

[한국측질문] Q1. 부동산을 취득할 때와 보유단계에서의 부담세액에 대하여

A 1.

(1) 부동산을 취득할 때 (부동산 취득세)

- ① 과세대상·납세의무자
부동산 (토지 및 가옥) 의 소유권을 취득한 자에 대하여 과세한다. 소유권취득 은 매매, 교환, 증여, 기부 등을 불문하고 취득세를 과세하고 있다.
- ② 비과세·납세의무면제
국가나 지방공공단체에 대한 취득세 비과세, 사용 용도에 따른 비과세(공공 도로의 취득 등), 취득하게 된 사정(토지재개발법에 따른 취득 등)을 고려한 비과세·납세의무의 면제 및 유예 등의 규정이 있다.
- ③ 과세표준 및 특례
원칙적으로, 지방공공단체의 고정자산과세대장에 등록되어 있는 가격에 의해 결정 된다. 또한, 일정한 택지(1/2을 감액)나 주택(~1,200만엔 정도까지 감액) 과 관련하여 특례조치가 있다.

④ 세율과 면세점

구분	원칙	특례	면세점
토지	4%	3% (2021년3월 까지)	10만엔
가옥	주택	4%	건축가옥 : 23만엔 매대·증여 : 12만엔
	주택 이외	4%	

일정한 주택용 토지 가옥 등에 대하여 세액경감조치가 있다.

(2) 부동산을 취득할 때 (등록면허세)

- ① 과세대상·납세의무자
매매, 상속 등에 의한 소유권이전등기, 건물신축 등에 의한 소유권보존등기를 할 때 등기 하는 자에게 과세 한다.
- ② 과세표준
지방공공단체에서 관리하고 있는 고정자산 관리대장에 가격이 등록되어 있으면 그 가격으로 하며, 등록된 가격이 없는 경우 등기소가 인정한 가격으로 한다

③ 세율

구분	내용	세율	비고
토지	매매 등에 의한 소유권 이전	2.0%	2019년3월까지1.5%
	상속·합병 등에 의한 소유권 이전	0.4%	
	증여·교환·수용 등에 의한 소유권 이전	2.0%	
건물	소유권 보존	0.4%	주택의 경우에는 2020년3월까지0.15%
	매매 등에 의한 소유권 이전	2.0%	주택의 경우에는 2020년3월까지0.3%
	상속·합병 등에 의한 소유권 이전	0.4%	
	증여·교환·수용 등에 의한 소유권이전	2.0%	

(3) 부동산 보유단계(고정자산세)

① 과세대상·납세의무자

부과기일인 1월1일에, 시구읍면에 소재하는 고정자산(토지대장·상각자산)의 소유자에게 과세한다. 그리고 상각자산이란 건축물·기계장치·일정한 차량·공구기구비품 등으로, 기업회계상의 유형고정자산과 대체로 일치한다.

② 비과세

국가나 지방공공단체가 보유한 물건에 대한 비과세, 사용용도에 따른 비과세(공공도로 취득 등)등의 규정이 있다.

③ 과세표준 및 특례

지방공공단체의 고정자산대장에 등록되어 있는 가격에 따라 결정된다. 또한, 일정한 택지(1/3~1/6을 감액)나 주택과 관련한 감액조치가 있다.

④ 세율과 면세점

표준세율은 1.4%로 정하여져 있으나, 각 시구읍면이 이를 기준으로 조례로서 별도로 정하고 있다.

구분	표준세율	면세점 (과세표준합계)
토지	1.4%	30만엔
가옥		20만엔
상각자산		150만엔

일정한 주택용 토지 가옥 등에 대하여 세액경감조치가 있다.

⑤ 불복청구에 대하여

납세자는, 고정자산과세대장에 등록된 가격에 대하여 불복하는 경우에는 일정 기간 내에 문서로서 고정자산평가 심의위원회에 심사청구를 할 수 있다.