



본 저서는 재산과 관련된 주요 세법인 양도소득세와 상속·증여세의 학습을 위하여 집필하였습니다. 양도소득세는 자산을 유상으로 양도함에 따라 발생하는 양도차익에 대하여 조세부담을 공평하게 부담하도록 하는 것이며 상속·증여세는 재산을 무상으로 이전함에 따라 얻게되는 소득에 대하여 과세하고, 변칙적인 상속·증여를 통해 부당한 부의 세습을 방지하기 위하여 완전포괄주의 과세를 채택하고 있는 것으로 요약할 수 있습니다. 하지만 재산가들의 반발과 조세저항이 나타날 수 있기에 각종 공제·감면·비과세 등과 같은 세제 혜택을 부여하고, 조세 형평성, 조세제도의 합리화 등의 이유로 개정이 매년 이루어지고 있어 법 적용을 위해서는 해당 세법에 대한 정확한 이해가 필수적입니다. 따라서 본 교재는 독자들이 양도소득세, 상속·증여세를 쉽게 학습 및 이해하고 실무에서 적용할 수 있도록 다음과 같은 의도로 집필하였습니다.

첫째, 내용의 구성을 법조문의 순서가 아닌 세액계산의 흐름에 맞추어 집필하여 자연스럽게 따라갈 수 있도록 하였습니다.

둘째, 각 부문의 내용을 이해하는데 필요한 예제 및 사례를 가능한 한 많이 수록하여 복잡하고 어려운 법조문의 이해를 높일 수 있도록 하였습니다. 특히, 문제를 별도로 묶지 않고, 각 상황에 맞도록 배치함으로써 세법의 규정에 대한 이해를 높여 실무에 활용할 수 있도록 하였습니다.

2020년 주요 개정사항으로는 조정대상지역 내 일시적 2주택 양도소득세 비과세 요건이 강화, 동거주택 상속공제의 공제액을 현행 상속 주택가격의 80%에서 100%로, 한도는 5억원에서 6억원으로 상향 등이 있습니다.

저자들의 노력에도 불구하고 여전히 본 교재의 부족한 부분이 있으리라 생각하며, 지속적으로 수정·보완해 나갈 것입니다. 끝으로 본 교재가 나오기까지 여러모로 도와준 가족들에게 감사하며, 또한 본 교재가 출간되기까지의 끊임없이 격려해 주신 동료 교수, 세무사 그리고 허병관 사장님을 비롯한 편집부 여러분에게 감사드립니다.

2020년 3월

저 자

# 차 계



<b>Part.1 양도소득세</b> .....	13
<b>제1장 양도소득세 기초개념</b> .....	15
제1절 양도소득세와 관련된 용어 .....	15
1. 양도(讓渡)관련 기초개념 .....	15
2. 매매(賣買) .....	18
3. 교환(交換)과 현물출자(現物出資) .....	19
4. 부담부증여(負擔附贈與)와 대물변제(代物辨濟) .....	19
5. 환지처분(換地處分)과 보류지(保留地) .....	20
6. 자경농민(自耕農民) .....	20
제2절 양도소득의 개념 .....	21
1. 양도소득(讓渡所得)의 의의 .....	21
2. 양도소득에 대해 과세하는 이유 .....	21
제3절 양도소득과 사업소득 .....	22
1. 부동산매매업 .....	22
2. 주택신축판매업 .....	23
3. 양도소득과 사업소득의 구분기준 .....	24
4. 양도소득과 사업소득의 과세 차이 .....	24
<b>제2장 양도소득세</b> .....	26
제1절 양도소득세의 개념 .....	26
1. 양도소득세의 의의 및 특성 .....	26
2. 양도소득세의 특징 .....	26
제2절 양도소득세의 기초 .....	28
1. 납세의무자 .....	28
2. 납세지(과세관할) .....	29
3. 과세기간 .....	29



제3절 양도소득의 범위 .....	30
1. 과세대상 .....	30
2. 부동산 양도와 관련하여 쟁점이 되는 사항 .....	31
3. 주식 양도시 과세여부 .....	31
4. 대주주가 양도하는 주권상장법인의 주식 .....	32
5. 기타 자산 양도와 관련하여 쟁점이 되는 사항 .....	33
6. 파생상품 등의 범위 .....	34
제4절 취득시기 및 양도시기 .....	35
제5절 양도소득세 계산구조 .....	36
1. 양도소득세 산출세액 계산과정 .....	36
2. 양도가액 .....	36
3. 양도차익의 계산 .....	36
4. 장기보유특별공제 .....	42
5. 양도소득기본공제 .....	44
6. 양도소득세의 세율 .....	45
7. 미등기양도자산의 양도소득세 .....	49
8. 비사업용 토지의 범위 .....	50
9. 양도소득세 계산의 특례 .....	52
제6절 기준시가의 산정 .....	63
1. 토지·건물의 기준시가 .....	63
2. 부동산에 관한 권리의 기준시가 .....	66
3. 주식의 평가 .....	67
제7절 양도소득에 대한 비과세 및 감면 .....	68
1. 양도소득의 비과세 .....	68
2. 1세대 1주택과 부수되는 토지의 양도로부터 발생하는 소득 .....	69
3. 1세대 1주택의 특례 .....	73
4. 양도소득세액의 감면 .....	78
5. 양도소득세 비과세의 배제 .....	83
제8절 양도소득세의 신고 및 납부 .....	84
1. 양도소득과세표준 예정신고 .....	84
2. 양도소득금액의 구분계산 .....	85



3. 토지 등 매매차익 예정신고(부동산매매업자) .....	88
4. 양도소득과세표준 확정신고 .....	88
5. 양도소득세의 분납 .....	89
6. 양도소득과세표준에 대한 결정·경정 및 통지 .....	89
7. 양도소득세에 대한 가산세 .....	90
8. 양도소득세의 징수 .....	91
9. 양도소득세의 환급 .....	92
 제9절 국외자산양도에 대한 양도소득세 .....	92
1. 납세의무자 .....	92
2. 과세대상 .....	92
3. 국외자산의 양도소득세 계산구조 .....	93
 제10절 거주자의 출국 시 국내 주식 등에 대한 과세 특례 .....	97
1. 거주자의 출국 시 납세의무 .....	97
2. 과세표준의 계산 .....	97
3. 세율 및 산출세액 .....	98
4. 조정공제 .....	98
5. 외국납부세액의 공제 .....	98
6. 비거주자의 국내원천소득 세액공제 .....	99
7. 신고·납부·납부유예 .....	99
8. 재전입 등에 따른 환급 등 .....	100
실무사례연구 .....	101
 <b>Part.2 상속세 및 증여세</b> .....	111
 제3장 상속세 .....	113
제1절 상속세와 관련된 중요 용어 .....	113
1. 상속 .....	113
2. 상속개시일 .....	114
3. 상속재산 .....	114
4. 상속인 .....	114
5. 수유자 .....	114
6. 증여 .....	114
7. 증여재산 .....	115
8. 거주자 .....	115



9. 수증자 .....	115
10. 특수관계인 .....	115
11. 간주(看做)와 의제(擬制) .....	115
12. 추정(推定) .....	116
13. 해제(解除)와 해지(解止) .....	116
14. 대습상속(代襲相續) .....	116
15. 유언(遺言) .....	116
16. 지상권(地上權)과 지역권(地域權) .....	117
17. 유치권(留置權), 질권(質權) 및 저당권(抵當權) .....	117
 제2절 상속의 개념 .....	117
1. 상속과 상속세의 의의 .....	117
2. 재산의 무상이전과 조세체계 .....	118
3. 상속개시의 원인 .....	118
4. 상속개시의 시기 .....	119
5. 친족(親族)의 범위 .....	120
 제3절 재산상속방법 .....	121
1. 지정상속(유언상속) .....	121
2. 협의상속(협의분할) .....	125
3. 법정상속 .....	127
4. 한정승인과 상속포기 .....	132
 제4절 상속세의 개념 .....	133
1. 상속세의 이론적 근거 및 특성 .....	133
2. 상속세와 증여세와의 관계 .....	134
3. 상속세와 소득세와의 관계 .....	135
 제5절 상속세의 과세방식 .....	135
1. 유산과세 방식 .....	135
2. 취득과세 방식 .....	136
 제6절 상속세의 기초 .....	137
1. 상속세의 목적 .....	137
2. 과세대상 .....	137
3. 납세의무자 .....	138
4. 과세관할(납세지) .....	139

제7절 상속재산의 범위 .....	141
1. 총상속재산의 구성 .....	141
2. 본래의 상속재산 .....	141
3. 간주상속재산 .....	142
4. 추정상속재산 .....	144
5. 증여재산 .....	148
제8절 상속세의 과세제외 .....	151
1. 비과세 상속재산 .....	151
2. 과세가액불산입 .....	152
제9절 상속세 과세가액 .....	155
1. 상속세 과세가액의 계산 .....	155
2. 상속세 과세가액에서 차감하는 금액 .....	155
제10절 상속세 계산구조 .....	161
1. 상속세 산출세액 계산과정 .....	161
2. 상속공제 .....	163
3. 상속세의 산출세액 .....	179
제11절 상속세의 신고 및 납부 .....	182
1. 상속세의 과세표준 신고 .....	182
2. 세액공제 .....	183
3. 문화재자료 등 징수유예세액 .....	189
4. 가산세 .....	190
5. 상속세의 납부방법 .....	193
6. 상속세에 대한 결정과 경정 .....	199
실무사례연구 .....	201

## 제4장 증 여 세 .....

제1절 증여의 개념 .....	209
1. 증여의 의의 .....	209
2. 증여의 법률적 성질 .....	209
3. 증여의 효력 .....	210
4. 특수한 경우의 증여 .....	211
5. 재산분할청구권 .....	211



제2절 증여세의 개념 .....	212
1. 증여세의 의의 및 과세체계 .....	212
2. 경제적 실질에 따른 증여세 과세 .....	212
3. 증여세와 상속세의 관계 .....	212
4. 증여세와 소득세(법인세)의 관계 .....	213
제3절 증여세의 기초 .....	214
1. 과세대상 .....	214
2. 납세의무자 .....	215
3. 과세관할 .....	217
제4절 증여재산 .....	218
1. 증여재산의 범위 .....	218
2. 증여재산의 반환 .....	218
3. 증여로 보지 않는 경우 .....	221
4. 증여재산의 취득시기 .....	222
제5절 증여재산가액의 계산 등 .....	223
1. 신탁이익의 증여 .....	223
2. 보험금의 증여 .....	223
3. 저가·고가양도에 따른 이익의 증여 등 .....	224
4. 채무면제 등에 따른 증여 .....	226
5. 부동산무상사용에 따른 이익의 증여 .....	226
6. 합병에 따른 이익의 증여 .....	229
7. 증자에 따른 이익의 증여 .....	232
8. 감자에 따른 이익의 증여 .....	235
9. 현물출자에 따른 이익의 증여 .....	236
10. 전환사채 등의 주식전환 등에 따른 이익의 증여 .....	237
11. 초과배당에 따른 이익의 증여 .....	241
12. 주식 등의 상장 등에 따른 이익의 증여 .....	242
13. 금전무상대출 등에 따른 이익의 증여 .....	244
14. 합병에 따른 상장 등 이익의 증여 .....	245
15. 재산사용 및 용역제공 등에 따른 이익의 증여 .....	246
16. 법인의 조직 변경 등에 따른 이익의 증여 .....	248
17. 재산 취득 후 재산가치 증가에 따른 이익의 증여 .....	248
18. 증여세과세특례 .....	250

제6절 증여추정 및 증여의제 .....	251
1. 배우자 등에 대한 양도시의 증여추정 .....	251
2. 재산취득자금 등의 증여추정 .....	252
3. 명의신탁재산의 증여의제 .....	254
4. 특수관계법인과 거래를 통한 이익의 증여의제 .....	255
5. 특수관계법인으로 부터 제공받은 사업기회로 발생한 이익의 증여 의제 .....	258
6. 특정법인과 거래를 통한 이익의 증여 .....	259
제7절 증여세의 과세제외 .....	262
1. 비과세되는 증여재산 .....	262
2. 공익목적출연재산 등의 과세가액불산입 .....	263
3. 장애인이 증여받은 재산의 과세가액불산입 .....	266
제8절 증여세과세가액 .....	267
1. 증여세과세가액의 계산 .....	267
2. 증여세과세가액에 공제되는 채무 및 부담금 .....	269
제9절 증여세 계산구조 .....	270
1. 증여세 계산과정 .....	270
2. 증여공제 .....	271
3. 증여세의 과세표준 .....	273
4. 증여세의 산출세액 .....	274
제10절 증여세의 신고 및 납부 .....	278
1. 증여세 과세표준 신고와 납부 .....	278
2. 세액공제 .....	279
3. 박물관자료에 대한 징수유예 .....	280
4. 가산세 .....	280
5. 증여세의 납부 .....	283
실무사례연구 .....	286

## 제5장 상속 및 증여재산의 평가 ..... 288

제1절 재산평가의 개요 .....	288
1. 재산평가의 의의 .....	288
2. 재산평가의 중요성 .....	288





3. 재산평가의 기준 .....	289
4. 상속세및증여세법의 평가 .....	289
제2절 재산별 평가 .....	290
1. 재산평가의 원칙 .....	290
2. 토지 및 건물의 평가 .....	291
3. 부동산에 관한 권리·선박 등 평가 .....	294
4. 임대차 계약이 체결된 재산의 평가특례 .....	295
5. 유가증권의 평가 .....	296
6. 무체재산권·기타 조건부권리 등의 평가 .....	300
7. 저당권 등이 설정된 재산의 평가 .....	303



각 연도에 받을 정기금액

(1+금융기관이 보증한 3년 만기 회사채 유통수익률을  
감안하여 국세청장이 정하여 고시하는 이자율)"

n : 평가기준일부리의 경과연수

## 7. 저당권 등이 설정된 재산의 평가

담보로 제공된 재산 중 다음에 해당하는 재산에 대해서는 상속개시 당시 또는 상속세 부과 당시의 가액과 다음의 가액 중 큰 금액에 의하여 평가한다.

### ① 저당권이 설정된 재산

저당권(공동저당권·근저당권 제외)이 설정된 재산의 가액은 해당 재산이 담보하는 채권액

### ② 공동저당권이 설정된 재산

공동저당권이 설정된 재산의 가액은 해당 재산이 담보하는 채권액을 공동 저당된 재산의 평가기준일 현재의 가액으로 안분하여 계산한 가액

### ③ 근저당권이 설정된 재산

근저당권이 설정된 재산의 가액은 평가기준일 현재 해당 재산이 담보하는 채권액

### ④ 질권이 설정된 재산 및 양도담보재산

질권이 설정된 재산 및 양도담보재산의 가액은 해당 재산이 담보하는 채권액

### ⑤ 전세권이 등기된 재산

전세권이 등기된 재산의 가액은 등기된 전세금(임대보증금을 받고 임대한 경우에는 임대보증금) 재산을 평가함에 있어서 해당 재산에 설정된 근저당의 채권최고액이 담보하는 채권액보다 적은 경우에는 채권최고액으로 하고, 해당 재산에 설정된 물적 담보 외에 기획재정부령이 정하는 신용보증기관의 보증이 있는 경우에는 담보하는 채권액에서 해당 신용보증기관이 보증한 금액을 차감한 가액으로 하며, 동일한 재산이 다수의 채권(전세금채권과 임대보증금채권을 포함)의 담보로 되어 있는 경우에는 그 재산이 담보하는 채권액의 합계액으로 한다.

### ⑥ 담보신탁 계약이 체결된 재산

“담보 신탁계약”이란 수탁자가 위탁자로부터 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」의 재산을 위탁자의 채무이행을 담보하기 위하여 수탁으로 운용하는 내용으로 체결되는 신탁계약을 말한다.

### ● 예제 5. 저당권등이 설정된 재산의 평가특례

서은화씨는 인천시 계양구 작전동에 소재하는 단독주택을 증여하고자 한다. 이 단독주택의 시가는 알 수 없으나 개별주택가격이 3.5억원이고, 은행에 근저당권을 설정(채권최고액 4억원, 평가기준일 현재 채무액 3억원)하였고, 해당 단독주택에 전세를 놓아 전세보증금 1억원을 받은 경우에 이 단독주택의 재산평가액은 얼마인가?

#### 【 풀이 】

4억원

∴ max (공시가격 3.5억원, 담보채무액 4억원<주1>)

<주1> 담보채무액 4억원 = 채무액 3억원 + 전세보증금 1억원

## ◆ 이 선 표

### ● 약 력

- 중앙대학교 대학원 졸업(경영학박사)
- 한국회계정보학회 부회장
- 서인천세무서 납세자보호위원회 위원(현)
- 경인여자대학교 세무회계과 교수(현)

### ● 저서 및 연구논문

- 법인세법강의, 회계원리, 전산회계
- 부동산세제의 개선방안에 관한연구
- 부동산투자회사의 회계처리 및 조세에 관한 고찰
- 세무대리인의 세무신고에 영향을 미치는 요인 외 다수

## ◆ 이 성 구

### ● 약 력

- 서강대학교 대학원 졸업(경영학박사)
- 서강대학교, 아주대학교 강사
- 구로세무서 납세자보호위원회 위원(진)
- 동양미래대학교 세무회계과 교수(현)

### ● 저서 및 연구논문

- 기업특성별 조세혜택 측정치의 실증분석
- 이월결손금 소멸에 관한 연구
- 세법원리, 회계원리, 법인세법강의

## ◆ 김 범 건

### ● 약 력

- 한밭대학교 회계학과 졸업
- 서울시립대학교 대학원 경영학과 졸업
- 서강대학교 대학원 박사과정 수료
- 동양미래대학교 강사(현)

### ● 저서 및 연구논문

- 사업다각화와 가결산 정보의 정확성간의 관련성에 관한 연구
- 직급별 감사시간과 보수주의간의 관련성에 관한 연구

## 2020개정 세법 반영 재산세제의 이해

- 양도소득 · 상속증여 -

발행일	2020년 2월 28일
저자	이 선 표 · 이 성 구 · 김 범 건
발행인	허 병 관
발행처	도서출판 어울림
주소	서울시 영등포구 양평동3가 14번지 이노플렉스 707호
등록	제2-4071호
전화	02-2232-8607, 8602
팩스	02-2232-8608
정가	20,000원
I S B N	978-89-6239-730-7-13320

※ 파본은 구입하신 서점이나 출판사에서 교환해 드립니다.