

# 1월 2월 부동산세법 8주차 수업 자료

메가랜드 이승원 교수

## 양도소득세 계산구조

|  |  |  |
|--|--|--|
| 양도가액<br>(-) 취득가액<br>(-) 필요경비<br>양도차익<br>(-) 장기보유특별공제<br>양도소득금액<br>(-) 양도소득기본공제<br>양도소득과세표준<br>(×) 세율<br>양도소득산출세액 | 양도가액<br>(-) 취득가액<br>(-) 필요경비<br>양도차익<br>(-) (장기보유특별공제)<br>양도소득금액<br>(-) (양도소득기본공제)<br>양도소득과세표준<br>(×) 세율<br>양도소득산출세액 | 양도가액<br>(-) 취득가액<br>(-) 필요경비<br>(양도차익)<br>(-) 장기보유특별공제<br>(양도소득금액)<br>(-) 양도소득기본공제<br>(양도소득과세표준)<br>(×) 세율<br>(양도소득산출세액) |
|--|--|--|

## 추계방법

1. 양도가액의 추계결정: (매매사레가액) ⇒ (감정가액) ⇒ (기준시가)
2. 취득가액의 추계결정: (매매사레가액) ⇒ (감정가액) ⇒ (환산취득가액) ⇒ (기준시가)

## 양도차익 산정원리

| 양도가액   | 취득가액   |
|--------|--|
| 실지양도가액 | 실지취득가액 ⇒ (매매사레가액) ⇒ (감정가액) ⇒ (환산취득가액) ⇒ (기준시가) |
| 매매사레가액 | 실지취득가액 ⇒ (매매사레가액) ⇒ (감정가액) ⇒ (환산취득가액) ⇒ (기준시가) |
| 감정가액   | 실지취득가액 ⇒ (매매사레가액) ⇒ (감정가액) ⇒ (환산취득가액) ⇒ (기준시가) |
| 기준시가   | (기준시가)   |

## 저가양도

부당행위계산부인 요건(① 또는 ② 중 하나에 해당시 거래가액 부인)

- ① (시가 - 거래가액) = 3억원 이상
- ② (시가 - 거래가액) = 시가 × 5% 이상

| 구 분  | 시 가  | 거래가액   | 차 액  | 양도가액 |
|------|------|--------|------|------|
| 저가양도 | 20억원 | 15억원   | 5억원  | 20억원 |
| 저가양도 | 12억원 | 10억원   | 2억원  | 12억원 |
| 저가양도 | 5억원  | 4억5천만원 | 5천만원 | 5억원  |

### 취득가액 포함여부

| 구 분                                       | 취득가액 |
|---|------|
| 취득세, 등록면허세, 중개보수, 법무사비용                   | 포함   |
| 재산세, 종합부동산세, 상속세                          | 제외   |
| 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대한 소송비용                 | 포함   |
| 현재가치할인차금으로 계상                             | 포함   |
| 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액 확정하는 경우 이자상당액      | 포함   |
| 사업자가 면세전용과 폐업시 잔존재화에 대하여 납부하였거나 납부할 부가가치세 | 포함   |

### 고가취득

부당행위계산부인 요건(① 또는 ② 중 하나에 해당시 거래가액 부인)

- ① (시가 - 거래가액) = 3억원 이상  
 ② (시가 - 거래가액) = 시가 × 5% 이상

| 구 분  | 시 가  | 거래가액   | 차 액  | 취득가액 |
|------|------|--------|------|------|
| 고가취득 | 12억원 | 15억원   | 3억원  | 12억원 |
| 고가취득 | 8억원  | 10억원   | 2억원  | 8억원  |
| 고가취득 | 3억원  | 3억2천만원 | 2천만원 | 3억원  |

### 취득가액 포함여부

| 구 분  | 취득가액 |
|--|------|
| 거래가액의 지급기일의 지연으로 추가로 발생하는 이자상당액                      | 제외   |
| 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 징수한 조정금 | 제외   |
| 타 소득금액 계산시 필요경비로 이미 산입된 금액                           | 제외   |
| 부동산 취득대금에 충당하기 위한 대출금 이자                             | 제외   |

### 양도직접비용

자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용으로서 그 지출에 관한 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 다음에 해당하는 비용으로 한다.

- ㉠ 「증권거래세법」에 따라 납부한 증권거래세  
 ㉡ 양도소득세과세표준 신고서 작성비용 및 계약서 작성비용  
 ㉢ 공증비용, 인지대 및 소개비  
 ㉣ 매매계약에 따른 인도의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출하는 명도비용

## 매각차손

토지·건물을 취득할 경우 법령 등의 규정에 따라 매입한 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각차손

| 매수자        | 매각차손   |
|------------|--|
| 금융회사       | 전액 필요경비로 인정  |
| 금융회사 이외의 자 | ①과 ② 중 ( 적은 ) 금액 인정<br>① 실제 매각차손<br>② 금융회사에 양도한 경우의 매각차손 |

## 필요경비개산공제

| 구 분                  | 공제율  |
|----------------------|--|
| 토지와 건물               | 취득 당시 기준시가 $\times$ ( 3 )%(미등기 양도 자산 [ 0.3 ]%) |
| 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권 | 취득 당시 기준시가 $\times$ ( 7 )%                     |
| 부동산을 취득할 수 있는 권리     | 취득 당시 기준시가 $\times$ ( 1 )%                     |
| 기타자산                 | 취득 당시 기준시가 $\times$ ( 1 )%                     |

## 장기보유특별공제 여부

| 구 분                         | 공제여부 |
|-----------------------------|------|
| 비사업용 토지 + 등기 + 3년 이상 보유     | ○    |
| 부동산에 관한 권리                  | ×    |
| 조합원으로부터 취득한 조합원입주권          | ×    |
| 미등기 토지, 건물                  | ×    |
| 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대 2주택 이상 | ×    |
| 거주자가 국외 토지, 건물 양도           | ×    |
| 비거주자가 국내 토지, 건물 양도          | ○    |

일반적인 경우 장기보유특별공제: 양도차익  $\times$  공제율(매년 2%씩 증가)

| 보유기간        | 공제율 | 보유기간          | 공제율 |
|-------------|-----|---------------|-----|
| 3년 이상 4년 미만 | 6%  | 9년 이상 10년 미만  | 18% |
| 4년 이상 5년 미만 | 8%  | 10년 이상 11년 미만 | 20% |
| 5년 이상 6년 미만 | 10% | 11년 이상 12년 미만 | 22% |
| 6년 이상 7년 미만 | 12% | 12년 이상 13년 미만 | 24% |
| 7년 이상 8년 미만 | 14% | 13년 이상 14년 미만 | 26% |
| 8년 이상 9년 미만 | 16% | 14년 이상 15년 미만 | 28% |
|             |     | 15년 이상        | 30% |

1세대 1주택 장기보유특별공제 : 양도차익 × 공제율(보유기간 4% + 거주기간 4%)

| 보유기간         | 공제율 | 거주기간         | 공제율 |
|--------------|-----|--------------|-----|
| 3년 이상 4년 미만  | 12% | 2년 이상 3년 미만  | 8%  |
|              |     | 3년 이상 4년 미만  | 12% |
| 4년 이상 5년 미만  | 16% | 4년 이상 5년 미만  | 16% |
| 5년 이상 6년 미만  | 20% | 5년 이상 6년 미만  | 20% |
| 6년 이상 7년 미만  | 24% | 6년 이상 7년 미만  | 24% |
| 7년 이상 8년 미만  | 28% | 7년 이상 8년 미만  | 28% |
| 8년 이상 9년 미만  | 32% | 8년 이상 9년 미만  | 32% |
| 9년 이상 10년 미만 | 36% | 9년 이상 10년 미만 | 36% |
| 10년 이상       | 40% | 10년 이상       | 40% |

장기보유특별공제 보유기간

| 구 분     |      | 보유기간                   |
|---------|------|------------------------|
| 이월과세    |      | (증여한 배우자가 취득한 날) ~ 양도일 |
| 상속받은 자산 | 일반적  | (상속개시일) ~ 양도일          |
|         | 가업상속 | (피상속인이 취득한 날) ~ 양도일    |

양도소득기본공제

| 구 분       |            | 양도소득기본공제액 |
|-----------|------------|-----------|
| 국내자산 소득금액 | 부동산 등 소득금액 | 연 250만원   |
|           | 주식 등 소득금액  | 연 250만원   |
| 국외자산 소득금액 | 부동산 등 소득금액 | 연 250만원   |

토지, 건물 및 부동산에 관한 권리

| 대상자산        |                |         | 양도소득 세율                                    |
|-------------|----------------|---------|--|
| 미등기 양도자산    |                |         | ( 70 )%                                    |
| 등 기<br>양도자산 | 2년 이상          | 일반적인 경우 | ( 6 ~ 45 )%                                |
|             |                | 비사업용 토지 | ( 16 ~ 55 )%                               |
|             | 1년 이상<br>2년 미만 | 일반적인 경우 | ( 40 )%                                    |
|             |                | 비사업용 토지 | ①과 ② 중 큰 세액<br>① ( 40 )%<br>② ( 16 ~ 55 )% |
|             | 1년 미만          | 일반적인 경우 | ( 50 )%                                    |
|             |                | 비사업용 토지 | ①과 ② 중 큰 세액<br>① ( 40 )%<br>② ( 16 ~ 55 )% |

주택(다주택 포함), 조합원입주권, 분양권 세율

| 대상자산        |             | 양도소득세율        |         |
|-------------|-------------|---------------|---------|
|             |             | 주택,<br>조합원입주권 | 분양권     |
| 미등기 양도자산    |             | ( 70 )%       | —       |
| 등 기<br>양도자산 | 2년 이상       | ( 6 ~ 45 )%   | ( 60 )% |
|             | 1년 이상 2년 미만 | ( 60 )%       | ( 60 )% |
|             | 1년 미만       | ( 70 )%       | ( 70 )% |

상속받은 자산의 보유기간

| 구 분      |      | 보유기간             |
|----------|------|------------------|
| 세율적용     |      | (피상속인 취득일) ~ 양도일 |
| 장기보유특별공제 | 일반적  | (상속개시일) ~ 양도일    |
|          | 가업상속 | (피상속인 취득일) ~ 양도일 |

이월과세의 보유기간

| 구 분      | 보유기간                   |
|----------|------------------------|
| 세율적용     | (증여한 배우자가 취득한 날) ~ 양도일 |
| 장기보유특별공제 | (증여한 배우자가 취득한 날) ~ 양도일 |

## 미등기 불이익

| 계산절차                                 | 미등기시의 규제내용                             |
|--------------------------------------|--|
| 양도가액<br>(-) 취득가액<br>(-) 필요경비<br>양도차익 | 비과세, 감면을 배제한다.<br>주의 미등기시도 필요경비는 공제된다. |
| (-) 장기보유특별공제액<br>양도소득금액              | 장기보유특별공제액을 적용하지 아니한다.                  |
| (-) 양도소득기본공제액<br>양도소득과세표준            | 양도소득기본공제액을 적용하지 아니한다.                  |
| (×) 세 율<br>양도소득산출세액                  | 100분의 70의 세율이 적용된다.                    |

## 양도차손 공제

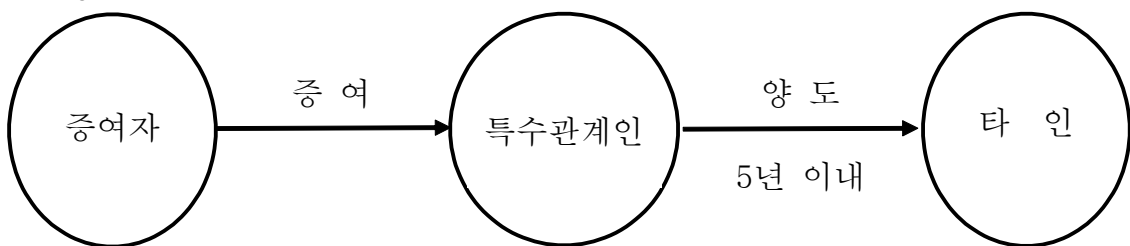
| 구 분     | 내 용  |
|---------|--|
| 그룹별 공제  | 양도차손은 같은 그룹에 속하는 자산의 ( 양도소득금액 )에서만 공제하므로 다른 그룹에 속하는 자산의 양도소득금액에서는 공제할 수 없다.  |
| 미공제분 소멸 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 다른 그룹의 양도소득금액에서 공제할 수 없다.</li> <li>• 종합소득금액, 퇴직소득금액에서도 공제할 수 없다.</li> <li>• 다음 과세기간으로 이월되지도 않는다.</li> </ul> |

## 이월과세



1. 부정한 행위 관계없이 증여인정(수증자 ⇒ 타인)
2. 납세의무자 : ( 증여받은 배우자 또는 직계존비속 )
3. 연대납세의무 : ( 없음 )
4. 취득가액 : ( 증여한 ) 배우자의 취득 당시 가액
5. 증여세 : ( 필요경비 산입 )
6. 보유기간 : ( 증여한 ) 배우자의 취득일부터 양도일까지

## 우회양도부인



1. 부정한 행위 존재시 증여부인하고 증여자가 직접 양도간주
2. 납세의무자 : ( 증여자 )
3. 연대납세의무 : ( 존재 )
4. 취득가액 : ( 증여자 )의 취득 당시 가액
5. 증여세 : ( 환급 )
6. 보유기간 : ( 증여자 )의 취득일부터 양도일까지

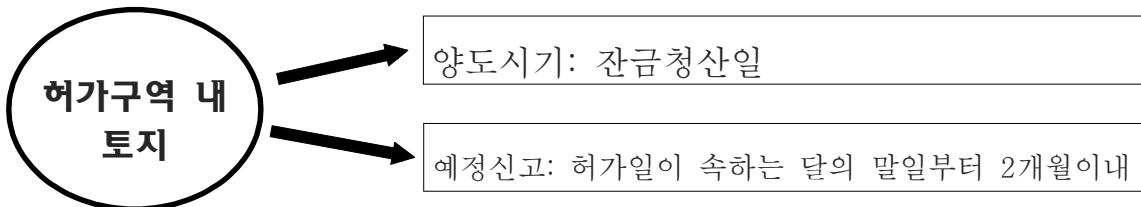
## 납세지 구분

| 구 분    | 국 세 | 지방세 | 과세권자    | 납세지   |
|--------|-----|-----|---------|-------|
| 취득세    |     | ○   | 특, 광, 도 | 물건소재지 |
| 등록면허세  |     | ○   | 도, 구    |       |
| 재산세    |     | ○   | 시, 군, 구 |       |
| 종합부동산세 | ○   |     |         | 주소지   |
| 양도소득세  | ○   |     |         |       |

## 예정신고(예정신고납부 세액공제 없음)

| 구 분                       | 예정신고기간                       |
|---------------------------|------------------------------|
| 원 칙                       | 양도일이 속하는 달의 말일부터 ( 2 ) 개월 이내 |
| 토지거래허가구역 안에 있는 토지 양도      | 허가일이 속하는 달의 말일부터 ( 2 ) 개월 이내 |
| 토지거래계약 허가받기 전에 허가구역 지정 해제 | 해제일이 속하는 달의 말일부터 ( 2 ) 개월 이내 |
| 부담부증여의 채무 인수액             | 양도일이 속하는 달의 말일부터 ( 3 ) 개월 이내 |

## 허가구역 있는 토지의 양도



| 계약일    | 잔금지급일  | 허가일    |
|--------|--------|--------|
| 1월 30일 | 2월 28일 | 5월 30일 |

## 가산세 종류

| 구 분     | 종 류         |        | 가산세율               |
|---------|-------------|--------|--------------------|
| 일 반 공 통 | 과소신고<br>가산세 | 일반과소신고 | ( 10 )%            |
|         |             | 부당과소신고 | ( 40 )%            |
|         | 무신고<br>가산세  | 일반 무신고 | ( 20 )%            |
|         |             | 부정 무신고 | ( 40 )%            |
|         | 납부지연 가산세    |        | 25/100,000 + 3/100 |

## 확정신고

| 구 분                  | 내 용   |
|----------------------|---|
| 확정신고기간               | 그 과세기간의 다음 연도 (5월 1일부터 5월 31일)                                  |
| 과세표준이 없거나 결손금이 있는 경우 | 확정신고를 (하여야 한다.)   |
| 예정신고를 이행한 경우         | 1. 예정신고 = 확정신고 : (확정신고 생략 가능)<br>2. 예정신고 ≠ 확정신고 : (확정신고 하여야 한다) |

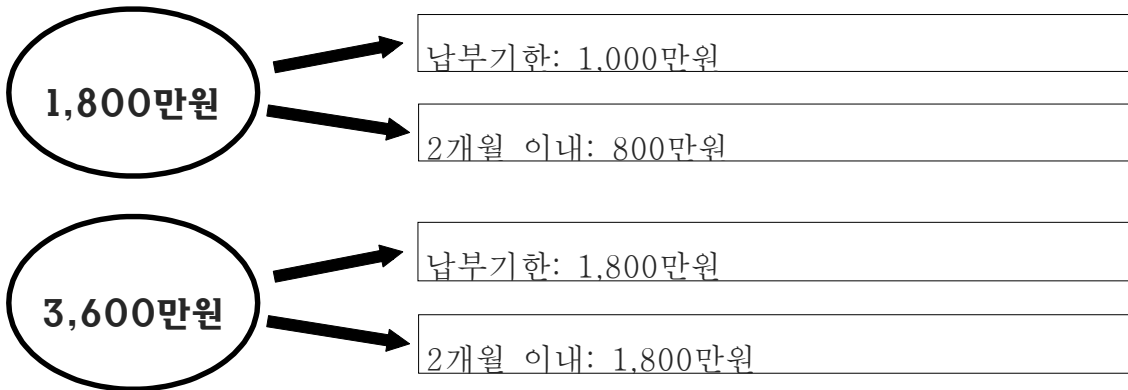
## 감정가액 또는 환산취득가액 적용에 따른 가산세

거주자가 건물을 신축 또는 증축하고 그 건물의 취득일 또는 증축일로부터 (5)년 이내에 해당 건물을 양도하는 경우로서 감정가액 또는 환산취득가액을 그 취득가액으로 하는 경우에는 해당 건물의 감정가액 또는 (환산취득가액)의 (100분의 5)에 해당하는 금액을 양도소득 결정세액에 더한다.

## 세목별 물납과 분할납부

| 구 분    | 물납 | 분할납부 |
|--------|----|------|
| 취득세    | ×  | ×    |
| 등록면허세  | ×  | ×    |
| 재산세    | ○  | ○    |
| 종합부동산세 | ×  | ○    |
| 양도소득세  | ×  | ○    |

## 분할납부



## 국내자산과 국외자산 비교

| 구 분      | 국내자산 | 국외자산    |
|----------|------|---------|
| 거주자      | ○    | ○       |
| 비거주자     | ○    | ×       |
| 부동산임차권   | 등기 필 | 등기 불문   |
| 장기보유특별공제 | ○    | ×       |
| 양도소득기본공제 | ○    | ○       |
| 미등기 세율   | 70%  | 6 ~ 45% |