

■ 양도소득세 계산체계

구 분	내 용		
전제조건	1. 양도한 사람이 내는 세금이다 (양도월 말일로부터 2개월 이내) 2. 양도재산이 과세대상자산(부동산과 일부 주식)에 해당되어야 한다 3. 비과세 대상 자산은 제외된다 4. 거주자의 국내·국외 소유재산이거나 비거주자의 국내 소유재산이어야 한다 5. 사업소득에 해당하지 않아야 한다 6. 연도별로 과세되고 연도 중 양도한 자산은 계속 합산과세된다 7. 공유재산의 경우에는 공유지분율 만큼만 인별로 과세된다		
양도가액	1. '양도계약서' 상 실지거래가액 (=계약금+중도금+잔금) 2. 중개업자가 신고한 '실제거래가액' 3. '부동산등기부 기재가액'		
(-) 취득가액	1. '취득계약서' 상 실지거래가액 (=계약금+중도금+잔금) 2. 전 소유자의 신고가액 3. 중개업자가 신고한 '실제거래가액' 4. 위 1~3외에 취득시 부담한 취·등록세		
(-) 필요경비	1. 자본적지출: 용도변경, 개량, 수익자개발부담금, 소송비용, 화의비용, 기타 가치증가, 내용연수 연장비용 2. 양도비용: 중개수수료, 인지대, 공증비용, 증권거래세, 채권매각차손, 세무 대행수수료 등		
(=)양도차익	= 양도가액 - 취득가액 - 필요경비		
(-) 장기보유특별공제	1. 1세대1주택 (9억원 초과): 3년이상 24%~10년이상 80% (매년 8%) 2. 1세대2주택 이상, 토지·건물: 3년이상 10%~10년이상 30% (매년 3%) 3. 미등기양도자산, 비사업용토지, 국외 소재 양도자산: 공제 없음		
(=)양도소득금액	= 양도차익 - 장기보유특별공제		
(-) 양도소득기본공제	▶ 양도소득이 있는 거주자에 대하여 연간 인별·그룹별로 250만원 공제 1. 미등기자산에 대하여는 공제하지 아니함 2. 부동산과 일반주식을 그룹화하여 각각 250만원 공제 3. 국외양도자산에 대하여 추가적으로 그룹별 각각 연 250만원 공제		
(=)과세표준	= 양도소득금액 - 양도소득기본공제		
(x) 세율	▶ 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 1. 등기자산 중 2년 이상 보유분		
	과세표준	세율	누진공제액
	12백만원 이하	6%	-
	12~46백만원 이하	15%	1,080,000
	46~88백만원 이하	24%	5,220,000
	88백만원~1.5억원 이하	35%	14,900,000

	1.5억원 초과	38%	19,400,000
	2. 1년 미만 보유분: 50%(주택은 40%) 3. 1년 이상 2년 미만 보유분: 40%(주택은 기본세율 6~38%) 4. 미등기 양도자산: 70% 5. 지정지역 3주택 이상: 기본세율 + 10% ▶ 기타자산 (등기와 보유기간 불문): 6~38% ▶ 주식: 중소기업주식 (10%), 대기업주식 (20%)		
(=)산출세액	= 과세표준 x 세율		
(-) 감면·공제	8년이상 자경농지, 농지대토, 공익사업용토지 등에 대한 감면		
(+)가산세 등	▶ 무[과소]신고가산세: 무신고 20%, 과소신고 10%, 부당과소 40% ▶ 납부불성실가산세: 연 10.95%		
(=)차가감납부할세액	= 산출세액 - 세액감면·공제 + 가산세 등		
(-) 분납세액	▶ 납부할 세액이 1천만원을 초과시 납부기한 경과 후 2개월 이내 1. 납부할 세액이 2천만원 이하: 1천만원을 초과하는 금액 2. 납부할 세액이 2천만원 초과: 그 세액의 50% 이하인 금액		

이 양도소득세액 계산은 개략적인 계산이므로 정확한 세금은 반드시 세무전문가와 상의하시기 바랍니다.