

신고서 서식 및 작성요령

1. 양도소득세 신고서 서식



양도소득세 작성서식은 국세청 인터넷홈페이지(www.nts.go.kr)내 국세정보 서비스(세무서식)에서 출력받아 사용하면 됨.

가. 신고서 서식

1) 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서(별지 제84호 서식)

☞ 자산의 예정.확정.수정.기한후 신고시 작성하는 본표로 양도소득세의 양도소득금액부터 자진납부(환급)세액까지 계산하는 서식, 농어촌특별세 및 지방소득세의 신고서 겸용

2) 양도소득금액계산명세서(별지 제84호 서식 부표1)

☞ 토지, 건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산(특정주식, 부동산과다보유법인주식 제외)의 양도.취득가액부터 양도소득금액계산까지 계산하는 부표

3) 주식양도소득금액계산명세서(별지 제84호 서식 부표2)

☞ 상장.비상장주식, 기타자산에 해당하는 주식의 양도.취득가액부터 양도소득금액계산까지 계산하는 부표

4) 취득가액 및 필요경비계산 상세명세서(별지 84호 서식 부표3)

☞ 양도소득세 기타 필요경비 명세를 상세하게 기재하는 부표

5) 양도소득세 간편신고서(소명자료 제출서)(별지 84호의4 서식)

☞ 토지, 아파트(부속토지 포함), 주택(부속토지 포함), 상가(부속토지 포함)를 양도하고 양도가액 및 취득가액이 확인되는 경우에 편리하게 작성하여 신고할 수 있는 신고서 겸 1세대 1주택 비과세 등에 해당하는 경우 관련 증빙을 첨부하여 제출하는 소명자료 제출서로 활용하는 신고서

나. 신고서 부속명세서

1) 주식거래내역서(별지 제84호의2 서식)

☞ 상장·비상장법인의 대주주 해당시 기재

2) 대주주 등 신고서(별지 제84호의3 서식)

☞ 직전사업연도 종료일에는 주식보유비율이 3%(코스닥 5%)에 미달하여 대주주가 아니었으나 당해 사업연도에 주식을 추가 취득하여 3%(코스닥 5%)이상으로 대주주가 되어 주식 양도하는 경우 기재

3) 1세대 1주택 특례적용신고서(별지 제83호 서식)

☞ 소득세법시행령 제155조 제7항에서 규정한 「농어촌주택으로 인한 일반주택의 비과세특례」 적용시 기재

4) 1세대3주택이상자의 장기임대주택등 일반세율 적용신청서

(별지 제83호의2 서식)

☞ 장기임대주택 등을 소유한 1세대 3주택이상자가 소득세법시행령 제167조의3 제1항 제2호.제3호 및 제4항의 규정에 의하여 의무임대기간 중에 일반주택을 양도하고 당해 일반주택 양도에 대해 60%중과세율 등을 적용받지 않고자 하는 경우 기재

5) 조세특례제한법상 제 감면 등 신청서

☞ 조세특례제한법상 감면 등 조세특례규정이 적용되는 경우 기재

2. 양도소득세 신고서 작성

신고서 작성순서는 먼저 자산을 주식과 주식외로 구분하여 소득금액계산명세서 서식(부동산 등은 별지 제84호 서식 부표1, 주식 등은 별지 제84호 서식 부표2)을 작성하고, 동 서식으로 계산된 양도소득금액을 본표(별지 제84호 서식)에 이기하여 본표 서식흐름에 따라 양도소득세액을 계산하고, 이어 본표 상에 농어촌특별세, 지방소득세 등의 신고서를 함께 작성한다.

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호	양도소득과세표준 신고 및 납부계산서					
-	([]예정신고, []확정신고, []수정신고, []기한 후 신고)					
① 신고인 (양도인)	성명	주민등록번호		내·외국인	[]내국인 []외국인	
	전자우편주소	전화번호		거주구분	[]거주자 []비거주자	
② 양수인	주소			거주지국	거주지국코드	
	성명	주민등록번호	양도자산 소재지	지분	양도인과의 관계	
③ 세율구분	코드	합계	국내분 소계	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액						
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계						
⑥ 양도소득기본공제						
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)						
⑧ 세율						
⑨ 산출세액						
⑩ 감면세액						
⑪ 외국납부세액공제						
⑫ 예정신고납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 가산세	신고불성실					
	납부불성실					
⑮ 기신고·결정·경정세액						
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)						
⑰ 분납(물납)할세액						
⑱ 납부세액						
⑲ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 년 월 일 신고인 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 (성명 또는 인) 세무서장 귀하		
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액				
㉒ 세율		㉒ 세율				
㉓ 산출세액		㉓ 산출세액				
㉔ 수정신고가산세등		㉔ 납부세액				
㉕ 기신고·결정·경정세액		㉕ 환급세액				
㉖ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)				
㉗ 분납할세액		㉖ 금융기관명				
㉘ 납부세액		㉗ 계좌번호				
㉙ 환급세액						
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부				접수 일자 인	
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본					

작성방법

1. 관리번호는 작성자가 적지 않습니다.
2. ①신고인(양도인)란 : 성명란은 외국인이면 영문으로 적되 여권에 기록된 영문성명 전부(full name)를 적습니다. 주민등록번호란은 국내거소신고번호를 부여받은 재외국민 또는 외국국적동포이면 국내거소신고증상의 국내거소신고번호를 적고, 외국인이면 외국인등록표상의 외국인등록번호를 적으며, 상기 번호를 부여받지 아니한 경우에는 여권번호를 적습니다. 내·외국인 및 거주구분의 □안에 “√”표시를 하고, 거주지국 및 거주지국코드는 양도인이 비거주자에 해당하는 경우에 국제표준화기구(ISO)가 정한 국가별 ISO코드 중 국명 약어 및 국가코드를 적습니다.
3. ②양수인란: 양도물건별로 적되, 양수인이 공동으로 양수한 경우에는 양수인별 지분을 적고, 양수인이 다수인 경우에는 별도로 작성합니다. 양수인이 외국인인 경우 주민등록번호란에는 ①을 참고하여 외국인등록번호 등을 적습니다.
※ 양도인과의 관계 예시: 타인, 배우자, 자, 부모, 형제자매, 조부모, 손자·손녀 등
4. ③세율구분란 : 양도소득금액계산명세서의 세율구분코드가 동일한 자산을 합산하여 적되, 주식의 경우에는 주식양도소득금액계산명세서(별지 제84호서식 부표 2)의 ③주식종류코드란의 세율이 동일한 자산(기타자산 주식 및 국외주식은 제외합니다)을 합산하여 적습니다
5. ⑥양도소득기본공제란 : 해당 연도 중 먼저 양도하는 자산의 양도소득금액에서부터 차례대로 공제하며, 미등기양도자산의 경우에는 공제하지 않습니다(부동산 등과 주식은 각각 연 250만원을 공제합니다)
6. ⑨산출세액란 · ⑩감면세액란 · ⑪외국납부세액공제란 및 ⑫예정신고납부세액공제란: 해당 신고분까지 누계금액을 적습니다.
7. ⑫예정신고납부세액공제란 : (직전까지 예정신고납부세액공제 누계액)+(금회 예정신고세액 중 기한 내 납부할 세액 × 공제율)의 방법으로 계산한 금액을 적습니다. ※ 2010.12.31.까지 양도분에 한함
8. ⑬원천징수세액공제란 : 비거주자의 양도소득에 대하여 양수인이 원천징수한 세액을 적습니다.
9. ⑭가산세란: 산출세액에 기한내 신고·납부 불이행에 따른 신고불성실(무신고 10~20%, 과소신고 10%, 부당과소 40%)·납부불성실 연10.95%·기장불성실가산세 등을 계산한 금액을 적습니다.
10. ⑮기신고·결정·경정세액란 : 기신고세액(누계금액으로서 납부할 세액을 포함합니다), 무신고결정·경정 결정된 경우 총결정세액(누계금액을 말합니다)을 적습니다.
11. ⑯납부할세액란부터 ⑰환급세액란까지 : 금회 신고납부할 세액 등을 적습니다.
12. 환급금 계좌신고(⑱·⑳)란 : 송금받을 본인의 예금계좌를 적습니다. 다만, 환급세액이 2,000만원 이상인 경우에는 「국세기본법 시행규칙」에 따른 계좌개설(변경)신고서(별지 제22호서식)에 통장사본을 첨부하여 신고하여야 합니다.
13. 「소득세법 시행령」 제175조의2제4항에 따라 양도소득세 물납을 신청하려는 경우에는 양도소득세물납신청서(별지 제86호서식)를 별도로 제출하여야 합니다.

과세대상자산 및 세율

	세 율 구 분	코 드	세 율	
국 내 자 산	1. 「소득세법」 제94조제1항제1호 및 제2호(토지·건물 및 부동산에 관한 권리) 가. 2년 이상 보유 나. 1년 이상 2년 미만 보유(단, 1세대3주택은 아래 바. 적용) 다. 1년 미만 보유 라. 1세대2주택(부수토지 포함), '09.1.1.~'12.12.31. 양도분 마. 1주택과 1조합원입주권을 보유한 경우 1주택, '09.1.1.~'12.12.31. 양도분 바. 1세대3주택이상에 해당하는 주택(부수토지 포함), '09.1.1.~'09.3.15. 취득 및 양도분 사. 1세대3주택이상에 해당하는 주택(부수토지 포함), '09.3.16.~'12.12.31. 양도분 아. 주택과 조합원입주권수의 합이 3 이상인 경우의 주택, '09.1.1.~'09.3.15. 취득 및 양도분 자. 주택과 조합원입주권수의 합이 3 이상인 경우의 주택, '09.3.16.~'12.12.31. 양도분 차. 비사업용토지 '09.1.1.~'09.3.15. 취득 및 양도분 카. 비사업용토지 '09.3.16.~'12.12.31. 양도분 타. 미등기양도 파. 누진세율 적용대상 자산 중 지정지역으로 10%가산되는 자산('09.3.16.~'12.12.31. 양도분) ※ 양도자산이 상기 세율 중 2 이상의 세율에 해당하는 때에는 그 중 가장 높은 것을 적용합니다.	1-10 1-15 1-20 1-10 1-10 1-25 1-10 1-28 1-10 1-26 1-10 1-30 1-11	6~35%('12.1.1.이후 6~38%) 40% 50% 6~35%('12.1.1.이후 6~38%) 6~35%('12.1.1.이후 6~38%) 45% 6~35%('12.1.1.이후 6~38%) 45% 6~35%('12.1.1.이후 6~38%) 60% 6~35%('12.1.1.이후 6~38%) 70% 16~45%('12.1.1.이후 16~48%)	
	2. 「소득세법」 제94조제1항제3호(주식 또는 출자지분) 가. 중소기업 외의 법인의 대주주가 1년 미만 보유한 주식 나. 중소기업법인 주식(상장, 비상장) 다. 중소기업 외의 법인의 주식(상장, 비상장)	1-70 (1-62, 1-42) (1-61, 1-41)	30% 10% 20%	
	3. 「소득세법」 제94조제1항제4호(기타자산) 가. 주식 나. 주식 외의 것 다. 비사업용토지 과다보유법인 주식 '09.1.1.~'09.3.15. 취득 및 양도분 라. 비사업용토지 과다보유법인 주식 '09.3.16.~'12.12.31. 양도분	1-10 1-10 1-27 1-10	6~35%('12.1.1.이후 6~38%) 6~35%('12.1.1.이후 6~38%) 60% 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)	
	5. 「조세특례제한법」 제98조(미분양주택에 대한 과세특례)	1-92	20%	
	국외 자산	1. 「소득세법」 제118조의2제1호 및 제2호(토지·건물, 부동산에 관한 권리)	2-10	6~35%('12.1.1.이후 6~38%)
		2. 「소득세법」 제118조의2제3호(주식 또는 출자지분) 가. 중소기업의 주식 나. 가목 외의 주식	2-42 2-41	10% 20%
		3. 「소득세법」 제118조의2제4호(기타자산) 가. 주식 나. 주식 외의 것	2-10 2-10	6~35%('12.1.1.이후 6~38%) 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)

관리번호 -

양도소득금액 계산명세서

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도자산 및 거래일자

①세	을	구	분(코드)	합	계	(-)	(-)	(-)
②소	재	지	국 소 재 지					
③자	산	종	류(코드)			()	()	()
거래일자 (거래원인)	④	양 도 일 재(원인)				()	()	()
		취 득 일 재(원인)				()	()	()
거래자산 면적(m ²)	⑥	총	면 적 토지			(/)	(/)	(/)
			(양도지분)	건물			(/)	(/)
	⑦	양	도 면 적 토지					
			건물					
	⑧	취	득 면 적 토지					
			건물					

양도소득금액 계산

거래금액	⑨	양	도	가	액				
	⑩	취	득	가	액				
		취	득	가	액	종	류		
⑪ 기 납 부 토 지 초 과 이 득 세									
⑫ 기 타 필 요 경 비									
양도차익	전		체	양	도	차	익		
	비		과	세	양	도	차	익	
	⑬		과	세	대	상	양	도	차
⑭ 장 기 보 유 특 별 공 제									
⑮ 양 도 소 득 금 액									
⑯ 감 면 소 득 금 액									
⑰	감	면	종	류	감	면	율		

기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적습니다)

양도시 기준 시가	⑱	건 물	일	반	건	물				
			오	피	스	텔	·	상	업	용
			개	별	·	공	동	주	택	
	⑲	토 지								
	합		계							
취득시 기준 시가	⑳	건 물	일	반	건	물				
			오	피	스	텔	·	상	업	용
			개	별	·	공	동	주	택	
	㉑	토 지								
	합		계							

작성 방법

1. ①세울구분란 : 다음의 세울구분내용과 소재지 및 세울구분코드를 적습니다.

소재지 구분	소재지		세울구분	토지·건물										부동산에 관한 권리			기타 자산 (주식외)	비사업용 토지과다 보유법인식				
	국내	국외		2년 이상	1년 이상 2년 미만	1년 미만	1세대 2주택 (부수토지 포함)	1주택과 1조합원 입주권을 보유한 경우 1주택	1세대3주택 이상의 주택 (부수토지 포함)	A	B	주택과 조합원 입주권수 30이상인 경우주택	A	B	A	B		미등기	지정 지역 10% 가산	2년 이상	1년 이상 2년 미만	1년 미만
코드	1	2	코드	10	15	20	10	10	25	10	28	10	26	10	30	11	10	15	20	10	27	10

※ A: '09.1.1.~'09.3.15. 취득 및 양도분, B: '09.3.16~'12.12.31 양도분

2. ③자산종류란 : 다음의 자산종류 및 코드를 적습니다.

자산 종류	토지·건물				부동산에 관한 권리				기타자산			
	토지	고가 주택	일반 주택	기타 건물	지상권	전세권	등기된 부동산 임차권	부동산을 취득 할 수 있는 권리	특정 주식	영업권	시설물 이용권	부동산과다 보유법인주식
코드	1	2	3	4	5	6	7	8	14	15	16	17

3. 거래원인 : 매매, 수용, 협의매수, 교환, 공매, 경매, 상속, 증여, 상속, 분양, 기타 등을 적습니다.

4. ⑥총면적란 : 양도자산의 전체면적을 적고, 양도지분을 별도로 적습니다.

5. ⑦양도면적란 : ⑥총면적 × 양도지분으로 산정한 면적을 적습니다.

6. ⑩취득가액란 : 아래와 같이 적습니다(상속·증여받은 자산은 상속개시일 및 증여일 현재의 나, 다, 기준시가 중 확인되는 가액을 적습니다).

가. 실지거래가액으로 하는 경우 : 취득에 실지 소요된 가액(별지 제84호서식 부표3의 ⑤번란의 금액)

나. 매매사례가액에 의하는 경우 : 취득일 전후 3개월 이내의 매매사례가액을 적용

다. 감정가액에 의하는 경우 : 취득일 전후 3개월 이내의 감정평가법인의 감정가액 2개 이상의 평균가액을 적용

라. 환산가액에 의하는 경우 : 양도가액(⑨번) × [취득시기기준시가(⑩+⑪)]/양도시기기준시가(⑬+⑭)로 환산한 가액을 적용

※ 취득가액 종류란 : 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가로 구분하여 적으며, 국외자산의 경우 실지거래가액, 해당정부평가액, 매매사례가액, 감정가액으로 구분하여 원화환산금액을 적습니다

7. ⑪기납부토지초과이득세란 : 해당 양도토지에 대하여 기납부한 토지초과이득세가 있는 경우 기납부한 토지초과이득세액을 적습니다.

8. ⑫기타 필요경비란 : 취득당시 가액을 실가에 의하는 경우에는 자본적지출액 등(별지 제84호서식 부표 3의 ⑬란의 금액)을 적고, 취득당시 가액을 매매사례가액·감정가액·환산가액 또는 기준시가에 의하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제163조 제6항을 참조하여 적습니다.

9. ⑭장기보유특별공제란 : 토지·건물의 ⑬양도차익에 다음의 보유기간에 따른 공제율을 곱하여 계산하며, 국외자산은 해당 되지 않습니다.

1세대1주택	3년이상 보유 24%부터 매년 8%씩 추가 공제하며 10년 이상은 80%한도로 공제(「소득세법」 §95② 표2)
1세대1주택외	3년이상 보유 10%, 4년이상 보유 12%부터 매년 3%씩 추가공제하며 10년 이상은 30%한도로 공제(「소득세법」 §95② 표1)

10. ⑯감면소득금액란 : 양도소득금액 중 감면되는 소득금액을 적습니다.

11. ⑰감면종류 및 감면율란 : 양도소득세 감면규정 및 감면율을 적습니다(감면신청서는 별도로 작성하여 제출하여야 합니다).

12. ⑱건물란 : 다음의 구분에 따라 양도당시 금액을 적습니다.

가. 일반건물: 국세청장이 고시한 금액(건물 m²당 가액)에 건물면적(전용+공용)을 곱하여 계산한 금액

나. 상업용·오피스텔: 국세청장이 고시한 금액(토지+건물)에 건물면적(전용+공용)을 곱하여 계산한 금액

다. 개별·공동주택: 국토해양부장관이 고시한 금액(토지+건물)

13. ⑲토지란 : 양도 시 개별공시지가에 면적을 곱하여 계산한 금액을 적습니다.

14. ⑳건물란 : ⑱건물란의 작성방법에 따라 취득당시 금액을 적습니다(최초 고시일 전에 취득한 경우에는 최초 고시금액을 취득시로 환산한 가액).

15. ㉑토지란 : 취득시 개별공시지가에 면적을 곱하여 계산한 금액을 적습니다(취득일이 '90.8.29. 이전인 경우에는 '90.1.1. 기준 개별공시지가를 토지등급에 의해 취득시로 환산한 가액).

관리번호	-
------	---

주식등 양도소득금액 계산명세서

양도주식 취득유형별 내용

①주식등종목명	합계								
②주식종목코드또는 사업자등록번호 (해외주식은 ISIN 코드와 국가명)									
③주식등종류코드									
④취득유형									
⑤취득유형별 양도주식등수									

양도소득금액 계산내용

⑥양도일자									
⑦주당양도가액									
⑧양도가액(⑤×⑦)									
⑨취득일자									
⑩주당취득가액									
⑪취득가액(⑤×⑩)									
⑫필요경비									
⑬양도소득금액 (⑧-⑩-⑫)									
⑭감면소득금액									
⑮감면종류	감면율								

※ 주식을 거래한 경우 양도소득세 신고와 별도로 증권거래세를 신고납부하여야 합니다.(원천징수된 경우는 제외)

210mm×297mm(백상지 80g/m²)

작성방법

- ①주식등 종목명란 : 주식발행법인명을 적습니다.
- ②주식등 종목코드란 : 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장 및 장외주식 호가중개종목의 경우에는 한국거래소에서 부여하는 주식종목코드를 적으며, 종목코드가 없는 그 밖의 비상장주식의 경우에는 사업자등록번호를 적습니다.
※ 국외주식의 경우 국제증권식별번호(ISIN코드)를 적으며 등 번호가 부여되지 않은 경우 발행법인소재 국가명을 적습니다.
- ③주식종류코드란 : 다음의 주식종류코드를 적습니다.

주식 등 종류	비상장주식등						상장주식등			기타자산 (주식등 양도분)	국외 주식등	
	장외주식 등 호가중개종목			기타비상장법인			증권등 상장법인				중소 기업	기타
	중소 기업	기 타	중소 기업외 법인 대주주 1년 미만	중소 기업	기 타	중소 기업외 법인 대주주 1년 미만	중소 기업	기타 대주주	중소 기업외 법인 대주주 1년 미만			
세율	10%	20%	30%	10%	20%	30%	10%	20%	30%	누진	10%	20%
코드	11	12	13	31	32	33	43	42	41	51	62	61

※ 국외주식란의 중소기업은 우리나라 중소기업이 해외에서 발행한 주식등으로서 외국의 시장에 상장된 주식을 말합니다.

- ④취득유형란 : 다음의 주식등 취득유형 및 코드를 적습니다.

취득유형	매매	공모	유상증자	무상증자	주식배당	합병	증여	상속	출자	기타
코드	1	2	3	4	5	6	7	8	10	9

- ⑤취득유형별 양도주식등 수란 : 양도주식등의 수를 적되, 양도하는 주식등의 취득유형이 다른 경우에는 취득유형별로 각각 적습니다.
- ⑦주당양도가액란 : 양도하는 주식등의 1주당 실지거래가액을 적습니다.
- ⑧양도가액란 : 양도하는 주식등의 실지거래가액(⑤×⑦)을 적으며, 국외자산은 원화환산한 금액을 적습니다.
- ⑩주당취득가액란 : 취득유형별로 취득한 주식등의 1주당 가액(상속·증여취득의 경우 법령에 정한 가액)을 적습니다.
※ 취득한 주식등의 1주당 취득가액은 실지거래가액을 적되, 실지거래가액이 확인되지 않는 경우에는 매매사례 가액·환산가액을 순차적으로 적용하여 적습니다. 국외자산의 경우 실지거래가액, 해당정부평가액, 매매사례 가액, 감정가액을 순차적으로 적용하여 적습니다.
- ⑫필요경비란 : 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우에는 수수료·증권거래세·농어촌특별세 등 실제양도비용과 취득비용을 적되, 실지거래가액이 확인되지 아니하는 경우에는 취득당시 기준시가의 1%에 해당하는 금액을 적습니다.
- ⑭감면소득금액란 : 양도소득금액 중 감면되는 소득금액을 적습니다.
- ⑮감면종류 및 감면율란 : 양도소득세 감면규정 및 감면율을 적습니다(감면 신청서는 별도로 작성하여 제출하여야 합니다).

※ 작성예시 : 장외주식(중소기업)호가중개종목(주식종목코드 : 12345)을 공모취득하여 양도하는 경우
가. ②주식종목코드 : 12345 나. 주식종류코드 : 11 다. 취득유형 : 2

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

	구분	구분 코드	거래상대방		지급 일자	지급 금액	증빙종류 (코드)	
			상호	사업자등록번호				
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액	111					
		취득세	112					
		등 록 세	113					
		기타비용	법무사비용	114				
			취득증개수수료	115				
			기타	116				
		소계						
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산		120					
			120					
	가산항목	③ 취득시점	취득시점	131				
			변호사비용	132				
		매양도	수자부담세	133				
			기타	134				
			소계					
	④ 차감항목	감가상각비	141					
	⑤ 계 (①+③)-④ 또는 ②+③-④)							
기본적 필요 경비	⑥ 자지출액	용도변경·개량·이용 편의를 위한 지출	260					
		엘리베이터, 냉난방설치	260					
		피난시설 등 설치	260					
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구	260					
		개발부담금	261					
		자산가치증가등비	260					
		기타	260					
	소계							
	⑦ 취득후	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)							
	양도비등	⑩ 양도시 증개수수료 등 직접 지출비용	290					
		⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비	291					
		⑫ 계 (⑩+⑪)						
⑬ 기타 필요 경비	⑬ 계 (⑨+⑫)							

작성방법

(음영표시란은 적으실 필요가 없습니다)

1. 증빙종류 코드

증빙종류	현금영수증	신용카드영수증	세금계산서	계산서	계약서	기 타
코드	01	02	03	04	05	10

- 2. ①타인으로부터 매입한 자산란 : 기타부대비용은 취득 시 지출한 법무사비용, 중개수수료 등을 적습니다.
- 3. ②자기가 제조·생산·건설한 자산란 : 원재료비, 노무비, 하역비, 보험료, 수수료, 공과금(취득세·등록세를 포함합니다), 설치비, 기타부대비용을 합하여 적습니다.
- 4. ③가산항목란 : 취득 시 쟁송비용은 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권 등을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용을 적습니다.
- 5. ④차감항목란 : 감가상각비는 양도자산 보유기간 중 그 자산에 대한 감가상각비로서 각 연도의 부동산산입대소득금액 또는 사업소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입하였거나 산입할 금액을 적습니다.
- 6. ⑥자본적 지출액란
 - 가. 개발부담금, 재건축부담금 : 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 또는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금을 말하며, 개발부담금 또는 재건축부담금의 납부의무자와 양도자가 서로 다른 경우에는 양도자에게 사실상 배분될 금액을 적습니다.
 - 나. 자산가치 증가 등 수선비 : 자산의 내용연수를 증가시키거나 가치를 현실적으로 증가시키기 위하여 지출한 수선비를 적습니다.
- 7. ⑦취득 후 쟁송비용란 : 양도자산을 취득한 후 쟁송이 있는 경우에 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것은 제외한 금액을 적습니다.
- 8. ⑧기타비용란
 - 가. 수익자부담금 : 「하천법」·「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률」, 그 밖의 법률에 따라 시행하는 사업으로 인하여 해당 사업구역 내의 토지소유자가 부담한 수익자부담을 적습니다.
 - 나. 토지 장애철폐비용 : 토지이용의 편의를 위하여 지출한 장애철폐비용을 적습니다.
 - 다. 도로시설비 등 : 토지이용의 편의를 위하여 해당 토지 또는 해당 토지에 인접한 타인 소유 토지에 도로를 신설한 경우의 그 시설비 또는 국가 또는 지방자치단체에 이를 무상으로 공여한 경우의 그 도로로 된 토지의 가액을 적습니다.
- 9. ⑩직접 지출비용란 : 자산을 양도하기 위해 직접 지출한 계약서작성비용, 공증비용, 인지대, 부동산중개수수료 등을 적습니다.
- 10. ⑪국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손등 기타경비란 : 자산을 취득하는 경우 법령 등에 따라 매입한 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기 전에 기획재정부령으로 정하는 금융기관 등(증권회사 및 은행)에 양도함으로써 발생하는 매각차손을 적습니다. 다만, 기획재정부령으로 정하는 금융기관 등(증권회사 및 은행) 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 기획재정부령으로 정하는 금융기관 등(증권회사 및 은행)에 양도함으로써 발생하는 매각차손을 한도로 합니다.

유의사항

- 1. 해당 항목의 금액을 적고 실제로 지출한 사실을 입증할 수 있는 증빙서류(예시 : 계약서, 세금계산서 등)를 제출하여야 합니다.
- 2. ⑤란 계의 금액은 양도소득금액계산명세서(별지 제84호서식 부표1)의 ⑩번 취득가액란에 옮겨 적습니다.
- 3. 이 서식의 ⑬란 기타필요경비 계의 금액은 양도소득금액계산명세서(별지 제84호서식 부표1)의 ⑫번 기타 필요경비란에 적습니다.
- 4. 해당 항목의 지출증빙이 다수인 경우에는 「사업자등록번호」란에 “별지 작성”으로 적고 「지급금액」란에 “합계액”을 적은 후 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(2)에 상세명세를 작성합니다.

소득세법 시행규칙 [별지 제84호의4서식](개정 2011.3.28.)

※ '10.1.1 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

(앞 쪽)

양도소득세 간편신고서(소명자료 제출서)

([]예정신고, []확정신고, []기한 후 신고, []소명자료 제출서)

관리번호	-					
1. 신고인 (양도인)	성명	주민등록번호	내·외국인	[]내국인	[]외국인	
	전자우편주소	전화번호	거주구분	[]거주자	[]비거주자	
	주소		거주지국	거주지국 코드		
2. 양수인	성명	주민등록번호	전화번호	지분	양도자와의 관계	
3. 양도자산 및 거래일자			세율구분(코드)	(-)		
자산종류(코드)	()	자산소재지				
양도일자(원인)	()	취득일자(원인)	()			
양도면적(토지)		양도면적(건물)				
4. 양도소득세 및 지방소득세 계산						
① 양도가액	② 취득가액	③ 필요경비	④ 양도차익 (①-②-③)	⑤ 장기보유 특별공제	⑥ 양도소득금액 (④-⑤)	
⑦ 양도소득 기본공제	⑧ 과세표준 (⑥-⑦)	⑨ 세율	⑩ 산출세액 (⑧×⑨)	⑪ 예정신고 납부세액공제	⑫ 가산세 신고불성실 납부불성실 계	
⑬ 납부할세액		⑭ 납부세액(⑩-⑪)	⑮ 지방소득세 세율	⑯ 지방소득세 납부세액(⑬×⑮)		
5. 취득가액 상세명세서(②번 금액의 상세 명세를 적으며, 음영부분은 적지 않습니다)						
구분	구분코드	상호	사업자등록번호	지급일자	지급금액	증빙종류(코드)
매입가액						
취득세·등록세						
매입부대비용						
6. 필요경비 계산 상세명세서(③번 금액의 상세 명세를 적습니다)						
자본적지출액						
기타비용						
중개수수료 등						
7. 신고인제출서류	① 매도 및 매입에 관한 매매계약서 사본, 수영확인서 등 ② 자본적지출액·양도비 등 기타필요경비 입증서류(세금계산서 등)					
8. 담당공무원 확인사항	① 토지 및 건물등기부 등본 ② 토지 및 건축물관리대장					
신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고)·「국세기본법」 제45조의3(기한후신고), 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 년 월 일 신고인 (서명 또는 인)						
9. 소명자료제출서로 활용하는 경우 : 기본사항(양도인, 양수인, 양도자산 및 거래일자)만 적고 소명자료(1세대1주택 비과세 입증서류 등)를 첨부하여 제출하시면 됩니다(세액계산 불필요).						
소명자료 제출명세 (제출명세를 적음)	○ ○ ○					
세무대리인	성명(상호)	사업자번호	전화번호			

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡(재활용품))

작성방법

1. 신고인(양도인)란 : 성명란은 외국인이면 영문으로 적되 여권에 기록된 영문성명 전부(full name)를 적습니다. 주민등록번호란은 국내거소신고번호를 부여받은 재외국민 또는 외국국적동포이면 국내거소신고증상의 국내거소신고번호를 적고, 외국인이면 외국인등록표상의 외국인등록번호를 적으며, 상기 번호를 부여받지 아니한 경우에는 여권번호를 적습니다. 내·외국인 및 거주구분의 □안에 "√"표시를 하고, 거주지국 및 거주지국코드는 양도인이 비거주자에 해당하는 경우에 국제표준화기구(ISO)가 정한 국가별 ISO코드 중 국명 약어 및 국가코드를 적습니다.
2. 3. 세율구분란 : 다음의 세율구분내용과 소재지 및 세율구분코드를 적습니다.

소재지구분	소재지		세율구분	토지·건물										부동산에 관한 권리			기타 자산(주식외)	비사업용 토지과다 보유법인주식				
	국내	국외		2년 이상	1년 이상 2년 미만	1년 미만	1세대 2주택 (부수토지 포함)	1주택과 1조합원 입주권을 보유한 경우 1주택	1세대3주택 이상의 주택 (부수토지 포함)		주택과 조합원 입주권수 30이상인 경우주택		비사업용 토지	미등기	지정 지역 10% 가산	2년 이상		1년 이상 2년 미만	1년 미만	A	B	
									A	B	A	B										A
코드	1	2	코드	10	15	20	10	10	25	10	28	10	26	10	30	11	10	15	20	10	27	10

※ A : '09.1.1.~'09.3.15. 양도분, B : '09.3.16~'12.12.31 취득 양도분

3. 3. 자산종류란 : 다음의 자산종류 및 코드를 적습니다.

자산종류	토지·건물				부동산에 관한 권리				기타자산			
	토지	고가주택	일반주택	기타건물	지상권	전세권	등기된 부동산 임차권	부동산을 취득할 수 있는 권리	특정주식	영업권	시설물 이용권	부동산과다 보유법인주식
코드	1	2	3	4	5	6	7	8	14	15	16	17

4. 3. 양도·취득(원인)란 : 매매, 수용, 협의매수, 교환, 공매, 경매, 상속, 증여, 신축, 분양, 기타 등을 적습니다.

5. ①양도가액 : 해당 자산 양도당시의 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액

6. ②취득가액 : 그 자산의 취득에 소요된 실질거래가액

7. ③필요경비 : 3. 필요경비 계산 상세명세서의 지급금액을 합계하여 적습니다.

8. ⑤장기보유특별공제 : 토지·건물의 양도차익에 다음의 보유기간에 따른 공제율을 곱하여 계산합니다.

1세대1주택	3년이상 보유 24%부터 매년 8%씩 추가 공제하며 10년 이상은 80%한도로 공제(「소득세법」 §95② 표2)
1세대1주택외	3년이상 보유 10%, 4년이상 보유 12%부터 매년 3%씩 추가공제하며 10년 이상은 30%한도로 공제(「소득세법」 §95② 표1)

9. ⑦양도소득기본공제 : 거주자별로 연간 2,500,000원을 공제합니다.

10. ⑨세율 : 「소득세법」 제104조의 양도소득세의 세율을 참조하여 적습니다.

11. ⑩산출세액 : ⑧란의 과세표준에 ⑨란의 세율을 곱하여 산출된 세액을 적습니다.

12. ⑪예정신고납부세액공제 : 양도월의 다음 다음달 말일 내에 신고·납부하는 경우에 납부할 세액의 5%(291천원 한도) 공제됩니다(※ 2년보유 미만 자산 등은 공제 안됨).
※ 2010.12.31까지 양도분에 한함

13. ⑫가산세 : 산출세액에 기한내 신고·납부 불이행에 따른 신고불성실(무신고 10~20%, 과소신고 10%, 부당과소 40%)·납부불성실 연10.95%·가장불성실가산세 등을 계산한 금액을 적습니다.

14. ⑬분납할세액 : 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 자는 그 납부할 세액의 일부를 아래와 같이 납부기한 경과 후 2개월내 분납하는 세액을 적습니다.

- 납부할 세액이 2천만원 이하인 때에는 1천만원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

15. ⑰지방소득세 납부세액 : 양도소득세 납부세액에 10%를 곱하여 계산한 금액을 적습니다(지방소득세는 분납이 없습니다).

16. 6. 필요경비 계산 상세명세서 : 아래의 작성방법에 따라 그 내용 등을 적습니다.

- 구분코드 : 취득가액 및 필요경비계산 상세명세서를 참고하여 적습니다.
- 증빙종류(코드)는 현금영수증(01), 신용카드영수증(02), 세금계산서(03), 계산서(04), 계약서(05), 기타(10)로 구분하여 적습니다.

※ 적을 난이 부족한 경우 취득가액 및 필요경비계산 상세명세서에 별도로 적습니다.

17. "9. 소명자료제출서"로 활용하는 경우에는 신고인, 양수인, 1. 양도자산 및 거래일자만 적고 2. 양도소득세 및 지방소득세는 계산할 필요 없이 소명자료 입증서류(예, 1세대1주택 비과세 입증서류 등)를 첨부하여 제출합니다.

(1) 인적사항 등 작성 및 서명날인

- 본표[별지 제84호 서식]상단에 있는 신고구분(예정신고, 확정신고, 수정신고, 기한후신고) 및 ①~② 신고인(양도인), 양수인 란을 기재하고
- 본표[별지 제84호 서식]하단에 당해 신고의 종류(예정신고, 확정신고, 수정신고, 기한후신고)에 해당하는 란을 ○으로 표시하고, 신고일자, 신고인, 세무대리인 란을 기재한 다음 서명 또는 날인을 한다.

(2) 소득금액계산명세서 작성(양도가액부터 양도소득금액까지 계산)

- 부동산, 부동산에 관한 권리, 주식을 제외한 기타자산에 대한 양도소득금액은 양도소득금액계산명세서 서식[별지 제84호 서식 부표1]을 이용하여 기준시가 또는 실지거래가액으로 양도가액, 취득가액, 양도차익, 양도소득금액을 계산한다.
 - 부동산, 부동산에 관한 권리, 기타자산 중 주식 외의 자산에 대한 양도소득금액을 자산소재지(국내, 국외), 자산종류, 적용세율, 감면여부에 따라 구분하여 작성한다.
- 상장·비상장주식, 기타자산에 해당하는 주식에 대한 양도소득금액은 주식 양도소득금액계산명세서 서식[별지 제84호 서식 부표2]을 이용하여 실지거래가액으로 양도가액, 취득가액, 양도차익, 양도소득금액을 계산한다.
 - 상장주식, 비상장주식, 기타자산에 해당하는 주식에 대한 양도소득금액은 자산소재지(국내, 국외), 자산종류, 적용세율, 감면여부에 따라 구분하여 작성한다.

(3) 양도소득세 본표 작성(양도소득금액란부터 환급세액란까지 계산)

- 상기 (2)에서 작성한 소득금액계산명세서를 바탕으로 양도소득세신고서 본표[별지 제84호 서식] ③~⑩란 중 해당하는 란을 작성하여 자진납부(환급)할 양도소득세액을 계산한다.

(4) 농어촌특별세자진납부계산서 및 지방소득세자진납부계산서 작성

- 조세특례제한법상 양도소득세 감면(면제)세액 등이 있는 경우(농어촌특별세가 비과세되는 경우 제외)에는 본표[별지 제84호 서식]㉔~㉖란을 작성하여 농어촌특별세액을 계산한다.
- 양도소득세 자진납부할 세액이 계산되는 경우에는 본표[별지 제84호 서식]㉗~㉙란을 작성하여 지방소득세를 계산한다.

(5) 납부서 작성

- 상기 (3), (4)에서 계산된 양도소득세, 농어촌특별세, 지방소득세액을 자진납부서에 기재하여 금융기관 등에 신고납부기한까지 납부한다.
- 납부서는 양도소득세와 농어촌특별세는 하나의 납부서(국세징수법시행규칙 별지 제8호 서식)에 같이 기재하며, 지방소득세는 별도의 납부서(지방세법시행규칙 별지 제63호의3 서식)를 작성한다.

(6) 부속명세서 작성 및 증빙서류 첨부

- 다음에 해당하는 부속명세서를 작성한다.
 - 주식거래내역서(별지 제84호의2 서식)
 - 대주주 등 신고서(별지 제84호의3 서식)
 - 1세대1주택 특례적용신고서(별지 제83호 서식)
 - 1세대3주택이상자의 장기임대주택등 일반세율 적용신청서(별지 제83호의2 서식)
 - 조세특례제한법상 제 감면 등 신청서
- 신고내용의 근거가 되는 매매계약서, 공부 등 증빙서류를 첨부한다.

(7) 양도소득세 등 신고서 제출 및 자진납부

작성된 양도소득세등 신고서는(예정, 확정)신고기한 내에 직접 또는 우편으로 신고하고, 납부할 세금이 기재된 자진납부서는 납부기한까지 금융기관 등에 제출하고 세금을 납부한다.

3. 양도소득세 신고서 부속명세서 작성

가. 주식거래내역서

A large empty rectangular box with a thin black border, occupying the majority of the page below the text. It is intended for the user to input the details of their stock transactions for the tax report.



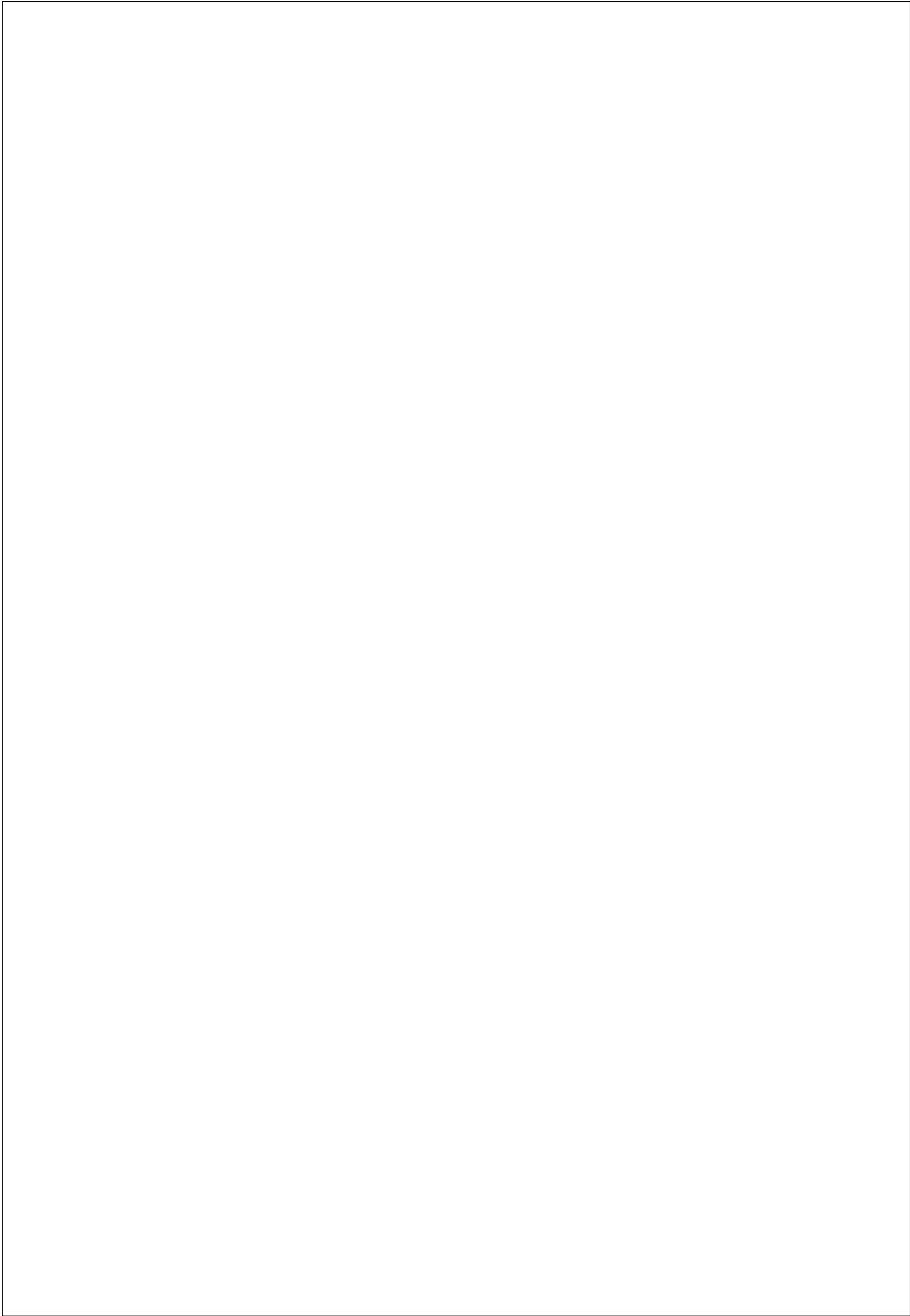
1) 「주식거래내역서」 제출

양도자가 상장·비상장법인의 대주주 등에 해당하는 경우에는 당해 주식을 양도하고 양도소득세를 신고하는 때에 「주식거래내역서」를 작성하여 신고서와 함께 제출하여야 한다.

2) 주식거래내역서 작성요령

1. ① 내지 ③란에는 주식거래내역서를 제출하는 자의 성명·주민등록번호 및 주소를 기재한다.
2. ④ 내지 ⑪란에는 주권 또는 출자증권을 발행한 법인의 해당사항을 기재한다.
3. ⑫ 내지 ⑮란에는 주권 또는 출자증권을 취득한 자의 해당사항을 기재한다.
4. ⑯종목명란에는 주식 또는 출자지분을 종목별 종류별(주식의 경우에는 구주·신주·우선주 등)로 구분하여 기재한다. 다만, 당해 주권 등이 유가증권시장, 협회중개시장, 호가중개시스템 및 전자장외증권거래시스템에서 거래된 경우에는 기재를 생략한다.
5. ⑰ 내지 ⑳란에는 양도일자별로 양도내용을 기입하고, ⑲단가란에는 실지거래가액을 기재한다.
6. ㉑ 내지 ㉔란에는 양도한 주식(출자지분)의 수 ㉕에 해당하는 주식(출자지분)의 취득내용을 기재하고, ㉖단가란에는 취득시의 실지거래가액을 기재한다. 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 소득세법시행령 제176조의2 제3항 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 가액을 기재한다. 이 경우 양도한 자산의 취득시기가 분명하지 아니한 경우에는 먼저 취득한 자산을 먼저 양도한 것으로 본다.

나. 대주주 등 신고서



1) 「대주주등 신고서」 제출

- 상장.협회등록법인의 주식 등은 당해 법인의 대주주 등에 해당하는 자가 양도하는 것을 과세대상으로 하고 있으며, 이 경우 대주주란 원칙적으로 직전 사업년도 종료일 현재 당해 법인의 발행주식총수의 3%(5%)이상을 소유하고 있는 주주1인 및 그와 특수관계에 있는 기타주주를 말하고 있다.
- 그러나 직전사업년도 종료일 현재에는 주식 등의 소유비율이 3%에 미달하였으나 당해 사업연도 중에 주식 등을 추가로 취득하여 3%(5%) 이상을 소유하게 되는 때에는 그 취득일 이후부터는 대주주에 해당하게 되어 대주주로 된 날 이후부터 양도하는 주식등은 양도소득세가 과세된다. 이렇게 당해 사업연도 중에 주식등을 추가 취득하여 대주주가 되는 경우에는 「대주주 등 신고서」를 작성하여 신고서와 함께 제출하여야 한다.

2) 대주주 등 신고서 작성요령

- 가) 「① 내지 ③」란에는 대주주등신고서를 제출하는 자의 성명.주민등록번호 및 주소를 기입한다.
- 나) 「④ 내지 ⑩」란에는 주권 또는 출자증권을 발행한 법인의 해당 사항을 기입한다.
- 다) 「⑫ 구분」란은 개인주주 또는 법인주주를 구분하는 것으로, 개인은 1, 법인은 2를 기입한다.
- 라) 「⑬ 성명 (법인)」란과 「⑭ 주민등록번호 (사업장등록번호)」란에는 주주 또는 출자자 1인(이하 "주주1인"이라 한다) 및 그와 국세기본법시행령 제20조의 규정에 의한 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 "기타주주"라 한다)의 성명(법인은 법인명)과 주민등록번호(법인은 사업자등록번호)를 기입한다.

- 마) 「⑮ 주식(출자지분) 수」란과 「⑯ 지분율」란에는 주주1인 및 기타주주가 직전사업연도종료일 현재 보유하는 주식수 및 지분율을 기입한다.
- 바) 「⑰ 내지 ⑳」란에는 직전사업연도 종료일의 다음날부터 대주주등이 된 날까지의 기간동안에 주식(출자지분)이 증가.감소된 일자, 증가.감소의 원인(매매.상속.증여.유상증자.무상증자.감자.기타) 및 증가.감소된 주식(출자지분)의 수를 기입한다.
- 사) 「㉓ 내지 ㉕」란에는 대주주등이 된 날의 일자, 주식(출자지분)의 수 및 지분율을 기입하되, ㉔란의 주식(출자지분) 수는 직전사업연도말 주식(출자지분)의 수(⑮)에 증가된 주식(출자지분)의 수(⑰) 또는 감소된 주식(출자지분)의 수(㉑)를 가감하여 계산한 주식수와 일치하여야 한다.
- 아) 「㉖ 관계」란에는 주주 1인(특수관계를 판정함에 있어서 중심이 되는 자)을 먼저 기입하고, 기타주주의 주주1인에 대한 관계를 기입한다.
- 자) 「㉗ 코드」란은 앞 쪽 하단의 주주 1인과의 관계 코드를 참고하여 기입한다.

다. 1세대 1주택 특례적용신고서

[별지 제83호서식] <개정 2011.12.28>

(앞 쪽)

농어촌주택 소유자 1세대 1주택 특례적용신고서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바랍니다.

접수번호	접수일자
------	------

소 득 자	① 성 명	② 주민등록번호
	③ 주 소	

특례주택 의 명 세	주택구분		④ 일반 주택	[] 상속주택 ⑤ 농어촌주택 [] 이농주택 [] 귀농주택
	내역			
	⑥ 주택의 소재지			
	⑦ 면적 (㎡)	토 지		
		건 물		
	⑧ 소유자	성 명		
		주민등록번호		
		소득자와 관계		
	⑨ 취득 일			
	⑩ 양 도 일			
⑪ 거주 기간 (연 월 일 ~ 연 월 일)				

「소득세법 시행령」 제155조제13항에 따라 신고서를 제출합니다.

년 월 일

신 청 인 (서명 또는 인)

세무대리인 (서명 또는 인)

(관리번호)

세무서장 귀하

첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 없음
------	-------	--------

210mm×297mm[일반용지 70g/㎡(재활용품)]

신 고 인 제출서류	1. 연고지 입증서류 1부 2. 어업인 입증서류 1부 3. 농지원부 사본 1부	수수료 없 음
담당공무원 확인사항	1. 주민등록표 등·초본 2. 일반주택의 토지·건축물대장 및 토지·건물 등기부 등본 3. 농어촌주택의 토지·건축물대장 및 토지·건물 등기부 등본 4. 취득농지의 등기부 등본	

행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 담당 공무원 확인 사항중 제1호를 확인하는 것에 동의합니다. * 동의하지 아니하는 경우에는 신청인이 직접 관련 서류를 제출하여야 합니다.

신청인

(서명 또는 인)

작성 방법

1. ⑤란 : 해당주택에 [M]표시로 구분합니다.
2. 농어촌주택이 상속주택인 경우는 피상속인을 기준으로 작성합니다.

1) 「1세대 1주택 특례적용신고서」 제출

국내에 농어촌주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하여 「소득세법 시행령」 제155조제7항에 의하여 1세대 1주택 비과세특례를 적용받고자 하는 경우에는 예정신고기한 또는 확정신고기한 내에 『1세대 1주택 특례적용신고서』에 아래 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

* 농어촌주택이란 일정한 범위의 상속·이농·귀농주택을 말함

<첨부할 서류>

- 주민등록표등본 또는 주민등록증 사본
- 일반주택의 토지 및 건축물대장 등본
- 농어촌주택의 토지 및 건축물대장 등본
- 기타 첨부할 서류
 - 귀농주택 소재지가 연고지임을 입증할 수 있는 서류
 - 귀농주택의 소유자가 어업인인 경우 어업인임을 입증할 수 있는 서류(해당자에 한함)
 - 귀농주택 소유자가 취득하는 농지의 등기부등본(해당자에 한함)

2) 기재요령

- ⑤란에는 상속주택, 이농주택, 귀농주택에 구분표시한다.
- 농어촌주택이 상속주택에 해당하는 경우에는 피상속인을 기준으로 작성한다.

신 고 인 제출서류	1. 「임대주택법」 제 6 조에 따른 임대사업자등록증 또는 「영유아보육법」 제13조에 따른 어린이집 인가증 2. 임대차계약서 사본 1부 3. 임차인의 주민등록표 등본 또는 주민등록증 사본 1부	수수료 없 음
담당공무원 확인사항	1. 토지·건물 등기부 등본 2. 토지·건축물대장 등본 3. 주민등록표 등·초본	

행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 담당 공무원 확인 사항중 제1호를 확인하는 것에 동의합니다. * 동의하지 아니하는 경우에는 신청인이 직접 관련 서류를 제출하여야 합니다.

신청인

(서명 또는 인)

작 성 방 법

- ④란 : 양도한 주택이 「소득세법 시행령」 제167조제1항제2호의 주택에 해당하면 장기임대주택란에, 같은 항 제3호의 주택에 해당하면 감면대상 장기임대주택란에, 같은 항 제8호의2의 주택에 해당하면 장기가정어린이집란에, 같은 조 제4항의 일반주택에 해당하면 일반주택란에 [V]표시로 구분합니다.
- ⑧란 : '11.10.14. 이전에 「임대주택법」 제6조에 따라 임대주택으로 등록된 주택인 경우 취득당시 기준시가 합계액을 적용합니다.
- ⑫란 : 사업자등록 및 「임대주택법」에 따른 임대사업자등록증에 기재된 임대주택으로서 임대등록 이후 기준임대호 수 이상을 임대한 기간을 적용합니다.
- ⑬란 : ⑫란의 임대기간 중 「소득세법 시행령」 제167조의3제3항 및 「조세특례제한법 시행령」 제97조에 따라 주택 임대기간으로 보지 아니하는 기간을 적용합니다.
- ⑮란, ⑯란 : 사업자등록 시 및 임대사업자등록 시 임대 등록된 호수를 적용합니다.
- ⑰란 : 양도주택 외에 임대주택에 대한 내용을 적용합니다(초과하는 경우 별첨 가능)
- 양도주택이 일반주택인 경우는 ⑫란부터 ⑯란까지는 적지 않습니다.

마. 조합원입주권 소유자 1세대1주택 특례적용신고서

[별지 제83호의4서식] <개정 2011.12.28>

(앞 쪽)

조합원입주권 소유자 1세대 1주택 특례적용신고서

소 득 자	① 성 명		② 주민등록번호		
	③ 주 소				
주 택 및 조 합 원 입주 권 의 명 세	주택구분		④ 양도주택	⑤ 조합원입주권	
	내역				
	⑥ 소 재 지				
	⑦ 면 적(m ²)	토 지			
		건 물			
	⑧ 소 유 자	성 명			
		주 민 등 록 번 호			
		소 득 자 와 관 계			
	⑨ 취 득 일				
	⑩ 양 도 일				
	⑪ 거 주 기 간 (년 월 일 ~ 년 월 일)				
	⑫ 사 업 시 행 인 가 일				
	⑬ 관 리 처 분 계 획 인 가 일				
⑭ 완 성 일					
⑮ 양 도 가 액					

「소득세법 시행령」 제156조의2제12항에 따라 신고서를 제출합니다.

년 월 일

신 고 인 (서명 또는 인)
세무대리인 (서명 또는 인)

(관리번호 :)

세무서장 귀하

구 비 서 류	신고인 제출서류	담당 공무원 확인사항 (담당 공무원의 확인에 동의하지 아니하는 경우 신고인이 직접 제출하여야 하는 서류)
	<ol style="list-style-type: none"> 조합원입주권으로 전환되기 전의 주택의 토지 및 건축물 대장 등본 1부 (대체주택 취득의 경우만 해당합니다) 농어촌주택 소재지의 연고자임을 확인할 수 있는 서류 (농어촌주택 보유자 특례적용의 경우만 해당합니다) 어업인임을 확인할 수 있는 서류 (농어촌주택 보유자 특례적용의 경우만 해당합니다) 	<ol style="list-style-type: none"> 주민등록표 등본 또는 주민등록증 사본(1부) 양도하는 주택의 토지 및 건축물대장 등본 농어촌주택의 토지 및 건축물대장 등본 (농어촌주택 보유자 특례적용의 경우에 한합니다)

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 담당 공무원 확인사항 제1호를 확인하는 것에 동의합니다.

신고인 (서명 또는 인)

210mm×297mm(신문용지 54g/m²(재활용품))

작성요령

- ⑦, ⑫, ⑬, ⑭ 및 ⑮란의 음영으로 처리된 부분은 적지 않습니다.
 - 완성일
사용승인일 또는 사용검사일을 적습니다. 다만, 사용승인(사용검사)전에 사실상 사용하거나 임시사용 승인을 얻은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일 중 빠른 날을 적습니다.
 - 양도가액: 양도 당시의 실지거래가액을 적습니다.
-

신고서 작성사례

실무에 유용한 부동산 양도소득세 신고서 작성 사례를 아래 목록과 같이 수록하였다.

- [사례 1] 토지를 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(1985. 1. 1. 이후 취득)
- [사례 2] 토지를 양도한 경우로서 실지취득가액을 알 수 없는 경우
(1984.12.31. 이전 취득)
- [사례 3] 아파트를 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(1세대1주택 비과세 대상이 아님)
- [사례 4] 아파트를 양도한 경우로서 실지취득가액을 알 수 없는 경우
(1세대1주택 비과세 대상이 아님)
- [사례 5] 아파트를 양도한 경우로서 실지취득가액을 알 수 없는 경우
(1세대1주택 비과세 대상, 양도가액 9억 초과 고가주택)
- [사례 6] 단독주택을 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(1세대1주택 비과세 대상이 아님)
- [사례 7] 단독주택을 양도한 경우로서 실지취득가액을 알 수 없는 경우
(1세대1주택 비과세 대상이 아님)

[사례 8] 단독주택을 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(1세대1주택 비과세 대상, 양도가액 9억 초과 고가주택)

[사례 9] 토지를 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(간편신고서로 제출하는 경우)

[사례 10] 8년 이상 재촌·자경한 농지를 양도하는 경우로서 실지취득가액이
있는 경우(주거지역 등 편입)

[사례 11] 보유기간이 1년미만이 부동산을 양도하는 경우
(예정신고납부세액공제 미적용)

[사례 12] 취득원인이 상속(증여)인 토지를 양도한 경우

□ 사례 1 : 토지를 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(1985. 1. 1 이후 취득)

□ 자료내용

- 부동산거래 현황
 - 양도물건 : 토지 면적 600㎡
 - 양도일자 : 2012. 1. 15. - 취득일자 : 2006. 12. 5.
- 실지거래가액 및 필요경비
 - 실지양도가액 300,000,000원 - 실지취득가액 150,000,000원
 - 취득세 등 1,000,000원, 자본적지출액 25,000,000원, 양도비 등 500,000원

※ 기타필요경비의 의미는 상세정보의 세액계산요령을 참조하십시오.

□ 자료의 특성

- 예정신고기한(2012.3.31.)까지 예정신고·납부(분납세액은 분납기한내 납부)
- 미등기양도·비사업용 토지가 아니며, 양도 및 취득 원인은 일반매매임
- 쌍방실지거래가액으로 양도차익을 계산하는 경우임

□ 작성 시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 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
- 양도소득세는 계약서 등 증빙서류를 첨부하여 우편 등의 요령으로 세무서에 신고서를 접수하여야 합니다.
- 양도소득세 및 지방소득세 납부서는 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호	양도소득과세표준 신고 및 납부계산서					
-	([] 예정신고, [] 확정신고, [] 수정신고, [] 기한 후 신고)					
① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[<input checked="" type="checkbox"/>] 내국인, [] 외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-123-4567	거주구분	[<input checked="" type="checkbox"/>] 거주자, [] 비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 청진동길 55번지			거주지국	한국 거주지국코드
② 양수인	성명	주인등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계
	박남세	600000-7654321	수송동○○○번지		1/1	타인
③ 세율구분	코드					
	합계	국내분 소계				국외분 소계
④ 양도소득금액	104,975,000	104,975,000	104,975,000			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계						
⑥ 양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)	102,475,000	102,475,000	102,475,000			
⑧ 세율	35%	35%	35%			
⑨ 산출세액	20,966,250	20,966,250	20,966,250			
⑩ 감면세액						
⑪ 외국납부세액공제						
⑫ 예정신고납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 가산세	신고불성실					
	납부불성실					
⑮ 기신고·결정·경정세액						
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)	20,966,250	20,966,250	20,966,250			
⑰ 분납(물납)할세액	10,483,120	10,483,120	10,483,120			
⑱ 납부세액	10,483,130	10,483,130	10,483,130			
⑲ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2012년 3월 31일 신고인 김성실 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인) 종로 세무서장 귀하		
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액	20,966,250			
㉒ 세율		㉓ 세율	10%			
㉔ 산출세액		㉕ 산출세액	2,096,625			
㉖ 수정신고가산세등		㉗ 납부세액	2,096,625			
㉘ 기신고·결정·경정세액		㉙ 환급세액				
㉚ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)				
㉛ 분납할세액		㉜ 금융기관명				
㉝ 납부세액		㉞ 계좌번호				
㉟ 환급세액						
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부					접수일자 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본					

관리번호 -

양도소득금액 계산명세서

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도자산 및 거래일자

①세	을	구	분(코드)	합	계	누진세율(1-10)	(-)	(-)
②소	재	지	국 소 재 지			한국 서울 중로 수송 1		
③자	산	종	류(코드)			토지 (1)	()	()
거래일자 (거래원인)	④양	도	일 재(원인)			2012.1.15(대매)	()	()
	⑤취	득	일 재(원인)			2006.12.5(대매)	()	()
거래자산 면적(m ²)	⑥총	면	적 토지			600m ² (1/1)	(/)	(/)
			(양도지분) 건물				(/)	(/)
	⑦양	도	면	적 토지			600m ² (1/1)	
				건물				
	⑧취	득	면	적 토지			600m ² (1/1)	
				건물				

양도소득금액 계산

거래금액	⑨양	도	가	액	300,000,000	300,000,000								
	⑩취	득	가	액	151,000,000	151,000,000								
	취	득	가	액	종	류	실지거래가액	실지거래가액						
⑪기	납	부	토	지	초	과	이	득	세					
⑫기	타	필	요	경	비	25,500,000	25,500,000							
양도차익	전	체	양	도	차	익	123,500,000	123,500,000						
							비	과	세	양	도	차	익	
							⑬과	세	대	상	양	도	차	익
⑭장	기	보	유	특	별	공	제	18,525,000	18,525,000					
⑮양	도	소	득	금	액	104,975,000	104,975,000							
⑯감	면	소	득	금	액									
⑰감	면	종	류	감	면	율								

기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적습니다)

양도시 기 준 시 가	⑱ 건 물	일	반	건	물				
		오	피	스	텔	·	상	업	용
		개	별	·	공	동	주	택	
	⑲토	지							
		합		계					
취득시 기 준 시 가	⑳ 건 물	일	반	건	물				
		오	피	스	텔	·	상	업	용
		개	별	·	공	동	주	택	
	㉑토	지							
		합		계					

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

	구분	구분 코드	거래상대방		지급 일자	지급금액	증빙류 (코드)		
			상호	사업자등록번호					
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액	111			150,000,000			
		취득세	112			420,000			
		등록세	113			300,000			
		기타대비용	법무사비용	114	공정법무사	123-12-12345	06.12.05	100,000	04
			취득증개수수료	115	○○중개사	321-21-54321	06.12.05	180,000	10
			기타	116					
	소계					151,000,000			
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산	120							
	③ 가산항목	취득시변호사비용	131						
	쟁송비	기타비용	132						
	매수자부담세	133							
기타	134								
소계									
④ 차감항목	감가상각비	141							
⑤ 계(①+③-④) 또는 ②+③-④									
기타필요경비	⑥ 자 본 출 적 액	용도변경·개량·이용 편의를 위한 지출	260			151,000,000			
		엘리베이터, 냉난방설치	260	◇◇개발	000-00-12345	07.09.20	25,000,000	03	
		피난시설 등 설치	260						
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구	260						
		개발부담금	261						
		건축부담금	261						
		자산가치증가등비	260						
		기타	260						
	소계					25,000,000			
	⑦ 취득 후	변호사비용	271						
		쟁송비용	기타소송, 화해비용	272					
	⑧ 기타비용	수익자부담금	281						
		토지장애철거비	280						
		도로시설비 등	280						
		사방사업소요비용	280						
		기타	280						
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)					25,000,000			
	양도비등	⑩ 양도시증개수수료등 직접 지출비용	290	△△중개사	010-02-00123	12.01.10	500,000	02	
		⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비	291						
⑫ 계 (⑩+⑪)						500,000			
⑬ 기타필요경비	계 (⑨+⑫)				25,500,000				

<“사례 1”에 대한 보충설명>

1. 양도가액 계산

- 양도 당시의 실지거래가액 : 300,000,000원

2. 취득가액 계산

- 취득 당시의 실지거래가액 : 150,000,000원
- 취득과 관련한 비용 : 1,000,000원 [부표3 ①~④]
(취득세·등록세+법무사비용+취득시 중개수수료)

3. 기타 필요경비

- 자본적지출액 : 25,000,000원 [부표3 ⑥]
- 양도비 등 : 500,000원 [부표3 ⑩]
(양도시 중개수수료)

4. 장기보유특별공제

- 비사업용토지가 아닌 1주택외 부동산으로 보유기간 5년~6년이므로 양도 차익에 15%를 곱하여 계산
☞ 18,525,000원 = 123,500,000원 × 0.15

5. 양도소득기본공제

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

6. 세율적용

- 토지의 보유기간이 2년 이상이고 비사업용에 해당하지 않아 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 8천8백만원초과에 해당하므로 35%의 세율을 적용합니다.
☞ 산출세액 20,966,250원 = 102,475,000원 × 0.35 - 14,900,000원
(누진공제)

7. 예정신고납부세액공제

- 2011년 이후 양도분 부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 지방소득세

- 지방소득세는 분납이 허용되지 않아 일시에 납부하여야 합니다.

□ 사례 2 : 토지를 양도한 경우로서 실지취득가액을 알 수 없는 경우
(1984. 12. 31 이전 취득)

□ 자료내용

- 부동산거래 현황
 - 양도물건 : 토지 면적 100m²
 - 양도일자 : 2012. 2. 15.
 - 취득일자 : 1984. 7. 5. (의제취득일 : 1985.1.1.)
- 실지거래가액
 - 실지양도가액 : 200,000,000원
 - 실지취득가액 : 알 수 없음
- 토지가격 현황
 - 양도당시 개별공시지가 : 1,000,000원/m²
 - 의제취득일(1985.1.1.) 토지등급 : 203등급(89,300원/m²)
 - 1990. 8. 30현재 : 개별공시지가 600,000원/m²(1990. 1. 1.기준)
토지등급 210등급(125,000원/m²)
 - 1990. 8. 30직전 : 토지등급 209등급(119,000원/m²)

□ 자료의 특성

- 예정신고기한(2012.4.30.)까지 예정신고·납부(분납세액은 분납기한내 납부) 하였음
- 미등기양도자산·조세특례제한법상 감면대상·비사업용토지가 아니며 양도 및 취득 원인은 일반 매매 거래임
- 1984.12.31.이전에 취득한 토지로서 취득당시 및 의제취득일(1985.1.1.)의 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액이 확인되지 않아 의제취득일 현재의 취득환산가액으로 취득가액을 산정하는 사례임

□ 작성시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 2007년부터는 모든 부동산의 양도신고는 실지거래한 가액으로 신고하여야 합니다.
- 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.
 - ① 양도소득금액계산명세서
 - ② 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서
- 양도소득세 및 지방소득세 납부서는 신고서 작성요령(9페이지)을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한내에 납부하여야 예정신고납부세액공제를 받을 수 있습니다.

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호	양도소득과세표준 신고 및 납부계산서					
-	([] 예정신고, [] 확정신고, [] 수정신고, [] 기한 후 신고)					
① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[<input checked="" type="checkbox"/>] 내국인, [<input type="checkbox"/>] 외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-123-4567	거주구분	[<input checked="" type="checkbox"/>] 거주자, [<input type="checkbox"/>] 비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 청진동길 55번지			거주지국	한국 거주지국코드
② 양수인	성명	주인등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계
	박남세	600000-7654321	수송동○○○번지		1/1	타인
③ 세율구분	코드					
	합계	국내분 소계				국외분 소계
④ 양도소득금액	77,592,522	77,592,522	77,592,522			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계						
⑥ 양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)	75,092,522	75,092,522	75,092,522			
⑧ 세율	24%	24%	24%			
⑨ 산출세액	12,802,205	12,802,205	12,802,205			
⑩ 감면세액						
⑪ 외국납부세액공제						
⑫ 예정신고납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 가산세	신고불성실					
	납부불성실					
⑮ 기신고·결정·경정세액						
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)	12,802,200	12,802,200	12,802,200			
⑰ 분납(물납)할세액	2,802,200	2,802,200	2,802,200			
⑱ 납부세액	10,000,000	10,000,000	10,000,000			
⑲ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2012년 3월 31일 신고인 김성실 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인) 종로 세무서장 귀하		
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액	12,802,200			
㉒ 세율		㉓ 세율	10%			
㉔ 산출세액		㉕ 산출세액	1,280,220			
㉖ 수정신고가산세등		㉗ 납부세액	1,280,220			
㉘ 기신고·결정·경정세액		㉙ 환급세액				
㉚ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)				
㉛ 분납할세액		㉜ 금융기관명				
㉝ 납부세액		㉞ 계좌번호				
㉟ 환급세액						
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부				접수 일자 인	
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본					

관리번호 -

양도소득금액 계산명세서

※ 관리번호는 적지 마십시오.

□ 양도자산 및 거래일자

①세	을	구	분(코드)	합	계	누진세율 (1-10)	(-)	(-)
②소	재	지	국	소	재	지	한국	서울 강남역삼0번지
③자	산	종	류(코드)			토지 (1)	()	()
거래일자 (거래원인)	④양	도	일	자(원인)	2012.2.15(매매)		()	()
	⑤취	득	일	자(원인)	1985.1.1(매매)		()	()
거래자산 면적(m ²)	⑥총	면	적	토지	100m ² (1/1)		(/)	(/)
				(양도지분)	건물			(/)
	⑦양	도	면	적	토지	100m ² (1/1)		
					건물			
⑧취	득	면	적	토지	100m ² (1/1)			
				건물				

□ 양도소득금액 계산

거래금액	⑨양	도	가	액	200,000,000	200,000,000						
	⑩취	득	가	액	87,836,000	87,836,000						
	취		득		가	액	종	류	기준시가환산	기준시가환산		
⑪기	납	부	토	지	초	과	이	득	세			
⑫기	타	필			요	경	비	1,317,540	1,317,540			
양도차익	전				체	양	도	차	익	110,846,460	110,846,460	
	비				과	세	양	도	차	익		
	⑬과				세	대	상	양	도	차	익	110,846,460
⑭장	기	보	유	특	별	공	제	33,253,938	33,253,938			
⑮양	도	소	득	금	액	77,592,522	77,592,522					
⑯감	면	소	득	금	액							
⑰감	면	종	류	감	면	율						

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

양도시 기준 시가	⑱	건 물	일	반	건	물						
			오	피	스	텔	·	상	업	용		
			개	별	·	공	동	주	택			
	⑲토	지	100,000,000	100,000,000								
		합	계	100,000,000	100,000,000							
취득시 기준 시가	⑳	건 물	일	반	건	물						
			오	피	스	텔	·	상	업	용		
			개	별	·	공	동	주	택			
	㉑토	지	43,918,000	43,918,000								
		합	계	43,918,000	43,918,000							

<“사례 2”에 대한 보충설명 >

1. 양도가액 계산

○ 양도당시의 실지거래가액 : 200,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 계산산식

$$\text{환산한 취득가액} = \frac{\text{양도시 실지거래가액} \times \text{의제취득일('85.1.1)현재의 기준시가*}}{\text{양도시 기준시가}}$$

* 의제취득일 현재의 기준시가

$$= \text{면적} \times \frac{\text{'90.1.1 기준 공시지가} \times \text{취득일('85.1.1) 현재의 토지 등급가격}}{\text{('90.8.30 현재 토지등급가격 + 그 직전결정 토지 등급가격) \div 2}}$$

○ 환산한 취득가액 계산내용

$$\text{☞ } 87,836,000\text{원} = 200,000,000 \times \frac{43,918,000^*}{100,000,000(=1,000,000 \times 100\text{m}^2)}$$

$$* 43,918,000 = 100\text{m}^2 \times 600,000 \times \frac{89,300}{(125,000 + 119,000) \div 2}$$

※ m²당 금액은 원 단위로 하며 원 단위 미만은 절사

3. 기타 필요경비

○ 의제취득일 현재의 기준시가에 3%를 곱하여 계산

$$\text{☞ } 1,317,540\text{원} = 43,918,000\text{원} \times 0.03$$

4. 장기보유특별공제

○ 보유기간이 10년 이상이면서 1주택외에 해당하므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산

$$\text{☞ } 33,253,938\text{원} = 110,846,460\text{원} \times 0.3$$

5. 양도소득기본공제

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

6. 세율적용

○ 토지의 보유기간이 2년 이상이고 비사업용에 해당하지 않아 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 4천6백만원초과 8천8백만원이하에 해당하므로 24%의 세율을 적용

$$\text{☞ 산출세액 } 12,802,205\text{원} = 75,092,522\text{원} \times 0.24 - 5,220,000\text{원(누진공제)}$$

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 지방소득세

○ 지방소득세는 분납이 허용되지 않아 일시에 납부하여야 합니다.

□ 사례 3 : 아파트를 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(1세대1주택이나 비과세대상이 아님)

□ 자료내용

- 주택현황
 - 구 조 : 철근콘크리트조아파트
 - 면 적 : 대지권 25.5㎡ 건물 87.3㎡
 - 양도일자 : 2012. 2. 15.
 - 취득일자 : 2005. 2. 5.
- 실지거래가액
 - 실지양도가액 : 520,000,000원
 - 실지취득가액 : 380,000,000원
- 기타필요경비
 - 취득·등록세 등 : 5,000,000원,
 - 자본적지출액 : 10,000,000원,
 - 양도비 등 : 2,000,000원

※ 기타필요경비의 의미는 신고서 작성요령 13페이지를 참조하십시오.

□ 자료의 특성

- 주택으로 예정신고기한(2012.4.30.)까지 실지거래가액으로 신고·납부(분납세액은 분납기한내 납부)함
- 미등기양도·조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임
- 사례의 경우는 거주자가 1세대 1주택이지만 비과세 요건인 거주요건을 충족하지 못함

□ 작성시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 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
- 양도소득세 및 지방소득세 납부서는 신고서 작성요령(9페이지)을 참고하여 작성한 후 신고기한내에 납부하시기 바랍니다.

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호	양도소득과세표준 신고 및 납부계산서					
-	([]예정신고, []확정신고, []수정신고, []기한 후 신고)					
① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[<input checked="" type="checkbox"/>]내국인, [<input type="checkbox"/>]외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-123-4567	거주구분	[<input checked="" type="checkbox"/>]거주자, [<input type="checkbox"/>]비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 청진동길 55번지			거주지국	한국 거주지국코드
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계
	박남세	654321-7654321	수송동○○○번지		1/1	타인
③ 세율구분	코드					
	합계	국내분 소계				국외분 소계
④ 양도소득금액	54,120,000	54,120,000	54,120,000			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계						
⑥ 양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)	51,620,000	51,620,000	51,620,000			
⑧ 세율	24%	24%	24%			
⑨ 산출세액	7,168,800	7,168,800	7,168,800			
⑩ 감면세액						
⑪ 외국납부세액공제						
⑫ 예정신고납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 가산세	신고불성실					
	납부불성실					
⑮ 기신고·결정·경정세액						
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)	7,168,800	7,168,800	7,168,800			
⑰ 분납(물납)할세액						
⑱ 납부세액	7,168,800	7,168,800	7,168,800			
⑲ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2011년 4월 30일 신고인 김성실 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인) 종로 세무서장 귀하		
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액	7,168,800			
㉒ 세율		㉓ 세율	10%			
㉔ 산출세액		㉕ 산출세액	716,881			
㉖ 수정신고가산세등		㉗ 납부세액	716,880			
㉘ 기신고·결정·경정세액		㉙ 환급세액				
㉚ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)				
㉛ 분납할세액		㉜ 금융기관명				
㉝ 납부세액		㉞ 계좌번호				
㉟ 환급세액						
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부					접수일자 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본					

관리번호	-	양도소득금액 계산명세서												
※ 관리번호는 적지 마십시오.														
<input type="checkbox"/> 양도자산 및 거래일자														
① 세	율	구	분	(코드)	합	계	누진세율(1-10)	(-)	(-)					
② 소	재	지	국	소	재	지	한국	종로 수송 00아파트 000동 000호						
③ 자	산	종	류	(코드)			아파트(1)	()	()					
거래일자 (거래원인)	④ 양	도	일	재(원인)			2012.2.15(매매)	()	()					
	⑤ 취	득	일	재(원인)			2005. 2.5(매매)	()	()					
거래자산 면적(m ²)	⑥ 총	면	적	(양도지분)	토지		25.5㎡ (1/1)	(/)	(/)					
					건물		87.3㎡(1/1)	(/)	(/)					
	⑦ 양	도	면	적	토지		25.5㎡ (1/1)							
					건물		87.3㎡(1/1)							
⑧ 취	득	면	적	토지		25.5㎡ (1/1)								
				건물		87.3㎡(1/1)								
<input type="checkbox"/> 양도소득금액 계산														
거래금액	⑨ 양	도	가	액	520,000,000		520,000,000							
	⑩ 취	득	가	액	385,000,000		385,000,000							
	취	득	가	액	종	류	실지거래가액	실지거래가액						
⑪ 기					납	부	토	지	초	과	이	득	세	
⑫ 기					타	필	요	경	비	12,000,000		12,000,000		
양도차익	전				체	양	도	차	익	123,000,000		123,000,000		
	비				과	세	양	도	차	익				
	⑬ 과				세	대	상	양	도	차	익	123,000,000		123,000,000
⑭ 장					기	보	유	특	별	공	제	68,880,000		68,880,000
⑮ 양					도	소	득	금	액	54,120,000		54,120,000		
⑯ 감					면	소	득	금	액					
⑰ 감					면	종	류	감	면	을				
<input type="checkbox"/> 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적습니다)														
양도시 기 준 시 가	⑱	건	물	일	반	건	물							
				오	피	스	텔	·	상	업	용			
				개	별	·	공	동	주	택				
	⑲ 토	지												
				합				계						
취득시 기 준 시 가	⑳	건	물	일	반	건	물							
				오	피	스	텔	·	상	업	용			
				개	별	·	공	동	주	택				
	㉑ 토	지												
				합				계						

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

	구분	구분 코드	거래상대방		지급 일자	지급금액	증빙류 (코드)		
			상호	사업자등록번호					
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액	111			380,000,000			
		취득세	112			1,600,000			
		등록세	113			1,400,000			
		기타대비용	법무사비용	114	△△법무사	123-00-12345	05.02.05	900,000	02
			취득증개수수료	115	○○중개사	987-65-43210	05.02.05	1,100,000	02
			기타	116					
	소계					385,000,000			
	가액	② 자기가 제조·생산·건설한 자산	120						
		③ 가산항목	취득시변호사비용	131					
			쟁송비기타비용	132					
			매수자부담양도소득세	133					
			기타	134					
소계									
④ 차감항목		감가상각비	141						
⑤ 계(①+③-④) 또는 ②+③-④						385,000,000			
기타필요경비		⑥ 본적액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출	260	◇◇리모델링	000-00-12345	06.09.20	5,000,000	03
			엘리베이터, 냉난방설치	260	△△냉난방기	100-20-54321	06.09.20	5,000,000	02
	피난시설등설치		260						
	재해 등으로 인한 자산의 원상복구		260						
	개발부담금		261						
	건축부담금		261						
	자산가치증가등비		260						
	기타		260						
	소계					10,000,000			
	⑦ 취득후	변호사비용	271						
		쟁송비용	272						
		⑧ 기타비용	수익자부담금	281					
			토지장애철거비	280					
			도로시설비등	280					
			사방사업소요비용	280					
	기타	280							
	소계								
	⑨ 계(⑥+⑦+⑧)					10,000,000			
	양도비등	⑩ 양도시 증개수수료등 직접 지출비용	290	△△중개사 홍길동회계사	010-02-00123 123-45-12345	12.02.10 12.04.30	1,000,000 1,000,000	01 01	
		⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비	291						
⑫ 계(⑩+⑪)						2,000,000			
⑬ 기타필요경비	계(⑨+⑫)				12,000,000				

<“사례 3”에 대한 보충설명 >

1. 양도가액 계산
 - 양도 당시의 실지거래가액 : 520,000,000원
2. 취득가액 계산
 - 취득 당시의 실지거래가액 : 380,000,000원
 - 취득과 관련한 비용 : 5,000,000원 [부표3 ①~④]
(취득세·등록세+법무사비용+취득시 중개수수료)
3. 기타 필요경비
 - 자본적지출액 : 10,000,000원 [부표3 ⑥]
 - 양도비 등 : 2,000,000원 [부표3 ⑩]
(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 대리 작성 비용)
4. 장기보유특별공제
 - 1세대1주택자로 주택 보유기간이 7년~8년 사이이므로 양도차익에 56%를 곱하여 계산
☞ $68,880,000\text{원} = 123,000,000\text{원} \times 0.56$
5. 양도소득기본공제
 - 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원 씩을 공제합니다.
6. 세율적용
 - 주택의 보유기간이 2년 이상이고 1세대 1주택으로 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 4천6백만원초과 8천8백만원이하에 해당하므로 24%의 세율을 적용합니다.
☞ 산출세액 7,168,800원 = $51,620,000\text{원} \times 0.24 - 5,220,000\text{원(누진공제)}$
7. 예정신고납부세액공제
 - 2011년 이후 양도분부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨
8. 지방소득세
 - 지방소득세는 분납이 허용되지 않아 일시에 납부하여야 합니다.

□ 사례 4 : 아파트를 양도한 경우로서 실지취득가액을 알 수 없는 경우
(1세대1주택 비과세 대상이 아님, 1984.12.31 이전 취득)

□ 자료내용

- 아파트 현황
 - 구 조 : 철근콘크리트조아파트
 - 면 적 : 대지권 28.5㎡ 건물 72.5㎡
 - 양도일자 : 2012. 2. 15.
 - 취득일자 : 1980. 9. 20.(의제취득일 : 1985. 1. 1.)
- 실지거래가액
 - 실지양도가액 : 200,000,000원
 - 실지취득가액 : 알 수 없음
- 공동주택 기준시가 현황
 - 취득당시 : 50,000,000원(1984. 7 .1.)
 - 양도당시 : 180,000,000원

□ 자료의 특성

- 주택으로 예정신고기한(2011.4.30.)까지 실지거래가액으로 신고·납부(분납세액은 분납기한내 납부)함
- 취득당시 실지취득가액 및 1985. 1. 1. 현재의 매매사례가액·감정가액은 없음
- 1세대1주택(보유기간 : 10년 이상, 거주요건 : 미충족), 양도 및 취득원인은 일반매매거래임

□ 작성시 참고사항

- 취득가액 계산
 - 의제취득일('85. 1. 1)이전 취득이므로 소득세법시행령 제176조의2 제4항 규정에 의해 계산합니다. 취득당시 실지취득가액 및 '85. 1. 1. 현재의 매매사례가액·감정가액이 없으므로 아래와 같이 환산하여 '85. 1. 1의 취득가액을 계산합니다.
 - 환산한 취득가액 = 양도시 실지 거래가액 × $\frac{\text{취득당시의 공동주택 기준시가}}{\text{양도당시의 공동주택기준시가}}$
- 기타 필요경비 계산
 - 의제취득일 현재의 공동주택기준시가에 3%를 곱하여 계산
☞ 1,500,000원 = 50,000,000 × 3%

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호	양도소득과세표준 신고 및 납부계산서					
-	([]예정신고, []확정신고, []수정신고, []기한 후 신고)					
① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[<input checked="" type="checkbox"/>]내국인, [<input type="checkbox"/>]외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-123-4567	거주구분	[<input checked="" type="checkbox"/>]거주자, [<input type="checkbox"/>]비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 청진동길 55번지			거주지국	한국 거주지국코드
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계
	박남세	654321-7654321	수송동○○○번지		1/1	타인
③ 세율구분	코드					
	합계	국내분 소계				국외분 소계
④ 양도소득금액	28,588,889	28,588,889	28,588,889			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계						
⑥ 양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)	26,088,889	26,088,889	26,088,889			
⑧ 세율	15%	15%	15%			
⑨ 산출세액	2,833,333	2,833,333	2,833,333			
⑩ 감면세액						
⑪ 외국납부세액공제						
⑫ 예정신고납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 가산세	신고불성실					
	납부불성실					
계						
⑮ 기신고·결정·경정세액						
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)	2,833,330	2,833,330	2,833,330			
⑰ 분납(물납)할세액						
⑱ 납부세액	2,833,330	2,833,330	2,833,330			
⑲ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2012년 4월 30일 신고인 김성실 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인) 종로 세무서장 귀하		
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액	2,833,330			
㉒ 세율		㉓ 세율	10%			
㉔ 산출세액		㉕ 산출세액	283,333			
㉖ 수정신고가산세등		㉗ 납부세액	283,330			
㉘ 기신고·결정·경정세액		㉙ 환급세액				
㉚ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)				
㉛ 분납할세액		㉜ 금융기관명				
㉝ 납부세액		㉞ 계좌번호				
㉟ 환급세액						
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부					접수일자 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본					

관리번호 -

양도소득금액 계산명세서

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도자산 및 거래일자

① 세	을	구	분(코드)	합	계	누진세율(1-10)	(-)	(-)
② 소	재	지	국 소 재 지			한국	종로 수송 000동 000호	
③ 자	산	종	류(코드)			아파트(3) () ()		
거래일자 (거래원인)	④ 양	도	일 재(원인)			2012.2.15(매매) () ()		
	⑤ 취	득	일 재(원인)			1985. 1. 1(매매) () ()		
거래자산 면적(m ²)	⑥ 총	면	적 토지			28.5m ² (1/1) (/) (/)		
			(양도지분)	건물			72.5m ² (1/1) (/) (/)	
	⑦ 양	도	면	적 토지		28.5m ² (1/1)		
				건물		72.5m ² (1/1)		
	⑧ 취	득	면	적 토지		28.5m ² (1/1)		
				건물		72.5m ² (1/1)		

양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양	도	가	액	200,000,000	200,000,000									
	⑩ 취	득	가	액	55,555,555	55,555,555									
	취	득	가	액	종	류	기준시가환산	기준시가환산							
⑪ 기															
납 부 토 지 초 과 이 득 세															
⑫ 기															
타 필 요 경 비 1,500,000 1,500,000															
양도차익	전				체	양	도	차	익	142,944,445	142,944,445				
	비				과	세	양	도	차	익					
	⑬				과	세	대	상	양	도	차	익	142,944,445	142,944,445	
⑭ 장															
기 보 유 특 별 공 제 114,355,556 114,355,556															
⑮ 양															
도 소 득 금 액 28,588,889 28,588,889															
⑯ 감															
면 소 득 금 액															
⑰ 감															
면 종 류 감 면 율															

기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적용됩니다)

양도시 기 준 시 가	⑱	건	물 일	반	건	물					
			물 오	피스	텔	·	상	업	용		
			물 개	별	·	공	동	주	택	180,000,000	
	⑲	토 지									
	합						계	180,000,000			
취득시 기 준 시 가	⑳	건	물 일	반	건	물					
			물 오	피스	텔	·	상	업	용		
			물 개	별	·	공	동	주	택	50,000,000	
	㉑	토 지									
	합						계	50,000,000			

<“사례 4”에 대한 보충설명 >

1. 양도가액 계산

○ 양도 당시의 실지거래가액 : 200,000,000원

2. 취득가액 계산

$$\text{환산한 취득가액} = \frac{\text{양도시 실지거래가액}}{\text{양도당시의 공동주택기준시가}} \times \frac{\text{취득당시의 공동주택 기준시가}}{\text{양도당시의 공동주택기준시가}}$$

$$\text{☞ } 55,555,555\text{원} = 200,000,000 \times \frac{50,000,000}{180,000,000}$$

3. 기타 필요경비

의제취득일 현재의 공동주택기준시가에 3%를 곱하여 계산

$$\text{☞ } 1,500,000\text{원} = 50,000,000 \times 3\%$$

4. 장기보유특별공제

○ 거주자로 1세대1주택자이며 주택 보유기간이 10년이상이므로 양도차익에 80%를 곱하여 계산

$$\text{☞ } 114,355,556\text{원} = 142,944,445\text{원} \times 0.80$$

5. 양도소득기본공제

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

6. 세율적용

○ 주택의 보유기간이 2년 이상이고 1세대 1주택으로 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 1천2백만원초과 4천6백만원이하에 해당하므로 15%의 세율을 적용합니다.

$$\text{☞ 산출세액 } 2,833,333\text{원} = 26,088,889\text{원} \times 0.15 - 1,080,000\text{원(누진공제)}$$

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 지방소득세

○ 양도소득세 예정신고납부기간에 지방소득세를 납부하여야 합니다.

□ 사례 5 : 아파트를 양도한 경우로서 실지취득가액을 알 수 없는 경우
(1세대1주택 비과세 대상인 양도가액 9억 초과 고가주택)

□ 자료내용

- 아파트 현황
 - 구 조 : 철근콘크리트조아파트
 - 면 적 : 대지권 50.8㎡ 건물 245.1㎡
 - 양도일자 : 2012. 2. 15.
 - 취득일자 : 1995. 6. 20.
- 실지거래가액
 - 실지양도가액 : 1,030,000,000원
 - 실지취득가액 : 알 수 없음
- 공동주택 기준시가 현황
 - 취득당시 : 210,000,000원(1995. 4. 1.)
 - 양도당시 : 820,000,000원

□ 자료의 특성

- 거주자의 1세대1주택인 고가주택으로 예정신고기한(2012.4.30.)까지 실지거래가액으로 신고·납부(분납 세액은 분납기한내 납부)함
- 취득당시 실지거래가액 및 매매사례가액·감정가액은 없음
- 미등기 양도자산이 아니며, 조세특례제한법상 감면대상 주택이 아니며 양도 및 취득 원인은 일반 매매 거래임

□ 작성시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 2007년부터는 모든 부동산의 양도신고는 실지거래한 가액으로 신고하여야 합니다.
- 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.
 - ① 양도소득금액계산명세서
 - ② 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서
- 양도소득세 및 지방소득세 납부서는 신고서 작성요령(9페이지)을 참고하여 작성한 후 신고기한내에 납부하시기 바랍니다.

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호	양도소득과세표준 신고 및 납부계산서					
-	([]예정신고, []확정신고, []수정신고, []기한 후 신고)					
① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[<input checked="" type="checkbox"/>]내국인, [<input type="checkbox"/>]외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-123-4567	거주구분	[<input checked="" type="checkbox"/>]거주자, [<input type="checkbox"/>]비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 청진동길 55번지			거주지국	한국 거주지국코드
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계
	박남세	654321-7654321	수송동○○○번지		1/1	타인
③ 세율구분	코드					
	합계	국내분 소계				국외분 소계
④ 양도소득금액	19,182,434	19,182,434	19,182,434			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계						
⑥ 양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)	16,682,434	16,682,434	16,682,434			
⑧ 세율	15%	15%	15%			
⑨ 산출세액	1,422,365	1,422,365	1,422,365			
⑩ 감면세액						
⑪ 외국납부세액공제						
⑫ 예정신고납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 가산세	신고불성실					
	납부불성실					
⑮ 기신고·결정·경정세액						
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)	1,422,365	1,422,365	1,422,365			
⑰ 분납(물납)할세액						
⑱ 납부세액	1,422,365	1,422,365	1,422,365			
⑲ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2012년 4월 30일 신고인 김성실 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인) 종로 세무서장 귀하		
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액	1,422,360			
㉒ 세율		㉓ 세율	10%			
㉔ 산출세액		㉕ 산출세액	142,236			
㉖ 수정신고가산세등		㉗ 납부세액	142,230			
㉘ 기신고·결정·경정세액		㉙ 환급세액				
㉚ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)				
㉛ 분납할세액		㉜ 금융기관명				
㉝ 납부세액		㉞ 계좌번호				
㉟ 환급세액						
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부					접수일자 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본					

관리번호	-	양도소득금액 계산명세서									
※ 관리번호는 적지 마십시오.											
<input type="checkbox"/> 양도자산 및 거래일자											
① 세	을	구	분	(코드)	합	계	누진세율(1-10)	(-)	(-)		
② 소	재	지	국	소	재	지	한국	서울 강남 압구정 청솔아파트 00-00호			
③ 자	산	종	류	(코드)			고가주택(2)	()	()		
거래일자 (거래원인)	④ 양	도	일	재(원인)			2012.2.15(매매)	()	()		
	⑤ 취	득	일	재(원인)			1995.6.20(매매)	()	()		
거래자산 면적(m)	⑥ 총	면	적	(양도지분)	토지	50.8㎡ (1/1)		(/)	(/)		
					건물	245.1㎡ (1/1)		(/)	(/)		
	⑦ 양	도	면	적	토지	50.8㎡ (1/1)					
					건물	245.1㎡ (1/1)					
	⑧ 취	득	면	적	토지	50.8㎡ (1/1)					
					건물	245.1㎡ (1/1)					
<input type="checkbox"/> 양도소득금액 계산											
거래금액	⑨ 양	도	가	액	1,030,000,000		1,030,000,000				
	⑩ 취	득	가	액	263,780,488		263,780,488				
	취	득	가	액	종	류	기준시가 환산	기준시가 환산			
⑪ 기	납	부	토	지	초	과	이	득	세		
⑫ 기	타	필	요	경	비	6,300,000	6,300,000				
양도차익	전		체		양	도	차	익	759,919,512	759,919,512	
	비		과		세	양	도	차	익	664,007,314	664,007,314
	⑬ 과		세		대	상	양	도	차	익	95,912,171
⑭ 장	기	보	유	특	별	공	제	76,729,737	76,729,737		
⑮ 양	도	소	득	금	액	19,182,434	19,182,434				
⑯ 감	면	소	득	금	액						
⑰ 감	면	종	류	감	면	율					
<input type="checkbox"/> 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적용됩니다)											
양도시 기 준 시 가	⑱ 건 물	일		반		건		물			
		오		피		스		텔 · 상			
		개		별 · 공		동		주			
	820,000,000		820,000,000								
취득시 기 준 시 가	⑳ 건 물	일		반		건		물			
		오		피		스		텔 · 상			
		개		별 · 공		동		주			
	210,000,000		210,000,000								
㉑ 토		지									
합		계									

<“사례 5”에 대한 보충설명 >

1. 양도가액 계산

○ 양도당시의 실지거래가액 : 1,030,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 취득시 실지거래가액을 알 수 없는 경우이므로 소득세법시행령 제176조의2 제2항 제2호의 규정에 의해 계산하여야 하는 바, 취득당시의 매매사례가액·감정가액이 없으므로 아래의 환산가액으로 취득가액을 계산합니다.

$$\begin{aligned} \text{환산한 취득가액} &= \frac{\text{양도시 실지거래가액}}{\text{양도당시의 공동주택기준시가}} \times \frac{\text{취득당시의 공동주택 기준시가}}{\text{양도당시의 공동주택기준시가}} \\ \text{☞ } 263,780,488\text{원} &= 1,030,000,000 \times \frac{210,000,000}{820,000,000} \end{aligned}$$

3. 기타 필요경비 계산

○ 취득당시 공동주택기준시가에 3%를 곱하여 계산
☞ 6,300,000원 = 210,000,000 × 3%

4. 양도차익 계산

○ 전제양도차익 : 양도가액에서 취득가액과 기타 필요경비를 공제하여 계산
☞ 759,919,512원 = 1,030,000,000 - 263,780,488 - 6,300,000

○ 1세대1주택인 고가주택의 양도차익 계산은 아래 산식에 의거 계산

$$\begin{aligned} \text{고가주택 양도차익} &= \text{양도차익} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억원})}{\text{양도가액}} \\ \text{☞ } 95,912,171\text{원} &= 759,919,512 \times \frac{(1,030,000,000 - 900,000,000)}{1,030,000,000} \end{aligned}$$

5. 장기보유특별공제

○ 전제 장기보유특별공제액 : 보유기간이 10년 이상에 해당하므로 양도차익에 80%를 곱하여 계산

$$\text{☞ } 607,935,609\text{원} = 759,919,512 \times 80\%$$

○ 9억 초과분에 대한 장기보유특별공제액은 아래 산식에 의거 계산

$$\begin{aligned} \text{고가주택장기보유특별공제} &= \text{장기보유특별공제} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억원})}{\text{양도가액}} \\ \text{☞ } 76,729,737\text{원} &= 607,935,609 \times \frac{(1,030,000,000 - 900,000,000)}{1,030,000,000} \end{aligned}$$

□ 사례 6 : 단독주택을 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(1세대1주택 비과세 대상이 아님)

□ 자료내용

- 주택현황
 - 구 조 : 철근콘크리트조주택
 - 면 적 : 토지 130㎡ 주택 90㎡
 - 양도일자 : 2012. 2. 15.
 - 취득일자 : 2005. 7. 5.
- 실지거래가액
 - 실지양도가액 : 500,000,000원
 - 실지취득가액 : 350,000,000원
- 기타필요경비
 - 취득·등록세 등 : 10,000,000원
 - 자본적지출액 : 5,000,000원
 - 중개료 및 신고서 대리작성 비용 : 2,000,000원

※ 기타필요경비의 의미는 신고서 작성요령 13페이지를 참조하십시오

□ 자료의 특성

- 고가주택으로 예정신고기한(2012.4.30.)까지 실지거래가액으로 신고·납부
(분납 세액은 분납기한내 납부)함
- 미등기양도자산과 조세특례제한법상 감면대상 주택이 아니며 양도 및 취득
원인은 일반 매매 거래임
- 사례의 경우는 거주자의 1세대 1주택이지만 비과세 요건인 거주요건을
충족하지 못함

□ 작성시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 2007년부터는 모든 부동산의 양도신고는 실지 거래한 가액으로 신고하여야
합니다.
- 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.
 - ① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서
 - ② 양도소득금액계산명세서
 - ③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서
- 양도소득세 및 지방소득세 납부서는 신고서 작성요령(9페이지)을 참고
하여 작성한 후 신고기한내에 납부하시기 바랍니다.

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호		-		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	
	박남세	654321-7654321	수송동○○○번지		1/1	타인	
③ 세율구분	코드						
	합계	국내분 소계					국외분 소계
④ 양도소득금액	69,160,000	69,160,000	69,160,000				
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계							
⑥ 양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000				
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)	66,660,000	66,660,000	66,660,000				
⑧ 세율	24%	24%	24%				
⑨ 산출세액	10,778,400	10,778,400	10,778,400				
⑩ 감면세액							
⑪ 외국납부세액공제							
⑫ 예정신고납부세액공제							
⑬ 원천징수세액공제							
⑭ 가산세	신고불성실						
	납부불성실						
⑮ 기신고·결정·경정세액							
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)	10,778,400	10,778,400	10,778,400				
⑰ 분납(물납)할세액	778,400	778,400	778,400				
⑱ 납부세액	10,000,000	10,000,000	10,000,000				
⑲ 환급세액							
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2012년 4월 30일 신고인 김성실 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인) 종로 세무서장 귀하			
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액	10,778,400				
㉒ 세율		㉓ 세율	10%				
㉔ 산출세액		㉕ 산출세액	1,077,840				
㉖ 수정신고가산세등		㉗ 납부세액	1,077,840				
㉘ 기신고·결정·경정세액		㉙ 환급세액					
㉚ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)					
㉛ 분납할세액		㉜ 금융기관명					
㉝ 납부세액		㉞ 계좌번호					
㉟ 환급세액							
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부			접수일자 인			
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본						

관리번호	-	양도소득금액 계산명세서												
※ 관리번호는 적지 마십시오.														
<input type="checkbox"/> 양도자산 및 거래일자														
① 세	율	구	분	(코드)	합	계	누진세율(1-10)	(-)	(-)					
② 소	재	지	국	소	재	지	한국	서울 노원 공릉 ○○번지						
③ 자	산	종	류	(코드)			주택(3)	()	()					
거래일자 (거래원인)	④ 양	도	일	재(원인)			2012.2.15(매매)	()	()					
	⑤ 취	득	일	재(원인)			2005.7.5(매매)	()	()					
거래자산 면적(m ²)	⑥ 총	면	적	(양도지분)	토지		130m ² (1/1)	(/)	(/)					
					건물		90.0m ² (1/1)	(/)	(/)					
	⑦ 양	도	면	적	토지		130m ² (1/1)							
					건물		90.0m ² (1/1)							
	⑧ 취	득	면	적	토지		130m ² (1/1)							
					건물		90.0m ² (1/1)							
<input type="checkbox"/> 양도소득금액 계산														
거래금액	⑨ 양	도	가	액	500,000,000		500,000,000							
	⑩ 취	득	가	액	360,000,000		360,000,000							
	취		득		가	액	종	류	실지거래가액	실지거래가액				
⑪ 기					납	부	토	지	초	과	이	득	세	
⑫ 기					타	필	요	경	비	7,000,000		7,000,000		
양도차익	전				체	양	도	차	익	133,000,000		133,000,000		
	비				과	세	양	도	차	익				
	⑬ 과				세	대	상	양	도	차	익	133,000,000		133,000,000
⑭ 장					기	보	유	특	별	공	제	63,840,000		63,840,000
⑮ 양					도	소	득	금	액	69,160,000		69,160,000		
⑯ 감					면	소	득	금	액					
⑰ 감					면	종	류	감	면	을				
<input type="checkbox"/> 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적용됩니다)														
양도시 기 준 시 가	⑱ 건 물	일		반	건	물								
		오		피스	텔	·	상	업	용					
		개		별	·	공	동	주	택					
	⑲ 토		지											
		합		계										
취득시 기 준 시 가	⑳ 건 물	일		반	건	물								
		오		피스	텔	·	상	업	용					
		개		별	·	공	동	주	택					
	㉑ 토		지											
		합		계										

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

	구분	구분 코드	거래상대방		지급 일자	지급금액	증빙 종류 (코드)		
			상호	사업자등록번호					
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액	111			350,000,000			
		취득세	112			3,700,000			
		등록세	113			3,300,000			
		기타대비용	법무사비용	114	△△법무사	123-00-12345	05.07.05	2,000,000	01
			취득증개수수료	115	○○중개사	987-65-43210	05.07.05	1,000,000	01
			기타	116					
		소계					360,000,000		
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산	120							
	③ 가산항목	취득시점	번호사비용	131					
			기타비용	132					
		매수자부담	양도소득세	133					
			기타	134					
			소계						
④ 차감항목		감가상각비	141						
⑤ 계(①+③-④ 또는 ②+③-④)						360,000,000			
기타필요경비	⑥ 본적액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출	260	◇◇리모델링	000-00-12345	07.09.20	5,000,000	01	
		엘리베이터, 냉난방설치	260						
		피난시설 등 설치	260						
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구	260						
		개발부담금	261						
		건축부담금	261						
		자산가치증가등비	260						
	기타	260							
	소계					5,000,000			
	⑦ 취득후	번호사비용	271						
		기타 소송, 화해비용	272						
	⑧ 기타비용	수익자부담금	281						
		토지장애철거비	280						
		도로시설비 등	280						
		사방사업소요비용	280						
		기타	280						
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)					5,000,000			
	양도비등	⑩ 양도시 증개수수료 등 직접 지출비용	290	△△중개사 홍길동회계사	010-02-00123 123-45-12345	12.02.10 12.04.30	1,000,000 1,000,000	02 02	
		⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비	291						
⑫ 계 (⑩+⑪)						2,000,000			
⑬ 기타필요경비	계 (⑨+⑫)				7,000,000				

<“사례 6”에 대한 보충설명 >

1. 양도가액 계산
 - 양도 당시의 실지거래가액 : 500,000,000원
2. 취득가액 계산
 - 취득 당시의 실지거래가액 : 350,000,000원
 - 취득과 관련한 비용 : 10,000,000원 [부표3 ①~④]
(취득세·등록세+법무사비용+취득시 중개수수료)
3. 기타 필요경비
 - 자본적지출액 : 5,000,000원 [부표3 ⑥]
 - 양도비 등 : 2,000,000원 [부표3 ⑩]
(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 대리 작성 비용)
4. 장기보유특별공제
 - 거주자의 1세대1주택으로 주택 보유기간이 6년~7년 사이이므로 양도차익에 48%를 곱하여 계산
☞ 63,840,000원 = 133,000,000원 × 0.48
5. 양도소득기본공제
 - 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.
6. 세율적용
 - 주택의 보유기간이 2년 이상이고 1세대 1주택으로 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 4천6백만원초과 8천8백만원이하에 해당하므로 24%의 세율을 적용합니다.
☞ 산출세액 11,325,000원 = 66,660,000원 × 0.24 - 5,220,000원(누진공제)
7. 예정신고납부세액공제
 - 2011년 이후 양도분부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨
8. 지방소득세
 - 지방소득세는 분납이 허용되지 않아 일시에 납부하여야 합니다.

□ 사례 7 : 단독주택을 양도한 경우로서 실지취득가액을 알 수 없는 경우
(1세대1주택 비과세 대상이 아님)

□ 자료내용

○ 주택현황

- 구 조 : 철근콘크리트조주택
- 면 적 : 토지 100㎡ 주택 100㎡
- 신축연도 : 2000년
- 양도일자 : 2012. 2. 15.
- 취득일자 : 2004. 3. 20.

○ 실지거래가액 (양도 및 취득원인은 일반 매매 거래임)

- 실지양도가액 : 300,000,000원
- 실지취득가액 : 알 수 없음

○ 개별주택 공시현황

- 최초공시 : 150,000,000원(2005. 4. 30.)
- 양도당시 : 200,000,000원

○ 기준시가 자료

- 최초공시당시 개별공시지가 2005년 500,000/㎡
- 취득당시 개별공시지가 2004년 300,000/㎡
- 최초공시당시 건물기준시가 2005년 393,000/㎡
- 취득당시 건물기준시가 2004년 389,000/㎡

□ 자료의 특성

- 1세대1주택자로서 거주요건을 충족하지 못하여 비과세 대상이 아니며 예정 신고기한(2012.4.30.)까지 실지거래가액으로 신고·납부(분납세액은 분납기한내 납부)함
- 취득당시 실거래가액을 알 수 없어 소득세법 시행령 제176조의2 제3항 규정에 의하여 환산취득가액으로 계산한 사례임

□ 작성시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 2007년부터는 모든 부동산의 양도신고는 실지거래한 가액으로 신고하여야 합니다.
- 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.
 - ① 양도소득금액계산명세서
 - ② 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서
- 양도소득세 및 지방소득세 납부서는 신고서 작성요령(9페이지)을 참고하여 작성한 후 신고기한내에 납부하시기 바랍니다.

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호	양도소득과세표준 신고 및 납부계산서					
-	([]예정신고, []확정신고, []수정신고, []기한 후 신고)					
① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[<input checked="" type="checkbox"/>]내국인, [<input type="checkbox"/>]외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-123-4567	거주구분	[<input checked="" type="checkbox"/>]거주자, [<input type="checkbox"/>]비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 청진동길 55번지			거주지국	한국 거주지국코드
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계
	박남세	654321-7654321	수송동○○○번지		1/1	타인
③ 세율구분	코드					
	합계	국내분 소계				국외분 소계
④ 양도소득금액	54,088,220	54,088,220	54,088,220			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계						
⑥ 양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)	51,588,220	51,588,220	51,588,220			
⑧ 세율	24%	24%	24%			
⑨ 산출세액	7,161,173	7,161,173	7,161,173			
⑩ 감면세액						
⑪ 외국납부세액공제						
⑫ 예정신고납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 가산세	신고불성실					
	납부불성실					
계						
⑮ 기신고·결정·경정세액						
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)	7,161,173	7,161,173	7,161,173			
⑰ 분납(물납)할세액						
⑱ 납부세액	7,161,173	7,161,173	7,161,173			
⑲ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2012년 4월 30일 신고인 김성실 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인) 종로 세무서장 귀하		
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액	7,161,173			
㉒ 세율		㉓ 세율	10%			
㉔ 산출세액		㉕ 산출세액	716,117			
㉖ 수정신고가산세등		㉗ 납부세액	716,117			
㉘ 기신고·결정·경정세액		㉙ 환급세액				
㉚ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)				
㉛ 분납할세액		㉜ 금융기관명				
㉝ 납부세액		㉞ 계좌번호				
㉟ 환급세액						
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부					접수일자 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본					

관리번호 -

양도소득금액 계산명세서

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도자산 및 거래일자

①세	을	구	분(코드)	합	계	누진세율(1-10)	(-)	(-)
②소	재	지	국	소	재	지	한국	서울 노원 공릉 00번지
③자	산	종	류(코드)			주택(3)	()	()
거래일자 (거래원인)	④양	도	일	재(원인)		2012.2.15(매매)	()	()
	⑤취	득	일	재(원인)		2004. 3.20(매매)	()	()
거래자산 면적(m)	⑥총	면	적 (양도지분)	토지	100㎡ (1/1)	(/)	(/)	
				건물	100㎡ (1/1)	(/)	(/)	
	⑦양	도	면	적	토지	100㎡ (1/1)		
					건물	100㎡ (1/1)		
	⑧취	득	면	적	토지	100㎡ (1/1)		
					건물	100㎡ (1/1)		

양도소득금액 계산

거래금액	⑨양	도	가	액	300,000,000	300,000,000						
	⑩취	득	가	액	173,600,223	173,600,223						
	취		득	가	액	종	류	기준시가환산				
				기준시가환산	기준시가환산							
⑪기				납	부	토	지	초	과	이	득	세
⑫기				타	필	요	경	비	3,472,004	3,472,004		
양도차익	전		체	양	도	차	익	122,927,773	122,927,773			
	비		과	세	양	도	차	익				
	⑬과		세	대	상	양	도	차	익	122,927,773	122,927,773	
⑭장				기	보	유	특	별	공	제	68,839,553	68,839,553
⑮양				도	소	득	금	액	54,088,220	54,088,220		
⑯감				면	소	득	금	액				
⑰감				면	종	류	감	면	율			

기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적용됩니다)

양도시 기 준 시 가	⑱ 건 물	일	반	건	물		
		오피스텔·상업용					
		개별·공동주택				200,000,000	
	⑲토	지					
	합		계			200,000,000	
취득시 기 준 시 가	⑳ 건 물	일	반	건	물		
		오피스텔·상업용					
		개별·공동주택				115,733,482	
	㉑토	지					
	합		계			115,733,482	

<“사례 7”에 대한 보충설명 >

1. 양도가액 계산

○ 양도당시의 실지거래가액 : 300,000,000원

2. 취득가액 계산

○ 환산취득가액 계산

$$\text{환산취득가액} = \frac{\text{양도당시의 실지거래가액}}{\text{양도당시의 개별주택기준시가}} \times \frac{\text{취득당시의 개별주택 기준시가}^*}{\text{양도당시의 개별주택기준시가}}$$

$$\Rightarrow 173,600,223\text{원} = 300,000,000 \times \frac{115,733,482^*}{200,000,000}$$

$$\text{취득당시의 개별주택 기준시가} = \frac{\text{최초공시 개별주택가격}}{\text{최초공시당시 토지·건물기준시가 합계액}} \times \frac{\text{취득당시 토지·건물기준시가 합계액}}{\text{최초공시당시 토지·건물기준시가 합계액}}$$

$$\Rightarrow 115,733,482\text{원} = 150,000,000 \times \frac{68,900,000}{89,300,000}$$

※ 토지·건물기준시가 합계액 계산내용

- 취득시 : 68,900,000원 = 300,000 × 100m²(토지) + 389,000 × 100m²(건물)

- 최초공시당시 : 89,300,000원 = 500,000 × 100m²(토지) + 393,000 × 100m²(건물)

3. 기타 필요경비 계산

○ 취득당시 개별주택 기준시가에 3%를 곱하여 계산

$$\Rightarrow 3,472,004\text{원} = 115,733,482 \times 3\%$$

4. 장기보유특별공제

○ 보유기간이 6년이상 7년미만 1주택 : 양도차익에 48%를 곱하여 계산

5. 양도소득기본공제

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

6. 세율적용

○ 보유기간이 2년 이상이며 1주택자이므로 누진세율이 적용되는 것이며 과세 표준이 4천6백만원초과 8천8백만원이하에 해당하므로 24%의 세율을 적용합니다.

$$\Rightarrow \text{산출세액 } 9,521,386\text{원} = (61,422,442\text{원} \times 0.24) - 5,220,000\text{원}$$

7. 예정신고납부세액공제

○ 2011년 이후 양도분부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

8. 지방소득세

○ 지방소득세는 분납이 허용되지 않아 일시에 납부하여야 합니다.

□ 사례 8 : 단독주택을 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(1세대1주택 비과세 대상인 양도가액 9억 초과 고가주택)

□ 자료내용

○ 주택현황

- 구 조 : 철근콘크리트조주택
- 면 적 : 토지 600㎡ 주택 320.78㎡
- 양도일자 : 2012. 2. 15.
- 취득일자 : 2005. 7. 5.

○ 실지거래가액

- 실지양도가액 : 1,000,000,000원
- 실지취득가액 : 420,000,000원
- 취득·등록세 등 : 11,800,000원

○ 기타필요경비

- 자본적지출액 : 7,500,000원
- 양도비 등 : 9,700,000원

※ 기타필요경비의 의미는 신고서 작성요령 13페이지를 참조하십시오.

□ 자료의 특성

- 고가주택으로 예정신고기한(2012.4.30.)까지 실지거래가액으로 신고·납부
(분납 세액은 분납기한내 납부)함
- 미등기양도자산 및 조세특례제한법상 감면대상 주택이 아니며 양도 및 취득
원인은 일반 매매 거래임
- 사례의 경우는 거주자의 1세대 1주택에 해당함

□ 작성시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 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
- 양도소득세 및 지방소득세 납부서는 신고서 작성요령(9페이지)을 참고하여
작성한 후 신고기한내에 납부하시기 바랍니다.

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호	양도소득과세표준 신고 및 납부계산서					
-	([]예정신고, []확정신고, []수정신고, []기한 후 신고)					
① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[<input checked="" type="checkbox"/>]내국인, [<input type="checkbox"/>]외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-123-4567	거주구분	[<input checked="" type="checkbox"/>]거주자, [<input type="checkbox"/>]비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 청진동길 55번지			거주지국	한국 거주지국코드
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계
	박남세	654321-7654321	수송동○○○번지		1/1	타인
③ 세율구분	코드					
	합계	국내분 소계				국외분 소계
④ 양도소득금액	28,652,000	28,652,000	28,652,000			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계						
⑥ 양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)	26,152,000	26,152,000	26,152,000			
⑧ 세율	15%	15%	15%			
⑨ 산출세액	2,842,800	2,842,800	2,842,800			
⑩ 감면세액						
⑪ 외국납부세액공제						
⑫ 예정신고납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 가산세	신고불성실					
	납부불성실					
계						
⑮ 기신고·결정·경정세액						
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)	2,842,800	2,842,800	2,842,800			
⑰ 분납(물납)할세액						
⑱ 납부세액	2,842,800	2,842,800	2,842,800			
⑲ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2012년 4월 30일 신고인 김성실 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인) 종로 세무서장 귀하		
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액	2,842,800			
㉒ 세율		㉓ 세율	10%			
㉔ 산출세액		㉕ 산출세액	284,280			
㉖ 수정신고가산세등		㉗ 납부세액	284,280			
㉘ 기신고·결정·경정세액		㉙ 환급세액				
㉚ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)				
㉛ 분납할세액		㉜ 금융기관명				
㉝ 납부세액		㉞ 계좌번호				
㉟ 환급세액						
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부					접수일자 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본					

관리번호

양도소득금액 계산명세서

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도자산 및 거래일자

① 세	율 구 분 (코드)	합	계	누진세율(1-10)	(-)	(-)
② 소	재 지 국 소 재 지			한국	서울 노원 공릉 00번지	
③ 자	산 종 류 (코드)			고가주택(2)	()	()
거래일자 (거래원인)	④ 양 도 일 재(원인)			2012.2.15(매매)	()	()
	⑤ 취 득 일 재(원인)			2005. 7.5(매매)	()	()
거래자산 면적(m ²)	⑥ 총 면 적 (양도지분)	토지		600m ² (1/1)	(/)	(/)
		건물		320,78m ² (1/1)	(/)	(/)
	⑦ 양 도 면 적	토지		600m ² (1/1)		
		건물		320,78m ² (1/1)		
	⑧ 취 득 면 적	토지		600m ² (1/1)		
		건물		320,78m ² (1/1)		

양도소득금액 계산

거래금액	⑨ 양 도 가 액	1,000,000,000	1,000,000,000	
	⑩ 취 득 가 액	431,800,000	431,800,000	
	취 득 가 액 종 류	실지거래가액	실지거래가액	
⑪ 기 납 부 토 지 초 과 이 득 세				
⑫ 기 타 필 요 경 비				
		17,200,000	17,200,000	
양도차익	전 체 양 도 차 익	551,000,000	551,000,000	
	비 과 세 양 도 차 익	495,900,000	495,900,000	
	⑬ 과 세 대 상 양 도 차 익	55,100,000	55,100,000	
⑭ 장 기 보 유 특 별 공 제				
		26,448,000	26,448,000	
⑮ 양 도 소 득 금 액				
		28,652,000	28,652,000	
⑯ 감 면 소 득 금 액				
⑰ 감 면 종 류 감 면 율				

기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적습니다)

양도시 기 준 시 가	⑱ 건 물	일 반 건 물			
		오 피 스 텔 · 상 업 용			
		개 별 · 공 동 주 택			
	⑲ 토 지				
		합 계			
취득시 기 준 시 가	⑳ 건 물	일 반 건 물			
		오 피 스 텔 · 상 업 용			
		개 별 · 공 동 주 택			
	㉑ 토 지				
		합 계			

<“사례 8”에 대한 보충설명 >

1. 양도가액 계산

- 양도당시의 실지거래가액 : 1,000,000,000원

2. 취득가액 계산

- 취득당시의 실지거래가액 : 420,000,000원
- 취득과 관련한 비용 : 11,800,000원 [부표3 ①~④]
(취득세·등록세+법무사비용+취득시 중개수수료)

3. 기타 필요경비 계산

- 자본적지출액 : 7,500,000원 [부표3 ⑥]
- 양도비 등 : 9,700,000원 [부표3 ⑩]
(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 대리 작성 비용)

4. 양도차익 계산

- 전체양도차익 : 양도가액에서 취득가액과 기타 필요경비를 공제하여 계산
☞ 전체양도차익 551,000,000원 = 1,000,000,000 - 431,800,000 - 17,200,000

- 1세대1주택인 고가주택의 양도차익 계산은 아래 산식에 의거 계산

$$\text{고가주택 양도차익} = \text{전체양도차익} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억원})}{\text{양도가액}}$$

$$\text{☞ } 55,100,000\text{원} = 551,000,000 \times \frac{(1,000,000,000 - 900,000,000)}{1,000,000,000}$$

5. 장기보유특별공제

- 전체 장기보유특별공제액 : 보유기간이 6년이상 7년미만에 해당하므로 양도차익에 48%를 곱하여 장기보유 특별공제액을 계산

$$\text{장기보유특별공제액} : 264,480,000 = 551,000,000 \times 48\%$$

- 9억 초과분에 대한 장기보유특별공제액은 아래 산식에 의거 계산

$$\text{고가주택장기} = \frac{\text{장기보유}}{\text{특별공제}} \times \frac{(\text{양도가액} - 9\text{억원})}{\text{양도가액}}$$

$$\text{☞ } 26,448,000\text{원} = 264,480,000 \times \frac{(1,000,000,000 - 900,000,000)}{1,000,000,000}$$

6. 세율적용

- 보유기간이 2년 이상이므로 누진세율이 적용되며 과세표준이 1천2백만원초과 4천6백만원이하로 15%의 세율을 적용합니다.

$$\text{☞ 산출세액 } 2,842,800\text{원} = 26,152,000 \times 0.15 - 1,080,000\text{원(누진공제)}$$

7. 예정신고납부세액공제

- 2011년 이후 양도분부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨

□ 사례 9 : 토지를 양도한 경우로서 실지취득가액이 있는 경우
(양도소득세 간편신고서를 작성한 경우)

□ 자료내용

- 부동산거래 현황
 - 양도물건 : 토지 면적 600m²
 - 양도일자 : 2012. 2. 15.
 - 취득일자 : 2007. 1. 5.
- 실지거래가액 및 필요경비
 - 실지양도가액 : 300,000,000원
 - 실지취득가액 : 150,000,000원
 - 기타필요경비 : 취득세 등 1,000,000원, 신고서작성비용 : 500,000원

□ 자료의 특성

- 예정신고기한(2012. 4. 30.)까지 예정신고·납부(분납세액은 분납기한내 납부) 하였음
- 미등기양도·비사업용 토지가 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매 거래임
- 쌍방실지거래가액으로 양도차익을 계산하는 경우임

□ 작성시 유의사항

- 2007년부터는 모든 부동산의 양도신고는 실지거래한 가액으로 신고하여야 합니다.
- 신고인은 ① 매도 및 매입에 관한 매매계약서 사본 ② 자본적지출액·양도비 등 기타필요경비 입증서류를 첨부하여 제출하여야 합니다.
- 양도소득세 및 지방소득세 납부서는 신고서 작성요령(9페이지)을 참고 하여 작성한 후 신고기한내에 납부하시기 바랍니다.

소득세법 시행규칙 [별지 제84호의4서식](개정 2011.3.28.)

※ '10.1.1 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

(앞 쪽)

양도소득세 간편신고서(소명자료 제출서)

([] 예정신고, [] 확정신고, [] 기한 후 신고, [] 소명자료 제출서)

관리번호	-						
1. 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[] 내국인 [] 외국인	
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-1234-5678	거주구분	[] 거주자 [] 비거주자	
	주소	서울 종로구 수송동 104번지			거주지국	한국	
2. 양수인	성명	박신고	주민등록번호	600419-1234567	전화번호	02-4321-8765	
	지분	1/1		양도자와의 관계			
3. 양도자산 및 거래일자				서울구분(코드)		누진세율(1-10)	
자산종류(코드)	토지(1)		자산소재지	서울 종로 수송 000번지			
양도일자(원인)	2012.02.15 (매매)		취득일자(원인)	2007.01.05 (매매)			
양도면적(토지)	600㎡		양도면적(건물)				
4. 양도소득세 및 지방소득세 계산							
① 양도가액	② 취득가액	③ 필요경비	④ 양도차익 (①-②-③)	⑤ 장기보유 특별공제	⑥ 양도소득금액 (④-⑤)		
300,000,000	151,000,000	500,000	148,500,000	22,275,000	126,225,000		
⑦ 양도소득 기본공제	⑧ 과세표준 (⑥-⑦)	⑨ 세율	⑩ 산출세액 (⑧×⑨)	⑪ 예정신고 납부세액공제	⑫ 가산세 신고불성실 납부불성실 계		
2,500,000	123,725,000	35%	28,403,750		28,403,750		
⑭ 분납할세액		⑮ 납부세액(⑬-⑭)		⑯ 지방소득세 세율		⑰ 지방소득세 납부세액(⑬×⑰)	
14,201,870		14,201,880		10%		2,840,370	
5. 취득가액 상세명세서(②번 금액의 상세 명세를 적으며, 음영부분은 적지 않습니다)							
구분	구분코드	상호	사업자등록번호	지급일자	지급금액	증빙종류(코드)	
매입가액					150,000,000		
취득세·등록세					720,000		
매입부대비용		공정법무사	123-12-12345	07.01.05	280,000		
6. 필요경비 계산 상세명세서(③번 금액의 상세 명세를 적습니다)							
자본적지출액							
기타비용							
중개수수료등		홍길동세무사	123-45-12345	12.04.30	500,000	02	
7. 신고인제출서류 ① 매도 및 매입에 관한 매매계약서 사본, 수용확인서 등 ② 자본적지출액·양도비 등 기타필요경비 입증서류(세금계산서 등)							
8. 담당공무원 확인사항 ① 토지 및 건물등기부 등본 ② 토지 및 건축물관리대장							
신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고)·「국세기본법」 제45조의3(기한후신고), 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2012년 4월 30일 신고인 김성실 (서명 또는 인)							
9. 소명자료제출서로 활용하는 경우 : 기본사항(양도인, 양수인, 양도자산 및 거래일자)만 적고 소명자료(1세대1주택 비과세 입증서류 등)를 첨부하여 제출하시면 됩니다(세액계산 불필요).							
소명자료 제출명세 (제출명세를 적음)	○						
세무대리인	성명(상호)	홍길동	사업자번호	123-45-12345	전화번호	02-1234-1234	

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡(재활용품))

□ 사례 10 : 8년 재촌·자경한 농지를 양도하는 경우로 실지 취득가액이 있는 경우

□ 자료내용

- 농지현황
 - 면 적 : 일반 군 지역 소재 농지 1,000㎡
 - 양도일자 : 2012. 2. 15.
 - 취득일자 : 1994. 7. 5.
 - 양도자는 거주자로 농지소재지에서 8년 이상 재촌·자경함
 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수되거나 수용되는 경우가 아님
- 실지거래가액
 - 실지양도가액 : 200,000,000원
 - 실지취득가액 : 40,000,000원
- 기타필요경비
 - 취득·등록세 등 : 1,800,000원
 - 양도비 등 : 970,000원

□ 자료의 특성

- 8년이상 재촌·자경한 농지로 예정신고기한(2012.4.30.)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 직전5년간 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

※ '10.1.10이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

관리번호	양도소득과세표준 신고 및 납부계산서					
-	([]예정신고, []확정신고, []수정신고, []기한 후 신고)					
① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[<input checked="" type="checkbox"/>]내국인, [<input type="checkbox"/>]외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-123-4567	거주구분	[<input checked="" type="checkbox"/>]거주자, [<input type="checkbox"/>]비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 청진동길 55번지			거주지국	한국 거주지국코드
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지		지분	양도인과의 관계
	박남세	654321-7654321	수송동○○○번지		1/1	타인
③ 세율구분	코드					
	합계	국내분 소계				국외분 소계
④ 양도소득금액	110,061,000	110,061,000	110,061,000			
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계						
⑥ 양도소득기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000			
⑦ 과세표준 (④ + ⑤ - ⑥)	107,561,000	107,561,000	107,561,000			
⑧ 세율	35%	35%	35%			
⑨ 산출세액	22,746,350	22,746,350	22,746,350			
⑩ 감면세액	22,746,350	22,746,350	22,746,350			
⑪ 외국납부세액공제						
⑫ 예정신고납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 가산세	신고불성실					
	납부불성실					
계						
⑮ 기신고·결정·경정세액						
⑯ 납부할세액 (⑨ - ⑩ - ⑪ - ⑫ - ⑬ + ⑭ - ⑮)						
⑰ 분납(물납)할세액						
⑱ 납부세액						
⑲ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서		지방소득세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 2012년 4월 30일 신고인 김성실 (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인) 종로 세무서장 귀하		
⑳ 소득세 감면세액		㉑ 소득세납부할세액				
㉒ 세율		㉒ 세율				
㉓ 산출세액		㉓ 산출세액				
㉔ 수정신고가산세등		㉔ 납부세액				
㉕ 기신고·결정·경정세액		㉕ 환급세액				
㉖ 납부할세액		환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)				
㉗ 분납할세액		㉖ 금융기관명				
㉘ 납부세액		㉗ 계좌번호				
㉙ 환급세액						
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부				접수 일자 인	
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본					

관리번호 -

양도소득금액 계산명세서

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도자산 및 거래일자

①세	을	구	분(코드)	합	계	누진세율(1-10)	(-)	(-)
②소	재	지	국	소	재	지	한국	전남 강진 00리 △△-△
③자	산	종	류(코드)			토지(1)	()	()
거래일자 (거래원인)	④양	도	일	재(원인)		2012.2.15(매매)	()	()
	⑤취	득	일	재(원인)		1994.07.05(매매)	()	()
거래자산 면적(m)	⑥총	면	적	토지	1,000㎡ (1/1)	(/)	(/)	
				(양도지분)	건물		(/)	(/)
	⑦양	도	면	적	토지	1,000㎡ (1/1)		
					건물			
⑧취	득	면	적	토지	1,000㎡ (1/1)			
				건물				

양도소득금액 계산

거래금액	⑨양	도	가	액	200,000,000	200,000,000	
	⑩취	득	가	액	41,800,000	41,800,000	
	취		득	가	액	종	류
		⑪기		납	부	토	지
		⑫기		타	필	요	경
양도차익	전		체	양	도	차	익
	비		과	세	양	도	차
	⑬과		세	대	상	양	도
⑭장		기	보	유	특	별	공
⑮양		도	소	득	금	액	110,061,000
⑯감		면	소	득	금	액	110,061,000
⑰감		면	종	류	감	면	율

기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산가로 신고하는 경우에만 적용됩니다)

양도시 기 준 시 가	⑱ 건 물	일	반	건	물		
		오	피	스	텔	·	상
		개	별	·	공	동	주
	⑲토	지					
		합		계			
취득시 기 준 시 가	⑳ 건 물	일	반	건	물		
		오	피	스	텔	·	상
		개	별	·	공	동	주
	㉑토	지					
		합		계			

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

	구분	구분 코드	거래상대방		지급 일자	지급금액	증빙류 (코드)	
			상호	사업자등록번호				
취득가액	① 타인으로부터 매입한 자산	매입가액	111			40,000,000		
		취득세	112			1,000,000		
		등록세	113			800,000		
		기타대비용	법무사비용	114				
			취득증개수수료	115				
			기타	116				
	소계					41,800,000		
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산		120					
			120					
	③ 가산항목	취득시점	번호사비용	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	⑥ 본적액	용도변경·개량·이용편의를 위한 지출	260					
		엘리베이터, 냉난방설치	260					
		피난시설 등 설치	260					
		재해 등으로 인한 자산의 원상복구	260					
		개발부담금	261					
		재산가치증가등비	260					
		기타	260					
		소계						
	⑦ 취득후	번호사비용	271					
		기타소송, 화해비용	272					
	⑧ 기타비용	수익자부담금	281					
		토지장애철거비	280					
		도로시설비 등	280					
		사방사업소요비용	280					
		기타	280					
		소계						
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)							
	양도비등	⑩ 양도시 증개수수료 등 직접 지출비용	△△중개사	290	010-02-00123	12.02.12	470,000	01
			홍길동회개사		123-45-12345	12.04.30	500,000	01
⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비		291						
⑫ 계 (⑩+⑪)					970,000			
⑬ 기타필요경비 계 (⑨+⑫)					970,000			

현물출자 등에 대한 세액감면(면제)신청서		처리기간	
		즉 시	
구 분	<input type="checkbox"/> 사업전환 무역조정지원기업에 대한 과세특례 <input type="checkbox"/> (영농조합법인, 영어조합법인) 현물출자 <input checked="" type="checkbox"/> 8년 자경농지 <input type="checkbox"/> 농지대토 <input type="checkbox"/> 공익사업용 토지 <input type="checkbox"/> 국가에 양도하는 산지		
신 청 인	① 상 호 또 는 법 인 명		② 사업자등록번호
	③ 대 표 자 성 명	김성실	④ 생 년 월 일
	⑤ 주소 또는 본점 소재지	강진 ○○리 △△△-△ (☎ : 061-1234-5678)	
신 청 내 용			
⑥ 과세연도		2012 년 1 월 1 일부터 2012 년 12 월 31 일까지	
감면(면제) 받으려는 세액	⑦ 법 인 세		
	⑧ 양도소득세	22,746,350원	
「조세특례제한법 시행령」		<input type="checkbox"/> 제30조제12항 <input type="checkbox"/> 제63조제10항 <input type="checkbox"/> 제64조제9항 <input checked="" type="checkbox"/> 제66조제9항 <input type="checkbox"/> 제67조제8항 <input type="checkbox"/> 제72조제7항 <input type="checkbox"/> 제79조의11	
		에 따라 현물출자 등에 대한 세액감면(면제)을 신청합니다.	
2011 년 4 월 30 일			
		신청인 양도인 김 성 실 (서명 또는 인) 양수인 (서명 또는 인)	
해남 세무서장 귀하			
※ 구비서류 : 뒤쪽 참조			

<“사례 10”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 10년 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 250만원 씩을 공제합니다.

7. 과세표준

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

8. 세율적용

○ 보유기간이 2년 이상이므로 누진세율이 적용되며 과세표준이 8천8백만원 초과로 35%의 세율을 적용합니다.

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

○ 감면세액(조세특례제한법 제69조 8년 자경 농지의 경우 1년간 2억, 5년간 3억한도)

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

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

□ 사례 11 : 보유기간이 1년 미만인 부동산을 양도하는 경우

□ 자료내용

○ 부동산거래 현황

- 양도물건 : 토지 면적 600m²
- 양도일자 : 2012. 2. 15.
- 취득일자 : 2011. 5. 10.

○ 실지거래가액 및 필요경비

- 실지양도가액 : 30,000,000원
- 실지취득가액 : 10,000,000원
- 취득세 등 : 1,000,000원
- 양도비 등 500,000원

※ 기타필요경비의 의미는 신고서 작성요령 13페이지를 참조하십시오.

□ 자료의 특성

- 예정신고기한(2012. 4. 30.)까지 예정신고·납부(분납세액은 분납기한내 납부) 하였음
- 미등기양도가 아니며, 양도 및 취득 원인은 일반매매임
- 쌍방실지거래가액으로 양도차익을 계산하는 경우임

□ 작성시 유의사항

- 2007년부터는 모든 부동산의 양도신고는 실지거래한 가액으로 신고하여야 합니다.
- 신고인은 ① 매도 및 매입에 관한 매매계약서 사본 ② 자본적지출액·양도비 등 기타필요경비 입증서류를 첨부하여 제출하여야 합니다.

소득세법 시행규칙 [별지 제84호의4서식](개정 2011.3.28.)

※ '10.1.1 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

(앞 쪽)

관리번호	-
------	---

양도소득세 간편신고서(소명자료 제출서)
 ([]예정신고, []확정신고, []기한 후 신고, []소명자료 제출서)

1. 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[]내국인 []외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-1234-5678	거주구분	[]거주자 []비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 104번지			거주지국	거주지국 코드
2. 양수인	성명	박신고	주민등록번호	600000-1234567	전화번호	02-4321-8765
	지분	1/1		양도자와의 관계 타인		
3. 양도자산 및 거래일자				서울구분(코드) (-)		
자산종류(코드)	(1)		자산소재지	서울 종로 수송 000번지		
양도일자(원인)	2012.02.15 (매매)		취득일자(원인)	2011.05.10 (매매)		
양도면적(토지)	600㎡		양도면적(건물)			

4. 양도소득세 및 지방소득세 계산						
① 양도가액	② 취득가액	③ 필요경비	④ 양도차익 (①-②-③)	⑤ 장기보유 특별공제	⑥ 양도소득금액 (④-⑤)	
300,000,000	11,000,000	500,000	18,500,000		18,500,000	
⑦ 양도소득 기본공제	⑧ 과세표준 (⑥-⑦)	⑨ 세율	⑩ 산출세액 (⑧×⑨)	⑪ 예정신고 납부세액공제	⑫ 가산세 (신고불성실 납부불성실 계)	
2,500,000	16,000,000	50%	8,000,000		8,000,000	
⑬ 분납할세액		⑭ 납부세액(⑩-⑬)		⑮ 지방소득세 세율		⑯ 지방소득세 납부세액(⑩×⑮)
		8,000,000		10%		800,000

5. 취득가액 상세명세서(②번 금액의 상세 명세를 적으며, 음영부분은 적지 않습니다)						
구분	구분코드	상호	사업자등록번호	지급일자	지급금액	증빙종류(코드)
매입가액					10,000,000	
취득세·등록세					1,000,000	
매입부대비용						

6. 필요경비 계산 상세명세서(③번 금액의 상세 명세를 적습니다)						
자본적지출액						
기타비용						
중개수수료 등	290	홍길동세무사	123-45-12345	12.04.30	500,000	02

7. 신고인제출서류 ① 매도 및 매입에 관한 매매계약서 사본, 수용확인서 등
 ② 자본적지출액·양도비 등 기타필요경비 입증서류(세금계산서 등)

8. 담당공무원 확인사항 ① 토지 및 건물등기부 등본 ② 토지 및 건축물관리대장

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고)·「국세기본법」 제45조의3(기한후신고), 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.
 2012년 4월 30일

신고인 김성실 (서명 또는 인)

9. 소명자료제출서로 활용하는 경우 : 기본사항(양도인, 양수인, 양도자산 및 거래일자)만 적고 소명자료(1세대1주택 비과세 입증서류 등)를 첨부하여 제출하시면 됩니다(세액계산 불필요).

소명자료 제출명세 (제출명세를 적음)	○					
세무대리인	성명(상호)	홍길동	사업자번호	123-45-12345	전화번호	02-1234-1234

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡(재활용품))

<“사례 11”에 대한 보충설명 >

1. 양도가액 계산

- 양도 당시의 실지거래가액 : 30,000,000원

2. 취득가액 계산

- 취득 당시의 실지거래가액 : 10,000,000원
- 취득과 관련한 비용 : 1,000,000원

3. 기타 필요경비

- 양도비 등 : 500,000원 (양도소득세 신고서 대리 작성 비용)

4. 장기보유특별공제

- 보유기간 3년 미만 부동산으로 장기보유특별공제 적용 안 됨

5. 양도소득기본공제

- 양도자별로 주식과 주식외의 자산으로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원 씩을 공제합니다.

6. 세율적용

- 주택의 보유기간이 1년 미만으로 50%의 세율을 적용합니다.
☞ 산출세액 8,000,000원 = 16,000,000 × 0.5

7. 예정신고납부세액공제

- 예정신고기간 내 납부하였으나 6~35%의 세율이 적용되는 부동산이 아니므로 예정신고납부세액공제 적용 안 됨

8. 지방소득세

- 지방소득세는 분납이 허용되지 않아 일시에 납부하여야 합니다.

□ 사례 12 : 취득원인이 상속(증여)인 토지를 양도하는 경우
(양도소득세 간편신고서를 작성한 경우)

□ 자료내용

- 부동산거래 현황
 - 양도물건 : 토지 면적 600m²
 - 양도일자 : 2012. 2. 15.
 - 상속개시일 : 2011. 1. 5.
 - 피상속인(망자) 취득일 : 2000. 1. 5.
- 실지거래가액 및 필요경비
 - 실지양도가액 : 300,000,000원
 - 취득가액 : 150,000,000원(상속재산평가액)
 - 기타필요경비 : 등록세 1,000,000원, 신고서작성비용 : 500,000원

□ 자료의 특성

- 예정신고기한(2012. 4. 30.)까지 예정신고·납부(분납세액은 분납기한내 납부) 하였음
- 미등기양도·비사업용 토지가 아님

□ 작성시 유의사항

- 2007년부터는 모든 부동산의 양도신고는 실지거래한 가액으로 신고하여야 합니다.
- 신고인은 ① 매도 및 매입에 관한 매매계약서 사본, ② 자본적지출액·양도비 등 기타필요경비 입증서류를 첨부하여 제출하여야 합니다.
- 양도소득세 및 지방소득세 납부서는 신고서 작성요령(9페이지)을 참고하여 작성한 후 신고기한내에 납부하시기 바랍니다.

소득세법 시행규칙 [별지 제84호의4서식](개정 2011.3.28.)

※ '10.1.1 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

(앞 쪽)

관리번호	-
------	---

양도소득세 간편신고서(소명자료 제출서)
 ([]예정신고, []확정신고, []기한 후 신고, []소명자료 제출서)

1. 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	500000-1234567	내·외국인	[]내국인 []외국인
	전자우편주소	kim123@nts.go.kr	전화번호	02-1234-5678	거주구분	[]거주자 []비거주자
	주소	서울 종로구 수송동 104번지			거주지국	거주지국 코드

2. 양수인	성명	주민등록번호	전화번호	지분	양도자와의 관계
	박성고	600000-1234567	02-4321-8765	1/1	타인

3. 양도자산 및 거래일자		세율구분(코드)		(-)	
자산종류(코드)	토지 (1)	자산소재지	2011.01.05 (성속)		
양도일 자(원인)	2012.02.15 (매매)	취득일 자(원인)			
양도면적(토지)	600㎡	양도면적(건물)			

4. 양도소득세 및 지방소득세 계산						
① 양도가액	② 취득가액	③ 필요경비	④ 양도차익 (①-②-③)	⑤ 장기보유 특별공제	⑥ 양도소득금액 (④-⑤)	
300,000,000	151,000,000	500,000	148,500,000		148,500,000	
⑦ 양도소득 기본공제	⑧ 과세표준 (⑥-⑦)	⑨ 세율	⑩ 산출세액 (⑧×⑨)	⑪ 예정신고 납부세액공제	⑫ 가산세 (신고불성실 납부불성실 계)	
2,500,000	146,000,000	35%	36,200,000		⑬ 납부할세액 (⑩-⑪+⑫)	
				⑭ 지방소득세 세율	⑮ 지방소득세 납부세액(⑬×⑭)	
				10%	3,620,000	

5. 취득가액 상세명세서(②번 금액의 상세 명세를 적으며, 음영부분은 적지 않습니다)						
구분	구분코드	상호	사업자등록번호	지급일자	지급금액	증빙종류(코드)
매입가액					150,000,000	
취득세·등록세					1,000,000	
매입부대비용						

6. 필요경비 계산 상세명세서(③번 금액의 상세 명세를 적습니다)						
자본적지출액						
기타비용						
중개수수료 등	290	홍길동세무사	123-45-12345	12.04.30	500,000	02

7. 신고인제출서류 ① 매도 및 매입에 관한 매매계약서 사본, 수용확인서 등
 ② 자본적지출액·양도비 등 기타필요경비 입증서류(세금계산서 등)

8. 담당공무원 확인사항 ① 토지 및 건물등기부 등본 ② 토지 및 건축물관리대장

신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고)·「국세기본법」 제45조의3(기한후신고), 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.
 2012년 4월 30일

신고인 김성실 (서명 또는 인)

9. 소명자료제출서로 활용하는 경우 : 기본사항(양도인, 양수인, 양도자산 및 거래일자)만 적고 소명자료(1세대1주택 비과세 입증서류 등)를 첨부하여 제출하시면 됩니다(세액계산 불필요).

소명자료 제출명세 (제출명세를 적음)	○					
	○		○			
세무대리인	성명(상호)	홍길동	사업자번호	123-45-12345	전화번호	02-1234-1234

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡(재활용품))

납부서 작성

1. 양도소득세 및 농어촌특별세 납부서 작성

[별지 제8호서식] **영수필통지서(징수기관용)** (1면)

납 부 번 호					수입징수관서	계좌번호		
분류기호	서코드	납부연월	납부구분	세 목				
0126	101	1205	1	22	종로세무서	011976		
상 호(성명)	김성실	사업자(주민) 등록번호		500000-1234567		일반회계	기획재정부소관	조세
사업장(주소)	서울 종로 수송 000번지			전화	02-123-1234	회계연도	2012	
귀속연도/기분	2012년 귀속 양도세 확정 기본							
세 목 명	납부금액							
	조	천	백	십	억	천	백	십 만 천 백 십 원
양도소득세					2	0	0	6 9 5 0 0
농어촌특별세								
계					2	0	0	6 9 5 0 0
왼쪽의 금액을 한국은행 국고(수납)대리점인 은행 또는 우체국에 납부하시기 바랍니다. (인터넷 등에 의한 전자납부 가능) 납부기한 12년 5월 31일 년 월 일 은행 지점 우체국								

- 1면 영수필통지서(세무서용), 2면 납부서(한국은행용), 3면 영수(수납인)납세자용의 3면 1매를 작성하여야 하며, 서식은 3면 모두 동일합니다.
- 세목코드 : 결정구분은 확정신고는 1, 수정신고는 2, 예정신고는 3, 세목은 양도소득세 22를 기재한다.
- 분류기호 : 0126(국세, 국세청)을 기재한다.
- 서코드 : 관할세무서 3자리코드를 기재한다.

- 발행번호는 기재하지 않는다.
- 세입징수관서는 주소지관할 세무서명을 기재한다.
- 계좌번호(6자리)는 세무서별로 다르며, 매우 중요하므로 “세무서 계좌번호”를 확인하여 정확히 기재하여야 한다.
- 성명 및 주민등록번호를 정확히 기재한다.
- 주소란은 주민등록표상의 주소지를 기재한다.
- 납부금액란 중 “양도세”란에는 「양도소득과세표준신고및자진납부계산서」상 ㉔자진납부세액을 적는다. “농어촌특별세”란에는 「농어촌특별세자진납부계산서」 상 ㉗자진납부세액을 적는다. 그리고 납부금액란 중 “계”란에는 위 양도소득세와 농어촌특별세를 합하여 계산된 금액을 적는다.
다만, 맨 끝자리(원단위)의 숫자는 절사하여 “0”으로 기재한다.(신고서는 원단위까지 기재)

2. 양도소득세 등의 납부

- 양도소득세 예정·확정 신고기한까지 납부서를 작성하여 가까운 은행(국고수납대리점) 또는 우체국에 직접 납부하거나 국세전자납부제도를 이용하여 세금을 납부할 수 있다.

3. 지방소득세(소득세할) 납부서작성

지 방 세

지방소득세(소득세할) 납부서 (시군구보관용)

주소(납세지)	서울 종로구 수송동 104번지				우편번호	110-140	
성명	김성실	주민등록번호	500000-1565217		전화번호	397-2100	
소득세 귀속년도	2012년	소득구분	종합 <input type="checkbox"/> 양도 <input checked="" type="checkbox"/> 산림 <input type="checkbox"/> 퇴직 <input type="checkbox"/>	소득세 납부기한	2012. 5. 31	지방소득세 과세표준	20,069,504

지방소득세 납부세액	천	백	십	억	천	백	십	만	천	백	십	일	납부기한	2012년 5월 31일
					2	0	0	6	9	5	0			

지방세법 제91조제2항 및 제93조제1항에 따라 규정에 의하여 위와 같이 납부합니다.

※ 위의 금액을 우체국 또는 수납대행 은행에 납부하시기 바랍니다.

2012 년 5 월 일

신고인 김 성 실 (서명 또는 인)

위의 금액을 수납하였음을 통지합니다.

종로구청장 귀하

※ 지방소득세 과세표준은 소득세 총결정세액에서 기납부세액(단, 중간예납세액 제외)을 뺀 금액입니다.

지 방 세

수 납 의 퇴 서 (수납은행보관용)

주소(납세지)	서울 종로구 수송동 104번지				우편번호	110-140	
성명	김성실	주민등록번호	500000-1565217		전화번호	397-2100	
소득세 귀속년도	2012년	소득구분	종합 <input type="checkbox"/> 양도 <input checked="" type="checkbox"/> 산림 <input type="checkbox"/> 퇴직 <input type="checkbox"/>	소득세 납부기한	2012. 5. 31	지방소득세 과세표준	20,069,504

지방소득세 납부세액	천	백	십	억	천	백	십	만	천	백	십	일	납부기한	2012년 5월 31일
					2	0	0	6	9	5	0			

위의 금액을 수납의뢰 합니다.

2012 년 5 월 일

수납기관 귀하

지 방 세

지방소득세 납부 영수증 (납세자보관용)

주소(납세지)	서울 종로구 수송동 104번지				우편번호	110-140								
성명	김성실	주민등록번호	500000-1565217		전화번호	397-2100								
소득세 귀속년도	2012년	소득구분	종합 <input type="checkbox"/> 양도 <input checked="" type="checkbox"/> 산림 <input type="checkbox"/> 퇴직 <input type="checkbox"/>	소득세 납부기한	2012. 5. 31	지방소득세 과세표준	20,069,504							
지방소득세 납부세액	천	백	십	억	천	백	십	만	천	백	십	일	납부기한	2012년 5월 31일
					2	0	0		6	9	5	0		

위의 금액을 수납의뢰 합니다.

2012 년 5 월 일

수납기관

지방소득세 납부서 기재요령

- 납세자인적사항(주소, 우편번호, 성명, 주민등록번호, 전화번호)란은 신고서 상의 인적사항란과 동일하게 기재한다.
- "소득세귀속년도"란은 양도일이 속하는 연도를 기재한다.
- "소득구분" 란은 양도에 "√"를 표시한다.
- "지방소득세과세표준"란에는 신고서의 지방소득세과세표준을 기재한다.
- "지방소득세납부할세액"란에는 신고서의 지방소득세납부할세액을 기재한다.
- "납부기한"란에는 지방소득세납부기한(양도소득세 납부기한과 동일)을 기재한다.

예) 2012년 5월 확정신고하는 2011 귀속 양도소득세

- 귀속년도 : 2011 · 소득구분 : 양도
- 양도소득세납부기한 : 2012. 5. 31.
- 지방소득세납부기한 : 2012. 5. 31.

세무서 코드 및 계좌번호(가나다순)

세무서명	세무서 코드	세무서 계좌번호	세무서명	세무서 코드	세무서 계좌번호	세무서명	세무서 코드	세무서 계좌번호
강 남	211	180616	마 포	105	011840	역 삼	220	181822
강 동	212	180629	목 포	411	050144	영 덕	507	170189
강 룡	226	150154	반 포	114	180645	영 동	302	090311
강 서	109	012027	시 흥	140	001588	영 등 포	107	011934
거 창	611	950419	보 령	313	930154	영 월	225	150183
경 산	515	042330	부 산 진	605	030520	영 주	512	910378
경 주	505	170176	부 천	130	110246	예 산	311	930167
고 양	128	012014	북 광 주	409	060671	용 산	106	011947
공 주	307	080460	북 대 구	504	040772	용 인	142	002846
광 주	408	060639	북 부 산	606	030533	울 산	610	160021
구 로	113	011756	북 인 천	122	110233	원 주	224	100269
구 미	513	905244	북 전 주	418	002862	의 정 부	127	900142
군 산	401	070399	삼 성	120	181149	이 천	126	130378
금 정	621	031794	삼 척	222	150167	익 산	403	070425
금 천	119	014371	상 주	511	905260	인 천	121	110259
김 천	510	905257	서 광 주	410	060655	전 주	402	070438
김 해	615	000178	서 대 구	503	040798	정 읍	404	070441
나 주	412	060642	서 대 문	110	011879	제 주	616	120171
남 대 구	514	040730	서 대 전	314	081197	제 천	304	090324
남 대 문	104	011785	서 부 산	603	030546	중 로	101	011976
남 양 주	132	012302	서 산	316	000602	중 부	201	011989
남 원	407	070412	서 인 천	137	111025	중 부 산	602	030562
남 인 천	131	110424	서 초	214	180658	진 주	613	950435
노 원	217	001562	성 남	129	130349	창 원	609	140669
논 산	308	080473	성 동	206	011905	천 안	312	935188
대 전	305	080486	성 북	209	011918	청 주	301	090337
도 봉	210	011811	속 초	227	150170	춘 천	221	100272
동 대 구	502	040769	송 파	215	180661	충 주	303	090340
동 대 문	204	011824	수 영	617	030478	통 영	612	140708
동 래	607	030481	수 원	124	130352	파 주	141	001575
동 수 원	135	131157	순 천	416	920300	평 택	125	130381
동 안 양	138	001591	안 동	508	910365	포 향	506	170192
동 울 산	620	001601	안 산	134	131076	해 남	415	050157
동 작	108	000181	안 양	123	130365	홍 성	310	930170
동 청 주	317	002859	양 천	117	012878	홍 천	223	100285
마 산	608	140672	여 수	417	920313	분 당	144	018364
화 성	143	018351						

3. 양도소득세 신고서 부속명세서 작성

가. 주식거래내역서

소득세법 시행규칙 [별지 제84호의2서식] (개정 2011.3.28)

관리번호		주식거래내역서																			
* 관리번호는 기입하지 마십시오.																					
① 성명		② 주민등록번호					③ 주소														
주식 (출자증권) 발행법인		④ 법인명			⑤ 사업자등록번호		⑥ 사업연도			⑦ 소재지		⑧ 법인가분			⑨ 법인규모		⑩ 발행주식총수 (출자총좌수)		⑪ 자본금		
		1. 상장 2. 장외주식 호가중개종목 3. 기타 비상장					1. 대기업 2. 중소기업														
양수자				양도내용							취득내용				⑳ 양도차익 (㉑-㉒-㉓- ㉔-㉕-㉖)						
㉑ 성명 (법인명)	㉒ 주민(법인) 등록번호	㉓ 사업자 등록번호	㉔ 주소(본점 소재지)	㉕ 종목명	㉖ 양도 일자	㉗ 주식등 수	㉘ 단가	㉙ 양도가액 (㉗×㉘)	㉚ 수수료	㉛ 증권 거래세	㉜ 농특세	㉝ 취득 일자	㉞ 주식(출자 지분)수	㉟ 단가		㊱ 취득가액 (㉞×㉟)	㊲ 수수료				

「소득세법 시행령」 제169조제1항제2호다목에 따라 위와 같이 주식거래내역서를 제출합니다.

년 월 일

성 명

(서명 또는 인)

세무서장 귀하

작성 방법

1. ① 내지 ③란에는 주식거래내역서를 제출하는 자의 성명·주민등록번호 및 주소를 기재합니다.
 2. ④ 내지 ⑩란에는 주식등을 발행한 법인의 해당사항을 기재합니다.
 3. ⑫ 내지 ⑮란에는 주식등을 취득한 자의 해당사항을 기재합니다.
 4. ⑯종목명란에는 주식등을 종목별 종류별(주식의 경우에는 구주·신주·우선주 등)로 구분하여 기재합니다. 다만, 당해 주식등이 증권시장, 호가중개시스템 및 전자장외증권거래시스템에서 거래된 경우에는 기재를 생략합니다.
 5. ⑰ 내지 ⑳란에는 양도일자별로 양도내용을 기입하고, ㉑ 단가란에는 실지거래가액을 기재합니다.
 6. ㉒ 내지 ㉔란에는 양도한 주식등의 수 ㉕에 해당하는 주식등의 취득내용을 기재하고, ㉖단가란에는 취득시의 실지거래가액을 기재합니다. 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 「소득세법 시행령」 제176조의2제3항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 가액을 기재합니다. 이 경우 양도한 자산의 취득시기가 분명하지 아니한 경우에는 먼저 취득한 자산을 먼저 양도한 것으로 봅니다.
-

나. 대주주 등 신고서

소득세법 시행규칙 [별지 제84호의3서식] (개정 2011.3.28)

관리번호	-
------	---

대 주 주 등 신 고 서

※관리번호는 기입하지 마십시오.

① 성 명	② 주민등록번호				③ 주 소														
	④ 법 인 명		⑤ 사업연도		⑥ 소 재 지														
주식등 발행 법인	⑦ 법인구분		⑧ 법인규모		⑨ 발행주식 등 총 수		⑩ 자본금												
	1. 상장 2. 장외주식 호가중개종목 3. 기타 비상장		1. 대기업 2. 중소기업																
⑪ 일련 번호	주주1인 및 기타주주			직전 사업연도말		증 가			감 소			대주주 등이 된 날 현재			주주1인과의 관 계				
	⑫ 구 분	⑬ 성 명 (법인명)	⑭ 주민등록번호 (사업자등록번호)	⑮ 주 식 등 수	⑯ 지 분 율	⑰ 일 자	⑱ 원 인	⑲ 주 식 수	⑳ 일 자	㉑ 원 인	㉒ 주 식 등 수	㉓ 일 자	㉔ 주 식 수	㉕ 지 분 율	㉖ 관 계	㉗ 코 드			
															주주1인	00			
합 계																			
주주1인과의 관계코드		본인(00)		배우자(01)		자(02)		부모(03)		형제자매(04)		손(05)		조부모(06)		02 ~ 06의 배우자(09)		01 ~ 09 이외의 친족(10)	

「소득세법 시행령」 제169조제1항제2호라목에 따라 위와 같이 대주주등신고서를 제출합니다.

년 월 일

성명

(서명 또는 날인)

세무서장 귀하

364mm×257mm(전산용지 70g/m²)

작성 방법

1. ① 내지 ③란에는 대주주등 신고서를 제출하는 자의 성명·주민등록번호 및 주소를 기입합니다.
2. ④ 내지 ⑩란에는 주식등을 발행한 법인의 해당사항을 기입합니다.
3. ⑫구분란은 개인주주 또는 법인주주를 구분하는 것으로, 개인은 1, 법인은 2를 기입합니다.
4. ⑬성명(법인)란과 ⑭주민등록번호(사업자등록번호)란에는 주주 또는 출자자 1인(이하 “주주1인”이라 한다) 및 그와 「국세기본법 시행령」 제20조에 따른 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하 “기타주주”라 한다)의 성명(법인은 법인명)과 주민등록번호(법인은 사업자등록번호)를 기입합니다.
5. ⑮주식등 수란과 ⑯지분율란에는 주주1인 및 기타주주가 직전 사업연도 종료일 현재 보유하는 주식등 수 및 지분율을 기입합니다.
6. ⑰ 내지 ⑳란에는 직전사업연도종료일의 다음날부터 대주주등이 된 날까지의 기간동안에 주식등이 증가 감소된 일자, 증가 감소의 원인(매매·상속·증여·유상증자·무상증자·감자 기타) 및 증가·감소된 주식등의 수를 기입합니다.
7. ㉓ 내지 ㉕란에는 대주주 등이 된 날의 일자, 주식주식등의 수 및 지분율을 기입하되, ㉔란의 주식등 수는 직전사업연도말 주식등의 수(㉑)에 증가된 주식등(㉒) 또는 감소된 주식등의 수(㉖)를 가감하여 계산한 주식수와 일치하여야 합니다.
8. ㉗관계란에 주주1인(특수관계를 판정함에 있어서 중심이 되는 자) 을 먼저 기입하고, 기타주주의 주주1인에 대한 관계를 기입합니다.
9. ㉘코드란은 앞쪽 하단의 주주1인과의 관계코드를 참고하여 기입합니다.