내 취득세율과 절감법은?

취득세는 매매로 취득했던 상속으로 취득했던 모든 취득에 대해 부과되는 세금인데, 원칙으로는 취득자가 신고한 가액으로 취득세를 부과하는 것이 원칙이다.
그런데 만약 신고한 가액이 없이 무신고이거나 신고한 가액이 시가표준액에 미달을 할 경우 시가표준액으로 취득세를 부과하도록 하고 있다.

매매와 같은 경우는 실제 거래가액을 신고하도록 하고 있기 때문에 실제거래가액으로 신고하지 않는다면 시가표준액으로 부과되므로 실제거래가액과 시가표준액 중 큰 금액으로 부과될 것이다.

무상거래는 실제거래가액이 없기 때문에 시가표준액으로 취득세를 계산할 수 밖에 없다.

취득세율은 얼마인지 알아보자.

상속과 상속 외 무상취득 즉 증여가 이에 속한다. 농지 상속은 2.3%, 농지 외 상속은 2.8%, 상속 외 무상취득 즉 증여는 3.5%의 세금이 부과되고 이들은 모두 기준시가로 과세되는데 이 기준시가가 시가표준액이 되는 것입니다.

유상취득은 농지와 농지 외로 나뉘고 농지는 3.0% 그 외는 4.0%의 세율로 과세되는데, 유상거래이므로 실제거래가가 존재하기 때문에 실제거래가로 과세하게 된다. 다만 유상취득 중 주택은 국민 주거생활 안정을 위해 세율을 많이 낮춰서 6억원 이하는 1%, 9억원 이하 2%, 9억원 초과는 3%의 세율을 적용하고 있다.

취득세는 대부분 감면을 해주지 않는다. 그 중 감면되는 경우는 임대사업을 하게 되면 감면을 받을 수 있는 경우가 있다. 60제곱미터 이하의 공동주택 즉 아파트와 연립주택을 말하고, 준주택 중에서는 오피스텔을 최초로 분양받아 임대사업을 개시하는 경우에는 취득세를 100% 감면해 준다. 다만 취득세가 200만원을 초과하는 경우 85%만 감면해주고 15%의 취득세는 납부해야 한다. 그리고 임대사업자 등록은 취득일로부터 60일 이내에 등록할 때만 감면을 해주므로 기한을 잘 지켜야 한다.

취득세에는 취득세만 부과되는 것이 아니라 취득세에 대해 농어촌특별세와 지방교육세가 같이 부과된다.
농어촌특별세는 0.2%이고 지방교육세는 0.4%인데, 농어촌특별세는 85제곱미터 이하의 국민주택에 대해서는 부과되지 않고, 취득세 감면이 있는 경우 감면세액의 20%가 농어촌특별세로 부과된다. 지방교육세도 유상 취득하는 주택에 대해서는 0.1%에서 0.3%까지로 낮춰서 부과된다.
취득세에는 취득세 외에도 농어촌특별세와 지방교육세도 함께 부과된다는 것도 알아두는 것이 좋다.