

2004년 시행 양도소득세 과세제도 해설(II)

- 양도소득차익의 산정방법을 중심으로 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

이번호에서는 양도소득차익의 산정방법에 관하여 설명 드리고자 합니다. 양도차익의 산정방법은 양도소득과세표준의 정확한 계산을 위해 아주 중요한 부분이라 할 수 있습니다. 거주자의 양도소득에 대한 과세표준은 종합소득·퇴직소득 및 산림소득에 대한 과세표준과 구분하여 별도로 계산합니다. 비거주자의 양도소득도 유가증권을 제외하고는 거주자와 동일한 방법으로 합니다.

양도소득세액의 계산은 일반적으로 다음 순서에 따라 계산하고 있습니다.

양도가액에서 취득가액 및 기타 필요경비를 공제하여 양도차익을 계산하고 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제하여 양도소득금액을 계산합니다.

그리고 양도소득금액에서 양도소득공제를 차감하여 양도소득과세표준을 계산하고, 양도소득 과세표준에 양도소득세율을 적용하여 산출세액을 산정하고 있습니다.

II. 양도소득금액의 계산흐름

1. 양도소득금액의 구분계산

양도소득금액은 당해연도에 발생한 다음 각항의 소득별로 구분하여 계산합니다. 다만, 부동산에 관한 권리·기타자산 중 누진세율이 적용되는 자산의 과세표준은 세율적용시 그 과세표준을 모두 합산하여 산출세액을 계산합니다.

- ① 토지·건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산의 양도소득
- ② 상장·협회등록·비상장등록 법인의 주식 또는 출자지분의 양도소득

2. 양도차손의 통산방법

가. 부동산 등과 주식 등으로 구분하여 양도차손을 각자 통산

당해연도에 2 이상의 자산을 양도함에 따라 특정자산에서 양도차손이 발생한 경우에는 다른 자산의 양도소득금액에서 공제할 수 있습니다. 그러나 부동산 등의 소득과 주식 등의 소득은 일방에서 양도차손이 발생해도 서로 통산하지 아니합니다. 즉, 아래 각 항내에서만 양도차손의 통산이 가능합니다.

- ① 토지·건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산의 양도소득
- ② 상장·협회등록·비상장등록 법인의 주식 또는 출자지분의 양도소득

예를 들어 위 ① 항의 소득 내에서 자산별로 각각 양도소득금액과 양도차손이 발생하여 통산한 후에 잔여 결손금이 남아 있다하더라도 당해 결손금은 위 ② 항의 소득금액에서 공제할 수 없으며, 다음연도에 발생하는 소득금액에서도 공제되지 아니합니다.

나. 양도차손의 통산방법

2003년 말에 개정된 소득세법 및 동법시행령에서는 당해연도에 2이상의 자산을 양도하면서 특정자산에서 양도차손이 발생한 경우에는 당해 양도차손은 다음 각호의 자산의 양도소득금액부터 순차로 공제하도록 하였습니다.

- ① 양도차손이 발생한 자산과 같은 세율을 적용 받는 자산의 양도소득금액
- ② 양도차손이 발생한 자산과 다른 세율을 적용 받는 자산의 양도소득금액

이 경우 다른 세율을 적용 받는 자산의 양도소득금액이 2이상인 경우에는 각 세율별 양도소득금액의 합계액에서 당해 양도소득금액이 차지하는 비율로 안분하여 공제합니다.

소득세법 제90조의 감면소득금액을 계산함에 있어서 위의 양도소득금액에 감면소득금액이 포함되어 있는 경우에는 순양도소득금액(감면소득금액을 제외한 부분을 말한다)과 감면소득금액이 차지하는 비율로 안분하여 당해 양도차손을 공제한 것으로 보아 감면소득금액에서 당해 양도차손 해당분을 공제한 금액을 소득세법 제90조의 규정에 의한 감면소득금액으로 봅니다.

결손금의 통산방법 사례

구 분	부동산등 소득금액					주식 소득금액			
	합계	누진 세율	누진 세율	단일세율 (50%)	단일세율 (40%)	합계	10%	20%	30%
보유기간(세율)									
자산별 소득금액	4000	2000	△3000	3000	2000	400	△100	300	200
①1차통산(같은세율) 후 소득금액	4000	△1000		3000	2000				
잔여결손금 배분		0		주 ¹⁾ △600	주 ²⁾ △400		0	주 ³⁾ △60	주 ⁴⁾ △40
②2차통산(다른세율) 후 소득금액	4000	0		2400	1600	400		240	160
세 율				50%	40%			20%	30%
산출세액	1840			1200	640	168		120	480

주1) $\triangle 1000 \times 3000 / (3000 + 2000) = \triangle 600$

주2) $\triangle 1000 \times 2000 / (3000 + 2000) = \triangle 400$

주3) $\triangle 100 \times 300 / (300 + 200) = \triangle 60$

주4) $\triangle 100 \times 200 / (300 + 200) = \triangle 40$

또한 과세기간에 토지·건물을 양도하고 토지·건물에 대해 각각 자산별 과세기준(실가 또는 기준시가)을 달리해도 당해 토지와 건물에서 발생하는 양도차익과 차손은 서로 통산(재경원 재산 46014-356, 1997. 10. 5)할 수 있습니다.

III. 양도차익 계산방법

자산의 양도차익은 양도가액에서 취득가액 등 필요경비를 공제하여 산정합니다. 소득세법에서는 양도소득세의 계산에 있어서 기준시가에 의하는 경우와 실지거래가액에 의하는 경우로 구분하고 있습니다.

부동산과 부동산에 관한 권리중 지상권·전세권·등기된 임차권은 그 양도가액 및 취득가액을 모두 기준시가를 적용하여 양도차익을 산정하는 것을 원칙으로 하고 있으며, 이들 부동산이 소득세법 제96조 제1항 단서 각호의 1에 해당하는 경우에 한하여 실지거래가액으로 과세하도록 하고 있습니다.

1. 양도차익의 산정원칙

자산의 양도차익을 계산함에 있어서 양도가액을 실지거래가액(소득세법 제96조 제3항의

규정에 의한 가액 및 동법 제114조 제5항의 규정에 의한 매매사례가액·감정가액이 적용되는 경우에는 당해 매매사례가액·감정가액 등을 포함)에 의하는 때에는 취득가액도 실지거래가액(소득세법 제97조 제7항의 규정에 의한 가액 및 동법 제114조 제5항의 규정에 의한 매매사례가액·감정가액·환산가액이 적용되는 경우에는 당해 매매사례가액·감정가액·환산가액 등을 포함)에 의하고, 양도가액을 기준시가에 의하는 때에는 취득가액도 기준시가를 적용합니다.

2. 기준시가에 의한 양도차익 계산

가. 기준시가 과세대상

다음에 해당하는 자산의 양도차익은 그 양도가액 또는 취득가액을 모두 기준시가에 의하여 계산합니다.

- ① 소득세법 제96조 제1항 각호의 1에 해당하지 아니한 토지·건물
- ② 부동산에 관한 권리중 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권

나. 기준시가에 의한 양도차익의 계산

■양도차익 = 양도당시의 기준시가-취득당시의 기준시가-기준시가 개선공제액

여기에서 ‘기준시가’란 양도자산의 양도 또는 취득당시의 소득세법 제99조의 규정에 의한 기준시가를 말하고, ‘기준시가 개선공제액’이란 소득세법시행령 제163조 제6항의 규정에 의해 계산한 가액을 말합니다.

또한 기준시가 과세대상에 대해 기준시가로 양도소득세를 과세하는 경우에는 그 기준시가에 의한 양도차익이 확인된 실지양도가액을 초과하는 경우에는 당해 실지양도가액을 기준시가에 의한 양도차익으로 보아야 하고, 장기보유특별공제액의 계산도 당해 실지양도가액을 기준으로 하여 계산해야 합니다.

3. 실지거래가액에 의한 양도차익의 계산

부동산중 소득세법 제96조 제1항 각호에 열거되어 있는 경우에는 부동산을 취득할 수 있는 권리, 주식 또는 출자지분(신주인수권 포함), 기타자산을 양도하는 경우에는 그 양도차익은 실지거래가액에 의하여 양도차익을 계산해야 합니다. 실지거래가액에 의해 양도차익을 계산 시 그 양도가액 및 취득가액의 적용방법은 납세자가 신고하는 경우와 정부에서

결정·경정하는 경우를 구분하여 차이를 두고 있습니다.

◆ 납세자가 실거래가로 신고시 적용할 양도·취득가액

① 양도가액은 반드시 실거래가액으로 신고해야 합니다. 따라서 매매사례가액, 감정가액, 환산가액은 인정되지 않습니다.

② 취득가액은 원칙적으로 실거래가액으로 신고해야 합니다. 다만, 실거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 감정가액, 환산가액을 순차적으로 적용할 수 있습니다. 따라서 기준시가 과세대상자산의 경우에는 전부 또는 일방의 실거래가액이 확인되지 않으면 반드시 기준시가로 계산하여 신고해야 합니다. 다만, 의제취득일전에 취득한 부동산은 의제취득일 현재 환산가액을 적용하여 확정신고기한까지 실거래가액에 의한 신고가 가능합니다.

◆ 정부가 실거래가액으로 결정·경정시 적용할 양도·취득가액

① 양도가액은 실거래가액, 매매사례가액, 감정가액을 순차적으로 적용할 수 있습니다. 따라서 환산가액은 적용할 수 없습니다.

② 취득가액은 실거래가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산가액을 순차적으로 적용할 수 있습니다.

따라서 정부에서는 양도가액에 대해 실거래가액, 매매사례가액, 감정가액을 모두 적용할 수 있으나, 확인이 되지 아니하는 경우에는 양도 및 취득가액을 기준시가에 의해 결정·경정할 수 있습니다.

가. 실거래가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산가액의 이해

(1) 실거래가액

실거래가액이란 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액을 말합니다.

가) 양도당시 실거래가액

원칙적으로 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액을 말하는 것입니다. 다만, 거주자가 특수관계에 있는 법인에게 자산을 고가로 양도한 경우로서 법인세법 제67조의 규정에 의하여 거주자의 상여·배당 등으로 처분된 금액이 있는 때에는 동법 제52조의 규정에 의한 부당행위계산부인 규정상의 시가를 당해 자산의 양도당시의 실거래가액으로 봅니다.

다만, 정부에서 추계결정·경정하는 경우에 양도자의 실지거래가액이 인정·확인되지 아니하면 매매사례가액, 감정가액을 적용할 수 있습니다.

나) 취득당시 실지거래가액

원칙적으로 양도자산의 취득에 소요된 실지거래가액을 말합니다.

다만, 고가주택을 양도한 거주자가 당해 주택의 취득당시 종전 양도자로부터 인감증명을 첨부하여 실지거래가액을 확인한 사실이 있는 경우에는 경정 등으로 사실과 다른 경우를 제외하고는 종전 양도자의 양도가액을 취득가액으로 의제할 수 있고, 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액을 적용(납세자가 신고시에도 적용 가능)할 수 있습니다.

또한 정부가 추계결정·경정하는 경우로써 실지거래가액이 인정·확인이 되지 아니한 때에는 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액을 적용할 수 있습니다.

(2) 매매사례가액

매매사례가액이란 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내에 당해 자산(상장·협회등록주식 등은 제외)과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액을 말합니다. 매매사례가액이 소득세법시행령 제98조 제1항에서 규정하는 특수관계에 있는 자와의 거래에 따른 가액 등으로서 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우에는 적용하지 않습니다. 단, 주식의 경우에는 비상장·비등록 주식만 매매사례가액이 인정됩니다.

(3) 감정가액

감정가액이란 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내에 당해 자산(주식 등을 제외)에 대하여 2 이상의 감정평가법인이 평가한 것으로서 신빙성이 있는 것으로 인정되는 감정가액(감정평가기준일이 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내인 것에 한한다)이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액을 말합니다. 그러나 감정가액이 소득세법시행령 제98조 제1항에서 규정하는 특수관계에 있는 자와의 거래에 따른 가액 등으로서 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우에는 이를 적용하지 아니합니다.

(4) 환산가액

환산가액이란 양도당시 실지거래가액 등의 가액에 취득 및 양도당시 기준시가의 비율을 곱하여 계산한 환산된 취득가액을 말합니다.

① 부동산, 부동산에 관한 권리에 대해서는 실지거래가액 적용대상 자산에 한하여 적용할 수 있습니다.

$$\frac{\text{양도당시의 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액}}{\text{취득당시의 기준시가}} \times \frac{\text{취득당시의 기준시가}}{\text{양도당시의 기준시가}}$$

단, 양도당시의 기준시가와 취득당시의 기준시가가 같은 경우에는 양도 당시의 기준시가는 소득세법시행령 제164조 제7항의 규정에 의한 방법으로 산정합니다.

나. 실지거래가액 과세대상 자산

양도소득세를 계산할 때 양도가액 또는 취득가액을 모두 실지거래가액에 의하여 계산해야 하는 자산은 다음과 같습니다.

- ① 부동산 또는 부동산에 관한 권리 중 다음에 각호의 1에 해당하는 것을 말합니다.
 - i) 실지양도가액이 6억원을 초과하는 고가주택(부수토지 포함)
 - ii) 미등기 양도자산
 - iii) 취득 후 1년 이내 양도하는 부동산
 - iv) 허위계약서의 작성 등 부정한 방법으로 취득 또는 양도하는 경우로서 소득세법 시행령 제162조의 2 제2항에 해당되는 부동산
 - v) 양도·취득당시 실지거래가액 증빙을 갖추어 확정신고기한까지 신고하는 경우
 - vi) 1세대 3주택이상인 자가 양도하는 주택(그 부속토지 포함)
 - vii) 투기지역 지정지역내 부동산
 - viii) 부동산을 취득할 수 있는 권리 등(분양등을 말함)
- ② 주식 또는 출자지분
- ③ 기타자산

다. 양도당시 실지거래가액이 확인되지 않는 경우

① 감정절차 없이 자산과 자산의 교환이 이루어지는 등으로 실지양도가액 자체가 없어 실지거래가액으로 계산이 불가능하면 양도가액 또는 취득가액을 기준시가로 계산할 수 있습니다.

② 실가과세대상 자산을 양도한 납세자는 그 양도가액을 반드시 실지거래가액으로 계산하여 신고해야 하며 매매사례가액 또는 감정가액을 적용할 수 없습니다. 그러나 정부에서는 소득세법 제114조 제5항의 규정에 따라 추계결정·경정결정하는 경우로서 장부·매매계약서·영수증 기타 증빙서류에 의해 실지거래가액이 확인되지 않거나 인정되지 않는 경우에는 매매사례가액·감정가액으로 결정·경정할 수 있습니다.

라. 취득당시 실지거래가액이 확인되지 않는 경우

자산의 취득당시 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 납세자가 정부에서는 취득당시 매매사례가액, 감정가액, 환산가액을 순차적으로 적용하여 취득가액을 산정할 수 있습니다.

그러나 납세자가 취득당시 실지거래가액이 확인되지 않는다는 이유로 취득가액을 매매사례가액, 감정가액, 환산가액을 적용하여 신고한다 하더라도 정부에서 별도로 조사확인하여 실지거래가액이 밝혀지면 그 확인된 실지거래가액으로 취득가액을 계산할 수 있습니다.

소득세법 제96조 제1항 제6호의 경우에는 취득가액이 확인되지 않는 경우에는 양도가액 또는 취득가액을 모두 기준시가에 의해 계산해야 합니다. 다만, 의제취득일(1985년 1월 1일)전에 취득한 부동산의 경우에는 환산가액을 적용하여 신고할 수 있습니다.

마. 의제취득일 전에 취득한 자산의 취득가액 계산특례

(1) 의제취득일

토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산을 1984년 12월 31일 이전에 취득한 경우에는 1985년 1월 1일에 취득한 것으로 봅니다.

(2) 주 식

1985년 11월 31일 이전에 취득한 것에 대해서는 1986년 1월 1일에 취득한 것으로 봅니다.

(3) 의제취득일 현재의 취득가액의 계산

가) 취득가액을 기준시가로 계산시

취득가액 = 의제취득일 현재의 기준시가

나) 취득가액을 실지거래가액으로 계산시

의제취득일 전에 취득한 자산(상속·증여받은 자산 포함)의 취득가액을 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산가액을 적용하여 산정하는 때의 의제취득일 현재의 취득가액은 다음 각호의 가액중 많은 것으로 합니다.

① 의제취득일 현재의 매매사례가액, 감정가액, 환산가액

② 취득당시 실지거래가액·매매사례가액·감정가액이 확인되는 경우는 다음 가액

$$\begin{array}{l} \text{생산자물가 상승률에} \\ \text{의한 의제취득일} \\ \text{현재의 취득가액} \end{array} = \begin{array}{l} \text{취득당시 실지거래가액,} \\ \text{매매사례가액, 감정가액} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{의제취득일의 직전일이 속하는 달의} \\ \text{생산자물가지수} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{취득일이 속하는 달의 생산자 물가지수} \end{array}}$$

바. 토지·건물등을 함께 거래시 실지거래가액의 안분계산

양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 의하여 산정하면서 토지와 건물등을 함께 취득하거나 양도한 경우에는 각각의 자산에 대한 실지거래가액은 구분 기장된 가액에 의합니다.

그러나 당해 토지와 건물 등의 구분이 불분명한 경우에는 감정평가가액, 기준시가, 장부가액, 취득가액 등을 기준으로 안분하여 각각의 실지거래가액을 계산해야 합니다. 이 경우에 공통되는 취득가액과 양도비용은 당해 자산의 가액에 비례하여 안분계산 하여야 합니다.

사. 실지거래가액을 허위로 기재하여 신고한 경우는 확인된 가액으로 과세가능

실지거래가액 과세대상자산의 양도가액 및 취득가액은 반드시 사실상의 거래가액으로 신고·결정·경정해야 합니다.

양도자가 기준시가 과세대상자산을 양도하고 기준시가에 의하여 양도소득세를 계산하지 아니하고, 예정신고기한 또는 확정신고기한까지 허위로 실사신청하는 경우에는 소득세법 제114조 제4항 단서의 규정에 의하여 세무서장등이 조사·확인한 가액으로 양도가액 또는 취득가액을 결정·경정할 수 있습니다.

4. 양도차익의 계산에 대한 해석 사례

① 토지와 건물을 함께 취득하거나 양도하는 경우에도 자산별로 각각 별개의 방법으로 양도차익을 산정할 수 있다. 즉 어느 하나를 실지거래가액으로 양도차익을 산정하였다고 해서 다른 일방도 반드시 같은 방법으로 양도차익을 산정해야 하는 것은 아니다.(대법원 판례 97누 11829)

② 취득시기가 각각 다른 토지와 건물을 일괄양도하는 경우 취득시기별로 양도차익 산정방법을 달리 할 수 있다.(국세청 재일 46014-663, 1999. 4. 3)

③ 2001년 1월 1일 부터는 예정신고시 실가신고를 하였으나 당해 신고가액이 사실과 다른 경우에는 소득세법 제114조 제4항의 규정에 의해 조사 확인된 가액을 양도가액 또는 취득가액으로 경정할 수 있다.(국세심판원 2003서 843, 2003. 6. 11)

④ 토지와 건물을 일괄하여 양도하면서 계약서에 토지와 건물의 실지거래가액을 구분하여 기재한 다음 실지거래가액으로 신고하였으나, 그 기재가 임의기재이므로 실지거래가액이 확인되지 않아 기준시가로 과세해야 한다.(국세심판원 2003중 2351, 2003. 11. 17)

⑤ 기준시가 과세대상이지만 의제취득일 전에 취득한 토지는 그 취득가액을 의제취득일 현재의 환산가액으로 신고할 수 있으며(재경원 재산 46014-276, 2000. 9. 28 같은 뜻), 의

제취득일 이후에 취득한 건물은 취득가액을 환산가액으로 할 수 없으므로 기준시가로 계산해야 한다.(국세심판원 2000서 2970, 2001. 5. 19)

⑥ 부동산 교환 시 교환을 위한 감정가액이나 부동산 가액을 확인할 수 있는 객관적인 증빙이 없는 경우에는 교환계약서만으로는 시가를 알 수 없으므로 기준시가에 의하여 양도소득세를 계산해야 한다.(국세청 심사 양도 2000-4022, 2000. 4. 21)

IV. 특수한 경우의 양도차익 산정

1. 부담부 증여시 양도차익 계산

자산을 증여하면서 당해 증여자산에 담보된 증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우에는 증여가액중 그 채무액에 상당하는 부분만 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 보고 양도소득세를 과세하고, 채무를 제외한 부분은 증여세를 부과한다. 이 경우 양도가액 또는 취득가액은 다음의 산식에 의하여 계산합니다.

$$\text{양도로 보는 부분의 양도(또는 취득)가액} = \frac{\text{부담부증여재산 전체의 양도 (또는 취득)가액}}{\text{증여가액}} \times \text{채무액}$$

【사례 1】 다음과 같이 부담부 증여를 한 경우 양도차익을 계산하시오

- ① 증여당시 자산가액 : 1억원
- ② 수증자가 인수한 증여자산에 담보된 증여자의 채무 : 6천만원
- ③ 당초 취득시 실지거래가액 : 5천만원

<해 설>

- ① 부담부증여 양도가액 = 1억원×(6천만원/1억원) = 6천만원
 - ② 부담부증여 취득가액 = 5천만원×(6천만원/1억원) = 3천만원
 - ③ 양도차익 = 6천만원 - 3천만원 = 3천만원 ⇨ 양도소득세 과세대상임
- ※ 증여세 과세대상⇒ 1억원(증여가액) - 6천만원(인수채무) = 4천만원

2. 1세대 1주택인 고가주택의 양도소득금액 계산

(가) 고가주택(그 부수토지 포함)으로서 1세대 1주택인 경우에는 양도가액중 6억원에

상당하는 양도차익과 장기보유특별공제액은 과세하지 않으므로 다음과 같이 양도차익 및 장기보유특별공제액을 계산합니다.

$$\text{고가주택 해당자산의 양도차익} = \text{양도자산 전체의 양도차익} \times \frac{\text{양도가액} - 6\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

$$\text{고가주택 해당자산의 장기보유특별공제액} = \text{양도자산 전체의 장기보유특별공제액} \times \frac{\text{양도가액} - 6\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

【사례 2】 다음 고가주택에 대한 양도소득금액을 계산하시오

- ① 양도일 : 2004년 2월 7일 취득일 : 2000년 5월 7일
- ② 양도실가 : 12억원 취득실가 : 8억원 기타필요경비 : 3천만원
- ③ 주거전용면적 55평인 아파트로, 2년이상 거주한 1세대 1주택임

<해 설>

- ① 전체 양도차익계산 : 12억원 - 8억원 - 3천만원 = 3억 7천만원
- ② 과세대상 양도차익의 계산
 $3\text{억 } 7\text{천만원} \times (12\text{억원} - 6\text{억원}) / 12\text{억원} = 185,000\text{천원}$
- ③ 공제할 장기보유특별공제액 계산
 $(3\text{억 } 7\text{천만원} \times 10\%) \times (12\text{억원} - 6\text{억원}) / 12\text{억원} = 18,500\text{천원}$
- ④ 과세대상 양도소득금액
 $185,000\text{천원} - 18,500\text{천원} = 166,500\text{천원}$

(나) 그러나 1세대 1주택인 고가주택과 그에 부수되는 토지가 보유기간이 서로 다르거나 어느 한쪽이 미등기양도자산인 경우의 양도차익 계산방법

- 고가주택 해당 건물부분 양도차익 = (건물부분 양도차익) - 【(건물부분 양도차익 × [6억원 × (건물부분 양도가액 ÷ 건물 및 대지의 양도가액 합계액)] ÷ 건물 양도가액】
- 고가주택 해당 대지부분 양도차익 = (대지부분 양도차익) - 【(대지부분 양도차익 × [6억원 × (대지부분 양도가액 ÷ 건물 및 대지의 양도가액 합계액)] ÷ 대지 양도가액】

3. 환지예정지 등의 양도가액 또는 취득가액의 계산

양도 또는 취득가액을 기준시가에 의하여 계산하는 경우로서 양도자산이 도시개발법 또

는 농어촌정비법 등에 의한 환지지구내 토지인 경우에는 아래와 같이 계산한 양도가액 또는 취득가액으로 양도차익을 계산합니다.

(가) 종전의 토지소유자가 환지예정지구내의 토지 또는 환지처분된 토지를 양도한 경우의 기준시가에 의한 양도가액 또는 취득가액 계산방법

■ 양도가액 = 환지예정(교부)면적×양도당시의 단위당 기준시가

■ 취득가액 = 종전토지의 면적×취득당시의 단위당 기준시가

【사례 3】 환지예정지 공고전에 취득한 토지를 환지처분후에 양도한 경우 기준시가에 의한 양도가액 또는 취득가액을 계산하시오

① 취득내용 : 1980년 10월 1일에 밭 1,500㎡ 취득

(1985년 12월 1일 현재 환산한 개별공시지가 = 250천원/㎡)

② 환지처분 : 1987년 2월 1일 환지예정지 공고, 1992년 4월 5일 환지처분 공고, 종전토지에 대한 권리면적 700㎡임

③ 양도내용 : 2004년 2월 7일 밭 700㎡ 양도

(양도당시 개별공시지가 = 800천원/㎡)

<해 설>

① 양도가액 : $700\text{㎡} \times 800\text{천원} = 560,000\text{천원}$

② 취득가액 : $1,500\text{㎡} \times 250\text{천원} = 375,000\text{천원}$

(나) 「환지예정지구내의 토지를 취득한 자가 당해 토지를 양도한 경우」와 「1984년 12월 31일 이전에 취득한 토지로서 취득일 전후를 불문하고 1984년 12월 31일 이전에 환지예정지로 지정된 토지를 양도한 경우」의 기준시가에 의한 양도가액 또는 취득가액 계산방법

■ 양도가액 = 환지예정(교부)면적×양도당시의 단위당 기준시가

■ 취득가액 = 환지예정면적×취득당시의 단위당 기준시가

《국세심판사례》: 국심 2003서2898, 2003. 12. 22

1984년 12월 31일 이전에 환지예정지로 지정된 1984년 12월 31일 이전에 취득한 토지의 경우 취득가액을 취득면적이 아닌 환지예정면적으로 계산하는 것은 정당하다.

【사례 4】 1984년 12월 31일 이전에 취득한 토지가 1984년 12월 31일 이전에 환지예정지

로 지정되어 환지처분 후에 양도한 경우 기준시가에 의한 양도가액 또는 취득가액을 계산하시오

- ① 취득내용 : 1980년 10월 1일에 받 1,500m² 취득
(1985년 12월 1일 현재 환산한 개별공시지가 = 250천원/m²)
- ② 환지처분 : 1984년 1월 1일 환지예정지 공고, 1992년 4월 5일 환지처분공고, 종전토지에 대한 권리면적 700m²임
- ③ 양도내용 : 2004년 2월 7일 받 700m² 양도
(양도당시 개별공시지가=800천원/m²)

<해 설>

① 양도가액 = $700\text{m}^2 \times 800\text{천원} = 560,000\text{천원}$

② 취득가액 = $700\text{m}^2 \times 250\text{천원} = 175,000\text{천원}$

(다) 종전의 토지소유자가 환지청산금을 수령한 후 잔여권리면적을 양도하는 경우에는 아래와 같이 기준시가에 의한 양도가액 또는 취득가액 계산을 한다.

- ① 환지청산금을 수령한 부분에 대한 양도 또는 취득가액 계산

■ 양도가액 = 환지청산금 상당면적 $\times$ 환지청산금 수령시의 단위당 기준시가

■ 취득가액 = (종전의 토지면적 $\times$ 취득당시의 단위당 기준시가) $\times$ {환지청산금에 상당하는 면적 $\div$ 권리면적}

② 환지청산금 수령이후 잔여 환지예정지구의 토지 또는 환지처분된 토지를 양도하는 경우 양도 또는 취득가액의 계산

■ 양도가액 = 환지예정(교부)면적 $\times$ 양도당시의 단위당 기준시가

■ 취득가액 = (종전의 토지면적 $\times$ 취득당시의 단위당 기준시가) $\times$ {(권리면적 - 환지청산금 상당면적) $\div$ 권리면적}

4. 재개발·재건축 입주권에 대한 양도차익의 계산

도시및주거환경정비법에 의한 주택재개발사업 또는 주택재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 당해 조합에 기존건물과 그 부수토지를 제공하고 취득한 입주권을 양도하는 경우에는 다음과 같이 분양권프리미엄과 부동산 양도차익으로 구분하여 양도차익을 계산합니다.

가. 청산금을 납부한 경우

[양도가액 - (기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 납부한 청산금) - 자본적지출액 및 양도비

등)+[(기존건물과 그 부수토지의 평가액-기존건물과 그 부수토지의 취득가액)-자본적지출액 및 양도비 등 또는 기준시가 개산공제액]

나. 청산금을 지급받은 경우

[양도가액-(기존건물과 그 부수토지의 평가액-지급받은 청산금)-자본적지출액 및 양도비 등]+[(기존건물과 그 부수토지의 평가액-기존건물과 그 부수토지의 취득가액)-자본적지출액 및 양도비 등 또는 기준시가 개산공제액]×(기존건물과 그 부수토지의 평가액-지급받은 청산금)÷기존건물과 그 부수토지의 평가액]

다. 위 ‘가’ 및 ‘나’ 산식에서 기존건물과 그 부수토지의 취득가액을 확인할 수 없는 경우

아래와 같이 계산한 가액을 「기존건물과 그 부수토지의 취득가액」으로 한다.

▣ 기존건물과 그 부수토지의 취득가액 = 기존건물과 그 부수토지의 평가액×(취득일 현재 기존건물과 그 부수토지의 토지·건물·공동주택기준시가÷관리처분계획인가일 또는 사업시행인가일 현재 기존건물과 그 부수토지의 토지·건물·공동주택 기준시가)

라. 위 산식에서 「기존건물과 그 부수토지의 평가액」이라 함은 도시및주거환경정비법에 의한 관리처분계획 또는 사업시행계획에 의하여 정하여진 가격을 말하고 추후 그 가격이 변경되는 때에는 변경된 가격을 말한다.

5. 재개발·재건축으로 완성된 부동산에 대한 기준시가 양도차익의 계산

도시및주거환경정비법에 의한 주택재개발사업 또는 주택재건축사업을 시행하는 정비사업 조합의 조합원이 당해 조합에 기존건물과 그 부수토지를 제공하고 관리처분계획에 따라 취득한 신축건물 및 그 부수토지를 양도하는 경우에는 기준시가에 의한 양도차익은 다음 각호의 구분에 따라 계산한 양도차익의 합계액(청산금을 수령한 경우에는 이에 상당하는 양도차익을 차감한다)으로 합니다.

가. 기존건물과 그 부수토지의 취득일부터 관리처분계획인가일 또는 사업시행인가일(이하 “관리처분계획인가일 등”이라 한다) 전일까지의 양도차익

[관리처분계획인가일 등 전일 현재의 기존건물과 그 부수토지의 기준시가(토지·건물·

공동주택 기준시가를 말한다. 이하 같다)]-[기존건물과 그 부수토지의 취득일 현재의 기존 건물과 그 부수토지의 기준시가]-[기존건물과 그 부수토지의 필요경비(기준시가 개산공제액을 말한다. 이하 같다)]

나. 관리처분계획인가일 등으로부터 신축건물의 준공일(소득세법시행령 제162조 제1항 제4호의 규정에 의한 취득일을 말함) 전일까지의 양도차익

(신축건물의 준공일 전일 현재의 기존건물의 부수토지의 기준시가)-(관리처분계획인가일 등 현재의 기존건물의 부수토지의 기준시가)

다. 신축건물의 준공일부터 신축건물의 양도일까지의 양도차익

[신축건물의 양도일 현재의 신축건물과 그 부수토지의 기준시가]-[신축건물의 준공일 현재의 신축건물과 그 부수토지의 기준시가(신축주택의 양도일 현재 공동주택 기준시가가 있는 경우에는 소득세법시행령 제164조 제6항의 규정을 준용하여 계산한 기준시가)]-[신축건물과 그 부수토지(기존건물의 부수토지 보다 증가된 부분에 한한다)의 필요경비]

6. 특수관계자에게 증여를 통한 양도시 부당행위계산 부인

양도소득세를 부당하게 감소시키기 위하여 상기의 특수관계자에게 자산을 증여(소득세법 제97조 제4항의 규정을 적용 받는 배우자의 경우는 제외)한 후 그 자산을 증여 받은 자가 그 증여일로부터 3년 이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다. 이 경우 당초 증여 받은 자산에 대하여는 상속세및증여세법의 규정에 불구하고 증여세를 부과하지 아니합니다.

7. 배우자로부터 증여받은 부동산등을 양도하는 경우

거주자가 양도일로부터 소급하여 5년 이내에 그 배우자로부터 증여 받은 토지·건물, 이용권 및 회원권(소득세법시행령 §163⑦)의 양도차익을 계산함에 있어서 양도가액에서 공제할 필요경비는 동법 제94조 제3항의 규정에 의하되, 취득가액은 당해 배우자의 취득당시 동조 제1항 제1호 각목의 1의 금액으로 합니다. 이 경우 거주자가 증여 받은 자산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액이 있는 경우에는 동조 제3항의 규정에 불구하고 필요경비에 산입합니다. ☺