

# 2002년 귀속 양도소득세 확정신고 납부제도 해설

- 토지·건물 등 부동산 관련 양도소득을 중심으로 -

전 재 원

재정경제부 조세정책과 행정사무관

## 1. 머리말

2002년 1월 1일부터 2002년 12월 31일 사이에 소득세법상 양도소득세 과세대상 자산인 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 주권상장법인의 대주주의 주식양도 등과 비상장법인의 주식 및 기타자산 등과 같은 특정한 자산을 양도한 자는 그 양도로 인하여 얻는 소득에 대하여 2003년 5월 1일부터 동년 5월 31일 사이에 주소지 관할 세무서장에게 양도소득세확정신고 및 자진납부를 하여야 한다.

그러나 2002년 한해 동안 토지·건물 등 양도소득세 과세대상자산을 1회만 양도하고 양도일이 속하는 달의 말일부터 2월이내 주소지 관할 세무서장에게 양도소득세과세표준을 자진신고하고 납부를 하여 누진합산과세 대상자에 해당하지 않는 자 또는 양도소득세 결정·경정 통지를 이미 받은 자는 양도소득세 확정신고를 하지 않아도 된다.

다만, 과소신고, 기본공제의 적용순서에 따라 당초 신고한 산출세액이 달라지는 경우 등의 사유로 예정신고를 하였더라도 당해 연도의 양도소득을 합산신고하여 정산할 필요가 있는 경우에는 확정신고를 반드시 하여야 추후 불이익이 없으므로 이점을 유념해야 한다.

그리고 소득세법에서는 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득, 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득, 농지의 대토로 인하여 발생하는 소득과 1세대 1주택의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 정책목적상 특별히 과세대상에서 제외하고 있다.

따라서 이번호에서는 양도소득세 과세대상, 비과세되는 양도소득의 범위 및 2002년 귀속 양도소득에 대한 확정신고 및 자진납부시 참고해야할 내용들을 기술하였으므로 2003년 1

월 1일 이후 개정된 내용은 반영하지 않았음을 밝힌다.

## II. 양도소득세의 과세 대상

토지·건물, 부동산에 관한 권리, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 대주주의 상장주식 등 양도, 비상장법인의 주식 등, 기타자산 등을 양도하는 경우에는 양도소득세 과세대상이 된다.

## III. 양도의 개념

### 1. 사실상의 유상이전

양도소득세는 토지 등의 양도로 인하여 실현된 소득에 대하여 과세한다. 양도라 함은 토지 등에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 매도·교환·법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 토지 등이 유상으로 사실상 이전되는 것을 의미한다. 부담부증여에 있어서 증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 본다.

### 2. 양도에서 제외되는 소유권의 이전

가. 토지구획정리사업법 등에 의한 환지처분

나. 양도담보

양도담보라 함은 채권담보의 목적으로 물건의 소유권을 채권자에게 이전하고 채무자가 이행을 하지 않는 경우에는 채권자가 그 목적물로부터 우선변제를 받게 되나, 채무자가 이행을 하는 경우에는 목적물을 그 소유자에게 반환하는 방법에 의한 비전형담보를 의미한다.

양도담보계약에 의하여 채무자가 양도담보권자에게 토지 등의 소유권을 이전하거나 채무자가 채무를 변제하고 양도담보권자로부터 토지 등의 소유권을 반환 받는 경우에는 모두 양도로 보지 아니한다. 즉 채무자가 채무의 변제를 담보하기 위하여 자산을 양도한 경우로서 당사자간에 채무의 변제를 담보하기 위하여 양도한다는 의사표시, 당해 자산을 채무자가 원래대로 사용·수익한다는 의사표시 및 원금·이율·변제기한·변제방법 등에 관

한 약정을 담고 있는 계약서의 사본을 과세표준확정신고서에 첨부한 때에는 양도로 보지 않도록 규정하고 있다.

따라서 양도담보에 의한 계약을 체결한 후 소득세법 시행령 제151조 제1항의 요건에 위배되거나 채무불이행으로 인하여 변제에 충당한 때에는 그 때에 채무자가 양도담보재산을 양도한 것으로 본다.

#### 다. 배우자간 또는 직계존비속간의 양도

배우자 또는 직계존비속간의 증여는 증여세의 부담을 회피하기 위하여 유상이전으로 가장하는 경우가 많다. 따라서 배우자 또는 직계존비속에 양도한 재산은 양도자가 당해 재산을 양도한 때에 그 재산의 가액을 그 양수자에게 증여한 것으로 추정하도록 하고 있다. 다만, 다음에 제기하는 사유에 해당하는 때에는 증여로 보지 아니하므로 양도소득세가 과세된다.

- ① 법원의 결정으로 경매절차에 의하여 처분된 때
- ② 파산선고로 인하여 처분된 때
- ③ 국세징수법에 의하여 공매된 때
- ④ 한국증권거래소를 통하여 유가증권이 처분된 때
- ⑤ 등기 등을 요하는 재산을 서로 교환한 때
- ⑥ 당해 재산의 취득을 위하여 이미 과세받았거나 신고한 소득금액 또는 상속·수증재산의 가액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우
- ⑦ 당해 재산의 취득을 위하여 소유재산의 처분금액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우

#### 라. 공유지분의 분할

공동소유의 토지를 공유지분별로 단순히 분할만 하는 경우에는 양도로 보지 아니한다. 다만, 공유지분이 변경되는 경우에 그 변경되는 부분에 대하여는 과세한다.

### IV. 양도소득세가 비과세 되는 경우

소득세법에서는 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득, 농지의 교환 또는 분할으로 인하여 발생하는 소득, 농지의 대토로 인하여 발생하는 소득과 1세대 1주택의 양도

로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 특별히 예외를 인정하여 비과세한다.

### 1. 파산선고에 의한 저분으로 인하여 발생하는 소득

파산법 제187조 및 제192조의 규정에 따라 파산재단에 속하는 재산을 매각처분함으로써 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하지 아니한다.

### 2. 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득

다음 중 어느 하나에 해당하는 농지의 교환 또는 분합으로 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 4분의 1이하인 경우에는 당해 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득에 대하여 양도소득세가 비과세된다.

가. 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업으로 인하여 교환 또는 분합하는 농지

나. 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지와 교환 또는 분합하는 농지

다. 경작상 필요에 의하여 교환하는 농지. 다만, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작하는 경우에 한한다.

라. 농어촌정비법·농지법·농업기반공사및농지관리기금법 또는 농업협동조합법에 의하여 교환 또는 분합하는 농지

위에서의 농지란 전·답 및 과수원으로서 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말하며, 농지경영에 직접 필요한 농막·퇴비사·양수장·지소·농도·수로 등을 포함한다.

### 3. 농지의 대토로 인하여 발생하는 소득

경작상 필요에 의하여 대토(농지를 양도하고 이에 상응하는 다른 농지를 취득하는 것)하는 농지에 있어서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 당해 소득에 대하여 양도소득세를 과세하지 아니한다. 농지의 자유로운 대체를 허용, 보장함으로써 농민을 보호하여 농업의 발전·장려를 도모하기 위한 제도이다.

#### 4. 1세대 1주택의 양도로 인하여 발생하는 소득

##### 가. 비과세 범위와 지원취지

1세대1주택(고급주택은 제외한다)과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적에 5배(도시계획구역 밖의 토지에 대하여는 10배)를 곱하여 산정한 면적이내의 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하지 아니한다. 이와같이 1세대1주택의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여 소득세를 비과세 하는 제도의 취지는 국민의 주거생활의 안정과 거주·이전의 자유를 보장하기 위하여 일정한 요건을 갖춘 경우에 한하여 제한적으로 인정하고 있다.

##### 나. 일반적인 1세대1주택의 비과세요건

‘1세대’가 양도일 현재 국내에 1주택을 3년이상 보유(다만, 당해 주택에 거주할 의사가 없으면서 장래 집값 상승을 기대하고 전세자금, 은행차입 등을 통해 주택을 구입하는 사례가 빈발하므로 2002년 10월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터는 서울특별시, 수도권 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동) 및 과천에 소재하는 주택에 한하여 거주요건을 신설하여 거주할 의사가 없이 투기목적으로 주택을 보유하는 사례를 방지하기 위하여 3년 이상 보유하고 보유기간중 1년이상 거주요건 추가되었음. 다만, 2002년 10월 1일 현재 대체주택을 취득하여 일시적으로 1세대 2주택을 보유하고 있는 자에 대해서는 종전주택에 대한 1세대 1주택 비과세 여부 판단시 종전규정을 적용함)하는 등의 요건을 모두 갖춘 주택을 1세대1주택이라 한다.

이 경우 ‘1세대’라 함은 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 집단을 말한다. 다만, 다음의 경우에는 예외적으로 배우자가 없더라도 1세대로 본다.

- ① 당해 거주자의 연령이 30세 이상이거나 종합소득·퇴직소득·양도소득 또는 산림소득이 있는 경우

즉, 배우자가 없더라도 거주자의 연령이 30세 이상인 경우에는 1세대로 보며, 거주자의 연령이 30세 미만이라도 종합소득·퇴직소득·양도소득 또는 산림소득이 있는 경우에는 이것 역시 배우자가 없더라도 1세대로 본다는 뜻이다.

- ② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- ③ 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우

다. 상속으로 인한 2주택의 경우

1주택을 소유한 1세대(상속개시일 현재 무주택세대를 포함한다)가 상속에 의하여 피상속인이 상속개시당시 소유한 1주택을 취득한 경우에 상속받은 주택은 보유기간의 제한 없이 1세대1주택으로 본다. 즉 상속받은 하나의 주택의 양도에 대하여는 그 양도시기 또는 보유기간에 관계없이 양도소득세를 과세하지 않는 것이다.

피상속인이 상속개시 당시 2이상의 주택을 소유하던 것을 상속받은 경우에는 다음 순서에 따른 1주택에 한해 보유기간에 제한 없이 1세대 1주택으로 본다.

- ① 피상속이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ② ‘①’의 주택이 2이상인 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- ③ 피상속인의 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택
- ④ 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택
- ⑤ 기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택

그리고 국내에 1세대 1주택을 소유한 거주자가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득하여 일시 2개의 주택을 소유하고 있던 중 상속으로 1세대가 3개의 주택을 소유하게 되는 경우로서 새로운 주택을 취득한 날부터 1년내에 종전의 주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택의 양도로 보아 양도소득세를 비과세한다.

라. 대체취득 목적의 일시 2주택

국내에 1주택을 소유하고 있는 1세대가 소유하던 주택을 양도하기 전에 대체취득목적으로 새로운 주택을 먼저 취득함으로써 소유하던 주택(종전주택) 양도 당시에는 1세대2주택에 해당되나 다음의 요건을 갖추어 종전주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 본다.

- ① 새로운 주택을 취득한 날부터 1년(2002년 3월 29일까지 양도분은 중복보유 허용기간이 2년임) 이내에 종전 주택을 양도할 것
- ② 종전 주택 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건(3년 이상 보유 및 거주 요건 충족을 필요로 하는 지역소재 주택은 거주기간 요건 등 포함)을 충족할 것

국내에 1주택을 소유한 1세대가 소득세법시행령 제154조 제1항 제3호에 규정하는 부득이한 사유로 전세대원이 다른 시·군으로 퇴거하여 그곳에서 종전 주택 양도전에 새로운 주택을 먼저 취득한 경우에는 종전 주택 양도 당시 2주택에 해당하나 새로운 주택 취득일부터 1년 내(2002년 3월 29일 까지 양도분은 2년 내) 종전 주택을 양도하는 경우에는 중

전 주택의 보유요건에 불구하고 대체취득을 위한 일시 2주택으로 보아 양도소득세가 비과세 된다.

1주택을 소유하고 있는 1세대가 새로운 주택을 신축하여 대체취득할 목적으로 낡은 주택을 취득하여 이를 헐어버린 경우에는 나대지에 해당하므로 그 토지 위에 주택을 신축하기 전까지는 1주택을 소유한 것으로 본다. 따라서 나대지 상태로 보유하고 있는 동안에 종전 주택을 양도하는 경우 양도일 현재 비과세 요건을 충족하게 되면 양도소득세가 과세되지 않는다.

#### 마. 효도 및 혼인주택

노부모 봉양을 위한 1세대 1주택 비과세제도는 효를 기본으로 하는 우리 전래의 미풍양속 계승을 지원하기 위한 것으로서 노부모와 자녀가 별도의 세대를 구성하여 각각 1주택을 보유하고 있던 중 자녀가 노부모와 동거봉양하기 위해 세대를 합침으로써 1세대2주택이 된 경우 그 중 1주택을 세대를 합친 후 2년 이내에 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 보아 양도소득세가 비과세된다. 다만, 양도하는 주택은 양도일 현재 3년 이상 보유요건을 갖추어야 한다.

#### 바. 문화재주택

문화재보호법 제2조 제2항의 규정에 의한 지정문화재 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택 양도에 따른 비과세 규정을 적용한다.

다만, 지정문화재 주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 지정문화재 주택을 양도하는 경우에는 1세대2주택으로 보아 양도소득세가 과세된다

#### 사. 농어촌주택

##### 1) 농어촌 주택의 특례인정 취지

상속·이농 및 귀농목적의 농어촌주택과 농어촌주택 외의 주택(이하 '이하일반주택'이라 한다)을 국내에 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택 양도에 따른 1세대1주택 비과세를 판정함에 있어 농어촌주택은 주택으로 보지 아니한다.

이는 고향과의 유대관계를 지속하고 도농간 교류를 촉진함으로써 도시자본이 농어촌에

유입되도록 하여 농어촌주택의 수요를 유지하고 농어촌주택의 정비를 유도하기 위하여 도입되었다.

## 2) 농어촌주택의 소재지역

상속·이농 및 귀농목적의 농어촌주택은 수도권정비계획법 제2조 제1호에 규정된 수도권 외의 지역 중 읍지역(도시계획구역 안의 지역을 제외한다) 또는 면지역에 소재하여야 한다. 여기에서 수도권이라 함은 서울·인천을 포함한 경기 일원을 말한다. 따라서 서울·인천은 물론 이들 지역과 근접거리에 있는 경기도 전역이 농어촌 주택 비과세 특례적용 대상지역에서 제외된다.

## 3) 농어촌 주택의 요건

### (1) 상속주택

상속주택은 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택을 말한다. 또한 상속주택의 토지·건물에 대한 별도의 규모제한은 없다.

### (2) 이농주택

이농주택이라 함은 영농 또는 영어에 종사하던 자가 전업으로 인하여 다른 시·구(특별시와 광역시의 구를 말한다)·읍·면으로 전출함으로써 거주자 및 그 배우자와 생계를 같이하는 가족 전부 또는 일부가 거주하지 못하게 되는 주택으로서 이농인(어업에서 떠난 자를 포함한다)이 소유하는 주택을 말한다. 또한 상속주택과 마찬가지로 이농인이 취득일 후 5년 이상 거주를 요건으로 하고 있으며 이농주택에 대한 규모의 제한은 없다.

### (3) 귀농주택

귀농주택이라 함은 영농 또는 영어에 종사하고자 하는 자가 300평 이상의 농지와 함께 본적지 또는 연고지에 소재하고 있는 일정규모 이하의 주택을 취득하여 거주하고 있는 주택을 말한다. 이 경우 연고지 등에 300평 이상의 농지를 미리 취득하여 농지를 소유하고 있는 자가 귀농목적으로 주택을 취득하는 경우를 포함한다.

#### ① 귀농주택의 소재

귀농주택은 귀농인(어업인을 포함한다)의 본적지 또는 연고지에 소재하여야 한다. 이 경우 연고지라 함은 영농 또는 영어에 종사하고자 하는 자와 그 배우자 및 그들의 직계존속의 본적 또는 원적이 있거나 5년 이상 거주한 사실이 있는 곳을 말한다. 어업인이라 함은

수산업법에 의한 신고·허가 및 면허어업자와 그들에게 고용된 어업종사자를 말한다.

또한 귀농인의 본적지 및 연고지는 본적지 및 연고지가 소재한 읍지역(도시계획구역 안의 지역을 제외한다) 또는 면지역과 그 연접한 읍·면지역을 말한다.

영농을 목적으로 귀농하는 자는 300평이상의 농지와 함께 귀농주택을 취득(귀농이전에 선취득한 경우를 포함한다)하여야 한다. 이 경우 귀농주택은 농지가 소재하는 시·군·구 지역(그 연접한 시·군·구지역을 포함 한다)에 소재하여야 한다. 또한, 영농목적의 귀농이므로 귀농이전에 농지 300평 이상은 먼저 취득해야 한다.

#### ② 귀농주택의 규모

대지 면적이 200평 이내이면서 소득세법상 고급주택에 해당하지 아니하여야 한다.

#### ③ 면제방법

귀농으로 인하여 전세대원이 농어촌으로 이사하는 경우에는 귀농 후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 한하여 양도소득세를 비과세한다.

#### ④ 사후관리

귀농주택소유자가 귀농일(귀농주택에 주민등록을 이전하여 거주를 개시한 날을 말한다)부터 3년 이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간 동안 당해 주택에 거주하지 아니한 경우에는 일반주택 양도로 기비과세된 양도소득세를 추징한다. 이 경우 3년의 기간을 계산함에 있어 그 기간 중에 상속이 개시된 때에는 피상속인의 영농 또는 영어의 기간과 상속인의 영농 또는 영어의 기간을 통산한다.

#### 4) 1세대1주택 특례적용신고서의 제출

국내에 농어촌주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하여 소득세법시행령 제155조 제7항에 의하여 1세대1주택 비과세특례를 적용하고자 하는 경우에는 예정신고기한 또는 확정신고기한 내에 '1세대 1주택 특례적용신고서'(별지 제83호 서식)에 다음의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

- 가) 주민등록등본 또는 주민등록증 사본
- 나) 일반주택의 토지 및 건축물대장 등본
- 다) 농어촌주택의 토지 및 건축물대장 등본
- 라) 귀농주택 소재지가 연고임을 입증할 수 있는 서류
- 마) 귀농주택의 소유자가 어업인인 경우에는 어업인임을 입증할 수 있는 서류(해당자에

한함)

라) 귀농주택 소유자가 취득하는 농지의 등기부등본(해당자에 한함)

아. 비과세 대상에서 제외되는 주택 등의 범위

1) 고급주택의 양도

다음에 제기하는 고급주택의 경우에는 1세대가 국내에 1주택을 3년이상 소유한 경우에도 양도소득세를 비과세하는 1세대1주택의 범위에 포함하지 아니한다.

가) 다음 중 어느 하나에 해당하는 단독주택으로서 그 주택에 대한 취득세 시가표준액이 2천만원 이상인 것

- i) 주택의 연면적(겸용주택에 있어서 주택으로 보는 주택외의 건물부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함한다)이 264제곱미터 이상이고 그 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것
- ii) 주택에 부수되는 토지의 연면적이 495제곱미터 이상이고 그 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것

나) 공동주택(다가구 주택을 포함하며 단독주택으로 보는 경우를 제외한다)으로서 주택의 전용면적(주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함한다)이 149제곱미터(2002년 9월 30일까지 양도분은 165제곱미터)이상이고 그 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것

다) 엘리베이터, 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주택

2) 정착된 면적이 일정배율을 초과하는 경우

1세대1주택에 부수되는 토지라 하더라도 건물이 정착된 면적에 지역별로 다음의 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과한 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세한다.

- ① 도시계획구역 안의 토지 : 5배
- ② 도시계획구역 밖의 토지 : 10배

바. 겸용주택

하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우에는 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 아니한다. 이 경우에

주택에 부수되는 토지는 전체토지면적에 주택부분의 면적이 건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.

## V. 양도소득금액의 계산

### 1. 자산별 양도가액의 산정

#### 가. 부동산, 부동산에 관한 권리의 양도가액

1) 원칙적으로 양도당시의 기준시가를 적용한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 예외적으로 양도당시의 실지거래가액에 의하여 양도가액을 산정한다.

#### 가) 고급주택의 기준에 해당하는 주택(그 부수토지 포함)인 경우

##### (1) 고급주택인 단독주택

i) 주택의 연면적(겸용주택 전체를 주택으로 보는 경우에는 겸용주택 전체의 연면적을 기준으로 판단하며, 지하실의 경우에는 주거전용으로 사용하는 면적을 연면적에 포함함)이 264㎡(약 80평)이상이고 그 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것으로서 건물기준시가가 4천만원 이상인 주택

ii) 주택에 부수되는 토지의 연면적이 495㎡(약 150평)이고 그 주택과 이에 부수되는 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것으로서 건물기준시가가 4천만원 이상인 단독주택

(2) 고급주택인 공동주택(다가구주택을 포함) : 공동주택의 전용면적이 149제곱미터(2002년 9월 30일까지 양도분은 165제곱미터)이상이고, 양도 당시의 실지거래가액이 6억원을 초과하는 공동주택

(3) 엘리베이터·에스컬레이터 또는 67㎡ 이상 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주택

#### 나) 부동산을 취득할 수 있는 권리인 경우

##### 다) 미등기양도자산인 경우

##### 라) 취득 후 1년 이내의 부동산인 경우

마) 허위계약서의 작성, 주민등록의 허위이전 등 부정한 방법으로 부동산을 취득 또는 양도하는 경우로서 다음 기준에 해당하는 경우

- i) 부동산실권리자명의등기에 관한 법률을 위반하여 부동산거래한 경우
  - ii) 중개업자가 부동산중개업법을 위반하여 직접 취득한 부동산을 양도한 경우
  - iii) 미성년자명의로 부동산을 취득(상속·증여로 취득시 제외)하여 양도한 경우
  - iv) 1세대의 구성원이 부동산을 양도한 날부터 소급하여 1년 이내의 기간동안 3회 이상 양도 또는 취득한 경우로서 그 실지거래가액의 합계액이 3억원 이상인 경우
  - v) 거래단위별로 기준시가에 의한 양도차익이 1억원 이상인 경우
- 바) 양도자가 양도당시 및 취득당시의 실지거래가액을 증빙서류와 함께 확정신고기한까지 납세지 관할세무서장에게 신고하는 경우

나. 주식 및 기타자산의 양도가액 : 양도당시의 '실지거래가액'

다. 거주자가 특수관계법인에게 고가양도시 양도가액 특례

양도가액을 실지거래가액으로 계산시 거주자가 양도소득세 과세대상자산을 특수관계에 있는 법인(외국법인포함)(법인세법§52)에게 양도한 경우로서 법인세법에 의하여 거주자의 상여·배당 등으로 처분된 금액이 있는 때에는 법인세법§52의 규정에 의한 시가를 당해 자산의 양도당시의 실지거래가액으로 본다.

(2000.12.31 이전 양도분은 비상장주식만 적용됨)

## 2. 자산별 취득가액의 산정

가. 부동산, 부동산에 관한 권리의 취득가액

원칙적으로 취득당시의 기준시가를 적용한다. 다만, 실지거래가액 과세대상거래(소득세법 제96조 제1항 각 호의 1)인 경우에는 '그 자산의 취득에 소요된 실지거래가액'에 의한다.

나. 주식 및 기타자산의 취득가액

'그 자산의 취득에 소요된 실지거래가액'에 의한다.

## 2. 필요경비 등의 계산

가. 기준시가 개산공제액

기준시가 개산공제액은 취득가액을 기준시가 또는 매매사례가액, 감정가액, 환산가액으로 산정하는 경우 인정되는 필요경비를 말한다.

| 자 산 종 류                         | 기준시가 개산공제액                             |
|---------------------------------|--|
| ① 토 지                           | 취득당시의 개별공시지가×3%<br>단, 미등기양도자산은 0.3%임   |
| ② 국세청장이 지정고시한 공동주택<br>(부수토지 포함) | 취득당시의 공동주택기준시가×3%<br>단, 미등기양도자산은 0.3%임 |
| ③ 위 ②를 제외한 모든 건물                | 취득당시의 건물기준시가×3%<br>단, 미등기양도자산은 0.3%임   |
| ④ 지상권, 전세권, 등기된 부동산 임차권         | 취득당시의 기준시가×7%<br>단, 미등기양도자산은 1%        |
| ⑤ 위 '①~④'를 제외한 자산               | 취득당시의 기준시가×1%                          |

나. 실지거래가액 계산시 기타 필요경비

| 종 류            | 양도가액에서 공제할 필요경비 등  |
|----------------|--|
| 감가상각비          | 양도자산 보유기간 중에 이미 감가상각비로 필요경비에 산입하였거나 산입할 금액은 취득가액에서 차감함   |
| 자 본 적<br>지출액 등 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 자본적 지출액</li> <li>② 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등</li> <li>③ 양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용</li> <li>④ 토지소유자가 부담한 수익자부담금 등의 사업비용</li> <li>⑤ 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금</li> <li>⑥ 토지이용의 편의를 위하여 지출한 장애철폐비용</li> </ul> |
| 양도비 등          | <ul style="list-style-type: none"> <li>⑦ 토지이용의 편의를 위하여 당해 토지에 도로를 신설한 경우의 그 시설비</li> <li>⑧ 토지이용의 편의를 위하여 당해 토지에 도로를 신설하여 국가 또는 지방자치단체에 이를 무상으로 공여한 경우의 그 도로로 된 토지의 가액</li> <li>⑨ 사방사업에 소요된 비용 등</li> </ul>   |
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 자산양도를 위해 직접 지출한 비용과 납부한 증권거래세</li> <li>② 부동산을 취득시 구입한 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기전에 금융기관 등에 양도함으로써 발생하는 매각차손 등</li> </ul> <p>☞ 금융기관: 증권거래법에 의한 증권회사, 은행법에 의한 인가를 받아 설립된 은행(은행은 2002.4.13 이후 양도분부터 적용)</p>                       |

다. 배우자 이월과세로 납부한 증여세의 필요경비 산입

거주자가 양도일부터 소급하여 5년 이내에 그 배우자로부터 증여받은 토지·건물등의 양도함으로써 배우자 이월과세를 하는 경우에는 수증 받은 배우자가 증여받은 자산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액을 양도차익 계산시 필요경비로 산입한다.

라. 특수관계자를 통한 증여후 양도로 부당행위계산되는 경우의 증여세 필요경비 산입

특수관계자(배우자이월과세가 적용되는 경우 제외)에게 과세대상자산을 증여한 후 3년 이내 이를 타인에게 양도한 경우에는 소득세법 제101조 제2항에 따라 증여자가 직접 자산을 타인에게 양도한 것으로 보아 양도차익을 산정한다. 이 경우 수증자가 이미 납부하였거나 납부할 증여세 상당액을 양도차익 계산시 필요경비로 산입한다.

마. 부당행위계산과 배우자 이월과세의 비교

| 구 분                      | 부당행위계산<br>(소득세법 제101조 제2항)                                   | 부당행위계산<br>(소득세법 제97조 제4항) |
|--------------------------|--|---------------------------|
| 양도소득세<br>납세의무자           | 당초 증여자   | 증여받은 배우자                  |
| 증여세납부액                   | 필요경비산입   | 필요경비산입                    |
| 양도차익계산                   | 취득가액 및 필요경비는 증여자가 취득하는 때를 기준으로 계산                            | 취득가액은 증여자의 취득가액           |
| 적용대상자산                   | 양도소득세가 과세되는 자산 전체  | 토지, 건물, 특정시설물 이용권         |
| 적용기간                     | 증여 후 3년 이내에 양도   | 증여 후 5년 이내에 양도            |
| 조세회피목적                   | 증여자 기준으로 계산한 양도세 산출세액이 수증자가 부담할 증여세와 양도소득세를 합산한 금액보다 큰 경우 적용 | 조세부당 감소와 무관하게 적용          |
| 세율적용 및 장기보유특별공제시 보유기간 계산 | 당초 증여자의 취득일부터 기산   | 당초 증여자의 취득일부터 기산          |
| 연대납세의무                   | 증여자와 수증자가 연대하여 납세의무를 진다.(2002년 1월 1일 이후)                     | 연대납세의무 없음                 |

### 3. 장기보유특별공제

#### 가. 장기보유특별공제의 적용대상

□ 양도소득금액 = 양도가액 - 취득가액 등 필요경비(소득세법 § 97) - 장기보유특별공제

- ① 적용대상 : 3년 이상 보유한 등기된 토지·건물에 대하여만 적용
- ② 따라서, 3년 미만 보유한 토지·건물, 미등기양도자산, 부동산에 관한 권리, 주식 등, 기타 자산은 공제대상이 아님
  - \* 미등기양도란 토지·건물·부동산에 관한 권리를 취득한 자가 그 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 것을 말한다.

#### 나. 장기보유특별공제액 산출

□ 장기보유특별공제 = 양도차익 × 보유기간에 따른 공제율

- ① 장기보유특별공제율 : 자산의 보유기간에 따라 다음과 같이 적용한다.
  - 3년 이상~5년 미만 보유 : 양도차익의 10%
  - 5년 이상~10년 미만 보유 : 양도차익의 15%
  - 10년 이상 보유 : 양도차익의 30%

#### ② 보유기간의 계산방법

양도자산의 보유기간은 원칙적으로 당해 자산의 취득일부터 양도일까지로 계산한다. 다만, 상속받은 자산을 양도하는 경우에 피상속인 보유기간을 산입하지 않음에 유의(세율적용시 보유기간계산에서는 피상속인 보유기간을 합산함)하여야 하며, 배우자이월과세가 적용되는 경우에는 증여한 배우자가 당해 자산을 취득한 날부터 기산하여 수증자의 양도일까지로 계산한다.

## VI. 양도소득 과세표준 계산방법

양도소득 과세표준은 종합·퇴직·산림소득 과세표준과 구분하여 독립적으로 계산한다. 양도소득 과세표준은 양도가액에서 취득가액·설비비·개량비·자본적지출액·양도비 등 필요경비를 공제하고, 다시 장기보유특별공제 및 양도소득 기본공제를 공제(양도소득과세표준 = 양도소득금액 - 양도소득 기본공제)함으로써 산출된다.

## 1. 결손금의 통산

### 가. 양도소득금액의 구분계산

양도소득 과세대상자산에서 발생한 양도소득금액은 아래 각 호의 소득별로 구분하여 계산한다. 따라서 소득금액을 계산함에 있어 발생한 결손금은 이를 다른 소득과 통산하지 않고 각자 구분하여 계산한다.

- ① 부동산·부동산에 관한 권리·기타자산의 양도소득
- ② 상장·비상장주식(기타자산에 해당하는 주식 제외)의 양도소득

### 나. 결손금의 통산

- ① 결손금이란 공제할 필요경비가 그 양도가액을 초과할 때 발생하는 초과된 금액을 말한다.
- ② 1과세기간에 부동산 등과 주식의 양도소득이 함께 발생한 경우로서 부동산 등에서 발생한 결손금은 주식의 양도차익에서 차감하지 않으며, 반대의 경우에도 같다.
- ③ 1과세기간에 여러 필지의 토지 등을 양도함으로써 양도자산별로 양도차익과 결손금이 각각 발생한 경우에는 세율별로 그 양도자산을 미등기양도자산과 그 외 양도자산으로 먼저 구분하고 그 외의 양도자산 중에서 보유기간별로 구분하여 각각 양도차익과 결손금을 가감하여 계산한다.
- ④ 이렇게 ③의 규정에 따라 양도차익과 결손금을 가감산한 결과 어느 하나가 결손금이 있는 경우에는 그 결손금을 다른 두 양도차익 합계액에서 각 양도차익이 차지하는 비율에 따라 결손금을 안분하여 이를 해당 양도차익에서 공제한다. 이를 예시하면 다음과 같다.

| 구 분           | ①<br>양도차익 | ②<br>결 손 금 | ①-②<br>가감후<br>양도차익 | 과 세 표 준                              |
|---------------|-----------|------------|--------------------|--------------------------------------|
| 2년 이상<br>보유자산 | 100       |            | 100                | $100 - (200 \times 100 / 400) = 50$  |
| 2년 미만<br>보유자산 | 200       | △400       | △200               |                                      |
| 미 등 기<br>양도자산 | 300       |            | 300                | $300 - (200 \times 300 / 400) = 150$ |
| 합 계           | 600       | △400       | △200<br>400        |                                      |

## 2. 양도소득 기본공제

양도소득 기본공제는 그 거주자에게 종합소득 등의 다른 소득이 있는지 여부와 관계없이 공제하는 것이며, 예정·확정신고를 하지 않더라도 공제된다. 다만 미등기로 양도하는 자산의 경우에는 공제하지 않는다.

### 1) 기본공제액

양도소득기본공제는 국내·외의 자산을 다음의 각호별로 구분하여 각각 250만원씩을 공제한다.

- i) 토지·건물·부동산에 관한 권리 및 기타자산
- ii) 상장·비상장주식

### 2) 공제방법

1과세기간에 여러 개의 자산을 양도하고 과세대상 자산과 감면대상 자산이 있는 경우 양도소득기본공제는 과세대상자산에서 먼저 공제하고 과세대상자산이 2 이상인 경우에는 먼저 양도한 자산에서부터 순차로 공제한다.

[사례] 동일과세년도에 거주자가 다음과 같은 양도소득이 발생한 경우 양도소득기본공제액을 계산해 보면 다음과 같다.

| 양도자산                    | 소득금액       | 양도소득기본공제액  |
|-------------------------|------------|------------|
| ① 국내 주식                 | 10,000,000 | 2,500,000  |
| ② 국외 주식                 | 10,000,000 | 2,500,000  |
| ③ 국내 부동산<br>(특정주식 등 포함) | 10,000,000 | 2,500,000  |
| ④ 국외 부동산<br>(특정주식 등 포함) | 10,000,000 | 2,500,000  |
| 계                       | 40,000,000 | 10,000,000 |

☞ 1년동안 총 10,000,000원의 양도소득기본공제를 받을 수 있음.

## VII. 산출세액의 계산

토지·건물등을 양도하는 경우에는 보유기간에 따라 다음의 세율을 적용한다.

1년이상 보유후 양도시는 과세표준이 1천만원 이하는 9%, 1천만원 초과 4천만원이하는 18%, 4천만원초과 8천만원 이하는 27%, 8천만원초과시는 36%, 1년 미만 보유한 자산에 대하여는 36%, 미등기 양도 자산은 60%를 적용한다.

### 1. 세율적용시 보유기간의 계산

원칙적으로 세율적용시 보유기간의 계산은 당해 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 다음의 경우에는 예외로 한다.

- ① 상속받은 자산의 경우에는 피상속인이 당해 자산을 취득한 날부터 기산한다.
- ② 배우자이월과세시에는 증여자가 당해 자산을 취득한 날부터 기산한다.
- ③ 법인의 합병·분할(물적분할을 제외)로 인하여 합병법인·분할신설법인 또는 분할합병의 상대방법인으로부터 새로이 주식 등을 취득한 경우에는 피합병법인·분할법인 또는 소멸한 분할합병의 상대방법인의 주식 등을 취득한 날부터 기산한다.

### 2. 미등기양도자산에 대한 고율과세

미등기양도자산이란 부동산, 부동산을 취득할 수 있는 권리를 취득한 자가 그 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 것을 말한다.

그러나 다음의 경우에는 미등기양도자산으로 보지 아니한다.

- ① 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ② 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ③ 양도소득세가 100% 감면되는 8년 이상 자기가 경작한 농지 및 양도소득세가 비과세되는 농지의 교환, 분합, 대토하는 농지
- ④ 양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택으로서 건축법에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산
- ⑤ 상속에 의한 소유권이전등기를 하지 아니한 자산으로서 공공용지의 취득 및 손실보

상에 관한 특례법 제5조의 규정에 의하여 사업시행자에게 양도하는 것

☞ 2000.1.1 이후 최초로 양도하는 분부터 적용

### 3. 양도소득세 세율적용시 높은율 적용

미등기 양도자산은 2002년도부터 60%의 단일 세율을 적용한다.

[참고] 미등기양도자산에 대한 세법상 불이익 조치사항

- ① 양도소득세 비과세·감면 적용배제
- ② 양도차익을 실지거래가액으로 과세
- ③ 기준시가 필요경비 개산공제율 적용시 낮은율 적용
- ④ 장기보유특별공제 적용배제
- ⑤ 양도소득기본공제 적용배제
- ⑥ 양도소득세 최고세율 적용

☞ 2001년 : 65%, 2002년 : 60% 세율 적용

## VIII. 양도소득세 신고 및 납부

### 1. 양도소득세 예정신고·납부

양도소득세 과세표준 예정신고는 부동산·주식 등 양도소득세 과세대상자산을 양도한 자가 당해자산의 양도일이 속하는 달의 말일부터 2월 이내에 주소지 관할세무서에 신고하는 것으로 예정신고 기한 내에 자진납부하면 세액의 10%를 예정신고납부세액공제 받게 된다.

### 2. 양도소득세 확정신고·납부

2002년 1월 1일 부터 2002년 12월 31일 기간중 부동산·주식 등 양도소득세 과세대상자산을 양도한 자는 2003년 5월 1일부터 5월 31일까지 당해 과세표준 및 세액을 납세지 관할세무서장에게 확정신고 및 납부하여야 할 의무가 있다.

다만, 양도소득세 예정신고를 한 사람은 원칙적으로 확정신고 대상자가 아니나 다음의

경우에는 예정신고를 하였다 하더라도 반드시 확정신고를 하여야 한다.

- ① 당해연도 누진세율의 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 한 자가 2회 이후 양도시 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하지 아니한 경우
- ② 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산과 주식 등을 구분하여 각각 2회 이상 양도한 경우로서 양도소득기본공제를 소득세법 제103조 제2항의 규정에 의해 공제함에 따라 당초 예정신고한 양도소득 산출세액이 달라지는 경우

양도소득세 과세표준 확정신고를 하지 아니할 경우에는 신고불성실가산세 10%가 추가로 부과되고 자진납부할 양도소득세액을 5월 31일까지 납부하지 아니하면 납부기한의 다음날부터 자진납부일 또는 고지일까지의 기간에 대하여 매 1일 마다 1만분의 5의 율로 납부불성실가산세를 추가 부담하게 된다. 이러한 양도소득세 과세표준 예정신고나 확정신고는 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 신고하여야 한다.

양도소득세 확정신고시 제출하여야 할 서류에는 양도소득세 과세표준신고 및 자진납부 계산서와 부표로 부동산 등 양도의 경우에는 「양도소득금액 계산명세서」를, 주식 양도의 경우에는 「주식양도소득금액 계산명세서」를 첨부하여야 하고, 과세대상 자산별로 요건 해당시에만 첨부하는 것으로는 ①양도자산의 등기부등본 1통, ②토지대장 1통, ③건축물관리대장 1통, ④실지거래가액으로 신고할 경우에는 당해자산의 취득 및 양도에 관한 계약서 사본, 설비비·개량비·자본적 지출액 및 양도비명세서 등 필요경비를 증빙하는 서류(실지거래가액 과세가 원칙인 주식, 골프회원권, 아파트 분양권, 고급주택 등을 양도한 경우에는 필히 본 항의 필요서류를 제출하여야 함), ⑤법인(주권상장법인 외의 법인을 포함)의 대주주 등에 해당하는 경우에는 주식거래내역서, ⑥법인의 주주 1인 및 기타주주로서 직전사업연도종료일 현재에는 100분의 3에 미달하였으나 그 후 주식 등을 취득함으로써 100분의 3 이상을 소유하게 되는 경우에는 대주주 등 신고서, ⑦감면소득이 있는 경우에는 양도소득세 세액감면신고서와 감면관련 증빙서류가 있다.

## IX. 물납 및 분납

### 1. 분납

예정신고 자진납부할 세액 또는 확정신고 자진납부할 세액이 각각 1천만원을 초과하는 자는 다음의 분납할 세액을 납부기한 경과 후 45일 이내에 분납할 수 있다

1) 분납할 수 있는 세액의 범위

- ① 납부할 세액이 2천만원 이하시 : 1천만원을 초과하는 금액

② 납부할 세액이 2천만원을 초과시 : 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

2) 분납세액만 납부해도 예정신고납부세액공제 가능

부동산양도신고 또는 예정신고시 자진납부할 세액이 1천만원을 초과하여 분납할 세액이 발생하는 경우에는 1차 납부할 세액을 그 납기내 납부하지 않더라도 2차 분납세액을 분납기한내 납부한 경우 2차 분납세액에 대하여 예정신고납부세액공제를 받을 수 있다.

## 2. 물 납

양도자의 토지 등이 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 공공사업시행자에게 양도되거나 토지수용법 기타 법률에 의하여 수용되어 당해 수용으로 인하여 발생한 양도소득세를 금전으로 납부하기 곤란한 경우에는 당해 토지 등의 대금으로 받은 채권으로 양도소득세를 납부할 수 있다.

1) 물납의 한도

- ① 토지 등을 양도한 연도의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에 한하여 채권으로 물납이 가능하고
- ② 당해 토지 등이 수용 등이 되어 발생한 양도차익에 대한 양도소득세액을 한도로 한다.

2) 물납할 수 있는 채권

물납할 수 있는 채권에는 당해 토지 등의 양도대금으로 교부받은 채권으로서 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제3조 또는 토지수용법 제45조에 의하여 공공사업의 시행자가 발행한 공공용지보상채권이 있다.

3) 물납의 신청

양도소득세를 물납하고자 하는 자는 예정신고기한 및 확정신고기한 10일전까지 납세지 관할세무서장에게 신청하여야 한다.

## X. 주민세를 양도소득세와 함께 신고·납부

2001년 5월 1일 부터는 양도소득세할 주민세를 양도소득세 신고서 서식에 함께 신고하도록 지방세법이 개정되었다. 다만, 주민세는 주민세 소득세할 납부서 서식에 의하여 납부하여야 한다. ☺