

## < 양도소득세 >

### 1. 양도의 범위

#### (1) 개인의 자산양도

구분	내용
사업적 양도	사업소득
위 외의 양도	① 광업권 등 무체재산권 양도, 저작자 등외의 자의 저작권 등 양도, 영화 필름 및 라디오·TV 방송용 필름 등의 양도 등 : 기타소득 ② 양도소득 과세대상으로 열거된 자산의 양도 : 양도소득 ③ 과세대상으로 미열거된 자산의 양도 : 소득세 과세×

#### (2) 양도의 범위

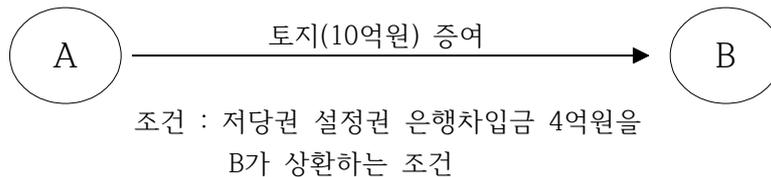
##### 1) 개념

등기·등록과 무관하게 자산이 유상으로 이전되는 것

→ 매도, 교환, 현물출자, 대물변제, 경매, 수용도 양도소득세 과세대상임

##### 2) 부담부증여

- 부담부증여 : 수증자가 증여자의 채무를 부담하는 조건으로 증여를 받는 증여계약
- 양도소득세 과세 : 수증자가 인수한 채무액을 유상양도로 보아 양도소득세 과세

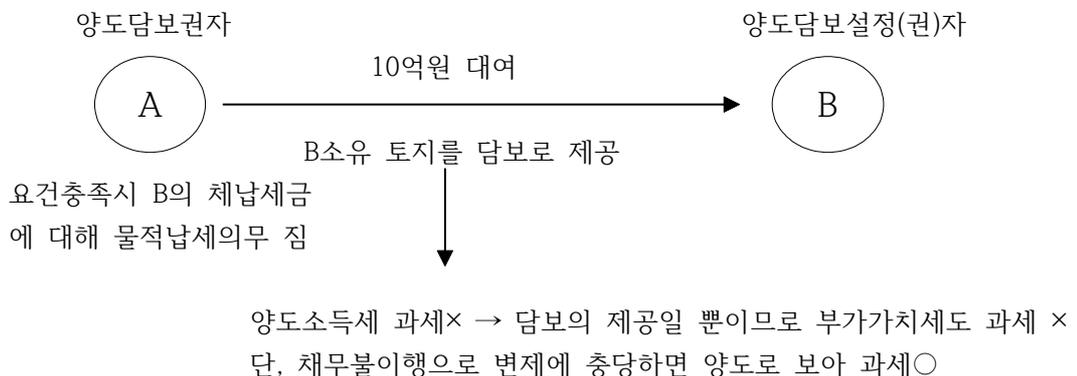


		납세의무자
증여재산가액	채무인수액(4억원) : 유상이전 → 양도소득세*	양도자(A)
	- 기타(6억원) : 무상이전 → 증여세	수증자(B)

\* 양도가액(취득가액) : 양도당시(취득당시) 자산가액 × 채무액/증여가액

#### (3) 양도로 보지 않는 경우

##### ① 양도담보의 경우



- ② 환지처분으로 지목·지번이 변경되거나 보류지로 총당되는 경우
- ③ 다음 요건을 모두 충족하는 토지 교환의 경우
  - ㉗ 토지 이용상 불합리한 지상경계를 합리적으로 바꾸기 위하여 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지를 분할하여 교환할 것
  - ㉘ 분할된 토지의 전체 면적이 분할 전 토지의 전체 면적의 20%를 초과 ×
- ④ 법원판결에 따른 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우
- ⑤ 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원될 경우
- ⑥ 공동소유토지의 지분별 단순 분할. 단, 공유지분 변경시 변경부부는 양도로 봄
- ⑦ 배우자·직계존비속에게 양도한 경우로서 실제 양도라고 입증하지 못한 경우  
→ 증여로 추정하여 증여세 과세

## 2. 과세대상 자산

구분		내용
1그룹	1. 토지·건물	
	2. 부동산에 관한 권리	① 부동산을 취득할 수 있는 권리 (아파트 당첨권, 토지상환채권, 주택상환채권) ② 지상권*1·전세권, 등기된 부동산임차권
	3. 기타자산	① 법정주식 A, B*2 ② 사업용고정자산(토지·건물·부동산에 관한 권리)과 함께 양도하는 영업권 ③ 시설물이용권
2그룹	4. 일반 주식	① 다음의 상장주식 - 대주주*3가 양도하는 것 - 증권시장거래에 의하지 않고 양도하는 것 ② 비상장주식
3그룹	5. 파생상품*3	파생상품의 거래 또는 행위로 발생하는 소득(이자소득 또는 배당소득으로 과세하는 파생상품의 거래·행위로부터의 이익은 제외)(2016년부터 시행)

\*1 지역권의 양도소득 : 과세 ×

\*2 법정주식의 범위

구분	법정주식A	법정주식B
업종	모든업종	골프장·스키장등 부동산필요업종
부동산등 비율	50% 이상	80% 이상
소유비율	50% 이상	-
양도비율	소급하여 3년내 50%이상 양도	- (1주만 양도해도 과세)

\*3 대주주의 범위

- ① 유가증권시장 주권상장법인 : 지분을 2% 이상이거나 시가 50억원 이상인 주주
- ② 코스닥시장 상장법인, 벤처기업 : 지분을 4% 이상이거나 시가 40억원 이상인 주주
- ③ 코넥스시장 상장법인 : 지분을 4% 이상이거나 시가 10억원 이상인 주주

\*4 파생상품의 범위 : 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 장내파생상품 중 다음의 것

→ 코스피 200선물, 코스피 200옵션

### 3. 비과세 양도소득 → 미등기 자산은 무조건 과세

(1) 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득(∴채권자 보호)

(2) 농지의 교환·분합으로 인한 양도소득

- 일정요건을 충족한 농지로서 쌍방 토지가액 차액이 가액의 큰 편의 1/4이하인 경우에 한함

(3) 1세대 1주택과 그 부수토지 양도소득

1세대 1주택이란 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택\*을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년이상인 것을 말함

\* 1세대 1주택이라도 실지거래가액이 9억원을 초과하는 고가주택은 과세함(9억원 초과부분에 대해 과세)

#### ① 1세대

1세대가 되려면 배우자가 있어야 함. 단, 다음은 예외

㉠ 거주자의 나이가 30세 이상인 경우

㉡ 배우자가 사망 또는 이혼한 경우

㉢ 종합소득 · 퇴직소득 · 양도소득이 최저생계비 수준 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우  
단, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 기획재정부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니함

#### ② 1주택

구분	내용
범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택과 그 주택부수토지(주택정착면적의 5배(도시지역 밖의 토지 10배))</li> <li>· 겸용주택의 경우 주택의 판정방법은 임대용역에 대한 부가가치세가 면세되는 주택판정방법과 동일함</li> <li>· 주택인지 여부는 실질에 따라 판단 → 영업용건물·사용인 합숙소·콘도·사무용 오피스텔은 주택×</li> <li>· 공동소유주택의 주택수 계산 : 법에 특별한 규정이 있는 것 외에는 공동소유자가 각자가 그 주택을 소유한 것으로 봄</li> </ul>
1세대 2주택 보유시 먼저 양도하는 주택의 경우 *3	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 원칙 : 먼저 양도하는 주택을 과세</li> <li>· 먼저 양도하는 주택을 1세대 1주택으로 보는 특례 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 종전 주택 취득일부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하고 그 다른 주택 취득일부터 3년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우 단, 수도권 소재 법인·공공기관의 수도권 밖의 지역이전의 경우는 5년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우(단서의 경우에는 '종전 주택 취득일부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득'해야 한다는 요건을 적용×)</li> <li>② 상속으로 인한 2주택시 당초의 일반주택(상속개시 당시 보유한 주택</li> </ul> </li> </ul>

	<p>또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택에 한함)을 양도하는 경우</p> <p>③ 60세 이상의 직계존속<sup>*1</sup>을 동거봉양하기 위해 세대를 합친 경우로서 합친날부터 5년내 양도하는 경우</p> <p>④ ‘1주택 보유자와 1주택 보유자가 혼인하는 경우’ 또는 ‘1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는 자와 혼인하는 경우’로서 혼인한 날부터 5년내 양도하는 경우</p> <p>⑤ 위 외에 법에 열거한 경우<sup>*2</sup></p>
--	--

\*1 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우와 배우자의 직계존속을 포함함

\*2 위 외에 열거된 경우

- 지정문화재등에 해당하는 주택과 그 외의 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우
- 농어촌주택과 그 외의 일반주택을 국내에 각각 하나씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우
- 취학, 근무상 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년내 일반주택을 양도하는 경우

\*3 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도한 경우에는 거주자가 선택한 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 보아 위 규정을 적용함

③ 2년이상 보유

구분		내용
원칙		· 보유기간 2년 이상인 것만 비과세
특례 <sup>*1</sup>	보유기간 제한 ×, 거주기간 제한 ○	· 임차일부터 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주한 기간이 5년이상인 건설임대주택 양도시 비과세
	보유기간 제한 ×, 거주기간 제한 ×	· 법에 따른 협의 매수·수용 등( 그 양도일·수용일부터 5년 이내에 양도하는 잔존주택 및 그 부수토지를 포함) · (해외이주, 1년 이상 국외거주를 필요로 하는 취학·근무)로 세대전원 출국시. 단, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 내 양도한 경우에 한함
	보유기간 제한 ×, 거주기간 1년 이상	취학(유치원·초·중학교 제외), 근무상형편, 1년 이상 치료·요양목적으로 1년 이상 거주한 주택을 세대전원이 다른시·군으로이전함에 따라 양도하는 경우

\*1 (1) 보유기간 : 소득세법상 취득일부터 양도일까지의 기간

(2) 거주기간 : 주민등록표상의 전입일부터 전출일까지의 기간

(3) 거주기간·보유기간 계산시 다음의 기간은 통산하여 계산

- ① 거주하거나 보유하는 중에 소실·도괴·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택의

- 경우 : 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 거주기간 및 보유기간
- ② 비거주자가 해당 주택에서 3년이상 계속 보유 및 거주한 상태에서 거주자로 전환된 경우 : 그 주택에 대한 거주기간 및 보유기간
- ③ 상속받은 주택으로서 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 동일세대인 경우 : 상속개시 전에 상속인과 피상속인이 동일세대로서 보유한 기간

#### 4. 취득시기 · 양도시기

구분	취득시기 · 양도시기
① 일반 매매거래	대금청산일 $\xrightarrow{\text{불분명시}}$ 등기·등록접수일(명의개서일) 전에 등기시
② 장기할부조건부 거래	(등기·등록접수일, 인도일, 사용수익일) 중 빠른 날
③ 자가건설 건축물의 취득시기	(사용승인서 교부일, 사실상 사용일 또는 임시사용 승인일) 중 빠른 날
④ 상속 · 증여로 취득시	상속개시일, 증여받은 날

#### 5. 양도소득세의 계산

##### (1) 양도가액과 취득가액 계산

- ① 원칙 : 실지거래가액에 의하여 계산
- ② 실지거래가액이 확인되지 않는 경우 : 추계결정 ·경정  
추계시 양도가액 또는 취득가액은 다음을 순차 적용하여 산정한 가액에 의함  
: 매매사례가액 → 감정가액(2이상 감정가액의 평균액) → 환산가액 → 기준시가

##### (2) 계산구조

구조	내용
양도가액 (-) 취득가액·필요경비	자본적 지출액과 양도비용
양도차익 (-) 장기보유특별공제	· 장기보유특별공제 적용대상 ① 토지·건물로서 보유기간* 3년이상인 것 (비사업용토지, 미등기자산 제외) ② 조합원 입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외) · 장기보유특별공제액(P499) ① 1세대 1주택(비과세요건을 충족하지 못한) : 24% ~ 80% ② 1세대 1주택 그 외 자산 : 10% ~ 30%
양도소득금액 (-) 양도소득 기본공제	· 각 그룹별 250만원. 단 미등기자산은 공제× · 공제순서 : 감면소득금액 외 양도소득금액(양도순서대로 순차공제) → 감면소득금액 · 세율이 다른 둘 이상의 자산을 동시에 양도한 경우 납세자가 선택한 자산에서 기본공제 가능

과 세 표 준 (×) 세 율	
산 출 세 액 (-) 감 면 세 액 (+) 가 산 세 (-) 기 납 부 세 액 차 감 납 부 세 액	· 감면세액 = 산출세액 × <u>감면소득금액 - 양도소득기본공제</u> × 감면율 과세표준

\* 보유기간

해당 자산의 취득일부터 양도일까지로 함 단, 배우자·직계존비속에 대한 이월과세가 적용 되는 자산은 증여한 배우자 · 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산

1) 필요경비

실지거래가액에 의하는 경우	추계 등의 경우	
	취득가액을 매매사례가액, 감정가액, 기준시가로 하는 경우	취득가액을 환산취득가액으로 하는 경우
· ① + ② + ③ ① 취득가액(실거래가) ② 자본적지출액 ③ 양도비용	· ① + ② ① 취득가액(매매사례가액, 감정가액, 기준시가) ② 필요경비 개산공제	· MAX(①, ②) ① 취득가액(환산가액) + 필요경비 개산공제 (P495) ② 자본적지출액 + 양도비용

2) 자본적 지출액과 양도비용

→ P493 ~ P494 참조

3) 세율

다음의 세율을 적용하되, 하나의 자산이 다음 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 함

구분		세율	
(1)토지·건물 · 부동산에 관한 권리	① 원칙	기본세율* <sup>1</sup>	
	② 보유기간 1년 이상 2년 미만	주택(부수토지 포함), 조합원 입주권	기본세율* <sup>1</sup>
		위 외의 자산	40%
	③ 보유기간 1년 미만 인 것	주택(부수토지 포함), 조합원 입주권	40%
		위 외의 자산	50%
④ 비사업용 토지	기본세율* <sup>2</sup>		
⑤ 미등기자산	70%		
(2) 기타자산	① 법정주식 A와 법정주식 B 중 해당 법인의 자산총액 중 비 사업용토지가액이 50% 이상인 법인의 주식	기본세율* <sup>2</sup>	
	② 위 외의 자산	기본세율* <sup>1</sup>	
(3) 일반주식	① 중소기업의 주식	10%	
	② 중소기업 외의 법인의 주식   대주주가 1년 미만 보유 주식	30%	

		위 외의 주식	20%
(4) 파생상품	2016년부터 시행		10%

\*<sup>1</sup> 기본세율 : 종합소득 산출세액 계산시 적용하는 기본세율(6%~38%)

\*<sup>2</sup> 위 '(1)④'와 '(2)①'의 자산의 양도에 대하여 기본세율(보유기간 2년 미만인 경우에는 40%, 50%세율)을 적용하되, 2016년 1월 1일 이후 양도하는 것부터는 「기본세율에 10%를 더한 세율」을 적용한다.

#### 4) 양도소득 과세표준 예정신고

① 원칙 : 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내

② 일반주식 : 양도일이 속하는 달의 분기의 말일부터 2개월 이내