

분양할 때와 분양권 전매할 때마다 인지세 납부

(자료제공 : 국세청 소비세과 044-204-3395)

□ **분양 및 분양권 전매시 인지세 납세의무**

- 공동주택 분양계약서와 권리의무승계(전매)계약서는 인지세법 제3조제1항제1호 및 같은 법 시행규칙 제3조의 규정에 의한 '부동산 소유권이전에 관한 증서'이므로 인지세 과세대상이며
 - 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 등기원 인서류로 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

□ **인지세 납부 방법**

- 분양계약서와 권리의무승계(전매)계약서를 작성하는 때에 「수입인지에 관한 법률」 제2조제1항에 따른 전자수입인지를 첨부하여 납부

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

Q: 전매계약서에 전자수입인지를 첨부하지 않은 경우 불이익은?	전매계약서에 전자수입인지를 첨부하지 않으면 당해 인지세와 가
A: 산세 300%를 부담하게 되므로 전매계약서를 작성한 때에 반드시 전자수입인지를 첨부하여야 합니다.	
Q: 전자수입인지는 분양권 매매 당사자만 구매할 수 있습니까?	
A: 전자수입인지는 분양권 매매 당사자 뿐만 아니라 물건을 중개하는 공인중개사나 등기를 대행하는 법무사도 구매하여 첨부할 수 있습니다.	

참고

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 의무**가 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