

양도소득세

1. 양도소득세 과세대상

- ① 토지, 건물,
- ② 부동산에 관한 권리
- ③ 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권(지역권x, 미등기 부동산임차권x)
- ④ 부동산을 취득할 수 있는 권리(아파트 당첨권, 주택분양권, 조합원입주권, 토지상환채권, 주택상환사채, 부동산 매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리)
- ⑤ 기타자산
- ⑥ 사업에 사용하는 자산(토지·건물·부동산에 관한 권리)과 함께 양도하는 영업권(영업권만 단독 양도하는 경우는 과세대상x)
- ⑦ 골프회원권 등 특정시설물 이용회원권(회원권적 성격이 내포된 주식 포함)
- ⑧ 부동산과 함께 양도하는 이촉권(이촉권 가액을 별도로 평가하여 구분신고하는 경우의 이촉권x)
- ⑨ 주식 또는 출자지분 ⑩ 파생상품 ⑪ 신탁수익권

2. 양도의 유형

양도에 해당 하는 경우	① 매매 ② 교환 ③ 법인에 현물출자 ④ 대물변제 ⑤ 금전적 채무에 갈음하여 부동산 등을 이전 ⑥ 이혼의 위자료지급에 갈음하여 부동산 등을 이전 ⑦ 손해배상의 위자료지급에 갈음하여 부동산등을 이전 ⑧ 조세 물납 ⑨ 배우자·직계존비속 이외의 자간의 부담부증여(수증자가 인수하는 채무상당액) ⑩ 수용 ⑪ 경매·공매 ⑫ 담보로 이전된 부동산을 채무불이행으로 매각(변제충당) ⑬ 매입한 체비지를 매각하는 경우 ⑭ 환지처분에 의하여 환지받은 토지로서 해당 권리면적이 감소된 경우 ⑮ 지분변동(지분감소)하는 공유물 분할
--------------	---

양도에 해당 하지 않는 경우	①무상이전 ②양도담보 ③공유물의 단순분할 ④ 환지로 인한 지번 또는 지목변경 ⑤ 보류지(공공용지, 체비지)로 충당되는 토지 ⑥매매원인무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 소유권이 환원 ⑦지적경계선 변경을 위한 토지의 교환(단, 분할된 토지의 전체 면적이 분할 전 토지의 전체 면적의 100분의 20을 초과하지 아니할 것) ⑧신탁으로 소유권이전, 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우 ⑨배우자·직계존비속간의 양도(증여로 추정) 대가관계가 입증되는 경우에는 양도○ ⑩「민법」 규정에 의한 재산분할로 인한 경우 ⑪ 경매된 자산을 자기(본인)가 재취득하는 경우
-----------------	--

3. 양도 또는 취득시기

일반 매매	대금청산일 (불분명 또는 선등기 : 등기접수일)
장기할부매매	등기접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날
상속	상속개시일
증여	증여받은 날(취득세: 증여계약일)
자가 건설 건축물	허가 원칙: 사용승인서 교부일 예외: 임시사용승인일, 사실상 사용일 중 빠른 날 무허가 사실상 사용일
환지 처분	환지받은 토지: 환지 전 토지 취득일 환지처분으로 권리면적보다 증가·감소된 토지: 환지처분공고일의 다음 날
미완성·미확정자산	(완성·확정 전 대금청산된 경우) 완성 또는 확정된 날 *대금청산일x

시효취득	점유개시일(등기접수일 x, 시효만료일 x)
무효판결	그 자산의 당초 취득일(확정판결일 x)
지적 재조사	지적재조사로 공부상 면적이 증가한 경우 해당면적의 취득시기는 지적공부상 종전토지를 취득한 날
수용	①소유권이전등기접수일, 사실상 잔금청산일, 수용개시일(토지수용위원회가 수용을 개시하기로 결정한 날) 중 빠른 날 ②소유권에 관한 소송으로 보상금이 공탁된 경우에는 소유권 관련 소송판결확정일(공탁한 날x)

4. 양도소득세의 계산구조

① 가필차장소기과
② 양도차익 = 양도가액 - 필요경비
③ 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제
④ 과세표준 = 양도소득금액 - 기본공제
⑤ 납부세액 = 산출세액(과세표준x세율) - 감면세액 + 가산세

(1) 양도차익 계산

- ① 원칙 : 실지 거래가액
- ② 예외(추계조사결정) : 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가

(2) 추계결정 적용순서

① 양도가액 : 매 - 감 - 기
② 취득가액 : 매 - 감 - 환 - 기

(3) 환산취득가액

- ① 환산취득가액은 취득가액을 추계하는 경우에 적용하지만, 양도가액을 추계하는 경우에는 적용하지 않는다.

② 환산취득가액 계산식

$$\text{환산가액} = \text{양도 당시의 실거래가액 등} \times \frac{\text{취득당시의 기준시가}}{\text{양도 당시의 기준시가}}$$

(4) 추계결정에 의하는 경우의 양도차익 계산

① 양도차익의 계산

- 양도차익 = 양도가액 - 필요경비
- 필요경비 = 취득가액(매 ⇨ 감 ⇨ 환 ⇨ 기) + 필요경비개산공제액

② 필요경비개산공제율

- ㉠ 토지·건물: 취득 당시 기준시가 × 3%(미등기는 0.3%)
- ㉡ 지상권·전세권·등기된 부동산임차권: 취득 당시 기준시가 × 7%
- ㉢ 나머지 과세대상: 취득 당시 기준시가 × 1%

취득가액을 추계방법 중 환산취득가액에 의하는 경우의 필요경비

: 취득가액을 환산취득가액으로 하는 경우로서 아래의 1.의 금액이 2.의 금액보다 적은 경우에는 2.의 금액을 필요경비로 할 수 있다.

1. 환산취득가액과 필요경비개산공제액의 합계액
2. 자본적 지출액 및 양도직접비용의 합계액

5. 필요경비 (적격증빙 또는 계좌이체 등 금융거래 증명 필요)

포함되는 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 현재가치할인차금, 잔존재화에 부과된 부가가치세, • 취득세, 등록면허세 등 취득 관련 조세, 등기비용, 컨설팅비용 • 거래당사자간에 대금지급방법에 따라 지급하기로 한 이자 • 취득시 발생한 소송비용, 화해비용 • 자본적 지출액(개량비, 수선비, 이용의 편의에 소요된 비용 등) • 양도직접비용(양도소득세 신고서 작성비용, 공증비용, 계약서 작성비용, 소개비, 국민주택채권의 채권매각차손 등) • 개발부담금, 재건축부담금, 농지전용부담금 • 매매계약서상의 인도의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출한 명도소송비 등 명도비용
---------	---

포함되지 않는 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 징수한 조정금 • 부당행위계산에 의한 시가초과액 • 재산세, 종합부동산세, 상속세, 증여세(이월과세특례가 적용되는 경우에는 예외적으로 필요경비에 포함) • 대금지급 지연이자, 주택구입시 대출금 이자 • 부당행위계산에 의한 시가초과액 • 수익적지출액(도장비용, 방수비용 등) • 양도간접비용, 매매계약해제시 위약금 • 다른 소득금액 계산시 필요경비로 산입된 소송화해비용·감가상각비·현재가치할인차금상각액 등의 금액
------------	--

6. 장기보유 특별공제

(1) 공제대상

적용대상	배제되는 경우
국내에 소재	국외에 소재하는 자산
등기	미등기 양도자산
3년 이상 보유	3년 미만 보유한 토지, 건물
토지, 건물, 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외)	토지, 건물, 조합원입주권 이외 양도자산
조정대상지역 외 다주택	조정대상지역 내 다주택

◎ 비사업용 토지는 공제대상이다.

◎ 조정대상지역내 다주택(3년 보유)을 2022년 5월 10일부터 2026년 5월 9일까지 양도하는 경우에는 장기보유특별공제를 적용받을 수 있다.

(2) 장기보유특별공제액

① 일반적인 경우(토지, 건물 등)

$$\text{장기보유특별공제금액} = \text{양도차익} \times \text{보유기간별 공제율}$$

◎ 공제율(보유연수에 2%씩 적용, 6~30% 적용)

② 양도소득세가 과세되는 1세대1주택(고가주택 등)

$$\text{장기보유특별공제금액} = \text{양도차익} \times (\text{보유기간별 공제율} + \text{거주기간별 공제율})$$

◎ 공제율(보유연수에 4%씩, 거주연수에 4%씩 적용, 20~80% 적용)

③ 주택이 아닌 건물을 사실상 주거용으로 사용하는 등의 경우로서 1세대1주택

$$\text{장기보유특별공제금액} = \text{양도차익} \times (\text{보유기간별 공제율} + \text{거주기간별 공제율})$$

① 보유기간별 공제율:

주택이 아닌 건물로 보유한 기간에 해당하는 보유기간별 공제율(보유연수×2%)+주택으로 보유한 기간에 해당하는 보유기간별 공제율(보유연수×4%)

* 위 보유기간별 공제율이 100분의 40보다 큰 경우에는 100분의 40으로 함

② 거주기간별 공제율:

주택으로 보유한 기간 중 거주한 기간에 해당하는 거주기간별 공제율(거주연수×4%)

7. 양도소득 기본공제

(1) 공제대상 및 공제액 : 미등기자산을 제외한 모든 양도자산에 대하여 보유기간에 관계 없이 소득별로 각각 연250만원 한도로 공제

(2) 공제방법

- ㉠ 양도소득금액에 감면소득금액이 있는 때에는 당해 감면소득금액 외의 양도소득금액에서 먼저 공제
- ㉡ 감면소득금액 외의 양도소득금액 중에서는 순차로 공제
- ㉢ 양도소득금액 범위 내에서 공제

8. 양도소득세의 세율 (둘 이상 세율 해당시 세액이 큰 것을 적용)

보유기간 및 자산별		세율
미등기 양도자산		70%
1년 미만 보유	토지·건물·부동산에 관한 권리	50%
	주택, 조합원입주권	70%
	주택분양권	70%
1년 이상~2년 미만	토지·건물·부동산에 관한 권리	40%
	주택, 조합원입주권	60%
1년 이상	주택분양권	60%
2년 이상~	토지·건물·부동산에 관한 권리	6~45%
	비사업용 토지	16~55%
기타자산 (골프회원권, 부동산과 함께 양도하는 이취권 등)		(보유기간 관계없이) 6~45%

9. 미등기 양도자산

(1) 미등기 양도시 불이익

- ㉠ 비과세 및 감면 배제, ㉡ 장기보유특별공제 및 기본공제 배제
- ㉢ 70% 세율 적용
- ㉣ 필요경비개산공제의 불이익(0.3% 적용, 단, 배제는 아님에 주의)

(2) 미등기양도 제외자산(등기의제하는 경우)

- **장기할부조건으로 취득한 자산**으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- 비과세대상 농지(교환과 분합)
- 감면대상 농지(8년 이상 자경농지, 일정한 대토농지)
- **법률의 규정이나 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산에 대한 등기가 불가능한 자산**
- **1세대 1주택**으로서 「건축법」에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산
- 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득 등기를 하지 아니하고 양도하는 토지
- 건설업자가 「도시개발법」에 따라 공사용역 대가로 취득한 체비지를 토지구획환지처분공고 전에 양도하는 토지

10. 예정신고납부 및 확정신고납부

예정신고

① 신고기간

- ㉠ 부동산 등: 양도일이 속하는 달의 말일부터 2월 이내
- ㉡ 주식 또는 출자지분: 양도일이 속하는 반기의 말일부터 2월 이내
- ㉢ 토지거래허가구역 내 토지(허가일 전에 대금청산한 경우): 허가일이 속하는 달의 말일부터 2월 이내

예정신고

① 신고기간

- ㉠ **부담부증여**의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우: 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월
- ② 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 예정신고하여야 함
- ③ 기한내 신고+납부 : 세액공제×
- ③ 가산세
 - ㉠ 신고불성실가산세: 40%, 20%, 10%
 - ㉡ (납부고지 전)납부지연가산세: 1일 0.022%

확정신고

- ① 신고기간: 양도일(허가일)이 속하는 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지
- ② 과세표준이 없거나 결손금이 발생한 경우에도 확정신고하여야 함
- ③ 기한 내에 신고 + 납부: 세액공제 ×
- ④ 가산세
 - ㉠ 신고불성실가산세: 40%, 20%, 10%
 - ㉡ (납부고지 전)납부지연가산세: 1일 0.022%
- ⑤ 확정신고
- ㉠ 예정신고를 이행한 경우에는 확정신고를 생략할 수 있음
- ㉡ 해당 과세기간에 누진세율 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상한 자가 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 예정신고를 하지 않는 등의 경우에는 예정신고를 이행한 경우라도 확정신고를 이행하여야 함

11. 감정가액 또는 환산취득가액 적용에 따른 가산세

- ① 건물을 신축 또는 증축하고 5년 이내 해당건물 양도
- ② 취득가액을 감정가액 또는 환산취득가액으로 하는 경우
- ③ **감정가액 또는 환산취득가액(산출세액×)에 5% 가산세 적용**
- ④ 산출세액이 없는 경우에도 가산세 적용

12. 양도소득금액의 구분계산

- ① 부동산 등·주식·파생상품·신탁수익권은 구분계산하고 결손금통산×
- ② 토지·건물·부동산에 관한 권리 및 기타자산 끼리는 결손금 통산○
- ③ 같은 세율이 적용되는 자산의 소득금액에서 먼저 통산 후 다른 세율이 적용되는 자산의 소득금액 통산
- ④ 세율별 공제에 의하여 공제되지 못한 결손금은 소멸
- ⑤ 미공제된 결손금은 다음 과세기간으로 이월공제×

13. 배우자 또는 직계존비속간 이월과세 특례

- ① 배우자 또는 직계존비속으로부터, 토지·건물·부동산을 취득할 수 있는 권리·특정시설물이용회원, 양도일 전 1년내 증여받은 주식 등을, 증여받은 후 **10년 이내** 제3자에게 양도.
- ② 납세의무자는 수증자인데, 취득가액과 취득시기는 **증여자가 취득한 때로 이월함**
- ③ 기납부한 **증여세**는 양도차익 계산상 필요경비로 공제○
- ④ 증여자와 수증자는 **연대납세의무×**
- ⑤ 배우자와 이혼한 경우는 특례적용하지만, 사망은 특례적용×

- ⑥ 증여자인 직계존비속이 사망한 경우 공제x
- ⑦ 증여자가 지출한 자본적 지출액 : 필요경비로 공제○

14. 증여 후 우회양도 부당행위계산부인 특례

- ① 특수관계자로부터 증여받은 자산을 증여 후 10년 이내 제3자에 양도
- ② 수증자가 부담하는 증여세와 양도소득세를 합한 금액이 당초 증여자가 직접 제3자에게 양도하는 경우로 보아 계산한 양도소득세 보다 적은 경우 → 당초 증여자가 직접 제3자에게 양도한 것으로 봄.
- ③ 기납부한 증여세는 양도차익 계산상 필요경비로 공제x
- ④ 당초 증여자와 수증자는 연대납세의무○
- 이월과세와 부당행위계산부인 특례 모두 취득가액과 취득시기는 증여자를 기준으로 계산

15. 특수관계자간 저가양도·고가양수 부당행위계산부인 특례

: 시가와 거래가액의 차액이 시가의 5% 이상이거나 3억원 이상인 경우
→ 양도가액과 취득가액을 시가로 계산

16. 국외자산 양도소득세

(1) 중요 내용 표

구분	국외자산 양도
납세의무자	양도일 현재 계속해서 국내에 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 거주자
과세대상	등기여부와 관계없이 과세대상
양도·취득가액	① 원칙 : 실지거래가액 ② 예외 ㉠ 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 ⇒ 양도 또는 취득 당시의 시가 ㉡ 시가를 산정하기 어려운 경우 ⇒ 보충적 평가방법에 의한 평가액
기타 필요경비	①자본적지출액 + 양도직접비용 ②필요경비개산공제는 적용x
세율	등기여부와 보유기간에 관계없이 6~45% 초과 누진세율 적용
장기보유특별공제	적용 없음
양도소득기본공제	적용 함
물납	적용 없음
분할납부	허용 함

(2) 국외자산 양도시 등기와 기준시가에 관한 내용은 적용 없음

(3) 국외에서 외화를 차입하여 취득한 자산을 양도하여 발생하는 소득으로서 환율변동으로 인하여 외화차입금으로부터 발생하는 환차익을 포함하고 있는 경우에는 해당 환차익을 양도소득의 범위에서 제외

(4) 양도차익의 외화환산

양도차익을 계산함에 있어서는 양도가액 및 필요경비를 수령하거나 지출한 날 현재의 「외국환거래법」에 따른 기준환율 또는 재정환율에 의하여 계산한다.

(5) 외국납부 세액 공제

: 필요경비산입 방법과 세액공제 방법 중에서 선택 가능

여러분~

오늘 강성규 교수와 함께하는 개정세법 및 절세 전략 특강..그리고 두장세법 특강을 수강한 여러분의 올 한해 건강과 건승을 기원하고 응원합니다.

여러분은 언제나 저의 자랑과 보람입니다.

- 2026년 새봄에 강 성규 교수 -

해커스 공인중개사(인터넷 강의문의: 1588-2332) 해커스 강남학원: 02-597-9000 해커스 종로학원: 02-548-3333 해커스 수원학원: 031-245-7777 해커스 부동산세법 강성규 교수 제공
