



# 안세회계법인 • 829-7575

## 세 계 재 경 Answer

... 2021/10/18

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

### 부동산의 양도소득과 양도가액 및 필요경비 계산과 최종세금들

개념, 항목	일반적인 경우	배우자, 자녀 증여 후 양도	특수관계자 경유 후 5년내 양도
양도소득 납세자	본인	배우자, 자녀	본인
양도가액	실제거래가(최종)	실제거래가(최종)	최종거래가
취득원가	본인의 당초 실제원가	배우자, 자녀 증여신고금액 (최하는 매매사례가, 감정가 등)	본인의 당초 실제원가
취득세와 자본적 지출	가산함	가산함	가산함
증여세 상당액	없음	가산됨	가산안됨
계산되는 세금	본인의 양도세	배우자, 자녀의 양도세	본인의 양도세
최종세금 합	한건(본인의 양도세)	① 배우자, 자녀의 증여세 ⊕ ② 배우자, 자녀의 양도세	① 특수관계자 증여세+ ② 특수관계자 양도세 합계와, 본인의 양도세 중 큰 금액으로 확정됨
추가 문제점	양도 후 잔액 (양도액 - 양도세)의 증여 문제가 남음	문제 없음	양도잔액 귀속문제있으나, 실질적으로 당초 소유자 본인 소유임