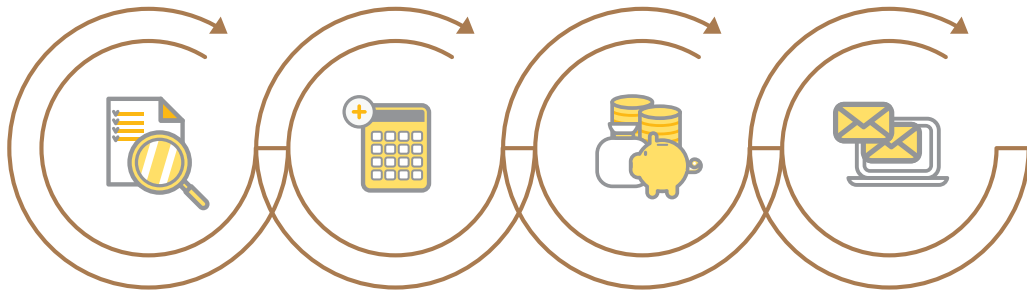


– 건축주의 성실납부 및 신고편의를 위한 –

신축건물 취득세 사전점검표



신축건물 취득세 사전점검표

이 표는 신(중)축을 원인으로 건축물을 취득한 납세의무자의 취득세 성실 신고 및 신고편의를 돕기 위하여 제공하는 사전점검표입니다.

※ 납세신고 편의를 위한 행정서비스로 법적 구속력이 없음을 알려드립니다.

I. 기본점검사항

- 취득세는 납세의무자가 취득물건의 과세표준, 세율, 세액을 결정하여 신고·납부하는 세목입니다.
 - 신(중)축시 취득세율 : 취득세 2.8%, 지방교육세 0.16%, 농어촌특별세 0.2%
- 건축물의 취득일과 신고납부기한은?
 - 취득일은 건축물 신축·증축(대수선 포함)의 경우 (임시)사용승인일과 사실상 사용일 중 빠른 날입니다.
 - 신고납부기한은 취득일로부터 60일 이내이며, 다만 그 이전에 등기하는 경우 그 등기일까지 취득세를 납부하여야 합니다.
- 취득세 과세표준의 범위
 - 건축물을 건축(신·증축)하거나 개수한 경우 그에 따른 취득가액으로서 일체의 직·간접비용을 취득세 과세표준으로 신고하여야 합니다.
 - 신축건축물이 일반과세 대상이면서 일부 중과세 또는 감면대상에도 해당될 경우 용도별 과세표준 산출을 위한 안분방법은 붙임(참고) 신축 건축물 과세표준 안분절차를 참고하시기 바랍니다.

II. 신축 과세표준 점검표

- 작성방법
 - 일괄도급인 경우 ‘2.총 공사비’ / ‘3(1).총괄표’ 작성
 - ※ 건축주와 원도급업체간의 도급계약에 미포함된 공사비용이 있을 경우 ‘3(2).직접공사비’ 작성
 - 부분도급인 경우 ‘2.총 공사비’ / ‘3(1).총괄표’ / ‘3(2).직접공사비’ 작성

1. 건축 개요

건축주			법인(주민)등록번호		
전화		팩스		메일	
원도급업체명			법인(주민)등록번호		
전화		팩스		메일	
건축소재지					
용도				연면적(㎡)	
허가일		착공일		준공일	

2. 총 공사비

(단위 : 원)

구 분	금액(VAT제외)	비 고
합 계		
도급계약금액(법인)		원도급업체가 법인인 경우
도급계약금액(개인)		원도급업체가 개인회사인 경우
각종 부담금		신·증축과 관련하여 별도 지급한 부담금
직접공사비(원도급공사외)		“3.(2) 직접공사비” 별도 작성
기타 비용		

※ 도급계약금액 : 공사·설계·감리계약금액의 합계액으로서 최종 도급계약서 상의 금액 기재

☞ 도급공사분야 : 건축, 소방, 전기, 정보통신 등

※ 유의사항 : 개인·단체가 건축, 대수선하는 경우에 취득가격 중 90% 초과금액이 법인장부에 의해 입증되는 경우

→ ①법인장부로 증명된 금액, (법인장부로 증명되지 아니하는 금액 중)

②소득세법 제163조의 계산서로 증명된 금액, ③부가가치세법 제32조의 세금계산서로 증명된 금액, ④국민주택채권할인매각차손액 등을 합한 금액으로 함.

3. 세부 공사비

(1) 총괄표(도급공사비 + 직접공사비)

(단위 : 원)

구 분	항 목	과세표준액	비 고
합 계 (A+B+C)			
도급공사(법인) (A)	소 계 (A)		
	건 축		
	설 계		
	감 리		
	추가공사1		
	추가공사2		
	추가공사3		
도급공사(개인) (B)	소 계 (B)		
	건 축		
	설 계		
	감 리		
	추가공사1		
	추가공사2		
	추가공사3		
직접공사비 (원도급공사의 비용) (C)	소 계 (C)		
	재료비(①)		
	노무비(②)		
	경 비(③)		

※ 직접공사비(원도급공사의 비용) 세부항목은 아래 (2)서식에 의하여 별도작성 요망

(2) 직접공사비(원도급공사의 비용)

- 세부항목으로 분류하기 어려운 경우 중분류 소계 ①+②+③ 만 작성하시면 됩니다.

대분류	중분류	세부항목	금액(원)	비고
재료비 ①	소 계			
	직접재료비	주요재료비		
		부분품비		
	간접재료비	소모재료비		
		소모공구, 기구, 비품구입비		
		가설재료비		

	옵션 품목(빌트인냉장고, 천정에어컨 등)			이동식, 취득일 이후 설치된 것 제외
	미술품 등(관련법령에 의한)			문화예술품진흥법 및 관련조례
	기타 재료비			
노무비 ②	소 계			
	직접노무비	기본급		
		제수당		
		상여금		
		퇴직급여충당금		
		인정상여		
	간접노무비	기본급		
		제수당		
		상여금		
		퇴직급여충당금		
		인정상여		
	기타 노무비			
경비 ③	소 계			
	지급수수료	조사감사및업무대행수수료		
		기술지도대가		VAT 제외
		감정평가수수료		
		건설자금이자		취득일까지 일자 계산
		건설기계대여금지급보증		
		건설하도급대금지급보증		
		공사이행보증서발급		
		관리형토지신탁수수료		
		교통영향분석수수료		
		금융자문수수료		
		대출수수료		
		법무법인수수료		등기비 제외
		분양보증보험료		미포함
		시행·시공자문수수료		
		신탁수수료		
		연체료		법인만 포함
		일반경제복원조사수수료		
		전기안전관리대행수수료		
		자산실사수수료		

		주변환경조사수수료		
		지반조사수수료		
		친환경건축물인증용역비		
		컨설팅수수료		
		할부이자		법인만 포함
		건물에너지효율등급 인증용역비		
		기타 취득관련 수수료		
	각종 부담금	광역교통시설부담금		
		농지보전부담금		지목변경 수반시 별도 신고
		농지(산림)전용부담금		지목변경 수반시 별도 신고
		대체농지(산지, 초지)조성비		지목변경 수반시 별도 신고
		폐기물처분부담금		
		학교용지부담금		
		도로굴착부담금		
		도로원인자부담금		
		상수도원인자부담금		
		하수도원인자부담금		
		하수처리시설부담금		
		기타 법령상 의무적으로 부담하는 취득관련 부담금		
	외주가공비 (부분도급)	토공사		절토, 성토, 굴착 등
		전기공사		
		전력공사		
		인테리어 공사		취득일 이후 공사한 경우 제외
		정보통신설비 공사		취득일 이후 공사한 경우 제외
		엘리베이터 공사		승강기
		에스컬레이터 공사		
		소방공사		
		설계비		
		감리비		
		배관공사		급수공사비
		냉난방공사(1)		가스보일러, 온돌 등
		냉난방공사(2)		천정에어컨 등
		상하수도설비공사		
		급배수시설공사		

		정화조공사		
		골조공사		
		포장공사		
		조경공사비		건축무관 지목변경 수반시 별도 신고
		기존 건축물 철거비		
		폐기물처리비		
		기타 외주공사비		
	전기수도료	전력비		
		수도광열비		
	운반비	운송비		재료비에 포함되지 않는 비용
		하역비		
		상하차비		
		조작비 등		
	지급임차료	건물임차료		건물 신·증축 관련 임차료
		토지임차료		
		장비임차료		
		기술임차료		
		기타임차료		
	보험료	인허가보증보험료		여러건일 경우 총합계 보험료
		이행(하자)보증보험료		보험가입금액 제외
		설계·감리보증보험료		
		산업재해보험료		
		고용보험료		
		국민건강보험료		
		국민연금보험료		
		공사손해보험료		
		기타 보험료		
	국민주택채권매입차손(매각)			자기부담 수수료만 해당
	공과금			도로점용허가 등 건축인허가 관련
	도서인쇄비			
	기계경비			
	특허권사용료			
	기술료			
	연구개발비			
	타당성조사컨설팅비			
	품질관리비			

	가설건축물설치비			존치기간 1년이상 별도 신고
	안전관리비			
	건설근로자 퇴직공제부금비			
	관급자재 관리비			
	복리후생비			
	보관비			
	소모품비			
	기타 경비			
	여비교통통신비	여비		
		차량유지비		
		전신전화비		
		우편료 등		
	세금	등록면허세		
		재산분 주민세		
		종업원분 주민세		
		균등분 주민세		
		인지세		
	분담금	지역난방공사분담금		미포함
		가스공사분담금		미포함
		전기공사분담금		미포함

- ※ 상기 기재사항에 대한 증빙자료(각종 계약서, 공사비내역서, 세금계산서, 납부영수증 등)는 취득세 자진신고시 첨부하여 제출해 주시기 바랍니다.
- ※ 위 표에 열거된 과세표준작성 대상은 지방세법을 기본으로 하여 그동안 유권해석, 심판사례, 판례사례를 참고하여 작성하였습니다. 최근 변경된 법령 및 판례·사례의 경우 미처 반영하지 못할 수 있으니 이점 양지하시기 바랍니다.
- ※ 분담금 : 명칭이 분담금이어도 부담금의 성격인 경우 과세표준에 포함됩니다.
- ※ 본 ‘사전점검표’는 인천광역시 홈페이지[www.incheon.go.kr](종합민원,민원안내,민원편람(서식))], 인천광역시 전자고지납부시스템[<https://etax.incheon.go.kr>](이용안내,자료실)]에서 내려받아 이용할 수 있습니다.

상기 본인은 위 사실이 틀림없음을 확인합니다.

20 년 월 일

건축주 : _____(서명 또는 인)

참 고

신축 건축물 과세표준 안분방법

1. 총과세표준액 계산	총과표(T)				
2. 건축물 용도별 안분	일반용도(㉑)	+	중과세용도(㉒)	+	감면용도(㉓) = 총연면적㉔
3. 과세표준액 안분	일반과세 과표(A)	:	$T \times \text{㉑} / (\text{㉑} + \text{㉒} + \text{㉓})$		
	중과세 과표(B)	:	$T \times \text{㉒} / (\text{㉑} + \text{㉒} + \text{㉓})$		
	감면 과표(C)	:	$T \times \text{㉓} / (\text{㉑} + \text{㉒} + \text{㉓})$		
4. 중과세분 재안분	중과세과표(B)	본점(a)	=	$B \times \text{a} / (\text{a} + \text{b} + \text{c} + \text{d} + \text{e} + \text{f})$	
		대도시내 법인(b)	=	$B \times \text{b} / (\text{a} + \text{b} + \text{c} + \text{d} + \text{e} + \text{f})$	
		비도시형공장(c)	=	$B \times \text{c} / (\text{a} + \text{b} + \text{c} + \text{d} + \text{e} + \text{f})$	
		고급오락장(d)	=	$B \times \text{d} / (\text{a} + \text{b} + \text{c} + \text{d} + \text{e} + \text{f})$	
		고급주택(e)	=	$B \times \text{e} / (\text{a} + \text{b} + \text{c} + \text{d} + \text{e} + \text{f})$	
		별장(f)	=	$B \times \text{f} / (\text{a} + \text{b} + \text{c} + \text{d} + \text{e} + \text{f})$	
※ 중과항목이 1개 이상일 경우 안분					
5. 감면분 재안분	감면 과표(C)	각각 해당 감면조항 적용			

※ 간이계산용

예시) 신축건축물의 용도가 유흥주점(200㎡), 일반상가(600㎡), 교회(200㎡)인 경우, 전체 과세표준에 용도별 면적으로 안분 후 각 세율을 적용하여 취득세 산출. 만약 전체 과세표준이 20억인 경우 20억을 용도별로 전체 면적 1,000㎡를 분모로 하여 안분하면,

- ① 20억 × 유흥주점 (200㎡)/1000㎡ = 4억, 취득세는 4억 × 해당 중과세율 적용
 ② 20억 × 일반상가 (600㎡)/1000㎡ = 12억, 취득세는 12억 × 2.8%(지방교육세, 농특세 별도)
 ③ 20억 × 교 회 (200㎡)/1000㎡ = 4억, 취득세는 4억 × 2.8% × 해당 감면세율 적용
 ☞ 이 건축물에 대한 취득세는 ①+②+③



▶ 중과세 과표(B)는 본점, 대도시내 법인, 비도시형공장, 고급오락장, 고급주택, 별장으로 다시 재안분.

기관별 취득세 자진신고 부서 연락처

자치단체	부서명	연락처	
		전화번호	팩스번호
중구	세무1과	032)760-7244	032)760-7239
동구	세무과	032)770-6295	032)770-6279
미추홀구	세무1과	032)880-4168	032)880-4855
연수구	세무1과	032)749-7496	032)749-7458
남동구	세무과	032)453-2379	032)453-2369
부평구	세무2과	032)509-6246	032)509-7608
계양구	세무1과	032)450-5247	032)450-5729
서구	세무2과	032)560-4215	032)560-2722
강화군	재무과	032)930-3292	032)930-3634
옹진군	재무과	032)899-2417	032)899-2419