사례 7 8년 재촌·자경한 농지를 양도하는 경우로 실지 취득가액이 있는 경우

▣ 자료내용

○ 농지현황
- 면　　적 : 일반 군 지역 소재 농지(1,000㎡)
- 양도일자 : 2020. 1. 15.　　- 취득일자 : 1998. 7. 5.
- 양도자는 거주자로 농지소재지에서 8년 이상 재촌.자경함
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 되거나 수용되는 경우가 아님

○ 실지거래가액
- 실지양도가액 : 200,000,000원　　- 실지취득가액 : 40,000,000원

○ 기타필요경비
- 취.등록세 등 : 1,800,000원　　- 양도비 등 : 970,000원

▣ 자료의 특성

○ 8년이상 재촌.자경한 농지로 예정신고기한(2020.3.31.)까지 실지거래가액으로 신고.납부(분납 세액은 분납기한 내 납부)함

○ 미등기양도자산이 아니며 조세특례제한법의 감면 요건 충족

○ 광역시 등 소재 농지가 아니며, 주거지역 등에 편입된 날부터 3년이 지난 농지가 아님

○ 양도일로부터 직전 5년간 양도소득세 감면을 적용받지 않음

▣ 작성시 주의사항

○ 2007년부터는 모든 부동산의 양도신고는 실지거래한 가액으로 신고하여야 합니다.

○ 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.
① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서
② 양도소득금액계산명세서
③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서

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

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

관리번호	-

(2020년 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@nts.go.kr	전화번호	02-123-4567	거주구분	[✓]거주자, [ ]비거주자		
	주소	서울 종로구 수송동 청진동길 55번지			거주지국	한국	거주지국코드	
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계		
	박납세	600000-7654321	전남 강진 ○○리 △△-△		1/1	타인		
③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계	
④ 양도소득금액		110,061,000	110,061,000	110,061,000				
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)		107,561,000	107,561,000	107,561,000				
⑨ 세율		35%	35%	35%				
⑩ 산출세액		22,746,350	22,746,350	22,746,350				
⑪ 감면세액		22,746,350	22,746,350	22,746,350				
⑫ 외국납부세액공제								
⑬ 원천징수세액공제								
⑭ 가산세	무(과소)신고							
	납부지연							
	기장불성실 등							
	계							
⑮ 기신고·결정·경정세액, 조정공제								
⑯ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮)								
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 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 3 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)

종로 **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
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본

접수일 인

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	누진세율(1-10)		(-)		(-)	
② 소재지국	소재지			한국	전남 강진 ○○리 △△-△				
③ 자산종류(코드)				토지(1)		( )		( )	
거래일 (거래원인)	④ 양도일(원인)			2020.1.15.(매매)		( )		( )	
	⑤ 취득일(원인)			1998. 7. 5(매매)		( )		( )	
거래자산 면적(㎡)	⑥ 총면적 (양도지분)	토지		1,000㎡(1/1)		(/)		(/)	
		건물		(/)		(/)		(/)	
	⑦ 양도면적	토지		1,000㎡(1/1)					
		건물							
	⑧ 취득면적	토지		1,000㎡(1/1)					
		건물							

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양도가액		200,000,000	200,000,000		
	⑩ 취득가액		41,800,000	41,800,000		
	취득가액 종류		실지거래가액	실지거래가액		
⑪ 기납부 토지초과이득세						
⑫ 기타필요경비			970,000	970,000		
양도차익	전체 양도차익		157,230,000	157,230,000		
	비과세 양도차익					
	⑬ 과세대상양도차익		157,230,000	157,230,000		
⑭ 장기보유특별공제			47,169,000	47,169,000		
⑮ 양도소득금액			110,061,000	110,061,000		
감면소득금액	⑯ 세액감면대상		110,061,000	110,061,000		
	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 2015.3.13.>

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분				구분코드	거래상대방 상호	거래상대방 사업자등록번호	지급일	지급금액	증빙종류(코드)
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액		111				40,000,000	
		취득세		112				1,000,000	
		등록세		113				800,000	
		기타부대비용	법무사비용	114					
			취득중개수수료	115					
			기타	116					
		소계						41,800,000	
	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)							41,800,000	
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	등	260					
		기타		260					
		소계							
	⑦ 취득 후 쟁송비용	변호사비용		271					
		기타소송, 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	010-02-00123	19.02.12	970,000	01
	⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비			291					
	⑫ 계 (⑩+⑪)							970,000	
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)							970,000	

■ 조세특례제한법 시행규칙[별지 제13호서식] <개정 2018. 3. 21.>

현물출자 등에 대한 세액감면(면제)신청서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, [ ]에는 해당되는 곳에 √표시를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일	처리기간 즉시

구분	[ ]사업전환 무역조정지원기업에 대한 과세특례 [ ](영농조합법인, 영어조합법인, 농업회사법인) 현물출자 [✓]8년 자경농지 [ ]8년 축사용지 [ ]8년 자영어업용지 [ ]10년이상 자경산지 [ ]농지대토 [ ]공익사업용 토지 [ ]대토보상 [ ]국가에 양도하는 산지 [ ]기업형임대사업자에게 양도하는 토지			
신청인	① 상호 또는 법인명		② 사업자등록번호	
	③ 대표자 성명	김성실	④ 생년월일	'50. 1. 1.
	⑤ 주소 또는 본점 소재지	강진 ○○리 △△△-△ (전화번호: 061-1234-5678)		

신청내용	감면(면제)받으려는 세액	⑥ 과세연도	2020 년 1 월 1 일부터 2020 년 12 월 31 일까지
		⑦ 법인세	
		⑧ 양도소득세	22,746,350원

「조세특례제한법 시행령」
[ ]제30조제12항
[ ]제63조제10항
[ ]제64조제10항
[✓]제66조제9항
[ ]제66조의2제12항
[ ]제66조의3제9항
[ ]제66조의4제9항
[ ]제67조제9항
[ ]제72조제8항
[ ]제73조제6항
[ ]제79조의11
[ ]제97조의7제2항

「조세특례제한법」 [ ]제68조제2항

에 따라 현물출자 등에 대한 세액감면(면제)을 신청합니다.

2020 년 3 월 31 일

신청인 양도인 김 성 실(서명 또는 인)
양수인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지 80g/㎡(재활용품)]

<“사례 7”에 대한 보충설명>

1. 양도가액 계산

○ 양도당시의 실지거래가액 : 200,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 취득가액 : 40,000,000원

○ 취득과 관련한 비용 : 취득세 등 1,800,000원

3. 기타 필요경비 계산

○ 양도비 등 : 970,000원

4. 장기보유특별공제

○ 사업용토지이며 보유기간 15년 이상으로 양도차익에 30% 적용

☞ 47,169,000원 = 양도차익(200,000,000원 − 41,800,000원 − 970,000원) × 30%

5. 양도소득금액

○ 양도소득금액 : 양도차익 − 장기보유특별공제

☞ 110,061,000원 = 157,230,000원 − 47,169,000원

6. 양도소득기본공제

○ 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩 공제

7. 과세표준

○ 107,561,000원 = 110,061,000원(양도소득금액) − 2,500,000원(기본공제)

8. 세율적용

○ 보유기간이 2년 이상이므로 누진세율이 적용되며 과세표준이 8천8백만원 초과 1억5천만원 이하로 35%의 세율을 적용

☞ 산출세액 22,746,350원 = 107,561,000원 × 0.35 − 14,900,000원(누진공제)

○ 감면세액(8년 자경 농지의 경우 1년간 1억, 5년간 2억한도)

$$\text{산출세액} \times \frac{(\text{감면소득금액} - \text{과세소득에서 미공제된 양도소득기본공제})}{(\text{양도소득과세표준})} \times \text{감면율}$$

☞ $22,746,350원 = 22,746,350원 \times \frac{(110,061,000원 - 2,500,000원)}{(107,561,000원)} \times 100\%$