

## 양도소득세의 과세제도 해설(Ⅲ)

- 자진납부할 세액의 계산 및 결정방법 등을 중심으로 -

국세청 납세자보호담당관실 서기관

전 재 원

### I. 머리말

이번호에서는 2010년 1월 1일 부터 시행된 양도소득세 예정신고납부세액공제(10%)제도를 단계적으로 폐지하는 내용을 포함해 양도소득세 자진신고시에 적용할 자진납부할 세액, 양도소득 과세표준과 세액의 결정·경정방법에 대해 설명하고자 한다.

### Ⅱ. 자진납부 세액의 계산

자진납부할 세액은 감면세액과 예정신고납부세액공제를 한 후(결정세액이라 함) 가산 세를 가산(총 결정세액이라 함)하고 이미 신고하거나 결정·경정한 세액을 차감하여 계산한다.



- ▣ 자진납부할 세액 = [산출세액-(감면세액+예정신고세액공제+외국납부세액공제+기  
신고·결정·경정세액)+가산세]

제105조(양도소득과세표준 예정신고) ① 제94조제1항 각 호에서 규정하는 자산을 양도한 거주자는 제92조제2항에 따라 계산한 양도소득과세표준을 다음 각 호의 구분에 따른 기간에 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.

1. 제94조제1항제1호 · 제2호 및 제4호에 따른 자산을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 양도할 때 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 그 허가일이 속하는 달의 말일부터 2개월로 한다.
  2. 제94조제1항제3호 각 목에 따른 자산을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 분기의 말일부터 2개월
- ② 제1항에 따른 양도소득 과세표준의 신고를 예정신고라 한다.
- ③ 제1항은 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 적용한다.

제106조(예정신고납부) ① 거주자가 예정신고를 할 때에는 제107조에 따라 계산한 산출세액에서 「조세특례제한법」이나 그 밖의 법률에 따른 감면세액을 뺀 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서, 한국은행 또는 체신관서에 납부하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 납부를 “예정신고납부” 라 한다.
- ③ 예정신고납부를 하는 경우 제82조 및 제118조에 따른 수시부과세액이 있을 때에는 이를 공제하여 납부한다.

[전문개정 2009.12.31]

제107조(예정신고 산출세액의 계산) ① 예정신고납부를 할 때 납부할 세액은 그 양도차익에서 장기보유 특별공제 및 양도소득 기본공제를 한 금액에 제104조제1항에 따른 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 산출세액으로 한다.

- ② 해당 과세기간에 누진세율 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 하는 경우로서 거주자가 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하려는 경우에는 다음 계산식에 따라 계산한 금액을 제2회 이후 신고하는 예정신고 산출세액으로 한다.

예정신고 산출세액 = [(이미 신고한 양도소득과세표준 + 제2회 이후 신고하는 양도 소득과세표준) × 소득세법 제104조제1항제1호 · 제11호가목에 따른 세율] - 이미 신고한 예정신고 산출세액

[전문개정 2009.12.31]

=====

## 1. 양도소득 감면세액의 계산

### 가. 감면세액 계산산식

양도소득금액에 감면대상소득금액이 있는 때에는 다음 산식에 의해 계산한 금액을 양도소득 산출세액에서 공제한다.

□ 양도소득 감면세액 = 양도소득 산출세액 × [(감면자산의 소득금액-과세자산의 소득금액에서 미공제된 양도소득 기본공제액) ÷ (양도소득 과세표준)] × 감면율

### 나. 위 산식에서 적용되는 용어의 정의

- 1) 양도소득 감면세액 : 소득세법 제90조의 규정에 의하여 감면되는 세액을 말한다.
- 2) 감면자산의 소득금액 : 조세특례제한법 등에서 규정하는 감면(면제)율이 적용(\* 조세특례제한법 등의 감면율을 적용하기 전의 소득금액을 말함)되는 자산의 양도소득 금액을 말한다.
- 3) 과세자산의 소득금액에서 미공제된 양도소득 기본공제액
  - ① 양도소득 기본공제액을 소득세법 제103조 제2항에 따라 감면자산 외의 자산(과세 자산)의 양도소득금액에서 먼저 공제하여도 공제하지 못한 잔여분 양도소득 기본공제액을 말한다.

(예시)

당해연도에 감면율이 10%인 감면자산을 1회 양도시에는 과세자산이 없으므로 ‘미공제 양도소득 기본공제액은 250만원’ 이 됨

② 다만, 당해연도에 감면율이 다른 감면자산을 2회 양도(예 : A자산 : 100% 감면율, B자산 : 10% 감면율)하는 경우에는 감면율이 낮은 감면자산(B자산)에서 양도소득 기본공제를 함



③ 감면율 : 조세특례제한법 등에서 규정하는 양도소득세액의 감면율을 말함

## 2. 예정신고납부세액 계산

가. 양도소득세 예정신고납부세액공제제도 단계적 폐지(2010. 1. 1 시행, 소득세법

§ 108〈삭제〉, 동법 부칙 § 16〈신설〉)

### 1) 양도소득세 예정신고납부세액공제제도 개정 이유

양도소득세 예정신고납부세액공제(10%)제도는 1975년 양도소득세 도입당시의 행정전 산시스템 미비와 고금리 등의 여건에서 징세비용 절감 등을 위한 인센티브로 도입되었으나, 최근의 양도소득세율 인하, 과세정보시스템 정비 등 경제여건 변화로 이를 존치 할 필요가 없게 되었다.

### 2) 개정내용

양도소득세 예정신고납부세액공제제도를 폐지하되, 과세표준 4,600만원 이하인 경우와 공익수용 부동산에 대하여는 2010년 12월 31일까지 양도하여 발생한 소득에 대해서 납부할 세액의 5%를 세액공제한다

[개정법률 : 법률 제9897호(2009.12.31)호 개정] 소득세법 부칙 § 16(예정신고납부세액공제 폐지에 관한 특례)

① 소득세법 제108조(예정신고납부세액공제)의 개정규정에도 불구하고 거주자(부동산 매매업자는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)가 제104조 제1항 제1호의 세율(\*)을 적용받는 자산을 2010년 1월 1일부터 1010년 12월 31까지 양도하여 발생하는 소득에 대해서 예정신고와 함께 납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 다음 각 호에 따른 납부할 세액의 100분의 5에 상당하는 금액을 공제한다.

1. 과세표준이 4천 600만원 이하인 경우 : 소득세법 제106조에 따른 납부할 세액
2. 과세표준이 4천 600만원을 초과하는 경우 : 산출세액을 582만원으로 하여 계산한 제106조에 따른 납부할 세액

② 소득세법 제108조의 개정규정 및 동법 부칙 제16조 제1항에도 불구하고 거주자가 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 부동산으로서 사업인정고시일이 2009년 12월 31일 이전인 부동산을 1010년 1월 1일부터 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 사업시행자에게 양도하여 발생하는 소득에 대해서 예정신고와 함께 납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 납부할 세액의 100분의 5에 상당하는 금액을 공제한다.

※ 제104조 제1항 제1호의 세율 : 소득세법 제94조제1항제1호 · 제2호 및 제4호에 따른 자산의 양도에 따른 동법 제55조제1항에 따른 세율

(1) 2010년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 기간에 발생하는 소득분

종합소득세과세표준	세율
1,200만원 이하	과세표준의 100분의 6
1,200만원 초과 4,600만원 이하	72만원 + (1,200만원을 초과하는 금액의 100분의 15)
4,600만원 초과 8,800만원 이하	582만원 + (4,600만원을 초과하는 금액의 100분의 24)
8,800만원 초과	1천590만원 + (8,800만원을 초과하는 금액의 100분의 35)

소득세법 제105조에서 규정하는 「양도소득과세표준 예정신고」는 동법 제94조제1항 각 호에서 규정하는 자산을 양도한 거주자는 동법 제92조제2항에 따라 계산한 양도소득과세표준을 다음의 구분에 따른 기간에 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 신고(양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 적용)하여야 한다.

○ 소득세법 제94조제1항제1호(토지 또는 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물 포함))의 양도로 발생하는 소득·제2호(부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리 포함), 지상권, 전세권과 등기된 부동산임차권) 및 제4호(부동산 과다보유법인의 주식 등 기타자산)에 따른 자산을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 양도할 때 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 그 허가일이 속하는 달의 말일부터 2개월로 한다.

○ 소득세법 제94조제1항제3호 각 목(주권상장법인의 대주주가 양도하는 주식 등과 은 법에 따른 증권시장에서의 거래에 의하지 아니하고 양도하는 것, 주권상장법인이 아닌 법인의 주식 등)에 따른 자산을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 분기의 말일부터 2개월



#### 나. 2009년 12월 31일 이전 양도자산 등에 적용

##### 1) 예정신고납부세액공제액 계산

가) 자산을 양도하고 예정신고와 함께 그 기한내에 자진납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 그 납부할 세액의 10%를 공제하는 데 이를 「예정신고납부세액공제」라고 한다.

나) 예정신고납부세액공제는 납부할 세액에서 예정신고납부세액공제를 한 금액을 전액 자진신고납부(분납 및 물납 포함)하는 경우에 적용한다.

다만, 납부할 세액의 일부만을 자진납부하는 경우에는 그에 상당하는 세액공제 가능

$$\text{예정신고납부세액공제} = * \text{ 예정신고납부할 세액} \times 10\%$$

##### 2) 특수한 경우 세액공제액 계산

가) 예정신고자진납부를 하지 아니한 자가 그 신고기간 경과후 다른 자산의 양도로 인하여 함께 예정신고자진납부를 하는 경우 공제세액 계산

$$\text{예정신고납부세액 공제액} = (\text{납부할 세액의 합계액} - \text{예정신고기간이 경과한 양도소득금액에 대한 납부할 세액}) \times 10\%$$

##### 나) 일부 자진납부하고자 하는 경우 공제세액 계산

납세자가 자금사정 등으로 납부할 세액의 일부만을 자진납부하고자 하는 경우 예정신고납부세액공제액은 다음과 같이 계산한다.

$$\text{예정신고납부세액 공제액} = (\text{그 납부하는 금액에 상당하는 양도소득금액에 대한 산출세액}) \times 10\%$$

##### [사례 1]

(문) 산출세액이 200만원인 자가 자금사정으로 100만원은 추후에 내기로 하고 잔액을 예정신고와 함께 자진납부하려고 한다. 이 경우 자진납부하는 세액은?

〈계산〉

- ① 산출세액 : 200만원
- ② 예정신고납부공제세액(10만원) = 100만원 × 10%
- ③ 무납부금액 100만원(추후 내기로 함)
- ④ 실제 자진납부세액(90만원) = ① - ② - ③

다. 참고해석 사례(20009년 12월 31일 이전 양도분에 대해 적용)

- 1) 예정신고납부세액공제는 예정신고기한내에 예정신고와 함께자진납부(분납기한 내 납부 포함)를 이행하는 때에 적용한다. 납부할 양도소득세액이 1천만원을 초과하는 자가 양도소득세 신고서상의 분납금액란에 분납할 금액을 기재하지 않고, 분납기한 내에 적법하게 분납세액을 납부하였다면 당해 분납세액에 대한 예정신고납부세액공제는 적용 가능하다.(서일 46014-11399, 2003.10.6.)
- 2) 납세자의 요구로 담당공무원이 상담한 양도소득금액 및 세액으로 예정신고·납부했더라도 이는 납세자 편의제공에 불과하므로 미달세액을 추징 가능하고 납부불성실가산세 부과 및 추가납부세액에 대해 예정신고납부세액공제를 배제하는 것이 정당하다.(국세심판원 2000중3094, 2001.3.7.)
- 3) 당초세액을 예정신고납부기한내 납부하지 않고 분납세액을 분납기한내에 납부하였다면 예정신고세액공제제도 및 분납규정의 입법취지에 비추어 예정신고납부세액공제를 적용함이 타당하다.(국세심판원 2000서1126, 2000.7.29.)
- 4) 동일년도에 2회 이상 토지를 양도하면서 2회 이후의 양도토지에서 양도차손이 발생한 경우에도, 제1회분 양도토지에 대한 예정신고납부세액공제액을 그대로 인정해야 된다.(국세심판원 98서3146, 1999.4.27.)
- 5) 양도소득세 과세표준 확정신고기간 내에 양도소득세는 납부하였더라도, 그 신고서를 제출하지 아니한 경우에는 신고불성실가산세가 부과되며, 예정신고기간내에 양도소득세를 자진납부하였더라도 그 신고서를 같은 기간내에 제출하지 아니한 경우에는 예정신고납부세액공제 대상이 아니다. (제일 46014-451, 1996. 2. 16.)



6) 수탁자 명의로 예정신고·납부한 경우는 예정신고 납부세액공제를 적용할 수 없다.  
(국심95서756, 1995. 9. 19.)

### 3. 외국납부세액공제액 계산

국외자산의 양도로 인하여 그 양도자는 당해 외국에서 양도자산에 대한 세금을 부담하는 경우에는 다음 각 호의 방법 중 하나를 선택하여 산출세액에서 세액공제하거나 필요경비로 산입할 수 있다.

#### 가. 세액공제방법

국외자산 양도소득세액을 다음의 한도범위 내에서 당해연도의 양도소득산출세액에서 공제하는 방법

$$\text{외국납부세액} = \text{양도소득 산출세액} \times (\text{국외자산 양도소득금액} \div \text{당해 과세기간의 양도소득금액})$$

\* 국외자산 양도소득세액 : 국외자산의 양도소득에 대하여 외국정부(지방자치단체를 포함)에 의하여 과세된 세액(개인의 양도소득금액을 과세표준으로 하여 과세된 세액 및 그 부가세액)을 말함

#### 나. 필요경비산입 방법

국외자산 양도소득에 대하여 납부하였거나 납부할 국외자산 양도소득세액을 당해연도의 양도소득금액 계산상 필요경비에 산입하는 방법

### 4. 분납과 물납

#### 가. 분납

예정신고 자진납부할 세액 또는 확정신고 자진납부할 세액이 각각 1천만원을 초과하는 자는 다음의 분납할 세액을 납부기한 경과 후 2개월(2008.12. 31. 까지 신고분은 45일) 이내에 분납할 수 있다.

납세편의를 도모하고자 2009.1.1. 이후 신고하는 분부터는 양도소득세 분납기한을

종전의 45일에서 납부기한 경과후 2개월 이내로 연장하였다.

### 1) 분납할 수 있는 세액의 범위

- ① 납부할 세액이 2천만원 이하시 : 1천만원을 초과하는 금액
- ② 납부할 세액이 2천만원 초과시 : 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

### 2) 분납세액만 납부해도 예정신고납부세액공제 가능

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

## 나. 물납

양도자의 토지 등이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공공사업용으로 그 공공사업의 시행자에게 양도되거나 그 밖의 법률에 따라 수용됨으로써 발생하는 소득에 대한 양도소득세를 금전으로 납부하기 곤란한 경우에는 그 토지 등의 대금으로 교부받은 채권으로 납부할 수 있다.

소득세법 제112조의2제1항의 규정에 의하여 물납에 충당할 채권의 수납가액은 「상속세 및 증여세법」 제63조제1항제2호의 규정을 준용하여 평가한 가액에 의한다.

### 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

당해 토지 등의 양도대금으로 교부받은 채권으로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조의 규정에 의하여 사업시행자가 발행한 보상채권을 말한다.



### 3) 물납의 신청

양도소득세를 물납하고자 하는 자는 예정신고기한 및 확정신고기한 10일 전까지 납세지 관할 세무서장에게 신청하여야 한다.

## III. 양도소득 과세표준과 세액의 결정·경정

2000. 1. 1. 이후 양도소득세 과세제도는 자진신고납세제도로 운영하고 있으므로 원칙적으로 납세자의 신고에 의하여 납세의무가 확정된다. 그러나 양도소득세 과세대상 자산을 양도하고 자진신고납부가 없거나 신고를 하였더라도 오류 또는 탈루신고를 한 경우에는 정부에서 납세의무를 확정하거나 확정된 과세표준 및 세액을 변경할 수 있다.

### 1. 과세표준 및 세액의 결정·경정사유

#### 가. 결정사유

- ① 소득세법 제105조에 따라 예정신고를 하여야 할 자가 그 신고를 하지 아니한 경우
- ② 소득세법 제110조에 따라 확정신고를 하여야 할 자가 그 신고를 하지 아니한 경우

#### 나. 경정사유

- ① 소득세법 제105조에 따라 예정신고를 한 자의 신고내용에 탈루 또는 오류가 있는 경우
- ② 소득세법 제110조에 따라 확정신고를 한 자의 신고내용에 탈루 또는 오류가 있는 경우
- ③ 양도소득과세표준과 세액을 결정 또는 경정한 후 그 결정 또는 경정에 탈루 또는 오류가 있는 것이 발견된 때

### 2. 결정 또는 경정방법

#### 가. 결정 · 경정권자

납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장은 상기 결정·경정사유에 해당하는 때에는 소득세법 제114조의 규정에 의하여 양도소득과세표준과 세액을 결정 또는 경정한다.

#### 나. 결정·경정시 적용하는 양도가액 및 취득가액

- ① 과세표준과 세액을 결정·경정하는 경우에는 소득세법 제96조 및 제97조의 규정에 의한 가액에 의하여야 한다.
- ② 다만, 양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우로서 장부 기타 증빙서류에 의하여 당해 자사의 양도당시 또는 취득당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우에는 양도가액 또는 취득가액을 매매사례가액, 감정가액, 환산한 취득가액 또는 기준시가 등에 의하여 추계조사하여 결정 또는 결정할 수 있다.

##### [양도가액 및 취득가액의 추계결정 및 경정사유]

- 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

- ① 양도 또는 취득당시의 실지거래가액의 확인을 위하여 필요한 장부·매매계약서·영수증 기타 증빙서류가 없거나 그 중요한 부분이 미비된 경우
- ② 장부·매매계약서·영수증 기타 증빙서류의 내용이 매매사례가액, 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가법인이 평가한 감정가액 등에 비추어 허위 임이 명백한 경우

### 3. 양도소득과세표준과 세액의 결정·경정내용 통지

1) 양도소득과세표준과 세액을 결정 또는 경정한 때에는 이를 당해 거주자에게 다음과 같이 서면으로 통지하여야 한다.

① 결정·경정내용 통지에 있어서는 과세표준과 세율·세액 기타 필요한 사항을 납세고지서에 기재하여 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우에 지방국세청장이 과세표준과 세액을 결정 또는 경정한 것은 그 뜻을 부기하여야 한다. 납부할 세액이 없는 경우에도 같다.

② 납세지 관할세무서장은 피상속인의 양도소득세를 2인 이상의 상속인에게 부과하는 경우에는 과세표준과 세액을 그 지분에 따라 배분하여 상속인별로 각각 통지하여야 한다.



#### 4. 양도소득세의 징수

가. 납세지 관할 세무서장은 거주자가 소득세법 제111조에 따라 해당 과세기간의 양도소득세로 납부하여야 할 세액의 전부 또는 일부를 납부하지 아니한 경우에는 그 미납된 부분의 양도소득세액을 그 납부기한이 지난 날부터 3개월 이내에 징수한다. 동법 제106조에 따른 예정신고납부세액의 경우에도 또한 같다.

나. 납세지 관할 세무서장은 소득세법 제114조에 따라 양도소득과세표준과 세액을 결정 또는 경정한 경우 동법 제93조제3호에 따른 양도소득 총결정세액이 다음 각 호의 금액의 합계액을 초과할 때에는 그 초과하는 세액(이하 “추가납부세액”이라 한다)을 해당 거주자에게 알린 날부터 30일 이내에 징수한다.

- ① 소득세법 제106조에 따른 예정신고납부세액과 동법 제111조에 따른 확정신고납부세액
- ② “가”의 규정에 따라 징수하는 세액
- ③ 소득세법 제82조 및 동법 제118조에 따른 수시부과세액
- ④ 소득세법 제156조제1항제4호에 따라 원천징수한 세액

#### 5. 양도소득세의 환급

납세지 관할 세무서장은 과세기간별로 소득세법 제116조제2항 각 호의 금액의 합계액이 동법 제93조제3호에 따른 양도소득 총결정세액을 초과할 때에는 그 초과하는 세액을 환급하거나 다른 국세·가산금과 체납처분비에 충당하여야 한다. 끝. 