

취득세의 세율 구조와 적용 범위



I. 의의

지방세법을 지방세기본법, 지방세법 및 지방세특례제한법으로 분법하고 나아가 세목을 통·폐합하면서 종전의 취득세와 등록세를 부동산 등 취득과 관련하여 취득세로 세목을 통합하고 등록세중 부동산 등 취득과 무관한 등록세와 면허세를 통합하여 등록면허세로 통합하였다. 따라서 종전의 취득세의 세율을 2%로 단일 세율체제로 되었으나 등록세는 등기의 원인별, 등기대상별로 각각 상이한 세율이 적용되었다.

종전의 취득세와 등록세를 통합하면서 납세자의 세부담이 중립되도록 취득세의 세율이 설계되었으며 등록면허세의 경우도 마찬가지로 종전과 동일하게 설계된 것이다.

구 분	종 전	현 행
중복과세 통폐합	취득세 + 등록세(취득관련분)	취득세
유사세목 통합	등록세(취득무관분) + 면허세	등록면허세

취득세의 통합으로 인하여 납세자측면에서는 복잡한 지방세 세목이 줄어들어 납세 협력비용 등이 감소될 수가 있으나 일시에 세부담이 증가될 수가 있다. 이를 위하여 납부기한을 종전에 30일간을 60일간으로 연장하였고 취득하는 물건중 주택, 차량 등에 대하여 분납제도를 도입하여 취득후 30일 이내에 등기, 등록하는 경우에는 분납하도록 하고 있다.

등록면허세의 경우에는 등록분 등록면허세와 면허분 등록면허세로 구분하고 있으며 등록분의 경우 종전의 등록세중 취득과 관련이 없는 부분에 대하여 세율을 분리하여 정하고 있으며 면허분 등록면허세는 종전의 면허세의 세율 체계와 동일하게 적용토록 하고 있다.

II. 세율의 구조

1. 세율구조 현황

- ① 일반과세시 적용세율 : 표준세율
- ② 중과세시 적용세율 : 표준세율 + 중과가산세율 [중과기준세율 × 배율] 등
- ③ 세율특례 적용세율 : (표준세율 - 중과기준세율) 또는 세율의 특례

취득세의 세율구조는 표준세율형태를 근간으로 중과기준세율을 별도로 마련하여 가감하는 구조를 두고 있다. 지방세기본법 제2조 제6호의 규정에서 “표준세율”이란 지방자치단체가 지방세를 부과할 경우에 통상 적용하여야 할 세율로서 재정상의 사유 또는 그 밖의 특별한 사유가 있는 경우에는 이에 따르지 아니할 수 있는 세율을 말한다. 이 경우 지방세법 제14조의 규정에 따라 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 제11조와 제12조에 따른 세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.

종전의 취득세와 등록세의 통합으로 마련된 통합 취득세의 세율은 기본적으로 종전의 취득세 세율(2%)와 등록세 세율을 합산한 세율구조로 구성되어 있다. 따라서 중과세세율도 취득세 중과세율(3배, 또는 5배)과 등록세 중과세세율(3배)로 각각 과세하던 것을 취득세로 통합하면서 중과기준세율을 마

련하여 과세하는 방식이나 실제는 종전과 세부담은 동일하다.

가. 일반과세시 적용세율 : 표준세율

취득세의 일반과세시 적용하는 세율은 지방세법 제11조의 부동산 취득의 세율과 동법 제12조의 부동산이외의 취득의 세율로 구분한다. 이 경우의 세율구조의 특성은 종전의 취득세율(2%)에 등록세율(예: 보전등기 0.8%, 이전등기 2% 등)을 합산한 취득세 세율(예: 원시취득 2.8%, 유상 이전등기 4% 등)로 하고 있다

나. 종과세시 적용세율 : 표준세율 + 종과가산세율 [종과기준세율 × 배율]

종전에는 취득세와 등록세를 종과세할 경우 적용세율은 사치성 재산 등에 대하여 적용되는 취득세 5배종과세(10%) 적용세율과 본점사업용 부동산의 취득세 3배 종과세 세율(6%) 및 대도시내 신설법인 등의 등록세 3배 종과세 세율로 구분된다.

(1) 본점 또는 주사업소용 부동산 과 공장신증설 부동산

과밀억제권역에서 본점이나 주사무소의 사업용 부동산을 취득하는 경우와 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지·유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우에는 취득세율은 표준세율에 2%(종과기준세율)의 2배를 합한 세율을 적용한다.

$$\text{종과세 적용세율} = \text{표준세율} + \text{종과가산세율} [\text{종과기준세율}(2\%) \times 2\text{배}]$$

예를 들면 본점사업용 건축물을 건축비 100억원으로 신축하여 취득한 경우 취득세의 종과세 적용세율과 세액은 다음과 같이 산정되는 것이다.

$$\text{종과세세액} = \text{과표}(100\text{억원}) \times [2.8\% + (2\%) \times 2\text{배}] = 100\text{억원} \times 6.8\% = 6.8\text{억원}$$

(2) 대도시내 신설법인 등의 취득부동산

대도시에서 법인을 설립하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우, 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시로 전입함에 따라 대도시의 부동산을 취득하는 경우 및 대도시에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 표준세율의 3배에서 중과기준세율(2%)의 2배를 공제한 세율을 적용한다.

$$\text{중과세 적용세율} = \text{중과가산세율} [\text{표준세율} \times 3\text{배}] - \text{중과기준세율}(2\%) \times 2\text{배}$$

예를 들면 대도시내 지점설치에 따른 부동산을 100억원으로 유상 취득한 경우 취득세의 중과세 적용세율과 세액은 다음과 같이 산정되는 것이다.

$$\text{중과세세액} = \text{과표}(100\text{억원}) \times [4\% \times 3\text{배}] - 2\% \times 2\text{배} = 100\text{억원} \times 8\% = 8\text{억원}$$

(3) 별장등 사치성 재산

별장 등 사치성 재산에 해당하는 부동산등을 취득하는 경우의 취득세는 표준세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

$$\text{중과세 적용세율} = \text{표준세율}(2.8\%) + \text{중과가산세율} [\text{중과기준세율} \times 4\text{배}]$$

예를 들면 골프장내 클럽하우스를 100억원으로 신축하여 취득한 경우 취득세의 중과세 적용세율과 세액은 다음과 같이 산정되는 것이다.

$$\text{중과세세액} = \text{과표}(100\text{억원}) \times [2.8\% + 2\% \times 4\text{배}] = 100\text{억원} \times 10.8\% = 10.8\text{억원}$$

다. 세율특례 적용세율 : (표준세율 - 중과기준세율) 또는 세율의 특례적용

(1) 형식적인 취득으로 등기 또는 등록하는 경우

환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득에 대한 취득세는 표준세율에서 중과기준세율(2%)을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로

한다. 다만, 취득물건이 대도시내 법인신설에 따른 부동산 취득에 해당하는 경우에는 산출한 세율의 3배를 적용한다.

$$\text{세율특례 적용세율} = \text{표준세율} - \text{중과기준세율}(2\%)$$

예를 들면 환매등기를 병행하는 부동산의 매매(매매대금 100억원)로서 환매기간(3년)내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득에 대한 취득세의 중과세 적용세율과 세액은 다음과 같이 산정되는 것이다.

$$\text{중과세세액} = \text{과표}(100\text{억원}) \times [4\% - 2\%] = 100\text{억원} \times 2\% = 2\text{억원}$$

다만, 중과세 대상에 해당하는 경우에 취득세는 표준세율의 3배에서 중과기준세율(2%)의 2배를 공제한 세율을 적용하기 때문에 8억원 $[100\text{억원} \times (4\% \times 3\text{배} - 2\% \times 2\text{배})]$ 이 산출세액이 된다.

(2) 간주취득 등의 세율 특례적용

개수로 인한 취득 등 간주취득에 대한 취득세는 중과기준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 과밀억제권역내 본점사업소용 부동산 중과세에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 3배를, 사치성재산에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 5배를 각각 적용한다. 이는 종전 지방세법상에서는 등록세가 과세되지 아니하기 때문이다.

$$\text{세율특례 적용세율} = \text{중과기준세율}(2\%)$$

예를 들면 대형 건축물을 대수선함으로서 대수선 비용이 100억원인 경우의 취득에 대한 취득세의 특례적용 세율과 세액은 다음과 같이 산정되는 것이다.

$$\text{중과세세액} = \text{과표}(100\text{억원}) \times 2\% = 2\text{억원}$$

다만, 사치성중과세 대상에 해당하는 경우에 취득세는 표준세율의 5배의 세율을 적용하기 때문에 10억원 $[100\text{억원} \times 2\% \times 5\text{배}]$ 이 산출세액이 된다.

2. 세율 구성체계 : 배율방식 → 가감산방식

종전의 일반 취득세율(1종), 등록세율(19종)이던 세율종류가 취득세로 통합되어 개정되면서 일반 취득세율(12종), 등록에 대한 등록면허세(20종)으로 세분화되어 납세자 및 과세기관의 세율적용이 복잡해짐에 따라 납세자가 쉽게 알아 볼 수 있는 세율표를 참고하기 바란다.

종 전	개 정
표준세율: 취득세율 or 등록세율	표준세율 : 취득세율+등록세율
중과세(배율방식) : 표준세율× 3(5)배	(가감산방식) : 표준세율(중과기준세율) + 중과가산세율 - 세율특례

특히 중과세 세율의 경우에는 종전의 표준세율에 배율을 적용하던 배율 방식에서 표준세율의 가감산방식을 적용하고 있는 점이 차이가 있다.

즉, 별장·골프장·고급주택 등 사치성재산을 취득하는 경우 표준세율과 중과기준세율의 4배를 합산하여 합한 세율을 적용하는 체계이다.

(예) 대도시내(설립 후 5년이내) 법인이 사치성 재산 취득시 세율 적용문제

- 신축 : $2.8\%(\text{표준세율}) + 2\%(\text{중과기준세율}) \times 4\text{배} = 10.8\%$

- 이전 : $4\%(\text{표준세율}) + (2\%(\text{중과기준세율}) \times 4\text{배}) = 12\%$

3. 세율의 종류

가. 부동산

부동산에 대한 취득세는 부동산취득가액인 과세표준에 다음에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 상속으로 인한 취득
 - 가. 농지 : 1천분의 23
 - 나. 농지 외의 것 : 1천분의 28
2. 제1호 외의 무상취득 : 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.
3. 원시취득: 1천분의 28
4. 「신탁법」에 따른 신탁재산인 부동산을 수탁자로부터 수익자에게 이전하는 경우의 취득: 1천분의 30. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 25로 한다.
5. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다) : 1천분의 23
6. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득 : 1천분의 23
7. 그 밖의 원인으로 인한 취득
 - 가. 농지 : 1천분의 30
 - 나. 농지 외의 것 : 1천분의 40

지방세 분법에 의하여 기존 등록세가 취득세로 통합되고, 취득세 납세의무자는 「지방세법」 제7조 제2항에서 등기여부와 관계없이 사실상 취득자에게 부과되며, 취득세 과세대상 건축물이란 「지방세법」 제6조제4호에서 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다고 규정하고 있다.

다만, 지방세법 제15조 제2항 제7호 및 같은법시행령 제30조에서 레저시설의 취득 등에 대하여는 종전 취득세율(2%)만을 과세하도록 규정하고 있다.

따라서 「지방세법」 제6조제4호에 따른 건축물을 경락받은 경우라면 취득세(4%)를 납부하여야 함, 다만 「지방세법시행령」 제5조의 시설을 취득하는 경우에는 취득세(2%) 납부대상이다. 무허가 건축물, 「축사의 부동산등기에 관한 특별법」에 의한 200㎡이하 축사, 재건축·재개발사업의 소유권 고시

일전에 준공된 건축물, 상속인이 자동차 폐차시 상속인이 별도 이전등록 절차를 받지 않는 경우 등 취득시 별도 등기를 할 수 없는 건축물을 취득하거나 등기를 하지않는 경우 또는 취득이후 등기를 하는 경우라고 하더라도 별도 세율의 특례대상이 아닌한 등기·등록여부와 관계없이 종전 등록세율을 포함한 현행 취득세율을 과세하여야 한다.

기존 취득관련 등록세가 취득세로 통합되었고, 지방세법시행령 제13조에서 이 영에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 해당 물건을 취득하였을 당시의 현황에 의하여 부과하도록 규정하고 있으며, 다만, 취득하였을 당시 사실상 현황이 분명하지 아니한 경우에 한하여 공부상의 등재현황에 따라 부과하도록 규정하고 있으므로 관련 규정에 특별한 규정이 없거나, 취득당시 사실상 현황이 불분명한 경우를 제외하고는 현황에 의하여 취득세 부과대상 세율을 판단하여야 한다.

예를 들어 토지대장상 담이고 현황이 명백히 잡종지로 사용되는 토지를 매수하는 경우 취득세 적용 세율은 사실상 현황에 의하여 부과되므로 농지외의 취득세 세율인 4% 적용대상이다.

나. 선박

가. 등기·등록 대상인 선박(나목에 따른 소형선박은 제외한다)

- 1) 상속으로 인한 취득 : 1천분의 25
- 2) 상속으로 인한 취득 외의 무상취득 : 1천분의 30
- 3) 원시취득 : 1천분의 20.2
- 4) 수입에 의한 취득 및 주문 건조에 의한 취득 : 1천분의 20.2
- 5) 「신탁법」에 따른 신탁재산인 선박을 수탁자로부터 수익자에게 이전하는 경우의 취득 : 1천분의 3
- 6) 그 밖의 원인으로 인한 취득 : 1천분의 30

나. 소형선박

- 1) 「선박법」 제1조의2제2항에 따른 소형선박 : 1천분의 20.2
- 2) 「수상레저안전법」 제30조에 따른 동력수상레저기구 : 1천분의 20.2

다. 가목 및 나목 외의 선박 : 1천분의 20

다. 차량

권리별	등록요건	과세표준	세 율	비 고
1. 소유권(신규 및 이전)	① 비영업용 승용자동차 —경자동차	자동차가액 "	70/1,000 40/1,000	
	② 그 밖의 자동차			
	•비영업용	"	50/1,000	
	•영업용	"	40/1,000	
	•비영업용 경자동차	"	40/1,000	
	③ 125cc이하 이륜자동차	"	20/1,000	
	④ ① 내지③이외 차량	"	29/1,000	레미콘 차량 등

배기량 125cc이하인 소형이륜자동차에 대하여는 분법 전부터 일반서민의 경제활동에 활용되는 점을 고려하여 등록세 과세대상에서 제외하였고, 「지방세법」 제24조에서 등록면허세 납세의무자를 등기·등록하는자로 한정하고 있다.

「자동차관리법」 제5조에서 이륜차는 자동차 등록대상에서 제외하고 있고, 「자동차관리법」 제48조 및 같은법 시행규칙 제99조에서 신고에 따른 이륜차대장 기재대상이라고 규정하고 있으므로 125cc이하 이륜자동차 변경등록(예:사용폐지,재사용) 등은 등록대상에 해당되지 않아 등록면허세 과세대상이 아니다. 「지방세법」 제26조에서 주민등록번호의 변경, 지적소관청의 지번 변경 등의 사유로 인한 변경 등 단순한 표시변경·회복 또는 경정 등록에 대하여는 등록면허세를 비과세한다고 규정하고 있고, 자동차 사용본거지 변경등록은 납세자의 주소지나 주사무소소재지가 단순히 변경된 것으로 볼 수 있으므로 납세자의 주소지 변경 및 사업장본거지 변경에 따른 등록변경은 단순한 표시변경으로 보아 비과세대상에 해당한다.

라. 기계장비

권리별	등록요인	취득세세율	등록면허세세율
소 유 권	신규이전등록	30/1,000(미등록: 2%)	-
저 당 권	설정등록	-	2/1,000
기 타	신규이전등록과 저당권 설정등록 외의 등록	-	5,000원

마. 항공기

항공기의 취득세 세율은 다음과 같으며 종전의 등록세에 취득세 세율 2%를 합산한 세율 형태를 취하고 있다.

- ① 최대 이륙중량 5,700kg 이상의 항공기등록 : 그 가액의 1,000분의 20.1
- ② 최대 이륙중량 5,700kg 이상 항공기 이외의 항공기등록 : 그 가액의 1,000분의 20.2
- ③ 「항공법」 제3조 단서에 따른 항공기(항공우주선, 일정기준 초과동력비행장치) : 1천분의 20

바. 광업권과 어업권

(1) 광업권의 취득세와 등록면허세 세율

등기내용		등록면허세 세율(매 1건당)	취득세 세율
이전 취득		-	20/1000
① 설	정	90,000원	-
② 변	증구 또는 증감구	38,000원	-
	감 구	7,500원	-
③ 이	상 속	15,000원	-
	상속 이외	60,000원	-
④ '①~③' 이외 -광업권소멸, 처분제한, 탈퇴, 저당권설정, 변경, 소멸 등		6,000원	-

(2) 어업권의 취득세와 등록면허세 세율

등기내용		등록면허세 세율(매 1건당)	취득세 세율
어업권 설정취득		-	20/1000
① 이	상 속	3,000원	-
	상 속 이 외	23,000원	-
② 지 분 이 전	상 속	1,500원	-
	상 속 이 외	12,000원	-
③ ①, ② 이외 -어업권의 변경·소멸 -입어에 관한 사항등록 ※어업권 설정 제외		4,500원	-

4. 중과세 세율

가. 중과세 세율의 유형

(1) 대물적 중과세 : 사치성 재산에 대한 중과세

사치성 재산(별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장 및 고급선박)에 해당하는 부동산 등을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율표준세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

사치성 재산에 대한 취득세 중과세는 당해 물건을 누가 취득하더라도 중과세되는 점에서 대물적 중과세대상에 해당한다고 볼 수 있는 것이다. 특히, 사치성재산을 취득하는 경우에는 비영리사업자 등이 라고 하더라도 비과세나 감면대상에 해당되지 아니하고 오히려 중과세 되는 것이다.

(2) 대인적 중과세 : 본점사업용 부동산, 공장 신·증설용 사업용 과세물건

수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역 안에서 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에 한한다)을 취득하는 경우와 과밀억제권역(산업집적활성화및공장설립에관한법률의 적용을 받는 산업단지·유치지역 및 도시계획법의 적용을 받는 공업지역을 제외한다) 안에서 공장을 신설 또는 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율에 2%(중과기준세율)의 2배를 합한 세율을 적용한다.

본점사업용 부동산이나 대도시내 공장 신·증설용 사업용 과세물건에 대한 중과세는 취득의 주체가 법인이거나 공장을 하는 자에 한정하여 중과세가 되는 점을 고려 할 때에 사치성재산에 비하여 대인적 중과세대상으로 볼 수가 있다.

사치성 재산(5배)	본점사업용 부동산 등 (3배)
지방세법 제13조 제3항	지방세법 제13조 제2항
대물적 중과세(절대적 중과세)	대인적 중과세(상대적 중과세)
별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 고급선박	본점사업용 부동산, 공장 신·증설용 사업용 과세물건

나. 중과세 세율의 구분

(1) 과밀억제권역 안 취득 등 중과(지법 제13조 ①)

「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역에서 대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용 부동산(본점이나 주사무소용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우와 그 부속토지만 해당한다)을 취득하는 경우와 같은 조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지·유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 취득세율은 제11조 및 제12조의 세율에 1천분의 20(“중과기준세율”)의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다.

(2) 대도시내 법인신설 중과(지법 제13조 ②)

다음에 해당하는 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율을 적용한다. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. “대도시”라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(“대도시 중과 제외 업종”)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 대통령령으로 정하는 주거용 부동산(“사원주거용 목적 부동산”이라 한다)을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다.

1. 대도시에서 법인을 설립(휴면(休眠)법인(“휴면법인”이라 한다)을 인수하는 경우를 포함한다.) 하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시로 전입함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우
2. 대도시(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우

(3) 사치성 재산등 중과(지법 제13조 ⑤)

다음에 해당하는 부동산등을 취득하는 경우(별장 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우를 포함한

다)의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다.)을 하는 경우뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용하며, 별장·고급오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.

1. 별장 : 주거용 건축물로서 늘 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·놀이 등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부속토지(「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있는, 대통령령으로 정하는 범위와 기준에 해당하는 농어촌주택과 그 부속토지는 제외한다). 이 경우 별장의 범위와 적용기준은 대통령령으로 정한다.
2. 골프장 : 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상(上)의 입목
3. 고급주택 : 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하거나 해당 건축물에 67제곱미터 이상의 수영장 등 대통령령으로 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지. 다만, 주거용 건축물을 취득한 날부터 30일(상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월) 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.
4. 고급오락장 : 도박장, 유흥주점영업장, 특수목욕장, 그 밖에 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지. 다만, 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 30일(상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월) 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.
5. 고급선박 : 비업무용 자가용 선박으로서 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 선박

본점사업용부동산의 중과 등과 대도시내 법인시설등에 따른 부동산 취득의 취득세 중과세가 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 표준세율의 100분의 300으로 한다. 예를 들면 대도시내 본점

신설후 5년 이내에 신축취득하는 부동산등기에 해당하는 경우에는 종전에는 취득세 3배(6%)를 적용하고 등록세를 3배(2.4%)를 각각 적용하였으나 통합 취득세의 경우에는 표준세율(2.8%)의 3배를 적용하게 됨으로 8.4%의 중과세 세율을 적용받게되는 것이다.

또한 대도시내 법인신설등에 따른 부동산 취득의 취득세 중과세와 사치성재산의 취득세 중과세가 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 표준세율의 100분의 300에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. 예를 들면 대도시내 신설법인이 법인설립후 5년 이내 부동산을 승계 취득하여 호텔영업장내 룸사롱을 설치하는 경우에는 종전에는 등록세 3배(6%)와 취득세 5배(10%)가 각각 적용되었으나 취득세 통합으로 16%(표준세율(4%)의 3배에 중과기준세율(2%)의 2배를 합한 세율)가 적용되는 것이다

5. 세율 특례

가. 형식적 취득 등으로 취득세가 비과세 대상인 취득의 세율 적용특례

환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득 등 다음에서 정하는 취득에 대한 취득세는 표준세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 대도시내 법인신설에 다른 부동산 취득의 중과세 적용에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다.

취득세 특례 적용세율체계는 종전의 취득세(2%)가 비과세되고 등록세가 과세되는 부분이 취득세로 통합된 부분이다. 취득세 세율 특례적용 부분은 취득세 세율을 적용함에 있어서 취득세의 표준세율에서 중과기준세율(2%)를 공제한 나머지 세율을 취득세 세율로 적용하도록 한 것이다.

$$\text{세율 적용특례} = \text{취득세 표준세율} - \text{취득세 중과기준세율}(2\%)$$

1. 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득

2. 상속으로 인한 취득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 취득
 - 가. 대통령령으로 정하는 1가구 1주택 및 그 부속토지의 취득
 - 나. 「지방세특례제한법」 제6조제1항에 따라 취득세의 감면대상이 되는 농지의 취득
3. 합병으로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병 후에 제16조에 따른 과세물건에 해당하게 되는 경우는 그러하지 아니하다.
4. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다)
5. 건축물의 이전으로 인한 취득. 다만, 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과하는 가액에 대하여는 그러하지 아니하다.
6. 「민법」 제834조 및 제839조의2에 따른 재산분할로 인한 취득
7. 그 밖의 형식적인 취득 등 대통령령으로 정하는 취득

나. 등기·등록이 불필요한 취득의 경우 세율 적용특례

종전의 취득세 간주취득(지목변경, 개수, 과점주주의 취득, 차량등의 종류변경)이나, 건축물 중 등기를 하지 아니하는 부분인 시설물의 취득, 등록세가 비과세되는 부분의 취득, 의제납세의무자에 대한 취득 등 다음에 해당하는 취득에 대한 취득세는 중과기준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 본점사업용 부동산 등에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 100분의 300을, 사치성재산의 취득에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 100분의 500을 각각 적용한다.

등기·등록이 불필요한 취득의 적용세율 = 취득세중과기준세율 (2%)

1. 개수로 인한 취득(제11조제3항에 해당하는 경우는 제외한다). 이 경우 과세표준은 제10조제3항에 따른다.
2. 선박·차량과 기계장비 및 토지의 가액 증가. 이 경우 과세표준은 제10조제3항에 따른다.
3. 과점주주의 취득. 이 경우 과세표준은 제10조제4항에 따른다.

4. 외국인 소유의 취득세 과세 대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당한다)을 임차하여 수입하는 경우의 취득(연부로 취득하는 경우로 한정한다)
5. 시설대여업자의 건설기계 또는 차량 취득
6. 취득대금을 지급한 자의 기계장비 또는 차량 취득
7. 그 밖에 레저시설의 취득
8. 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지의 취득
9. 법 제9조제5항 단서에 해당하는 임시건축물의 취득
10. 「여신전문금융업법」 제33조 제1항에 따라 건설기계 또는 차량을 등록한 대여시설이용자가 리스종료 등의 사유로 시설대여업자로부터 취득하는 건설기계 또는 차량
- 11 건축물을 건축하여 취득하는 경우로서 그 건축물에 대하여 법제28조제1항제1호가목 및 나목에 따른 소유권의 보존 등기 또는 소유권의 이전등기에 대한 등록면허세 납세의무가 성립한 후 제20조에 따른 취득시기가 도래하는 건축물의 취득

Ⅲ. 취득세 세율의 적용기준

1. 취득세와 등록면허세의 과세구분

부동산 등기중 소유권에 관련된 등기 즉, 소유권의 보존등기와 소유권이전등기의 경우 취득세 과세 대상인지 여부를 구분하여야 한다. 그 전제가 되는 것이 취득과 무관한 것인지 여부가 쟁점사항이다. 그리고 어느 부분까지 취득과 연계된 것인지 여부와도 관련이 있는 것이다. 그러하다면 취득을 원인으로 이루어지는 등기나 등록의 범위는 결국 취득의 개념을 기준으로 판단할 수밖에 없는 것이다.

지방세법 제6조 제1호의 규정에 의거 “취득”이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다라고 규정되어 있어서 원시취득은 물론 승계취득을 포함하는 개념이기 때문에 취득의 원인이나 방식에 불구하고 모든 취득을 의미하고 있다.

예를 들면 미준공건축물에 대한 보전등기시에는 취득이 이루어지지 아니하였기 때문에 취득세는 과세대상이 아니나 등록면허세의 과세대상에 해당되어 적용될 것이다. A법인이 소유권보존등기된 미준공 건축물과 토지를 함께 공매 취득한 경우, 미준공 건축물에 대하여는 취득의 시기가 도래하지 않아 취득세가 과세되지 아니므로(지방세운영과-1231, 2010.3.24 참조) 공매취득가액에서 미준공 건축물에 해당하는 가액은 취득세 과세표준에서 제외되고, 건축물을 신축하는 경우 신축공사가 완료되어 사용승인서가 교부된 시점에 사실상 지목이 변경되고 A법인이 미준공 건축물과 그 부속토지를 공매 받은 경우, 종전 소유자인 대한주택보증이 지목변경을 기 신청하였다 하더라도 건축중인 건축물 이어서 지목이 사실상 변경된 것이 아니며 A법인이 미준공 건축물에 대한 나머지 공사를 진행한 후 사용승인 받는다면 A법인이 취득세 납세의무가 발생하는 것이다. 이 경우 취득세의 과세특례가 적용된다.

【사례】 미준공아파트의 취득세 납세의무 판단

A법인이 소유권보존등기된 미준공 건축물과 토지를 함께 공매 취득한 경우, 미준공 건축물에 대하여는 취득의 시기가 도래하지 않아 취득세가 과세되지 아니므로(지방세운영과-1231, 2010.3.24 참조), 공매 취득가액에서 미준공 건축물에 해당하는 가액은 취득세 과세표준에서 제외되는 것이고, A법인이 미준공 건축물과 그 부속토지를 공매 받은 후 미준공 건축물에 대한 나머지 공사를 진행한 후 사용승인 받는다면 지목이 사실상 변경된 시점의 소유자인 A법인이 지목변경에 따른 취득세 납세의무자이며, 지목변경에 따른 취득세 과세표준은 법인장부에 의하여 지목변경에 소요된 비용이 입증되는 경우에는 그 비용을 과세표준으로 하여야 할 것임(행안부 지방세운영과-1701, 2010.4.26)

【사례】 농지의 범위와 등록세 적용세율

「지방세법」상 농지란 등기 당시 공부상 지목이 전, 답 또는 과수원인 토지로서 실제 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배지로 이용되는 토지라고 규정하고 있고 “실제 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배지로 이용되는 토지”란 농작물 등의 경작, 재배 즉 “땅을 갈아서 농사를 짓는 것”에 이용되는 토지를 말하는 것으로 일시적·잠정적으로 토지에 농작물 등을 심어 둔 것만으로 농사를 짓는다고 할 수 없고, 일정기간 동안 농작물 등에 농작물 경작자의 노동력 등을 투입하여 농작물이 성장할 수 있도록

록 당해 토지를 이용하는 경우를 뜻함으로 도·소매업 사업자등록을 한 자가 i) 다른 농장에서 재배된 농작물 또는 다년생식물을 매입하여 ii) 판매목적으로 공부상 지목이 답인 토지에 비닐하우스 판매시설을 갖추고 판매사업장으로 이용하면서 iii) 판매전 일시적으로 화분, 가식상태로 이용되는 비닐하우스내 토지는 농지에 해당되지 아니함(법제처 법령해석총괄과-4628, 2010. 10. 1참조) (행안부 지방세운영과-4712, 2010. 10. 7)

2. 무허가 건축물 등의 세율 적용

가. 무허가 불법 건축물이나 200㎡ 이하 축사를 취득하는 경우

종전에는 무허가 건물 등에 대하여는 등기를 하지 아니하기 때문에 취득세(2%)만 적용되었으나 분법으로 인하여 무허가 건축물, 「축사의 부동산등기에 관한 특례법」에 의한 200㎡이하 축사, 재건축·재개발사업의 소유권 고시일전에 준공된 건축물, 상속인이 자동차 폐차시 상속인이 별도 이전등록 절차를 받지 않는 경우 등 취득시 별도 등기를 할 수 없는 건축물을 취득하거나 등기를 하지 아니하는 경우 또는 취득이후 등기를 하는 경우라고 하더라도 별도 세율의 특례대상이 아닌 한 등기·등록여부와 관계없이 종전 등록세율을 포함한 현행 취득세율을 과세하여야 한다.

나. 부동산을 공부에 등재된 물건과 제시의 물건을 함께 경락 취득하는 경우

지방세 분법에 의하여 기존 등록세가 취득세로 통합되고, 취득세 납세의무자는 「지방세법」 제7조 제2항에서 등기여부와 관계없이 사실상 취득자에게 부과되며, 취득세 과세대상 건축물이란 「지방세법」 제6조제4호에서 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다고 규정하고 있다. 다만, 지방세법 제15조 제2항 제7호 및 같은법시행령 제30조에서 레저시설의 취득 등에 대하여는 종전 취득세율(2%)만을 과세하도록 규정하고 있다. 그러므로 「지방세법」 제6조제4호에 따른 건축물을 경락받은 경우라면 취득세(4%)를 납부하여야 한다. 그리고 「지방세법시행령」 제5조의 시설을 취득하는 경우에는 취득세(2%) 납부대상이다.

3. 연부취득시 취득세 세율의 적용

종전(2010.12.31이전)부터 연부 취득중인 부동산에 대하여 2011.1.1이후, 연부금을 납부하여 취득세 납세의무가 발생할 경우 연부금 납부시 마다 적용할 취득세의 세율은 어떻게 적용할 것인가?

지방세 분법에 의하여 종전 등록세가 취득세로 통합되어, 종전 등록세 납세의무 성립시점이 현행 취득세 납세의무 성립시 발생되므로 분법이후 연부금을 납부하여 새로운 취득세 납세의무가 성립된 경우에는 기존 등록세와 취득세가 통합된 현행 취득세율(4%)을 적용하여 부과하여야 한다. 아울러, 분법 전에 등록세 납세의무가 발생되지 않고 분법이후 등기를 하는 경우에는 분법이전 납부한 연부금에 대하여 기존 등록세(2%)를 납부하여야 한다.

【사례】

5억원의 토지를 총 5회에 걸쳐 연부금을 매년 납부하도록 계약되어 있고, 2011.1.1 이전 3회 연부금을 납부하였으며, 2011.1.30 4회차 연부금을 납부 할 경우 적용세율 및 기존 3회까지 납부한 연부금 등록세 납부시점?

구분	연부금	2011.1.1 이전	2011.1.1 이후		
		취득세(종전)	취득세	등록면허세	등록세
1회	1억원	200만원	-	-	-
2회	1억원	200만원	-	-	-
3회	1억원	200만원	-	-	-
4회	1억원	-	400만원	-	-
5회 ※ 연부금 납부후 등기예정	1억원	-	400만원	-	600만원

4. 자동차등록 관련 등록면허세 과세

가. 자동차 등 사용본거지 변경등록시 과세대상 추가

종전에는 자동차 및 건설기계의 사용본거지 변경등록에 대한 등록세를 과세대상이 아니었으나 분

법 후에는 기존에 있던 등록세 과세대상 배제규정이 없어짐에 따라 자동차 변경등록시 7,500원, 건설기계 변경등록 5,000원의 등록면허세를 과세하여야 하는 것인가?

「지방세법」에서 자동차 등 사용본거지 변경등록에 대하여 등록면허세를 과세배제 한다는 별도 규정이 없고, 「지방세법」에서 「자동차관리법」 등의 변경등록 등이 등록면허세 과세대상이라고 규정하고 있으며, 지방세 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면 요건을 막론하고 조세법률의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 될 것이고, 합리적 이유없이 확장해석하거나 유추해석 할 수 없으므로(대판2008두15350, 2009.12.24 등 참조) 등록면허세 과세대상이 아니라고 볼 수 없는 것이다.

그러나, 자동차 등 사용본거지 변경등록시 등록면허세 과세와 관련하여 보면 납세자의 부담이 증가되지 않게 세수중립을 유지토록 한 분법취지에 따라 보면 「지방세법」 제26조에서 주민등록번호의 변경, 지적소관청의 지번 변경 등의 사유로 인한 변경 등 단순한 표시변경·회복 또는 경정 등록에 대하여는 등록면허세를 비과세한다고 규정하고 있으므로 이 규정을 원용할 때 납세자의 주소지 변경 및 사업장본거지 변경에 따른 등록변경은 단순한 표시변경에 해당되어 비과세대상으로 볼 수가 있는 것이다.

나. 125cc이하 이륜자동차 변경등록

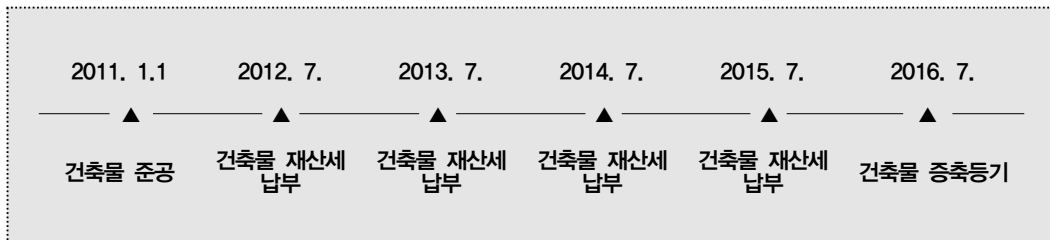
종전에는 125cc이하 이륜자동차의 변경등록 및 사용본거지 변경 등 모든 등록세가 과세대상에서 제외되었으나 지방세법 분법 후에는 125cc이하인 이륜자동차를 취득할 경우 과세배제되었던 기존 등록세(2%)는 취득세 세율에서 제외되었으나, 그 이외의 변경등록 등 관련 기존 등록세 과세대상 배제규정은 없어진 것이다. 따라서 자동차 변경등록(예:사용폐지, 재사용) 및 사용본거지 변경 등에 대하여 7,500원의 등록면허세를 부과하여야 하는 것인가?

배기량 125cc이하인 소형이륜자동차에 대하여는 분법 전부터 일반서민의 경제활동에 활용되는 점 등을 고려하여 등록세 과세대상에서 배제하였고, 「지방세법」 제24조에서 등록면허세 납세의무자를 등기·등록하는 자로 한정하고 있으며, 「자동차관리법」 제5조에서 이륜차는 자동차 등록대상에서 제외하고 있고, 「자동차관리법」 제48조 및 같은법 시행규칙 제99조에서 신고에 따른 이륜차대장 기재대상이라고 규정하고 있으므로 125cc이하 이륜자동차 변경등록(예:사용폐지,재사용) 등은 등록대상에 해당되지 않아 등록면허세 과세대상이 아니라고 보아야 할 것이다.

5. 취득세 부과제척기간 경과 후에 등록면허세를 과세 할 수 있는지 여부

지방세 분법이 되면서 기존 취득관련 등록세가 취득세로 통합되었고, 「지방세기본법」 제38조 제1항 제3호에서 납세자가 사기나 그밖의 부정한 행위로 지방세를 포탈한 경우가 아니라면 취득세 부과제척기간은 5년으로 규정하고 있으며, 그 부과제척기간이 만료되는 경우에는 취득세를 부과 할 수 없다고 규정하고 있다. 따라서 상속, 건축물 신·증축 등으로 과세대상물건 취득 후 부과제척기간이 경과한 경우라면 취득세를 과세 할 수 없고, 아울러 등록면허세 과세대상은 취득과 무관한 등기가 과세 대상이므로 등록면허세도 과세대상이 아닌 것이다.

그러므로 건축물 증축 후 5년이 경과한 후에 증축관련 등기시 취득세 및 등록면허세 과세대상인지 여부에 대하여 검토하면 지방세기본법」 제38조에서 취득세의 부과제척기간은 취득세 신고기한의 다음날부터 5년이 경과한 때 종료되므로 위의 경우에는 취득세 부과제척기간이 경과되어 취득세를 과세 할 수 없음. 아울러 취득과 유관한 등기에 해당되므로 등록면허세 과세대상에도 해당되지 아니한다.



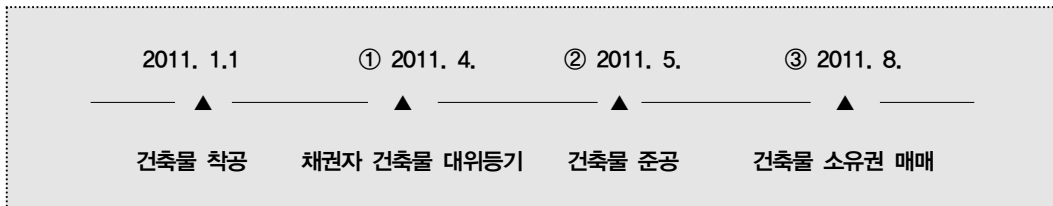
6. 취득무관분 부동산 등기의 범위와 취득세 세율 적용

등록면허세의 소유권보존 등기 세율적용 대상은 건축물 최초 납세의무 성립시점인 원시취득 전에 소유권보존등기 또는 소유권이전등기를 하는 경우 취득과 무관한 등기를 하는 경우로서 등록면허세를 납부하고 등기를 하기 위한 것으로 건축물 준공전에 채권자의 채권을 보전할 목적으로 타인에 의하여 대위등기하는 경우 등이 이에 해당된다.

즉, 건축물 준공전 등록면허세를 납부하고, 취득시에 「지방세법」 제15조 세율의 특례를 적용하여 종전의 취득세 세율 부분만을 납부하여야 할 것이다.

(예시) 채무자의 미 준공된 건축물을 채권자가 채무자를 대위하여 소유권 보존등기를 신청하여 보존등기하는 경우 적용세율?

이 경우 부동산 보존등기신청시에는 등록면허세 0.8%를 적용하고, 건축물의 완공후 취득시에는 취득세 2%를 적용하여야 할 것이다.



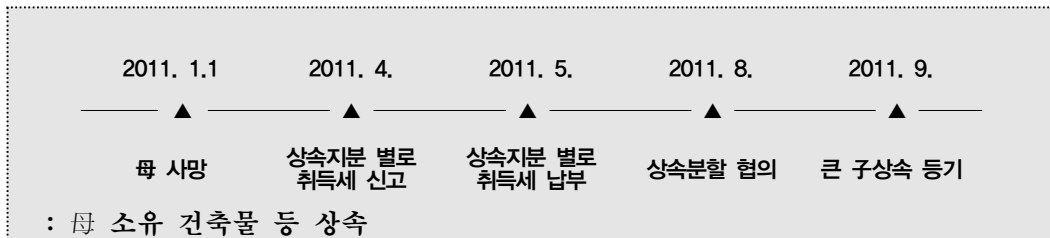
7. 상속

지방세 분법에 의하여 기존 등록세가 취득세로 통합되고, 기존 등록세 납세의무 성립시점이 현행 취득세 납세의무성립시 발생되며, 상속협약이 6개월이내 이루어지지 않는 경우에는 상속인들이 연대납세의무를 지어 취득세를 납부하도록 규정하고 있으므로 분법이후 상속개시 되어 상속협약이 6개월 이내에 이루어지지 않는 경우라고 하더라도 기존 등록세와 취득세가 통합된 현행 취득세율(2.8%)을 적용하여 부과하여야 한다.

아울러, 취득세 납부 후 다른 상속인으로 등기를 하는 경우라고 하더라도 「민법」 제1013조 제1항에서 공동상속인은 언제든지 그 협의에 의하여 상속재산을 분할할 수 있고, 「민법」 제1015조에서는 상속재산분할의 효과는 상속개시된 때에 소급하여 그 효력이 발생하는 것이다.

상속재산에 대하여 협의분할이 이루어지지 않은 상태에서 상속인 공동명의로 취득세를 납부한 후 공동상속인 상호간에 상속재산에 관하여 협의분할이 이루어짐으로써 공동상속인 중 1인이 당초 상속분을 초과하는 재산을 취득하게 되었다고 하여도 이는 다른 공동상속인으로부터 증여받은 것이 아닌 상속개시당시에 피상속인으로부터 승계받은 것으로 보아야 한다. 취득세 납부후 다른 상속인으로 등기를 하는 경우라고 하더라도 가산세는 부과대상이 아닌 것이다. 다만 등기한 경우에는 그러하지 아니하다.

(예시) 母 사망 후 취득세 신고납부기간내 신고시 적용세율 및 큰 자가 상속 등기시 취득세 및 가산세 과세대상인지 여부



상속개시 되어 상속협의를 6개월 이내에 이루어지지 않은 경우라고 하더라도 현행 취득세(2.8%)를 적용하여 과세하고, 상속인이 이전등록하는 경우에는 별도 취득으로 보지 않아 취득세 및 가산세 대상이 아닌 것이다. ☺