년 이내에 종전의 주택(A)을 양도하여야 하나, '18.9.13. 이전에 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득한 경우 또는 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위한 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우에는 3년 이내에 양도하면 비과세 적용
- ② '19.12.17. 이후 종전주택(A)이 조정대상지역 내에 있는 상태에서 조정대상지역 내 신규주택(B)을 취득하는 경우에는 1년 이내에 종전의 주택(A)을 양도하여야 하나, '19.12.16. 이전에 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득한 경우 또는 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위한 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우에는 2년 이내에 양도하면 비과세 적용
- ③ 조정대상지역 내 일시적 1세대 2주택 비과세 요건이 완화됨에 따라 '22.5.10. ~ '23.1.11. 양도 분에 대하여는 종전·신규주택 모두 조정대상지역인 경우 일시적 2주택자의 종전주택 양도기한을 1년*에서 2년으로 변경하고 세대전원 신규주택 이사·전입 요건을 삭제
 - * 비조정대상지역의 경우 종전주택 양도기한 3년 유지
- ④ '23.1.12. 이후 양도분부터는 조정대상지역 여부와 상관없이 일시적 2주택자의 종전주택 양도기한을 3년으로 변경

(3) 상속주택 특례

상속인이 1주택(A)을 보유한 상태에서 별도세대인 피상속인(사망자)으로부터 1주택(B)을 상속받아 2주택을 보유하다 상속인의 1주택(A)(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권이나 분양권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택 포함)을 양도하는 경우에는 1주택을 소유하고 있는 것으로 비과세를 적용하며, 상속주택을 먼저 양도하는 경우에는 과세대상이다.

- ① 피상속인이 2주택 이상 보유한 경우
 피상속인이 사망당시 2개 이상의 주택을 소유한 경우에는 ① 피상속인이 소유 기간이 가장 긴 주택 ② 피상속인의 거주기간이 가장 긴 주택 ③ 피상속인이 상속개시 당시 거주한 주택 ④ 기준시가가 가장 높은 주택(기준시가가 같은 경우는 상속인이 선택) 순서에 따른 1주택을 상속주택으로 본다.



또한 조합원입주권 또는 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택도 상속받은 주택에 포함하며, 상속받은 1주택이 재개발·재건축 등으로 2주택 이상이 된 경우 1주택에 대해서만 상속주택 특례를 적용한다.

② 상속주택 특례는 1번만 적용

’13.2.15. 이후 일반주택을 취득하여 양도하는 분부터는 상속주택을 보유한 상태에서 일반주택을 수차례 취득·양도하여도 매년 1세대 1주택 비과세 특례를 적용받는 폐단을 막기 위해 상속개시 당시 보유하고 있던 주택만 상속주택 특례를 적용하도록 개정되었으며, 수도권 밖 읍·면 지역 농어촌에 소재하고 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 주택을 상속받은 경우에는 상속인의 일반주택을 계속하여 취득·양도하더라도 비과세를 적용받을 수 있다.

③ 공동상속주택 소수지분자 특례

상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택을 공동상속주택이라 하는데 공동상속주택의 소유자를 판단할 때는 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유주택으로 보는 것이므로 나머지 소수지분자가 공동상속주택 외에 다른 주택을 양도하는 때에는 공동상속주택은 소수지분자의 소유주택으로 보지 않는다.

또한 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상인 경우에는 ㉠ 당해 주택에 거주하는자 ㉡ 최연장자 순서로 공동상속주택의 소유자로 본다. 이 때에도 상속개시 당시 피상속인이 2주택 이상을 소유한 경우에는 위 ㉠순서에 따른 1주택을 상속주택으로 본다.

④ 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택을 상속주택으로 본다.

(4) 장기임대주택에 대한 거주주택 특례

장기임대주택(아래①)과 거주하는 1주택(거주주택)을 보유하다 거주주택을 양도하는 경우, 아래 요건을 충족하여 양도하게 되면 비과세를 적용받을 수 있다.

또한 아래 요건을 충족하기 전에 거주주택을 먼저 양도하는 경우에도 비과세를 적용받을 수 있으나, 비과세를 적용받은 후 임대기간요건(5,6,8,10년) 등을 채울 수 없는 경우에는 사유발생일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

다만, 임대무기간의 2분의 1 이상을 임대하고 임대사업자의 임대무기간 내 등록말소 신청으로 등록이 말소(민간임대주택법 §6①11)된 경우나 임대무기간이 종료로 등록이 말소(민간임대주택법 §6⑤)된 경우에는 말소된 이후 5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우에 한정하여 임대기간요건을 갖춘 것으로 보아 비과세를 적용한다.

거주주택 적용 요건



- 거주주택 : 주택을 취득하여 보유기간 중에 2년 이상 거주한 경우
- 장기임대주택 : 양도일 현재 세무서에 사업자등록을 하고, 지자체에 임대사업자등록하여 임대하고 있으며, 임대보증금(임대료)의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않은 경우

① 장기임대주택에 대한 정의

「민간임대주택에 관한 특별법」에서 규정하고 있는 “민간임대주택”을 매입임대주택과 건설임대주택 및 임대기간 4년 이상, 6년 이상과 10년 이상 등으로 구분하여 8가지 종류의 장기임대주택으로 정의하고 있다.

② 장기임대주택의 종류 및 요건

- ① (매입임대주택) 민간임대주택법 §2(3)에 따른 민간매입임대주택
 - 1호 이상 임대
 - 5년 이상 임대한 주택
 - 임대개시일 당시('11.10.13. 이전 등록분 : 취득 당시) 기준시가 6억원(수도권 밖 3억원) 이하
 - 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5% 이하
- ② (기존임대주택) 민간임대주택법 §2(3)에 따른 민간매입임대주택
 - 2호 이상 임대
 - 국민주택규모에 해당
 - 5년 이상 임대한 주택[기존사업자기준일('03.10.29.) 이전 임대주택 등록
 - 취득 당시 기준시가 3억원 이하
- ③ (건설임대주택) 민간임대주택법에 따른 건설임대주택
 - 2호 이상 임대
 - 대지면적 298㎡ 이하, 주택의 연면적 149㎡ 이하
 - 5년 이상 임대하거나 분양전환하는 주택
 - 임대개시일 당시 기준시가 6억원 이하
 - 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하
- ④ (미분양임대주택) 민간임대주택법 §2(3)에 따른 민간매입임대주택
 - 같은 시·군에서 5호 이상 임대



- 미분양주택('08.6.11.~'09.6.30.까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금 납부)
 - 대지면적 298㎡ 이하, 주택의 연면적 149㎡ 이하
 - 5년 이상 임대한 주택
 - 취득 당시 기준시가 3억원 이하
 - 수도권 밖의 지역에 소재
 - '20.7.11. 이후 종전의 민간임대주택법 §5에 따른 등록을 신청한 장기일반민간임대주택 (민간임대주택법 §2(5)) 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기민간임대주택 (종전의 민간임대주택법 §2(6))이 아닐 것
 - 종전의 민간임대주택법 §5에 따른 등록을 한 단기민간임대주택(민간임대주택법 §2(6))을 '20.7.11. 이후 장기일반민간임대주택 등(민간임대주택법 §2(4) 또는 §2(5))으로 변경 신고한 주택이 아닐 것
 - * 종전의 민간임대주택법은 '20.8.18. 개정 전을 말함
- ⑤ (장기일반민간매입임대주택) 민간임대주택법 §2(3)에 따른 민간매입임대주택 중 민간임대주택법 §2(4)(또는 §2(5))에 따른 장기일반민간임대주택 등
- 10년 이상 임대한 주택
 - 임대개시일 당시 기준시가 6억원(수도권 밖 3억원) 이하
 - 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5% 이하
 - '20.7.11. 이후 종전의 민간임대주택법 §5에 따른 등록을 신청한 장기일반민간임대주택 (민간임대주택법 §2(5)) 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기임대주택 (민간임대주택법 §2(6))이 아닐 것
 - 종전의 민간임대주택법 §5에 따른 등록을 한 단기민간임대주택(민간임대주택법 §2(6))을 '20.7.11. 이후 장기일반민간임대주택 등(민간임대주택법 §2(4) 또는 §2(5))으로 변경 신고한 주택이 아닐 것
 - * 종전의 민간임대주택법은 '20.8.18. 개정 전을 말함
- ⑥ (장기일반민간건설임대주택) 민간임대주택법 §2(2)에 따른 민간건설임대주택 중 민간임대주택법 §2(4)(또는 §2(5))에 따른 장기일반민간임대주택 등
- 2호 이상 임대
 - 대지면적 298㎡ 이하, 주택의 연면적 149㎡ 이하
 - 10년 이상 임대하거나 분양전환 하는 주택
 - 임대개시일 당시 기준시가 6억원 이하
 - 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하
 - 종전의 민간임대주택법 §5에 따른 등록을 한 단기민간임대주택(민간임대주택법 §2(6))을 '20.7.11. 이후 장기일반민간임대주택 등(민간임대주택법 §2(4) 또는 §2(5))으로 변경 신고한 주택은 제외
 - * 종전의 민간임대주택법은 '20.8.18. 개정 전을 말함
- ⑦ (단기민간매입임대주택) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입 임대주택

중 같은 조 제6호의2에 따른 단기민간임대주택으로서 다음의 요건을 모두 충족하는 주택,
'25.6.4. 이후 등록분부터 적용

㉠ 6년 이상 임대

㉡ 해당 주택의 임대개시일 당시 4억원(수도권 밖의 지역 2억원) 이하

㉢ 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하

㉣ 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로 취득한 조정대상지역에 있는
단기민간임대주택이 아닐 것

⑧ (단기민간건설임대주택) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설 임대주택
중 같은 조 제6호의2에 따른 단기민간임대주택으로서 다음의 요건을 모두 충족하는 주택이 2호
이상인 경우 그 주택, '25.6.4. 이후 등록분부터 적용

㉠ 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적이 149제곱미터 이하

㉡ 6년 이상 임대

㉢ 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원 이하

㉣ 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하

⑨ 위 ①, ③, ④, ⑤에 해당하는 장기임대주택이 임대사업자의 임대의무기간 내 등록말소
신청(민간임대주택법 §①(11))으로 등록이 말소된 경우(민간임대주택법 §43에 따라
임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우로 한정)로서 등록말소 이후 1년 이내 양도하는
주택*, 이 경우 임대기간요건 외에 다른 요건은 갖추어야 함

* 거주주택 비과세 특례 적용 시에는 임대주택 말소일로부터 5년 이내 양도하는 거주주택에 대하여 비과세

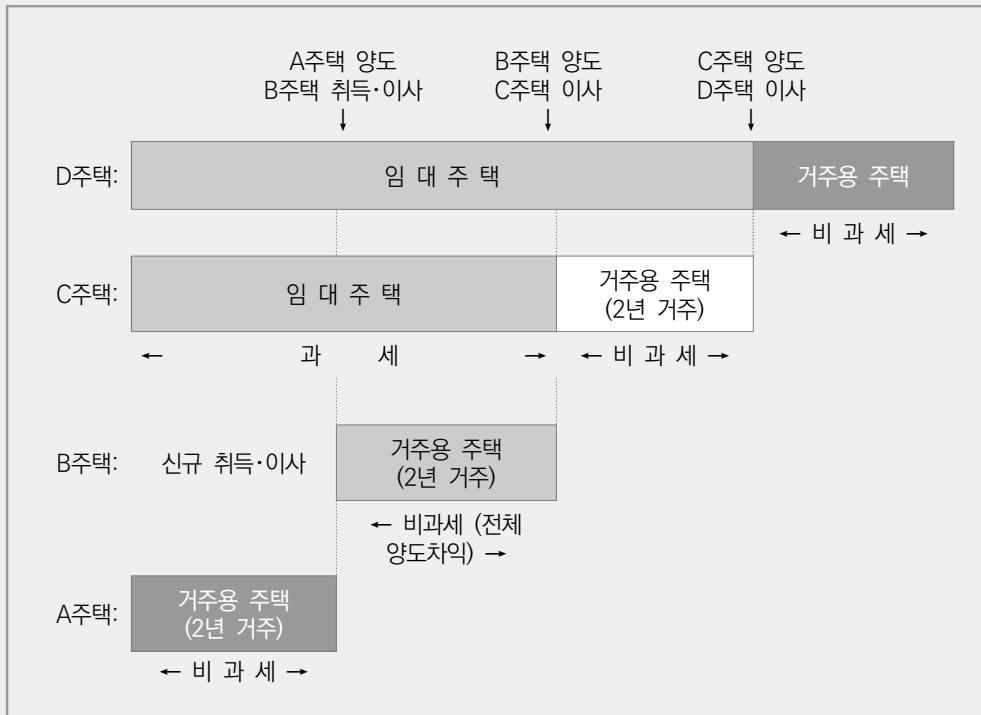


'25.2.28. 이후 거주주택 비과세 적용방법



임대사업자의 거주주택에 대한 비과세 특례가 축소되는 방향으로 개정

구분	개정 전	개정 후
비과세 적용 횟수	평생 1회	제한없이 비과세 적용
임대하지 않은 거주주택을 양도	전체 양도차익에 대해서 과세	전체 양도차익에 대해서 비과세
임대하던 주택을 거주주택으로 전환하여 2년 거주 후 양도	전체 양도차익에 대해서 과세, 다만 최종 임대주택 1채만 직전 거주주택 양도 후, 양도 차익분에 대해서 비과세	기존거주주택(예:C주택의 경우 B주택, D주택의 경우 C주택) 양도 후 발생한 양도 차익에 대해서 비과세



10 비거주자의 1세대 1주택 비과세

국내원천 부동산 등 양도소득이 있는 비거주자에 대해서는 거주자와 같은 방법으로 과세하되(소득세법 제121조), 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세 규정은 원칙적으로 양도자가 양도일 현재 소득세법상 거주자인 경우에 한정하여 적용한다.

다만, 1세대가 출국일 및 양도일 현재 1주택을 보유한 경우로서 해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국한 후 출국일(현지이주의 경우는 영주권 또는 그에 준하는 장기체류 자격을 취득한 날)부터 2년 이내에 당해 주택을 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하고 양도가액 12억원 이하에 상당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세가 비과세 된다.

따라서 이민 온 이후에 비거주자 신분 상태에서 국내 소재 주택을 새로 구입하거나 상속 또는 증여받은 경우 동 주택을 양도하였을 때는 비과세 규정을 적용받을 수 없으므로 양도일 현재 1세대가 1주택만을 보유한 경우일지라도 양도소득세를 납부하여야 한다.

또한, 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우는 출국일 및 양도일 현재 국내 1주택을 보유하고 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한하여 2년 이상 보유 요건 및 거주기간의 제한을 받지 않고 비과세 혜택을 받을 수 있지만, 출국일부터 2년을 경과하여 양도하는 때에는 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않는 1세대 1주택의 범위에 해당하지 않는다.



Ⅲ

한국의 종합부동산세



Ⅲ

한국의 종합부동산세

주택분 종합부동산세 요약표

과세대상	● 지방세법상 재산세 과세대상 주택 (주거용 건축물과 그 부속토지)							
납부대상자	● 과세기준일(매년 6월1일) 현재 주택을 소유한자(재산세 납세의무자) 중 국내주택 공시가격 합계액 9억원*을 초과한자 * 1세대 1주택자 : 12억원, 법인 : 공시가격 전체에 대해 과세(공제배제)							
과세대상 금액 (과세표준)	● (인별 주택 감면후* 공시가격 합계액 - 과세기준금액 9억원(1세대 1주택 거주자만 12억원)) × 공정시장가액비율(60%) * 재산세 감면 주택의 경우 감면비율 만큼 공시가격에서 차감							
세 율	과세표준	2주택 이하		법인*	3주택 이상		법인*	
		개인			개인			
		세율	누진공제		세율	누진공제		
		3억원 이하	0.5%			0.5%		
		6억원 이하	0.7%		60만원	0.7%		60만원
		12억원 이하	1.0%		240만원	1.0%		240만원
		25억원 이하	1.3%		600만원	2.0%		1,440만원
		50억원 이하	1.5%		1,100만원	3.0%		3,940만원
94억원 이하	2.0%	3,600만원	4.0%	8,940만원				
94억원 초과	2.7%	10,180만원	5.0%	18,340만원				
* 상층세법에 따른 공익법인 중부세령 §4의4①에 따른 공공주택사업자 등은 일반 누진세율 적용								
세부담상한	● 보유주택 현황에 따라 세부담상한 차등 적용(개인만 적용, 법인제외)							
	공시가격	개인(일반 누진세율 적용 법인 포함)				법인		
		세부담상한 비율	150%				제한없음	
신고·납부 기간	● 12.1.~12.15. 기간 중 종합부동산세 납부 다만, 같은 기간 중 종합부동산세를 신고하는 경우 고지세액은 취소됨							
합산배제 매입임대 주택	구 분		임대기간	임대호수	공시가격			
	'18.4.2. 이전등록		5년 이상	1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원 이하)			
'18.4.3. 이후 등록 (장기일반민간임대주택)*		8·10년 이상						
* 1세대가 1주택을 보유한 상태에서 조정대상지역 내 신규 취득한 장기일반민간임대주택으로 과세기준일 현재 조정대상지역에 있는 경우 합산배제를 받을 수 없음								
농어촌특별세	● 종합부동산세 납부할세액의 20% 상당액을 농어촌특별세로 납부							

**1****과세대상****가. 종합부동산세 도입**

종합부동산세는 고액의 부동산 보유자에 대하여 종합부동산세를 부과하여 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고, 부동산의 가격안정을 도모함으로써 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 2005년부터 시행되었다.

나. 종합부동산세 과세대상

종합부동산세는 「지방세법」상 재산세 과세대상 주택(주거용 건축물과 그 부속토지를 말함)과 종합합산토지 및 별도합산토지를 과세대상으로 한다.

이 책자에서는 종합부동산세의 과세대상 대다수를 차지하는 주택에 대한 종합부동산세를 중심으로 설명한다.

2**과세기준일과 납세의무자**

종합부동산세의 과세기준일은 재산세와 마찬가지로 6월 1일이다. 따라서 6월 1일에 주택을 소유한 자(재산세 납세의무자) 중 공시가격을 합산한 금액이 9억원(1세대 1주택자인 경우 12억원)을 초과하는 경우 종합부동산세가 부과된다.

과세기준일의 의미는 「종합부동산세법」에서 규정하고 있는 과세대상이나 과세요건, 합산배제요건 등을 판단하는 기준일을 의미한다. 따라서 종합부동산세의 납부는 12월에 이루어지지만 납부세액은 12월을 기준으로 판단하는 것이 아니라 6월 1일을 기준으로 판단하는 것이다.

주택을 과세기준일(6월 1일) 현재 양도하는 경우 취득자(양수인)에게 납세의무가 있으며, 신탁한 주택도 위탁자에게 납세의무가 있다.

3 과세표준 및 세액의 계산

가. 종합부동산세 계산방법

종합부동산세 역시 다른 세금과 마찬가지로 과세표준에 세율을 곱하여 세액을 계산한다. 주택에 대한 종합부동산세 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 9억원(12억원, 거주자만 해당)을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.

$$\begin{aligned} & \text{주택분 종합부동산세 과세표준} \\ &= (\text{인별 주택 공시가격 합계액} - \text{기본공제금액 } 9\text{억원 or } 12\text{억원}) \times \text{공정시장가액비율} \end{aligned}$$

다음은 종합부동산세 과세표준이 어떻게 결정되는지 살펴본다.

(1) 주택 공시가격

주택 공시가격은 재산세와 같이 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액을 말한다. 다만, 재산세 부과시 감면이 적용된 주택의 경우에는 감면이 적용된 후의 공시가격을 의미한다.

(2) 기본공제금액

종합부동산세는 주택의 공시가격 합계액에서 기본공제금액을 차감하여 과세표준을 계산한다. 1세대 1주택자인 경우 기본공제금액은 12억원이며 그 외의 경우 기본공제금액은 9억원이다.

(3) 공정시장가액비율(종부세령§2의4)

주택에 대한 공정시장가액비율은 60%~100% 범위에서 대통령령으로 정하며 '18년까지 80%의 비율로 적용해오다 '19년부터 매년 5%p씩 상향하다가, '22년부터는 60%로 적용된다.

연 도	'18년 이전	'19년	'20년	'21년	'22년 이후
공정시장가액비율	80%	85%	90%	95%	60%

나. 종합부동산세 과세표준

주택 소유자의 국내 보유주택 공시가격 합산액에서 기본공제금액을 차감 후 공정시장가액 비율을 곱한 금액이 주택분 종합부동산세 과세표준이 된다.

$$\text{과세표준} = (\Sigma \text{주택 공시가격}^{1}) \text{ 합계} - 9\text{억원}^{2}) \times \text{공정시장가액비율}('22\text{년부터 } 60\%)$$

1) 재산세 감면이 적용된 경우 감면을 적용한 공시가격

2) 1세대 1주택자(거주자만 해당)는 12억원

다. 세율적용과 납부할 세액 계산(종부세법 §9)

주택에 대한 종합부동산세 세율은 과세표준액에 따라 6단계 초과누진세율을 적용하며, '19년부터 다주택자에 대하여는 중과세율을 적용한다.

종합부동산세 세율

주택분 종합부동산세						
과세표준	2주택 이하			3주택 이상		
	개인		법인*	개인		법인*
	세율	누진공제		세율	누진공제	
3억원 이하	0.5%		2.7%	0.5%		5%
6억원 이하	0.7%	60만원		0.7%	60만원	
12억원 이하	1.0%	240만원		1.0%	240만원	
25억원 이하	1.3%	600만원		2.0%	1,440만원	
50억원 이하	1.5%	1,100만원		3.0%	3,940만원	
94억원 이하	2.0%	3,600만원		4.0%	8,940만원	
94억원 초과	2.7%	10,180만원		5.0%	18,340만원	

* 상중세법에 따른 공익법인 중부세령 §4의4①에 따른 공공주택사업자 등은 일반 누진세율 적용

(1) 주택수 계산방법

3주택 이상자에 대한 중과세율 적용 시 과세기준일(6.1.) 현재를 기준으로 주택 수를 판단한다. 즉, 6월 1일에 3주택을 소유하고 있었다면 이후에 해당 주택을 처분하더라도

증과세율을 적용한다.

다만, 세율 적용 시 주택 수는 1세대 1주택과 같이 세대 구성원 전체의 보유주택수가 아니라 납세의무자 개인이 보유한 주택에 한정하여 주택수를 판정하며, 합산배제 임대주택과 기타주택은 세율 적용 시 주택에서 제외한다.

또한, 상속주택, 무허가주택의 부속토지, 1세대 1주택자로 보는 자가 소유한 신규주택과 지방 저가주택, 인구감소(관심)지역 주택은 세율 적용시 주택에서 제외한다.

-
- 상속주택 : 상속을 원인으로 취득한 주택(조합원입주권 또는 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함)으로 과세기준일 현재 상속개시일부터 5년이 경과하지 않은 주택. 단, 지분율에 상당하는 공시가격이 수도권 6억원(비수도권 3억원) 이하이거나 지분율이 40%이하인 주택의 경우 기간 제한 없음
 - 무허가주택의 부속토지 : 토지의 소유권 또는 지상권 등 토지를 사용할 수 있는 권원이 없는 자가 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가 등을 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축하여 사용 중인 주택(주택을 건축한 자와 사용 중인 자가 다른 주택을 포함한다)의 부속토지
 - 신규주택 : 1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우로서 과세기준일 현재 신규주택 취득한 날로 후 3년이 경과하지 않은 경우에 신규주택
 - 지방 저가주택 : 공시가격 4억원 이하의 1주택으로서 다음 어느 하나에 해당하는 지역에 소재하는 주택
 - 수도권 밖의 지역으로서 광역시(광역시에 소속된 군 제외) 및 특별자치시(「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조제3항에 따른 읍·면 제외)가 아닌 지역
 - 수도권 지역 중 「국가균형발전 특별법」 제2조제9호에 따른 인구감소지역과 「접경지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역 모두에 해당하는 지역 중 재정경제부령으로 정하는 지역(인천광역시 강화군 및 옹진군, 경기도 가평군 및 연천군)
 - 인구감소지역, 비수도권 인구감소관심지역 주택 : 다음의 요건을 모두 갖춘 주택
 - 취득시기 : 2026.1.1. 이후 취득하는 주택
 - 소재지 : 인구감소지역, 비수도권 인구감소관심지역
 - * 단, 수도권(접경지역 제외), 광역시 구지역, 기존 주택과 동일한 시·군·구 제외
 - 기준시가 : 4억원(비수도권 인구감소지역의 경우는 9억원)
-



세울적용 주택 수 판정사례

사례	본인(비거주자)		배우자	주택수 판정	1세대 1주택
	일반주택	합산배제 임대주택			
1	주택1, 부속토지 ¹⁾ 1			2주택	× ²⁾
2	주택1	주택1		1주택	× ²⁾
3	주택2, 부속토지 ¹⁾ 1	주택1		3주택	×
4	부속토지 ¹⁾ 3			3주택	×
5	주택1		주택2	1주택	×
6	주택1/2		주택1/2	1주택	× ³⁾

1) 부속토지란 주택의 건물과 부속토지 중 부속토지만을 소유한 경우를 말함

2) 비거주자는 1세대 1주택자 적용 불가

3) 부부 공동명의 1주택에 대해 특례(중부세법§10의2)를 신청한 경우 1세대1주택 적용가능하나, 부부 중 1명이라도 비거주자인 경우에는 적용 불가

(2) 주택분 종합부동산세액 계산

주택분 종합부동산세 과세표준에 주택분 종합부동산세 세율(0.5%~5%)을 적용하여 주택분 종합부동산세액을 계산한다.

(3) 공제할 재산세액(중부세령 §4의3①)

종합부동산세와 재산세는 각각 국세와 지방세라는 점과 세율 등에 있어서 차이가 있지만 주택을 과세대상으로 하여 부과된다는 점에서 동일하다.

따라서 「종합부동산세법」에서는 동일 재산에 대해 재산세와 종합부동산세가 이중으로 과세되는 현상을 방지하기 위하여 종합부동산세 과세표준 금액에 부과된 재산세 상당액을 납부할 종합부동산세액에서 공제함으로써 이중과세를 방지하고 있다.

즉, 과세대상 주택의 재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세와 과세표준이 중복되는 금액에 해당하는 재산세액을 종합부동산세 산출시 공제하는 것이다.

$$\begin{array}{c} \text{공제할} \\ \text{재산세액} \end{array} = \begin{array}{c} \text{재산세} \\ \text{부과세액} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{주택분 종합부동산세 과세표준} \times \text{재산세} \\ \text{공정시장가액비율} \times \text{재산세 표준세율} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{주택을 합산하여 주택분 재산세 표준세율로 계산한} \\ \text{재산세 상당액} \end{array}}$$

(4) 1세대 1주택자에 대한 세액공제(증부세법 §9⑥~⑨)

납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우 주택분 종합부동산세액은 산출세액에 연령과 보유기간에 따른 공제율을 곱한 금액을 공제한 금액으로 하며 연령별 세액공제(최대 40%)와 보유기간별 세액공제(최대 50%)는 최대 80% 한도로 중복적용이 가능하다.

세액 공제

종합 한도 상한	연령별 공제			보유기간별 공제		
	60세 이상	65세 이상	70세 이상	5년 이상	10년 이상	15년 이상
80%	20%	30%	40%	20%	40%	50%

라. 세부담 상한

세부담 상한 제도는 부동산가격 상승에 따라서 보유세 역시 급격하게 상승하는 경우 납세자에게 큰 부담이 될 수 있으므로 이를 방지하기 위해 만든 제도이다. 세부담 상한 제도는 1차로 재산세 부과 시 세부담 상한을 적용한 후에 2차로 종합부동산세 부과 시에 세부담 상한을 한번 더 적용하게 된다.

해당연도 과세대상 주택에 부과된 재산세와 종합부동산세 합계액이 직전년도 해당 주택에 대한 총세액상당액의 일정비율 곱한 금액을 초과하는 경우 그 초과하는 세액은 종합부동산세를 부과하지 않는다.

세부담 상한비율은 개인(일반 누진세율 적용 법인 포함)주택 수 와 관계 없이 150%를 적용하며, 법인은 세부담 상한을 적용받지 않는다.

세부담 상한 비율

개인, 일반 누진세율 적용 법인	법인
150%	제한없음

종합부동산세(개인주택) 계산구조 및 계산 사례

구 분	주택분 종합부동산세 계산 구조	세액계산 사례 (1주택, 비거주자)																										
공시가격	Σ 인별 주택 공시가격	2,000,000,000원																										
-																												
공제금액	9억원(1세대1주택 (거주자만 해당)12억원)	900,000,000원																										
×																												
공정시장 가액비율	60%	60%																										
=																												
과세표준	주택분 종합부동산세 과세표준	660,000,000원																										
×																												
세 율	<table><tr><th rowspan="3">과세표준</th><th colspan="2">2주택 이하</th><th colspan="2">3주택 이상</th><th rowspan="3">1.0% (누진공제액 240만원 적용)</th></tr><tr><th colspan="2">개인</th><th colspan="2">개인</th></tr><tr><th>세율</th><th>누진공제</th><th>세율</th><th>누진공제</th></tr><tr><td>6억원 이하</td><td>0.7%</td><td>60만원</td><td>0.7%</td><td>60만원</td><td></td></tr><tr><td>12억원 이하</td><td>1.0%</td><td>240만원</td><td>1.0%</td><td>240만원</td><td></td></tr></table>	과세표준	2주택 이하		3주택 이상		1.0% (누진공제액 240만원 적용)	개인		개인		세율	누진공제	세율	누진공제	6억원 이하	0.7%	60만원	0.7%	60만원		12억원 이하	1.0%	240만원	1.0%	240만원		
과세표준	2주택 이하		3주택 이상		1.0% (누진공제액 240만원 적용)																							
	개인		개인																									
	세율	누진공제	세율	누진공제																								
6억원 이하	0.7%	60만원	0.7%	60만원																								
12억원 이하	1.0%	240만원	1.0%	240만원																								
=																												
종합부동산 세액	주택분 종합부동산세액	4,200,000원																										
-																												
공제할 재산세액	재산세로 부과된 세액 중 종합부동산세 과세표준 금액에 부과된 재산세 상당액 * 계산식 : (6.6억원(과세표준)×60%(재산세공정시장가액비율))×세율 0.4% (3억 초과 재산세율) ※ 세부담상한 이내로 재산세가 실제 부과된 것으로 가정	1,584,000원																										
=																												
산출세액	주택분 종합부동산세 산출세액	2,616,000원																										
-																												
세액공제	• 보유기간 : 5년(20%), 10년(40%), 15년(50%) • 연령 : 60세(20%), 65세(30%), 70세(40%) * 보유기간 + 연령합계 80% 한도	0원 (비거주자 불가)																										
-																												
세부담상한 초과세액	• 일반(150%), 법인(무제한)	- (없는 것으로 가정)																										
=																												
납부할 세액	주택분 종합부동산세액	2,616,000원																										

※ 농어촌 특별세 523,200원(2,616,000원×20%) 별도

4 종합부동산세 부과와 신고납부

가. 종합부동산세 고지·납부

국세청에서는 위와 같은 방법에 의해 결정된 종합부동산세액이 기재된 납세고지서를 매년 11월 말에 납세의무자에게 발송한다. 이 고지서를 받은 납세자는 12월 1일 ~ 12월 15일 기간에 종합부동산세를 납부하여야 한다.

만약 종합부동산세를 납부한 이후에 종합부동산세의 기초가 되는 재산세의 세액변동이 있는 경우에는 종합부동산세 역시 변경될 수 있으며 이에 따라 부족분을 추가로 납부하거나 과다 납부한 금액을 환급받을 수 있다.

나. 종합부동산세 분납

종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 250만원을 초과하는 경우에 그 세액의 일부를 납부기한이 경과한 날부터 6개월 이내에 분납할 수 있다. 이 경우 종합부동산세에 부가되는 농어촌특별세는 종합부동산세의 분납비율에 따라 분납된다.

- ① 납부세액이 250만원을 초과하고 500만원 이하인 경우 ⇨ 해당세액에서 250만원을 차감한 금액
- ② 납부하여야 할 세액이 500만원을 초과하는 경우 ⇨ 해당세액의 100분의 50 이하의 금액

분납신청 사례

당초고지세액	12.15.까지 납부할 금액	다음해 6.15.까지 납부할 금액 (분납신청한 금액)
400만원	250만원	150만원
600만원	600만원-분납신청한 금액	300만원 이하 금액



다. 종합부동산세 납부유예

일정 요건을 갖춘 1세대 1주택자는 해당 주택분 종합부동산세액에 상당하는 납세담보를 제공하는 경우 납부유예를 신청(12.1.~12.12. : 납부기한 만료 3일 전까지)할 수 있다.

주택분 종합부동산세 납부유예 신청 요건



- ① 과세기준일 현재(6.1.) 1세대 1주택자일 것(비거주자는 적용 불가)
- ② 만 60세 이상이거나 해당 주택을 5년 이상 보유하고 있을 것
- ③ 직전 과세기간의 총급여액이 7천만원 이하이고, 종합소득금액이 6천만원 이하일 것
- ④ 해당 연도의 주택분 종합부동산세액이 100만원(농어촌특별세 포함 120만원)을 초과할 것

라. 종합부동산세 신고 및 고지세액의 취소(종부세법 §16③)

종합부동산세를 신고하고자 하는 납세자는 당해 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 신고·납부할 수 있다. 이 경우 당초 부과지는 없었던 것으로 본다.

종합부동산세 신고는 서면방법 외에 온라인 방법으로 신고할 수 있다. 온라인 신고는 국세청 누리집(www.nts.go.kr) 또는 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 종합부동산세 신고안내 동영상 또는 홈택스 신고 매뉴얼을 참고하여 신고할 수 있다.

5 합산배제 적용 및 신고

종합부동산세는 재산세와 달리 납세자가 소유하고 있는 주택 및 토지를 모두 합산하여 고율의 세금을 부과함으로써 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하고 부동산의 가격안정을 도모함을 목적으로 한다.

그러나 등록임대주택사업자 또는 기업의 사원용 기숙사와 같이 임차인의 주거안정을 위해 국가가 장려하거나 사업을 위해 필요한 주택에 대해서도 모두 합산하여 과세대상으로 삼는 것은 납세자에게 큰 부담이 되기 때문에 세법에서는 일정한 요건을

갖춘 임대주택이나 기숙사 등에 대해서는 합산에서 배제함으로써 종합부동산세의 과세대상에서 제외하고 있다.

가. 합산배제 임대주택

합산배제 임대주택은 종류별로 각각 다른 요건을 요구하고 있으나 공통적으로 과세기준일(6월 1일) 현재 주소지 또는 임대주택소재지 관할 지방자치단체에 임대등록 및 세무서에 사업자등록을 할 것을 필요로 한다(지자체와 세무서 둘 다 등록해야 함).

다만, 6월 1일 현재 임대를 개시한 사업자가 합산배제 신고기간 종료일인 9월 30일까지 임대사업자로서 사업자등록을 하는 경우에는 합산배제를 받을 수 있다.

(1) 건설임대주택(종부세령 §3①1)

임대사업자가 임대를 목적으로 건설하는 임대주택 혹은 주택건설업자가 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택으로서 지자체에 임대사업자 등록을 하고 임대하는 주택을 말한다. 다만, 2018.3.31. 이전에 지자체와 세무서에 임대사업자 등록을 한 주택으로 한정한다.

(2) 매입임대주택(종부세령 §3①2)

임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하고 있는 주택을 말한다. 다만, 2018.3.31. 이전에 지자체와 세무서에 임대사업자 등록을 한 주택으로 한정한다.

(3) 기존임대주택(종부세령 §3①3)

「종합부동산세법」 시행(2005.1.5.) 이전부터 (구)「임대주택법」 제6조에 따라 등록한 임대사업자가 임대하고 있던 임대주택을 말한다.

(4) 미임대 민간건설임대주택(종부세령 §3①4)

임대를 목적으로 건설하였으나 과세기준일까지 한 번도 임대되지 않은 주택을 말한다. 구체적으로 민간건설임대주택 중 「건축법」 상 사용승인 또는 「주택법」 상 사용검사 후 사용검사필증을 받은 날부터 과세기준일 현재까지의 기간 동안 임대된 사실이 없고, 그 임대되지 아니한 기간이 2년 이내인 주택을 말한다.



(5) 리츠·펀드에 의한 매입임대주택(종부세령 §3①5)

리츠·펀드가 2008년 중 취득 및 임대하는 수도권 밖에 소재하는 임대주택을 말한다.

(6) 미분양 매입임대주택(종부세령 §3①6)

매입임대주택 중 2008.6.11.~2009.6.30. 까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 미분양주택을 말한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 제출하여야 한다.

(7) 건설임대주택 중 장기일반민간임대주택 등(종부세령 §3①7)

건설임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 말한다.

다만, 단기민간임대주택에서 '20.7.11. 이후 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다.

(8) 매입임대주택 중 장기일반민간임대주택 등(종부세령 §3①8)

매입임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 말한다. 다만, 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 '18.9.14. 이후 조정대상 지역 내 신규 취득한 장기일반민간 임대주택에 대하여는 합산배제 적용대상에서 제외된다.

또한, 법인이 조정대상지역 내 주택을 '20.6.18. 이후 장기일반민간 임대주택으로 등록 신청하는 경우에는 합산배제 적용대상에서 제외된다.

그리고, 아파트 장기일반민간임대주택으로 '20.7.11. 이후 등록 신청한 주택과 단기민간임대주택에서 '20.7.11. 이후 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대 주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다.

(9) 분양전환공공임대주택으로 분양전환이 이루어지지 않은 주택(종부세령 §3①9)

제1호에 해당하는 공공건설임대주택 또는 제2호에 해당하는 공공매입임대주택 중 분양전환공공임대주택으로서 임대의무기간이 만료 된 후 분양전환이 이루어지지 않은 주택(임대의무기간 만료일의 다음날부터 2년 이내)은 합산배제 적용대상이 된다.

(10) 건설임대주택 중 비아파트 단기민간임대주택(종부세령 §3①10)

건설임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호의2에 따른 단기임대주택으로서 6년 이상의 임대무기간 및 전용면적 149제곱미터 이하, 과세기준일(6.1.) 현재 공시가격이 6억원 이하, 임대료 상한(5%) 등의 요건을 모두 갖춘 2호 이상의 주택으로 '25. 6. 4. 이후 등록한 임대주택은 합산배제가 가능하다.

(11) 매입임대주택 중 비아파트 단기민간임대주택(종부세령 §3①11)

매입임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호의2에 따른 단기임대주택으로서 임대무기간(6년 이상) 및 공시가격 4억원(비수도권 2억원)이하, 임대료 상한(5%) 등의 요건을 모두 갖춘 주택으로 '25. 6. 4. 이후 등록한 임대주택은 합산배제가 가능하다.

다만, 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 '18. 9. 14. 이후 조정대상지역 내 신규 취득한 단기민간 임대주택에 대하여는 합산배제 적용대상에서 제외된다.



합산배제 임대주택 요건

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
(구)건설임대주택	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상	9억원 이하	5년 이상	증가율 5% 이하
(구)매입임대주택	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하
(구)기존임대주택	국민주택 규모이하	전국 2호 이상	3억원 이하	5년 이상	
미임대 민간 건설임대주택	149㎡ 이하	-	9억원 이하	-	
(구)리츠·펀드 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	6억원 이하	10년 이상	
(구)미분양 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	3억원 이하	5년 이상	
건설임대주택 중 장기일반민간임대주택 등	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상 30호 미만	9억원 이하	10년 이상	증가율 5% 이하
		시·도별 30호 이상	12억원 이하		
매입임대주택 중 장기일반민간임대주택 등	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억 이하)	10년 이상	증가율 5% 이하
비아파트 단기민간건설임대주택 (‘25.6.4. 이후 등록)	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상	6억원 이하	6년 이상	증가율 5% 이하
비아파트 단기민간매입임대주택 (‘25.6.4. 이후 등록)	-	-	4억원 이하 (비수도권 2억 이하)	6년 이상	증가율 5% 이하

※ (구)로 표시한 유형은 2024년 현재 신규 지자체 임대사업자등록을 하거나 새로 취득하는 주택의 경우에는 합산배제를 적용받을 수 없음

나. 합산배제 사원용 주택 등

합산배제 임대주택 외에도 종업원의 주거에 제공하기 위한 사원용 주택 및 기숙사, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택 등 종합부동산세 부과 취지에 적합하지 않은 주택은 주택분 종합부동산세 과세대상에서 제외하고 있다.

대표적인 합산배제 사유용 주택 등은 다음과 같다.

(1) 사용자 소유의 사유용 주택(종부세령 §4①1)

종업원에게 무상 또는 저가로 제공하는 사용자 소유의 국민주택규모 이하의 주택을 말한다. 여기서 저가로 제공하는 경우란, 과세기준일 현재 전세금 또는 임대보증금이 주택공시가격의 10/100 이하인 주택을 말한다.

다만, 사용자가 개인인 경우에는 그 사용자의 「국세기본법」에 따른 특수관계인에게 주택을 제공하는 경우, 사용자가 법인인 경우에는 소액주주(해당 법인의 주식을 1% 미만 보유)가 아닌 임원에게 주택을 제공하는 경우에는 합산배제 대상에서 제외한다.

(2) 기숙사(종부세령 §4①2)

「건축법 시행령」 별표1 제2호 라목에서 규정하는 기숙사로서 종업원 등의 주거에 제공하고 있는 기숙사를 말한다.

(3) 세대원이 어린이집으로 사용하는 주택(종부세령 §4①4)

세대원이 과세기준일 현재 「영유아보육법」 제13조의 규정에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받고 관할세무서장으로부터 고유번호를 부여받은 후 5년 이상 계속하여 어린이집으로 운영하는 주택과 「영유아보육법」 제24조제2항에 따라 운영을 위탁받은 국공립어린이집을 말한다.

다. 합산배제 신고와 추정

합산배제 적용대상 주택을 보유한 자가 합산배제 임대주택의 규정을 적용받으려는 때에는 매년 9.16.~9.30.까지 합산배제 신고서를 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

다만, 최초의 합산배제신고를 한 연도의 다음 연도부터는 그 신고한 내용 중 소유권 또는 전용면적 등의 변동이 없는 경우에는 신고하지 아니할 수 있다.

합산배제 신고는 서면방법 외에 온라인 방법으로 신고할 수 있으며, 국세청 누리집(www.nts.go.kr) 또는 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 합산배제 신고안내 동영상 또는 홈택스 신고 매뉴얼을 참고하여 신고할 수 있다.



합산배제 임대주택을 임대유기기간 이내에 양도하거나, 공가기간이 법정 공가기간을 초과한 경우 등 합산배제 의무요건을 충족하지 못한 경우에는 합산배제 적용으로 경감받은 세액과 이자상당액을 추징한다.

6 부동산 공시가격

가. 공시가격 적용과 현황

부동산 가격공시는 국가 및 지방자치단체가 다양한 행정목적 활용을 위하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부에서 매년 1월 1일을 기준으로 부동산의 적정 가격을 공시하는 것을 말한다.

1989년부터 도입(주택은 2005년부터)된 부동산에 대한 공시가격은 각종 보유세·건강보험료 부과, 기초생활보장급여 대상 선정, 감정평가 등 60여개 분야에서 활용되고 있다.

구 분	활용 분야
조세·부담금	• 재산세, 종합부동산세, 증여세, 건강보험료, 개발부담금 등
복지 사업	• 기초연금, 장애인연금, 기초생활보장급여, 장학금, 근로장려금 등
감정평가	• 보상, 소송, 경매, 국공유지 처분, 담보 등

나. 주택 공시가격 열람

주택에 대한 공시가격은 단독주택과 공동주택으로 구분하여 매년 1월 표준단독주택에 대한 공시가격을 공시 후 4월 말 공동주택과 개별단독주택에 대한 공시가격이 확정된다.

공동주택, 표준단독주택에 대한 공시가격 열람은 부동산 공시가격 알리미, 누리집(www.realtyprice.kr)에서 조회 가능하며, 개별단독주택에 대한 공시가격은 관할 지방자치단체 홈페이지에서 확인이 가능하다.



IV

한국의 주택임대 소득세



IV

한국의 주택임대 소득세

1

한국의 주택임대 소득세

가. 과세대상

임대소득은 소득세법상 과세대상인 사업소득의 일종으로 상가 또는 주택을 임대하여 발생하는 소득을 말한다.

상가임대 소득은 계속적으로 과세를 하였으나, 주택임대 소득은 일시적인 주택 임대시장의 수급불일치 해소를 위해 수입금액 2천만원 이하의 경우 '18년 귀속까지 한시적으로 비과세하였다.

그러나 상가임대 소득 등 다른 업종과의 형평성 및 '소득 있는 곳에 세금이 있다'는 과세원칙을 위해 비과세 대상이었던 수입금액 2천만원 이하에 대해서도 '19년 귀속('20년 신고)분부터 소득세를 과세하고 있다.

따라서 국외주택 또는 고가주택인 1주택 소유자 및 2주택 이상 소유자가 월세 임대수입이 있는 경우, 고가주택(기준시가 12억원 초과) 2주택을 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계액이 12억원을 초과하는 경우('26년 귀속 이후), 3주택 이상을 소유하고 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우에는 2월 10일까지 수입금액 등의 사업장 현황신고를 하고 5월에는 소득세를 신고·납부해야 한다.

**주택임대소득 과세기준**

과세요건[주택 수(부부합산) 기준]		
주택 수	월세	보증금 등
1주택	비과세 ¹⁾	간주임대료 과세제외 (단, 고가주택 2주택 보유시 과세 ²⁾)
2주택	과세	
3주택 이상		간주임대료 ³⁾ 과세

- 1) 기준시가(공시가격) 12억원 초과 및 국외소재 주택은 1주택자도 과세
- 2) '26년 귀속부터는 기준시가 12억원을 초과하는 고가주택을 2채 보유한 자로서 보증금 등의 합계액이 12억원을 초과하는 경우 보증금 등 간주임대료도 수입금액으로 과세
- 3) 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억원 이하)은 간주임대료 과세대상 주택에서 제외

주택이란 상시 주거용(사업을 위한 주거용의 경우 제외)으로 사용하는 건물로 주택부수 토지를 포함하며, 주택 수 계산방법은 아래와 같다.

**주택의 정의 및 주택 수 계산**

구 분	계 산 방 법
다가구주택	• 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산
공동소유	① 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산 ② 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산 ③ 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들 중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산 ④ 다음 중 하나에 해당하면 소수지분자도 주택수에 가산 - 해당 주택에서 발생하는 임대소득 수입금액(주택의 총 임대수입금액 × 지분율)이 연간 600만원 이상 - 기준시가가 12억원을 초과하는 주택의 30%를 초과하는 공동소유지분을 소유
전대·전전세	• 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우 당해 임차 또는 전세 받은 주택은 소유자의 주택 수에 포함될 뿐만 아니라 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로도 계산
부부소유	• 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산. 다만, 동일 주택이 부부 각각의 주택수에 가산된 경우 아래 순서에 의해 부부 중 1인 소유주택으로 계산 ① 부부 중 지분이 더 큰 자 ② 지분이 동일한 경우, 부부사이의 합의에 따라 소유주택에 가산하기로 한 자

나. 납세의무자

납세의무자는 소득세법 제12조 열거된 비과세 주택임대 소득 외의 주택임대소득이 있는 사업자로서 거주자는 국내외 소재 주택에서 발생하는 소득 모두에 대하여, 비거주자는 국내 소재 주택에서 발생하는 소득에 대하여만 납세의무가 있다.

다. 과세표준 및 세액의 계산

비거주자의 소득세 과세표준과 세액의 계산은 거주자에 관한 규정을 준용한다. 다만, 비거주자는 본인 외의 자에 대한 인적공제와 특별소득공제, 자녀세액공제 및 특별세액공제는 적용하지 아니한다.

(1) 신고 방법

주택임대 소득자는 수입금액이 2천만원을 초과하는 경우 종합과세 방법으로 신고하여야 하며, 수입금액이 2천만원 이하인 경우 종합과세와 분리과세 중 선택하여 신고할 수 있다.

주택임대 소득을 포함한 종합소득이 있는 납세의무자는 당해 과세기간의 종합소득 과세표준과 세액을 다음연도 5월 1일부터 31일까지 납세지 관할 세무서장에게 확정신고 하고 자진납부해야 한다.

수입금액	신고방법
2천만원 이하	종합과세(세율 6~45%) 또는 분리과세(세율 14%) 중 선택
2천만원 초과	종합과세(세율 6~45%) 신고

(2) 주택임대소득의 수입금액

수입금액이란 해당 과세기간에 수입하였거나 수입할 금액의 합계액(월세+보증금 등에 대한 간주임대료)을 말하며, 이 때 보증금 등에 대한 간주임대료는 3주택 이상을 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우와 (26년 귀속 이후) 고가주택(기준시가 12억원 초과) 2주택 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계가 12억원을 초과하는 경우에만 수입금액에 산입한다.



$$\text{간주임대료} = (\text{보증금 등} - 3\text{억원}^1) \text{의 적수} \times 60\% \times \frac{1}{365} \times \text{정기예금이자율} \\ \text{(윤년은 366)} \quad \text{('25귀속: 3.1\%)}$$

- 해당 임대사업부분 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액²⁾

- 1) 보증금 등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금 등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금 등부터 순서대로 차감
2) 추계신고·결정하는 경우 임대사업부분에서 발생한 금융수익 차감하지 않음.

(3) 세율

거주자와 비거주자의 세율은 다음과 같이 동일하다.

과세표준	종합과세		분리과세
	세율	누진공제	
1,400만원 이하	6%		14%
1,400만원 초과 5,000만원 이하	15%	126만원	
5,000만원 초과 8,800만원 이하	24%	576만원	
8,800만원 초과 1억5천만원 이하	35%	1,544만원	
1억5천만원 초과 3억원 이하	38%	1,994만원	
3억원 초과 5억원 이하	40%	2,594만원	
5억원 초과 10억원 이하	42%	3,594만원	
10억원 초과	45%	6,594만원	

참고 종합과세와 분리과세 세액계산 비교

구 분	종합 과세 선택	분리과세 선택	
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득
수입금액	월세 (+) 간주임대료	해당사항 없음	월세 (+) 간주임대료
필요경비	- 장부신고 - 실제 지출 경비 - 추계신고 - 경비율에 의해 계산		- 등록임대주택 - 수입금액의 60% * 지방자치체와 세무서에 모두 등록하고 임대료의 증가율이 5%를 초과하지 않아야 함 - 미등록임대주택 - 수입금액의 50%
소득금액	수입금액 (-) 필요경비		
종합소득 금액	주택임대 소득금액 (+) 종합과세 대상 다른 소득금액	분리과세 주택임대소득 외의 종합과세 대상 소득금액	수입금액 (-) 필요경비 (-) 공제금액*
소득공제	인적공제 등 각종 소득공제	인적공제 등 각종 소득공제	* 분리과세 주택임대소득을 제외한 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 4백만원(등록)·2백만원 (미등록) 공제
과세표준	종합소득금액 (-) 소득공제	종합소득금액 (-) 소득공제	
세율	6~45%	6~45%	14%(단일세율)
산출세액	과세표준 (×) 세율	과세표준 (×) 세율	과세표준 (×) 세율
공제감면 세액	소득세법 및 조특법 상의 각종 공제·감면 * 소형주택 임대사업자 감면 포함	소득세법 및 조특법 상의 각종 공제·감면 * 소형주택 임대사업자 감면 제외	- 소형주택 임대사업자 감면 - 단기(4년)임대 30%(20%) - 장기(8·10년)임대 75%(50%) * 국민주택규모 주택으로 「조세 특례제한법」 제96조의 요건을 충족해야 함
결정세액	산출세액 (-) 공제감면세액	산출세액 (-) 공제감면세액	산출세액 (-) 감면세액
		종합과세대상 결정세액과 분리과세대상 결정세액 합산하여 신고납부	

라. 임대사업자등록 의무화

주택임대사업자는 임대 개시일로부터 20일 이내에 사업장 관할 세무서에 사업자등록 신청을 하여야 한다. 사업자등록을 하지 않은 경우 '20년부터는 임대개시일부터 신청 직전일까지 수입금액의 0.2% 가산세가 부과된다('19.12.31. 이전 임대를 시작한 경우에는 가산세 적용 시 '20.1.1.을 임대개시일로 봄).

마. 임대사업자등록 시 혜택

주택임대사업자가 세무서와 지방자치단체에 모두 등록을 하면 임대소득세 뿐만 아니라, 양도소득세, 종합부동산세 및 취득세 등에서 다양한 세금혜택을 받을 수 있다.

구 분	세무서·지자체 모두 등록	세무서만 등록	지자체만 등록
양도소득세 및 종합부동산세 혜택	○	×	×
취득세 및 재산세 감면	○	×	○

임대소득세의 경우 주택임대소득 분리과세 신고 시 필요경비 및 기본공제 우대의 혜택을 받을 수 있으며, 국민주택을 임대하는 경우 감면을 받을 수도 있다.

총수입금액 2천만원 이하자 분리과세 선택 시 필요경비 및 공제금액

구 분		세무서와 지방자치단체 모두 등록 ①	① 이외의 경우
혜 택	필요경비율	60%	50%
	공제금액*	4백만원	2백만원
요건		아래요건 모두 충족 가. 세무서와 지방자치단체 모두 등록 나. 임대보증금·임대료의 증가율이 5% 초과하지 않을 것 다. 임대임무기간 준수	

* 공제금액 4백만원 또는 2백만원은 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 적용

2 주택임대사업자의 등록 및 관련 법령

가. 임대사업자 등록 및 절차

“임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 등록한 자를 말한다(민간임대주택에 관한 특별법).

임대사업을 하고자 하는 자는 지방자치단체에서 임대사업자등록증을 발급 받은 후 세무서에 주택임대 사업자등록을 신청하면 된다.

개인(법인·단체는 제외)이 지방자치단체장에게 임대사업자 등록 신청 시 신청서에 ‘세무서 사업자등록 신청서 제출’에 동의하는 경우에는 기관간 연계하여 신청정보를 주고 받아 사업자등록을 처리해 주는 서비스(사업자등록신청 간소화 서비스: '18.4.2.시행)로 세무서를 따로 방문할 필요없이 사업자등록을 신청할 수 있다(아래 ❸단계 생략 가능).

◆ 등록절차



지자체에 임대사업자 등록시 임대사업자 등록신청서와 신청인이 개인인 경우 주민등록표 초본, 법인인 경우 등기사항증명서, 재외국민인 경우에는 여권정보, 재외국민등록증, 외국인등록 사실증명서 등이 필요하다(아래 표 참고).

세무서 사업자등록신청은 사업장 관할 세무서에 해야 하며, 사업장은 원칙적으로 임대주택의 소재지이나, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의 규정에 따라 임대등록한 경우 그 등록한 주소지를 사업장으로 하여 신청할 수 있으며, 관할 세무서에 사업자등록을 신청할 때는 신청서에 “임대사업자 등록증” 사본을 함께 제출하여야 한다.

**지자체 임대사업자 등록 시 필요한 서류**

구분	필요한 서류		
공통	• 임대사업자 등록신청서		
사업자 유형별	• 신청인이 개인인 경우(행정정보공동이용 미동의시) : 주민등록표 초본 • 신청인이 법인인 경우 : 법인 등기사항증명서 • 신청인이 재외국민 등 : 여권정보, 외국인등록 사실증명, 법인 등기사항증명서 등		
주택 유형별	주택을 소유한 자		• 건물등기사항증명서
	주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자	주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자	• 주택사업계획승인서 사본
		주택을 건설하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 자	• 건축허가서
		주택을 매입하기 위하여 매매계약을 체결한 자	• 매매계약서 사본
		주택을 매입하기 위하여 분양계약을 체결한 자	• 분양계약서 사본
	주택을 취득하려는 자	주택건설사업자	• 주택건설사업자 등록증 사본
		부동산투자회사	• 부동산투자회사 영업인가증 사본
		투자회사	• 투자회사임을 확인할 수 있는 서류 사본
		집합투자기구	• 집합투자기구임을 확인할 수 있는 서류 사본
		소속 근로자에게 임대하기 위해 민간임대주택을 건설하려는 고용자 (법인으로 한정)	• 고용자임을 확인할 수 있는 서류 사본

나. 임대주택 관련 법령(양도소득세·종합소득세·종합부동산세)

(1) 양도소득세

구 분	특례내용 및 요건	대상
장기임대주택 등 보유자에 대한 거주주택 양도 시 비과세 특례 (소득세법 시행령 §155⑩)	거주주택 양도 시 보유주택에서 제외 ❶거주주택 : 2년이상 거주할 것 ❷장기임대주택 : 지자체 및 세무서에 임대등록 후 임대하고, 임대료등의 증가율 제한 요건 등을 준수하는 주택 * '21.7.11. 이후 등록된 민간임대주택법 §2(5)의 장기임대주택(아파트 한정)과 민간임대주택법 §2(6)의 단기민간임대주택을 제외	거주자
조정대상지역 신규취득 장기임대주택 중과 (소득세법 시행령 §167의3①(2)마))	❶주택 이상을 보유한 1세대가 조정 대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록 시에도 양도세 중과 * 적용시기 : '18.9.14. 이후 조정대상지역내 주택을 신규 취득하여 임대등록하고 '18.10.23. 이후 양도하는 분부터 적용 ❷'21.7.11. 이후 등록된 민간임대주택법 §2(5)의 장기임대주택 중 아파트를 임대하는 민간 매입임대주택과 민간임대주택법 §2(6)의 단기민간임대주택은 양도세 중과	거주자
조정대상지역 내 등록임대주택에 대한 1세대 1주택 비과세 요건에 거주요건 적용 (소득세법 시행령 §154①)	조정대상지역 내 등록임대주택도 2년 거주요건 충족해야 비과세 적용 ❶적용시기 : '19.12.17.0후 사업자등록·임대사업자 등록분부터 적용 ❷경과조치 : '19.12.16.0전에 등록신청하고 19.12.17. 이후 등록된 경우에는 종전 규정 적용	거주자
장기일반민간임대주택등 양도세 과세특례 (조세특례제한법 §97조의3) * '20.12.31.까지 등록분에 한해 적용	8년 이상 임대 후 양도 시 임대기간 중 발생한 양도소득세 대해서는 장기보유특별공제액을 계산할 때 50% 공제율 적용(10년 이상 70%) ❶임대보증금 및 임대료 연5%초과하지 않을 것 ❷국민주택규모(85㎡) 이하 ❸임대개시 당시 기준시가 6억원(비수도권3억원)	거주자

구 분	특례내용 및 요건		대상
장기임대주택 양도세 과세특례 (조세특례제한법 §97조의4)	6년 이상 임대하고 양도하는 경우 매년 장기보유특별공제율 2%p 씩 가산		거주자 비거주자
	임대기간	추가공제율	
	6년 이상 7년 미만	2%	
	7년 이상 8년 미만	4%	
	8년 이상 9년 미만	6%	
	9년 이상 10년 미만	8%	
10년 이상	10%		
장기일반민간임대주택등 양도세 감면 (조세특례제한법 §97조의5) * '15.1.1. ~ '18.12.31. 취득(매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)하고, 취득일로부터 3개월 이내 장기일반민간 임대주택등으로 등록한 주택에 한해 적용	10년 이상 계속 임대 후 양도 시 임대기간 발생한 양도소득에 대한 양도세 100% 감면 ①임대보증금 및 임대료 연 5%초과하지 않을 것 ②국민주택규모(85㎡) 이하 ③임대개시 당시 기준시가 6억원(비수도권3억원)		거주자

(2) 종합소득세

민간임대주택 공급의 활성화를 위해 일정요건을 충족한 소형주택 임대소득에 대하여 세액감면 혜택을 적용한다(조세특례제한법 §96조)¹⁾.

구분	임대호수	감면율		비고
		~'20년	'21년~	
단기민간임대주택	1호	30%	30%	- 임대사업자 등록 및 사업자등록을 하였을 것 - 국민주택규모의 주택[5배(도시지역 밖 10배) 이내 부수토지 포함]으로서 임대개시일 당시 기준시가 6억원을 초과하지 아니할 것
	2호 이상		20%	
공공지원민간임대주택 장기일반민간임대주택	1호	75%	75%	- 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 초과하지 아니할 것 - 단기 4년, 공공지원 및 장기임대 8·10년²⁾ 이상 임대
	2호 이상		50%	

1) 조세특례제한법 제96조에 의한 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면은 거주자에게 적용

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 10년 장기임대 신설('20.8.18.)

(3) 종합부동산세

과세기준일(6.1.) 현재 주소지 또는 임대주택 소재지 관할 지방자치단체 및 세무서에 임대업등록과 주택임대 사업자등록을 하고 요건을 갖춘 경우 종합부동산세 합산배제 가능하다. 또한, 6월 1일 현재 임대를 개시한 사업자가 합산배제 신고기간 종료일(9.30.) 까지 임대사업자로서 사업자등록을 하는 경우에도 합산배제를 적용 받을 수 있다.

임대주택유형	전용면적	주택 수	공시가격	임대기간	임대료
(구)건설임대주택	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상	9억원 이하	5년 이상	증가율 5% 이하
(구)매입임대주택	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하
(구)기존임대주택	국민주택 규모이하	전국 2호 이상	3억원 이하	5년 이상	
미임대 민간 건설임대주택	149㎡ 이하	-	9억원 이하	-	
(구)리츠·펀드 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	6억원 이하	10년 이상	
(구)미분양 매입임대주택	149㎡ 이하	비수도권 5호 이상	3억원 이하	5년 이상	
건설임대주택 중 장기일반민간임대주택 등	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상 30호 미만	9억원 이하	10년 이상	증가율 5% 이하
		시·도별 30호 이상	12억원 이하		
매입임대주택 중 장기일반민간임대주택 등	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억 이하)	10년 이상	증가율 5% 이하
비아파트 단기민간건설임대주택 (‘25.6.4. 이후 등록)	149㎡ 이하	시·도별 2호 이상	6억원 이하	6년 이상	증가율 5% 이하
비아파트 단기민간매입임대주택 (‘25.6.4. 이후 등록)	-	-	4억원 이하 (비수도권 2억 이하)	6년 이상	증가율 5% 이하

* (구)로 표시한 유형은 2024년 현재 신규 지자체 임대사업자등록을 하거나 새로 취득하는 주택의 경우에는 합산배제를 적용받을 수 없음

**다. 등록임대주택에 대한 취득세·재산세**

임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우 취득세·재산세를 감면한다. 다만, 임대유기기간에 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우, 임대사업자 등록이 말소된 경우에는 감면된 취득세를 추징하며, 임대사업자 등록이 말소된 경우에는 그 감면사유 소멸일부터 5년 이내에 감면된 재산세를 추징한다.

**취득세·재산세 감면**

구 분		전용면적(㎡)			비고
		40 이하	40~60	60~85	
취득세 (지방세 특례제한법 §31, 177의2)	단기	면제 * 취득세 200만원 초과 시 85%		-	• '21.12.31.까지 등록하는 경우 • 공공주택 신축, 공동주택·주거용 오피스텔의 최초 분양받은 경우에 한정 • 토지 취득일부터 정당한 사유 없이 2년 이내 공동주택을 착공하지 않으면 제외
	공공지원 장기일반			50% (20호 이상시)	
재산세 (지방세 특례제한법 §31, 177의2)	단기	면제 * 재산세 50만원 초과시 85%	50%	25%	• '21.12.31.까지 등록하는 경우 • 2호 이상 임대 • 공공주택 건축·매입, 오피스텔 매입 (다가구 주택 10년 이상+40㎡ 이하)
	공공지원 장기일반		75%	50%	

2020년 7.10. 대책으로 「지방세특례제한법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」동반개정

- ⇒ 2020.8.18. 이후 종전 단기임대(4년) 폐지, 장기임대(공공지원, 장기일반)는 임대기간이 8년→10년으로 늘어남
- ⇒ 신규등록하는 장기매입임대 중 아파트는 제외로 지방세 감면에서 제외
- ⇒ 2020.8.12. 이후 임대할 목적으로 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우 취득당시의 가액이 3억원(수도권은 6억원) 초과하는 경우 감면대상 제외(2020.8.12. 전에 취득한 경우 가격요건 적용하지 않음)



V

한국의 상속세 과세제도



V

한국의 상속세 과세제도

1

과세대상

사망 또는 실종선고로 상속이 개시된 경우에 있어서 피상속인(사망자)이 거주자인 경우에는 상속개시일 현재 국내·국외에 있는 모든 상속재산이, 비거주자인 경우에는 상속개시일 현재 국내에 있는 모든 상속재산이 과세대상이 된다.

피상속인	과 세 대 상
거 주 자	상속개시일 현재 피상속인 소유의 국내·국외에 있는 모든 상속재산
비거주자	상속개시일 현재 피상속인 소유의 국내에 있는 모든 상속재산

가. 거주자와 비거주자의 판단

「상속세 및 증여세법」 제2조에 따라 “거주자”는 상속개시일 현재 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 자를 말하며, “비거주자”란 거주자가 아닌 사람을 말한다. 이 경우 주소는 국내에 생계를 같이하는 가족 및 국내에 소재하는 자산의 유무 등 생활관계의 객관적 사실에 따라 판단하는 것이며, 국외에 거주 또는 근무하는 자가 외국국적을 가졌거나 외국법령에 의하여 그 외국의 영주권을 얻은 자로서 국내에 생계를 같이하는 가족이 없고 그 직업 및 자산상태에 비추어 다시 입국하여 주로 국내에 거주하리라고 인정되지 아니하는 경우 등에는 국내에 주소가 없는 것으로 보며, 이에 해당하는지는 구체적인 사실을 확인하여 판단할 사항이다.

* 거주자와 비거주자의 판단의 구체적인 내용은 1. 한국의 거주자 판정 및 과세방법 참조

다만, 비거주자가 한국에 영주를 목적으로 귀국하여 한국에서 사망한 경우에는 거주자로 본다.

* 영주귀국의 신고 및 영주귀국 확인서의 발급 필요(「해외이주법」 제12조 및 같은 법 시행규칙 제13조)

2 납세의무자

상속인 또는 수유자(유증 등을 받은 자)는 부과된 상속세에 대하여 상속재산 중 각자가 받았거나 받을 재산을 기준으로 계산한 점유비율에 따라 상속세를 납부할 의무가 있다. 공동상속의 경우 다른 상속인이 상속세를 납부하지 않을 때에는 나머지 상속인 또는 수유자는 상속 순자산가액(상속재산 - 공과금·채무)에서 본인이 납부한 상속세액을 차감한 금액의 범위 내에서 연대하여 납부할 의무가 있다.

가. 상속인

피상속인의 권리와 의무를 승계하는 상속인이 상속세 납세의무자가 되며, 공동 상속인은 상속재산 중 각자가 받았거나 받을 재산(상속개시 전 10년 내에 받은 증여재산을 포함)의 비율에 따라 상속세를 납부할 의무를 진다.

민법상 상속순위는 피상속인의 직계비속과 배우자, 직계존속과 배우자, 형제자매, 4촌 이내의 방계혈족의 순이다. 아들과 손자의 경우 아들이 선순위이고, 아들과 딸의 경우 공동상속한다. 피상속인의 배우자는 직계비속과, 직계비속이 없으면 직계존속과 공동상속인이 되지만, 1·2순위인 직계비속·존속이 없으면 단독상속인이 된다. 배우자 상속분은 다른 공동상속인의 1.5배가 된다. 상속인이 될 직계비속이나 형제자매가 상속개시 전에 사망하거나 상속권 상실, 결격에 따라 상속인이 되지 못한 경우 그 직계비속이나 배우자가 사망한 자 등의 순위에 갈음하여 상속인이 된다(대습상속).

* 상속인의 배우자는 상속인이 사망한 경우에만 대습상속인이 된다.

나. 수유자

피상속인의 유증이나 사인증여에 의하여 상속재산을 취득하거나 증여이행 중 증여자가 사망하여 상속개시 후 재산을 취득한 자도 수유자로서 상속재산의 점유비율에 따라 상속세 납세의무와 연대납세의무를 진다.

3 과세표준 및 세액의 계산

상속세 과세표준은 피상속인(거주자)이 소유한 국내외의 모든 상속재산가액의 합계액을 산정한 다음 이 금액에서 비과세 상속재산, 과세가액 불산입재산, 공과금, 장례비용, 채무를 차감하고 추정상속재산과 합산대상 증여재산가액을 가산한 후, 상속공제액과 감정평가 수수료를 차감하여 계산한다. 추정상속재산은 상속개시 전 처분하거나 부담한 채무액이 1년 이내 2억원(2년 이내에 5억원) 이상인 경우로서 용도가 불분명한 금액 상당액을 말하며, 합산대상 증여재산가액은 피상속인이 상속인에게 상속개시 전 10년(상속인 외의 자는 5년) 이내에 증여한 재산의 가액을 말한다.

상속세 산출세액은 상속세 과세표준에 세율(10%~50%)을 적용하여 계산한다. 피상속인의 자녀가 아닌 손자, 외손자 등이 상속받을 경우에는 세대를 건너뛴 상속에 대한 30%(상속인이 미성년자이며 상속재산가액이 20억원을 초과할 경우 40%) 할증과세를 한다. 다만, 자녀가 먼저 사망하거나 상속 결격사유가 있어 손자 또는 외손자가 대습상속인으로서 조부모 또는 외조부모의 재산을 상속받은 경우에는 할증과세를 하지 않는다. 피상속인이 사망하기 전에 증여한 재산을 상속세 과세가액에 가산하여 상속세액을 계산한 경우에는 증여 당시 부담한 증여세액을 세액공제로 차감한다.

비거주자의 사망에 따른 상속세 과세표준과 세액의 계산방법은 거주자 사망의 경우와 대체로 유사하나, 다음과 같은 차이점이 있다.

- 상속개시일 현재 비거주자가 소유하는 국내재산에 대하여만 상속세를 부과한다.
- 국내재산에 대한 재산세, 종합부동산세 및 공과금을 공제하며, 국내재산에 저장권 등에 의하여 확인되는 채무나 국내사업장이 있는 경우 장부에 의해 확인되는 채무는 공제하지만, 장례비용은 공제하지 않는다.
- 상속공제의 경우 2억원의 기초공제와 감정평가수수료가 공제되지만, 배우자 공제, 그 밖의 인적공제, 금융재산상속공제 등은 허용되지 않는다.

**4** **세율**

비거주자와 거주자의 상속세율은 다음과 같이 동일하며, 상속세 과세표준에 따라 5단계 초과누진세율 체계를 가지고 있다.

과세표준	세율	누진공제
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
30억원 초과	50%	4억 6천만원

구체적인 상속세 산출세액 계산방법은 아래의 사례와 같다.

과세표준(사례)	산출세액의 계산
9천만원	9천만원 × 10% = 9백만원
3억원	3억원 × 20% - 누진공제 1천만원 = 5천만원
8억원	8억원 × 30% - 누진공제 6천만원 = 1억 8천만원
20억원	20억원 × 40% - 누진공제 1억 6천만원 = 6억 4천만원
100억원	100억원 × 50% - 누진공제 4억 6천만원 = 45억 4천만원

5 **신고납부**

상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 6월 이내(피상속인이나 상속인이 외국에 주소를 둔 경우에는 9월 이내)에 피상속인의 주소지 관할 세무서장에게 상속세 신고서를 제출하고 세금을 납부하여야 한다. 세금은 일시에 현금으로 납부하는 것이 원칙이지만, 분납, 연부연납 및 물납제도를 이용하면 일시적으로 거액의 세금을 현금으로 납부해야 하는 과중한 세부담을 완화시킬 수 있다.

상속세액이 1천만원을 초과할 경우 2개월 이내에서 분납이 가능하며 상속세액이 2천만원을 초과할 경우 담보를 제공하고 10년(가업상속재산에 대한 상속세는 거치기간 포함 최장 20년) 이내에서 연부연납(매년 납부할 금액은 1천만원을 초과 하여야 함)이 가능하다. 단, 연부연납세액에 대해서는 각 분할 납부세액의 납부일 현재 국세기본법 시행령 §43의3②항에 따른 이자율에 해당하는 가산금(이자상당액)을 부담해야 한다. 그리고 상속재산 중 부동산과 유가증권가액의 비율이 50%를 초과하고 상속세액이 2천만원을 초과하며 상속세 납부세액이 상속재산가액 중 금융재산의 가액을 초과하는 경우에는 상속받은 부동산과 유가증권으로 물납을 할 수 있다.

거주자와 비거주자의 사망에 따른 상속세 과세 차이

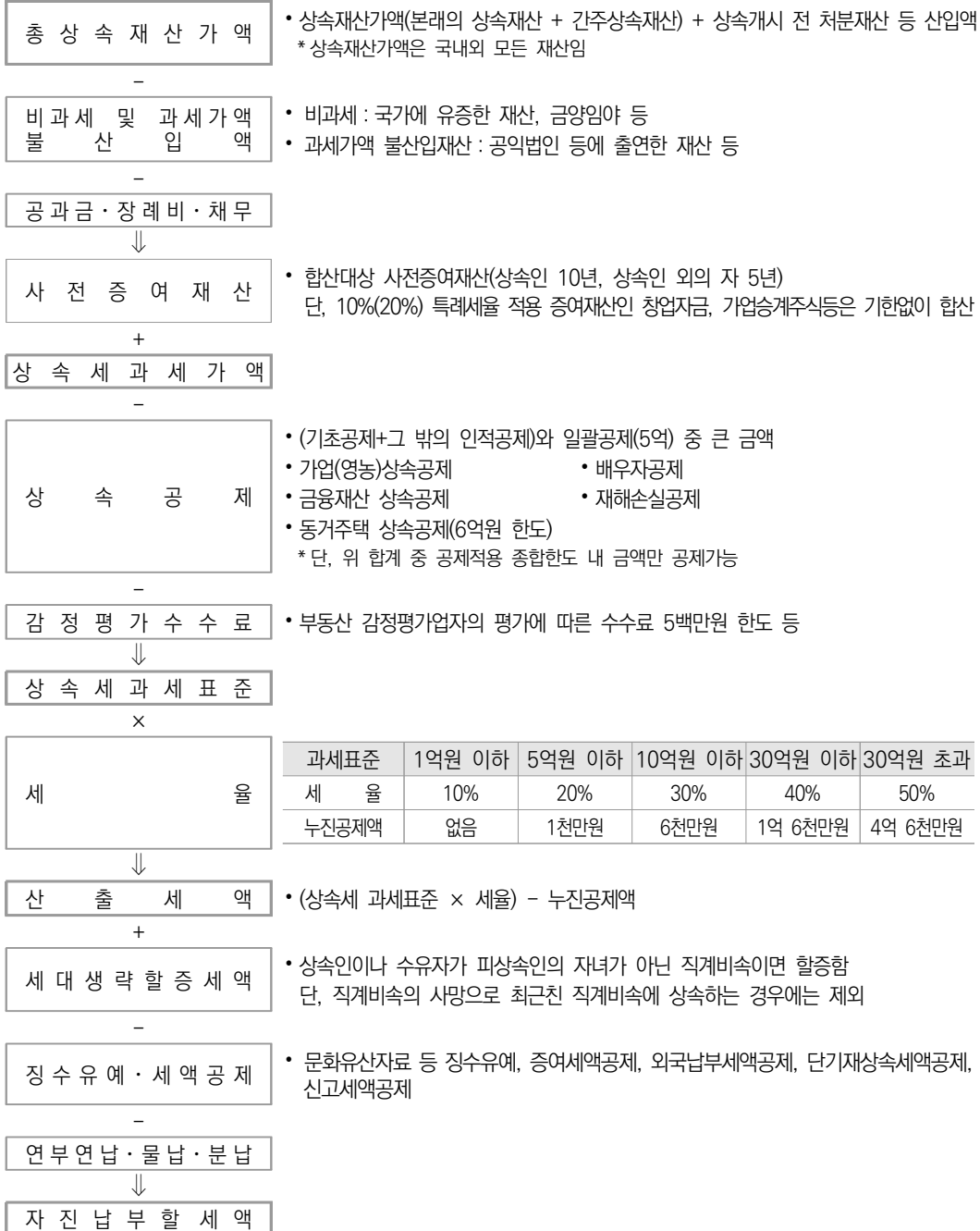
구 분	거주자가 사망한 경우	비거주자가 사망한 경우
① 신고납부기한	상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 6월 이내	상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 9월 이내
② 과세대상 재산	국내·외의 모든 상속재산	국내 소재 상속재산
③ 공제금액		
· 공과금	미납된 모든 공과금	국내 상속재산 관련 공과금
· 장례비용	공제	공제 안됨
· 채무	모든 채무 공제 (증여채무 제외)	국내 상속재산에 저당권으로 담보된 채무 (증여채무 제외)
④ 과세표준의 계산		
· 기초공제(2억)	· 2억원 공제	· 2억원 공제
· 가업·영농상속공제	· 가업상속공제 : 가업상속재산가액 (최대 한도액 600억원) · 영농상속공제 : 영농상속재산가액 (30억원 한도) * 소득세법을 적용받는 가업(영농)의 경우 가업(영농)상속재산에 담보된 채무액 차감	· 공제 안됨
· 그 밖의 인적공제	· 자녀공제(태아포함) : 1인당 5,000만원 · 미성년자공제(태아포함) : 1,000만원 × 19세까지의 잔여연수 · 연로자공제 : 1인당 5,000만원 (65세 이상인 자) · 장애인공제 : 1,000만원 × 국가데이터처장이 발표하는 기대여명 (期待餘命)	· 공제 안됨



구 분	거주자가 사망한 경우	비거주자가 사망한 경우
· 일괄공제	· 일괄공제 5억원과 (기초공제 + 그 밖의 인적공제) 중 선택	· 공제 안됨
· 배우자상속공제	· 배우자가 실제로 상속받는 가액 (법정지분 및 30억원 한도) · 배우자 최소공제액 : 5억원 공제	· 공제 안됨
· 금융재산상속공제	· 순금융재산가액의 20% 공제 (공제한도 : 2억원) · 순금융재산가액의 20%가 2천만원에 미달시 2천만원을 공제 · 순금융재산가액 2천만원 이하시 해당 순금융재산가액 전액 공제 * 상속세 과세표준 신고기한까지 미신고한 타인 명의의 금융재산은 공제할 수 없음	· 공제 안됨
· 재해손실공제	· 상속개시 이후 상속세 신고기한 이내에 재난으로 인하여 상속재산이 멸실·훼손된 경우 그 손실가액 공제	· 공제 안됨
· 동거주택상속공제	· 피상속인과 상속인이 10년 이상 동거한 1세대 1주택을 무주택 상속인이 상속받은 경우 주택가액 [주택가액(부수토지 포함) - 담보된 채무액] (6억원 한도) 공제	· 공제 안됨
· 감정평가수수료	· 공제(5백만원 한도)	· 공제(5백만원 한도)

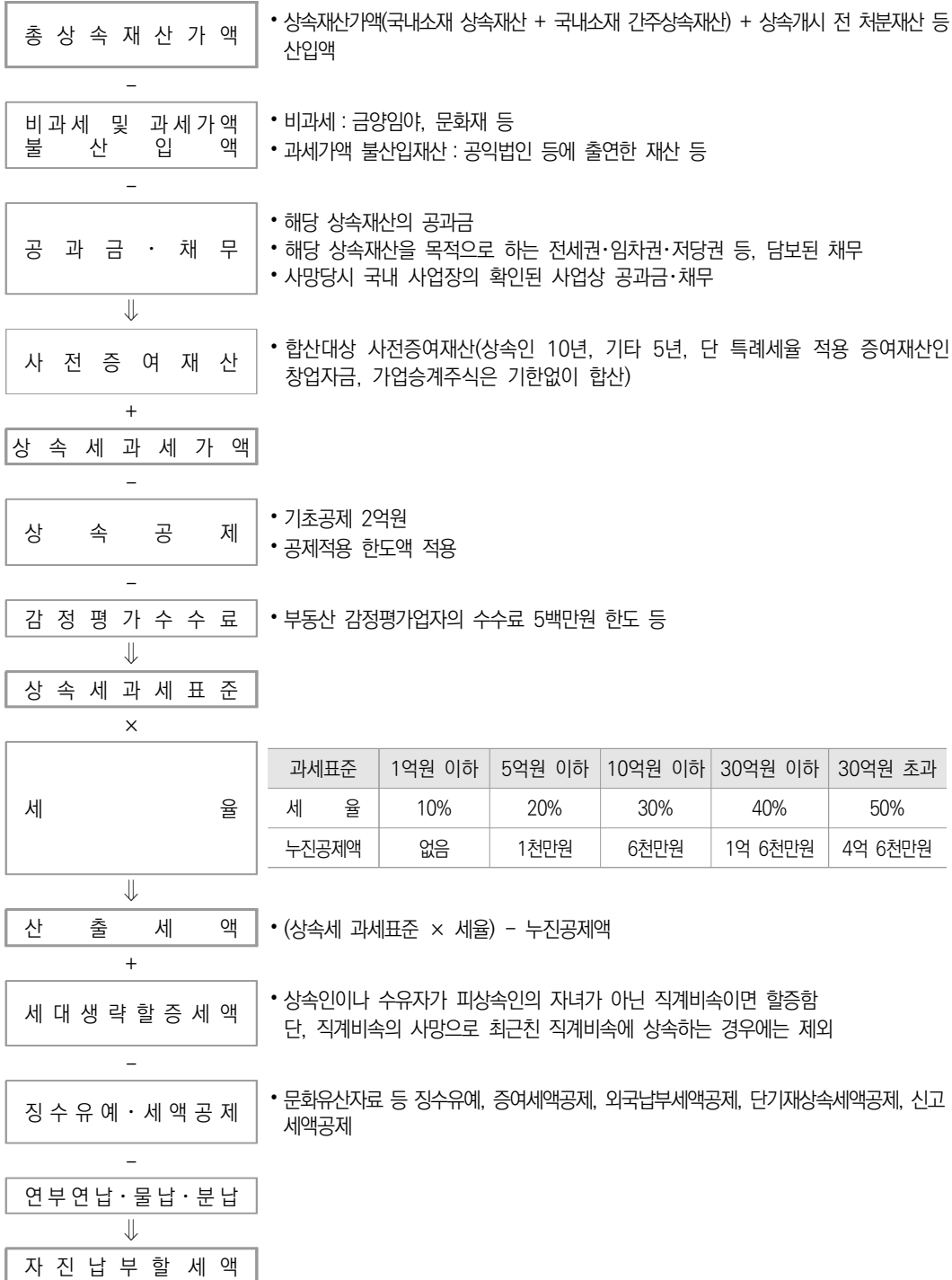
참고 상속세 계산 흐름도

피상속인 거주자인 경우





피상속인 비거주자인 경우





VI

한국의 증여세 과세제도



VI

한국의 증여세 과세제도

1

과세대상

타인(법인 포함)으로부터 재산을 증여받은 경우로서 수증자(증여를 받은 자)가 거주자인 경우에는 국내·국외에 소재하는 재산(증여받은 재산)이, 수증자가 비거주자인 경우에는 국내에 소재하는 재산이 증여세의 과세대상이 된다.

※ 거주자와 비거주자의 판단의 구체적인 내용은 1. 한국의 거주자 판정 및 과세방법 참조

상속세 및 증여세법상 증여란 “그 행위 또는 거래의 명칭·형식·목적 등과 관계없이 직접 또는 간접적인 방법으로 타인에게 무상으로 유형·무형의 재산 또는 이익을 이전(移轉)(현저히 낮은 대가를 받고 이전하는 경우를 포함한다)하거나 타인의 재산가치를 증가시키는 것”으로 정의하고 있으며, 과세대상이 되는 증여재산의 범위는 다음과 같다.

1. 무상으로 이전받은 재산 또는 이익
2. 현저히 낮은 대가를 주고 재산 또는 이익을 이전받음으로써 발생하는 이익이나 현저히 높은 대가를 받고 재산 또는 이익을 이전함으로써 발생하는 이익
3. 재산 취득 후 해당 재산의 가치가 증가한 경우의 그 이익
4. 상속세 및 증여세법에서 예시규정하고 있는 증여재산
 - ① 신탁이익, 보험금의 증여(상속세 및 증여세법 §33, 34)
 - ② 저가 양수 또는 고가 양도에 따른 이익의 증여 등(상속세 및 증여세법 §35)
 - ③ 채무면제 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §36)
 - ④ 부동산 무상사용에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §37)
 - ⑤ 합병, 증자, 감자에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §38, 39, 39의 2)
 - ⑥ 현물출자에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §39의3)
 - ⑦ 전환사채 등의 주식전환 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §40)
 - ⑧ 초과배당, 주식 상장 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §41의2,3)
 - ⑨ 금전무상대출, 합병에 따른 상장 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §41의4,5)
 - ⑩ 재산사용 및 용역제공 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §42)
 - ⑪ 법인의 조직변경 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §42의2)



- ⑫ 재산 취득 후 재산가치 증가에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §42의3)
- 5. 증여추정 재산
 - ① 배우자 등에게 양도한 재산의 증여추정(상속세 및 증여세법 §44)
 - ② 재산취득자금 등의 증여추정(상속세 및 증여세법 §45)
- 6. 상속세 및 증여세법에서 예시규정하고 있는 증여재산의 경우의 각 규정을 준용하여 증여재산의 가액을 계산할 수 있는 경우의 그 재산 또는 이익
- 7. 증여의제 재산
 - ① 명의신탁재산의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의2)
 - ② 특수관계법인과 거래를 통한 이익의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의3)
 - ③ 특수관계법인으로부터 제공받은 사업기회로 발생한 이익의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의4)
 - ④ 특정법인과 거래를 통한 이익의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의5)
- 8. 민법상 증여 및 증여의제재산은 아니나 증여로 취급하는 재산
 - ① 상속재산 재분할에 따른 상속인 간 몫의 변동 시 증여 취급
 - ② 증여재산의 반환 및 재증여에 따른 증여 취급

2

납세의무자

증여세는 통상 수증자가 납세의무를 부담하지만, 주소나 거소가 불분명하여 조세채권 확보가 곤란한 경우, 수증자가 증여세를 납부할 능력이 없다고 인정되는 경우로서 강제징수를 하여도 조세채권의 확보가 곤란한 경우, 수증자가 비거주자인 경우에는 증여자가 수증자와 연대하여 납세의무를 진다. 명의신탁재산에 대하여 증여세가 과세되는 경우 증여자(실제 소유자)에게 납세의무가 있으며 증여자의 다른 재산에 대해 체납처분을 집행하여도 징수 금액에 미치지 못하는 경우 명의신탁재산으로 체납액을 징수할 수 있다.

한편, 거주자가 비거주자에게 국외재산을 증여하는 경우에는 국제조세조정에 관한 법률 제35조에 의거하여 증여자인 거주자에게 증여세 납세의무가 있다.

3 과세표준 및 세액의 계산

가. 과세표준

증여세 과세표준은 증여받은 재산가액에서 비과세 증여재산, 과세가액 불산입 재산(공익목적 출연재산, 공익신탁재산, 장애인이 증여받은 재산), 수증자가 인수한 증여자의 채무 등의 가액을 차감하고, 동일인으로부터 10년 이내에 1천만원 이상 증여받은 재산가액을 가산한 후, 여기에 증여재산공제를 차감하여 계산한다.

(1) 채무부담액 공제

증여재산이 담보하는 증여자의 채무를 수증자가 인수한 것이 확인되는 경우에는 그 채무액을 차감하여 증여세 과세가액을 계산한다. 단, 해당 채무액은 증여자가 수증자에게 유상양도(대물변제)한 것에 해당하므로 증여자는 수증자에게 승계시킨 당해 채무액에 대해 양도소득세 납세의무가 있다.

(2) 10년 이내 증여재산의 합산과세

증여일 전 10년 이내에 동일인(증여자가 직계존속인 경우 배우자를 포함)으로부터 증여받은 증여세 과세가액의 합계액이 1천만원 이상인 경우에는 합산하여 과세한다. 합산하는 증여재산가액은 각각의 증여 당시 가액에 의하여 평가한다.

(3) 증여재산공제

수증자가 거주자인 경우로서 배우자, 직계존비속(2010.1.1 이후 계부모자 포함), 배우자 또는 직계존비속이 아닌 4촌 이내의 혈족, 3촌 이내의 인척으로부터 증여받은 경우에는 10년간 합산하여 아래의 증여재산공제를 증여세 과세가액에서 공제한다.

또한 거주자가 직계존속으로부터 ‘혼인신고일 전후 2년 이내 또는 자녀의 출생·입양일부터 2년 이내’에 증여받은 재산에 대해서는 최대 1억원을 추가로 공제한다.

한편, 수증자가 비거주자인 경우에는 증여자가 거주자인지 여부와 무관하게 증여재산공제가 적용되지 않는다.



증여시기 구분		'08.1.1. 이후	'14.1.1. 이후	'16.1.1. 이후	'24.1.1. 이후	
증 여 자	직계존속	3천만원 (미성년자는 1,500만원)	5천만원 (미성년자는 2천만원)	5천만원 (미성년자는 2천만원)	5천만원 (미성년자는 2천만원)	1억원 (혼인·출산)
	직계비속	3천만원	3천만원	5천만원	5천만원	
	배우자	6억원	6억원	6억원	6억원	
	기타 친족	5백만원	5백만원	1천만원	1천만원	
	타인	없음	없음	없음	없음	

* 증여재산공제는 수증자를 기준으로 적용함(비거주자는 적용하지 않음)

- 거주자 및 비거주자인 미성년자 손자녀에게 현금을 증여하는 경우 증여세 과세표준 및 연대납부의무 등(재산세과-534, 2011.11.11)
증여재산공제는 거주자 신분으로 증여받은 재산에 한하여 적용되며 수증자가 증여자의 자녀가 아닌 직계비속인 경우에는 할증과세 하고 수증자가 증여일 현재 비거주자인 경우에는 증여자가 수증자와 연대하여 납부할 의무가 있는 것임

나. 세액의 계산

증여세 과세표준에 세율(상속세와 세율이 동일)을 적용하여 산출세액을 계산한다. 수증자가 증여자의 자녀가 아닌 손자, 외손자 등일 경우에는 증여세 산출세액의 30% (수증자가 미성년자로 증여재산가액이 20억원을 초과하는 경우 40%)에 상당하는 금액을 할증 과세한다. 동일인으로부터 10년 이내에 증여받아 가산한 증여재산 관련 증여세액은 납부세액으로 공제한다.

- 증여세 계산사례 : 거주자인 甲(미성년자 아님)이 여러 차례에 걸쳐 아버지와 어머니 및 배우자로부터 재산을 증여받은 경우 증여시점별 부담할 증여세액은 아래와 같이 계산한다.

증여일	증여자	증여 재산	합산 대상	과세 가액	증여 공제	과세 표준	산출 세액	납부세액 공제	납부할 세 액
20.1.20	아버지	3억원	-	3억원	0.5억원	2.5억원	0.4억원	-	0.4억원
21.2.20	어머니	5억원	3억원	8억원	0.5억원	7.5억원	1.65억원	0.4억원	1.25억원
22.6.20	배우자	10억원	-	10억원	6억원	4억원	0.7억원	-	0.7억원
23.4.20	아버지	2억원	8억원	10억원	0.5억원	9.5억원	2.25억원	1.65억원	0.6억원

* 아버지와 어머니는 동일인으로 보아 증여재산을 합산하여 증여세를 산출하고, 종전 증여 당시 증여세액 상당액을 증여세 산출세액에서 공제(납부세액공제) 한다.

4 비거주자의 과세표준

수증자가 재외동포 등 비거주자일 경우에 증여세 과세표준은 증여세 과세가액에서 증여재산 평가관련 감정평가수수료만 공제한다(증여재산공제는 적용되지 않는다). 단, 증여세 과세표준이 50만원에 미달하는 경우 증여세를 부과하지 않는다.

5 비거주자의 외국납부세액공제

거주자가 비거주자에게 국외재산을 증여 시, 외국에서 증여세 납부의무가 있는 경우로서 수증자가 증여자의 특수관계인인 경우 증여자가 국내에서 증여세를 납부하되 외국 법령에 따라 납부한 증여세 상당액을 외국납부세액으로 공제한다(2015.1.1이후 시행).



증여자	수증자	과세대상 재산	납세의무자
거주자	거주자	모든 재산	수증자
거주자	비거주자	국내 재산, 국외 재산(국조법*)	수증자 (국외재산은 증여자)
비거주자	거주자	모든 재산	수증자
비거주자	비거주자	국내 재산 (국외재산 과세 불가)	수증자

* 국제조세조정에 관한 법률 §35【국외 증여에 대한 증여세 과세특례】

☞ 거주자가 비거주자에게 국외에 있는 재산을 증여(증여자의 사망으로 인하여 효력이 발생하는 증여는 제외)하는 경우, 그 증여자가 증여세 납부할 의무가 있음

6

신고납부

거주자와 비거주자 구분 없이 증여세 납세의무가 있는 자(원칙적으로 수증자)는 증여받은 날이 속하는 달의 말일로부터 3월 이내에 수증자의 주소지 관할 세무서장(수증자가 비거주자일 경우에는 증여자의 주소지, 증여자 및 수증자 모두가 비거주자일 경우에는 증여재산 소재지 관할 세무서장)에게 증여세를 신고하고 세금을 납부하여야 한다.

증여세액이 1천만원을 초과하는 경우 2월 이내에서 분납할 수 있다. 증여세액이 2천만원을 초과하는 경우에 담보를 제공하고 5년 이내에서 연부연납이 가능하지만, 연부연납세액에 대해서는 각 분할납부세액의 납부일 현재 국세기본법 시행규칙 제19조의3에 따른 이자율에 해당하는 가산금(이자상당액)을 부담해야 한다.

참고 증여세 계산 흐름도

수증자가 거주자이고 일반 증여재산인 경우

증여재산가액

—

비과세 및 과세가액
불산입재산 등

—

채 무 부 담 액

+

10년 이내
증여재산가산액

↓

증여세과세가액

—

증 여 공 제
• 증여재산공제
• 재해손실공제

—

감정평가수수료

↓

증여세과세표준

×

세 율

↓

산 출 세 액

+

세대생략할증세액

—

징수유예·세액공제

↓

연부연납·분납

↓

자진납부할세액

• 국내·국외에 소재하는 증여재산에 대하여 증여일 현재의 시가로 평가
단, 시가 산정이 어려우면 공시시가, 기준시가 등으로 평가

• 비과세 : 사회통념상 인정되는 피부양자의 생활비, 교육비 등
• 과세가액 불산입재산 : 공익법인 등에 출연한 재산 등

• 증여재산에 담보된 채무인수액(증여재산 관련 임대보증금 포함)

• 당해 증여 前 동일인으로부터 10년 이내에 증여받은 재산의 과세가액 합계액이 1천만원
이상인 경우 그 과세가액을 가산
* 동일인 : 증여자가 직계존속인 경우 그 배우자 포함

증여자	배우자	직계존속(계부모자 포함)		직계비속	기타친족	그 외
공제한도액	6억원	5천만원(미성년자 2천만원)	1억원(혼인·출산)	5천만원	1천만원	없음

• 위 증여재산공제 한도는 10년간의 누계한도액임(다만, 혼인·출산은 평생 1억원 한도)

• 증여세 신고기한 이내에 재난으로 멸실·훼손된 경우 그 손실가액을 공제

• 부동산 감정평가업자의 평가에 따른 수수료 5백만원 한도 등

① 일반 : 증여재산 - 증여재산공제·재해손실공제 - 감정평가수수료
② 합산배제(명의신탁) : 명의신탁금액 - 감정평가수수료
③ 합산배제(상증법§45의3, §45의4) : 증여의제이익 - 감정평가수수료
④ 합산배제(②와 ③을 제외) : 증여재산가액 - 3천만원 - 감정평가수수료

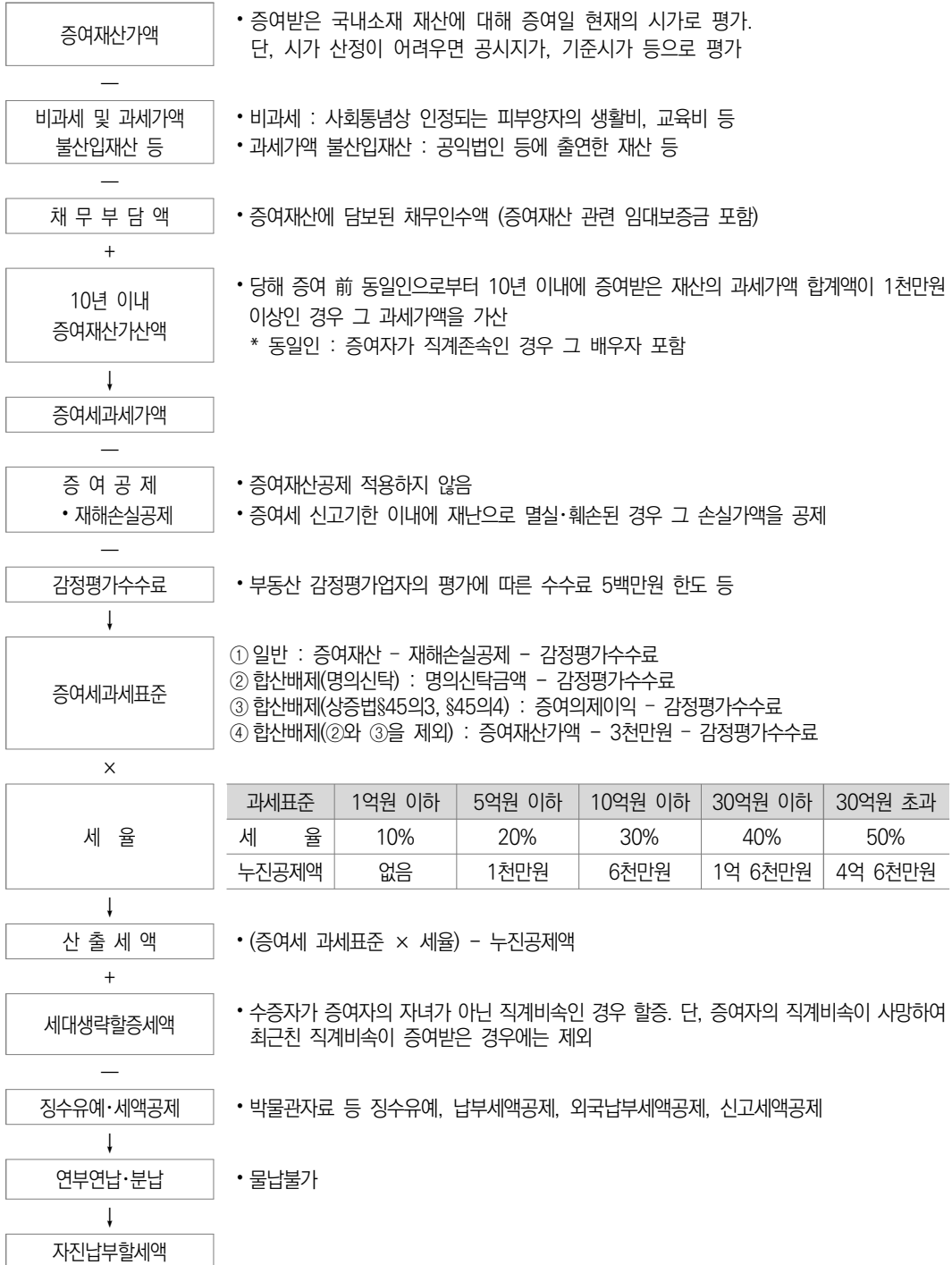
과세표준	1억원 이하	5억원 이하	10억원 이하	30억원 이하	30억원 초과
세 율	10%	20%	30%	40%	50%
누진공제액	없음	1천만원	6천만원	1억 6천만원	4억 6천만원

• (증여세 과세표준 × 세율) - 누진공제액

• 수증자가 증여자의 자녀가 아닌 직계비속인 경우 할증. 단, 증여자의 직계비속이 사망하여
최근친 직계비속이 증여받은 경우에는 제외

• 박물관자료 등 징수유예, 납부세액공제, 외국납부세액공제, 신고세액공제

• 물납불가

**수증자가 비거주자이고 일반 증여재산인 경우**



VII

한·중 간 금융정보 자동교환제도 및 한국의 해외금융계좌 신고제도



VII

한·중 간 금융정보 자동교환제도 및
한국의 해외금융계좌 신고제도

1

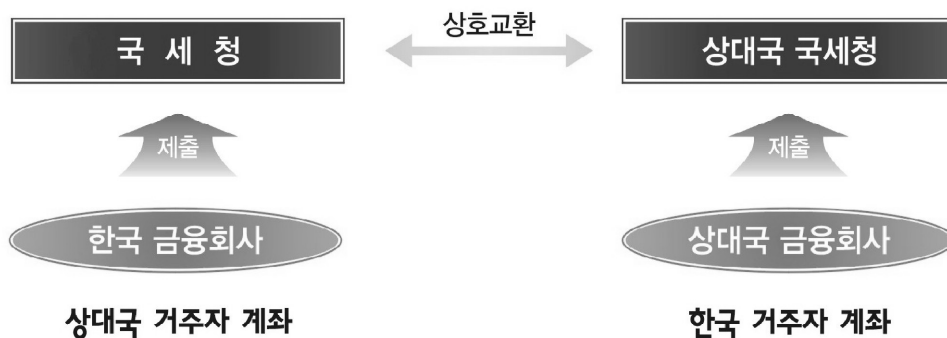
한·중 간 금융정보 자동교환제도

가. 제도 개요

다자간 금융정보자동교환은 「다자간 금융정보자동교환협정(MCAA)」^{*}에 가입한 국가 간에 자국 내 금융기관이 보유한 상대국 거주자의 금융계좌정보를 매년 정기적으로 상호 교환하는 제도이다.

* MCAA : Multilateral Competent Authority Agreement on Automatic Exchange of Finance Account Information

◆ 다자간 금융정보교환 흐름도



우리나라는 2014년에 「다자간 금융정보자동교환협정」에 서명하여 2017년 9월부터 금융정보를 교환하고 있다. 2026년 현재, 우리나라는 118개 관할권^{*}과 금융정보 자동교환을 하고 있으며 매해 참여 관할권은 더욱 확대되고 있다.

* 정보교환협정에 따른 금융정보자동교환 이행규정【별표3】 참여관할권 참조

나. 한·중 간 금융정보자동교환

2015년 12월, 중국이 「다자간 금융정보자동교환협정」에 서명함에 따라 한국과 중국은 2018년부터 매년 9월에 자국 내 금융기관이 보유한 상대국 거주자의 금융정보를 자동교환하고 있다.

다. 보고금융거래회사등

「다자간 금융정보자동교환협정」에 따라 교환되는 금융정보를 보고하는 금융거래회사등은 각 국가의 국내법에서 규정하고 있다.

우리나라는 재정경제부 고시인 「정보교환협정에 따른 금융정보자동교환 이행규정」*(이하, “이행규정”이라 한다)에 따라 우리나라에 소재하는 아래 금융거래회사등(우리나라 소재 외국금융기관의 국내지점 포함, 국내 금융기관의 해외지점 제외)이 금융정보를 보고해야 한다.

* 인터넷포털 “국가법령정보센터” 검색 → 「정보교환협정에 따른 금융정보자동교환 이행규정」 참조

보고금융거래회사등

금융기관	개 요	예 시
예금기관	은행업 또는 그와 유사한 예금을 수탁하는 단체	시중은행
수탁기관	타인의 계좌를 위해 금융자산을 보유하는 행위가 주요한 영업이고, 계좌 관리·송금, 증권거래 체결, 투자자문 제공 등에서 발생하는 소득이 총소득의 20% 이상인 단체	증권·선물회사
투자단체	고객을 위해 또는 고객을 대신하여 단기 금융시장 상품거래, 포트폴리오 관리, 자금의 투자·운용 또는 관리 등의 활동을 수행하는 단체	자산운용사 집합투자기구
특정보험회사	현금가치보험계약이나 연금계약을 발행하거나 그와 관련하여 지급의무가 있는 보험회사인 단체	생명·손해보험사

한편, 정부단체, 국제기구, 공공기관 등은 보고금융기관에서 제외된다.

| 비보고금융기관 예시 |

중앙행정기관, 지방자치단체, 국제기구, 국제기구가 완전히 소유한 단체, 한국은행, 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관, 정부단체 등의 연금펀드 등

라. 보고대상 인(人)

보고금융기관은 다자간 금융정보자동교환 대상 국가의 국내법에 따라 보고대상인(人) (조세목적상 거주자*)이 보유하는 금융정보를 과세당국에 보고하고 있다.

* 한국 및 중국의 거주자 판단은 각각 이 책자의 제1장(Ⅰ),(Ⅷ) 참조

우리나라의 경우 보고금융기관은 이행규정에 따라 계좌보유자에 대한 본인확인서 청구, 전산·문서기록 검토 등 고객확인 절차를 거쳐 보고대상인(人)에 해당하는지 여부를 판단한다.

마. 보고대상 금융정보

계좌보유자의 신원을 확인할 수 있는 기본정보(이름, 주소, 납세자번호, 생년월일)와 금융계좌 정보(금융기관명, 계좌번호, 연도말 계좌잔액, 연도중 해당계좌와 관련하여 발생한 이자·배당 등 소득총액, 수탁계좌의 경우 해당 계좌와 관련된 자산(주식 등)의 매각 또는 상환액, 예금·수탁계좌 외의 계좌의 경우 보고금융기관이 채무자로서 지급한 금액, 해지계좌의 경우 해지사실 등)가 교환된다.

바. 보고대상 금융계좌

우리나라는 이행규정에서 아래와 같이 보고대상 금융계좌를 규정하고 있다.

보고대상 금융계좌

대상 계좌	개 요
예금계좌	통상적인 예금·적금·부금 등의 계좌
수탁계좌	타인의 이익을 위하여 투자목적으로 금융상품을 보유하거나 금융계약을 체결하기 위해 개설된 계좌(증권·선물계좌 등)
자본지분 및 채무지분	집합투자기구(펀드) 등 투자단체에 대한 자본·채무지분(증권시장에서 일반적으로 거래되는 경우는 제외), 금융기관인 조합·신탁의 자본 또는 수익에 대한 지분
현금가치 보험계약	위험보장을 목적으로 우연한 사건 발생에 관하여 발행인이 금전 등을 지급할 것을 약정하고 대가를 수수하는 계약
연금계약	1인 이상 개인의 기대수명의 전부 또는 일부에 기초하여 일정기간 동안 금전 등을 지급할 것을 약정하는 계약

다만, 이행규정에서 조세회피에 사용될 위험이 낮은 것으로 판단되는 금융계좌를 보고대상에서 제외하고 있으며, 제외계좌 예시는 다음과 같다.

| 제외계좌 예시 |

장기주택마련저축, 재형저축, 개인종합자산관리계좌, 미화 1천 달러 이하 휴면계좌, 법원 판결과 관련한 결제위탁계정 등

계좌보유자가 개인인 경우에는 상대국 거주자의 모든 보고대상 금융계좌가 교환대상이고, 법인 등 단체인 경우에는 2016년 1월 1일 이후에 개설한 보고대상 금융계좌(단, 2015년 12월 31일 이전에 개설된 계좌는 2015년 12월 말 또는 후속연도 말 잔액이 미화 25만 달러를 초과한 연도의 다음연도부터 보고대상임)가 보고대상이다.

사. 교환정보의 활용

교환 금융정보는 각 국가의 과세당국이 자국 거주자의 해외금융재산 등과 관련한 소득에 대한 세금이나 재산 신고가 적정하게 이루어졌는지 검증하는데 활용될 수 있다.

금융정보자동교환 주요내용

구분			내 용
보고금융기관			• 수탁기관, 예금기관, 투자단체, 특정보험회사 * 제외대상 : 정부기관, 중앙은행, 국제기구 등
보고 대상 계좌	개인		• 모든 보고대상 금융계좌(계좌 개설시기 무관)
	법 인	기존	• '15.12.31. 현재 또는 후속연도 말 현재 미화 25만 달러 초과 보고대상 금융계좌
		신규	• '16.1.1. 이후 개설된 모든 보고대상 금융계좌
보고대상 금융정보			• 계좌보유자명, 주소, 납세자번호, 출생지·생년월일 • 계좌번호, 계좌 잔액 또는 가액 • 금융기관의 이름, 식별번호 • (수탁계좌) 이자·배당 등 발생소득, 관련자산의 매각·상환으로 발생한 총 거래가액 • (예금계좌) 지급이자 • (그 밖의 계좌) 보고금융기관이 채무자로서 지급한 금액(계좌보유자에게 상환한 금액 포함)
정보교환 시기			• 매년도 9월말까지 전년도 말 정보를 상호교환

※ 위 내용은 제도에 대한 이해를 돕기 위한 참고자료에 불과하니 본인의 금융정보가 교환대상에 해당하는지 여부 등에 대해서는 한국 또는 중국의 국내법 등 관련 **규정을 반드시 확인***하시기 바랍니다.

* 우리나라 : 인터넷포털 “국가법령정보센터” 검색 → 「정보교환협정에 따른 금융정보자동교환 이행 규정 (재정경제부 고시)」 참조

* 중국 : http://www.chinatax.gov.cn/aeoi_index.html 참조

* OECD : <http://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/crs-by-jurisdiction/> 참조

2 한국의 해외금융계좌 신고제도

가. 해외금융계좌 신고제도

해외금융계좌를 보유한 거주자 또는 내국법인 중에서 해당연도의 매월 말일 중 어느 하루의 보유계좌잔액(보유계좌가 복수인 경우에는 각 계좌잔액을 합산한다)이 5억원을 초과하는 경우 그 해외금융계좌정보를 다음해 6월 1일부터 30일까지 납세지 관할 세무서에 신고하는 제도이다(국제조세조정에 관한 법률 제52조~제57조, 제90조).

* 2025년 중 보유한 해외금융계좌에 대해 2026년 6월에 신고를 해야 함.

나. 신고의무자

해외금융회사에 개설된 해외금융계좌를 보유한 거주자 및 내국법인이 신고의무자가 된다. 거주자란 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 개인을 말하며, 내국법인이란 본점, 주사무소 또는 사업의 실질적 관리장소를 국내에 둔 법인을 말한다. 내국법인의 해외지점이나 해외연락사무소는 내국법인에 포함되며 해외현지법인은 제외된다.

신고의무자인 거주자 및 내국법인은 신고대상 연도 종료일을 기준으로 판정한다.

만일 계좌의 명의자와 실질적 소유자가 다른 경우에는 계좌의 명의자와 실질적 소유자 둘 다 신고의무가 있으며, 공동명의계좌인 경우 공동명의자 모두가 신고의무가 있다.



다. 신고의무면제자

신고의무자 중 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 신고의무를 면제한다.

- ① 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제2조제1호의 재외국민으로서 해당 신고대상 연도 종료일 1년 전부터 국내에 거소를 둔 기간의 합계가 183일(2025년 이후 보유분부터는 182일) 이하인 자
- ② 신고대상연도 종료일 10년 전부터 국내에 주소나 거소를 둔 기간이 5년 이하인 외국인 거주자
- ③ 국가, 지방자치단체, 공공기관, 금융회사 등
- ④ 국가의 관리감독이 가능한 기관(금융투자업 관계기관, 집합투자기구, 집합투자기구 평가회사, 채권평가회사, 금융지주회사, 외국환업무취급기관 등)
- ⑤ 국제연합 및 그 소속기구의 기관에 근무하는 사람 중 대한민국국민이 아니며, 급여에 대해 소득세법에 따라 비과세* 적용을 받는 자
* 소득세법 제12 제3호 차목에 따른 비과세
- ⑥ 해외금융계좌 신고의무가 면제되는 국제기관*에 근무하는 사람 중 대한민국국민이 아니며, 급여에 대해 조약·협정 등에 따라 비과세 적용을 받는 자
* 국제조세조정에 관한 법률 제54조 제2호 나목에 해당하는 기관
- ⑦ 국조법 제58조 제3항에 따라 해외신탁명세를 제출할 때 해외금융계좌정보를 함께 제출한 자(2025년 이후 보유분부터)
- ⑧ 조세조약에 따라 체약상대국의 거주자로 인정된 자(2025년 이후 보유분부터)

라. 신고대상범위

해당연도의 매월 말일 중 어느 하루의 보유계좌잔액(보유계좌가 복수인 경우에는 각 계좌잔액을 합산함)이 5억원을 초과하여야 한다.

신고대상 해외금융계좌는 해외 금융회사에 예·적금계좌 등 은행업무와 관련하여 개설한 계좌, 증권(해외증권 포함)의 거래를 위하여 개설한 계좌, 파생상품(해외파생상품 포함)의 거래를 위하여 개설한 계좌, 가상자산 및 이와 유사한 자산의 거래를 위하여 개설한 계좌*, 그 밖의 금융거래를 위하여 개설한 계좌를 말한다.

* 2022.1.1. 이후 신고의무가 발생하는 경우부터 적용

신고대상 해외금융계좌의 자산은 현금, 주식(예탁증서 포함), 채권, 집합투자증권, 보험상품, 가상자산 등 위 신고대상 해외금융계좌에 보유한 모든 자산을 말한다.

마. 신고하여야 할 해외금융계좌정보

신고의무자가 신고하여야 할 해외금융계좌정보는 다음과 같다.

- ① 신원에 관한 정보(계좌 보유자의 성명·주소 등)
- ② 보유계좌에 관한 정보(계좌번호, 해외금융회사등의 이름, 매월 말일의 보유계좌 잔액의 최고금액 등)
- ③ 해외금융계좌 관련자에 관한 정보(공동명의자·실질소유자·명의자에 관한 정보)

바. 신고시기 및 신고방법

매년 6월 1일부터 30일까지 납세지 관할 세무서에 해외금융계좌 신고서를 제출하거나 홈택스 서비스(www.hometax.go.kr)를 통해 전자신고를 할 수 있다.

* 2026년 신고기한 (2026.6.1.~ 6.30.)

사. 신고의무 불이행에 대한 제재

해외금융계좌정보의 신고의무자로서 신고기한 내에 신고하지 아니한 금액이나 과소 신고한 경우에는 과태료부과, 명단공개 및 형사처분을 받는다.

- ① (과태료부과) 미·과소신고 금액의 10% 과태료 부과(10억원 한도)
- ② (명단공개) 미·과소신고 금액이 50억원을 초과하는 경우 인적사항 및 신고의무 위반금액 등을 공개
- ③ (형사처분) 미·과소신고 금액이 50억원을 초과하는 경우, 2년 이하의 징역 또는 신고의무 위반금액의 13% 이상, 20% 이하에 상당하는 벌금에 처함



3

해외금융계좌 신고 포상금 제도

한국 거주자(내국법인 포함)의 해외금융계좌 신고의무 위반 행위를 적발하는데 중요한 자료를 국세청에 제보하는 경우 최고 20억원까지 포상금을 지급하고 있다.

① 제보절차

- 제보방법 : 문서, 팩스, 자동응답시스템 또는 인터넷 홈페이지

- 우편제출 : 대한민국 세종특별자치시 국세청로 8-14 국세청(우.30128)
- 팩 스 : +82-44-110-9069
- 인터넷 홈페이지 : 국세청 누리집(www.nts.go.kr)*
* 경로 : 탈세제보 → 탈세제보/차명계좌 신고 등 → 탈세제보신청하기 → 해외금융계좌 신고의무 위반행위 제보
- 신고상담전화 : 국세청 +82-44-204-2934

- 제보요건

- 본인의 성명과 주소를 적거나 진술할 것
- 서명, 날인 또는 그 밖에 본인임을 확인 할 수 있는 인증을 할 것
- 중요한 자료임이 객관적으로 확인되는 증거자료 등을 제출할 것

- 제보내용 : 해외금융계좌 신고의무 위반행위를 적발하는데 중요한 자료* 제출

- * 해외금융기관 명칭, 계좌번호, 계좌잔액, 계좌 명의자 등 해외금융계좌의 구체적인 정보를 확인하여 처벌 또는 과태료 부과의 근거로 활용할 수 있는 자료

② 포상금 지급

- 지 급 액 : 해외금융계좌 신고의무 불이행에 따른 과태료 금액 또는 벌금액의 5~15%(20억원 한도)

- 지급제외

- 가명이나 제3자 명의로 제보하거나 중요한 자료를 제출하지 않은 경우
- 공무원이 직무와 관련하여 자료를 제공하는 경우
- 과태료 금액 또는 벌금액이 2천만원 미만인 경우

③ 비밀보장

제보자의 신원과 제보내용은 국세기본법* 제84조의2(포상금의 지급) 제5항 및 같은 법 제81조의13(비밀유지)규정에 따라 철저히 보호됨

- * 법제처 국가법령정보센터(www.law.go.kr), 국세법령정보센터(<https://taxlaw.nts.go.kr/>)



VIII

한국의 국외전출세



VIII

한국의 국외전출세

1

국외전출세 신고제도

2018.1.1.부터 대주주인 거주자가 해외이주 등의 사유로 출국하는 경우 출국 당시 소유하고 있는 국내주식 등의 평가이익을 양도소득으로 보아 양도소득세를 신고·납부하는 제도이다.

2

납세의무자

국외전출세 납세의무자는 다음의 요건을 모두 갖추어 출국*하는 거주자(국외전출자)를 말한다.

* 주소 또는 거소의 국외 이전을 위하여 출국하는 것을 의미(소득세법 §5③)

- ① 출국일 10년 전부터 출국일까지 국내에 주소나 거소를 둔 기간의 합계가 5년 이상일 것
- ② 출국일 직전연도 종료일 현재 소유주식 등의 지분율 또는 시가총액 등을 고려하여 대주주에 해당할 것

 대주주의 요건(소득령§167의8①)

출국일	상장주식						비상장주식			
	코스피		코스닥		코넥스		벤처기업		기타	
	지분율	시가총액	지분율	시가총액	지분율	시가총액	지분율	시가총액	지분율	시가총액
'20.4.1.이후	1%	10억	2%	10억	4%	10억	4%	40억	4%	10억
'24.1.1.이후	1%	50억	2%	50억	4%	50억	4%	40억	4%	10억



3 과세대상 자산

국외전출자가 출국 당시 소유한 「소득세법」 제94조제1항제3호 가목 및 나목, 같은 항 제4호 다목 및 라목에 규정하는 상장, 비상장 국내주식 및 부동산주식(신주인수권, 증권예탁증권 포함) 등을 말한다.

4 과세표준과 세액의 계산

가. 양도소득과세표준

$$\text{양도소득과세표준} = \text{양도가액} - \text{필요경비} - \text{연250만원}$$

주식의 평가액을 양도가액으로 보아 과세표준을 산정하며, 평가액은 출국일 당시의 시가로, 시가가 없는 경우 기준시가로 평가한다.

필요경비는 「소득세법」 제97조에 따른 취득가액 및 양도비 등에 해당하며, 기본공제 250만원을 적용한다.

나. 세율 및 산출세액

$$\text{양도소득과세표준} \times \text{세율} = \text{산출세액}$$

양도소득세 산출세액은 양도소득과세표준에 아래의 세율을 곱하여 산출세액을 구한다.

- ① '18.12.31. 이전 출국 시 : 20% 단일세율
- ② '19.1.1. 이후 출국 시 : 과세표준 3억원 이하는 20%, 3억원 초과분은 25%
(중소기업 주식에 대한 세율 인상은 '20.01.01. 이후 출국 시부터 적용)

5 세액공제

국외전출자가 출국 후 국외전출자 국내주식등을 실제로 양도한 경우 실제 양도한 날부터 2년 이내('19.1.1. 이후 양도분부터, 이전은 3개월 이내)에 “세액공제 신청서”를 제출하여

① 조정공제, ② 외국납부세액공제, ③ 비거주자의 국내원천소득세액공제를 신청한다 (외국납부세액공제와 비거주자의 국내원천소득세액공제는 중복적용이 불가능).

① 조정공제는 국외전출자 국내주식 등을 실제 양도한 경우 실제 양도가액이 출국 시 평가액보다 낮은 때 신청

$$* \text{공제세액} = [\text{과세표준 계산의 양도가액} - \text{실제 양도가액}] \times \text{세율}$$

② 외국납부세액공제는 해당 자산의 양도소득에 대하여 외국정부(지방자치단체 포함)에 세액을 납부하였거나 납부할 것이 있는 때 신청

$$* \text{공제세액} = \text{외국정부에 납부한 세액} \times \frac{\text{양도가액} - \text{필요경비}}{\text{실제양도가액} - \text{필요경비}}$$

③ 비거주자의 국내원천소득세액공제는 「소득세법」 제119조 제11호에 따른 국내 원천소득으로 국내에서 과세되는 경우 신청

$$* \text{공제세액} = \text{Min}[\text{지급금액의 10\%, 양도차익의 20\%}]$$

6 신고납부

가. 출국 시 제출 서류

국외전출자는 “납세관리인 신고서” 및 “국외전출자 국내주식 등 보유현황 신고서^{*}”를 출국일 전일까지 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

* 출국일 전일까지 국내주식 등의 보유현황을 무(과소) 신고한 경우 액면가액의 2% 가산세 부과 ('19.1.1. 이후 거주자가 출국하는 경우부터)



나. 신고·납부기한

국외전출자는 출국일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 납세지 관할 세무서장에게 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

단, '19.1.1. 이후 출국부터는 납세관리인을 신고한 경우 양도일이 속하는 해의 다음연도 5월(양도소득세 확정신고 기간)에 신고·납부한다.

다. 납부유예

국외전출자가 납세관리인 신고 및 납세담보 제공 시 출국일부터 국내주식 등을 실제로 양도할 때까지 납부유예 신청이 가능하다.

납부유예 기간은 출국일로부터 5년간(유학의 경우 10년간)이며, 납부유예 받은 국외전출자는 아래 납부기한까지 납부유예신청일 현재 이자율*에 상당하는 이자를 가산하여 납부한다.

* 「국세기본법 시행규칙」 제19조의3 【국세환급가산금의 이율】



납부유예 적용시 납부기한

구 분	납부기한
출국일로부터 5년(유학의 경우 10년) 이내에 양도하지 아니한 경우	출국일로부터 5년(유학의 경우 10년)이 되는 날이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내
실제로 양도한 경우	양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내

7

납부한 세액 환급 및 납부유예 중인 세액 취소

국외전출자는 다음 중 어느 하나에 해당하는 사유 발생 시 납부한 세액의 환급신청 또는 납부유예 중인 세액의 취소를 신청하여야 하며, 신청기간은 해당 사유가 발생한 날부터 1년 이내로 한다.

- ① 출국일부터 5년 이내에 국외전출자 국내주식 등을 양도하지 아니하고 다시 입국하여 거주자가 되는 경우
- ② 출국일부터 5년 이내에 국외전출자 국내주식 등을 거주자에게 증여한 경우
- ③ 국외전출자의 상속인이 국외전출자의 출국일로부터 5년 이내에 국외전출자 국내주식 등을 상속받은 경우

위 ② 또는 ③의 사유에 해당하여 국외전출자가 납부한 세액을 환급하는 경우 국세환급가산금을 가산하지 아니한다.



IX

중국의 증치세 과세제도



IX

중국의 증치세 과세제도

중국 과세당국은 2025년 12월 30일 증치세법을 정식 공포함으로써, 기존 잠행조례체계에서 증치세법 체계로 과세제도를 운영하게 되었다. 상기 증치세법은 2026년 1월 1일부로 시행되었으며, 기존 증치세잠행조례를 대체하였다.

1

과세대상

중국 경내에서 화물, 용역, 무형자산, 부동산을 판매하거나 화물을 수입하는 개인 및 단위(개인사업자 포함)는 증치세 납세의무가 있으며, 중국 경내에서 거래가 발생하는 경우는 아래 각호의 상황을 의미한다.

- ① 화물 판매의 경우, 화물의 운반출발지 또는 소재지가 경내에 있다.
- ② 부동산을 판매 또는 임대하거나 자연자원의 사용권을 양도할 경우, 부동산 또는 자연자원의 소재지가 경내에 있다.
- ③ 금융상품 판매의 경우, 금융상품을 경내에서 발행하거나, 판매측이 경내 단위와 개인이다.
- ④ 상기 부동산 및 금융상품의 규정을 제외하고, 서비스·무형자산을 판매할 경우, 서비스무형자산을 경내에서 소비하거나, 판매측이 경내 단위와 개인이다.’

과거 잠행조례는 금융상품판매에 대해서 별도 규정하지 않아 해석이 모호할 수 있었으나, 증치세법은 제 4조 3항을 통하여, 이를 명확히 정의 하였으며, 금융상품을 제외한 서비스 무형자산에 대해서도 실무에서 해석이 어려운 “경내에서 소비되는 상황”에 대하여 증치세법 실시조례 제4조에서 아래와 같은 부연설명을 통하여 명확히 하였다.

- 경외 단위 또는 개인이 경내 단위 또는 개인에게 서비스, 무형자산을 판매하되, 경외 현장에서 소비되는 서비스는 과세대상에서 제외한다.



- 경외 단위 또는 개인이 판매한 서비스, 무형자산이 경내의 화물, 부동산, 자연자원과 직접 관련된 경우에는 과세대상에 포함한다

과세대상에 대한 유형별 요약 내역은 다음과 같다.

가. 화물의 판매

화물은 유형동산, 전력, 열력, 기체 등을 포함한다.

나. 서비스 제공

서비스는 교통운송서비스, 우정서비스, 전신서비스, 건축서비스, 금융서비스 및 정보기술 서비스, 문화체육서비스, 검증자문서비스 등 생산생활서비스를 포함하며, 서비스 종류별로 상이한 세율이 적용된다.

다. 무형자산 양도

무형자산은 실물 형태를 갖추지 않으나, 경제이익을 가져올 수 있는 자산을 가리키며, 기술, 상표, 저작권, 영업권, 자연자원사용권과 기타 무형자산을 포함한다.

라. 부동산 양도

부동산은 이동할 수 없거나 이동 후 성질, 형상의 변화를 야기하는 자산을 가리키며, 건축물, 구축물 등을 포함한다

마. 화물의 수입

국경유입 화물에 대하여 해관이 대리하여 징수하는 세금을 수입증치세로 규정하고 있다.

바. 혼합판매행위와 겸영행위

혼합판매행위란 하나의 판매행위에 두가지 이상의 세율 또는 징수율이 적용되는 경우를 의미하며, 해당거래의 주요업무에 따라 세율 또는 징수율을 적용한다. 예를 들면 에어컨 생산기업이 자체적으로 생산한 에어컨을 판매하고 고객에 설치 서비스를 제공하는 경우,

혼합판매행위에 속하며 이 경우에는 에어컨 판매 행위에 따라 증치세를 납부한다. 과거 증치세 잠행조례는 혼합판매행위를 화물의 공급과 용역의 제공이 동시에 일어나는 거래에 한정하였으나, 증치세법은 두가지 이상의 세율 또는 징수율이 적용되는 거래로 규정하면서 혼합판매의 범위를 확장하였다.

점영행위란 납세자가 두가지 이상의 과세거래를 발생시키는 경우이며, 과세행위에 따라 매출액을 구분하여 확정하고 상응한 세율 또는 징수율을 적용하여 증치세를 계산해야 하며, 그러하지 않았을 경우에는 높은 세율을 적용하여 계산한다.

사. 간주매출

다음의 행위는 화물의 공급 및 서비스의 제공으로 간주한다.

- ① 단위 또는 개인사업자가 자가 생산하거나 위탁 가공한 화물을 집단복리 또는 개인소비에 사용하는 경우
- ② 단위와 개인사업자가 화물을 무상으로 양도하는 경우
- ③ 단위와 개인이 무형자산, 부동산 또는 금융상품을 무상으로 양도하는 경우

과거 증치세 잠행조례와 비교하여, 증치세법은 대리판매에 해당되는 조항과 비(非)독립 정산기구 간의 타지역 이송 화물을 판매하는 행위를 규정한 조항 및 공익사업에 사용하거나 대중을 대상으로 하는 경우는 제외한다는 규정을 삭제함으로써 간주판매의 범위를 간소화하였다

2

납세의무자

가. 일반규정

중국 경내에서 화물, 용역, 무형자산, 부동산을 판매하거나 화물을 수입하는 개인 및 단위(개인사업자 포함)는 증치세의 납세자이고 경외의 법인 또는 개인이 경내에서 서비스를 제공하고 경내에 경영기구를 설치하지 않은 경우에는 구매자를 원천징수의무자로 하며,



다만, 국무원의 규정에 따라 국내 대리인을 위탁하여 세금을 신고·납부하는 경우는 국내 대리인을 원천징수 의무자로 한다.

나. 일반납세자와 소규모납세자

중국의 증치세 납세의무자는 경영규모의 대소 및 회계처리의 건전성 여부에 따라, 일반납세자와 소규모납세자로 구분한다.

즉, 12개월(월별로 신고·납부하는 경우) 또는 연속 4개 분기(분기별로 신고·납부하는 경우)의 전체 과세대상 매출액이 500만위안 또는 그 이하일 경우에는 소규모납세자가 되고 500만위안을 초과하는 경우에는 일반 납세자가 된다.

다만, 연간 매출액 규모가 500만위안에 달하지 못하였다 하더라도 회계처리가 건전하고 정확한 세무자료 제공이 가능할 경우 관할 세무국에 일반납세자 신청을 할 수 있다.

일반납세자 자격요건을 갖춘 기업은 증치세 일반납세자로 등록하여야 하며 국가세무 총국이 별도로 규정한 경우 이외에 일반납세자는 소규모납세자로 전환하지 못한다.

다. 연간 과세대상 매출액의 계산방법

연간 과세대상 매출액에는 납세자가 자진신고한 전체 증치세 과세대상 매출액(면세 매출액과 세무기관의 대리발급세금계산서 매출액 포함)과 조사추징 매출액, 납세평가조정 매출액을 포함한다.

연간 과세대상 매출액 계산 시 아래 두 가지 경우를 유의해야 한다.

- 1) 서비스·무형자산 또는 부동산(이하 '과세대상행위')을 판매하고 공제항목이 있는 납세자는 그 과세대상행위의 연간 과세대상 매출액을 공제 전 매출액에 따라 계산한다.
- 2) 납세자에게 우연적으로 발생한 무형자산을 판매하거나 부동산을 양도한 매출액은 과세대상행위의 연간 과세대상 매출액에 산입하지 않는다.

라. 일반납세자 등록 관리

납세자는 연속 12개월 과세대상 매출액이 500만위안을 초과한 월(또는 분기)의 소속

신고기한이 만료된 후 15일 내에 규정에 따라 일반납세자 등록 절차를 진행해야 한다. 기한 내에 처리하지 않은 경우 관할 세무국은 규정 기한 만료 후 5일 내에 <세무사항 통지서>를 작성하고 납세자에게 5일 내에 관할 세무국에 등록할 것을 통지하며, 기한 내 등록하지 않을 경우 그 다음달부터 매출액과 증치세 세율에 따라 납부세액을 계산하고 납세자가 등록을 완료할 때까지의 매입세액은 공제하지 못한다.

3 세율과 징수율

가. 일반납세자 적용 세율

일반납세자에게 적용하는 증치세의 세율은 기본 세율 13%, 9%, 6% 및 수출 적용 세율 0%로 구분된다.

구분	세율	적용범위
일반계세방법	13%	화물, 가공·수리·수선 서비스, 유형동산 임대 서비스를 제공하고 화물을 수입하는 경우
	9%	교통운송, 우정, 기초통신, 건설, 부동산 임대 서비스를 제공하고, 부동산을 판매하며, 토지사용권을 양도하거나 특정항목의 화물을 판매 및 수입하는 경우
	6%	상기 나열된 13% 및 9%를 적용받는 서비스를 제외한 서비스 제공 및 무형자산을 판매하는 경우
	0%	납세자가 화물을 수출하는 경우, 국제운송 서비스와 항공운송 서비스 및 경외 단위에 제공하는 완전히 경외에서 소비하는 서비스
간이계세방법 (일부 경우 매입세액 공제 불가)	3%	특정 화물의 구입, 판매에 대하여 일반납세자가 간이방법을 채택하여 증치세 납부

* 9%의 낮은 세율을 적용하는 화물 항목:

- ① 농산물, 식물유, 식용 소금
- ② 자연수, 열기, 냉기, 온수, 천연가스, 가정용탄제품
- ③ 도서, 신문, 잡지, 음향 영상제품, 전자출판
- ④ 사료, 화학비료, 농약, 농기계, 농업용 비닐 박막
- ⑤ 국무원이 규정한 기타 화물



나. 소규모납세자 적용 징수율

소규모납세자에게 적용하는 증치세의 징수율은 3%이며, 2023.1.1.부터 2027.12.31.까지 증치세 소규모납세자의 3% 징수율을 적용하는 과세대상 판매수입(3%의 예납징수율을 적용하는 항목 포함)은 1% 징수율로 증치세 징수한다.

다. 혼합판매행위의 세율 적용

혼합판매행위의 세율은 해당거래의 주요업무에 따라 세율 또는 징수율을 적용한다. 예를 들면, 화물의 생산, 도매 또는 소매를 주업무로 하는 기업은 화물의 공급에 해당되는 세율을 적용하고 서비스 업무를 주업무로 하는 기업은 서비스의 제공에 해당되는 세율을 적용한다.

라. 겸영하는 경우의 세율 적용

납세의무자가 세율이 다른 화물의 공급 또는 과세용역의 제공을 겸영하는 경우에는 세율이 다른 화물 또는 과세용역의 공급가액을 분리하여 계산하여야 한다. 공급가액을 구분하여 계산하지 않은 경우에는 높은 세율부터 적용한다.

4

납부세액의 계산

가. 일반납세자

일반납세자에 대한 증치세 납부세액 계산공식은 다음과 같다.

$$\text{납부세액} = \text{당기 매출세액} - \text{당기 매입세액}$$

매출세액은 과세대상행위에 대하여 매출액과 적용 세율에 따라 계산하고 구매자로부터 수취하는 증치세 세액을 말한다. 매입세액은 납세자가 화물, 서비스, 무형자산, 부동산을 구매할 때 지불하거나 부담하는 세액을 말하여 매입세액은 판매자가 수취한 매출세액과 서로 대응된다.

일반납세자가 화물 또는 과세서비스를 공급하면서 공급가액과 매출세액을 포함하여 가격을 정한 경우 아래의 공식에 따라 공급가액을 산출한다.

$$\text{공급가액} = \text{세금이 포함된 공급가액} / (1 + \text{세율})$$

(1) 매출세액의 확정

1) 일반 매출액의 확정

매출액은 과세대상행위에 대하여 판매자가 구매자로부터 수취하는 전부의 대금과 가격외비용(즉 가격외 수입, 예를 들면 위약금, 체납금, 포장비, 포장물 임대료 등)을 말한다.

2) 간주매출액의 확정

- ① 납세자의 최근 시기 동종 화물 또는 과세대상 서비스의 평균 판매가격
- ② 기타 납세자의 최근 동종 화물 또는 과세대상 서비스의 평균 판매가격
- ③ 조성계세가격 = 원가 × (1 + 원가이윤율) + 소비세 세액

상기 공식 중의 원가이윤율은 10%이며, 국무원 세무주관부문은 업계 원가이윤 실제상황에 근거하여 원가이윤율을 조정할 수 있다.

3) 특수 판매방식 하의 매출액의 확정

① 매출에누리 판매방식(折扣销售)

납세의무자가 매출에누리 방식으로 화물을 공급하면서 공급가액과 에누리액을 동일한 세금계산서 금액란에 구별하여 기재할 경우 에누리액을 차감한 후의 공급가액에 대하여 증치세를 계산한다. 만약 에누리액에 대하여 별도로 세금계산서 금액란에 기재하지 않았을 경우 회계처리방법과 관계없이 증치세를 계산할 때에는 에누리액을 공급가액에서 차감할 수 없다.

주의할 것은 현금할인(现金折扣)은 판매 후에 대금의 조속한 회수를 목적으로 발생한 것으로 일종의 이자비용이기에 매출액에서 차감할 수 없다. 또한 매출할인은 품질할인과도



다르다. 품질할인은 화물 판매 후 당해 화물의 품질 원인으로 구매자에게 부여하는 일정한 가격할인이므로 할인 후의 가액으로 세액을 계산한다

② 신규교환 판매방식(以旧换新销售)

화물의 판매와 화물의 회수는 별개의 업무활동이므로 납세의무자가 신규교환 판매방식으로 화물을 판매할 경우 신제품의 동기 판매가격에 따라 세액을 계산한다. 그러나 금·은 장식의 교환업무에 대하여는 판매자가 실제로 수취한 증치세를 포함하지 않은 가액에 따라 증치세를 계산한다.

③ 원금상환 판매방식

원금상환 판매방식은 납세의무자가 화물을 공급한 후 일정 기한 내에 일부 판매대금을 구매자에게 반환하는 판매방식이다. 원금상환 방식으로 화물을 공급할 경우 그 판매액이 공급가액이 되고 원금지출은 공제할 수 없다.

④ 물물교환 판매방식(以物易物销售)

물물교환 판매방식이란 매매거래 쌍방 당사자가 화폐로 결산하지 않고 화물로 정산하여 매매를 실현하는 방식을 말한다. 납세의무자가 물물교환 판매방식으로 화물을 공급할 경우 쌍방 모두 구매와 판매 처리를 동시에 하고 각자가 공급한 화물의 매출액에 따라 매출세액을 계산하고 각자가 수취한 화물의 구매액에 따라 매입세액을 계산한다.

⑤ 포장재의 임대차로 수취한 보증금

납세의무자가 화물을 공급하면서 포장재의 임대로 수취한 보증금에 대하여 독립적으로 회계처리를 하고 기간이 1년 이내이며 또한 아직 기간이 경과하지 아니한 경우 공급가액에 산입하여 증치세를 징수하지 않는다. 그러나 약속기간을 넘거나 1년을 넘겼을 때는 보증금을 공급가액에 산입하여 증치세를 징수한다.

주류의 경우, 맥주와 황주(黄酒)는 상기 방식에 따라 징수하고 맥주와 황주를 제외한 기타 주류 제품을 판매하고 수취한 포장자재 보증금에 대하여는 반환 여부와 회계상 어떻게 처리하였는지와 상관없이 모두 당기 공급가액에 포함시켜 증치세를 징수한다.

(2) 매입세액의 확정

매입세액은 납세의무자가 화물을 구입하거나 과세용역을 제공받을 때 지급하거나 부담한 증치세액이다.

매출세액에서 공제할 수 있는 매입세액은 다음과 같이 증치세 공제 서류상 표시된 증치세액이다.

- 1) 납세의무자가 화물 또는 과세서비스를 구입한 경우, 공급자로부터 취득한 증치세 전용세금계산서에 기재된 증치세액
- 2) 납세의무자가 화물을 수입한 경우, 해관으로부터 취득한 세금완납증서에 기재된 증치세액
- 3) 증치세 납세의무자가 농산물 생산자로부터 면세 농산물을 구입하여 판매할 경우, 구매가격과 공제율 9%에 의하여 계산된 세액. 납세의무자가 면세 농산물을 구입하여 13%의 세율을 적용하는 화물을 생산하거나 위탁가공 또는 수탁가공할 경우 10%의 공제율을 적용한다.
- 4) 2023년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지 선진제조기업은 해당기간에 공제할 수 있는 매입세액의 5%를 집적회로기업(집적회로의 설계, 생산, 패키징테스트(封測), 장비 및 재료 기업) 및 선진공작기계(母機) 생산판매기업은 해당 기간에 공제할 수 있는 매입세액의 15%를 추가 공제할 수 있다.
- 5) 납세자가 국내 여객운송서비스를 구매하고 증치세전용세금계산서를 취득하지 못한 경우 다음과 같이 매입세액을 잠정 확정한다.
 - ① 증치세전자보통세금계산서를 취득한 경우, 세금계산서 상에 기재된 세액을 기준으로 한다.
 - ② 여행자 신분정보를 기재한 항공운송전자티켓을 취득한 경우, 아래 공식에 따라 매입세액을 계산한다.

$$\text{항공여객운송 매입세액} = (\text{가격} + \text{연료부가비}) \div (1 + 9\%) \times 9\%$$

- ③ 여행자 신분정보를 기재한 철도승차권을 취득한 경우, 아래 공식에 따라 매입세액을 계산한다.

$$\text{철도여객운송 매입세액} = \text{액면금액} \div (1 + 9\%) \times 9\%$$

- ④ 여행자 신분정보를 기재한 도로·수로 등 기타 티켓을 취득한 경우, 아래 공식에 따라 매입세액을 계산한다.

$$\text{도로·수로 등 기타 여객운송 매입세액} = \text{액면금액} \div (1 + 3\%) \times 3\%$$



6) 공제불가 매입세액 조정

일반납세인이 화물(고정자산 불포함) 또는 서비스를 구매하여 간이과세방식이 적용되는 과세항목, 면세항목 및 매입세액 공제가 불가능한 비과세 거래에 사용함에 있어 공제불가 매입세액을 구분할 수 없는 경우, 반드시 판매액 또는 수입 비중에 따라 당기 공제불가 매입세액을 기간별로 계산해야 하며, 다음해 1월의 납세신고기간 내에 전체년도 총괄정산을 진행해야 한다. 과거 증치세 잠행조례에서는 익년도 1월 신고시 총괄정산에 대한 언급이 없었으나, 증치세법은 이를 규정함으로써 매년 정산의 필요성을 강조하였다.

7) 장기자산 취득시 매입세액 공제

일반납세인이 취득한 고정자산, 무형자산 또는 부동산(이하 장기자산이라 통칭함)을 일반과세방식이 적용되는 과세항목에 사용함과 동시에 간이과세방식이 적용되는 과세항목, 면세항목, 매입세액 공제가 불가능한 비과세 거래, 단체복리 또는 개인소비(이하 5류 공제불가항목이라 통칭함)에도 사용할 경우, 해당 자산은 혼합용도에 사용된 장기자산에 해당하며, 그에 대응하는 매입세액은 공제는 아래 규정에 따라 처리한다.

① 취득가액이 500만위안을 초과하지 않는 단일항목 장기자산은, 대응하는 매입세액을 매출세액에서 전액 공제할 수 있다

② 취득가액이 500만 위안을 초과하는 단일 장기자산의 경우, 취득 시에 우선 매입세액을 전액 공제하고, 이후 해당 자산이 혼합용도로 사용되는 기간에는 조정연한에 근거하여 5류 공제불가항목에 대응하는 불공제 매입세액을 산정하여 매년 조정한다.

(3) 미공제 매입세액에 대한 환급

증치세법 제 21조는 해당 기간의 매입세액이 매출세액을 초과하는 경우, 납세자가 국무원 규정에 따라 초과분을 차기로 이월하여 계속 공제하거나 환급을 신청할 수 있다고 규정하고 있다. 이에 따라 재정부·세무총국의 《증치세 기말유보세액 환급정책 관련 공고》(2025년 제7호)는 관련 환급 요건과 절차를 구체화하고 있다.

제7호 공고는 환급을 신청하기 위하여 두가지 조건을 제시하고 있으며, 그 조건은 다음과 같다.

1) 기본조건

- 납세·납부 신용 등급이 A급 또는 B급일 것
- 환급 신청 전 36개월 이내에 이월세액 또는 수출퇴세 관련 사기 또는 증치세 전용 세금계산서 허위 발행 사실이 없을 것
- 환급 신청 전 36개월 이내에 탈세로 인해 세무기관으로부터 2회 이상의 처벌을 받은 사실이 없을 것
- 2019년 4월 1일 이후 증치세 즉시 환급(即征即退), 선징후반(先征后返/退) 정책을 적용받은 사실이 없을 것

2) 업종 및 이월매입세액 규모조건

구분	해당 업종	환급 조건	환급 비율
제 1 류	제조업, 과학연구 및 기술서비스업, 소프트웨어 및 정보기술서비스업, 생태보호 및 환경관리업	• 업종자격 요건 충족 시	매월전액
제 2 류	부동산 개발경영업	• 업종자격 요건 충족 • 신청 전 연속 6개월의 기말 신규 증가 유보세액이 모두 0보다 클 것 • 제6개월째 기말 신규 증가 유보세액이 50만 위안 이상일 것	신규 유보세액의 60%
제 3 류	기타 일반 납세자	• 신청 전 연속 6개월의 기말 신규 증가 유보세액이 모두 0보다 클 것 • 6개월째 기말유보세액이 기준 유보세액보다 50만 위안 위안 이상일 것	신규 증가 유보세액 중 • 1억 위안 이하 부분은 매입구성비율×60%, • 1억 위안 초과 부분은 매입구성비율×30%

(6) 매입세액의 전출(進項稅額轉出)

납세의무자가 화물이나 서비스를 구입하면서 규정에 따라 증치세 전용세금계산서를 취득, 보관하지 않았거나 구매한 화물이나 서비스를 간이계세방법, 면세항목, 단체복리, 개인 소비에 사용하거나 또는 화물이나 서비스에 비정상적인 손실이 발생한 경우와 관련된 원자재 및 운송비, 대출서비스, 외식서비스, 주민일상서비스, 오락서비스 등의 매입세액은 매출 세액에서 공제할 수 없으므로 전출하여야 한다.



나. 소규모납세자의 납부세액

- (1) 소규모납세자가 화물을 판매하거나 과세서비스를 제공한 경우 공급가액과 규정된 징수율을 적용하여 간이 방법으로 납부세액을 계산하고 매입세액은 공제하지 않는다.

$$\text{납부세액} = \text{공급가액} \times \text{징수율}$$

- (2) 공급가액에 납부할 세액은 포함되지 않는다. 소규모납세의무자가 화물 또는 과세 서비스를 공급하면서 공급가액과 납부세액을 합산하여 가격을 정하는 방법을 채택한 경우 공급가액은 다음의 공식에 따라 계산한다.

$$\text{공급가액} = \text{세금이 포함된 공급가액} / (1 + \text{세율})$$

- (3) 정확한 과세자료를 제공할 수 있고 건전한 회계처리를 진행하는 소규모납세자는 과세 당국의 승인을 얻은 경우 일반납세자로서의 납부할 세액을 계산할 수도 있다.

- (4) 소규모납세자 면제 적용 조건

2023년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지 월 매출액이 10만원 이하인 증치세 소규모납세자에 대하여 증치세를 면제한다. 여기서 말하는 매출액에는 화물, 서비스, 무형자산, 부동산 등 모든 증치세 과세대상행위로 인한 매출액 합계이다. 소규모납세자의 매출액 합계가 10만원안을 초과하지만 여기서 부동산 매출액을 차감한 후 잔액이 10만원 이하일 경우에는 화물, 가공용역, 서비스, 무형자산의 매출액에 대해서만 증치세를 면제받을 수 있다.

다. 화물을 수입하는 납세의무자의 납부 세액

납세의무자가 화물을 수입한 경우에는 세금계산을 위한 추정가격(组成计税价格)을 근거로 증치세를 계산한다.

$$\text{세금계산을 위한 추정가격} = \text{관세과세가격} + \text{관세}$$

수입 화물이 소비세를 납부하여야 하는 범위에 속할 경우 세금계산을 위한 추정가격에는 소비세도 포함되어야 한다.

세금계산을 위한 추정가격 = 관세과세가격 + 관세 + 소비세

납세의무자가 과세대상 화물을 수입한 경우 증치세 납부세액은 세금계산을 위한 추정가격에 세율을 곱하여 계산한다.

증치세 납부세액 = 세금계산을 위한 추정가격 × 세율

5 신고납부

가. 납세의무 발생시점

- (1) 화물을 판매하거나 과세서비스를 제공하는 경우 증치세 납세의무자의 발생시점은 판매대금을 수령하거나 판매대금의 청구 증빙을 취득한 당일(계약서상 약정한 대금지급일, 미약정 또는 계약서 미체결 시 화물 출하 당일, 서비스·무형자산 양도 완료 당일 또는 부동산 소유권 변경 당일)이다. 세금계산서를 선 발급한 경우에는 세금계산서를 발급한 당일로 한다.
- (2) 과세거래로 간주되는 경우, 납세의무 발생 시기는 과세거래로 간주되는 행위가 완료된 날로 한다.
- (3) 화물을 수입하는 경우, 납세의무 발생 시기는 화물이 통관 신고된 날로 한다.

나. 납세지

- (1) 고정된 생산경영 장소가 있는 납세자는 그 기관 소재지 또는 거주지의 주관 세무기관에 신고하여 납세하여야 한다. 본점과 지점이 같은 현(시)에 소재하지 아니하는 경우, 각각 그 소재지의 주관 세무기관에 신고하여 납세하여야 한다. 단, 성급 이상 재정·세무 주관 부서의 승인을 받아 본점이 본점 소재지의 주관 세무기관에 신고하여 함께 납세하도록 할 수 있다.



- (2) 고정 생산경영 장소가 없는 납세자는 그 과세거래 발생지의 주관 세무기관에 신고하여 납세하여야 한다. 신고 납세하지 아니한 경우, 그 기관 소재지 또는 거주지의 주관 세무기관이 세금을 추가 징수한다.
- (3) 자연인이 부동산을 판매하거나 임대하고, 자연자원 사용권을 양도하며, 건설 용역을 제공하는 경우, 부동산 소재지, 자연자원 소재지, 건설 용역 발생지의 주관 세무기관에 신고하여 납세하여야 한다.
- (4) 화물을 수입하는 납세자는 세관이 정하는 장소에 신고하여 납세하여야 한다.

다. 납부기한

증치세의 고정된 납세기한은 각각 10일, 15일, 1개월 또는 1분기로 되어있고 기한을 정하여 세금을 납부할 수 없을 경우에는 매회 취득한 수입에 따라 계산하여 납부할 수 있다. 소규모납세자, 은행, 재무회사, 투자신탁회사, 신용회사 및 재정부와 국가세무총국이 규정한 기타 납세자는 1분기를 납세기한으로 적용할 수 있다.

납세자가 1개월 또는 1분기를 납세기한으로 할 경우에는 기한이 만료된 날로부터 15일 내에 납세 신고를 하여야 한다. 납세자가 화물을 수입함에 있어서는 해관이 수입 증치세 전용납부서를 작성, 발부한 날로부터 15일 내에 세금을 납부하여야 한다.

6 증치세 세금계산서의 사용과 관리

가. 증치세 세금계산서의 종류와 발급시간

증치세 세금계산서의 종류	일반납세자	보통세금계산서, 전용세금계산서, 자동차판매통일세금계산서, 전자보통세금계산서, 전자전용세금계산서
	소규모납세자	보통세금계산서, 자동차판매통일세금계산서, 전자보통세금계산서
증치세 세금계산서의 발급시간	납세인은 증치세 납부의무 발생 시 세금계산서를 발급해야 한다.	

나. 증치세 전용세금계산서 발급 범위

납세자 종류	발급 범위	
일반납세자	전용세금계산서 발급 불가한 규정: • 상업기업 일반납세자가 도매한 담배, 술, 식품, 의류, 신발과 모자, 화장품 등 소비품 • 소비자 개인에게 판매한 화물, 제공한 과세대상행위(용역, 부동산, 무형자산 거래 등) • 면세 규정을 적용한 경우 • 간이징수정책 규정을 부분 적용한 경우 • 법률, 법규 및 국가세무총국이 규정한 기타 상황	
소규모납세자	자가발급	자원적으로 자가발급(대리발급 불가)
	대리발급	세무기관 대리발급 신청

**7****원천징수제도**

경외 단위와 법인 또는 개인이 경내에서 과세대상거래가 발생한 경우, 구매측을 원천징수의무자로 하며, 국무원의 규정에 따라 경내 대리인을 위임하여 세금을 신고납부하는 경우는 예외로 한다.

원천징수의무 발생시기는 앞서 언급한 “납세의무 발생시점”, 원천징수 기한은 앞서 언급한 “납부기한”의 내용을 적용하며, 원천징수의무자의 소재지 또는 거주지 관할 세무기관에 신고·납부하여야 한다.

원천징수의무자는 다음의 공식에 따라 원천징수세액을 계산한다.

$$\text{원천징수 세액} = \text{구매자가 지불하는 대금} \div (1 + \text{세율}) \times \text{세율}$$

8**수출 재화 및 서비스에 대한 증치세의 환급(면세)**

수출 화물 및 서비스에 대해 이미 부담했거나 부담해야 하는 증치세와 소비세 등 간접세에 대해 환급 또는 면제를 실행하는 것은 국제 사회에서 통용하는 관례로, 각국의 수출 화물 및 서비스의 공평 경쟁을 장려하기 위해서이다.

가. 기본 환급정책

중국의 증치세 환급(면제) 제도의 두 가지 기본정책은 다음과 같다.

(1) 세금 환급(면제) 정책 - 수출 면세 및 환급(영세율)

증치세 일반납세자, 증치세 일반계세방법(간이계세방법과 대응됨)을 실행하는 경내 법인 또는 개인에게 영세율 정책이 적용되며,

첫째, 수출단계의 화물 또는 가공용역 및 특정 서비스에 발생하는 증치세를 면제한다.

둘째, 수출 화물 또는 가공용역 및 특정 서비스의 전단계에 포함된 매입세액을 환급한다.

(2) 면세 정책

수출단계의 증치세는 면제하나 전단계에 포함된 매입세액은 환급하지 않는 정책이다. 이 방식은 주로 조건에 부합하는 아래 수출화물용역(예시)에 적용받을 수 있다.

- ① 내료가공 재수출화물
- ② 증치세 소규모 납세인이 수출한 화물
- ③ 특수구역 내 기업이 수출한 특수구역 내 화물
- ④ 특수구역 내 기업이 경외의 단위 또는 개인에게 제공하는 가공수리수선 용역
- ⑤ 동일한 특수구역, 상이한 특수구역 내 기업간에 판매한 특수구역 내 화물
- ⑥ 국가세무총국에서 규정한 피임약, 황금·백금 성분이 함유된 상품, 다이아몬드, 농업생산자가 자체적으로 생산한 농산물

납세자는 면세 혜택을 받을 수 있음에도 불구하고 면세를 포기할 수 있으며, 이 경우 36개월 이내에는 다시 면세 신청을 할 수 없다. 또한 면세와 영세율의 규정을 동시에 적용할 수 있는 경우 우선적으로 영세율을 적용한다.

나. 환급세액의 환급세율

수출 화물의 증치세 환급률은 국가세무총국에서 별도로 규정한 경우 이외에는 그 화물의 세율을 적용한다. 하지만 서로 다른 환급률을 적용하는 화물, 가공용역, 서비스의 경우 분리하여 통관, 환급(면제) 신고를 해야 하며 그러하지 않았거나 분리가 불가능할 경우 낮은 환급률을 적용한다.

다. 환급세액의 계산방법

(1) “면세, 충당, 환급”세의 계산방법

“면세, 충당, 환급”세의 계산방법은 생산한 화물을 직접 또는 위탁하여 수출하는 생산 기업에 적용된다. 여기서 생산기업이란 독립적으로 회계처리하고 관할 세무기관으로부터 일반납세자임을 확인받았음은 물론 실제로 생산능력이 있는 기업을 말한다.

면세는 생산기업이 직접 수출하거나 또는 수출기업에 위탁하여 수출한 자가 생산 화물에 대하여 그 기업의 생산·판매 단계에서의 증치세를 면제하는 것이다.



충당세는 생산기업이 직접 수출하거나 수출기업에 위탁하여 수출한 자가 생산 화물에 소모된 원재료, 부품, 연료 등에 포함되어 환급하여야 할 매입세액을 국내에서 판매한 화물의 납부세액에서 공제하는 것을 의미한다.

환급세는 생산기업이 직접 수출하거나 수출기업에 위탁하여 수출한 자가 생산 화물의 당월내 충당할 매입세액이 납부세액보다 많은 경우 충당하지 못한 부분에 대하여 환급하는 것을 의미한다.

1) 당기 납부세액의 계산

당기 납부세액 = 당기 국내 판매 화물의 매출세액 - (당기 매입세액 - 당기 면세 불능 및 충당 불능 세액) - 전기 충당하지 못한 매입세액

당기 면세 불능 및 충당 불능 세액 = 당기 수출화물의 본선인도가격(FOB) × 외화인민폐환산율 × (수출화물의 증치세 세율 - 수출화물의 환급세율)

2) 환급가능세액의 계산

환급가능세액 = 수출화물의 본선인도가격 × 외화인민폐환산율 × 수출화물의 환급률

3) 당기 환급세액 및 면세, 충당세액의 계산

① 당기 말 충당세액의 잔액 ≤ 당기 환급가능세액

당기 환급세액 = 당기 말 충당세액의 잔액

당기 말 면세, 충당세액 = 당기 환급가능세액 - 당기 환급세액

② 당기 말 충당세액의 잔액 > 당기 환급가능세액

당기 환급세액 = 당기 환급가능세액

당기 말 면세, 충당세액 = 0

(2) “면세, 환급”세의 계산방법

면세, 환급세의 계산방법은 생산능력이 없는 무역기업이 수출한 화물이나 위탁 가공 수리한 화물을 수출하는 일반납세자에 적용한다.

면세는 수출화물에 대하여 수출단계에서 증치세를 징수하지 않는 것을 의미하고, 환급세는 화물 수출 전에 실제로 부담한 세액을 규정된 환급세율에 따라 계산하여 환급하는 것을 의미한다.

무역기업의 환급세액 계산공식은 다음과 같다.

- 1) 위탁가공, 수리 수선한 화물 이외의 화물을 수출하는 환급세액의 계산

$$\text{당기 환급세액} = \text{수출화물의 구매전용 세금계산서상 매입액} \times \text{수출화물의 환급률}$$

- 2) 위탁가공, 수리 수선한 화물을 수출하는 환급세액의 계산

$$\text{당기 환급세액} = (\text{가공, 수리 수선에 사용된 원재료 가격} + \text{가공비}) \times \text{수출화물의 환급률}$$

라. 수출 환급(면제)의 신고

납세자가 수출화물에 대하여 세금 환급(면제) 규정을 적용할 경우 수출 신고서 등 관련 증빙서류에 근거하여 규정된 환급(면제) 신고 기한 내에 월별로 관할 세무기관에 신고하여야 한다.

9 관련 법령²²⁾

- 1) 증치세법
- 2) 증치세법 실시세칙
- 3) <재정부 세무총국의 증치세법 시행 후 증치세 우대정책 연계사항에 관한 공고> (재세[2026]10호)
- 4) <과세기준 등 증치세 징수관리 사항에 관한 공고>(국가세무총국공고 2026년 제4호)
- 5) <증치세 일반납세자 등록관리에 관한 사항에 관한 공고>(2026 국가세무총국공고 제2호)
- 6) <수출업무 증치세 및 소비세 환급(면제)세 관리방법' 발표에 관한 공고>(국가세무총국 공고 제5호)
- 7) <증치세 과세의 구체적인 범위에 관한 사항의 공고>(재세[2026]9호)

22) 본 책자에서 기재한 내용 외의 증치세 세부내용 변동에 관한 법령은 국가세총국(State Taxation Administration)에서 발표한 법령을 참고할 수 있다.(<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810341/n810825/index.html?title=>)



- 8) <증치세 과세거래 매출액 계산방법 명확화에 관한 공고>(재세[2026]12호)
- 9) <수출업무 증치세 및 소비세 정책에 관한 공고>(재세 2026년 제11호)
- 10) <증치세 미공제 이월공제세액 환급실시 강화에 대한 공고>
(재정부, 세무총국 공고 2025년 제7호)



X

중국의 개인소득세 과세제도



X

중국의 개인소득세 과세제도

1

개요

중국의 개인소득세는 급여 및 임금, 개인공사업자의 생산·경영소득 등 자연인이 얻는 소득을 과세대상으로 하는 조세로서 2018년 연말까지 총 일곱 번의 개혁을 진행하였으며, 종전 소득별 분류과세체계에서, 2019년 1월 1일부터는 새로운 형태인 일부소득에 대한 종합과세와 이외의 소득에 대한 분류과세의 복합적인 형태의 정책을 실행하였다.

2

납세의무자와 원천징수의무자

가. 납세의무자

개인소득세의 납세자는 중국 국적의 개인뿐만 아니라 중국 경내에서 소득을 취득한 외국국적의 개인사업자, 개인소유기업과 동업기업 투자자가 될 수도 있으며, 주소 및 거주기간 등의 구분기준에 따라 세수상 거민개인과 비거민개인으로 구분될 수 있다.

구분	세수상 거민개인(거주자)	세수상 비거민개인(비거주자)
정의	중국 경내에 주소를 두고 있거나, 주소를 두고 있지 아니하나 1개 납세연도 내에 중국 경내에서 누적 만 183일 이상을 거주한 개인	중국 경내에 주소를 두고 있지 아니하고 동시에 거주하지 아니하거나 또는 주소를 두고 있지 아니하고 1개 납세연도 내에 중국 경내에서의 거주기간이 만 183일 미만인 개인
과세대상 소득	중국 경내 및 경외에서 얻은 소득	중국 경내에서 얻은 소득

* 183일의 계산은 입국일과 출국일을 포함하지 않는다. 한편, 주소지가 없는 개인이, 이전 6년 연속기간 동안(2019년 이전은 5년 연속기간), 매년 누적 183일 이상을 중국에 거주하지 않았거나, 연속 30일 이상의 기간을 경외에 체류한 적이 있는 경우에는, 경외 원천소득에 대해서는 개인소득세를 납부하지 않아도 된다.



한편, 주소지가 없는 개인이, 이전 6년 연속기간 동안(2019년 이전은 5년 연속기간), 매년 누적 183일 이상을 중국에 거주하지 않았거나, 연속 30일 이상의 기간을 경외에 체류한 적이 있는 경우에는, 경외 원천소득에 대해서는 개인소득세를 납부하지 않아도 된다.

체류기간	경내 원천소득		경외 원천소득	
	국내고용주가 지급	국외고용주가 지급	국내고용주가 지급	국외고용주가 지급
1일~182일	경내근무기간에 대한 소득세만 과세 ¹⁾	비과세 ²⁾	비과세 ³⁾	비과세
183일~6년	과세	과세	과세	비과세
6년초과	과세	과세	과세	과세

- 1) 체류기간의 계산시 출국일과 입국일을 제외한다. 예를 들면, 홍콩에 거주하는 직원이 심천에 매주 월요일에 출근하여, 금요일까지 체류한 후, 금요일에 홍콩으로 돌아간다고 할 경우, 상기 직원의 중국내 체류기간은 매주 화요일에서 목요일까지 3일간이며, 52주간 3일씩 체류한 것으로 보아 156일이 되어 거주자 요건을 충족하지 않는다.
- 2) 중국국내법에 따르면, 91일 이상 체류의 경우, 국외고용주가 지급하는 소득에 대해서도 과세이나, 한중조세조약에 따라, 중국내 체류기간이 183일 미만일 경우, 고정사업장을 형성하지 않는 한, 국외고용주가 지급하는 소득에 대해서 과세를 면제하고 있다.
- 3) 주소지가 없는 개인이 고위급(경내기업의 이사, 감사 및 고위관리 직무직 개인을 의미하며, 고위관리 직무에는 기업의 총경리, 부총경리, 각 기능 총 책임, 총감 및 기타 유사한 관리직 직무를 포함한다)의 경우 조세조약에 의거 면제가 되지 않을 경우 과세된다.

나. 원천징수의무자

개인에게 과세소득을 지급하는 기업 및 기타 단체는 개인소득세를 원천징수해야 할 의무가 있다. 원천징수의무자는 매월 또는 매회기준으로 예비공제 또는 대리공제하는 세금을 익월 15일 이내에 국고에 납입하고, 세무기관에 개인소득세 공제납부 신고표를 제출하여야 한다.

3 과세대상소득

가. 항목별 과세소득

개인소득세 과세대상소득은 9개의 항목으로 구분되며, 각 항목의 구체적인 내역은 아래와 같다.

- (1) 임금·급여 소득 : 개인이 임직 또는 고용으로 취득한 임금, 급여, 상금, 연말 추가급여, 근로배분이익, 보조금, 수당 및 임직, 고용과 관련한 기타 소득이다.

한편, 개인이 수령하는 개인양로금은 급여소득으로 계상하되, 종합소득에 포함하여 신고하지 않고, 분리하여 단독으로 3%의 세율에 따라 개인소득세를 계산 납부한다.

- (2) 노무보수 소득 : 개인이 각종 비고용 노무에 종사하여 취득한 소득이다. 설계, 장식, 설치, 제도, 화학실험, 측정, 의료, 법률, 회계, 자문, 강의, 보도, 방송, 번역, 교열, 서화, 조각, 영화, 녹음, 녹화, 공연, 연기, 광고, 전시, 기술서비스, 소개서비스, 중개서비스, 대리서비스 및 기타 노무를 포함한다.

- (3) 원고료 소득 : 개인이 작품을 도서, 신문, 정기간행물 형식으로 출판, 발표하여 취득한 소득이다. 작가가 사망한 후 재산 상속인이 취득한 유작 원고료 또한 동 항목에 따라 개인소득세를 징수한다.

- (4) 특허권사용료 소득 : 개인이 특허권, 저작권, 상표권, 비특허기술 및 기타 특허의 사용권을 제공하고 취득한 소득이다. 저작권의 사용권을 제공하여 취득한 소득은 원고료소득에 포함시키지 아니한다. 작가가 본인 문자 작품의 친필원고 또는 복사본을 공개 경매(경매입찰)하여 취득한 소득은 특허권사용료 소득 항목에 따라 과세한다.

- (5) 경영 소득 : 개인사업자의 생산, 경영소득은 주로 아래 네 가지를 포함한다.

- 개인사업자가 공업, 수공업, 건축업, 교통운수업, 상업, 요식업, 서비스업, 수리업 및 기타 업종의 생산, 경영에 종사하여 취득한 소득
- 개인이 정부 관련 부서로부터 영업허가증을 발급받아 교육, 의료, 자문 및 기타 유료 서비스 활동에 종사하여 취득한 소득
- 상술한 개인사업자와 개인이 취득한 생산, 경영과 관련한 각종 과세소득, 기업 및 사업단위에 대한 도급경영, 임차경영 소득
- 개인이 도급경영, 임차경영 및 재도급, 재임대를 통하여 취득한 소득

- (6) 이자, 주식배당금, 이익배당금 소득 : 개인이 채권, 주식을 보유함으로써 취득한 이자, 주식배당금, 이익배당금이다. 개인주주가 무상증자로 인하여 지분을 취득한 경우에는 “이자, 주식배당금, 이익배당금 소득” 구분에 따라 개인소득세를 납부해야 한다. 반면에, 인정된 개인연금 상품에 가입하여 연금을 납부한 개인양로금 계좌로 입금된 투자수익은 개인소득세를 잠정 징수하지 않는다.
- (7) 재산임대 소득 : 개인이 건축물, 토지사용권, 기계설비, 자동차, 선박 및 기타 재산을 임대하여 취득한 소득이다. 재산은 동산과 부동산을 포함한다.
- (8) 재산양도소득 : 개인이 유가증권, 주식, 건축물, 토지사용권, 기계설비, 자동차, 선박 및 기타 자기재산을 타인 또는 단위에게 양도하여 취득한 소득이다. 경내 상장회사 주식을 양도하여 취득한 소득은 개인소득세를 잠정 징수하지 않는다.
- (9) 우연소득 : 개인이 수상, 복권 당첨 및 기타 우연적으로 취득한 소득이다.

거주자 개인이 취득한 제(1)~제(4)호의 소득(이하 “종합소득”)은 납세연도를 기준으로 개인소득세를 합산하여 계산한다. 비거주자 개인이 전항 제(1)~(4)호의 소득을 취득하는 경우에는 매월 또는 매회 기준으로 개인소득세를 항목별로 구분하여 계산한다.

상기 발생한 소득에 대하여서는 현금형태로 지불되는 것 이외에 실물, 유가증권 등 형태로 지급되는 경우에 대해서도 납세의무가 발생한다. 실물 형태로 취득할 경우 취득한 증빙에 취득가격을 명시하여야 하며, 가격이 명시되어 있지 않거나 명시가격이 현저히 낮은 경우에는 시장 가격을 기준으로 조정하여 과세소득을 계산하여야 한다.

나. 국외원천소득

일정조건을 충족하는 거주자 개인은 아래와 같은 국외원천소득에 대해서 과세의무를 진다.

- (1) 재직, 고용, 계약이행 등으로 인해 중국 경외에서 노무를 제공하고 취득한 소득
- (2) 국 경외 기업 및 기타 조직이 지급 및 부담하는 원고료 소득
- (3) 각종 특허권이 중국 경외에서 사용을 허가 받아 이를 통해 취득한 소득
- (4) 중국 경외에서 생산 및 경영활동에 종사하여 취득한 생산 및 경영활동과 관련된 소득
- (5) 중국 경외 기업, 기타 조직 및 비거주자 개인이 취득한 이자, 주식배당금, 배당 소득
- (6) 재산을 임차인에게 임대해주어 중국 경외에서 사용하여 취득한 소득
- (7) 중국 경외로 양도한 부동산, 중국 경외 기업 및 기타 조직에 대한 투자로 구성된 주식, 지분권 및 기타 권익성자산(이하 ‘권익성자산’) 또는 중국 경외에서 기타

재산을 양도하고 취득한 소득

단, 중국 경외 기업 및 기타 조직에 대한 투자로 구성된 권익성자산을 양도할 경우, 해당 권익성자산이 양도되기 3년 전(연속 36개월분) 어느 기간에 피투자기업 또는 기타 조직의 자산 공정시장가액 50% 이상이 직간접적으로 중국 경내에 위치한 부동산으로부터 나온 경우, 취득한 소득은 중국 경내가 원천인 소득이 된다.

(8) 중국 경외 기업, 기타 조직 및 비거주자 개인이 지급 및 부담한 우발소득

거주자 개인은 상기 (1)~(3)에 해당하는 경외원천 소득 및 (4)에 해당하는 경영소득에 대해 경내 종합소득 및 경영소득과 통합하여 과세액을 계산하여야 한다. 경영소득 합산시, 결손금은 타국가에서 발생한 경영소득과 서로 상계할 수 없으며, 동일국가에서 발생한 경영소득과는 상계할 수 있다.

한편, 경영소득을 제외한 국외원천 기타항목소득은 경내 기타항목소득과 합산하여 과세액을 계산하지 않고 각각 단독으로 계산한다.

다. 외국인에 대한 비과세소득

외국인 개인보조금에 대한 개인소득세 우대정책의 지속 실시에 관한 공고(재세[2023] 29호)에 근거하여 중국에서 근무하는 외국인 개인은 중국 개인소득세법의 주민 개인 조건에 부합되는 경우 중국인 개인과 동일하게 특별부가공제항목에 대한 공제를 받거나. 아래 표에 열거된 주택 수당, 언어 교육비, 자녀 교육비 등에 대해서 비과세 혜택(2027년 12월 31일까지)을 향유할 수 있다. 다만, 외국인 개인은 두 가지 방안에서 한 가지만 선택 가능하며 한번 선택할 경우 1개 납세연도 내에서 변경할 수 없다. 2028년 1월 1일부터 외국인의 주택 수당, 언어 교육비, 자녀교육비 등 면세 혜택을 취소하며 전부 종합과세 제도로 전환된다.

구분	비과세대상	비 고
1	주택보조, 식대보조, 세탁비용	처음 해당 보조금을 취득하거나, 보조금액과 지급방식에 변동이 있는 월의 익월 급여에 대한 개인소득세 신고 시 함께 신고
2	이사비용	외상투자기업과 외국기업의 중국 경내기구와 장소에서 이사비용 명목으로 매월 혹은 정기적으로 외국국적 직원에게 지급하는 비용은 급여소득에 포함되며, 개인소득세를 징수함
3	언어교육비와 자녀교육비	외국국적 직원 본인의 언어교육비만 해당됨
4	중국 경내 혹은 해외 출장비용	출장 시, 교통비, 숙박비용의 세금계산서와 기업의 출장 관련 자료를 제공하여 세무기관의 확인을 거친 후 면세 가능
5	고국 방문 비용	외국국적 직원 본인의 고국 방문 교통비용에 대해서 면세 가능

상기 비과세대상에 대한 개인소득세를 면제받으려면, 관련 유효 증빙문건(세금계산서, 증명서, 근로계약서)을 주관 세무기관에 제출하여야 하며, 세무기관의 심사확인 후 합리적인 수준에 대해서 개인소득세를 면제받을 수 있다.

4 세전공제 항목

가. 종합소득에 대한 세전 공제

2018년부터 시행되고 있는 중국 개인소득세법 신규정책에 따라 중국 세무기관은 과거 단일 세목별로 과세하던 개인소득세를 2019년 1월1일부터 발생하는 소득에 대하여 임금과 급여소득, 노무 소득, 원고료와 특허권 네가지 소득항목을 아래 표와 같이 종합소득으로 합산하며 익년 3월부터 6월(6월 30일까지)에 정산신고 하는 종합소득과세 정책으로 수정 변경하였다.

종합소득	합산방식
급여 소득	연간 수령액을 합산, 단 스타트업, 주식증치권, 제한성주식, 주식보상 등 지분인센티브 소득을 취득하고 관련 조건을 충족하는 경우 해당 연도의 종합소득에 포함되지 않으며, 별도로 세금계산(2027년 12월31일까지)
노무보수 소득	연간 수입액의 20%금액을 차감한 후의 금액 합산
특허권사용료 소득	매회수입이 4,000위안 미만일 경우, 800위안 차감후 금액을 합산, 매회수입이 4,000위안 이상일 경우 매회수입액의 20%금액을 차감한 후의 금액 합산
원고료 소득	매회수입이 4,000위안 미만일 경우, 800위안 차감후 금액의 70%를 합산하며, 매회수입이 4,000위안 이상일 경우 매회수입액의 20%금액을 차감한 후의 금액의 70%를 합산

(1) 기본공제

납세자는 연간 6만위안(월 5천위안)까지 기본공제가 가능하다.

(2) 특정항목 공제

법정사회보험료 개인부담분 및 주택기금에 대해서는 각 지역별 기준에 따라 종합소득으로부터 공제가 가능하다.

(3) 특정항목 부가공제

2019년 1월 1일부터 실행하는 개인소득세법 및 개인소득세 특별 추가 공제 기준 인상에 관한 통지문 (국발 [2023] 13호)에 의거하여, 자녀교육비, 계속 교육비, 중병 의료비, 주택 대출 이자 또는 주택 임대료, 노인 부양비, 3세이하 영유아 양육비 등 7가지 항목을 특정항목 부가공제 사항으로 규정하고 있다.

- ① 자녀 교육비 : 매월 매 자녀에 대하여 월 2,000위안 정액으로 공제 가능하다.
- ② 계속 교육비 : 납세인의 중국 국내에서의 학력 교육 지출이 발생할 경우 월 400위안 기준 정액 공제한다. 동일 학력에 대하여 최고 48개월간 공제할 수 있다. 기능직 인원 및 전문기술 인원의 자격증을 유지하기 위한 교육비 지출의 경우, 관련자격증을 취득한 해에 한해서 3,600위안을 한도로 공제가 가능하다.
- ③ 중병 의료비 : 1개 과세연도에 기본 의료보험 관련 비용 지출에 대하여 의료보험 보상 후 개인이 부담하는 금액이 15,000위안 이상일 경우 연말 정산시 80,000위안 한도내에서 실제 발생금액에 따라 공제 가능하다.
- ④ 주택 대출 이자 : 중국에서 납세인 또는 배우자가 단독으로 또는 공동으로 주택 공적금 대출을 사용하여 중국내 주택을 구매 시 발생하는 생애 최초 주택자금대출 이자에 대해서 발생 연도부터 1,000위안의 표준으로 공제 가능하다. 공제 기한은 최고 240개월이다.
- ⑤ 주택 임차료 : 납세인의 주요 근무 도시에 본인 소유의 주택이 없을 경우 발생한 임차료 지출에 대하여 다음 기준에 따라 정액공제가 가능하다.
 - 직할시, 성 수도 도시, 계획 단열시 및 공무원이 확정된 기타 도시: 1,500위안/월
 - 시구역내의 호적인구가 100만 이상인 도시: 1,100위안/월
 - 시구역내의 호적인구가 100만 미만인 도시: 800위안/월
- ⑥ 노인 부양 : 독생자녀일 경우 월 3,000위안 기준에 따라 정액공제하며, 독생자녀가 아닐 경우에는 월 3,000위안을 형제자매와 분담하여 공제하나 각 개인의 월 공제금액은 1,500위안을 초과하지 못한다.
- ⑦ 3세이하 영유아 양육비 : 3세이하 영유아 양육 지출비용을 월 2,000위안 기준에 따라 정액공제하며, 상기 2,000위안은 부부일방 또는 부부가 각각 50% 씩 분담하여 공제 받을 수 있으나, 상기 분담비율은 연도 내 변경할 수 없다.



- ⑧ 개인양로금 개인계좌 납부액 : 개인이 개인양로금 납부계좌에 지급한 개인양로금은 실제납부한 금액을 기준으로 연간 12,000위안을 한도로 공제받을 수 있다.

주택 대출 이자와 주택 임차료는 두 항목중 실제 상황에 따라 한 항목만 선택하여 공제할 수 있다. 자녀 교육비, 계속 교육비, 주택 대출이자 또는 주택 임차료, 노인 부양비 및 3세이하 영유아 양육비는 매월 급여에서 공제할 수 있다. 중병의료비는 발생한 연도 익년 연말 정산시에 정산한다.

(4) 법규에 의한 기타공제

개인소득세법 이외의 별도 규정에 의하여 인정되는 공제액으로서, 세수 우대형 상업건강 보험료 또는 세수 연장형 상업양로보험료, 개인이 본인 소득을 교육사업 또는 기타 공익 자선사업에 기부한 부분 등을, 소득세과세표준의 30% 한도내에서 추가공제가 가능하다.

(5) 근로관계해지등에 따른 일시불 보상소득에 대한 신고 납부

개인이 근로관계해지로 인하여 취득하는 일시불 보상소득(사용업체가 지급하는 경제보상금, 생활보조금 및 기타보조금 포함)은 해당지역 직전년도 종업원평균급여의 3배를 초과하지 않는 부분은 개인소득세를 과세하지 않으며, 3배를 초과한 부분은 당년도 종합소득에 산입하지 아니하고, 단독으로 종합소득세율표를 적용하여, 신고 납부한다.

나. 기타항목에 대한 세전 공제

기타 소득항목별 세전공제는 다음과 같다.

- 1) 경영소득 : 1개 사업년도의 수입을 얻기 위하여 투입한 원가, 비용 및 손실을 차감
- 2) 재산임대소득 : 매회 수입이 4,000위안을 초과하지 않을 경우 800위안을 차감하고, 4,000위안을 초과할 경우에는 수입액의 20%를 차감
- 3) 재산양도소득 : 재산양도수입에서 재산원가 및 합리적인 비용을 차감
- 4) 이자, 배당소득과 우연소득 : 없음

5 개인소득세율

가. 소득항목별 세율

(1) 종합소득은 3%~45%의 초과누진세율을 적용한다.

급수	연간 과세소득액	세율(%)
1	0 ~ 36,000위안	3
2	36,000위안 ~ 144,000위안	10
3	144,000위안 ~ 300,000위안	20
4	300,000위안 ~ 420,000위안	25
5	420,000위안 ~ 660,000위안	30
6	660,000위안 ~ 960,000위안	35
7	960,000위안 초과 부분	45

(2) 경영소득은 5%~35%의 초과누진세율을 적용한다.

급수	연간 과세소득액	세율(%)
1	0 ~ 30,000위안	5
2	30,000위안 ~ 90,000위안	10
3	90,000위안 ~ 300,000위안	20
4	300,000위안 ~ 500,000위안	30
5	500,000위안 초과 부분	35

(3) 이자, 주식배당금, 이익배당금 소득, 재산임대소득, 재산양도소득 및 우연 소득에 대해서는 비례세율을 적용하며 세율은 20%이다.

(4) 개인연금선행도시에 거주하는 개인이 연금에 가입하고 납부한 계좌로부터 수령하는 연금에 대해서는 비례세율을 적용하며 세율은 3% 이다.

나. 종합소득 누계 원천징수율 및 월환산 세율

(1) 임금·급여소득에 대한 누계 원천징수율은 다음 표와 같다.

표1. 누계원천징수율

급별	누계원천징수 과세 소득	원천징수율(%)	속산공제액
1	36,000위안	3	0
2	36,000위안 ~ 144,000위안	10	2,520
3	144,000위안 ~ 300,000위안	20	16,920
4	300,000위안 ~ 420,000위안	25	31,920
5	420,000위안 ~ 660,000위안	30	52,920
6	660,000위안 ~ 960,000위안	35	85,920
7	960,000위안 초과 부분	45	181,920

표2. 월환산세율

급별	과세소득액	원천징수율(%)	속산공제액
1	3,000위안 미만	3	0
2	3,000위안 초과 12,000위안	10	210
3	12,000위안 초과 25,000위안	20	1,410
4	25,000위안 초과 35,000위안	25	2,660
5	35,000위안 초과 55,000위안	30	4,410
6	55,000위안 초과 80,000위안	35	7,160
7	80,000위안 초과 부분	45	15,160

(2) 거주자 개인이 취득하는 연간 일시불 상여금에 대한 적용세율

〈개인이 취득하는 연간 일시불 상여금 등의 개인소득세 과세 방법 조정에 관한 국가 세무총국의 통지〉(국세발 [2005] 9호)의 규정에 부합되는 경우, 연간 일시불 상여금 소득을 12개월로 나눠 얻은 액수에 월 환산 종합소득세율표(이하 ‘월환산세율표’로 약칭)에 따라 확정된 세율과 속산공제액을 적용하여 단독으로 개인소득세를 계산 및 납부할 수 있다.

한편, 상기 규정은 연간 일회성 장려금 등 소득세 우대정책의 계속 실시에 관한 공고(재세[2023] 30호)에 따라 2027년 12월 31일까지 유효하며, 2028 1월 1일부터는 거주자 개인이 수령하는 연간 일시불 상여금은 당해연도의 종합소득에 산입하여 개인소득세를 계산 및 납부하여야 한다.

(3) 노무보수소득에 대한 누계원천징수율은 다음 표3과 같으며, 원고료 및 특허권사용료 소득에 대한 원천징수세율은 20%이다.

 표3. 누계원천징수율

급별	누계원천징수 과세 소득	원천징수율(%)	속산공제액
1	0 ~ 20,000위안	20	0
2	20,000위안 ~ 50,000위안	30	2,000
3	50,000위안 초과 부분	40	7,000

6 개인소득세 신고납부

가. 임금·급여 소득에 대한 월별 원천징수

개인소득세 원천징수 의무자는 거주자 개인에게 임금·급여 소득 지급 시 누계원천공제법(아래 표 참조)에 따라 개인소득세를 원천공제한 후에 월별로 신고의무를 이행하여야 한다. 비거주자 개인에게 임금·급여 소득 지급 시에는 매월의 수입에서 5,000위안의 비용을 차감한 후 개인소득세를 계산하여 월별 납부한다.

구분	세수상 거주자	세수상 비거주자
월별 개인소득세 원천징수계산 방법	- 누계 원천징수대상소득액 = 누계 소득 - 누계 면세소득 - 누계 차감비용 - 누계 특별공제 - 누계 특별부가공제 - 법에 의거하여 확정된 기타 공제의 누계액 - 당기 원천징수세액 = (누계 원천징수대상소득액 × 원천공제율* - 속산공제액) - 누계 감면세액 - 누계 기납부 원천징수세액 * 거주자에게 적용되는 “개인소득세세율표 1 (국가세무총국공고 2018년 제61호 첨부 참조)” 상의 세율 및 공제액 적용	- 과세소득금액 = 매월 수입액 - 5,000위안 - 원천징수세액 = 과세소득금액 × 세율* - 속산공제액 * 비거주자에게 적용되는 “개인소득세세율표 3(국가세무총국공고 2018년 제61호 첨부 참조)” 상의 세율 및 공제액 적용
면세 혜택 및 특별부가공제 적용	납세자는 외국인 개인소득세 면세혜택과 특별부가공제 중에서 선택할 수 있음	납세자는 외국인 개인소득세 면세혜택 신청할 수 있음
개인소득세 종합 정산신고	정산신고 필요	정산신고 불필요, 단, 세수상 비거주자에서 거주자로 변경된 경우 정산신고 필요

나. 기타의 소득의 월별 또는 횡수별 원천징수

개인소득세 원천징수의무자가 개인에게 지급하는 노무보수소득, 원고료소득, 특허권 사용료 소득, 이자·주식배당금·이익배당금 소득, 재산임대소득, 재산양도소득 및 우연소득 지급 시 월별 또는 횡수별로 개인소득세를 원천징수해야 한다. 노무보수소득, 원고료소득 및 특허권사용료 소득은 연속적으로 발생하는 경우 1개월을 1회로 보며, 이외의 경우에는 매 지급시점을 1회로 본다. 이자·주식배당금·이익배당금 소득, 재산양도소득 및 우연소득은 매 지급시점을 1회로 보며, 재산임대소득은 1개월을 1회로 본다.

다. 종합소득 연말정산신고

거주자 개인은 과세년도 종료 후 해당년도의 1월 1일부터 12월31일까지 취득한 급여, 노무보수, 원고료, 특허권사용료등 4개항목의 소득(이하 '종합소득')에 대하여 아래와 같은 계산공식에 근거하여 익년도의 3월부터 6월까지 정산신고를 수행하여야 하며, 중국 경내의 무주소 납세인이 연도확정신고를 개시하기 전에 출국할 경우, 출국 전에 처리할 수 있다. 또한, 사정상 3월1일부터 3월20일의 기간에 정산신고를 수행하여야 하는 경우, 사전예약을 할 수 있다.

$$\begin{aligned} \text{연도 정산 환급/추가세액} = & [(\text{종합소득 수입액} - 60,000 \text{ 위안} - \text{'3험 1금' 등 특정항목공제} \\ & - \text{자녀교육비 등 특정항목부가공제} - \text{법규에 의한 기타공제} - \text{기부} \\ & \times \text{적용세율} - \text{속산공제액}] - \text{연도 예납세액} \end{aligned}$$

경외소득을 취득한 경우, 경외 납세연도와 양력연도가 불일치할 경우, 경외 납세연도의 최종일이 소속된 양력연도를 경외소득과 대응되는 중국의 납세연도로 한다.

납세인에게 규정에 따라 납세신고를 하지 않거나, 세금 미납 또는 과소납부, 허위납세신고, 세무검사 비협조, 허위승낙 등 행위가 존재할 경우, 이는 신용정보시스템에 반영되며, 중요신용상실에 해당될 경우, 관련 규정에 따라 신용에 제약을 받을 수 있다.

한편, 아래의 경우에는 정산신고처리를 하지 않을 수 있다.

- ① 거주자 개인이 취득한 종합소득에 관하여 연말 종합소득수입이 12만위안을 초과 하지 않으면서 정산하여 추가 납부를 해야 할 경우 또는 연말정산으로 추가납부할 세금이 400위안을 초과하지 않는 경우
- ② 납세자의 예납세액과 연간납부세액이 일치하는 경우 또는 연말정산 환급을 신청하지 않을 경우



또한, 2024년 1월 1일부터 2026년 12월 31일까지 자가주택을 매각하고 1년 이내에 동일한 도시에서 주택을 재매입한 납세자는 규정에 따라 기존 주택을 매각하여 납부한 개인소득세를 환급받을 수 있으며, 환급액은 신규주택 구매금액이 기존주택 매각금액보다 크거나 같은 경우 기납부한 개인소득세 전액이며, 구매금액이 매각금액보다 적을 경우에는 기납부한 개인소득세 중 매각금액 대비 구매금액비율에 해당하는 금액이다.

라. 개인사업자의 경영소득 일시적 감면(23년 1월 1일 ~ 27년 12월 31일)

국가세무총국공고 [2023]제12호 “소규모기업 및 개체공상호 발전을 지지하기 위한 개인소득세 우혜정책공고”에 의거 개인사업자 경영소득의 연간 과세소득액 중 200만위안을 초과하지 아니하는 부분은 현행 우대정책의 원칙 하에 개인소득세를 다시 50% 감면하여 징수한다. 개인사업자는 징수방식과 관계없이 모두 이를 향유할 수 있으며, 감면세액은 아래방식에 따라 계산한다.

$$\text{감면세액} = (\text{경영소득 과세소득액 중 200만위안을 초과하지 아니하는 부분 과세세액} - \text{기타정책 감면세액} \times \text{개인사업자 경영소득 과세소득액 중 200만위안을 초과하지 아니하는 부분} \div \text{경영소득 과세소득액}) \times (1 - 50\%)$$

7

무주소 개인 관련 개인소득세

가. 무주소 개인의 개념 및 근거규정

주재원을 포함한, 중국에서 근무하는 외국인의 거주자 판단은 중국내 주소가 있는지 여부가 우선적으로 고려된다. 이 때 주소가 있다라고 함은, 호적·가정·경제적 이익관계 등의 원인으로 중국 경내에 ‘습관성 거주’를 하는 것을 의미한다. 여기서 ‘호적·가정·경제적 이익관계 등’은 주소 유무를 판정하는 데 필요조건이고, ‘습관성 거주’는 주소 유무를 판정하는 충분조건이라고 할 수 있으며, 실무에서는 납세자의 상기 필요조건 및 충분조건을 복합적으로 고려하여 주소 유무 여부를 판단하고 있다. 위와 같은 판단에 따라 중국에 주소가 있지 않는 개인은 무주소 개인으로 분류되는데, 중국 과세당국은 <재정부 세무총국 비거민개인(비거주자)과 무주소 거민개인(거주자) 관련 개인소득세 정책에 관한 공고>(재세공고 2019년 제35호)를 통해 무주소 개인에 대한 개인소득세 납부방법을 구체화 하였다.

나. 무주소 개인에 대한 개인소득세 적용방법

(1) 무주소 개인에 대한 거주자 판정

중국내 주소가 없는 개인의 경우, 한 과세연도 내에 중국 경내 체류일수가 183일을 초과할 경우 세무상 거주자로 판단한다. 이 때 체류일수의 계산은 24시간 체류한 당일을 하루로 계산하고, 24시간 미만일 경우에는 183일 계산시 포함되지 않는다.

(2) 무주소 개인의 급여계산(조세조약 적용을 고려하지 않을 경우)

무주소 개인 중 경내 및 경외 법인(기관)에 동시에 임직하면서 경내, 경외에서 모두 근무하는 경우 또는 경외에서만 임직하고 있으나 경내, 경외에서 동시에 근무하는 경우에는 거주자 여부, 중국 경내 근무일자, 고위관리인지 여부 및 급여지급 주체의 소재지를 고려하여 계산해야 한다.

1) 무주소 개인이 고위급이 아닌 경우

거주일수	경내 근무기간		경외 근무기간		계산 방법
	경내기업이 지급/부담	경외기업이 지급/부담	경내기업이 지급/부담	경내기업이 지급/부담	
90일 이하	○	×	×	×	①
90일 초과 183일 미만	○	○	×	×	②
183일 이상 6년 미만	○	○	○	×	③
만 6년 이상	○	○	○	○	④

2) 무주소 개인이 고위급인 경우

거주일수	경내 근무기간		경외 근무기간		계산 방법
	경내기업이 지급/부담	경외기업이 지급/부담	경내기업이 지급/부담	경내기업이 지급/부담	
90일 이하	○	×	○	×	⑤
90일 초과 183일 미만	○	○	○	×	③
183일 이상 6년 미만	○	○	○	×	③
만 6년 이상	○	○	○	○	④



3) 계산방법

- ① 당월 급여소득액 = 당월 경내외 급여총액 × (당월 경내 급여금액/당월 경내외 급여총액) × (당월 급여가 속한 업무기간내 경내에서의 근무일수/당월 급여가 속한 업무기간의 달력 일수)
- ② 당월 급여소득액 = 당월 경내외 급여총액 × (당월 급여가 속한 업무기간내 경내에서의 근무일수/당월급여가 속한 업무기간의 달력 일수)
- ③ 당월 급여소득액 = 당월 경내외 급여총액 × [1-(당월 경외지급 급여액/당월 경내외 급여총액) × (당월 급여가 속한 업무기간내 경내에서의 근무일수/당월 급여가 속한 업무기간의 달력 일수)]
- ④ 당월 급여소득액 = 당월 경내외지급 총액
- ⑤ 당월 급여소득액 = 당월 경내지급 총액

(3) 무주소 개인의 급여계산(한중 조세조약을 고려할 경우)

한중 조세조약 상 한국 거주자이면서 중국 내 무주소 개인의 경우 한국에서 고용되어 수령하는 소득은 조세조약을 적용하여 중국 내 개인소득세 납부를 면제받을 수 있다. 또한, 이러한 무주소 개인이 중국 경내에서 고용되어 소득을 수령하는 경우 아래의 세 가지 조건을 모두 충족할 경우에는 조세조약을 적용하여 중국내 원천징수납부 및 연말정산신고 의무를 면제받을 수 있다.

- ① 중국 경내 체류일수가 183일 미만인 경우
- ② 수령한 소득이 경내 거주자 고용주가 지불/부담/대리 지불한 것이 아닐 경우
- ③ 수령한 소득이 고용주의 중국내 고정사업장에서 부담하는 것이 아닐 경우



XI

중국의 자산투자 및 구조조정 관련 세무



XI

중국의 자산투자 및 구조조정 관련 세무

1

중국 자산 관련 세법 개요

가. 부동산 취득세(계약거래세)

(1) 납세의무자

중국 경내에서 경내에서 토지·건물 소유권을 이전할 경우, 인수한 단위와 개인은 계약거래세(계세) 납세자로서 < 중화인민공화국 계세법 >에 따라 (계세)를 납부하여야 한다.

(2) 과세대상

토지·건물 소유권 이전이란, 다음의 행위를 의미한다.

- ① 토지사용권의 출양
- ② 토지사용권의 양도, 이 중 매각·증여·교환을 포함한다. 단, 토지도급경영권과 토지경영권의 이전은 불포함한다.
- ③ 건물 매매, 증여, 교환

가격산정투자(출자)·채무상환·이체·장려 등 방식으로 토지·건물 소유권을 이전할 경우, 계세법 규정에 따라 계세를 납부해야 한다.

(3) 과세표준

- ① 토지사용권의 출양·매각, 건물 매매는, 토지·건물 소유권 이전계약에서 확정된 거래가격을 과세표준으로 하며, 교부해야 할 화폐 및 실물, 기타 경제이익과 대응되는 대금을 포함한다.
- ② 토지사용권 교환이나 건물 교환은, 교환한 토지사용권 또는 건물가격의 차액을 과세표준으로 한다.
- ③ 토지사용권 증여나 건물의 증여 및 기타 가격을 책정하지 않은 토지·건물 소유권의



이전 행위는, 세무기관이 토지사용권 매각 또는 건물 매매의 시장가격을 참조하여 법에 따라 추계하는 가격을 과세표준으로 한다.

납세인이 신고한 거래가격이나 교환가격의 차액이 명확히 낮고 정당하지 않은 이유이면, 세무기관은 《중화인민공화국 세수징수관리법》 규정에 따라 추계한다.

(4) 면세

아래 상황 중의 하나에 해당할 경우, 계세를 면제한다.

- ① 국가기관, 사업단위, 사회단체, 군사단위가 토지·건물 소유권을 인수하여 사무, 교육, 의료, 과학연구, 군사시설에 사용할 경우
- ② 비영리성의 학교, 의료기구, 사회복지기구가 토지·건물 소유권을 인수하여 사무, 교육, 의료, 과학연구, 양로, 구조에 사용할 경우
- ③ 황폐한 산, 황무지, 황폐한 갯벌의 토지사용권을 인수하여 농업, 임업, 목축업, 어업 생산에 사용할 경우
- ④ 혼인관계 존속기간 중인 부부 간에 토지, 건물 소유권을 변경할 경우
- ⑤ 법정상속인이 상속을 통해 토지, 건물 소유권을 인수할 경우
- ⑥ 법 규정에 따라 면세해야 하는 주중 외국대사관·영사관과 주중 국제조직대표기구가 토지, 건물 소유권을 이전할 경우

성·자치구·직할시는 아래 정황 발생시 계세 면제 또는 감면징수를 결정할 수 있다.

- ① 토지·건물이 현금이상인민정부에 의해 수용(征收) 또는 몰수(征用)되어, 토지·건물 소유권을 다시 인수한 경우
- ② 불가항력으로 주택이 소멸되어, 주택소유권을 다시 인수한 경우

상기 계세를 면제 또는 감면징수하는 구체방법은, 성·자치구·직할시인민정부가 제출하며, 동급 인민대표대회 상무위원회가 결정하고, 전국인민대표대회상무위원회와 국무원에 등록한다.

(5) 감면: 기업구조조정 관련, 재세[2023]49호²³⁾

1) 기업형태 전환

〈중화인민공화국회사법〉에 따라 비기업제회사가 전부 유한책임회사(국가소유의 독자회사 포함) 또는 주식회사로 재건, 유한책임회사가 주식회사로 재건, 주식회사가 유한책임회사로 재건하는 경우, 원 기업의 투자주체를 변경하지 않고 신설회사의 75% 이상 지분을 보유하며 원 기업의 권리와 의무를 계승하는 조건 만족 시, 신설회사에 대하여 그가 취득한 원 기업의 토지와 부동산 소유권에 대해 계세를 면제한다.

2) 사업단위 전환

사업단위를 국가 관련 규정에 따라 기업으로 전환하고, 원래 투자 주체가 존속하고 또한 전환 후 신설회사의 출자(지분, 주식) 비율이 50%를 초과하는 경우, 전환 후 기업이 원래 사업단위 토지, 건물소유권을 인수하는 경우, 계세를 면제한다.

3) 합병

두 개 또는 두 개 이상의 기업이 하나의 기업으로 합병하고 기존 기업의 투자주체가 존속할 경우, 합병 후의 기업이 인수하는 합병 전 각 기업의 토지와 건물 소유권에 대해 계세를 면제한다.

4) 분할

기업이 법률의 규정에 따라 두 개 혹은 두 개 이상의 분할 전 기업의 투자주체와 동일한 기업으로 분할하였을 경우, 분할 후의 기업이 인수하는 분할 전 기업의 토지와 건물 소유권에 대해 계세를 면제한다.

5) 기업 파산

기업이 관련 법령에 따라 파산할 경우 채권자(파산기업의 직원 포함)가 파산기업의 토지와 건물 소유권에 대한 채무를 승계할 때에는 계세를 면제한다.

비채권자가 파산기업의 토지, 건물 소유권을 승계하고 〈중화인민공화국노동법〉 등 관련 법률 및 법규정책에 따라 원 기업 직원 전부를 타당하게 배치하고 그 중 원기업의 30%를 초과하는 직원과 3년 이상 노동계약을 체결할 경우, 취득한 토지와 부동산 소유권에 대해

23) 재세[2021]17호의 후속 규정으로, 2024년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지 시행되며 기업, 사업단위가 전환, 구조조정 과정에서, 해당 규정에 포함되지만 이미 계약거래세를 납부한 경우에는 세금환급을 신청할 수 있고 관련되는 계세를 납부하지 아니하였고 또한 해당 규정에 포함되는 경우, 해당 규정에 따라 집행할 수 있다.



계세를 50% 감면하여 징수하며, 원 기업의 직원 전부와 노동계약을 3년 이상 체결할 경우 계세를 전액 면제한다.

6) 자산 이전

현금 이상 인민정부 또는 국유자산관리부문이 규정에 따라 행정성 조정을 진행하거나 국유토지, 건물의 소유권을 이전할 경우, 토지 및 건물 소유권을 인수한 단위에 대하여 계세를 면제한다.

동일 투자주체 내부 소속기업 간의 토지, 건물 소유권을 이전할 경우 인수하는 주체에 대하여 계세를 면제한다. 투자주체 내부 소속기업이란 모회사와 그의 100% 자회사, 동일 투자주체 소속 100% 자회사, 개인과 그가 독자적으로 투자하여 설립한 개인독자기업, 일인유한회사 사이를 말한다.

모회사가 토지, 건물소유권으로 그 100% 자회사에 대하여 증자하는 경우, 자산 이전으로 간주하고, 계세를 면제한다.

7) 채권 출자전환

국무원의 비준을 거쳐 채권 출자전환을 실시하는 기업의 경우 채권 출자전환 후 새로 설립한 회사가 인수한 원래 기업의 토지 건물소유권에 대하여 계세를 면제한다.

8) 획발용지 양도 또는 합자출자

구조조정 및 재편성된 기업 및 기관이 출양 또는 합자출자(지분 참여)의 방식으로 획발용지를 이전 받는 경우, 위에 규정된 비과세 범위에 해당하지 않으며, 해당 당사자는 규정에 따라 계세를 납부한다.

9) 회사 지분(주식) 양도

지분(주식) 양도 시 단위 및 개인이 회사의 지분(주식)을 소유하고 회사의 토지 및 건물의 소유권이 이전되지 않으며 계세가 부과되지 않는다.

(5) 감면 : 주택 거래 계세에 관한 정책, 재정부 세무총국 주택성향건설부 공고 2024년 제16호

1) 개인이 가정의 유일한 주택(가족구성원의 범위는 주택구매자와 배우자 및 미성년자녀 포함, 이하 동일)을 구매하고, 면적이 140㎡ 및 그 이하이면, 1%의 감면세율로 계세를 징수하며, 면적이 140㎡ 이상이면, 1.5%의 감면세율로 계세를 징수한다.

2) 개인이 가정의 2번 주택을 구매하고, 면적이 140㎡ 및 그 이하이면, 1%의 감면세율로

계세를 징수하며, 면적이 140㎡ 이상이면, 2%의 감면세율로 계세를 징수한다.

가정의 2번 주택이란 이미 1번 주택을 보유한 가정이 구매한 2번째 주택을 말한다.

개인 주택 구매시 계세율

구매 주택수	건물 면적	세율
가정 최초 구매	≤140㎡	1%
	>140㎡	1.50%
가정 2차 구매	≤140㎡	1%
	>140㎡	2%
가정 3차 구매 및 이상	면적 불문	3%

(6) 세율

계세 세율은 3%~5%이다.

계세의 구체적인 적용세율은 각 성(省), 자치구(自治區), 직할시(直轄市) 인민정부가 3%~5% 범위 안에서 동급인민대표대회상무위원회에 제출하여 결정하고, 전국인민대표대회 상무위원회와 국무원에 등록한다.

성·자치구·직할시는 계세법 규정의 절차에 따라 상이한 주체와 상이한 지역 및 상이한 유형의 주택소유권 이전에 대하여 차별화 세율을 확정할 수 있다.

(7) 세액계산

$$\text{납부할 세액} = \text{과세표준} \times \text{적용 세율}$$

(8) 납세의무 발생시기

계약거래세의 납세의무 발생시기는 납세자가 토지, 건물 권리의 이전계약을 체결한, 당일 또는 납세자가 토지, 건물 권리 이전계약 관련 증명을 취득한 당일로 한다.

(9) 신고와 납부

납세인은 법에 따라 토지, 건물 소유권 등기수속을 처리하기 전에 계세를 신고납부해야 한다.



납세인이 납세사항을 처리한 뒤, 세무기관은 계세완납증명서를 발급해야 한다. 납세인이 토지·건물 소유권 등기를 처리할 경우, 부동산등기기관은 계세완납증명서 또는 감면세증빙 또는 관련 정보를 심사해야 한다. 규정에 따라 계세를 납부하지 않은 경우, 부동산등기기관은 토지·건물 소유권 등기를 처리하지 않는다.

나. 성진토지사용세

(1) 납세의무자

도시, 현(見城), 건제진(建制鎮), 공장광산구역(工礦區) 내에서 토지를 사용하는 단위와 개인은 성진토지사용세의 납세자이다.

토지 사용권을 보유한 자가 원칙적으로 납세의무를 부담하며, 실제 사용자와 사용권자가 다를 경우 계약에 따라 결정되나, 법적 책임은 원칙적으로 사용권자에게 있다.

(2) 과세대상

납세의무자가 실제 점유 사용하고 있는 토지 면적을 과세표준으로 하고 토지 사용면적의 측량업무는 성 자치구 직할시 인민정부가 실제상황에 근거하여 확정한다.

단독으로 설립한 지하 건축용지에 대해서는 잠정적으로 납부할 세액의 50%로 징수한다.

(3) 세액

각 성, 자치구, 직할시 인민정부가 아래 범위 내에서 결정한다.

지역 구분	세율 범위 (원/㎡·년간)
대도시 (등록 인구 50만 이상)	1.5 ~ 30
중소도시 (등록 인구 20만~50만)	1.2 ~ 24
소도시 (등록 인구 20만 미만)	0.9 ~ 18
현, 건제진, 공장광산지구	0.6 ~ 12

(4) 감면

6개 세금 2개 비용(六税两费) 감면정책, 재정부 세무총국공고[2023]12호²⁴⁾

2023년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지 적용되며, 증치세 소규모납세인, 소형 저이익기업 및 개체공상호는 납부할 세액의 50% 이내에서 감면납부할 수 있다.

(5) 납부기한

년을 단위로 계산하여 분할하여 납부하며 납부기한은 성, 자치구, 직할시 인민정부 또는 세무국이 별도로 규정한다. 통상 월, 분기, 반기 혹은 년을 단위로 기한을 정한다.

다. 방산세

(1) 납세의무자

방산세 납세의무자는 과세대상 건물의 소유자(단위나 개인)이며, 소유자가 중국 경내에 주소가 없거나 납세의무를 이행하지 않을 경우, 관리자(经营管理单位) 또는 사용자(使用人)가 납세의무를 대신 부담한다.

(2) 과세대상 및 과세범위

- ① 과세대상 : 건축물을 과세대상으로 하며 실내, 벽, 기둥을 갖추고 사람들이 그곳에서 생산, 학습, 근무, 오락, 거주 또는 물품저장을 할 수 있는 장소를 말한다.
- ② 과세범위 : 방산세의 과세범위는 도시, 현, 건제진, 공업광산구역(工矿区) 내의 건물에 한해 과세되며, 농촌 지역의 주택은 원칙적으로 비과세임(단, 도시 확장지역 포함 시 예외 가능).

(3) 과세표준

- ① 원가기준 : 회계장부상 건물 원가(原值) × (1 - 감가상각 공제율)
감가상각 공제율은 지방정부가 결정하며, 일반적으로 10%~30% 범위를 적용한다.
- ② 임대료기준 : 당해 과세기간의 총 임대료 수입

24) 재세[2022]10호의 후속 규정으로, 2023년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지 시행되며, 증치세 소규모납세인, 소규모저이익기업 및 개체공상호에 대하여, 50%의 세액 한도 내에서 감면징수 할 수 있다. 대상 세금 및 비용은 자원세, 성시유호건설세, 방산세, 성진토지사용세, 인화세(증권거래인화세 불포함), 경지점용세 및 교육비부가, 지방교육부가이다.



(4) 세율

- ① 원가기준 : 1.2%(기타 단위의 건물을 무료로 사용하는 경우도 포함)
- ② 임대료기준 : 12%(개인이 시장가격으로 거주용 건물을 임대한 경우 지방정부가 결정한 범위 내에서 4% 적용)

(5) 감면

6개 세금 2개 비용(六稅兩費) 감면정책, 재정부 세무총국공고[2023]12호

2023년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지 적용되며, 증치세 소규모납세인, 소형 저이익기업 및 개체공상호는 50% 세액 한도 내에서 감면납부할 수 있다.

(6) 세액계산

$$\text{납부할 세액} = \text{과세표준} \times \text{세율}$$

(7) 신고와 납부

방산세는 1년 단위로 계산하고 구체적인 분할 납부기간은 성, 자치구, 직할시 인민 정부에서 확정한다.

라. 증치세

(1) 납세의무자

중국 내 과세 거래를 수행하는 모든 단위 또는 개인(개체공상호 포함)은 증치세 납세의무자이며, 부동산 양도의 경우, 일반적으로 양도자가 납세의무를 부담한다.

(2) 과세대상

부동산 양도대가의 유무를 불문하고, 경제적 이익이 발생하는 부동산 소유권의 양도는 과세 대상이 되며, 투자, 기부, 내부 그룹 간 이전 등 추정 거래도 포함된다. 다만 다음의 경우에 한해 비과세를 적용한다.

- 국가 승인을 받은 공익법인에 대한 비영리 목적의 기부

- 법률 규정에 따라 수용(征收), 징용(征用)되어 보상을 취득하는 경우

- 가족재산분할과 관련된 개인의 무상 부동산 및 토지사용권 양도

가족재산분할에는 다음이 포함된다.

- 이혼 시 재산분할

- 배우자, 부모, 자녀, 조부모, 외조부모, 손자녀, 외손자녀, 형제자매에게 무상 증여

- 직접 부양 또는 양육의무가 있는 자에게 무상 증여

- 주택소유자가 사망하여 법정상속인, 유언상속인, 유증수령인이 주택소유권을 취득하는 경우

(3) 감면

1) 개인 주택 판매 관련 감면 정책, 재정부 세무총국공고[2025]17호²⁵⁾

개인(개체상공호 중 일반납세자 제외)이 주택을 판매하는 경우 다음 기준에 따라 증치세가 적용된다.

① 개인이 구매한 주택을 2년 이상 소유 후 판매하는 경우, 증치세 면제

② 소유 기간이 2년 미만인 주택을 판매하는 경우, 판매금액에 대해 3%의 간이징수율을 적용 증치세 납부

2) 자산재편 관련 감면 정책, 재정부 세무총국공고[2026]13호²⁶⁾

납세인이 합병, 분할, 매각, 교환 등의 방식으로 자산재편을 실시하고, 다음 조건을 동시에 충족하는 경우, 관련 상품, 금융상품, 무형자산, 부동산의 양도에 대해서는 증치세를 부과하지 않는다.

- 자산재편의 대상이 상대적으로 독립적으로 운영 가능한 경영 사업일 것

- 납세자가 자산재편을 실시할 때, 전부 또는 일부 자산과 관련된 대응하는 채권, 부채,

25) 재정부·국가세무총국이 발표한 개인 주택 매각 증치세 정책 규정으로 2026년 1월 1일부터 시행되었다.

26) 재정부와 국가세무총국은 2026년 1월 30일, 증치세 매입세액 공제 및 자산재편의 세무 처리 등 다수의 운영 세부 사항을 체계적으로 명확히 한 제13호 공고를 공동으로 발표했다. 본 공고는 기존에 유효한 관행을 계승·통합한 것으로, 획기적인 새로운 정책을 도입하기보다는 납세자에게 명확하고 통일된 실행 근거를 제공하는 것을 목표로 한다. 신규 정책은 2026년 1월 1일부터 정식 시행되었다.



직원을 함께 자산 패키지로 구성하여 일괄 양도할 것. 자산 패키지에는 자산, 채권, 부채, 직원이 동시에 포함되어야 함

- 자산재편은 합리적인 상업적 목적을 가져야 하며, 증치세 납부를 감면, 면제, 연기하거나 조기 환급, 과다 환급하는 것을 주된 목적으로 하지 말 것
- 자산재편의 양도자가 일반과세사업자인 경우, 양수자도 일반과세사업자여야 함

납세자인 위 자산재편을 실시하여 합병되고, 세무등록을 말소하는 경우, 말소 등록 전에 공제하지 못한 매입세액은 합병 후의 납세인이 승계하여 계속 공제할 수 있다.

(4) 과세표준 및 세율

부동산 취득일 및 취득방식에 따라 과세표준 및 세율을 달리 적용할 수 있다. 구체적으로 다음과 같다.

부동산 판매 일반 신고·납부 방법

구분	부동산 취득일	부동산 유형	계세방법	세율	사전 징수율	매출액
일반 납세자	2016.04.30 전	-	일반계세방법	9%	5%	취득한 전체대금 + 가격외비용 (예납 시 취득가액 공제 가능)
			간이계세방법	5%	5%	취득한 전체대금 + 가격외비용 - 취득가액
		자가 건축	일반계세방법	9%	5%	취득한 전체대금 + 가격외비용
			간이계세방법	5%	5%	취득한 전체대금 + 가격외비용
	2016.05.01 후	-	일반계세방법	9%	5%	취득한 전체대금 + 가격외비용 (예납 시 취득가액 공제 가능)
		자가 건축	일반계세방법	9%	5%	취득한 전체대금 + 가격외비용
소규모 납세자	-	-	간이계세방법	3%	1%	취득한 전체대금 + 가격외비용 - 취득가액
	-	자가 건축	간이계세방법	3%	1%	취득한 전체대금 + 가격외비용

특수 납세자 부동산 판매 신고·납부 방법

구분		부동산 유형	계세방법	세율	사전 징수율	매출액
부동산 개발기업	일반 납세자	자가개발 노후 프로젝트	일반계세방법	9%	3%	취득한 전체대금 + 가격외비용 - 토지 양도금
			간이계세방법	5%	3%	취득한 전체대금 + 가격외비용

부동산 운영리스서비스 일반 신고·납부 방법

구분	부동산 취득일	계세방법	세율	사전 징수율	매출액
일반납세자	2016.04.30 전	일반계세방법	9%	3%	취득한 전체대금 + 가격외비용
		간이계세방법	5%	5%	취득한 전체대금 + 가격외비용
	2016.05.01 후	일반계세방법	9%	3%	취득한 전체대금 + 가격외비용
소규모납세자	-	간이계세방법	5%	5%	취득한 전체대금 + 가격외비용
개인(개체공 상호 중 일반납세인 제외)	비 주택	간이계세방법	5%	-	취득한 전체대금 + 가격외비용
	주택	간이계세방법	3% 징수율에 1.5%로 감면	-	취득한 전체대금 + 가격외비용

주) 기업과 부동산 소재지가 동일 현(시)에 위치하지 않을 경우, 상기 징수율로 부동산 소재지에서 세금을 예납한 후 기구 소재지 관할 세무국에 납세 신고

(5) 납세시기

과세대상거래가 발생한 경우, 증치세 납세의무 발생시점은 판매대금을 수령하거나 판매대금의 청구증빙을 취득한 당일(계약서상 약정한 대금지급일, 미약정 또는 계약서 미체결 시 과세대상거래가 완료된 당일, 즉 화물 발송, 서비스 완료, 금융상품 소유권 이전,



무형자산 양도 완료 또는 부동산 양도 완료 당일)이다. 세금계산서를 선 발급한 경우에는 세금계산서를 발급한 당일로 한다. 간주과세대상거래가 발생한 경우, 납세의무 발생시간은 간주과세대상거래를 완성한 당일(화물 발송, 금융상품 소유권 이전, 무형자산 양도 완료 또는 부동산 양도 완료 당일)로 한다.

증치세의 고정된 납세기한은 각각 10일, 15일, 1개월 또는 1분기이며, 과세대상거래가 자주 발생하지 아니하는 납세인은, 거래 건별로 납세할 수 있다. 납세자가 1개월 또는 1분기를 납세기한으로 할 경우에는 기한이 만료된 날로부터 15일 내에 신고납부하며, 10일 또는 15일을 1 납세기한으로 할 경우, 다음달 1일부터 15일 내에 신고납부한다.

마. 인화세

(1) 납세의무자

중국 경내에서 <인화세법>에 규정된 과세대상 문서를 체결하거나 작성하고, 증권을 양도하는 단체 및 개인은 인화세 납세의무자에 해당하며, 법에 따라 인화세를 납부하여야 한다.

또한, 중국 경외에서 체결 또는 작성된 문서라도 중국 경내에서 사용될 목적이라면, 그 문서가 인화세 과세대상에 해당하는 경우, 작성자 또는 사용자는 인화세 납세의무를 부담한다.

(2) 과세대상

과세대상 문서의 체결 또는 작성과 증권거래 행위가 인화세 과세대상에 해당된다.

1) 과세대상문서의 체결 또는 작성

- ① 계약서(11개 세목)
- ② 재산권이전문서(4개 세목)
- ③ 영업장부(1개 세목)

인화세법에 첨부된 <인화세 세목세율표>에 예시된 계약서, 재산권이전문서, 영업장부를 말한다.

2) 증권거래

법에 따라 설립된 증권거래소와 국무원이 비준한 기타 전국적인 증권거래장소에서 거래하는 증권과 증권 기반의 예탁증서의 양도 행위를 의미한다. 증권거래 인화세는 증권 거래의 양도자에 대하여 징수하고, 양수자에 대해서는 징수하지 않는다. 또한, 증권의 비양도성 거래(예: 신규 발행, 상장 등)는 과세대상에서 제외된다.

(3) 과세표준 및 세율

1) 과세표준

- ① 과세대상 계약서 과세표준은, 계약서에 기재된 금액이며, 명시된 증치세액은 불포함 한다.
- ② 과세대상 재산권이전문서 과세표준은, 재산권이전문서에 기재된 금액이며, 명시된 증치세액은 불포함 한다.
- ③ 과세대상 영업장부 과세표준은, 장부에 기재한 실제납입자본(주식)과 자본잉여금의 합계액이다. 최초 납부 이후 증가분이 발생한 경우, 증가분에 대해서 추가 과세한다.
- ④ 증권거래의 과세표준은 거래금액이다.
- ⑤ 과세표준은 실제로 결제한 금액에 따라 확정한다. 과세표준을 전 관의 규정에 따라 여전히 확정할 수 없다면, 계약이나 재산권이전문서 체결/작성시 시장가격에 따라 확정하며, 법에 따라 정부결정가격이나 정부지도가격을 집행해야 한다면, 국가의 관련 규정에 따라 확정한다.
- ⑥ 증권거래 시 양도가격이 없다면, 명의변경 등기수속 처리시 해당 증권의 직전 거래일의 종가에 따라 과세표준을 계산하여 확정하며, 종가가 없을 경우, 증권 액면가액에 따라 과세표준을 계산하여 확정한다.

2) 납부할 세액

- ① 납부할 세액은 과세표준에 적용세율을 곱하여 계산한다.
- ② 동일한 과세대상문서에 2개 이상의 세목 사항을 기재하고 금액을 구분하여 명시 한다면, 각각 적용하는 세목 세율에 따라 납부할 세액을 각각 계산하며, 금액을 구분하여 명시하지 않은 경우에는, 그 중 높은 세율을 적용한다.



- ③ 동일한 과세대상문서를 둘 이상의 당사자가 체결/작성할 경우, 각자 관련되는 금액에 따라 납부할세액을 각각 계산한다.
- ④ 인화세를 이미 납부한 영업장부의 경우, 이후연도에 기재된 실제납입자본(주식)과 자본잉여금의 합계액이 인화세를 이미 납부한 실제납입자본(주식)과 자본잉여금의 합계액 이상이면, 증가 부분에 대해 납부할 세액을 계산한다.

인화세 과세대상 및 세율표

과세대상		세 율	비 고
계약서 (서면계약을 말함)	금전대차계약	대출액의 0.005%	은행 및 국무원 은행업감독관리기구가 설립 비준한 기타 금융기관과 차입자간 차입계약을 말함 (은행간 단기대출 불포함)
	금융리스계약	리스료의 0.005%	
	매매계약서	대금의 0.03%	동산매매계약서를 말함(개인이 체결, 작성 동산매매계약서 불포함)
	도급계약서	보수의 0.03%	
	건축공정계약서	대금의 0.03%	
	운송계약서	운송비용의 0.03%	화물운송계약서와 복합연계운송계약서를 말함(파이프운송계약서는 불포함)
	기술계약서	대금, 보수 또는 사용료의 0.03%	특허권, 전문기술(노하우) 사용권양도문서 불포함
	임대차계약서	임대료의 0.1%	
	보관계약서	보관비용의 0.1%	
	창고보관계약서	창고보관비용의 0.1%	
	재산보험계약서	보험료의 0.1%	재보험계약서 불포함
재산권 이전증서	토지사용권 출양문서	대금의 0.05%	양도는 매매(매각), 상속, 증여, 교환, 분할 포함
	토지사용권, 건물 등 건축물과 건축물 소유권양도문서(토지도 급경영권과 토지경영권 이전 불포함)	대금의 0.05%	

과세대상		세율	비고
	지분양도문서(증권거래 인화세 납부 경우 불포함)	대금의 0.05%	
	상표전용권, 저작권, 특허권, 전문기술 사용권양도문서	대금의 0.03%	
영업장부		실제납입자본(주식)과 자본잉여합계액의 0.025%	
증권거래		거래금액의 0.1%	

(4) 감면대상

- ① 과세대상문서의 부분 또는 사본
- ② 법 규정에 따라 면세해야 하는 주중외국대사관, 영사관과 국제조직의 주중대표기구가 관사를 취득하기 위해 체결, 작성한 과세대상문서
- ③ 중국인민해방군, 중국인민무장경찰부대가 체결, 작성한 과세대상문서
- ④ 농민, 가족농장, 농민전문합작사, 농촌집체경제조직, 촌민위원회가 농업생산자료를 구매하거나 농산품을 판매하기 위해 체결, 작성한 매매계약서와 농업보험계약서
- ⑤ 무이자 또는 이자보조금 차입계약서, 국제금융조직의 중국에 우대대출을 제공하기 위해 체결, 작성한 차입계약서
- ⑥ 재산소유권자가 재산을 정부, 학교, 사회복지기구, 자선조직에 증여하체결, 작성하는 재산권이전문서
- ⑦ 비영리성의료위생기구가 약품 또는 위생재료를 구매하기 위해 체결, 작성하는 매매계약서
- ⑧ 개인과 전자상거래경영자가 체결한 전자주문서

(5) 감면정책

- 1) 소형저이익기업 6개 세금 및 2개 비용(六税两费) 감면정책, 재정부 세무총국공고 [2023] 제12호



2023년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지 적용되며, 증치세 소규모납세인, 소형 저이익기업 및 개체공상호는 납부할 세액의 50% 이내에서 감면 납부할 수 있다.

2) 기업구조개편 관련, 특별규정, 재정부 세무총국 공고 [2022년] 제23호

- ① 합병 또는 분할 방식으로 설립된 신규기업의 경우, 새로 사용개시한 자금장부에 기재한 자금중, 기존에 인화세를 납부한 부분은 추가 인화세를 납부하지 않고, 인화세를 납부하지 않은 부분과 이후 신규증가한 자금은 규정에 따라 인화세를 납부한다.
- ② 기업의 부채출자전환으로 신규증가한 자금은 규정에 따라 인화세를 납부한다. 기업이 체제개편으로 인해 체결한 재산권이전문서는 인화세 납부를 면제한다. 기업이 체제개편 이전에 체결하였으나 이행을 미완료한 각종 과세대상계약서는, 체제개편후 집행주체를 변경해야 한다면, 집행주체만 변경하고 기타 조항은 변경하지 않았으며 체제개편 전에 이미 인화세를 납부한 경우, 인화세는 더 이상 납부하지 않는다.

기업구조개편 관련 인화세 특별 규정은 재정부 세무총국 공고 2022년 제23호 인화세법 실시 이후 관련 우대정책의 연결 문제에 대한 공고에 근거하여 《기업 체제개조 중 인화세 정책에 대한 통지》 재세[2003]183호를 계속 집행한다.

(6) 신고납부방법

- ① 납세자가 단위일 경우, 그 기관 소재지의 주관세무기관에 인화세를 신고납부해야 하며, 납세자가 개인일 경우, 과세대상문서의 체결, 작성 지역 또는 납세자 거주지의 주관세무기관에 인화세를 신고납부
- ② 부동산 재산권에 이전이 발생할 경우, 납세자는 부동산 소재지 주관세무기관에 인화세를 신고납부
- ③ 납세자가 경외 단위나 개인이고, 경내에 대리인이 있을 경우, 그 경내대리인을 원천징수의무자로 하며, 경내에 대리인이 없을 경우, 납세인은 인화세를 자진신고 납부하고, 그 구체적인 방법은 국무원 세무주관부문이 별도 규정
- ④ 증권등기결제기구가 증권거래 인화세의 원천징수의무자일 경우, 그 기구소재지 주관세무기관에 주 단위로 세금 및 은행이 결제한 이자(해당시)를 신고납부
- ⑤ 납세의무 발생시점은 납세자가 과세대상문서를 체결/작성하거나 증권거래를 완성한

당일로 하며, 원천징수의무 발생시점은 발생시점과 동일

- ⑥ 분기별, 매년 또는 건별로 계산 및 징수하며, 분기별 또는 매년징수를 실행할 경우, 납세인은 분기 또는 연도 종료일부터 15일 내 세금을 신고납부해야 하며, 건별징수를 실행할 경우, 납세자는 납세의무 발생일부터 15일 내 세금을 신고납부. 증권거래 인화세는 주별로 징수하여 납부하며, 증권거래 인화세 원천징수의무자는 매주 종료일부터 15일 내 세금 및 은행이 결제한 이자를 신고납부
- ⑦ 인화세표를 첨부하거나 세무기관이 법에 따라 기타 세금완납증명서를 발급하는 방식으로 납부할 수 있으며, 인화세표를 과세대상문서에 첨부할 경우, 납세자는 각 세금납부서 절취선에 인감을 날인하여 말소하거나 말소표기

바. 토지증치세

(1) 납세의무자

국유토지사용권, 지상건물 및 그 부차물을 양도함으로써 얻는 소득(양도차익)을 수취하는 모든 단위 및 개인은 토지증치세의 납세의무자이다.

단위는 각종 기업 사업단체, 국가기관과 사회단체 및 기타조직을 말하며 개인은 개인사업자를 포함한다.

납세의무는 유상으로 양도하는 경우에 발생되며, 상속 및 증여에 의한 무상이전은 포함되지 않는다.

(2) 과세대상

다음과 같이 국유토지사용권, 지상건물 및 그 부차물을 양도함으로써 얻는 소득을 과세대상으로 한다.

- 국유토지: 국가법률규정에 따라 국가가 소유하는 토지
- 지상건물: 지상 지하의 각종 부대시설을 포함한 토지상에 건설한 모든 건축물
- 부차물: 이동이 불가능하며 일단 이동하면 손상되는 토지상에 부착된 물품



(3) 과세표준

- 1) 가치증가액: 토지사용권 또는 지상건축물 양도에 따른 대가(양도가액)에서 아래 공제 항목의 합계액을 공제한 후의 잔액
- 2) 가치증가액의 계산시 공제할 수 있는 항목
 - ① 토지사용권의 취득을 위하여 지불한 금액
 - 납세인이 토지사용권을 취득하기 위하여 지불한 토지대금과 국가 통일규정에 따라 납부한 관리비용
 - ② 토지개발원가 및 비용
 - 납세인이 부동산개발사업에 실제로 지출한 비용: 토지수용 및 철거보상비, 전단계 공사비(선급공사비), 건설공사비, 기초시설비, 공공관련시설비, 개발간접비용을 포함
 - 토지수용 및 철거보상비: 토지수용비, 경작지 점용세, 노동력 재배치 및 관련된 지상, 지하 부착물 철거보상을 위한 순수지출, 이주용 건물구입 관련 지출 등을 포함
 - 전단계공사비: 기획, 설계, 타당성연구와 수맥, 지질조사, 측량, 제도, 상하수도, 전기, 도로, 정지 등 지출을 포함
 - 건설공사비: 발주형식으로 하청업체에 지불한 비용과 자체영업방식으로 발생한 비용
 - 기초시설비: 개발구역내의 도로, 수도, 배전, 가스, 하수처리, 통신 조명, 환경위생, 녹화 등 공사로 발생한 지출을 포함
 - 공공시설비: 유상 양도할 수 없는 개발구역내의 공공관련시설에 발생한 지출을 포함
 - 개발간접비용: 개발사업을 직접 조직 및 관리하기 위하여 발생한 비용을 말하며 인건비, 직원복리비, 감가상각비, 수리비, 사무비, 수도전기료, 노동보호비, 가설 전용주택의 감가상각비 등을 포함
 - ③ 건물 및 설비의 신축을 위한 원가 및 비용 또는 기존건물의 평가액
 - 부동산개발사업에 관련된 판매비용, 관리비용, 재무비용
 - 재무비용중의 이자지급은 부동산양도 항목별로 비용을 배분할 수 있고 금융 기관의 증명을 제출할 수 있는 경우, 실제대로 공제하는 것을 허용하지만 상업은행의 동기 동종 대출이자율에 따라 계산한 금액을 초과할 수 없음
 - 기타 부동산개발비용은 상기 2가지 항목 합계금액의 5% 이내로 계산하여 공제
 - 이자지급을 부동산항목에 따라 배분할 수 없거나 금융기관의 증명을 제출할 수 없는

경우 부동산개발비용은 상기 2가지 항목 합계금액의 10% 이내로 계산하여 공제

- 상술한 공제액 계산의 구체적인 비율은 각 성, 자치구, 직할시 인민정부가 정함
- 기존 가옥 및 건축물의 평가액은 이미 사용한 가옥 및 건축물을 양도할 경우, 정부가 설립을 비준한 부동산평가기구가 평가한 대체원가에 감가조정률을 곱한 후의 가격을 말함

- 평가액 = 대체원가 × (1 - 감가조정률) × 정상이용년수 경과비율

- 감가조정률은 지역 세무기관의 기준에 따름

④ 부동산의 양도와 관련된 세금

- 부동산 양도시 납부한 도시유지건설세, 교육비부가세, 지방교육비부가세, 인화세 (부동산기업은 인화세 공제 불가)

⑤ 재정부가 규정한 기타 공제항목

(4) 세 율

구간	증치액과 공제항목금액의 비율	세율(%)	속산공제계수(%)
1	50% 미만	30	0
2	50% 이상 100% 미만	40	5
3	100% 이상 200% 미만	50	15
4	200% 이상	60	35

(5) 감면: 기업구조조정 관련, 재세[2023]51호²⁷⁾

기업구조조정 관련 잠정 비과세 정책에 따라 다음의 기업 구조조정 거래에 있어, 부동산 및 토지사용권의 이전·변경은 토지증치세를 잠정적으로 과세하지 않는다.

1) 기업형태 전환

〈중화인민공화국회사법〉에 따라 비기업제회사가 전부 유한책임회사(국가소유의 독자 회사 포함) 또는 주식회사로 재건, 유한책임회사가 주식회사로 재건하는 경우, 재건 전의 기업이 재건 후의 기업에게 토지사용권과 부동산을 이전/변경하는 행위에 대하여 잠정적으로 토지증치세를 징수하지 않는다.

27) 재세[2021]21호의 후속 규정으로, 2027년 12월 31일까지 시행되며, 기업의 구조조정 과정에서 관련 토지증치세를 납부하지 않았고, 해당 공고의 규정에 부합한다면 본 공고에 따라 잠정적으로 토지증치세를 납부하지 않는다.



2) 합병

두 개 또는 두 개 이상의 기업이 하나의 기업으로 합병하고 기존 기업의 투자주체가 존속할 경우, 기존 기업의 부동산을 합병 후의 기업에게 이전/변경하는 행위에 대하여 잠정적으로 토지증치세를 징수하지 않는다.

3) 분할

기업이 법률의 규정에 따라 두 개 혹은 두 개 이상의 분할 전 기업의 투자주체와 동일한 기업으로 분할하였을 경우, 분할 전의 기업이 분할 후의 기업에 부동산을 이전/변경하는 행위에 대하여 잠정적으로 토지증치세를 징수하지 않는다.

4) 현물출자

부동산으로 출자할 경우 잠정적으로 토지증치세를 징수하지 않는다.

상기 기술한 기업구조조정 관련 토지증치세 정책은 부동산 이전 중 거래 일방이 부동산개발기업일 경우 상기 규정을 적용하지 않는다.

(6) 면제

- ① 판매를 위하여 보통표준주택을 건축하는 납세자가 가치증가액이 공제항목 20%를 초과하지 않는 경우 면제
 - 보통표준주택은 소재지의 일반민용주택표준에 따라 건축한 거주용 주택임. 고급아파트, 별장, 콘도단지 등은 보통표준주택에 속하지 않음
 - 보통표준주택과 기타 주택의 구체적인 구분기준은 각 성, 자치구, 직할시 인민정부가 정함
- ② 국가가 수용한 부동산에 대한 조세 면제
 - 도시계획 및 국가건설의 필요로 정부에 수용되는 가옥 또는 회수되는 토지 사용권을 말함

(7) 세무기관 결정

다음 각항의 1에 해당하는 경우 부동산 평가액에 따라 부과

① 거래가격의 은닉 및 허위신고

- 납세자가 토지사용권, 지상건축물 및 그 부착물의 가격을 보고하지 않거나 또는 고의로 낮게 보고하는 행위를 말하며, 부동산 양도가격을 은닉 또는 허위신고하는 경우에는 평가기구가 동종 부동산의 시장거래가격에 따라 평가
- 세무기관은 평가가격에 근거하여 부동산 양도소득 확정

② 공제항목 허위신고

- 납세자가 납세 신고할 때 공제항목금액을 사실대로 제시하지 않은 행위를 말하며, 공제항목금액을 사실대로 제시하지 않을 경우 평가기구는 건물대체원가에 신규할인 계수를 곱하여 계산한 건물원가와 토지사용권 취득시 기준지가에 따라 평가함. 세무기관은 평가가격에 따라 공제항목 금액 확정

③ 거래가격이 정당한 사유 없이 평가가치보다 현저히 낮은 경우

- 납세자가 신고한 부동산양도의 실지거래가격이 부동산평가기구가 평가한 거래가격 보다 낮고, 증빙이나 정당한 사유를 제시하지 못하는 행위를 말하며, 세무기관은 부동산평가가격을 참고하여 부동산 양도소득 확정

사유	평가 기준	과세 확정 방식
① 거래가격 은닉 또는 허위신고	동종 부동산 시장가격	평가가액 양도가액으로 간주
② 공제항목 허위신고	- 건물: 대체원가 × 감가조정률 - 토지: 기준지가	평가가액 공제항목으로 간주
③ 거래가격이 평가가격보다 현저히 낮고 정당한 사유 없음	부동산평가기관의 평가가액	평가가액 기준으로 과세표준 산정

(8) 신고와 납부

납세의무자는 부동산의 양도계약 서명일로부터 7일 이내에 신고서에 건축물과 토지사용권 증서, 매매계약서, 감정평가보고서 및 부동산양도 관련 서류를 첨부하여 부동산 소재 관할 세무기관에 세액을 신고하고 세무기관이 정한 기간 내에 토지증치세를 납부하여야 한다.

납세자가 빈번하게 부동산을 양도함으로써 부동산 양도후 매 건마다 신고하기 어려운



경우 세무기관의 승인을 거쳐 정기적으로 납세신고 할 수 있으며 그 구체적인 기한은 세무기관이 상황에 따라 확정한다.

사. 자산투자 관련 개인소득세

(1) 과세대상

중국에 투자한 자산과 관련된 개인소득세 과세대상은 다음과 같다.

- ① 자산양도소득(재산양도소득). 즉 개인이 유가증권, 주식, 건축물, 토지사용권, 기계설비, 차량, 선박 및 기타 재산을 양도하여 수취한 소득. 단, 자가 거주용 주택(1가구 1주택 거주, 5년 이상 보유시)의 양도와 상속 또는 증여에 의한 무상취득은 면제된다.
- ② 이자, 배당소득. 즉 개인이 채권, 지분(주식) 보유를 통해 얻은 이자 및 배당소득

(2) 납세의무자

납세의무자는 거주자와 비거주자 두 가지로 분류된다. 중국 경내에 거주지가 있거나 거주지는 없지만 183일 이상 거주한 개인을 거주자라 하며, 거주자의 경우 중국 경내외에서 발생한 소득에 대해 세법규정에 따라 개인소득세를 납부해야 한다. 중국 경내에 거주지가 없고 거주일이 183일 미만인 개인을 비거주자라 하며, 비거주자의 경우 세법규정에 따라 중국 경내에서 취득한 소득에 한하여 개인소득세를 납부한다.

- 중국 경내의 건물 토지사용권을 양도하거나 중국 경내에서 기타 재산을 양도함으로써 인하여 취득한 소득은 그 금액의 지불장소와 상관없이 모두 중국 경내에서 취득한 소득으로 간주
- 중국 경내의 채권, 주식, 지분의 보유를 통해 중국 경내의 기업 및 기타 경제조직 혹은 개인으로부터 취득한 이자, 배당소득은 그 금액의 지불장소와 상관없이 모두 중국 경내에서 취득한 소득으로 간주

구분	정의	과세 범위
거주자	중국 내에 거주지가 있거나, 없더라도 1년간 중국 내 거주일이 183일 이상인 개인	중국 경내외 모든 소득에 대해 과세
비거주자	중국 내 거주지가 없고, 1년간 거주일이 183일 미만인 개인	중국 경내에서 발생한 소득에 한해 과세

(3) 원천징수의무자

원천징수의무자는 납세의무자에게 지급하는 모든 형태의 과세소득에 대하여 원천징수, 신고, 공제, 납부 및 확정신고를 대리할 의무가 있다.

(4) 과세소득 계산

- 자산양도 과세소득: 자산을 양도할 때 취득한 수입에서 자산의 취득원가와 발생한 합리적인 비용을 공제한 후의 잔액
- 이자, 배당 과세소득: 매번 발생하는 수입

(5) 세율

자산양도소득과 이자, 배당소득에 대하여 모두 20%의 세율을 적용한다.

소득 유형	적용 세율	비고
자산양도소득	20%	고정세율 (단, 주택 양도는 별도 규정 적용)
이자·배당소득	20%	단, 상장주식 배당은 보유기간에 따라 차등 적용 (아래 참조)

상장주식 배당소득 세율 차등 적용 (재정부·세무총국 공고 2019년 제74호)

보유 기간	적용 세율	비고
1개월 이하	20%	전액 과세
1개월 초과 12개월 이하	10%	과세
12개월 초과	면세	단, 비상장주식 제외

(6) 납부기한

자산양도소득과 이자, 배당소득에 대하여 소득을 지급하는 자가 소득이 발생한 월의 익월 15일 내에 세무기관에 세무신고표를 제출하고 세액을 납부하여야 한다.

소득 유형	원천징수의무자 납부기한	납세의무자 자진신고 의무
자산양도소득	지급일이 속한 월의 익월 15일 이내에 원천징수 및 신고	양도일로부터 15일 이내 자진신고 가능 (원천징수 누락 시)
이자·배당소득	지급일이 속한 월의 익월 15일 이내에 원천징수 및 신고	연말확정신고 시 별도신고(거주자 기준)



(7) 개인 주택 양도소득세 우혜 정책

개인이 주택 양도시 관련 규정의 특정 요건을 충족하는 경우, 주택 양도로 인한 양도소득세를 면제받거나 환급받을 수 있다.

① 주택 재산양도세 면제 정책, 재정부·국가세무총국·건설부 통지 재세[2006]108호 다음 조건 충족시 재산양도소득세 전액 면제되며, 외국인 거주자도 중국 내 주택 양도 시 동일 정책 적용이 가능하다.

조건	내용
1가구 1주택	납세자 및 배우자 명의로 된 주택 중 유일한 주거용 주택
5년 이상 보유	등기일 또는 구입계약일 기준 5년 이상
자가 거주용	영업용, 투자용이 아닌 실거주 목적 주택

② 주택 재산양도세 환급정책, 재정부·세무총국·주거도시농촌건설부 공고 2026년 제3호²⁸⁾

주택을 매각한 후 1년 이내에 새 주택을 구입하면, 기존 주택 양도 시 납부한 재산양도세를 일부 또는 전액 환급 받을 수 있다.

- 신규 주택 가격 $\geq$ 기존 주택 가격 $\rightarrow$ 전액 환급
- 신규 주택 가격 $<$ 기존 주택 가격 $\rightarrow$ 비례 환급

28) 거주자의 주거조건 개선을 계속적으로 지원하기 위해, 2026년 1월1일부터 2027년 12월 31일까지 시행되며, 동일 도시내 거래, 납세자가 신규 주택 소유권자, 매각 후 1년 이내 재구매를 조건으로 한다.

2 중국 구조조정 관련 세무

가. 지분양도 관련 세무

지분양도는 회사의 소유권인 지분을 타인에게 이전하는 것이며, 법인 자체에는 변화가 없고 단지 그 소유자인 주주만이 변경되는 것이다.

(1) 개인(외국개인 포함)의 지분양도

지분양도는 재산양도에 속하기 때문에 개인이 지분을 양도할 경우 인화세와 개인소득세 납세의무가 발생한다.

1) 인화세

① 과세대상

〈중화인민공화국 인화세법〉의 유관 규정에 따라 중국 경내 또는 경외에서의 체결, 작성을 막론하고 중국 경내에서 법적효력을 갖고 중국 법률의 보호를 받는 계약서, 증빙은 모두 인화세 과세대상이다. 따라서, 지분양도 행위는 지분양도 계약서 체결(증권거래 인화세를 납부해야 하는 경우는 불포함)에 의하여 인화세 과세대상이다. 한편, 법에 따라 설립된 증권거래소와 국무원이 비준한 기타 전국적인 증권거래 장소에서 거래하는 증권과 증권 기반의 예탁증서의 양도인 증권거래도 인화세 과세대상이다.

② 과세표준

지분양도 계약서 상의 지분양도가격 및 증권거래가액

③ 세율

지분양도는 재산권이전문서 중의 지분양도문서(증권거래 인화세를 납부해야 하는 경우는 불포함) 과세범위에 속하며 0.05%의 세율을 적용한다.

증권거래는 거래금액의 0.1%의 세율을 적용한다.

④ 세액계산

$$\text{납부할 세액} = \text{과세표준} \times \text{세율}$$



⑤ 납세의무자

계약서 문서를 체결, 작성하는 양도자와 양수자 모두 인화세 납세의무자인 반면, 증권거래시에는 증권거래의 양도자만 인화세 납세의무자이다.

⑥ 납세의무발생시점

인화세의 납세의무 발생시간은 납세인이 과세대상문서를 체결, 작성하거나 증권거래를 완성한 당일로 한다. 증권거래 인화세의 원천징수의무 발생시점은 증권거래를 완성한 당일로 한다. 인화세는 납세의무 발생일로부터 15일 이내에 납부해야 하며, 전자신고 시스템(전자세무국)을 통해 신고 납부한다.

2) 개인소득세

① 과세대상

다음에 해당하는 개인이 지분을 양도하여 소득을 취득한 경우, 중국 내에서 개인소득세 납세의무가 발생한다.

- 거주자 개인 : 중국 경내에 주소가 있거나, 주소는 없지만 1년 중 183일 이상 중국 내에서 거주한 개인 → 중국 경내의 기업의 지분양도 소득 모두 과세 대상
- 비거주자 개인 : 중국 내에 주소가 없고, 1년 중 183일 미만 거주한 개인 → 중국 경내 기업의 지분양도 소득만 과세 대상

② 과세표준

과세표준(지분양도소득) = 지분양도수입 - 지분취득원가 - 지분양도 시 지불한 인화세 등 합리적인 비용

- 지분양도수입 : 실제 거래 가격 또는 공정가치 기준

거래 가격이 명백히 비정상적으로 낮고 정당한 사유가 없는 경우, 세무기관은 유사 거래 가격 등을 기준으로 추계 과세 가능

- 지분취득원가 : 주식 취득 시 실제로 지불한 가격 및 관련 세금·수수료 포함
- 합리적인 비용 : 다음 비용 중 직접적으로 양도와 관련된 것으로서 증빙 가능한 항목 (인화세, 법률자문료, 중개수수료, 평가수수료, 공증료, 등기비용 등 기타 세무기관이 인정하는 직접 비용)

③ 세율

지분양도는 『개인소득세법』상 “재산양도소득”(财产转让所得)에 해당하며, 기본적으로 20%의 고정세율이 적용된다,

단, 다음 예외가 적용된다.

구분	적용 세율	비고
비상장 주식 양도차익	20%	일반 과세
상장주식(A주) 양도차익	면세~20%	보유 기간에 따라 면세, 10%, 20%
외국인 개인	20%	조세조약 적용 시 과세권 제한 가능
창업투자기업(VC) 개인 파트너	20%(단일펀드) 또는 5~35%(전체결산)	선택 가능, 3년간 변경 불가

④ 세액계산

$$\text{납부할 세액} = \text{과세표준} \times \text{세율}$$

⑤ 납세의무자 및 원천징수의무자

개인소득세는 소득을 얻은 자가 납세의무자이고 지분양도대금을 지급하는 단위 또는 개인이 원칙적으로 원천징수의무자이다.

⑥ 납세신고 및 납부기한

원천징수의무자가 개인에게 지분양도대금을 지불할 때 세법규정에 따라 세금을 원천징수하여 차월 15일 이내에 세무기관에 납부해야 한다.

⑦ 납부장소

개인주주의 지분양도소득에 대한 개인소득세는 지분변경 발생 기업 소재지 세무기관에 납세신고를 하고 세금을 납부한다. 또한, 비화폐성자산 투자의 개인소득세는 비화폐성자산 투자행위가 발생하고 피투자기업의 지분을 취득한 개인을 납세인으로 하며, 비화폐성자산 투자의 개인소득세는 납세인이 주관세무기관에 자진 신고납부한다.

⑧ 추계과세

개인이 지분양도 시 취득한 소득은 원칙적으로 공정거래가격에 따라 계산하고 과세표준을 확정하나, 다음 사유에 해당하는 경우, 세무기관은 추계방법으로 과세소득을 확정할 수 있다.

- 지분양도가격이 정당한 이유 없이 명백히 낮은 경우
- 규정된 기한 내 신고하지 않아 세무기관의 독촉에도 불구하고 기한 초과 시까지 미신고
- 납세자가 지분양도수입 관련 자료를 제출하지 않거나 제출을 거부하는 경우



⑨ 창업투자기업(VC) 개인 파트너 과세 특례

창업투자기업(창투기업 포함)은 단일투자기업에 따라 결산하거나 창업투자기업의 연도소득에 따라 전체결산하는 방식 중 하나를 선택할 수 있으며, 창업투자기업 개인파트너는 창투기업에서 원천하는 소득에 대해 개인소득세 납부할 세액을 계산한다.

방식	과세 내용	세율
단일펀드 과세	펀드별로 양도차익 과세	20% 고정세율
전체결산 방식	연도 소득 기준으로 과세	5~35% 누진세율



관련법령

〈중화인민공화국 인화세법〉
 〈중화인민공화국 개인소득세법〉
 〈중화인민공화국 개인소득세법 실시조례〉
 〈지분양도소득 개인소득세 관리방법(시행)에 대한 통지〉(국가세무총국공고 2014년 제67호)
 〈국가세무총국 수정부분 세수 규범적 문서에 대한 공고〉(국가세무총국공고 2018년 제31호)
 〈개인의 비화폐성자산 투자 관련 기업소득세 정책에 대한 통지〉(재세 2015년 제41호)
 〈개인 비화폐성자산 투자 관련 개인소득세 징수관리 문제에 대한 공고〉(국가세무총국공고 2015년 제20호)
 〈창업투자기업 개인파트너 소득세정책의 연장 실시에 대한 공고〉(재정부 세무총국 국가발 전개혁위 중국증감회 공고 2023년 제24호)

(2) 회사의 지분양도

1) 인화세

“(1) 개인(외국개인 포함)의 지분양도” 참조

2) 기업소득세

① 과세대상

- 거주자기업이 경외 및 경내 원천 소득을 취득하는 행위
- 중국에 기구, 장소를 설립한 비거주자기업이 경외 또는 경내 원천 소득을 취득하는 행위

- 중국에 기구, 장소를 설립하지 않았거나 또는 설립하였지만 취득한 소득이 해당 기구 장소와 연관이 없는 행위

② 세율

양도자 구분	적용세율
1. 거주자기업	25% 20%(소규모 저이익기업) 15%(고신기술기업, 기술 선진형 서비스 기업, 현대 서비스업 합작구의 장려형 산업기업, 서부지역 장려형 산업, 집적회로 생산 기업, 오염방지 영위 제3자 기업) 10%(중점 소프트웨어기업 및 집적회로 설계 기업)
2. 중국에 기구, 장소를 설립한 비거주자기업	25%
3. 중국에 기구, 장소를 설립하지 않았거나 또는 설립하였지만 취득한 소득이 해당 기구 장소와 연관이 없는 비거주자 기업	10%

③ 세액계산

$$\text{납부할 세액} = \text{과세표준} \times \text{세율} - \text{감면세액} - \text{세액공제}$$

④ 납세의무자

중국 경내에서 소득을 취득한 기업(거주자기업과 비거주자기업 포함)은 기업소득세 납세의무자이다.

⑤ 납세신고

기업소득세는 통상 매 분기 혹은 매월 종료 후 15일 내에 신고를 하고 세금을 예납해야 한다. 또한 연도 종료 후 1월부터 5월까지 연말 확정신고를 진행하여 지난 1년간의 기업소득세를 정산하고 세금을 환급 또는 추납한다.

⑥ 감면 및 세수우대

- 고신기술기업, 기술선진형 서비스기업 등: 국가 정부에서 중점적으로 지원하는 고신기술기업, 기술선진형 서비스 기업은 15%의 감경세율을 적용하며, 중점 소프트웨어 기업 및 집적회로 설계기업은 10%의 감경세율을 적용한다.
- 소규모 저이익 기업: 조건에 부합되는 소규모 저이익 기업은 20%의 감경세율을 적용하며, 연간과세소득의 수준에 따라 실효세율은 5%가 된다.



소규모 저이익 기업	고신기술 기업
국가의 비제한 및 비금지 업종에 종사하고 아래 조건에 부합되는 기업: (1) 연간 소득세과세표준: 300만원 이하 (2) 직원수: 300명 미만 (3) 자산총액은 5,000만원 이하 2027년 12월 31일까지 적용 - 연간과세소득 300만원 미만인 부분은 과세소득의 25% 감면비율로 소득세 과세표준에 산입하고, 20% 세율 적용: 실효세율 5%	핵심자주지적재산권을 보유하고 아래 조건을 동시에 만족하는 기업: (1) 제품(서비스)이 《국가중점지원의 고신기술 영역》의 규정범위에 속한다. (2) 연구개발비용이 판매수입에서 차지하는 비율이 규정비율 이상 (3) 고신기술제품(서비스)수입이 기업의 총수입에서 차지하는 비율이 규정비율 이상 (4) 과학기술인원이 기업의 직원 총수에서 차지하는 비율이 규정비율 이상 (5) 고신기술기업 인증관리방법에 규정된 기타 조건



관련법령

〈중화인민공화국 기업소득세법〉
 〈중화인민공화국 기업소득세법 실시조례〉
 〈소기업 및 개체공상호의 발전을 한층 더 지원하는 세금 정책에 관한 공고〉
 (재정부 국가세무총국공고[2023]12호²⁹⁾)

(3) 지분양도 관련 조세조약 규정 개인소득세 및 기업소득세의 면제

1) 한중 조세조약 내용

앞서 언급된 중국세법 내용에도 불구하고 한중 조세조약 제13조[양도소득] 규정에 의하면 회사의 재산이 주로 중국(또는 한국)에 소재하는 부동산으로 직, 간접적으로 구성되지 않는 한 동 회사의 자본주식의 지분양도로부터 발생하는 이득에 대하여는 중국(또는 한국)에서 과세되지 않는다(세수징수관리법 제91조). 따라서 앞서 언급한 중국 세법의 개인소득세 및 기업소득세의 경우 한중 조세조약 규정에 의하여 중국에서는 과세 제외되고 한국에서 세액을 신고납부할 수 있음을 유의해야 한다(인화세는 여전히 중국에서 과세됨).

29) 재세[2022]13호의 후속 규정으로 3항 소규모저이익기업의 경우 25% 감면비율로 소득세 과세표준에 산입하고, 20% 세율을 적용 기업소득세를 납부하며, 2027년 12월 31일까지 계속 시행한다.

2) 중국 내 한중 조세조약 내용에 대한 해석

한중 조세조약의 내용의 적용은 회사의 자산이 주로 부동산으로 구성된 지분의 양도를 제외하고는 중국에서 과세되지 않고 한국에서 신고 납부하여야 한다. 다만 자산이 주로 부동산으로 구성되었는지 여부에 대한 판단은 지분가치의 50퍼센트 이상이 중국에 소재하는 부동산으로 직접 또는 간접적으로 구성되었는지 여부를 판단하고 있으며 그 결과 자산이 주로 부동산으로 구성되었다고 판단되는 경우에는 한국거주자의 지분양도로부터 발생하는 이득에 대하여 주식보유비율에 관계없이 중국에서 과세할 수 있도록 해석하고 있다.



관련법령

〈한중 조세조약〉

〈세수징수관리법〉

〈중국과 싱가포르 정부간의 소득에 대한 이중과세회피와 탈세방지에 대한 협정〉 및 의정서 조문 해석 발표에 대한 통지(국세발 [2010]75호)

나. 합병 관련 세무

기업합병이란 두개 이상의 기업이 규정에 따라 신설합병(新設合併) 또는 흡수합병(吸收合併)의 방법으로 하나의 기업이 되는 것을 말한다. 법인이 합병하면 당해 회사의 일부 또는 전부가 해산하고 법인의 자산과 부채가 청산절차 없이 포괄적으로 신설법인 또는 존속법인(存續法人)에 이전되고 피합병법인이 합병법인의 지분 또는 비지분 지급을 취득하게 된다.

(1) 피합병법인

피합병법인은 합병을 위하여 자산을 매각하는 과정에 자산판매에 대한 증치세, 토지증치세 등의 납세의무가 발생하지만, 유관 규정에 따라 해당 세금을 면제한다.

기업소득세 측면에서 일반합병의 경우 피합병법인은 청산소득세 처리를 해야 하고 특수합병의 경우 피합병법인은 청산절차 없이 소멸하기 때문에 기업소득세처리가 필요 하지 않다(일반합병의 경우 청산소득세 처리는〈다. 청산 관련 세무〉부분을 참조).



1) 증치세

자산구조조정 과정에서 합병·분할·매각·교환 등의 방식으로 전체 또는 일부의 실물자산(재화 및 부동산 포함) 및 관련되는 채권과 채무 및 노동력을 함께 기타 단위와 개인에게 양도할 경우, 증치세 과세대상범위에 속하지 아니한다(재정부·세무총국 공고 2026년 제13호).

2) 토지증치세

자산구조조정 과정에서 합병·분할 등의 방식으로 부동산을 양도할 경우 토지증치세를 잠정 면제한다.

(2) 합병 후 신설법인 또는 존속법인

합병 후 신설법인 또는 존속법인은 합병과정에서 기업소득세(앞부분 참조), 인화세, 계약거래세 납세의무가 발생한다.

1) 인화세

합병을 통하여 설립된 신설법인 또는 존속법인이 새로 사용을 시작한 영업장부에 기재된 자금에 대하여 기존에 인화세표를 첨부한 부분에 대해서는 인화세표를 다시 첨부하지 아니하고 인화세표를 첨부하지 않은 부분과 향후 새로 증가하는 자금에 대해서는 규정에 따라 자본금과 자본잉여금 총액의 0.05%로 인화세표를 첨부한다.

2) 계세

두 개 또는 두 개 이상의 기업이 하나의 기업으로 합병하고 기존 기업의 투자주체가 존속할 경우, 합병 후의 기업이 인수하는 합병 전 각 기업의 토지와 건물 소유권에 대해 계약거래세를 면제한다.



관련법령

〈구조조정 관련 기업소득세 처리문제〉(재세[2009]59호)
 〈구조조정 관련 기업소득세 관리방법〉(국가세무총국공고 2010년 제4호)
 〈기업의 구조개편 촉진 관련 기업소득세 처리 문제에 대한 통지〉(재세[2014]109호)
 〈비화폐성자산 투자의 기업소득세 정책 문제에 대한 통지〉(재세[2014]116호)
 〈기업소득세 소득세과세표준 몇 가지 문제에 대한 공고〉(국가세무총국공고 2014년 제29호)
 〈구조조정 관련 기업소득세 징수관리방법 몇 가지 문제에 대한 공고〉(국가세무총국공고 2015년 제48호)
 〈증치세 매입세액 공제 등 관련 사항에 관한 공고〉(재정부·세무총국 공고 2026년 제13호)
 〈납세인 자산구조개편 관련 증치세 문제에 대한 공고〉(국가세무총국공고 2011년 제13호)
 〈납세인 자산구조개편 관련 증치세 문제에 대한 공고〉(국가세무총국공고 2013년 제66호)
 〈인화세법 실시 이후 관련 우대정책의 연결 문제에 대한 공고〉(재정부 세무총국 공고 2022년 제23호)
 〈기업 구조조정 관련 계세 정책의 계속 집행에 대한 공고〉(재정부 세무총국공고 2023년 제49호49호)³⁰⁾
 〈기업 구조조정 관련 토지증치세 정책의 계속 실시에 대한 공고〉(재정부 세무총국공고[2023] 51호)³¹⁾

다. 청산 관련 세무

기업 청산의 경우 가장 중요한 세무처리는 기업소득세의 처리이며, 청산과정에서 자산(재화, 건물, 토지사용권 포함)을 처분하는 행위는 일반 경영과정에서의 세무처리방법과 같다. 즉 재화를 판매할 경우에는 증치세를, 건물 및 토지사용권을 매각할 경우에는 증치세 및 토지증치세, 인화세를 납부해야 한다. 부동산 매각 시 발생하는 세금을 간략하게 정리하면 아래와 같다.

30) 재세[2021]17호의 후속 규정으로, 2024년 1월 1일부터 2027년 12월 31일까지 시행되며, 기업, 사업단위가 전환, 구조조정 과정에서, 해당 규정에 부합되지만, 이미 계약거래세를 납부한 경우에는 세금환급을 신청할 수 있고 관련 되는 계약거래세를 납부하지 아니하였고 또한 해당 규정에 부합되는 경우, 해당 규정에 따라 집행할 수 있다.

31) 재정부 세무총국공고[2021]21호의 후속 규정으로, 2027년 12월 31일까지 시행되며, 기업의 구조조정 과정에서 관련 토지증치세를 납부하지 않았고, 해당 공고의 규정에 부합한다면 본 공고에 따라 잠정적으로 토지증치세를 납부하지 않는다.



세목	과세표준	세율
(1) 증치세	매매가액 또는 양도차익 (매매가액 - 취득원가)	9% 또는 5%
(2) 성건세 등 부가세	증치세액	12% 또는 10%
(3) 토지증치세	양도차익(매매가액 - 취득원가 - 기타비용)	30% ~ 60%
(4) 기업소득세	양도차익(매매가액 - 취득원가 - 기타비용)	25%(또는 우대세율)
(5) 인화세	매매가액	0.05%

이하에서는 청산의 경우 기업소득세, 즉 청산소득세 처리에 대하여 중점적으로 설명하고자 한다.

(1) 청산소득이란

〈기업소득세법실시조례〉 제11조에 근거, 청산소득이란 기업 전부 재산의 현금화할 수 있는 가치 또는 거래가격에서 순자산가치 청산비용 관련 세무비용을 공제한 잔액을 말한다.

회사에서는 전체 청산기간을 한 개 독립적인 납세연도로 간주하고 청산소득을 계산해야 한다. 청산소득은 이전년도손실을 보전(弥补)할 수 있다.

(2) 기업청산 기업소득세 처리내용

- ① 모든 자산은 현금화 가능 가치 또는 거래가격에 따라 자산 양도소득 또는 손실을 인식한다.
- ② 채권 정산, 채무 상환의 소득 또는 손실을 인식한다.
- ③ 지속경영원칙을 변경하고 미지급비용(预提费用) 또는 연기비용(待摊费用)을 처리한다.
- ④ 법에 의하여 손실을 보전하고 청산소득을 확정한다.
- ⑤ 청산소득세를 계산하여 납부한다.
- ⑥ 주주에게 분배할 수 있는 재산 주식배당금 등을 확정한다.

(3) 청산소득 적용 세율

청산기간은 정상적인 생산경영기간에 속하지 않기 때문에 법정 감면 세수우대를 향유할 수 없고, 예외 없이 기본세율 25%를 적용한다. 물론 소규모저이익기업, 고신기술기업과 기술선진형 서비스기업은 예외이다.

(4) 청산소득 계산공식

$$\text{납부할 세액} = \text{청산소득} \times 25\%$$

청산소득 = 전부 자산의 현금화할 수 있는 가치 또는 거래가격(재고자산수량평가손익[盤盈資產] 포함) - 자산 과세기준 순가치 - 청산비용(관련 세무비용 포함) + 채무상환손익 +/- 기타 납세조정액 - 이전년도손실보전(彌補以前年度虧損)



관련법령

〈기업청산업무 기업소득세 처리 몇 가지 문제에 대한 통지〉(재세[2009]60호)

라. 자산매각/인수 관련 세무

자산매각/인수의 세무처리는 합병의 경우와 거의 동일하며, 차이점은 자산매각은 청산소득세의 처리가 없다는 것이다. (자산매각 및 자산인수의 경우 각 당사자의 기업소득세 기본내용은 〈가. 지분양도 관련 세무〉의 〈(2).2〉 기업소득세〉 관련 내용, 자산인수의 특수세무처리는 〈마. 기업구조 조정의 특수세무처리〉 부분 참조)

마. 기업구조조정의 특수세무처리

기업구조조정은 특수구조조정에 해당되어 특수세무처리 규정이 적용되는 경우를 제외하고 일반세무처리 규정을 적용한다.

특수세무처리 규정이 적용되는 경우에는 구조조정거래의 각 당사자가 위 특수세무처리 규정에 따라 거래 중 지분지급에 대하여 잠정적으로 관련 자산의 양도소득 또는 손실을 인식하지 않을 수 있다.

특수세무처리 규정이 적용되지 않는 여타의 일반세무처리 방법 하에서는 국무원재정 세무주관부문이 따로 규정한 경우를 제외하고 기업구조조정 과정에서 거래가 발생할 때 관련된 자산의 양도소득 또는 손실을 인식하여야 하며, 관련된 자산은 거래가격에 따라 다시 세액을 계산하는 기초를 확정하여야 한다(기업소득세법실시조례 제75조).



(1) 특수세무처리의 조건

- ① 피인수 합병 또는 분할되는 부분의 자산 또는 지분비율이 재세[2014]109호에 규정된 비율(50%)에 부합한다.
- ② 구조조정 거래대가 중에 포함된 지분지급금액이 재세[2009]59호에 규정된 비율(85%)에 부합한다.
- ③ 합리적인 상업목적에 구비하고 세액의 감소 면제 또는 납부지체를 주목적으로 하지 않는다.
- ④ 기업구조개편 후 연속12개월 내(재편일로부터 기산하여 연속 12개월 내를 말함) 구조개편자산 원래의 실질 경영활동이 변화하지 않는다.
- ⑤ 기업구조개편 중 지분지급을 취득한 기존의 주요 주주가 구조개편 후 연속 12개월 내 (재편일로부터 기산하여 연속 12개월 내를 말함) 취득한 지분을 양도하지 않는다.

(2) 경내와 경외 간의 지분 및 자산인수

기업에 발생한 중국 경내와 경외 간(홍콩, 마카오, 대만 포함)의 지분과 자산의 인수거래는 앞서 설명한 특수세무처리조건에 부합하여야 하는 이외에, 아래 조건에 동시에 부합하여야 비로소 특수세무처리규정을 선택하여 적용할 수 있다.

- ① 비거주자기업이 그가 100% 직접 지배하는 다른 비거주자기업에게 그가 소유하고 있는 거주자기업의 지분을 양도하고, 이로 인하여 향후 해당 지분양도소득 원천징수 세액부담의 변화를 조성하지 않으며, 양도자인 비거주자기업이 관할 세무기관에 서면으로 3년(3년 포함) 내에 그가 소유하고 있는 양수자인 비거주자기업의 지분을 양도하지 않을 것을 승낙해야 한다.
- ② 비거주자기업이 그와 100% 직접 지배관계를 구비한 거주자기업에게 그가 소유하고 있는 다른 거주자기업의 지분을 양도한다.
- ③ 거주자기업이 그가 소유하고 있는 자산 또는 지분으로 그가 100% 직접 지배하는 비거주자기업에게 투자를 진행한다.
- ④ 재정부 국가세무총국이 검토하여 비준한 기타 상황

위 제③ 조 중 거주자기업이 그가 소유하고 있는 자산 또는 지분으로 그가 100% 직접 지배하는 비거주자기업에게 진행하는 투자의 경우, 그의 자산 또는 지분 양도수익에 대해 특수세무처리를 선택할 경우 10개 납세연도 내에 균등하게 각 납세연도의 과세소득에 산입할 수 있다.

(3) 특수세무처리의 세액감면(비지분지급에 상응한 자산양도손익만 인식)

구조조정거래의 각 당사자가 위 특수세무처리 규정에 따라 거래 중의 지분지급에 대하여 잠정적으로 관련 자산의 양도소득 또는 손실을 인식하지 않을 경우, 그 비지분지급에 대해서는 여전히 거래가 발생한 당기에 상응한 자산양도소득 또는 손실을 인식하여야 하며 상응한 자산의 계세기초를 조정해야 한다.

비지분지급과 대응되는 자산양도소득 또는 손실

$$= (\text{양도되는 자산의 공정가격} - \text{양도되는 자산의 계세기초}) \times (\text{비지분지급금액} \div \text{양도되는 자산의 공정가격})$$

(4) 세수우대의 승계

기업흡수합병 중 합병 후 존속기업의 특성과 적용하는 세수우대를 적용하는 조건에 변화가 발생하지 않은 경우, 합병 전 해당 기업의 잔여기간 세수우대를 계속하여 향유하고 그 우대금액은 존속기업의 합병 직전연도의 과세소득(결손일 경우 '0'으로 함)에 근거하여 계산한다.

(5) 일반세무처리와 특수세무처리

일반세무처리와 특수세무처리의 주요 차이는 아래와 같으며 조건에 부합되는 기업은 아래 특수세무처리 방법을 선택하여 처리할 수 있다.

1) 지분양도

	일반세무처리	특수세무처리
지분 또는 자산양도소득 또는 손실의 인식	양도기업에서 양도하는 자산에 대한 소득 또는 손실을 인식	인수기업에서는 비지분지급에 해당되는 자산양도소득 또는 손실만 인식
인수기업이 취득한 지분의 계세기초	공정가격	피인수지분의 기존 계세기초
기업소득세처리(피인수기업)	원칙적으로 불변 유지	원칙적으로 불변 유지
양도기업의 주주가 취득한 인수기업의 지분의 계세기초	-	피인수지분의 기존 계세기초
인수기업과 피인수기업 원래의 각 자산 부채의 계세기초 및 기타 관련 기업소득세 사항	-	불변 유지
소득세 감면	-	비지분지급 부분에 대한 소득만 과세



2) 합병

	일반세무처리	특수세무처리
자산 및 부채의 승계(합병법인)	피합병법인의 자산과 부채의 공정가액	피합병법인의 자산과 부채의 장부가액
피합병법인의 소멸	청산절차 거쳐 소멸	청산절차 없이 소멸
소득세 세무이슈 승계*	-	합병법인이 합병 전의 피합병법인의 소득세 관련 사항 승계
이전년도결손보전**	불가	일정 범위 내에서 가능
소득세 감면	-	비지분지급 부분에 대한 소득만 과세

* 피합병법인의 합병 전의 소득세 관련 사항은 인식미완료 자산손실, 분할인식수입의 처리 및 적용기한미도래 세수우대 정책의 승계처리문제 등을 포함

** 합병법인이 보전(공제)할 수 있는 피합병법인 결손금의 한도액 = 피합병법인 순자산 공정가액 × 합병업무 발생 당해 연말까지 국가가 발행한 최장 기한 국채이자율

3) 자산인수

	일반세무처리	특수세무처리
자산양도소득 또는 손실의 인식	매각기업에서 매각하는 자산에 대한 소득 또는 손실을 인식	인수기업에서는 비지분지급에 해당되는 자산양도소득 또는 손실만 인식
인수기업이 취득한 자산의 계세기초	공정가액	피인수자산의 기존 계세기초
기업소득세처리(피인수기업)	원칙적으로 불변 유지	-
매각기업이 취득한 인수기업 지분의 계세기초	-	피인수자산의 기존 계세기초
소득세 감면	-	비지분지급 부분에 대한 소득만 과세

바. 구조조정 과정에서 발생하는 주요 세무 일람표

	지분양도	합병	청산(자산매각)
기업소득세 또는 개인소득세	납부(조세조약 적용시 면제가능)	일반합병 하의 피합병법인 납부	납부
화물판매에 대한 증치세	-	면세	납부
부동산 판매에 대한 증치세 및 부가세 토지증치세 계약거래세	-	면세	납부

★ 계약을 체결하거나 납입자본이 증가하는 경우 인화세 발생



관련법령

〈구조조정 관련 기업소득세처리 및 가지 문제에 관한 통지〉(재세[2009]59호)
 〈구조조정 관련 기업소득세 처리문제에 대한 통지〉(재세[2014]109호)
 〈비화폐성자산투자 기업소득세 정책에 대한 통지〉(재세[2014]116호)
 〈구조조정 관련 기업소득세 관리방법〉(국가세무총국공고 2010년 제4호)
 〈구조조정 관련 기업소득세 징수관리방법 및 가지 문제에 대한 공고〉(국가세무총국공고 2015년 제48호)

2026

재중납세자가 알아야 할 한·중 세금상식

제2장

자주 물어보는 질문과 답변(FAQ)

I. 한국의 거주자 및 비거주자에 대한 판정 및 과세방법	213
II. 양도소득세 관련	217
III. 주택임대 소득세 관련	251
IV. 상속세 관련	257
V. 증여세 관련	275
VI. 한·중 간 금융정보 자동교환제도 및 한국의 해외금융계좌 신고제도 관련	291
VII. 중국의 증치세 관련	301
VIII. 중국의 개인소득세 관련	319
IX. 중국의 자산투자 및 구조조정 관련	335
X. 일반세무 안내	357





I

한국의 거주자 및 비거주자에 대한 판정 및 과세방법



I

한국의 거주자 및 비거주자에 대한 판정 및 과세방법

Q 1

국외사업장 또는 해외현지법인에 파견된 임원 또는 직원은 한국의 거주자가 되는가?

거주자 또는 내국법인의 국외사업장 또는 해외현지법인(100% 출자법인)에 파견된 임원 또는 직원이 생계를 같이 하는 가족이나 자산상태로 보아 파견기간의 종료 후 재입국할 것으로 인정되는 때에는 파견기간이나 외국의 국적 또는 영주권의 취득과는 관계없이 한국의 거주자로 본다.

국내에 생활의 근거가 있는 자가 국외에서 거주자 또는 내국법인의 임원 또는 직원이 되는 경우에는 국내에서 파견된 것으로 본다.

☞ 관계법령

• 소득세법 기본통칙 1-3...1(국외사업장 등에 파견된 임원 또는 직원의 거주자·비거주자 판정)

**Q 2**

‘국내에서 생계를 같이하는 가족’과 ‘직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때’란 어떤 의미를 말하는 것인가?

소득세법 상 주소 판정을 위해 고려하는 가족은 그 관계와 상관없이 ‘생계를 같이하는 가족’으로 보고 있으며, 여기서 ‘국내에 생계를 같이하는 가족’이란 한국에서 생활자금이나 주거장소 등을 함께하는 가까운 친족(대법원2013두16876, 2014.11.27.), 일상생활에서 볼 때 유무상통하여 동일한 생활자금에서 생활하는 가족단위(대법원2010두8171, 2010.9.30.)를 의미한다.

‘직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때’란 183일 이상 한국에서 거주를 요할 정도로 직장관계 또는 근무관계 등이 유지될 것으로 보이거나 183일 이상 한국에 머물면서 자산의 관리·처분 등을 하여야 할 것으로 보이는 때와 같이 장소적 관련성이 한국과 밀접한 경우를 의미한다(대법원2013두16876, 2014.11.27.).

판례 관계법령

• 소득세법 시행령 제2조(주소와 거소의 판정) 제3항



Ⅱ

양도소득세 관련



II

양도소득세 관련

Q 3

한국 거주자의 양도소득세 과세대상 자산은?

양도소득세 과세대상 자산(아래 표 참고)을 매도·교환·현물출자 등 사실상 유상으로 소유권을 이전하는 경우 보유기간 중 발생한 양도소득에 대하여 예정신고 또는 확정신고하고 양도소득세를 납부하여야 한다. 일반적으로 양도자가 양도일 현재 거주자인 경우에는 국내·외의 모든 자산에 대하여 납세의무가 있으며, 비거주자인 경우에는 국내소재 자산에 대하여만 납세의무가 있다.

다만, 부동산, 주식 등 일정한 국외자산(예 : 중국 소재 자산)을 양도한 경우에는 해당 자산의 양도일까지 계속하여 5년 이상 한국 내에 주소 또는 거소를 둔 자만 납세의무가 있다.

거주자라 함은 국적·성별·나이 및 외국시민권자·외국영주권자·한국국적자 여부에 관계 없이 양도일현재 국내(韓國)에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 자(個人)를 말하며, 비거주자라 함은 거주자가 아닌 자(個人)를 말한다.

자산구분	자산유형별 종류
부 동 산	• 토지·건물
부동산에 관한 권리	• 부동산을 취득할 수 있는 권리 • 지상권·전세권·등기된 부동산임차권(국외 자산은 등기여부와 무관)
주권상장 법인의 주식	• 대주주가 양도하는 유가증권시장(KOSPI) 상장법인의 주식 등 • 대주주가 양도하는 코스닥(KOSDAQ)·코넥스 상장법인의 주식 등 • 소액주주가 유가증권 또는 코스닥·코넥스 시장 밖에서 양도하는 주식 등
주권비상장 법인의 주식	• 증권시장(유가증권 또는 코스닥·코넥스 시장)에서 거래되지 아니한 주식 등
기 타 자 산	• 사업용고정자산과 함께 양도하는 영업권
	• 특정시설물이용권 및 회원권 등
	• 특정주식 등
	• 부동산과다보유법인 주식 등 • 부동산과 함께 양도하는 이촉권



자산구분	자산유형별 종류
파생상품	• 국내·외 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품 • 차액결제거래 파생상품(CFD)* * '21.4.1. 이후 발생하는 소득분부터 적용 • 주식워런트증권(ELW) • 국외 장내거래 파생상품 • 경제적 실질이 주가지수를 기초자산으로 하는 장내 파생상품과 동일한 장외파생상품
신탁의 이익을 받을 권리 (2021.1.1. 이후 양도분 부터)	• 아래의 신탁의 이익을 받을 권리는 제외 ① 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제110조에 따른 수익증권 ② 같은 법 제189조에 따른 투자신탁의 수익권 ③ 신탁의 이익을 받을 권리에 대한 양도로 발생하는 소득이 법 제17조제1항에 따른 배당소득으로 과세되는 수익권 또는 수익증권, ④ 위탁자의 채권자가 채권담보를 위하여 채권 원리금의 범위 내에서 선순위 수익자로서 참여하고 있는 경우(신탁 수익자명부 변동상황명세서를 제출해야 함) • 신탁 수익권의 양도를 통하여 신탁재산에 대한 지배·통제권이 사실상 이전되는 경우는 신탁재산 자체의 양도로 봄
국외전출자 국내주식등	• 출국일 10년 전부터 출국일까지 5년 이상 국내에 주소·거소를 둔 자가 국외전출하는 경우에 국외전출일이 속하는 직전 연도 종료일 현재 대주주 요건에 해당하는 주식의 평가이익



양도소득세 과세대상 상장법인 대주주의 범위

구 분	상 장 주 식		
	코스피	코스닥	코넥스
지분율	1% 이상	2% 이상	4% 이상
시가총액	50억원 이상('24.1.1)	50억원 이상('24.1.1)	50억원 이상('24.1.1)

※ 시가총액기준은 항상 직전사업연도 말 보유 기준임



관계법령

- 소득세법 제88조(양도의 정의), 제94조(양도소득의 범위)
- 소득세법 제118조의9(거주자의 출국 시 납세의무)

Q 4

한국 양도소득세의 세율은?
높은 세율로 종과되는 경우는 어떤 경우인가?

양도소득세의 세율은 가장 복잡한 구조의 세율체계를 가지고 있다. 자산의 종류, 토지의 이용 상황, 보유기간, 등기여부 등에 따라 다양한 세율체계를 가지고 있다.

양도소득세 세율은 소득세법§55①의(아래 표1 참고) 기본세율을 적용하며, 미등기 양도주택, 단기보유 주택, 다주택자의 조정대상지역 내 주택, 주식, 파생상품 등을 양도하는 경우에는 소득세법§104(아래 표2, 표3 참조) 세율을 적용한다.

2016년부터는 비사업용토지를 종과된 세율(기본세율+10%p)로 과세하였으며, '18.1.1. 이후 조정대상지역내 주택분양권은 보유기간 상관없이 50%로 단일세율로 과세하다가 2021.6.1. 이후 조정대상지역 내·외 관계없이 보유기간 1년 미만은 70%, 1년 이상은 60%로 과세한다.

'18.4.1. 이후 조정대상지역내 다주택자에 대해서 종과세(2주택자는 기본세율+10%p, 3주택이상자는 기본세율+20%p)하다가, '21.6.1. 이후에는 2주택자는 기본세율+20%p, 3주택이상자는 기본세율+30%p를 적용하여 종과세를 강화하였다.

그러나, 부동산 경기가 안정됨에 따라 '22.5.10. 부동산 대책 발표의 후속 조치의 일환으로 '22.5.10.~'26.5.9. 양도분에 대하여 다주택자에 대한 양도소득세 종과세를 한시적으로 배제하도록 법령을 개정하였다가 '26.5.10.이후 양도분부터는 종과세율이 다시 적용된다.

예외적으로 종과유예 종료 전 매각의사가 있는 때에는 '26.5.9.까지 매매계약 체결(주택 및 그 부수토지가 토지거래허가구역에 소재하는 경우 '26.5.9.까지 토지거래허가 신청하여야 하며, 허가를 득한 후 매매계약 체결)하고 매매계약 체결일부터 4개월(다음 표에 따른 지역에 소재한 주택의 경우 6개월) 이내에 양도하여야 한다.

다만 이 경우에도 2026.9.9.까지(다음 표에 따른 지역에 소재한 주택의 경우 2026.11.9.까지) 양도하여야 종과유예를 적용받을 수 있다.



〈 다 음 〉

1. 서울특별시	성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구, 광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구, 은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구
2. 경기도	수원시 장안구·팔달구·영통구, 성남시 수정구·중원구·분당구, 안양시 동안구, 과천시, 용인시 수지구, 광명시, 하남시, 의왕시

※ 이후 '26.7.1. 새로 조정대상지역으로 지정된 경기도 화성시 동탄구, 용인시 기흥구, 구리시는 '26.7.5.부터 토지거래 허가구역임

법인이 보유하는 주택과 비사업용토지에 대해서는 법인세율(10~22%)에 30%p를 추가 과세하던 것을 '14.1.1. 이후 양도분부터 법인세율에 10%p 추가 과세하는 것으로 완화되었다. 다만, 법인세율에 10%p 추가 과세하는 경우에도 중소기업은 2015년까지 10%p 추가 과세를 하지 않고 2016년 이후 양도분부터 10%p 추가 과세하도록 하였다.

 표1. 소득법 §55① 및 §104①(8) 세율 개정

과세표준	기본세율 §55①	비사업용 토지세율 §104①8.	누진공제
1,400만원 이하	6%	16%	-
5,000만원 이하	15%	25%	126만원
8,800만원 이하	24%	34%	576만원
1.5억원 이하	35%	45%	1,544만원
3억원 이하	38%	48%	1,994만원
5억원 이하	40%	50%	2,594만원
5억원 이하	42%	52%	3,594만원
10억원 초과	45%	55%	6,594만원

 소득법 §55① 세율 최근 연혁

자산구분	과세표준 등	국내재산							국외 자산
		'17년		'18년 이후		'21년 이후			
		일반	비사업용 토지	일반	비사업용 토지	일반	비사업용 토지	누진공제	
토지·건물 · 부동산에 관한 권리	1200만원 이하	6%	16%	6%	16%	6%	16%	-	일반 세율
	1200만원 초과 4600만원 이하	15%	25%	15%	25%	15%	25%	108만원	
	4600만원 초과 8800만원 이하	24%	34%	24%	34%	24%	34%	522만원	
	8800만원 초과 1.5억원 이하	35%	45%	35%	45%	35%	45%	1,490만원	
	1.5억원 초과 3억원 이하	38%	48%	38%	48%	38%	48%	1,940만원	
	3억원 초과 5억원 이하			40%	50%	40%	50%	2,540만원	
	5억원 초과	40%	50%	42%	52%	42%	52%	3,540만원	
	10억원 초과					45%	55%	6,540만원	

표2. 주택 등(소득법 §104 세율)

구 분		세 율	
		'18.4.1.~'21.5.31.	'21.6.1. 이후
조정대상 지역 소재 주택과 분양권	2주택자	기본세율+10%	기본세율+20%
	3주택 이상자	기본세율+20%	기본세율+30%
	분양권	기본세율 (조정대상지역내 50%)	1년 미만 → 70% 1년 이상 → 60% (조정대상지역 내·외 구분없음)
보유기간별 주택 및 조합원입주권	1년 미만 보유 주택·조합원입주권	40%	70%
	2년 미만 보유 주택·조합원입주권	기본세율	60%
	2년 이상 주택·조합원입주권	기본세율	기본세율
미등기양도주택		70%	

※ 조정대상지역 내 분양권·1세대2주택자나 1세대3주택자가 보유한 주택을 조정대상지역 공고 전에 매매계약하고 계약금을 받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우에는 중과세율을 적용하지 아니함('18.8.28. 이후 양도분부터 적용)

※ '21.1.1. 이후 취득한 분양권부터는 주택 수에 포함(조합원입주권과 동일), '26.5.10. 부터 중과 적용(자세한 사항은 p.219 참조)

※ '22.5.10.~'26.5.9. 양도하는 주택에 대하여 다주택자(2주택 이상자) 한시적 중과 유예

 표3. 주식 및 파생상품(소득법 §104)

구분	'14년~'15년	'16년 ~	'18년 ~
주식 or 출자증권	중소기업(대주주포함) : 10%	중소기업 : 10% 중소기업 대주주 : 20%	대주주 3억 이하 : 20% 대주주 3억 초과 : 25% * 중소기업은 '20.1.1. 이후 적용
	중소기업 외 : 20%, 중소기업 외 대주주 1년 미만 : 30%		
파생상품	'16.1.1. 이후 최초로 거래 또는 행위가 발생하는 분부터 5% '18.4.1. 이후 거래 또는 행위가 발생하는 분부터 10%		
국외전출자 국내주식 등	'18.1.1. 이후 출국하는 경우부터 적용, 20%('19.1.1.이후 출국하는 경우에는 과세표준 3억원 초과 25% → 중소기업 대주주 주식은 '20.1.1.)		

 주식 양도세율 적용 시 대주주 범위: 소유비율 또는 시가총액이 아래표 이상이면 대주주

주식 종류	주식 소유비율		시가 총액				
	~'16.12.31.	'17.1.1.~	~'16.12.31.	~'18.3.31.	'18.4.1.~	'20.4.1.~	'24.1.1.~
코스피	1% 이상		25억원 이상		15억원 이상	10억원 이상	50억원 이상
코스닥	2% 이상		20억원 이상		”	”	50억원 이상
코넥스	4% 이상		10억원 이상				50억원 이상
비상장	2% 이상	4% 이상	50억원 이상	25억원 이상	15억이상	10억이상	

조정대상지역 지정(해제) 현황(2026.7.1. 현재)

조정대상지역			지정일	해제일
서울특별시	종로구·중구·성동구·광진구·동대문구·중랑구·성북구·강북구·도봉구·노원구·은평구·서대문구·마포구·양천구·강서구·구로구·금천구·영등포구·동작구·관악구·강동구	최초지정	'17.8.3.	'23.1.5.
		재지정	'25.10.16.	-
	서초구·강남구·송파구·용산구		'17.8.3.	-
경기도	과천시, 광명시, 하남시		최초지정	'17.8.3.
			재지정	'25.10.16.
	성남시	종원구	최초지정	'17.8.3.
			재지정	'25.10.16.
		분당구·수정구	최초지정	'17.8.3.
			재지정	'25.10.16.
	화성시	동탄2택지개발지구		'17.8.3.
		동탄구		'26.7.1.
		서신면		'20.6.19.
		이외 지역		'22.11.14.
	구리시		최초지정	'18.8.28.
			재지정	'26.7.1.
	안양시	동안구	최초지정	'18.8.28.
			재지정	'25.10.16.
		만안구		'20.2.21.
	용인시	수지구	최초지정	'18.12.31.
			재지정	'25.10.16.
		기흥구	최초지정	'18.12.31.
			재지정	'26.7.1.
		처인구 (포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리, 사암리, 미평리, 좌향리, 맹리, 두창리 제외)		'20.6.19.

조정대상지역			지정일	해제일	
경기도	수원시	광교지구		'18.8.28.	'22.11.14.
		팔달구	최초지정	'18.12.31.	'22.11.14.
			재지정	'25.10.16.	-
		영통구·장안구	최초지정	'20.2.21.	'22.11.14.
			재지정	'25.10.16.	-
		권선구		'20.2.21.	'22.11.14.
	의왕시		최초지정	'20.2.21.	'22.11.14.
			재지정	'25.10.16.	-
	고양시	삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스 1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지 (한류월드) 도시개발구역		'17.8.3.	'22.11.14.
		이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
			재지정	'20.6.19.	'22.11.14.
	남양주시	다산동, 별내동		'17.8.3.	'22.11.14.
		이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
			재지정 (화도읍, 수동면 및 조안면 제외)	'20.6.19.	'22.11.14.
			군포시, 부천시, 시흥시, 오산시, 의정부시, 광주시(초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외)		'20.6.19.	'22.11.14.
	안산시	단원구	대부동동·대부남동·대부북동·선감동·풍도동	'20.6.19.	'22.7.5.
			이외 지역		'22.11.14.
		상록구			
	양주시	백석읍, 남면, 광적면, 은현면		'20.6.19.	'20.12.18.
		이외 지역			'22.9.26.
	평택시			'20.6.19.	'22.9.26.
	안성시	미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면, 죽산면(죽산리, 용설리, 장계리, 매산리, 장원리, 두현리 제외) 삼죽면(용월리, 덕산리, 울곡리, 내장리, 배태리 제외)		'20.6.19.	'20.12.18.
		이외 지역 (일죽면 제외)			'22.9.26.



조정대상지역		지정일	해제일
경기도	김포시 (통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외)	'20.11.20.	'22.11.14.
	파주시 (문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월릉면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면 및 진서면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.
	동두천시 (광암동, 걸산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외)	'21.8.30.	'22.9.26.
인천광역시	중구 을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동	'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구(강화군, 옹진군 제외)		'22.11.14.
세종특별자치시	세종시 (가람동, 고운동, 나성동, 누리동, 다솔동, 다정동, 대평동, 도담동, 반곡동, 보람동, 새롭동, 산울동, 세종동, 소담동, 아름동, 어진동, 용호동, 종촌동, 집현동, 한솔동, 한별동, 합강동, 해밀동)	'17.8.3.	'22.11.14.
대전광역시	중구, 동구, 서구, 유성구, 대덕구	'20.6.19.	'22.9.26.
충청남도	천안시 동남구 (목천읍, 풍서면, 광덕면, 복면, 성남면, 수산면, 병천면 및 동면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.
	서북구 (성환읍, 성거읍, 직산읍 및 입장면 제외)		
	논산시 (강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외)		
	공주시 (유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외)		
충청북도	청주시 (낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외)	'20.06.19.	'22.9.26.
광주광역시	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구	'20.12.18.	'22.9.26.
전라남도	여수시 (돌산읍, 울촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외)	'20.12.18.	'22.7.5.
	순천시 (송주읍, 황전면, 월등면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외)		
	광양시 (봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외)		

조정대상지역			지정일	해제일	
전북특별자치도	전주시 완산구·덕진구		'20.12.18.	'22.9.26.	
대구광역시	수성구		'20.11.20.	'22.9.26.	
	중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군(기창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유기읍 및 현풍읍 제외)		'20.12.18.	'22.7.5.	
경상북도	포항시 남구 (구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외)		'20.12.18.	'22.9.26.	
	경산시 (하양읍, 진량읍, 입량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외)			'22.7.5.	
부산광역시	해운대구·동래구·수영구		최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
			재지정	'20.11.20.	'22.9.26.
	연제구·남구		최초지정	'17.8.3.	'18.12.31.
			재지정	'20.11.20.	'22.9.26.
	부산진구		최초지정	'17.8.3.	'18.12.31.
			재지정	'20.12.18.	'22.9.26.
	동구, 서구, 북구, 영도구, 금정구, 강서구, 사상구, 사하구		'20.12.18.	'22.9.26.	
	기장군	일광면	'17.8.3.	'18.12.31.	
		일광면 제외 모든 읍·면		'18.8.28.	
울산광역시	중구, 남구		'20.12.18.	'22.9.26.	
경상남도	창원시 성산구		'20.12.18.	'22.9.26.	

* 조정대상지역 공고 내역은 국토교통부 누리집-정책자료-법령정보-행정규칙에서 “조정대상지역”을 검색하여 참고하시기 바랍니다.

**다주택 중과 제외 주택의 범위**

◦ 1세대 3주택 이상 주택의 범위에서 제외되는 경우(소득세법 시행령 제167의3)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 1세대 3주택 이상	㉓ 수도권·광역시·세종시 외의 지역(광역시 소속 군지역, 경기도·세종시 읍·면 지역 포함)의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택*
	* 보유주택 수 계산시에도 제외
	㉔ 장기임대주택*
	* 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 10년 이상 임대하고, 임대료 등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택 (다만, '18.3.31일까지 등록한 경우에는 5년 이상 임대한 주택)
	• 매입임대주택: 임대개시당시 기준시가 6억원 이하(비수도권 3억원 이하)
	• 건설임대주택: 대지 298㎡ 이하, 건물연면적 149㎡ 이하, 임대개시당시 기준시가 6억원 이하 주택을 2호 이상 임대
	* '21.7.11. 이후 등록한 민간임대주택법 §2-5의 장기임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택과 민간임대주택법 §2-6의 단기민간임대주택을 제외
	㉕ 조특법상 감면대상 주택*
	* 수용감면주택(§77), 장기임대주택(§97, §97의2), 미분양주택 등(§98~§98의3, §98의5~§98의8), 신축주택 등(§99~§99의3)
	㉖ 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택
	㉗ 5년 이상 운영한 어린이집 등
	㉘ 상속받은 주택(5년 이내 양도)
	㉙ 문화재주택
	㉚ 저당권 실행 또는 채권 변제를 위해 취득한 주택(3년 이내 양도)
	㉛ 상기 ㉓~㉚의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택
	㉜ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택('18.8.28. 이후 양도분부터)
	㉝ '24.1.10.부터 '27.12.31.(미분양주택은 '26.12.31.)까지 취득한 소형 신축주택 ¹⁾ 및 준공 후 미분양주택 ²⁾
	1) 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 6억원(비수도권 3억원) 이하, 아파트 제외 2) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 7억원, 비수도권 소재 * 보유주택 수 계산시에도 제외
	㉞ '26.1.1. 이후 취득하는 주택으로서 다음 요건을 모두 충족하는 주택*
	* 보유주택 수 계산시에도 제외
	1) (소재지*) 인구감소지역, 비수도권 인구감소관심지역 * 단, 수도권(접경지역 제외), 광역시 구지역, 기존 주택과 동일 시·군·구 제외
	2) (기준시가) 4억원 (비수도권 인구감소지역의 경우는 9억원)
	㉟ 1세대가 소득령 §155 및 조특법에 따라 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택('21.2.17. 이후 양도분부터)
	㊱ 보유기간 2년 이상인 주택을 '26.5.9.까지 양도(매매계약, 토지거래허가)하는 주택
	㊲ 혼인한 날로부터 5년 이내 양도하는 주택은 배우자의 주택을 차감하고 주택수 계산(혼인 후 5년 이내 새로운 주택 취득한 경우 취득한 이후 양도분은 제외)

◦ 1세대 3주택·조합원입주권 또는 분양권 이상에서 제외되는 경우(소득세법 시행령 제167의4)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 주택과 조합원입주권 또는 분양권의 수가 3개 이상인 주택	㉔ 수도권·광역시·세종시 외의 지역(광역시 소속 군지역, 경기도·세종시 읍·면 지역 포함)의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택* * 보유주택 수 계산시에도 제외 ㉕ 장기임대주택* * 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 10년 이상 임대하고, 임대료 등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택 (다만, '18.3.31일까지 등록한 경우에는 5년 이상 임대한 주택) • 매입임대주택: 임대개시당시 기준시가 6억원 이하(비수도권 3억원 이하) • 건설임대주택: 대지 298㎡ 이하, 건물연면적 149㎡ 이하, 임대개시당시 기준시가 6억원 이하 주택을 2호 이상 임대 * '21.7.11. 이후 등록한 민간임대주택법 §2-5의 장기임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택과 민간임대주택법 §2-6의 단기민간임대주택을 제외 ㉖ 조특법상 감면대상 주택* * 수용감면주택(§77), 장기임대주택(§97, §97의2), 미분양주택 등(§98~§98의3, §98의5~§98의8), 신축주택 등(§99~§99의3) ㉗ 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택 ㉘ 5년 이상 운영한 어린이집 등 ㉙ 상속받은 주택(5년 이내 양도) ㉚ 문화재주택 ㉛ 저당권 실행 또는 채권 변제를 위해 취득한 주택(3년 이내 양도) ㉜ 상기 ㉔~㉛의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택 ㉝ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택('18.8.28. 이후 양도분부터) ㉞ '24.1.10.부터 '27.12.31.(미분양주택은 '26.12.31.)까지 취득한 소형 신축주택¹⁾ 및 준공 후 미분양주택²⁾ 1) 전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 6억원(비수도권 3억원) 이하, 아파트 제외 2) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 7억원, 비수도권 소재 * 보유주택 수 계산시에도 제외 ㉟ '26.1.1. 이후 취득하는 주택으로서 다음 요건을 모두 충족하는 주택* * 보유주택 수 계산시에도 제외 1) (소재지*) 인구감소지역, 비수도권 인구감소관심지역 * 단, 수도권(접경지역 제외), 광역시 구지역, 기존 주택과 동일 시·군·구 제외 2) (기준시가) 4억원 (비수도권 인구감소지역의 경우는 9억원) ㊱ 1세대가 소득령 §155 및 조특법에 따라 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택('21.2.17. 이후 양도분부터) ㊲ 보유기간 2년 이상인 주택을 '26.5.9.까지 양도(매매계약, 토지거래허가)하는 주택 ㊳ 혼인한 날로부터 5년 이내 양도하는 주택은 배우자의 주택을 차감하고 주택수 계산(혼인 후 5년 이내 새로운 주택 취득한 경우 취득한 이후 양도분은 제외)



- 1세대 2주택의 범위에서 제외되는 경우(소득세법 시행령 제167의10)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 1세대 2주택	㉑ 3주택 이상자의 중과제외대상 주택(장기임대주택 등)
	㉒ 수도권·광역시·세종시 외의 지역(광역시 소속 군지역, 경기도·세종시 읍·면 지역 포함)의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택* * 보유주택 수 계산시에도 제외
	㉓ 취학, 근무상 형편, 질병 요양 등의 사유로 취득한 수도권 밖 주택 및 다른 시·군 소재 주택* * 취득 당시 기준시가 3억원 이하, 취득 후 1년 이상 거주하고 사유 해소 후 3년 이내 양도
	㉔ 혼인합가일로부터 5년 이내 양도하는 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉕ 부모봉양합가일로부터 10년 이내 양도하는 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉖ 소송진행 중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택 (확정판결일로부터 3년 이내 양도)
	㉗ 일시적 2주택인 경우 종전 주택(삭제, '23.2.28.)
	㉘ 양도 당시 기준시가 1억원 이하 주택* * 「도시 및 주거환경 정비법」상 정비구역 내 주택 등은 제외
	㉙ 상기 ㉑~㉖의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택
	㉚ 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택('18.8.28. 이후 양도분부터)
	㉛ '24.1.10.부터 '27.12.31.(미분양주택은 '26.12.31.)까지 취득한 소형 신축주택 ¹⁾ 및 준공 후 미분양주택 ²⁾ 1) 전용면적 60m ² 이하, 취득가액 6억원(비수도권 3억원) 이하, 아파트 제외 2) 전용면적 85m ² 이하, 취득가액 7억원, 비수도권 소재 * 보유주택 수 계산시에도 제외
	㉜ '26.1.1. 이후 취득하는 주택으로서 다음 요건을 모두 충족하는 주택* * 보유주택 수 계산시에도 제외 1) (소재지*) 인구감소지역, 비수도권 인구감소관심지역 * 단, 수도권(접경지역 제외), 광역시 구지역, 기존 주택과 동일 시·군·구 제외 2) (기준시가) 4억원 (비수도권 인구감소지역의 경우는 9억원)
	㉝ 1세대가 소득령 §155 및 조특법에 따라 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택('21.2.17. 이후 양도분부터)
	㉞ 보유기간 2년 이상인 주택을 '26.5.9.까지 양도(매매계약, 토지거래허가)하는 주택
	㉟ 혼인한 날로부터 5년 이내 양도하는 주택은 배우자의 주택을 차감하고 주택수 계산(혼인 후 5년 이내 새로운 주택 취득한 경우 취득한 이후 양도분은 제외)

- 1세대가 1주택과 1조합원입주권 또는 1주택과 1분양권을 소유한 경우(소득세법 시행령 제167의11)

중과 대상 주택	중과 제외 대상 주택
조정대상지역 내 주택과 조합원입주권 또는 분양권의 수가 2개 이상인 주택	• 2주택자의 중과 제외 주택으로서 ㉠~㉡ 및 ㉢㉣㉤㉥에 해당하는 주택 • 보유기간 2년 이상인 주택을 '26.5.9.까지 양도(매매계약, 토지거래허가)하는 주택 • 소득령 §156의2, 소득령 §156의3 또는 조특법에 따라 1세대가 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보거나 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용하는 주택

☞ 관계법령

- 소득세법 제104조(양도소득세의 세율), 같은 법 시행령 제167조의3,4, 제167조의10, 제167조의11

**Q 5****비거주자의 한국 양도소득세는 어떻게 계산하는가?**

한국세법상 국내사업장이 있는 비거주자가 국내주식과 그 밖의 유가증권(소득세법 제119조11호)을 양도하는 경우에는 종합과세로 종합소득세를 신고 납부하여야 하며, 국내사업장이 없는 비거주자는 분리과세로 완납적 원천징수를 하므로 양도소득세를 신고·납부하지 않는다.

한국세법상 비거주자가 부동산등을 양도하는 경우 거주자와 동일한 방법으로 세액을 계산하며, 양도소득세 세액 계산방법은 II. 한국의 양도소득세 4. 과세표준 및 세액계산 부분을 참조(소득세법 제119조제9호)

다만 거주자와 비거주자의 경우 부동산등 양도소득세 계산 시 다음과 같은 차이가 있다.

비거주자는 부동산 양도시 1세대1주택 비과세(소득세법 제89조제1항제3·4호)가 적용되지 않는다.

다만 아래 요건을 충족하는 비거주자는 제외한다.

- ▶ 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우, 다만 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한함(소득세법 시행령 제154조제1항2호 나목)
- ▶ 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우, 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한함(소득세법 시행령 제154조제1항2호 다목)

또한 비거주자는 장기보유특별공제(소득세법 제95조 제2항) 적용시 최대 80%의 특례 장기보유특별공제는 적용되지 아니하며, 최대 30%의 일반 장기보유특별공제만 적용된다(소득세법 제121조제2항 단서).

🔗 관계법령

- 소득세법 제119조(비거주자 국내원천소득)제9호, 제11호
- 소득세법 제89조(비과세 양도소득)제1항3호, 4호
- 소득세법 제95조(양도소득금액)제2항
- 소득세법 제121조(비거주자에 대한 과세방법)제2항 단서

Q 6

비거주자가 한국 부동산을 양도한 경우 한국의 양도소득세는 어디에, 언제까지, 어떻게 신고·납부하여야 하는가?

한국세법상 비거주자의 양도소득세 납세지는 국내사업장(국내사업장이 2개 이상 있는 경우에는 주된 국내사업장)의 소재지이며, 국내사업장이 없는 경우에는 국내원천소득이 발생하는 장소(양도자산의 소재지)이다. 따라서 비거주자는 국내사업장 소재지 또는 국내원천소득이 발생하는 장소를 관할하는 세무서장에게 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

양도소득세 신고·납부는 예정과 확정으로 나뉘며, 예정신고·납부는 아래 표와 같다.

자산종류	신고·납부기한	적용시기
토지·건물, 기타자산 부동산에 관한 권리	양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내	-
부담부증여	증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내	'17.1.1. 이후 부담부증여부터
국내주식 등	양도일이 속하는 반기의 말일부터 2개월 이내	'18.1.1. 이후
국외전출자 국내주식 등	출국일이 속하는 말일부터 3개월 이내	'18.1.1. 이후

※ 국외주식 및 파생상품은 예정신고·납부의무가 없으며, 확정신고납부 의무만 있음

'18년 신설된 국외전출자 국내주식 등에 대한 양도소득세 신고는 출국일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 납세지 관할 세무서장에게 신고하면 된다.

당해 연도에 2회 이상 양도한 때에는 양도한 연도의 다음연도 5.1~5.31 중에 합산하여 확정신고·납부하여야 한다.

다만, 비거주자가 법인(내국법인 또는 외국법인)에게 부동산을 양도하는 경우에는 양수자인 법인이 양도가액의 10%와 실가에 의한 양도차익(=양도가액 - 취득가액 - 기타 필요경비)의 20% 중 적은 금액을 원천징수(양도소득세의 10%에 상당하는 지방소득세는 별도)하여 다음달 10일까지 원천징수의무자(양수자)의 납세지 관할 세무서장에게 납부하여야 한다. 비거주자는 '비거주자의 양도소득세에 대한 원천징수영수증'을 양수자로부터 교부받아 예정 또는 확정신고시 관할 세무서장에게 제출하여 원천징수세액을 기납부세액으로 공제받는다.



비거주자가 원천징수를 원하지 않거나 직접 신고·납부하고자 할 경우 또는 비과세·과세제외·과세미달 등에 해당되는 경우에는 ‘비거주자 양도소득 확인신청서’를 납세지 관할 세무서장으로부터 교부받아 양수자(취득자인 내국법인 또는 외국법인)에게 제출하면 양수자의 원천징수의무가 면제된다.

양도소득 과세표준 예정 또는 확정신고를 하는 자는 ‘양도소득 과세표준 예정(확정)신고 및 납부계산서’와 ‘양도소득금액계산명세서’에 증빙서류(예 : 토지대장 및 건축물대장등본, 토지 및 건물 등기부등본, 당해 자산의 매도 및 매입에 관한 계약서 사본 등)를 첨부하여 신고기한 내에 납세지 관할 세무서장에게 제출하고, 금융기관(국내 시중은행 또는 우체국)에 세액을 납부하여야 한다.

관계법령

- 소득세법 제105조(예정신고), 제110조(확정신고), 제118조의15(신고·납부)
- 소득세법 제156조(비거주자의 국내원천소득에 대한 원천징수의 특례)

Q 7

한국에서 부동산을 3년 이상 보유하는 경우 장기보유특별공제를 받는다고 하는데, 비거주자도 장기보유특별공제를 받을 수 있는가? 비거주자도 1세대의 1주택에 대한 장기보유특별공제 우대율을 적용받을 수 있는가?

장기보유특별공제는 보유기간이 3년 이상인 등기된 부동산을 양도하는 경우 및 조합원입주권을 양도하는 경우에 적용받을 수 있다. 단, 조합원입주권 양도의 경우 당초 취득일로부터 재개발사업 등으로 인한 관리처분계획인가일까지 보유기간이 3년 이상인 경우에 한한다.

장기보유특별공제액은 자산의 보유기간에 따라 양도차익의 6%~30%를 적용하며 거주자가 1세대 1주택을 양도하는 경우로서 양도가액이 12억원을 초과하면 3년 이상 보유하고, 2년 이상 거주한 경우 특례 공제율인 20%~80%를 공제한다.

비거주자는 소득세법 제121조제2항에 따라 1세대 1주택에 대한 장기보유특별공제율(20%~80%)은 적용되지 않고 일반 공제율인 6%~30%공제율만을 적용한다. 그러나 비거주자가 3년 이상 보유한 주택에 거주한 상태로 거주자로 전환되어 1세대 1주택을 양도하는 경우에는 특례 공제율(20%~80%)을 적용받을 수 있으며, 이 경우 보유기간은 거주자로서 보유기간만을 통산한다. 다만, 거주자가 해외출국하여 비거주자가 되고 재입국하여 다시 거주자가 된 이후 1세대1주택을 양도하는 경우에는 전체 보유기간과 거주기간을 통산한다.

또한 비거주자가 민간건설임대주택, 민간매입임대주택, 공공건설임대주택, 공공매입 임대주택을 6년 이상 임대 후 해당 주택을 양도하는 경우 임대기간에 따라 매년 2%씩 추가로 공제한다(조세특례제한법 제97조의4, '14.1.1. 양도분부터).

1세대 1주택에 대한 장기보유특별공제율 연혁

연도	장기보유특별공제율	비고
'07.1.1.~'07.12.31.	3~4년:10%, 5~9년:15%, 10~14년:30%, 15년이상:45%	
'08.1.1.~'08.3.20.	3년 이상 10% ~ 15년 이상 45%	연 3%
'08.3.21.~'08.12.31.	3년 이상 12% ~ 20년 이상 80%	연 4%
'09.1.1. 이후	3년 이상 24% ~ 10년 이상 80%	연 8%
'21.1.1. 이후	보유기간별 공제율과 거주기간별 공제율로 나누어 적용 (보유기간) 3년 이상 12% ~ 10년 이상 40% (거주기간) 2년 이상 8% ~ 10년 이상 40%	연 4% 연 4%



장기보유특별공제율

보유기간	양도자산 유형별 공제율				
	일반부동산 (거주자/ 비거주자)	1세대 1주택		장기임대주택 ¹⁾ (거주자/비거주자)	장기일반민간 임대주택 ²⁾ (거주자)
		(보유)	(거주)		
3년 이상 4년 미만	100분의 6	100분의 12	100분의 12 ⁴⁾		
4년 이상 5년 미만	100분의 8	100분의 16	100분의 16		
5년 이상 6년 미만	100분의 10	100분의 20	100분의 20		
6년 이상 7년 미만	100분의 12	100분의 24	100분의 24	일반부동산에 2% 추가	
7년 이상 8년 미만	100분의 14	100분의 28	100분의 28	" 4% 추가	
8년 이상 9년 미만	100분의 16	100분의 32	100분의 32	" 6% 추가	50% ³⁾
9년 이상 10년 미만	100분의 18	100분의 36	100분의 36	" 8% 추가	
10년 이상 11년 미만	100분의 20	100분의 40	100분의 40	" 10% 추가	70% ³⁾
11년 이상 12년 미만	100분의 22	'20.1.1.부터 2년 이상 거주한 주택에 한하여 1세대1주택에 대한 장기보유특별공제율을 적용하고 2년 미만 거주시 일반 공제율 적용			
12년 이상 13년 미만	100분의 24				
13년 이상 14년 미만	100분의 26				
14년 이상 15년 미만	100분의 28				
15년 이상	100분의 30				

1) 장기임대주택(조특법§97조의4)

- 민간매입임대주택(민간임대주택법§2③) : 1호 이상, 임대개시 당시 기준시가 6억원(수도권 밖 3억원) 이하
- 건설임대주택(민간임대주택법§2②) : 2호 이상, 대지 298㎡ & 주택 연면적(공동주택은 연면적) 149㎡ 이하, 임대개시당시 기준시가 6억원 이하

2) 장기일반민간임대주택등(조특법§97조의3)

- 전용 85㎡(수도권 제외 읍·면 100㎡) 이하, 보증금·월세 연 5% 인상을 제한('20.2.11.이후 주택 임대차계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터는 연 기준 삭제) 및 임대개시일 당시 기준시가 6억원(비수도권 3억원) 이하인 공공지원민간임대주택(민간임대주택법§2④)이나 장기일반민간임대주택(민간임대주택법§2⑤)

3) 임대주택에 대한 장기보유특별공제 특례는 '14.1.1. 이후 양도분부터 적용하고, 임대기간은 세무서와 구청에 임대주택으로 등록하여 임대를 개시한 날부터 기산

4) 1세대1주택을 3년간 보유하였으나, 2년 이상 3년 미만 거주한 경우는 100분의8 공제율 적용

예 : 3년 이상 보유하면서 보유기간 중 2년 이상 거주시 20% 적용

Q 8

이민 온 이후에 국내에 주택을 새로 구입하거나, 상속 또는 증여 받은 경우 1세대1주택 비과세 혜택을 받을 수 있는가?

1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세 규정은 원칙적으로 양도자가 양도일 현재 소득세법상 거주자인 경우에 한정하여 적용한다.

다만, 1세대가 출국일 및 양도일 현재 1주택만을 보유한 경우로서 해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국한 후 출국일(현지이주의 경우는 영주권 또는 그에 준하는 장기체류 자격을 취득한 날)부터 2년 이내에 당해 1주택을 양도하는 경우에는 비록 양도일 현재 비거주자일지라도 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하고 양도소득세가 비과세(양도가액 12억원 이하에 상당하는 양도차익에 한정됨)된다.

따라서 이민 온 이후에 비거주자 신분 상태에서 국내 소재 주택을 새로 구입하거나 상속 또는 증여받은 경우 동 주택을 양도하였을 때는 비과세 규정을 적용받을 수 없으므로 양도일 현재 1세대가 1주택만을 보유한 경우일지라도 양도소득세를 납부하여야 한다.

또한, 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우는 출국일 및 양도일 현재 국내 1주택을 보유하고 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한하여 2년 이상 보유 요건 충족여부에 관계없이 비과세 혜택을 받을 수 있지만, 출국일부터 2년을 경과하여 양도하는 때에는 출국일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하였다고 하더라도 과세대상이 된다는 점에 특히 유의해야 한다.

📖 관계법령

- 소득세법 제89조(비과세 양도소득) 제1항 제3호
- 소득세법 시행령 제154조(1세대1주택의 범위) 제1항 제2호 나목과 다목
- 소득세법 제121조(비거주자에 대한 과세방법) 제2항 단서

**Q 9**

1세대1주택 비과세 대상이 아닌데, 한국에 돌아가서 일정기간 거주하는 경우 비과세 혜택을 받을 수 있는가?

거주자 상태에서 국내 소재 1주택을 취득하고 비거주자가 되었다가 다시 거주자가 되거나, 비거주자 신분 상태에서 국내소재 1주택을 취득한 후 거주자가 된 경우, 양도일 현재 1세대가 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 거주자 신분에서 당해 주택을 2년 이상 보유한 경우(취득 당시 조정대상지역 내 주택은 거주요건 2년 필요)양도소득세가 비과세(양도가액 12억원 이하에 상당하는 양도차익에 한정됨)된다.

비거주자가 국내에 183일 이상 거주함으로써 거주자로 신분이 전환된 경우에 있어서 1세대1주택 비과세 적용을 위한 보유기간의 계산은 거주자 신분에서의 보유기간을 모두 통산하여 계산하며, 비거주자였던 기간은 제외한다(단, 거주자→비거주자→거주자는 모든 기간 통산).

다만, 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 1세대 1주택 비과세 적용을 위한 보유기간 및 거주기간의 계산은 비거주자로서 보유기간 및 거주기간을 통산한다.

거주자에 해당하는지의 여부는 한국 내 거주기간 한국에 직업이 있는지 여부, 다른 가족의 거주지 및 재산보유 상태 등을 종합적으로 고려하여 결정한다.

Q 10

1세대1주택 비과세 혜택은 12억원까지만 적용된다고 하는데, 주택 양도가액이 12억원을 초과하는 경우 양도차익은 어떻게 계산하는가?
장기보유특별공제액은 어떻게 계산하는가?

1세대1주택 비과세 규정은 주택과 이에 부수되는 토지의 양도 당시 실지거래가액이 12억원 이하인 경우에 적용되며, 12억원을 초과하는 고가주택인 경우에는 12억원을 초과하는 부분에 해당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세를 납부하여야 한다.

1세대1주택 비과세 요건을 충족한 고가주택의 과세대상 양도차익 계산방법은 다음과 같다.

1세대1주택인 고가주택에 적용될 과세대상 양도차익	=	양도차익	×	$\frac{(\text{양도가액} - 12\text{억원})}{\text{양도가액}}$
1세대1주택인 고가주택에 적용될 장기보유특별공제액	=	과세대상 양도차익	×	보유기간별 공제율

거주자가 양도일 현재 1세대1주택 비과세 요건을 충족한 고가주택을 양도할 경우의 장기보유특별공제액은 위 과세대상 양도차익에 보유기간별 공제율(등기된 3년 이상 보유주택에 한정하여 20%~80%)을 곱하여 계산한다. '20.1.1. 이후 양도하는 분부터는 2년 이상 거주한 경우에 한해 10년 최대 80%의 장기보유특별공제율을 적용하며, 2년 미만 거주시 15년 최대 30%의 장기보유특별공제율을 적용하고, '21.1.1. 이후 양도분부터는 기존 보유기간별 공제율(연 8%)을 보유기간별 공제율(연 4%)과 거주기간별 공제율(연 4%)로 나누어 장기보유특별공제율을 적용한다.

그러나, 비거주자 상태에서 취득한 주택을 비거주자 상태에서 양도하거나, 국내에 1주택 소유한 1세대가 출국일부터 2년이 지나 주택을 양도하는 경우로서 양도일 현재 비거주자인 경우에는 1세대1주택 비과세 혜택을 적용받지 못하므로 위 산식을 적용하지 않고 전체 양도차익에 대하여 과세된다. 또한 비거주자인 경우에는 장기보유특별공제액을 계산할 때 특례공제율이 아닌 일반공제율 6%~30%를 적용한다.

🔗 관계법령

- 소득세법 제95조, 같은 법 시행령 제160조(고가주택에 대한 양도차익 등의 계산)

**Q 11**

비거주자가 상속 또는 결혼으로 2주택을 보유하게 된 경우 한국의 양도소득세는 어떻게 되는가?

한국 거주자의 경우에는 1주택을 보유한 자가 1주택을 보유한 자와 혼인함으로써 1세대 2주택이 되는 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 그 혼인한 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 해당 여부를 판정하여 1세대1주택 비과세 요건을 충족한 경우 양도소득세를 비과세 한다. 그러나, 비거주자의 경우에는 한국 출국일 및 양도일 현재 모두 1주택을 보유하고 일정요건을 충족하는 1세대로서 한국 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에만 비과세 혜택을 부여하므로 혼인으로 인하여 양도일 현재 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우에는 2주택 모두 양도소득세 과세대상이 된다.

거주자의 경우에는 1주택(이하 ‘일반주택’이라 함)을 보유하고 있다가 상속주택 1채(상속주택이 1채인 경우 그 주택, 상속주택이 2주택 이상인 경우 피상속인의 보유기간이 긴 주택, 거주기간이 긴 주택, 상속개시일 현재 거주주택, 기준시가가 가장 높은 주택, 상속인이 선택한 주택 順으로 순차 적용)를 상속받아 2주택이 된 경우 일반주택을 양도할 때에는 일반 주택만으로 1세대1주택 비과세 요건을 판정하여 1세대1주택 비과세 요건을 충족한 경우에는 양도소득세를 비과세한다. 그러나, 비거주자의 경우에는 한국 출국일 및 양도일 현재 모두 1주택인 경우로서 한국 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에만 비과세 혜택을 부여하므로 상속 또는 결혼으로 인하여 양도일 현재 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우에는 2주택 모두 양도소득세 과세대상이 된다.

🔗 관계법령

- 소득세법 제89조(비과세 양도소득) 제1항 제3호, 같은 법 시행령 제154조(1세대1주택의 범위)

Q 12

비거주자의 주택이 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발 또는 재건축으로 신축완성된 주택을 양도할 경우 한국의 양도소득세는 어떻게 되는가?

국내에 1주택만 소유하고 있던 1세대가 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발·재건축 정비사업 시행 중에 해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국하여 비거주자인 상태에서 재개발·재건축으로 완성된 신축주택을 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우로서 양도일 현재 등기된 주택인 때에는 보유·거주기간에 관계없이 1세대1주택으로 보아 양도소득세가 비과세(양도실가 12억원 초과분에 상당하는 양도차익은 과세)된다.

그러나 재개발·재건축조합의 조합원의 지위를 승계(승계조합원)하여 중도금을 불입하던 중 위의 사유로 출국한 후 비거주자인 상태에서 완성된 주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세된다.

또한 완성된 주택을 양도하는 것이 아니라 조합원입주권(조합으로부터 받은 입주자로 선정된 지위)을 양도하는 경우에는 양도자산이 주택이 아닌 부동산을 취득할 수 있는 권리이므로 양도소득세가 과세된다.

☞ 관계법령

- 소득세법(2016.12.20. 개정된 것) 제89조 제1항 제4호
- 소득세법 시행령 제154조 제1항 제2호 나목, 제155조 제17항(2017.2.3. 개정 전)

**Q 13**

비거주자가 소유하고 있던 주택을 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발 또는 재건축 정비사업조합에 양도하고 현금으로 청산금을 받는 경우 한국의 양도소득세는 어떻게 되는가?

도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발 또는 재건축 정비사업이 진행될 때 정비사업 조합에 제공한 기존부동산의 평가액(예 : 7억원)이 분양예정가(예 : 3억원) 보다 큰 경우에는 조합원 입주권(조합으로부터 받은 입주자로 선정된 지위)과 청산금(4억원, 일부 양도로 봄)을 재개발·재건축 정비사업조합으로부터 지급받게 된다.

관리처분계획인가일 전에 기존 부동산을 양도하거나, 관리처분계획인가일 이후에 청산금을 지급받은 경우로서 관리처분계획인가일과 건물(주택) 멸실일 중 빠른 날 현재 1세대1주택 비과세 요건(비거주자가 출국일로부터 2년 이내 양도하고 출국일 및 양도일 현재 1주택인 경우로 한정)을 충족한 경우에는 양도일 현재 비거주자일지라도 양도가액 9억원 이하에 해당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세가 비과세된다.

그러나 비과세 요건을 충족하지 못하거나, 지상건축물이 주택이 아니거나, 비과세 요건을 충족하더라도 양도가액 중 12억원을 초과하는 부분에 해당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세 납세의무가 있다. 다만, 정비기반시설을 수반하는 정비구역의 토지 등을 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도일 현재 비거주자인 경우 이더라도 산출된 양도소득세의 15%(일반채권보상은 20%, 3년 이상 만기보상채권은 35%, 5년 이상 만기보상채권은 45%)를 감면받을 수 있다.

지급받은 청산금(일부 양도로 보는 부분)에 대한 양도차익 계산방법은 다음과 같다.

* 지급받은 청산금에 해당하는 양도차익 =

$$\boxed{\text{관리처분계획인가 前 양도차익}} \times \frac{\text{지급받은 청산금}}{\text{기존건물과 그 부수토지의 평가액}}$$

$$\begin{aligned} &\text{관리처분계획인가 前 양도차익} \\ &= \text{기존건물과 그 부수토지의 평가액} - \text{기존건물과 그 부수토지의 취득가액} - \text{기타 필요경비} \end{aligned}$$

Q 14

비거주자가 한국소재 상가, 대지 등을 양도한 경우 한국의 양도소득세를 내는가? 장기보유특별공제는? 세율은?

한국 비거주자가 한국에 소재하는 상가(그 부수토지 포함), 토지(공부상 지목에 관계없음. 타인소유 주택의 부수토지 포함)를 양도하는 경우 양도소득세 과세대상이다.

대지를 양도하는 경우 원칙적으로 당해 대지가 비사업용 토지에 해당하는 경우에는 장기보유특별공제를 2016.12.31.까지는 받을 수 없었으나, 2017.1.1.부터는 적용받을 수 있다. 중과세율(60%) 적용도 2015.12.31.까지 유예하였다가 2016.1.1.부터는 기본(누진) 세율에 10%p를 더한 세율을 적용하고 있다.

다만, 한시적인 소득세법 개정예에 따라 2009.3.16.부터 2012.12.31. 중에 취득하거나 2009.3.16.부터 2013.12.31. 중에 양도하는 자산에 대하여는 중과를 한시적으로 완화하여 기본세율(6~45%, 보유기간 2년 미만은 40%, 1년 미만은 50%, 미등기 양도자산 70%)을 적용한다.

양도하는 토지가 비사업용 토지에 해당되는지 여부는 토지의 지목, 보유기간, 기간별 토지의 용도, 도시지역 편입 여부, 사업 관련성 여부 등을 기준으로 판단하며, 구체적인 내용은 관련 자료(토지대장, 토지등기부등본, 재산세 과세내역 등)를 확보하여 국세상담센터 또는 세무사·공인회계사 등 전문가에게 문의하여 확인하는 것이 바람직하다.

* 대지(농지, 임야, 목장용지 외의 토지)의 비사업용 토지 판단

- 일정기간 동안 지방세법에 따른 재산세 종합합산과세대상인 토지는 비사업용 토지에 해당함
- 한편, 일정기간 동안 지방세법에 따라 재산세가 비과세 되거나 면제되는 토지, 재산세 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지는 비사업용 토지에서 제외됨
- 또한 지방세법상 재산세 종합합산과세대상인 경우에도 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지(소득세법 시행령 제168조의11 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말함)는 비사업용 토지에서 제외됨.

🔗 관계법령

- 소득세법 제104조(세율) 제1항, 제104조의3(비사업용 토지의 범위)
- 소득세법 시행령 제168조의6~제168조의14



Q 15

비거주자가 한국에 있는 농지, 목장용지, 임야 등을 양도하는 경우 비사업용 토지에 해당하는지? 상속받은 경우는 어떻게 되는가?

비거주자가 토지 소재지에서 거주하면서 직접 경작³²⁾ 하지 않은 농지, 목장용지, 임야 등을 양도하는 경우 비사업용 토지에 대한 중과세율(기본세율+10%p)이 적용된다.

다만, 피상속인인 직계존속 또는 배우자가 8년 이상 토지소재지에 거주하면서 직접 경작한 농지, 목장용지, 임야 등*을 상속받은 경우 비사업용 토지로 보지 아니하며

* 양도 당시 도시지역 안의 토지는 제외하나 도시지역 내 녹지지역 및 개발제한구역 안의 토지는 포함

피상속인인 직계존속 또는 배우자가 8년 이상 재혼자경하지 않은 농지*를 상속받은 경우에도 그 상속개시일로부터 5년 이내 양도하는 경우에는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

* 시지역 중 주거·상업·공업지역에 소재하는 농지로 도시지역에 있는 농지는 제외

☞ 관계법령

- 소득세법 제104조의3(비사업용 토지의 범위), 소득세법 시행령 제168의 8(농지의 범위 등),
- 소득세법 시행령 제168의14(부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 않는 토지의 판정기준 등)

32) 직접 경작이란 농작업에 상시 종사하거나 농작업을 위한 노동력의 50% 이상을 자기노동력으로 농작물을 재배하는 것을 말함

Q 16

비거주자가 소유하고 있던 한국의 부동산이 공익사업용으로 수용 또는 협의매수된 경우 한국의 양도소득세를 내는가?

비거주자가 소유하고 있던 한국의 토지 또는 건물(양도일 현재 미등기 양도자산에 해당되지 않아야 함)이 2026.12.31.까지 공익사업용으로 협의 매수 또는 수용된 경우로서 일정한 조건(사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 취득)을 갖춘 경우에는 양도소득세의 15%(채권 보상분 20%, 3년이상 만기 특약 채권보상분 35%, 5년 이상 만기 특약채권 보상분 45%)를 감면받을 수 있다.

- * 2016.1.1.~2024.12.31. : 현금보상분(10%), 채권보상분(15%), 만기채권보상분(30%, 40%)
- 2014.1.1.~2015.12.31 : 현금보상분(15%), 채권보상분(20%), 만기채권보상분(30%, 40%)
- 2013.12.31.이전 양도시 : 현금보상분(20%), 채권보상분(25%), 만기채권보상분(40%, 50%)

다만, 감면세액은 1개 과세기간 또는 5개 과세기간별로 감면한도액이 있으며, 동일한 양도자산에 대하여 2개 이상의 감면규정이 동시에 적용되는 경우에는 그 중 어느 하나의 감면 규정을 양도자가 선택하여야 함에 유의하여야 한다.

한편, 공익사업용 토지 등에 대한 세액감면을 받은 경우에는 그 감면세액의 20%에 상당하는 농어촌특별세를 납부하여야 한다.

구체적인 감면대상, 감면한도, 감면요건, 감면율, 감면한도, 감면세액 계산방법 등에 관한 사항은 국세상담센터 또는 세무사·공인회계사 등 전문가에게 문의하여 확인하는 것이 바람직하다.

- * 공익사업용 수용 또는 협의매수에 따른 감면 종합한도
 - 1과세기간 동안 : 2억원
 - 5과세기간 동안 : 3억원('18.1.1.이후 양도분부터 2억원으로 일원화)

📖 관계법령

- 조세특례제한법 제77조(공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면), 제127조(중복지원의 배제), 제133조(양도소득세 및 증여세의 감면의 종합한도)

**Q 17**

국내에 있는 부모가 국내 소재 주택을 처분하여 중국에 거주하는 자녀에게 현금으로 증여하는 경우 한국에서 어떤 세금을 부담하여야 하는가? 부모가 주택을 먼저 증여하고 자녀가 양도하는 경우와 세금 차이는 없는가?

부모가 주택을 먼저 처분하는 경우 당해 주택이 비과세 대상인 1세대1주택에 해당되지 아니하면 부모에게 양도소득세가 과세된다. 당해 주택이 1세대1주택 비과세 요건을 충족하더라도 양도가액 12억원을 초과하는 부분에 상당하는 양도차익에 대하여는 양도소득세가 과세된다.

현금을 증여하기 위하여 중국에 거주하는 자녀에게 송금하는 경우 증여받은 자녀(수증자)는 한국에서 증여세 납세의무가 있으며, 송금한 부모(증여자)는 증여세 연대납세의무를 지게 된다.

주택을 먼저 증여하는 경우 증여받은 자녀는 당해 주택의 증여 당시의 재산가액에 대하여 한국에서 증여세 납세의무가 있다.

증여받은 재산을 자녀가 양도하는 경우 자녀가 비거주자이므로 항상 양도소득세가 과세된다. 또한, 자녀가 부모로부터 2023.1.1 이후 증여받은 주택을 증여등기접수일부터 10년 이내(‘2022.12.31. 이전 증여받은 주택은 5년 이내)에 양도하면 부모의 취득가액을 자녀의 취득가액으로 하여 계산한 양도차익에 대하여 양도소득세가 과세된다. 이 경우에 당해 주택을 증여받으면서 자녀가 부담한 증여세 산출세액은 필요경비로 공제한다.

두 사례 중 어느 경우에 세금부담이 적은지는 실제 세액을 계산하여 비교하여야 알 수 있으나, 일반적으로 거주자인 부모가 1세대1주택 비과세 요건에 해당하는 경우 주택을 양도하면 1세대 1주택 비과세 혜택을 볼 수 있으므로 전체적인 세금 부담이 적을 수 있다.

☞ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제2조(증여세 과세대상)
- 소득세법 제97조의2(양도소득의 필요경비 계산 특례)

Q 18

부부 등이 공동명의로 부동산을 취득하면 양도소득세 세부담을 줄일 수 있는가?

공동명의로 취득한 부동산을 양도하는 경우 양도소득세가 공동명의로 각각에 대해 별도로 계산됨에 따라 현행 누진세율 체계 하에서는 단독명의로 취득하여 양도하는 경우에 비해 세부담을 줄일 수 있다³³⁾.

예를 들어 2026.5.10. 이후 조정대상지역에 남편 단독명의로 2채의 아파트를 소유하다가 아파트 1채를 양도(계약, 토지거래허가)하는 경우 중과가 적용되므로 과세표준이 2억이라고 가정할 때 단독 명의인 경우 9,606만원 정도 내야하지만 부부가 1/2 지분 공동명의로 취득한 경우 7,912만원(1인당 3,956만원) 정도가 되어 세부담을 줄일 수 있다.

🔗 관계법령

- 소득세법 제104조(양도소득세의 세율), 제55조(세율), 제103조(양도소득기본공제)

33) 취득 시 부담하는 취득세는 취득자 수와 관계없이 동일



Ⅲ

주택임대 소득세 관련



Ⅲ

주택임대 소득세 관련

Q 19

한국의 상가, 아파트 등을 비거주자인 개인이 취득하여 부동산임대업을 하고자 하는 경우 어떻게 하여야 하는가?

한국에서 부동산임대업을 하는데 있어서 특별한 제한은 없다. 한국에서 부동산임대업을 하기 위해서는 임대업자 본인이나 위임장을 가진 제3자가 부동산의 소재지를 관할하는 세무서에 사업개시일 20일 이내에 사업자등록을 신청하여야 하며, 해외에서도 홈택스와 모바일 홈택스를 통해 사업자등록 신청이 가능하다.

부동산임대업 사업자등록을 위하여 필요한 서류는 다음과 같다.

- (1) 본인 확인을 위한 신분증(재외국민등록부 등본, 재외국민등록증 또는 여권 사본)
- (2) 사업자등록신청서
- (3) 납세관리인 설정신고서(사업자가 국내에 6개월 이상 체류하지 않는 경우 변호사·세무사·공인회계사 등을 납세관리인으로 선정하여야 함)

관계법령

- 소득세법 제168조(사업자등록 및 고유번호의 부여)
- 부가가치세법 제8조(사업자등록)
- 부가가치세법 시행령 제11조(사업자등록신청과 사업자등록증 발급)

**Q 20****한국에서 상가임대와 주택임대의 차이점은?**

상가임대와 주택임대 모두 종합소득세를 신고납부하여야 하는 사업소득세에 해당하나, 아래와 같이 수입금액 신고방법, 간주임대로 계산 등에서 차이가 있다.

구 분	주택임대	상가임대
부가가치세	면세사업	과세사업
사업자등록	등록 대상	
수입금액 신고	사업장현황신고 ¹⁾ * 주택임대업을 포함한 부가가치세 면세사업자가 수입금액을 신고(1.1~2.10)	부가가치세 신고 * 1기(1월~6월) : 7.1~7.25 * 2기(7월~12월) : 1.1~1.25
과세방식	종합과세 또는 분리과세* * 수입금액 2천만원이하인 경우 선택가능	종합과세
간주임대로 ²⁾	3주택 이상을 소유하고 보증금 등의 합계액이 3억 초과시 과세 * 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억원 이하)은 간주임대로 과세 대상 주택에서 제외	보증금이 있는 경우 과세
	고가주택(기준시가 12억원 초과) 2주택을 소유하고 보증금등의 합계액이 12억원 초과시 과세('26년 귀속 이후)	
	(보증금등 - 3억원)의 적수 × 60% × 1/365(윤년 366) × 정기예금 이자율* * '25년 귀속 3.1%	보증금 등의 적수 × 1/365(윤년 366) × 정기예금 이자율* * '25년 귀속 3.1%

1) 사업장현황신고 시 임대계약 내용 등 임대현황이 기재된 수입금액검토표를 함께 제출

(서식 및 작성요령은 국세청 누리집 → 국세신고안내 → 개인신고안내 → 사업장현황신고 참조)

2) 간주임대로는 월세 등 임대료를 받은 경우와의 과세형평을 위해 보증금 등에 대해서는 정기예금 이자율 금액만큼 임대료로 간주

📖 관계법령

- 부가가치세법 제26조(재화 또는 용역의 공급에 대한 면세)
- 부가가치세법 제49조(확정신고와 납부), 소득세법 제78조(사업장 현황신고)
- 소득세법 제64조의2(주택임대소득에 대한 세액 계산의 특례)

Q 21

주택임대 소득세 절세하는 방법은?

주택 수는 부부 합산하여 계산하며, 소형주택*은 간주임대로 과세대상에서 제외되므로 주택 수를 꼼꼼히 확인하여야 한다.

* 주거전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억원 이하인 주택

또한, 수입금액이 2천만원 이하인 경우 종합과세(세율 6~45%)와 분리과세(세율 14%) 중 선택하여 신고가 가능하므로, 홈택스에서 종합과세와 분리과세의 예상세액 비교 서비스* 등을 활용하여 유리한 방법을 선택하여 신고 할 수 있다.

* 홈택스(www.hometax.go.kr) > 세무업무 가이드맵 > 모의계산 > 주택임대소득 종합·분리과세 세액비교

그리고 소득세법에 따른 사업자등록과 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자 등록을 모두 하고 일정 요건을 충족하는 경우 분리과세 필요경비율¹⁾과 공제금액²⁾에 혜택이 있으며, 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면을 받을 수 있다.

¹⁾ 필요경비율 : 미등록 50% → 등록 60%

²⁾ 기본공제 : 미등록 2백만원 → 등록 4백만원

구 분	세액감면 내용
감면율	1호 임대 : 단기임대(30%) / 장기임대(75%)
	2호 이상 임대 : 단기임대(20%) / 장기임대(50%)
감면요건	아래 요건 모두 충족 가. 소득세법에 따른 사업자등록 나. 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자 등록 다. 국민주택규모 주택일 것 라. 임대개시일 당시 기준시가가 6억원을 초과하지 않을 것 마. 임대보증금·임대료의 증가율이 5% 초과하지 않을 것 바. 단기 4년(장기 8·10년)이상 임대

관계법령

- 소득세법 제25조(총수입금액 계산의 특례)
- 소득세법 제64조의2(주택임대소득에 대한 세액 계산의 특례)
- 조세특례제한법 제96조(소형주택 임대사업자에 대한 세액감면)



IV

상속세 관련



IV

상속세 관련

Q 22

한국의 상속세 납세의무는?

자연인의 사망으로 상속이 개시된 경우 피상속인(사망자)의 재산과 채무를 포괄적으로 승계하는 상속인 및 피상속인의 유언 등에 의해 상속재산을 취득하는 수유자(受遺者)는 부과되는 상속세 중 각자가 받았거나 받을 상속재산에 따른 일정비율 만큼의 상속세를 납부할 의무가 있다.

* 상속인 또는 수유자별 상속세 납부의무 비율 : (상속세 과세표준에 포함된 상속인 또는 수유자별 과거 증여재산 과세표준 + 순수 상속세 과세표준 × (상속인별 또는 수유자별 순수 상속재산 가액/전체 순수 상속재산 가액)) ÷ (전체 상속세 과세표준 - 상속인 및 수유자가 아닌 자에게 과거 증여된 증여재산으로서 상속세 과세표준에 포함된 증여재산의 과세표준)

국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 거주자가 사망한 경우에는 상속개시일(사망일) 현재 피상속인(사망자)의 국내외 모든 상속재산에 대하여 상속세가 부과된다. 비거주자가 사망한 경우에는 한국내의 상속재산에 대하여만 상속세가 부과된다.

📖 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제3조(상속세 과세대상), 제3조의2(상속세 납세의무)

**Q 23****한국의 상속세는 어떻게 계산하는가?**

상속세 과세표준은 피상속인이 소유한 모든 재산가액의 합계액을 우선 산정한 다음 이 금액에서 비과세 상속재산, 공과금, 채무, 상속공제액 등을 차감하고, 피상속인이 상속인에게 상속개시 전 10년(상속인 외의 자는 5년) 이내에 증여한 재산의 가액을 가산하여 계산한다.

* 상속세 과세표준 = 피상속인이 소유한 모든 재산의 가액 - 비과세 상속재산 및 공익법인에 출연한 상속재산의 가액 - 피상속인이 변제할 공과금, 채무 및 장례비용 + 피상속인이 상속인에게 상속개시 전 10년(상속인 외의 자는 5년) 이내에 증여한 재산의 가액 + 재산처분액 또는 채무부담액 중 용도불분명 금액 - 상속공제액(기초공제, 배우자공제, 그 밖의 인적공제, 금융재산공제, 재해손실공제, 동거주택 상속공제) 및 감정평가수수료

* 피상속인이 비거주자인 경우에는 기초공제만 적용받을 수 있으므로 주의해야 한다.

상속세 과세표준에 세율(10%~50%, 5단계 초과누진세율)을 적용하여 산출세액을 계산한다. 자녀가 아닌 손자, 외손자 등이 상속받은 재산에 대해서는 세대생략상속에 따른 30% (미성년자인 직계비속이 받는 재산가액이 20억원을 초과하는 경우 40%) 할증과세를 한다. 다만, 자녀가 먼저 사망하거나 상속결격사유가 있어 손자 또는 외손자가 대습상속인으로서 조부모 또는 외조부모의 재산을 상속받은 경우에는 할증과세를 하지 않는다.

피상속인이 사망하기 전에 증여한 재산을 상속세 과세표준에 가산하여 상속세액을 산출하는 경우 증여 당시 부담한 증여세액은 납부증여세액으로 공제한다.

📖 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제2조(정의), 제3조(상속세 과세대상)

Q 24

한국의 상속세 세율은?

상속세는 다음과 같이 상속세 과세표준에 따라 5단계 초과누진세율 체계를 가지고 있다.

과세표준	세율	누진공제
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
30억원 초과	50%	4억 6천만원

구체적인 상속세 산출세액 계산방법은 아래의 사례와 같다.

과세표준(사례)	산출세액의 계산
9천만원	9천만원 × 10% = 9백만원
3억원	3억원 × 20% - 누진공제 1천만원 = 5천만원
8억원	8억원 × 30% - 누진공제 6천만원 = 1억 8천만원
20억원	20억원 × 40% - 누진공제 1억 6천만원 = 6억 4천만원
100억원	100억원 × 50% - 누진공제 4억 6천만원 = 45억 4천만원

📖 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제26조(상속세 세율)

**Q 25****한국의 상속세는 언제, 어디에, 어떻게 신고·납부하여야 하는가?**

거주자가 사망한 경우에는 상속개시일(사망일)이 속하는 달의 말일로부터 6월 이내에, 피상속인 또는 상속인이 외국에 주소를 둔 경우에는 상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 9월 이내에 관할 세무서에 상속세 과세표준을 신고하고 세금을 납부하여야 한다.

상속세를 신고·납부하여야 할 세무서는 거주자가 사망한 경우에는 피상속인이 사망할 당시의 주소지 관할 세무서이며, 비거주자가 사망한 경우에는 주요(가액이 가장 큰) 상속재산의 소재지 관할 세무서이다.

상속세 납부방법은 일시 현금납부, 분납, 연부연납, 물납이 있다.

- (1) 분납 : 상속세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 2개월 이내에서 분납(나누어 납부하는 것)이 가능하다. 다만, 연부연납을 허가받은 경우에는 분납할 수 없다.
- (2) 연부연납 : 상속세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 담보를 제공하고 5년(가업상속재산에 대한 상속세는 10년 또는 20년) 이내의 기간 동안 연부연납이 가능하며, 연부연납세액에 대해서는 각 분할납부세액의 납부일 현재 국세기본법 시행령 §43의3②항에 따른 이자율에 해당하는 가산금(이자상당액)을 부담해야 한다.
- (3) 물납 : 상속재산 중 부동산 및 유가증권가액 비율이 50%를 초과하고 상속세납부세액이 2천만원을 초과하며 납부세액이 상속재산가액 중 금융재산의 가액을 초과하는 경우에는 상속받은 부동산 및 유가증권으로 물납(현금 대신 현물로 납부하는 것)이 가능하다.

📖 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제6조(과세관할), 제67조(상속세 과세표준신고), 제70조(자진납부), 제71조(연부연납), 제73조(물납)

Q 26

한국은 상속인들 사이에서 상속재산을 어떻게 분배하는가?
 법정 분배비율과 다르게 분배하고자 하는 경우 어떻게 하여야 하는가?

상속재산의 분배방법을 정하기 위해서는 먼저 적용 법률이 결정되어야 한다. 원칙적으로 상속시 적용되는 법률은 피상속인(사망자)의 본국 법률이다. 피상속인이 한국 국적자이면 한국법이 적용되고, 중국국적자이면 중국법이 적용된다.

한국의 경우 유언이나 협의가 없으면 원칙적으로 민법의 규정에 따라 상속재산의 분배가 이루어진다. 민법의 규정에 의한 상속 순위는 ① 피상속인의 직계비속과 배우자, ② 피상속인의 직계존속과 배우자, ③ 피상속인의 형제자매, ④ 피상속인의 4촌 이내의 방계혈족 순이다.

동순위의 상속인이 여러 사람인 경우에는 최근친이 선순위이고(예 : 아들과 손자가 있는 경우 아들), 촌수가 같은 상속인이 여러 명인 경우는 공동상속(아들과 딸이 있는 경우는 공동상속)한다. 피상속인의 배우자는 직계비속 또는 직계존속의 상속인이 있을 경우에는 공동상속인이 되며 상속분은 다른 상속인의 1.5배가 된다. 직계비속이나 직계존속의 상속인이 없는 경우에는 피상속인의 배우자가 단독상속인이 된다.

법정 상속분과 다르게 상속재산을 분배하고자 한다면 피상속인이 유언을 하거나, 상속인들이 상속재산을 협의분할하는 방법이 있다. 다만, 피상속인이 유언을 통하여 상속재산을 법정상속분과 다르게 분배하더라도, 상속인의 유류분을 침해할 수 없다. 유류분 권리자는 피상속인의 배우자, 직계비속, 직계존속이며, 유류분의 범위는 배우자 및 직계비속은 법정상속분의 1/2이고, 직계존속은 법정 상속분의 1/3이다.

📖 관계법령

- 민법 제1000조(상속의 순위), 제1009조(법정상속분), 제1112조(유류분)

**Q 27**

상속재산을 분배한 후에 다시 상속인들 사이에서 분배비율을 달리하여 조정하는 경우 국내 세금문제는 어떻게 되는가?

민법상 상속재산은 상속인들 사이에서 언제든지 협의분할 할 수 있으며(민법 제1013조) 그 효력은 상속개시 당시로 소급되지만(민법 제1015조), 각 상속분이 1차 확정(부동산 등기, 주식의 명의개서 등)된 후 협의분할을 이유로 당초 상속분에 증감이 있는 경우에는 지분이 감소된 상속인이 지분이 증가된 상속인에게 증여한 것으로 보아 증여세를 과세한다.

다만, 당초 상속재산 분할에 원인무효의 사유가 있거나, 다음의 사유로 인하여 상속인들 사이에서 상속재산의 변동이 있는 경우에는 증여세를 과세하지 않는다.

- (1) 상속세 신고기한 이내에 재분할하여 당초 상속분이 변동된 경우
- (2) 상속회복청구의 소에 의한 법원의 확정 판결에 의하여 상속인 및 상속재산에 변동이 있는 경우
- (3) 민법 제404조의 규정에 의한 채권자대위권의 행사에 의하여 공동상속인들의 법정 상속분으로 등기 등이 된 상속재산을 상속인간의 협의분할에 의하여 재분할하는 경우
- (4) 상속세 과세표준 신고기한 이내에 상속세를 물납하기 위하여 민법 제1009조에 의한 법정상속분으로 등기, 등록, 명의개서 등을 통해 물납을 신청하였다가 물납허가를 받지 못하거나 물납재산의 변경 명령을 받아 당초의 물납 재산을 상속인 간의 협의분할에 의하여 재분할하는 경우

☞ 관계법령

• 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상)

Q 28

국내에서 상속받은 부동산을 비거주자 앞으로 등기하고자 하는 경우 어떤 서류가 필요한가?

상속받은 부동산을 비거주자 앞으로 등기하고자 하는 경우 필요한 서류는 다음과 같다.

- (1) 상속으로 인한 소유권이전등기 신청서
- (2) 상속인임을 증명하는 서류(제적등본, 가족관계증명서, 기본증명서, 친양자입양관계 증명서)
- (3) 피상속인(사망자) 및 상속인의 주민등록표등(초)본
- (4) 취득세영수필확인서
- (5) 토지·건축물대장
- (6) 인감증명서(협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에는 분할협의서에 날인한 상속인 전원의 인감증명이 필요)

※ 2012.12.1.부터 인감증명서와 본인서명사실확인서 선택 사용 가능

※ 「인감증명법」에 따른 인감증명을 받을 수 없는 자는 신청서나 위임장 또는 첨부서면에 한 서명에 관하여 본인이 직접 작성하였다는 뜻의 중국 관공서의 증명이나 이에 관한 공정증서를 제출하여야 함.

📖 관계법령

- 부동산등기규칙 제60조, 제61조(인감증명의 제출)
- 재외납세자의 출입국과 법적 지위에 관한 법률 제6조(국내거소신고), 제9조(주민등록 등과의 관계)
- 인감증명법 제3조(인감신고 등)
- 외국인토지법 제5조(계약 외의 토지취득 신고)

**Q 29**

비거주자가 국내에 가지 않고 상속등기를 하고자 하는 경우 어떻게 하여야 하는가?

비거주자가 국내에 가지 않고 상속등기를 하고자 하는 경우에는 등기신청을 대리인에게 위임하여야 한다. 등기신청에 필요한 서류는 본인이 직접 등기하는 경우와 동일하며 추가로 위임장이 필요하다.

- (1) 상속으로 인한 소유권이전등기 신청서
- (2) 상속인임을 증명하는 서류(제적등본, 가족관계증명서, 기본증명서, 친양자입양관계 증명서)
- (3) 피상속인(사망자) 및 상속인의 주민등록표등(초)본
- (4) 취득세영수필확인서
- (5) 토지·건축물대장
- (6) 인감증명서(협의분할에 의한 상속등기를 신청하는 경우에는 분할협의서에 날인한 상속인 전원의 인감증명이 필요)

※ 2012.12.1.부터 인감증명서와 본인서명사실확인서 선택 사용 가능

※ 「인감증명법」에 따른 인감증명을 받을 수 없는 자는 신청서나 위임장 또는 첨부서류에 한 서명에 관하여 본인이 직접 작성하였다는 뜻의 중국 관공서의 증명이나 이에 관한 공정증서를 제출하여야 함.

(7) 위임장

위임장에는 위임자(영주권자 또는 시민권자)의 서명 또는 인감을 날인하여야 하고, 등기대상이 되는 부동산의 내역, 대리인의 인적사항, 대리인이 처리하여야 할 사무의 내용 등을 구체적으로 특정하여 기재하여야 한다. 한국 대사관(영사관)에서 위임장에 대하여 확인을 받을 수 있다.

㉮ 관계법령

- 부동산등기규칙 제60조, 제61조(인감증명의 제출)
- 인감증명법 제3조(인감신고 등)

Q 30

부모가 오래 전에 사망하였는데, 지금 국내 상속등기를 할 수 있는가? 상속등기를 하지 않고 다른 사람에게 바로 소유권 이전등기를 할 수 있는가?

피상속인의 재산은 등기 없이도 법률상 당연히 상속인에게 이전된다. 따라서 상속포기의 의사표시를 별도로 하지 않는 이상 부모의 사망과 동시에 자녀(상속권자)는 부모 재산에 대한 소유권을 취득한다.

따라서 부모가 오래 전에 사망하였다 하더라도 언제든지 상속인들 앞으로 등기를 할 수 있다. 상속에 의해 부동산을 취득한 자가 제3자에게 이를 양도하기 위해서는 민법 제187조 단서 규정에 따라 반드시 상속인 앞으로 등기할 것이 요구된다.

사망하기 전(상속개시 전)에 부모가 다른 사람에게 부동산을 처분한 경우 증빙서류를 갖추어 상속인들이 그 부동산 매수인에게 바로 소유권이전등기를 할 수 있으나, 마치 부모가 생전에 처분한 것처럼 등기원인서류를 위조하여 소유권이전등기를 하는 경우 형사처벌을 받을 수 있다.

관계법령

- 민법 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산 물건취득)
- 외국인토지법 제5조(계약 외의 토지취득 신고)

**Q 31**

상속재산이 부채보다 적은 경우 어떻게 하는 것이 좋은가?
한정승인 또는 상속포기는 어떻게 하는가?

상속채무가 상속재산을 초과하는 경우 상속인이 자기의 재산으로 채무를 상환하지 않기 위해서는 가정법원에 한정승인 또는 상속포기를 신고하여 법원으로부터 승인을 받아야 한다.

한정승인이란 상속인이 상속으로 인하여 취득할 재산의 한도 내에서 피상속인(사망자)의 채무와 유증을 변제할 것을 조건으로 상속을 승인하는 것을 말한다. 이는 피상속인의 채무가 상속재산보다 많은 경우에 상속인의 의사를 묻지 아니하고 채무의 전부를 승계시키는 것은 상속인에게 오히려 경제적으로 불리하게 되므로 이를 방지하여 상속인을 보호하기 위한 것이다.

상속인이 한정승인을 하는 경우에는 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 이내에 상속재산의 목록을 첨부하여 상속개시지를 관할하는 가정법원에 한정승인의 신고를 하여야 한다. 상속인이 상속채무가 상속재산을 초과한다는 사실을 중대한 과실 없이 3개월 이내에 알지 못하여 신고하지 못한 경우에는 상속채무가 많은 것을 안 날로부터 3개월 이내에 신고할 수 있다.

상속포기란 상속인의 재산과 부채를 물려받지 않겠다는 것을 법원에 신고하는 것을 말한다. 상속을 포기하려는 자는 상속개시가 있음을 안 날로부터 3개월 이내에 상속개시지를 관할하는 가정법원에 상속포기의 신고를 하여야 한다.

상속포기의 경우 1순위 상속인 전원이 상속포기를 하면 2순위 상속인에게 상속권이 생기게 되고 그 상속인들도 다시 상속포기를 해야 하는 번거로움이 있고, 나중에 상속재산이 추가로 발견되어도 상속을 받을 수 없는 문제점이 있으므로 한정승인을 활용하여 1순위 상속인들이 상속재산 범위 내에서만 채무를 변제하는 것이 더 편리한 방법일 수 있다.

🔗 관계법령

• 민법 제1028조(한정승인의 효과), 제1041조(포기의 방식)

Q 32

할아버지가 사망한 경우 아버지가 상속받지 않고 세대를 건너서 손자가 상속받을 수 있는가? 세대를 건너서 상속하는 경우 불이익은 없는가?

1순위 상속인인 자녀와 배우자 모두가 상속을 포기하게 되면 다음 순위 상속인인 손자가 할아버지의 재산을 상속받을 수 있으며, 할아버지가 살아 계실 때 손자에게 상속하도록 유언을 하거나 손자와 사인증여계약을 체결한 경우 또는 손자에게 재산을 증여하기로 계약을 체결해 둔 경우 손자가 상속재산을 취득할 수 있다.

손자가 상속받은 재산에 대해서는 상속공제를 받을 수 없고, 손자가 상속받은 재산에 해당하는 상속세에 30%(미성년자인 직계비속이 상속받는 재산가액이 20억원을 초과하는 경우 40%)를 할증하여 과세하게 된다.

다만, 아버지가 먼저 사망하거나 상속결격사유가 있어 손자가 대습상속인으로서 할아버지의 재산을 상속받은 경우에는 세대를 건너뛴 상속에 따른 할증과세를 적용하지 않는다.

📖 관계법령

• 상속세 및 증여세법 제24조(공제적용의 한도), 제27조(세대를 건너뛴 상속에 대한 할증과세)

Q 33

거주자가 사망한 경우 각종 공제가 어떻게 되는가?
비거주자가 사망한 경우 각종 공제는 어떻게 되는가?

한국 거주자가 사망한 경우 다음의 각종 상속공제를 받을 수 있으며, 상속인이 거주자 또는 비거주자인지를 불문하고 공제를 받을 수 있다.

구 분	공 제 금 액
기초공제	• 2억원
기업·영농 상속공제	• 기업상속공제 : 기업상속재산가액(최대 한도액 600억원) • 영농상속공제 : 영농상속재산가액(30억원 한도) * 소득세법을 적용받는 기업(영농)의 경우 기업(영농)상속재산에 담보된 채무액 차감
배우자 공제	• 배우자가 실제로 상속받는 가액(법정지분 및 30억원 한도) • 배우자 최소공제액 : 5억원 공제
그 밖의 인적공제	• 자녀공제 : 1인당 5,000만원 • 미성년자공제 : 1,000만원 × 19세까지의 잔여연수 • 연로자공제 : 1인당 5,000만원(65세 이상인 자) • 장애인공제 : 1,000만원 × 국가데이터처장이 발표하는 기대여명(期待餘命)
일괄공제	• 일괄공제 5억원과 (기초공제+그 밖의 인적공제) 중 선택
금융재산 상속공제	• 순금융재산가액의 20% 공제(공제한도 : 2억원) • 순금융재산가액의 20%가 2천만원에 미달시 2천만원을 공제 • 순금융재산가액이 2천만원 이하시 해당 순금융재산가액 전액 공제 * 상속세 과세표준 신고기한까지 미신고한 타인 명의의 금융재산은 공제할 수 없음
동거주택 상속공제	• 피상속인과 상속인이 10년 이상 동거한 1세대1주택을 무주택 상속인이 상속받은 경우 주택가액[주택가액(부수토지 포함)-담보된 채무액] (6억원 한도) 공제
재해손실 공제	• 상속개시 이후 상속세 신고기한 이내에 재난으로 인하여 상속재산이 멸실·훼손된 경우 그 손실가액 공제

한편, 비거주자가 사망한 경우에는 상속인이 거주자 또는 비거주자인지를 불문하고 각종 공제가 적용되지 않고, 기초공제 2억원만 적용된다.

☞ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제18조(기초공제) 내지 제24조(공제 적용의 한도)

Q 34

사망 전에 증여하는 경우와 사망 후에 상속하는 경우 중 어느 것이 세금부담이 적은가?

한국 거주자의 경우에는 상속세와 증여세의 세율은 동일하지만 상속공제액과 증여재산 공제액에는 큰 차이가 있기 때문에 사망 전에 재산을 증여하는 경우 일반적으로 세금부담이 많을 수 있다.

또한, 배우자, 자녀 등에게 재산을 증여하고 증여세를 납부했다고 하더라도 증여자가 10년 이내에 사망하는 경우에는 증여재산을 상속세 과세가액에 가산하여 상속세를 계산하고 기납부한 증여세액을 공제해 주는 증여재산 합산과세제도를 두고 있기 때문에 증여한 때에 증여세를 부담했다고 하여 납세의무가 종결되는 것은 아니다.

비거주자의 경우에는 확일적으로 세부담을 비교하기 어려우며, 상황에 따라 증여세와 상속세를 구체적으로 계산하여 비교하여야 어느 쪽이 세금부담이 적은지 알 수 있다.

21억원을 증여한 경우 거주자와 비거주자의 증여세 부담 비교

수증자	증여 재산	거주자가 증여받은 경우			비거주자가 증여받은 경우		
		증여공제	과세표준	산출세액	증여공제	과세표준	산출세액
배우자	11억원	6억원	5억원	9천만원	-	11억원	2억8천만원
아들	5억원	5천만원	4억5천만원	8천만원	-	5억원	9천만원
딸	5억원	5천만원	4억5천만원	8천만원	-	5억원	9천만원
합 계	21억원			2억5천만원	-		4억6천만원

※ 아들·딸은 미성년자 아님

21억원을 상속한 경우 거주자와 비거주자의 상속세 부담 비교

상속인	상속 재산	거주자가 사망한 경우			비거주자가 사망한 경우		
		상속공제	과세표준	산출세액	상속공제	과세표준	산출세액
배우자	11억원	배우자 상속공제액 9억원 자녀의 일괄공제 5억원			비거주자가 사망한 경우 기초공제 2억원만 공제가능		
아들	5억원						
딸	5억원						
합 계	21억원	14억원	7억원	1억5천만원	2억원	19억원	6억원

**Q 35**

상속인이 피상속인이 알려주지 않은 국내 상속재산(부동산, 금융재산)을 확인하는 방법은?

부모와 자녀가 함께 살지 않는 핵가족화 심화현상으로 상속인들은 부친 등 피상속인이 사망하게 되면 상속세 신고를 하긴 해야 하는데 피상속인이 남긴 재산(부동산, 금융재산)이 얼마인지를 잘 모르는 경우가 많이 있는데, 한국에서는 상속인들이 피상속인의 금융거래, 토지, 자동차, 세금 등 재산조회를 개별기관을 일일이 방문하지 않고 한 번의 통합신청으로 문자·온라인·우편 등으로 결과를 확인하는 안심상속 원스톱서비스를 제공하고 있다.

1. 신청자격 및 이용절차

(1) 신청자격

- 민법상 제1순위 상속인(자녀, 배우자), 제2순위 상속인(부모, 배우자), 제3순위 상속인(형제, 자매)
 ※ 단, 온라인 신청 시, 제1순위 상속인, 제2순위 상속인만 신청 가능
- 대습상속인
- 실종선고자의 상속인

(2) 신청방법

- (방문신청) 시구청 및 읍면동 주민센터 직접방문→사망자 재산조회 등 통합처리 신청서 및 구비서류 제출
- (온라인 신청) 정부24(www.gov.kr)접속 → 공동인증서 본인인증 → 신청서 작성 → 구비서류(가족관계증명서) 교부신청 및 수수료 결제 → 접수처(주민센터)에서 확인·접수 → 접수증 출력
- (신청기한) 사망일이 속한 달의 말일부터 1년 이내 신청

(3) 구비서류

- 상속인이 신청할 경우에는 상속인 본인의 신분증 지참
- 대리인이 신청할 경우에는 대리인의 신분증, 상속인의 위임장, 상속인의 본인서명 사실확인서(또는 인감증명서) 지참
- 사망신고 이후에 신청할 경우에는 가족관계증명서 제출

2. 조회내용

재산조회 종류	조회 내용
금융거래 정보	▶ 예금·대출·보험 등
국세 정보	▶ 국세 체납액, 고지세액, 환급액
지방세 정보	▶ 지방세 체납액, 고지세액, 환급액
토지 정보	▶ 토지 소유 내역
건축물 정보	▶ 건축물 소유 내역
자동차 정보	▶ 자동차 소유 내역
연금 정보	▶ 국민연금, 공무원연금, 사학연금 가입 여부 및 대여금 채무 유무, 군인연금 가입 여부
건설근로자 퇴직공제금 정보	▶ 건설근로자 퇴직공제금 정보, 가입상품 정보
공제회	▶ 군인공제회, 한국지방행정공제회, 과학기술인공제회의 가입상품 정보

3. 조회결과 확인방법

- 상속인이 사망자 재산조회 통합처리 신청서에 기입한 조회결과 확인방법에 따라 안내
- 토지·자동차·건축물·지방세 정보는 7일 이내, 금융거래·국세·각 연금정보·건설근로자 공제회 정보는 20일 이내에 결과 확인

재산조회 종류	신청결과 확인 방법
금융거래 정보	▶ 문자 또는 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr)에서 확인
국세 정보	▶ 문자 또는 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 확인
지방세 정보	▶ 신청서에 선택한 방법에 따라 확인
토지 정보	
건축물 정보	
자동차 정보	
연금 정보	▶ 국민연금 : 문자 또는 국민연금공단홈페이지(www.nps.or.kr)에서 확인 ▶ 공무원·사학·군인연금 : 문자서비스 확인
건설근로자 퇴직공제금 정보	▶ 문자 또는 건설근로자 공제회 홈페이지(www.cwma.or.kr)에서 확인
공제회	▶ 군인공제회, 한국지방행정공제회, 과학기술인공제회 : 문자서비스 확인

☞ 관계법령

- 사망자 재산조회 통합처리에 관한 기준 (행정안전부 예규 제130호)

**Q 36****상속가액이 얼마 정도이면 한국에서 상속세를 부담하는가?**

부모님이 돌아가시고 나면 상속을 하나도 받지 못하는 사람들도 있겠지만 많은 사람들이 많은 적든 재산을 상속받게 되는데, 이 때 상속받은 재산에 대하여 상속세를 내야 하는 건지 아니면 안내도 되는지가 매우 궁금할 것이다.

상속세는 피상속인의 총상속재산가액에서 채무와 상속공제액을 차감하여 계산되므로 채무와 상속공제액의 합계액이 총상속재산가액보다 큰 경우 상속세를 부담하지 않는다.

예를 들어 배우자와 자녀가 모두 있는 경우 최소 10억원, 배우자만 있는 경우 최소 7억원, 자녀만 있는 경우 최소 5억원을 공제해 주므로 상속재산가액이 해당 금액 이하이면 상속세에 대하여 신경을 쓰지 않아도 된다.

* 단 피상속인이 거주자인 경우만 상기 공제가 적용된다. 비거주자인 경우 기초공제 2억원과 감정평가수수료만 공제가능하다.

🔗 관계법령

• 상속세 및 증여세법 제18조(기초공제), 제19조(배우자공제), 제21조(일괄공제)



V

증여세 관련



V

증여세 관련

Q 37

한국의 증여세 납세의무는?

한국의 경우 중국과는 달리 타인의 증여에 의하여 재산을 취득하는 자(수증자)가 증여세의 납세의무자이다.

수증자가 증여일 현재 거주자인 경우에는 국내외의 모든 증여재산에 대하여 수증자에게 증여세의 납세의무가 있다. 이 경우에 증여자가 거주자인가 비거주자인가에 관계없이 수증자에게 증여세 납세의무가 있다.

수증자가 증여일 현재 비거주자인 경우에는 국내에 있는 증여재산에 대하여 수증자에게 증여세의 납세의무가 있다.

또한, 거주자가 비거주자가 국외재산을 증여하는 경우에는 국제조세조정에 관한 법률 제35조에 따라 증여자에게 증여세 납부의무가 있을 수 있다.

다만, 명의신탁재산의 증여 의제에 따라 재산을 증여한 것으로 보는 경우에는 증여자(실제소유자)에게 증여세 납세의무가 있다. 이 경우, 증여자의 다른 재산에 대해 체납처분을 집행하여도 징수 금액에 미치지 못하는 경우 명의신탁재산으로 체납액을 징수할 수 있다.

증여세의 납세의무가 있는 수증자가 ① 주소 또는 거소가 분명하지 아니한 경우로서 조세채권의 확보가 곤란한 경우 및 ② 증여세를 납부할 능력이 없다고 인정되는 경우로서 강제징수를 하여도 조세채권의 확보가 곤란한 경우 ③ 수증자가 비거주자인 경우 등에는 증여자가 증여세의 연대납세의무를 지게 된다.

위와 같이 증여자가 연대납세의무자로서 납부한 증여세는 수증자에 대한 증여로 보지 않으나, 그 밖의 경우에 있어서 증여자가 수증자의 증여세를 대신 납부하였을 때에는 그 납부한 증여세액도 당초의 증여재산 가액에 합산하여 증여세를 과세한다.

☞ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상), 제4조의2(증여세 납부의무)
- 국제조세조정에관한법률 제35조(국외증여에 대한 증여세 과세특례)

**Q 38****한국의 증여재산의 범위는?**

상속세 및 증여세법상 증여란 “그 행위 또는 거래의 명칭·형식·목적 등과 관계없이 직접 또는 간접적인 방법으로 타인에게 무상으로 유형·무형의 재산 또는 이익을 이전(移轉) (현저히 낮은 대가를 받고 이전하는 경우를 포함한다)하거나 타인의 재산가치를 증가시키는 것”으로 정의하고 있으며, 과세대상이 되는 증여재산의 범위는 다음과 같다.

- (1) 무상으로 이전받은 재산 또는 이익
- (2) 현저히 낮은 대가를 주고 재산 또는 이익을 이전받음으로써 발생하는 이익이나 현저히 높은 대가를 받고 재산 또는 이익을 이전함으로써 발생하는 이익
- (3) 재산 취득 후 해당 재산의 가치가 증가한 경우의 그 이익
- (4) 상속세 및 증여세법에서 예시규정하고 있는 증여재산
 - ① 신탁이익, 보험금의 증여(상속세 및 증여세법 §33, 34)
 - ② 저가·고가 양도에 따른 이익의 증여 등(상속세 및 증여세법 §35)
 - ③ 채무면제에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §36)
 - ④ 부동산 무상사용에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §37)
 - ⑤ 합병, 증자, 감자에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §38, 39, 39의 2)
 - ⑥ 현물출자에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §39의3)
 - ⑦ 전환사채 등의 주식전환 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §40)
 - ⑧ 초과배당, 주식 상장 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §41의2,3)
 - ⑨ 금전무상대출, 합병에 따른 상장 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §41의4,5)
 - ⑩ 재산사용 및 용역제공 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §42)
 - ⑪ 법인의 조직변경 등에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §42의2)
 - ⑫ 재산 취득 후 재산가치 증가에 따른 이익의 증여(상속세 및 증여세법 §42의3)
- (5) 증여추정 재산
 - ① 배우자 등에 대한 양도시의 증여추정(상속세 및 증여세법 §44)
 - ② 재산취득자금 등의 증여추정(상속세 및 증여세법 §45)
- (6) 상속세 및 증여세법에서 예시규정하고 있는 증여재산의 경우의 각 규정을 준용하여 증여재산의 가액을 계산할 수 있는 경우의 그 재산 또는 이익

(7) 증여의제 재산

- ① 명의신탁재산의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의2)
- ② 특수관계법인과의 거래를 통한 이익의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의3)
- ③ 특수관계법인으로부터 제공 받은 사업기회로 발생한 이익의 증여의제
(상속세 및 증여세법 §45의4)
- ④ 특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여의제(상속세 및 증여세법 §45의5)

(8) 민법상 증여 및 증여의제재산은 아니나 증여로 취급하는 재산

- ① 상속재산 재분할에 따른 상속인 간 몫의 변동 시 증여 취급
- ② 증여재산의 반환 및 재증여에 따른 증여 취급

 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상)
- 상속세 및 증여세법 제33조 내지 제45조의5

**Q 39**

한국에서 부모, 배우자, 자녀 등에게 양도를 원인으로 소유권 이전등기를 하는 경우 증여세 과세를 피할 수 있는가?

배우자 또는 직계존비속에게 양도한 재산은 양도자가 당해 재산을 양도한 때에 그 재산의 가액을 배우자 또는 직계존비속이 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세한다.

또한, 특수관계 있는 자에게 양도한 재산을 그 특수관계 있는 자가 당해 재산을 양수한 날부터 3년 이내에 당초 양도자의 배우자 등에게 다시 양도하는 경우에는 당초 양도자로부터 그 배우자 등이 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세한다.

그러나 다음과 같이 대가를 지급한 것이 명백할 때에는 증여추정을 배제하고 양도소득세를 과세한다.

- (1) 권리의 이전이나 행사에 등기나 등록을 요하는 재산을 서로 교환한 경우
- (2) 당해 재산의 취득을 위하여 이미 과세(비과세 또는 감면 포함)를 받았거나 신고한 소득금액 또는 상속 및 증여재산의 가액으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우
- (3) 당해 재산의 취득을 위하여 소유재산의 처분금액으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우

다만, 지급한 대가와 시가와의 차액이 시가의 30% 이상이거나 그 차액이 3억원 이상인 경우에는 시가와 대가와의 차액 상당을 증여받은 것으로 보아 증여세를 과세한다.

특수관계 있는 자에게 양도한 경우로서 지급한 대가와 시가와의 차액이 시가의 5% 이상이거나 그 차액이 3억원 이상인 경우에는 신고한 양도가액에 관계없이 시가로 양도소득세를 과세한다.

☞ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제44조(배우자 등에게 양도한 재산의 증여추정)
- 상속세 및 증여세법 제35조(자가 양수 또는 고가 양도에 따른 이익의 증여)

Q 40

한국에서 증여추정을 배제하는 금액은?

일정금액 이상의 재산을 취득하거나 채무를 상환한 자가 직업·연령·소득 및 재산상태 등으로 보아 자력으로 취득·상환하였다고 인정하기 어려운 경우에는 당해 재산을 취득(채무를 상환)한 때에 다른 사람으로부터 취득·상환자금을 증여받은 것으로 추정하여 증여세를 과세한다.

그러나 본인의 소득·재산 등으로 취득·상환한 사실을 입증하게 되면 증여세를 과세하지 않는다.

재산취득일 또는 채무상환일 전 10년 이내의 재산취득금액 또는 채무상환금액이 연령별 또는 재산종류별로 다음의 일정 금액에 미달하는 경우에는 증여로 추정하지 아니한다. 다만, 그 금액에 미달하더라도 취득자금 또는 상환자금이 타인으로부터 증여받은 사실이 객관적으로 확인될 경우에는 증여세를 과세한다.

구 분	취 득 재 산		채무상환	총액한도
	주택	기타재산		
30세 미만인 자	5천만원	5천만원	5천만원	1억원
30세 이상인 자	1억5천만원	5천만원	5천만원	2억원
40세 이상인 자	3억원	1억원	5천만원	4억원

관계법령

- 상속세 및 증여세법 제45조(재산취득자금 등의 증여추정)
- 상속세 및 증여세 사무처리규정 제42조(재산취득자금 등의 증여추정 배제기준)



Q 41

한국에서 개인이 무상으로 재산을 취득하더라도 증여세를 과세하지 않는 경우는?

타인으로부터 무상으로 재산을 취득하였다 하더라도 다음과 같은 경우에는 증여세를 과세하지 않는다.

- (1) 불우한 자를 돕기 위하여 언론기관을 통하여 증여한 금품
- (2) 장애인을 수익자로 한 보험의 보험금으로서 연간 4천만원 이하의 보험금
- (3) 사회통념상 인정되는 이재구호금품, 기타 이와 유사한 것
- (4) 민법상 부양의무자 상호간의 생활비, 교육비로서 통상적인 금품
- (5) 학자금, 장학금 기타 이와 유사한 금품
- (6) 기념품, 축하금, 부의금 등으로 통상 필요하다고 인정되는 금품
- (7) 혼수용품(가사용품에 한하고 호화용이나 주택, 차량 등은 제외)
- (8) 타인으로부터 기증받아 외국에서 반입된 물품으로 관세 과세가액이 100만원 미만인 금품
- (9) 국가유공자의 유족이나 의사자의 유족이 증여받은 성금 및 물품
- (10) 국가나 지방자치단체로부터 증여받은 재산
- (11) 소액주주인 조합원이 우리사주조합을 통하여 취득한 주식의 시세차익
- (12) 무주택근로자가 사내복지기금으로부터 증여받은 국민주택규모 이하의 주택 취득·임차보조금 중 취득가액 5% 또는 전세가격 10% 이하의 것

다만, 생활비, 유학경비 등 학자금, 교육비 등 명목으로 받은 경우에도 동 금전으로 부동산이나 주식을 취득하거나 정기예금에 저축하는 등 생활비 등의 명목으로 사용하지 않는 금전에 대해서는 증여세를 과세한다.

☞ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제46조(비과세되는 증여재산)

Q 42

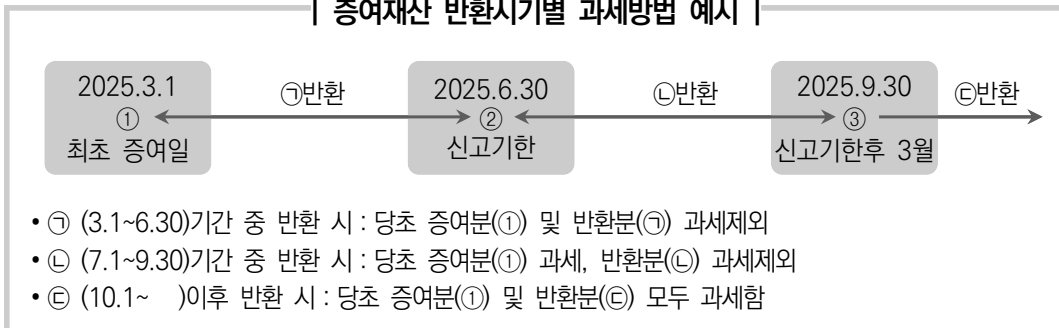
한국에서 증여받은 재산을 반환하는 경우 증여세가 과세되는가?

증여받은 재산을 당초 증여자에게 반환하는 경우 수증자(증여받은 자)가 결과적으로 무상 취득한 재산은 없지만, 증여재산의 반환과 재증여를 통해 증여세를 회피하는 사례를 방지하기 위하여 반환시기에 따라 당초 증여분 또는 반환분에 대한 증여세 과세문제가 다음과 같이 발생할 수 있다.

반환 또는 재증여시기	당초 증여분	반환 또는 재증여
증여세 신고기한 이내	과세제외	과세제외
신고기한 경과 후 3월 이내	과 세	과세제외
신고기한 경과 후 3월 후	과 세	과 세
금전(시기에 관계없음)	과 세	과 세

다만, 당초 증여등기에 실질적 원인무효의 사유가 있어 증여등기를 말소하는 경우 및 증여받은 재산을 상속인에게 유류분으로 반환하는 경우에는 그 반환시기에 관계없이 증여세를 과세하지 아니하며, 증여세가 과세된 경우에도 환급한다.

| 증여재산 반환시기별 과세방법 예시 |



🔗 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제4조(증여세 과세대상)

**Q 43****한국의 증여세는 어떻게 계산하는가?**

증여세는 수증자가 여러 증여자로부터 시기를 달리하여 증여를 받았을 때에는 각각 증여자와 수증자별로 구분한 후 증여시기별로 증여세액을 계산하는 것을 원칙으로 한다. 단, 분산증여를 통해 누진세율을 회피하는 것을 방지하기 위해 동일인으로부터 증여받은 재산가액이 1천만원 이상인 경우에는 합산하여 과세한다.

증여세 과세표준은 증여당시의 재산가액에 동일인(증여자가 직계존속인 경우에는 그 배우자가 증여한 것을 포함)으로부터 10년 이내에 증여받은 재산의 합계액이 1천만원 이상인 경우 종전 증여재산의 가액을 합산한 후, 여기에 증여재산공제를 하여 산출한다.

증여세 과세표준에 세율(10%~50%, 5단계 초과누진세율)을 적용하여 산출세액을 계산한다. 자녀가 아닌 손자, 외손자 등이 증여받은 경우에는 세대생략증여에 따른 30%(수증인이 미성년자이며 증여재산가액이 20억원 초과할 경우 40%) 할증과세를 한다.

동일인으로부터 10년 이내에 증여받은 재산의 가액을 합산하여 증여세를 산출한 경우에는 종전 증여 당시의 증여세 산출세액을 납부세액공제한다.

* 증여세 계산사례 : 거주자인 甲(미성년자 아님)이 여러 차례에 걸쳐 아버지와 어머니 및 배우자로부터 재산을 증여받은 경우 증여시점별 부담할 증여세액은 아래와 같이 계산한다.

증여일	증여자	증여 재산	합산 대상	과세 가액	증여 공제	과세 표준	산출 세액	납부세액 공제	납부할 세 액
20.2.20	아버지	3억원	-	3억원	0.5억원	2.5억원	0.4억원	-	0.4억원
21.6.20	어머니	5억원	3억원	8억원	0.5억원	7.5억원	1.65억원	0.4억원	1.25억원
22.4.20	배우자	10억원	-	10억원	6억원	4억원	0.7억원	-	0.7억원
23.4.20	아버지	2억원	8억원	10억원	0.5억원	9.5억원	2.25억원	1.65억원	0.6억원

* 아버지와 어머니는 동일인으로 보아 증여재산을 합산하여 증여세를 산출하고, 종전 증여 당시 증여세액 상당액을 납부세액공제한다.

📖 관계법령

• 상속세 및 증여세법 제47조(증여세 과세가액), 제55조(증여세 과세표준 및 과세최저한)

Q 44

한국의 증여세 세율은?

증여세는 다음과 같이 증여세 과세표준에 따라 5단계 초과누진세율 체계를 가지고 있다.

과 세 표 준	세율	누진공제
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
30억원 초과	50%	4억 6천만원

구체적인 증여세 산출세액 계산방법은 아래의 사례와 같다.

과세표준(사례)	산출세액의 계산
9천만원	9천만원 × 10% = 9백만원
3억원	3억원 × 20% - 누진공제 1천만원 = 5천만원
8억원	8억원 × 30% - 누진공제 6천만원 = 1억 8천만원
20억원	20억원 × 40% - 누진공제 1억 6천만원 = 6억 4천만원
100억원	100억원 × 50% - 누진공제 4억 6천만원 = 45억 4천만원

관계법령

- 상속세 및 증여세법 제56조(증여세 세율)

**Q 45**

비거주자가 증여를 받은 경우 증여재산공제를 받을 수 있는가?
거주자가 증여를 받은 경우 증여재산공제를 받을 수 있는가?

수증자(증여를 받은 자)가 비거주자인 경우에는 증여자가 거주자인지 비거주자인지에 관계 없이 증여재산공제를 받을 수 없다.

수증자가 거주자인 경우에는 증여자가 거주자인지 비거주자인지에 관계 없이 10년 동안 다음에 해당하는 금액을 공제받을 수 있다.

- (1) 배우자로부터 증여를 받는 경우 : 6억원
- (2) 직계존속(2010.1.1 이후 증여분부터 계부모자간 증여도 동일하게 적용)으로부터 증여를 받는 경우 : 5천만원(단, 증여받는 자가 미성년자*인 경우 2천만원), 혼인·출산의 경우 1억원(2024.1.1. 이후 증여분부터)

※ 직계비속으로부터 증여받는 경우 : 5천만원(2015.12.31. 이전에는 3천만원)

* 미성년자 : 만 19세 미만인 자

- (3) 배우자, 직계존비속을 제외한 4촌이내의 혈족, 3촌이내의 인척으로부터 증여를 받는 경우 : 1천만원(2015.12.31. 이전에는 5백만원)

* 혈족 : 혈연관계가 있는 친족으로 자연혈족과 법정혈족(양자)으로 구분된다.

* 인척 : 혼인으로 생기는 친족관계로 혈족의 배우자, 배우자의 혈족 등이다.

- (4) 타인(위에 해당하지 않는 자)으로부터 증여를 받는 경우 : 증여재산공제 없음

관련예규

- 거주자 및 비거주자인 미성년자 손자녀에게 현금을 증여하는 경우 증여세 과세표준 및 연대납부 의무 등(재산세과-534, 2011.11.11.)
- 증여재산공제는 거주자 신분으로 증여받은 재산에 한하여 적용되며 수증자가 증여자의 자녀가 아닌 직계비속인 경우에는 할증과세 하고 수증자가 증여일 현재 비거주자인 경우에는 증여자가 수증자와 연대하여 납부할 의무가 있는 것임

☞ 관계법령

- 상속세 및 증여세법 제53조(증여재산공제)

Q 46

한국의 증여세는 언제, 어디에, 어떻게 신고·납부하여야 하는가?

수증자(증여를 받은 자)는 증여일이 속하는 달의 말일로부터 3개월 이내에 관할 세무서에 증여세 과세표준을 신고하고, 세금을 납부하여야 한다. 증여세 신고납부기한은 거주자와 비거주자가 동일하다.

증여세를 신고하여야 할 관할 세무서는 수증자가 거주자인가 또는 비거주자인가에 따라 다음과 같다.

- (1) 수증자가 거주자인 경우 : 수증자의 주소지 관할 세무서. 단, 수증자의 주소지가 불분명한 경우에는 수증자의 거소지 관할 세무서
- (2) 수증자가 비거주자이거나 주소 또는 거소 불분명한 경우 : 증여자의 주소지 관할 세무서
- (3) 수증자와 증여자가 모두 비거주자이거나 주소 또는 거소가 불분명한 경우 : 증여재산 소재지 관할 세무서

증여세 납부방법은 일시 현금납부, 분납, 연부연납이 있다.

- (1) 분납 : 증여세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 2개월 이내에서 분납(나누어 납부하는 것)이 가능하다 다만, 연부연납세액은 분납을 할 수 없다.
- (2) 연부연납 : 증여세액이 2천만원을 초과하는 경우에는 담보를 제공하고 5년 이내의 기간 동안 연부연납이 가능하며, 연부연납세액에 대해서는 각 분할납부세액의 납부일 현재 국세기본법 시행령 §43의3②항에 따른 이자율에 해당하는 가산금(이자상당액)을 부담해야 한다.
- (3) 물납 : '16.1.1. 이후 증여분부터는 물납을 할 수 없다.

관계법령

- 상속세 및 증여세법 제6조(과세관할), 제68조(증여세 과세표준신고), 제70조(자진납부), 제71조(연부연납)

**Q 47**

한국 거주 부모가 중국 거주 자녀에게 한국 및 중국 내 재산을 증여하는 경우 한국 또는 중국에서 증여세가 과세되는가?

수증자가 거주자인 경우 증여재산 중 모든 재산(한국 및 중국에 소재하는 재산 모두)에 대하여 납세의무를 지며(무제한 납세의무), 수증자가 비거주자인 경우 증여재산 중 국내소재 재산에만 납세의무를 부담(제한 납세의무)하게 된다.

한국의 경우 수증자(증여를 받은 자)에게 증여세가 과세되며, 수증자가 거주자인 경우에는 한국과 중국에 소재하는 재산 모두에 대하여 한국에서 증여세를 과세하고, 수증자가 비거주자인 경우에는 증여재산 중 국내에 소재한 재산에만 증여세가 과세된다.

2017.1.1. 이후부터는 수증자가 비거주자인 경우에 국내소재 재산 뿐만 아니라 거주자로부터 국외에 있는 재산을 증여(증여자의 사망으로 인하여 효력이 발생하는 증여는 제외한다)받는 경우에도 증여자에게 증여세 납세의무가 있다. 다만, 수증자가 증여자의 특수관계인(친족)이 아닌 경우로서 해당재산에 대하여 외국의 법령에 따라 증여세(실질적으로 이와 같은 성질을 가지는 조세를 포함한다)가 부과되는 경우(세액을 면제받는 경우를 포함한다)에는 증여세 납부의무를 면제한다.

그리고, 거주자가 특수관계 있는 비거주자에게 중국내에 있는 재산을 증여하는 경우 수증자가 아닌 증여자에게 증여세를 과세하되, 중국 법령에 의해서 중국에서 증여세 혹은 이와 동일한 성질의 조세가 부과되는 경우에는 그 납부한 증여세에 상당하는 금액을 “외국납부세액”으로 공제한다(단, 중국 세법에는 증여세가 없음). 수증자가 비거주자인 경우에는 증여재산공제는 허용되지 않는다.

* 증여재산공제 : 부부간 증여의 경우 10년 동안 6억원, 직계존속으로부터 증여받는 경우 10년 동안 5천만원(단, 증여받는 자가 미성년자인 경우 10년 동안 2천만원), 직계비속으로부터 증여받는 경우 10년 동안 5천만원, 기타 친족으로부터 증여를 받는 경우 1천만원, 친족이 아닌 자로부터 증여를 받는 경우 증여재산공제 없음

Q 48

중국 거주 부모가 한국 거주 자녀에게 한국 및 중국내 재산을 증여하는 경우 한국 또는 중국에서 증여세가 과세되는가?

한국의 경우 수증자(증여를 받은 자)에게 증여세가 과세되며, 수증자가 거주자인 경우에는 한국 및 중국에 소재하는 재산 모두에 대하여 한국에서 증여세를 과세하고, 비거주자인 경우에는 증여재산이 국내에 소재한 경우 증여세가 과세된다.

따라서, 중국 거주 부모가 한국 거주 자녀에게 증여하는 경우 그 증여재산이 한국에 있든 중국에 있든 한국에서 증여세를 과세하며, 거주자가 비거주자로부터 증여받은 경우에도 증여재산공제는 허용된다.

* 증여재산공제 : 부부간 증여의 경우 10년 동안 6억원, 직계존속으로부터 증여받는 경우 10년 동안 5천만원(단, 증여받는 자가 미성년자인 경우 10년 동안 2천만원), 직계비속으로부터 증여받는 경우 10년 동안 5천만원, 기타 친족으로부터 증여를 받는 경우 1천만원, 친족이 아닌 자로부터 증여를 받는 경우 증여재산공제 없음



VI

한·중 간 금융정보 자동교환제도 및 한국의 해외금융계좌 신고제도 관련



VI

한·중 간 금융정보 자동교환제도 및 한국의 해외금융계좌 신고제도 관련

Q 49

대한민국 국민이 아닌 경우에도 한국 국세청에 금융정보를 통보하는지?

보고대상인(人)인지 여부는 국적이 아니라 상대국의 '조세목적상 거주자'인지 여부에 따라 결정한다.

따라서 한국 국적이 아닌 경우에도 한국의 세법상 거주자로 판단된다면 한국에 금융정보를 통보할 수 있으며, 마찬가지로 중국 국적이 아닌 경우에도 중국의 세법상 거주자로 판단된다면 중국에 금융정보를 통보할 수 있다.



Q 50

계좌를 해지한 경우에도 금융정보를 교환하는지?

각 국가의 과세당국은 금융계좌가 해지된 경우에도 해지연도의 다음연도 9월에 해지 금융정보를 교환한다.

예를 들어, 중국 거주자가 한국의 보고금융기관에 보유하는 금융계좌를 '24.8월에 해지한 경우 한국 보고금융기관은 '25.6월에 한국 국세청에 보고하고 한국 국세청은 해당 정보를 '25.9월까지 중국에 통보한다.

Q 51

금융기관에서 본인확인서와 증빙자료를 요청하는데 어떻게 작성하는가?

중국 거주자가 한국의 금융기관에 계좌를 보유하는 경우 또는 한국 거주자가 중국의 금융기관에 계좌를 보유하는 경우 계좌보유자가 보고대상인(人)인지 판단하기 위해 금융기관이 본인확인서와 증빙자료를 요청할 수 있다

본인확인서에는 영문성·명, 현재 거주 주소, 거주지국, 거주지국에서 발급한 납세자번호 등을 기재하고, 거주지국을 입증할 수 있는 증빙자료를 제출하여야 한다.

증빙자료는 공인된 정부단체가 발행하는 신분증명서, 거주자 증명서류 등을 말하며, 한국 거주자인 경우 주민등록증(재외국민용 제외), 법인등기부등본 등 아래 예시한 증빙자료를 제출할 수 있다.

| 증빙자료 예시 |

- (개인) 주민등록증(재외국민용 제외)·외국인등록증 등 주소가 기재된 공인된 정부단체가 발급한 자료, 국세청이 발급한 거주자 증명서, 거주자라는 이유로 납세한 사실을 확인할 수 있는 공인된 단체가 발급한 자료, 국내거소신고증 또는 국내거소신고 사실증명과 해당 거소에서 183일 이상 거주했음을 입증하는 출입국관리기록 등 증빙자료
- (법인 등 단체) 사업자등록증 등 본점이나 주사무소의 주소가 기재된 공인된 정부단체가 발급한 자료 등

납세자번호(TIN: Tax Identification Number)는 개별 국가에서 납세자를 식별하기 위해 부여한 고유번호 또는 이와 동일한 기능을 수행하는 번호를 의미한다.

한국의 납세자번호는 개인은 주민등록번호·외국인등록번호, 법인 등 단체는 사업자등록번호이며, 각 국가별 납세자번호는 OECD AEOI 포털에서 확인 가능하다.

* OECD AEOI 포털(<http://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers/>)

Q 52

교환한 금융정보는 어떻게 활용하는가?

교환 금융정보는 각 국가에서 자국 거주자의 해외금융재산 등과 관련한 소득에 대한 세금이나 재산 신고가 적정하게 이루어졌는지 검증하는데 활용하고 있으며, 검증 과정에서 다른 국가에 세금 신고내용이나 금융거래 내역 등을 요청*하기도 한다.

* 정보교환은 「조세조약」, 「다자간 조세행정공조 협약」, 「조세정보 교환협정」에 근거하여 특정 세무조사 및 거래와 관련하여 개별 납세자와 관련된 세금 신고내용, 금융거래 정보 등을 상대국가에 요청하거나 요청받는 제도이다. 한국과 중국도 조세조약에 따라 상대국가에서 개별 납세자의 정보를 요청하는 경우 해당 정보를 제공하고 있습니다.

검증 결과 세금이나 재산을 신고하지 않은 경우 가산세, 과태료, 형사처벌 등 세무상 불이익을 받을 수 있으므로, 거주지국 국내법에 따라 해외 소득·재산에 대해 성실히 신고할 것을 권장한다.

Q 53

재외국민은 어떤 경우에 해외금융계좌 신고의무가 있는가?

재외국민이라도 한국 거주자에 해당하고 해당연도의 매월 말일 중 어느 하루의 해외금융계좌 잔액의 합이 5억원을 초과하는 경우 해외금융계좌 신고의무가 발생한다.

다만, 재외국민의 경우 해당 신고대상 연도 종료일 1년 전부터 국내에 거소를 둔 기간의 합계가 183일(2025년 이후 보유분부터는 182일) 이하인 경우 신고의무가 면제된다.

- 재외국민 : 대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제2조 제1호)

거주자란 국내에 주소를 두거나, 183일 이상의 거소를 둔 개인을 말한다(소득세법 제1조의2).

여기에서 거소란 주소지 외의 장소 중 상당기간에 걸쳐 거주하는 장소로서 주소와 같이 밀접한 일반적 생활관계가 형성되지 아니한 장소를 의미하며 거주기간의 계산은 아래와 같이 한다.

- ① 국내에 거소를 둔 기간은 입국하는 날의 다음날부터 출국하는 날까지로 한다.
- ② 국내에 거소를 두고 있던 개인이 출국 후 다시 입국한 경우에 생계를 같이하는 가족의 거주지나 자산 소재지 등에 비추어 그 출국 목적이 명백하게 일시적인 것으로 인정되는 때에는 그 출국한 기간도 국내에 거소를 둔 기간으로 본다.
- ③ 국내에 거소를 둔 기간이 1과세기간 동안 183일 이상인 경우에는 국내에 183일 이상 거소를 둔 것으로 본다.

📖 관계법령

- 국제조세조정에 관한 법률 제54조(해외금융계좌 신고의무의 면제)
- 소득세법 제1조의2(정의), 소득세법시행령 제2조(주소와 거소의 판정), 제3조(해외현지법인등의 임직원 등에 대한 거주자 판정), 제4조(거주기간의 계산), 소득세법 기본통칙 2-2-1(주소 우선에 의한 거주자와 비거주자와의 구분)

**Q 54**

예금계좌, 주식계좌, 채권계좌, 파생상품계좌, 가상자산계좌 등 해외 금융계좌가 여러 개 있는데, 모든 해외금융계좌를 전부 신고해야 하는가?

신고대상 해외금융계좌의 범위는 예·적금 계좌 등 은행업무와 관련하여 개설한 계좌, 증권계좌, 파생상품계좌, 가상자산계좌, 그 밖에 금융거래를 위해 개설한 계좌로서 해외 금융회사와 금융거래를 위하여 해외금융회사등에 개설한 모든 계좌가 해당된다.

즉, 해외금융계좌에 보유하고 있는 현금, 상장주식(예탁증서포함), 상장채권, 집합투자 증권, 보험상품, 가상자산, 그밖에 모든 자산(비상장 주식·채권 등)을 신고하여야 한다.

다만, 가상자산계좌의 경우 2022.1.1. 이후 신고의무 발생분에 대하여 적용하며, 2023.6월 처음 신고 대상이 된다.

⚖️ 관계법령

- 국제조세조정에 관한 법률 제52조 및 제53조(해외금융계좌의 신고)
- 국제조세조정에 관한 법률 시행령 제92조(해외금융계좌의 신고등)

Q 55

한국 법인의 해외자회사가 보유하고 있는 해외금융계좌도 신고대상이 되는가?

국내 모회사가 해외 자회사 명의의 계좌를 사실상 관리하고 있는 실질적 소유자*인 경우 해외 자회사에 대한 지분율과 해외 자회사가 조세조약 체결국에 소재하는지 여부에 상관없이 국내 모회사는 해외 자회사의 계좌도 신고해야 한다.

* 해당 계좌의 명의와는 관계없이 해당 해외금융계좌와 관련한 거래에서 경제적 위험을 부담하거나 이자·배당 등의 수익을 받거나 해당 계좌를 처분할 권한을 가지는 등 해당 계좌를 사실상 관리하는 자

- 다만, 국내 모회사가 해외 자회사 명의의 계좌에 대한 실질적 소유자가 아닌 경우에도 국내 모회사가 해외 자회사의 지분을 직·간접으로 100% 소유하고 있는 경우 실질적 소유자로 간주하며, 그 해외 자회사가 조세조약 미체결국가에 소재하고 있는 경우 국내 모회사는 해외 자회사 명의의 해외금융계좌를 신고하여야 한다.

**※ 해외자회사의 해외금융계좌 실질적 소유자 관련 최근 대법원 판례
(대법원 2019도11381, 2020.3.12.)**

완전모회사와 완전자회사는 독립적인 법인격을 가지는 것이 사실이나, 완전모회사는 그 내부 의사결정 등을 통해 완전자회사를 직접 지배·관리하게 되고, 실제로 다수의 해외법인 소유 해외금융계좌들이 완전모회사의 자금은닉 등을 위한 목적으로 이용되고 있는 실정으로…(중략)… 정부가 팔호규정을 추가한 취지도 현지 보유 해외금융계좌에 대해 내국법인이 해외지점을 개설한 경우는 신고의무를 부담하는 반면, 해외에 완전자회사를 설립한 경우는 신고의무를 부담하지 않도록 한 것이 형평에 반하기 때문…(중략)… 완전자회사를 통해 해외금융계좌를 사실상 관리하는 완전모회사를 실질적 소유자로 보아 신고의무를 부담시킬 필요성이 인정된다.



VII

중국의 증치세 관련



VII

중국의 증치세 관련

Q 56

“중국경내의 개인 또는 기업이 중국 경외의 개인 또는 기업에게 연구개발서비스를 제공하였으며, 상기 서비스가 중국 경외에서 소비된 경우, 증치세 납부 대상인지 ?

중국 증치세 관련 규정에 따르면, 중국 내 단위 또는 개인이 국외 단위에 제공하고, 그 서비스가 완전히 국외에서 소비되는 일부 서비스와 무형자산 양도에 대해서는 영세율이 적용된다. 영세율이 적용될 수 있는 주요 서비스는 다음과 같다.

- ① 연구개발서비스
- ② 계약에너지관리서비스
- ③ 설계서비스
- ④ 방송·영화·tv 프로그램 제작 및 배급서비스
- ⑤ 소프트웨어서비스
- ⑥ 회로설계 및 테스트서비스
- ⑦ 정보시스템서비스
- ⑧ 업무프로세스관리서비스
- ⑨ 역외 아웃소싱서비스
- ⑩ 경외 단위에 양도하고 완전히 경외에서 사용되는 기술
- ⑪ 국제운송서비스·항공우주운송서비스·대외수리수선서비스

따라서 중국 내 기업이나 개인이 국외 고객에게 연구개발서비스를 제공하고, 그 서비스가 중국 밖에서 실제로 소비되는 경우에는 증치세 영세율 적용 대상이 될 수 있다. 이 경우 적용 세율이 0%이므로 납부할 증치세는 발생하지 않는다.

📖 관계법령

- 〈증치세법 실시조례〉 제9조
- 〈수출업무 증치세·소비세 정책 공고〉(재정부·세무총국 공고 2026년 제11호)



Q 57

2018년 4월 30일 전에 취득한 건물을 임대하여 발생한 임대료 수입에 대하여, 증치세 일반납세자가 간이계세방법을 적용하여 증치세를 납부할 경우 매입세액 공제가 가능한지?

일반납세자가 2018년 4월 30일 전에 취득한 건물을 임대할 경우에는 일반계세방법과 간이계세방법 중 하나를 선택하여 적용할 수 있다.

일반계세방법은 매입세액에서 매출세액을 공제하여 그 차액을 납부할 세액으로 하는 것을 말하고, 간이계세방법은 매입세액 공제가 불가하며 매출액에 징수율을 곱한 값을 납부세액으로 하는 것을 말한다. 대신에 일반계세방법에 적용되는 세율은 간이계세방법에 적용되는 세율보다 높다.

따라서 간이계세방법을 적용할 경우, 일반납세자라 하더라도 매입세액은 공제받을 수 없다.

여기서 건물 임대의 경우 일반계세방법에 적용되는 세율은 9%이고, 간이계세방법에 적용되는 세율은 5%이다.

📖 관계법령

- <영업세의 증치세 전환 시범을 전면적으로 실시함에 관한 통지>(재세[2016]36호)
첨부2 영업세의 증치세 전환 시범 관련 사항에 대한 규정 제1조 9항

Q 58

일반납세자와 소규모납세자의 기준은 무엇인지?
각각의 장단점은 무엇인지?

(1) 일반납세자와 소규모납세자의 기준

기준	일반납세자	소규모납세자
연간 매출액 기준	• 업종 구분 없이 500만원 초과 • 세무신고 매출액, 조사조정 매출액, 납세 평가조정 매출액 포함	• 업종 구분 없이 500만원 이하 (500만원 포함) • 세무신고 매출액, 조사조정 매출액, 납세 평가조정 매출액 포함
기타 기준	• 매출액 기준 미달, 단 회계결산이 온전하고 정확한 세무자료의 제공이 가능할 경우	• 개인(자연인) • 소규모납세자를 선택하여 납세하길 원하는 납세자

(2) 일반납세자와 소규모납세자의 장단점

구분	장점	단점
일반납세자	• 매입증치세 공제 가능, 초과부분 이월공제 가능 • 수출화물 증치세 퇴세 가능 • 증치세전용세금계산서 발행 가능	• 세율이 높기 때문에 어느 정도의 매입세액이 발생하지 않을 경우(매출총이익이 높을 경우) 세액이 큼 • 납세신고절차가 소규모납세자보다 복잡함
소규모납세자	• 저세율(3%) • 제품 구매 시 지불한 증치세는 제품 원가로 들어가기 때문에 소득세 과세표준이 낮음	• 매입증치세 공제 불가 • 수출재화 증치세 퇴세 불가 • 자체적으로 증치세전용세금계산서 발행 불가, 세무국에 대리발행 신청해야 함 (숙박업, 검증자문업, 건축업, 공업, 정보 전송 및 소프트웨어와 정보기술 서비스업, 임대 및 비즈니스서비스업, 과학연구기술 서비스, 생활서비스와 수리 및 기타 서비스업 종사자는 자체 발행 가능)

관계법령

- 증치세법 제 9조
- 증치세법 실시조례 제 36조, 43조
- <증치세 소규모납세자 기준 통일에 관한 통지>(재세[2018]33호) 제1조
- <소규모납세자 증치세전용세금계산서 자체 발행 시범지역 확대 등 사항에 대한 공고> (국가세무총국공고 2019년 제8호)

**Q 59****적자 세금계산서를 어떻게 발행하는지?**

증치세 일반납세자는 증치세 전용세금계산서를 발행한 후 반품, 세금계산서 발행 오류, 과세대상 서비스 종료, 매출에누리 발생 등 정황이 발생하였을 경우 세금계산서를 폐기할 수 없는 경우를 제외하고는 다음의 절차에 따라 적자세금계산서를 발행할 수 있다.

증치세 세금계산서 관리시스템에서 “적자 전용세금계산서 발행 정보표”(이하 “정보표”라 함) 작성 및 업로드

관할 세무국에서 납세자가 업로드한 “정보표” 검사 통과 후 “적자세금계산서 정보표 번호”가 기재된 “정보표” 생성

판매자가 세무국에서 생성한 “정보표”에 따라 적자 전용 세금계산서 발행

**“정보표” 작성 및 업로드 방법**

“정보표”작성자	매입세액 공제신고 여부	작성사항상세
구매자	기신고	1) 시스템에서 “정보표” 작성 2) 대응되는 흑자 전용세금계산서 정보는 기재 안함 3) “정보표” 상의 증치세 세액에 따라 당기 매입세액 잠정 전출 4) 판매자가 발급한 적자 전용세금계산서 취득 후, “정보표”와 함께 증빙으로 사용
구매자	신고하지 않았으나, 계산서페이지와 공제 페이지를 반환할 수 없는 경우	상기 2)번의 흑자 전용세금계산서 정보 기재, 나머지 부분은 상동.
판매자	판매자가 구매자에게 전용세금계산서를 교부하지 않았거나, 구매자가 공제신고에 사용하지 않고 계산서페이지와 공제페이지를 반환한 경우	1) 시스템에서 “정보표” 작성 2) 대응되는 흑자 전용세금계산서 정보 기재

**관계법령**

• <적자 증치세세금계산서 발급 관련 문제에 대한 공고>(국가세무총국공고 2016년 제47조)

Q 60

해외로 기술지원 서비스비용 지불 시, 송금금액이 5만불 이하면 증치세를 원천징수하지 않아도 되는지?

중국 경내 기업이 해외 기업으로부터 기술지원 서비스를 제공받고 기술지원 서비스비용을 지불할 경우, 송금 금액과 상관없이 대금지급인이 증치세를 원천징수해야 한다. 기술서비스의 경우 6%의 세율을 적용하며, 매회지급 또는 만기지급 시 지급대금 또는 만기지급대금에서 원천징수한다.

상기 문제가 제기된 이유는, 건당 USD 50,000 이하의 금액을 해외로 지불할 경우 은행에 관련 세액납부증빙의 제출 없이도 결제를 처리할 수 있지만, 건당 USD 50,000를 초과하는 지불의 경우 중국의 지급인 관할 세무기관에 세무신고(공장을 날인한 계약서 또는 관련 거래증빙의 복사본 및 〈서비스무역 등 항목 대외지불 세무등록표〉, 〈서비스무역 등 항목 대외지불 세무사항통지서〉 제출)를 하고 세무기관의 승인을 득한 신고서류를 지불은행에 제출하여야 송금이 가능하기 때문에, 건당 USD 50,000 이하의 금액을 해외로 지불할 경우에는 증치세를 원천징수하지 않아도 된다고 여기는 경우가 많기 때문이다. 지급인은 세무신고를 하는 과정에서 업무 관련 세금을 대리납부하여야 한다.

🔗 관계법령

- 증치세법 제15조
- 〈영업세의 증치세 전환 시범을 전면적으로 실시함에 관한 통지〉(재세[2016]36호) 제1조 및 제10조
- 〈서비스무역 등 항목 대외지불 세무등록 관련 문제에 대한 공고〉(국가세무총국공고 2013년 제40호) 제1조 및 제2조

**Q 61****총공사와 분공사간의 증치세 이슈**

총공사인 A사는 천진에 소재하고 주로 생산, 창고관리, 판매 등 기능을 수행하고 A사의 분공사인 B사는 북경에 소재하고 주로 재무관리, 시장조사와 판매 등 기능을 수행하고 있다. B사는 독립적으로 장부를 기록하지 않고 A사에서 B사의 총공사와 분공사를 통합하여 장부를 기록(“통합결산”)하고 있다. 고객과의 거래 시 A사와 고객이 계약을 체결하고 A사가 고객에게 증치세세금계산서를 발행하며 A사가 고객으로부터 대금을 수취한다. 이때 B사는 소재지역인 북경에서 증치세를 납부해야 하는가?

2개 이상의 분공사를 운영하여 “통합결산”을 하는 납세자가 재화를 총공사에서 분공사로 이송하여 “판매할” 경우, 분공사와 총공사가 동일한 시에 소재하는 상황을 제외하고는 간주매출로 처리하여 증치세를 납부해야 한다. 여기서 말하는 “판매할 경우”란 다음 중 하나를 의미한다.

- (1) 재화를 이송받는 분공사가 구매자에게 증치세세금계산서를 발행하는 경우
- (2) 구매자로부터 대금을 수취하는 경우

따라서 B사는 북경에서 증치세 납부의무가 발생하지 않는다.

다만, 분공사의 증치세를 소재지역이 아닌 총공사에서 통합하여 납부할 경우 관할 세무기관의 사전 승인을 받아야 하는 것에 주의해야 한다. 또한 통합결산을 하는 분공사가 실제 소재지역에서 고객개발, 연구개발 또는 고객과의 계약 체결권을 행사할 수 있는 경우에는 독립주체로 간주하여 소재지 관할 세무국에서 증치세를 추징할 수 있는 위험이 존재한다.

📖 관계법령

- 〈증치세집행조례실시세칙〉 제4조 3항
- 〈기업의 소속기간간 화물이송에 대한 증치세 징수에 대한 통지〉(국세발[1998]137호)
- 〈증치세집행조례〉 제22조 1항

Q 62

도매업을 영위하고 있으며, 분기별로 증치세를 신고 납부하고 있는 일반납세자인데, 최근 2분기 매출 부진으로 매입세액이 매출세액을 각각 40만원 80만원 초과 했다면, 이월매입세액은 환급받을 수 있는가?

증치세법 제 21조는 해당 기간의 매입세액이 매출세액을 초과하는 경우, 납세자가 국무원 규정에 따라 초과분을 차기로 이월하여 계속 공제하거나 환급을 신청할 수 있다고 규정하고 있다. 이에 따라 재정부·세무총국의 《증치세 기말유보세액 환급정책 관련 공고》(2025년 제7호)는 관련 환급 요건과 절차를 구체화하고 있다.

제7호 공고는 환급을 신청하기 위하여 두가지 조건을 제시하고 있으며, 그 조건은 다음과 같다.

(1) 기본조건

- 납세·납부 신용 등급이 A급 또는 B급일 것
- 환급 신청 전 36개월 이내에 이월세액 또는 수출퇴세 관련 사기 또는 증치세 전용 세금계산서 허위 발행 사실이 없을 것
- 환급 신청 전 36개월 이내에 탈세로 인해 세무기관으로부터 2회 이상의 처벌을 받은 사실이 없을 것
- 2019년 4월 1일 이후 증치세 즉시 환급(即征即退), 선징후반(先征后返/退) 정책을 적용받은 사실이 없을 것

(2) 업종 및 이월매입세액 규모조건

구분	해당 업종	환급 조건	환급 비율
제 1 류	제조업, 과학연구 및 기술서비스업, 소프트웨어 및 정보기술서비스업, 생태보호 및 환경관리업	• 업종자격 요건 충족 시	매월(按月) 전액(100%)
제 2 류	부동산 개발경영업	• 업종자격 요건 충족 • 신청 전 연속 6개월의 기말 신규 증가 유보세액이 모두 0보다 클 것 • 제6개월째 기말 신규 증가 유보세액이 50만 위안 이상일 것	신규 유보세액의 60%
제 3 류	기타 일반 납세자	• 신청 전 연속 6개월의 기말 신규 증가 유보세액이 모두 0보다 클 것 • 6개월째 기말유보세액이 기준 유보세액보다 50만 위안 위안 이상일 것	신규 증가 유보세액 중 • 1억 위안 이하 부분은 매입구성비율×60%, • 1억 위안 초과 부분은 매입구성비율×30%

상기 규정을 고려할 경우, 도매업은 제3류에 해당되며, 2분기 연속 매입세액이 매출세액을 초과 하며, 2분기의 초과액이 50만원 이상이므로, 환급신청이 가능하며, 환급액은 80만원의 60%인 48만원임.

관계법령

- 증치세법 21조
- 이월매입세액 환급정책 완화에 대한 공고 (2025) (재세 [2025] 7호)

Q 63

화재로 인하여 발생한 재고 손실에 대하여 매입세액을 불공제 처리해야 하는지?

증치세법 제 22조 3항 및 증치세법 실시조례 제19조에 의거, 아래 항목의 매입세액은 매출세액에서 공제할 수 없다.

- (1) 비정상손실의 구매화물 및 그와 관련된 가공수리수선서비스와 교통운송서비스
- (2) 비정상손실의 재공품, 완성품에 소모된 구매화물(고정자산 불포함), 가공수리수선 서비스와 교통운송서비스
- (3) 비정상손실의 부동산 및 해당 부동산에 소모된 구매화물과 건축서비스
- (4) 비정상손실의 부동산 건설중 공정에 소모된 구매화물과 건축서비스. 부동산 건설중 공정은 납세인의 부동산 신축, 개축, 증축, 수선, 장식을 포함한다. 여기서 말하는 비정상손실은, 관리부실로 인하여 초래된 화물의 도난, 분실, 부패·변질 및 법률·법규 위반으로 인하여 화물 또는 부동산이 법에 따라 몰수, 소각, 철거된 등 상황을 가리킨다. 화재의 경우 사람이 통제할 수 없는 부분으로 자연재해에 속하기 때문에 상기 비정상손실에 속하지 않는다. 따라서 화재로 인한 재고손실에 대한 매입세액은 불공제 처리할 필요가 없다.

🔗 관계법령

- 〈증치세법〉 제22조 3항
- 〈증치세법 실시세칙〉 제19조

**Q 64**

장기사용 목적으로 7백만원 상당의 생산설비자산과 백만원 상당의 운송 설비를 구매 후, 상기 생산설비로 생산한 제품의 20%는 면세로 판매되었으며, 운송설비의 40% 는 직원 복리를 위해 사용하였다면, 취득시 및 연도말 증치세 신고 납부 방법은 ?

일반납세인이 취득한 고정자산, 무형자산 또는 부동산(이하 장기자산이라 통칭함)을 일반과세방식이 적용되는 과세항목에 사용함과 동시에 간이과세방식이 적용되는 과세항목, 면세항목, 매입세액 공제가 불가능한 비과세 거래, 단체복리 또는 개인소비(이하 5류 공제불가항목이라 통칭함)에도 사용할 경우, 해당 자산은 혼합용도에 사용된 장기자산에 해당하며, 그에 대응하는 매입세액은 공제는 아래 규정에 따라 처리한다.

- (1) 취득가액이 500만원안을 초과하지 않는 단일항목 장기자산은, 대응하는 매입세액을 매출세액에서 전액 공제할 수 있다.
- (2) 취득가액이 500만 위안을 초과하는 단일 장기자산의 경우, 취득 시에 우선 매입세액을 전액 공제하고, 이후 해당 자산이 혼합용도로 사용되는 기간에는 조정연한에 근거하여 5류 공제불가항목에 대응하는 불공제 매입세액을 산정하여 매년 조정한다.

따라서, 생산설비의 경우, 구매시에 관련 매입세액을 전액 공제하고, 연도말에 해당기간 감가상각비의 20%에 해당하는 금액을 불공제 한다. 반면에, 운송설비의 경우, 5백만원을 초과하지 않기 때문에, 취득시 관련 매입세액을 전액 공제하고 후속 조정은 하지 않는다.

🔗 관계법령

• 〈증치세법 실시 조례 제 25조〉

Q 65**임차 사무실에 대한 인테리어비용의 매입세액은 전액 공제 가능한지?**

우선, 사무실 임차 시 발생한 임대료에 대한 매입세액은 용도에 따라 전액 공제 가능한 경우가 있고 불가한 경우가 있다.

1. 매입세액 전액 공제가 가능한 경우

임차한 사무실을 아래 두 가지 항목 중 어느 하나에 해당하는 경우에 사용하는 경우 사무실 임대료에 대한 매입세액은 전액 공제 가능하다.

- (1) 일반계세방법을 적용하여 증치세를 계산하는 항목에 사용
- (2) 일반계세방법을 적용하여 증치세를 계산하는 항목에 사용하는 동시에 간이계세방법을 적용하여 증치세를 계산하는 항목 또는 증치세 면세항목 또는 단체복리나 개인소비에 사용하는 경우

2. 매입세액 공제가 불가한 경우

임차한 사무실을 간이계세방법을 적용하여 증치세를 계산하는 항목 또는 증치세 면세항목 또는 단체복리나 개인소비에만 전적으로 사용하는 경우 임대료의 매입세액은 공제 불가하다.

그러나 임차한 사무실의 인테리어비용의 경우, 임대료와 달리 상기 1의 (2)에 해당하는 경우라고 할지도 매입세액을 전액 공제할 수 없으며, 임대 사무실을 일반계세방법을 적용하여 증치세를 계산하는 항목의 매출액이 전체 매출액에 차지하는 비중만큼만 공제할 수 있다.

☞ 관계법령

- <임차고정자산 매입세액 공제 등 증치세 정책에 대한 통지(2017)>(재세[2017]90호)
- <영업세의 증치세 전환 시범을 전면적으로 실시함에 관한 통지>(재세[2016]36호)

**Q 66**

고객회사의 상품 구매수량 또는 구매금액에 따라 고객회사에 이윤을 반환하는 경우 어떻게 세금계산서를 발행하는지?

판매를 장려하고 촉진하기 위하여, 상품 판매가 이루어진 뒤 상품 공급업체가 고객회사에게 거래 수량 또는 매출액에 근거하여 부여하는 가격우대 또는 보상 행위에 대하여, 상품 공급업체는 고객회사에 관련 규정에 따라 적자(-)증치세전용세금계산서를 발행할 수 있다.

이 때, 고객회사는 상품을 구매하고 구매 수량 또는 구매액에 따른 보상을 받은 자로서, 상품 공급업체로부터 받은 각종 보상 수입에 대해서는 증치세 매입세액을 전출하여야 한다.

☞ 관계법령

- 〈상업기업이 화물공급업체로부터 수취한 일부 비용의 유전세 징수에 대한 통지〉
(국세발[2004]136호)
- 〈납세인의 할인행위 관련 적자(-)증치세전용세금계산서 발급 문제에 대한 통지〉
(국세함[2006]1279호)

Q 67

면세정책을 신청한 내료가공 생산기업이 중국내에서 부자재를 구매하고 취득한 증치세 전용세금계산서상의 매입세액은 수출시 퇴세 받을 수 있는지?

증치세잠행조례에 의거, 조건에 부합하는 아래 수출화물용역(예시)는, 증치세 면세정책을 적용받을 수 있다.

- (1) 내료가공 재수출화물
- (2) 증치세 소규모 납세인이 수출한 화물
- (3) 특수구역내 기업이 수출한 특수구역 내 화물
- (4) 특수구역내 기업이 경외의 단위 또는 개인에게 제공하는 가공수리수선 용역
- (5) 동일한 특수구역, 상이한 특수구역내 기업 간에 판매한 특수구역내 화물

한편, 면세정책이라 함은, 수출단계의 증치세는 면제하나, 전단계에 포함된 매입세액은 환급하지 않는 정책으로, 상기 수출화물용역은 퇴세 적용을 받을 수 없다. 즉, 수출가공비 전액에 대해서 증치세 면제를 받을 수 있는 반면, 부자재 구매시 납부한 증치세 매입세액은 환급받을 수 없다.

🔗 관계법령

- 〈증치세잠행조례〉 제15조
- 〈国家税务总局2012年第24号公告(출구화물노동증치세 소비세관리방법)〉

**Q 68****증치세 소규모납세자의 경우 과세 매출액 1% 징수율 적용이 가능한지?**

연간 증치세 과세 매출액 500만원 이하이며, 증치세 일반납세인 자격을 신청하지 않은 증치세 소규모납세자는 3% 징수율을 적용하는 과세 매출액에 대해 1% 징수율로 감면하여 증치세를 징수할 수 있다.

예시로, 모 요식업 기업은 월 단위로 신고하는 증치세 소규모납세자로서 2023년 8월 5일 고객에게 3% 징수율을 적용하는 증치세 일반세금계산서(2만원)를 발급하였고, 8월 실제 월매출액은 15만원으로, 3% 징수율을 적용하는 매출액 규모이며 회사의 고객은 모두 개인이므로 이미 발급한 세금계산서를 회수하는 데 실무적으로 어려움이 있다.

이 경우 3% 징수율을 적용하는 매출액에 대해 1% 징수율로 감면하여 증치세를 징수하는 정책을 적용받을 수 있는지 살펴보면, 해당 요식업 기업의 경우 3% 징수율을 적용하는 매출액은 15만원으로 납세신고 시 직접 세금감면신고를 통해 3% 징수율을 적용하는 매출액에 대해 1% 징수율로 감면하여 증치세를 징수하는 정책을 적용할 수 있다. 납세자의 세무처리 부담을 줄이기 위해 기 발급된 3% 징수율을 적용하는 증치세 보통 세금계산서에 대해 더이상 폐기하거나 변경 발행할 것을 요구하지 않는다.

다만, 주의해야 할 점은 <중화인민공화국 세금계산서 관리방법> 등 관련 규정에 따라 납세자는 사실대로 세금계산서를 발급해야 하므로 향후 3% 징수율을 적용하는 매출액에 대해 1% 징수율로 감면하여 증치세를 징수하는 정책을 적용받는 경우 1% 징수율에 따라 세금계산서를 발급해야 한다.

📖 관계법령

- <소규모납세자의 증치세 감면정책에 관한 재정부 세무총국공고>(2023년 제19호) 제2조 규정
- <소규모 납세자의 증치세 감면 등 정책에 관한 징수 및 관리에 관한 공고>(2023년 제1호) 제5조 규정

Q 69

증치세 소규모납세자, 소형저이윤기업 및 개인사업자의 '6세금 2부가세' 50% 감면징수 정책은 다른 기타 우대 정책과 중복 적용 받을 수 있는지?

증치세 소규모납세자, 소형저이윤기업 및 개인사업자가 법에 따라 자원세(수자원세 제외), 도시유지건설세, 방산세, 도시토지사용세, 인화세(증권거래 인화세 제외), 경작지 점용세, 교육비부가 및 지방교육비부가 등 기타 우대정책을 이미 적용하고 있는 경우 해당 우대정책을 중복 적용할 수 있다.

이에 대한 예시는 다음과 같다.

갑(甲)기업은 소형저이윤기업으로서 <재정부, 세무총국의 물류기업 대종상품 창고저장 시설용지에 대한 도시토지사용세 우대정책 계속 시행에 관한 공고>(2023년 제5호, 이하 5호 공고)에 규정한 '물류기업' 조건을 충족하며 현지 도시토지사용세 기준은 20위안/㎡, 해당 기업이 보유한 상품 창고보관시설의 용지면적은 10,000㎡으로 5호 공고에 따라 도시토지사용세를 50% 감면받을 수 있는 경우, 갑(甲)기업이 '6세금 2부가세' 50% 감면징수 우대정책을 중복으로 적용받을 수 있는지, 있다면 연간 과세액에 대해 알아보면

<재정부, 세무총국의 소형저이윤기업과 개인사업자의 발전 진일보 지원 관련 세금정책에 관한 공고> (2023년 제12호) 제4조 규정에 따르면 증치세 소규모납세자, 소형저이윤기업 및 개인사업자가 법에 따라 기타 우대정책을 적용받고 있는 경우 '6세금 2부가세'의 50% 감면징수 우대정책을 중복으로 적용받을 수 있으므로

납세신고 시 갑(甲)기업은 물류기업의 상품 창고저장시설용지에 대한 도시토지사용세 우대정책을 먼저 적용받고 감면된 금액에 따라 '6세금 2부가세' 우대정책을 적용받을 수 있으며, 두 가지 우대정책을 중복으로 적용 및 감면 받은 후의 과세금액은 $20 \times 10,000 \times 50\% \times 50\% = 5,000$ 위안이다.

🔗 관계법령

- <소형저이윤기업과 개인사업자의 발전 진일보 지원 관련 세금정책에 관한 공고>(2023년 제12호) 제4조



VIII

중국의 개인소득세 관련



VIII

중국의 개인소득세 관련

Q 70

중국에서의 세무상 거주자 판정은 어떻게 하며, 거주자와 비거주자에 대한 과세는 어떤 차이가 있는지?

중국의 세무상 거주자란 중국 국내에 주소를 두고 있거나, 주소는 없지만 중국내에 183일 이상을 거주한 개인을 의미하며, 원칙적으로 거주자는 국내외원천소득에 대해서 중국내 납세의무를 부담하며, 비거주자의 경우, 국내원천소득에 대해서만 납세의무를 부담한다.

납세인이 중국 경내에 주소가 있다 함은, 호적·가정·경제이익관계 등 원인으로, 중국 경내에 ‘습관성거주’하는 것을 말한다. 상기 판정규칙 가운데, ‘호적, 가정, 경제이익관계’는 주소 유무를 판정하는 필요조건이며, ‘습관성거주’는 주소 유무를 판정하는 충분조건이다. 실무에서는, 일반적으로 납세인의 ‘호적, 가정, 경제이익관계’ 등 구체상황에 근거하여, ‘습관성거주’ 상태에 속하는지를 복합적으로 판정한다. 여기에서 습관성거주는, 정착의 개념에 해당되며, 개인이 비교적 긴 시간 동안, 상대적으로 한 곳에서 안정적으로 거주하는 것을 의미한다. 즉, 학습·취업·귀성·관광 등 원인으로 비록 경내에 거주하지만, 이 같은 원인이 제거된 후에는 경외로 돌아가 거주하려 한다면, 경내 습관성거주에 해당되지 않는다.

한편, 중국내 주소가 없고 90일 미만 거주한 비거주자의 경우, 체류기간 및 지급주체에 따라 중국내 근무기간에 해당하는 소득만 과세하며, 90일 초과 및 183일 미만 체류자의 경우, 지급주체와 상관없이, 국내원천소득에 대해서 경내근무기간에 해당하는 소득에 대해서 과세한다.

또한, 주소지가 없는 개인이, 이전 6년 연속기간 동안(2019년 이전은 5년 연속기간), 매년 누적 183일 이상을 중국에 거주하지 않았거나, 연속 30일 이상의 기간을 경외에 체류한 적이 있는 경우에는, 경외 원천소득에 대해서는 개인소득세를 납부하지 않아도 된다.



구분	체류기간	국내 원천소득		국외 원천소득	
		국내고용주가 지급	국외고용주가 지급	국내고용주가 지급	국외고용주가 지급
중국내 주소가 있음	n/a	과세	과세	과세	과세
중국내 주소가 없음	1일~182일	경내근무기간에 대한 소득만 과세*	비과세*	비과세	비과세
	183일~6년	과세	과세	과세	비과세
	6년 이상	과세	과세	과세	과세

* 중국국내법에 따르면, 91일 이상 체류한 경우, 국외고용주가 지급하는 소득에 대해서도 과세하나, 한중조세협약에 따라, 중국내 체류기간이 183일 미만일 경우, 고정사업장을 형성하지 않는 한, 국외고용주가 지급하는 소득에 대해서 과세를 면제하고 있다

한편, 체류기간의 계산시 출국일과 입국일을 제외한다. 예를 들면, 홍콩에 거주하는 직원이 심천에 매주 월요일에 출근하여, 금요일까지 체류한 후, 금요일에 홍콩으로 돌아간다고 할 경우, 상기 직원의 중국내 체류기간은 매주 화요일에서 목요일까지 3일간이며, 52주간 3일씩 체류한 것으로 보아 156일이 된다.

Q 71

중국에서 근무하거나 체류중인 외국인에 대해서는 어떤 혜택이 있는지?

중국 경내에 근무 중인 외국인의 경우 아래와 같이 세 가지 방법 중 하나에 따라 개인소득세를 신고 납부하여야 한다. 첫 번째는 세수상 거주자인지(주소가 있거나 183일 이상 초과거주자) 비거주자인지에 따라 구분되며, 두 번째, 세수상 거주자인 경우 아래 표1에 나열된 조건에 부합하는 항목에 대한 면세혜택을 향유할 것인지(아래 방법 2), 아니면 아래 표2의 신개인소득세법의 특별부가공제를 향유할 것인지(아래 방법 3) 선택하여 신고할 수 있다. 단, 상기 선택은 2023년까지 유효하며, 2024년 1월부터는 외국인의 주택 수당, 언어 교육비, 자녀교육비 등 면세 혜택을 적용받을 수 없으며, 특별부가공제를 적용하는 종합과세제도로 신고납부해야 한다.

한편, 세수상 비거주자는 특별부가공제를 적용할 수 없으며, 외국인 면세혜택을 신청할 수 있다.

- (1) 방법 1 : 세수상 비거주자로 신고 후 외국인 개인소득세 면세 혜택 신청
(적용 가능한 경우)
- (2) 방법 2 : 세수상 거주자로 신고 후 외국인 개인소득세 면세 혜택 신청
(적용 가능한 경우)
- (3) 방법 3: 세수상 거주자로 신고 후 특별부가공제 신청(적용 가능한 경우)

 표 1. 외국인에 대한 비과세 항목

구분	비과세대상	비 고
1	주택보조, 식대보조, 세탁비용	처음 해당 보조금을 취득하거나, 보조금액과 지급방식에 변동이 있는 월의 익월 급여에 대한 개인소득세 신고 시 함께 신고
2	이사비용	외상투자기업과 외국기업의 중국 경내기구와 장소에서 이사비용 명목으로 매월 혹은 정기적으로 외국국적 직원에게 지급하는 비용은 급여소득에 포함되며, 개인소득세를 징수함
3	언어교육비와 자녀교육비	외국국적 직원 본인의 언어교육비만 해당됨
4	중국 경내 혹은 해외 출장비용	출장 시, 교통비, 숙박비용의 세금계산서와 기업의 출장 관련 자료를 제공하여 세무기관의 확인을 거친 후 면세 가능
5	고국 방문 비용	외국국적 직원 본인의 고국 방문 교통비용에 대해서 면세 가능

**표 2. 특별부가항목 공제**

구분	비과세대상	비 고
1	자녀교육비	매월 매 자녀에 대하여 월 1,000위안 정액으로 공제 가능
2	계속 교육비	납세인의 중국 국내에서의 학력 교육 지출이 발생할 경우 월 400위안 기준 정액 공제
3	중병 의료비	1개 과세 연도에 기본 의료보험 관련 비용 지출에 대하여 의료보험 보상 후 개인이 부담하는 금액이 15,000위안 이상일 경우 연말 정산시 80,000위안 한도내에서 실제 발생금액에 따라 공제 가능
4	주택 대출 이자	중국에서 납세인 또는 배우자가 단독으로 또는 공동으로 주택 공적금을 사용하여 중국내 주택을 구매할 경우, 발생한 생애최초 주택자금대출이자에 대해 발생연도부터 1,000위안을 표준으로 공제 가능(공제 기한은 최고 240개월)
5	주택 임차료	납세인의 주요 근무 도시에 본인 소유의 주택이 없을 경우 발생한 임대료 지출에 대하여 다음 기준에 따라 정액공제 가능 • 직할시, 성 수도 도시, 계획 단열시 및 국무원이 확정한 기타 도시: 1,500위안/월 • 시구역 100만 인구 이상인 도시: 1,100위안/월 • 시구역 100만 인구 미만인 도시: 800위안/월
6	노인 부양	독생자녀일 경우 월 2,000위안 기준에 따라 정액공제하며, 독생자녀가 아닐 경우에는 월 2,000위안을 형제자매와 분담하여 공제하나 각 개인의 월 공제 금액은 1,000위안을 초과하지 못함
7	3세이하 영유아양육비	매월 1,000위안 기준에 따라 정액공제하며, 부부일방 또는 부부가 각각 50% 씩 분담하여 공제 받을 수 있으나, 상기 분담비율은 연도내에서 변경할 수 없음
8	개인연금계좌 납부액	개인연금선행도시에 거주하는 개인이, 개인연금기금계좌에 실제 납부한 금액은 연간 12,000위안 한도로 공제 가능함

Q 72

본사 및 현지법인으로부터 모두 급여를 받고 있는 경우 중국에 신고하여야 할 소득금액은?

2025년 4월1일에 3년의 주재기간으로 중국현지법인에 파견나온 한국인 A씨는 본사로부터 한국계좌로 매월 20,000 RMB에 해당되는 급여를 수령하고 있으며, 현지법인으로부터도 18,000 RMB의 일부급여 및 수당을 지급받고 있다. A씨의 2025년 중국내 개인소득신고액은?

$$\begin{aligned} & \text{A씨의 2025년도 개인소득 신고금액} \\ & = 20,000 \times 9 + 18,000 \times 9 = 456,000 \end{aligned}$$

상기에서 A씨는 중국경외에서 3개월간 근무하였고, 중국경내에서 9개월을 근무하여, 중국의 세무상 거주자이다. 아래표에서 설명하는 바와 같이, A씨는 중국경내근무기간동안 경내기업 및 경외기업이 지급한 급여를 중국에 신고하여야 하며, 중국경외근무기간에 경외기업이 지급한 급여에 대해서는 신고의무가 없다.

거주일수	중국경내 근무기간		중국경외 근무기간		계산 방법
	경내기업이 지급/부담	경외기업이 지급/부담	경내기업이 지급/부담	경외기업이 지급/부담	
90일 이하	○	×	×	×	①
90일 초과 183일 미만	○	○	×	×	②
183일 이상 6년 미만	○	○	○	×	③
만 6년 이상	○	○	○	○	④

- ① 당월 급여소득액 = 당월 경내외 급여총액 × (당월 경내 급여금액/당월 경내외
급여총액) × (당월 급여가 속한 업무기간내 경내에서의
근무일수/당월 급여가 속한 업무기간의 달력 일수)
- ② 당월 급여소득액 = 당월 경내외 급여총액 × (당월 급여가 속한 업무기간내 경내에서의
근무일수/당월급여가 속한 업무기간의 달력 일수)
- ③ 당월 급여소득액 = 당월 경내외 급여총액 × [1-(당월 경외지급 급여액/당월 경내외
급여총액) × (당월 급여가 속한 업무기간내 경내에서의
근무일수/당월 급여가 속한 업무기간의 달력 일수)]
- ④ 당월 급여소득액 = 당월 경내외지급 총액

**Q 73**

중국에서 세무상 거주자가 일시적 상여금을 받았을 경우, 어떻게 과세소득을 계산 및 납부하는지?

거주자 개인이 취득하는 연간 일시불 상여금이 <개인이 취득하는 연간 일시불 상여금 등의 개인소득세 과세방법 조정에 관한 국가세무총국의 통지>(국세발 [2005] 9호)의 규정에 부합되는 경우에는 2021년 12월 31일까지 당년도 종합소득에 산입하지 아니하고 연간 일시불 상여금 소득을 12개월로 나눠 얻은 액수에 이 통지에 첨부된 월 환산 종합소득세율표(이하 '월환산세율표'로 약칭)에 따라 확정된 세율과 속산공제액을 적용하여 단독으로 개인소득세를 계산 및 납부한다[재세[2018]164호].

$$\text{납부세액} = \text{연간 일시불 상여금 소득} / 12\text{개월} \times \text{적용세율} - \text{속산공제액}$$

한편, 2022년 1월 1일부터 거주자 개인이 취득하는 연간 일시불 상여금은 당년도의 종합소득에 산입하여 개인소득세를 계산 및 납부하여야 한다.

Q 74

중국내 기업이 직원에 대한 개인소득세를 원천징수함에 있어, 비거주자 직원과 거주자 직원에 대한 원천징수 방법에 어떤 차이가 있는지?

2019년 1월 1일부터 시행되는 국가세무총국의 신(新) 개인소득세법 몇 가지 징수관리 연결 문제의 전면적 실시에 관한 공고 [국가세무총국 공고 2018년 제56호] 에 따르면, 거주자와 비거주자의 임금 및 급여소득, 용역보수, 원고료 소득, 특허권소득 등 4가지 소득에 대한 월별 원천징수 방법은 아래와 같이 차이가 있다.

구분	세수상 거주자	세수상 비거주자
월별 개인소득세 원천징수계산 방법	• 누계 원천징수대상소득액 = 누계 소득 - 누계 면세소득 - 누계 차감비용 - 누계 특별공제 - 누계 특별부가공제 - 법에 의거하여 확정된 기타 공제의 누계액 • 당기 원천징수세액 = (누계 원천징수대상소득액 × 원천공제율* - 속산공제액) - 누계 감면세액 - 누계 기납부 원천징수세액 * 거주자에게 적용되는 “개인소득세세율표 1 (국가세무총국공고 2018년 제61호 첨부 참조)”상의 세율 및 공제액 적용	• 과세소득금액 = 매월 수입액 - 5,000위안 • 원천징수세액 = 과세소득금액 × 세율* - 속산공제액 * 비거주자에게 적용되는 “개인소득세세율표 3(국가세무총국공고 2018년 제61호 첨부 참조)”상의 세율 및 공제액 적용
면세 혜택 및 특별부가공제 적용	납세자는 외국인 개인소득세 면세혜택과 특별부가공제 중에서 선택할 수 있음	납세자는 외국인 개인소득세 면세혜택 신청할 수 있음
개인소득세 종합 정산신고	정산신고 필요	정산신고 불필요, 단, 세수상 비거주자에서 거주자로 변경된 경우 정산신고 필요

중국 내 기업이 거주자 직원 A와 비거주자 직원 B에게 매월 5만위안씩 급여를 지급하였다고 가정할 경우, 기업이 A와 B의 급여에서 원천징수해야 할 월별 금액은 아래와 같다.



월	A (거주자)	B (비거주자)
1월	$50,000 \times 10\% - 2,520 = 2,480$	$50,000 \times 30\% - 4,410 = 10,590$
2월	$100,000 \times 10\% - 2,520 - 2,480 = 5,000$	$50,000 \times 30\% - 4,410 = 10,590$
3월	$150,000 \times 20\% - 16,920 - 7,480 = 5,600$	$50,000 \times 30\% - 4,410 = 10,590$
4월	$200,000 \times 20\% - 16,920 - 13,080 = 10,000$	$50,000 \times 30\% - 4,410 = 10,590$
5월	$250,000 \times 20\% - 16,920 - 23,080 = 10,000$	$50,000 \times 30\% - 4,410 = 10,590$

위 표와 같이, 거주자는 누계소득에 근거하여 과세하기 때문에 월별 급여가 동일하더라도 연도 초기에는 세부담이 적으나 후반으로 갈수록 부담이 커지게 된다. 반면 비거주자의 경우 월별로 확정 과세를 하게 되므로 급여가 동일할 경우, 월별 납부금액이 동일하다.

Q 75

중국에서 납부한 근로소득 원천징수세액을 한국에서 받은 급여와 합산하여 종합소득세를 신고하는 경우, 외국납부세액공제를 받을 수

거주자의 종합소득금액에 국외원천소득이 합산되어 있는 경우 그 국외원천소득에 대하여 외국에서 관련 외국소득세액을 납부하였거나 납부할 것이 있는 때에는 상기 외국소득세액을 당해 연도의 종합소득산출세액에서 공제하거나 당해 연도의 소득금액 계산상 필요경비로 산입할 수 있다. 다만, 부동산임대소득 및 사업소득 외의 종합소득에 대한 외국납부세액은 외국납부세액을 당해 연도의 종합소득산출세액에서 공제하는 방법만 가능하다.

외국소득세액은 외국정부에 의하여 과세된 다음의 세액을 말한다.

- ① 개인의 소득금액을 과세표준으로 하여 과세된 세액과 그 부가세액
- ② ①과 유사한 세목에 해당하는 것으로 소득 외의 수입금액 기타 이에 준하는 것을 과세표준으로 하여 과세된 세액

[공제한도금액]

당해 과세기간의 종합소득산출세액에 국외원천소득이 당해 과세기간의 종합소득금액에서 차지하는 비율을 곱하여 산출한 금액을 한도로 외국소득세액을 당해연도의 종합소득산출세액에서 공제한다(근로소득만 있을 경우).

$$\text{세액공제한도} = \frac{\text{근로소득 산출세액}}{\text{근로소득금액}} \times \frac{\text{국외근로소득금액}}{\text{종합소득금액}}$$

국외근로소득금액은 비과세되는 국외근로소득을 차감한 금액이며 세액공제한도 초과액은 5년간 이월하여 공제할 수 있다.



사 례



다음의 경우 외국납부세액공제 금액은?

- ① 기본공제대상자 3인(본인, 배우자, 자)
- ② 국내근로소득 1,300만원
- ③ 국외근로소득 1,800만원(비과세 600만원 포함)
- ④ 외국에서 납부한 세액 80만원
- ⑤ 특별공제 100만원

❖ 정답 187,690원

- ① 과세대상 근로소득 $13,000,000\text{원} + 18,000,000\text{원} - 6,000,000\text{원(비과세)} = 25,000,000\text{원}$
 - ② 근로소득금액 계산 $25,000,000\text{원} - 9,000,000\text{원(근로소득공제금액)} = 16,000,000\text{원}$
 - ③ 국외근로소득금액(근로소득금액에 포함된 국외근로소득) 계산
 $(\text{국외근로소득} - \text{국외 비과세 금액} - \text{국외근로소득에 대한 근로소득공제액 비율을 차감})$
 $(18,000,000\text{원} - 6,000,000\text{원}) - ((9,000,000\text{원} \times (12,000,000\text{원} / 25,000,000\text{원}))$
 $= 7,680,000\text{원}$
 - ④ 외국납부세액 공제한도액 계산 $630,000\text{원} \times (7,680,000\text{원} / 16,000,000\text{원}) = 302,400\text{원}$
- ※ 근로소득 산출세액 계산
 $\{16,000,000\text{원} - 4,500,000\text{원(기본공제)} - 1,000,000\text{원(특별공제)}\} \times 6\%(\text{기본세율}) = 630,000\text{원}$
 $\Rightarrow$ 외국납부세액공제액은 한도액(302,400원)을 초과할 수 없으므로 공제한도 초과액(497,600원)은 다음연도부터 5년간 이월하여 이월된 연도의 공제한도액 범위 안에서 공제받을 수 있음

Q 76

한국 기업에서 중국 경내에 파견한 직원이 183일 미만 체류하면서 중국 경내 거주자 기업에게 서비스를 제공하고 직원의 급여는 한국으로부터 지급되었을 경우, 중국에 개인소득세를 납부할 필요가 있는지?

무주소 개인이 중국 경내에서 용역을 제공하고 소득을 수령하는 경우, 아래의 세 가지 조건을 모두 충족하는 경우에는 한중 조세조약에 따라 중국내 원천징수납부 및 정산신고 의무를 면제받을 수 있다.

- ① 중국 경내 체류일수가 183일 미만일 경우
- ② 수령한 소득이 경내 거주자인 고용주가 지불/부담/대리지불한 것이 아닐 경우
- ③ 수령한 소득이 고용주의 중국내 고정사업장에서 부담하는 것이 아닐 경우

관련사례



중국 경내 거주자 기업인 A사는 전자부품의 설계, 연구개발, 제조, 판매에 종사하고 있으며, 2018~2020년 기간 동안, 모회사인 Y사와 10개의 독립적인 용역계약을 체결하였고, Y사는 수차례에 걸쳐 총 100명의 직원을 중국에 파견하여 A사에 핵심부품 설계 관련 기술지원 서비스를 제공하였다.

Y사는 파견된 모든 직원의 중국 근무일수가 183일 미만이고 직원의 급여는 중국 경외로부터 지급되었으므로, 파견된 직원들은 중국에서 개인소득세를 납부할 필요가 없다고 판단하였다. 하지만, 관련 자료에 대한 확인조사 후 중국 세무당국은 Y사가 직원을 파견하여 A사에게 제공한 용역은 중국에서 고정사업장을 구성하였다고 판단하였으며, 조세협정의 “종속적 인적용역” 조항에 근거하여 개인소득세 및 체납금을 보충납부할 것을 요구하였다.



중국세무당국의 고정사업장 판단근거

1. 프로젝트 계약의 연관성에 대한 검증

Y사가 직원을 파견하여 제공한 용역이 10개의 독립적인 프로젝트로 제공된 것인지, 또는 “동일 프로젝트 또는 관련 프로젝트”를 바탕으로 제공된 것인지를 조사하기 위해 세무기관은 A사에 대한 인터뷰와 현장조사를 진행하고 용역리스트를 분석하였으며, 아래와 같은 내용을 발견하였다.

- 용역 프로젝트는 모두 동일한 생산라인에 대해 기술지원과 지도를 제공하는 것으로 계약의 이행순서는 제품의 생산공정과 일치하며 절차상 밀접한 연관이 있고 용역 제공장소는 주로 제품생산 작업장임.
- 계약 체결대상은 모두 동일하며 인과관계가 성립되고 계약은 유사한 성격을 가지고 있음.
- 10개의 프로젝트는 모두 동일한 파견직원에 의해 완성된 것은 아니지만 파견직원은 모두 Y사의 기술팀 소속이며 계약 이행 시 인원을 교차로 파견한 상황이 존재함.

상술한 내용을 종합하여 세무기관은 해당 10개 프로젝트는 <중화인민공화국과 싱가포르공화국 정부의 소득에 대한 조세의 이중과세 회피와 탈세방지를 위한 협정 및 의정서 조항에 대한 해석> (국세발 [2010]75호, “75호문”) 중의 “동일 프로젝트 또는 관련 프로젝트”에 대한 판정규정에 부합하며, 10개의 독립적인 프로젝트로 간주할 수 없다고 판정하였다.

2. 용역 제공 일수에 대한 조사

중국 세무당국의 조사 결과, Y사의 파견직원이 용역 제공을 위해 중국에서 근무한 일수는 다음과 같다.

- 각 계약서의 이행시간은 모두 183일 미만이며 Y사 각 파견직원의 중국 근무일수는 모두 183일 미만임
- 10부의 계약서 중 Y사의 직원이 처음 중국에 파견된 시점으로부터 Y사가 전부 용역을 완성하고 마지막 직원이 출국한 시점까지, Y사 파견직원이 누적으로 중국에서 근무한 일수는 600여일임
- 2018~2019년 기간 최초 2개의 계약 이행을 위해 Y사의 파견직원이 중국에서 근무한 시간은 각각 96일, 165일임

중국 세무당국은 해당 10개 프로젝트 간에는 상업적 연관성이 존재하므로, 모든 직원이 동일한 (상호 관련된) 프로젝트를 위해 제공한 용역의 수행기간을 산정하기 위해서는 용역이 제공된 전체 기간 동안의 중국 경내에서의 연속 또는 누적 근무일수에 따라 용역 제공 일수를 계산해야 한다고 보았다. 따라서, 2018~2019년 기간 중 파견직원의 중국 근무일수는 261일(96일+165일)에 달하며 조세조약 상 용역형 고정사업장에 대한 판단기준(즉, 임의의 12개월 내 연속 또는 누적으로 183일 초과)에 부합한다고 판단하였다.

Q 77

기업이 복리증진 목적으로 직원에게 지급하는 현금형식의 의료보조금 또는 춘절을 맞이하여 직원들에게 지급한 쇼핑카드등은 개인소득세 과세대상이 되는지?

《주택공적금, 의료보험비, 양로보험비 개인소득세 징수 문제에 대한 통지》(재세자[1997] 144호)에 따르면, 기업이 현금형식으로 개인에게 발급한 주택보조, 의료보조비는 반드시 수령인의 당기 급여수입에 전액 산입하고 개인소득세를 계산 징수할 것을 요구하고 있다. 따라서 직원에게 현금에게 지급한 의료보조비는 개인소득세 과세대상에 해당된다.

또한, 개인소득세법 실시조례에서는, 급여소득을 개인이 재직하거나 또는 고용되고 취득한 급여, 보너스, 연말상여금, 노동배당, 수당, 보조금 및 재직하거나 또는 고용되는 것과 관련 되는 기타 소득으로 규정하고 있으며, 개인이 취득한 과세대상소득은 현금, 실물, 유가증권 및 기타 형식의 경제이익을 포함하고 있다.

따라서 소득이 실물인 경우, 반드시 취득한 증빙에 기재한 가격에 따라 소득세과세표준을 계산해야 하므로, 회사가 춘절을 맞이하여 구매하여 지급한 인터넷 쇼핑물 구매카드는 관련 규정에 따라 직원의 급여소득과 합산하고, 직원의 개인소득세를 원천징수해야 한다.



IX

중국의 자산투자 및 구조조정 관련



IX

중국의 자산투자 및 구조조정 관련

Q 78

기업 청산으로 인하여 기업이 직원과 노동계약을 해지함으로써 지불하는 일회성 경제보상금에 대하여, 해당 직원은 개인소득세 납세의무가 있는지? 납부해야 한다면, 예를 들어 13년 근속자의 경제보상금이 70,000 위안일 경우 소득금액 및 세율은 어떻게 결정하는지?

개인이 노동계약해지로 취득한 일회성 경제보상금수입은 “급여소득”에 따라 개인소득세를 계산하여 납부해야 한다. 개인이 일회성으로 취득한 경제보상금수입의 금액이 비교적 크고 해임된 인원이 일정한 기간 내에 고정적인 수입이 없는 상황을 감안하여, 개인이 취득한 일회성 경제보상금수입을 일회에 취득한 수개월의 급여소득으로 간주하고 수입을 일정한 기간 내에 균등하게 분할하여 평균적으로 개인소득세를 납부하여야 한다.

또한 현지 직전년도 직원 평균 급여(사회보험 관리국 공시)를 기준으로 일회성 경제보상금 수입이 기준 미달 시에는 개인소득세가 면제되고, 기준 초과 시에는 초과한 부분에 대하여 개인소득세가 부과된다. 개인소득세 계산방법은 아래와 같다.

경우	개인소득세 납부여부	계산방법
보상금 $\leq$ 현지 직전년도 직원평균 급여 $\times 3$	개인소득세 면제	-
보상금 $>$ 현지 직전 년도 직원평균 급여 $\times 3$	“급여소득”에 따라 개인소득세 납부	개인소득세 과세표준 = 보상금 - 현지 직전년도 직원평균 급여 $\times 3$ 납부할 개인소득세 = 과세표준 $\times$ 세율 (세율은 아래 종합소득 세율 적용)

따라서 상기 예 중 보상금을 지급받는 개인의 13년 근속 경제 보상금이 70,000위안이고, 현지 직전년도 직원 평균 급여를 3배를 60,000위안으로 가정할 경우 개인소득세는 다음과 같이 계산한다.



개인소득세 과세표준 = 70,000 - 60,000 = 10,000위안

납부할 개인소득세 = 과세표준 × 세율 - 속산공제액
 = 10,000 × 3% = 300위안

**개인소득세 세율표(종합소득)**

급수	연간 소득세 과세표준	세율(%)	속산공제액(위안)
1	36,000위안 미만	3	0
2	36,000 ~ 144,000위안 사이	10	2,520
3	144,000 ~ 300,000위안 사이	20	16,920
4	300,000 ~ 420,000위안 사이	25	31,920
5	420,000 ~ 660,000위안 사이	30	52,920
6	660,000 ~ 960,000위안 사이	35	85,920
7	960,000위안 이상	45	181,920

**관계법령**

• <개인소득세법 개정 이후 우대정책의 연결 문제에 대한 통지(2018)>(재세[2018]164호) 제5조 1항

Q 79

외국 개인 투자자가 회사의 경영환경 및 적자누적으로 회사를 청산하고 철수하고자 하는데, 청산 후 투자자가 배분 받을 수 있는 자산은 어떤 절차로 이루어지며 해당 소득에 대하여 개인소득세를 납부해야 하는지?

기업 전체 자산의 실현가능가액 또는 거래가격에서 청산비용과 직원의 급여, 사회보험료와 법정보상금을 차감하고 청산소득세 및 이전년도 체납세금 등 세금을 정산한 후, 기업채무를 상환한 후의 잔액을 기준으로 규정에 따라 투자자에게 배분할 수 있는 청산잔여자산을 계산한다.

청산잔여자산 = 기업 전체 자산의 실현가능가액 또는 거래가격 - 청산비용 - 직원급여 및 사회보험료, 법정보상금 - 청산소득세 - 이전년도 체납세금 - 채무상환

우선 청산잔여자산을 배당소득과 그 외 나머지 부분으로 구분하여야 한다.

(1) 배당소득

피청산기업의 주주가 취득한 청산잔여자산금액 중, 피청산기업 누계미배당이윤과 누계이익잉여금 중 해당 주주가 점하고 있는 주식의 비율에 따라 계산한 부분은 배당소득으로 인식해야 한다. 단, 외국개인이 외상투자기업으로부터 취득한 배당소득은 개인소득세 면제대상이다.

(2) 배당소득 외의 부분

잔여자산에서 배당소득을 차감한 잔액이 주주의 투자원가를 초과하거나 또는 미달하는 부분은 주주의 투자양도 소득 또는 손실로 인식해야 한다.

잔여자산에서 배당소득을 차감한 잔액이 주주의 투자원가를 초과하여 투자양도소득이 발생할 경우 주주(거주자/비거주자 모두에 해당됨)는 해당 양도소득에 대하여 개인소득세를 납부해야 한다.

납부할 개인소득세 = 투자양도소득 × 세율(20%)

관계법령

- <기업청산업무 기업소득세처리 및 가지 문제에 대한 통지>(재세[2009]60호)
- <개인소득세 및 가지 정책에 대한 통지>(재세자[1994]20호) 제2조



Q 80

중국에 법인설립 시 투자총액과 등록자본금의 설정 및 대여금 범위는?

과거 외상투자 법인의 설립 과정에서 중국 상무부(商务局)에서 투자총액과 등록자본금의 비율에 대하여 관리하였으나, 2021년부터 새로운 <외상투자법>이 실시되면서 국가의 강제성 표준(强制性标准)은 내자기업과 동일하게 외상투자기업에 평등하게 적용되며, 투자총액과 등록자본금에 대한 별도 관리나 요구 사항은 없다. 외상투자기업은 법에 따라 중국 경내 또는 중국 경외에서 주권, 회사채의 공개발행과 공개 또는 비공개 발행의 기타 용자방식, 외채차입 등의 기타 방법으로 자금을 조달할 수 있다. 다만, 보수적으로 볼 때 중국에 법인 설립시 우선 해당 지역의 정부기관에 확인 후 투자총액과 자본금 규모, 비율에 대한 요구사항이 있는지 확인이 필요하다

또한, 2023년 12월 29일 제14기 전국인민대표대회 상무위원회에서 개정되어, 2024년 7월 1일부터 시행되는 회사법에서는 전체 주주가 납입하기로 한 등록자본금은 주주가 회사 정관의 규정에 따라 회사 설립일로부터 5년 내에 납입할 것을 규정하고 있으므로, 등록자본금 신고시 유의할 필요가 있다.

관계법령

- <외상투자법>(중국인민공화국 주식령 제26호)
- <회사법>(중국인민공화국 주식령 제15호(2024년 개정))

Q 81

사업양수도 시, 관련 유형재화에 대한 증치세를 납부해야 하는지?

2026년 시행된 개정 증치세법 및 『재정부·국가세무총국 증치세 매입세액 공제 등 관련 사항에 관한 공고』(재정부·국가세무총국 공고 2026년 제13호)에 따르면, 납세자가 합병, 분할, 매각, 교환 등의 방식으로 자산재구성을 실시하는 경우, 아래 요건을 모두 충족할 시 해당 자산재구성은 증치세 과세 대상 거래에 해당하지 않으며, 관련 재화, 금융상품, 무형자산, 부동산(이하 통칭하여 ‘자산’)의 양도에 대해 증치세가 부과되지 않는다. 또한 이에 대응하는 매입세액은 규정에 따라 매출세액에서 공제할 수 있다.

① 자산재구성의 대상이 독립적으로 운영 가능한 영업사업일 것

재구성의 대상이 되는 자산은 단순한 자산 묶음이 아니라, 지속적인 영업 활동이 가능한 독립적인 사업부문이어야 한다.

② 자산, 채권, 채무 및 종업원을 일괄 양도할 것

납세자는 전부 또는 일부 자산을 양도할 때, 이와 관련된 대응하는 채권, 채무 및 종업원을 함께 구성한 자산 패키지를 일괄적으로 양도해야 하며, 패키지 내에는 자산, 채권, 채무, 종업원이 모두 포함되어야 한다.

③ 합리적인 상업적 목적을 가져야 하며, 세금 회피를 주된 목적으로 하지 않을 것

자산재구성은 세금 감면, 납부 유예, 조기 환급 또는 과다 환급 등을 주된 목적으로 하지 않아야 하며, 명확한 경영 전략 또는 구조조정 목적을 입증할 수 있어야 한다.

④ 양도자와 양수자가 모두 일반과세자일 것

자산재구성을 수행하는 양도자가 일반과세자인 경우, 양수자도 일반과세자 자격을 보유하고 있어야 한다.

또한, 위 조건을 충족하는 자산재구성으로 인해 합병되어 세무등록을 말소하는 납세자의 경우, 말소 전에 아직 공제되지 않은 매입세액은 합병 후 존속 또는 신설된 납세자가 승계하여 계속 공제할 수 있다.

🔗 관계법령

- <재정부·국가세무총국 증치세 매입세액 공제 등 관련 사항에 관한 공고>(재정부·국가세무총국 공고 2026년 제13호)

**Q 82**

현물(설비 및 건물) 출자하여 회사를 설립하는 경우 어떤 세금이 발생하는가?

설비와 건물로 출자하는 경우 관련 세금은 아래와 같다.

(1) 증치세

중국 증치세법의 일반 원칙에 따르면, 재화 또는 부동산의 소유권을 대가를 받고 이전하는 행위는 과세대상거래에 해당한다. 주주가 현물을 회사에 출자하고 그 대가로 지분을 취득하는 자본출자 거래의 경우, 주주는 지분이라는 이는 비현금 형태의 경제적 이익(지분)을 수령하게 되므로 이는 증치세법상 대가가 있는 거래로 볼 수 있다. 따라서 이러한 현물출자 거래는 증치세 과세 대상이 된다.

증치세법 제3조에서 증치세 납세자는 중국 내에서 재화, 서비스, 무형자산 또는 부동산을 판매하는 모든 단체 및 개인이라고 규정하고 있으며, 여기서 “판매”란 재화 또는 부동산의 소유권을 유상으로 이전하는 것을 의미한다.

자본출자 거래는 설비(재화) 및 건물(부동산)의 소유권을 지분(경제적 이익의 일환)과 맞교환하는 형태로 이전하는 것이므로, 이는 유상 이전의 정의에 부합하며 증치세 과세 범위에 포함된다. 따라서 자산을 출자하는 당사자는 출자 자산의 공정 시장가치를 기준으로 증치세를 계산하여 납부해야 한다.

(2) 기업소득세

거주자기업이 비화폐성자산으로 투자하여 발생한 비화폐성자산 양도소득에 대해서는 5년간 균등 분할하여 과세소득에 산입하여 기업소득세를 납부할 수 있다. 다만, 투자 후 5년 내에 투자를 회수하거나 지분을 양도하거나 청산을 하는 경우에는 상기 행위가 발생하는 해에 일회성으로 나머지 소득에 대하여 기업소득세를 납부하여야 한다.

다만, 현물 출자행위가 특수성세무처리 규정에 부합될 경우에는 양도소득을 인식하지 않는다. 그러나 실무적으로 볼 때 특수성세무의 적용 사례가 드물기 때문에 실제 적용에 어려움은 있을 것으로 판단된다.

(3) 토지증치세

건물로 출자를 하는 행위에 대해서 토지증치세를 잠정 징수하지 않는다. 다만, 출자자 또는 피투자기업 중 어느 한쪽이 부동산개발기업인 경우에는 해당 특례가 적용되지 않는다.

참고 관계법령

- 〈증치세법〉 제3조, 제17조
- 〈비화폐성자산 투자 관련 기업소득세 정책에 대한 통지〉(재세[2014]116호)제1조, 제4조
- 〈구조조정 관련 기업소득세처리 몇 가지 문제에 관한 통지〉(재세[2009]59호)
- 〈구조조정 관련 기업소득세 처리문제에 대한 통지〉(재세[2014]109호)
- 〈기업 구조조정 관련 토지증치세 계속 지원 정책에 대한 공고〉(재정부 세무총국공고 2023년제51호)

**Q 83****청산 시 세무등기 말소는 어떻게 진행하는지?**

통상적으로 기업이 경영활동을 종료하고 시장에서 퇴출할 때에는 결의 해산, 청산 분배, 말소등기라는 세 가지 주요 과정을 거쳐야 한다. 예를 들어, <회사법> 규정에 따라 회사가 정식으로 종료되기 전, 법에 따라 해산을 선고하고 청산팀을 구성하여 청산을 진행하며, 회사 재산 정리, 세금 완납(세무정산), 채권·채무 정리, 직원 급여 및 사회보험비(의료, 산재장애보조, 부활비용 및 법률·법규에 규정된 직원에게 지급해야 할 경제보상금, 배상금을 포함함, 이하 동일) 지급 등을 수행해야 하며, 회사 청산이 종료된 후 청산 보고서를 작성하고 회사 말소등기를 처리해야 한다. 기업은 청산을 완료한 후 세무등기, 기업등기, 사회보험 등기, 기업 은행 결제계좌의 말소를 신청해야 하며, 해관 신고 등 관련 업무가 있는 기업은 해관 신고단위 등록 말소 등 사항도 처리해야 한다.

기업은 각급 정부서비스 플랫폼 기업 말소등기 “일괄 처리” 전용 채널을 통해 세무등기 말소, 기업등기 말소, 해관 신고단위 등록 말소, 사회보험 등기 말소, 은행 결제계좌 해지 예약, 기업 공인(인장) 말소 등 관련 말소 사항을 동시에 처리할 수 있다. 일반 말소 절차 중 세무등기 말소는 아래와 같이 진행된다.

납세자가 세무기관에 말소 처리를 신청할 때 세무기관은 세무 말소 사전검사를 진행하여 납세자에게 미종결 사항이 존재하는지 확인한다.

1. 세무 관련 사항을 처리한 적이 없는 납세자가 자발적으로 세무기관에 와서 세무정산을 처리하는 경우, 시스템 확인을 거쳐 세무 리스크 사항이 존재하지 않으면 세무기관은 납세자가 제공한 영업집조에 근거하여 즉시 세무정산문서를 발급할 수 있다.
2. 서류 미비 선처리 또는 즉시 처리 요건에 부합하는 납세자가 세무 말소를 신청할 경우, 제출자료가 모두 구비되어 있으면 세무기관은 즉시 세무정산문서를 발급한다. 제출자료가 미비하더라도 납세자가 이를 확인하고 기한 내 보완을 확약한 경우에는 세무기관이 먼저 세무정산문서를 발급할 수 있다. 이 경우 납세자는 확약한 기한 내에 자료를 보완하고 관련 미결사항을 모두 종결해야 한다. 구체적인 요건은 다음과 같다.
 - 세무 관련 사항을 처리한 적이 있으나 세금계산서(대리발급 세금계산서 포함)를 수령하지 않았고, 체납세액(체납금) 및 벌금이 없으며 기타 미종결 사항이 없는 납세자가 자발적으로 세무기관에 와서 세무정산을 처리하는 경우

- 세무조사 상태에 있지 않고, 체납세액(체납금) 및 벌금이 없으며, 증치세 전용세금계산서 및 세무통제설비의 반납 및 말소 절차를 완료한 납세자로서, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우
 - * 납세신용 등급이 A등급 및 B등급인 납세자
 - * 지배 모회사의 납세신용 등급이 A등급인 M등급 납세자
 - * 성(省)급 인민정부가 유치한 인재 또는 성급 이상 업종협회 등 기구가 인정한 업종 리더 인재 등이 창업한 기업
 - * 납세신용관리 대상에 포함되지 않는 정기정액 방식의 개체공상호(개인사업자)
 - * 증치세 납세 기준금액에 도달하지 않은 납세자
- 3. 자료 미비 시 확약에 의한 선처리 요건 또는 즉시 말소 처리 요건에 부합하지 않는 경우, 또는 요건을 충족하더라도 납세자가 확약 방식의 처리를 원하지 않는 경우, 세무기관은 납세자에게 <세무사항 통지서>(미결 사항 고지)를 발급한다. 이 경우 납세자는 체납세액, 미신고 사항 등 관련 미결사항을 모두 처리한 후 세무 말소를 신청할 수 있다.
- 4. 인민법원의 재정으로 파산 선고 또는 강제 청산을 당한 기업의 관리인이 인민법원의 파산절차 종결 재정서 또는 강제 청산 절차 재정을 지참하여 세무 말소를 신청하는 경우, 세무기관은 즉시 세무정산문서를 발급한다.
- 5. 납세자는 세무 말소 처리 전에 별도로 세무기관에 위탁 출금 약정 해지를 신청할 필요가 없다. 세무기관이 세무 말소 절차를 완료하면 위탁 출금 약정은 자동으로 해지된다.
- 6. 주의사항으로 법에 따라 세무 말소 전 처리 완료해야 하나 미종결된 세무사항이 존재하는 경우, 기업은 미결사항을 완료 후 말소를 신청해야 한다. 미종결 세무사항이 존재하고 서류 미비 선처리 또는 즉시 처리 조건에 부합하지 않는 경우 세무기관은 말소를 허가하지 않는다. 예를 들어, 지분, 주식 등 권익성투자, 채권성투자 또는 토지사용권, 건물 등 자산을 보유하고 법에 따라 청산 납세하지 않은 경우, 파트너십기업, 개인독자기업이 법에 따라 청산을 진행하였으나 청산소득에 대한 개인소득세를 납부하지 않은 경우, 수출세금환급 기업이 수출 퇴(면)세액을 결제하지 않은 경우 등에는 말소를 허가하지 않는다.



상기 내용은 관련 규정에 따른 일반적인 절차이고, 구체적인 제출자료는 지역별 세무국 및 담당자에 따라 달라질 수 있으므로, 세무등기 말소 신청 전 관할 세무국에 사전 확인할 필요가 있다.

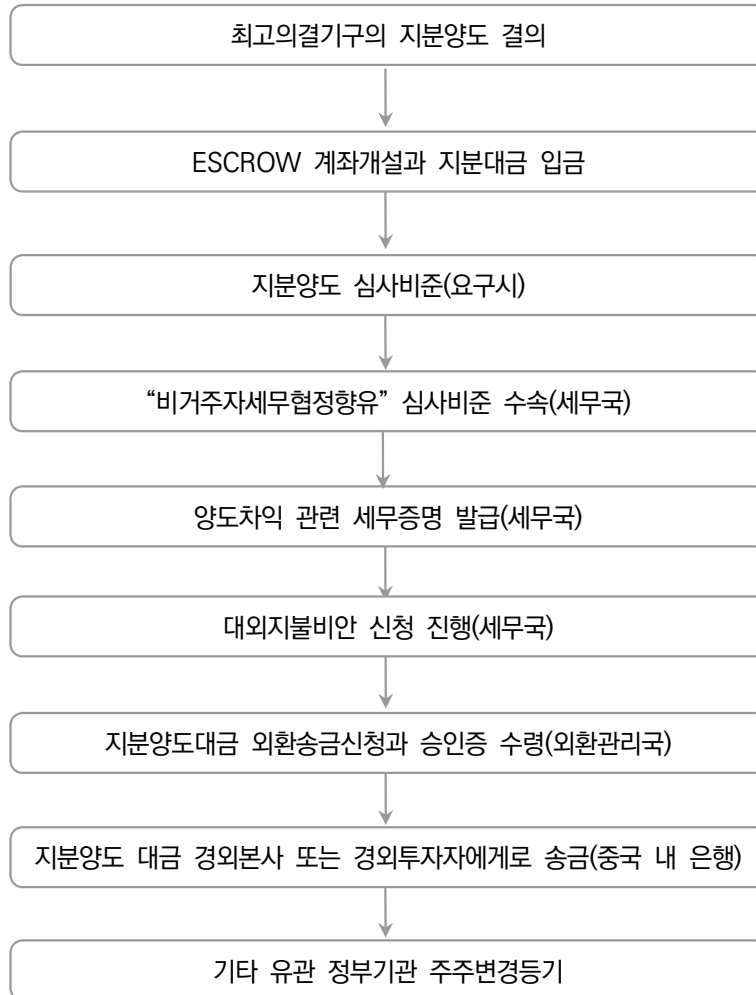
관계법령

- 〈기업말소지침 (2025 년 수정) 발표에 관한 공고 (시장감독관리총국公安部 人력자원사회보장부 중국인민은행 海關總署 세무총국 2025년 제52호)〉
-

Q 84

지분양도, 합병, 청산 절차가 어떻게 되는지?

(1) 지분양도 절차



- 외국주주들간의 매매는 중국에서 외환송금절차가 없어서 업무흐름이 비교적 간단함
- 이론적인 절차와 실무적 절차가 다를 수 있음(예: 해관변경등기 선 진행 후 공상국 변경등기 절차를 실시하는 지역 존재함)

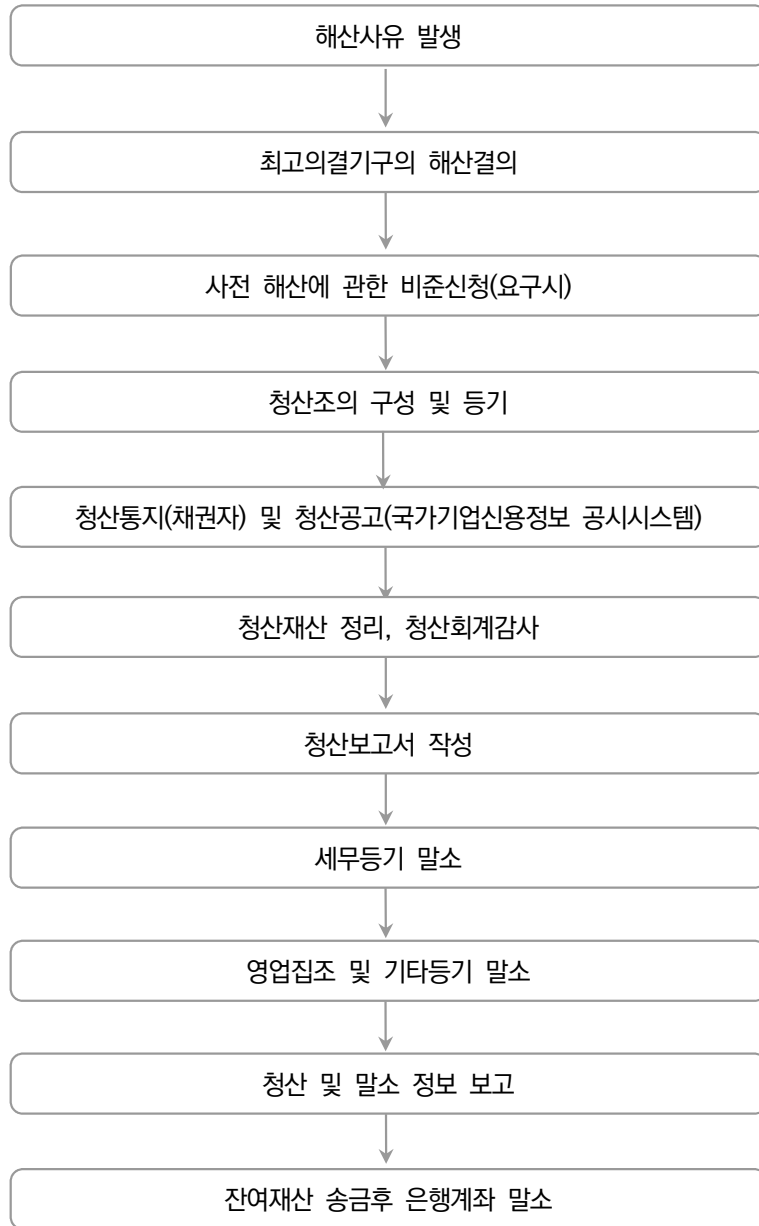
(2) 합병 절차

합병을 통하여 피합병법인의 자산과 부채를 포괄적으로 합병법인에게 이전하고 피합병 법인은 청산절차 없이 소멸한다.

흡수합병의 업무흐름(A 존속, B 소멸)

절차	비고
[1단계] 합병협의 체결 및 주주 의결	• 합병 각 회사의 동사회는 합병협의(协议)를 체결하고 자산부채표(资产负债表, 대차대조표) 및 재산목록(财产清单) 작성 및 합병후 지분비율 확정 • 합병 각 회사의 주주총회는 합병협의의 내용에 대하여 합병결의
[2단계] 정부 감독기관 보고 (비준 필요시 신청)	일반적으로 합병의 검토 및 승인을 위해 정부 유관 감독부서에 보고 필요하며, 특정 사항의 경우 정부 감독당국의 합병 승인 필요 • 반독점 비준 : 중국 부당경쟁법에 따라 일정 요건에 해당되는 대규모 기업 합병의 경우 국가시장감독관리국의 반독점 여부 검토 후 비준 신청 • 특정 산업 비준 : 중국 관련 산업 규정 및 표준에 따라 특정 산업과 관련된 기업 합병은 관련 산업 감독 기관에 비준 신청(금융, 통신, 에너지 등) • 기타 비준 사항 : 중국 관련 법규에 따라 국내외 직접 투자 기업의 국내, 해외 및 지역 내 지점 설립, 투자, 증자에 관한 사항은 국가발전 개혁위원회 및 기타 관련 승인 기관에 비안 신청
[3단계] 채권자 통지 및 공고	• 통지: 합병결의일로부터 10일 이내 • 공고: 합병결의일로부터 30일 이내 신문 또는 국가기업신용정보공시시스템에 공고 ※ 통지 및 공고에는 채권채무승계방안을 고지 ※ 채권자는 통지일로부터 30일 이내, 통지서를 받지 못한 경우 신문공고일로부터 45일 이내에 채권채무 승계방안 수정, 채무상환, 담보제공을 요구 가능
[4단계] 합병 실행	• 합병 각 회사의 채권자 보호절차가 완료된 후 합병 당사자는 관련 합병협약에 따라 회사합병을 실시, 회사간의 자본합병 및 재산이전 진행
[5단계] 합병 등기	• 회사 정관 수정 및 공상변경 등록 진행 후 공고
[6단계] 각종 등기변경 및 말소	• 합병후 존속회사는 세무, 세관, 토지관리, 외환관리 등 유관부문에 등기변경 신청 및 신규 취득 • 합병후 소멸회사는 세무, 세관, 토지관리, 외환관리 등 유관부문에 등기변경 신청 및 결과 확인

(3) 청산절차



청산은 회사를 해산하여 모든 법률관계를 중단시키고 재산관계를 정리하는 절차이다.



(4) 간이말소

기업(상장 주식유한공사 제외)이 존속 기간 중 채권·채무가 발생하지 않았거나 이미 채권·채무 상환을 완료했고, 청산 비용, 직원급여, 사회보험비, 법정 보상금, 납부해야 할 세금(체납금, 벌금)이 발생하지 않았거나 이미 결제했으며, 전체 투자자가 서면으로 상기 정황의 진실성에 대해 법적책임을 지겠다고 약속하는 경우, 간이 절차에 따라 말소등기를 처리할 수 있다.

시장감독부문 간이말소 조건에 부합하는 납세자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 세무기관에서 별도로 세무정산증명을 발급받지 않고, 시장감독부문에 직접 간이말소등기를 신청할 수 있다.

- ① 세무 관련 사항을 처리한 이력이 없고 세무 리스크 사항도 없는 경우
- ② 세무 관련 사항을 처리한 이력은 있으나 세금계산서를 수령한 적이 없고, 체납세액(체납금) 및 벌금이 없으며, 기타 미종결 세무사항도 없는 경우

처리 절차는 아래와 같다.

- ① 적용 요건을 충족하는 기업은 ‘기업 말소 일망(One-net) 서비스 플랫폼’ 또는 국가기업 신용정보공시시스템의 간이말소 공고 전용란에 접속하여, 간이말소 등기 신청 예정 사실과 전체 투자자의 약속 내용 등을 자발적으로 공고하여야 하며, 공시기간은 20일이다.
- ② 공시 기간 내에 관련 이해관계인 및 관계 부문은 국가기업신용정보공시시스템 간이말소 공고 전용란에서 “이의제기” 기능을 통해 이의를 제기하고, 그 사유를 간략히 기재할 수 있다. 공시 기간이 경과한 후에는 공시시스템에서 더 이상 이의를 접수하지 않는다.
- ③ 세무부문은 정보공유를 통해 시장감독부문으로부터 간이말소 등기 신청 예정 정보를 전달받은 후, 규정된 절차와 요건에 따라 세무정보시스템을 조회하여 해당 납세자의 세무, 사회보험료 관련 상황을 확인한다. 조회 결과 다음 어느 하나에 해당하는 경우, 세무부문은 간이말소에 대해 이의를 제기하지 않는다.

첫째, 세무 관련 사항을 처리한 적이 없는 납세자

둘째, 세무 관련 사항을 처리한 적이 있으나 세금계산서(대리발급 세금계산서 포함)를 수령하지 않았고 체납세액(체납금) 및 벌금이 없으며 기타 미종결 세무 사항이 없는 납세자

셋째, 조회 시 이미 세금계산서 납부 말소, 납부대상 세금 결제 등 세무정산 절차를 완료한 납세자

넷째, 체납 사회보험비, 체납금, 벌금이 없는 납세자

(5) 개체공상호 간이말소

영업집조와 세무등기증 “양증통합” 개혁 실시 후 설립등기된 개체공상호가 간이절차를 통해 말소등기를 처리하는 경우 확약서를 제출할 필요가 없으며 공시할 필요도 없다. 개체공상호가 간이말소등기 신청을 제출한 후 시장감독부문은 1업무일 이내에 개체공상호의 간이말소등기 신청 예정 관련 정보를 성(省)급 통일 신용정보공유교환플랫폼, 정부정보플랫폼, 부서 간 데이터 인터페이스(통칭 정보공유교환플랫폼)를 통해 동급 세무 등 부문에 전송하며, 세무 등 관련 부문이 10일 이내에 이의를 제기하지 않는 경우 시장감독부문은 직접 간이말소등기를 처리할 수 있다. 구체적인 사항은 〈시장감독관리총국 국가세무총국의 중소영세기업 시장 퇴출 간편화를 위한 간이말소등기 완비에 관한 통지〉(국시감주발[2021] 45호)를 참조하여 처리한다.

관계법령

- 〈기업말소지침 (2025년 수정) 발표에 관한 공고 (시장감독관리총국 공안부 인력자원사회보장부 중국인민은행 해관총서 세무총국 2025년 제52호)〉

Q 85

중국 투자법인에 대한 구조조정을 진행하려 하는데 어떤 방법이 좋은지?

회사 규모, 경영기한 등 구체적인 내용에 따라 적절한 구조조정 방안은 상이하겠지만, 전반적으로 볼 때, 각 방안별 장단점은 아래와 같다.

	장점	단점
지분양도	• 지분양도로 인하여 법률/세무상의 제반 위험이 지분양수자에게 이전되므로 양도 법인이 위험을 청산할 수 있음 • 지분양도에는 지분양도차익에 대한 법인세가 부과되며, 기타 유통세(증치세) 부과를 회피할 수 있음 • 소요기간 짧음 • 행정절차가 간단함	• 매수자가 매도자의 민사, 세무이슈, 채무 등을 승계해야 하기 때문에 매수자는 위험 회피를 위하여 지분양도를 선호하지 않을 수 있음 → 종업원 정리하고 및 부실자산처분을 요구할 수 있음
청산 (자산양수도)	• 매수자와 매도자간 법적 책임 명확 • 양수인이 없어도 회사가 임의로 진행가능	• 소요되는 시간이 장기간(6개월~2년) • 행정절차가 복잡함 • 잠재적인 세무이슈 사항이 드러남 • 종업원과의 노동분쟁 발생 가능
합병	• 청산에 비해 각종 채권 및 종업원 고용 승계가 가능함으로 구조조정에 따른 저항 수준이 낮음 • 흡수합병된 법인은 청산절차 없이 법인등기 말소됨	• 행정절차가 복잡 • 향후 지분양수도 기회가 발생할 경우 그 기회를 놓칠 수 있음 • 합병기업이 피합병기업의 각종 부채, 경영 리스크 승계

따라서 위험감소와 절차 측면에서 볼 때 합병보다 청산이, 청산보다 지분양도가 최적화된 방안이다.

Q 86

회사 청산과정에서 토지사용권 및 건물을 매각하는 경우 회사는 어떤 세금을 납부해야 하는지?

청산과정에서 자산을 처분하는 행위는 일반 경영과정에서의 세무처리방법과 같다. 따라서, 토지사용권 및 건물을 매각할 경우에는 증치세 및 토지증치세, 인화세를 납부해야 한다. 부동산 매각 시 발생하는 세금을 간략하게 정리하면 아래와 같다.

세목	과세표준	세율
(1) 증치세	매매가액 또는 양도차익 (매매가액 - 취득원가)	9% 또는 5%
(2) 성건세, 교육비 등 부가세	증치세액	12%, 10%, 6% (지역별)
(3) 토지증치세	양도차익(매매가액 - 취득원가* - 기타비용)	30% ~ 60%
(4) 기업소득세	양도차익(매매가액 - 취득원가 - 기타비용)	25%
(5) 인화세	매매가액	0.05%

* 건물의 취득원가는 최초 건축원가가 아닌, 정부가 비준 설립한 부동산평가기구가 매각 시점에 평가한 재건축원가에 감가조정율(成新度折扣率)을 곱한 평가가격을 의미한다.

예시로 아래와 같이 보유중인 토지사용권 및 건물을 매각하는 경우 산출되는 세금을 계산하면 다음과 같다.

구분	토지사용권	건물
등기유무	합법적으로 등기된 자산이며, 매각 및 양도 관련 제한은 없음	
취득방법 및 취득년도	출양(2005년)	자가건축(2005년)
토지사용권 취득가액 및 건물평가가액	RMB 300만원	RMB 1,700만원
매각가액	RMB 5,000만원	

토지사용권 및 건물 매각시 납부세액

세목	산출세액	계산내역
(1) 인화세	25,000	계약금액 5,000만원 × 인화세 세율 0.05%
(2) 증치세	2,380,950	계약금액의 공급가액 4,672만원 × 증치세 세율 5%
(3) 성건세, 교육비 등 부가세	285,710	증치세 납부세액 × 12%
(4) 토지증치세	11,739,539	아래 표 참조
합계	14,431,199	



토지증치세 산출 내역

계산 절차	내용	금액
A. 자산 양도가액	토지사용권, 건물 양도가액	5,000만원
B. 공제항목 총금액	토지사용권 취득가액	300만원
	토지사용권 취득세 3%	9만원
	건물 평가 금액	1,700만원
	거래 유관세금 중 부가세	28.5만원
	거래 유관세금 중 인화세	2.5만원
	합계	2,040만원
C. 증치 금액	A-B	2,960만원
D. 증치 금액에 따른 세율	$(C / B) \times 100$	145%
	세율	50%
	속산 공제율	15%
E. 납부세액 계산	$C \times \text{세율} - B \times \text{속산 공제율}$	1,174만원

토지증치세 세율 및 계산식

구간	증치액과 공제항목금액의 비율	세율(%)	속산공제 계수(%)	계산식
1	50% 미만	30	0	증치액 × 30%
2	50% 이상 100% 미만	40	5	증치액 × 40% - 공제항목금액 × 5%
3	100% 이상 200% 미만	50	15	증치액 × 50% - 공제항목금액 × 15%
4	200% 이상	60	35	증치액 × 60% - 공제항목금액 × 35%

관계법령

- 인화세법
- 증치세법
- <토지증치세 집행조례 및 실시세칙>
- <국가세무총국 토지증치세 청산 문제에 관한 통지>(국세함[2010] 220호)

Q 87

회사 사정으로 휴업을 하는 경우 법적으로 리스크가 있는지?

규정상, 회사법에 따라 회사등기사항에 변경이 발생한 경우, 마땅히 법에 따라 변경등기를 처리하여야 한다. 회사등기사항을 등기하지 않았거나 변경등기를 하지 않았다면 선의의 상대방에게 대항할 수 없다. 회사등기관리실시방법에 따르면, 회사가 휴업 신고를 처리하는 경우, 회사 등록 기관은 관련 정보를 세무, 인적 자원 사회 보장 등 부서에 신속히 공유하여 휴업 신고와 관련된 기타 사항을 효율적으로 처리하고 있다.

실무적으로 볼 때, 휴업 신고를 하더라도 세무신고를 적시에 진행하고 매년 국가기업신용 정보시스템에 기업연차보고서 정보를 공시하여 연락이 닿을 수 있는 연락처가 있다면 시장감독관리국 직권으로 영업집조가 취소될 위험은 낮은 것으로 사료된다.

🔗 관계법령

- 중화인민공화국 회사법 제34조
- 회사등기관리실시방법 제21조

**Q 88**

2026년에 중국 북경에서 가정 최초 구매로 140 제곱미터의 주택을 500만위안에 구입한 경우, 계세(계약거래세)로 납부해야할 금액은 얼마인가?

중국의 주택거래 계세 우대정책에 따르면, 개인이 가정의 유일한 주택을 구입하는 경우 주택 면적이 140 제곱미터 이하이면 1%의 세율로 계세를 납부한다. 따라서 베이징에서 가정의 유일한 주택으로 140 제곱미터 주택을 500만 위안에 구입한 경우 1%의 세율이 적용된다. 이에 따라, 주택 구매자 개인이 납부해야 할 계세는 $500\text{만 위안} \times 1\% = 5\text{만 위안}$ 이다.

만약 가정 내 배우자 명의로 추가 주택을 구입하는 경우에는 가정의 두 번째 주택 구입으로 보아, 주택 면적이 140 제곱미터 이하이면 1%의 세율이 적용되며, 140 제곱미터를 초과하는 경우에는 2%의 세율이 적용된다.

📖 관계법령

- 〈부동산시장의 안정적이고 건전한 발전 촉진 관련 세수정책에 대한 공고 (2024)〉(재정부 세무총국 주택성향건설부 공고 2024년 제16호)



X

일반세무 안내



X

일반세무 안내

Q 89

외국의 영주권자 또는 시민권자가 한국에 사업자등록 신청을 하려고 하는데 절차와 구비서류는?

사업자등록은 부가가치세법 제8조에 의거 사업개시일로부터 20일 이내에 등록하여야 하며, 사업개시일 전이라도 등록할 수 있다. 사업자등록 신청을 받은 세무서장은 신청일로부터 2일 이내(토요일, 공휴일, 근로자의날은 산정에서 제외)에 사업자등록증을 신청인에게 교부하며, 사업현황 확인 등을 위하여 필요한 경우 5일 이내에서 추가 연장할 수 있고, 신청내용을 보완할 필요가 있다고 인정되는 경우 10일 이내의 기간을 정하여 보정을 요구할 수 있다.

사업자의 종류별로 다음장 표에 기재된 서류가 필요하며, 상가건물임대차보호법에 의한 확정일자*를 받고자 하는 경우 임대차계약서 원본, 임차한 사업장이 건물의 일부인 경우 해당부분의 도면이 추가로 필요하다.

* 확정일자란 임대차 계약서의 작성내용을 공증하는 행위를 말함

본인이외 대리인이 신청하는 경우 위임장(재외공관장이 공증), 대리인의 신분증이 반드시 필요하며, 관할 세무서에서는 위임자의 신분증(신분증 사본포함), 전화통화 등으로 위임 의사를 확인한 후 사업자등록을 발급한다.

☞ 관계법령

- 부가가치세법 제8조(사업자등록)
- 부가가치세법 시행령 제11조(사업자등록 신청과 사업자등록증 발급)



구 분	제 출 서 류
개 인	1. 사업자등록신청서 재외국민등록부등본, 외국인등록증(도는 여권) 원본 제시 후 사본 제출 주민등록번호란에는 외국인등록번호(없을 경우에는 여권번호)를 기재하되 여권 또는 외국인등록증 원본과 대조할 것 * 재외국민 : 대한민국 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자(재외동포 = 재외국민 + 외국국적동포) 2. 사업장을 임차한 경우 임대차계약서 사본 3. 관허사업은 사업허가·등록·신고필증 사본 4. 상가건물임대차보호법 제2조제1항에 의한 상가건물의 일부분을 임차한 경우에는 해당부분의 도면 * 상가건물임대차보호법에 의한 확정일자를 받고자 하는 경우 (임대차계약서 원본, 임차한 사업장이 건물의 일부인 경우 해당부분의 도면) 5. 자금출처명세서(금지금 도·소매업 및 과세유흥장소 영위자, 연료판매업, 재생용 재료판매업) 6. 국내거주자가 아닌 경우에는 외국인등록증(혹은 여권)원본 제시 후 사본 제출 7. 공동사업자인 경우 동업계약서 8. 납세관리인 설정신고서(사업자가 국내에 통상적으로 주재하지 않는 경우) 납세관리인의 주민등록등본 또는 사업자등록증 사본 첨부 9. 신탁 계약서 1부(부가세법 제8조에 따른 신탁재산 사업자등록의 경우) 10. 임대주택 명세서 1부(소득세법 시행규칙 별지 제106호서식, 주택임대사업을 하려는 경우)
영리내국 법인(본점)	1. 법인설립신고 및 사업자등록신청서(법인설립 등기 전 등록신청의 경우 법인설립을 위한 발기인의 주민등록등본) 2. 사업장을 임차한 경우 (법인명의)임대차계약서 사본 3. 주주 또는 출자자 명세서 4. 사업허가·등록·신고필증 사본(법령에 의하여 허가를 받거나, 등록 또는 신고를 하여야 하는 사업의 경우) - 허가(등록, 신고) 전 등록 시 : 허가(등록)신청서 등 사본 또는 사업계획서 5. 현물출자명세서(현물출자법인의 경우) 6. 자금출처명세서(금지금 도·소매업 및 과세유흥장소 영위자, 연료판매업, 재생용 재료 수집·판매업) 7. 대표자가 국내거주자가 아닌 경우에는 외국인등록증(혹은 여권) 원본 제시 후 사본 제출 8. 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항에 의한 상가건물을 임차한 경우 해당부분의 도면 (상가건물의 일부분을 임차한 경우에 한함) 9. 외국인 투자신고서 사본 또는 외국환매입증명서 사본(외투법인인 경우) ※ 근거법령 : 부가가치세법 제8조, 동법시행령 제11조 제3항, 법인세법 제109조 제1항, 동법시행령 제152조 제1항, 제2항, 제4항

구 분	제 출 서 류
비영리 내국법인 본점	1. 법인설립신고 및 사업자등록신청서(법인설립 등기 전 등록신청의 경우 법인설립을 위한 발기인의 주민등록등본) 2. 사업장을 임차한 경우 (법인명의)임대차계약서 사본 3. 사업허가·등록·신고필증 사본(법령에 의하여 허가를 받거나, 등록 또는 신고를 하여야 하는 사업의 경우) - 허가(등록, 신고) 전 등록 시 : 허가(등록)신청서 등 사본 또는 사업계획서 4. 주무관청의 설립허가증 사본 5. 대표자가 국내거주자가 아닌 경우에는 외국인등록증(혹은 여권) 원본 제시 후 사본 제출 6. 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항에 의한 상가건물을 임차한 경우 해당부분의 도면 (상가건물의 일부분을 임차한 경우에 한함) ※ 근거법령 : 부가가치세법 제8조, 동법시행령 제11조 제3항, 법인세법 제109조 제1항, 동법시행령 제152조 제1항, 제2항, 제4항
외국법인 국내사업장	1. 법인설립신고 및 사업자등록신청서 2. 본점의 등기에 관한 서류 3. 정관 사본 4. 지점등기부등본(국내에서 수행하는 사업 활동의 성격상 한시성이 있는 경우로서 상법상 등기할 의무가 없는 경우는 제외) 또는 국내 사업장의 사업영위 내용을 입증할 수 있는 서류 * 등기부등본은 등록신청자가 행정정보공동이용 정보 확인에 동의하지 아니하는 경우에 한함 5. 사업허가·등록·신고필증 사본(법령에 의하여 허가를 받거나, 등록 또는 신고를 하여야 하는 사업의 경우) - 허가(등록, 신고) 전 등록 시 : 허가(등록)신청서 등 사본 또는 사업계획서 6. 임차사업자의 경우 (법인명의)임대차계약서 사본 7. 상가건물임대차보호법 제2조 제1항에 의한 상가건물을 임차한 경우 해당 부분의 도면 (상가건물의 일부분을 임차한 경우에 한함) 8. 자금출처명세서(금지금 도·소매업 및 과세유흥장소 영위자, 연료판매업, 재생용 재료판매업) 9. 외국기업 국내지사 설치신고서 사본 (외국환거래규정 별지 제9-8호 서식) 10. 국내사업장을 가지게 된 날의 재무상태표(대차대조표) ※ 근거법령 : 법인세법 제109조 제2항, 동법 시행령 제152조 제3항, 국세청민원사무처리규정 제49조

**Q 90**

외국의 영주권자 또는 시민권자가 한국에 양도소득세 등을 과다신고하여
경정청구하려고 하는데 어떻게 하여야 하는가?
본인이 당초 신고한 신고서 등은 어떻게 열람할 수 있는가?

과세표준신고서를 법정신고기한 내에 제출한 자 및 기한후과세표준신고서를 제출한자는 다음에 해당하는 때에는 최초신고 및 수정신고한 국세의 과세표준 및 세액의 결정 또는 경정을 법정신고이 지난 후 5년 이내에 관할세무서장에게 청구할 수 있다. 다만 결정 또는 경정으로 인하여 증가된 과세표준 및 세액에 대하여는 해당처분이 있음을 안 날(처분의 통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 3개월 이내(법정신고기한이 지난 후 5년 이내로 한정)에 경정을 청구할 수 있다.

- ① 과세표준신고서 또는 기한후과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액(각 세법에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 해당 결정 또는 경정 후의 과세표준과 세액)이 세법에 따라 신고하여야 할 과세표준과 세액을 초과할 때
- ② 과세표준신고서 또는 기한후과세표준신고서에 기재된 결손금액 또는 환급세액(각 세법에 따라 결정 또는 경정이 있는 경우에는 해당 결정 또는 경정 후의 결손금액 또는 환급세액)이 세법에 따라 신고하여야 할 결손금액 또는 환급세액에 미치지 못할 때

예를 들어 2023년 귀속 양도소득세의 경우 2024.5.31.이 법정신고기한이므로 5년에 해당하는 2029.5.31.까지 경정청구를 할 수 있다. 이 경우 경정청구서와 함께 계좌개설 신고서, 통장사본을 제출하면 신고한 계좌로 환급금을 받을 수 있다.

계좌개설 신고서의 환급계좌는 반드시 본인 계좌이어야 하며, 거래은행은 한국은행과 국고금 지급계약을 체결한 은행이어야 한다. 현재 한국은행은 한국에 있는 은행과 국고금 지급계약을 체결하였으며, 국내은행 해외지점이나 해외은행 국내지점 등은 해당이 없다. (예: 우리은행 뉴욕지점, HSBC 한국지점 등은 안됨)

납세자 본인이 신고한 신고서 및 부속서류(부동산양도계약서 등)는 관할세무서에 납세자 본인이 신청할 경우 신분증(재외국민등록증, 여권 등) 확인 후 사본을 제공받을 수 있다. 대리인이 신청할 경우 위임장(재외공관장이 공증)을 제출하여야 하고, 대리인의 신분증을 제시하여야 한다. 세무서에서는 납세자 본인의 위임의사를 확인한 후 신고서 사본 등을 제공한다.

관계법령

- 국세기본법 제45조의2 제1항(경정 등의 청구)
 - 국세기본법 제81조의14(납세자의 권리행사에 필요한 정보의 제공)
-

**Q 91****한국에서 억울하게 부과된 세금에 대하여 어떻게 구제받을 수 있는가?**

세금과 관련하여 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못하여 억울하다고 생각되는 경우가 있을 수 있다. 이런 경우에는 다음과 같은 제도를 이용하여 불복을 청구함으로써 침해된 권리를 구제받을 수 있다.

(1) 행정예 의한 권리구제 제도**1) 납세자보호담당관제도**

‘납세자보호담당관제도’는 세금과 관련된 고충민원을 납세자의 편에 서서 적극적으로 처리해 줌으로써 납세자의 권익을 실질적으로 보호하기 위해 도입한 제도로, 이를 위해 전국의 모든 세무관서에는 납세자보호담당관이 설치되어 있다.

납세자는 국세청에서 담당하는 모든 세금과 관련된 애로 및 불편사항에 대하여 고충 또는 권리보호를 요청할 수 있는데, 예를 들면 다음과 같다.

- 세금구제 절차를 알지 못하여 불복청구 기간이 지났거나, 입증자료를 내지 못하여 세금을 물게 된 경우
- 실제로는 국내에 한 채의 주택을 갖고 3년 이상 소유한 후 팔았으나 여러 가지 사유로 공부상 기재 내용과 같지 아니하여 1세대1주택 비과세 혜택을 받지 못한 경우
- 기타 세금관련 애로사항 발생

납세자의 고충청구 및 권리보호 요청*이 접수되면 납세자보호담당관이 책임지고 성의껏 처리해 주고 있다. 그러므로 국세와 관련된 애로사항이 있으면 가까운 세무서의 납세자 보호담당관에게 상담해 보는 것이 좋다. 전국 어디서나 국번없이 +82-64-126번으로 전화하여 3번을 누르면 관할 세무서 납세자보호담당관과 연결되어 친절한 상담을 받을 수 있다.

* 권리보호 요청 방법 : 국세청 누리집 (www.nts.go.kr) → 국세정책/제도 → 세무서식
→ ‘권리보호’ 검색하여 “권리보호 심의 요청서 내려 받아 방문·우편신청 가능

(2) 법에 의한 권리구제 제도

1) 고지 전에는 과세전적부심사제도를 이용할 수 있다.

‘과세전적부심사제도’는 세무조사(업무감사 및 세무조사 파생자료의 처리 포함)등을 실시하고 그 조사결과를 납세자에게 통지하거나 과세자료에 의하여 결정하는 경우에 (예상고지세액 100만원 이상) 과세할 내용을 미리 납세자에게 알려 준 다음 납세자가 그 내용에 대하여 이의가 있을 때 과세예고의 옳고 그름에 대한 심사를 청구하게 하고, 심사결과 납세자의 주장이 타당하면 세금을 고지하기 전에 자체적으로 시정하여 주는 제도이다.

‘과세전적부심사’를 청구하려면 세무조사결과통지서 또는 과세예고통지서를 받은 날로부터 30일 이내에 통지서를 보낸 해당 세무서장·지방국세청장에게 청구서를 제출하여야 한다. 다만, 쟁점사항이 국세청장의 유권해석을 변경하여야 하거나 새로운 해석이 필요한 경우 및 감사지적에 의한 경우, 감사원의 시정요구에 따라 세무서장 또는 지방국세청장이 과세처분하는 경우로서 시정 요구 전에 과세처분 대상자가 감사원 지적사항에 대한 소명 안내를 받지 못한 경우 및 그 외 청구세액이 5억원 이상인 경우에는 국세청장에게 제출할 수 있다. 그러면 세무서장 등은 이를 심사하여 30일 이내에 국세심사위원회의 심의를 거쳐 결정을 한 후 납세자에게 그 결과를 통지하여 준다.

2) 고지 후에는 다음과 같은 제도를 이용할 수 있다.

세금이 고지된 후에는 다음과 같은 권리구제 제도를 이용할 수 있다.

- 세무서 또는 지방국세청에 제기하는 ‘이의신청’
- 국세청에 제기하는 ‘심사청구’
- 국무총리실 조세심판원에 제기하는 ‘심판청구’
- 감사원에 제기하는 ‘감사원 심사청구’
- 행정소송법에 의하여 법원에 제기하는 ‘행정소송’

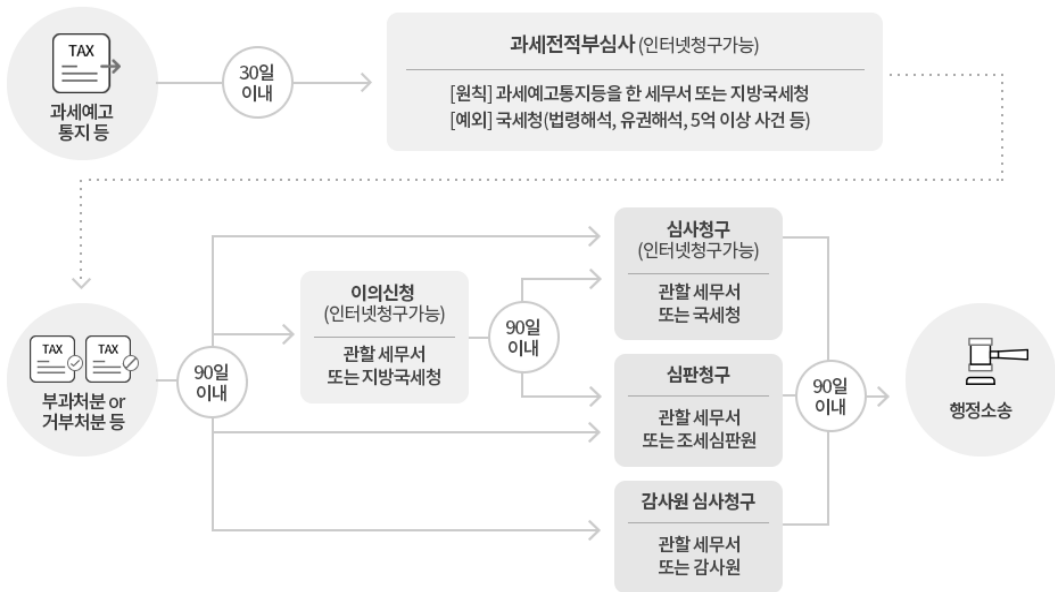
위와 같은 권리구제 절차를 밟고자 하는 경우에는 1단계로 이의신청·심사청구·심판청구·감사원 심사청구 중 하나의 방법을 선택하여 청구할 수 있으며, 1단계 절차에서 구제를 받지 못한 경우에는 2단계로 법원에 행정소송을 제기할 수 있다(다만, 이의신청을 한 경우에는 심사 또는 심판청구를 거쳐야 한다).



또한 세금이 고지된 이후의 구제절차는 반드시 고지서 등을 받은 날 또는 세금부과 사실을 안 날로부터 90일 이내에 서류를 제출해야 하며, 1단계 절차에서 권리구제를 받지 못하여 행정소송을 제기하고자하는 경우에는 결정통지서를 받은 날로부터 90일 이내에 서류를 법원에 제출하여야 한다. 만약 이 기간을 지나서 서류를 제출하면 아무리 청구이유가 타당하더라도 ‘각하’결정을 하므로 청구기간은 반드시 지켜야 한다(다만, 결정의 통지를 받기 전이라도 그 결정기간이 지난 날부터는 행정소송을 제기할 수 있다).



불복(과세전적부심사/이의신청/심사청구) 청구 절차 안내



관계법령

- 국세기본법 제55조(불복), 제81조의15(과세전적부심사)

Q 92

국내 세금에 관하여 궁금한 사항이 있을 경우 상담은 어떻게 하는가?
세금에 관한 법령정보 및 일반 법령정보는 어떻게 얻을 수 있는가?

‘국세청 국세상담센터’에서는 납세자의 세법에 관한 궁금증 해소를 위하여 다음과 같이 상담서비스를 제공하고 있다.

- (1) 전화 상담 : 한국국가번호(82)를 누르고 국내전화 126번으로 전화한 후 음성 안내멘트에 따라 상담분야를 선택하면 상담관과 연결되어 상담을 할 수 있다.

2 세법상담	① 양도소득세, 증권거래세, 종합부동산세	양도소득세 증권거래세 종합부동산세
	② 부가가치세	상담사 연결
	③ 원천세, 지급명세서, 연말정산	상담사 연결
	④ 착한임대인세액공제, 종합소득세	상담사 연결
	⑤ 근로장려세제, 자녀장려세제	상담사 연결
	⑥ 법인세, 국제조세	법인세 국제조세
	⑦ 상속세, 증여세	상담사 연결
	⑧ 개별소비세, 주세, 인지세	상담사 연결
	⑨ 세정에 관한 건의, 불만, 칭찬	상담사 연결
	⑩ 기타 세무상담	상담사 연결
3 각 세무서 납세자보호담당관실	① 세금신고·납부 등 상담 ② 국세 체납 관련 상담 ③ 납세자 권익 보호 제도 상담	

- (2) 인터넷 상담 : 국세청 홈택스 인터넷 홈페이지(www.hometax.go.kr)를 방문하여 「상담/불복/제보 → 인터넷 상담하기」에서 국세에 관한 궁금한 사항을 문의하면, 익일 9시부터 48시간 이내에 답변하고 있다. 다만, 인터넷 상담은 회원가입(인증절차 필요)이나 PIN 번호가 있어야 상담이 가능하다.



국세청 누리집에는 (www.nts.go.kr)에는 국세관련 다양한 자료가 많이 수록되어 있다. 특히 국세신고 안내 코너에는 각 세목별 신고 안내 방법 및 양도소득세, 종합부동산세, 주택 임대소득세 등 세목과 관련하여 납세자들의 이해를 돕기 위해 자주 묻는 내용을 100문 100답 형식으로 작성한 자료와 양도소득세 실수사례와 절세 방법 등을 안내하는 별도 코너*도 신설하여 제공하고 있다.

* 국세청 누리집(www.nts.go.kr) 》국세신고안내 선택

국내 세금에 관한 법령정보는 국세법령정보시스템(<https://taxlaw.nts.go.kr/>)을 통하여 얻을 수 있다. 국세법령정보시스템은 세무관련 법령과 예규, 심사·심판 결정례, 판례, 훈령, 고시, 서식 등 국세관련 정보를 망라하여 수록하고 있다.

일반 법령에 관한 정보는 법제처 국가법령정보센터 인터넷 홈페이지(<http://www.law.go.kr>)를 통하여 얻을 수 있다. 여기에는 각종 법령, 최근 입법현황, 법령 해석사례 등이 수록되어 있다.

Q 93

전국 세무서 연락처 및 담당구역 안내(133개)

(1) 서울지방국세청(28)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
서울 특별시	강남세무서	82-2-519-4200	강남구 (신사동, 압구정동, 논현동, 청담동)
	강동세무서	82-2-2224-0200	강동구
	강서세무서	82-2-2630-4200	강서구
	관악세무서	82-2-2173-4200	관악구
	구로세무서	82-2-2630-7200	구로구
	금천세무서	82-2-850-4200	금천구
	남대문세무서	82-2-2260-0200	남대문로 1,3,4,5가, 을지로 1,2,3,4,5가, 주교동, 삼각동, 수하동, 장교동, 수표동, 저동 1,2가, 입정동, 산림동, 무교동, 다동, 북창동, 남창동, 봉래동 1,2가, 회현동 1,2,3가, 소공동, 태평로 1,2가, 서소문동, 정동, 순화동, 의주로 1,2가, 중림동, 만리동 1,2가 총정로 1가
	노원세무서	82-2-3499-0200	노원구, 도봉구 (창동)
	도봉세무서	82-2-944-0200	강북구, 도봉구 (창동 제외)
	동대문세무서	82-2-958-0200	동대문구
	동작세무서	82-2-840-9200	동작구, 영등포구 (대림동, 도림동, 신길동)
	마포세무서	82-2-705-7200	마포구
	반포세무서	82-2-590-4200	서초구 (방배동, 반포동, 잠원동)



시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
서울 특별시	삼성세무서	82-2-3011-7200	강남구 (신사동, 논현동, 압구정동, 청담동, 역삼동, 도곡동 제외)
	서대문세무서	82-2-2287-4200	서대문구
	서초세무서	82-2-3011-6200	서초구 (잠원동, 반포동 및 방배동 제외)
	성동세무서	82-2-460-4200	성동구, 광진구
	성북세무서	82-2-760-8200	성북구
	송파세무서	82-2-2224-9200	송파구 (송파동, 장지동, 거여동, 마천동, 가락동, 문정동, 석촌동)
	양천세무서	82-2-2650-9200	양천구
	역삼세무서	82-2-3011-8200	강남구 (역삼동, 도곡동)
	영등포세무서	82-2-2630-9200	영등포구 (대림동, 도림동 및 신길동 제외)
	용산세무서	82-2-748-8200	용산구
	은평세무서	82-2-2132-9200	은평구
	잠실세무서	82-2-2055-9200	송파구 (잠실동, 신천동, 삼전동, 방이동, 오금동, 풍납동)
	종로세무서	82-2-760-9200	종로구 전역
	중랑세무서	82-2-2170-0200	중랑구
	중부세무서	82-2-2260-9200	광희동 1,2가, 남대문로 2가, 남산동 1,2,3가, 남학동, 명동 1,2가, 무학동, 묵정동, 방산동, 신당동, 쌍림동, 예관동, 예장동, 오장동, 을지로 6,7가, 인현동 1,2가, 장충동 1,2가, 주자동, 초동, 총무로 1,2,3,4,5가, 필동 1,2,3가, 황학동, 흥인동

(2) 중부지방국세청(25)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
경기도	경기광주세무서	82-31-880-9200	경기도 광주시, 하남시 (경기광주세무서 하남지서 관할, 82-31-792-2100)
	구리세무서	82-31-326-7200	구리시, 남양주시 (별내면·별내동, 퇴계원읍, 일패동, 이패동, 삼패동, 다산동, 수석동, 지금동, 도농동, 와부읍, 조안면)
	기흥세무서	82-31-8007-1200	용인시 기흥구 전체
	남양주세무서	82-31-550-3200	남양주시 (별내면·별내동, 퇴계원읍, 일패동, 이패동, 삼패동, 다산동, 수석동, 지금동, 도농동, 와부읍, 조안면 제외) 가평군
	동수원세무서	82-31-695-4200	수원시 영통구, 권선구 (권선동, 곡반정동)
	동안산세무서	82-31-937-3200	안산시 상록구
	동안양세무서	82-31-389-8200	안양시 동안구, 과천시, 의왕시
	동화성세무서	82-31-934-6200	화성시 (정남면, 진안동, 능동, 기산동, 반정동, 병점동, 반월동, 배양동, 기안동, 황계동, 송산동, 안녕동, 반송동, 석우동, 청계동, 영천동, 중동, 오산동, 방교동, 금곡동, 송동, 산척동, 목동, 신동, 장지동), 오산시
	분당세무서	82-31-219-9200	성남시 분당구
	성남세무서	82-31-730-6200	성남시 수정구, 중원구
	수원세무서	82-31-250-4200	수원시 장안구, 권선구 (권선동, 곡반정동 제외), 팔달구
	시흥세무서	82-31-310-7200	시흥시
	안산세무서	82-31-412-3200	안산시 단원구
경기도	안양세무서	82-31-467-1200	안양시 만안구, 군포시
	용인세무서	82-31-329-2200	용인시 수지구, 처인구
	이천세무서	82-31-644-0200	이천시, 여주시, 양평군
	평택세무서	82-31-650-0200	평택시, 안성시
	화성세무서	82-31-8019-1200	화성시 (정남면, 진안동, 능동, 기산동, 반정동, 병점동, 반월동, 배양동, 기안동, 황계동, 송산동, 안녕동, 반송동, 석우동, 청계동, 영천동, 중동, 오산동, 방교동, 금곡동, 송동, 산척동, 목동, 신동, 장지동 제외)



시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
강원도	강릉세무서	82-33-610-9200	강릉시, 평창군 중 대관령면, 진부면, 용평면 및 정선군 중 임계면
	삼척세무서	82-33-570-0200	삼척시, 동해시, 태백시 (태백지서 : 태백시 관할, 82-33-550-5200)
	속초세무서	82-33-639-9200	속초시, 고성군, 양양군
	원주세무서	82-33-740-9200	원주시, 횡성군, 평창군 (봉평면, 대화면, 방림면)
	영월세무서	82-33-370-0200	영월군, 정선군 (임계면 제외), 평창군 (대관령면, 진부면, 봉평면, 대화면, 방림면, 용평면 제외)
	홍천세무서	82-33-430-1200	홍천군, 인제군
	춘천세무서	82-33-250-0200	춘천시, 화천군, 양구군

(3) 인천지방국세청(15)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
인천광역시	계양세무서	82-32-459-8200	인천광역시 계양구
	남동세무서	82-32-540-6200	인천광역시 남동구
	부평세무서	82-32-460-5200	인천광역시 부평구
	서인천세무서	82-32-560-5200	인천광역시 서구
	연수세무서	82-32-670-9200	인천광역시 연수구
	인천세무서	82-32-770-0200	인천광역시 (동구, 중구, 미추홀구), 옹진군
경기도	고양세무서	82-31-900-9200	고양시 일산동구, 일산서구
	광명세무서	82-2-2610-8200	광명시
	김포세무서	82-31-980-3200	김포시, 인천시 강화군
	남부천세무서	82-32-459-7200	부천시 (계수동, 괴안동, 범박동, 소사동, 소사본동, 송내동, 심곡동, 심곡본동, 역곡동, 옥길동, 원미동, 춘의동)
	동고양세무서	82-31-900-6200	고양시 덕양구
	부천세무서	82-32-320-5200	부천시 (계수동, 괴안동, 범박동, 소사동, 소사본동, 송내동, 심곡동, 심곡본동, 역곡동, 옥길동, 원미동, 춘의동 제외)
	의정부세무서	82-31-870-4200	의정부시, 양주시
	파주세무서	82-31-956-0200	파주시
	포천세무서	82-31-538-7200	포천시, 동두천시, 연천군, 강원도 철원군



(4) 대전지방국세청(17)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
대전광역시	대전세무서	82-42-229-8200	대전광역시 동구, 중구, 충청남도 금산군
	북대전세무서	82-42-603-8200	대전광역시 대덕구, 유성구
	서대전세무서	82-42-480-8200	대전광역시 서구
세종특별자치시	세종세무서	82-44-850-8200	세종특별자치시
충청북도	동청주세무서	82-43-229-4200	충청북도 청주시 상당구, 청원구, 증평군, 괴산군
	영동세무서	82-43-740-6200	충청북도 영동군, 옥천군, 보은군
	제천세무서	82-43-649-2200	충청북도 제천시, 단양군
	청주세무서	82-43-230-9200	청주시 흥덕구, 서원구, 진천군
	충주세무서	82-43-841-6200	충주시, 음성군
충청남도	공주세무서	82-41-850-3200	충청남도 공주시
	논산세무서	82-41-730-8200	충청남도 논산시, 계룡시, 부여군
	보령세무서	82-41-930-9200	충청남도 보령시, 서천군
	서산세무서	82-41-660-9200	충청남도 서산시, 태안군
	아산세무서	82-41-536-7200	충청남도 아산시
	예산세무서	82-41-330-5305	충청남도 당진시, 예산군
	천안세무서	82-41-559-8200	충청남도 천안시
	홍성세무서	82-41-630-4200	홍성군, 청양군

(5) 광주지방국세청(15)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
광주광역시	광산세무서	82-62-970-2200	광주광역시 광산구, 전라남도 영광군
	광주세무서	82-62-605-0200	광주광역시 동구, 남구, 전라남도 곡성군, 화성군
	북광주세무서	82-62-520-9200	광주광역시 북구, 전라남도 장성군, 담양군 전체
	서광주세무서	82-62-380-5200	광주광역시 서구
전라북도	군산세무서	82-63-470-3200	전라북도 군산시
	남원세무서	82-63-630-2200	전라북도 남원시, 임실군, 순창군, 장수군 일부 (천천면, 장계면, 계북면, 계남면 제외)
	북전주세무서	82-63-249-1200	전라북도 전주시 덕진구, 진안군, 무주군, 장수군 일부 (천천면, 장계면, 계북면, 계남면)
	익산세무서	82-63-840-0200	전라북도 익산시, 김제시
	전주세무서	82-63-250-0200	전라북도 전주시 완산구, 완주군
	정읍세무서	82-63-530-1200	전라북도 정읍시, 고창군, 부안군
전라남도	나주세무서	82-61-330-0200	전라남도 나주시, 영암군(삼호읍 제외), 함평군
	목포세무서	82-61-241-1200	전라남도 목포시, 무안군, 신안군, 영암군 중 삼호읍
	순천세무서	82-61-720-0200	전라남도 순천시, 광양시, 구례군, 보성군, 고흥군 (별교지서 : 보성군·고흥군 관할, 82-61-859-2200) (광양지서 : 광양시 관할, 82-61-760-4200)
	여수세무서	82-61-688-0200	전라남도 여수시
	해남세무서	82-61-530-6200	전라남도 해남군, 완도군, 진도군, 강진군, 장흥군 (강진지서 : 강진군·장흥군 관할, 82-61-430-0200)



(6) 대구지방국세청(14)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
대구광역시	남대구세무서	82-53-659-0200	대구광역시 남구, 달서구(월성동, 대천동, 월암동, 상인동, 도원동, 진천동, 대곡동, 유천동, 송현동, 본동) (달성지서 : 대구광역시 달성군 관할, 82-53-662-0200)
	동대구세무서	82-53-749-0200	대구광역시 동구
	북대구세무서	82-53-350-4200	대구광역시 북구, 중구
	서대구세무서	82-53-659-1200	대구광역시 서구 전체, 대구광역시 달서구(월성동, 대천동, 월암동, 상인동, 도원동, 진천동, 대곡동, 유천동, 송현동, 본동 제외), 경상북도 고령군
	수성세무서	82-53-749-6200	대구광역시 수성구
	경산세무서	82-53-819-3200	경상북도 경산시, 청도군
	경주세무서	82-54-779-1200	경상북도 경주시, 영천시 (영천지서 : 영천시 관할, 82-54-330-9200)
	구미세무서	82-54-468-4200	경상북도 구미시, 칠곡군
	김천세무서	82-54-420-3200	경상북도 김천시, 성주군
	상주세무서	82-54-530-0200	경상북도 상주시, 문경시
	안동세무서	82-54-851-0200	경상북도 안동시, 의성군, 군위군, 청송군, 영양군
	영덕세무서	82-54-730-2200	경상북도 영덕군, 울진군 (울진지서 : 울진군 관할, 82-54-780-5100)
	영주세무서	82-54-639-5200	경상북도 영주시, 봉화군, 예천군
	포항세무서	82-54-245-2200	경상북도 포항시, 울릉군 (울릉지서 : 울릉군 관할, 82-54-791-2035)

(7) 부산지방국세청(19)

시·도	세무서 명칭	전화번호	관 할 구 역
부산광역시	금정세무서	82-51-580-6200	부산광역시 금정구, 기장군
	동래세무서	82-51-860-2200	부산광역시중 동래구, 연제구
	부산강서세무서	82-51-740-9200	부산광역시 강서구
	부산진세무서	82-51-461-9200	부산광역시 동구, 부산진구
	북부산세무서	82-51-310-6200	부산광역시 북구, 사상구
	서부산세무서	82-51-250-6200	부산광역시 서구, 사하구
	수영세무서	82-51-620-9200	부산광역시 남구, 수영구
	중부산세무서	82-51-240-0200	부산광역시 중구, 영도구
	해운대세무서	82-51-660-9200	부산광역시 해운대구
울산광역시	동울산세무서	82-52-219-9200	울산광역시 중구, 동구, 북구 울주군 (온산읍, 온양읍, 청량읍, 웅촌면, 서생면 제외)
	울산세무서	82-52-259-0200	울산광역시 남구, 울주군 (온산읍, 온양읍, 청량읍, 웅촌면, 서생면) (울주지서 : 울산광역시 울주군 (온산읍, 온양읍, 청량읍, 웅천면, 서생면 제외) 관할, 82-52-291-4200)
경상남도	거창세무서	82-55-940-0200	경상남도 거창군, 함양군, 합천군
	김해세무서	82-55-320-6200	경상남도 김해시, 밀양시
	마산세무서	82-55-240-0200	경상남도 창원시 마산합포구, 마산회원구, 함안군, 의령군, 창녕군
	양산세무서	82-55-389-6200	경상남도 양산시
	진주세무서	82-55-751-0200	경상남도 진주시, 사천시, 산청군, 하동군, 남해군
	창원세무서	82-55-239-0200	경상남도 창원시 성산구, 의창구, 진해구
	통영세무서	82-55-640-7200	경상남도 통영시, 거제시, 고성군
제주특별자치도	제주세무서	82-64-720-5200	제주특별자치도

2026 재중납세자가 알아야 할

한·중 세금상식

- 발행일자 : 2026年 7月
- 발 행 처 : 국세청 국제협력담당관실
- 집필·편집

국	세	청	국제협력담당관실		
주 중 국 대 한 민 국 대 사 관	국 세 관		홍	성	미
주 상 하 이 대 한 민 국 총 영 사 관	국 세 관		이	예	진
딜로이트 차이나 베이징 오피스	파 트 너		박	상	훈

- * 본 책자의 내용 중 제1장과 제2장에서 다루고 있는 중국의 조세제도에 관한 설명이나 답변은 공개된 중국의 법령자료를 기초로 민간 전문가들이 작성한 것입니다. 따라서 국세청은 그 내용에 관하여 책임질 수 없음을 양해하여 주시기 바랍니다.
- * 아울러 본 책자는 2026년도 5월 현재 법령을 기준으로 일반적인 내용을 안내하고 있음을 알려드리며 실제 개별적인 세무보고 시에는 반드시 세무전문가의 조언을 받아서 처리하시기 바랍니다.
- * 본 책자의 내용 중 오류나 개선의견에 대하여 아래 연락처로 알려 주시면 다음 기회에 적극 반영하겠습니다.

〈비 매 품〉〈Not For Sale〉

※ 국세청 승인 없이 영리목적으로 활용하여서는 안됩니다.

국세청 국제협력담당관실

T. 82-44-204-2879

국세관련 세금상담 콜센터

T. 82-126