

## 용어정리 6 부동산세법

### 제1편 조세총론 용어

#### 001 납세의무자

세법에 따라 조세를 납부할 의무가 있는 자를 말한다.

#### 002 과세대상

세법에 따라 과세의 목적이 되는 소득, 행위, 수익, 재산 등을 말하며 과세객체 또는 과세물건이라고도 한다.

#### 003 과세표준

세법에 따라 세액산출의 기초가 되는 과세물건의 가액 또는 수량을 말한다.

#### 004 세율

세금을 계산하는 경우에 과세표준에 곱하는 비율(%)이나 금액을 말한다.

#### 005 물납

조세는 금전으로 납부하는 것이 원칙이지만, 세법에서 정하는 경우에 조세채무의 이행을 금전 이외의 물건으로 하는 것을 말한다. 물납은 어디까지나 납세의무자의 납세편의를 위한 예외적인 규정이다.

#### 006 분할납부

조세는 법령에 따른 기한 내에 일시에 납부하는 것이 원칙이지만, 예외적으로 세법에 정하는 바에 따라 분할하여 납부할 수도 있다.

#### 007 가산세

세법에서 규정하는 의무를 성실하게 이행하도록 하기 위하여 의무를 이행하지 아니할 경우에 세법에 따라 산출한 세액에 가산하여 징수하는 금액을 말한다.

**008 국세의 납부지연가산세**

종전의 가산금과 납부불성실가산세를 통합하여 신설되었으며, 납세의무자(연대납세의무자, 납세자를 갈음하여 납부할 의무가 생긴 제2차 납세의무자 및 보증인을 포함)가 법정납부기한까지 국세(「인지세법」 제8조 제1항에 따른 인지세는 제외)의 납부(중간예납·예정신고납부·중간신고납부를 포함)를 하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부하거나 환급받아야 할 세액보다 많이 환급받은 경우에 징수하는 금액을 말한다.

**009 연계정보통신망**

“연계정보통신망”이란 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조 제1항 제1호의 정보통신망으로서 「지방세기본법」이나 지방세관계법에 따른 신고 또는 송달을 위하여 지방세정보통신망과 연계하여 사용하는 정보통신망을 말한다.

**010 원천징수**

「소득세법」·「법인세법」상 납세방법의 일종으로, 특정의 소득을 지급하는 자가 그 소득을 지급할 때에 지급받는 자가 부담할 세액을 일정한 기간 내에 국가를 대신하여 징수하고 국가에 납부하도록 하는 것을 말한다.

**011 납세의무의 성립**

납세의무의 성립이란 각 세법이 정하는 과세요건의 충족으로 인하여 특정 시점에 납세의무가 추상적으로 발생하는 것을 말한다.

**012 납세의무의 확정**

납세의무의 확정이란 세법이 정하는 바에 따라 과세표준과 세액 등 조세에 관한 전반적인 내용이 구체적으로 확정되는 것을 말한다.

**013 납세의무의 소멸**

납세의무의 소멸이란 특정 요건의 충족으로 인하여 납부의 의무가 없어지는 것을 말한다.

**014 부과의 철회**

납세고지서의 송달 불능으로 징수유예를 한 경우는 납세자의 행방이나 압류할 재산을 발견하지 못하면 부과철회를 하여야 한다.

### 015 제척기간

법률상 일정한 권리가 존속하는 기간을 말하며, 일정기간 행사되지 않으면 권리가 소멸되는 소멸시효와는 달리 기간의 진행 중에 중단이나 정지가 없다. 부과의 제척기간은 조세를 부과할 수 있는 기간을 말한다.

### 016 과점주주

과점주주란 주주 또는 유한책임사원 1명과 그의 특수관계인 중 법령으로 정하는 자로서 그들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자들을 말한다.

### 017 체납처분비

체납처분에 관한 규정에 따른 재산의 압류·보관·운반과 매각에 드는 비용(매각을 대행시키는 경우 그 수수료 포함)을 말한다.

### 018 우선권

- ① 국세우선권 : 국세 및 강제징수비를 다른 공과금이나 그 밖의 채권에 우선하여 징수하는 것을 말한다.
- ② 지방세우선권 : 지방자치단체의 징수금을 다른 공과금과 그 밖의 채권에 우선하여 징수하는 것을 말한다.

### 019 법정기일

조세채권과 저당권 등에 의해 담보되는 피담보채권 사이에 우선 여부를 정하는 날을 말한다.

### 020 당해세

당해 물건 자체에 부과된 세금을 말한다.

**예** 재산세, 지역자원시설세(소방분), 자동차세, 지방교육세(재산세와 자동차세에 부가되는 경우에 한함), 종합부동산세, 상속세, 증여세 등

### 021 교부청구

조세채납자에 관하여 다른 원인으로 강제집행이 진행 또는 완료되었을 경우, 그 환가처분에 참가하여 체납세금의 교부를 받아서 징수목적 달성을 하고자 하는 청구를 말한다.

**022 불복청구**

세법에 의해 위법 또는 부당한 처분을 받거나 처분을 받지 못함으로써 권리 또는 이익의 침해를 당한 자가 그 처분의 취소 또는 변경이나 필요한 처분을 청구하는 것을 말한다.

**023 서류의 송달**

과세관청이 조세처분의 내용이 담긴 서류를 납세자에게 보내어 도달하게 하는 것을 말한다.

**024 공시송달**

일정한 사유로 인하여 우편송달 또는 교부송달이 불가능한 경우에 그 서류의 요지를 공고함으로써 송달의 효력을 발생하게 하는 제도이다.

**025 전자송달**

지방세정보통신망에 가입된 명의인의 전자우편주소나 지방세정보통신망의 전자사서함〔전자서명법〕 제2조에 따른 인증서(서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 것을 말함) 또는 행정안전부장관이 고시하는 본인임을 확인할 수 있는 인증수단으로 접근하여 지방세 고지내역 등을 확인할 수 있는 곳 또는 연계정보통신망의 전자고지함(연계정보통신망의 이용자가 접속하여 본인의 지방세 고지내역을 확인할 수 있는 곳을 말함)에 송달하는 것을 말한다.

**제2편 지방세 용어**

» **취득세**

**026 시효취득**

물건을 오래 점유하고 있는 경우에, 그것이 진실한 권리에 기한 것인가를 불문하고 일정한 요건하에 그 점유자가 소유권 기타의 권리를 취득하는 제도를 말한다.

**027 종류변경**

차량과 기계장비의 경우 원동기·최대적재량·승차정원 또는 차체가 각각 변경되는 것, 선박의 경우 기관이나 정원·용도 등이 변경되는 것을 말한다.

**028 과점주주**

주주 또는 유한책임사원 1명과 그의 특수관계인 중 법령으로 정하는 자로서 그들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자를 말한다.

**029 광업권**

등록을 한 일정한 토지의 구역(광구)에서 등록을 한 광물과 이와 같은 광상에 묻혀 있는 다른 광물을 탐사하는 권리(탐사권)와 광구에서 등록을 한 광물과 이와 같은 광상에 묻혀 있는 다른 광물을 채굴하고 취득하는 권리(채굴권)를 말한다.

**030 조광권**

설정행위에 의하여 타인의 광구에서 채굴권의 목적으로 되어 있는 광물을 채굴하고 취득하는 권리를 말한다.

**031 간주(看做)**

사실은 그렇지 않은 경우에도 분쟁을 방지하고 법률 적용을 명확히 하기 위하여 법령으로 그렇다고 의제하는 것을 말한다.

**032 유증**

유언자가 유언에 의하여 자기의 재산을 수증자(증여를 받는 자)에게 사후에 무상으로 증여하는 단독행위를 말한다. 유증은 특정적 유증과 포괄적 유증으로 나뉜다. 특정적 유증은 하나하나의 재산상의 이익을 구체적으로 특정하여 유증의 내용으로 하는 것이고, 포괄적 유증은 상속재산의 전부에 의한 유증을 의미한다.

**033 사인증여**

당사자(증여자와 수증자) 사이에 생전 계약으로 증여자가 사망시 증여하기로 약정하고, 증여자가 사망해야 비로소 효력이 발생하는 증여를 말한다.

**034 공사준공인가일**

사업계획을 승인한 지방자치단체가 해당 공사가 승인된 사업계획에 따라 준공이 되었는지를 검사하고 인가하여 주는 시점을 말한다.

**035** **공정증서**

특정한 사실이나 법률관계의 존부를 공적으로 증명하는 인식표시를 하기 위하여 작성한 문서를 말한다.

**036** **중과기준세율**

중전의 취득세 및 등록세에 대해 어느 하나만 중과세되던 것을 2011년 1월 1일부터 시행된 현행 취득세에도 종전과 같이 세부담의 변동 없이 그대로 중과세하기 위한 조정세율이며, 1천분의 20을 말한다.

**037** **시가표준액**

시가표준액이란 과세권자가 지방세를 과세하는 경우 과세의 기준이 되는 금액으로서 보통징수하는 재산세의 과세표준의 기준이 되며, 취득세 등 신고납부하는 조세를 납세의무자가 무신고한 경우 등에 있어서 과세권자가 세금계산의 기준으로 삼는 금액이다.

**038** **시가인정액**

매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 가액을 말한다. 즉, 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 이내의 평가기간에 취득 대상이 된 법 제7조제1항에 따른 부동산 등에 대하여 매매, 감정, 경매 또는 공매한 사실이 있는 경우의 가액으로서 법령에서 정하는 가액을 말한다.

**039** **법인장부**

금융회사의 금융거래 내역 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서를 말한다. 다만, 법인장부의 기재사항 중 중고자동차 또는 중고기계장비의 취득가액이 「지방세법」 제4조 제2항에서 정하는 시가표준액보다 낮은 경우에는 그 취득가액 부분(중고자동차 또는 중고기계장비가 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 그 가액이 시가표준액보다 하락한 것으로 시장·군수·구청장이 인정한 경우는 제외한다)은 객관적 증거서류에 의하여 취득가액이 증명되는 법인장부에서 제외한다.

**040** **연부**

매매계약서상의 연부계약 형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말한다.

**041 부당행위계산 부인(不當行爲計算否認)**

과세형평을 도모하기 위하여 납세자가 조세 부담을 경감 내지 배제시키기 위하여 우회행위 등 부당한 거래형식을 취한 경우 이를 인정하지 않는 것을 말한다.

**042 인낙조서**

청구의 인낙을 기재한 문서로서 청구가 이유 있다고 인정한 청구인의 확정판결과 동일한 효력이 있는 문서를 말한다.

**043 화해조서**

당사자가 서로 양보하여 그들 사이의 분쟁을 해결하고 중지할 것을 약정함으로써 성립하는 소송상의 화해, 제소 전의 화해에 있어서 그 내용이 기재된 문서를 말한다.

**» 등록면허세**

**044 등록**

등록이란 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 것을 말한다.

**045 대위등기**

등기권리자 또는 등기의무자를 대신해서 행하는 등기를 대위등기라고 한다.

**046 감가상각**

토지를 제외한 고정자산에 생기는 가치의 소모를 각 결산기마다 계산하여 그 자산의 가격을 감해가는 회계상의 절차를 말한다.

**047 지역권**

지역권이란 어느 토지의 편익을 위하여 타인의 토지를 이용하는 용익물권의 일종이다. 이때, 편익을 받는 토지를 요역지라 하고 편익을 제공하는 토지를 승역지라고 한다.

**048 등록면허세**

2011년에 과거 등록세 일부(취득과 무관한 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항)와 면허세가 통합되어 등록면허세가 신설되었으며, 등록면허세는 등록에 대한 등록면허세와 면허에 대한 등록면허세로 구분된다.

**049 면허에 대한 등록면허세**

과거 면허세가 등록세 일부와 통합되어 2011년에 신설된 세목으로서 면허란 각종 법령에 규정된 면허·허가·인가·등록·지정·검사·검열·심사 등 특정한 영업설비 또는 행위에 대한 권리의 설정, 금지의 해제 또는 신고의 수리(受理) 등 행정청의 행위(법률의 규정에 따라 의제되는 행위 포함)를 말한다. 이 경우 면허의 종별은 사업의 종류 및 규모 등을 고려하여 제1종부터 제5종까지 구분하여 대통령령으로 정한다.

**050 등기권리자와 등기의무자**

등기권리자는 등기·등록부상에 기재된 명의자로서 등기를 함으로써 등기부상의 권리를 취득하거나 그 권리가 증대되는 자를 말하며, 등기의무자는 등기를 함으로써 등기부상의 권리를 상실하거나 그 권리가 감축되는 자를 말한다.

**051 1건**

‘한 건’이란 등기 또는 등록대상 건수마다를 말한다. 「부동산등기법」 등 관계 법령에 따라 여러 개의 등기·등록대상을 한꺼번에 신청하여 등기·등록하는 경우에도 또한 같다.

**» 재산세**

**052 주택**

세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

**053 과세대상**

재산세 등의 부과를 위한 과세의 기초자료를 말하며, 시장·군수·구청장은 과세대상의 종류에 따라 과세대장을 작성기록하고 비치한다. 통상적으로 토지대장과 임야대장, 건축물대장이라고 한다.

**054 신탁**

「신탁법」에서 신탁이란 신탁을 설정하는 자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다. 재산세의 납세의무자는 위탁자이다.

**055 사업시행자**

토지의 이용가치를 전반적으로 증진하기 위하여 일정한 지역 안에 있어서의 토지의 소유권, 기타의 권리를 교환·분합하는 사업을 시행하는 자를 말한다.

**056 보전산지**

개발 등 산지전용에 제한이 많은 보전이 필요한 산지로서 전국 산지의 대부분이 해당되며, 임업용 산지와 공익용 산지로 구분하여 관리되고 있다.

**057 통제보호구역**

통제보호구역은 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 고도의 군사활동 보장이 요구되는 군사분계선의 인접지역과 중요한 군사기지 및 군사시설의 기능보전이 요구되는 구역이다.

**058 제한보호구역**

제한보호구역이란 보호구역 중 군사작전의 원활한 수행을 위하여 필요한 지역과 군사기지 및 군사시설의 보호 또는 지역주민의 안전이 요구되는 구역이다.

**059 구거**

농업용 구거와 자연유수의 배수처리에 제공하는 구거를 말한다.

**060 유지**

농업용 및 발전용에 제공하는 댐·저수지·소류지와 자연적으로 형성된 호수·늪을 말한다.

**061 수시부과**

과세관청은 과세의 시간적 단위인 과세기간이 종료되고 법정신고기간을 기다려서 그 후에 조세채권의 확정권을 행사하여야 한다. 그러나 조세를 포탈할 우려가 있다고 인정되는 상당한 이유가 있을 때에는 과세기간 종료 전이든 신고기한 도래 전이든 불구하고 정부가 과세표준을 결정할 수 있는 부과처분을 할 수 있는데, 이를 수시부과처분이라 한다.

**제3편 국세 용어**

**062 시·군·구**

시·군·구라 함은 「지방자치법」 제2조에 따른 지방자치단체인 시·군 및 자치구를 말한다.

**063 시장·군수·구청장**

시장·군수·구청장이라 함은 지방자치단체의 장인 시장·군수 및 자치구의 구청장을 말한다.

**064 주택**

주택이라 함은 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다(「주택법」 제2조 제1호). 다만, 별장은 종합부동산세 대상에서 제외한다.

**065 토지**

토지라 함은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말한다.

**066 주택분 재산세**

주택분 재산세라 함은 「지방세법」 제105조 및 제107조에 따라 주택에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.

**067 토지분 재산세**

토지분 재산세라 함은 「지방세법」 제105조 및 제107조에 따라 토지에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.

**068 세대**

세대라 함은 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다.

**069 공시가격**

공시가격이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 가격이 공시되는 주택 및 토지에 대하여 같은 법에 따라 공시된 가액을 말한다. 다만, 가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 한다.

**070 결정**

납세의무를 확정하는 행정관청의 처분으로 주로 과세표준과 세액을 확정하는 절차를 말한다.

**071 경정**

납세의무자가 신고한 내용 또는 과세관청이 결정한 내용에 오류가 있을 때 세무서장 또는 지방국세청장이 이를 시정하기 위하여 행하는 행정처분을 말한다.

**072 분류과세**

분류과세란 다른 소득과 합산하지 않고 소득발생의 원천이나 유형별로 구분하여 과세하는 것을 말한다. 현행 퇴직소득·양도소득에 대하여 분류과세한다.

**073 거소**

주소지 외의 장소 중 상당기간에 걸쳐 거주하는 장소로서 주소와 같이 밀접한 일반적 생활관계가 형성되지 아니한 장소를 말한다.

**074 주소**

국내에서 생계를 같이 하는 가족 및 국내에 소재하는 자산의 유무 등 생활관계의 객관적 사실에 따라 판정한다.

**075 파생상품 등**

실물자산이 없이 정해진 기초자산을 대상으로 하여 그에 대한 가격의 변동을 예측하는 투자자들에게 의하여 가격이 형성되는 금융상품을 말한다.

**076 이촉권**

이촉권이란 개발제한구역의 건축물로서 공익사업의 시행에 따라 철거되는 경우 허가를 받아 이촉하는 행위에 관한 권리를 말하며, 부동산과 함께 양도하는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조 제1항 제2호 및 제3호의2에 따른 이촉을 할 수 있는 권리(이촉권)는 양도소득세 과세대상이 된다. 다만, 해당 이촉권 가액을 별도로 평가하여 구분 신고하는 경우에는 기타소득으로 과세한다.

**077 체비지**

사업구역 내의 토지소유자 또는 관계인에게 그 구역 내의 토지로 사업비용을 부담하게 하는 경우의 해당 토지를 말한다.

**078 겸용주택**

겸용주택이란 주택의 일부에 점포 등 다른 목적의 건물이 설치되어 있거나 동일 지번상에 주택과 다른 목적의 건물이 설치되어 있는 경우의 주택을 말한다.

**079 고가주택**

고가주택이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 것을 말하며, 1세대 1주택 비과세 규정을 배제한다. 한편, 부동산임대업에서 비과세 배제되는 고가주택은 기준시가 9억원(12억원으로 개정예정)을 초과하는 주택이다.

**080 기준시가**

국세를 과세할 때 기준이 되는 가격을 말한다.

**081 다가구주택**

주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하이고, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적 제외)의 합계가 660㎡ 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택을 말한다. 다만, 다가구주택의 층수를 산정함에 있어서 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다. 다가구주택은 「건축법」에 따른 용도별 건축물의 종류상 단독주택에 해당한다.

**082 조정대상지역**

조정대상지역은 「주택법」에 근거해 최근 3개월 간 주택가격상승률이 시·도 소비자물가상승률의 1.3 배를 초과한 지역을 대상으로 하는데 그 지역 중에서 최근 2개월 청약경쟁률이 5대 1 초과, 최근 3개월 간 분양권 전매거래량이 전년 대비 30% 이상 증가, 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하의 3가지 조건 중 하나를 충족하면 국토교통부장관이 주거정책심의위원회를 거쳐 지정한다.