

'21년 귀속 양도소득세 확정신고, 5.31.까지 신고하세요

- 국세청, 2022. 5

- (개요) 2021년 귀속 양도소득세 확정신고 대상자*는 5월 31일까지 신고·납부해야 하며, 홈택스·손택스로 편리하게 신고할 수 있습니다.
 - * (안내대상) 6만 4천 명(부동산 2만 명, 국내주식 2천 명, 국외주식 3만 3천 명, 파생상품 9천 명)
 - 확정신고 대상자는 2021년 중에 부동산·주식 등 자산을 2회 이상 양도하고 소득금액을 합산하여 신고하지 않았거나, 국외주식 및 파생상품 거래에서 양도소득이 발생한 납세자입니다.
- (신고지원) 국세청(청장 김대지)은 납세자가 편리하게 신고할 수 있도록 「양도소득세 종합안내 포털(홈택스)」을 통해 다양한 서비스를 제공하고 있습니다.
 - 부동산 및 주식 등 양도소득세 확정신고 시 납세자가 예정신고 내역을 쉽게 확인할 수 있도록 미리채움 서비스를 지원하고 있으며,
 - 홈택스에서 양도소득세 신고 후 위택스와 연계하여 지방소득세까지 원클릭으로 신고할 수 있도록 모두채움 서비스를 실시하고 있습니다.
 - 특히, 금년부터 납세자가 궁금한 사항을 언제 어디서나 쉽고 빠르게 상담받을 수 있도록 양도소득세 챗봇 상담* 서비스를 제공 중에 있으니 많이 이용해 주시기 바랍니다.
 - * 신고 관련 자주 묻는 질문, 세법 설명 관련 핵심 키워드 입력만으로 상담 가능
- (세정지원) 코로나 19, 동해안 산불 피해 납세자*에 대해서는 신청을 받아 납부기한 연장 등 세정지원을 실시하겠습니다.
 - * 코로나 19에 따른 매출급감 납세자, 울진·삼척·강릉·동해 소재 산불 피해 납세자 등

I

'21년 귀속 양도소득세 확정신고·납부는 5월 31일까지입니다

- (신고개요) 2021년에 부동산, 주식 등 양도소득세 누진세율 대상 자산을 2회 이상 양도하고

소득금액을 합산신고 하지 않았거나,

- 국외주식(국내·국외 손익통산*) 및 파생상품 거래에서 양도소득이 발생한 납세자는 5월 31일(화)까지 확정신고·납부 하여야 합니다.

* 국외주식 양도차손(차익)을 국내주식 양도차익(차손)에서 차가감 신고 가능

- (안내대상자) 올해 확정신고 안내 대상 인원은 6만 4천 명*으로 지난해 안내대상(5만 5천 명)에 비해 14.4% 증가하였습니다.

* 부동산 2만 명, 국내주식 2천 명, 국외주식 3만 3천 명, 파생상품 9천 명

- 확정신고 안내문은 모바일 안내문으로 발송할 예정이며, 해당 안내문은 세무대리인 등에게 전자적으로 전달¹⁾하거나 출력²⁾이 가능합니다.

1) 안내문 열람>안내문 내려받기>이미지로 저장>문자(모바일 팩스 등)로 전달

2) 홈택스(pc) 초기화면 '세무알리미'와 'MY 홈택스'에서 출력 가능

- 스마트폰이 없거나 모바일 전송이 가능하지 않은 납세자의 경우에는 우편 안내문을 개별 발송할 예정입니다.

- (전자신고) 확정신고 대상자는 홈택스·손택스를 통해 5월 1일(일)부터 전자신고 하거나, 신고서를 서면으로 작성하여 주소지 관할 세무서에 제출할 수 있습니다.

- 전자신고를 이용하면 예정신고 내역을 쉽게 확인할 수 있도록 미리 채워주고 있으며, 파생상품의 경우 양도가액부터 납부세액까지의 모두채움 서비스를 제공하고 있어 간편하게 신고할 수 있습니다.

- (전자납부) 자진 납부할 세금은 홈택스 또는 모바일을 통해 전자납부, 신용카드, 간편결제 등으로 편리하게 납부할 수 있습니다.

- (상담) 양도소득세 확정신고 관련 상담은 국세상담센터[국번없이 ☎126번(2번 선택 후 1번)]에서 받을 수 있습니다.

2 편리한 전자신고, 다양한 도움자료를 제공하고 있습니다

1 양도소득세 종합안내 포털 운영

- 국세청은 양도소득세 관련 정보를 한곳에서 편리하게 확인하고 신고할 수 있도록 「양도소득세 종합안내 포털*」을 운영하고 있으며,

* (접근경로) 홈택스>조회·발급>세금신고납부>「양도소득세 종합안내」

- 종합안내포털에서 납부할 세액을 미리 계산해 보거나, 전자신고·증빙서류 제출 및 전자납



부까지 할 수 있습니다.

| 양도소득세 종합안내 포털 |

- ❶ 양도소득세 미리계산, 다주택 중과 여부, 감면확인 등 자가검증 제공
- ❷ 신고대상 물건조회 및 양도소득세 전자신고, 증빙서류 제출 및 납부
- ❸ 신고가이드, 법령상담, 부동산 통합정보, 재외국민 신고안내, 법령정보 가이드맵

- ☐ 아울러, 「양도소득세 종합안내 포털」에서는 확정신고서를 쉽게 작성할 수 있도록 유형별로 신고서 작성사례를 제공하고 있으며,
- 납세자가 스스로 비과세 및 자경감면 요건을 확인할 수 있도록 사전점검표를 제공함으로써, 잘못된 신고로 인한 가산세 부담을 최소화하도록 하였습니다.

2 다양한 도움자료 제공

- ☐ (미리채움) 양도소득세 확정신고 시 납세자가 예정신고한 내역을 활용하여 신고할 수 있도록 미리채움*을 제공하고 있습니다.

* 양도소득세 확정신고 기본사항 입력 시 '예정신고 내역 확인하기'를 클릭하면 예정신고 물건, 양도일자, 취득일자, 소득금액 등을 미리채움

- 신고도움 서비스 항목 -

구 분	제공 내용
부동산 등	▪ 양도 부동산 취득가액·양도가액 등(등기부 기재사항)
	▪ 현금 영수증 자료
	▪ 취득세(등록세 포함) 자료
	▪ 국토교통부 실거래가 자료
공 통	▪ 예정신고 안내 물건, 예정신고 자료, 감면신고 내역, 수정신고 시 당초 신고서 조회 등

- ☐ (모두채움) 파생상품 양도소득세 신고의 경우 홈택스와 손택스에서 신고내용을 확인하고 전 송함으로써 확정신고가 가능하도록 모두채움 서비스를 제공하고 있습니다.

- ☐ (챗봇상담) 양도소득세 신고 시 납세자가 궁금한 사항을 언제 어디서나 쉽고 빠르게 상담받을 수 있도록 양도소득세 챗봇 상담 서비스*를 금년부터 실시하고 있습니다.

* 홈택스 신고/납부 > 양도소득세 신고 화면에 챗봇 상담 버튼 클릭

- 신고 관련 자주 묻는 질문이나 세법해석의 기본사항에 대해 핵심 키워드로 입력하거나 해당 버튼을 클릭하는 경우 상세한 설명을 제공 받을 수 있습니다.

- ☐ (숏폼 동영상 제공) 납세자가 스스로 신고할 수 있도록 홈택스를 이용한 전자신고 방법과 챗봇상담 서비스 이용 안내 등을 숏폼 영상(1~2분 가량의 짧은 영상)으로 제작하여 홈택스 및 국세청 유튜브에 게시하였습니다.
- ☐ (홈택스 등 접속 간소화) 기존의 공동·금융인증서 뿐만 아니라 간편인증¹⁾, 생체인증²⁾으로도 홈택스나 손택스에 간편하게 접속할 수 있도록 개선하였습니다.
 - 1) 통신사 PASS, 카카오톡, NHN페이코(Payco), 삼성패스, 네이버, KB국민· 신한은행
 - 2) (지문인증) 안드로이드폰과 아이폰 모두 가능, (얼굴인증) 아이폰만 가능
- ☐ (편리한 증빙서류 제출) 손택스에서 양도소득세 신고 후 증빙서류는 스마트폰으로 사진을 찍어 간편하게 제출할 수 있습니다.
- ☐ (세무대리인 홈택스 신고편의) 세무대리인이 양도소득세 홈택스 신고 시 납세자의 양도 관련 상세정보*를 확인하여 편리하게 신고할 수 있습니다.
 - * 위임납세자가 동의한 경우 납세자의 부동산 등 거래내역 제공
- ☐ (지방소득세까지 한번에 신고) 홈택스에서 양도소득세 신고 후에 한 번의 클릭으로 위택스에 연계되어 지방소득세 납부할 세액까지 모두 채워져 간편하게 신고할 수 있습니다.
- ☐ (국내·국외주식 손익통산 안내) 국외주식 양도자가 홈택스·손택스로 신고할 경우 국내주식과의 손익통산*을 위해 예정신고 내역을 확인하여 신고할 수 있도록 미리채움 서비스를 제공하고 있습니다.
 - * '20년 귀속부터 국내·국외주식 양도손익 통산 가능(참고2 ① 계산사례 참조)
- ☐ (국내주식 확정신고 안내) 상장법인 대주주와 비상장 법인 주주 중에 누진세율 적용 대상자, 양도소득 기본공제 중복 적용자, 상장주식 예정신고 무·과소 신고자에게 확정신고 안내를 실시할 예정입니다.

3 코로나 19 등 피해 납세자는 세정지원을 받을 수 있습니다

- ☐ (세정지원) 코로나 19 확산방지를 위한 방역조치로 경영에 어려움을 겪고 있는 사업자와 최근 동해안 산불로 피해를 입은 납세자에 대해서는 신청을 받아 납부기한 연장 등 세정지원을 실시하겠습니다.
 - (납부기한 연장 범위) 기한연장은 3개월 이내로 하되, 해당 사유가 소멸되지 않는 경우 최대 9개월 범위 내에서 추가 연장 가능합니다.



- (신청방법) 납부기한 연장 등 세정지원이 필요한 납세자는 세무서 방문 없이 홈택스*에서 신청하거나, 우편 신청하시기 바랍니다.

* ① 홈택스 접속 → ② 신청/제출 → ③ 일반세무서류 신청 → ④ 민원명 찾기에서 '기한연장' 검색 → ⑤ '인터넷 신청'에서 신청

4 다양한 방법으로 편리하게 세금 납부할 수 있습니다

- 납세자는 인터넷·스마트폰을 이용하거나 가까운 은행을 방문해서 편리하게 세금을 납부할 수 있습니다.

- (간편결제) 홈택스 및 인터넷지로에서 간편결제* 서비스를 이용하거나 신용카드로 편리하게 납부할 수 있습니다.

* 앱카드(국민·농협·롯데·삼성·신한·현대), 페이코, 삼성·카카오·네이버페이

- 아울러, 23개 금융기관 CD/ATM에서도 국세를 신용(체크)카드로 납부할 수 있습니다.

- (국세계좌) 국세계좌인 전자납부번호(19자리, 국세청 고유번호 0126으로 시작)를 이용하여 금융기관에서 이체 수수료 없이 납부가 가능합니다.

- 양도소득세 납부할 세액이 1천 만원을 초과하는 경우 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분납*이 가능합니다.

* 2천만 원까지는 1천만 원 초과분, 2천만 원 초과 시 50%까지 분납 가능

5 성실신고가 최선의 절세입니다

- 확정신고 기한(5. 31.)까지 신고하지 않을 경우 20%의 무신고 가산세, 부정하게 신고할 경우 40%의 가산세가 부과되며,

- 납부하지 않을 경우에도 미납세액의 0.022%(1일) 납부지연 가산세가 부과될 수 있습니다.

- 국세청은 양도소득세 신고에 도움이 되는 자료를 신고 전에 최대한 제공하여 성실신고를 지원하는 한편,

- 불성실 신고 혐의자에 대해서는 신고검증을 통해 엄정하게 과세할 예정입니다.

- 특히, 거짓계약서를 작성한 경우 양도자가 비과세·감면 대상자라 하더라도 비과세·감면이 배제되며,

- 취득자가 해당 부동산을 양도할 경우 비과세·감면이 배제될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

- '성실신고가 최선의 절세'임을 인식하고 납세자가 스스로 성실하게 신고하여 주실 것을 당부드립니다.

참고 1 - 양도소득세 신고·납부 방법 안내

① 양도소득세 신고

구 분	주 요 내 용
전자신고 (PC, 모바일)	<ul style="list-style-type: none"> 대상자: 모든 종류의 양도소득세 전자신고 시 이용 가능 접근 방법: <ul style="list-style-type: none"> (PC이용) 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) ※ '신고/납부'→'세금신고-양도소득세'→'확정신고'→'정기신고' 선택 (모바일이용) 국세청 손택스 ※ '신고/납부'→'양도소득세'→'양도소득세 일반신고(확정신고)' 선택 이용 시간: 06:00~다음날 01:00(5.1.~5.30.) ※ 신고 마지막 날(5.31.)은 24:00까지 운영 전자신고 요령은 국세청 홈택스, 누리집, 유튜브 참조 ※ (홈택스) 신고/납부 > 양도소득세 > 바로가기 메뉴(숏폼영상, 챗봇상담 등)
우편신고 · 방문신고	<ul style="list-style-type: none"> 신고기한: '22. 5. 31.(화) 18:00까지 양도소득세 신고서를 작성하고 증빙서류를 첨부하여 납세지 관할세무서에 우편 또는 직접 접수

② 양도소득세 납부

구 분	주 요 내 용
홈택스 (PC, 모바일)	<ul style="list-style-type: none"> 국세청 홈택스 납부(공동·금융·간편·생체인증 접속) <ul style="list-style-type: none"> - 전자신고 후 전자납부 하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> ☞ '신고/납부' → '세금납부' → '납부할세액 조회납부' 선택 - 서면신고 후 전자납부 하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> ☞ '신고/납부' → '세금납부' → '자진납부' 선택 계좌이체, 신용카드, 간편결제 납부 신용카드 납부대행 수수료*는 납세자가 부담 * 납부세액의 0.8%(체크카드는 0.5%) 페이코, 앱카드*, 삼성·카카오·네이버페이 이용자는 간편결제로 납부 가능 * 6개 카드사(국민·농협·롯데·삼성·신한·현대) 납부시간: 07:00 ~ 23:30(연중 무휴)



금융결제원 (인터넷지로, 카드로택스)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 금융결제원 사이트 납부(www.giro.or.kr, www.cardrotax.kr) ◦ 공동·금융인증서로 접속 후 기본정보(납세자 정보, 세목, 납부금액 등)를 조회 또는 입력한 후 납부 ◦ 계좌이체, 신용카드, 간편결제 납부 ◦ 납부시간: 00:30 ~ 23:30(연중 무휴)
금융기관 (수납창구, CD/ATM, 인터넷뱅킹 등)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (수납창구) 현금, 계좌이체, 가상계좌 납부 ◦ (CD/ATM) 계좌이체, 신용카드(분할납부불가), 가상계좌 납부 ◦ (인터넷뱅킹) 계좌이체, 가상계좌 납부 ◦ (ARS) 계좌이체, 가상계좌 납부 ◦ (공과금수납기*) 계좌이체 납부 <ul style="list-style-type: none"> * 금융기관에서 공과금 납부 전용을 위해 설치된 단말기 ◦ 납부시간: 은행 운영에 따라 변동 가능
세무서 (무인수납 창구)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ (무인수납창구*) 신용카드 납부 <ul style="list-style-type: none"> * 신용카드수납기로 납세자가 직접 이용

참고 2 - 확정신고 계산사례

① (국내·국외주식 손익통산) '21년 중 국내주식을 양도하고 예정신고 후 국외주식 양도소득에 대해 확정신고·납부하는 경우

- 국외주식 차손을 국내주식 소득에서 차감*하여 확정신고

* (순서) 동일세율 적용 소득 → 다른세율 적용 소득(2 이상시 안분)

(천 원)

구 분	예정신고	확정신고		
	국내주식 (중소기업 대주주 외)	국내주식 (중소기업 대주주 외)	국외주식	계
양도소득금액	110,000	110,000	△67,000	43,000
기본공제	2,500	-	-	2,500
과세표준	107,500	-	-	40,500
세율	10%	-	-	10%
산출세액	10,750	-	-	4,050
기신고세액	-	-	-	10,750
납부할세액	10,750	-	-	△6,700

○ 국내주식과 국외주식의 양도소득을 통산하여 확정신고

(천 원)

구 분	예정신고	확정신고		
	국내주식 (일반법인 대주주)	국내주식 (일반법인 대주주)	국외주식 (일반법인)	계
양도소득금액	342,500	342,500	100,000	442,500
기본공제	2,500	2,500	-*	2,500
과세표준	340,000	340,000	100,000	440,000
세율	25%	25%	20%	20%, 25%
산출세액	70,000	70,000	20,000	90,000
기신고세액	-	-	-	70,000
납부할세액	70,000	-	-	20,000

* 국내·국외주식을 통산하여 양도소득 기본공제 250만 원만 적용(먼저 양도한 자산부터 순서대로 공제)

② (국내주식 합산신고) '21년 중 국내주식을 2회 이상 양도하고 합산신고 없이 각각 예정신고·납부한 경우

○ 국내주식 양도소득을 합산하여 확정신고

(천 원)

구 분	예정신고		확정신고
	5월 양도 (일반법인 대주주)	8월 양도 (일반법인 대주주)	
양도소득금액	150,000	200,000	350,000
기본공제	2,500	-	2,500
과세표준	147,500	200,000	347,500
세율	20%	20%	25%*
산출세액	29,500	40,000	71,875
기신고·결정세액	-	-	69,500
납부할세액	29,500	40,000	2,375

* 3억원 이하 분은 20%, 3억 원 초과분은 25% 세율 적용

③ (파생상품 합산신고) 국내 파생상품 소득과 국외 파생상품 소득을 합산하여 확정신고·납부 (예정신고 없음)

* 주식과 파생상품의 양도차익(차손)은 합산(통산)하지 않음

○ 국내 및 국외 파생상품 양도소득을 합산하여 확정신고

(천 원)



구 분	확정신고		
	국내파생상품	국외파생상품	계
양도소득금액	200,000	△70,000	130,000
기본공제	-	-	2,500
과세표준	-	-	127,500
세율	-	-	10%*
산출세액	-	-	12,750
기신고세액	-	-	-
납부할세액	-	-	12,750

* 기본세율은 20%이나, 한시적 탄력세율 10% 적용

④ (부동산 합산신고) '21년 중에 부동산 등 자산을 2회 이상 양도하고 합산신고 없이 각각 예정신고·납부한 경우

○ 합산신고로 추가 납부세액이 있는 경우 확정신고

(천 원)

구 분	예정신고		확정신고
	주택(5월 양도)	상가(8월 양도)	
양도소득금액	180,000	60,000	240,000
기본공제	2,500	-	2,500
과세표준	177,500	60,000	237,500
세율	38%	24%	38%
산출세액	48,050	9,180	70,850
기신고·결정세액	-	-	57,230*
납부할세액	48,050	9,180	13,620

* 기신고·결정세액(57,230천 원) = 48,050천 원 + 9,180천 원

○ 합산신고로 환급세액이 있는 경우 확정신고

(천 원)

구 분	예정신고		확정신고
	주택(5월 양도)	상가(8월 양도)	
양도소득금액	180,000	△10,000	170,000
기본공제	2,500	-	2,500
과세표준	177,500	△10,000	167,500
세율	38%	-	38%
산출세액	48,050	-	44,250
기신고·결정세액	-	-	48,050*
납부할세액	48,050	-	△3,800

* 기신고·결정세액은 예정신고한 세액임

⑤ (부동산 비교과세) '21년 중에 부동산 등 자산을 2회 이상 양도하고 비교과세 없이 각각 예정신고·납부한 경우

- 비교과세로 추가납부세액이 있는 경우 확정신고(주택)

(천 원)

구 분	예정신고		확정신고(비교과세)	
	주택(3월 양도)	주택(7월 양도)	산출세액 합계액	누진세율
양도소득금액	135,000	83,000	-	218,000
기본공제	2,500	-	-	2,500
과세표준	132,500	83,000	-	215,500
세율	45% ¹⁾	24% ²⁾	-	38%
산출세액	44,725	14,700	59,425 ³⁾	62,490
납부할세액	44,725	14,700	-	3,065

1) 조정대상지역 2주택자로 기본세율에 10% 가산('21. 6. 1. 이후 양도시 20% 가산)

2) 1주택자로 기본세율 적용대상

3) 자산별 산출세액 합계액(44,725천 원+14,700천 원)

- 비교과세로 추가납부세액이 있는 경우 확정신고(토지)

(천 원)

구 분	예정신고		확정신고(비교과세)	
	상가(5월 양도)	토지(10월 양도)	산출세액 합계액	누진세율
양도소득금액	105,000	85,000	-	190,000
기본공제	2,500	-	-	2,500
과세표준	102,500	85,000	-	187,500
세율	35% ¹⁾	34% ²⁾	-	38%
산출세액	20,975	23,680	44,655 ³⁾	51,850
납부할세액	20,975	23,680	-	7,195

1) 상가로서 기본세율 적용

2) 비사업용 토지로 기본세율에 10% 가산

3) 자산별 산출세액 합계액(20,975천 원+23,680천 원)



참고 3 - 양도소득세 반복적 신고오류 사례[예시]

① 부동산 등 신고관련

구분	잘못 신고하기 쉬운 사례
양도 가액	<p>□ 고액프리미엄이 형성된 재건축 입주권, 아파트 분양권 등을 전매한 후 양도가액을 축소(다운계약)하여 신고한 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 납세자 A는 인기아파트를 5억 원에 분양받고 계약금 5천만 원 납부 후, 1억 5천만 원 (프리미엄 1억 원 포함)에 양도하고 프리미엄을 2천만 원으로 축소 신고
	<p>□ 수용보상금 중 추후 증액되는 보상금을 신고 누락하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 납세자 B는 본인 소유 토지가 국가산업단지에 편입되어 보상금 2억 원을 수령하고 양도소득세 신고하였으나, 보상금이 적다고 이의를 제기하여 추가 수령한 5천만 원에 대해서는 신고누락
	<p>□ 토지와 건물을 일괄 양도하면서 감정평가 등 합리적인 근거 없이 임의로 안분하여 양도차익 과소 신고한 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 납세자 C는 토지 및 건물을 함께 5억 원에 양도하면서, 양도소득세 계산 시 토지, 건물 가액을 임의로 각각 2억 원, 3억 원으로 책정하여 양도소득세 과소신고 * 토지건물의 안분가액에 대한 기준이 불명확하거나, 기준시가 안분가액의 30% 이상 차이가 날 경우에는 기준시가로 안분하여 계산
	<p>□ 부담부증여*하고 채무 감소분에 대해 양도소득세를 신고하지 않거나 과소 신고한 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> * 부담부증여 : 부동산 등을 증여할 때 은행채무 또는 전세보증금 등 채무를 포함하여 증여하는 것으로, 채무액은 증여재산에서 제외되나 증여자의 채무감소분은 유상 양도로 보아 양도소득세 과세대상임 ○ 납세자 D는 3주택자로 '21.8월' 자에게 시가 10억 원 아파트를 증여하면서,子是 아파트에 담보된 채무 5억 원을 승계하여 채무 5억 원 공제받고, 5억 원에 대한 증여세를 신고 납부하였으며, ○ D는 채무에 대한 양도소득세 신고하였으나, 조정대상지역에 해당되어 3주택 중과 (30%추가과세)대상이나 일반세율로 양도소득세 과소신고
취득 가액	<p>□ 국가에서 취득하는 등 실지 취득가액을 확인할 수 있음에도 취득가액을 환산하여 과다 신고하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 납세자 F는 15년 전에 국가로부터 토지를 취득하고 최근에 양도하면서, 오래전에 취득하여 취득가액을 모른다고 환산취득가액으로 과다 신고(국가 등 공공기관으로부터 취득한 토지는 취득가액 확인이 가능함)
	<p>□ 감가상각비를 종합소득세 필요경비에 산입하고, 양도소득세 계산 시에는 취득가액에서 차감하지 않고 신고한 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 납세자 G는 부동산임대 사업자로서 상가건물에 대한 감가상각비를 종합소득세 필요경비에 공제하였으나, 추후 상가건물을 양도하면서 이미 공제받은 감가상각비를 취득가액에 차감하지 않고 과다신고

	<p><input type="checkbox"/> 할인분양 받은 아파트를 양도하면서 취득가액을 할인 전 분양가액으로 과다 신고하는 경우</p> <p>◦ 납세자 H는 미분양 아파트를 5천만 원 할인분양 받아 취득하고, 추후 양도하면서 당초 분양대가로 취득가액 과다신고</p>
필요 경비	<p><input type="checkbox"/> 간이영수증 등 적격증빙 없이 필요경비를 공제받은 경우</p> <p>◦ 납세자 I는 아파트 취득 후 리모델링 비용 2천만 원을 지불하였다며, 사업자로부터 간이영수증을 받고 필요경비로 공제</p> <p>* 필요경비로 공제받을 수 있는 자본적 지출 또는 양도비는 적격증빙(세금계산서, 신용카드·현금영수증 등)이나 금융거래 증빙 등에 의해 객관적인 증빙으로 인정되는 경우에만 필요경비로 공제됨</p> <p><input type="checkbox"/> 부동산을 취득하면서 차입한 은행 대출금 등에 대한 이자를 필요경비에 포함하여 신고한 경우</p> <p>◦ 납세자 J는 부동산을 취득하면서 차입한 은행 대출금에 대한 이자(5년간 5천만 원)를 필요경비로 부당 공제(대출금이자 는 필요경비공제 안됨)</p>
공제 · 감면 · 비과세	<p><input type="checkbox"/> 주거용 오피스텔을 주택에서 제외한 경우</p> <p>◦ 납세자 K는 1주택과 주거용 오피스텔을 보유하여 2주택으로서, 먼저 양도하는 주택은 양도소득세 과세대상이나 1주택으로 보아 비과세 신청</p> <p>* 공부상(건축물대장 등) 용도(상가건물, 오피스텔 등)에 불구하고 사실상 주거용으로 사용하는 건물의 경우 주택으로 봄</p> <p><input type="checkbox"/> 거짓매매계약을 작성하여 비과세·감면 배제 대상임에도 1세대1주택 비과세 또는 감면으로 신고한 경우</p> <p>◦ 납세자 L은 분양권을 취득할 때 다운계약서를 작성하여 취득하고, 아파트 완공 후 2년 이상 보유하다가 양도하면서 비과세 대상으로 판단하여 양도세 신고하지 않았으나, 취득시 다운계약사실이 확인되어 비과세 배제</p> <p>* 다운계약서 등 거짓계약을 작성한 경우 비과세·감면이 배제됨</p> <p><input type="checkbox"/> 사업소득금액과 총급여액 합계가 37백만원 이상인 연도 또는 위탁경영기간을 자경기간에 포함하여 감면 신고한 경우</p> <p>◦ 납세자 M은 8년 자경감면을 신청하면서, 보유기간 12년 중 사업소득금액이 연간 40백만 원 이상인 연도가 5개년으로 8년에 미달하나 감면 신청</p> <p>* 소득금액이 37백만 원 이상인 연도는 자경기간에서 제외되고, 직접 경작하지 않고 위탁 또는 대리 경작한 농지도 자경기간에서 제외됨</p> <p><input type="checkbox"/> 양도소득세 감면 종합한도를 초과하여 감면 신고한 경우</p> <p>◦ 납세자 N은 한해에 8년 자경농지 감면으로 1억 원, 농지대토 감면으로 1억 원 합계 2억 원 감면 신청, 감면한도를 초과하여 감면받음</p> <p>* 8년 자경 및 농지대토 감면의 경우, 대부분의 다른 감면과 합산하여 연간 1억 원, 5년간 2억 원 한도까지 감면 받을 수 있음</p> <p><input type="checkbox"/> 조합원입주권 양도 시 장기보유특별공제를 과다하게 신고한 경우</p> <p>◦ 납세자 P는 기존부동산을 보유하여 취득한 입주권을 양도하면서 기존주택 취득일부터 관리처분계획(사업시행계획) 인가 전 양도차익에 대해서만 장기보유특별공제를 적용하여야 하나, 양도일까지의 기간에 대한 장기보유특별공제를 적용</p>



공제 · 감면 · 비과세	<p><input type="checkbox"/> 비과세 요건을 충족하지 않았음에도 1주택 비과세 신고한 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 납세자 P는 서울에 1주택(a)을 보유한 상태에서 '17년 6월 서울 소재 주택(b) 분양 계약을 체결하였고 '19년 4월 완공·취득함 ◦ a주택을 일시적2주택 비과세로 양도한 뒤, 거주하지 않은 b주택을 '21년 12월 양도하면서 1세대1주택 비과세 신고함 <p>* 계약금 지급일 현재 무주택 세대가 '17. 8. 2. 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 납입한 경우 비과세 요건 중 2년 거주요건을 적용하지 않음</p>
---------------------------	---

② 주식 등 신고관련

구분	잘못 신고하기 쉬운 사례
세율 적용	<p><input type="checkbox"/> 중소기업 소액주주에 해당하지 않음에도 10% 세율을 적용하여 신고</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 양도일 현재 상호출자제한기업집단*에 속하는 회사로 중소기업에 해당하지 않음('20. 6. 11.이후 양도분부터는 공시대상기업집단에 속하는 회사도 중소기업에 해당하지 않음)에도 중소기업 주식으로 신고 <p>* 공정거래위원회 홈페이지(www.ftc.go.kr)에서 확인 가능</p>
	<p><input type="checkbox"/> 소득세법 상 대주주*에 해당함에도 10% 세율을 적용하여 신고</p> <p>* 대주주: 20·25%, 일반법인의 대주주로서 1년 미만 보유주식: 30%</p> <p>☞ 연간 과세표준 3억 원까지 20%, 3억 원 초과분 25% 세율 적용 (중소기업: '20. 1. 1.이후, 중소기업이 아닌 경우: '18. 1. 1.이후 양도분부터 적용)</p>
	<p><input type="checkbox"/> 기타 자산에 해당하는 주식을 일반 주식세율(10%, 20%, 25%, 30%)을 적용하여 신고</p> <p>* 동일주식이 특정주식, 부동산과다보유법인주식 등 기타자산과 상장·비상장 주식에 모두 해당하는 경우 기타자산으로 보아 누진세율 적용 (자산총액 중 비상업용토지가 50% 이상인 경우 누진세율에 10%p 더한 세율 적용)</p>
	<p><input type="checkbox"/> 중소기업이 아닌 법인의 대주주로서 1년 미만 보유하고 양도하는 경우 세율 30%를 적용하여야 하나 20~25% 세율로 신고</p>
대주주 세율	<p><input type="checkbox"/> 중소기업이 아닌 상장·비상장법인의 대주주가 상장·비상장주식의 양도소득금액을 합산하여 연간 3억 원이 초과하는 경우 초과분에 대해 25% 세율을 적용하여야 하나 상장·비상장주식의 양도소득금액을 합산하지 않고 계산하여 신고한 경우(1년 이상 보유주식)</p> <p>* '21년 상반기 예정신고 시 상장법인 대주주로서 과세표준 2.5억 원에 대해 20% 세율을 적용하여 신고하고 '21년 하반기 예정신고 시 비상장법인 대주주로서 과세표준 1억 원에 대하여 20% 세율을 적용하여 신고한 경우 확정신고기간(양도한 과세기간의 다음해 5월)에 양도소득금액을 합산하여 신고하여야 함</p>
	<p><input type="checkbox"/> '20.1.1.이후 양도분부터 중소기업 대주주 해당 법인과 중소기업이 아닌 대주주 해당 법인 주식(1년이상 보유)을 함께 양도하는 경우 양도소득금액을 합산하여 누진세율(20~25%)을 적용하여야 하나, 합산하지 않고 각각 세율을 적용하여 신고</p> <p>* 동일한 세율을 적용받는 주식에 대하여는 양도소득금액을 합산하여 세율을 적용해야 함</p>

기본 공제	<input type="checkbox"/> 주식 양도소득세 신고 시 양도소득금액에서 공제하는 연간 양도소득 기본공제 250만 원을 예정신고별로 각각 250만 원을 공제하는 경우 * 양도소득 기본공제는 연간 1회만 적용해야함
	<input type="checkbox"/> 국내주식 양도소득과 국외주식 양도소득에 대해 각각 250만 원을 공제한 경우('20년 귀속부터 국내·국외주식 양도소득을 통산하여 250만 원 공제) * '20년 귀속부터 국내·국외주식 양도소득을 통산하여 250만 원 공제
	<input type="checkbox"/> 양도소득세 예정신고시 세율이 다른 주식을 양도하는 경우 양도소득 기본공제는 먼저 양도한 자산의 양도소득금액에서부터 순서대로 공제해야 하나 세율이 높은 주식 양도소득금액에서부터 먼저 공제한 경우
대주주 판단	<input type="checkbox"/> 상장법인 대주주를 판단함에 있어 특수관계 유무는 직전 사업연도 종료일 현재를 기준으로 판단하여야 하므로 양도당시 이혼으로 특수관계가 소멸하였더라도 직전 사업연도 종료일 현재 혼인 상태인 경우에는 배우자의 지분을 포함하여 대주주를 판단하여야 함
	<input type="checkbox"/> 직전 사업연도 종료일 현재 대주주인 경우 당해 사업연도에 거래하는 해당 법인 주식 전부는 대주주가 양도한 주식으로 양도소득세 과세대상임에도 과소신고 * 직전 사업연도 종료일 현재 상장법인 A사의 대주주에 해당하는 경우 해당연도에 직전 사업연도에 보유한 A사 주식 전부를 매각하고 새로 취득하여 장내에서 양도한 주식도 대주주가 양도한 주식으로 봄
	<input type="checkbox"/> 상장법인 대주주 판단을 직전 사업연도말 주식 보유현황으로 잘못 판단 * 상장주식은 체결일 기준이 아닌 결제일(T+2, 한국거래소 영업일) 기준의 주식 보유현황을 통해 대주주 해당여부를 판단 해야 함
국내외 주식 통산	<input type="checkbox"/> 국내주식과 국외주식(기타자산 등은 제외)을 '21년 상반기에 양도, 국내주식은 양도차익이 발생하고 국외주식은 양도차손이 발생하여 예정신고기간에 양도소득금액을 통산하여 잘못 신고 * '20.1.1. 이후 국내·국외주식간 손익통산 가능하나, 국외주식은 확정신고만 가능하므로 국외 주식 양도차손을 예정신고로 국내주식과 통산하여 신고·납부하는 경우 양도소득세 과소신고 가산세 부과될 수 있음
	<input type="checkbox"/> '21년에 국내주식을 양도 후 예정신고기간에 양도소득금액에서 양도소득 기본공제액 250만 원을 공제하고 국외주식(기타자산 제외) 양도 후 확정신고기간에 양도소득금액에서 양도소득 기본공제 250만 원을 각각 공제하여 소득금액 과소신고 * '20년 귀속부터 국내주식과 국외주식(기타자산 제외)의 양도소득금액을 합산한 금액에서 양도소득 기본공제는 연간 250만 원만 공제 가능
기타	<input type="checkbox"/> 상장법인 대주주의 경우 장내거래뿐만 아니라 장외거래도 신고대상이나 장내거래만 신고한 경우
	<input type="checkbox"/> 과세대상이 아닌 상장법인 소액주주가 장내에서 거래한 주식과 상장법인 대주주가 거래한 주식의 양도소득금액을 손익 통산하여 신고한 경우 * 양도소득금액은 과세대상 주식끼리만 손익 통산이 가능
	<input type="checkbox"/> 주식 양도차손을 세율이 높은 주식 양도소득금액과 우선 통산하여 신고한 경우 * 양도차손은 같은 세율을 적용받는 주식의 양도소득금액과 우선 차감하고 남은 차손을 다른 주식의 양도소득금액 비율로 안분해야 함



참고 4 - 국내·국외주식 양도소득세 과세 개요

구 분	내 용						
과세범위	<ul style="list-style-type: none"> · (국내) 상장주식 중 대주주*(소액주주 장외거래 포함) 및 비상장주식 거래 * 코스피(1%·10억 원 이상), 코스닥(2%·10억 원 이상), 코넥스(4%·10억 원 이상) · (국외) 외국법인이 발행했거나, 외국 시장에 상장된 주식 등 						
소득통산	<ul style="list-style-type: none"> · 국내·국외주식 손익통산('20. 1. 1. 이후 양도분) · 다른 자산 양도소득금액과 통산하지 않음 						
양도가액	· 양도 당시의 실지거래가액						
필요경비	<ul style="list-style-type: none"> · (취득가액) 취득 당시의 실지거래가액 · (양도비등) 증권사 수수료 등 						
기본공제	<ul style="list-style-type: none"> · 국내·국외주식 통산*하여 연 250만 원 * 국내·국외주식 통산은 확정신고 기간에 하여야 함 						
세 율	<ul style="list-style-type: none"> · 국내주식: 10% ~ 30% <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>세율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>중소기업</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 소액주주: 10% 대주주: 과세표준 3억 원 이하 20%, 과세표준 3억 원 초과 25% </td></tr> <tr> <td>중소기업 외</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 소액주주: 20% 대주주 1년 이상 보유: 과세표준 3억 원 이하 20%, 과세표준 3억 원 초과 25% 대주주 1년 미만 보유: 30% </td></tr> </tbody> </table> · 국외주식: 20% (중소기업 주식은 10%) 	구분	세율	중소기업	<ul style="list-style-type: none"> 소액주주: 10% 대주주: 과세표준 3억 원 이하 20%, 과세표준 3억 원 초과 25% 	중소기업 외	<ul style="list-style-type: none"> 소액주주: 20% 대주주 1년 이상 보유: 과세표준 3억 원 이하 20%, 과세표준 3억 원 초과 25% 대주주 1년 미만 보유: 30%
구분	세율						
중소기업	<ul style="list-style-type: none"> 소액주주: 10% 대주주: 과세표준 3억 원 이하 20%, 과세표준 3억 원 초과 25% 						
중소기업 외	<ul style="list-style-type: none"> 소액주주: 20% 대주주 1년 이상 보유: 과세표준 3억 원 이하 20%, 과세표준 3억 원 초과 25% 대주주 1년 미만 보유: 30% 						
신고납부	<ul style="list-style-type: none"> · 국내주식: 예정 및 확정 신고·납부 · 국외주식: 확정 신고·납부로 종결(예정신고 없음) 						

참고 5 - 파생상품 양도소득세 과세 개요

구 분	내 용
과세범위	<ul style="list-style-type: none"> · (국내) 주가 지수 관련 파생상품, 주식워런트증권, 차액결제거래 · (국외) 장내파생상품(장외 일부 포함)
소득통산	<ul style="list-style-type: none"> · 국내 및 국외 파생상품 손익 통산 · 다른 자산 양도소득금액과 통산하지 않음
양도가액	· 양도 당시의 실지거래가액

필요경비	· (취득가액) 취득 당시의 실거래가액 · (양도비등) 증권사 수수료 등
장기보유 특별공제	· 적용하지 않음
기본공제	· 연 250만 원
세 율	· 10%(기본세율은 20%이나 한시적 탄력세율 적용)
공제·감면	· 해당없음
신고납부	· 연 1회 확정신고로 종결 (예정신고 없음)

참고 6 - 양도소득세 챗봇 상담 서비스

□ 챗봇 상담 주요 기능

- (자주묻는 질문) 문장으로 질문하지 않고 한 단어만 입력하여도 해당 단어가 핵심 키워드로 사용되는 질문 추천
- (세법 풀이) 답변 중에 설명이 필요한 세법 조문(용어)에는 밑줄 표시하고, 조문(용어)을 클릭하면 상세한 설명 제공
- (홈택스 연동) 「비과세판정」, 「모의세액계산」, 「조정대상지역 조회」 등은 챗봇에서 홈택스 화면으로 바로 이동
- (스토리보드) 처음 질문하기 어려워하는 사용자를 위해 버튼 클릭만으로 질문할 수 있는 기능 제공

□ 챗봇 상담 방법

- 양도소득세 챗봇 기동
 - 홈택스 【신고/납부】 > 【양도소득세 신고】 화면에 챗봇 버튼

참고 7 - 양도소득세 홈택스 신고대리 절차 안내

▶ 세무대리인이 홈택스에서 세무대리 의뢰인의 세무정보를 조회하기 위해서는 세무대리인의 수임납세자 등록 및 세무대리 의뢰인의 동의 절차 필요

① 수임납세자 등록(세무대리인)

- 홈택스 포털에 세무대리인 사업자용 공동인증서로 홈택스 포털에 로그인
- 홈택스 초기화면 상단 메뉴 중 세무대리인 탭 선택 후 “신고대리 납세자등록” 클릭하여



화면 이동

- '신고대리/납세관리' 화면에서 신고대리 등록버튼을 클릭
- 세무대리 의뢰인의 유형을 '비사업자'로 선택 후 인적사항 상세 입력
- 신고대리 세목에서 양도소득세 선택하고 수입일자 및 해임일자 입력한 후 “등록하기” 클릭

② 세무대리 의뢰인 동의(납세자)

- 홈택스 로그인*하여 초기화면 상단 메뉴에서 “조회·발급” 탭 선택 후 “세무대리정보” → “나의 신고대리 수입 동의” 클릭
 - * 공동인증서 또는 카카오 등 간편인증서로 로그인 가능
- 공동인증서 없는 경우
 - (세무서 방문) 세무서 민원실을 방문하여 홈택스 세무대리 정보 이용신청서를 제출하고 직원의 확인을 거쳐 동의 가능

▶ 홈택스 세무대리 정보 이용 신청시 준비할 사항

- 신청인 또는 국세기본법 제82조의 납세관리인이 신청 시 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권 등)
- 세무대리인 등 위임받은 사람이 신청 시 위임하는 사람의 신분증 및 위임받은 사람의 신분증

“나의 신고대리인 수입동의” 화면에서 세무대리인을 확인하고 동의 여부 콤보박스 체크하면 수록 됨

- 세무대리 의뢰인의 동의가 있을 후 세무대리인은 홈택스에서 제공하는 수입 납세자의 세무 정보 이용 가능
 - 세무대리인은 “신고대리 납세자 등록상황 조회” → “등록상황 상세조회” 화면에서 동의여부의 상태 확인

참고 8 - 주식 양도소득세 홈택스 전자신고 방법

① 기본정보 입력

- 홈택스 > 신고/납부 > 양도소득세 신고 > 확정신고 메뉴 이동 정기신고 선택 후 [양도 기본정보]를 입력

① [양도자산종류] 선택

선택 가능 조합		신고서 작성내용
국내	확정-국내/국외 주식합산신고 (특정주식과 부동산과다보유법인 포함)	① 국내주식 ② 국내주식+국외주식
	파생상품	③ 국내파생상품 ④ 국내파생상품+국외파생상품
국외	국외주식	⑤ 국외주식
	파생상품	⑥ 국외파생상품

② [양도연월]을 입력한 후, [조회] 버튼 클릭

- '신규 입력하시겠습니까?' 라는 메시지가 나타나면 해당 내용이 맞는지 확인한 후에 [확인] 버튼 클릭

③ 신고인(양도인)의 [전화번호], [내·외국인], [거주구분] 반드시 입력 화면 하단에 [저장 후 다음이동] 버튼 클릭

② 양수인 기본정보 입력

- 양도한 주식별로 양수인의 기본사항(주민등록번호, 관계 등) 입력
- ① 양수인의 납세자번호유형(주민등록번호, 사업자번호, 법인등록번호) 선택
 - 주민등록번호 등을 입력한 후 확인 버튼을 클릭하여 기본사항을 조회한 후 성명, 지분 입력
 - * 상장주식 양도시 양수인 정보 입력없이 [저장 후 다음이동] 가능
- ② 조회 버튼을 클릭하여 양수자와의 관계 선택
- ③ 신고대상으로 선택한 양수인 중 수정할 사항이 있으면 양수인 목록에서 선택 (☒ 클릭) 후 수정할 내용을 입력한 후 등록
- ④ 입력 누락이 없는지 확인한 후, 등록하기 버튼 클릭
- ⑤ 다음 화면 이동을 위해 [저장 후 다음 이동] 버튼 클릭

③ 주식등 양도소득금액 계산명세서 작성

- 양도한 주식에 대해 종목별로 양도소득금액 계산명세서 작성
- ① 국내자산, 국외자산 체크 후 (2)사업자등록번호, (3)국내/국외 구분, 양도물건 종류(코드), 세율구분, (4) 주식등 종류코드, (5)양도유형 (6)취득유형, (7)취득유형별 양도주식수 필수 입력
- ② 국내 상장주식을 양도하여 상장법인의 사업자번호를 모르는 경우 [주권종목코드 조회] 메뉴 선택 > 종목코드 또는 종목명 입력 조회하기 > 목록에서 더블클릭으로 선택 사업자등록번호 입력
- ③ 양도일자, 주당양도가액, 양도가액, 취득일자 등을 빠짐없이 입력(감면대상인 경우에는 감면소득금액과 감면종류/감면을 까지 입력)



- * 과세이연 특례를 신청한 경우 과세이연 여부에 '여' 선택
- ④ 입력이 누락된 곳이 없는지 확인한 후, 등록(추가)하기 버튼 클릭
 - 주식양도소득금액계산서 목록에 추가
 - 신고대상으로 입력한 자산 중 수정할 사항이 있으면 주식양도소득금액계산명세서 목록에서 ☒ 클릭 후 수정할 내용을 입력한 후 등록
- ⑤ 양도소득금액 계산명세서 작성시 다량의 양도자산을 등록하기 위해서 업로드 양식(엑셀)을 내려받아 작성한 후 업로드 가능
- ⑥ 대주주 주식거래내역서 입력대상인 양도자산을 선택한 이후 [주식거래내역서 입력] 버튼 클릭
- ⑦ 확인 버튼을 클릭 후 ⑧ 주식거래내역서를 작성하여 등록·저장
- ⑨ 양도소득금액 계산명세서 목록에서 신고대상을 확인하고 [저장후 다음 이동] 클릭

④ 세액계산 및 확인

- 양도한 주식에 대해 세액계산 내용을 입력하고 입력내용 확인
- ① 양도소득금액, 과세표준, 산출세액 확인
- ② 입력 누락된 곳이 없는지 확인한 후, 등록하기 버튼 클릭
 - * 양도소득 기본공제를 입력하지 않은 경우 팝업되며, 기본공제 한도에서 입력 후 확인 버튼 클릭(연간 한도 250만 원)
- ③ [기양도분 합산신고 추가하기] 버튼을 클릭하여 기양도신고서 존재 확인
- ④ 다음화면 이동을 위해 [저장 후 다음 이동] 버튼 클릭

참고 9 - 양도소득세 확정신고 Q&A

1. 신고대상 등

① 예정신고 한 경우에도 반드시 확정신고를 해야 하는지?

- ☐ 예정신고를 한 사람은 다음에 해당하는 경우에 5.31.까지 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 합니다.
- 2021년에 누진세율 과세대상 자산*을 2회 이상 양도하고 소득금액을 합산하여 신고하지 않는 등 산출세액이 달라지는 경우
 - * 토지 및 건물, 부동산에 관한 권리, 시설물 이용권 등 기타자산,
대주주가 양도하는 주식으로서 연간 과세표준이 3억 원 초과하는 경우 등
 - 2021년 파생상품* 거래에서 양도소득이 발생한 경우
 - * (국내) 모든 주가지수 관련 파생상품(코스피200 선물·옵션 등)

(국외) 장내파생상품(장의 일부 포함)

< 양도소득세 합산신고로 산출세액이 달라지는 경우 >

- 2회 이상 양도하고 예정신고를 각각 하였으나, 소득금액을 합산하여 신고하지 않은 경우 (원)

구분	예정신고·납부한 세액		확정신고 세액 (누진세율)	'22. 5. 31.까지 추가납부할 세액
	'21년 3월	'21년 11월		
과세표준	30,000,000	40,000,000	70,000,000	3,240,000
세율구간	15%	15%	24%	
산출세액	3,420,000 ¹⁾	4,920,000 ¹⁾	11,580,000 ²⁾	

- 1) 과세표준 × 15% - 1,080,000원 2) 과세표준 × 24% - 5,220,000원
- 서로 다른 세율을 적용하여 신고하였으나, 비교과세 결과 추가납부세액이 있는 경우 (원)

구분	예정신고·납부한 세액		확정신고 세액 (비교과세 ³⁾)	'22. 5. 31.까지 추가납부할 세액
	'21년 5월	'21년 10월		
과세표준	100,000,000	40,000,000	140,000,000	1,080,000
세율구간	35% (일반세율)	35% (2주택중과세율)	35% (일반세율)	
산출세액	20,100,000 ¹⁾	12,920,000 ²⁾	34,100,000 ¹⁾	

- 1) 과세표준 × 35% - 14,900,000원
 2) 과세표준 × 35%(15%+20%) - 1,080,000원
 3) (비교과세) 과세표준 합계액에 기본세율을 적용한 값과(34,100,000원) 자산별 양도소득 산출세액의 합계액(33,020,000원) 중 큰 금액으로 함

② 확정신고 시 제출해야 하는 서류는?

- ☐ 양도소득세 확정신고서, 자산의 취득·양도 등에 관한 부속서류* 등이 필요합니다.
 * (예시) 당해 자산의 매도·매입에 관한 계약서 사본, 자본적 지출액·양도비 증빙자료(중개수수료, 신고서 작성비용, 법무사수수료 등), 감가상각비명세 등
- 전자신고를 이용하시면 각종 증빙자료를 신고도움 자료로 제공받을 수 있어 더욱 편리하게 신고할 수 있습니다.

③ 양도소득세를 계산할 때 적용되는 세율은?

- ☐ 2021년 귀속 확정신고는 2021년 세율을 적용하며(2021년 개정), 자산별 세율은 아래와 같습니다.
- 부동산, 부동산에 관한 권리, 기타자산



구 분		세율	
토지·건물, 부동산에 관한 권리	보유 기간	2년 이상	기본세율(6% ~ 45%)
		2년 미만	❶ ('21. 5. 31.까지) 40%(주택 및 조합원입주권: 기본세율) ❷ ('21.6.1.이후) 일반 40%, 주택 60%(조합원입주권 포함)
		1년 미만	❶ ('21. 5. 31.까지) 50%(주택 및 조합원입주권: 40%) ❷ ('21. 6. 1.이후) 일반 50%, 주택 70%(조합원입주권 포함)
	1세대2주택		기본세율+20%('21. 5. 31.까지 10%)
	1세대3주택 이상		기본세율+30%('21. 5. 31.까지 20%)
	비사업용토지		비사업용토지세율(기본세율+10%)
	미등기양도자산		70%
	분양권		❶ ('21. 5. 31.까지) 조정대상지역 50%, 기타지역 기본세율 ❷ ('21. 6. 1.이후) 지역불문 1년 미만 70%, 1년 이상 60%
기타자산		기본세율	

○ 주식 또는 출자지분

구분				세율
국내주식등	중소기업	대주주 외		10%
		대주주		20%·25%*
	중소기업 아닌 법인	대주주 외		20%
		대주주	1년이상 보유	20%·25%*
			1년미만 보유	30%
특정주식 등 기타자산(국외 기타자산 포함)				6~45%
자산총액 중 비사업용토지 50% 이상인 특정주식·부동산과다보유법인 주식				16~55%
국외주식등	중소기업			10%
	중소기업외			20%

* 과세표준 3억 원까지 20%, 3억 원 초과분 25% 누진세율 적용

○ 파생상품

과 세 대 상		세율
국내	모든 주가지수 관련 파생상품* * 코스피200(미니포함) 선물·옵션 및 코스피200 주식워런트증권 외의 파생상품은 '19. 4. 1.이후 양도분부터 과세	10%
국외	해외 장내 파생상품(장외 일부 포함)	

④ 양도소득세 확정신고 대상자가 5. 31.까지 신고·납부하지 않는 경우 어떤 불이익이 있는지?

- ☐ 양도소득세 확정신고 대상자가 5. 31.까지 확정신고·납부하지 않는 경우 다음과 같이 가산세를 추가로 부담하게 됩니다.

- 무·과소신고 가산세: 신고하지 않은 경우 무신고가산세(20%), 과소신고한 경우 과소신고 가산세(10%) 부과
 - 부정확 방법으로 양도소득세 과세표준을 무(과소) 신고한 경우 40%의 가산세 부과
- 납부지연 가산세: 납부기한의 다음날부터 자진납부일(또는 고지일)까지 1일 0.022%(연 8.030%)의 납부지연 가산세 부과

⑤ 국외주식은 양도차손, 국내주식은 양도차익이 발생한 경우 양도소득을 통산할 수 있는지?

- ☐ 2020년 귀속부터는 국내·국외주식간 양도소득 통산이 가능하므로 국외주식 및 국내주식 양도소득을 통산하여 신고할 수 있으며,
- 양도소득 기본공제는 국내·국외주식을 합산하여 250만 원만 공제합니다.
 - * 국내·국외 주식등 손익통산 개정내용

구분	2019년 귀속(종전)	2020년 귀속 이후 (변경)
양도손익 계산	국내·국외 주식간 양도차손 차감(통산) 불가	국내·국외 주식간 양도차손 차감(통산) 가능
기본 공제	국내·국외 주식 각각 250만 원	국내·국외 주식 합산하여 250만 원

⑥ 주식양도 시 당해연도 양도차손이 발생한 경우 다음연도로 이월공제가 되는지?

- ☐ 당해연도 상반기와 하반기의 양도손익(차손)은 통산 가능하나, 다음연도로 이월하여 공제되지 않습니다.

⑦ 확정신고를 했는데 신고 안내문을 받은 경우는?

- ☐ 확정신고 안내 대상자 선정 시기와 안내문 발송 시기가 일치하지 않아 이미 신고한 소수의 납세자에게 발송될 수 있습니다.
- 정상적으로 확정신고를 하신 경우 신고 이후에 수령한 신고 안내문을 폐기하시면 됩니다.

⑧ 안내문을 받고 조회해 본 파생상품 거래내역 등 홈택스 모두채움 내용이 틀린 경우 어떻게 해야 하는지?

- ☐ 홈택스(손택스)에서 조회되는 파생상품 거래내역과 양도차익 등은 증권사로부터 통보받은 자료이므로 오류가 있는 경우 거래하는 증권사를 통해 확인하시기 바랍니다.




- 또한, 모듬채움 내용이 틀린 경우 확정신고 종료일(5.31.) 전에 정정하여 홈택스에서 신고서를 제출해주시면 됩니다.

2. 전자신고

⑨ 전자신고를 이용하려면 반드시 홈택스·손택스에 회원가입을 해야 하는지?

- ☐ 회원가입을 하지 않더라도 공동·금융인증서, 간편인증(카카오, 통신사PASS, 삼성패스, 페이코, KB모바일인증서, 네이버, 신한인증서) 등으로 비회원 로그인 할 수 있으며 양도소득세 전자신고와 증빙서류 제출이 가능합니다.
- 납세자 신고편의를 위해 제공하고 있는 미리채움 서비스, 파생상품 모두채움 서비스 등도 이용가능합니다.
- (통산신고시 미리채움) 국내 주식과 국외 주식의 양도소득을 통산하여 신고하는 납세자의 경우 국내 주식의 예정신고 내역을 미리채움(Pre-filled) 서비스로 제공

⑩ 전자신고 도움자료는 어떻게 이용하나요?

- ☐ 납세자들이 보다 쉽게 전자신고를 이용할 수 있도록 양도소득세 전자신고 및 증빙서류 제출·납부방법에 대한 동영상 제작하여 게시하였으며,
- 전자신고 시 각 항목의 우측에 있는  버튼을 클릭하면 전자신고 도움말을 확인할 수 있습니다.

⑪ 이미 제출한 전자신고를 수정할 수 있는지?

- ☐ 신고기간 동안 동일한 건에 대해 여러 번 전자신고를 할 수 있으며, 이러한 경우 최종 제출된 신고서만 유효한 것으로 인정됩니다.

3. 양도소득세 납부

⑫ 납부할 양도소득세액을 나누어 낼 수 있는지?

- ☐ 납부할 양도소득세액이 1천만 원을 초과하는 경우 납부기한 경과일로부터 2개월이 되는 날

까지 다음과 같이 분할 납부할 수 있습니다.

- 납부할 세액 2천만 원까지는 1천만 원 이상의 금액을 확정신고기한까지 납부하고 나머지는 분할 납부
- 납부할 세액이 2천만 원을 초과하는 경우 납부할 세액의 50% 이상의 금액을 확정신고기한까지 납부하고 나머지는 분할 납부

⑬ '20. 1. 1.이후 자치단체 신고제도가 도입된 개인지방소득세 신고·납부방법은 ?

- 납세자가 세무서에 양도소득세 신고를 하면 양도소득세 신고기한 다다음달 10일경 지자체가 개인지방소득세 납부서를 발송하고, 해당 납부서에 안내된 세액을 납부하면 개인지방소득세를 신고한 것으로 간주됩니다.
- 홈택스(PC) 이용시에는 위택스(지방세 인터넷 납부시스템) 전자신고와 연계하여 지방소득세를 즉시 신고·납부하실 수 있습니다.

⑭ 세금포인트가 무엇이며, 어떤 혜택이 있는지?

- 세금포인트 제도는 납세자가 납부한 세액을 세금포인트로 적립 받아, 추후 국세 납부기한 연장 또는 징수유예가 필요할 때 납세담보 제공의 면제 혜택을 받을 수 있는 제도입니다.
 - 다만, 신청일 현재 체납액이 없고 최근 2년간 체납사실 여부 등을 고려하여 조세일실의 우려가 없다고 인정되는 경우로서 납부기한 연장·징수유예 승인요건을 충족한 경우 사용 가능합니다.
 - 세금포인트는 홈택스¹⁾나 손택스²⁾에 공동·금융인증서, 간편인증 등으로 로그인하여 조회하거나, 가까운 세무서 민원실에서도 확인 가능합니다.
- 1) 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) : 조회발급 → 기타조회 → 세금포인트
2) 손택스(스마트폰 앱) : 조회발급 → 세금포인트 → 세금포인트 조회

⑮ 납부기한 연장 신청은 언제까지 하면 되는지?

- 확정신고기한 3일 전까지 홈택스를 이용하여 온라인 신청하거나, 납세지 관할 세무서에 신청하시면 됩니다.