# 제1장

# 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 양 도.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 양 도가액 및 취득가액이 확인되는 경우에 편리하게 작성하여 신고할 수 있는 신고서 겸 1 세대 1주택 비과세 등에 해당하는 경우 관련 증빙을 첨부하여 제출하는 소명자료 제출 서로 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 비과세특 례」 적용시 기재
- 4) 1세대3주택이상자의 장기임대주택등 일반세율 적용신청서 (별지 제83호의2 서식)
  - ☞ 장기임대주택 등을 소유한 1세대 3주택이상자가 소득세법시행령 제167조의3 제1항 제 2호.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 소득금액계산명 세서 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.

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

| 관리번호   | -                                 | ([ ]0   |                        |       | 신고 및 [<br>[ ]수정신고                  | [무계산서<br>, [ ]기한 후   | 신고)                             |
|--|-----------------------------------|---|------------------------|-------|------------------------------------|--|---------------------------------|
| ①신 고 인<br>(양 도 인                                       | ) <u>전자우편주소</u><br>주 소            |   | 주민등록번호<br>전 화 번 호      |       | 내 · 외국인<br>거 주 구 분<br>거 주 지 국      |  | [ ] 외 국 인<br>[ ] 비거주자<br> 국코드   |
| ②양 수 인   | . 성 명                             | 주민등록번호  | 양도자                    | 산 소재지 | 지 분                                | 양도인과   | 의 관계                            |
| ③ 세율구분   | - 코 드                             | 합 계   | 국내분 소계                 | -     | -                                  | -  | 국외분 소계                          |
| ⑤ 기 신 고·<br>양 도 소<br>⑥ 양 도 소<br>⑦ 과 세                  |                                   |   |                        |       |                                    |  |                                 |
| ⑧ 세       ⑨ 산 출       ⑩ 감 만       ⑪ 외 국 납       ⑫ 예정신고 | 년 세 액<br>부 세 액 공 제<br>납부세액공제      |   |                        |       |                                    |  |                                 |
|  | 수 세 액 공 제                         |   |                        |       |                                    |  |                                 |
|  | 할 세 액<br>⑫-⑬+⑭-⑮)<br>납)할 세 액      |   |                        |       |                                    |  |                                 |
| 18 납     부       19 환     급                            | 세 액                               |   |                        |       |                                    |  |                                 |
|  | ^!<br>거촌특별세 납부계                   | 산서  | 지방소득세                  | 납부계산서 |                                    | <br>노득세법」제1052   |                                 |
| ② 소 득 서<br>② 세<br>② 산 출<br>② 수 정 신                     | 율                                 |   | ③ 산 출 세                | 율     | 신고)·제45조의<br>제7조 및 「지방<br>위 내용을 충분 | ·고), 「국세기본법<br> 3(기한후신고), 「농<br> 세법」 제93조에 「<br>본히 검토하였고 ·<br> <br> 대로를 정확하게 · | 5어촌특별세법」<br>따라 신고하며,<br>신고인이 알고 |
|  | 결정·경정세액                           |   | ③ 납 부 세 ·<br>③ 환 급 세 · | 1     | - 십시시.<br>-<br>신고인                 | 년 월 일<br><i>(</i>  | (서명 또는 인)                       |
| <u>您</u> 납 부<br><u>您</u> 분 납                           | 할     세     액       할     세     액 |   | 환급금                    |       | 세무대리인은                             |  | 서 위 신고서를                        |
| <u> </u>   |                                   |   | ③ 금융기관<br>③ 계 좌 번 .    |       | 세무대리인<br>세                         | (<br>무서장 귀하  | (성명 또는 인)                       |
| 점부서류<br><br>담당공무원                                      | 3. 필요경비에 관                        | 계산명세서(부표<br>관한 증빙서류 및<br>소득세 계산에 등<br>등기사항증명서 | 1 또는 부표2) 1<br>부표3 각1부 | 부 2.  |                                    |  | 접수<br>일자<br>인                   |
| 확인사항   | 2. 토지 및 건축                        | 물대장등본   |                        |       |                                    |  |                                 |

## 작 성 방 법

- 1. 관리번호는 작성자가 적지 아니합니다.
- 2. ①신고인(양도인)란: 성명란은 외국인이면 영문으로 적되 여권에 기록된 영문성명 전부(full name)를 적습니다. 주민 등록번호란은 국내거소신고번호를 부여받은 재외국민 또는 외국국적동포이면 국내거소신고증상의 국내거소신고번호를 적고, 외국인이면 외국인등록표상의 외국인등록번호를 적으며, 상기 번호을 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 별지로 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 주식양도 소득금액계산명세서(별지 제84호서식 부표 2)의 ③주식종류코드란의 세율이 동일한 자산(기타자산 주식 및 국외 주식은 제외합니다)을 합산하여 적습니다
- 5. ⑥양도소득기본공제란: 해당 연도 중 먼저 양도하는 자산의 양도소득금액에서부터 차례대로 공제하며, 미등기양도 자산의 경우에는 공제하지 아니합니다(부동산 등과 주식은 각각 연 250만원을 공제합니다)
- 6. ⑨산출세액란·⑪감면세액란·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. ⑤기신고·결정·경정세액란: 기신고세액(누계금액으로서 납부할 세액을 포함합니다), 무신고결정·경정 결정된 경우 총결정세액(누계금액을 말합니다)을 적습니다.
- 11. 16 납부할세액란부터 19 환급세액란까지 : 금회 신고납부할 세액 등을 적습니다.
- 12. 환급금 계좌신고(③·⑤)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

|    | <br>세 율 구 분   | 코 드               | 세 율  |
|----|---|-------------------|--|
|    | 1. 「소득세법」제94조제1항제1호 및 제2호(토지・건물 및 부동산에  |                   |  |
|    | 관한 권리)  |                   |  |
|    | 가. 2년 이상 보유   | 1-10              | 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)                            |
|    | 나. 1년 이상 2년 미만 보유(단, 1세대3주택은 아래 바. 적용)  | 1-15              | 40%  |
|    | 다. 1년 미만 보유   | 1-20              | 50%  |
|    | 라. 1세대2주택(부수토지 포함), '09.1.1.~'12.12.31. 양도분<br>마. 1주택과 1조합원입주권을 보유한 경우 1주택, '09.1.1.~ | 1-10<br>1-10      | 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)<br>6~35%('12.1.1.이후 6~38%) |
|    | 마. 1구력과 1조합권합구권을 모규인 경구 1구력, 09.1.1.**<br>'12.12.31. 양도분                              | 1-10              | [0~35/6(12.1.1.이후 0~36/6)                          |
|    | 바. 1세대3주택이상에 해당하는 주택(부수토지 포함),  | 1-25              | 45%  |
|    | '09.1.1.~'09.3.15. 취득 및 양도분   |                   |  |
|    | 사. 1세대3주택이상에 해당하는 주택(부수토지 포함),  | 1-10              | 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)                            |
|    | '09.3.16.~'12.12.31. 양도분<br>아. 주택과 조합원입주권수의 합이 3 이상인 경우의 주택,                          | 1-28              | 45%  |
| 국  | '09.1.1.~'09.3.15. 취득 및 양도분   | 1 20              | 14070  |
|    | 자. 주택과 조합원입주권수의 합이 3 이상인 경우의 주택,  | 1-10              | 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)                            |
| 내  | '09.3.16.~'12.12.31. 양도분  |                   |  |
| "  | 차. 비사업용토지 '09.1.1.~'09.3.15. 취득 및 양도분   | 1-26              | 60%  |
|    | 카. 비사업용토지 '09.3.16.~'12.12.31. 양도분  | 1-10              | 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)                            |
| 자  | 타. 미등기양도<br>파. 누진세율 적용대상 자산 중 지정지역으로 10%가산되는  | 1-30<br>1-11      | 70%<br>  16~45%('12.1.1.0 후 16~48%)                |
|    | 파. 구선제절 역공대경 시선 중 시경시적으로 10개기선되는<br>자산('09.3.16.~'12.12.31. 양도분)                      | 1-11              | 10 40/0(12.1.1.0] + 10 40/0)                       |
|    | ※ 양도자산이 상기 세율 중 2 이상의 세율에 해당하는 때에는  |                   |  |
| 산  | 그 중 가장 높은 것을 적용합니다.   |                   |  |
|    | 2. 「소득세법」제94조제1항제3호(주식 또는 출자지분)   |                   |  |
|    | 가. 중소기업 외의 법인의 대주주가 1년 미만 보유한 주식  | 1-70              | 30%  |
|    | 나. 중소기업법인 주식(상장, 비상장)   | (1-62, 1-42)      |  |
|    | 다. 중소기업 외의 법인의 주식(상장, 비상장)  | (1-61, 1-41)      | 20%  |
|    | 3. 「소득세법」제94조제1항제4호(기타자산)   | 4.40              | 0.050//40.4.4.01= 0.000/\                          |
|    | 가. 주식<br>나. 주식 외의 것   | 1-10<br>1-10      | 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)<br>6~35%('12.1.1.이후 6~38%) |
|    | 다. 구역 되의 것<br>다. 비사업용토지 과다보유법인 주식 '09.1.1.~'09.3.15.                                  | 1-10              | 60%  |
|    | 취득 및 양도분  | 1 21              | 0070   |
|    | 라. 비사업용토지 과다보유법인 주식 '09.3.16.~'12.12.31. 양도분  | 1-10              | 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)                            |
|    | 5. 「조세특례제한법」 제98조(미분양주택에 대한 과세특례)   | 1-92              | 20%  |
|    | 1. 「소득세법」 제118조의2제1호 및 제2호(토지・건물, 부동산에  | 2-10              | 6~35%('12.1.1.이후 6~38%)                            |
|    | 관한 권리)<br>-   |                   |  |
|    | 2. 「소득세법」제118조의2제3호(주식 또는 출자지분)   | 0.40              | 400/   |
| 국외 | 가. 중소기업의 주식   | 2-42<br>2-41      | 10%  |
| 자산 | 나. 가목 외의 주식   | Z- <del>4</del> I | ZU70   |
|    | 3. 「소득세법」제118조의2제4호(기타자산)   | 2 10              | <br>  6~35%('12.1.1.이후 6~38%)                      |
|    | 가. 주식<br>나. 주식 외의 것   | 2-10<br>2-10      | 6~35%(12.1.1.이후 6~38%)<br>6~35%('12.1.1.이후 6~38%)  |
|    | コ・1 コ ゼー ス  | - 10              | 0 00/0(12.1.1.0]+ 0 00/0)                          |

관리번호 -

## 양도소득금액 계산명세서

| ※ 관리번             | 호는 적지 마십시오       | 2.              |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|-------------------|------------------|-----------------|--------|----------|-----------|-------|---|-------|---|-----|---|
|                   | <br> 산 및 거래일자    |                 |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| ① M               | 율 구              | 분 (코드)          | 합      | 계        | (         | - )   | ( | - )   | ( | -   | ) |
| ②소재 7             | 디국 소 기           | 대 지             |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| ③ 자               | 산 종              | 류 (코드)          |        |          | (         | )     | ( | )     | ( | ,   | ) |
| 거래일               |                  | 일 자(원인)         |        |          | (         | )     | ( | )     | ( | 1   | ) |
| (거래원 <sup>1</sup> | 인) ⑤취 득          | 일 자(원인)         |        |          | (         | )     | ( | )     | ( |     | ) |
|                   | ⑥총 면             | 적 토지            |        |          | (         | ( / ) |   | ( / ) |   | ( / | ) |
|                   | (양도지분            | 리) 건물           |        |          | (         | ( / ) |   | ( / ) |   | ( / | ) |
| 거래자               |                  | 토지              |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| <b>면적(</b> m      | (1)              | <sup>ㄱ</sup> 건물 |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|                   | <br> <br> ⑧취 득 면 | 토지              |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|                   |                  | <sup>ㄱ</sup> 건물 |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| □ 양도소             | 득금액 계산           |                 |        |          | ı         |       |   |       |   |     |   |
|                   | 9양 도             | 가 액             |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| 거래금'              |                  | 가 액             |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|                   | 취 득 가            | 액 종 류           |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|                   | 부토지초교            |                 |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| <u>⑫기</u>         | 타 필 요            | 경 비             |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|                   | 전 체 양            | 도 차 익           |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| 양도차'              |                  | 양 도 차 익         |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|                   |                  | 상 양 도 차 익       |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| <u> </u>          |                  | 별 공 제           |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| ⑤양                | 도 소 득            | 금 액             |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| <u>⑥ 감</u>        | 면 소 득            | 금 액             |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| <u> </u>          | 면 종              | 류 감면율           |        | <u> </u> |           |       |   |       |   |     |   |
| □ 기준시             | 기준시가 신고          |                 | 을 환산가로 | 신고하는     | : 경우에만 적i | 습니다)  |   |       |   |     |   |
|                   | ⑱️일 반            | 건 물             |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| 양도시               | _                | ! · 상 업 용       |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| 기 준<br>시 가        | /11 2            | 공 동 주 택         |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| AI 71             | <b>⑨</b> 토<br>   | 지               |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|                   |                  | 계               |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|                   | 200 일 반          | 건 물             |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| 취득시               |                  | ! · 상업용         |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| 기 준<br>시 가        | 게 ㄹ              | 공 동 주 택         |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
| \(\frac{1}{2}\)   | ② 토              | 지               |        |          |           |       |   |       |   |     |   |
|                   | 합                | 계               |        |          |           |       |   |       |   |     |   |

210mm×297mm(일반용지 60g/m²(재활용품))

## 작 성 방 법

1. ①세율구분란: 다음의 세율구분내용과 소재지 및 세율구분코드를 적습니다.

|    | 소                | ᄾ  | ᅦ지 | Ш    |                  |                      |                  |                            | <u> </u>                    | 토지 • ?                 | 건물              |                        |    |         |             |     |                       |         | 부동산0<br>반한권2         |                  |                     | 비사'                         | <br>업용 |
|----|------------------|----|----|------|------------------|----------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|----|---------|-------------|-----|-----------------------|---------|----------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|--------|
|    | 재<br>지<br>구<br>분 | 국내 | 국외 | 세율구분 | 2<br>년<br>이<br>상 | 1년<br>이상<br>2년<br>미만 | 1<br>년<br>미<br>마 | 1세대<br>2주택<br>(부수토지<br>포함) | 1주택과<br>1조합원<br>입주권을<br>보유한 | 1세대<br>이상의<br>(부수<br>포 | 주택<br>·토지<br>함) | 주택과<br>입주<br>3이·<br>경우 | 상인 | 사입<br>토 | <br>설용<br>지 | 미등기 | 지정<br>지역<br>10%<br>가산 | 2 년 이 상 | 1년<br>이상<br>2년<br>미만 | 1<br>년<br>미<br>만 | 기 타<br>자 산<br>(주식외) | 토지:<br>보유 <sup>(</sup><br>주 | 과다     |
|    |                  |    |    |      | Ö                | 미만                   | - 2              | 工台)                        | 경우 1주택                      | A                      | В               | Α                      | В  | Α       | В           |     | 기간                    | Ö       | 미만                   | 2                |                     | A                           | В      |
| 13 | 25               | 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.

| TIAL     |     | 토지       | • 건물     |          |     |     | 부동산에 관한 권      | 믜                    |          |     | 기타자산       |                 |
|----------|-----|----------|----------|----------|-----|-----|----------------|----------------------|----------|-----|------------|-----------------|
| 자신<br>종류 |     | 고가<br>주택 | 일반<br>주택 | 기타<br>건물 | 지상권 | 전세권 | 등기된<br>부동산 임차권 | 부동산을 취득 할<br>수 있는 권리 | 특정<br>주식 | 영업권 | 시설물<br>이용권 | 부동산과다<br>보유법인주식 |
| 코드       | . 1 | 2        | 3        | 4        | 5   | 6   | 7              | 8                    | 14       | 15  | 16         | 17              |

- 3. 거래원인: 매매, 수용, 협의매수, 교환, 공매, 경매, 상속, 증여, 신축, 분양, 기타 등을 적습니다.
- 4. ⑥총면적란:양도자산의 전체면적을 적고,양도지분을 별도로 적습니다.
- 5. ⑦양도면적란: ⑥총면적 x 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 적음
  - 다. 감정가액에 의하는 경우 : 취득일 전후 3개월 이내의 감정평가법인의 감정가액 2개 이상의 평균가액을 적음
  - 라. 환산가액에 의하는 경우:양도가액(⑨번) × [취득시기준시가(⑩+⑩)/양도시기준시가(⑱+⑩)]로 환산한 가액을 적음
    - ※ 취득가액 종류란: 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가로 구분하여 적으며, 국외자산의 경우 실지거래가액, 해당정부평가액, 매매사례가액, 감정가액으로 구분하여 원화환산금액을 적습니다
- 7. ⑩기납부토지초과이득세란: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 해당되지 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. ⑪감면종류 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 ㎡당 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. 개별ㆍ공동주택: 국토해양부장관이 고시한 금액(토지+건물)
- 13. ⑭토지란:양도 시 개별공시지가에 면적을 곱하여 계산한 금액을 적습니다.
- 14. ⑩건물란 : ⑱건물란의 작성방법에 따라 취득당시 금액을 적습니다(최초 고시일 전에 취득한 경우에는 최초 고시금액을 취득시로 환산한 가액).
- 15. ②토지란: 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

|  |     | 양도주 | 식 취득유형별 | 내용 |  |  |
|--|-----|-----|---------|----|--|--|
| ①주 식 등 종 목 명   | 합 계 |     |         |    |  |  |
| ② 주식종목코드또는<br>사 업 자 등 록 번 호<br>(해 외 주 식 은 ISIN<br>코 드 와 국 가 명) |     |     |         |    |  |  |
| ③주식등종류코드   |     |     |         |    |  |  |
| ④취 득 유 형   |     |     |         |    |  |  |
| ⑤취 득 유 형 별<br>양도주식등 수  |     |     |         |    |  |  |
|  |     | 양도소 | 스득금액 계신 | 내용 |  |  |
| ⑥양 도 일 자   |     |     |         |    |  |  |
| ⑦주 당 양 도 가 액   |     |     |         |    |  |  |
| ⑧양 도 가 액(⑤×⑦)  |     |     |         |    |  |  |
| 9취 득 일 자   |     |     |         |    |  |  |
| ⑩주 당 취 득 가 액   |     |     |         |    |  |  |
| ①취 득 가 액(⑤×⑩)  |     |     |         |    |  |  |
| [] 필 요 경 비   |     |     |         |    |  |  |
| ⑬양 도 소 득 금 액<br>(⑧-⑪-⑫)  |     |     |         |    |  |  |
| ⑭감 면 소 득 금 액   |     |     |         |    |  |  |
| ⑤ 감 면 종 류 감면율  |     |     |         |    |  |  |

<sup>※</sup> 주식을 거래한 경우 양도소득세 신고와 별도로 증권거래세를 신고납부하여야 합니다.(원천징수된 경우는 제외) 210㎜×297㎜(백상지 80g/㎡)

## 작 성 방 법

- 1. ①주식등 종목명란: 주식발행법인명을 적습니다.
- 2. 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 동 번호가 부여되지 않은 경우 발행법인소재 국가명을 적습니다.
- 3. ③주식종류코드란: 다음의 주식종류코드를 적습니다.

| 주        |          |        | 비상장                       | 주식등                 |      |     |     | 상장주       | 식등                        |              | 국외 -     | スルニ |
|----------|----------|--------|---------------------------|---------------------|------|-----|-----|-----------|---------------------------|--------------|----------|-----|
| 식        | 장외       | 주식 등   | 호가중개종목                    |                     | 기타비싱 | 장법인 |     | 주권등 성     | 장법인                       | 기타자산         | 국피 -     | T40 |
| 니이 정이 미뉴 | 중소<br>기업 | 기<br>타 | 중소 기업외<br>법인 대주주<br>1년 미만 | 주   중소   기   법인 대주주 |      |     |     | 기타<br>대주주 | 중소 기업외<br>법인 대주주<br>1년 미만 | (주식등<br>양도분) | 중소<br>기업 | 기타  |
| 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.
- 4. 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  |

- 5. ⑤취득유형별 양도주식등 수란:양도주식등의 수를 적되, 양도하는 주식등의 취득유형이 다른 경우에는 취득유형별로 각각 적습니다.
- 6. ⑦주당양도가액란: 양도하는 주식등의 1주당 실지거래가액을 적습니다.
- 7. ⑧양도가액란: 양도하는 주식등의 실지거래가액(⑤×⑦)을 적으며, 국외자산은 원화환산한 금액을 적습니다.
- 8. 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.
- 9. ②필요경비란: 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우에는 수수료·증권거래세·농어촌특별세 등 실제양도비용과 취득비용을 적되, 실지거래가액이 확인되지 아니하는 경우에는 취득당시 기준시가의 1%에 해당하는 금액을 적습니다.
- 10. ⑭감면소득금액란: 양도소득금액 중 감면되는 소득금액을 적습니다.
- 11. ⑤감면종류 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)

|    |            |                       | 117/17 \$ 2401           | " - | O. 1 | O 1 1 1 1 1 1 1 |    |    |      |
|----|------------|-----------------------|--------------------------|-----|------|-----------------|----|----|------|
|    |            |                       |                          | 구분  |      | 거래상대방           | 지급 | 지급 | 증빙종류 |
|    |            | 구                     | 분                        | 코드  | 상호   | 사업자등록번호         | 일자 | 금액 | (코드) |
|    |            |                       | 매 입 가 액                  | 111 | 8-   | MEMONEX         |    |    |      |
|    |            |                       | <u> </u>                 | 112 |      |                 |    |    |      |
|    |            | 1                     | <u> </u>                 | 113 |      |                 |    |    |      |
|    |            | 타 인 으 로               |                          | 114 |      |                 |    |    |      |
|    | <b>=</b> 1 | 부 터                   | 기 타 되는 듯 게 ㅅ ㅆ ㅋ         | 115 |      |                 |    |    |      |
|    | 취          | 매입한 자산                | 기 디 취득중개수수료              |     |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       | 기 타                      | 116 |      |                 |    |    |      |
|    | 득          |                       | 소 계                      | 400 |      |                 |    |    |      |
|    | 7          | ②자 기 가                | 제 조·생 산·건 설 한 자 산        | 120 |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       |                          | 120 |      |                 |    |    |      |
|    | 가          |                       | 취 득 시 변 호 사 비 용          | 131 |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       | 쟁 송 비 기 타 비 용            | 132 |      |                 |    |    |      |
|    | OII.       |                       | 매 수 자 분 담                | 133 |      |                 |    |    |      |
|    | 액          | 가 산 항 목               | 양 도 소 득 세                |     |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       | 기 타                      | 134 |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       | 소계                       |     |      |                 |    |    |      |
|    |            | ④ 차 감 항 목             | 감 가 상 각 비                | 141 |      |                 |    |    |      |
|    |            | 5 계(①+3-              | <u>또 는 ②+③-④)</u>        |     |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       | 용도변경·개량·이용 편의를 위한 지출     | 260 |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       | 엘리베이터, 냉난방설치             | 260 |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       | 피 난 시 설 등 설 치            | 260 |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       | 재해 등으로 인한 자산의 원상복구       | 260 |      |                 |    |    |      |
|    |            | 6<br>1 H H H          | 개 발 부 담 금                | 261 |      |                 |    |    |      |
|    | 자          | 자 본 적<br>지 출 액        | 개 발 부 담 금<br>재 건 축 부 담 금 | 201 |      |                 |    |    |      |
| 기  | 본          |                       | 자 산 가 치 증 가 등            | 260 |      |                 |    |    |      |
|    | 적          |                       | 수 선 비                    | 200 |      |                 |    |    |      |
| 타  |            |                       | 기 타                      | 260 |      |                 |    |    |      |
| -1 | 지          |                       | 소 계                      |     |      |                 |    |    |      |
| 필  | 출          | ⑦취 득 후                | 변 호 사 비 용                | 271 |      |                 |    |    |      |
| 늴  | 액          | 쟁 송 비 용               | 기 타 소 송, 화 해 비 용         | 272 |      |                 |    |    |      |
| _  | '          |                       | 수 익 자 부 담 금              | 281 |      |                 |    |    |      |
| 요  | 등          |                       | 토 지 장 애 철 거 비            | 280 |      |                 |    |    |      |
|    | ┍          | 8                     | 도 로 시 설 비 등              | 280 |      |                 |    |    |      |
| 경  |            | 기 타 비 용               | 사 방 사 업 소 요 비 용          | 280 |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       | 기 타                      | 280 |      |                 |    |    |      |
| 비  |            |                       | 소 계                      |     |      |                 |    |    |      |
|    |            | 9                     | <u> </u>                 |     |      |                 |    |    |      |
|    |            |                       |                          |     |      |                 |    |    |      |
|    | 양도         | ⑩양도시 중                | 개수수료등 직접 지출비용            | 290 |      |                 |    |    |      |
|    | 비등         | ① 구미즈태ᅰ귀              |                          | 291 |      |                 |    |    |      |
|    | ᅵ미ᅙ        | ① <u>キ</u> ゼテギバゼ<br>② | <u> </u>                 | 231 |      |                 |    |    |      |
|    | 13 7       | <u>₩</u><br>타 필       |                          |     |      |                 |    |    |      |
|    | [ W / ]    | 다 필                   | 요 경 비 계(⑨+⑩)             |     |      |                 |    |    |      |

210mm×297mm(일반용지 60g/m²(재활용품))

## 작 성 방 법

(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, 공괴금(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 부동산임대소득금액 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 장애철거비:토지이용의 편의를 위하여 지출한 장애철거비용을 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. ①국민주택채권 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 기획 재정부령으로 정하는 금융기관 등(증권회사 및 은행)에 양도함으로써 발생하는 매각차손을 한도로 합니다.

## 유 의 사 항

- 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 웹란 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.

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

| 고니버를                           |  |             | 7             |              | 양       | 도:          | 소득시               | 네 간 <sup>:</sup> | 면신             | 고   | 서(:  | 소명지    | ե            | 제   | 출서         | )                     |             |
|--------------------------------|--|-------------|---------------|--------------|---------|-------------|-------------------|------------------|----------------|-----|------|--------|--------------|-----|------------|-----------------------|-------------|
| 관리번호                           |  | -           | ])            | ](           | 계정신고    | <u>7,</u> [ | ]확                | 정신고              | , [            | ]기  | 한 3  | 후 신고   | <u>'</u> , [ | ]소' | 명자         | 료 제출                  | <b>들서</b> ) |
|                                | 성  |             | 명             |              |         | 주단          | 민등록반              | 호                |                |     |      | 내・외    | 국인           | 1   | ]내국        | 인 ]외                  | 국 인         |
| 1.신 고 인                        | _  | 나우편주:       | _             |              |         |             | 화 번               |                  |                |     |      | 거 주 -  | 구 분          | 1   |            | 자[]비                  | 거주자         |
| (양도인)                          | 주  | =           | 소             |              |         |             |                   | ,                |                |     |      | 거 주 :  | 지국           |     |            | 거주지 <sup>.</sup><br>코 | 국           |
| 0.01.4.01                      | 성  |             | 명 7           | 두민등          | 등록번호    |             |                   | 전화번호             | <u>.</u>       |     |      | 지      | 분            |     | 양          | 도자와의                  | 관계          |
| 2. 양 수 인                       |  |             |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| 3. 양도자산 및                      | 실 거리   | 내일자         |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      | 세율구분   | (코드          | .)  |            | ( -                   | )           |
| 자 산                            | 종  | 류(코드        | <u>:</u> )    |              | ( )     | )           |                   | 자                | 산              | 소   |      | 재 ㅈ    | 1            |     |            |                       |             |
| 양 도                            | 일  | 자(원인        | <u>l)</u>     |              | ( )     | )           |                   | 취                | 득              | 일   |      | 자(원인   | )            |     | (          | )                     |             |
| 양 도                            | 면  | 적(토지        | 1)            |              |         |             |                   | 양                | 도              | 면   |      | 적(건물   |              |     |            | •                     |             |
| 4. 양도소득세                       | 및 7  | 기방소득서       | 계산            |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| ① 양도가                          |  |             | 취득가액          |              | 3 =     | 요경          | 형비                |                  | 양도:<br>1)-(2)- |     |      |        | 당기년<br>특별공   |     | 6          | 양도소<br>(④-(           | . — .       |
|                                |  |             |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       | -           |
| ⑦ 양도소득                         | ⑧ 괴  | ·세표준        | 9             |              | ⑩산출서    | 액           | ① 예               | 정신고              |                |     |      | ①가산    | 세            |     |            | [3남                   | 부할세액        |
| 기본공제                           | (6   | ()-(7)      | 세 율           |              | (8×9)   | )           | 납부서               | 액공제              | 신고             | 1불성 | 실    | 납부불성   | 성실           |     | 계          | <b>(</b> 10)          | -11)+12)    |
|                                |  |             |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| (A) 분년                         | 납할세  | 액           | (             | 5) 납         | 부세액(⑬   | -(4)        |                   | 16               | 지방소            | 노득세 | l 세a | 율      | 17)          | 지방소 | 득세 '       | 납부세액                  | ((3×(6))    |
|                                |  |             |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| 5. 취득가액 성                      | 사세명  | 세서(②번       | 금액의 2         | 상세           | 명세를 2   | 덕으[         | <u>,</u><br>계, 음영 | 부분은              | 적지             | 않습니 | 니다)  | )      |              |     |            |                       |             |
| 구                              | <del>)                                    </del> | <del></del> |               | <u></u><br>상 | 호       |             | <u></u><br>업자등록   |                  |                | 지급일 |      |        | 지            | 급금액 |            | 증빙종                   | 류(코드)       |
| <u>'</u><br>매 입 가              |  |             |               |              | _       |             | <u> </u>          |                  |                | 100 |      |        | - 11         |     |            | 000                   | (——/        |
| 취득세 등                          |  |             |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| 매입부대                           |  |             |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| 6. 필요경비 7                      |  |             | <br> (③出 ⊒0   | H 이          | 산세 면서   | 네르          | 저슨니               | <u> </u>         |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
|                                |  |             |               | 1-1          | 6/41 6/ | 112         | 70-1              | -1/              |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| 자 본 적 지                        | 출 액  |             | _             |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| 기 타 비                          | 용  |             |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
|                                |  |             |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| 중 개 수 수 료                      | ! 등  |             |               |              |         |             |                   |                  |                |     |      |        |              |     |            |                       |             |
| 7. 신고인제출                       | 서류   |             | 및 매입(<br>적지출액 |              |         |             |                   |                  |                |     | 산서   | 등)     |              |     |            |                       |             |
| 8. 담 당 공 ·<br>확 인 시            |  |             | 및 건물          | 등기.          | 부 등본    | 2           | 토지                | 및 건축             | 물관리            | 내장  |      |        |              |     |            |                       |             |
| 신고인은 <sup>[</sup> 2<br>따라 신고하며 |  |             |               |              |         | 20          | 알고 있              | 있는 사실            | 실 그다           | 로를  |      |        |              |     |            |                       | 데93조에       |
|                                |  |             |               |              |         |             | 년                 | 월                | 일              | 신고  | 101  |        |              |     |            | (서명                   | 또는 인)       |
| 9. 소명자료제                       | 추 너 :  | 크 화요원       | 느 겨ᄋᆞ         | 715          | 보사하(야   | = 01        | 야시이               | 01=              | 다사             |     |      |        | 17           | ᄉᄜᄀ | .⊒/1 i-    |                       |             |
| 9. 조정자표제<br>입증서류 등             |  |             |               |              |         |             |                   |                  | 기간             | * / | 비비   | 크시/리 스 | 7-14 3       | ⊥°^ | I II ( 1 V | 11411177              | 1 미파제       |
| 소명자료                           |  |             |               |              | -       |             |                   |                  |                | 0   |      |        |              |     |            |                       |             |
| (제출명서                          |  |             |               |              |         | 0           |                   |                  |                |     |      |        |              | 0   |            |                       |             |
| 세무대리인                          |  | 성명(상        | 호)            |              |         |             | 사업기               | 다번호<br>다번호       |                |     |      |        | 전호           | 하번호 |            |                       |             |
|                                |  | , _         |               |              |         |             |                   |                  | ,              |     |      | 210mm× |              |     | 용지         | 60g/m²(7              | 대활용품)       |

## 작 성 방 법

- 1. 신고인(양도인)란 : 성명란은 외국인이면 영문으로 적되 여권에 기록된 영문성명 전부(full name)를 적습니다. 주민등록번호 란은 국내거소신고번호를 부여받은 재외국민 또는 외국국적동포이면 국내거소신고증상의 국내거소신고번호를 적고, 외국 인이면 외국인등록표상의 외국인등록번호를 적으며, 상기 번호을 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.

|                  | _  |           |      |      |                      |             |                            |                             |                 |    |          |    |         |    |              |                       |       |                      |         |                     |               | $\overline{}$ |
|------------------|----|-----------|------|------|----------------------|-------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|----|----------|----|---------|----|--------------|-----------------------|-------|----------------------|---------|---------------------|---------------|---------------|
| 소                | 소기 | 소재지 토지・건물 |      |      |                      |             |                            |                             |                 |    |          |    |         |    | 부동산에<br>관한권리 |                       |       | <br>  비사             | 업용      |                     |               |               |
| 재<br>지<br>구<br>분 | 궄  | 국외        | 제율구분 | 2 년이 | 1년<br>이상<br>2년<br>미만 | 1<br>년<br>마 | 1세대<br>2주택<br>(부수토지<br>포함) | 1주택과<br>1조합원<br>입주권을<br>보유한 | 이상의<br>(부수<br>포 | 토지 | 입주<br>3이 |    | 사입<br>토 |    | 미<br>등<br>기  | 지정<br>지역<br>10%<br>가산 | 2 년이상 | 1년<br>이상<br>2년<br>미만 | 1 년 미 마 | 기 타<br>자 산<br>(주식외) | 토지<br>보유<br>주 | 과다            |
|                  |    |           |      | 상    | 미만                   | 근           | T 21)                      | 경우 1주택                      | Α               | В  | Α        | В  | Α       | В  |              | 기건                    | 0     | 미만                   | 근       |                     | Α             | В             |
| 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.

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

- 4. 3. 양도ㆍ취득(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 실지거래가액
- 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%가(291천원 한도) 공제 됩니다(※ 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%·기장불성실가산세 등을 계산한 금액을 적습니다.
- 14. ④분납할세액: 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 자는 그 납부할 세액의 일부를 아래와 같이 납부기한 경과 후 2개월내 분납하는 세액을 적습니다.
  - ㆍ 납부할 세액이 2천만원 이하인 때에는 1천만원을 초과하는 금액
  - ㆍ 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액
- 15. ①지방소득세 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, 수 정신고, 기한후신고)에 해당하는 란을 ○으로 표시하고, 신고일자, 신고 인, 세무대리인 란을 기재한 다음 서명 또는 날인을 한다.

## (2) 소득금액계산명세서 작성(양도가액부터 양도소득금액까지 계산)

- 부동산, 부동산에 관한 권리, 주식을 제외한 기타자산에 대한 양도소득금 액은 양도소득금액계산명세서 서식[별지 제84호 서식 부표1]을 이용하여 기준시가 또는 실지거래가액으로 양도가액, 취득가액, 양도차익, 양도소득 금액을 계산한다.
  - 부동산, 부동산에 관한 권리, 기타자산 중 주식 외의 자산에 대한 양도소 득금액을 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 실지거 래가액으로 양도가액, 취득가액, 양도차익, 양도소득금액을 계산한다.
  - 상장주식, 비상장주식, 기타자산에 해당하는 주식에 대한 양도소득금 액은 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] ③~⑱란 중 해당하는 란을 작성하여 자진납부 (환급)할 양도소득세액를 계산한다.

## (4) 농어촌특별세자진납부계산서 및 지방소득세자진납부계산서 작성

- 조세특례제한법상 양도소득세 감면(면제)세액 등이 있는 경우(농어촌특별세가 비과세되는 경우 제외)에는 본표[별지 제84호 서식]⑩~옐란을 작성하여 농어촌특별세액를 계산한다.
- 양도소득세 자진납부할 세액이 계산되는 경우에는 본표[별지 제84호 서식] ② ~③란을 작성하여 지방소득세를 계산한다.

## (5) 납부서 작성

- 상기 (3), (4)에서 계산된 양도소득세, 농어촌특별세, 지방소득세액을 자진 납부서에 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.

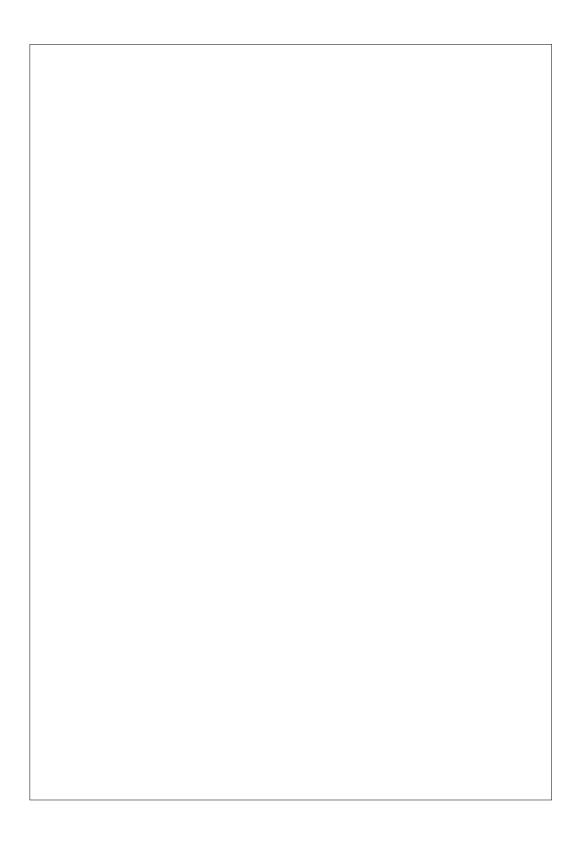
## (6) 부속명세서 작성 및 증빙서류 첨부

- 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



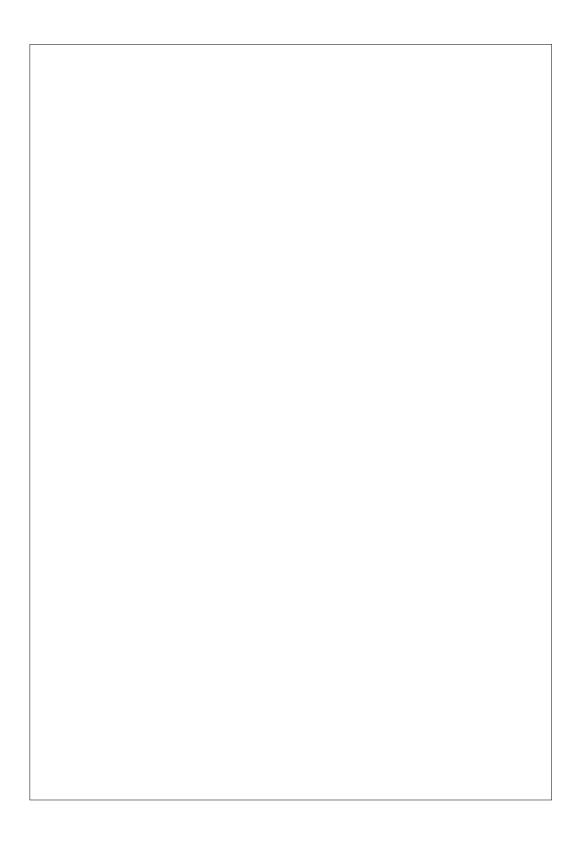
## 1) 「주식거래내역서」제출

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. ② 내지 ⑤란에는 주권 또는 출자증권을 취득한 자의 해당사항을 기재한다.
- 4. ⑩종목명란에는 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 ②란에는 양도일자별로 양도내용을 기입하고, ⑩단가란에는 실지거 래가액을 기재한다.
- 6. ② 내지 ③란에는 양도한 주식(출자지분)의 수 ⑩에 해당하는 주식(출자지분)의 취득내용을 기재하고, ②단가란에는 취득시의 실지거래가액을 기재한다. 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 소득세법시행령 제176조의2 제3항 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 가액을 기재한다. 이 경우양도한 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 직전사업년도 종료일 현재 당해 법인의 발행주식총수의 3%(5%)이상을 소유하고있는 주주1인 및 그와 특수관계에 있는 기타주주를 말하고 있다.
- 그러나 직전사업년도 종료일 현재에는 주식 등의 소유비율이 3%에 미달하 였으나 당해 사업연도 중에 주식 등을 추가로 취득하여 3%(5%) 이상을 소유 하게 되는 때에는 그 취득일 이후부터는 대주주에 해당하게 되어 대주주 로 된 날 이후부터 양도하는 주식등은 양도소득세가 과세된다. 이렇게 당 해 사업연도 중에 주식등을 추가 취득하여 대주주가 되는 경우에는 「대주 주 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) 「③ 성명(법인)」란과「④ 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 직 전사업연도종료일 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) 「② 내지 ③」란에는 대주주등이 된 날의 일자, 주식(출자지분)의 수 및 지분율을 기입하되, ②라의 주식(출자지분) 수는 직전사업연도말 주식(출자지분)의 수(⑤)에 증가된 주식(출자지분)의 수(⑥) 또는 감소된 주식(출자지분)의 수(②)를 가감하여 계산한 주식수와 일치하여야 한다.
- 아) 「⑳ 관계」란에는 주주 1인(특수관계를 판정함에 있어서 중심이 되는 자)을 먼저 기입하고, 기타주주의 주주1인에 대한 관계를 기입한다.
- 자) [② 코드」란은 앞 쪽 하단의 주주 1인과의 관계 코드를 참고하여 기입한다.

[별지 제83호서식] <개정 2011.12.28>

(앞 쪽)

# 농어촌주택 소유자 1세대 1주택 특례적용신고서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바랍니다.

| 접수번호      |              |                   | 접수일자           |         |        |                     |                            |
|-----------|--------------|-------------------|----------------|---------|--------|---------------------|----------------------------|
|           |              |                   |                |         |        |                     |                            |
|           | ① 성 명        |                   |                |         |        | ② 주민등록번호            |                            |
| 소 득 자     | ③ 주 소        |                   |                |         |        |                     |                            |
|           |              |                   |                |         |        |                     |                            |
|           | 백 역          | 주택구분              | 4 9            | 일 반 주 5 | 井      | [<br>⑤ 농어촌주택 [<br>[ | ] 상속주택<br>] 이농주택<br>] 귀농주택 |
|           | ⑥ 주 택 :      | 의 소 재 지           |                |         |        |                     |                            |
|           | ⑦면 적         | 토 지               |                |         |        |                     |                            |
| 특례주택      | (m²)         | 건 물               |                |         |        |                     |                            |
| 의         |              | 성 명               |                |         |        |                     |                            |
| 명 세       | ⑧소유자         | 주민등록번호            |                |         |        |                     |                            |
|           |              | 소득자와 관계           |                |         |        |                     |                            |
|           | 9취           | 득 일               |                |         |        |                     |                            |
|           | ⑩ 양          | 도 일               |                |         |        |                     |                            |
|           | ⑪거 주<br>(연월일 | 기 간<br>! ~ 연 월 일) |                |         |        |                     |                            |
| <br>「소득세법 |              | 55조제13항에 따        | ·<br>라 신고서를 제출 | 할니다.    |        |                     |                            |
|           |              |                   | 년              | 월       | 일      |                     |                            |
|           |              |                   |                |         | 신 청 인  |                     | (서명 또는 인)                  |
|           |              |                   |                |         | 세무대리인  |                     | (서명 또는 인)                  |
|           |              |                   |                |         | (관리번호) |                     |                            |
|           | 세무서정         | 당 귀하              |                |         |        |                     |                            |
|           |              |                   |                |         |        |                     |                            |
| 첨부서류      | 뒤쪽 참조        |                   |                |         |        |                     | 수수료 없음                     |
|           |              |                   |                |         | 21     |                     |                            |

| 신 고 인<br>제출서류 | 1. 연고지 입증서류 1부<br>2. 어업인 입증서류 1부<br>3. 농지원부 사본 1부  | 수수료 |
|---------------|--|-----|
| 담당공무원<br>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 | 없음  |

## 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

- 1. ⑤란: 해당주택에 [V]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(해 당자에 한함)
  - 귀농주택 소유자가 취득하는 농지의 등기부등본(해당자에 한함)

## 2) 기재요령

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

# 라. 1세대 3주택이상자의 장기임대주택 등 일반세율 적용신청서

[별지 제83호의5서식] <개정 2011.12.28>

(앞 쪽)

# 1세대 3주택 이상자의 장기임대주택 등 일반세율 적용신청서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바랍니다.

| 접수     | 번호         |                 |             | 접수              | -일자                  |                              |           |  |        |           |      |                    |                   |              |             |
|--------|------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------------|------------------------------|-----------|--|--------|-----------|------|--------------------|-------------------|--------------|-------------|
|        | <br>청 인    | ① 성 명           |             |                 |                      |                              |           |  | (2)    | 주민등       | 록번호  | <br>호              |                   |              |             |
|        | 8 원<br>도자) | ③ 주 소           |             |                 |                      |                              |           |  |        | ·<br>년화번호 |      |                    |                   |              | )           |
|        |            |                 |             |                 |                      |                              |           |  |        |           |      |                    |                   |              |             |
|        |            | ④ 구분<br>[ ]     | ] 장기임대주택    | [               | ] 감면대                | 상 장                          | 기임대       | 두택   | [ ] 장  | 기가정(      | 거린이  | 집 [                | ] 일반 <del>-</del> | 주택           |             |
|        | 양도         | ⑤ 소재지           |             |                 |                      |                              |           |  |        |           |      |                    |                   |              |             |
| 신<br>청 | 주택         | ⑥ 주택면?          | 덕(m²)       | ⑦ <b>토</b>      | 지면적(m                | 8 임대개시일 당시 9 국민주<br>기준시가 합계액 |           |  |        |           | 주택 여 | 드택 여부              |                   |              |             |
|        |            | ① 취득 9          | 길           |                 |                      |                              |           | 11) 8  | 양 도 일  |           |      | l                  |                   |              |             |
| 내      |            | ⑫ 사업자등          | 등록일 등 이후    | 기준호             | 수 임대기                | 기간                           |           |  | 0.1    |           |      |                    | 01                |              |             |
| 용      | 양도<br>주택   | 0 - "           |             |                 |                      |                              |           | 년<br>  | 월<br>  | 일두        |      | 년<br>-             | 월                 |              | 까지          |
|        | 임대         | [] 공제 기         | 기 간         |                 | 년                    | 월                            | 일         |  | 주택임대7  | • •       |      |                    | 년<br>             | 월            | 일           |
|        | 내용         | ⑤ 세법상/          | 사업자등록       | 등 록 일:<br>등록호수: |                      |                              |           | ⑥ 임대주택법에 의한     등 록 일       임대사업자등록     등록호수 |        |           |      |                    |                   |              |             |
|        |            |                 |             |                 | 재 7                  | ۲                            |           |  | 개시     | 01        |      | <br>종료일            | 101               | 내기간          |             |
|        |            |                 |             | <u>~</u>        | ^11 /                | <u> </u>                     |           |  | 711/1  | =         | 7    | <u>9</u> = 5       |                   | 네기간          | <del></del> |
|        |            | 록 등이 된<br>주택·감면 |             |                 |                      |                              |           |  |        |           |      |                    |                   |              |             |
| 대      | 상임대-       | 주택 또는           |             |                 |                      |                              |           |  |        |           |      |                    |                   |              |             |
|        |            | 용주택의<br>· 무상기간  |             |                 |                      |                              |           |  |        |           |      |                    |                   |              |             |
| _      | . –        |                 |             |                 |                      |                              |           |  |        |           |      |                    |                   |              |             |
|        | 드비버        | 미해려. 제          | 167조의3제7항 5 | ווד וו          | 67 <del>T</del> OIET | NISCII:                      | JI rrl⊐l  | エトコリ   | 이네즈테   | ⊏ OIHI    | ۰ ال | 저오시청               | ᅵᅟ                | <b>た</b> お l |             |
| 33     | 크세급        | 시행당』제           | 107조리에(영 :  | 첫 세비            | 07조의3X<br>년          |                              | Ⅱ 딱다<br>월 | 경기:<br>일                                     | 김네구백 : | 중 걸킨      | 시절   | 4 <del>5</del> 26/ | 시크 세              | 돌입니          | 니.          |
|        |            |                 |             |                 | _                    |                              | _         | 드<br>신청                                      | 성인     |           |      |                    | (서당               | 병 또는         | - 인)        |
|        |            |                 | 세무서장 귀히     | <u> </u>        |                      |                              |           |  |        |           |      |                    |                   |              |             |
| ÷11    | - 113      |                 | -           |                 |                      |                              |           |  |        |           |      |                    |                   | _ ~          |             |
| 점      | 부서류        | 뒤쪽 참3           | <u> </u>    |                 |                      |                              |           |  | 040    |           | 7    | NIHLO TI           |                   | ·료 없·        |             |

210mm×297mm[일반용지 70g/m²(재활용품)]

| 신 고 인<br>제출서류 | 1. 「임대주택법」제6조에 따른 임대사업자등록증 또는「영유아보육법」제13조에 따른<br>어린이집 인가증<br>2. 임대차계약서 사본 1부<br>3. 임차인의 주민등록표 등본 또는 주민등록증 사본 1부 | 수수료 |
|---------------|---|-----|
| 담당공무원<br>확인사항 | 1. 토지·건물 등기부 등본<br>2. 토지·건축물대장 등본<br>3. 주민등록표 등·초본  | 없 음 |

## 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

- 1. 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.
- 2. ⑧란: '11.10.14. 이전에 「임대주택법」 제6조에 따라 임대주택으로 등록한 주택인 경우 취득당시 기준시가 합계액을 적습니다.
- 3. ②란: 사업자등록 및「임대주택법」에 따른 임대사업자등록증에 기재된 임대주택으로서 임대등록 이후 기준임대호수 이상을 임대한 기간을 적습니다.
- 4. ③란: ②란의 임대기간 중「소득세법 시행령」제167조의3제3항 및「조세특례제한법 시행령」제97조에 따라 주택임대기간으로 보지 아니하는 기간을 적습니다.
- 5. ⑤란, ⑥란: 사업자등록 시 및 임대사업자등록 시 임대 등록된 호수를 적습니다.
- 6. ①란:양도주택 외에 임대주택에 대한 내용을 적습니다(초과하는 경우 별첨 가능)
- 7. 양도주택이 일반주택인 경우는 ⑫란부터 ⑯란까지는 적지 않습니다.

# 마. 조합원입주권 소유자 1세대1주택 특례적용신고서

[별지 제83호의4서식] <개정 2011.12.28>

(앞 쪽)

| 조합원입주권  | A O TI | 4 LHEII | ᄼᄌᄗ | 트게되어지그 | ı. |
|---------|--------|---------|-----|--------|----|
| 오입 권입수권 | 오유사.   |         | 꾸넥  | 들데식용인고 | ᄉ  |

|       | Τl      | ①성 5                  | 병     |          |         |    |      |          | 2  | 주민등록반       | 호 |       |                  |  |
|-------|---------|-----------------------|-------|----------|---------|----|------|----------|----|-------------|---|-------|------------------|--|
| 소 득   | ^[      | ③ 주 2                 | 소     |          |         |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       | 내역      |                       | _     | <u> </u> | 택구분     |    | 4    | 양도주!     | 택  |             |   | ⑤ 조합원 | !입주권             |  |
|       | ⑥소      |                       | 재     |          | 지       |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       | @ PJ    | T-1/ 2\               | 토     |          | 지       |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       | ⑦면      | 적(m²)                 | 건     |          | 물       |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       |         |                       | 성     |          | 명       |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
| 주 택 및 | ⑧ 소     | 유 자                   | 주 [   | 민 등 록    | . 번 호   |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
| 조합원   |         |                       | 소득    | 투자 와     | 관 계     |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
| 입주권의  | 9 취     |                       | 득     |          | 일       |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
| 명 세   | ⑩ 양     |                       | 도     |          | 일       |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       | ⑪거<br>( | 주<br>년 월 <sup>(</sup> |       | 기<br>년 월 | 간<br>일) |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       | ① 사     | 업 시                   | 행     | 인        | 가 일     |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       | ⑬ 관     | 리 처 분                 | 분 계   | 획 인      | 가 일     |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       | ④ 완     |                       | 성     |          | 일       |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       | ⑤ 양     | 도                     |       | 가        | 액       |    |      |          |    |             |   |       |                  |  |
|       | 득세법     | 시행령」기                 | ଖ156∶ | 조의2제1    | 2항에     | 따라 | 신고서를 | 제출합니     | 다. |             |   |       |                  |  |
|       |         |                       |       |          |         | 년  | 월    | 일        |    |             |   |       |                  |  |
|       |         |                       |       |          |         |    | (7   | 뒤버ㅎ      |    | 신 고<br>세무대리 | 인 |       | (서명 또는<br>(서명 또는 |  |
|       |         |                       |       |          |         |    | ( +' | ורויין ס |    |             | ) |       |                  |  |

세무서장 귀하

| マ                | 신고인 제출서류   | 담당 공무원 확인사항<br>(담당 공무원의 확인에 동의하지 아니하는 경우<br>신고인이 직접 제출하여야 하는 서류)   |
|------------------|--|--|
| 구<br>비<br>서<br>류 | 1. 조합원입주권으로 전환되기 전의 주택의 토지 및 건축물<br>대장 등본 1부 (대체주택 취득의 경우만 해당합니다)<br>2. 농어촌주택 소재지의 연고자임을 확인할 수 있는 서류<br>(농어촌주택 보유자 특례적용의 경우만 해당합니다)<br>3. 어업인임을 확인할 수 있는 서류 (농어촌주택 보유자<br>특례적용의 경우만 해당합니다) | 1. 주민등록표 등본 또는 주민등록증 사본(1부) 2. 양도하는 주택의 토지 및 건축물대장 등본 3. 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))

## 작 성 요 령

1. ⑦, ⑩, ⑯, ⑭ 및 ⑮란의 음영으로 처리된 부분은 적지 않습니다.

## 2. 완성일

사용승인일 또는 사용검사일을 적습니다. 다만, 사용승인(사용검사)전에 사실상 사용하거나 임시사용 승인을 얻은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일 중 빠른 날을 적습니다.

3. 양도가액: 양도 당시의 실지거래가액을 적습니다.

# 제2장

# 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 m²
  - 양도일자: 2012. 1. 15.
- 취득일자 : 2006. 12. 5.
- 실지거래가액 및 필요경비
  - 실지양도가액 300,000,000원실지취득가액 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.

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

|      |   |   |       |                | ᆖᆔᆒᅲᅎ          |        | EH ALLLI  |       |
|------|---|---|-------|----------------|----------------|--------|-----------|-------|
| 관리번호 |   |   |       | 앙도소=           | 특과세표준          | 신고 및 [ | 3무게산시     |       |
|      |   |   | ([    | ]예정신고, [       | ]확정신고, [       | ]수정신고  | , [ ]기한 후 | . 신고) |
|      |   |   |       |                |                |        |           |       |
|      | 서 | 며 | ואאור | 즈미드로버 <i>는</i> | 52222221234567 | 내.이그이  | [ / ]내그이  | 101=  |

| @ U = 0   | 성 명                           | 김성실           | 주민등록번호      | 500000-1234567 | 내·외국인                              | [ / ]내 국 인,                | [ ]외국인             |  |  |  |
|---|-------------------------------|---------------|-------------|----------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------|--|--|--|
| ①신 고 인<br>(양 도 인)   | 전자우편주소                        |               | 전 화 번 호     | 02-123-4567    | 거 주 구 분                            | [ / ] 거 주 자,               |                    |  |  |  |
| (8 포 한)   | 주 소                           |               | 구 수송동 청진동길  | 55번지           | 거 주 지 국                            | 한국 거주지국코드                  |                    |  |  |  |
| ②양 수 인  | 성 명                           |               |             | 산 소재지          | 지 분                                | 양도인과의                      |                    |  |  |  |
|   | 박납세                           | 600000-765432 | .1 수송동(     | )()() 번지       | 1/1                                | 타인                         |                    |  |  |  |
| ③ 세 율 구 분   | 코 드                           | 합 계           | 국내분 소계      | -              | -                                  | -                          | 국외분 소계             |  |  |  |
| ④ 양 도 소   |                               | 104,975,000   | 104,975,000 | 104,975,000    |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ⑤ 기 신 고·김<br>양 도 소 득  | 결 정·경 정 된<br>특 금 액 합 계        |               |             |                |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ⑥ 양 도 소 득   | 특기본공제                         | 2,500,000     | 2,500,000   | 2,500,000      |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ⑦과 세<br>(④+ⓒ  | 표 준<br>③ - ⑥)                 | 102,475,000   | 102,475,000 | 102,475,000    |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ⑧ 세   | 율                             | 35%           | 35%         | 3.5%           |                                    |                            |                    |  |  |  |
| 9 산 출   | 세 액                           |               | 20,966,250  | 20,966,250     |                                    |                            |                    |  |  |  |
| <u>⑩ 감 면</u>  | 세 액                           |               |             |                |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ①외국납부   |                               |               |             |                |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ① 예정신고 b<br>③ 원 천 징 수   |                               |               |             |                |                                    |                            |                    |  |  |  |
| <u>₩ च ш о т</u>  | - 세 <u>벽 등 세</u><br>신 고 불 성 실 |               |             |                |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ④가 산 세  |                               |               |             |                |                                    |                            |                    |  |  |  |
| o , _ "   | 계                             |               |             |                |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ⑤ 기신고·결   | 정·경정세액                        |               |             |                |                                    |                            |                    |  |  |  |
| (9-10-11-1  | 할 세 액<br>②-③+④-⑤)             | 20,966,250    | 20,966,250  | 20,966,250     |                                    |                            |                    |  |  |  |
|   | 납)할 세 액                       |               | 10,483,120  | 10,483,120     |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ⑧ 납 부   | 세 액                           |               | 10,483,130  | 10,483,130     |                                    |                            |                    |  |  |  |
| ⑨ 환 급   | 세 액                           |               |             |                | 11-010                             |                            | (AUTILIE)          |  |  |  |
|   | 촌특별세 납부기                      | -             | 지방소득세       |                |                                    | ಓ득세법」제105조<br>신고),「국세기본법」  |                    |  |  |  |
|   | 감 면 세 액                       |               | 29 소득세납부할세  | 객 20,966,250   |                                    | 13(기한후신고), 「농i             |                    |  |  |  |
| 2D M  | 율                             |               | 30 세        | 울 10%          | 제7조 및 지방                           | ·세법」제93조에 [[               | 나라 신고하며,           |  |  |  |
| <u>② 산 출</u>  | 세 액                           |               | ③ 산 출 세 9   | 백 2,096,625    | 위 내용을 중 <del>[</del><br>  있는 사실 그[ | 분히 검토하였고 신<br>내로를 정확하게 작   | 년고인이 알고<br>덕었음을 확인 |  |  |  |
| ③ 수 정 신 고   |                               |               | ③2 납 부 세 9  | 백 2,096,625    | 합니다.                               |                            |                    |  |  |  |
| ② 기신고·결   |                               |               |             | 백              | 20                                 | 12 년 3 월 31 9<br>고인 김성실 (A | 면면 뜨슨 이/<br>링      |  |  |  |
| <u> </u>  | 할 세 액                         |               |             | 그 <br>계좌신고     |                                    | <u> </u>                   |                    |  |  |  |
| 26 분 납  | 할 세 액                         |               | (환급세액 2천만   |                | 성실하고 공정                            | 고세인단지국지도(<br>하게 작성하였음을     | 확인합니다.             |  |  |  |
| ♡ 납 부   | 세 액                           |               | ③ 금융기관      |                | +                                  |                            | 성명 또는 인)           |  |  |  |
| ◎ 환 급   | 세 액                           |               | ③ 계 좌 번 3   |                | 종로 세무서                             |                            |                    |  |  |  |
|   | 1 01-1-20                     | 게게보다다니니나      | 4 EL HEO 4  | н о            |                                    |                            |                    |  |  |  |
| 1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부<br>첨부서류 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 저스 |                               |               |             |                |                                    |                            |                    |  |  |  |

| 첨부서류          | 1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부<br>3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부<br>5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부 | 2. 매매계약서 1부<br>4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 | 접수<br>일자 |
|---------------|--|--------------------------------------|----------|
| 담당공무원<br>확인사항 | 1. 토지 및 건물등기사항증명서<br>2. 토지 및 건축물대장등본   |                                      | 인        |

210mm×297mm(백상지 80g/m²)

관리번호 -

## 양도소득금액 계산명세서

※ 과리번호는 적지 마신시오

| <u>* 관리</u> 변     | 호는          | 석지 [          | <u> </u>                    |            |            |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          |          |             |   |   |
|-------------------|-------------|---------------|-----------------------------|------------|------------|-------------------|----------------|------|-------------|----------------|---------|---------|---|-----|----------|----------|-------------|---|---|
|                   | 사 및         | <br>! 거래?     | <br>일자                      |            |            |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          |          |             |   | _ |
| ① <sub>M</sub>    | <u>-</u>    |               | <del>- · · · · ·</del><br>구 |            | 분(코        | <u></u> =)        | 합              |      | <br>계       | 누진             | .세율(1   | -10)    | ( |     | )        |          | <br>(       | - | ) |
| ②소재 7             | <br>디국      | 소             | <br>자                       |            |            | <u>,</u><br>지     |                |      |             | 한국             | 서울 중    | 로 수송 1  |   | `   |          |          | `           |   |   |
| ③ 자               | 신           | ŀ             | 종                           |            | 류 (코       | <u></u> =)        |                |      |             |                | 토지 (    | 1 )     |   | (   | )        |          | (           |   | ) |
| 거래일:              | 자           | ④ 양           | 도                           | 일          | 자(원임       | 인)                |                |      |             | 201            | 2,1,15( |         |   | (   | )        |          | (           |   | ) |
| (거래원              |             | ⑤취            | 득 <b>9</b>                  | 일          | 자(원임       | 인)                |                |      |             | 2006,12,5(메메 ) |         |         |   | (   | )        |          | (           |   | ) |
|                   |             | ⑥총 면 적        |                             |            | 토지         |                   |                |      |             | 6              | 00 m² ( | 1/1)    |   | ( / | )        |          | (           | 1 | ) |
|                   |             | (양도지분)        |                             | )          | 건물         | 1                 |                |      |             |                |         |         |   | ( / | )        |          | (           | 1 | ) |
| 거래자               |             | ⑦양 도 면 적      |                             | 저          | 토지         |                   |                |      |             | 6              | 00 m² ( | 1/1)    |   |     |          |          |             |   |   |
| <b>면적(</b> m      | ı²)         |               |                             | Ä          | 건물         | 1                 |                |      |             |                |         |         |   |     |          |          |             |   |   |
|                   |             | 8취 득 면 적      |                             |            | 토지         |                   |                |      |             | 6              | 00 m² ( | 1/1)    |   |     |          |          |             |   |   |
|                   |             |               |                             | 건물         | 1          |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          |          |             |   |   |
| □ 양도소             | 득금          |               |                             |            |            |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          |          |             |   |   |
|                   |             | 9양 도 가 액      |                             |            |            |                   | 300,000,000    |      |             |                | 300,    |         |   |     | <u> </u> |          |             |   |   |
| 거래금액              |             | ⑩취 득 가 액      |                             |            |            |                   | 151,000,000    |      |             | 151,000,000    |         |         |   |     |          |          |             |   |   |
|                   |             | 취 득 가 액 종 류   |                             |            |            | 실지거래가액            |                |      | 실지거래가액      |                |         |         |   |     |          |          |             |   |   |
| <u> </u>          |             |               | 초 과                         |            |            | 세                 |                |      |             |                |         |         |   |     |          |          | <br>        |   |   |
| <u>12</u> 7       | 타           | 필             | 요                           | 7          |            | 비                 |                |      | 00,000      |                |         | 500,000 |   |     |          | <u> </u> | <br>        |   |   |
|                   |             | 전 초           |                             | 도          |            | 익                 | 123,500,000    |      |             | 123,500,000    |         |         |   |     |          | <u> </u> | <br>        |   |   |
| 양도차'              | 익           | 비 과 세 양 도 차 익 |                             |            |            |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          | <u> </u> | <br>_       |   |   |
|                   |             |               | 세 대 싱                       |            |            |                   | 123,500,000    |      | 123,500,000 |                |         |         |   |     |          |          |             |   |   |
| <u> </u>          |             |               |                             | 별          |            | 제                 |                |      | 25,000      | 18,525,000     |         |         |   |     |          |          | <br>        |   |   |
| <u>⑤양</u>         | 도           | 소             | <u></u> 득                   | Ē          |            | 액                 | 10             | 04,9 | 75,000      |                | 104,    | 975,000 |   |     |          | -        | <br>        |   | _ |
| <u>⑥ 감</u>        | 면           | 소_            | <u></u> 두                   | _ =        |            | 액                 |                |      |             |                |         |         |   | 1   |          |          | _           |   |   |
| ① 감<br>           | 면<br> -  /- | <u>.</u>      |                             | 류          | 감면율        |                   |                |      |             | 7104           |         | A       |   |     |          |          | <br>$\perp$ |   |   |
| □ 기순시             | 가 (,        | _             |                             |            |            |                   | 을 환산가 <u> </u> | 도 1  | 신고하는        | 경우(            | 케반 석    | 습니나)    |   |     |          |          |             |   |   |
|                   | 18          | 일             | 반                           | 2          |            | 물                 |                |      |             |                |         |         |   |     |          | -        | <br>_       |   |   |
| 양도시<br>기 준<br>시 가 | 건<br>물      |               | 스 텔                         |            |            |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          | -        | <br>_       |   |   |
|                   |             |               |                             |            |            |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          | -        | <br>        |   | _ |
|                   | 19 5        |               |                             |            |            |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          |          | <br>        |   |   |
|                   |             | _             |                             |            | J          | _                 |                |      |             |                |         |         |   |     |          | 1        | <br>        |   |   |
| 취득시               | 20          | 일             | 반                           | . Z        |            | 물                 |                |      |             |                |         |         |   |     |          | -        | <br>        |   |   |
|                   | 건<br>물      | 개 별           | 스 텔<br>별 · 골                |            | 상 입<br>등 주 |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          | -        |             |   |   |
| 기 준<br>시 가        | 21) 5       |               | = ' =                       | ) <u>c</u> |            | <sup>덱</sup><br>지 |                |      |             |                |         |         |   |     |          | +        | <br>        |   |   |
| ~1 /1             | @) <u>5</u> |               | 합 7                         | #          |            | 시                 |                |      |             |                |         |         |   |     |          |          |             |   |   |
|                   |             |               | <u>ы</u> /                  | 11         |            |                   |                |      |             |                |         |         |   |     |          |          |             |   |   |

210mm×297mm(일반용지 60g/m²(재활용품))

# 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

|     |        |   | н             |            |              | 구분         | 거리    | <br>래상대방     | 지급       | TI 7 704    | 증빙<br>종류   |  |
|-----|--------|---|---------------|------------|--------------|------------|-------|--------------|----------|-------------|------------|--|
| 구 분 |        |   |               |            |              |            | 상호    | 사업자등록번호      | 일자       | 지급금액        | 송듀<br>(코드) |  |
|     |        |   | 매 입           |            | 액            | 111        |       |              |          | 150,000,000 |            |  |
|     |        |   | 취             | 득          | 세            | 112        |       |              |          | 420,000     |            |  |
|     |        |   | 등             | 록          | 세            | 113        |       |              |          | 300,000     |            |  |
|     |        | 타 인 으 로<br>부 터  | 기 타           | 법 무 시      |              | 114        | 공정법무사 | 123-12-12345 | 06,12,05 | 100,000     | д4         |  |
|     | 취      | 매입한 자산  | 기 다           | 취득중기       |              | 115        | ○○중개사 | 321-21-54321 | 06,12,05 | 180,000     | 10         |  |
|     |        |   | - " 10        | 기          | 타            | 116        |       |              |          |             |            |  |
|     | 득      |   | 소             |            | 계            |            |       |              |          | 151,000,000 |            |  |
|     | 7      | ②자 기 가  | 제 조·생         | 산·건 설      | 한 자 산        | 120<br>120 |       |              |          |             |            |  |
| 가   |        |   | 취 득 시         |            | 나 비 용        | 131        |       |              |          |             |            |  |
|     |        |   | 쟁 송 비         | 기 타        | 비 용          | 132        |       |              |          |             |            |  |
|     | 액      | ③<br>가 산 항 목  | 매 수<br>양 도    | 자<br>소     | 부 담<br>득 세   | 133        |       |              |          |             |            |  |
|     |        |   | 기             |            | 타            | 134        |       |              |          |             |            |  |
|     |        |   | 소             |            | 계            |            |       |              |          |             |            |  |
|     |        | ④ 차감항목  | 감 가           |            | 각 비          | 141        |       |              |          |             |            |  |
|     |        | ⑤계(①+③·   |               |            | 2+3-4)       |            |       |              |          |             |            |  |
|     |        | ⑥<br>자 본 적<br>지 출 액   | 용도변경·개량       |            |              | 260        |       |              |          | 151,000,000 |            |  |
|     |        |   | 엘리베이터, 냉난방설   |            |              | 260        | ♦♦개발  | 000-00-12345 | 07,09,20 | 25,000,000  | 03         |  |
|     |        |   | <u>피 난 시</u>  | 설 등        | 설치           | 260        |       |              |          |             |            |  |
|     |        |   | 재해 등으로        |            |              | 260        |       |              |          |             |            |  |
|     | 자      |   | 개 발<br>재 건    | 축 부        | 담 금<br>담 금   | 261        |       |              |          |             |            |  |
| 기   | 본<br>적 |   | 자 산 7<br>수    | ㅏ 치 증<br>선 | 가 등<br>비     | 260        |       |              |          |             |            |  |
| 타   |        |   | 기             |            | 타            | 260        |       |              |          |             |            |  |
| Ч   | 지      |   | 소             |            | 계            |            |       |              |          | 25,000,000  |            |  |
| 필   | 출      | ⑦취 득 후  | 변 호           |            | 비 용          | 271        |       |              |          |             |            |  |
| 2   | 액      | 쟁송비용  | 기 타 소         |            | 해 비 용        | 272        |       |              |          |             |            |  |
| 요   |        |   | 수 익           | 자 부        | 담 금          | 281        |       |              |          |             |            |  |
| т   | 등      | _   |               | 당 애 출      |              | 280        |       |              |          |             |            |  |
| 경   |        | 8 8   |               |            |              | 280        |       |              |          |             |            |  |
| Ö   |        | 기 타 비 용   | 사 방 사         | 업 소 요      | 요 비용         | 280        |       |              |          |             |            |  |
| 비   |        |   | 기             |            | 타            | 280        |       |              |          |             |            |  |
| ч   |        | 9   | <u>소</u><br>계 |            | 계<br>(⑥+⑦+⑧) |            |       |              |          | 25,000,000  |            |  |
|     |        | <br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>- |               | <br>등 직접 T |              | 290        | △△중개사 | 010-02-00123 | 12,01,10 | 500,000     | 02         |  |
|     | 양도     |   |               |            |              |            |       |              |          |             |            |  |
|     | 비등     | ① 국민주택채권  |               | 권 매각차손     |              | 291        |       |              |          |             |            |  |
|     | (0) ¬' | [1]   | <u>계</u>      |            | (((()+(())   |            |       |              |          | 500,000     |            |  |
|     | 137    | 타 필   | 요 경           | Н          | 계 (⑨+⑫)      |            |       |              |          | 25,500,000  |            |  |

210mm×297mm(일반용지 60g/m²(재활용품))

#### <"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 적용 되는 것이며 과세표준이 8천8백만원초과에 해당하므로 35%의 세율을 적용 합니다.
    - ☞ 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 100 m²
  - 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: 1,000,000위/m²
  - 의제취득일(1985.1.1.) 토지등급: 203등급(89,300원/m²)
  - 1990. 8. 30현재: 개별공시지가 600,000원/m²(1990. 1. 1.기준)
    - 토지등급 210등급(125,000위/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 실 지거래가액, 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.

② 기 신 고·결 정·경 정 세 액

할 세

세

액

액

액

25 납 부

26 분

27 납

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

|                   |                    | <u> </u>                    | J—— I II | " O L      |                        | - L       | 1-11                                |     |                               |               |                            |                      |
|-------------------|--------------------|-----------------------------|----------|------------|------------------------|-----------|-------------------------------------|-----|-------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------|
| 관리번               | 호                  | -                           |          | ([ ]0      |                        |           |                                     |     | 신고 및<br>[ ]수정신:               |               |                            | 후 신고)                |
|                   |                    |                             |          |            |                        |           |                                     |     | I                             |               |                            |                      |
| ①신 고<br>(양 도      | <u>.</u> 인<br>. 인) | <u>성</u> 명<br>전자우편주4<br>주 4 | kim123@  | ints,go,kr | 주민등록<br>전 화 !<br>구 수송동 | 번 호       | 500000-12345<br>02-123-456<br>しち5時に |     | 내 · 외국인<br>거 주 구 분<br>거 주 지 코 | [ /           | ] 내 국 인<br>] 거 주 자<br>로 기주 |                      |
|                   |                    | <u>'</u> 성 명                |          |            | 1 100                  |           | 산 소재지                               |     | 지 분                           | -             |                            | 시 <u>되고</u><br>과의 관계 |
| ②양 수              | - 인                | <u>이</u> 박납세                |          | -765432    | !1                     |           | 000번지                               |     | 1/1                           |               |                            | <u> </u>             |
| ③ 세율              | 구분                 |                             |          | 계          | 국내분                    |           |                                     | -   | -                             |               | -                          | 국외분 소계               |
| ④ 양 <u>대</u>      | 도 소                | 득 금 약                       | H 77.5   | 592,522    | 77.5                   | 92,522    | 77,592,5                            | 522 |                               |               |                            |                      |
| ⑤ 기 신             | 고ㆍ걸                |                             | 1        | ,-         | 777                    | ,-        | 7.72                                |     |                               |               |                            |                      |
|                   |                    | <u>. ㅁ . ㅁ . ㅁ</u>          |          | 500,000    | 2,5                    | 00,000    | 2,500,0                             | 000 |                               |               |                            |                      |
| ⑦ 과               | 세                  | 표 전<br>() - (6)             |          | 92,522     |                        | 92,522    | 75,092,5                            |     |                               |               |                            |                      |
| 8 M               |                    |                             | È        | 24%        |                        | 24%       | 2                                   | 24% |                               |               |                            |                      |
| 9 산               | 출                  | 세 9                         |          | 302,205    | 12,8                   | 02,205    | 12,802,2                            | 205 |                               |               |                            |                      |
| ① 감               | 면                  | 세 9                         | 4        |            |                        |           |                                     |     |                               |               |                            |                      |
| ⑪외 국              | 납 부                | L 세 액 공 제                   |          |            |                        |           |                                     |     |                               |               |                            |                      |
|                   |                    | 납부세액공제                      |          |            |                        |           |                                     |     |                               |               |                            |                      |
| ⅓원 천              | 징 수                | - 세 액 공 제                   |          |            |                        |           |                                     |     |                               |               |                            |                      |
|                   |                    | 신고불성실                       |          |            |                        |           |                                     |     |                               |               |                            |                      |
| ꂌ가 신              | · 세                | 납부불성실                       | Ī        |            |                        |           |                                     |     |                               |               |                            |                      |
|                   |                    | 계                           |          |            |                        |           |                                     |     |                               |               |                            |                      |
|                   |                    | 정·경정세약                      |          |            |                        |           |                                     |     |                               |               |                            |                      |
| <b>(</b> 9 - 10 · |                    | 2 - 13 + 14 - 15            | 12,0     | 302,200    | 12,8                   | 02,200    | 12,802,2                            | 200 |                               |               |                            |                      |
|                   | : (물               |                             |          | 302,200    | 2,8                    | 02,200    | 2,802,2                             | 200 |                               |               |                            |                      |
| ⑧ 납               | 부                  | 세 9                         |          | 000,000    | 10,0                   | 00,000    | 10,000,0                            | 000 |                               |               |                            |                      |
| ⑲ 환               | 급                  | 세 9                         | 4        |            |                        |           |                                     |     |                               |               |                            |                      |
|                   | 농어                 | 촌특별세 납부                     | 계산서      |            | 지빙                     | 소득세       | 납부계산서                               |     | 신고인은                          | '소득세          | 법」제105                     | 5조(예정신고)             |
|                   | 세                  | 감면세 역                       |          |            | 29 소득사                 | 납부할세      | 액 12,802,2                          | 200 | 신고) · 제45조                    | 의3(기한         | <u>  </u> 후신고), 「          | 법 제45조(수정<br>농어촌특별세법 |
| ② 세               |                    | 돧                           | É        |            | 30 세                   | 1         | 율 1                                 | 10% | 제7조 및 「지                      | 방세법           | 제93조에                      | 따라 신고하며              |
| <u></u> ② 산       | 출                  | 세 9                         | ·        |            | ③] 산 출                 | 출세 '      | 액 1,280,2                           | 220 | 위 내용을 충<br>  있는 사식 -          | 동문히 김<br>1대로록 | 설토하였고<br>정확하게              | 신고인이 알고<br>적었음을 확인   |
|                   |                    | 1 가 산 세 등                   |          |            | ③ 납 브                  | <br>부 세 ' | 액 1,280,2                           | 220 | 합니다.                          | - "2          |                            |                      |
| @ <b>-</b> LLL    |                    | TI 74 TI 111 A              | u 1      |            |                        | . "       |                                     |     |                               | 340 14        | 2 01 24                    |                      |

|       |             |        |       |                                   | 0 0   | 0 1 1 | - 0 |              | MIT 111-11-11-11-11-11-11-11-11-11-11-11-11 | ヒし   | (00 | <b></b>  |
|-------|-------------|--------|-------|-----------------------------------|-------|-------|-----|--------------|---|------|-----|----------|
| 28 \$ | 한 급         | . 세    | 액     |                                   | ③ 계   | 좌 번   | 호   | 종로           | 세무서장 귀하                                     |      |     | -        |
|       |             |        |       |                                   |       |       |     |              |   |      |     |          |
| 첨     | 부서류         | 3. 필요경 | 형비에 : | (계산명세서(부표<br>관한 증빙서류 및<br>조득세 계산에 | ! 부표3 | 각1부   |     | 배매계약<br>감면신청 | 서 1부<br>서 및 수용확인서                           | 등 1년 | 쿠   | 접수<br>일자 |
|       | 당공무원<br>인사항 |        |       | 등기사항증명서<br>물대장등본                  |       |       |     |              |   |      |     | 인        |

환급금 계좌신고

③ 환 급 세 액

③ 금 융 기 관 명

2012 년 3 월 31 일 신고인 김성실 (서명 또는 인)

세무대리인 홍길동 (성명 또는 인)

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를

(환급세액 2천만원 미만인 경우) 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

관리번호 -

## 양도소득금액 계산명세서

| ※ 관리번호는                              | = 적지 마십시오.                                    |             |                    |       |       |
|--------------------------------------|---|-------------|--------------------|-------|-------|
| □ 양도자산                               | <br>및 거래일자                                    |             |                    |       |       |
| ①세 :                                 | 율 구 분(코드)                                     | 합 계         | 누진세율 (1-10)        | ( - ) | ( - ) |
| ②소재지국                                | 선 재 지   |             | 한국 서울 강남역삼○번지      |       |       |
| ③ 자                                  | 산 종 류(코드)                                     |             | 토지 (1)             | ( )   | ( )   |
| 거래일자                                 | ④양 도 일 자(원인)                                  |             | 2012,215(메메 )      | ( )   | ( )   |
| (거래원인)<br>—                          | ⑤취 득 일 자(원인)                                  |             | 1985,1,1(매매)       | ( )   | ( )   |
|                                      | ⑥총 면 적 토지                                     |             | 100 m² (1/1)       | ( / ) | ( / ) |
|                                      | (양도지분) 건물                                     |             |                    | ( / ) | ( / ) |
| 거래자산                                 | ⑦양 도 면 적                                      |             | 100 m² (1/1)       |       |       |
| <b>면적(</b> m²)                       | 건물 건물   |             |                    |       |       |
|                                      | ⑧취 득 면 적 <u>토지</u>                            |             | 100m² (1/1)        |       |       |
|                                      | 건물  |             |                    |       |       |
| □ 양도소득금                              |   |             |                    |       |       |
|                                      | <u> </u>                                      | 200,000,000 | 200,000,000        |       |       |
| 거래금액                                 | ⑩취 득 가 액                                      | 87,836,000  | 87,836,000         |       |       |
|                                      | 취 득 가 액 종 류                                   | 기준시가완산      | 기준시가완산             |       |       |
| <u> </u>                             |   |             |                    |       |       |
| 12기 타                                | 필 요 경 비                                       | 1,317,540   | 1,317,540          |       |       |
|                                      | 전 체 양 도 차 익                                   | 110,846,460 | 110,846,460        |       |       |
| 양도차익                                 | 비과세양도차익                                       |             |                    |       |       |
|                                      | ⑬과세대상양도차익                                     | 110,846,460 | 110,846,460        |       |       |
|                                      | 보 유 특 별 공 제                                   | 33,253,938  | 33,253,938         |       |       |
| <u> ⑤양 도</u>                         | 소 득 금 액                                       | 77,592,522  | 77,592,522         |       |       |
| <u>⑥감 면</u>                          | 소 득 금 액                                       |             |                    |       |       |
| ☞감 면                                 |   |             | 70 0 T T A L I E L |       |       |
| □ 기순시가 (                             | (기준시가 신고 또는 취득가액                              | 을 완산가도 신고하는 | · 경우에만 적습니나)       |       |       |
| [8                                   |   |             |                    |       |       |
| 양도시 전                                | , —   |             |                    |       |       |
| 김 뉴 📙                                | M = 00 T =                                    | 122 222 222 | 100 000 000        |       |       |
| ^1 / 1 <sub>(®)</sub>                | ·   | 100,000,000 | 100,000,000        |       |       |
|                                      | 합계<br>제일 반 건 물                                | 100,000,000 | 100,000,000        |       |       |
| 2                                    | y <u>                                    </u> |             |                    |       |       |
| 취득시 <sup>건</sup><br>기 준 <sup>둘</sup> |   |             |                    |       |       |
| 시 가 20                               | // Z 00T =                                    | 43,918,000  | 43,918,000         |       |       |
| (1)                                  | <u>노 시</u><br>합 계                             | 43,918,000  | 43,918,000         |       |       |
|                                      | 집 세   | 47,010,000  | +J,UIU,UUU         |       |       |

#### < "사례 2"에 대한 보충설명 >

- 1. 양도가액 계산
  - 양도당시의 실지거래가액: 200,000,000원
- 2. 취득가액 계산
  - 계산산식
    - 환산한 = 양도시 × 의제취득일('85.1.1)현재의 기준시가\* 취득가액 실지거래가액 양도시 기준시가
      - \* 의제취득일 현재의 기준시가
        - = 면적 × '90.1.1 기준 × 취득일('85.1.1) 현재의 토지 등급가격 공시지가 × 취득일('85.1.1) 현재의 토지 등급가격 + 그 직전결정 토지 등급가격) ÷ 2
  - 환산한 취득가액 계산내용
    - 87,836,000원 = 200,000,000 × 43,918,000° 100,000,000(=1,000,000 × 100㎡) 89,300
      - \* 43,918,000 =  $100 \,\mathrm{m}^2 \times 600,000 \times \frac{89,300}{(125,000 + 119,000) \div 2}$
      - ※ m<sup>2</sup>당 금액은 원 단위로 하며 원 단위 미만은 절사
- 3. 기타 필요경비
  - 의제취득일 현재의 기준시가에 3%를 곱하여 계산 ☞ 1,317,540원 = 43,918,000원 × 0.03
- 4. 장기보유특별공제
  - 보유기간이 10년 이상이면서 1주택외에 해당하므로 양도차익에 30%를 곱 하여 계산
    - ☞ 33,253,938원 = 110,846,460원 × 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
    - ☞ 산출세액 12,802,205원 = 75,092,522원 × 0.24 5,220,000원(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 m² 건물 87.3 m²
  - 양도일자: 2012. 2. 15. 취득일자: 2005. 2. 5.
- 실지거래가액
  - 실지양도가액: 520,000,000원실지취득가액: 380,000,000원
- 기타필요경비
  - 취득·등록세 등: 5,000,000위,
  - 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(분납 세액은 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.

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

|          |     |    |        | _                | OFE 1          | 드리네ㅠㅈ                         |         | LH SILLI                |          |
|----------|-----|----|--------|------------------|----------------|-------------------------------|---------|-------------------------|----------|
| 관리       | 비번호 | 5  | -      | (r 1c            |                | 득과세표준<br><sup>- ]항정시고  </sup> |         | [[무계산/4]<br>, [ ]기한 후 신 | 171      |
|          |     |    |        | ([ ],            | лотт, <u>г</u> |                               |         | , [ ]기간 구 1             | <u> </u> |
|          |     |    |        |                  |                |                               |         |                         |          |
| T) AL    | _   | ΟI | 성 명    | 김성실              | 주민등록번호         | 500000-1234567                | 내·외국인   | [ ✔ ] 내 국 인, [          | ]외 코     |
| ①신<br>(양 | ᅶ   | 인  | 전자우편주소 | ƙim123@nts,go,ƙr | 전 화 번 호        | 02-123-4567                   | 거 주 구 분 | [ ✔ ] 거 주 자, [          | ]비거      |
|          |     |    |        |                  |                |                               |         |                         |          |

| ①신 고 인 성 명 '19/4' 주민동특번호 '200000-12/34567 내 '외국인 [/] 내국인 [] 외국인 전자우면주소 #im/12/30ft.500 # 전 화 번 호   02-12/3-4567  |  |   |            |             |                        |                          |                    |
|--|--|---|------------|-------------|------------------------|--------------------------|--------------------|
| (양 도 인) 전수 한국으로 (Windows) 전 설 및 호 및 호 및 호 및 전 기 구 다 분 [7] 기구자, [기기구자, [기기구자, [기기구자, [기기구자]] 기기 기  | ①시 고 이 성 명                                   | 김성실   |            |             | 내·외국인                  | [ ✔ ] 내 국 인,             | [ ]외국인             |
| 변형 보고 전쟁   | /야 ㄷ ol\ 전자우편주조                              |   |            |             |                        |                          |                    |
| 영영 수 입   박님씨   654321-7654321  |  |   |            |             |                        |                          |                    |
| ③ 세울구분 코 드 합 계 국내분 소계  |  |   |            |             | 지 분                    |                          |                    |
| (집) 영 도 소 등 금 액 54,120,000 54,120,000 54,120,000 영 도 소 등 금 액 1 전 54,120,000 54,120,00    | 킥딥제  | 654321-765432                                 | 1 수송동(     | 000번지       | 1/1                    | 타역                       | 1                  |
| [⑤] 기 신 고 · 결 정 · 경 정 된 양 도 소 득 기 본 공 제 2,500,000 2,500,000 2,500,000 (기 과 세 표 준 51,620,000 51,620,000 51,620,000 51,620,000 (1) 급 면 세 액 7,168,800 7,168,800 (1) 급 면 세 액 9 제 (1) 외 국 납 부 세 액 8 제 (1) 급 본 성실 계 (1) 급 본 납)할 세 액 7,168,800 7,168,800 (1) 급 본 납)할 세 액 (1) 급 본 납) 급 본 선 법 반계산서 (1) 급 본 법 본 선) 급 본 선 선 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전   | ③ 세 율 구 분 <u>코 드</u>                         | - 합 계   | 국내분 소계     | -           | _                      | -                        | 국외분 소계             |
| [\$ 기 신 교 · 결 정 · 경 정 된 양 도 소 득 금 액 합 게 2,500,000 2,500,000 2,500,000 (기 과 세 표 준 51,620,000 51,620,000 51,620,000 (1) 를 세 액 (1) 의 국 납 부 세 액 3 제 (1) 의 전 보 본 생일 기신고 · 결 정 · 경 정 세 액 (1) 의 조 · 선 면 세 액 (1) 의 조 · 선 면 세 액 (1) 의 조 · 선 전 · 선 · 선 · 선 · 선 · 선 · 선 · 선 · 선 ·   | ④ 양 도 소 득 금 액                                | 54,120,000                                    | 54,120,000 | 54,120,000  |                        |                          |                    |
| (⑥ 양 도 소 득 기 본 공 제 2,500,000 2,500,000 2,500,000 (① → 세 표 준 51,620,000 51,620,000 51,620,000 (④ + ⑤ - ⑥) 51,620,000 51,620,000 (⑥ 세 열 중 제 액 7,168,800 7,168,800 7,168,800 (⑥ 감 면 세 액 10 와 국 납 부 세 액 공 제 10 전 교 납 부 세 액 공 제 10 전 교 납 부 세 액 7,168,800 7,168,800 7,168,800 (⑨ - ⑪ - ⑪ - ⑪ - ⑪ - ⑪ - ⑪ - ⑪ - ⑪ - ⑪ -   | ⑤ 기 신 고·결 정·경 정 된<br>양 도 소 득 금 액 합 계         |   |            |             |                        |                          |                    |
| (④ + ⑤ - ⑥)  |  | 2,500,000                                     | 2,500,000  | 2,500,000   |                        |                          |                    |
| ⑨ 산 출         세 액         7,168,800         7,168,800         7,168,800         7,168,800         10  |  | 51,620,000                                    | 51,620,000 | 51,620,000  |                        |                          |                    |
| ① 감 면 세 액 ① 외국납부세액공제 ② 원청 수 세액공제 ② 기신고불성실 계 ③ 기신고·결정·경정세액 ⑥ 납 부 할 세 액 (⑨-①-①-②-③+①-⑤) ③ 보 납(물 납)할 세 액 ※ 당어촌특별세 납부계산서 ※ 소득세 감 면 세 액 ※ 상수촌특별세 납부계산서 ※ 소득세 감 면 세 액 ※ 상수 정신고가산세등 ② 산 출 세 액 ※ 수 정신고가산세등 ② 기신고·결정·경정세액 ※ 합 부 세 액 ※ 상수 정신고가산세등 ② 기신고·결정·경정세액 ※ 합 부 세 액 ※ 상수 정신고가산세등 ② 기신고·결정·경정세액 ※ 합 부 세 액 ※ 상수 정신고가산세등 ② 기신고·결정·경정세액 ※ 합 부 세 액 ※ 상수 정신고가산세등 ② 기신고·결정·경정세액 ※ 합 부 세 액 ※ 상수 정신고가산세등 ② 기신고·결정·경정세액 ※ 합 부 세 액 ※ 합 급 세 액 ※ 상수 정신고가산세등 ② 기신고·결정·경정세액 ※ 합 대 액 ※ 합 대 액 ※ 합 대 액 ※ 한 급 제작신고(환급) 제 역 기16,880 원이 기16,880 원   | ⑧ 세 율  | 24%   | 24%        | 24%         |                        |                          |                    |
| ① 외 국 납 부 세 액 공 제 ② 예정신고납부세액공제 ③ 원 천 징 수 세 액 공 제   | ⑨ 산 출 세 액                                    | 7,168,800                                     | 7,168,800  | 7,168,800   |                        |                          |                    |
| ① 에정신고납부세액공제   ① 원 천 징 수 세 액 공 제   ○ 년고불성실   ② 계   ○ 년 부불성실   계   ○ 년 부발성실   계   ○ 년 본 남발성   ○ 주,168,800   7,1     | ① 감 면 세 액                                    |   |            |             |                        |                          |                    |
| [월 원 전 징 수 세 액 공 제   | ⑪외국납부세액공제                                    |   |            |             |                        |                          |                    |
| [월가 산 세 남부불성실 계 명 기신고·결정·경정세액 명 당 보 당 보이는 함께 당 되 에 액 기 (168,800 ) (168,800    |  |   |            |             |                        |                          |                    |
| [월 가 산 세] 납부불성실 계  | ⑬원 천 징 수 세 액 공 제                             |   |            |             |                        |                          |                    |
| (⑤ 기신고·결정·경정세액 (⑥ 납 부 할 세 액 (᠀-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-(⑥-   | 신고불성실  |   |            |             |                        |                          |                    |
| [⑤ 기신고·결정·경정세 액<br>(⑨-⑪-⑪-⑫-⑬+⑭-⑤) (③+⑭-⑥) (7,168,800 7,168,800 7,168,800 7,168,800 7,168,800 7,168,800 7,168,800 7,168,800 7,168,800 (⑥ 한 보 납 볼) 할 세 액 7,168,800 7,168,800 7,168,800 7,168,800 7,168,800 (⑥ 한 보 납 볼) 할 세 액 7,168,800 7,168, | ꂌ가 산 세 납부불성실                                 |   |            |             |                        |                          |                    |
| [16] 납 부 할 세 액 (⑨-⑪-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮) 7,168,800 7,168,800 7,168,800 7,168,800 [⑪ 분 납(물 납)할 세 액 7,168,800 7,168,800 7,168,800 [⑪ 환 급 세 액 7,168,800 7,168,800 7,168,800 [⑪ 환 급 세 액 조어촌특별세 납부계산서 조미방소득세 납부계산서 전비   |  |   |            |             |                        |                          |                    |
| (⑨-⑪-⑪-⑫-⑬+⑭-⑮) /,100,000 //,100,000 //////////   |  |   |            |             |                        |                          |                    |
| B 납 부 세 액 7,168,800 7,168,800 7,168,800   1  | (9-10-11-12-13+14-15)                        | 7,168,800                                     | 7,168,800  | 7,168,800   |                        |                          |                    |
| ⑨ 환 급 세 액         지방소득세 납부계산서         시고인은 「소득세법」제105조(예정신고)・제110조확정신고)、「국세기본법」제45조(수정신고)、「국세기본법」제45조(수정신고)、「국세기본법」제45조(수정신고)、「국세기본법」제45조(수정신고)、「국세기본법」제45조(수정신고)、「사세5조의3(기한후신고)、「농어촌특별세법」제7조 및「지방세법」제93조에 따라 신고하며、위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.           ② 산 출 세 액         ② 산 출 세 액         ③ 산 출 세 액         716,880           ③ 기신고·결정·경정세액         ③ 한 급 세 액         716,880         20 나 부 할 세 액           ③ 보 남 할 세 액         환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)         세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.           ② 납 부 세 액         ④ 금융기관명         세무대리인 홍 및 동 (성명 또는 인)   |  |   |            |             |                        |                          |                    |
| 청이촌특별세 납부계산서   지방소득세 납부계산서   신고인은 「소득세법」제105조(예정신고) · 제110조(확정신고), 「국세기본법」제45조(수정신고) · 제110조(확정신고), 「국세기본법」제45조(수정신고) · 제110조(확정신고), 「국세기본법」제45조(수정신고) · 제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」제7조 및 「지방세법」제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.   |  | 7,168,800                                     | 7,168,800  | 7,168,800   |                        |                          |                    |
| 20   | <u>⑩</u> 환 급 세 액                             |   |            |             |                        |                          |                    |
| 20   | 농어촌특별세 납부기                                   | ᅨ산서   | 지방소득세      | 납부계산서       | 신고인은 [4                | 노득세법」제1053               | E(예정신고) ·          |
| ② 산 출 세 액   ③ 산 출 세 액   716,881  | <u> </u>                                     |   | 29 소득세납부할세 | 액 7,168,800 | 신고) · 제45조의            | [3(기한후신고), 「 <b>농</b>    | 어촌특별세법             |
| ② 수 정 신 고 가 산 세 등   ② 납 부 세 액   /10,880   있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인 합니다.   ② 납 부 세 액   716,880   합니다.   2011 년 4 월 30 일   신고인 강성실 (서명 또는 인)   환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)   ② 납 부 세 액   ④ 급용기관명   세무대리인 홍 길 동 (성명 또는 인)  |  |   | ③ 세        | 율 10%       | 제7조 및 지방               | J세법」제93조에 [              | 다라 신고하며,           |
| ② 납 부 세 액   716,880   합니다.   ② 납 부 세 액   716,880   합니다.   ② 합 구 성 전 시 액   ② 합 급 세 액   2천만원 미만인 경우)   전 부 세 액   ③ 급 융 기 관 명   전 모다인 홍 길 동 (성명 또는 인)   | ·  |   | ③ 산 출 세 9  | 액 716,881   | 위 내용을 중단<br>  있는 사실 그대 | 문히 검토하였고 1<br>배로를 정확하게 3 | 신고인이 알고<br>적었음을 확인 |
| 3 기 신 고·결정·경정세 액   2011 년 4월 30 일 신고인 김성실 (서명 또는 인)   환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)   생 구대리인 홍 길 동 (성명 또는 인)   세무대리인 홍 길 동 (성명 또는 인)   세무대리인 홍 길 동 (성명 또는 인)   |  |   | ③ 납 부 세 9  | 액 716,880   | 합니다.                   |                          |                    |
| 없 답 부 별 세 액         환급금 계좌신고 (환급세액 2천만원 미만인 경우)         세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.           없 납 부 세 액         생 금융기관명         세무대리인 홍길동 (성명 또는 인)  |  | 1   |            | •           |                        |                          |                    |
| 생 문 답 할 세 액         (환급세액 2천만원 미만인 경우)         성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.           생 금 융 기 관 명         세무대리인 홍 길 동 (성명 또는 인)   | ◎ 납 부 할 세 액                                  | <u>                                      </u> |            |             |                        |                          |                    |
| <u> </u>   |  |   |            |             |                        |                          |                    |
|  |  |   | ③ 금융기관     | 명           | 세무대                    | 리인 홍길동 (                 | 성명 또는 인)           |
|  | <u>፡፡፡                                  </u> |   | ③ 계 좌 번 3  | 호           |                        |                          |                    |

| 첨부서류          | 1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부<br>3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부<br>5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부 | 2. 매매계약서 1부<br>4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 | 접수<br>일자 |
|---------------|--|--------------------------------------|----------|
| 담당공무원<br>확인사항 | 1. 토지 및 건물등기사항증명서<br>2. 토지 및 건축물대장등본   |                                      | 인        |

관리번호

## 양도소득금액 계산명세서

| <u>※</u> 관리번호  | 호는 적지 마십시오.         |              |                             |       |       |
|----------------|---------------------|--------------|-----------------------------|-------|-------|
| □ 양도자산         | <br>산 및 거래일자        |              |                             |       |       |
| ① <sub>M</sub> | <u> </u>            | 합 계          | 누진세율(1 -10 )                | ( - ) | ( - ) |
| ②소 재 지         | 국 소 재 지             |              | 한국 종로 수송 ○○아파트<br>000동 000호 |       |       |
| ③자             | 산 종 류(코드)           |              | 아파트(1)                      | ( )   | ( )   |
| 거래일지           | ④ 양 도 일 자(원인)       |              | 2012,2,15(대대 )              | ( )   | ( )   |
| (거래원인          |                     |              | 2005, 2,5(매매 )              | ( )   | ( )   |
|                | ⑥총 면 적 토지           |              | 25,5 m² (1/1)               | ( / ) | ( / ) |
|                | (양도지분) 건물           |              | 87,3 m² (1/1)               | ( / ) | ( / ) |
| 거래자신           |                     |              | 25,5 m² (1/1)               |       |       |
| 면적(m²)         | 건물                  |              | 87,3 m² (1/1)               |       |       |
|                | 8 취 득 면 적 <u>토지</u> |              | 25,5 m² (1/1)               |       |       |
|                | 전물                  |              | 87,3 m² (1/1)               |       |       |
| □ 양도소득         | 특금액 계산              |              |                             |       |       |
|                | ⑨양 도 가 액            | 520,000,000  | 520,000,000                 |       |       |
| 거래금액           | ⑩취 득 가 액            | 385,000,000  | 385,000,000                 |       |       |
|                | 취 득 가 액 종 류         | 실지거래가액       | 실지거래가액                      |       |       |
| ⑪기 납           | 부 토 지 초 과 이 득 세     |              |                             |       |       |
| ① 7  E         | 타 필 요 경 비           | 12,000,000   | 12,000,000                  |       |       |
|                | 전 체 양 도 차 익         | 123,000,000  | 123,000,000                 |       |       |
| 양도차익           | 비 과 세 양 도 차 익       |              |                             |       |       |
|                | ⑬과세대상양도차익           | 123,000,000  | 123,000,000                 |       |       |
| ④ 장 기          | 보 유 특 별 공 제         | 68,880,000   | 68,880,000                  |       |       |
| [5양 [          | 도 소 득 금 액           | 54,120,000   | 54,120,000                  |       |       |
| 16 감 [         | 면 소 득 금 액           |              |                             |       |       |
| ① 감            | 면 종 류 감면율           |              |                             |       |       |
| □ 기준시기         | 가 (기준시가 신고 또는 취득가약  | l을 환산가로 신고하는 | : 경우에만 적습니다)                |       |       |
|                | 일 반 건 물             |              |                             |       |       |
| 양도시            | 건 오피스텔 · 상업용        |              |                             |       |       |
| 기 준            | 물 개 별 ㆍ 공 동 주 택     |              |                             |       |       |
| 시가             | [9 토 지              |              |                             |       |       |
|                | 합 계                 |              |                             |       |       |
|                | ② 일 반 건 물           |              |                             |       |       |
| 취득시            | 건 오 피 스 텔 · 상 업 용   |              |                             |       |       |
| 기 준            | 물 개 별 ㆍ 공 동 주 택     |              |                             |       |       |
| 시 가            | ① 토 지               |              |                             |       |       |
|                | 합 계                 |              |                             |       |       |

## 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

|    |        |                     |                          | 구분  | 거i     | 래상대방         | 지급       |             | 증빙               |
|----|--------|---------------------|--------------------------|-----|--------|--------------|----------|-------------|------------------|
|    |        | 구                   | 분                        | 코드  | <br>상호 | 사업자등록번호      | 의<br>일자  | 지급금액        | 증빙<br>종류<br>(코드) |
|    |        |                     | 매 입 가 액                  | 111 |        |              |          | 380,000,000 |                  |
|    |        |                     | 취 득 세                    | 112 |        |              |          | 1,600,000   |                  |
|    |        | 1 1                 | 등 록 세                    | 113 |        |              |          | 1,400,000   |                  |
|    |        | 타 인 으 로             | 법 무 사 비 용                | 114 | △△법무사  | 123-00-12345 | 05,02,05 | 900,000     | 02               |
|    | 취      | 부 터<br>매입한 자산       | 기 타<br>취득중개수수료<br>부대비용   | 115 | 00중개사  | 987-65-43210 | 05,02,05 | 1,100,000   | 02               |
|    |        | 메티한 시간              | 무대미용 기 타                 | 116 |        |              |          |             |                  |
|    |        |                     | 소 계                      |     |        |              |          | 385,000,000 |                  |
|    | 득      | (A) =1 =1           |                          | 120 |        |              |          |             |                  |
|    |        | ②사 기 가              | 제 조·생 산·건 설 한 자 산        | 120 |        |              |          |             |                  |
|    | 가      |                     | 취 득 시 변 호 사 비 용          | 131 |        |              |          |             |                  |
|    | · I    |                     | 쟁 송 비 기 타 비 용            | 132 |        |              |          |             |                  |
|    |        | 3                   | 매 수 자 부 담                | 122 |        |              |          |             |                  |
| •  | 액      | 가 산 항 목             | 양 도 소 득 세                | 133 |        |              |          |             |                  |
|    |        |                     | 기 타                      | 134 |        |              |          |             |                  |
|    |        |                     | 소 계                      |     |        |              |          |             |                  |
|    |        | ④ 차감항목              | 감 가 상 각 비                | 141 |        |              |          |             |                  |
|    |        | ⑤계(①+③·             | - ④                      |     |        |              |          | 385,000,000 |                  |
|    |        |                     | 용도변경·개량·이용 편의를 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               |
|    |        |                     | 피 난 시 설 등 설 치            | 260 |        |              |          |             |                  |
|    |        |                     | 재해 등으로 인한 자산의 원상복구       | 260 |        |              |          |             |                  |
|    | 자      | ⑥<br>자 본 적<br>지 출 액 | 개 발 부 담 금<br>재 건 축 부 담 금 | 261 |        |              |          |             |                  |
| 기  | 본      | 지 출 액               | 자 산 가 치 증 가 등            |     |        |              |          |             |                  |
| 71 | 적      |                     | 시 전 기 시 중 기 중<br>  수 전 비 | 260 |        |              |          |             |                  |
| FL |        |                     | 기타                       | 260 |        |              |          |             |                  |
| 타  | 지      |                     | 소 계                      |     |        |              |          | 10,000,000  |                  |
|    | ·<br>출 | ⑦취 득 후              | 변 호 사 비 용                | 271 |        |              |          |             |                  |
| 필  | 액      | 쟁송비용                | 기 타 소 송, 화 해 비 용         | 272 |        |              |          |             |                  |
|    |        |                     | 수 익 자 부 담 금              | 281 |        |              |          |             |                  |
| 요  | _      |                     | 토지 장애 철거비                | 280 |        |              |          |             |                  |
|    | 틍      | 8                   | 도로 시설비 등                 | 280 |        |              |          |             |                  |
| 경  |        | 기 타 비 용             | 사 방 사 업 소 요 비 용          | 280 |        |              |          |             |                  |
|    |        |                     | 기 타                      | 280 |        |              |          |             |                  |
| 비  |        |                     | <u>.</u> 소 계             |     |        |              |          |             |                  |
|    |        | 9                   | 계 (⑥+⑦+⑧)                |     |        |              |          | 10,000,000  |                  |
|    |        |                     |                          | 000 | △△중개사  | 010-02-00123 | 12,02,10 | 1,000,000   | 01               |
|    | 양도     | ₩양도시 중              | 등개수수료등 직접 지출비용           | 290 | 홍길동회계사 | 123-45-12345 | 12,04,30 | 1,000,000   | 01               |
|    | 비등     | ① 국민주택채권            | 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비     | 291 |        |              |          |             |                  |
|    |        | 12                  | 계 (⑩+⑪)                  |     |        |              |          | 2,000,000   |                  |
|    | (3) 7  | 타 필                 | 요 경 비 계(⑨+⑩)             |     |        |              |          | 12,000,000  |                  |

210mm×297mm(일반용지 60g/m<sup>2</sup>(재활용품))

#### < "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
    - ☞ 68,880,000원 = 123,000,000원 × 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 = 51,620,000원 × 0.24 5,220,000원(누진공제)
- 7. 예정신고납부세액공제
  - 2011년 이후 양도분부터는 예정신고세액공제가 전면 폐지됨
- 8. 지방소득세
  - 지방소득세는 분납이 허용되지 않아 일시에 납부하여야 합니다.

□ 사례 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(분납 세액은 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 매매사 례가액·감정가액이 없으므로 아래와 같이 환산하여 '85. 1. 1의 취득가 액을 계산합니다.
  - 환산한 = 양도시 실지 × 취득당시의 공동주택 기준시가 취득가액 거래가액 양도당시의 공동주택기준시가
- 기타 필요경비 계산
  - 의제취득일 현재의 공동주택기준시가에 3%를 곱하여 계산
    - ☞ 1,500,000원 = 50,000,000 × 3%

⑤ 기 신 고 · 결 정 · 경 정 세 액 (9-(0-(1)-(2)-(3)+(4)-(5))

() 년 남(물 남)할 세 액

세

세

액

액

부

급

18 납

⑲ 환

계

2,833,330

2,833,330

| <b>*</b> '10. | 1.1이후 9        | 양도분부터는          | 양!          | 도소득세 예정신                        | 고를 | · 하지 않으면                   | ! 가산세가 부과[                              | 립니다.                          |                                     |                        |
|---------------|----------------|-----------------|-------------|---------------------------------|----|----------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 관리            | 의번호            | -               |             | ] ([ ]                          | 예경 |                            | 특 <b>과세표준</b><br>]확정신고,                 |                               |                                     |                        |
| ①<br>①신<br>(양 | 고 인<br>도 인)    | 성<br>전자우편주<br>주 | 명<br>소<br>소 | 김성실<br>ƙim123@nts,go,ƙr<br>서울 종 | 전  | 민등록번호<br>호 번 호<br>수송동 청진동? | 500000-1234567<br>02-123-4567<br>일 55번지 | 내 · 외국인<br>거 주 구 분<br>거 주 지 국 | [ ✓ ] 내 국 인<br>[ ✓ ] 거 주 지<br>한국 거주 |                        |
| ② 양           | 수 인            | <u>성</u><br>박납세 | 명           | 주민등록번호<br>654321-76543          |    |                            | <u>산 소재지</u><br>○○○번지                   | 지 분<br>1/1                    |                                     | 과의 관계<br><sup>타인</sup> |
| ③ 세<br>       | 율구분            | 코               | 드           | 합 계                             | 5  | 국내분 소계                     | -                                       | -                             | -                                   | 국외분 소계                 |
| ④ 양           |                |                 | 액           | 28,588,889                      |    | 28,588,889                 | 28,588,889                              |                               |                                     |                        |
| ⑤ 기<br>양      | 전 고·설<br>도 소 등 |                 | 된<br>계      |                                 |    |                            |   |                               |                                     |                        |
|               | 도 소 등          | 두기 본 공          | 제           | 2,500,000                       |    | 2,500,000                  | 2,500,000                               |                               |                                     |                        |
| ⑦ 과<br>——     |                | ±<br>⊙ – ⊚)     | 준           | 26,088,889                      |    | 26,088,889                 | 26,088,889                              |                               |                                     |                        |
| 8 세           |                |                 | 율           | 15%                             |    | 15%                        | 1 5%                                    |                               |                                     |                        |
| 9 산           | 출              | 세               | 액           | 2,833,333                       |    | 2,833,333                  | 2,833,333                               |                               |                                     |                        |
| ① 감           | 면              | 세               | 액           |                                 |    |                            |   |                               |                                     |                        |
|               | 국 납 부          |                 | 제           |                                 |    |                            |   |                               |                                     |                        |
|               |                | <u> </u>        |             |                                 |    |                            |   |                               |                                     |                        |
| ① 원           | 천 징 수          | <u> 세 액 공</u>   | 제           |                                 |    |                            |   |                               |                                     |                        |

| 농어촌특별세 납부계산서         지방소득세 납부계산서         신고인은「소득세법」제105조(예정신고) · 제110조(확정신고), 「국세기본법」제45조(수정 신고) · 제45조의3(기한후신고), 「국세기본법」제45조(수정 신고) · 제45조의3(기한후신고), 「국세기본법」제45조(수정 신고) · 제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」제7조 및 「지방세법」제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사정 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.           ② 산 출 세 액         ② 산 출 세 액         283,333           ③ 수 정 신 고 가 산 세 등         ② 납 부 세 액         283,333           ③ 기 신 고 · 결정 · 경정세 액         ③ 환 급 세 액         283,330           ③ 납 부 할 세 액         ③ 환 급 세 액         2012 년 4 월 30 일           산고인 김 성 실 (서명 또는 인) |
|--|
| 설 보 등 세 점 한 세 적   설 보 등세급부일세액  |
| 웹 세     율     웹 세     율     10%     제7조 및 「지방세법」 제93조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인 합니다.       웹 수 정 신 고 가 산 세 등     ② 납 부 세 액     283,333     합니다.       웹 기신고·결정·경정세액     ③ 환 급 세 액     283,330       ⑤ 납 부 할 세 액     ④ 산고인 김성실 (서명 또는 인)  |
| ③ 수 정 신 고 가 산 세 등     ② 납 부 세 액     283,330     있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인 합니다.       ③ 기신고·결정·경정세액     ③ 합 급 세 액     283,330       ⑤ 납 부 할 세 액     ③ 환 급 세 액     2012 년 4 월 30 일 신고인 김성실 (서명 또는 인)   |
| ③ 수정신고가산세등     ② 납부세액     283,330       ⑤ 납부할세액     2012년4월30일       ⑥ 납부할세액     신고인 김성실 (서명 또는 인)   |
| 웹 기신고·결정·경정세액     2012 년 4 월 30 일       ⑥ 납 부 할 세 액     신고인 김성실 (서명 또는 인)  |
|  |
|  |
| 환급금 계좌신고 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를<br><u>************************************</u>  |
| <ul> <li>② 납 부 세 액</li> <li>③ 금융기관명</li> <li>세무대리인 흥길동 (성명 또는 인)</li> </ul>  |
| ※ 환 급 세 액 ⑤ 계 좌 번 호 종로 세무서장 귀하   |

2,833,330

2,833,330

2,833,330

2,833,330

| 첨부서류          | 1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부<br>3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부<br>5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부 | 2. 매매계약서 1부<br>4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 | 접수<br>일자 |
|---------------|--|--------------------------------------|----------|
| 담당공무원<br>확인사항 | 1. 토지 및 건물등기사항증명서<br>2. 토지 및 건축물대장등본   |                                      | 인        |

관리번호

## 양도소득금액 계산명세서

| ※ 관리번호          | 호는 적지 마십시오.   |                  |                             |       |       |
|-----------------|---|------------------|-----------------------------|-------|-------|
| □ 양도자(          | <br>산 및 거래일자  |                  |                             |       |       |
| ① M             | 율 구 분(코드)   | 합 계              | 누진세율(1 -10 )                | ( - ) | ( - ) |
| ②소재지            | l국 소 재 지  |                  | 한국 종로 수송 ○○아파트<br>000동 000호 |       |       |
| ③ 자             | 산 종 류(코드)   |                  | 아파트( 3 )                    | ( )   | ( )   |
| 거래일지            | · ④양 도 일 자(원인)  |                  | 2012,2,15(대대 )              | ( )   | ( )   |
| (거래원인           | <u> </u>  |                  | 1985, 1, 1(메메 )             | ( )   | ( )   |
|                 | ⑥총 면 적 토지   |                  | 28,5 m² (1/1)               | ( / ) | ( / ) |
|                 | (양도지분) 건물   |                  | 72,5 m² (1/1)               | ( / ) | ( / ) |
| 거래자신            |   |                  | 28,5 m² (1/1)               |       |       |
| 면적(m²)          | )   |                  | 72,5m² (1/1)                |       |       |
|                 | ⑧취득면적   | _                | 28,5 m² (1/1)               |       |       |
|                 |   |                  | 72,5 m² (1/1)               |       |       |
| □ 양도소득          | 득금액 계산  |                  |                             |       |       |
|                 | <u> </u>  | 200,000,000      | 200,000,000                 |       |       |
| 거래금액            |   | 55,555,555       | 55,555,555                  |       |       |
|                 | 취 득 가 액 종 류   | 기준시가완산           | 기준시가환산                      |       |       |
| <u> </u>        |   |                  |                             |       |       |
| ① 7  E          | 타 필 요 경 비   | 1,500,000        | 1,500,000                   |       |       |
| 01              | 전 체 양 도 차 익   | 142,944,445      | 142,944,445                 |       |       |
| 양도차익            |   |                  |                             |       |       |
|                 | ③ 과 세 대 상 양 도 차 익                                       | 142,944,445      | 142,944,445                 |       |       |
| <u> </u>        |   | 114,355,556      | 114,355,556                 |       |       |
|                 | 도 소 득 금 액   | 28,588,889       | 28,588,889                  |       |       |
| <u>⑥감</u><br>⑰감 | <u>면 소 득 금 액</u><br>면 종 류 감면율                           |                  |                             |       |       |
|                 |   | <br>             | . 거요에마 저스니다)                |       |       |
| □ 기운시/          | 가 (기준시가 신고 또는 취득가역                                      | 박물 완전가도 진고하는<br> | : 경우에만 직습니다)<br>            |       |       |
|                 | (8)     일     반     건     돌       건     오 피 스 텔 · 상 업 용 |                  |                             |       |       |
| 양도시<br>기 준      | 물<br>개 별 · 공 동 주 택                                      |                  | 180,000,000                 |       |       |
| _ ii            | <u>-  게 할 ' 중 중 구 책</u><br>⑩토 지                         |                  | 100,000,000                 |       |       |
|                 | <u> </u>  |                  | 180,000,000                 |       |       |
|                 | . 01 HL 7J 🗆  |                  | 100,000,000                 |       |       |
| 15.1            | ① 일 인 건 돌<br>건 오피스텔·상업용                                 |                  |                             |       |       |
| 취득시<br>기 준      | 물 개 별 · 공 동 주 택   |                  | 50,000,000                  |       |       |
| 11 71 🖯         | ② 토 지   |                  |                             |       |       |
|                 | <u> </u>  |                  | 50,000,000                  |       |       |
|                 |   | L                | l.                          |       |       |

#### <"사례 4"에 대한 보충설명 >

- 1. 양도가액 계산
  - 양도 당시의 실지거래가액: 200,000,000원
- 2. 취득가액 계산

환산한 = 양도시 실지 × 취득당시의 공동주택 기준시가 취득가액 = 거래가액 × 중도당시의 공동주택기준시가

☞ 55,555,555원 = 200,000,000 × <u>50,000,000</u> 180,000,000

3. 기타 필요경비

의제취득일 현재의 공동주택기준시가에 3%를 곱하여 계산

☞ 1,500,000원 = 50,000,000 × 3%

- 4. 장기보유특별공제
  - 거주자로 1세대1주택자이며 주택 보유기간이 10년이상이므로 양도차익에 80%를 곱하여 계산
    - ☞ 114,355,556원 = 142,944,445원 × 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.
    - ☞ 산출세액 2,833,333원 = 26,088,889원 × 0.15 1,080,000원(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 50.8m² 건물 245.1m²
  - 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: 820,000,000위

#### □ 자료의 특성

- 거주자의 1세대1주택인 고가주택으로 예정신고기한(2012.4.30.)까지 실지거 래가액으로 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.

액

세

\_\_\_\_\_ 압

|                                     |                                  |                 |     | " O L                     |            | 1.1 10—                 | <u> </u> | <u> </u>                    | n-1-1·                        |   |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----|---------------------------|------------|-------------------------|----------|-----------------------------|-------------------------------|---|----------------------------------|
| 관리번호                                | -                                |                 |     | ([ ]                      |            |                         | -        |                             |                               | 납부계산서<br><sup>1,</sup> [ ]기한 <sup>호</sup> | 후 신고)                            |
| ①신 고 인<br>(양 도 인                    |                                  | 명<br>주소<br>소    |     | 경실<br>Onts,go,kr<br>서오 조리 | 전 회        | 등록번호<br>화 번 호<br>용동 청진동 | Ò        | 0000-1234567<br>12-123-4567 | 내 · 외국인<br>거 주 구 분<br>거 주 지 국 | [ ✓ ] 거 주 자                               |                                  |
| ②양 수 인                              | 서                                | 명               |     | 지호 53<br>등록번호<br>-765432  |            | 양도/                     | 다산       | <u>소재지</u><br>)○번지          | 기 두 시 독<br>지 분<br>1/1         | 양도인고                                      | 시독교트 <br>과의 관계<br><sup>사</sup> 인 |
| ③ 세 율 구 년                           |                                  | 드               | 합   | 계                         |            | I분 소계                   |          | -                           | -                             | -   | 국외분 소계                           |
| ⑤ 기 신 고 ·                           | <u>소</u> 득 금<br>결정·경정<br>득 금 액 합 | 액<br>! 된<br>· 계 | 19, | 182,434                   | 1          | 9,182,434               | 1        | 19,182,434                  |                               |   |                                  |
| <u>⑥ 양 도 소</u><br>⑦ 과 서             | 득 기 본 공                          |                 |     | 500,000                   |            | 2,500,000               |          | 2,500,000                   |                               |   |                                  |
| (4) +<br>⑧ 세                        | 5 - 6)                           | 율               | 10, | 15%                       |            | 6,682,434               |          | 16,682,434                  |                               |   |                                  |
| 9 산<br>10 감 대                       | 변 세                              | 핵 핵             | 1,  | 422,365                   |            | 1,422,365               | j        | 1,422,365                   |                               |   |                                  |
| ⑪외 국 납<br>⑫ 예정신고                    | 납부세액공                            | 3 제             |     |                           |            |                         |          |                             |                               |   |                                  |
| ③원천징 ④가산 사                          | 신고불성                             | 성실              |     |                           |            |                         |          |                             |                               |   |                                  |
| ⑤ 기신고·<br>⑥ 납 부<br>(⑨-⑩-⑪-          | 할 세<br>· ⑫ - ⑬ + ⑭ -             | 액<br>⑤)         | 1,  | 422,365                   |            | 1,422,365               | 5        | 1,422,365                   |                               |   |                                  |
| ① 분 납(물       ⑧ 납 부       ⑨ 환 급     | - 세                              | 액<br>액<br>액     | 1,  | 422,365                   |            | 1,422,365               | j i      | 1,422,365                   |                               |   |                                  |
| <u>농</u><br>20 소 득 서                | 어촌특별세 닡<br>  감 면 세               | ;부계<br>액        | 산서  |                           |            | 「방소득사<br>득세납부할          |          | 부계산서<br>1,422,360           | 제110조(확정                      | 소득세법」 제105<br>신고), 「국세기본<br>의3(기한후신고), 「  | 법」제45조(수정                        |
| <ul><li>② 세</li><li>② 산 출</li></ul> | · 세                              | 율               |     |                           | ③ 서<br>③ 수 | <br> <br>  출세           | 율<br>액   | 10%                         | 제7조 및 「지<br>위 내용을 충           | 방세법」제 <mark>93</mark> 조에<br>분히 검토하였고      | 따라 신고하며,<br>신고인이 알고              |
| -<br>② 수 정 신<br>② 기신고·              |                                  |                 |     |                           | ፡፡ 1       | 나 부 세                   | 액        | 142,230                     | 합니다.<br>20                    | 대로를 정확하게<br>012 년 4 월 30                  | ) 일                              |
| ⑤ 납 부 ⑥ 분 납                         | 할 세<br>할 세                       | · 전 · 전         |     |                           |            | ! 급 세<br>환급금<br>:세액 2천( |          | 좌신고<br>미만인 경우)              | 세무대리인은                        | <u>신고인 김성실</u><br>은 조세전문자격자<br>당하게 작성하였음  | 로서 위 신고서를                        |

|               | - "    |       |  | 세구네니던 중 환경 (경령 포                     | -는 긴)    |
|---------------|--------|-------|--|--------------------------------------|----------|
| ◎ 환 급         | ㅏ 세    | 액     | ③ 계 좌 번 호  | 종로 세무서장 귀하                           |          |
| 첨부서류          | 3. 필요경 | 경비에 된 | 계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부<br>관한 증빙서류 및 부표3 각1부<br>소득세 계산에 필요한 서류 1부 | 2. 매매계약서 1부<br>4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 | 접수<br>일자 |
| 담당공무원<br>확인사항 |        |       | 등기사항증명서<br>물대장등본   |                                      | 인        |

③ 금 융 기 관 명

210mm×297mm(백상지 80g/m²)

세무대리인 홍길동 (성명 또는 인)

관리번호

## 양도소득금액 계산명세서

| <u> </u> | 호는    | 석시 바십시오.      |        |               |                              |       |       |
|----------|-------|---------------|--------|---------------|------------------------------|-------|-------|
| <br>양도자  | 산 및   | <br>! 거래일자    |        |               |                              |       |       |
| ① M      | 율     |               | 분 (코드) | 합 계           | 누진세율(1 -10 )                 | ( - ) | ( - ) |
| ②소재지     | 디국    | 소 재           | 지      |               | 한국 서울 강남 압구정<br>청솔아파트 00-00호 |       |       |
| ③ 자      | 신     | 종             | 류 (코드) |               | 고가주택(2)                      | ( )   | ( )   |
| 거래일기     | 자     | ④양 도 일        | 자(원인)  |               | 2012,2,15(바매 )               | ( )   | ( )   |
| (거래원(    | 인)    | ⑤취 득 일        | 자(원인)  |               | 1995,6,20(대대 )               | ( )   | ( )   |
|          |       | ⑥총 면 적        | 토지     |               | 50,8m² (1/1)                 | ( / ) | ( / ) |
|          |       | (양도지분)        | 건물     |               | 245,1 m² (1/1)               | ( / ) | ( / ) |
| 거래자      |       | <br> ⑦양 도 면 적 | 토지     |               | 50,8m² (1/1)                 |       |       |
| 면적(m     | i')   | 00 + 1: 7     | 건물     |               | 245,1 m² (1/1)               |       |       |
|          |       | <br> ⑧취 득 면 적 | 토지     |               | 50,8m² (1/1)                 |       |       |
|          |       |               | 건물     |               | 245,1 m² (1/1)               |       |       |
| □ 양도소    | 득금    | 액 계산          |        |               |                              |       |       |
|          |       | 9양 도          | 가 액    | 1,030,000,000 | 1,030,000,000                |       |       |
| 거래금역     | 액     | ⑩취 득          | 가 액    | 263,780,488   | 263,780,488                  |       |       |
|          |       | 취 득 가 액       | 종 류    | 기준시가 환산       | 기준시가 환산                      |       |       |
| ⑪기 납     | 부     | 토 지 초 과 0     | 기 득 세  |               |                              |       |       |
| 127      | 타     | 필 요           | 경 비    | 6,300,000     | 6,300,000                    |       |       |
|          |       | 전 체 양 도       | 차 익    | 759,919,512   | 759,919,512                  |       |       |
| 양도차역     | 익     | 비 과 세 양 5     | 도 차 익  | 664,007,314   | 664,007,314                  |       |       |
|          |       | ⑬과세대상양        | 도 차 익  | 95,912,171    | 95,912,171                   |       |       |
| ④장 7     | 노     | 보 유 특 별       | 공 제    | 76,729,737    | 76,729,737                   |       |       |
| ⑤양       | 도     | 소 득           | 금 액    | 19,182,434    | 19,182,434                   |       |       |
| ⑥ 감      | 면     | 소 득           | 금 액    |               |                              |       |       |
| ① 감      | 면     | 종 류           | 감면율    |               |                              |       |       |
| □ 기준시    | 가 (기  | 기준시가 신고 또는    | = 취득가액 |               | -<br>- 경우에만 적습니다)            |       | ·     |
|          | (18)  | 일 반 :         | 건 물    |               |                              |       |       |
| 양도시      | 건     | 오피스텔ㆍ         | 상 업 용  |               |                              |       |       |
| 기 준      | 물     | 개 별 ㆍ 공 등     | 동 주 택  | 820,000,000   | 820,000,000                  |       |       |
| 시 가      | 19 토  |               | 지      |               |                              |       |       |
|          |       | 합 계           |        |               |                              |       |       |
|          | 20    | 일 반 :         | 건 물    |               |                              |       |       |
| 취득시      |       |               |        |               |                              |       |       |
| 기 준      | 물     | 개 별 · 공 등     | 동 주 택  | 210,000,000   | 210,000,000                  |       |       |
| 시 가      | 21) 5 | <u> </u>      | 지      |               |                              |       |       |
| İ        |       | 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.

- 환산한 = 양도시 실지 × 취득당시의 공동주택 기준시가 취득가액 = 거래가액 × 주당시의 공동주택기준시가
- © 263,780,488월 = 1,030,000,000 × 210,000,000 820,000,000
- 3. 기타 필요경비 계산
  - 취득당시 공동주택기준시가에 3%를 곱하여 계산 ☞ 6,300,000원 = 210,000,000 × 3%
- 4. 양도차익 계산
  - 전체양도차익: 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

- © 95,912,171원 = 759,919,512 × (1,030,000,000 900,000,000)
- 5. 장기보유특별공제
  - 전체 장기보유특별공제액 : 보유기간이 10년 이상에 해당하므로 양도차익에 80%를 곱하여 계산
    - ☞ 607,935,609원 = 759,919,512 × 80%
  - 9억 초과분에 대한 장기보유특별공제액은 아래 산식에 의거 계산
    - 고가주택장기보유특별공 제 왕기보유특별공제× (양도가액 - 9억원) 양도가액

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

#### □ 자료내용

○ 주택현황

- 구 조: 철근콘크리트조주택

- 면 적:토지 130m² 주택 90m²

양도일자: 2012. 2. 15. 취득일자: 2005. 7. 5.

○ 실지거래가액

실지양도가액:500,000,000원실지취득가액:350,000,000원

○ 기타필요경비

- 취득·등록세 등:10,000,000워

- 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.

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

| 관리번호 | _ | 양도소득과세표준 신고 및 납부계산서                     |
|------|---|---|
| 선디건오 | - | ([ ]예정신고, [ ]확정신고, [ ]수정신고, [ ]기한 후 신고) |
|      |   |   |
|      |   |   |

| 교사 그 이 성 명   | 김성실              | 주민등록번호     | 500000-1234567 | 내·외국인                  | [ ✔ ] 내 국 인,              | [ ]외국인             |  |
|--|------------------|------------|----------------|------------------------|---------------------------|--------------------|--|
| U 신 고 인 저지OH 지시  | ƙim123@nts,go,ƙr |            | 02-123-4567    | 거 주 구 분                | [ / ] 거 주 자,              | []비거주자             |  |
| (양 도 인) <u>전자구원구조</u><br>주 소   | 서울 종로            | 구 수송동 청진동길 | 55번지           | 거 주 지 국                |                           | 국코드                |  |
| ® ct ,   | 주민등록번호           | 양도자        | 산 소재지          | 지 분                    | 양도인괴                      | ·의 관계              |  |
| ②양 수 인 <mark>박</mark> 납세   | 654321-765432    | 1 수송동(     | )()(번지         | 1/1                    | 타(                        | ી                  |  |
| ③ 세율구분 코 드   | 합 계              | 국내분 소계     | -              | -                      | _                         | 국외분 소계             |  |
| ④ 양 도 소 득 금 액  | 69,160,000       | 69,160,000 | 69,160,000     |                        |                           |                    |  |
| ⑤ 기 신 고·결 정·경 정 된<br>양 도 소 득 금 액 합 계   |                  |            |                |                        |                           |                    |  |
| ⑥ 양 도 소 득 기 본 공 제  | 2,500,000        | 2,500,000  | 2,500,000      |                        |                           |                    |  |
| ⑦ 과 세 표 준<br>(④+⑤-⑥)   | 66,660,000       | 66,660,000 | 66,660,000     |                        |                           |                    |  |
| ⑧ 세 율  | 24%              | 24%        | 24%            |                        |                           |                    |  |
| ⑨ 산 출 세 액  | 10,778,400       | 10,778,400 | 10,778,400     |                        |                           |                    |  |
| ⑪ 감 면 세 액  |                  |            |                |                        |                           |                    |  |
| ⑪외 국 납 부 세 액 공 제   |                  |            |                |                        |                           |                    |  |
| ႍ⑫ 예정신고납부세액공제  |                  |            |                |                        |                           |                    |  |
| ③ 원 천 징 수 세 액 공 제  |                  |            |                |                        |                           |                    |  |
| 신고불성실  |                  |            |                |                        |                           |                    |  |
| ⑭가 산 세 납부불성실   |                  |            |                |                        |                           |                    |  |
|  |                  |            |                |                        |                           |                    |  |
| <ul><li>⑤ 기신고·결정·경정세액</li><li>⑥ 납 부 할 세 액</li></ul>  |                  |            |                |                        |                           |                    |  |
| (9-10-11-12-13+14-15)  | 10,778,400       | 10,778,400 | 10,778,400     |                        |                           |                    |  |
| (f) 분 납(물 납)할 세 액  | 778,400          | 778,400    | 778,400        |                        |                           |                    |  |
| (B) 납     부     세     액       (B) 환     급     세     액  | 10,000,000       | 10,000,000 | 10,000,000     |                        |                           |                    |  |
|  |                  |            |                | M 2010 [               |                           | ▼/에저시크\            |  |
| 농어촌특별세 납부계   | 산서               | 지방소득세      |                |                        | 스득세립」세105:<br>신고), 「국세기본법 |                    |  |
| ∅ 소 득 세 감 면 세 액  |                  | 29 소득세납부할세 | 객 10,778,400   |                        | (기한후신고), 「남               |                    |  |
| <u> </u>   |                  | 30 세       | 울 10%          | 제7조 및 지방               | 세법」제93조에                  | 따라 신고하며,           |  |
| ② 산 출 세 액  |                  | ③ 산 출 세 역  | 백 1,077,840    | 위 내용을 중년<br>  있는 사식 그대 | 분히 검토하였고<br>배로를 정확하게      | 신고인이 알고<br>전었은은 화이 |  |
| ◎ 수 정 신 고 가 산 세 등  |                  | ③2 납 부 세 9 | 면 1,077,840    | 합니다.                   |                           |                    |  |
| ② 기신고·결정·경정세액  |                  | <u> </u>   |                |                        | 12년 4월 30                 |                    |  |
| <u> </u>   |                  |            | 크 <br>계좌신고     |                        | 고인 김성실<br>조세전문자격자로        |                    |  |
| <u> </u>   |                  | (환급세액 2천만  | 원 미만인 경우)      |                        | · 고세인단자학자도<br>하게 작성하였음을   |                    |  |
| ♡ 납 부 세 액  |                  | ③ 금융기관     |                | 세무대                    | 리인 홍길동                    | (성명 또는 인)          |  |
| ◎ 환 급 세 액  |                  | ③ 계 좌 번 3  | 호              | 종로 세무서?                | 당 귀하                      |                    |  |
| 1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 접수 일자 |                  |            |                |                        |                           |                    |  |

인 담당공무원 1. 토지 및 건물등기사항증명서 확인사항 2. 토지 및 건축물대장등본

210mm×297mm(백상지 80g/m²)

관리번호 -

## 양도소득금액 계산명세서

※ 과리번호는 전지 마신시오

| <u> </u>     | !로는          | 적시 마십시오.      |         |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
|--------------|--------------|---------------|---------|----------|---|-----|------------------|---|-----|---|-----|---|
| <br>양도지      | <br> 산 및     | <br>닏 거래일자    |         |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| ① M          | Ę            |               | 분 (코드)  | 합 7      | 4   | Ļ   | =진세율(1 -10 )     | ( | - ) | ( | ( - | ) |
| ②소재기         | 지국           | 소 재           | 지       |          |   | 한국  | 서울 노원 공릉<br>○○번지 |   |     |   |     |   |
| ③자           | 신            | . 종           | 류 (코드)  |          |   |     | 주택(3)            | ( | )   |   | (   | ) |
| 거래일          | 자            | ④양 도 일        | 자(원인)   |          |   | 2   | 012,2,15(매매 )    | ( | )   |   | (   | ) |
| (거래원역        | 인)           | ⑤취 득 일        | 자(원인)   |          |   | 2   | 005, 7,5(매매 )    | ( | )   |   | (   | ) |
|              |              | ⑥총 면 적        | 토지      |          |   |     | 130 m² (1/1)     | ( | / ) |   | ( / | ) |
|              |              | (양도지분)        | 건물      |          |   |     | 90,0 m² (1/1)    | ( | / ) |   | ( / | ) |
| 거래자          |              | <br> ⑦양 도 면 적 | 토지      |          |   |     | 130 m² (1/1)     |   |     |   |     |   |
| <b>면적(</b> m | ı²)          | W8 ± 11 4     | ·<br>건물 |          |   |     | 90,0 m² (1/1)    |   |     |   |     |   |
|              |              | 8취 득 면 적      | 토지      |          |   |     | 130 m² (1/1)     |   |     |   |     |   |
|              |              | ⓒ위 득 런 스<br>  | 건물      |          |   |     | 90,0 m² (1/1)    |   |     |   |     |   |
| □ 양도소        | -득금          | 액 계산          |         |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
|              |              | 9양 도          | 가 액     | 500,0    | 00,000  |     | 500,000,000      |   |     |   |     |   |
| 거래금역         | 액            | ⑩취 득          | 가 액     | 360,0    | 00,000  |     | 360,000,000      |   |     |   |     |   |
|              |              | 취 득 가 액       | 백 종 류   | 실지기      | H래가액  |     | 실지거래가액           |   |     |   |     |   |
| ⑪기 납         | 부            | 토 지 초 과       | 이 득 세   |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| ① フ          | 타            | 필 요           | 경 비     | 7,0      | 00,000  |     | 7,000,000        |   |     |   |     |   |
|              |              | 전 체 양 도       | - 차 익   | 133,0    | 00,000  |     | 133,000,000      |   |     |   |     |   |
| 양도차역         | 익            | 비 과 세 양       | 도 차 익   |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
|              |              | ③ 과 세 대 상 임   | 양도 차 익  | 133,0    | 00,000  |     | 133,000,000      |   |     |   |     |   |
| ④장 7         | 5            | 보 유 특 별       | 공 제     | 63,8     | 40,000  |     | 63,840,000       |   |     |   |     |   |
| ⑤양           | 도            | 소 득           | 금 액     | 69,1     | 60,000  |     | 69,160,000       |   |     |   |     |   |
| 16 감         | 면            | 소 득           | 금 액     |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| ① 감          | 면            | 종 류           | 감면율     |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| □ 기준시        | 가 (J         | 기준시가 신고 또     | 는 취득가액  | 을 환산가로 선 | ·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>·<br>· | 경우0 |                  |   |     |   |     |   |
|              | (18)         | 일 반           | 건 물     |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| 양도시          | 건            | 오피스텔ㆍ         | 상 업 용   |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| 기 준          | 물            | 개 별 ㆍ 공       | 동 주 택   |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| 시 가          | 19 5         |               | 지       |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
|              |              | 합 계           |         |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
|              | (20)         | 일 반           | 건 물     |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| 취득시          | 건            | 오피스텔ㆍ         | 상 업 용   |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| 기 준          | 물            | 개 별 ㆍ 공       | 동 주 택   |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
| 시 가          | 21) <u>E</u> | Ē             | 지       |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
|              |              | 합 계           |         |          |   |     |                  |   |     |   |     |   |
|              |              |               |         |          |   |     | -                |   |     |   |     |   |

## 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

|     |        |                     |                 |            |               | 구분         | 거리              |              | 지급       | -17.70                                  | 증빙<br>종류   |
|-----|--------|---------------------|-----------------|------------|---------------|------------|-----------------|--------------|----------|---|------------|
|     |        | 구                   | 분               |            |               | 코드         | 상호              | 사업자등록번호      | 일자       | 지급금액                                    | 송듀<br>(코드) |
|     |        |                     | 매 입             |            | 액             | 111        |                 |              |          | 350,000,000                             |            |
|     |        |                     | 취               | 득          | 세             | 112        |                 |              |          | 3,700,000                               |            |
|     |        |                     | Ho              | 록          | 세             | 113        |                 |              |          | 3,300,000                               |            |
|     |        | 타 인 으 로<br>부 터      | 71 [            | 법 무 시      | 나 비 용         | 114        | △△법무사           | 123-00-12345 | 05,07,05 | 2,000,000                               | 01         |
|     | 취      | ㅜ 니<br> 매입한 자산      | 기 타<br>부 대비 용   | 취득중기       | 배수 수 료        | 115        | ○○중개사           | 987-65-43210 | 05,07,05 | 1,000,000                               | ٥1         |
|     |        |                     | 1 71-10         | 기          | 타             | 116        |                 |              |          |   |            |
|     | 득      |                     | 소               |            | 계             |            |                 |              |          | 360,000,000                             |            |
|     | =      | ②자 기 가              | 제 조·생           | 산·건 설      | 한 자 산         | 120<br>120 |                 |              |          |   |            |
|     | 가      |                     | 취 득 시           | 변 호 시      | 나 비 용         | 131        |                 |              |          |   |            |
|     |        |                     | 쟁 송 비           | 기 타        | 비 용           | 132        |                 |              |          |   |            |
|     | 액      | ③<br>가 산 항 목        | 매 수<br>양 도      | 자<br>소     | 부 담<br>득 세    | 133        |                 |              |          |   |            |
|     |        |                     | 기               |            | 타             | 134        |                 |              |          |   |            |
|     |        |                     | 소               |            | 계             |            |                 |              |          |   |            |
|     |        | ④ 차감항목              | 감 가             |            | 각 비           | 141        |                 |              |          |   |            |
|     |        | ⑤계(①+③·             | - ④ <u>또</u>    | 는 ②        | 2+3-4)        |            |                 |              |          | 360,000,000                             |            |
|     |        |                     | 용도변경 · 개량       |            |               | 260        | ♦♦३             | 000-00-12345 | 07,09,20 | 5,000,000                               | 01         |
|     |        |                     | 엘 리 베 이         |            | 난 방 설 치       | 260        |                 |              |          |   |            |
|     |        |                     | 피 난 시           | 설 등        | 설치            | 260        |                 |              |          |   |            |
|     |        | 6                   | 재해 등으로          |            |               | 260        |                 |              |          |   |            |
|     | 자      | 자 본 적<br>지 출 액      | 개 발<br>재 건      | 부<br>축 부   | 담 금<br>담 금    | 261        |                 |              |          |   |            |
| 기   | 본<br>적 | ^1                  | 자 산 7<br>수      | ㅏ 치 증<br>선 | 가 등<br>비      | 260        |                 |              |          |   |            |
| 타   |        |                     | 7               |            | <br>타         | 260        |                 |              |          |   |            |
| 디   | 지      |                     | 소               |            | 계             |            |                 |              |          | 5,000,000                               |            |
| πι  | 출      | ⑦취 득 후              | 변 호             | 사          | 비 용           | 271        |                 |              |          |   |            |
| 필   | 액      | 쟁송비용                | 기 타 소           | 송, 화 혀     | 해 비 용         | 272        |                 |              |          |   |            |
| 0   |        |                     | 수 익             | 자 부        | 담 금           | 281        |                 |              |          |   |            |
| 요   | 등      |                     | 토 지 경           | 당 애 칠      |               | 280        |                 |              |          |   |            |
| -ر- |        | 8                   |                 | . –        | 비 등           | 280        |                 |              |          |   |            |
| 경   |        | 기 타 비 용             | 사 방 사           | 업 소 오      |               | 280        |                 |              |          |   |            |
|     |        |                     | 기               |            | 타             | 280        |                 |              |          |   |            |
| 비   |        |                     | 소               |            | <u>계</u>      |            |                 |              |          |   |            |
|     |        | 9                   | 계               |            | (6+7+8)       |            |                 | 242 20 22402 | 40.20.42 | 5,000,000                               | 20         |
|     | 양도     | ⑩양도시 중              | 중개 수 수 료        | 등 직접 ス     | 출비용           | 290        | △△중개사<br>홍길동회계사 | 010-02-00123 | 12,02,10 | 1,000,000                               | 02         |
|     | 비등     | <u></u><br>① 국민주택채권 | 및 문지개바궤         | 권 매가되소 !   | 두 기타겨비        | 291        | 0 로 0 색 제시      | 147 47 14747 | 12,07,00 | 1,000,000                               | UL.        |
|     | 미핑     | 12                  | <u> </u>        | 교 베크시正 1   | ((1)+(1))     | 201        |                 |              |          | 2,000,000                               |            |
|     | 13 7   | L <sup>W</sup>      | <u>기</u><br>요 경 | Щ          | 계(⑨+⑪)        |            |                 |              |          | 7,000,000                               |            |
| _   | 01     |                     | <u> </u>        | -1         | · ii ( 🗢 · 👄) |            |                 |              |          | ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, |            |

#### < "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 m² 주택 100 m²

- 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: 150,000,000위(2005, 4, 30,)

- 양도당시: 200,000,000위

○ 기준시가 자료

- 최초공시당시 개별공시지가 2005년 500,000/m²

- 취득당시 개별공시지가 2004년 300,000/m²

- 최초공시당시 건물기준시가 2005년 393.000/m²

- 취득당시 건물기준시가 2004년 389,000/m²

#### □ 자료의 특성

- 1세대1주택자로서 거주요건을 충족하지 못하여 비과세 대상이 아니며 예정 신고기한(2012.4.30.)까지 실지거래가액으로 신고·납부(분납세액은 분납기 한내 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 참고 하여 작성한 후 신고기한내에 납부하시기 바랍니다.

| <b>※ '10</b> . | '10.1.1이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다. |                         |                  |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
|----------------|---|-------------------------|------------------|------------------------|------------------|-----|------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 관리             | 미번호<br>미번호                                      | -                       |                  |                        | _                | -   |            | 신고 및 닡<br>[ ]수정신고       |                                 | 후 신고)                 |
|                |   |                         |                  |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
| ①신             | 고 인   | 성                       | 명                | 김성실                    | 주민등록번호           | _   |            | 내·외국인                   | [ ✓ ]내국인                        |                       |
|                | 도 인)  | 전자우편                    |                  |                        | 전화번호             |     | 2-123-4567 | 거 주 구 분                 | [ / ] 거 주 지                     |                       |
|                |   | 주                       | 소                |                        | 로구 수송동 청진동       |     |            | 거주지국                    |                                 | 지국코드                  |
| ② 양            | 수 인   | 성                       | <u></u> 명        | 주민등록번호<br>654321-76543 |                  |     | 소재지        | 지 분                     | _                               | <u> 라의 관계</u>         |
|                |   | 박납서                     |                  | 034321-/0343           | ZI   수송전<br>I    | 50C | )○번지       | 1/1                     |                                 | 달인<br>                |
| ৩ শা           | 율구분   | 코                       | 드                | 합 계                    | 국내분 소계           |     | _          | =                       |                                 | 국외분 소계                |
| ④ 양            |   |                         | 액                | 54,088,220             | 54,088,220       | )   | 54,088,220 |                         |                                 |                       |
| ⑤ 기<br>양       | 신 고· 걸<br>도 소 등                                 | 열 정·경 정<br>두 금 액 힙      | j 된<br>  계       |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
|                |   | <u></u><br>- 기 본 공      |                  | 2,500,000              | 2,500,000        | )   | 2,500,000  |                         |                                 |                       |
| ⑦ 과            |   | 丑                       | 준                | 51,588,220             | 51,588,220       | )   | 51,588,220 |                         |                                 |                       |
| ⑧ 세            | (0 )  | , ,,                    | 율                | 24%                    | 24%              | 5   | 24%        |                         |                                 |                       |
| 9 산            | 출   | 세                       | 액                | 7,161,173              | 7,161,173        |     | 7,161,173  |                         |                                 |                       |
| ⑩ 감            |   | 세                       | 액                |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
|                |   | 보세 액 공                  |                  |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
|                |   | 납부세액공                   |                  |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
| []3 원          | 천 징 수   | - 세 액 공                 |                  |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
|                |   | 신고불성                    |                  |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
| ( <u>4</u> ) 가 | 산 세   | 납부불성                    | 9 실              |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
| - Ø -1         | 11 - 74   | 고 경되다                   | 11 01            |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
| (B) 기<br>(B) 남 |   | <u>정·경정서</u><br>함 세     | <u>11 액</u><br>앤 |                        |                  |     |            |                         |                                 |                       |
| (9)-           | 10 - 11 - 0                                     | 2 - 13 + 14 -           | 15)              | 7,161,173              | 7,161,173        |     | 7,161,173  |                         |                                 |                       |
| ⑦ 분            |   |                         | 액                | 7.444.77               | 7.44.473         |     | 7.444.77   |                         |                                 |                       |
| ⑧ 납            |   | 세                       | 액                | 7,161,173              | 7,161,173        |     | 7,161,173  |                         |                                 |                       |
| ⑲ 환            |   | <u>세</u>                | 액                |                        | -14L1 - 1        |     | 버ᅰ티티       | را ۱۵۱۵ الا             | <br>と득세법」제10:                   |                       |
|                |   | 촌특별세 닡                  |                  | 산서                     | 지방소득서            |     |            | 전 보인는 14<br>제110조(화정시   | r=세립』세10:<br>1고), 「궆세기보         | 0조(메싱선고)<br>법」제45조(수정 |
| 20 소<br>21 세   |   | 감 면 세                   | 액<br>율           |                        | ② 소득세납부할         |     | 7,161,173  | 신고) · 제45조의             | 3(기한후신고),                       | 농어촌특별세법               |
|                |   |                         |                  |                        | 30 세             | 율   | 10%        | 세/소 및 '시빙<br>  의 내요으 초발 | [제법] 제 <b>93</b> 소메<br>르히 거든하여고 | 따라 신고하며,<br>신고인이 알고   |
| ② 산<br>② 스     |   | <u>세</u><br>그 가 산 세     | <u>액</u><br>l 등  |                        | ③ 산 출 세          |     | 716,117    | 있는 사실 그대                | 내로를 정확하게                        | 적었음을 확인               |
|                |   | <u>- 기 년 제</u><br>정·경정서 |                  |                        | ③ 납 부 세          | 액   | 716,117    | 합니다.<br>201             | 12 년 4 월 30                     | n 01                  |
| # 기<br>②5 납    |   | 항·경정 X<br>할 세           | 백                |                        | ③ 환 급 세          |     |            | 신                       | 고인 김성실                          | (서명 또는 인)             |
| 26 분           | 납   | 할 세                     | 액                |                        | 환급금<br>(환급세액 2천( |     |            |                         | 조세전문자격자:<br>하게 작성하였음            | 로서 위 신고서를<br>을 확인합니다. |
| ② 납            | 부   | 세                       | 액                |                        | ③ 금융기관           |     | 1== 017    |                         |                                 | (성명 또는 인)             |
| 28 환           | 급   | 세                       | 액                |                        | ③ 계 좌 번          | _   |            | 종로 세무서?                 |                                 | ,50 -2 2/             |

| 첨부서류          | 1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부<br>3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부<br>5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부 | 2. 매매계약서 1부<br>4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 | 접수 일자 |
|---------------|--|--------------------------------------|-------|
| 담당공무원<br>확인사항 | 1. 토지 및 건물등기사항증명서<br>2. 토지 및 건축물대장등본   |                                      | 인     |

210mm×297mm(백상지 80g/m²)

관리번호

## 양도소득금액 계산명세서

| ※ 관리번        | 호는   | 적지 마십시오.   |        |             |                     |       |       |
|--------------|------|------------|--------|-------------|---------------------|-------|-------|
| □ 양도자        | 산 및  | ! 거래일자     |        |             |                     |       |       |
| ① M          | 율    | 구          | 분 (코드) | 합 계         | 누진세율(1 -10 )        | ( - ) | ( - ) |
| ②소재 제        | 디국   | 소 재        | 지      |             | 한국 서울 노원 공릉<br>00번지 |       |       |
| ③자           | 신    | 종          | 류 (코드) |             | 주택(3)               | ( )   | ( )   |
| 거래일          | 자    | ④양 도 일     | 자(원인)  |             | 2012,2,15(매매 )      | ( )   | ( )   |
| (거래원역        | 인)   | ⑤취 득 일     | 자(원인)  |             | 2004, 3,20(메메)      | ( )   | ( )   |
|              |      | ⑥총 면 적     | 토지     |             | 100 m² (1/1)        | ( / ) | ( / ) |
|              |      | (양도지분)     | 건물     |             | 100 m² (1/1)        | ( / ) | ( / ) |
| 거래자          |      | ⑦양 도 면 적   | 토지     |             | 100 m² (1/1)        |       |       |
| <b>면적(</b> m | i')  | U 경 도 한 색  | 건물     |             | 100 m² (1/1)        |       |       |
|              |      | ⑧취 득 면 적   | 토지     |             | 100 m² (1/1)        |       |       |
|              |      | () 게 국 간 역 | 건물     |             | 100m² (1/1)         |       |       |
| □ 양도소        | 득금   | 객 계산       |        |             |                     |       |       |
|              |      | 9양 도       | 가 액    | 300,000,000 | 300,000,000         |       |       |
| 거래금역         | 액    | ⑩취 득       | 가 액    | 173,600,223 | 173,600,223         |       |       |
|              |      | 취 득 가 액    | 종 류    | 기준시가환수      | 기준시가완산              |       |       |
|              | 부    | 토 지 초 과 0  | 비 득 세  |             |                     |       |       |
| 12 フ         | 타    | 필 요        | 경 비    | 3,472,004   | 3,472,004           |       |       |
|              |      | 전 체 양 도    | 차 익    | 122,927,77  | 122,927,773         |       |       |
| 양도차역         | 익    | 비 과 세 양 5  | 도 차 익  |             |                     |       |       |
|              |      | ⑬과세대상양     | 도 차 익  | 122,927,77  | 122,927,773         |       |       |
| ④장 7         | 노    | 보 유 특 별    | 공 제    | 68,839,553  | 68,839,553          |       |       |
| ⑤양           | 도    | 소 득 등      | 금 액    | 54,088,220  | 54,088,220          |       |       |
| 16 감         | 면    | 소 득 ;      | 금 액    |             |                     |       |       |
| ① 감          | 면    | 종 류        | 감면율    |             |                     |       |       |
| □ 기준시        | 가 (2 |            | - 취득가액 | 을 환산가로 신고하  | 는 경우에만 적습니다)        |       |       |
|              | 18   |            | 건 물    |             |                     |       |       |
| 양도시          | 건    | 오피스텔ㆍ      |        |             |                     |       |       |
| 기 준          | 물    | 개 별 ㆍ 공 등  | 동 주 택  |             | 200,000,000         |       |       |
| 시 가          | 19 5 |            | 지      |             |                     |       |       |
|              |      | 합계         |        |             | 200,000,000         |       |       |
|              | 20   |            | 건 물    |             |                     |       |       |
| 취득시          | 건    | 오피스텔ㆍ      |        |             |                     |       |       |
| 기 준          | 물    |            | 동 주 택  |             | 115,733,482         |       |       |
| 시 가          | 20 5 |            | 지      |             |                     |       |       |
|              |      | 합 계        |        |             | 115,733,482         |       |       |

#### < "사례 7"에 대한 보충설명 >

- 1. 양도가액 계산
  - 양도당시의 실지거래가액: 300,000,000원
- 2. 취득가액 계산
  - 환산취득가액 계산
    - 환산취 득 = 양도당시의 가액 - 성지거래가액 × 취득당시의 개별주택 기준시가\*\* 양도당시의 개별주택기준시가
    - □ 173,600,223원 = 300,000,000 ×  $\frac{115,733,482^*}{200,000,000}$
    - \*\* 취득당시의 개별주택 = 최초공시  $\times$   $\frac{$  취득당시 토지ㆍ건물기준시가 합계액  $\frac{1}{2}$  최초공시당시 토지ㆍ건물기준시가 합계액
    - ☞ 115,733,482원 = 150,000,000 × 68,900,000 89,300,000
    - ※ 토지·건물기준시가 합계액 계산내용
      - 취득시: 68,900,000원 = 300,000 × 100㎡(토지) + 389,000 × 100㎡(건물)
      - 최초공시당시: 89,300,000원 = 500,000 × 100m²(토지) + 393,000 × 100m²(건물)
- 3. 기타 필요경비 계산
  - 취득당시 개별주택 기준시가에 3%를 곱하여 계산
    - ☞ 3,472,004원 = 115,733,482 × 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.
    - ☞ 산출세액 9,521,386원 = (61,422,442원 × 0.24) 5,220,000원
- 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 m² 주택 320.78 m²
  - 양도일자: 2012. 2. 15. 취득일자: 2005. 7. 5.
- 실지거래가액
  - 실지양도가액: 1,000,000,000원실지취득가액: 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.

<u></u> ⑤ 기신고·결정·경정세액 (9-(0-(1)-(2)-(3)+(4)-(5)

① 분 납(물 납)할 세 액
⑧ 납 부 세 액

세

액

급

⑲ 환

2,842,800

2,842,800

| <b>※ '10.1.</b>     | .1이후 영           | 양도분부터는                     | : 양                 | 도소득세 0           | ᅨ정신고    | 고를 하지 않으면         | 면 가산세가 부과                     | 됩니다.             |                            |                   |
|---------------------|------------------|----------------------------|---------------------|------------------|---------|-------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------|
| 관리                  | 번호               | -                          |                     |                  | [ ]0    |                   | <b>득과세표준</b><br>]확정신고,        |                  |                            | 호 신고)             |
| ①신 .                | 고 인              | 성<br>전자우편주                 | 명<br><sup>두</sup> 소 | 김성실<br>kim123@nt |         | 주민등록번호<br>전 화 번 호 | 500000-1234567<br>02-123-4567 | 내·외국인<br>거 주 구 분 | [ ✓ ]내 국 인,<br>[ ✓ ]거 주 자, | [ ]외국인<br>[ ]비거주자 |
| (양 년                | 도 인)             | 주                          | 소                   | K                | 울 종로    | 구 수송동 청진동         |                               | 거 주 지 국          | 한국 거주기                     | 지국코드              |
| ②양 :                | 수 인              | 성                          | 명                   | 주민등              |         |                   | 사산 소재지                        | 지 분              |                            | <u> </u>          |
|                     |                  | 박 납 세                      |                     | 654321-7         | 02432   | .1 수중경            | 5000번지                        | 1/1              | 타                          | <u>U</u>          |
| ③ 세 월               | 출구문              | 코                          | 드                   | 합                | 계       | 국내분 소계            | -                             | -                | -                          | 국외분 소계            |
| ④ 양                 | 도 소              | 두 금                        | 액                   | 28,65            | 2,000   | 28,652,000        | 28,652,000                    |                  |                            |                   |
| ⑤ 기 선<br>양 <u>5</u> | 신 고 · 걸<br>도 소 등 | 열 정·경 정<br>두 금 액 합         | 된<br>계              |                  |         |                   |                               |                  |                            |                   |
| ⑥양 5                | 도소득              | 두기본 공                      | 제                   | 2,500            | 0,000,0 | 2,500,000         | 2,500,000                     |                  |                            |                   |
| ⑦ 과                 | 세<br>(④ + ⑤      | <b>∄</b><br>⊙ − ⑥ <b>)</b> | 준                   | 26,15            | 2,000   | 26,152,000        | 26,152,000                    |                  |                            |                   |
| 8 세                 |                  |                            | 율                   |                  | 15%     | 15%               | 15%                           |                  |                            |                   |
| 9 산                 | 출                | 세                          | 액                   | 2,84             | 2,800   | 2,842,800         | 2,842,800                     |                  |                            |                   |
| ① 감                 | 면                | 세                          | 액                   |                  |         |                   |                               |                  |                            |                   |
| ①외=                 | 국 납 부            | 보세 액 공                     | 제                   |                  |         |                   |                               |                  |                            |                   |
|                     |                  | 납부세액공                      | 3 제                 |                  |         |                   |                               |                  |                            |                   |
| [] 원 친              | <u>천 징 수</u>     |                            |                     |                  |         |                   |                               |                  |                            |                   |
| _                   |                  | 신고불성                       |                     |                  |         |                   |                               |                  |                            |                   |
| ④가 ·                | 산 세              | 납부불성                       | 실                   |                  |         |                   |                               |                  |                            |                   |
|                     |                  | 게                          |                     | 1                |         |                   | 1                             | 1                | 1                          | 1                 |

| 농어촌특별세 납부계산서               | 지방소득세 납부계산서                             | 신고인은 「소득세법」제105조(예정신고) •  |  |  |  |
|----------------------------|---|---|--|--|--|
| ② 소 득 세 감 면 세 액            | ② 소득세납부할세액 2,842,800                    | → 제110조(확정신고), 「국세기본법」제45조(수정<br>→ 신고) · 제45조의3(기한후신고), 「농어촌특별세법」 |  |  |  |
| ② 세 율                      | ③ 세 율 10%                               | 제7조 및「지방세법」제93조에 따라 신고하며,   |  |  |  |
| ₩ 산 출 세 액                  | ③ 산 출 세 액 284,280                       | 기 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고<br>있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인                |  |  |  |
| थ 수 정 신 고 가 산 세 등          | ③ 납 부 세 액 284,280                       | 합니다.  |  |  |  |
| ଥ∮ 기 신 고 · 결 정 · 경 정 세 액 │ |   | - 2012 년 4월 30일   |  |  |  |
| ⑤ 납 부 할 세 액                | ፡── ፡─ ፡፡ ፡፡ ፡፡ ፡ ፡ ፡ ፡ ፡ ፡ ፡ ፡ ፡ ፡ ፡ ፡ | 신고인 김성실 (서명 또는 인)   |  |  |  |
| ② 분 납 할 세 액                | 환급금 계좌신고<br>(환급세액 2천만원 미만인 경우)          | 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를<br>성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.                |  |  |  |
| ♡ 납 부 세 액                  | ③ 금융기관명                                 | 세무대리인 홍길동 (성명 또는 인)   |  |  |  |
| ፡፡                         | ③ 계 좌 번 호                               | 종로 세무서장 귀하  |  |  |  |

2,842,800

2,842,800

2,842,800

2,842,800

| 첨부서류          | 1. 양도소득금액계산명세서(부표1 또는 부표2) 1부<br>3. 필요경비에 관한 증빙서류 및 부표3 각1부<br>5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부 | 2. 매매계약서 1부<br>4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 | 접수<br>일자 |
|---------------|--|--------------------------------------|----------|
| 담당공무원<br>확인사항 | 1. 토지 및 건물등기사항증명서<br>2. 토지 및 건축물대장등본   |                                      | 인        |

관리번호 -

## 양도소득금액 계산명세서

※ 관리번호는 적지 마십시오.

| □ 양도지                | 산 및         | ! 거래일             | 실자     |             |        |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
|----------------------|-------------|-------------------|--------|-------------|--------|---------------|------------|--------------|---------------|------------------|-----|-----|-----|---|
| 1M                   |             | 율 구 분(코드)         |        |             | 합      | 계             | Ļ          | -진세율(1 -10 ) | (             | - )              | ( - | )   |     |   |
| ②소재기                 | 지 국         | 소                 | 지      | H           | 지      |               |            |              | 한국            | 서울 노원 공릉<br>00번지 |     |     |     |   |
| ③자                   | 신           | <u> </u>          | 종      | į           | 류 (코드) |               |            |              |               | 고가주택(2)          | (   | )   | (   | ) |
| 거래일:                 | 자           | ④ 양               | 도 '    | 일           | 자(원인)  |               |            |              | 2             | 012,2,15(매매 )    | (   | )   | (   | ) |
| (거래원                 | 인)          | ⑤취                | 득 9    | 일           | 자(원인)  |               |            |              |               | 2005, 7,5(매매)    | (   | )   | (   | ) |
|                      | ⑥총 면 적 토지   |                   |        | 토지          |        |               |            |              | 600 m² (1/1)  | (                | / ) | ( / | )   |   |
|                      |             | (8                | ·도지분   | .)          | 건물     |               |            |              |               | 320,78m² (1/1)   | (   | / ) | ( / | ) |
| 거래자                  |             | ⑦ Q‡              | 도 면    | 저           | 토지     |               |            |              |               | 600 m² (1/1)     |     |     |     |   |
| 면적(m                 | ı <b>')</b> | •                 |        | _           | 건물     | ]             |            |              |               | 320,78m² (1/1)   |     |     |     |   |
|                      |             | ⑧취 득 면 적          |        |             | 토지     |               |            |              |               | 600 m² (1/1)     |     |     |     |   |
|                      |             | 0위 국 빈 석          |        |             | 건물     |               |            |              |               | 320,78m² (1/1)   |     |     |     |   |
| □ 양도소                | -득금         | 액 계산              |        |             |        |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
|                      |             | ⑨양 도 가 액          |        |             |        | 1,000,000,000 |            |              | 1,000,000,000 |                  |     |     |     |   |
| 거래금액                 | ⑩취 득 가 액    |                   |        | 431,800,000 |        |               |            | 431,800,000  |               |                  |     |     |     |   |
|                      |             | 취 득 가 액 종 류       |        |             | 실지거래가액 |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| ⑪기 납 부 토 지 초 과 이 득 세 |             |                   |        |             |        |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| 127                  | 타           | 필                 | 요      | 걍           |        |               | 17         | ,200,000     |               | 17,200,000       |     |     |     |   |
|                      |             |                   |        |             |        | 551,000,000   |            |              |               | 551,000,000      |     |     |     |   |
| 양도차'                 | 익           | 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       |     |     |     |   |
| ④ 장 7                | 5           | 보 유               | 특      | 별           | 공 제    | 26,448,000    |            |              |               | 26,448,000       |     |     |     |   |
| ⑤양                   | 도           | 소                 | 득      | =           | 금 액    | 28,652,000    |            |              |               | 28,652,000       |     |     |     |   |
| 16 감                 | 면           | 소                 | 득      | _=          |        |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| ⑰감                   | 면           | 종                 |        |             | 감면율    |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| □ 기준시                | 가 (2        | _                 | · 신고   |             |        | 백을 혼          | 한산가로       | 신고하는         | 경우0           | ll만 적습니다)        |     |     |     |   |
|                      | (18)        | 일                 | 반      | 건           |        |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| 양도시                  | 건           |                   |        |             | 상 업 용  |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| 기 준                  | 물           | 개 별               | ਰੂ • ਰ | 공 동         | 주 택    |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| 시 가                  | 19 5        |                   |        |             | 지      |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
|                      |             |                   | 합 7    | 볚           |        |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
|                      | 20          | 일                 | 반      | 건           |        |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| 취득시                  | 건<br>물      |                   |        |             | 상 업 용  |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| 기 준<br>시 가           |             | 개 별               | ੀ • ਦ  | 공 동         | 주 택    | _             |            |              |               |                  |     |     |     |   |
| 시 /                  | 21) 5       |                   |        |             | 지      |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |
|                      |             | :                 | 합 7    | ᅨ           |        |               |            |              |               |                  |     |     |     |   |

#### < "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
    - 고가주택 양도차익 = 전체양도차익 × (양도가액 9억원) 양도가액
    - ☞ 55,100,000원 = 551,000,000 × (1,000,000,000 900,000,000) 1,000,000,000
- 5. 장기보유특별공제
  - 전체 장기보유특별공제액 : 보유기간이 6년이상 7년미만에 해당하므로 양도 차익에 48%를 곱하여 장기보유 특별공제액을 계산
    - 장기보유특별공제액: 264,480,000 = 551,000,000 × 48%
  - 9억 초과분에 대한 장기보유특별공제액은 아래 산식에 의거 계산
    - 고가주택장기 = 장기보유 × <u>(양도가액 9억원)</u> 보유특별공제 특별공제 양도가액
    - © 26,448,000원 = 264,480,000 × (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.
    - ☞ 산출세액 2,842,800원 = 26,152,000 × 0.15 1,080,000원(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 600 m²
  - 양도일자: 2012. 2. 15.
  - 취득일자: 2007. 1. 5.
- 실지거래가액 및 필요경비
  - 실지양도가액: 300,000,000원
  - 실지취득가액: 150,000,000워
  - 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.

소명자료 제출명세

(제출명세를 적음)

세무대리인 성명(상호)

| ※ 10.1.1 이후 양도문무터는 양도소득세 예정신고들 하지 않으면 가산세가 무과됩니다. (앞 꼭 |                   |               |             |                       |                |                |              |                   |           |        | (앞 쪽)     |                |                   |              |                   |                 |                      |       |  |
|--|-------------------|---------------|-------------|-----------------------|----------------|----------------|--------------|-------------------|-----------|--------|-----------|----------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------|----------------------|-------|--|
| 관리번호   |                   | -             |             |                       | _              |                | -            | -                 |           |        |           | •              | 소명자               | -            | -                 |                 | •                    |       |  |
|  |                   |               |             | ([ ]                  | 계정신고           | 7, [           | ]확           | 정신                | 고,        | [      | ]기현       | <u> </u>       | 후 신고              | <u>1</u> , [ | ]소[               | 경자.             | 료 제출                 | 서)    |  |
|  | 성                 |               | 명           | 김성                    | 실              | 주[             | 민등록번         | 호                 | 500       | 0000-  | 1234      | 567            | 내・오               | 나국인          | [                 | ]내로             | <del>[</del> 인[ ]외 = | 국 인   |  |
| 1. 신 고 인   | 전자                | 우편주           | 소           | ƙim123@nts.go.ƙr      |                |                | 화 번          | 호                 | 02        | 2-123  | 4-567     | 78             | 거 주               | 구 분          | [                 | ]거주자[ ]비거주자     |                      |       |  |
| (양도인)  | 주                 |               | 소           |                       | 서울             | 종로-            | 구 수송동 104번   |                   |           | 지      |           |                | 거 주 지 국 한         |              |                   | 국               | 국 거주지국 코 드           |       |  |
| 2.양 수 인  | 성                 |               | 명           | 주민등                   | 등록번호           |                |              |                   | 전화번호      |        |           |                |                   | 분            |                   | 양도자와의 관계        |                      |       |  |
|  |                   | 박신고           |             | 600419                | -1234567       | '              | д2           | -432              | 1-8       | 765    |           |                | 1/1               |              |                   |                 | 타인                   |       |  |
| 3. 양도자산 및  |                   |               |             |                       |                |                |              |                   |           |        |           |                | 세율구분              | <u>-(코드</u>  |                   | 누진세율(1-10)      |                      |       |  |
| 자 산  | 종                 | 류(코           | _           |                       | 토지(1)          |                |              | 자                 |           | 산      | 소         |                |                   | 7            |                   |                 | 수송 000년              | 기기    |  |
| 양 도  | 일                 | 자(원역          |             | 20                    | )12,02,15 (매매) |                | )            | 취                 |           | 득      | 일         |                | 자(원인              | -            | 20                | 2007,01,05 (매매) |                      |       |  |
| 양 도  | 면                 | 적(토           |             |                       | 600 m²         |                |              | 양                 |           | 도      | 도 면 적(건물) |                |                   |              |                   |                 |                      |       |  |
| 4. 양도소득세   | 및 지               | <u> </u> 방소득/ | 네가          | ᅨ산                    |                |                |              |                   |           |        |           |                |                   |              |                   |                 | _                    |       |  |
| ① 양도가역   | 백                 | 2             | 취목          | 특가액                   | 3 =            | 요경             | 制            | ④ 양도차익<br>(①-②-③) |           |        |           | ⑤ 장기보유<br>특별공제 |                   |              | ⑥ 양도소득금액<br>(④-⑤) |                 |                      |       |  |
| 300,000,00   | 0                 | 15            | 1,00        | 00,000                | 50             | 0,000          | )            |                   | 148       | 3,500, | ,000      |                | 22                | ,275,0       | 00                | 126,225,000     |                      |       |  |
| ⑦ 양도소득   | ⑧ 과/              |               |             | 9                     | ⑩산출사           | 액              | ① <b>예</b> ? | 예정신고              |           |        |           | ①가신            |                   | <br>산세       |                   |                 |                      | 할세액   |  |
| 기본공제   | 기본공제 (⑥-⑦)        |               |             | 세 율 (8×9              |                | ))             | ) 납부세        |                   | 액공제 신고불성실 |        | 실         | 납부불성실          |                   |              | 계                 |                 |                      |       |  |
| 2,500,000 123,725,000                                  |                   |               |             | 35% 28,403,75         |                |                | 50           |                   |           |        |           |                |                   |              |                   |                 | 28,40                |       |  |
| ⑭ 분납할세액  |                   |               |             | ⑤ 납                   |                | ④) ⑥지방소득세 세·   |              |                   |           |        | 세월        |                |                   |              |                   |                 | 3×16)                |       |  |
|  | 1,870             |               |             | 1                     | 10%            |                |              |                   |           |        |           |                |                   |              | 0,370             |                 |                      |       |  |
|  | 상세명시              |               |             | 구액의 상세                | 덕으[            | 으며, 음영부분은 적지 않 |              |                   |           | 않습L    |           |                |                   |              |                   |                 |                      |       |  |
| 구  | 분                 | 구분코           | 드           | 상 호                   |                |                | 업자등록         | 런호                | ·번호 지급일:  |        |           | 사              |                   |              |                   | ,               |                      |       |  |
| 매 입 가  |                   |               |             |                       |                |                |              |                   |           |        |           |                |                   |              | 00,00             |                 |                      |       |  |
| 취득세ㆍ등  |                   |               |             |                       |                |                |              |                   |           |        |           | 720,00         |                   |              |                   |                 |                      |       |  |
| 매 입 부 대  | <u> </u>          |               |             | 공정법무사                 |                |                | 123-12-123   |                   |           |        |           |                | 280,00            |              |                   | 0               |                      |       |  |
| 6. 필요경비 개  | 산 상               | ·세명세/<br>T    | <b>પ</b> (ઉ | )번 금액의                | 상세 명/          | 네를             | 적습니          | 나)                |           |        |           |                |                   |              |                   |                 |                      |       |  |
| 자 본 적 지  | 출 액               |               |             |                       |                |                |              |                   |           |        |           |                |                   |              |                   |                 |                      |       |  |
| 기 타 비  | 용                 |               |             |                       |                |                |              |                   |           |        |           |                |                   |              |                   |                 |                      |       |  |
| 중 개 수 수 료  | 등                 |               |             | 홍길동세무사                |                | 123-45-12      |              | 2345 12,0         |           | 12,04, | 4,30      |                | 500,000           |              |                   | 02              |                      |       |  |
| 7. 신고인제출   | 서류                |               |             | 니다.<br>그렇게 된<br>지출액·양 |                |                |              |                   |           |        |           | 산서             | 등)                |              |                   |                 |                      |       |  |
| 8. 담 당 공 -<br>확 인 시                                    |                   | ① 토기          | 디및          | Ų 건물등기                | 부 등본           | 2              | 토지           | 및 건               | 축물        | 물관리    | 대장        |                |                   |              |                   |                 |                      |       |  |
| 신고인은 「 <u>4</u><br>따라 신고하며                             |                   |               |             |                       | 였고 신고          | 인이             |              | i는 /              | 나실        |        |           |                |                   |              |                   |                 |                      | 93조에  |  |
|  |                   |               |             |                       | •              | LU 1 L         | <u>.</u> 7   | _                 | ,         | ~ 2    |           |                | 신.                | 고인           | 김성                | 실               | (서명 또                | .는 인) |  |
| 9. 소명자료제<br>입증서류 등                                     |                   |               |             |                       |                |                |              |                   | 도지        | 나산 :   | 및 거       | 래일             | [자)만 <sup>7</sup> | 적고 4         | 소명자               | 료(1/            | 세대1주택                | 비과세   |  |
| = 0'111 C  | ,/ <del>_</del> _ | 7 1 2121      | · *II i     | = 41.11               | - 1-1/vil-     | 17 H L         |              | -,-               |           |        |           |                |                   |              |                   |                 |                      |       |  |

123-45-12345 전화번호 02-1234-1234 210mm×297mm(일반용지 60g/m²(재활용품))

0

0

0

사업자번호

홍길동

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

#### □ 자료내용

- 농지현황
  - 면 적:일반 군 지역 소재 농지 1,000 m²
  - 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 혐의매수되거나 수용되는 경우가 아님
- 실지거래가액
  - 실지양도가액: 200,000,000원실지취득가액: 40,000,000원
- 기타필요경비
  - 취득·등록세 등:1,800,000원
  - 양도비 등: 970,000위

#### □ 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

담당공무원 확인사항

1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본

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

| <i>™</i> 10.1.10  <del>+</del> | O 그 다 그 이 C                                   | 고고그게 에이다         | 고르 이시 ほーじ         | : 71EMM TAI       | B99.               |                                       |           |  |  |  |  |  |
|--------------------------------|---|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------|--|--|--|--|--|
| 관리번호                           | 양도소득과세표준 신고 및 납부계산서                           |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| [ 전되진호 ]                       |   | <u> </u>         | 예정신고, [           | ]확정신고,            | [ ]수정신고            | , [ ]기한 후                             | 신고)       |  |  |  |  |  |
|                                | т   |                  |                   |                   | T                  |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ①신 고 인                         | 성 명   |                  | 주민등록번호            | 500000-1234567    | 내·외국인              | [ ✔ ] 내 국 인,                          | [ ]외국인    |  |  |  |  |  |
|                                | コカルシゅうふ                                       | ƙim123@nts,go,ƙr | 전 화 번 호           | 02-123-4567       | 거 주 구 분            | [ ✔ ] 거 주 자,                          | []비거주자    |  |  |  |  |  |
| (양 도 인)                        | 주 소   | 서울 종류            | 로구 수송동 청진동길       | 1 55번지            | 거 주 지 국            | 한국 거주지:                               |           |  |  |  |  |  |
|                                | ·<br>성 명                                      |                  |                   | <u></u><br>산 소재지  | 지 분                | 양도인과의                                 |           |  |  |  |  |  |
| ②양 수 인                         | 박납세   | 654321-765432    |                   | <u> </u>          | 1/1                | 8. 프린 시<br>타인                         | 1 1271    |  |  |  |  |  |
| ③ 세율구분                         |   |                  | Z1                |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ③ 세 퓰 ㅜ 군                      | 코 드   | 합 계              | 국내분 소계            | -                 | -                  | -                                     | 국외분 소계    |  |  |  |  |  |
|                                | 소 득 금 액                                       |                  | 110,061,000       | 110,061,000       |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ⑤ 기 신 고 ·                      | 결 정·경 정 된<br>득 금 액 합 계                        |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
|                                | <u> </u>                                      |                  | 2,500,000         | 2,500,000         |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| <u> </u>                       | <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u> |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
|                                | 5 - 6)  | 107,561,000      | 107,561,000       | 107,561,000       |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ⑧ 세                            | 율   |                  | 35%               | 3 5%              |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| 9 산 출                          | ፟ 세 액   | 22,746,350       | 22,746,350        | 22,746,350        |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ⑩ 감 면                          | . 세 액   | 22,746,350       | 22,746,350        | 22,746,350        |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ①외국납                           | 부 세 액 공 제                                     |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| 12 예정신고                        | 납부세액공제  |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
|                                | 수 세 액 공 제                                     |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
|                                | 신고불성실   |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ④가 산 세                         | 납부불성실   |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
|                                | <u>атеое</u><br>Л                             |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
|                                | g 정·경정세액                                      |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
|                                | 할 세 액   |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| 1000                           | 12 - 13 + 14 - 15)                            |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ☞ 분 납(물                        |   |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ⑧ 납 부                          | 세 액   |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| ⑨ 환 급                          | 세 액   |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| 농여                             | 거촌특별세 납부기                                     | 계산서              | 지방소득세             | 납부계산서             |                    | 노득세법」제105조                            |           |  |  |  |  |  |
| 20 소 득 세                       | 감 면 세 액                                       |                  | 29 소득세납부할세        | 액                 |                    | <u>!</u> 고), 「국세기본법」<br> 3(기한후신고), 「농 |           |  |  |  |  |  |
| 2D M                           | 율   |                  | 30 M              | 율                 |                    | :세법」제93조에 [[                          |           |  |  |  |  |  |
| ② 산 출                          | 세 액   |                  | ]<br>- 3D 산 출 세 ' | <u> </u>          |                    | 분히 검토하였고 신<br>비교로 저하하게 제              |           |  |  |  |  |  |
|                                | 고 가 산 세 등                                     |                  |                   | <u>'</u><br>앤     | . 있는 사실 그녀<br>합니다. | 배로를 정확하게 적                            | i从古글 확인   |  |  |  |  |  |
|                                | 결 정·경 정 세 액                                   |                  | 0 0 1 1 1         | 액                 | 20                 | 12 년 4 월 30 일                         | URL EF OV |  |  |  |  |  |
| 25 납 부                         | 할 세 액   |                  | ~ <b>_</b>        | '                 |                    | 고인 김성실 (기                             |           |  |  |  |  |  |
| 26 분 납                         | 할 세 액   |                  |                   | 계좌신고<br>원 미만인 경우) |                    | 조세전문자격자로서<br>하게 작성하였음을                |           |  |  |  |  |  |
| ② 납 부                          | 세 액   |                  | ③ 금융기관            |                   |                    | 리인 홍길동 (성                             |           |  |  |  |  |  |
| ⊗ 환 급                          | 세 액   |                  | L                 | 호<br>호            | 종로 세무서?            |                                       | <u> </u>  |  |  |  |  |  |
|                                |   |                  |                   |                   |                    |                                       |           |  |  |  |  |  |
| =1                             | 1. 양도소득금역                                     | 액계산명세서(부표        | E1 또는 부표2) 1      |                   | 매매계약서 1부           |                                       |           |  |  |  |  |  |
| 첨부서류                           | 3. 필요경비에                                      | 관한 증빙서류 및        | 및 부표3 각1부         | 4                 | 감면신청서 및 수          | 용확인서 등 1부                             | 접수        |  |  |  |  |  |
|                                |   | 도소득세 계산에         |                   |                   |                    |                                       | 일자        |  |  |  |  |  |
| 담당공무원                          | 1. 토지 및 건물                                    | 물등기사항증명서         |                   |                   |                    |                                       | 인         |  |  |  |  |  |

관리번호 -

## 양도소득금액 계산명세서

※ 관리번호는 적지 마신시오

| <u> ※ 된디민</u>     | !오ㄷ         | 역시 미          | 급시오.     |       |               |             |              |             |            |                |     |     |    | <br>      |   |   |
|-------------------|-------------|---------------|----------|-------|---------------|-------------|--------------|-------------|------------|----------------|-----|-----|----|-----------|---|---|
| <br>양도지           | <br>사 및     | <br>! 거래일/    | <br>자    |       |               |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   | _ |
| ① <sub>세</sub>    | 율           | 율 구 분(코드)     |          |       | 합             | 계           | 누진세율(1 -10 ) |             |            |                | ( - | . ) | (  | -         | ) |   |
| ②소재 7             | 지국          | 소             | 재        | 7     | 7             |             |              | 한국          |            | 강진 ○○리<br>△△-△ |     |     |    |           |   |   |
| ③ 자               | <br>산       | : ;           | ~<br>종   | 류 (코드 | <u>=</u> )    |             |              |             | 토지         | (1)            |     | (   | )  | (         |   | ) |
| 거래일:              | 자           | ④ 양           | 도 일      | 자(원인  | <u>l</u> )    |             |              | 2           | 012,2,1    | 5(매매 )         |     | (   | )  | (         |   | ) |
| (거래원              |             | ⑤취            | 득 일      | 자(원인  | <u>l</u> )    |             |              | 19          | 94,07,0    | 5(매매 )         |     | (   | )  | (         |   | ) |
|                   |             | ⑥총            | 면 적      | 토지    |               |             |              |             | 1,000 m²   | (1/1)          |     | ( / | ') | (         | 1 | ) |
|                   |             | (양 <u>년</u>   | 도지분)     | 건물    |               |             |              |             |            |                |     | ( / | ') | (         | 1 | ) |
| 거래자               |             | Ø O⊧ □        | E 면 적    | 토지    |               |             |              |             | 1,000 m²   | (1/1)          |     |     |    |           |   |   |
| <b>면적(</b> m      | n²)         | ₩ 5 ±         | 그 인 식    | 건물    |               |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
|                   |             | ⑧취 =          | 토지       |       |               |             |              | 1,000 m²    | (1/1)      |                |     |     |    |           |   |   |
|                   |             | ⊎п =          | 건물       |       |               |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| □ 양도소             | -득금역        | 객 계산          |          |       |               |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
|                   |             | 9 양           | 도        | 가 역   | 백             | 200,0       | 000,000      |             |            | 200,000,000    |     |     |    |           |   |   |
| 거래금액              | 액           | ⑩취            | 득 가 액    |       |               | 41,8        | 41,800,000   |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
|                   |             | 취 득           | 가 액      |       | $\rightarrow$ | 실지          | 거래가액         | 실지거래가액      |            |                |     |     |    |           |   |   |
| ⑪기 납              | 부           |               |          | 이 득 시 | 1             |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| 127               | 타           | 필             |          |       | 1             | ç           | 70,000       |             |            | 970,000        |     |     |    |           |   |   |
|                   |             | 전 체           | 양 도      |       | 긱             | 157,2       | 157,230,000  |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| 양도차               | 익           | 비 과 세 양 도 차 익 |          |       | -             |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
|                   |             |               | 대 상 잉    |       | 긱             | 157,230,000 |              | 157,230,000 |            |                |     |     |    |           |   |   |
| <sup>14</sup> 장 7 | 보           | <u> </u> 유    | 특 별      |       | 1             | 47,1        |              |             | 47,169,000 |                |     |     |    |           |   |   |
| ⑤양                | 도           | 소             |          | 금 역   | 백             | 110,0       | 110,061,000  |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| 16 감              | 면           | 소             |          |       | 백             | 110,0       | 061,000      |             |            | 110,061,000    |     |     |    | _         |   |   |
| ⑰감                | 면           | 종             | 류        | 감면율   |               |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| □ 기준시             | 가 (기        | 1             | 신고 또는    |       | _             | 을 환산가로      | 신고하는         | 경우0         | ∥만 적습      | 늘니다)           |     |     |    |           |   |   |
|                   | 18)         | 일             |          | 건 들   | $\rightarrow$ |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| 양도시               | 건           |               | 스 텔 ㆍ    | 상 업 용 | 3             |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| 기 준               | 물           | 개 별           | • 공      | 동 주 틱 | 4             |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| 시 가               | 19 <b>E</b> |               |          | 7     | Ŋ             |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
|                   |             | 힙             |          |       |               |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
|                   | 20          | 일             |          |       | 를             |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| 취득시               | 건           |               | 스 텔 ㆍ    |       | $\rightarrow$ |             |              |             |            |                |     |     |    | <br>      |   |   |
| 기 준<br>시 가        | 물           | " -           | • 공      | 동 주 틱 | _             |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
| 시 /               | 20 토        |               |          | 7     | 7             |             |              |             |            |                |     |     |    |           |   |   |
|                   |             | io L          | <u>계</u> |       |               |             |              |             |            |                |     |     |    | <br>_0.7. |   |   |

### 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

|    |        |                           |                          | 구분  |                 | <b>3</b> 내 ( 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 | 지급       |                    | 증빙               |
|----|--------|---------------------------|--------------------------|-----|-----------------|--|----------|--------------------|------------------|
|    |        | 구                         | 분                        | 코드  |                 | 사업자등록번호  | 일자       | 지급금액               | 증빙<br>종류<br>(코드) |
|    |        |                           | 매 입 가 액                  | 111 |                 |  |          | 40,000,000         |                  |
|    |        |                           | 취 득 세                    | 112 |                 |  |          | 1,000,000          |                  |
|    |        |                           | 등 록 세                    | 113 |                 |  |          | 800,000            |                  |
|    |        | 타 인 으 로                   | 법 무 사 비 용                | 114 |                 |  |          |                    |                  |
|    | 취      | 부 터<br>매입한 자산             | 기 타<br>취득중개수수료<br>부대비용   | 115 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        | 메티한 시간                    | 무네미용 기 타                 | 116 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        |                           | 소 계                      |     |                 |  |          | 41,800,000         |                  |
|    | 득      | (A) =1 =1                 |                          | 120 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        | 쌀사기가                      | 제 조·생 산·건 설 한 자 산        | 120 |                 |  |          |                    |                  |
|    | 가      |                           | 취 득 시 변 호 사 비 용          | 131 |                 |  |          |                    |                  |
|    | * I    |                           | 쟁 송 비 기 타 비 용            | 132 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        | 3                         | 매 수 자 부 담                | 122 |                 |  |          |                    |                  |
|    | 액      | 가 산 항 목                   | 양 도 소 득 세                | 133 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        |                           | 기 타                      | 134 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        |                           | 소 계                      |     |                 |  |          |                    |                  |
|    |        | ④ 차감항목                    | 감 가 상 각 비                | 141 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        | ⑤계(①+3)·                  | - ④ 또 는 ②+③-④)           |     |                 |  |          | 41,800,000         |                  |
|    |        |                           | 용도변경·개량·이용 편의를 위한 지출     | 260 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        |                           | 엘리베이터, 냉난방설치             | 260 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        |                           | 피 난 시 설 등 설 치            | 260 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        |                           | 재해 등으로 인한 자산의 원상복구       | 260 |                 |  |          |                    |                  |
|    | 자      | ⑥<br>자 본 적<br>지 출 액       | 개 발 부 담 금<br>재 건 축 부 담 금 | 261 |                 |  |          |                    |                  |
| 기  | 본      | 지 출 액                     | 자 산 가 치 증 가 등            | 260 |                 |  |          |                    |                  |
|    | 적      |                           | 수 선 비                    |     |                 |  |          |                    |                  |
| 타  |        |                           | 기 타                      | 260 |                 |  |          |                    |                  |
|    | 지      |                           | 소계                       |     |                 |  |          |                    |                  |
| 필  | 출      | ⑦취 득 후                    | 변호사비용                    | 271 |                 |  |          |                    |                  |
| _  | 액      | 쟁송비용                      | 기 타 소 송, 화 해 비 용         | 272 |                 |  |          |                    |                  |
| 요  |        |                           | 수 익 자 부 담 금              | 281 |                 |  |          |                    |                  |
| т  | 등      |                           | 토지 장애 철거비                | 280 |                 |  |          |                    |                  |
| 74 | _      | 8                         | 도 로 시 설 비 등              | 280 |                 |  |          |                    |                  |
| 경  |        | 기 타 비 용                   | 사 방 사 업 소 요 비 용          | 280 |                 |  |          |                    |                  |
|    |        |                           | 기 타                      | 280 |                 |  |          |                    |                  |
| 비  |        |                           | 소계                       |     |                 |  |          |                    |                  |
|    |        | 9                         | 계 (⑥+⑦+®)                |     |                 |  |          |                    |                  |
|    | 양도     | [<br>⑩양도시 중               | 등개수수료등 직접 지출비용           | 290 | △△중개사<br>홍길동회계사 | 010-02-00123                                       | 12,02,12 | 470,000<br>500,000 | 01               |
|    |        |                           |                          | 201 | 수 된 수의 제사       | 143-43-14343                                       | 12,04,30 | 200,000            | 01               |
|    | 비등     | <u>(1) 국민수택재권</u><br>(12) | 및 토지개발채권 매각차손 등 기타경비     | 291 |                 |  |          | 072 222            |                  |
|    | (A) ¬! |                           | 계 (①+①)                  |     |                 |  |          | 970,000            |                  |
|    | 13 기   | 타 필                       | 요 경 비 계(⑨+⑩)             |     |                 |  |          | 970,000            |                  |

210mm×297mm(일반용지 60g/m²(재활용품))

[별지 제13호서식] (앞쪽)

|          | =          | 허므ᄎᄑ                        | ן ⊏עו דוו | 우 네  | ᅄᆉᄜ   | ᄱ                           | ᄊᅜᆋᄔ       | J           |      |         |            | 처리기   | ]간 |
|----------|------------|-----------------------------|-----------|------|---|-----------------------------|------------|-------------|------|---------|------------|-------|----|
|          | ì          | 건물물시                        | ㅏ 등에 대    | 인 제  | 백삼천   | (단제)                        | 신성^        | ·I          |      |         |            | 즉     | 시  |
| 구분       |            | 조합법인<br>나경농지<br>H토<br>나업용 5 | <b></b>   |      |   |                             | 특례         |             |      |         |            |       |    |
| <u>신</u> | ①상호        | 또 는                         | 법 인 명     |      |   | ② 사                         | 업자는        | 등록          | 번호   |         |            |       |    |
| 청        | ③ 대 표      | - 자                         | 성 명       | 김    | 성실  | ④ 생                         | 년          | 월           | 일    |         | 50년 (      | )월 00 | 일  |
| 인        | ⑤ 주소 또     | 드는 본전                       | 점 소재지     | 757  | 진 〇〇리   | 리 △△                        | 7∼-∨       | <b>(2</b> 3 | : 06 | i 1 – ' | 1234-      | 5678  | )  |
|          |            |                             | 신         | ] :  | 청 ι   | H                           | 8          |             |      |         |            |       |    |
|          | ⑥ 과        | 세연도                         |           |      |   |                             | 1 12       |             |      |         | 부터<br>까지   |       |    |
| 감기       | 면(면제)      | ⑦ 법                         | 인 세       |      |   |                             |            |             |      |         |            |       |    |
| 받으       | 려는 세액      | ⑧양 또                        | 도소득세      |      |   |                             | 22,7       | 46,35       | i0원  |         |            |       |    |
|          | 「조세특리      | <b>세제한법</b>                 | 시행령」      |      | 30조제:<br>63조제:<br>64조제:<br>66조제:<br>67조제:<br>72조제:<br>79조의: | 10항<br>9항<br>9항<br>8항<br>7항 | 에 따<br>세액긴 |             |      |         |            |       |    |
|          |            |                             | 20        | 11 년 | 4 월   | 30                          | 일          |             |      |         |            |       |    |
| <b>4</b> | L all mal→ | ] -1-1                      |           |      | 신청인   |                             | 도인<br>수인   | 김           | 성    |         | (서명<br>(서명 |       |    |
| 해누       | 남 세무서정<br> | 상 귀하                        | •         |      |   |                             |            |             |      |         |            |       |    |
| ※ 구      | '비서류 : 두   | ]쪽 참조                       | 3         |      |   |                             |            |             |      |         |            |       |    |

210mm×297mm(신문용지 54g/m²)

#### < "사례 10"에 대한 보충설명 >

- 1. 양도가액 계산
  - 양도당시의 실지거래가액: 200,000,000원
- 2. 취득가액 계산
  - 취득가액 40,000,000위
  - 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 3억하도)
    - 산 (감면소득금액 과세소득에서 미공제된 양도소득기본공제) 출 × (양도소득과세표준) 세액
    - © 22,746,350원 = 22,746,350원 × (110,061,000원 2,500,000원) × 100%

#### □ 사례 11 : 보유기간이 1년 미만인 부동산을 양도하는 경우

# □ 자료내용 ○ 부동산거래 현황 - 양도물건: 토지 면적 600 m² - 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.

(제출명세를 적음)

세무대리인 성명(상호)

| 10.1.1 V <sub>1</sub> —    | 0-1           | - 1 -1 - | 0-    | TT 7/11 0   | 105       | 2 01/            | 1 12-    |       | (1) 1 -   | -1 -1 | -1.    |     |             |              |            | (ш -       |
|----------------------------|---------------|----------|-------|-------------|-----------|------------------|----------|-------|-----------|-------|--------|-----|-------------|--------------|------------|------------|
| 관리번호                       |               | -        |       | ([ ])       | _         |                  | -        | -     |           | - •   | _      |     |             | ,            | 실제출.       | 서)         |
| 4 11 - 01                  | 성             |          | -     |             | -         | <del></del>      |          | _     |           |       |        |     |             |              |            |            |
| 1. 신 고 인<br>(양도인)          |               | . – .    |       | kim123@i    |           | _                |          |       |           | 56/8  |        |     |             |              |            |            |
|                            | '             |          |       |             |           | 왕도-<br>——        |          |       |           |       |        |     | 4           |              | 코 드        |            |
| 2. 양 수 인                   |               |          | 명     |             |           | 7                |          |       |           |       | - ' '  |     |             | 양도           |            | <u> 관계</u> |
| 3. 양도자산 및                  | <br>! 거래      | <u> </u> |       |             |           |                  | -        |       | ,         |       |        |     | =)          |              | ( - )      |            |
|                            |               |          | Ξ) [  |             | ( 1       | )                |          | 자     | 사         |       |        |     |             | <br>종로 수:    | <u>~ /</u> |            |
|                            |               |          |       | 2012        | 2,02,15 ( |                  | )        |       |           |       |        | •   |             |              | -          |            |
| <u> </u>                   | <u>-</u><br>면 |          |       |             | 600 m²    |                  | ,        |       | 도         |       |        |     |             |              |            |            |
|                            | 및 지           | .,       | .,    | <b> </b>  산 |           |                  |          |       |           |       |        | .,  |             |              |            |            |
| ① 양도가역                     | 백             | 2        | 취득    | 특가액         | 3 =       | 필요경              | 割目       |       |           |       |        |     |             | 6            | (4-5)      | )          |
| 300,000,00                 | ð             | 11       | ,000  | 0,000       | 50        | 0,00             |          |       | 8,500,000 | )     |        |     |             |              | 18,500,0   | 99         |
|                            |               |          |       | 9           | ~ <u></u> |                  |          |       |           |       |        |     |             |              | _ ~        |            |
| 기본공제                       |               |          |       |             |           | _                | 납부세      | 액공제   | 신고불       | 성실    | 납부불    | 성실  | 7           | 1            |            |            |
| <u> </u>                   |               |          | _     |             |           | _                |          |       |           |       |        | _   |             |              |            |            |
| (H) 분년                     | 합세역           | 백        | 1     |             |           | 3)-(14) <b>)</b> |          | 16    |           |       | 율      | 17) | 지방소득        |              |            | 13×16)     |
|                            |               |          | _     |             |           |                  | 1 001    |       |           |       | ,      |     |             | 800,0        | 00         |            |
|                            |               |          |       |             |           |                  |          |       |           |       |        |     | 770         |              |            |            |
| 구                          |               | <u> </u> | 느     | 상           | 호         | 사'               | 입사능독     | 면호    | 시         | 글일사   |        |     | <del></del> |              | 승밍송듀       | -(코느       |
|                            |               |          |       |             |           |                  |          |       |           |       |        |     |             |              |            |            |
|                            |               |          |       |             |           |                  |          |       |           |       |        | 1,1 | 000,000     |              |            |            |
|                            |               | 게며게!     | 1/©   | 버 그애이       | 사비 며      | 네르               | 저스니      | -L\   |           |       |        |     |             |              |            |            |
|                            |               | <u> </u> | ા<br> | 건 ㅁ꼭의       | 3/11 3/   | 시 <u>글</u>       | 격급니다     | -1)   |           |       |        |     |             |              |            |            |
| 자 본 적 지                    | 1             |          |       |             |           |                  |          |       |           |       |        |     |             |              |            |            |
| 기 타 비                      | 용             |          |       |             |           |                  |          |       |           |       |        |     |             |              |            |            |
| 중 개 수 수 료                  | 등             | 290      |       | 홍길동사        | 네무사       | 12               | 23-45-12 | 2345  | 12,       | 04,30 |        | 50  | 00,000      |              | <u> </u>   | ·          |
| 7. 신고인제출                   | 서류            |          |       |             |           |                  |          |       |           | 계산서   | 등)     |     |             |              |            |            |
| 8. 담 당 공 <u>-</u><br>확 인 사 |               | ① 토지     | 및     | ! 건물등기      | 부 등본      | 2                | 토지       | 및 건축  | 물관리대      | 장     |        |     |             |              |            |            |
|                            |               |          |       |             | 였고 신고     | 인이               | 알고 있     | J는 사실 | 실 그대로     |       | 확하게 ?  | 덕었음 | 음을 확인       | <u> </u> 합니[ | <b>나</b> . |            |
|                            |               |          |       |             |           |                  |          |       | 자산 및      | 거래일   | 일자)만 경 | 적고  | 소명자         | 료(1세         | <br>대1주택   | 비과         |
| 소명자료                       |               |          |       | -           | ., .      |                  |          |       | C         | )     |        |     |             |              |            |            |

0

사업자번호

123-45-12345

홍길동

210mm×297mm(일반용지 60g/m<sup>2</sup>(재활용품))

02-1234-1234

0

전화번호

#### < "사례 11"에 대한 보충설명 >

- 1. 양도가액 계산
  - 양도 당시의 실지거래가액: 30,000,000워
- 2. 취득가액 계산
  - 취득 당시의 실지거래가액: 10,000,000원
  - 취득과 관련한 비용: 1,000,000위
- 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 600 m²
  - 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 참고 하여 작성한 후 신고기한내에 납부하시기 바랍니다.

소명자료 제출명세

(제출명세를 적음)

세무대리인 성명(상호)

| ※ 10.1.1 이우  | 8도     | 도구디근  | 워포자=                       | ᆩᄭᆝ      | 1130UTE   |      | 기댾으              | -민 기  | [신^ | 11/[-                | 느파김     | 니니   |           |                |        |         |               | (표 숙)   |
|--|--------|-------|----------------------------|----------|-----------|------|------------------|-------|-----|----------------------|---------|------|-----------|----------------|--------|---------|---------------|---------|
| 관리번호   |        | -     |                            | [ ](     | 양<br>예정신: |      | 소득,<br>기확        |       |     |                      |         | •    |           |                |        |         | . 제출시         | 4)      |
|  |        |       |                            |          |           |      | _                |       |     |                      |         |      |           |                |        |         |               |         |
|  | 성      |       | 명                          | 김성       |           |      | 민등록변             |       |     |                      |         | _    |           | 1국인            |        |         | [ ]외 국        |         |
| 1. 신 고 인   | 전지     | 우편주   | ·소 ƙim                     | 123@1    | nts.go.kr | 전    | 화 번              | 호     | 02  | 2-123                | 4-567   | 8 7  | <u> 주</u> | 구 분            |        |         | H[]비거         | [잔      |
| (양도인)  | 주      |       | 소                          |          | 서울        | 종로-  | 구 수송동            | 104   | 번지  |                      |         | 7    | 년 주       | 지 국            |        |         | 거주지국<br>코 드   |         |
| 2. 양 수 인   | 성      |       | 명                          | 주민       | 등록번호      |      |                  | 전회    |     |                      |         |      | 지         | 분              |        | 양도      | .자와의 판        | <u></u> |
|  |        | 박신고   | 6                          | 00000    | 123456    | 7    | Q                | 2-432 | 1-8 | 765                  |         |      | 1/        |                |        |         | 타인            |         |
| 3. 양도자산 5  |        |       |                            |          |           |      |                  |       |     |                      |         |      |           | (코드            |        |         | ( - )         |         |
| 자 산  | 종      | 류(코   | -                          |          | 토지 (1)    |      |                  | 자     |     | 산                    | 소       | 재    |           | 7              | 20     | 11,01,0 | )5 (상속 )      |         |
| 양 도  | 일      | 자(원역  |                            | 201      | 2,02,15 ( | 바바   | )                | 취     |     | 득                    | 일       |      | l(원인      | _              |        |         |               |         |
| 양 도  | 면      | 적(토   |                            |          | 600 m²    |      |                  | 양     |     | 도                    | 면       | 즈    | (건물       | <del>[</del> ) |        |         |               |         |
| 4. 양도소득세   | ᅵ및ス    | 방소득/  | 네 계산                       |          |           |      |                  |       |     |                      |         |      |           |                |        |         |               |         |
| ① 양도가  | 액      | 2     | 취득가액                       | 1        | 3 7       | 필요경  | 制                |       |     | 양도 <i>)</i><br>)-②-( |         |      |           | 장기보<br>특별공     |        | 6       | 양도소득<br>(④-⑤) | 금액      |
| 300,000,00   | DO     | 15    | 1,000,000                  | )        |           |      | )                |       | 148 | 3,500,               | 000     |      |           |                |        | 1       | 148,500,00    | 00      |
| 300,000,000   151,000,000   500,000   148, |        |       |                            |          |           |      |                  |       |     |                      |         |      |           |                |        |         |               |         |
|  | 146,0  |       | 35%                        |          | 36,200,0  | _    |                  |       |     | _                    |         |      |           | <u> </u>       |        |         | 36,20         |         |
|  | 납할세역   |       |                            | 15 납     | 부세액(🗓     | 3-4) |                  |       | 167 | [방소                  | -득세     | 세율   |           | 17 7           | 비방소득   | 득세 납    | 부세액(🗓         | ×(6)    |
|  | 00,000 |       |                            |          | 8,100,000 |      |                  |       |     |                      | 0%      |      |           |                |        | 3,620,0 |               |         |
| 5. 취득가액 성  | 상세명/   | 네서(②번 | 번 금액의                      | 상세       | 명세를 :     | 적으   | 계, 음영            | 경부분   | 은 2 | 덕지 '                 | 않습니     | (다)  |           |                |        |         |               |         |
| <br>구  | 분      | 구분코   | 15                         | 상        | 호         | 사    | 업자등              | 록번호   | 5   | 7                    | 디급일     | 자    |           | 지급             | 급금액    |         | 증빙종류(         | 코드)     |
| 매 입 가  | - 액    |       |                            |          |           |      |                  |       |     |                      |         |      |           | 150,0          | 00,000 | )       |               |         |
| 취득세ㆍ등  | 록 세    |       |                            |          |           |      |                  |       |     |                      |         |      |           | 1,0            | 00,000 |         |               |         |
| 매 입 부 대  | 비용     |       |                            |          |           |      |                  |       |     |                      |         |      |           |                |        |         |               |         |
| 6. 필요경비 7  | 계산 싱   | 세명세   | 서(③번 =                     | 급액의      | 상세 명      | 세를   | 적습니              | 다)    |     |                      |         |      |           |                |        | •       |               |         |
| 자 본 적 지  | 출 액    |       |                            |          |           |      |                  |       | +   |                      |         |      |           |                |        |         |               |         |
| 기 타 비  | 용      |       |                            |          |           |      |                  |       |     |                      |         |      |           |                |        |         |               |         |
| 중 개 수 수 로  |        | 290   | 3                          | <u> </u> | 네무사       | 12   | 23-45-           | 12345 |     | 1                    | 12,04,3 | 30   |           | 50             | 0,000  |         | 02            |         |
| 7. 신고인제출   | 출서류    |       | <br>E 및 매입<br>본적지출의        |          |           |      |                  |       |     |                      |         | 나서 등 | <u>-</u>  |                |        |         |               |         |
| 8.담 당 공<br>확 인 시   |        |       | <del>- '''트</del><br>디및 건물 |          |           |      | <u>=</u> )<br>토지 |       |     |                      |         |      | · /       |                |        |         |               |         |
| 신고인은 <sup>[</sup><br>따라 신고하며   | 소득세    |       |                            |          | 였고 신고     | 인이   |                  | 있는 /  | 사실  | 그대                   |         |      |           |                |        |         |               | <br>3조에 |
|  |        |       |                            |          |           |      |                  |       |     |                      |         |      |           | 고인             | 김성     | -       | (서명 또         |         |
| 9. 소명자료저   |        | _     |                            |          |           |      |                  |       | 도지  | ∤산 <u>5</u>          | 및 거리    | 매일지  | -)만 경     | 적고 4           |        | 료(1세대   | 내1주택          | 비과세     |

210mm×297mm(일반용지 60g/m²(재활용품))

02-1234-1234

0

전화번호

0

123-45-12345

0

사업자번호

홍길동

제3장

# 납부서 작성

# 1. 양도소득세 및 농어촌특별세 납부서 작성

[별지 제8호서식]

### 영수필통지서(징수기관용)

(1면)

|                          |                  | 납 . | 부 팀 | 헌 호 |     |    |       | 人이기스코리      |        | ᅰ지비충    |    |
|--------------------------|------------------|-----|-----|-----|-----|----|-------|-------------|--------|---------|----|
| 분류기호 서코드 납부연월 납부구분 세 독   |                  |     |     |     |     |    |       | 수입징수관서      |        | 계좌번호    |    |
| 0126 101 1205 1 22       |                  |     |     |     |     |    | 종로세무서 |             | 011976 |         |    |
| 상 호(성명)                  | 김성실 사업자(주민) 등록번호 |     |     |     | 록번호 | 50 | 000   | 00-1234567  | 일반회계   | 기획재정부소관 | 조세 |
| 사업장(주소) 서울 종로 수송 ∞×번지 전화 |                  |     |     |     |     |    |       | 02-123-1234 | 회계연도   | 2012    |    |

| 귀속연도/기분 |   |   |   | 201 | 2년 | 귀속 | <u></u> 수 | 양도 | 세 호 |   | 기분 | 란 |   |
|---------|---|---|---|-----|----|----|-----------|----|-----|---|----|---|---|
| 세 목 명   |   |   |   |     |    | 납  | 부금        | 액  |     |   |    |   |   |
| 세 목 명   | 조 | 천 | 백 | 십   | 억  | 천  | 백         | 십  | 만   | 천 | 백  | 십 | 원 |
| 양도소득세   |   |   |   |     |    | 2  | 0         | 0  | Ь   | 9 | 5  | 0 | 0 |
|         |   |   |   |     |    |    |           |    |     |   |    |   |   |
| 농어촌특별세  |   |   |   |     |    |    |           |    |     |   |    |   |   |
| 계       |   |   |   |     |    | 2  | 0         | 0  | Ь   | 9 | 5  | 0 | 0 |

왼쪽의 금액을 한국은행 국고(수납)대 리점인 은행 또는 우체국에 납부하 시기 바랍니다. (인터넷 등에 의한 전자납부 가능) 납부기한 12년 5월 31일 면 월 일 은 행 지점 우체국

- 1면 영수필통지서(세무서용), 2면 납부서(한국은행용), 3면 영숙수납인감세 자용)의 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 계좌번 호"를 확인하여 정확히 기재하여야 한다.
- 성명 및 주민등록번호를 정확히 기재한다.
- 주소란은 주민등록표상의 주소지를 기재한다.
- 납부금액란 중 "양도세"란에는「양도소득과세표준신고및자진납부계산서」상 ⑱자진납부세액을 적는다. "농어촌특별세"란에는「농어촌특별세자진납부계산서」상 ⑳자진납부세액을 적는다. 그리고 납부금액란 중 "계"란에는 위 양도소득세와 농어촌특별세를 합하여 계산된 금액을 적는다. 다만, 맨 끝자리(원단위)의 숫자는 절사하여 "0"으로 기재한다.(신고서는 원단위)까지 기재)

## 2. 양도소득세 등의 납부

○ 양도소득세 예정.확정 신고기한까지 납부서를 작성하여 가까운 은행(국고 수납대리점) 또는 우체국에 직접 납부하거나 국세전자납부제도를 이용하 여 세금을 납부할 수 있다.

# 3. 지방소득세(소득세할) 납부서작성

### 지 방 세

## 지방소득세(소득세할) 납부서 (시군구보관용)

| 주소(납서         | [ス]) | 서울 | 종로구 수 | 송동 104번지         | 우편번호 110-140  |
|---------------|------|----|-------|------------------|---|
| 성             | 명    | 김  | 성 실   | 주민등록번호           | 500000-1565217 전화번호 397-2100  |
| 소 득 세<br>귀속년도 | 201  | 2년 | 소득구분  | 종합□ 양도☑          | 산림□ 퇴직□   소 득 세 납부기한   2012. 5. 31   지방소득세 20.069,504   |
| 지방소득<br>납부세   |      | 천  | 백 십   | 역 천 <sup>반</sup> | 내         십         만         천         백         십         일         납부기한         2012년5월31일 |

지방세법 제91조제2항 및 제93조제1항에 따라 규정에 의하여 위와 같이 납부합니다.

※ 위의 금액을 우체국 또는 수납대행 은행에 납부하시기 바랍니다.

2012 년 5월 일

신고인 김 성 실 (서명 또는 인)

위의 금액을 수납하였음을 통지합니다.

종로 구청장 귀하

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

### 지 방 세

## 수 납 의 뢰 서 (수납은행보관용)

| 주소(납시         | ][지] | 서울         | 종로구 수성 | ·동 104번지 |         |               |             | 우편번호             | 110-140    |
|---------------|------|------------|--------|----------|---------|---------------|-------------|------------------|------------|
| 성             | 명    | 71         | 성실     | 주민등록번호   | 5000    | 00-156521     | 7           | 전화번호             | 397-2100   |
| 소 득 세<br>귀속년도 | 201  | 2012년 소득구분 |        | 종합□ 양도✓  | 산림□ 퇴직□ | 소 득 세<br>납부기한 | 2012. 5. 31 | 지방소득세<br>과 세 표 준 | 20,069,504 |

| 지방소득세 | 천 | 백 | 십 억 | 천 | 백 | 십 | 만 | 천 | 백 | 십 | 일 | 나비기하 | 2012년 5월 31이 |
|-------|---|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|------|--------------|
| 납부세액  |   |   |     |   | 2 | 0 | 0 | Ь | 9 | 5 | 0 | 답무기안 | 2012년 /월 기월  |

위의 금액을 수납의뢰 합니다.

2012 년 5월 일

수납기관 귀하

### 지 방 세

### 지방소득세 납부 영수증 (납세자보관용)

| 주소(납세지)       | 서울                     | 종로구 수성 | ·동 104번기         | 우편번호 110-140  |
|---------------|------------------------|--------|------------------|---|
| 성 명           | 김                      | 성 실    | 주민등록번호           | 500000-1565217 전화번호 397-2100                          |
| 소 득 세<br>귀속년도 | : 득 세 2012년 소득구<br>속년도 |        |                  | 산림□ 퇴직□   소 득 세 납부기한   2012. 5. 31   지방소득세 20.069,504 |
| 지방소득세<br>납부세액 | 천                      | 백 십    | 역 천 <sup>반</sup> | 대 십 만 천 백 십 일<br>! O O 6 9 5 O 납부기한 2012년 5월 31일      |

위의 금액을 수납의뢰 합니다.

2012 년 5월 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.

例) 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 코 드 | 세 무 서<br>계좌번호 | 세무서명  | 세무서<br>코 드 | 세 무 서<br>계좌번호 | 세무서명  | 세무서<br>코 드 | 세 무 서<br>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 릉   | 226     | 150154        | 반 포   | 114        | 180645        | 영동    | 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        | 종 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 항   | 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

세무서장 귀하

소득세법 시행규칙 [별지 제84호의2서식] (개정 2011.3.28)

| 관리번호<br>* 관리       | 호<br>번호는 기입혀        | 사지 마십시오              | <u> </u>              |          |                 |               |         |                      | 주 식        | 거 라             | 내 9        | 격 서            |                    |          |                       |          |   |
|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------|-----------------|---------------|---------|----------------------|------------|-----------------|------------|----------------|--------------------|----------|-----------------------|----------|---|
| <u></u> ①성         | 명                   |                      |                       | ②주 민     | 등록병             | 번 호           |         |                      | T-         |                 |            | ③주             | <u></u>            |          |                       |          |   |
|                    | ④ 법 인               | 명                    |                       | ⑤ 사업     |                 |               |         | (                    | 6 사업연도     |                 |            | ⑦소             | 재 지                |          |                       |          |   |
| 주<br>(출자증권<br>발행법인 | 식 <u> </u>          |                      | ;<br>외주식 호가중<br>바 비상장 | 개종목      |                 |               |         | (                    | 9 법인규모     |                 | 기 업<br>소기업 | ⑩ 발 형<br>(출기   | 랭 주 식 총 수<br>자총좌수) |          |                       | ⑪<br>자본금 |   |
|                    | 양 -                 | 수 자                  |                       |          |                 | (             | 양 도     | 내                    | 8          | _               |            |                | 취                  | 득 내      | 용                     |          | @ 0t⊏ +101  |
| ⑫<br>성명<br>(법인명)   | ⑤<br>주민(법인)<br>등록번호 | (4)<br>사 업 자<br>등록번호 | ⑤<br>주소(본점<br>소재지)    | ⑥<br>종목명 | (f)<br>양도<br>일자 | ®<br>주식등<br>수 | ①<br>단가 | 20<br>양도가역<br>(18×19 | 2Î)<br>수수료 | ②<br>증 권<br>거래세 | (3)<br>농특세 | 24<br>취득<br>일자 | 愆<br>주식(출자<br>지분)수 | 26<br>단가 | 27<br>취득가액<br>(25×26) | ②<br>수수료 | <ul><li>영도차익</li><li>(20-20-22</li><li>-23-27-28)</li></ul> |
|                    |                     |                      |                       |          |                 |               |         |                      |            |                 |            |                |                    |          |                       |          |   |
|                    |                     |                      |                       |          |                 |               |         |                      |            |                 |            |                |                    |          |                       |          |   |
|                    |                     |                      |                       |          |                 |               |         |                      |            |                 |            |                |                    |          |                       |          |   |
|                    |                     |                      |                       |          |                 |               |         |                      |            |                 |            |                |                    |          |                       |          |   |
| 「소득세법              | _<br>법 시행령」제        | 169조제1항              | 제2호다목에                | 따라 위와 i  | └<br>같이 주식      | ·<br>니거래내역    | 서를 제    | ·<br>출합니다            |            | I               | I          | I              |                    | 1        | 1                     |          |   |
|                    |                     |                      |                       |          |                 |               | 년       |                      | 월          | 일               |            | 성              | 명                  |          |                       |          | 서명 또는 인   |

364mm×257mm(일반용지 60g/m<sup>2</sup>(재활용품))

#### 작 성 방 법

- 1. ① 내지 ③란에는 주식거래내역서를 제출하는 자의 성명·주민등록번호 및 주소를 기재합니다.
- 2. ④ 내지 ⑪란에는 주식등을 발행한 법인의 해당사항을 기재합니다.
- 3. ② 내지 ⑤란에는 주식등을 취득한 자의 해당사항을 기재합니다.
- 4. ⓑ종목명란에는 주식등을 종목별 종류별(주식의 경우에는 구주·신주·우선주 등)로 구분하여 기재합니다. 다만, 당해 주식등이 증권시장, 호가중 개시스템 및 전자장외증권거래시스템에서 거래된 경우에는 기재를 생략합니다.
- 5. ① 내지 않아 한 양도일자별로 양도내용을 기입하고. ⑩ 단가란에는 실지거래가액을 기재합니다.
- 6. ② 내지 ③ 란에는 양도한 주식등의 수 ⑥ 에 해당하는 주식등의 취득내용을 기재하고, ⑤ 단가란에는 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 -<br>*관리번호는 기입하지 마십시오.<br>대 주 주 등 신 고 서 |         |                   |                                      |                     |          |               |                 |                       |                  |           |                                 |            |             |           |               |          |
|--|---------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|---------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------|---------------------------------|------------|-------------|-----------|---------------|----------|
| ①성 명   |         |                   |                                      | ② 주민등록번             | 호        |               |                 | -                     |                  |           | ③ 주                             | 소          |             |           |               |          |
| ~ N =  | ④법 인명   |                   |                                      |                     |          | ⑤ 사업연도        |                 |                       |                  |           | ⑥소 7                            | 대 지        |             |           |               |          |
| 주식등<br>발 행<br>법 인                            | ⑦ 법인구분  |                   | 1. 상장<br>2. 장외주식 호가중개종목<br>3. 기타 비상장 |                     |          | ⑧ 법인규모        |                 | 1. 대기업                | 2. 중소기업          |           | ⑨ 발 행<br>등 총                    | 주 식<br>총 수 |             |           | ⑩<br>자본금      |          |
| ①<br>일 련<br>번 호                              |         | 주주1인              | 및 기타주주                               | 직전 사업연도             |          | · 증           |                 | 가                     | 감 소              |           | 소                               | 대주주        | 주 등이 된 날 현재 |           | 주주1인과의<br>관 계 |          |
|  | ①<br>구분 | ③<br>성 명<br>(법인명) | (사업자등록번                              | [5]<br>호 주식등수<br>호) | ⑥<br>지분율 | []<br>일 자     | ( <u>8</u><br>원 | 〔9<br>인 주식수           | 20<br>일 자        | 2D<br>원 인 | ②<br>주식등수                       | ②<br>일 자   | ②<br>주식수    | ②5<br>지분율 | 26<br>관 계     | 27<br>코드 |
|  |         |                   |                                      |                     |          |               |                 |                       |                  |           |                                 |            |             |           | 주주1인          | 0.0      |
|  |         |                   |                                      |                     |          |               |                 |                       |                  |           |                                 |            |             |           |               |          |
|  |         |                   |                                      |                     |          |               |                 |                       |                  |           |                                 |            |             |           |               |          |
|  |         |                   |                                      |                     |          |               |                 |                       |                  |           |                                 |            |             |           |               |          |
|  |         |                   |                                      |                     |          |               |                 |                       |                  |           |                                 |            |             |           |               |          |
|  |         |                   |                                      |                     |          |               |                 |                       |                  |           |                                 |            |             |           |               |          |
|  |         |                   |                                      |                     |          |               |                 |                       |                  |           |                                 |            |             |           |               |          |
| 합계   |         |                   |                                      |                     |          |               |                 |                       |                  |           |                                 |            |             |           |               |          |
| 주주1인과의 관계코드                                  |         |                   | 본인(00)                               | 0) 배우자(01) 자(       |          | 부모(03) 형제자매(0 |                 | 명제자매(0 <del>4</del> ) | 손(05) 조부모(06) 02 |           | ~ 06의 배우자(09) 01 ~ 09 이외의 친족(10 |            |             | 족(10)     |               |          |

「소득세법 시행령」제169조제1항제2호라목에 따라 위와 같이 대주주등신고서를 제출합니다.

년 월 열

성명

(서명 또는 날인)

세무서장 귀하

364mm×257mm(전산용지 70g/m²)

#### 작 성 방 법

- 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. ③성명(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. ⑤주식등 수란과 ⑥지분율란에는 주주1인 및 기타주주가 직전 사업연도 종료일 현재 보유하는 주식등 수 및 지분율을 기입합니다.
- 6. ① 내지 ②란에는 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. ② 내지 ③란에는 대주주 등이 된 날의 일자, 주식주식등의 수 및 지분율을 기입하되, ④란의 주식등 수는 직전사업연도말 주식등의 수 (⑤)에 증가된 주식등(⑨) 또는 감소된 주식등의 수(②)를 가감하여 계산한 주식수와 일치하여야 합니다.
- 8. ১ 생관계란에 주주1인(특수관계를 판정함에 있어서 중심이 되는 자)을 먼저 기입하고, 기타주주의 주주1인에 대한 관계를 기입합니다.
- 9. 20코드란은 앞쪽 하단의 주주1인과의 관계코드를 참고하여 기입합니다.