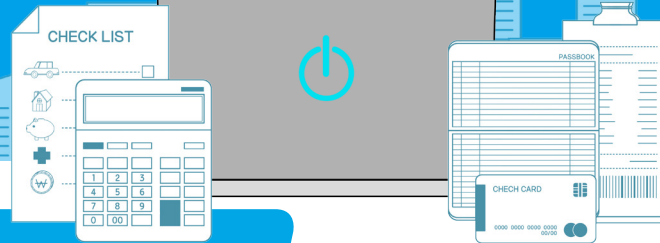


알기쉬운 취득세 안내



1 취득세를 알아보기

· 아래 세율표 참고

구분	계약날짜	기준시점	주택수	취득세 세율
경우 A	원분양자 또는 2019. 12. 3. 이전 계약자			①
경우 B	2019. 12. 4. ~ 2020. 7. 10. 계약하고	최종 잔금납부시점에	1세대 1~3주택	①
경우 C			1세대 4주택 이상	②
경우 D	2020. 8. 12. 이후 계약하고	분양권 취득시점에 ※ 분양권 취득시점이란? 분양권 매매(전매)계약서상 잔금납부일 또는 증여계약서 작성일	1세대 1주택 또는 일시적 2주택	①
경우 E			1세대 2주택	③
경우 F			1세대 3주택 이상	④

※ 2020. 7. 11.~2020. 8. 11. 계약 : 최종 잔금 납부 시점 주택 수에 ① ③ ④ 적용

2 납부할 세액 : 과세표준 × 세율

- > 과세표준 : 분양대금+프리미엄+옵션+확장비 등 관련비용 전체(부가가치세 불포함)
- > 농어촌특별세와 지방교육세가 취득세에 부가되어 과세됩니다.
- > 전용면적 85㎡ 이하 경우 농어촌특별세는 비과세됩니다.

> 취득세율표

구분	과세표준	취득세	지방교육세	농어촌특별세	합계
①	6억이하	1%	0.1%	0.2%	1.3%
	6억원~9억원	1~3% 구간세율	취득세×10%	0.2%	구간세율
	9억원 초과	3%	0.3%	0.2%	3.5%
②		4%	0.4%	0.2%	4.6%
③		8%	0.4%	0.6%	9.0%
④		12%	0.4%	1.0%	13.4%

3 신고·납부기한: 취득일로부터 60일 이내

취득일은 잔금을 납부한 날(분양대금완납일)과 소유권 이전을 위한 등기접수일 중 빠른날입니다.

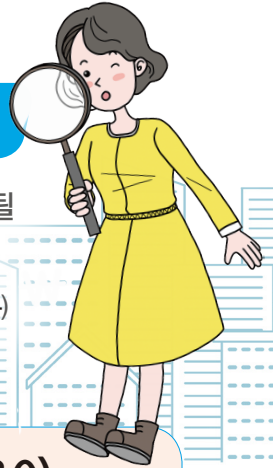
4 구비서류

분양계약서, 분양대금납입내역서, 거래신고필증, 분양권매매계약서, 분양권증여계약서
2019. 12. 4.이후 계약한 경우 **가족관계증명서(상세)**와 **주민등록등본** 추가 첨부

5 문의: 인천광역시 서구 검단출장소 검단취득세팀 (2021.5월 예정)

입주민의 편리한 취득세 신고를 위해 서구청 검단출장소에 검단취득세팀이 신설될 예정입니다.

〉 위치: 인천광역시 서구 검단로 502번길 15(인천 지하철 2호선 검단사거리역 2번 출구 도보 5분)



주요 질문답변 (Q&A)



기존에 1주택을 소유한 1세대원 중 A가 2019. 12. 3. 이전에 분양계약 체결한 후, 해당 분양권의 50%를 배우자인 B에게 2020. 7. 11. 이후 증여한 상태에서 적용되는 취득세율은?

▶▶▶ A의 지분에 대해서는 1% 적용, B의 지분에 대해서는 개정 규정을 적용하므로 8% 적용함
예) 분양가 4억 A : $4\text{억} \times 50\% \times 1\%$
B : $4\text{억} \times 50\% \times 8\%$



1세대 2주택인 상황에서 2020. 8. 12. 이후 분양권을 취득한 경우로서 해당 분양권에 의한 주택을 취득하는 경우 세율 적용 방법은?

▶▶▶ 2020. 8. 12. 이후 분양권에 의한 주택 취득은 분양권 취득일을 기준으로 세대별 주택 수를 산정하므로 분양권 취득 당시 주택 수에 따른 세율을 적용함
따라서, 12%를 적용하며, 최종 잔금일 이전에 종전 주택을 처분 하였더라도 해당 세율 적용



1주택(종전주택) 소유자가 아파트 분양권(신규 주택)을 추가로 취득한 경우, 일시적 2주택을 적용받기 위한 종전주택 처분기한은?

▶▶▶ 아파트 준공 후 최종 잔금 납부일을 기준으로 1년 이내(종전주택이 비조정 대상 지역이면 3년 이내)에 종전주택 또는 신규 주택을 처분

※ 일시적 2주택 적용시 종전주택을 유예기간내에 처분해야 하지만 분양권을 취득하는 경우 미완성 주택에 대한 납세자의 선택권을 보장하기 위해 종전주택에 신규주택을 포함함

※ 납세자의 이해를 돕기 위한 일반적인 내용으로, 지방세법 및 관계법령에서 적용조건, 방법 등을 별도로 정하고 있는 경우 법령상의 규정이 적용됨을 알려드립니다.



인천광역시 서구

세무2과