

# 2005년 시행 양도소득세 과세제도 해설(V)

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

## I. 머리말

이번호에서는 부동산등의 양도소득과세표준 및 세액을 산출함에 있어서 양도차익에서 공제할 양도소득금액의 계산방법, 양도소득공제액, 세율의 적용방법 및 자진납부세액의 계산과 세액의 결정·경정절차에 관하여 설명하고자 한다.

## II. 양도소득금액

양도소득금액의 계산은 양도가액에서 취득가액 등 필요경비를 제외하면 양도차익이 되고 그 금액에서 장기보유특별공제액을 공제한 금액으로 한다.

### 1. 장기보유특별공제

장기보유특별공제액이라 함은 보유기간이 3년 이상인 토지·건물(60%세율 적용 대상인 1세대3주택이상자가 양도하는 주택 및 미등기 양도자산은 제외)에 대하여 적용한다.

#### 가. 장기보유특별공제액 계산

##### (1) 장기보유특별공제 적용대상

3년 이상 보유하고 등기한 후 양도하는 토지·건물에 대하여 적용한다.

(2) 부동산 중 장기보유특별공제 제외대상

- ① 부동산이 아닌 자산
- ② 보유기간이 3년 미만의 부동산
- ③ 미등기 양도자산
- ④ 60% 세율이 적용되는 1세대 3주택이상자가 양도하는 주택. 다만, 2004년 1월 1일 당시 1세대 3주택 이상인 자가 2004년중 다른 주택을 취득하지 않으면서 2003년 12월 31일 이전에 취득한 기존주택을 2004년 1월 1일부터 2004년 12월 31일 기간중 양도한 경우에는 장기보유특별공제가 적용된다.

(3) 장기보유특별공제액 계산

부동산의 보유기간에 따라 다음과 같이 구분하여 적용한다.

자 산 구 분	장기보유특별공제액	
	일반 부동산	1세대1주택 비과세요건을 갖춘 기준면적미만의 고가주택
3년이상~5년미만 보유	양도차익×10%	양도차익×10%
5년이상~10년미만 보유	양도차익×15%	양도차익×25%
10년이상 보유	양도차익×30%	양도차익×30%

가) 1세대1주택 비과세요건을 갖춘 기준면적미만의 고가주택

다음의 요건을 모두 갖추어야 한다.

- ① 양도시점에서 1세대1주택 비과세요건을 모두 갖춘 주택
- ② 주택 및 그 부수토지의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 고가주택
- ③ 다음 각호의 1에 해당하는 기준면적 미만의 주택
  - i) 주택의 연면적(소득세법시행령 제154조 제3항 본문의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실 부분의 면적을 포함한다)이 264㎡미만이고 주택에 부수되는 토지의 연면적이 495㎡미만인 주택
  - ii) 공동주택(다가구주택을 포함하되, 소득세법시행령 제155조 제15항의 규정에 의하여 단독주택으로 보는 경우를 제외한다)으로서 주택의 전용면적(주거전용으로 사용되는 지하실 부분의 면적을 포함한다)이 149㎡ 미만인 주택
- ④ 5년 이상 보유하고 양도할 것

나) 보유기간의 계산방법

- ① 보유기간은 양도자산의 취득일부터 양도일까지 계산(초일 산입)한다.

- ② 상속받은 자산을 양도하는 경우에는 상속개시일부터 기산한다.  
 ③ 소득세법 제97조 제4항이 적용(배우자 이월과세)되는 경우 : 증여한 배우자가 당해 자산을 취득한 날부터 기산한다.

#### 나. 참고해석 사례

- (1) 과세기간에 자산별로 양도차익과 양도차손이 발생하는 때에는 먼저 각 자산별로 장기보유특별공제액을 계산하여 공제한 이후에 결손금을 통산(국세청 재일 46014-1299, 1995. 5. 30)한다.  
 (2) 장기보유특별공제액은 당해 자산의 양도차익의 범위 내에서 공제(국세청 서일 46014-11413, 2002. 10. 28)한다.

### Ⅲ. 과세표준과 산출세액

양도소득 과세표준은 종합·퇴직·산림소득 과세표준과 구분하여 독립적으로 계산한다. 양도소득 과세표준은 양도가액에서 취득가액 등 필요경비와 장기보유특별공제액을 공제하여 계산한 양도소득금액에서 다시 양도소득 기본공제를 공제하여 산출한다.

또한 당해연도의 양도소득과세표준에 양도소득세 세율을 적용하면 양도소득 산출세액이 계산된다.

이를 산식으로 표시하면 다음과 같다.

- 양도소득과세표준 = 양도소득금액 - 양도소득 기본공제
- 양도소득산출세액 = 양도소득과세표준 × 양도소득세율

#### 1. 양도소득 기본공제

양도소득 기본공제는 거주자 또는 비거주자에게 종합소득 등의 다른 소득이 있는지 여부와 관계없이 공제하며, 예정·확정신고를 하지 않더라도 공제된다. 다만, 미등기 양도자산에 해당하는 경우에는 공제하지 않는다.

##### 가. 기본공제

양도소득 기본공제금액은 거주자별로 당해연도의 양도소득을 국내자산, 국외자산, 부동산 등(토지·건물·부동산에 관한 권리 및 기타자산), 주식 등(상장·비상장주식)으로 4구분

하여 각각 연간 250만원을 공제하므로 최고 1000만원까지 공제가 가능하다.

양도자산	소득금액	양도소득기본공제액
① 국내주식	10,000,000	2,500,000
② 국외주식	10,000,000	2,500,000
③ 국내 부동산(특정주식 등 포함)	10,000,000	2,500,000
④ 국외 부동산(특정주식 등 포함)	10,000,000	2,500,000
계	40,000,000	10,000,000

나. 공제방법

- (1) 당해연도에 이 법 또는 조세특례제한법 기타 법률의 규정에 의한 감면소득금액과 감면소득금액외의 양도소득금액이 있는 때에는 당해 감면소득금액과 감면소득금액외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고, 감면소득금액외의 양도소득금액 중에서는 당해연도 중 먼저 양도한 자산의 양도소득금액에서부터 순차로 공제한다.
- (2) 비거주자와 국내원천 양도소득의 과세표준 계산시 '양도소득 기본공제'는 거주자와 동일하게 적용(국세심판원 2002중3170, 2003. 4. 3)된다.
- (3) 중증재산을 양도한 경우에도 양도소득세 기본공제가 적용(국세청 재일 46014-3149, 1994. 12. 9)된다.

**2. 양도소득세 세율의 적용**

양도소득 산출세액은 당해연도의 양도소득과세표준에 양도소득세 세율을 적용하여 계산한다.

가. 세율적용시 보유기간의 계산

부동산, 부동산에 관한 권리, 주식 또는 출자지분에 대한 양도소득세율 적용시 보유기간의 계산은 당해 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다.

다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 각각 그 정한 날을 당해 자산의 취득일로 본다.

자 산 구 분	국내자산 양도소득	국외자산 양도소득
토지·건물, 부동산에 관한 권리	- 1년미만 보유 : 50% - 1년 이상 보유 40% - 2년 이상 보유 : 9%~36% 누진세율 - 1세대 3주택이상자 양도주택 : 60% - 미등기 양도자산 : 70%	- 1년미만 보유 : 50% - 1년 이상 보유 40% - 2년 이상 보유 : 9%~36% 누진세율
기타자산	9%~36% 누진세율	왼쪽과 같음
주식 또는 출자지분	- 중소기업 : 10% - 대 기 업 : 20% - 대기업 대주주 1년미만 보유 : 30%	20%

- ① 상속받은 자산 : 피상속인이 당해 자산을 취득한 날
- ② 소득세법 제97조 제4항의 규정에 적용하는 증여자 취득가액 이월과세대상 자산 : 증여자가 당해 자산을 취득한 날
- ③ 법인의 합병·분할(물적분할을 제외)로 인하여 합병법인·분할신설법인 또는 분할합병의 상대방법인으로부터 새로이 주식 등을 취득한 경우 : 피합병법인·분할법인 또는 소멸한 분할합병의 상대방법인의 주식 등을 취득한 날

(1) 상속으로 취득한 부동산을 양도하는 경우 양도세율 적용시에는 피상속인이 부동산을 취득한 날부터 양도일까지의 기간으로 하여 적용을 하고, 장기보유특별공제는 상속개시일부터 양도일까지의 기간으로 장기보유특별공제를 적용(국세청 심사 양도 2003-3082, 2003. 11. 24)한다.

(2) 양도소득세율 적용시 보유기간은 그 기간의 초일을 산입하여 보유기간을 계산하며 2년 보유계산시 취득일부터 2년이 되는 해의 해당일자 전일까지 의 기간(재경부 재산46014-205, 2002. 12. 18)을 말한다.

(3) 재건축사업으로 종전주택이 철거된 후 그 사업계획승인일부터 사용승인일전에 양도한 경우, 세율적용상 '보유기간'계산은 종전토지 및 건물의 취득일부터 양도일까지 (국세청 재일46014-2146, 1999. 12. 24)로 한다.

(4) 양도세율 적용시 보유기간계산시 사망전에 증여받은 자산은 증여등기접수일로부터 기산하나 등기접수일 전에 상속개시된 경우 피상속인이 취득한 날로부터 기산(국세

청 재일46014-1192, 1997. 05. 15) 한다.

나. 1세대 3주택이상자의 60% 세율적용

1세대3주택 이상자가 주택을 양도하는 경우에는 그 양도차익에 대해 양도소득세를 중과 (소득세법 제104조 제1항 2의3호, 동법 제95조 제2항)하여 양도소득세율 60%를 적용하고 3년 이상 보유해도 장기보유특별공제 적용을 배제한다.

다만, 1세대3주택 이상자가 2004년 6월 3일 이후 최초로 양도하는 주택이 다음의 소형 주택 기준에 해당하면 60% 중과세가 제외된다. 또한 소형주택에 해당하는 경우라도 주택 수에 포함되고 1세대3주택 이상이면 실거래가로 과세된다.

(1) 60% 세율 등 중과대상인 1세대3주택 이상 해당여부 판정기준

1세대가 소유하고 있는 다음의 지역 및 가액을 기준으로 3주택이상 여부를 판정한다.

- ① 서울, 광역시(군지역 제외) : 모든 주택(소형주택도 주택수에 포함됨)
- ② 경기도(읍·면지역 제외) : 모든 주택(소형주택도 주택수에 포함됨)
- ③ 기타지역 : 국세청 기준시가 기준으로 3억원을 초과하는 주택이며 이때에 '기타지역'이라 함은 광역시내의 군지역, 경기도내의 도농복합시의 읍·면지역, 기타 도지역

(2) 3주택이상이라도 다음 주택을 양도하면 중과 제외(소득세법시행령 제167조의3)

- ① 조세특례제한법 제97조·제97조의2·제98조의 규정에 의하여 양도소득세가 감면되는 임대주택으로서 5년이상 임대한 국민주택 등(예, 신축주택 취득후 5년내 양도시 양도 소득세 100% 감면 등)
- ② 장기임대주택 등
- ③ 소득세법 시행규칙 제82조 규정에 의한 소형주택

60% 양도소득세율을 적용하는 중과세에서 제외되는 소형주택은 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다.

- i) 2003년 12월 31일 이전에 취득한 주택으로서
- ii) 주택(부수토지 포함)에 대한 국세청 기준시가가 4,000만원 이하이고
- iii) 주택의 규모가 다음 이하일 것
  - 공동주택(아파트·연립·다세대) 전용면적 기준 60㎡ 이하
  - 단독주택 : 주택 연면적이 60㎡ 이하이고 대지면적이 120㎡ 이하
- ④ 중과세대상 소형주택에서 제외되는 것
  - i) 소형주택의 규모이더라도 오피스텔은 제외

ii) 소형주택의 규모이더라도 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역(재개발·재건축 지역)으로 지정·고시된 지역내에 소재하는 주택은 제외(정비지역 지정·고시일 기준으로 판단)

■ 정비구역 지정절차 : 기본계획수립 → 정비구역지정 → 추진위원회 구성 → 안전진단 → 조합설립 → 사업시행 인가 → 관리처분계획 인가 → 준공 및 청산

#### 다. 미등기양도자산의 고율과세

미등기양도자산이라 함은 토지·건물 및 부동산에 관한 권리를 취득한 자가 그 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 것을 말한다. 다만, 소득세법시행령 제168조 제1항에서 정하는 자산(미등기양도 제외자산)은 제외한다.

미등기양도자산은 2004년 1월 1일 이후 양도분 부터는 70%의 세율이 적용된다.

#### 라. 탄력세율의 적용

정부에서는 양도소득세의 세율을 탄력적으로 운영하여 부동산경기의 조절을 위해 탄력세율 제도를 규정하고 있다. 실제로 탄력세율을 적용하기 위하여는 어느 정도의 탄력세율을 적용할 지, 탄력세율 적용대상이 무엇인지에 대하여 대통령령으로 규정해야 시행이 가능하나 현재는 이에 대하여 규정한 바가 없으므로 시행하지 않고 있다. 다만, 향후 탄력세율 제도를 효율적으로 시행하기 위해 소득세법 제104조 제4항에서 탄력세율, 그 적용대상을 다음과 같이 규정하고 있다.

- ① 양도소득세 탄력세율 : 기본세율에 15%p를 가감한 범위내에서 시행령으로 조정
- ② 탄력세율 적용대상
  - i) 모든 부동산에 대해 적용
  - ii) 투기지역내 부동산에 한정하여 적용
  - iii) 투기지역 내 주택으로서 대통령령이 정하는 1세대2주택이상에 해당하는 주택의 양도차익에 대하여는 탄력세율 우선 적용

#### (1) 탄력세율 우선적용대상인 1세대 2주택이상의 판정

① 투기지역 내 주택을 양도한 자로서 그 양도주택을 포함해 1세대2주택이상에 해당하는지를 판단한다.

#### ② 주택수의 계산

60% 세율 적용대상인 1세대3주택이상자의 보유주택 기준과 같다.

- 수도권, 광역시 소재 주택(군·읍·면 지역 제외)

- 기타지역의 주택으로서 국세청 기준시가가 3억원 초과 주택

(2) 1세대2주택이상이더라도 탄력세율 적용대상에서 제외되는 주택

투기지역 내 주택으로서 대통령령이 정하는 1세대 2주택이상에 해당하는 주택의 양도차익에 대하여는 탄력세율을 우선 적용하지만 다음의 주택은 이 규정에 의한 탄력세율 적용에서 제외된다.

- ① 소득세법시행령 제167조의 3에서 규정한 1세대 3주택이상 중과제외 대상주택
- ② 1세대원 중 일부가 다른 지역에 소재한 대학에 취학하거나, 직장에 근무하게 되어, 그 대학 또는 직장이 소재하는 지역에 주택을 취득하여 거주함에 따라 1세대 2주택이 된 경우(취득 후 1년 이상 거주하고 당해 사유가 해소된 날부터 3년이 경과되지 아니한 경우에 한함)
- ③ 혼인하거나 노부모 봉양을 위해 합가하여 1세대 2주택이 된 경우로서 혼인일 또는 합가일로부터 5년이 경과하지 아니한 것
- ④ 주택의 소유권에 관한 소송이 진행중이거나 당해 소송결과로 취득한 주택(소송으로 인한 확정판결일부터 3년이 경과되지 아니한 경우에 한함)
- ⑤ ①외에 1주택만 보유하고 있는 경우에는 그 1주택

#### **IV. 자진납부세액 계산**

자진납부할 세액은 산출세액에서 감면세액과 예정신고납부세액공제를 한 후('결정세액'이라 함)에 가산세를 가산(총결정세액이라 함)하고 이미 신고하거나 결정·경정한 세액을 차감하여 계산한다.

$$\blacksquare \text{ 자진납부할 세액} = \text{산출세액} - (\text{감면세액} + \text{예정신고세액공제} + \text{외국납부세액공제} + \text{기신고} \cdot \text{결정} \cdot \text{경정세액}) + \text{가산세}$$

##### **1. 양도소득 감면세액의 계산**

가. 감면세액 계산 산식

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

$$\blacksquare \text{ 양도소득 감면세액} = \text{양도소득 산출세액} \times \{ (\text{감면자산의 소득금액} - \text{과세자산의 소득금액에서 미공제된 양도소득 기본공제액}) \div \text{양도소득 과세표준} \} \times \text{감면율}$$



## 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 적용되는 자산의 양도소득금액(다시말해, 조세특례제한법 등의 감면율을 적용하기 전의 소득금액을 말함)을 말한다.
- ③ 과세자산의 소득금액에서 미공제된 양도소득 기본공제액
  - i) 양도소득 기본공제액을 소득세법 제103조 제2항에 따라 감면자산 외의 자산(과세자산)의 양도소득금액에서 먼저 공제하여도 공제하지 못한 잔여분 양도소득 기본공제액을 말한다.

## ◆ 사례 예시

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

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

iii) 감면율 : 조세특례제한법 등에서 규정하는 양도소득세액의 감면율을 말함

**2. 예정신고납부세액공제액 계산**

예정신고와 함께 자진납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 납부할 세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 공제한다.

## 가. 예정신고납부세액공제액 계산

- (1) 자산을 양도하고 예정신고와 함께 그 기한내에 자진납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 그 납부할 세액의 10%를 공제하는 데 이를 「예정신고납부세액공제」라고 한다.
- (2) 예정신고납부세액공제는 납부할 세액에서 예정신고납부세액공제를 한 금액을 전액 자진신고납부(분납 및 물납 포함)하는 경우에 적용한다. 다만, 납부할 세액의 일부만을 자진납부하는 경우에는 그에 상당하는 세액공제가 가능하다.

■ 예정신고 납부세액공제액 = 예정신고 납부할 세액×10%

\* 여기에서 '납부할 세액'이라 함은 산출세액에서 감면세액 등을 차감하여 계산하고, 예정신고납부세액공제전의 금액을 말한다.

나. 특수한 경우 세액공제액 계산

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

■ 예정신고 납부세액공제액 = (납부할 세액의 합계액-예정신고 기간이 경과한 양도소득금액에 대한 납부할 세액)×10%

(2) 일부 자진납부하고자 하는 경우 공제세액 계산

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

■ 예정신고 납부세액공제액 = 그 납부하는 금액에 상당하는 양도소득금액에 대한 산출세액×10%

◆사례 예시

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

[계산 풀이]

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

다. 참고해석 사례

(1) 예정신고납부세액공제는 예정신고기한내에 예정신고와 함께 자진납부(분납기한 내 납부 포함)를 이행하는 때에 적용한다. 납부할 양도소득세액이 1천만원을 초과하는 자가 양도소득세 신고서상의 분납금액란에 분납할 금액을 기재하지 않고, 분납기한내에 적법하게 분납세액을 납부하였다면 당해 분납세액에 대한 예정신고납부 세액공제는 적용 가능(국세청 서일46014-11399, 2003. 10. 6)하다.

(2) 당초세액을 예정신고 납부기한내 납부하지 않았다가 분납세액을 분납기한내에 납부

하였다면 예정신고세액공제제도 및 분납규정의 입법취지에 비추어 예정신고납부세액공제를 적용함이 타당(국세심판원 2000서1126, 2000. 7. 29)하다.

- (3) 동일년도에 2회 이상 토지를 양도하면서 2회 이후의 양도토지에서 양도차손이 발생한 경우에도 제1회분 양도토지에 대한 예정신고납부세액공제액을 그대로 인정(국세심판원 98서3146, 1999. 4. 27)해야 된다.
- (4) 양도소득세 과세표준 확정신고기간 내에 양도소득세는 납부하였더라도 그 신고서를 제출하지 아니한 경우에는 신고불성실가산세가 부과되며, 예정신고기간 내에 양도소득세를 자진납부하였더라도 그 신고서를 같은 기간내에 제출하지 아니한 경우에는 예정신고납부세액공제 대상이 아니다.(국세청 재일 46014-451, 1996. 2. 16)

### 3. 외국납부세액공제액 계산

국외자산의 양도로 인하여 그 양도자는 당해 외국에서 양도자산에 대한 세금을 부담하는 경우에는 다음 각호의 방법중 하나를 선택하여 산출세액에서 세액공제하거나 필요경비로 산입할 수 있다.

#### 가. 세액공제방법

국외자산 양도소득세액(국외자산의 양도소득에 대하여 외국정부(지방자치단체를 포함)가 개인의 양도소득금액을 과세표준으로 하여 과세한 세액 및 그 부가세액을 말함)을 다음의 한도범위 내에서 당해연도의 양도소득산출세액에서 공제하는 방법

$$\blacksquare \text{ 외국납부세액} = \text{양도소득산출세액} \times (\text{국외자산 양도소득금액} \div \text{당해 과세기간의 양도소득금액})$$

#### 나. 필요경비산입 방법

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

### 4. 분납과 물납

#### 가. 분 납

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 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 경우에는 2차 분납세액에 대하여 예정신고납부세액공제를 받을 수 있다.

나. 물 납

양도자의 토지등이 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 공공사업시행자에게 양도되거나 토지수용법 기타 법률에 의하여 수용되어 당해 수용으로 인하여 발생한 양도 소득세를 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

당해 토지 등의 양도대금으로 교부받은 채권으로서 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 제3조 또는 토지수용법 제45조에 의하여 공공사업의 시행자가 발행한 공공용지보상채권

(3) 물납의 신청

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

## V. 양도소득 과세표준과 세액의 결정·경정

2000. 1. 1이후 양도소득세 과세제도는 자진신고납세제도로 운영하고 있으므로 원칙적으

로 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 제105조의 규정에 의한 예정신고를 하여야 할 자가 그 신고를 하지 아니한 경우
- ② 소득세법 제110조의 규정에 의한 확정신고를 하여야 할 자가 그 신고를 하지 아니한 경우

### 나. 경정사유

- ① 소득세법 제105조의 규정에 의해 예정신고를 한 자의 신고내용에 탈루 또는 오류가 있는 경우
- ② 소득세법 제110조의 규정에 의해 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 자산의 양도당시 또는 취득당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인

할 수 없는 경우에는 양도가액 또는 취득가액을 매매사례가액, 감정가액, 환산한 취득가액 또는 기준시가 등에 의하여 추계조사하여 결정 또는 경정할 수 있다.

다. 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, 지가공시및토지등익평가에관한법률에 의한 감정평가법인이 평가한 감정가액 등에 비추어 허위임이 명백한 경우

3. 양도소득과세표준과 세액의 결정·경정내용 통지

- ① 납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장은 거주자의 양도소득과세표준과 세액을 결정 또는 경정한 때에는 이를 당해 거주자에게 다음과 같이 서면으로 통지하여야 한다.
- ② ①항의 규정에 의한 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.
- ③ 납세지 관할세무서장은 피상속인의 양도소득세를 2인 이상의 상속인에게 부과하는 경우에는 과세표준과 세액을 그 지분에 따라 배분하여 상속인별로 각각 통지하여야 한다. ☹️

