

EBS  공인중개사 랜드하나

핵심요약

랜드하나

핵심요약 미리보기

핵심요약집 교재 샘플 PDF



1 조세의 특징

(1) 과세주체

국가 또는 지방자치단체

(2) 조세부과의 목적

- ① 1차적 목적(본원적 목적): 재정수입 확보(국고적 목적)
- ② 2차적 목적: 사회정책적·경제정책적 목적

* 본래의 목적이 재정수입에 있지 않고 오직 위법행위에 대한 제재의 목적으로 부과되는 벌금·과태료·과료 등은 조세가 아니다.

(3) 과세근거

조세법률주의

(4) 과세요건

과세대상, 납세의무자, 과세표준, 세율

(5) 비보상성(비대가성)

(6) 납부이행의 방법

- ① 원칙: 금전납부, 일시불 납부
- ② 예외: 물납, 분할납부

▶▶ 물납과 분할납부가 허용되는 세목

물납	<ul style="list-style-type: none"> ① 지방세: 재산세 ② 국세: 상속세
분할납부	<ul style="list-style-type: none"> ① 지방세: 재산세, 소방분 지역자원시설세(재산세 납세고지서에 병기하여 고지되는 경우), 지방교육세(재산세의 부가세), 종합소득에 대한 지방소득세 ② 국세: 종합부동산세, 양도소득세, 법인세, 상속세, 증여세, 농어촌특별세 등

*종합부동산세, 양도소득세: 분할납부는 허용되지만, 물납은 허용되지 않는다.

② 조세의 분류

(1) 과세주체에 따른 분류

① 국세

㉠ 내국세(국세청): 1세목 1세법주의(원칙)

㉡ 관세(관세청)

② 지방세(단일법주의): 특별시·광역시·도·시·군·구(자치구)·특별자치도·특별자치시

▶▶ 특별자치도·특별자치시 - 11개 지방세

특별시·광역시·도	취득세, 지역자원시설세, 지방교육세, 지방소비세 등
구·도	등록면허세
시·군·구	재산세 등
특별시·광역시·시·군	지방소득세, 주민세 등

* 특별자치도의 관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 있는 경우에는 도세를 해당 특별자치도의 특별자치도세로, 시·군세를 해당 시·군의 시·군세로 한다.

③ 국세·지방세에 해당되는 세목

국세	종합부동산세, 소득세, 상속세, 증여세, 부가가치세, 교육세, 교통·에너지·환경세, 농어촌특별세, 주세, 인지세, 법인세, 증권거래세, 개별소비세 등
지방세	취득세, 등록면허세, 재산세, 지역자원시설세, 지방교육세, 주민세, 자동차세, 담배소비세, 레저세, 지방소득세, 지방소비세 등

(2) 조세의 사용목적 특정 여부에 따른 분류

보통세	취득세, 등록면허세, 재산세, 종합부동산세, 소득세 등 대부분 조세
목적세	① 국세: 교육세, 교통·에너지·환경세, 농어촌특별세 ② 지방세: 지역자원시설세, 지방교육세

(3) 과세대상에 따른 분류

유통세	취득세, 등록면허세, 양도소득세 등
보유세	재산세, 지역자원시설세(소방분), 종합부동산세 등

(4) 조세 독립성 여부에 따른 분류

독립세	취득세, 등록면허세, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세 등 대부분 조세	
부가세	① 국세 중 부가세: 교육세, 농어촌특별세 ② 지방세 중 부가세: 지방교육세	
	본세	부가세
	취득세	㉠ 농어촌특별세 ㉡ 표준세율을 2%로 적용하여 산출한 취득세액의 10% 또는 취득세 감면세액의 20% ㉢ 중과기준세율을 적용하여 계산한 취득세액의 10% ㉣ 지방교육세(중과기준세율이 적용되는 경우 제외): 표준세율에서 1,000분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액의 100분의 20
	등록면허세	㉠ 지방교육세: 등록면허세액의 20% ㉣ 농어촌특별세: 등록면허세 감면세액의 20%
	재산세	지방교육세: 재산세액(재산세 도시지역분 제외)의 20%
	종합부동산세	농어촌특별세: 종합부동산세액의 20%
	양도소득세	㉠ 납부세액의 부가세목은 없다. ㉣ 농어촌특별세: 양도소득세 감면세액의 20%

* 지방소득세는 독립세이다.

(5) 세목별 세율구조

구분	취득세	등록면허세	재산세	종합부동산세	양도소득세
비례세율	비례세율	비례세율	비례세율	비례세율	비례세율
초과누진세율	×	×	누진세율	누진세율	누진세율

(6) 부동산 활동에 따른 분류

구분	부동산취득시 조세	부동산보유·이용시 조세	부동산양도시 조세
지방세	<ul style="list-style-type: none"> • 취득세 • 등록면허세 • 지방교육세 • 지방소비세 	<ul style="list-style-type: none"> • 재산세 • 지역자원시설세(소방분) • 지방교육세 • 지방소득세 • 지방소비세 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방소득세 • 지방소비세
국세	<ul style="list-style-type: none"> • 상속세 • 증여세 • 농어촌특별세 • 부가가치세 • 인지세 	<ul style="list-style-type: none"> • 종합부동산세 • 종합소득세(부동산임대업) • 농어촌특별세 • 부가가치세(부동산임대업) 	<ul style="list-style-type: none"> • 양도소득세 • 종합소득세(부동산매매업) • 농어촌특별세 • 부가가치세 • 인지세

부동산취득·보유·양도에 관련된 조세	농어촌특별세·부가가치세·지방소비세
부동산취득·보유시에만 관련된 조세	지방교육세
부동산보유·양도시에만 관련된 조세	지방소득세, 종합소득세
부동산취득·양도시에만 관련된 조세	인지세

* 인지세가 보유시에도 부과 된다는 견해 있음.

3 조세 관련 용어

(1) 면세점

과세표준이 일정한 금액 이하일 때에는 과세하지 아니한다고 규정하는 경우의 일정한 금액을 말한다.

취득세	① 취득가액이 50만원 이하인 경우에는 과세 × ② 취득가액이 50만원인 경우에는 과세 ×
사업소분 주민세	해당 사업소 연면적 330m ² 이하인 경우에는 (연면적에 따른 세율) 과세 ×
종업원분 주민세	해당 사업소 종업원 급여총액의 월 평균금액이 1억 5,000만원 이하인 경우에는 과세 ×

과세표준

(2) 소액징수면제

산출세액이 일정금액에 미달하는 경우에는 징수하지 않는 것을 말한다.

재산세, 지역자원시설세, 지방소득세	① 고지서 1장당 세액 2,000원 미만인 경우에는 징수 × ② 세액이 2,000원인 경우에는 징수 ○
---------------------	--

(3) 등록면허세의 최저한세(부동산등기의 경우)

- ① 수수료적 성격
- ② 면세점 ×, 소액징수면제 ×
- ③ 부동산등기의 경우: 산출한 세액이 그 밖의 등기(말소, 변경등기) 세율보다 적을 때에는 그 밖의 등기 세율(6,000원)을 적용한다. 즉, 등록면허세액이 6,000원 미만인 경우 6,000원으로 한다.

(4) 납세자

- ① 납세의무자(징수의무자는 포함하지 않음)
 - ㉠ 본래의 납세의무자
 - ㉡ 연대 납세의무자(동일한 납세의무)
 - ㉢ 제2차 납세의무자(보충적 납세의무)(예) 사업양도의 경우 사업양수인 등
 - ㉣ 보증인(납세자의 납부만 보증, 신고는 보증 ×)

▶▶ 제2차 납세의무자

구분	주된 납세의무자	제2차 납세의무자
청산인	해산법인	청산인, 잔여재산을 분배·인도받은 자
출자자	비상장법인(상장법인 제외)	무한책임사원, 특정과점주주
법인 (상장법인도 포함)	무한책임사원 또는 과점주주	법인
사업양수인	사업양도인	사업양수인

PLUS 더 알아보기 출자자 등에 대한 제2차 납세의무와 법인에 대한 제2차 납세의무의 비교

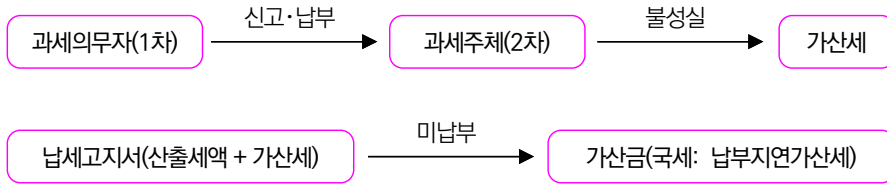
구분	출자자 등에 대한 제2차 납세의무	법인에 대한 제2차 납세의무
주된 납세의무자	법인(유가증권시장에 상장된 법인은 제외)	① 무한책임사원 ② 과점주주
제2차 납세의무자	① 무한책임사원 ② 특정 과점주주	법인
요건	법인의 재산으로 징수하기 부족한 경우	① 출자자의 주식으로 매각이 불가능한 경우 ② 출자자의 재산으로 징수하기 부족한 경우
한도액	① 무한책임사원: 전액 ② 특정 과점주주: 징수부족액 × 지분율	법인의 순자산가액 × 지분율

* 주주 또는 유한책임사원 1명과 친족, 그 밖의 특수관계자의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자이다.

② 징수의무자(납세의무자 ×): 특별징수의무자, 원천징수의무자, 대리납부의무자 등

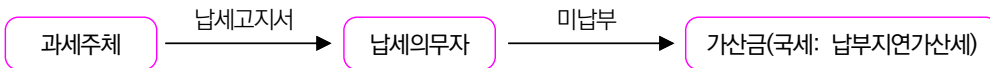
4 조세의 징수방법

(1) 신고납부방법(신고납세)



- ① 지방세: 취득세, 등록에 대한 등록면허세, 지역자원시설세(특정자원분 및 특정시설분), 지방소득세, 지방소비세, 지방교육세(취득세 등 부가세) 등
- ② 국세: 소득세(양도소득세 포함), 법인세, 부가가치세, 종합부동산세(선택) 등

(2) 보통징수방법(정부부과 과세)



- ① 지방세: 재산세, 지역자원시설세(소방분), 지방교육세 등
- ② 국세: 종합부동산세, 상속세, 증여세, 농어촌특별세(종합부동산세의 부가세)

(3) 특별징수(원천징수)

지방세 징수의 편의가 있는 자로 하여금 조세를 징수시키고 납부하게 하는 방식이다[예 지방소득세, 등록면허세(등록분)].

* 취득세와 재산세는 특별징수되는 경우가 없다.

5 가산세와 가산금

(1) 가산세

- ① 의의: 세법에 규정하는 의무의 성실한 이행을 확보하기 위하여 그 세법에 의하여 산출한 세액에 가산하여 징수하는 금액을 말한다. 다만, 지방세의 **가산금은 이에 포함하지 아니한다.**
- ② 가산세는 해당 의무가 규정된 세법의 해당 지방세 또는 국세의 세목으로 한다. 다만, 해당 지방세 또는 국세를 감면하는 경우 가산세는 그 감면하는 세목에 포함하지 아니한다.
- ③ 가산세는 납부할 세액에 가산하거나 환급받을 세액에서 공제한다.

과목인식표

PLUS 더 알아보기 세목별 가산세 비교

취득세	<ul style="list-style-type: none"> ① 일반가산세 <ul style="list-style-type: none"> ㉠ 신고불성실가산세 ㉡ 무신고 <ul style="list-style-type: none"> • 일반무신고: 무신고납부세액의 20% • 부정무신고: 부정무신고납부세액의 40% ㉢ 과소신고 <ul style="list-style-type: none"> • 일반과소신고: 과소신고납부세액의 10% • 부정과소신고: 부정과소신고납부세액의 40% + [(과소신고납부세액 - 부정과소신고납부세액) × 10%] ㉣ 납부지연가산세(최대 75% 한도): 미납부세액 또는 과소납부분 세액 × 납부 기한의 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 기간 × 0.022% ② 증가산세: 산출세액 × 80%
등록에 대한 등록면허세	<ul style="list-style-type: none"> ① 일반가산세: 취득세와 동일 ② 증가산세: 적용 ×
재산세, 소방분 지역자원시설세	<ul style="list-style-type: none"> ① 가산세를 적용 × ② 가산금만 적용
지방교육세	<ul style="list-style-type: none"> ① 무신고와 과소신고가산세: 부과 × ② 납부지연가산세(최대 75%한도): 1일 0.022%
(특정자원분 및 특정시설분) 지역자원시설세	<ul style="list-style-type: none"> ① 신고불성실가산세: 취득세와 동일 ② 납부지연가산세(최대 75%한도): 1일 0.022%
종합부동산세	<ul style="list-style-type: none"> ① 원칙: 납부지연가산세 적용(3% + 0.022%) ② 예외: 신고납부를 선택하는 경우 과소신고가산세 적용
양도소득세	<ul style="list-style-type: none"> ① 예정신고납부의무를 불이행한 경우 <ul style="list-style-type: none"> ㉠ 신고불성실가산세 <ul style="list-style-type: none"> ㉡ 부정무신고·부정과소신고: 40% (역외거래에서 발생한 부정행위인 경우 60%) ㉢ 단순무신고: 무신고납부세액의 20% ㉣ 과소신고: 과소신고납부세액의 10% ㉣ 납부지연가산세: 1일 0.022% ② 확정신고납부의무를 불이행한 경우 <ul style="list-style-type: none"> ㉠ 확정신고납부의 가산세는 예정신고납부에 적용되는 가산세와 동일 ㉣ 무신고가산세와 납부환부불성실가산세의 경우 예정신고납부와 관련하여 가산세가 부과되는 경우에는 확정신고납부와 관련한 가산세(예정신고납부와 관련하여 가산세가 부과되는 부분에 한정)를 부과하지 아니한다.

(2) 지방세 가산금

조세를 납부기한까지 납부하지 아니한 때 고지세액에 가산하여 징수하는 금액을 말한다.

- ① 일반가산금: 3%
- ② 증가산금(최대 45%)
 - ㉠ 납기 후 매 1개월 경과시마다 0.75%(단, 60개월을 초과할 수 없다)
 - ㉡ 체납된 지방세가 30만원 미만인 경우에는 증가산금을 적용하지 아니한다. 같은 납세고지서에 둘 이상의 세목이 병기되어 있는 경우에는 **세목별로 판단**한다.

보충

- 재산세와 소방분 지역자원시설세는 가산세 없이 가산금만 적용되는 조세이다.
- 국가와 지방자치단체에 대하여는 가산금을 징수하지 아니한다.

▶▶ 가산세와 가산금 비교

가산세	가산금
별과금적(행정별적) 성격	연체이자적 성격
조세에 포함	조세에 포함 ×

과목연계표

(3) 가산세 및 가산금 요약

구분	지방세	국세
신고납부가 원칙인 경우의 가산세	① 신고불성실 가산세 ㉠ 부정무신고·부정과소신고가산세: 40% ㉡ 무신고가산세: 20% ㉢ 과소신고가산세: 10% ② (납세고지 전) 납부지연가산세(75% 한도): 1일 경과시마다 0.022%	① 신고불성실 가산세 ㉠ 부정무신고·부정과소신고가산세: 40% ㉡ 무신고 가산세: 20% ㉢ 과소신고가산세: 10% ② (납부고지 전) 납부지연가산세: 1일 경과시마다 0.022%
보통징수(정부부과과세) 하는 경우의 가산금(납부지연가산세)	가산금 적용 ① 일반 가산금: 3% ② 증가산금: 매 1개월 경과시마다 0.75% ㉠ 60개월까지 적용 ㉡ 체납지방세가 30만원 미만인 경우에는 적용하지 않음	(납부고지 후) 납부지연가산세 적용(① + ②) ① 3% ② 1일 경과시마다 0.022% ㉠ 5년까지 적용 ㉡ 체납국세가 150만원 미만인 경우에는 적용하지 않음

6 납세의무의 성립·확정·소멸

(1) 납세의무의 성립

세목	납세의무의 성립시기
취득세	과세물건을 취득하는 때
등록면허세(등록분)	재산권 등 그 밖의 권리를 등기 또는 등록하는 때
재산세	과세기준일(6월 1일)
지역자원시설세	① 소방분: 과세기준일(6월 1일) ② 특정자원분 및 특정시설분: 생략
종합부동산세	과세기준일(6월 1일)
지방소비세	「국세기본법」에 따른 부가가치세의 납세의무가 성립하는 때
주민세	① 사업소분: 과세기준일(7월 1일) ② 개인분: 과세기준일(7월 1일) ③ 종업원분: 종업원에게 급여를 지급하는 때
소득세	과세기간이 끝나는 때(매년 12월 31일) * 단, 예정신고납부하는 소득세는 과세표준이 되는 금액이 발생한 달의 말일
부가가치세	각 과세기간이 끝나는 때
법인세	과세기간이 끝나는 때
상속세	상속이 개시되는 때
증여세	증여에 의하여 재산을 취득하는 때
가산세	① 지방세: 가산할 지방세의 납세의무가 성립하는 때 ② 국세의 경우 ㉠ 무신고가산세, 과소신고·초과환급신고가산세: 법정신고기한이 경과하는 때 ㉡ (신고납부하는 국세의 1일 0.022% 적용하는)납부지연가산세, 원천징수납부 등 납부지연가산세: 법정납부기한 경과 후 1일마다 그 날이 경과하는 때 ㉢ 「국세기본법」 제47조의4 제1항 제3호에 따른 (납부고지서가 발부되는 경우 3% 적용하는)납부지연가산세: 납세고지서에 따른 납부기한이 경과하는 때 ㉣ 「국세기본법」 제47조의5 제1항 제1호에 따른 원천징수납부 등 납부지연가산세: 법정납부기한이 경과하는 때 ㉤ 그 밖의 가산세: 가산할 국세의 납세의무가 성립하는 때
인지세	과세문서를 작성하는 때
지방교육세(농어촌특별세)	과세표준이 되는 세목(본세)의 납세의무가 성립하는 때
지방소득세	과세표준이 되는 소득에 대하여 소득세·법인세의 납세의무가 성립하는 때
특별징수하는 지방소득세	과세표준이 되는 소득에 대하여 소득세·법인세를 원천징수하는 때
수시부과에 의하여 징수하는 조세	수시부과할 사유가 발생하는 때

(2) 납세의무의 확정

① 신고납부(신고납세)하는 조세

- ㉠ 납세의무 확정시기: 납세의무자가 과세표준과 세액을 **신고하는 때**
- ㉡ 세액확정시기: 신고서를 제출하는 때
- ㉢ 해당하는 조세
 - ㉠ 지방세: 취득세, 등록에 대한 등록면허세, 지역자원시설세(특정자원분 및 특정시설분), 지방교육세, 지방소득세, 지방소비세 등
 - ㉡ 국세: 소득세(양도소득세 포함), 법인세, 부가가치세, 종합부동산세(선택) 등

② 보통징수(부과과세)하는 조세

- ㉠ 납세의무 확정시기: 과세주체가 과세표준과 세액을 **결정하는 때**
- ㉡ 세액확정시기: 결정에 의하여 결정통지서가 납세의무자에게 도달하는 때
- ㉢ 해당하는 조세
 - ㉠ 지방세: 재산세, 지역자원시설세(소방분), 지방교육세(재산세의 부가세) 등
 - ㉡ 국세: 종합부동산세, 상속세 및 증여세, 농어촌특별세(종합부동산세의 부가세)

③ 자동확정

- ㉠ 세액확정시기: 납세의무가 성립하는 때에 특별한 절차 없이 법률상 그 세액이 확정된다.
- ㉡ 해당하는 조세: 특별징수하는 지방소득세(과세표준이 되는 소득세·법인세를 원천징수하는 때에 특별한 절차 없이 그 세액이 확정), 인지세 등

(3) 납세의무의 소멸

① 납세의무의 소멸사유

- ㉠ 납부
- ㉡ 충당
- ㉢ 부과권의 취소
- ㉣ 부과제척기간의 만료
- ㉤ 징수권의 소멸시효 완성

보충

법인의 합병 및 부과의 철회, 납세자의 사망은 납세의무의 소멸사유가 아니다.