

2022 양도소득세 유형별 확정신고 사례

— 국세청, 2021. 9

양도소득세 확정신고 의무자

- '21년도 중 부동산 등을 양도하고 예정신고를 하지 않았거나 예정신고를 했더라도 다음에 해당에는 반드시 확정신고를 하여야 합니다.(과세표준이 없거나 결손금이 있는 경우 포함)
- (1) 누진세율 적용대상 자산에 대해 예정신고를 2회 이상 한 사람이 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하지 아니한 경우
 - (2) 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 및 기타자산을 2회 이상 양도한 경우로서 감면소득이 있는 경우, 양도소득 기본공제를 적용할 때 감면소득금액 외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고, 감면소득금액 외의 양도소득금액 중에서는 먼저 양도한 자산의 양도소득금액에서부터 공제함에 따라 당초 신고한 양도소득 산출세액이 달라지는 경우
 - (3) 주식 등을 2회 이상 양도한 경우로서 먼저 양도한 자산의 양도소득금액에서부터 양도소득 기본공제를 적용함에 따라 당초 신고한 양도소득 산출세액이 달라지는 경우
 - (4) 동일한 과세기간 중 둘 이상의 자산을 양도한 경우로서 모든 자산의 과세표준 합계액에 일 반세율을 적용하여 계산한 산출세액과 자산별 양도소득 산출세액 합계액을 비교하여 당초 신고한 양도소득 산출세액이 달라지는 경우

기본공제 적용방법

- 자산종류별로 각각 연 250만원 공제

(원)

구 분	국내	국외
부동산, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 기타자산(소득법 §94① 1,2,4)	2,500,000	2,500,000
주식(소득법 §94① 3)	2,500,000	
파생상품(소득법 §94① 5)	2,500,000	
신탁의 이익을 받을 권리(소득법 §94① 6)	2,500,000	



〈사례1〉 '21년에 주택을 2회 양도하고 각각 예정신고하였으나, 소득금액을 합산하지 않은 경우

□ 양도소득세 예정신고 내역

(원)

구분	1회양도(기신고)	2회양도(기신고)
양도물건	김포시 구래동 ○○아파트 (토지 20㎡ 건물89.7㎡)	서울 마포 성산동 △△빌라 (토지 18㎡ 건물66㎡)
양도일자	2021.01.15	2021.05.29
취득일자	2018.12.05	2006.04.30
신고일자	2021.03.31	2021.07.31
실지양도가액	300,000,000	600,000,000
실지취득가액	250,000,000	500,000,000
기타필요경비 (취득세등)	8,500,000	9,200,000
기타필요경비 (양도비등)	1,000,000	2,000,000
기타필요경비 (법무사비용)	500,000	800,000
양도소득금액	40,000,000	61,600,000

※ 기타필요경비는 '신고서식작성요령'을 참조하시기 바랍니다

□ 자료내용

- 예정신고기한까지 실지거래가액으로 신고·납부함
- 미등기양도·조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임

□ 작성 시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.
 - ① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서
 - ② 양도소득금액계산명세서
 - ③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서
- 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.
 - * 20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2022. 3. 18.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

(4쪽 중 제쪽)

관리번호 -

(2021년 귀속) 양도소득(국외전출자) 과세표준 신고 및 납부계산서
([] 예정신고 [✓] 확정신고 [] 수정신고 [] 기한 후 신고)

① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	700101-1234567	내·외국인	[✓] 내국인, [] 외국인		
	전자우편주소	kim23@ntsg.kr	전화번호	044-123-4567	거주구분	[✓] 거주자, [] 비거주자		
	주소	세종특별자치시 노을로 8-14			거주지국	대한민국	거주자국코드	KR
					국적	대한민국	국적코드	KR
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지	지분	양도인과의 관계			
		82010-1654321	성산동 00번지	1/1	타인			
③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계	
④ 양도소득금액								
⑤ 기신고·결정·경정된 소득금액 합계		101,600,000	101,600,000					
⑥ 소득감면대상 소득금액								
⑦ 양도소득기 본공제		2,500,000	2,500,000					
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		99,100,000	99,100,000					
⑨ 세율		35%	35%					
⑩ 산출세액		19,785,000	19,785,000					
⑪ 감면세액								
⑫ 외국납부세액공제								
⑬ 원천징수세액공제								
⑭ 전자신고세액공제								
⑮ 가산세	무(과소)신고 납부지연 기장불성실 등 계							
⑯ 기신고·결정·경정·세액 조정공제		14,109,000	14,109,000					
⑰ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬-⑭+⑮-⑯)		5,676,000	5,676,000					
⑱ 분납(물납)할 세액								
⑲ 납부세액								
⑳ 환급세액								
농어촌특별세 납부계산서		신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.						
㉑ 소득세 감면세액		2022년 5월 31일 신고인 (서명 또는 인)						
㉒ 세율								
㉓ 산출세액		세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 (서명 또는 인)						
㉔ 수정신고가산세 등								
㉕ 기신고·결정·경정·세액		환급금 계좌신고(환급세액 5천만원 미만인 경우) ⑳ 금융기관명 ㉑ 계좌번호						
㉖ 납부할세액								
㉗ 분납할세액		세무대리인 귀하						
㉘ 납부세액								
㉙ 환급세액								

붙임서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부			접수일 인	
	2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부				
담당공무원 확인사항	3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부				
	4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부				
	5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부				
세무대리인	성명(상호)		사업자등록번호	전화번호	



■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 1] <개정 2022. 3. 18.>

(3쪽 중 제1쪽)

관리번호	-
------	---

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일		합 계	기본세율(1-10)		기본세율(1-10)		(-)	
① 세 율 구 분 (코 드)			한국	김포 구래 ○아파트 00동00호	한국	서울 마포 성산 빌라 00동 00호		
② 소재지국	소 재 지							
③ 자 산 종 류 (코 드)			토지 (01)		토지 (01)			()
거 래 일	④ 양도일 (원인)			2021.1.15(매매)		2021.5.29(매매)		()
(거래원인)	⑤ 취득일 (원인)			2018.12.5(매매)		2006.4.30(매매)		()
거 래 자 산 면 적 (m ²)	⑥ 총 면적 토지 (양도지분) 건 물			20m ² (1/1)		18m ² (1/1)		(/)
				85m ² (1/1)		66m ² (1/1)		(/)
	⑦ 양도면적 토지			20m ² (1/1)		18m ² (1/1)		
				85m ² (1/1)		66m ² (1/1)		
	⑧ 취득면적 토지			20m ² (1/1)		18m ² (1/1)		
				85m ² (1/1)		66m ² (1/1)		
1세대주택비	⑨ 보유 기간			년 이상 년 미만		년 이상 년 미만		년 이상 년 미만
과세대상	⑩ 거주 기간			년 이상 년 미만		년 이상 년 미만		년 이상 년 미만

□ 양도소득금액 계산							
거래금액	⑪ 양 도 가 액	900,000,000		300,000,000		600,000,000	
	⑫ 취 득 가 액	769,000,000		259,000,000		510,000,000	
	취 득 가 액 종 류			실거래가		실거래가	
⑬ 기 납 부	토 지 초 과 이 득 세						
⑭ 기 타	필 요 경 비	3,000,000		1,000,000		2,000,000	
양도차익	전 체 양 도 차 익	128,000,000		40,000,000		88,000,000	
	비 과 세 양 도 차 익						
	⑮ 과세대상양도차익	128,000,000		40,000,000		88,000,000	
⑯ 장 기 보 유 특 별 공 제(코드)		26,400,000				26,400,000	()
⑰ 장기보유특별공제적용대상거주기간				년 이상 년 미만		년 이상 년 미만	년 이상 년 미만
⑱ 양 도 소 득 금 액		101,600,000		40,000,000		61,600,000	
감면소득금액	⑲ 세 액 감 면 대 상						
	⑳ 소득금액감면대상						
㉑ 감 면 종 류	감 면 율						

□ 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산취득가액으로 신고하는 경우에만 적용됩니다)

양 도 시	㉒ 건 물				
기 준	㉓ 토 지				
시 가	합 계				
취 득 시	㉔ 건 물				
기 준	㉕ 토 지				
시 가	합 계				

210mm×297mm[백상지80g/m² 또는 중질지80g/m²]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 3] <개정 2022. 3. 18.>

(4쪽 중 제쪽)

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분			구분 코드	거래상대방		지급일	지급 금액	증빙 종류 (코드)	
				상호	사업자등록번호				
취득 가액	① 타인으로 부터 매입한 자산	매 입 가 액	111				250,000,000		
		취 득 세	112				8,500,000		
		등 록 세	113						
		기타부대 비용	법 무 사 비 용	114	△△법무사	123-00-12345	18.11.05	500,000	02
			취득중개수수료	115					
			기 타	116					
		소 계					259,000,000		
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산		120						
			120						
	③ 가산항목	취 득 시 변 호 사 비 용	131						
		쟁 송 비 기 타 비 용	132						
		매 양 수 자 본 복 담	133						
		기 타	134						
		소 계							
	④ 차감항목	감 가 상 각 비	141						
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)						259,000,000		
기 타 필 요 경 비	자본적 지출액 등	용도변경·개량·이용 편 의 를 위 한 지 출	260						
		엘리베이터 냉난방설치	260						
		피 난 시 설 등 설 치	260						
		재해 등으로 인한 자산의 원상복 구	260						
		개 발 부 담 금	261						
		재 건 축 부 담 금	261						
		자 산 가 치 증 가 등 수 선	260						
		기 타	260						
		소 계							
		⑦ 취득 후 쟁 송 비 용	변 호 사 비 용	271					
			기 타 소 송 화 해 비 용	272					
		⑧ 기타비용	수 익 자 부 담 금	281					
			토 지 장 애 철 거 비	280					
			도 로 시 설 비 등	280					
			사 방 사 업 소 요 비 용	280					
			기 타	280					
			소 계						
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)								
	양도비 등	⑩ 양도 시 중개수수료등 직접 지출비용	290	△△중개사	123-01-00123	21.01.10	1,000,000	01	
		⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손등 기타경비	291						
		⑫ 계 (⑩+⑪)					1,000,000		
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)						1,000,000		

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]



■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 3] <개정 2022. 3. 18.>

(4쪽 중 제쪽)

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(2)

구 분			구분 코드	거래상대방		지급일	지급 금액	증빙 (구분)
				상호	사업자등록번호			
취득 가액	① 타인으로 부터 매입한 자산	매 입 가 액	111				500,000,000	
		취 득 세	112				9,200,000	
		등 록 세	113					
		기타부대 비용	법 무 사 비 용	△△법무사	123-00-12345	06.02. 05	800,000	02
			취득중개수수료					
			기 타					
		소 계					510,000,000	
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산		120					
			120					
	③ 가산항목	취 득 시 변 호 사 비 용	131					
		쟁 송 비 기 타 비 용	132					
		매 양 수 자 소 복 담 체	133					
		기 타	134					
		소 계						
	④ 차감항목	감 가 상 각 비	141					
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)						510,000,000	
기 타 필 요 경 비	자본적 지출액	⑥ 자본적 지출액	용도변경·개량·이용 편의를 위한 지출	260				
			엘리베이터 냉난방설치	260				
			피난시설 등 설치	260				
			지해 등으로 인한 자산의 원상복구	260				
			개 발 부 담 금	261				
			재 건 축 부 담 금	261				
			자 산 가 치 증 가 등 비	260				
			수 선	260				
			기 타	260				
			소 계					
	등	⑦ 취득 후 쟁송비용	변 호 사 비 용	271				
			기 타 소 송 화 해 비 용	272				
		⑧ 기타비용	수 익 자 부 담 금	281				
			토 지 장 애 철 거 비	280				
			도 로 시 설 비 등	280				
			사 방 사 업 소 요 비 용	280				
			기 타	280				
			소 계					
		⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)						
	양도비 등	⑩ 양도 시 중개수수료등 직접 지출비용	290	△△중개사	123-01-00123	21.05.1 5	2,000,000	01
		⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각손 등 기타경비	291					
		⑫ 계 (⑩+⑪)					2,000,000	
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)						2,000,000	

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]

※ 「사례1」에 대한 상세내역

1. 양도가액 계산
 - 양도 당시의 실지거래가액 : 300,000,000원, 600,000,000원
2. 취득가액 계산
 - 취득 당시의 실지거래가액 : 250,000,000원, 500,000,000원
 - 취득과 관련한 비용 : 19,000,000원 [부표3 ①~④]
(취득세 · 등록세 + 법무사비용 + 취득시 중개수수료)
3. 기타 필요경비
 - 양도비 등 : 3,000,000원 [부표3 ⑩]
(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 작성 비용)
4. 장기보유특별공제
 - 3년 미만 보유자의 경우 장기보유특별공제 적용 제외
 - 주택 보유기간이 15년 이상이므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산
☞ $26,400,000\text{원} = 88,000,000\text{원} \times 30\%$
5. 양도소득기본공제
 - 양도자산별로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.
6. 세율적용
 - 주택의 보유기간이 2년('21.5.31.이전은 1년) 이상일 경우 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 1억5천만원 이하이므로 35%의 세율을 적용합니다.
☞ 산출세액 $19,785,000\text{원} = (101,600,000\text{원} - 2,500,000\text{원}) \times 35\%$
 $- 14,900,000\text{원}(\text{누진공제})$
7. 기신고 결정 경정세액
 - $[(40,000,000\text{원} - 2,500,000\text{원}) \times 15\%] - 1,080,000\text{원} + (61,600,000\text{원} \times 24\%)$
 $- 5,220,000\text{원} = 14,109,000\text{원}$



〈사례2〉 '21년에 주택을 2회 양도하고 1회는 예정신고 하였으나 2회는 예정신고 하지 않은 경우

□ 예정신고 및 무신고 자료 내역

(원)

구 분	1회양도(기신고)	2회양도(무신고)
양도물건	김포시 구래동 ○○아파트 (토지 38㎡ 건물89.7㎡)	마포 성산동 △△빌라 (토지 18㎡ 건물66㎡)
양도일자	2021.01.15	2021.05.29
취득일자	2018.12.05	2006.04.30
신고일자	2021.03.31	-
실지양도가액	300,000,000	600,000,000
실지취득가액	250,000,000	530,000,000
기타필요경비 (취득세등)	8,500,000	9,200,000
기타필요경비 (양도비등)	1,000,000	2,000,000
기타필요경비 (법무사비용)	500,000	800,000
양도소득금액	40,000,000	40,600,000

※ 기타필요경비는 '신고서식작성요령'을 참조하시기 바랍니다.

□ 자료내용

- 예정신고기한까지 1회 양도분만 신고함
- 미등기양도 · 조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임

□ 작성 시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.
 - ① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서
 - ② 양도소득금액계산명세서
 - ③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서
- 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.

* '20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2022. 3. 18.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

(4쪽 중 제쪽)

관리번호		(2021년 귀속) 양도소득(국외전출자) 과세표준 신고 및 납부계산서 ([] 예정신고, [✓] 확정신고, [] 수정신고, [] 기한 후 신고)									
① 신고인 (양도인)	성명	김성실	주민등록번호	700101-1234567	내·외국인	[✓] 내국인, [] 외국인					
	전자우편소	kim123@nts.gakr	전화번호	044-123-4567	거주구분	[✓] 거주자, [] 비거주자					
② 양수인	주소	세종특별자치시 노을로 8-14			거주지국	대한민국	거주자코드	KR			
					국적	대한민국	국적코드	KR			
③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	-	-	국외분 소계			
④ 양도소득금액		80,600,000	80,600,000								
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액		40,000,000	40,000,000								
⑥ 소득감면대상 소득금액											
⑦ 양도소득기본공제		2,500,000	2,500,000								
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		78,100,000	78,100,000								
⑨ 세율		24%	24%								
⑩ 산출세액		13,524,000	13,524,000								
⑪ 감면세액											
⑫ 외국납부세액공제											
⑬ 원천징수세액공제											
⑭ 전자신고세액공제											
⑮ 가산세	무(과소) 신고	501,000	501,000								
	납부지연	364,820	364,820								
	기장불성실 등										
	계	865,820	865,820								
⑯ 기신고·결정·경정세액 조정공제		4,545,000	4,545,000								
⑰ 납부할 세액 (⑩-⑪-⑫-⑬-⑭+⑮-⑯)		9,844,820	9,844,820								
⑱ 분납(물납)할 세액											
⑲ 납부세액											
⑳ 환급세액											
농어촌특별세 납부계산서				신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.							
㉑ 소득세 감면세액	2022년 5월 31일 신고인 (서명 또는 인)										
㉒ 세율											
㉓ 산출세액											
㉔ 수정신고가산세 등											
㉕ 기신고·결정·경정세액											
㉖ 납부할 세액	환급금 계좌신고(환급세액 5천만원 미만인 경우)				세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 (서명 또는 인) 세종 세무서장 귀하						
㉗ 분납할 세액											
㉘ 납부세액											
㉙ 환급세액											
	㉚ 금융기관명										
	㉛ 계좌번호										
붙임서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부										
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본										
세무대리인	성명(상호)		사업자등록번호		전화번호						

접수일
인



관리번호	-
------	---

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일		합 계	기본세율(1-10)		기본세율(1-10)		(-)	
① 세 율 구 분 (코드)			한국	김포 구래 ○아파트 00동00호	한국	서울 마포 성산 빌라 00동 00호		
② 소재지국	소 재 지							
③ 자 산 종 류 (코드)			토지 (이)		토지 (이)			()
거 래 일 ④ 양도일 (원인)				2021.1.15(매매)		2021.5.29(매매)		()
(거 래 원 인) ⑤ 취득일 (원인)				2018.12.5(매매)		2006.4.30(매매)		()
거 래 자 산 면 적 (㎡)	⑥ 총 면 적 (양도지분)	토 지 건 물		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)		(/)
				85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)		(/)
	⑦ 양도면적	토 지 건 물		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)		
				85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)		
	⑧ 취득면적	토 지 건 물		20㎡ (1/1)		18㎡ (1/1)		
				85㎡ (1/1)		66㎡ (1/1)		
1세대주택비	⑨ 보 유 기 간			년 이상 년 미만		년 이상 년 미만		년 이상 년 미만
과세대상	⑩ 거 주 기 간			년 이상 년 미만		년 이상 년 미만		년 이상 년 미만

□ 양도소득금액 계산							
거래금액	⑪ 양 도 가 액	900,000,000		300,000,000		600,000,000	
	⑫ 취 득 가 액	769,000,000		259,000,000		540,000,000	
	취 득 가 액 종 류			실거래가		실거래가	
⑬ 기 납 부	토 지 초 과 이 득 세						
⑭ 기 타	필 요 경 비	3,000,000		1,000,000		2,000,000	
양도차익	전 체 양 도 차 익	98,000,000		40,000,000		58,000,000	
	비 과 세 양 도 차 익						
	⑮ 과세대상양도차익	80,600,000		40,000,000		58,000,000	
⑯ 장 기 보 유 특 별 공 제(코드)		17,400,000				17,400,000	()
⑰ 장기보유특별공제적용대상거주기간				년 이상 년 미만		년 이상 년 미만	년 이상 년 미만
⑱ 양 도 소 득 금 액		80,600,000		40,000,000		40,600,000	
감면소득금액	⑲ 세 액 감 면 대 상						
	⑳ 소득금액감면대상						
㉑ 감 면 종 류	감 면 율						

□ 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산취득가액으로 신고하는 경우에만 적용됩니다)

양 도 시	㉒ 건 물				
기 준	㉓ 토 지				
시 가	합 계				
취 득 시	㉔ 건 물				
기 준	㉕ 토 지				
시 가	합 계				

210mm×297mm[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 3] <개정 2022. 3. 18.>

(4쪽 중 제1쪽)

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구 분			구분 코드	거래상대방		지급일	지급 금액	증빙 종류 (코드)
				상호	사업자등록번호			
취득 가액	① 타인으로 부터 매입한 자산	매 입 가 액	111				250,000,000	
		취 득 세	112				8,500,000	
		등 록 세	113					
		기타부대 비용	법 무 사 비 용	△△법무사	123-00-12345	18.11.05	500,000	02
			취득중개수수료					
			기 타					
		소 계					259,000,000	
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산		120					
			120					
	③ 가산항목	취 득 시 변 호 사 비 용	131					
		쟁 송 비 기 타 비 용	132					
		매 양 수 자 본 복 담 채	133					
		기 타	134					
		소 계						
	④ 차감항목	감 가 상 각 비	141					
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)						259,000,000	
기 타 필 요 경 비	자본적 지출액 등	용도변경·개량·이용 편 의 를 위 한 지 출	260					
		엘리베이터 냉난방설치	260					
		피 난 시 설 등 설 치	260					
		채 해 등으 인한 자의 원상복 구	260					
		개 발 부 담 금	261					
		재 건 축 부 담 금	261					
		자 산 가 치 증 가 등 수 선	260					
		기 타	260					
		소 계						
		⑦ 취득 후 변 호 사 비 용	271					
	⑧ 기타비용	쟁 송 비 용	272					
		수 익 자 부 담 금	281					
		토 지 장 애 철 거 비	280					
		도 로 시 설 비 등	280					
		사 방 사 업 소 요 비 용	280					
		기 타	280					
		소 계						
		⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)						
	양도비 등	⑩ 양도 시 중개수수료등 직접 지출비용	290	△△중개사	123-01-00123	21.01.10	1,000,000	01
		⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손등 기타경비	291					
		⑫ 계 (⑩+⑪)					1,000,000	
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)						1,000,000	

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]



■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 3] <개정 2022. 3. 18.>

(4쪽 중 제쪽)

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(2)

구분			구분 코드	거래상대방		지급일	지급 금액	중복 (구분코드)	
				상호	사업자등록번호				
취득 가액	① 타인으로 부터 매입한 자산	매입가액	111				530,000,000		
		취득세	112				9,200,000		
		등록세	113						
		기타부대 비용	법무사비용	114	△△법무사	123-00-12345	06.02.05	800,000	02
			취득중개수수료	115					
			기타	116					
	소계					540,000,000			
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산		120						
			120						
	③ 가산항목	취득시 쟁송비	변호사비용	131					
			기타비용	132					
		매양 순도 자산 복합 채		133					
			기타	134					
			소계						
	④ 차감항목	감가상각비	141						
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)						540,000,000		
기 타 필 요 경 비	자본적 지출액 등	⑥ 자본적 지출액	용도변경·개량·이용 편의를위한지출	260					
			엘리베이터냉난방설치	260					
			피난시설등설치	260					
			자해등으로인한자산의완성 비용	260					
			개발부담금	261					
			재건축부담금						
			자산가치증가등비	260					
			기타	260					
			소계						
		⑦ 취득후 쟁송비용	변호사비용	271					
			기타소송화해비용	272					
	⑧ 기타비용		수익자부담금	281					
			토지장애철거비	280					
			도로시설비등	280					
			사방사업소요비용	280					
			기타	280					
			소계						
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)								
	양도비 등	⑩ 양도시 중개수수료등 직접 지출비용	290	△△중개사	123-01-00123	21.05.15	2,000,000	01	
		⑪ 국민주택차원 및 토지개발차원 매무처분 등 기타경비	291						
		⑫ 계 (⑩+⑪)						2,000,000	
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)						2,000,000		

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]

※ 「사례 2」에 대한 상세내역

1. 양도가액 계산
 - 양도 당시의 실지거래가액 : 300,000,000원, 600,000,000원
2. 취득가액 계산
 - 취득 당시의 실지거래가액 : 250,000,000원, 530,000,000원
 - 취득과 관련한 비용 : 19,000,000원 [부표3 ①~④]
(취득세 · 등록세 + 법무사비용 + 취득시 중개수수료)
3. 기타 필요경비
 - 양도비 등 : 3,000,000원 [부표3 ⑩]
(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 작성 비용)
4. 장기보유특별공제
 - 3년 미만 보유자의 경우 장기보유특별공제 적용 제외
 - 주택 보유기간이 15년 이상이므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산
 $\Rightarrow 17,400,000\text{원} = 58,000,000\text{원} \times 30\%$
5. 양도소득기본공제
 - 양도자산별로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.
6. 세율적용
 - 주택의 보유기간이 2년('21.5.31.이전은 1년) 이상일 경우 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 8천8백만원 이하이므로 해당하므로 24%의 세율을 적용합니다.
 $\Rightarrow \text{산출세액 } 13,524,000\text{원} = [(80,600,000\text{원} - 2,500,000\text{원}) \times 24\%]$
 $\quad - 5,220,000\text{원}(\text{누진공제})$
7. 기신고 결정 경정세액

$$[(40,000,000\text{원} - 2,500,000\text{원}) \times 15\%] - 1,080,000\text{원} = 4,545,000\text{원}$$
8. 무신고 가산세

$$(40,600,000\text{원} \times 15\% - 1,080,000\text{원}) \times 20\% \times 50\% = 501,000\text{원}$$
9. 납부지연 가산세 = 364,820원

$$(40,600,000\text{원} \times 15\% - 1,080,000\text{원}) \times 2.5/10,000 \times 198\text{일} = 247,995\text{원}$$

$$(40,600,000\text{원} \times 15\% - 1,080,000\text{원}) \times 2.2/10,000 \times 106\text{일} = 116,833\text{원}$$



〈사례3〉 '21년에 주택을 2회이상 양도하고 모두 예정신고 하지 않은 경우

□ 예정신고 무신고 내역

(원)

구 분	1회양도(무신고)	2회양도(무신고)
양도물건	김포시 구래동 ○○아파트 (토지 38㎡ 건물89.7㎡)	마포 성산동 △△빌라 (토지 18㎡ 건물66㎡)
양도일자	2021.01.15	2021.05.29
취득일자	2018.12.05	2006.04.30
신고일자	-	-
실지양도가액	300,000,000	600,000,000
실지취득가액	270,000,000	530,000,000
기타필요경비 (취득세등)	8,200,000	9,300,000
기타필요경비 (양도비등)	1,000,000	2,000,000
기타필요경비 (법무사비용)	500,000	800,000
양도소득금액	20,300,000	40,530,000

※ 기타필요경비는 '신고서식작성요령'을 참조하십시오.

□ 자료의 특성

- 주택으로 예정신고기한까지 무신고함
- 미등기양도 · 조세특례제한법상 감면대상이 아니며 양도 및 취득원인은 일반 매매거래임

□ 작성 시 주의사항

- 서식 뒷면에 있는 작성요령을 참고하여 기재하십시오.
- 신고서는 아래의 순서로 작성하는 것이 편리합니다.
 - ① 취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서
 - ② 양도소득금액계산명세서
 - ③ 양도소득과세표준 신고 및 자진납부계산서
- 주요서식 작성요령을 참고하여 작성한 후 양도소득세 신고기한 내에 납부하여야 가산세 등 불이익을 받지 않습니다.
 - * '20.1.1.부터 개인지방소득세 자치단체 신고제도가 시행됨에 따라 양도소득세와 개인지방소득세를 각각 신고하여야 하며, 전자신고시에는 원클릭으로 개인지방소득세까지 신고할 수 있습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식] <개정 2022. 3. 18.>

※ 2010. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도소득세 예정신고를 하지 않으면 가산세가 부과됩니다.

(4쪽 중 제쪽)

관리번호 -

(2021년 귀속) 양도소득(국외전출자) 과세표준 신고 및 납부계산서
([] 예정신고, [✓] 확정신고, [] 수정신고, [] 기한 후 신고)

① 신고인 (양도인)	성명 전 자 우 편 소	김성실 kim23@nts.gakr	주민등록번호 전화번호	700101-1234567 044-123-4567	내·외국인	[✓] 내국인, [] 외국인
	주 소	세종특별자치시 노을로 8-14		거주구분	[✓] 거주자, [] 비거주자	
				거주지국 국적	대한민국 대한민국	거주자코드 국적코드
					KR	KR
② 양수인	성명	주민등록번호	양도자산 소재지	지분	양도인과의 관계	
		82010-1454321	나성동 00번지	1/1	타인	
③ 세율구분	코드	양도소득세 합계	국내분 소계	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액		60,830,000	60,830,000			
⑤ 기신고·결정·경정된 소득금액						
⑥ 소득감면대상 소득금액						
⑦ 양도소득기 본공제		2,500,000	2,500,000			
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)		58,300,000	58,300,000			
⑨ 세율		24%	24%			
⑩ 산출세액		8,779,200	8,779,200			
⑪ 감면세액						
⑫ 외국납부세액공제						
⑬ 원천징수세액공제						
⑭ 전자신고세액공제						
⑮ 가산세	무(과소)신고	658,950	658,950			
	납부지연	528,340	528,340			
	기장불성실 등					
	계	1,187,290	1,187,290			
⑯ 기신고·결정·경정세액 조정공제						
⑰ 납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬-⑭+⑮-⑯)		9,966,490	9,966,490			
⑱ 분납(물납)할세액						
⑲ 납부세액						
⑳ 환급세액						
농어촌특별세 납부계산서			신고인은 「소득세법」 제105조(예정신고)·제110조(확정신고), 「국세기본법」 제45조(수정신고)·제45조의3(기한 후 신고), 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.			
㉑ 소득세감면세액			2022년 5월 31일			
㉒ 세율			신고인 (서명 또는 인)			
㉓ 산출세액						
㉔ 수정신고가산세 등						
㉕ 기신고·결정·경정세액						
㉖ 납부할세액			환급금 계좌신고(환급세액 5천만원 미만인 경우) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.			
㉗ 분납할세액			세무대리인 (서명 또는 인)			
㉘ 납부세액			㉚ 금융기관명			
㉙ 환급세액			㉛ 계좌번호			
			세종 세무서장 귀하			

붙임서류	1. 양도소득금액계산명세서(부표 1, 부표 2, 부표 2의2, 부표 2의3 중 해당하는 것) 1부 2. 매매계약서(또는 증여계약서) 1부 3. 필요경비에 관한 증빙서류 1부 4. 감면신청서 및 수용확인서 등 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부					접수일 인
담당공무원 확인사항	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장 등본					
세무대리인	성명(상호)		사업자등록번호		전화번호	



관리번호	-
------	---

※ 관리번호는 적지 마십시오.

양도소득금액 계산명세서

□ 양도자산 및 거래일			합 계		기본세율(1-10)		기본세율(1-10)		(-)	
① 세 울 구 분 (코 드)	소 재 지				한국	김포 구래 ㅇ아파트 00동00호	한국	서울 마포 성산 빌라 00동 00호		
② 소재지국										
③ 자 산 종 류 (코 드)					토지 (이)		토지 (이)		()	
거 래 일 (거 래 원 인)	④ 양도일 (원 인)				2021.1.15(매매)		2021.5.29(매매)		()	
	⑤ 취득일 (원 인)				2018.12.5(매매)		2006.4.30(매매)		()	
거 래 자 산 면 적 (m ²)	⑥ 총 면 적 (양도지분)	토 지			20m ² (1/1)		18m ² (1/1)		(/)	
		건 물			85m ² (1/1)		66m ² (1/1)		(/)	
	⑦ 양도면적	토 지			20m ² (1/1)		18m ² (1/1)			
		건 물			85m ² (1/1)		66m ² (1/1)			
	⑧ 취득면적	토 지			20m ² (1/1)		18m ² (1/1)			
		건 물			85m ² (1/1)		66m ² (1/1)			
1세대주택비 과세대상	⑨ 보 유 기 간				년 이상 년 미만		년 이상 년 미만		년 이상 년 미만	
	⑩ 거 주 기 간				년 이상 년 미만		년 이상 년 미만		년 이상 년 미만	

□ 양도소득금액 계산					
거래금액	⑪ 양 도 가 액	500,000,000	300,000,000	600,000,000	
	⑫ 취 득 가 액	202,500,000	278,700,000	540,100,000	
	취 득 가 액 종 류		실거래가	실거래가	
⑬ 기 납 부	토 지 초 과 이 득 세				
⑭ 기 타	필 요 경 비	3,000,000	1,000,000	2,000,000	
양도차익	전 체 양 도 차 익	78,200,000	20,300,000	57,900,000	
	비 과 세 양 도 차 익				
	⑮ 과세대상양도차익	78,720,000	20,300,000	57,900,000	
⑯ 장 기 보 유 특 별 공 제(코드)		17,370,000		17,370,000	()
⑰ 장기보유특별공제적용대상거주기간			년 이상 년 미만	년 이상 년 미만	년 이상 년 미만
⑱ 양 도 소 득 금 액		60,830,000	20,300,000	40,530,000	
감면소득금액	⑲ 세 액 감 면 대 상				
	⑳ 소득금액감면대상				
㉑ 감 면 종 류	감 면 율				

□ 기준시가 (기준시가 신고 또는 취득가액을 환산취득가액으로 신고하는 경우에만 적습니다)					
양 도 시	㉒ 건 물				
	㉓ 토 지				
시 가	합 계				
취 득 시	㉒ 건 물				
	㉓ 토 지				
시 가	합 계				

210mm×297mm[백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡]

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 3] <개정 2022. 3. 18.>

(4쪽 중 제1쪽)

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(1)

구분			구분 코드	거래상대방		지급일	지급 금액	증빙 종류 (코드)	
				상호	사업자등록번호				
취득 가액	① 타인으로 부터 매입한 자산	매입가액	111				270,000,000		
		취득세	112				8,200,000		
		등 록 세	113						
		기타부대 비용	법 무 사 비 용	114	△△법무사	123-00-12345	18.12.01	500,000	02
			취득중개수수료	115					
			기 타	116					
		소 계					278,700,000		
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산		120						
			120						
	③ 가산항목	취득시변호사비용	131						
		쟁송비기타비용	132						
		매양수도조분담세	133						
		기 타	134						
		소 계							
	④ 차감항목	감가상각비	141						
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)						278,700,000		
기 타 필 요 경 비	자본적 지출액 등	용도변경·개량·이용 편의를위한지출	260						
		엘리베이터냉난방설치	260						
		피난시설등설치	260						
		채득등으로인한자산의양도 가액	260						
		개발부담금	261						
		재건축부담금	261						
		자산가치증가등 수선비	260						
		기 타	260						
		소 계							
		⑦ 취득후 쟁송비용	변호사비용	271					
	기타소송화해비용	272							
	⑧ 기타비용	수익자부담금	281						
		토지장애철거비	280						
		도로시설비등	280						
		사방사업소요비용	280						
		기 타	280						
		소 계							
		⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)							
	양도비 등	⑩ 양도시중개수수료등직접지출비용	290	△△중개사	123-01-00123	21.01.15	1,000,000	01	
		⑪ 국민주택채권 및 토지개발채권 매각차손등 기타경비	291						
		⑫ 계 (⑩+⑪)					1,000,000		
	⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)						1,000,000		

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]



■ 소득세법 시행규칙 [별지 제84호서식 부표 3] <개정 2022. 3. 18.>

(4쪽 중 제쪽)

취득가액 및 필요경비계산 상세 명세서(2)

구분			구분 코드	거래상대방		지급일	지급 금액	중복 비율 (구분)	
				상호	사업자등록번호				
취득 가액	① 타인으로 부터 매입한 자산	매입가액	111				530,000,000		
		취득세	112				9,200,000		
		등록세	113						
		기타부대 비용	법무사비용	114	△△법무사	123-00-12345	06.02.05	800,000	02
			취득중개수수료	115					
			기타	116					
	소계					540,100,000			
	② 자기가 제조·생산·건설한 자산		120						
			120						
	③ 가산항목	취득시 쟁송비	변호사비용 기타비용	131					
				132					
		매양 수도	자복 담체	133					
		기타		134					
		소계							
	④ 차감항목	감가상각비	141						
	⑤ 계 (①+③-④ 또는 ②+③-④)						540,100,000		
기 타 필 요 경 비	자본적 지출액 등	⑥ 자본적 지출액	용도변경·개량·이용 편의를위한지출	260					
			엘리베이터냉난방설치	260					
			피난시설등설치	260					
			재해 등으로 인한 자산의 완공	260					
			개발부담금	261					
			재건축부담금						
			자산가치증가등비	260					
			수선						
			기타	260					
		소계							
		⑦ 취득후 쟁송비용	변호사비용	271					
	기타소송, 화해비용		272						
	⑧ 기타비용	수익자부담금		281					
			토지장애철거비	280					
			도로시설비등	280					
			사방사업소요비용	280					
			기타	280					
		소계							
	⑨ 계 (⑥+⑦+⑧)								
	양도비 등	⑩ 양도시 중개수수료등 직접 지출비용		290	△△중개사	123-01-00123	21.05.15	2,000,000	01
		⑪ 국민주택차원 및 토지개발차원 매무처분 등 기타경비		291					
		⑫ 계 (⑩+⑪)						2,000,000	
⑬ 기타 필요경비 계 (⑨+⑫)						2,000,000			

210mm×297mm[백상지 80g/m² 또는 중질지 80g/m²]

※ 「사례 3」에 대한 상세내역

1. 양도가액 계산
 - 양도 당시의 실지거래가액 : 300,000,000원, 600,000,000원
2. 취득가액 계산
 - 취득 당시의 실지거래가액 : 270,000,000원, 530,000,000원
 - 취득과 관련한 비용 : 18,800,000원 [부표3 ①~④]
(취득세 · 등록세 + 법무사비용 + 취득시 중개수수료)
3. 기타 필요경비
 - 양도비 등 : 3,000,000원 [부표3 ⑩]
(양도시 중개수수료 + 양도소득세 신고서 작성 비용)
4. 장기보유특별공제
 - 3년 미만 보유자의 경우 장기보유특별공제 적용 제외
 - 주택 보유기간이 15년 이상이므로 양도차익에 30%를 곱하여 계산

$$\text{17,300,000원} = 57,900,000\text{원} \times 30\%$$
5. 양도소득기본공제
 - 양도자산별로 구분하여 1인당 각각 연간 250만원씩을 공제합니다.
6. 세율적용
 - 주택의 보유기간이 2년('21.5.31.이전은 1년) 이상일 경우 누진세율이 적용되는 것이며 과세표준이 8천8백만원 이하이므로 24%의 세율을 적용합니다.

$$\text{산출세액 } 8,779,200\text{원} = (60,830,000\text{원} - 2,500,000\text{원}) \times 24\% - 5,220,000\text{원(누진공제)}$$
7. 기신고 결정 경정세액
해당없음
8. 무신고 가산세

$$6,589,500\text{원}^* \times 20\% \times 50\% = 658,950\text{원}$$

$$* [(20,300,000\text{원} - 2,500,000\text{원}) \times 15\%] - 1,080,000\text{원} + [40,530,000\text{원} \times 15\%] - 1,080,000\text{원}$$
9. 납부지연 가산세 = 528,340원

$$1,590,000\text{원} \times 2.5/10,000 \times 320\text{일} = 127,200\text{원}$$

$$1,590,000\text{원} \times 2.2/10,000 \times 106\text{일} = 37,079\text{원}$$

$$4,999,500\text{원} \times 2.5/10,000 \times 198\text{일} = 247,475\text{원}$$

$$4,999,500\text{원} \times 2.2/10,000 \times 106\text{일} = 116,588\text{원}$$