확정신고 의무자

□ 예정신고를 했더라도 반드시 확정신고를 해야 하는 경우

① 예정신고 합산무신고 : 당해 과세기간 누진세율 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 한 자가 2회 이후 양도 시 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하지 아니한 경우

② 감면소득에 따른 양도소득 과세표준 변동 : 당해 과세기간에 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 및 기타자산을 2회 이상 양도한 경우로서 양도소득 기본공제를 소득법 §103 ②의 규정에 따라 감면소득금액 외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고, 감면소득금액 외의 양도소득금액 중에서는 먼저 양도한 자산의 양도소득금액에서부터 공제함에 따라 당초 신고한 양도소득 산출세액이 달라지는 경우

③ 양도소득기본공제 순서 변동 : 당해 과세기간에 주식 등을 2회 이상 양도한 경우로서 소득법 §103 ②에 의한 양도소득세 기본공제 순서를 적용함에 따라 당초 신고한 양도소득 산출세액이 달라지는 경우

기본공제 적용방법

□ 아래의 자산종류 소득별·소재지별로 각각 연 250만원 공제

자산종류	국내	국외
계	7,500,000	7,500,000
부동산, 권리, 기타자산(소득법 §94① 1,2,4)	2,500,000	2,500,000
주식(소득법 §94① 3)	2,500,000	2,500,000
파생상품(소득법 §94① 5)	2,500,000	

【사례1】 2019년 아파트를 2회이상 양도하고 모두 예정신고하였으나, 소득금액 합산 하지 않은 경우

□ 자료내용

○ 부동산거래 현황 및 실지거래가액내역

구 분	1회양도(기신고필)	2회양도(기신고필)
양도물건	종로 수송 ○○아파트 토지 20㎡ 건물89.7㎡	마포 성산동 △△아파트 토지 18㎡ 건물66㎡
양도일자	2019.01.15	2019.05.29
취득일자	2016.12.05	2004.04.30
신고일자	2019.03.31	2019.07.31
실지양도가액	300,000,000	200,000,000
실지취득가액	150,000,000	50,000,000
기타필요경비 (취득세등)	1,000,000	200,000
기타필요경비 (양도비등)	8,500,000	
기타필요경비 (법무사비용)	500,000	800,000

※ 기타필요경비의 의미는 '신고서식작성요령'을 참조하십시오.

□ 자료의 특성

○ 주택으로 예정신고기한까지 실지거래가액으로 신고·납부함

○ 미등기양도·조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임

□ 작성 시 주의사항

○ 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.

○ 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.

① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서

② 양도소득금액계산명세서

③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서

○ 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.

* 20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2020. 3. 13.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다. (3쪽 중 제1쪽)

관리번호	-

(2019년 귀속)양도소득과세표준 신고 및 납부계산서

([ ]예정신고, [✓]확정신고, [ ]수정신고, [ ]기한 후 신고)

① 신고인(양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[✓]내국인, [ ]외국인		
	전자우편주소	kim123@mts.go.kr	전화번호	044-123-4567	거주구분	[✓]거주자, [ ]비거주자		
	주소	세종특별자치시 노을6로 8-14			거주지국	한국	거주지국코드	
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계		
	박납세	600000-7654321	나성동 OO번지		1/1	타인		

③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액							
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계		244,300,000	244,300,000	244,300,000			
⑥ 소득감면대상 소득금액							
⑦ 양도소득기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		241,800,000	241,800,000	241,800,000			
⑨ 세율		38%	38%	38%			
⑩ 산출세액		72,484,000	72,484,000	72,484,000			
⑪ 감면세액							
⑫ 외국납부세액공제							
⑬ 원천징수세액공제							
⑭ 가산세	무(과소)신고						
	납부지연						
	기장불성실 등						
	계						
⑮ 기신고·결정·경정세액, 조정공제		54,830,000	54,830,000	54,830,000			
⑯ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮)		17,654,000	17,654,000	17,654,000			
⑰ 분납(물납)할세액		7,654,000	7,654,000	7,654,000			
⑱ 납부세액		10,000,000	10,000,000	10,000,000			
⑲ 환급세액							

농어촌특별세 납부계산서

⑳ 소득세 감면세액	
㉑ 세율	
㉒ 산출세액	
㉓ 수정신고가산세 등	
㉔ 기신고·결정·경정세액	
㉕ 납부할세액	
㉖ 분납할세액	
㉗ 납부세액	
㉘ 환급세액	

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.

2020 년 5 월 31 일

신고인 김성실 (서명 또는 인)

환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)

㉙ 금융기관명	
㉚ 계좌번호	

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부				접수일 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본				
세무대리인	성명(상호)		사업자번호	전화번호	

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 1] <개정 2020. 3. 13.>

(앞쪽)

관리번호	-

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일

① 세율구분(코드)			합계	기본세율(1-10)	기본세율(1-10)	(-)
② 소재지국	소재지			한국 서울 종로 수송 ○아파트 0동00호	한국 서울 마포 성산 00아파트 0동 00호	
③ 자산종류(코드)				토지 (01)	토지 (01)	( )
거래일 (거래원인)	④ 양도일(원인)			2019.1.15(매매)	2019.5.29(매매)	( )
	⑤ 취득일(원인)			2016.12.5(매매)	2004.4.30(매매)	( )
거래자산 면적(㎡)	⑥ 총면적 (양도지분)	토지		20㎡ (1/1)	18㎡ (1/1)	(/)
		건물		85㎡ (1/1)	66㎡ (1/1)	(/)
	⑦ 양도면적	토지		20㎡ (1/1)	18㎡ (1/1)	
		건물		85㎡ (1/1)	66㎡ (1/1)	
	⑧ 취득면적	토지		20㎡ (1/1)	18㎡ (1/1)	
		건물		85㎡ (1/1)	66㎡ (1/1)	

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양도가액	500,000,000	300,000,000	200,000,000	
	⑩ 취득가액	202,500,000	151,500,000	51,000,000	
	취득가액 종류		실거래가	실거래가	
⑪ 기납부 토지초과이득세					
⑫ 기타필요경비		8,500,000	8,500,000		
양도차익	전체 양도차익	289,000,000	140,000,000	149,000,000	
	비과세 양도차익				
	⑬ 과세대상양도차익	289,000,000	140,000,000	149,000,000	
⑭ 장기보유특별공제		44,700,000		44,700,000	
⑮ 양도소득금액		244,300,000	140,000,000	104,300,000	
감면소득금액	⑯ 세액감면대상				
	⑰ 소득금액감면대상				
⑱ 감면종류	감면율				

□ 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적습니다)

양도시 기준시가	⑲ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	⑳ 토지					
	합계					
취득시 기준시가	㉑ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	㉒ 토지					
	합계					

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분				구분코드	거래상대방 상호	거래상대방 사업자등록번호	지급일	지급금액	증빙종류(코드)
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액		111				200,000,000	
		취득세		112				1,200,000	
		등록세		113					
		기타부대비용	법무사비용	114	△△법무사	123-00-12345	04.02.05	1,300,000	02
			취득중개수수료	115					
			기타	116					
		소계						202,500,000	
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산			120					
				120					
	③ 가산항목	취득시 쟁송비	변호사비용	131					
			기타비용	132					
		매수자부담 양도소득세		133					
		기타		134					
		소계							
	④ 차감항목	감가상각비		141					
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)							202,500,000	
기타필요경비	자본적 지출액 등 ⑥ 자본적 지출액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출		260					
		엘리베이터, 냉난방설치		260					
		피난시설 등 설치		260					
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구		260					
		개발부담금 재건축부담금		261					
		자산가치증가 수선비		260					
				260					
		기타		260					
		소계							
	⑦ 취득후 쟁송비용	변호사비용		271					
		기타 소송, 화해비용		272					
	⑧ 기타비용	수익자부담금		281					
		토지장애철거비		280					
		도로시설비 등		280					
		사방사업소요비용		280					
		기타		280					
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)								
	양도비 등 ⑩ 양도시 중개수수료 등 직접 지출비용			290	△△중개사	123-01-00123	19.01.15	8,500,000	01
	⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비			291					
	⑫ 계 (⑩+⑪)							8,500,000	
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)							8,500,000	

<"사례 1"에 대한 보충설명>

1. 양도가액 계산

○ 양도 당시의 실지거래가액 : 300,000,000원, 200,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 취득 당시의 실지거래가액 : 150,000,000원, 50,000,000원

○ 취득과 관련한 비용 : 2,500,000원 [부표3 ①~④]

(취득세·등록세 + 법무사비용 + 취득시 중개수수료)

3. 기타 필요경비

○ 양도비 등 : 8,500,000원 [부표3 ⑩]

(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 대리 작성 비용)

4. 장기보유특별공제

○ 3년 미만 보유자의 경우 장기보유특별공제 적용 제외

○ 주택 보유기간이 15년 이상이므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산

☞ 44,700,000원 = 149,000,000원 × 0.3

5. 양도소득기본공제

○ 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.

6. 세율적용

○ 주택의 보유기간이 1년 이상일 경우 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 1억5천만원초과에 해당하므로 38%의 세율을 적용합니다.

☞ 산출세액 72,484,000원 = (244,300,000원 - 2,500,000원) × 0.38 - 19,400,000원(누진공제)

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분 부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 기신고 결정 경정세액

[(140,000,000원 - 2,500,000원) × 35%] - 14,900,000원 + (104,300,000원 × 35%) - 14,900,000원 = 54,830,000원

【사례2】 2019년 아파트를 2회이상 양도하고 기본공제 중복신고한 경우

□ 자료내용

○ 부동산거래 현황 및 실지거래가액내역

구 분	1회양도(기신고필)	2회양도(기신고필)
양도물건	안양 동안 ○○아파트 토지 38㎡ 건물89.7㎡	마포 성산동 △△아파트 토지 18㎡ 건물66㎡
양도일자	2019.01.15	2019.05.29
취득일자	2016.12.05	2004.04.30
신고일자	2019.03.31	2019.07.31
실지양도가액	300,000,000	200,000,000
실지취득가액	150,000,000	50,000,000
기타필요경비 (취득세등)	1,000,000	200,000
기타필요경비 (양도비등)	8,500,000	
기타필요경비 (법무사비용)	500,000	800,000

※ 기타필요경비의 의미는 '신고서식작성요령'을 참조하십시오.

□ 자료의 특성

○ 주택으로 예정신고기한까지 실지거래가액으로 신고·납부함

○ 미등기양도·조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임

□ 작성 시 주의사항

○ 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.

○ 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.

① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서

② 양도소득금액계산명세서

③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서

○ 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.

* 20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2020. 3. 13.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다. (3쪽 중 제1쪽)

관리번호	-

(2019년 귀속)양도소득과세표준 신고 및 납부계산서

([ ]예정신고, [✓]확정신고, [ ]수정신고, [ ]기한 후 신고)

① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[✓]내국인, [ ]외국인		
	전자우편주소	kim123@mts.go.kr	전화번호	044-123-4567	거주구분	[✓]거주자, [ ]비거주자		
	주소	세종특별자치시 노을6로 8-14			거주지국	한국	거주지국코드	
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계		
	박납세	600000-7654321	나성동 00번지		1/1	타인		

③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액							
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계		244,300,000	244,300,000	244,300,000			
⑥ 소득감면대상 소득금액							
⑦ 양도소득기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		241,800,000	241,800,000	241,800,000			
⑨ 세율		38%	38%	38%			
⑩ 산출세액		72,484,000	72,484,000	72,484,000			
⑪ 감면세액							
⑫ 외국납부세액공제							
⑬ 원천징수세액공제							
⑭ 가산세	무(과소)신고	43,750	43,750	43,750			
	납부지연	66,063	66,063	66,063			
	기장불성실 등						
	계	109,813	109,813	109,813			
⑮ 기신고·결정·경정세액, 조정공제		53,955,000	53,955,000	53,955,000			
⑯ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮)		18,638,813	18,638,813	18,638,813			
⑰ 분납(물납)할세액		8,638,813	8,638,813	8,638,813			
⑱ 납부세액		10,000,000	10,000,000	10,000,000			
⑲ 환급세액							

농어촌특별세 납부계산서

⑳ 소득세 감면세액	
㉑ 세율	
㉒ 산출세액	
㉓ 수정신고가산세 등	
㉔ 기신고·결정·경정세액	
㉕ 납부할세액	
㉖ 분납할세액	
㉗ 납부세액	
㉘ 환급세액	

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.

2020 년 5 월 31 일

신고인 김성실 (서명 또는 인)

환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)

㉙ 금융기관명	
㉚ 계좌번호	

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부				접수일 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본				
세무대리인	성명(상호)		사업자번호		전화번호

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 1] <개정 2020. 3. 13.>

(앞쪽)

관리번호	-

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일

① 세율구분(코드)			합계	기본세율(1-10)		기본세율(1-10)		(-)	
② 소재지국	소재지			한국	안양 동안 ○아파트 00동 00호	한국	서울 마포 성산 00아파트 00동 00호		
③ 자산종류(코드)				토지 (01)		토지 (01)		( )	
거래일 (거래원인)	④ 양도일(원인)			2019.1.15(매매)		2019.5.29(매매)		( )	
	⑤ 취득일(원인)			2016.12.5(매매)		2004.4.30(매매)		( )	
거래자산 면적(㎡)	⑥ 총면적 (양도지분)	토지		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)		(/)	
		건물		85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)		(/)	
	⑦ 양도면적	토지		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)			
		건물		85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)			
	⑧ 취득면적	토지		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)			
		건물		85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)			

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양도가액	500,000,000	300,000,000	200,000,000		
	⑩ 취득가액	202,500,000	151,500,000	51,000,000		
	취득가액 종류		실거래가	실거래가		
⑪ 기납부 토지초과이득세						
⑫ 기타필요경비		8,500,000	8,500,000			
양도차익	전체 양도차익	289,000,000	140,000,000	149,000,000		
	비과세 양도차익					
	⑬ 과세대상양도차익	289,000,000	140,000,000	149,000,000		
⑭ 장기보유특별공제		44,700,000		44,700,000		
⑮ 양도소득금액		244,300,000	140,000,000	104,300,000		
감면소득금액	⑯ 세액감면대상					
	⑰ 소득금액감면대상					
⑱ 감면종류	감면율					

□ 기준시가 (**기준시가 신고** 또는 **취득가액을 환산가로 신고**하는 경우에만 적습니다)

양도시 기준시가	⑲ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	⑳ 토지					
	합계					
취득시 기준시가	㉑ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	㉒ 토지					
	합계					

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분				구분코드	거래상대방 상호	거래상대방 사업자등록번호	지급일	지급금액	증빙종류(코드)
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액		111				200,000,000	
		취득세		112				1,200,000	
		등록세		113					
		기타부대비용	법무사비용	114	△△법무사	123-00-12345	04.02.05	1,300,000	02
			취득중개수수료	115					
			기타	116					
		소계						202,500,000	
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산			120					
				120					
	③ 가산항목	취득시 쟁송비	변호사비용	131					
			기타비용	132					
		매수자부담 양도소득세		133					
		기타		134					
		소계							
	④ 차감항목	감가상각비		141					
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)							202,500,000	
기타필요경비	자본적 지출액 등 ⑥ 자본적 지출액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출		260					
		엘리베이터, 냉난방설치		260					
		피난시설 등 설치		260					
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구		260					
		개발부담금 재건축부담금		261					
		자산가치증가 수선비		260					
				260					
		기타		260					
		소계							
	⑦ 취득후 쟁송비용	변호사비용		271					
		기타 소송, 화해비용		272					
	⑧ 기타비용	수익자부담금		281					
		토지장애철거비		280					
		도로시설비 등		280					
		사방사업소요비용		280					
		기타		280					
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)								
	양도비 등 ⑩ 양도시 중개수수료 등 직접 지출비용			290	△△중개사	123-01-00123	19.01.15	8,500,000	01
	⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비			291					
	⑫ 계 (⑩+⑪)							8,500,000	
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)							8,500,000	

<"사례 2"에 대한 보충설명>

1. 양도가액 계산

○ 양도 당시의 실지거래가액 : 300,000,000원, 200,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 취득 당시의 실지거래가액 : 150,000,000원, 50,000,000원

○ 취득과 관련한 비용 : 2,500,000원 [부표3 ① ~ ④]

(취득세·등록세 + 법무사비용 + 취득시 중개수수료)

3. 기타 필요경비

○ 양도비 등 : 8,500,000원 [부표3 ⑩]

(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 대리 작성 비용)

4. 장기보유특별공제

○ 3년 미만 보유자의 경우 장기보유특별공제 적용 제외

○ 주택 보유기간이 15년 이상이므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산

☞ 44,700,000원 = 149,000,000원 × 0.3

5. 양도소득기본공제

○ 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.

6. 세율적용

○ 주택의 보유기간이 1년 이상일 경우 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 1억5천만원초과에 해당하므로 38%의 세율을 적용합니다.

☞ 산출세액 72,484,000원 = (244,300,000원 - 2,500,000원) × 0.38 - 19,400,000원(누진공제)

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 기신고 결정 경정세액

[(140,000,000원 - 2,500,000원) × 35%] - 14,900,000원 + (104,300,000원 -2,500,000원)× 35%) - 14,900,000원 = 53,955,000원

9. 가산세

○ 신고불성실가산세 2,500,000 × 35% ×10% × 50% = 43,750

○ 납부지연가산세 875,000 × 2.5/10,000 × 302일= 66,063

【사례3】 2019년 아파트를 2회이상 양도하고 1회 이상 예정무신고한 경우

□ 자료내용

○ 부동산거래 현황 및 실지거래가액내역

구 분	1회양도(기신고필)	2회양도(무신고)
양도물건	안양 동안 ○○아파트 토지 38㎡ 건물89.7㎡	마포 성산동 △△아파트 토지 18㎡ 건물66㎡
양도일자	2019.01.15	2019.05.29
취득일자	2016.12.05	2004.04.30
신고일자	2019.03.31	
실지양도가액	300,000,000	200,000,000
실지취득가액	150,000,000	50,000,000
기타필요경비 (취득세등)	1,000,000	200,000
기타필요경비 (양도비등)	8,500,000	
기타필요경비 (법무사비용)	500,000	800,000

※ 기타필요경비의 의미는 '신고서식작성요령'을 참조하십시오.

□ 자료의 특성

○ 주택으로 예정신고기한까지 1회양도분만 신고함

○ 미등기양도·조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임

□ 작성 시 주의사항

○ 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.

○ 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.

① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서

② 양도소득금액계산명세서

③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서

○ 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.

* 20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2020. 3. 13.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다. (3쪽 중 제1쪽)

관리번호	-

(2019년 귀속)양도소득과세표준 신고 및 납부계산서

([ ]예정신고, [✓]확정신고, [ ]수정신고, [ ]기한 후 신고)

① 신고인(양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[✓]내국인, [ ]외국인		
	전자우편주소	kim123@mts.go.kr	전화번호	044-123-4567	거주구분	[✓]거주자, [ ]비거주자		
	주소	세종특별자치시 노을6로 8-14			거주지국	한국	거주지국코드	
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계		
	박납세	600000-7654321	나성동 00번지		1/1	타인		

③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액		104,300,000	104,300,000	104,300,000			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계		140,000,000	140,000,000	140,000,000			
⑥ 소득감면대상 소득금액							
⑦ 양도소득기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		241,800,000	241,800,000	241,800,000			
⑨ 세율		38%	38%	38%			
⑩ 산출세액		72,484,000	72,484,000	72,484,000			
⑪ 감면세액							
⑫ 외국납부세액공제							
⑬ 원천징수세액공제							
⑭ 가산세	무(과소)신고	2,160,500	2,160,500	2,160,500			
	납부지연	1,631,178	1,631,178	1,631,178			
	기장불성실 등						
	계	3,791,678	3,791,678	3,791,678			
⑮ 기신고·결정·경정세액, 조정공제		33,225,000	33,225,000	33,225,000			
⑯ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮)		43,050,678	43,050,678	43,050,678			
⑰ 분납(물납)할세액		21,525,339	21,525,339	21,525,339			
⑱ 납부세액		21,525,339	21,525,339	21,525,339			
⑲ 환급세액							

농어촌특별세 납부계산서

⑳ 소득세 감면세액	
㉑ 세율	
㉒ 산출세액	
㉓ 수정신고가산세 등	
㉔ 기신고·결정·경정세액	
㉕ 납부할세액	
㉖ 분납할세액	
㉗ 납부세액	
㉘ 환급세액	

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.

2020 년 5 월 31 일

신고인 김성실 (서명 또는 인)

환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)

㉙ 금융기관명	
㉚ 계좌번호	

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부				접수일 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본				
세무대리인	성명(상호)		사업자번호	전화번호	

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 1] <개정 2020. 3. 13.>

(앞쪽)

관리번호	-

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일

① 세율구분(코드)			합계	기본세율(1-10)		기본세율(1-10)		(-)	
② 소재지국	소재지			한국	안양 동안 ○아파트 00동 00호	한국	서울 마포 성산 00아파트 00동 00호		
③ 자산종류(코드)				토지 (01)		토지 (01)		( )	
거래일 (거래원인)	④ 양도일(원인)			2019.1.15(매매)		2019.5.29(매매)		( )	
	⑤ 취득일(원인)			2016.12.5(매매)		2004.4.30(매매)		( )	
거래자산 면적(㎡)	⑥ 총면적 (양도지분)	토지		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)		(/)	
		건물		85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)		(/)	
	⑦ 양도면적	토지		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)			
		건물		85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)			
	⑧ 취득면적	토지		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)			
		건물		85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)			

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양도가액	500,000,000	300,000,000	200,000,000		
	⑩ 취득가액	202,500,000	151,500,000	51,000,000		
	취득가액 종류		실거래가	실거래가		
⑪ 기납부 토지초과이득세						
⑫ 기타필요경비		8,500,000	8,500,000			
양도차익	전체 양도차익	289,000,000	140,000,000	149,000,000		
	비과세 양도차익					
	⑬ 과세대상양도차익	289,000,000	140,000,000	149,000,000		
⑭ 장기보유특별공제		44,700,000		44,700,000		
⑮ 양도소득금액		244,300,000	140,000,000	104,300,000		
감면소득금액	⑯ 세액감면대상					
	⑰ 소득금액감면대상					
⑱ 감면종류	감면율					

□ 기준시가 (**기준시가 신고** 또는 **취득가액을 환산가로 신고**하는 경우에만 적습니다)

양도시 기준시가	⑲ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	⑳ 토지					
	합계					
취득시 기준시가	㉑ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	㉒ 토지					
	합계					

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분				구분코드	거래상대방 상호	거래상대방 사업자등록번호	지급일	지급금액	증빙종류(코드)
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액		111				200,000,000	
		취득세		112				1,200,000	
		등록세		113					
		기타부대비용	법무사비용	114	△△법무사	123-00-12345	04.02.05	1,300,000	02
			취득중개수수료	115					
			기타	116					
		소계						202,500,000	
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산			120					
				120					
	③ 가산항목	취득시 쟁송비	변호사비용	131					
			기타비용	132					
		매수자부담 양도소득세		133					
		기타		134					
		소계							
	④ 차감항목	감가상각비		141					
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)							202,500,000	
기타필요경비	자본적 지출액 등 ⑥ 자본적 지출액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출		260					
		엘리베이터, 냉난방설치		260					
		피난시설 등 설치		260					
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구		260					
		개발부담금 재건축부담금		261					
		자산가치증가 수선비		260					
				260					
		기타		260					
		소계							
	⑦ 취득후 쟁송비용	변호사비용		271					
		기타 소송, 화해비용		272					
	⑧ 기타비용	수익자부담금		281					
		토지장애철거비		280					
		도로시설비 등		280					
		사방사업소요비용		280					
		기타		280					
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)								
	양도비 등 ⑩ 양도시 중개수수료 등 직접 지출비용			290	△△중개사	123-01-00123	19.01.15	8,500,000	01
	⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비			291					
	⑫ 계 (⑩+⑪)							8,500,000	
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)							8,500,000	

<"사례 3"에 대한 보충설명>

1. 양도가액 계산

○ 양도 당시의 실지거래가액 : 300,000,000원, 200,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 취득 당시의 실지거래가액 : 150,000,000원, 50,000,000원

○ 취득과 관련한 비용 : 2,500,000원 [부표3 ① ~ ④]

(취득세·등록세 + 법무사비용 + 취득시 중개수수료)

3. 기타 필요경비

○ 양도비 등 : 8,500,000원 [부표3 ⑩]

(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 대리 작성 비용)

4. 장기보유특별공제

○ 3년 미만 보유자의 경우 장기보유특별공제 적용 제외

○ 주택 보유기간이 15년 이상이므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산

☞ 44,700,000원 = 149,000,000원 × 0.3

5. 양도소득기본공제

○ 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.

6. 세율적용

○ 주택의 보유기간이 1년 이상일 경우 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 1억5천만원초과에 해당하므로 38%의 세율을 적용합니다.

☞ 산출세액 72,484,000원 = [(244,300,000원 - 2,500,000원) × 0.38] - 19,400,000원(누진공제)

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분 부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 기신고 결정 경정세액

[(140,000,000원 - 2,500,000원) × 35%] - 14,900,000원 = 33,225,000원

9. 신고불성실 가산세

(104,300,000 × 35% - 14,900,000) × 20% × 50% = 2,160,500

9. 납부불성실 가산세

(104,300,000 × 35% - 14,900,000) × 2.5/10,000 × 302일 = 1,631,178

【사례4】 2019년 아파트를 2회이상 양도하고 모두 예정무신고한 경우

□ 자료내용

○ 부동산거래 현황 및 실지거래가액내역

구 분	1회양도(무신고)	2회양도(무신고)
양도물건	안양 동안 ○○아파트 토지 38㎡ 건물89.7㎡	마포 성산동 △△아파트 토지 18㎡ 건물66㎡
양도일자	2019.01.15	2019.05.29
취득일자	2016.12.05	2004.04.30
신고일자		
실지양도가액	300,000,000	200,000,000
실지취득가액	150,000,000	50,000,000
기타필요경비 (취득세등)	1,000,000	200,000
기타필요경비 (양도비등)	8,500,000	
기타필요경비 (법무사비용)	500,000	800,000

※ 기타필요경비의 의미는 '신고서식작성요령'을 참조하십시오.

□ 자료의 특성

○ 주택으로 예정신고기한까지 무신고함

○ 미등기양도·조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임

□ 작성 시 주의사항

○ 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.

○ 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.

① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서

② 양도소득금액계산명세서

③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서

○ 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.

* 20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2020. 3. 13.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다. (3쪽 중 제1쪽)

관리번호	-

(2019년 귀속)양도소득과세표준 신고 및 납부계산서

([ ]예정신고, [✓]확정신고, [ ]수정신고, [ ]기한 후 신고)

① 신고인(양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[✓]내국인, [ ]외국인		
	전자우편주소	kim123@mts.go.kr	전화번호	044-123-4567	거주구분	[✓]거주자, [ ]비거주자		
	주소	세종특별자치시 노을6로 8-14			거주지국	한국	거주지국코드	
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계		
	박납세	600000-7654321	나성동 00번지		1/1	타인		

③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액		244,300,000	244,300,000	244,300,000			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계							
⑥ 소득감면대상 소득금액							
⑦ 양도소득기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		241,800,000	241,800,000	241,800,000			
⑨ 세율		38%	38%	38%			
⑩ 산출세액		72,484,000	72,484,000	72,484,000			
⑪ 감면세액							
⑫ 외국납부세액공제							
⑬ 원천징수세액공제							
⑭ 가산세	무(과소)신고	5,483,000	5,483,000	5,483,000			
	납부지연	5,153,028	5,153,028	5,153,028			
	기장불성실 등						
	계	10,636,028	10,636,028	10,636,028			
⑮ 기신고·결정·경정세액, 조정공제							
⑯ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮)		83,120,028	83,120,028	83,120,028			
⑰ 분납(물납)할세액		41,560,014	41,560,014	41,560,014			
⑱ 납부세액		41,560,014	41,560,014	41,560,014			
⑲ 환급세액							

농어촌특별세 납부계산서

⑳ 소득세 감면세액	
㉑ 세율	
㉒ 산출세액	
㉓ 수정신고가산세 등	
㉔ 기신고·결정·경정세액	
㉕ 납부할세액	
㉖ 분납할세액	
㉗ 납부세액	
㉘ 환급세액	

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.

2020 년 5 월 31 일

신고인 김성실 (서명 또는 인)

환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)

㉙ 금융기관명	
㉚ 계좌번호	

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부				접수일 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본				
세무대리인	성명(상호)		사업자번호	전화번호	

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 1] <개정 2020. 3. 13.>

(앞쪽)

관리번호	-

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일

① 세율구분(코드)			합계	기본세율(1-10)		기본세율(1-10)		(-)	
② 소재지국	소재지			한국	안양 동안 ○아파트 00동 00호	한국	서울 마포 성산 00아파트 00동 00호		
③ 자산종류(코드)				토지 (01)		토지 (01)		( )	
거래일 (거래원인)	④ 양도일(원인)			2019.1.15(매매)		2019.5.29(매매)		( )	
	⑤ 취득일(원인)			2016.12.5(매매)		2004.4.30(매매)		( )	
거래자산 면적(㎡)	⑥ 총면적 (양도지분)	토지		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)		(/)	
		건물		85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)		(/)	
	⑦ 양도면적	토지		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)			
		건물		85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)			
	⑧ 취득면적	토지		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)			
		건물		85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)			

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양도가액	500,000,000	300,000,000	200,000,000		
	⑩ 취득가액	202,500,000	151,500,000	51,000,000		
	취득가액 종류		실거래가	실거래가		
⑪ 기납부 토지초과이득세						
⑫ 기타필요경비		8,500,000	8,500,000			
양도차익	전체 양도차익	289,000,000	140,000,000	149,000,000		
	비과세 양도차익					
	⑬ 과세대상양도차익	289,000,000	140,000,000	149,000,000		
⑭ 장기보유특별공제		44,700,000		44,700,000		
⑮ 양도소득금액		244,300,000	140,000,000	104,300,000		
감면소득금액	⑯ 세액감면대상					
	⑰ 소득금액감면대상					
⑱ 감면종류	감면율					

□ 기준시가 (**기준시가 신고** 또는 **취득가액을 환산가로 신고**하는 경우에만 적습니다)

양도시 기준시가	⑲ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	⑳ 토지					
	합계					
취득시 기준시가	㉑ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	㉒ 토지					
	합계					

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분				구분코드	거래상대방 상호	거래상대방 사업자등록번호	지급일	지급금액	증빙종류(코드)
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액		111				200,000,000	
		취득세		112				1,200,000	
		등록세		113					
		기타부대비용	법무사비용	114	△△법무사	123-00-12345	04.02.05	1,300,000	02
			취득중개수수료	115					
			기타	116					
		소계						202,500,000	
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산			120					
				120					
	③ 가산항목	취득시 쟁송비	변호사비용	131					
			기타비용	132					
		매수자부담 양도소득세		133					
		기타		134					
		소계							
	④ 차감항목	감가상각비		141					
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)							202,500,000	
기타필요경비	자본적 지출액 등 ⑥ 자본적 지출액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출		260					
		엘리베이터, 냉난방설치		260					
		피난시설 등 설치		260					
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구		260					
		개발부담금 재건축부담금		261					
		자산가치증가 수선비		260					
				260					
		기타		260					
		소계							
	⑦ 취득후 쟁송비용	변호사비용		271					
		기타 소송, 화해비용		272					
	⑧ 기타비용	수익자부담금		281					
		토지장애철거비		280					
		도로시설비 등		280					
		사방사업소요비용		280					
		기타		280					
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)								
	양도비 등 ⑩ 양도시 중개수수료 등 직접 지출비용			290	△△중개사	123-01-00123	19.01.15	8,500,000	01
	⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비			291					
	⑫ 계 (⑩+⑪)							8,500,000	
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)							8,500,000	

<"사례 4"에 대한 보충설명 >

1. 양도가액 계산

○ 양도 당시의 실지거래가액 : 300,000,000원, 200,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 취득 당시의 실지거래가액 : 150,000,000원, 50,000,000원

○ 취득과 관련한 비용 : 2,500,000원 [부표3 ①~④]

(취득세·등록세 + 법무사비용 + 취득시 중개수수료)

3. 기타 필요경비

○ 양도비 등 : 8,500,000원 [부표3 ⑩]

(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 대리 작성 비용)

4. 장기보유특별공제

○ 3년 미만 보유자의 경우 장기보유특별공제 적용 제외

○ 주택 보유기간이 15년 이상이므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산

☞ 44,700,000원 = 149,000,000원 × 0.3

5. 양도소득기본공제

○ 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.

6. 세율적용

○ 주택의 보유기간이 1년 이상일 경우 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 1억5천만원초과에 해당하므로 38%의 세율을 적용합니다.

☞ 산출세액 72,484,000원 = (244,300,000원 - 2,500,000원) × 0.38 - 19,400,000원(누진공제)

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분 부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 기신고 결정 경정세액

해당없음

9. 신고불성실 가산세

[(140,000,000원 - 2,500,000원) × 35%] - 14,900,000원 + [104,300,000원 × 35%] - 14,900,000원 = 54,830,000원

54,830,000원 × 20% × 50% = 5,483,000원

10.납부지연 가산세 = 5,153,028

33,225,000 × 2.5/10,000 × 424일 = 3,521,850

21,605,000 × 2.5/10,000 × 302일 = 1,631,178

【사례5】 2019년 아파트를 2회이상 양도하고 각각 양도차익과 양도차손으로 예정신고 한 경우

□ 자료내용

○ 부동산거래 현황 및 실지거래가액내역

구 분	1회양도(기신고필)	2회양도(기신고필)
양도물건	안양 동안 ○○아파트 토지 38㎡ 건물89.7㎡	마포 성산동 △△아파트 토지 18㎡ 건물66㎡
양도일자	2019.01.15	2019.05.29
취득일자	2016.12.05	2009.04.30
신고일자	2019.03.31	2019.07.31
실지양도가액	300,000,000	200,000,000
실지취득가액	220,000,000	235,000,000
기타필요경비 (취득세등)		
기타필요경비 (양도비등)		
기타필요경비 (법무사비용)		

※ 기타필요경비의 의미는 '신고서식작성요령'을 참조하십시오.

□ 자료의 특성

○ 주택으로 예정신고기한까지 실지거래가액으로 신고·납부함

○ 미등기양도·조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임

□ 작성 시 주의사항

○ 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.

○ 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.

① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서

② 양도소득금액계산명세서

③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서

○ 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.

* 20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고 시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2020. 3. 13.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다. (3쪽 중 제1쪽)

관리번호	-

(2019년 귀속)양도소득과세표준 신고 및 납부계산서

([ ]예정신고, [✓]확정신고, [ ]수정신고, [ ]기한 후 신고)

① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[✓]내국인, [ ]외국인		
	전자우편주소	kim123@mts.go.kr	전화번호	044-123-4567	거주구분	[✓]거주자, [ ]비거주자		
	주소	세종특별자치시 노을6로 8-14			거주지국	한국	거주지국코드	
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계		
	박납세	600000-7654321	나성동 OO번지		1/1	타인		

③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액							
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계		45,000,000	45,000,000	45,000,000			
⑥ 소득감면대상 소득금액							
⑦ 양도소득기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		42,500,000	42,500,000	42,500,000			
⑨ 세율		15%	15%	15%			
⑩ 산출세액		5,295,000	5,295,000	5,295,000			
⑪ 감면세액							
⑫ 외국납부세액공제							
⑬ 원천징수세액공제							
⑭ 가산세	무(과소)신고						
	납부지연						
	기장불성실 등						
	계						
⑮ 기신고·결정·경정세액, 조정공제		13,380,000	13,380,000	13,380,000			
⑯ 납부할 세액 (⑩-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮)		△8,085,000	△8,085,000	△8,085,000			
⑰ 분납(물납)할 세액							
⑱ 납부세액							
⑲ 환급세액							

농어촌특별세 납부계산서

⑳ 소득세 감면세액			
㉑ 세율			
㉒ 산출세액			
㉓ 수정신고가산세 등			
㉔ 기신고·결정·경정세액			
㉕ 납부할 세액			
㉖ 분납할 세액			
㉗ 납부세액	⑳ 토지	㉙ 금융기관명	
㉘ 환급세액	합계	㉚계좌번호	

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.

2020 년 5 월 31 일

신고인 김성실 (서명 또는 인)

환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부	접수일 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본	

세무대리인	성명(상호)		사업자번호		전화번호	

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 1] <개정 2020. 3. 13.>

(앞쪽)

관리번호	-

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일

① 세율구분(코드)			합계	기본세율(1-10)	기본세율(1-10)	(-)
② 소재지국	소재지			한국 안양 동안 ○아파트 00동 00호	한국 서울 마포 성산 00아파트 00동 00호	
③ 자산종류(코드)				토지 (01)	토지 (01)	( )
거래일(거래원인)	④ 양도일(원인)			2019.1.15(매매)	2019.5.29(매매)	( )
	⑤ 취득일(원인)			2016.12.5(매매)	2009.4.30(매매)	( )
거래자산 면적(㎡)	⑥ 총면적(양도지분)	토지		20㎡ (1/1)	18㎡ (1/1)	(/)
		건물		85㎡ (1/1)	66㎡ (1/1)	(/)
	⑦ 양도면적	토지		20㎡ (1/1)	18㎡ (1/1)	
		건물		85㎡ (1/1)	66㎡ (1/1)	
	⑧ 취득면적	토지		20㎡ (1/1)	18㎡ (1/1)	
		건물		85㎡ (1/1)	66㎡ (1/1)	

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양도가액	500,000,000	300,000,000	200,000,000	
	⑩ 취득가액	455,000,000	220,000,000	235,000,000	
	취득가액 종류		실거래가	실거래가	
⑪ 기납부 토지초과이득세					
⑫ 기타필요경비					
양도차익	전체 양도차익	45,000,000	80,000,000	△35,000,000	
	비과세 양도차익				
	⑬ 과세대상양도차익	45,000,000	80,000,000	△35,000,000	
⑭ 장기보유특별공제					
⑮ 양도소득금액		45,000,000	80,000,000	△35,000,000	
감면소득금액	⑯ 세액감면대상				
	⑰ 소득금액감면대상				
⑱ 감면종류	감면율				

□ 기준시가 (**기준시가 신고** 또는 **취득가액을 환산가로 신고**하는 경우에만 적습니다)

양도시 기준시가	⑲ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	⑳ 토지					
	합계					
취득시 기준시가	㉑ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	㉒ 토지					
	합계					

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 3] <개정 2019.3.20.>

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분				구분코드	거래상대방 상호	거래상대방 사업자등록번호	지급일	지급금액	증빙종류(코드)
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액		111				455,000,000	
		취득세		112					
		등록세		113					
		기타부대비용	법무사비용	114					
			취득중개수수료	115					
			기타	116					
		소계						455,000,000	
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산			120					
				120					
	③ 가산항목	취득시 쟁송비	변호사비용	131					
			기타비용	132					
		매수자부담 양도소득세		133					
		기타		134					
		소계							
	④ 차감항목	감가상각비		141					
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)							455,000,000	
기타필요경비	자본적 지출액 등 ⑥ 자본적 지출액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출		260					
		엘리베이터, 냉난방설치		260					
		피난시설 등 설치		260					
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구		260					
		개발부담금 재건축부담금		261					
		자산가치증가 수선비		260					
				260					
		기타		260					
		소계							
	⑦ 취득 후 쟁송비용	변호사비용		271					
		기타 소송, 화해 비용		272					
	⑧ 기타비용	수익자부담금		281					
		토지장애철거비		280					
		도로시설비 등		280					
		사방사업소요비용		280					
		기타		280					
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)								
	양도비 등 ⑩ 양도시 중개수수료 등 직접 지출비용			290					
	⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비			291					
	⑫ 계 (⑩+⑪)								
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)								

<“사례 5”에 대한 보충설명>

1. 양도가액 계산

○ 양도 당시의 실지거래가액 : 300,000,000원, 200,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 취득 당시의 실지거래가액 : 220,000,000원, 235,000,000원

○ 취득과 관련한 비용 : 0원 [부표3 ①~④]

3. 기타 필요경비

○ 양도비 등 : 0원 [부표3 ⑩]

4. 장기보유특별공제

○ 3년 미만 보유자의 경우 장기보유특별공제 적용 제외

○ 주택 보유기간이 10년 이상이나 양도차손으로 해당금액 없음

5. 양도소득기본공제

○ 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.

6. 세율적용

○ 주택의 보유기간이 1년 이상일 경우 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 46백만원 이하이므로 15%의 세율을 적용합니다.

☞ 산출세액 5,295,000원 = (45,000,000원 - 2,500,000원) × 0.15 - 1,080,000원(누진공제)

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분 부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 기신고 결정 경정세액

(80,000,000 - 2,500,000) × 0.24 - 5,220,000원 = 13,380,000원

【사례6】 2019년 비사업용토지와 2년이상 보유토지를 각각 예정신고한 경우

□ 자료내용

○ 부동산거래 현황 및 실지거래가액내역

구 분	1회양도(기신고필)	2회양도(기신고필, 비사업용)
양도물건	경기도 화성 기안동 000 681㎡	충남 서신 대산읍 독곶리000 토지1,416㎡
양도일자	2019.05.15	2019.09.22
취득일자	2003.09.01	1988.03.10
신고일자	2019.07.31	2019.11.31
실지양도가액	543,000,000	119,840,000
취득가액	181,000,000(실지가액)	13,253,590(환산가액)
기타필요경비 (취득세등)	2,188,000	
기타필요경비 (양도비등)	4,887,000	299,271
기타필요경비 (법무사비용)		

※ 기타필요경비의 의미는 '신고서식작성요령'을 참조하십시오.

□ 자료의 특성

○ 토지(비사업용 포함)로 예정신고기한까지 실지거래가액으로 신고·납부함

○ 미등기양도·조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임

□ 작성 시 주의사항

○ 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.

○ 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.

① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서

② 양도소득금액계산명세서

③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서

○ 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.

* 20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2020. 3. 13.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다. (3쪽 중 제1쪽)

관리번호	-

(2019년 귀속)양도소득과세표준 신고 및 납부계산서

([ ]예정신고, [✓]확정신고, [ ]수정신고, [ ]기한 후 신고)

① 신고인(양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[✓]내국인, [ ]외국인		
	전자우편주소	kim123@mts.go.kr	전화번호	044-123-4567	거주구분	[✓]거주자, [ ]비거주자		
	주소	세종특별자치시 노을6로 8-14			거주지국	한국	거주지국코드	
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계		
	박납세	600000-7654321	나성동 OO번지		1/1	타인		

③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액							
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계		322,848,289	322,848,289	248,447,501	74,400,788		
⑥ 소득감면대상 소득금액							
⑦ 양도소득기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		320,348,289	320,348,289	245,947,501	74,400,788		
⑨ 세율				38%	34%		
⑩ 산출세액		102,739,315	94,136,317	74,060,050	20,076,267		
⑪ 감면세액							
⑫ 외국납부세액공제							
⑬ 원천징수세액공제							
⑭ 가산세	무(과소)신고						
	납부지연						
	기장불성실 등						
	계						
⑮ 기신고·결정·경정세액, 조정공제		93,286,317	93,286,317	74,060,050	19,226,267		
⑯ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮)		9,452,998	850,000		850,000		
⑰ 분납(물납)할 세액							
⑱ 납부세액		9,452,998					
⑲ 환급세액							

농어촌특별세 납부계산서

⑳ 소득세 감면세액		㉙ 토지	
㉑ 세율			
㉒ 산출세액			
㉓ 수정신고가산세 등			
㉔ 기신고·결정·경정세액			
㉕ 납부할세액			
㉖ 분납할세액			
㉗ 납부세액		㉙ 금융기관명	
㉘ 환급세액		㉚ 계좌번호	

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.

2020 년 5 월 31 일

신고인 김성실 (서명 또는 인)

환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부	접수일 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본	

세무대리인	성명(상호)		사업자번호		전화번호	

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 1] <개정 2020. 3. 13.>

(앞쪽)

관리번호	-

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일

① 세율구분(코드)			합계	기본세율(1-10)	기본세율(1-10)	(-)
② 소재지국	소재지			한국 충남 서산시 대산읍 도곡리000	한국 경기 화성시 기안 000	
③ 자산종류(코드)				토지 (01)	토지 (01)	( )
거래일 (거래원인)	④ 양도일(원인)			2019.9.22(매매)	2019.5.15(매매)	( )
	⑤ 취득일(원인)			1988.3.10(매매)	2003.9.1 (매매)	( )
거래자산 면적(㎡)	⑥ 총면적 (양도지분)	토지		1,416㎡ (1/1)	981㎡ (1/1)	(/)
		건물		(1/1)	(1/1)	(/)
	⑦ 양도면적	토지		1,416㎡ (1/1)	981㎡(1/1)	
		건물		(1/1)	(1/1)	
	⑧ 취득면적	토지		1,416㎡ (1/1)	981㎡ (1/1)	
		건물		(1/1)	(1/1)	

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양도가액	662,840,000	119,840,000	543,000,000	
	⑩ 취득가액	196,441,890	13,253,890	183,188,000	
	취득가액 종류		환산가액	실거래가	
⑪ 기납부 토지초과이득세					
⑫ 기타필요경비		5,186,271	299,271	4,887,000	
양도차익	전체 양도차익	461,211,839	106,286,839	354,925,000	
	비과세 양도차익				
	⑬ 과세대상양도차익	461,211,839	106,286,839	354,925,000	
⑭ 장기보유특별공제		138,363,550	31,886,051	106,477,499	
⑮ 양도소득금액		322,848,289	74,400,788	248,447,501	
감면소득금액	⑯ 세액감면대상				
	⑰ 소득금액감면대상				
⑱ 감면종류	감면율				

□ 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적습니다)

양도시 기준시가	⑲ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	⑳ 토지			90,199,200		
	합계			90,199,200		
취득시 기준시가	㉑ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	㉒ 토지			9,975,720		
	합계			9,975,720		

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 3] <개정 219.3.20.>

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분				구분코드	거래상대방 상호	거래상대방 사업자등록번호	지급일	지급금액	증빙종류(코드)
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액		111				181,000,000	
		취득세		112				2,172,000	
		등록세		113					
		기타부대비용	법무사비용	114					
			취득중개수수료	115					
			기타	116				16,000	10
		소계						183,188,000	
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산			120					
				120					
	③ 가산항목	취득시 쟁송비	변호사비용	131					
			기타비용	132					
		매수자부담 양도소득세		133					
		기타		134					
		소계							
	④ 차감항목	감가상각비		141					
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)							183,188,000	
기타필요경비	자본적지출액 등 ⑥ 자본적지출액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출		260					
		엘리베이터, 냉난방설치		260					
		피난시설 등 설치		260					
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구		260					
		개발부담금 재건축부담금		261					
		자산가치증가 수선비		260	○○인테리어	123-45-67890	16.1.1	299,271	01
		기타		260					
		소계							
	⑦ 취득후 쟁송비용	변호사비용		271					
		기타 소송, 화해 비용		272					
	⑧ 기타비용	수익자부담금		281					
		토지장애철거비		280					
		도로시설비 등		280					
		사방사업소요비용		280					
		기타		280					
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)								
	양도비 등 ⑩ 양도시 중개수수료 등 직접지출비용			290	△△중개사	123-01-00123	19.05.25	4,887,000	01
	⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비			291					
	⑫ 계 (⑩+⑪)							5,186,271	
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)							5,186,271	

<"사례 6"에 대한 보충설명>

1. 양도가액 계산

○ 양도 당시의 실지거래가액 : 119,840,000원, 543,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 취득가액 : 13,253,890원(환산가액), 183,188,000원(실지가액)

○ 취득과 관련한 비용 : 2,188,000원 [부표3 ①~④]

(취득세·등록세 + 법무사비용 + 취득시 중개수수료)

3. 기타 필요경비

○ 자본적지출 등 : 299,271원 [부표3 ⑥]

○ 양도비 등 : 4,887,000원 [부표3 ⑩]

(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 대리 작성 비용)

4. 장기보유특별공제

○ 모든 토지 15년 이상이므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산

☞ 138,363,550원 = 461,211,839원 × 0.3

5. 양도소득기본공제

○ 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.

6. 세율적용

○ 토지의 보유기간이 2년 이상일 경우 누진세율이 적용되는 것이며 비사업용토지와 일반토지의 합산 과세표준 320,348,289원에 해당하는 40%세율을 적용합니다.

☞ 산출세액 102,739,315원 =(322,848,289원 - 2,500,000원) × 0.4 - 25,400,000원(누진공제)

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분 부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 기신고 결정 경정세액 = 93,286,317

[(74,400,788 - 2,500,000) × 34%} - 5,220,000원 = 19,226,267

[(248,447,501 - 2,500,000) × 38%} - 19,400,000원 = 74,060,050

【사례7】 2019년 2년 이상 보유토지 2건과 1년 미만 보유토지 1건을 양도하고 모두 무신고 한 경우

□ 자료내용

○ 부동산거래 현황 및 실지거래가액내역

구 분	(무신고)	(무신고)	(무신고, 1년미만)
양도물건	경남 함양 마천 창원리 1 토지577㎡	경남 함양 마천 창원리 2 토지 23,198㎡	경남 함양 마천 창원리 3 토지 928㎡
양도일자	2019.10.13	2019.10.13	2019.10.13
취득일자	1986.01.01	1986.01.01	2018.10.18
신고일자			
실지양도가액	40,885,387	44,114,613	10,000,000
취득가액	1,796,740(환산가액)	1,633,874(환산가액)	8,699,800(기준시가)
기타필요경비 (취득세등)			
기타필요경비 (양도비등)	25,255	22,966	
기타필요경비 (법무사비용)			

※ 기타필요경비의 의미는 '신고서식작성요령'을 참조하십시오.

□ 자료의 특성

○ 토지 3건을 예정신고기한까지 무신고함

○ 미등기양도·조세특례제한법상 감면대상이 아님

○ 경남 함양 마천 창원리3 토지는 이월과세 적용대상 아닌 것으로 가정

□ 작성 시 주의사항

○ 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.

○ 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.

① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서

② 양도소득금액계산명세서

③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서

○ 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.

* 20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2020. 3. 13.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다. (3쪽 중 제1쪽)

관리번호	-

(2019년 귀속)양도소득과세표준 신고 및 납부계산서

([ ]예정신고, [✓]확정신고, [ ]수정신고, [ ]기한 후 신고)

① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[✓]내국인, [ ]외국인		
	전자우편주소	kim123@mts.go.kr	전화번호	044-123-4567	거주구분	[✓]거주자, [ ]비거주자		
	주소	세종특별자치시 노을6로 8-14			거주지국	한국	거주지국코드	
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계		
	박납세	600000-7654321	나성동 00번지		1/1	타인		

③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액		58,365,017	58,365,017	57,064,817	1,300,200		
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계							
⑥ 소득감면대상 소득금액							
⑦ 양도소득기본공제		2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		55,865,017	55,865,017	54,564,817	1,300,200		
⑨ 세율				24%	50%		
⑩ 산출세액		8,525,656	8,525,656	7,875,556	650,100		
⑪ 감면세액							
⑫ 외국납부세액공제							
⑬ 원천징수세액공제							
⑭ 가산세	무(과소)신고	852,566	852,566	787,556	65,010		
	납부지연	317,581	317,581	293,365	24,216		
	기장불성실 등						
	계	1,170,147	1,170,147	1,080,921	89,226		
⑮ 기신고·결정·경정세액, 조정공제							
⑯ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮)		9,695,803	9,695,803	8,956,477	739,326		
⑰ 분납(물납)할세액							
⑱ 납부세액		9,695,803	9,695,803				
⑲ 환급세액							

농어촌특별세 납부계산서

⑳ 소득세 감면세액	
㉑ 세율	
㉒ 산출세액	
㉓ 수정신고가산세 등	
㉔ 기신고·결정·경정세액	
㉕ 납부할세액	
㉖ 분납할세액	
㉗ 납부세액	⑳ 토지
㉘ 환급세액	합계

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.

2020 년 5 월 31 일

신고인 김성실 (서명 또는 인)

환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)

㉙ 금융기관명	
㉚ 계좌번호	

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부					접수일 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본					
세무대리인	성명(상호)		사업자번호		전화번호	

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 1] <개정 2020. 3. 13.>

(앞쪽)

관리번호	-

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일

① 세율구분(코드)			합계	기본세율(1-10)	기본세율(1-10)	기본세율(1-10)
② 소재지국	소재지			한국 경남 함양 마천 창원 1	한국 경남 함양 마천 창원 2	한국 경남 함양 마천 창원 3
③ 자산종류(코드)				토지 (01)	토지 (01)	토지 (01)
거래일 (거래원인)	④ 양도일(원인)			2019.10.13(매매)	2019.10.13(매매)	2019.10.13(매매)
	⑤ 취득일(원인)			1986.1.1(매매)	1986.1.1 (매매)	2018.10.18(증여)
거래자산 면적(㎡)	⑥ 총면적 (양도지분)	토지		577㎡ (1/1)	23,198㎡ (1/1)	928㎡ (1/1)
		건물		(1/1)	(1/1)	(1/1)
	⑦ 양도면적	토지		577㎡ (1/1)	23,198(1/1)	928㎡ (1/1)
		건물		(1/1)	(1/1)	(1/1)
	⑧ 취득면적	토지		577㎡ (1/1)	23,198㎡ (1/1)	928㎡ (1/1)
		건물		(1/1)	(1/1)	(1/1)

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양도가액	95,000,000	40,885,387	44,114,613	10,000,000
	⑩ 취득가액	12,130,414	1,796,740	1,633,874	8,699,800
	취득가액 종류		환산가액	환산가액	기준시가
⑪ 기납부 토지초과이득세					
⑫ 기타필요경비		48,221	25,255	22,966	
양도차익	전체 양도차익	82,821,365	39,063,392	42,457,773	1,300,200
	비과세 양도차익				
	⑬ 과세대상양도차익	82,821,365	39,063,392	42,457,773	1,300,200
⑭ 장기보유특별공제		24,456,348	11,719,017	12,737,331	
⑮ 양도소득금액		58,365,017	27,344,375	29,720,442	1,300,200
감면소득금액	⑯ 세액감면대상				
	⑰ 소득금액감면대상				
⑱ 감면종류	감면율				

□ 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적습니다)

양도시 기준시가	⑲ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	⑳ 토지		48,467,818	19,156,400	20,669,418	8,642,000
	합계		48,467,818	19,156,400	20,669,418	8,642,000
취득시 기준시가	㉑ 건물	일반건물				
		오피스텔·상업용				
		개별·공동주택				
	㉒ 토지		10,144,977	841,843	765,534	8,537,600
	합계		10,144,977	841,843	765,534	8,537,600

210㎜×297㎜[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

<"사례 7"에 대한 보충설명>

1. 양도가액 계산

○ 양도 당시의 실지거래가액 : 40,885,387원, 44,114,613원, 10,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 취득가액 : 1,796,740원(환산가액), 1,633,874원(환산가액), 8,699,800원(기준시가)

○ 취득과 관련한 비용 : 48,221원
(개산공제액)

3. 기타 필요경비

○ 해당없음

4. 장기보유특별공제

○ 1번지와 2번지는 보유기간이 15년 이상이므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산

☞ 24,456,348원 = 81,521,165원 × 0.3

5. 양도소득기본공제

○ 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.

6. 세율적용

○ 각각의 자산에 보유기간에 따른 세율을 적용한 세액과 전체 과세표준을 합산한 가액에 누진세율을 적용한 세율 중 큰 세율을 적용합니다.

☞ 산출세액 7,875,556원 =(54,564,617원 - 2,500,000원) × 0.24 - 5,220,000원(누진공제)
650,100원 = 1,300,200 × 50%

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분 부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 기신고 결정 경정세액 = 0

9. 신고불성실 가산세

○ 8,525,656 × 20% × 50% = 852,566원

9. 납부지연 가산세

○ 8,525,656 × 2.5/10,000 × 149일 = 317,581원