

# 양도소득세의 신고와 납부절차

양도소득세가 과세되는 부동산을 양도한 경우 양도자는 다음과 같은 절차에 의하여 양도소득세를 신고, 납부하여야 하며 이렇게 신고, 납부한 세액은 최종적으로 관할세무서에 의해 결정된다.

## 1. 신고, 납부절차

양도소득세의 과세대상이 되는 부동산을 팔았을 때 양도한 사람은 자산양도차익 예정신고와 확정신고를 하여야 하며 양도차익이 없어 양도소득세를 내지 않아도 되는 사람이나 양도소득세가 감면되는 경우에도 원칙적으로 신고하여야 한다.

### (가) 예정신고

자산양도차익의 예정신고라 함은 부동산을 양도한 사람이 양도일(원칙적으로 잔금청산일)이 속하는 달의 다음달 말일까지 주소지 관할세무서에 예정신고서를 제출하는 것을 말한다. 이 경우 예정신고와 함께 납부할 세액을 자진 납부하는 때에는 산출세액의 10%를 산출세액에서 공제하는 이점이 있다. 그러나 납부하여야 할 세액을 전액 자진납부하는 경우에 한하여 공제혜택이 주어지며 그중 일부만 납부하는 경우에는 전혀 공제혜택을 받을 수 없는 점을 유의하여야 한다.

### (나) 확정신고

양도소득세의 과세대상이 되는 부동산을 판 사람은 다음해 5월 1

일부터 5월 31일사이엔 과세표준 확정신고서를 세무서에 제출하여야 하며 동시에 양도소득세액과 방위세를 자진 납부하여야 한다.

그러나 그 연도중 양도소득만 있고 양도차익 예정신고를 한 경우에는 확정신고를 하지 않아도 되는 양도소득 이외에 근로소득, 사업소득, 부동산소득, 배당소득, 이자소득, 기타소득, 산림소득 또는 퇴직소득이 있는 사람은 의무적으로 확정신고를 하여야 한다. 만약 확정신고를 하지 않으면 무신고 또는 과소 신고소득금액에 대한 세액의 10%를 무신고 가산세로, 미납부한 세액의 10%를 무납부 가산세로 추가 납부하여야 한다. 그러나 예를 들어 근로소득과 양도소득이 있는 사람이 양도소득에 대하여는 예정 신고에 의하여 세액을 전액납부하고 근로소득에 대하여는 연말정산을 함으로써 추가납부할 세액이 없는 경우에는

확정신고를 하지 않아도 가산세를 물지 않는다. 다만, 양도소득과 근로소득이 각각 840만원 이하이지만 이를 합산하면 연간 840만원을 초과하는 경우에는 방위세를 추가 납부하여야 한다.

### (다) 신고시 구비서류

양도소득세 신고시 제출하여야 하는 서류는 다음과 같다.

- ① 양도소득세신고 및 자진납부 계산서 2통
- ② 양도소득금액 계산명세서 2통
- ③ 주민등록등본 1통
- ④ 매매계약서 사본 1통 (실거래가액에 따라 신고할 경우)
- ⑤ 토지 및 건축물관리대장 등본 각 1통
- ⑥ 토지 및 건물등기부 등본 각 1통
- ⑦ 설비비, 개량비, 자본적 지출액 및 양도비용 명세서 1통
- ⑧ 양도소득금액 감면신청서 1통 (양도소득세 감면시)

### (라) 분 납

예정신고 또는 확정신고시 자진 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 다음의 금액을 납부기한 경과후 45일 이내에 분납할 수 있다.

- ① 납부할 세액이 2천만원 이하인 때는 1천만원을 초과하는 금액
- ② 납부할 세액이 2천만원을 초



이진웅  
<공인회계사>

과하는 때에는 그 세액의 50% 이하의 금액

## 2. 양도소득세의 결정

양도소득세의 납세의무확정은 납세의무자의 신고로서 확정되는 것이 아니라 정부가 과세표준과 세액을 결정하는 때에 확정되며 결정방법은 다음과 같은 것이다. 즉, 자산을 양도한 사람이 예정신고 또는 확정신고 기간중에 증빙서류없이 기준시가에 의하여 양도차익을 계산하여 양도소득세



를 신고한 경우에는 사전안내서 발부를 생략하고 기준시가에 의하여 자동 결정한다.

그러나, ① 다음에 열거한 거래 (\*註)에 있어서 양도 또는 취득 당시의 실지거래 가액이 확인되는 경우 (단, 부동산의 취득, 양도경위와 이용실태 등에 비추어 투기성이 없는 것으로 인정되는 경우에는 양도소득세공정과세위원회의 자문을 거쳐 실지거래가액의 적용 대상에서 제외할 수 있음)와

② 양도자가 제출한 증빙서류에 의하여 실지거래가액이 확인되는 경우에는 "실지거래가액 결정"의 방법에 의한다. 또한 양도자가 예정신고 또는 확정신고를 하지 아니하면 세무서는 양도소득세 사전안내문 및 자진납부서를 작성하여 양도자에게 발송하고 회신 기한내에 시정요구가 있을 때에는 시정 요구내용을 조사확인하여 그에 따라 처리하며 자진납부도 하지 아니하고 시정 요구도 없는 때에는 세무서가 고지결정한다. 그러나 무신고자로서 기준시가로 계산한 양도소득이 없는 것으로 판명된 때에는 사전안내문의 발부 없이 과세미달로 결정한다. ㉞

- ① 부동산을 미등기상태로 전매한 때
- ② 부동산을 취득할 수 있는 권리 (예 : 아파트당첨권) 를 양도한 때
- ③ 중개업자가 부동산 중개법을 위반하여 직접 부동산을 양도한 경우
- ④ 부동산을 취득하여 1년 이내에 양도한 때
- ⑤ 국세청장이 정한 일정규모 이상인 다음의 부동산을 취득 또는 양도함에 있어서 다른사람 명의의 사용, 허위계약서 작성, 주민등록의 허위이전 등 부정한 방법에 의하거나 관계법령에 위반된 경우

### 가. 도시계획 구역안의 토지

- 주거지역, 상업지역, 지역의 지정이 없는 지역 : 330㎡ 이상
- 공업지역 : 1,000㎡ 이상
- 녹지지역 : 600㎡ 이상

### 나. 도시계획 구역밖의 토지

- 농지 : 5,000㎡ 이상
- 임야 및 초지 : 10,000㎡ 이상
- 기타 : 1,000㎡ 이상

- ⑥ 기타 부동산의 거래로써 부동산의 보유기간, 거래규모 및 거래방법 등에 비추어 부동산의 투기를 목적으로 하는 것이라고 인정하여 재무부령이 정하는 기준에 해당하는 경우