집 한 채 상속세 체크리스트

부모님 한 분이 먼저 돌아가신 뒤,
남은 분의 상속에는 배우자공제가 없습니다.

상속세에서 빼 주는 금액

거주자 사망 기준 · 상속세 및 증여세법

배우자공제 (배우자가 계실 때만)
배우자가 실제 받은 금액 · 법에서 정한 한도 안, 최대 30억
받은 게 없거나 5억 미만이어도 5억
최소 5억

일괄공제
기초공제+인적공제 합계와 5억 중 큰 금액
배우자가 단독으로 상속받으면 제외
5억

남은 부모님마저 돌아가시면
배우자공제 없음 → 일괄공제만 남음
5억

그래서, 같은 집도 결과가 다릅니다

시가 10억 아파트 · 엄마·아빠 반반 공동명의 예시

엄마 때 · 엄마 지분 5억
0원

→

아빠 때 · 집 전체 10억
약 8,730만

엄마 때 세금이 없었던 건 **배우자공제** 덕분입니다. 남은 부모님의 상속에서는 이 공제가 없으니, 재산이 **5억을 넘으면** 세금이 생길 수 있습니다.

현송세무회계
대표세무사 허훈 · 강남역
02-562-0111
hyunsongtax.com 상담 신청

* 상속세 및 증여세법 제19조·제21조 (2025. 10. 1. 시행) 기준 일반 안내입니다. 개별 사안은 상담으로 확인하세요.

계산해 보면

같은 아파트 한 채,
엄마 때 0원 · 아빠 때 8,730만

엄마 때 · 3년 전 엄마가 돌아가셨을 때

엄마 지분 5억을 아빠가 상속

상속재산	5억 원
배우자공제 (최소 5억)	– 5억 원
과세표준	0원
내야 할 상속세	**0원**

아빠 때 · 올해 아빠가 돌아가셨을 때

집 전체 10억을 남매가 상속

상속재산	10억 원
배우자공제	없음
일괄공제	– 5억 원
과세표준 5억 → 1천만 + 4억 × 20%	9,000만 원
기한 안 신고 시 세액공제 3%	– 270만 원
내야 할 상속세	**약 8,730만 원**

상속세 세율: 과세표준 1억 이하 10% · 5억 이하 20% · 10억 이하 30% · 30억 이하 40% · 30억 초과 50% (누진).

현송세무회계
대표세무사 허훈 · 강남역
02-562-0111
hyunsongtax.com 상담 신청

* 예시는 집값 변동 없음, 다른 재산·빚 없음, 장례비·인적공제 등 다른 공제는 빼고 단순 계산, 기한 안에 신고한 경우입니다.
근거: 상속세 및 증여세법 제19조·제21조·제26조·제69조.

두 번의 상속, 꼭 알아둘 것

엄마 때 0원이었던 건 배우자공제 덕분

배우자가 실제 받은 금액을 법에서 정한 한도 안에서(최대 30억) 빼 주고, 받은 게 없거나 5억 미만이어도 **5억을 빼 줍니다.**

남은 부모님 상속엔 일괄공제 5억만

배우자가 없으면 배우자공제가 없습니다. 기초공제와 인적공제를 합친 금액과 **5억 중 큰 금액**을 뺍니다.

5억 넘게 배우자공제를 받으려면 기한 안에 등기

신고기한 다음 날부터 **9개월 안에** 배우자 몫을 나누고, 등기가 필요한 재산은 등기까지 마쳐야 합니다.

10년 안에 다시 상속되면 세액공제, 단

첫 상속 때 **상속세가 부과된 재산**에만 적용됩니다. 1년 안 100%부터 해마다 10%씩 줄어 10년 안 10%. 첫 상속이 0원이었다면 해당이 없습니다.

신고는 사망한 달 말일부터 6개월 안

기한 안에 신고하면 산출세액의 **3%를 공제**받습니다. 피상속인이나 상속인이 외국에 주소를 두면 9개월입니다.

현송세무회계

대표세무사 허훈 · 강남역

02-562-0111

hyunsongtax.com 상담 신청

* 근거: 상속세 및 증여세법 제19조 제1항·제2항·제4항, 제21조, 제30조, 제67조 제1항·제4항, 제69조 제1항 (2025. 10. 1. 시행).

상속 전 마지막 점검

우리 집 상황 체크해 보세요

하나라도 **"모르겠다"**면, 두 번의 상속을 함께 놓고 계산해 보세요.

- [ ] **부모님 중 한 분이 이미 돌아가셨나요?**
  남은 분의 상속에는 배우자공제가 없음
- [ ] **남은 부모님 재산을 시가로 모두 더해 봤나요?**
  집·예금 등 합계가 5억을 넘는지
- [ ] **먼저 돌아가신 분의 지분이 남은 분께 넘어갔나요?**
  공동명의 집이라면 남은 분 상속 때 집 전체가 상속재산
- [ ] **첫 상속 때 상속세를 냈나요?**
  10년 안에 다시 상속되면 단기 재상속 세액공제 확인
- [ ] **첫 상속이 진행 중이라면, 배우자 몫 등기 기한을 확인했나요?**
  신고기한 다음 날부터 9개월 안
- [ ] **신고기한을 계산해 봤나요?**
  사망한 달 말일부터 6개월 · 기한 안 신고 시 3% 공제

애매한 항목이 있다면

부모님 재산과 첫 상속 때 신고 내용을 알려주시면, 다음 상속까지 함께 정리해 드립니다.
프로필 링크 → 홈페이지 상담 신청

현송세무회계
대표세무사 허훈 · 강남역

02-562-0111
hyunsongtax.com 상담 신청

* 상속세 및 증여세법 (2025. 10. 1. 시행) 기준 일반 안내이며, 개별 사안은 상담을 통해 확인하시기 바랍니다.