

# 양도소득

양도소득의 일반

분	내용
양도의 의의	자산에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통해서 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것 <input type="checkbox"/> 채무를 수증자가 인수하는 경우 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 봄
과세 대상 자산	1그룹 ① 부동산 : 토지와 건물(부속된 시설물과 구축물 포함) ② 부동산에 관한 권리 : 지상권과 전세권(등기불문), 등기된 부동산임차권, 부동산을 취득할 수 있는 권리(토지상환채권, 주택상환채권, 분양권, 입주권 등) ③ 기타자산 : 특정주식A <sup>*1</sup> , 특정주식B <sup>*2</sup> , 특정시설물 이용권(주주회원권 포함), 사업에 사용하는 토지·건물 및 부동산에 관한 권리와 함께 양도하는 영업권과 이촉권[감정평가업자가 감정한 가액(감정한 가액이 2이상인 경우 그 감정한 가액의 평균액)으로 별도로 구분하여 신고하는 경우 기타소득으로 봄)]2그룹 주식과 중복시 기타자산을 적용함 <sup>*1</sup> 자산총액 중 부동산 및 부동산에 관한 권리의 비율이 50% 이상이고, 지분율이 50% 초과 소유하며, 양도비율이 50% 이상인 경우 해당(과점주주가 과점주주 외의 자에게 양도한 주식 등 중에서 과점주주 외의 자에게 양도하기 전에 과점주주 간에 양도되었던 주식 등을 포함, 과거 3년을 통산하여 판단) <sup>*2</sup> 골프장, 스키장, 휴양콘도사업, 전문휴양시설업을 하는 법인(특정업종), 자산총액중 부동산 및 부동산에 관한 권리의 비율이 80% 이상으로 1주 이상 양도하는 경우 해당 <input type="checkbox"/> 50%, 80%부동산비율 계산시 당해 법인이 보유한 타 부동산과다보유법인주식 가액(부동산보유비율상당액)을 합산함
	2그룹 ① 상장주식 : 대주주양도분과 장외거래분(주식의 포괄적 교환·이전 등으로 양도하는 주식 등은 제외)만 과세됨 ② 비상장주식 : 원칙적으로 과세됨. 단, 주권비상장법인의 대주주에 해당하지 않는 자가 한국금융투자협회가 행하는 장외매매거래에 의하여 양도하는 중소기업 및 중견기업의 주식 등은 제외함

분	내 용	
		<p><input type="checkbox"/> 주식양도일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도 종료일 현재 현재 소유 주식비율 또는 소유주식의 시가총액이 다음의 기준에 해당하는 주주 &lt;주권상장법인&gt; 최대주주인 경우 : 본인+주권상장법인기타주주 보유분 최대주주가 아닌 경우 : 본인보유분</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 유가증권시장 : 지분율 1% 또는 시가총액 50억원 이상</li> <li>• 코스닥시장 : 지분율 2% 또는 시가총액 50억원 이상</li> <li>• 코넥스시장 : 지분율 4% 이상 또는 시가총액 50억원 이상</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> &lt;비상장법인&gt; 본인+비상장법인기타주주 보유분 : 지분율 4% 또는 시가총액 50억원(참조 : 세율적용시에는 10억원 이상, 단, 프리보드에서 거래되는 벤처기업의 주식은 40억원) 이상</p> <p>③ 해외주식 : 외국법인이 발행하였거나 외국에 있는 시장에 상장된 주식 등</p>
과세 대상 자산	3그룹	<p>자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 파생결합증권, 장내파생상품 또는 장외 파생상품 중 다음 중 어느 하나에 해당하는 파생상품의 거래 또는 행위로 발생하는 소득(이자·배당소득에 해당하는 파생상품 등의 이익은 제외함)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 주가지수 관련 국내 장내파생상품 : (미니)코스피200선물·옵션, KRX300선물, 섹터지수선물, 배당지수선물, 코스피200변동성지수선물 등</li> <li>② 차액결제거래(CFD)</li> <li>③ 코스피 200주식워런트증권, 코스피 150주식워런트증권 등</li> <li>④ 해외 파생상품시장에서 거래되는 파생상품</li> <li>⑤ 주가지수 관련 장외파생상품 : 경제적 실질이 ①과 동일한 상품)</li> </ol>
양도로 보지 아니하는 경우	4그룹	<p>신탁수익권 : 신탁의 이익을 받을 권리. 다만, 신탁 수익권의 양도를 통하여 신탁재산에 대한 지배·통제권이 사실상 이전되는 경우는 신탁재산 자체의 양도로 봄</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우</li> <li>② 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원될 경우</li> <li>③ 공동소유의 토지를 소유지분별로 단순히 분할하거나 공유자지분 변경없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 그 공유토지를 소유지분별로 단순히 재분할하는 경우. 이 경우 공동지분이 변경되는 경우에는 변경되는 부분은 양도로 본다.</li> <li>④ 이혼으로 인하여 혼인 중에 형성된 부부공동재산을 민법에 따라 재산분할하는 경우</li> <li>⑤ 소유자산을 경매·공매로 인하여 자기가 재취득하는 경우</li> <li>⑥ 양도담보. 단, 채무불이행으로 인해 자산을 변제에 충당한 경우에는 양도로 본다.</li> <li>⑦ 도시개발법 등에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경, 보류지로 충당하는 경우</li> <li>⑧ 명의신탁</li> </ol>
비과세 소득		<ol style="list-style-type: none"> <li>① 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득</li> <li>② 농지의 교환 또는 분합으로 발생하는 소득. 단, 농지대토는 감면대상에 해당함</li> <li>③ 1세대 1주택(고가주택제외, 주택부수토지포함)의 양도로 발생하는 소득</li> <li>④ 지적재조사에 관한 특별법에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 감소되어 같은 법에 따라 지급받는 조정금</li> </ol>

분	내 용
	<input type="checkbox"/> 비과세를 배제함 ㉠ 미등기양도자산에 대한 비과세·감면 배제 ㉡ 허위계약서 작성시 비과세·감면 배제
1세대 1주택 비과세	<p>개요</p> <p>1세대 1주택이란 1세대가 양도일 현재 1주택만 보유하고 있고 그 주택의 보유기간이 2년 이상인 것(다만, 2017.8.3.이후 취득하여 2017.9.19. 이후 양도하는 조정대상지역에 있는 주택의 경우 해당 주택의 보유기간이 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것). 요건 판단은 양도일을 기준으로 판단함</p> <p>1세대</p> <p>거주자 및 그 배우자(법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함)가 그들과 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 자(거주자 및 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소에서 일시 퇴거한 사람을 포함)와 함께 구성하는 가족단위</p> <p><input type="checkbox"/> 아래의 경우 배우자가 없더라도 1세대로 봄</p> <p>㉠ 해당 거주자의 나이가 30세 이상인 경우</p> <p>㉡ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우</p> <p>㉢ 종합, 퇴직, 양도소득이 「국민기초생활 보장법」에 따른 최저생계비 수준 이상(기준 중위소득을 12개월로 환산한 금액의 40%이상)금액으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 등으로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>
1세대 1주택 비과세	<p>1주택</p> <p>㉠ 주택은 허가 여부나 공부상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거 생활을 할 수 있는 구조로서 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 출입문, 화장실, 취사시설이 설치되어 있는 구조를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말함. 주거용으로 사용하는 건물인지는 사실상 용도에 따르나, 사실상 용도가 불분명한 경우 공부상의 용도에 따름</p> <p>&lt;주택&gt;</p> <p>㉠ 주택연면적 &gt; 주택외연면적 : 전부 주택으로 본다.</p> <p>㉡ 주택연면적 ≤ 주택외연면적 : 주택 부분만 주택으로 보고, 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다.</p> <p>&lt;주택부수토지&gt;</p> <p>위 ㉠의 경우 : MIN[전체 토지면적, 한도 : 건물정착면적×아래 배율]</p> <p>위 ㉡의 경우 : MIN[전체 토지면적×주택연면적/건물연면적, 한도 : 주택정착면적×아래 배율]</p>

분	내 용													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>배율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">도시 지역</td> <td>수도권 내의 토지 중 주거지역· 상업지역 및 공업지역 내의 토지</td> <td>3배</td> </tr> <tr> <td>수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지</td> <td>5배</td> </tr> <tr> <td>수도권 밖의 토지</td> <td>5배</td> </tr> <tr> <td>도시지역 밖의 토지</td> <td>10배</td> </tr> </tbody> </table>			배율	도시 지역	수도권 내의 토지 중 주거지역· 상업지역 및 공업지역 내의 토지	3배	수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지	5배	수도권 밖의 토지	5배	도시지역 밖의 토지	10배
			배율											
	도시 지역	수도권 내의 토지 중 주거지역· 상업지역 및 공업지역 내의 토지	3배											
		수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지	5배											
		수도권 밖의 토지	5배											
도시지역 밖의 토지		10배												
1세대 1주택 비과세	<p>① 공동소유주택은 원칙적으로 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 보고, (공동상속주택은 소수지분자의 주택으로 보지 않음), 다가구주택도 원칙적으로 각각 하나의 주택으로 본다. (단, 1세대 1주택 비과세규정을 적용하는 경우로서 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하거나 1인으로부터 취득하는 경우 단독주택으로 보고 비과세규정을 적용)</p> <p>② 양도당시 국내에 1주택만 보유하여야 하나 다음은 1주택을 보유한 것으로 봄</p> <p>㉠ <u>대체취득으로 인한 일시적 2주택</u> : 종전 주택 취득 후 1년 이상 지난 후 신규 주택(또는 1조합원입주권)을 취득하고 그 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우</p> <p>㉡ <u>상속받은 주택으로 인한 일시적 2주택</u> : 상속받은 주택*1)과 일반주택*2)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우. (상속주택을 먼저 양도하는 경우에는 과세됨) 다만, 공동상속주택에서 상속지분이 가장 큰 상속인의 경우에는 그러하지 아니한다. (즉, 일반주택 양도시 2주택자가 되어 과세됨)</p> <p>*1) 조합원입주권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함, 피상속인이 상속개시 당시 2이상 주택 소유한 경우 일정 순위에 따른 1주택(선순위상속주택 : 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택 → 거주기간이 가장 긴 1주택 → 상속개시당시 거주한 1주택 → 기준시가가 가장 높은 1주택 → 기준시가가 같은 경우 상속인이 선택한 1주택)</p> <p>*2) 상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택만 해당, 상속개시일부터 소급하여 2년 이내에 피상속인으로부터 증여받은 주택 또는 증여받은 조합원입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택은 제외</p> <p>㉢ <u>문화재주택(지정문화재 및 등록문화재인 주택)으로 인한 일시적 2주택</u> : 문화재주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우</p> <p>㉣ <u>혼인으로 인한 일시적 2주택</u> : 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 각각 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 비과세 요건을 충족한 주택(혼인전 보유한 조합원입주권에 의해 취득한 주택 포함)</p>													

분	내 용
1세대 1주택 비과세	<p>㉞ <u>동거봉양으로 인한 일시적 2주택</u> : 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속(다음의 사람을 포함)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택</p> <p>㉠ 배우자의 직계존속으로서 60세 이상인 사람</p> <p>㉡ 직계존속(배우자의 직계존속을 포함) 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우</p> <p>㉢ 국민건강보험법 시행령에 따른 요양급여를 받는 60세 미만의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)으로서 중증질환자, 희귀난치성질환자, 결핵환자 산정특례대상자로 등록되거나 재등록된 자</p> <p>㉟ <u>부득이한 사유로 인한 일시적 2주택</u> : 학교의 취학, 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편, 1년 이상 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료나 요양을 위해 다른 시·군으로 주거를 이전하는 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 양도한 경우</p> <p>㉠ <u>농어촌주택<sup>*1)</sup>(수도권밖의 읍·면소재에 한함)취득으로 인한 일시적 2주택</u> : 일반주택을 양도하는 경우 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 봄.(귀농일부터 계속하여 3년 이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간 동안 해당 주택에 거주하지 아니한 경우 1세대 1주택으로 보지 아니함) 단, 귀농주택(아래 ㉠)은 취득일로부터 5년 이내 일반주택을 양도하는 경우에 한함</p> <p><sup>*1)</sup> ㉠ 또는 영어목적 귀농주택(취득당시 고가주택이 아닐 것, 대지면적 660제곱미터이내일 것, 1,000제곱미터 이상 농지소유를 소유하는 자 또는 그 배우자가 해당 농지를 소유하기 전 1년 이내에 해당 농지 소재지에 있는 주택을 취득할 것, 세대전원이 이사할 것), ㉡ 피상속인이 취득후 5년 이상 거주한 사실이 있는 상속주택, ㉢ 이농인이 취득후 5년 이상 거주한 사실이 있는 이농주택</p> <p>㉡ <u>임대주택사업자의 거주주택</u> : 장기임대주택 또는 장기가정어린이집과 그밖의 1주택(거주주택)을 국내에 소유하고 있는 1세대가 ㉠+㉡ 또는 ㉠+㉢의 요건을 충족하고 해당 거주주택을 양도하는 경우</p> <p>㉠ 거주주택 : 직전거주주택보유주택의 경우에는 사업자등록을 하고, 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자 등록을 한 날 또는 영유아보육법에 따른 인가를 받은 날 이후거주기간이 2년 이상일 것</p> <p>㉡ 장기임대주택 : 양도일 현재 사업자등록을 하고, 민간임대주택으로 등록하여 임대하고 있으면서 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 5% 초과하지 아니할 것(임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우</p>

분	내 용										
	<p>에는 민간임대주택에 관한 특별법의 전환 규정을 준용)</p> <p>※ 다음의 기간 중 임대주택으로 등록한 경우 의무임대기간</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>등록기간</th> <th>의무임대기간(이상)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005.9.16~2013.12.4</td> <td>매입임대주택(5년)</td> </tr> <tr> <td>2013.12.5~2015.12.28</td> <td>매입임대주택(5년), 준공공임대주택(10년)</td> </tr> <tr> <td>2015.12.29~2020.8.17</td> <td>단기임대주택(4년), 준공공·장기임대주택(8년)</td> </tr> <tr> <td>2020.8.18~</td> <td>장기임대주택(10년)</td> </tr> </tbody> </table> <p>☞ 단기민간임대주택(4년), 장기일반민간임대주택[매입아파트에 한함, 건설임대아파트, 오피스텔(전용면적 120㎡이하일 것)은 제외]은 폐지(자진말소 및 자동말소 제도 시행)</p> <p>2021.3.16.이후 도시형생활주택(아파트에서 제외됨, 30세대미만, 5층이상, 전용면적 50㎡이하, 단지형 연립, 다세대주택, 원룸형 주택을 말함)은 임대주택 신규등록 허용함</p> <p>③ 장기가정어린이집 : 양도일 현재 사업자등록을 하고 장기(5년이상)가정 어린이집을 운영하고 있을 것</p> <p>③ 주택수 계산시 공동소유주택은 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 보며, 다가구주택은 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다. 단, 하나의 매매 단위로 양도하는 경우 그 전체를 하나의 주택으로 본다.</p> <p>④ 1세대가 주택과 조합원입주권을 보유하다가 그 주택을 양도하는 경우 비과세 규정을 적용하지 않음. 단, 재개발·재건축 중 거주를 위하여 주택을 취득하거나 그 밖에 부득이한 사유에 해당하는 경우 비과세규정을 적용함</p>	등록기간	의무임대기간(이상)	2005.9.16~2013.12.4	매입임대주택(5년)	2013.12.5~2015.12.28	매입임대주택(5년), 준공공임대주택(10년)	2015.12.29~2020.8.17	단기임대주택(4년), 준공공·장기임대주택(8년)	2020.8.18~	장기임대주택(10년)
등록기간	의무임대기간(이상)										
2005.9.16~2013.12.4	매입임대주택(5년)										
2013.12.5~2015.12.28	매입임대주택(5년), 준공공임대주택(10년)										
2015.12.29~2020.8.17	단기임대주택(4년), 준공공·장기임대주택(8년)										
2020.8.18~	장기임대주택(10년)										
보유 거주	<p>양도 당시 주택으로 보유한 기간이 2년 이상[단, 2017.8.3.이후 조정대상지역*1) 내 주택(지정기간에 신규취득한 주택을 양도하는 경우를 말함)은 보유기간 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간 2년 이상]일 것. 단, 다음은 제외함</p> <p>①~④는 보유기간 및 거주기간의 제한이 없고, ⑤~⑦은 거주기간에 제한이 없음</p> <p>① 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 그 건설임대주택 등의 임차일부터 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우</p> <p>② 사업인정고시 전에 취득한 주택과 그 부수토지의 전부 또는 일부가 협의매수 또는 수용되는 경우(5년 이내 양도하는 그 잔존주택 및 부수토지를 포함)</p> <p>③ 해외이주 또는 1년 이상 국외 거주를 필요로 하는 취학, 근무상 형편으로 세대 전원이 출국하는 경우(출국일 현재 1주택보유, 출국일부터 2년 이내 양도하는 경우에 한함)</p> <p>④ 학교의 취학, 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편, 1년 이상 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료나 요양을 위해 세대전원이 다른 시, 군으로 주거를 이전하기 위하여 1년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우</p> <p>⑤ 거주자가 해당 주택을 임대하기 위하여 사업자등록과 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자등록을 한 경우(2019.12.16.이전 등록 주택만 해당. 이후 등록 주택은 거주요건을 갖춰야 함)</p> <p>⑥ 거주자가 조정대상지역의 공고가 있는 날(2017년 8월 2일) 이전에 매매계약을 체결</p>										

분	내 용	
		결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우로서 해당 거주자가 속한 1세대가 계약금 지급일 현재 주택을 보유하지 아니하는 경우 ⑦ 상생임대주택 요건을 갖춘 경우(2021.12.20.~2024.12.31.까지 계약 후 임대개시)
1세대 1주택 비과세	고가주택	비과세되는 1세대 1주택(부수토지 포함) 또는 조합원 입주권의 실지거래가액이 12억원을 초과하는 경우 12억원 초과액에 대하여 양도소득세를 과세. 즉, 12억원에 해당하는 비율만큼은 비과세된다. $\text{고가주택의 양도차익} = \text{양도차익} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$ $\text{고가주택의 장기보유특별공제액} = \text{장기보유특별공제액} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$ 양도소득기본공제는 안분계산하지 아니하고 그룹별로 250만원을 공제
자경 농지의 양도 소득세의 감면	감면 요건	농지의 취득일부터 양도일까지 농지소재지에 거주하면서 8년 이상 직접 경작한 농지를 양도일 현재 농지인 상태로 거주자 또는 비거주자가 된 날부터 2년 이내인 자가 양도할 때 양도소득세 감면 ① 거주자의 재촌요건 : 농지소재지 <sup>*1)</sup> 에 거주하는 거주자(비거주자가 된 날부터 2년 이내인 자를 포함) *1) 시·군·구안의 지역, 이와 연결한 시·군·구 안의 지역, 해당 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내의 지역 ② 자경요건 : 계속하여 직접 경작(상시종사하거나 농작업의 2분의 1 이상 자기노동력으로 경작). 위탁경영, 대리경작(동일세대원 포함) 또는 임대차한 농지는 제외 ③ 자경기간요건 : 8년 이상(경영이양 직접지불보조금의 지급대상이 되는 농지를 한국농어촌공사 또는 영농조합법인 및 농업회사법인에 양도하는 경우 3년 이상) ※ 상속받은 농지[피상속인(그 배우자포함)의 경작기간 통산요건] ㉠ 상속인이 1년 이상 계속 경작한 경우 : 피상속인이 취득하여 경작한 기간 + 피상속인의 배우자가 취득하여 경작한 기간 + 상속인이 경작한 기간(통산함) ㉡ 상속인이 1년 이상 계속 경작하지 아니한 경우 : 상속개시일로부터 3년이 되는 날까지 양도하거나 협의매수 또는 수용되는 경우로서 택지개발지구, 산업단지, 기획재정부령으로 정하는 지역으로 지정되는 경우 통산함 ☞ 농지를 경작한 기간 중 해당 피상속인(배우자포함) 또는 거주자 각각 사업소득금액(농·임업발생소득 + 부동산임대발생소득 + 농가부업소득 제외) + 총급여액의 합계액이 3천700만원 이상 또는 복식부기의무자 수입금액 기준 이상의 수입금액이 있는 연도는 경작한 기간에서 제외 ④ 양도일 현재 농지(전·답으로서 지적공부상의 지목에 관계없이 실지로 경작에 사용되는 토지)일 것 ⑤ 양도소득에 대하여 양도소득세의 100%를 감면 ⑥ 양도일 현재 특별시·광역시(군 제외) 또는 시(도농복합형태의 시의 읍·면 지역

분	내 용	
	제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역 제외)에 있는 농지 중 주거지역·상업지역·공업지역 편입일 또는 환지예정지 지정일부터 3년 경과한 경우 감면 배제함(일정한 경우 제외됨)	
주거등 편입시 감면	양도소득금액 ×	$\frac{\text{주거지역 등에 편입되거나 환지 예정지 지정을 받은 날의 기준시가} - \text{취득당시의 기준시가}}{\text{양도당시의 기준시가} - \text{취득당시의 기준시가}}$
	감면 한도	1년간 감면한도 1억원(5개 과세기간의 합계액은 2억원)
취득 양도 시기	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 원칙 : 대금청산일. 다만, 청산일이 불분명한 경우 등기, 등록접수일 또는 명의개서일</li> <li>② 대금청산일전에 소유권이전등기를 한 경우 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기 접수일</li> <li>③ 장기할부조건 : 소유권이전등기접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날</li> <li>④ 상속 또는 증여에 의하여 취득한 자산 : 그 상속이 개시된 날 또는 증여를 받은 날</li> <li>⑤ 공익사업을 위하여 수용되는 경우 : 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전 등기접수일 중 빠른 날, 단, 소유권 소송으로 수용보상금이 공탁된 경우 소유권 소송판결확정일</li> <li>⑥ 자가 건설한 건축물 : 사용승인서 교부일. 다만, 사용승인서 교부일 전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날. 그리고, 건축허가를 받지 않고 건축하는 건축물 : 그 사실상의 사용일</li> </ol>	
양도차익 및 양도소득 금액	<p>                         양 도 가 액 (원칙 : 실지거래가액, 예외 : 매매사레가액, 감정가액, 기준시가)                          - 취 득 가 액 (원칙 : 실지거래가액, 예외 : 매매사레가액, 감정가액, 환산취득가액, 기준시가)                          - 필 요 경 비 (원칙 : 실지 지출한 경비. 단, 위 예외시 필요경비개산공제적용)  <u>양 도 차 익</u>                          - 장기보유특별공제 대상 : 3년 이상 보유한 부동산(비사업용토지도 포함)                          (기산일:취득일) 배제 : 미등기양도자산, 2008.1.1.이후 양도하는 국외 부동산, 조정 대상지역내 다주택자(1세대 2주택, 1세대 3주택 이상자)의 주택. 단, 2022.5.10.~2025.5.9.까지 양도하는 경우 공제함  <u>양 도 소 득 금 액</u> </p> <p>[양도가액·취득가액·자본적지출·필요경비의 계산시 유의사항]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 장기할부조건으로 취득 : 현재가치할인차금 계상액은 취득가액에서 공제하지 않으나 현재 가치할인차금상각액으로 필요경비로 산입하였거나 산입할 금액은 취득가액에서 공제함</li> <li>② 감가상각비로 필요경비로 산입하였거나 산입할 금액은 취득가액에서 공제함</li> <li>③ 특수관계인과의 조세부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 다음의 거래                         <ol style="list-style-type: none"> <li>㉠ 고가매입 : 취득가액은 시가(시가와의 차액 ≥ 시가 × 5% 또는 3억원, 실제매입가액이 아님)</li> </ol> </li> </ol>	

분	내 용	
양도차익 및 양도소득 금액	<p>㉔ 저가양도 : 양도가액은 시가(시가와 차액 <math>\geq</math> 시가 <math>\times</math> 5% 또는 3억원. 실제양도가액이 아님)</p> <p>④ 아래와 같이 이중과세조정이 필요한 경우</p> <p>㉑ 특수관계인 법인에게 고가양도 : 법인세법에 따라 상여·배당처분된 금액이 있는 경우 법인세법에 따른 시가를 양도가액으로 함</p> <p>㉒ 특수관계인 법인으로부터 저가양수 : 법인세법에 따라 상여·배당처분된 금액이 있는 경우 취득가액에 상여·배당처분된 금액을 가산한 금액을 취득가액으로 함</p> <p>㉓ 특수관계인 법인 이외의 자에게 고가양도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 특수관계인 개인 : 고가양도가액 - 상증법상 증여재산가액(고가양도가액과 시가의 차액 - MIN[시가 <math>\times</math> 30%, 3억원]) = 양도가액</li> <li>• 특수관계없는 개인 : 고가양도가액 - 상증법상 증여재산가액(고가양도가액과 시가의 차액 - 3억원) = 양도가액</li> </ul> <p>㉔ 특수관계인 법인 이외의 자로부터 저가양수</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 특수관계인 개인 : 저가양수가액 + 상증법상 증여재산가액(시가와 저가양수가액과의 차액 - MIN[시가 <math>\times</math> 30%, 3억원]) = 취득가액</li> <li>• 특수관계없는 개인 : 저가양수가액 + 상증법상 증여재산가액(시가와 저가양수가액과의 차액 - 3억원) = 취득가액</li> </ul> <p>⑤ 비사업자, 간이과세자, 면세사업자가 취득당시 부담 후 공제받지 못한 부가가치세, 폐업시 잔존재화에 대한 부가가치세액, 증액보상금 관련 소송비용을 필요경비로 인정함</p> <p>⑥ 자본적 지출액(용도변경, 개량, 소유권 확보를 위한 소송비용·화해비용 개발부담금, 재건축부담금 등), 양도비용(㉑ 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용 : 증권거래세, 양도소득과세표준신고서 작성비용, 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 소개비, 매매계약에 따른 인도의무를 이행하기 위해 양도자가 지출하는 명도비용, ㉒ 토지건물을 취득함에 있어서 법령에 따라 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각차손 등)은 법정증빙서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우에 한함</p> <p>⑦ 부가가치세 과세사업자가 매입시 매입세액을 공제받은 후 면세사업자로 전환됨에 따라 부가가치세법상 면세전용에 해당하여 납부하였거나 납부할 부가가치세는 취득가액에 포함함</p>	
	공제	같은 그룹에 속하는 양도소득금액에서만 공제
양도차손 의 처리	동일세율 우선통산	동일세율에서 우선 통산하고 미공제분은 다른 세율 소득금액비율로 안분
	미공제분은 소멸	타소득(종합소득, 퇴직소득)에서 불공제, 이월공제 불가
필요경비 개산공제	부동산	취득 당시 개별공시지가, 고시가격, 주택가격 $\times$ 3%(미등기 0.3%)
	부동산에 관한권리	취득 당시 기준시가 $\times$ 7%(미등기 1%)

분	내 용														
	외의 자산		취득 당시 기준시가 × 1%												
	환산취득가액특례 : MAX[① 환산취득가액 + 필요경비개산공제, ② 자본적지출 + 양도비용]														
	미만	2 ~ 3	3 ~ 4	4 ~ 5	5 ~ 6	6 ~ 7	7 ~ 8	8 ~ 9	9 ~ 10	10 ~ 11	11 ~ 12	12 ~ 13	13 ~ 14	14 ~ 15	15 ~
	원칙	-	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	30%
	*	보유	-	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%				
		거주	8%	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%				
장기보유 특별공제	적용대상 아래 ㉠, ㉡. 장기보유특별공제액 = 양도차익 × 보유기간별 위의 공제율 ㉠ 토지·건물로서 보유기간이 3년 이상인 것. 단 다음의 자산은 제외 • 미등기양도자산, 국외 부동산 • 조정대상지역내 1세대 2주택 이상자의 주택(2018.4.1.이후 양도분부터 적용, 단, 2022.5.10.~2025.5.9.까지 양도하는 경우 공제함) ㉡ 부동산을 취득할 수 있는 권리 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 관리처분계획 인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정함) * 2020.01.01. 이후 양도분 : 1세대 1주택(일시적인 1세대 2주택 특례 포함)을 보유하고, 보유기간 중 거주 기간이 2년 이상인 것														
양도소득 기본공제	양도소득이 있는 거주자로서 그룹별로 각각 250만원을 공제. 단, 미등기자산은 불가(국외 자산은 미등기자산도 공제됨). 감면소득금액이 있는 경우 감면소득 외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고 감면소득금액 외의 양도소득금액에서는 양도 순서에 따라 공제함														
	구 분	대상자산							국내자산			국외자산			
	1그룹	토지·건물·부동산에 관한 권리·기타자산							250만원			250만원			
	2그룹	일반주식							국내·외 주식 합산 250만원						
	3그룹	파생상품							국내·외 손익 합산 250만원						
	4그룹	신탁 수익권의 양도소득							250만원			-			
과세표준	양도소득 과세표준 = 양도소득금액 - 양도소득기본공제														
국외자산 양도	납세 의무자	거주자(국내에 해당 자산의 양도일까지 계속 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 자에 한함)는 납세의무 있으나 비거주자는 납세의무 없음													
	과세대상	부동산	토지, 건물												
		부동산에 관한 권리	지상권, 전세권과 부동산임차권(등기 불문) 부동산을 취득할 수 있는 권리												
	기타자산	국외에 있는 자산으로서 국내 기타자산과 동일													
	양도가액 취득가액	① 실지거래가액 → ② 시가 → ③ 상속세및증여세법상 보충적 평가방법													

분	내 용			
장기보유 특별공제	적용 배제			
양도소득 기본공제	외국자산은 미등기 여부 상관없이 250만원 공제 주식, 파생상품은 국내자산과 통합함			
세율	기본세율 적용			
세율 ( 이상에 해당시 산출 세액이 큰 것을 적용)	부동산· 부동산에 관한 권리· 기타자산	원칙	기본세율 *1) 단, 분양권은 60%	
		등기 자산	1년 미만 보유	일반 : 50% 주택·조합원입주권,분양권 : 70%
			1년 이상 2년 미만 보유	일반 : 40% 주택·조합원입주권,분양권 : 60%
		미등기자산	70%	
		비사업용토지	일반지역 : 기본세율 + 10% *1) 지정지역 : 기본세율 + 20% *1)	
		자산총액 중 법인세법상 비사업용 토지 의 비율이 50% 이상인 특정주식	기본세율 + 10% *1)	
	일반주식	대주주 ○  위에 해당하지 않는 주식	중소기업외 1년 미만 보유	30%
			중소기업	20%
			중소기업외	20%(과세표준 3억원 초과분 25%)
		대주주 ×	중소기업	
중소기업외			20%	
해외주식	중소기업의 주식		10%	
	그 밖의 주식		20%	
파생상품	10%			
신탁 수익권	20%(과세표준 3억원 초과분 30%)			
특례세율	① 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택을 양도하는 경우에 대한 특례세율 : 기 본세율 + 20%(㉔, ㉕의 경우 30%) *1). 단, 해당 주택의 보유기간이 2년 미 만인 경우 MAX[기본세율 + 20%(㉔, ㉕의 경우 30%), 단기양도자산에 대한 세율(60,70%)] ① 조정대상지역에 있는 주택으로서 2주택에 해당하는 주택 ② 조정대상지역에 있는 주택으로서 '주택 1개 + 조합원입주권 1개'인 경우 해당하는 주택 ③ 조정대상지역에 있는 주택으로서 3주택 이상에 해당하는 주택 ④ 조정대상지역에 있는 주택으로서 '주택 + 조합원입주권의 합이 3 이상' 인 경우 해당 주택			

분	내용
	<p>☞ 1세대 2주택 중과대상 주택 제외 : 수도권·광역시·특별자치시(세종시) 외의 지역의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택(광역시 군지역, 경기도 및 특별자치시 읍·면 지역 제외), 장기임대주택, 감면임대주택, 장기사원용주택, 감면대상신축주택, 문화재주택, 상속주택, 장기가정어린이집, 소형주택, 동거분양·혼인 합가후 2주택, 실수요 목적 취득주택 등</p> <p>☞ 1세대 3주택 중과대상 주택 제외 : 수도권·광역시·특별자치시(세종시) 외의 지역의 양도당시 기준시가 3억원 이하 주택(광역시 군지역, 경기도 및 특별자치시 읍·면 지역 제외), 장기임대주택, 감면임대주택, 장기사원용주택, 감면대상신축주택, 문화재주택, 상속주택, 장기가정어린이집 등</p> <p><b>2022.5.10.~2025.5.9.까지 양도하는 경우 중과배제함</b></p> <p>※ 조정대상지역 : 강남구, 서초구, 송파구, 용산구(2023.1.5. 현재)</p> <p>② 지정지역(투기지역) 내 부동산에 대한 특례세율</p> <p>㉠ 원칙 : 기본세율 + 10% *1)</p> <p>㉡ 예외 : 지정지역에 있는 부동산으로서 비사업용 토지(다만, 지정지역의 공고가 있던 날 이전에 토지를 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외)는 기본세율 + 20% *1)</p> <p>다만, 부동산 보유기간이 2년 미만인 경우 : MAX[기본세율+10% 또는 20%세율을 적용한 산출세액, 2년미만 세율을 적용하여 계산한 산출세액]</p> <p>※ 투기지역, 투기과열지구 : 강남구, 서초구, 송파구, 용산구(2023.1.5. 현재)</p> <p>③ 세율이 다른 둘 이상의 1그룹 자산 양도시 산출세액 계산(비교과세)</p> <p>MAX[① 자산별 세율별 양도소득 산출세액 합계액, ② 양도소득 과세표준 합계액 × 기본세율]</p> <p>☞ 위 산출세액은 양도소득세 감면액이 있는 경우 해당 감면세액을 차감한 세액이 더 큰 경우의 산출세액을 말함</p> <p>*1)</p>

분	내 용						
		과세표준	세 율				누진공제액
		기본	10%	20%	30%		
		1,400만원 이하	6%	16%	26%	36%	
		5,000만원 이하	15%	25%	35%	45%	
		8,800만원 이하	24%	34%	44%	54%	
		1억5천만원 이하	35%	45%	55%	65%	
		3억원 이하	38%	48%	58%	68%	
		5억원 이하	40%	50%	60%	70%	
		10억원 이하	42%	52%	62%	72%	
		10억원 초과	45%	55%	65%	75%	
<p>조합원입 주권주택 포함여부</p>	<p>① 주택을 소유한 자가 조합원입주권을 소유하는 경우 주택수 판정시 주택수에 포함됨                  ② 조합원입주권을 양도하는 경우 초과되지 않음                  ③ 주택없이 조합원입주권만 여러개 소유하다가 양도하는 경우 초과되지 않음</p>						
<p>비과세 감면의 배제</p>	<p>① 미등기자산. 다만, 다음의 자산은 미등기자산으로 보지 아니한다.                  ㉠ 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산                  ㉡ 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산                  ㉢ 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지                  ㉣ 1세대 1주택(일시적 1세대 2주택 특례 포함)에 해당하는 주택으로서 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산                  ㉤ 8년 이상 자경한 농지                  ㉥ 건설사업자가 「도시개발법」에 따라 공사용역 대가로 취득한 체비지를 토지구획환지처분공고 전에 양도하는 토지                  ㉦ 농지의 교환·분합·대토에 해당하는 토지                  ② 허위계약서 작성시 양도소득세 비과세·감면의 제한                  토지·건물 및 부동산에 관한 권리를 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실질거래가액과 다르게 적은 경우에는 해당 자산에 대하여 양도소득세의 비과세 또는 감면에 관한 규정을 적용할 때 비과세 또는 감면받았거나 받을 세액에서 다음 금액을 뺀다.                  ㉠ 양도소득세의 비과세에 관한 규정을 적용받을 경우 : 비과세에 관한 규정을 적용하지 아니하였을 경우의 양도소득 산출세액과 매매계약서의 거래가액과 실질거래가액과의 차액 중 적은 금액                  ㉡ 양도소득세의 감면에 관한 규정을 적용받았거나 받을 경우 : 감면에 관한 규정을 적용받았거나 받을 경우의 해당 감면세액과 매매계약서의 거래가액과 실질거래가액과의 차액 중 적은 금액</p>						
<p>예정신고</p>	<p>신고기한</p>	<p>① 일반</p>					

구 분	내 용
	1그룹 국내외자산 : 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내 2그룹 국내주식 : 양도일이 속하는 반기의 말일부터 2개월 이내 해외주식은 예정신고의무 없고, 확정신고만 함 3그룹 국내외 과생상품 : 예정신고의무 없고, 확정신고만 함 4그룹 신탁수익권 : 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내 ② 부담부증여 : 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월
결정세액	(양도차익 - 장기보유특별공제 - 양도소득기본공제) × 양도소득세율 - 조세 특례제한법이나 그 밖의 법률에 따른 감면세액 = 결정세액 * 1천만원 초과시 납부기한이 지난 후 2개월 이내 분납가능
가산세	① 감정가액 또는 환산취득가액 적용에 따른 가산세 거주자가 건물을 신축 또는 증축(증축의 경우 바닥면적 합계가 85m <sup>2</sup> 를 초과하는 경우 에 한정)하고 그 건물의 취득일 또는 증축일부터 5년 이내에 해당 건물을 양도하는 경우 로서 감정가액 또는 환산취득가액을 그 취득가액으로 하는 경우에는 해당 건물의 감정 가액(증축의 경우 증축한 부분에 한정) 또는 환산취득가액(증축의 경우 증축한 부분에 한정)의 5%에 해당하는 금액을 양도소득 결정세액에 더한다.(산출세액이 없는 경우에 도 적용) ② 주식 등에 대한 장부의 비치·기록의무 및 기장 불성실가산세 법인(중소기업을 포함)의 대주주가 양도하는 주식 등에 대하여는 종목별로 구분하여 거 래일자별 거래명세 등을 장부에 기록·관리하여야 하며 그 증명서류 등을 갖추어 두어야 한다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자매매업자 또는 투자중 개업자가 발행한 거래명세서를 갖추어 둔 경우에는 장부를 비치·기록한 것으로 본다. 이 규정에 따라 법인의 대주주가 양도하는 주식 등에 대하여 거래명세 등을 기장하지 아니 하였거나 누락하였을 때에는 기장을 하지 아니한 소득금액 또는 누락한 소득금액이 양 도소득금액에서 차지하는 비율을 산출세액에 곱하여 계산한 금액의 10%에 해당하는 금 액을 산출세액에 더한다. 다만, 산출세액이 없을 때에는 그 거래금액의 0.07%에 해당하 는 금액을 기장 불성실가산세로 한다.

양도소득의 특이사항

분	내 용
우회양도에 대한 부당행위 계산의 부인	① 부당행위계산의 부인 요건 : 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 봄 ① 거주자가 특수관계인(아래 이월과세 적용받는 배우자 또는 직계존비속은 제외) 에게 양도소득세 과세대상 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여 일부터 10년(2022.12.31.이전에 증여받은 자산을 2023.1.1.이후에 양도하는 경

분	내 용
	<p>우 5년) 이내에 양도한 경우</p> <p>㉠ 증여받은 자의 증여세와 양도소득세를 합한 세액 &lt; 증여자가 직접 양도하는 경우로 보아 계산한 양도소득세</p> <p>㉡ 위 요건 충족시 아래와 같이 적용</p> <p>㉠ 납세의무자는 증여자가 되며 수증자는 연대납세의무를 짐</p> <p>㉡ 증여자의 취득시기로 하여 취득가액, 장기보유특별공제, 세율을 적용함. 증여세는 부과하지 않음</p>
배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 자산에 대한 이월과세	<p>① 이월과세 요건 : 양도일부부터 소급하여 10년(2022.12.31.이전에 증여받은 자산을 2023.1.1.이후에 양도하는 경우 5년) 이내에 배우자(양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우를 포함하되, 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우는 제외) 또는 직계존비속으로부터 토지, 건물, 특정시설물이용권, 부동산을 취득할 수 있는 권리를 증여받은 경우</p> <p>② 이월과세 배제(위 우회양도에 대한 부당행위계산의 부인규정은 적용됨)</p> <p>㉠ 비과세대상 1세대 1주택에 따른 양도인 경우</p> <p>㉡ 사업인정고시일부부터 소급하여 2년 이전에 증여받은 후 10년 이내에 관련 법률에 따라 협의매수 또는 수용된 경우</p> <p>㉢ 이월과세를 적용한 양도소득 결정세액이 이월과세를 적용하지 않고 계산한 양도소득 결정세액 보다 적은 경우</p> <p>③ 이월과세 효과 : 양도소득세의 납세의무자는 수증자가 되나 취득시기는 증여자의 취득시기로 하여 필요경비(증여세 산출세액을 포함), 장기보유특별공제, 세율을 적용함</p>
부담부증여	<p>① 증여재산에 대한 채무를 수증자가 부담하는 조건으로 재산을 증여하는 것</p> <p>② 양도가액 = 상속세 및 증여세법상 평가액(시가 또는 기준시가) × 채무액/증여재산가액</p> <p>③ 취득가액 = 실지취득가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액 × 채무액/증여재산가액</p> <p>□ • : 증여 당시 시가. 단, 불분명시 보충적평가방법에 의한 평가액(토지 : 개별공시지가, 건물 : 고시가격)</p> <p>• 취득가액(“다음의 금액 × 채무액/증여재산가액”에 상당한 금액)</p> <p>- 양도가액이 시가인 경우 : 실지취득가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액</p> <p>- 양도가액이 기준시가인 경우 : 취득 당시 기준시가</p> <p>④ 기타 필요경비 : 취득가액이 실지취득가액인 경우 자본적지출과 양도비용은 실제 지출액을 공제, 취득가액이 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액, 기준시가인 경우 필요경비개산공제를 공제</p> <p>⑤ 증여가액 = 증여 당시 재산가액 - 채무인수액</p>

1. 중 소득세법상 장기보유특별공제에 대한 설명으로 옳지 않은 것은? • 세무회계2급 110회
- ① 원칙적으로 보유기간이 3년 이상인 토지 및 건물이 장기보유특별공제 대상 자산이다.
  - ② 미등기양도자산은 장기보유특별공제를 적용하지 않는다.
  - ③ 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다.
  - ④ 1세대 1주택자에 대한 장기보유특별공제는 최고 30%까지 적용한다.

1. [답] ④ 1세대 1주택자에 대한 장기보유특별공제는 최고 80%까지 적용한다.

# 객관식문제 및 정답

2. 중 소득세법상 양도소득세 과세대상에 해당하는 것은? • 2급 111회

- ① 주권상장주식 중 소액주주 양도분(장외거래분제외)
- ② 건설업을 영위하는 자의 주택 신축판매
- ③ 자녀에게 토지의 소유권을 무상으로 이전
- ④ 이혼 위자료로 배우자에게 토지의 소유권 이전

2. 정답 ④

- 주권상장법인의 대주주에 해당하지 아니하는 자가 증권시장에서의 거래에 의하여 양하는 주식 등은 양도소득의 범위에 해당하지 않는다.(장외거래분은 과세됨)
- 건설업을 영위하는 자의 주택 신축판매는 사업소득에 해당하며, 자녀에게 토지의 소유권을 무상으로 이전하는 것은 증여행위에 해당하여 수증자에게 증여세가 과세된다.
- 토지로 이혼 위자료를 변제한 경우는 대물변제이므로 양도에 해당한다.

3. 다음 중 소득세법상 양도소득세에 대한 설명으로 옳지 않은 것은? • 세무회계2급 112회

- ① 미등기양도자산은 기본공제를 적용받을 수 없다.
- ② 양도소득 예정신고와 함께 자진납부하는 경우 산출세액의 100분의 10을 공제한다.
- ③ 고가주택이란 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 주택을 말한다.
- ④ 원칙적으로 장기보유특별공제는 보유 기간이 3년 이상인 경우에 적용한다.

3. [답] ② 양도소득 예정신고 시 별도의 세액공제는 없다.

4. 양도소득의 과세대상이 될수 없는 것은?

- ① 신탁수익권
- ② 해외주식
- ③ 미등기 부동산임차권(국내자산)
- ④ 미등기 토지

4. 정답 ③

국내자산으로서 등기된 부동산임차권만 과세대상이다.

국외자산으로서 등기여부상관없이 부동산임차권은 과세대상이다.

5. 다음 중 양도에 해당하는 것은?

- ① 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우
- ② 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원될 경우
- ③ 이혼으로 인하여 부동산을 위자료로 이전하는 경우
- ④ 도시개발법 등에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경, 보류지로 충당하는 경우

5. 정답 ③

위자료는 대가성이 있는 양도에 해당하며, 재산분할은 대가성이 없는 양도에 해당하지 않는다.

6. 미등기양도자산에 대한 불이익에 해당하지 않는 것은?

- ① 양도소득세 비과세 및 감면 적용배제
- ② 장기보유특별공제 및 양도소득기본공제 적용배제
- ③ 필요경비개산공제를 적용시 낮은율 적용
- ④ 가산세감면 적용배제

6. 정답 ④

적용배제하지 않는다.

7. 1세대 1주택에서 1세대에 해당하지 않는 것은?

- ① 거주자 본인의 배우자
- ② 직계존속의 배우자
- ③ 형제자매의 배우자
- ④ 직계비속의 배우자

7. 정답 ③

형제자매의 배우자는 해당하지 않는다.

8. 양도소득 과세대상 중 예정신고의무가 없는 것은?

- ① 부동산
- ② 국내주식
- ③ 신탁수익권
- ④ 해외주식



# 주관식문제 및 정답

[        ]

구분	금액
(1) 양도차익	
(2) 장기보유특별공제	
(3) 양도소득금액	
(4) 양도소득기본공제	
(5) 양도소득과세표준	

[답]

구분	금액
(1) 양도차익	100,000,000원
(2) 장기보유특별공제	80,000,000원
(3) 양도소득금액	20,000,000원
(4) 양도소득기본공제	2,500,000원
(5) 양도소득과세표준	17,500,000원

- 1세대 1주택에 해당하는 고가주택 등의 양도차익은 12억원 초과액에 대하여 다음과 같이 계산한다. 고가주택 등의 양도차익 = 양도차익 × (양도가액 - 12억원) / 양도가액 = 5억원 × (15억원 - 12억원) / 15억원 = 1억원
- 장기보유특별공제 : 1세대 1주택의 경우 10년 이상 보유 및 거주 시의 장기보유특별공제율은 80%이다. (→보유기간 공제율 40% + 거주기간 공제율 40%)
- 양도소득기본공제 : 그룹별로 연 250만원(미등기 양도자산은 적용배제)

02

다음 사례의 경우 양도소득세 과세대상 여부(O 또는 X)를 판정하고 그 이유를 부기하십시오.

1. 회원권의 양도
2. 영업권의 단독양도
3. 배우자에게 이혼 위자료로 임야의 소유권 이전
4. 출가한 장녀에게 상가건물을 무상 이전
5. 채무불이행으로 인한 공장용지의 경매
6. 사업용 국민주택의 신축판매
7. 전세권의 양도

1. 특정시설물 이용권의 양도는 양도소득세 과세대상이다.  
 2. × : 영업권의 단독 양도는 기타소득세 과세대상이다.  
 3. ○ : 대물변제의 경우 양도소득세 과세대상이다.  
 4. × : 자산의 무상이전은 증여세 과세대상이다.  
 5. ○ : 경매의 경우 양도소득세 과세대상이다.  
 6. × : 주택신축판매의 경우 건설업에 해당되어 사업소득세 과세대상이다.  
 7. ○ : 부동산을 이용할 수 있는 권리를 양도하는 경우 양도소득세 과세대상이다.

03

손부자의 2024년 양도 자료를 토대로 각 물음에 답하시오.

1. 양도자산의 내역은 다음과 같다.(토지들은 비사업용토지가 아니며, 주식은 과세대상임) (단위 원)

분	토지A	토지B	토지C	주식D	주식E
양도가액	102,000,000	81,000,000	60,000,000	55,000,000	30,000,000
취득가액	50,000,000	100,000,000	30,000,000	30,000,000	40,000,000
양도비용	2,000,000	1,000,000	-	-	-
보유기간	3.5년	2.5년	4년		
등기여부	등기	등기	미등기	미등기	미등기
양도일자	4/10	5/10	3/10	7/10	6/10

2. 위 양도자산은 모두 실제거래가액에 의하여 양도차익을 계산하며 주식D(중소기업주식)와 주식E(비중소기업주식)는 모두 비상장주식 및 소액주주에 해당된다.

< 1> 양도소득 과세표준을 아래의 답안양식에 의거 작성하시오. (단위: 원)

구 분	토지A	토지B	토지C	주식D	주식E
1. 양도차손익					
2. 장기보유특별공제					
3. 양도소득금액					
4. 양도차손통산					
5. 통산후 양도소득금액					
6. 양도소득 기본공제					
7. 양도소득 과세표준					

<물음 2> 양도소득 산출세액을 계산하시오.

<물음 1> 양도소득 과세표준

분	1그룹			2그룹	
	토지A	토지B	토지C	주식D	주식E
1.	50,000,000	△20,000,000	30,000,000	25,000,000	△10,000,000
2. 장기보유특별공제	3,000,000	-	-	-	-
3. 양도소득금액	47,000,000	△20,000,000	30,000,000	25,000,000	△10,000,000
4. 양도차손통산	△20,000,000	20,000,000	-	△10,000,000	10,000,000
5. 통산후 양도소득금액	27,000,000	-	30,000,000	15,000,000	-
6. 양도소득 기본공제	2,500,000	-	-	2,500,000	-
7. 양도소득 과세표준	24,500,000	-	30,000,000	12,500,000	-

< 2> 양도소득 산출세액

1. 토지A : 24,500,000원 × 15%	=	2,415,000원
2. 토지C : 30,000,000원 × 70%	=	21,000,000원
계 MAX[23,415,000원, 특례* <sup>1</sup> : 7,320,000원]		23,415,000원
3. 주식 : 12,500,000원 × 10%	=	1,250,000원
합 계		24,665,000원

\*<sup>1</sup> 1그룹 양도소득 과세표준[24,500,000원 + 30,000,000원] × 누진세율 - 누진공제액 = 54,500,000원 × 24% - 5,760,000원 = 7,320,000원

04

홍길동은 홍춘향으로부터 상가건물을 증여받았으며 2024.12.31. 당해 증여받은 물건을 8억원에 양도하였다. 다음의 자료를 토대로 각 물음에 답하되 계산과정을 명시하시오. 단, 조세의 부당한 감소는 없다고 가정한다.

상가건물 취득	<ul style="list-style-type: none"> <li>취득일자 : 2008년 6월 7일</li> <li>취득가액 : 2억원(취득부대비용 10,000,000원 별도)</li> </ul>
홍길동의 상가건물 수증	<ul style="list-style-type: none"> <li>취득일자 : 2020년 8월 6일</li> <li>증여재산가액 : 6억원(취득부대비용 30,000,000원 별도)</li> <li>증여세 납부액 : 50,000,000원(배우자), 118,500,000원(형제)으로 가정</li> </ul>
추가자료	<ul style="list-style-type: none"> <li>상기자료는 모두 증빙에 의하여 확인 가능하며 세법상 의무는 이행하였다.</li> <li>매매대금 8억원은 모두 홍길동에게 귀속되었으며 주어진 자료 이외에는 없는 것으로 가정한다.</li> </ul>

- < 1> 홍길동과 홍춘향이 부부인 경우 당해 양도로 인해 부담할 세액을 계산하시오.  
 <물음 2> 홍길동과 홍춘향이 형제인 경우 당해 양도로 인해 부담할 세액을 계산하시오.

분	부부인 경우	형제인 경우
양도가액	800,000,000원	800,000,000원
취득가액	210,000,000원	630,000,000원
부대비용	50,000,000원	-
양도차익	540,000,000원	170,000,000원
장기보유특별공제	162,000,000원	13,600,000원
양도소득금액	378,000,000원	156,400,000원
양도소득기본공제	2,500,000원	2,500,000원
과세표준	375,500,000원	153,900,000원
세율	40%	38%
산출세액(부담할 세액)	124,260,000원	38,542,000원

- 형제인 경우 우회양도에 대한 부당행위계산의 부인에 따라 증여후 양도가 세금이 더 나오므로 위 세액을 부담한다. (118,500,000원 + 38,542,000원 > 138,260,000원)  
 (800,000,000원 - 210,000,000원 - 177,000,000원 - 2,500,000원) × 세율 = 138,260,000원

05

김마중은 사업용 토지와 건물을 2024년 3월 10일 양도하였다. 다음의 자료를 토대로 양도소득세 산출세액 최소화를 전제로 계산하되 그 계산과정(1. 양도차익 2. 양도소득금액 3. 양도소득과세표준 4. 양도소득산출세액)을 명시하시오.

1. 건물은 500,000,000원에 일괄 양도하였으며 공통양도비용은 20,000,000원이고 양도당시의 가액관련 자료는 아래와 같다.

분	기준시가	장부가액	감정가액
토 지	200,000,000원	250,000,000원	300,000,000원
건 물	50,000,000원	62,500,000원	100,000,000원
계	250,000,000원	312,500,000원	400,000,000원

2. 토지는 2018년 11월 10일 특수관계자로부터 280,000,000원(시가 250,000,000원)에 취득하였으며, 토지취득에 따른 국민주택매입액을 만기 전에 증권회사에 매각하여 매각차손 3,000,000원이 발생하였다.
3. 건물은 2022년 4월 10일 특수관계자로부터 장기할부조건으로 100,000,000원(시가 105,000,000원)에 취득하여 현재가치할인차금 10,000,000원을 차감한 90,000,000원으로 재무상태표에 계상하였다. 또한 건물에 대하여 2022년 11월 20일 비상계단설치비로 12,000,000원을 지출하였으며, 감가상각비와 현재가치할인차금 상각액은 아래와 같이 소득세신고시 필요경비로 산입하였다.

구 분	감가상각비	현재가치할인차금 상각액
2022년 귀속	2,500,000원	-
2023년 귀속	3,000,000원	2,500,000원
계	5,500,000원	2,500,000원

4. 양도소득세의 기본세율은 아래와 같다.
  - (1) 과세표준 5,000만원 초과 8,800만원 이하 : 24%(누진공제액 576만원)
  - (2) 과세표준 8,800만원 초과 1억5천만원 이하 : 35%(누진공제액 1,544만원)

□

구 분	토 지	건 물
I. 양도가액*1)	375,000,000원	125,000,000원
II. 취득가액*2)	250,000,000원	92,000,000원
III. 기타필요경비*3)	18,000,000원	17,000,000원
IV. 양도차익	107,000,000원	16,000,000원
V. 장기보유특별공제*4)	10,700,000원	-
VI. 양도소득금액	96,300,000원	16,000,000원
VII. 양도소득기본공제	-	2,500,000원
VIII. 양도소득과세표준	96,300,000원	13,500,000원
IX. 세율	35%	40%
X. 양도소득산출세액*5)	18,265,000원	5,400,000원

\*1) (감정가액에 의한 안분계산)

① 토지 :  $500,000,000\text{원} \times 300,000,000\text{원} / 400,000,000\text{원} = 375,000,000\text{원}$

② 건물 :  $500,000,000\text{원} \times 100,000,000\text{원} / 400,000,000\text{원} = 125,000,000\text{원}$

\*2) 취득가액

① 토지 : 고가양수의 경우 시가 = 250,000,000원

② 건물 : 저가양수의 경우 실거래가 = 92,000,000원\*)

\*)  $100,000,000\text{원} - 5,500,000\text{원} - 2,500,000\text{원} = 92,000,000\text{원}$

\*3) 기타필요경비

① 토지 :  $20,000,000\text{원} \times 375,000,000\text{원} / 500,000,000\text{원} + 3,000,000\text{원}$   
= 18,000,000원

② 건물 :  $20,000,000\text{원} \times 125,000,000\text{원} / 500,000,000\text{원} + 12,000,000\text{원}$   
= 17,000,000원

\*4) 장기보유특별공제

① 토지 :  $107,000,000\text{원} \times 10\% = 10,700,000\text{원}$

② 건물 : -

\*5) 비교과세검토 : 양도소득산출세액 :  $\text{MAX}[18,265,000\text{원} + 5,400,000\text{원} = 23,665,000\text{원}, \text{특례}(96,300,000\text{원} + 13,500,000\text{원}) \times 35\% - 15,440,000\text{원} = 22,990,000\text{원}] = 23,665,000\text{원}$

06

8년 이상 재촌·자경한 농민인 거주자 박송비의 다음 자료를 토대로 양도소득세 자진납부세액을 계산하되 그 계산과정을 명시하시오.(감면배제토지가 아님)

1.		지목	지적	주거지역 편입 일자 (기준시가)	
	충북 진천군 진천읍 ××리	전	1,000m <sup>2</sup>	2022.9.10(125,000원/m <sup>2</sup> )	
2. 농지 취득 및 양도 내역	취 득			양 도	
	취득일자	실거래가	기준시가	양도일자	실거래가
	2007.7.10	1억원 <sup>*</sup>	50,000원/m <sup>2</sup>	2024.8.10	3억원
* 취득세 및 양도비용 10,000,000원 포함					
3. 기타사항	(1) 인근 주민에게 양도한 자산으로 조세특례제한법상 감면요건을 충족하였다. (2) 2024.9.20. 실지거래가액으로 신고 및 납부하였으며, 위 농지 이외의 양도자산은 없다.				

1. 양도차익  
양도가액 300,000,000원 - 취득가액 등 100,000,000원 = 200,000,000원
2. 양도소득금액  
양도차익 200,000,000원 - 장기보유특별공제 60,000,000원 = 140,000,000원
3. 감면소득금액  
 $140,000,000원 \times \frac{(125,000 \times 1,000m^2 - 50,000 \times 1,000m^2)}{(200,000 \times 1,000m^2 - 50,000 \times 1,000m^2)} = 70,000,000원$
4. 과세표준  
140,000,000원 - 2,500,000원 = 137,500,000원
5. 산출세액  
137,500,000원 × 35% - 15,440,000원 = 32,685,000원
6. 감면세액  
32,685,000원 × 70,000,000원 / 137,500,000원 × 100% = 16,639,636원
7. 자진납부세액  
32,685,000원 - 16,639,636원 = 16,045,364원

07

갑을동씨와 그 아들 갑을병씨의 다음의 증여 내역을 토대로 각 물음에 답하되 그 계산과정을 명시하시오.

1. 2024 5월 10일에 갑을동씨는 아래의 토지(500m<sup>2</sup>)를 아들 갑을병(만35세)씨에게 증여하였다.

분	일 자	시 가	기준시가	지방세시가표준액
증여당시	2024. 5. 10.	500,000,000원	300,000,000원	150,000,000원
취득당시	2020. 1. 5.	불분명	187,500,000원	120,000,000원

- (1) 위 토지에는 금융기관으로부터의 차입금 100,000,000원에 대한 저당권이 설정되어 있으며, 동 차입금을 객관적으로 인수하는 조건에 갑을병씨에게 증여하였다.
- (2) 위 토지는 취득과 동시에 등기하였으며, 비사업용 토지에 해당하지 아니하며, 자본적 지출액과 양도비용은 없다.
- (3) 갑을동씨는 위 증여 이외에 2024년 부동산거래는 없으며, 세부담 최소화를 전제로 한다.
2. 갑을병씨는 2024년 7월에 보험사고가 발생하여 손해보험금 60,000,000원에 수령하였으며, 동 보험의 총 납부보험료 20,000,000원 중 15,000,000원은 갑을병씨가 자신의 자금으로 납부하고, 나머지 5,000,000원은 갑을동씨가 납부하였다.
3. 위 거래의 10년간 다른 증여는 없다.

< 1> 갑을동씨의 2024년 양도소득 과세표준을 계산하시오.  
 <물음 2> 갑을병씨의 2024년 총 증여세 과세표준을 계산하시오

<물음 1> 갑을동의 양도소득과세표준

(1) 양도가액	$500,000,000 \times \frac{100,000,000}{500,000,000} = 100,000,000$	
(2) 취득가액	$500,000,000 \times \frac{187,500,000}{300,000,000} \times \frac{100,000,000}{500,000,000} = (62,500,000)$	
(3) 필요경비개산공제	$(187,500,000 \times \frac{100,000,000}{500,000,000}) \times 3\%$	(1,125,000)
(4) 양도차익		36,375,000
(5) 장기보유특별공제	$36,375,000 \text{원} \times 8\%$	(2,910,000)
(6) 양도소득금액		33,465,000
(7) 양도소득기본공제		(2,500,000)
(8) 양도소득과세표준		<u>30,965,000</u>

< 2> 갑을병씨의 증여세과세표준

(1) 토지 증여재산가액

$$500,000,000\text{원} - 100,000,000\text{원} = 400,000,000\text{원}$$

(2) 보험금 증여재산가액

$$60,000,000\text{원} \times \frac{5,000,000\text{원}}{20,000,000\text{원}} = 15,000,000\text{원}$$

(3) 증여재산공제 : 50,000,000원

(4) 증여세과세표준 : 365,000,000원

08

박투자씨는 지방의 택지개발지구 아파트를 분양 받은 후 이를 준공 전 매매하였다. 다음의 자료를 토대로 각 물음에 답하되, 그 계산과정을 명시하시오.

1. 분양 관련

- 총 누적 불입금액 379,800,000원(발코니확장비 13,000,000원 포함)
- 분양계약일 : 2022.11.04.(분양가의 10%(39,630,000원) 계약금 납입, 당첨일은 2022.10.15)
- 중도금 대출이자 후불제
- 전용면적 : 82.2제곱미터

2. 분양권 매도관련

- 매도가 : 396,300,000원(프리미엄 16,500,000원 포함이며, 전액 현금수령 함)
- 매도일 : 2024.01.31.(매도 잔금 수령일)
- 중도금 대출 전액 승계조건임
- 매도일까지 중도금 이자 발생액 : 5,400,000원(매수인 인계 조건으로 매도가액 미포함)
- 부동산중개수수료 : 800,000원(현금영수증 수취)
- ※ 박투자씨와 가족은 상기 분양권 취득 전 주택을 2채 더 소유하고 있으며, 2024년 중 추가적인 부동산 매도는 없음
- 분양권 매매대상 아파트의 입주예정일은 2025년 하반기임

<물음 1> 박투자씨의 양도소득 산출세액을 계산하시오.  
 <물음 2> 만약 박투자씨가 시행사와 최초 분양 계약시 중도금 대출에 대하여 무이자 조건으로 계약을 진행한 경우 양도소득 산출세액을 계산하시오.

<물음 1>

(1) 양도차익 :  $396,300,000\text{원} + 5,400,000\text{원} - 379,800,000\text{원} - 800,000\text{원} = 21,100,000\text{원}$

(2) 과세표준 :  $21,100,000\text{원} - 2,500,000\text{원} = 18,600,000\text{원}$

(3) 산출세액 :  $18,600,000\text{원} \times 60\% = 11,160,000\text{원}$

<물음 2>

- (1) :  $396,300,000\text{원} - 379,800,000\text{원} - 800,000\text{원} = 15,700,000\text{원}$   
(2) 과세표준 :  $15,700,000 - 2,500,000 = 13,200,000\text{원}$   
(3) 산출세액 :  $13,200,000\text{원} \times 60\% = 7,920,000\text{원}$