

# 양도소득세는 어떻게 계산되나

이진웅 <공인회계사>

지난호에서는 양도소득세가 과세되는 양도의 범위와 비과세되는 양도재산중 특히 1세대 1주택에 대하여 중점적으로 살펴보았다. 이번호에서는 양도소득세 산정시 고려해야 하는 양도 또는 취득의 시기와 양도·취득가액, 그리고 양도소득세의 과세표준 및 세율 등에 대하여 알아보기로 한다.

## 1. 양도·취득시기

양도소득세는 과세대상 재산의 취득시점부터 양도시점까지의 양도차익에 대하여 과세되는 세금이므로 양도 또는 취득시기를 먼저로 보느냐에 따라 양도소득세를 과세하는 기준이 달라진다. 양도·취득시기는 원칙상 당해 자산의 대금을 청산한 날로 하며 다음과 같은 예외가 있다.

(1) 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 매매계약서에 기재된 잔금 지급약정일을 기준으로 한다. 다만 잔금지급약정일이 확인되지 아니하거나 매매계약서에 기재된 잔금지급약정일로부터 등기접수일까지의 기간이 1개월을 초과하는 경우에는 등기부등록부 또는 명부 등에 기재된 등기접수일로 한다.

(2) 대금을 청산하기전에 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함)를 한 경우에는 등기부 등록부 또는 명부 등에 기재된 등기접수일로 한다.

(3) 연불조건의 경우에는 첫회 부불금(賦拂金)의 지급일을 기준으로 한다.

(4) 신축건물은 준공검사필증 교부일이 기준이나 준공검사전에 사용한 경우는 사실상 사용일을 기준으로 삼는다.

(5) 상속일 경우에는 상속개시일(사망일), 증여일 경우에는 증여를 받은 날을 기준으로 한다.

(6) 환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 환지전의 토지 취득일을 기준으로 한다.

## 2. 양도·취득가액

양도소득세는 기본적으로 양도가액에서 취득가액을 뺀 양도차익에 대해 과세되는 세금이므로 양도가액과 취득가액을 얼마로 결정하느냐의 문제는 양도소득세 산출에 있어서 가장 중요한 문제라고 할 수 있다.

납세자의 입장에서는 취득가액을 높게, 양도가액은 적게 신고해서 세금을 가능한 적게 내려고 할 것이므로 이러한 자의적인 신고를 막고 양도가액과 취득가액을 객관

적인 근거에서 계산할 수 있도록 세법에서는 여러가지 규정을 두고 있다.

양도취득가액은 원칙적으로 기준 시가에 의하여 계산하는데 기준시가는 특정지역이냐 일반지역이냐에 따라 다르다. 국제청장이 고시한 특정지역은 양도당시의 지방세 과세시가표준액에 국제청장이 실지 거래가액을 감안하여 정한 배율을 곱한 기준시가로 계산하고, 일반지역은 지방세법상의 과세시가표준액을 기준시가로 적용한다.

따라서 특정지역 해당여부가 양도소득세 산출에 결정적 영향을 미친다. 이를 표로 요약하면 아래와 같다.

그러나 90년 9월 1일 이후 양도하는 토지의 경우에는 지방세 과세시가표준액 대신에 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 규정에 의한 공시지가를 적용하며 현실적으로 공시지가가 지방세 과세시가표준액보다 시가에 접근하기 때문에 양도차익 역시 상당한 수준으로 현실화될 것이다.

또한 종전에는 국가, 지방자치단

구 분	양도가액	취득가액
취득시점, 양도시점 과세시가 표준액 특정지역에 해당하는 경우	양도시점 과세시가 표준액	취득시
취득시점, 양도시점 모두 특정지역에 해당하는 경우	양도시 과세시가 표준액×양도시배율	취득시 과세시가 표준액×취득시배율
취득시는 일반지역이었으나 양도시 특정지역인 경우		환산가액(주)

\* (주) 환산가액 = 양도차익 ×  $\frac{\text{취득당시 과세시가 표준액}}{\text{양도당시 과세시가 표준액}}$

체, 법인에 부동산 등을 양도할 경우에는 상기의 기준시가를 적용하는 것보다 양도소득세의 부담이 커져 국가, 지방자치단체, 법인에 부동산을 양도하는 것을 기피하려는 불합리한 현상이 생기므로 개정되어 89년 8월 1일 이후부터는 이러한 거래에도 원칙적으로 기준시가가 적용된다.

### 3. 과세기준

양도소득세는 재산을 양도했을 때 받는 금액인 양도가액에서 그 재산의 취득가액과 필요경비 양도소득 특별공제, 장기보유 특별공제 및 양도소득공제를 빼고 난 후의 금액인 양도소득금액을 기초로 계산한다. 이렇게 계산된 양도소득금액에 소정의 세율을 곱해서 양도소득세를 산출한다.

#### (1) 취득가액

양도가액에서 공제되는 취득가액은 토지나 건물 등의 구입대금 또는 건축비를 말하는 것으로 양도·취득가액은 앞부분에서 본 바와 같이 기준시가 또는 실거래금액으로 한다. 또한 토지나 건물 등의 취득일이 1977. 1. 1 이전일 경우에는 77. 1. 1에 취득한 것으로 보아 취득가액을 계산한다.

#### (2) 필요 경비

필요경비의 내용은 토지나 건물의 용도변경, 이용편의를 위한 개량에 소요된 지출은 물론 양도때의 부덕방 소재료도 포함된다.

#### (3) 양도소득 특별공제

양도소득 특별공제는 일명 물가 상승공제라고도 하는 것으로 부동산 보유기간이 2년 이상인 경우에만 취득가액에 도매물가 상승율(86. 6. 30까지는 연 15% 한도이며 83. 7. 1부터는 연 5% 한도임)을 곱하여 산출한 금액을 공제한다.

#### (4) 장기보유 특별공제

장기보유 특별공제는 부동산을 장기보유한 경우 이를 우대하는 제도로서 양도자산의 보유기간이 5년이상 10년 미만이면 양도차익(양도가액에서 취득가액과 필요경비를 빼 금액을 말함)의 10%, 10년이상이면 30%를 공제한다.

다만 지적법상의 지목이 대지로서 건축물이 없는 토지와 건축물에 부수되는 토지로서 당해 건축물의 바닥면적에 도시계획 구역안의 토지는 5배, 도시계획 구역밖의 토지는 10배를 곱하여 산정한 면적을 초과하는 경우 그 초과하는 부분의 토지는 장기보유 특별공제를 받을 수 없다.

#### (5) 양도소득공제

양도소득공제는 등기된 자산으로서 2년이상 보유한 경우에만 가능하며 150만원을 공제한다.

### 4. 세율

양도소득세의 세율은 2년이상 보유여부, 국민주택여부, 등기부상 등기여부에 따라 달라지는데 이를 살펴보면 다음과 같다.

#### (1) 국민주택의 경우

국민주택을 2년이상 보유했을 경우 세율은 30%로 가장 낮은 세율이 적용된다. 국민주택이라 함은 건평 25.7평 이내의 주택과 이에 부수되는 대지로서 건평의 2배를 넘지않을, 글자 그대로 보통 서민들이 많이 살고 있는 집을 말한다. 그러나 국민주택이라 하더라도 그 보유기간이 2년미만일 경우는 30% 세율이 적용되지 않고 60%의 높은 세율이 적용된다.

#### (2) 보유기간 2년 이상인 경우

- 3천만원이하 : 40%
- 3천만원초과 6천만원이하 : 1,200만원 + (양도소득금액 - 3천만원) × 45%
- 6천만원초과 1억원이하 : 2,550만원 + (양도소득금액 - 6천만원) × 50%
- 1억원초과 5억원이하 : 4,550만원 + (양도소득금액 - 1억원) × 55%
- 5억원초과 : 6,550만원 + (양도소득금액 - 5억원) × 60%

#### (3) 보유기간 2년 미만인 경우

2년 미만 보유한 후 양도하면 60%라는 높은 세율이 적용된다.

#### (4) 미등기 전매한 경우

등기를 하지않고 부동산을 팔면 75%의 높은 세율을 적용하고 양도소득 특별공제, 장기보유 특별공제, 양도소득공제 등의 각종 공제혜택도 받지 못한다. (●)