

# 2023년 3기 강의 계획서

(운영기간: 2023. 7. 1. ~ 2023. 9. 23. / 주1회 (2시간))

교육 과정명		부동산과 세금(야)		
담당 강사		성 명	이 재 희	
		E - m a i l	2923ljh@naver.com	
강 수 의 업 개 목 요 및 표	1.강의개요 (1) 법을 전공하고 부동산 실무지식과 부동산 세무지식을 겸비한 해당기관에 근무한 경험이 있는 강사의 실전위주의 강좌입니다. (2) 부동산 관련 민사법,주택.상가임대차법,민사집행법,부동산등기법,토지공법 등의 기본 내용을 습득하는 강좌입니다. (3) 세무서에 근무한 경험으로, 부동산 공부와 함께 공부해야 하는 지방세법(취득세), 부동산 양도소득세법, 부가가치세법, 종합소득세법, 국세기본법, 국세징수법, 지방세법, 지방세법시행령 등의 내용을 강의하여 절세에 활용될 수 있도록 하는 강좌입니다. (4) 한국자산관리공사에 근무한 경험을 살린 공매,경매 특화 강좌입니다.			
	2.수업목표 부동산관련 이론, 실전투자, 절세전략, 공경매 등의 기본 내용을 익힌 후, 스스로 실전 투자와 경매입찰에 참여할 수 있는 역량을 기르도록 하는 것을 목표로 하는 강좌입니다.			
교 재 의 자 및 료	1.부동산재테크교본(캠버스출.저자직강). 2.주택과세금(국세청). 3.매시간 강의프린트. 4.대전,세종,재개발 강의용 지도.			
교육 기자재				
적 정 재 료 비 (분기당 교육비)		총 45,500 원 / 재료비 원, 교재비 45,500 원		
회차	날짜(시간)	세부 강의내용	준비물	비고
1	7/5(수) 19:00~21:00	부테크, 稅테크 방법 (1)3W1H (when,where,what,how)방법으로 부동산 접근. (2)홍콩.싱가폴,일본,유럽,미국,중국 등의 부동산 사례와 비교. (3)유망 투자지역 분석(세종,공주신관,평택고덕 등등의 비교) (4)양도소득세 절세방법 개괄		

2	7/12(수) 10:00~12:00	부동산 계약시 주의사항 (1)부동산 매매계약, 임대차 계약시 유의사항 (2)계약금의 법적 성질 (민법 565조의 해약금) (3)계약해제시 계약금의 반환문제 (중도금 있을 경우) (4)임대차계약시 임대인의 세금 체납여부 확인절차. 유망지역 (수도권1기신도시,대전둔산,공주신관주공 등등)		
3	7/19(수) 19:00~21:00	재개발, 재건축 (1)재개발, 재건축의 진행절차 (조합설립인가,사업시행인가,관리처분계획 등등) (2)재개발, 재건축 투자 유망지역 (수도권1기신도시,대전둔산,공주신관주공 등등) (3)재개발,재건축의 입주권 적정 매매시점과 매매시 주의할 점.		
4	7/26(수) 19:00~21:00	농지투자 분석 (1)개정 농지법상 농지구입시 농지취득자격증명원 발급가능 여부 (2)농지 양도시 세금문제 (8년,자경,재촌요건 분석) (3)농지 경매시 사전 준비사항(토지이용계획확인서) (4)농업진흥구역: 주말체험영농목적 농지취득 불가 (개정 농지법)		
5	8/2(수) 19:00~21:00	부동산공경매 권리분석 (1)기준권리(근저당,압류,가압류,경매개시결정등기),인수주의,소멸주의 (2)가장임차인 판별. 대항력 있는 임차인 거주물건 낙찰시 장단점 (3)주택임대차보호법, 상가임대차보호법상의 우선변제권과 최우선변제권의 차이점		
6	8/9(수) 19:00~21:00	부동산 공경매와 주택임대차보호법, 상가건물임대차보호법 (1)목시적 갱신과 1회 갱신요구권의 제반		

		<p>문제</p> <p>(2)경매에서 대항력, 소액임차인, 확정일자 부임차인</p> <p>(3)경매에서 전세권등기와 전입신고. 확정일자의 법적효력 비교</p> <p>(4)임차권등기명령에 의한 임차권 등기 활용여부</p> <p>(5)상가법상 권리금관련 제반사항</p>		
7	8/16(수) 19:00~21:00	<p>부동산 공경매에서 유치권, 법정지상권</p> <p>(1)공사업자의 유치권 문제(공사대금채권의 시효소멸)</p> <p>(2)담보물권의 부종성과 유치권의 연관성</p> <p>(3)민사유치권과 상사유치권의 비교(일반, 특별상사 유치권과 비교)</p> <p>(4)법정지상권, 관습법상의 법정지상권, 분묘기지권과 비교)</p>		
8	8/23(수) 19:00~21:00	<p>부동산 공경매에서 배당, 배분 절차 (안분흡수설)</p> <p>(1)배당에서 당해세, 세금의 법정기일, 임차인의 확정일자에 따른 배당순위 (국세기본법 개정사항)</p> <p>(2)대항력 있는 선순위 임차인의 보증금 인수여부</p> <p>(3)소액임차인의 우선배당 요건</p> <p>(4)근저당, 세금, 확정일자부 임차인간의 우선배당 요건</p>		
9	8/30(수) 19:00~21:00	<p>부동산 공경매 명도문제</p> <p>(1)인도명령 신청 실익여부.</p> <p>(2)경매에서 인도명령, 공매에서 명도소송의 비교.</p> <p>(3)명도확인서의 효율적 활용방법</p> <p>(4)소유자 점유시와 임차인 점유시의 명도문제 비교</p> <p>(5)체납 관리비 인수여부</p>		
10	9/6(수) 19:00~21:00	<p>부동산과 세금 I</p> <p>(취득세, 양도세)</p> <p>(1)주택 취득시(매매, 증여) 1세대 다주택의 범위에 따라 취득세 상이</p> <p>(2)주택 양도시 1세대 1주택, 다주택의 범위에 따라 양도세 상이.</p> <p>(3)양도세 절세방법(수리비용의 자본적 지</p>		

		출화) (4)직계 존비속간의 매매, 증여시 주의사항 (저가양도시)		
11	9/13(수) 19:00~21:00	부동산과 세금 II (양도소득세) (1)일시적 1세대 2주택자의 양도세 활용 (2)상속시 2주택에 따른 양도세 문제 (3)임대사업자등록에 따른 양도세 절감혜택 (4)수리비용의 자본적지출 해당여부 (5)부담부증여시 양도인의 양도세 여부,양수인의 증여세 문제		
12	9/20(수) 19:00~21:00	부동산과 세금 III (증여세,상속세) (1)직계존비속간의 증여와 매매. 배우자간의 증여시의 세금문제 (2)임대중인 아파트 증여시 증여세와 양도소득세 비교 (3)종합부동산세 절세방법과 상속주택, 농어촌주택의 다주택 포함 여부		
필요사항	일정에 따라 변호사,세무사,집행관(법무사)의 특강시간을 마련하고자 함.			
* 학습자 관리방법 / 과제 / 평가방법 / 기타 :				

※ 위 내용 변경 시, 학습자와 협의 후 반드시 7일전 센터에 승인 받아야 함(현작견학, 휴·보강)

2023년 5 월 17 일 강사 : 이 재 희 이재희 [서명 또는 인]

유성구평생학습센터(구암)