

## 분양할 때와 분양권 전매할 때마다 인지세 납부

(자료제공 : 국세청 소비세과 044-204-3388)

### □ 분양 및 분양권 전매시 인지세 납세의무

- **공동주택 분양계약서와 권리의무승계(전매)계약서**는 인지세법 제3조제1항제1호 및 같은 법 시행규칙 제3조의 규정에 의한 '부동산 소유권이전에 관한 증서'이므로 **인지세 과세대상**이며
  - 기재금액은 「부동산거래신고에관한법률」 제3조와 같은 법 시행령 제2조에 따른 부동산 거래 계약서에 기재된 실지거래가격(분양대금과 프리미엄을 합한 금액)으로
  - 당해 계약서별로 계약당사자간에 서명 날인을 마친 때에 등기원인서류로 등기소에 제출하기로 한 계약서에는 전자수입인지를 첨부하여 각각 인지세 납세의무를 이행하여야 함
- \* 부동산 등기(최초 분양계약자와 최종 매수자의 인지세 납부의무 이행 확인)와는 무관하게 중간 전매도 인지세법에 따른 납세의무를 이행하여야 함

### □ 잘못된 안내 사례

- 2013년 국가에서 여러 번 전매되었을 경우 계약서 발생할 때마다 15만원을 받지 않아도 된다는 유권해석이 있었으므로 몇 번의 전매가 있었다 하더라도 인지세는 최초분과 최종분만 납부하면 됨
- 중간에 분양권 전매가 이루어진 경우는 15만원이 추가되어 30만원이며, 전매횟수와는 관계 없음

### □ 인지세 납부 방법

- 분양계약서와 권리의무승계(전매)계약서를 작성하는 때에 「수입인지에 관한 법률」 제2조제1항에 따른 전자수입인지\*를 첨부하여 납부

\* 전자수입인지 사이트(e-revenuestamp.or.kr)에서 구매 후 출력하여 첨부

## 참고1

## FAQ

**Q1:** 2013년 국가에서 최초 분양계약서와 최종 전매계약서에만 인지세를 납부한다고 해석하지 않았는지요?

**A :** 분양권은 '부동산 소유권 이전에 관한 증서'에 해당하므로 계약 당사자간에 서명·날인을 한 때에 인지세를 납부하여야 하므로 **전매할 때 마다 인지세를 납부**하여야 합니다.

한편, 대법원에서도 분양자 갑이 을과 주택분양계약을 체결한 후 을이 해당주택에 대한 분양권을 병에게 전매하였고 병이 다시 정에게 전매한 경우에, **분양계약서, 중간 전매계약서 및 최종 전매계약서는 각각 인지세 납부의 대상이 되는 소유권 이전에 관한 증서에 해당함**을 명백히 하였습니다.(등기선례 제2013-5 시행 참고)

다만, 종전에는 등기소에서도 중간 전매계약서에 인지가 첨부되어 있지 않으면 등기신청을 각하하고, 등기신청자가 미납된 인지세를 납부하여야 등기신청을 수리하였으나,

제출된 원인서면 중 최초 계약서와 최종 전매계약서에 인지가 첨부된 경우 소유권이전등기 신청과 관련하여 인지세법에 따라 부과된 의무를 이행하지 않은 것으로 볼 수 없으므로 등기관은 이를 각하할 다른 사유가 없는 한 등기신청을 수리하도록 하였습니다.

이는 등기 신청자에게 자신의 납세의무가 아닌 중간 단계(타인)의 인지세를 납부하도록 하는 것이 불합리하므로 등기를 수리하여야 한다는 취지이지 **중간 단계에서 인지세를 납부하지 않아도 된다는 뜻은 아닙니다.**

결론적으로 인지세법에 따른 납세의무와 부동산 등기는 별개의 사안이므로 **분양계약을 한 때와 분양권을 전매할 때마다 인지세법에 따라 인지세를 납부**하여야 합니다.

(참고) 등기선례 제201303-5호 시행

분양권 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기신청시 인지세의 과세대상문서와 등기관에의 심사범위

1. 분양자 갑이 을과 주택분양계약을 체결한 후 을이 해당주택에 대한 분양권을 병에게 전매하였고 병이 다시 정에게 전매한 경우에, 분양계약서, 중간전매계약서 및 최종 전매계약서는 각각 인지세 납부의 대상이 되는 소유권 이전에 관한 증서에 해당한다.(인지세법 제3조 제1항 제1호)

또한, 위 각 서면의 작성명의인은 공동으로 작성한 계약서에 대한 인지세를 연대하여 납부할 의무가 있다.(인지세법 제1조 제2항)

2. 다만, 분양권을 최종 양수한 정이 갑과 소유권이전등기를 신청하는 경우 최종계약서, 중간전매계약서 및 최종전매계약서를 등기원인서면으로 제출하여야 하는데(등기예규 제1419호2)

제출된 원인서면 중 최초 분양계약서와 최종 전매계약서에만 인지가 첨부되고 중간 전매계약서에는 인지가 첨부되지 않았다 하더라도,

이를 갑과 정이 소유권이전등기신청과 관련하여 인지세법에 따라 부과된 의무를 이행하지 아니한 경우라고 볼 수 없으므로(부동산 등기법 제29조 제10호 참조) 등기관은 다른 각하사유가 없는 한 신청된 등기를 수리하여야 한다. (2013. 6. 28 부동산등기과 - 1531 질의 회답)

Q2: 분양계약 체결과 분양권 전매시 인지세 납부는 어떻게 하는지요?

A : 분양계약서 또는 분양권 매매계약서를 작성하고 서명한 때에 전자수입인지를 구매하여 계약서에 첨부하여야 합니다.

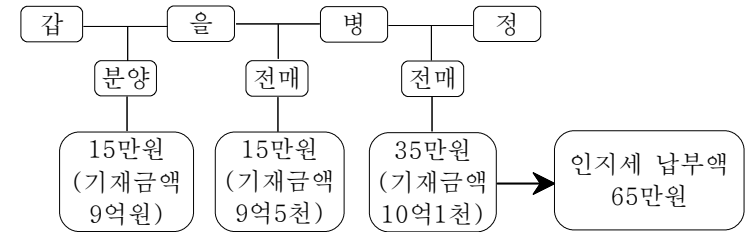
전자수입인지를 첨부하지 않고, 계약 당사자간에 인지세를 현금으로 인계하는 것은 납세의무 미이행으로 가산세 부과 대상입니다.

Q3: 인지세 납부에 대하여 사례를 들어 설명해 주세요.

A : ○ 분양자 갑이 을과 주택분양계약을 체결(9억원)한 후 을이 해당주택에 대한 분양권을 병(프리미엄 5천만원)에게 전매하였고 병이 다시 정에게 전매(프리미엄 6천만원)하고 정이 등기

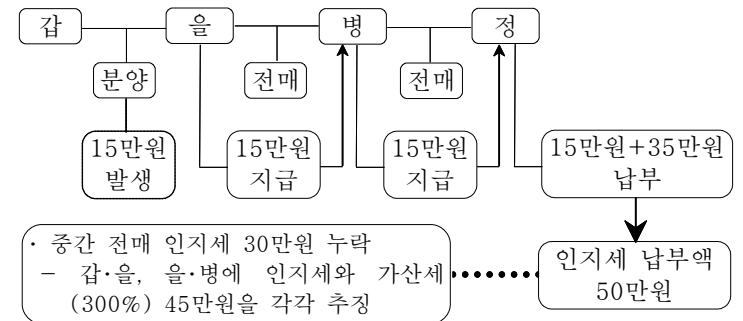
(올바른 사례)

- 분양계약시 갑과 을이 연대하여 인지세 15만원 납부
- 첫번째 전매시 을과 병이 연대하여 인지세 15만원 납부
- 두번째 전매시 병과 정이 연대하여 인지세 35만원 납부



(잘못된 사례)

- 첫 번째 전매시 을이 병에게 인지세 15만원 현금 지급
- 두 번째 전매시 병이 정에게 인지세 15만원 현금 지급



**Q4:** 분양권 전매에 대한 국세청 해석사례를 알려 주세요.

**A :** ◦ **소비세과-317, 2013.10.30.**

부동산 등기 업무와 관계없이 분양권을 전매하는 경우 거래 단계별로 계약당사자는 계약서를 작성할 때마다 인지세를 납부할 의무가 있으며, 이때 기재금액은 부동산거래계약 신고서에 기재된 실지거래가격(분양대금+프리미엄)임

◦ **소비세과-239, 2012.08.13.**

오피스텔 분양권을 권리의무승계(전매)하는 경우 부동산의 소유권 이전에 관한 증서의 기재금액은 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조와 같은 법 시행령 제23조에 따른 분양권 등 부동산거래계약 신고서에 기재된 실지거래가격(분양대금과 프리미엄을 합한 금액)으로 해당 증서에 인지를 첨부하여야 하는 것임

◦ **서면3팀-2482, 2007.09.04.**

아파트 등 공동주택 분양계약서와 권리의무승계(전매)계약서는 인지세법 제3조 제1항 제1호 및 같은법 시행규칙 제3조의 규정에 의한 “부동산 소유권이전에 관한 증서”에 해당하므로 인지세 과세 대상이며, 당해 계약서별로 계약당사자간에 서명 날인을 마친 때에 등기원인서류로 등기소에 제출하기로 한 계약서에는 소정의 인지를 첨부하여 각각 인지세 납세의무를 이행하여야 하는 것임.

**Q5:** 전매계약서에 전자수입인지를 첨부하지 않은 경우 불이익은?

**A :** 전매계약서에 전자수입인지를 첨부하지 않으면 당해 인지세와 가산세 300%를 부담하게 되므로 전매계약서를 작성한 때에 반드시 전자수입인지를 첨부하여야 합니다.

**Q6:** 전자수입인지는 분양권 매매 당사자만 구매할 수 있습니까?

**A :** 전자수입인지는 분양권 매매 당사자 뿐만 아니라 물건을 중개하는 공인중개사나 등기를 대행하는 법무사도 구매하여 첨부할 수 있습니다.

**Q7:** 신용카드로 전자수입인지를 구매할 경우 부담하는 수수료는?

**A :** 전자수입인지 판매금도 국고금이나 국세납부와 달리 납부자가 부담하는 수수료는 없습니다.

**Q8:** 전자수입인지 구매완료 후 취소가 되지 않는 이유는?

**A :** 국고금의 경우 관계 법령(한국은행 국고금 취급절차)에 따라 수입금으로 수납한 증권이 부도된 때를 제외하고는 수납을 취소할 수 없다고 규정되어 있습니다. 전자수입인지 판매수입금도 국고금의 일종이므로 취소가 되지 않습니다.

**Q9:** 취소가 되지 않을 경우의 다른 방법은 없나요?

**A :** 사용하지 않은 전자수입인지는 구매일로부터 30일 이내에 환매를 요청할 수 있습니다. 다만, 환매금액은 구입금액의 100분의 97에 해당하는 금액을 받게 됩니다 (수입인지에 관한 법률 시행령 제9조 제4항).

**Q10 :** 누구나 환매요청할 수 있나요?

**A :** 전자수입인지 환매는 전자수입인지를 구매한(결제한) 자만이 환매요청할 수 있습니다(수입인지에 관한 법률 시행령 제9조 제4항).

**Q11 : 환매는 어디에서 하여야 하나요?**

**A :** 전자수입인지 환매는 구매한 판매기관(은행 등 금융회사, 우체국), 행정기관 등에서 가능합니다. 전자수입인지 웹사이트에서 구매한 경우도 판매기관에 환매 요청하여야 하며, 발급된 전자수입인지 원본을 제출하여야 합니다. 사용된(전자소인된) 전자수입인지는 환매가 불가능합니다. 전자수입인지를 판매기관과 판매인을 통하여 환매할 경우 환매수수료 3%를 부담하여야 합니다.

**Q12: 환매기간이 경과하면 더 이상의 구제방법은 없나요?**

**A :** 환매기간이 경과한 경우 전자수입인지를 세무서 등에서 사용하지 않은 사실을 소명하여 환급절차를 밟아서 환급받을 수 있으나, 절차가 복잡하니 환매기간을 준수하여 환매요청하셔야 됩니다.

## 참고2

## 관련 법률

### ○ 인지세법 제1조 【납세의무】

- ① 국내에서 재산에 관한 권리 등의 창설·이전 또는 변경에 관한 계약서나 이를 증명하는 그 밖의 문서를 작성하는 자는 해당 문서를 작성할 때에 이 법에 따라 그 문서에 대한 인지세를 납부할 의무가 있다.
- ② 2인 이상이 공동으로 문서를 작성하는 경우 그 작성자는 해당 문서에 대한 인지세를 연대(연대)하여 납부할 의무가 있다.

### ○ 인지세법 제2조 【정의】

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "증서"란 재산에 관한 권리의 창설·이전 또는 변경에 관한 계약서나 그 밖에 이를 증명할 목적으로 작성하는 문서를 말한다.

### ○ 인지세법 제3조 【과세문서 및 세액】

- ① 인지세를 납부하여야 할 문서(이하 "과세문서"라 한다) 및 세액은 다음과 같다.

과세문서	세 액
1. 부동산·선박·항공기의 소유권 이전에 관한 증서	기재금액이 1천만원 초과 3천만원 이하인 경우 : 2만원
	기재금액이 3천만원 초과 5천만원 이하인 경우 : 4만원
	기재금액이 5천만원 초과 1억원 이하인 경우 : 7만원
	기재금액이 1억원 초과 10억원 이하인 경우 : 15만원
	기재금액이 10억원을 초과하는 경우 : 35만원

○ 인지세법 제4조 【기재금액의 계산】

① 제3조제1항제1호부터 제3호까지, 제5호 및 제6호의 과세문서로서 기재금액이 없는 경우에는 다음 각 호에 따른 금액을 기재금액으로 본다.

1. 해당 과세문서에 표기된 기재사항을 통하여 그 금액을 계산할 수 있을 때: 그에 따라 계산해 낸 금액
2. 제1호에 따라 기재금액을 계산할 수 없을 때: 제3조제1항제1호의 최저 기재금액

② 제1항에서 규정한 사항 외에 기재금액 계산에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 인지세법 시행규칙 제3조 【부동산 등의 소유권 이전에 관한 증서의 범위】

법 제3조제1항제1호에 따른 부동산·선박·항공기의 소유권 이전에 관한 증서는 그 소유권 이전에 관한 등기 또는 등록 신청을 할 때 제출하는 계약서나 그 밖의 등기 또는 등록 원인서류로 한다.

○ 인지세법 시행규칙 제8조 【기재금액】

법 제3조제1항제1호부터 제3호까지, 제5호 및 제6호에 규정된 기재금액은 다음 각 호의 구분에 따른 금액으로 한다.

1. 부동산·선박·항공기의 소유권 이전에 관한 증서: 이전의 대가액.  
이 경우 이전과 관련된 비용은 포함되지 아니한다.

○ 인지세법 기본통칙 1-1...2 【문서를 작성할 때의 의의】

법 제1조 제1항에서 “문서를 작성할 때”란 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 계약당사자간 의사의 합치를 증명할 목적으로 작성하는 문서 :  
서명·날인을 마치는 때