

양도소득세 예정신고 이모저모

(국세청, 2010. 3.)

● 양도소득세 예정신고란?

양도소득세 예정신고란 부동산 등을 양도하고 양도한 달의 다음다음달 말일*까지 양도소득세를 신고납부하는 것을 말한다. 즉, 양도한 부동산에 대한 잔금을 1월 5일 지급받았다면 양도소득세 예정신고·납부기한은 3월 31일까지이다.

* 주식 등(소득세법 제94조 제1항 제3호의 자산)의 경우에는 양도일이 속하는 분기의 다음다음달 말일

한편, 부동산 등을 한 해에 2회 이상 양도한 경우에는 양도소득세 예정신고를 하였더라도 양도소득세 확정신고를 하여야 하며 신고기간은 양도일이 속하는 연도의 다음 연도 5.1.부터 5.31.까지이다.

● 1세대1주택 비과세 및 각종 감면 대상인 경우

1세대 1주택 등 양도소득세 비과세대상 자산을 양도한 경우에는 신고·납부 대상이 아니다. 다만, 8년 자경 농지 양도, 농지 대토 등으로 양도소득세가 100% 감면되는 경우에도 반드시 예정신고를 하여야 한다.

● 올해 개정된 예정신고세액공제 폐지, 무신고가산세 등 부과 내용

종전에는 예정신고와 함께 자진납부시 그 산출세액에서 납부할 세액의 10%를 예정신고납부세액공제로 공제하였으나, 동 제도가 올해부터 폐지됨에 따라 양도기간별로 다음과 같이 예정신고납부세액공제를 적용한다. 그리고 2010년 이후 양도분부터는 예정신고납부를 하지 않을 경우 다음과 같이 무신고가산세 및 납부불성실가산세가 부과된다.

양도시기	대상자산	예정신고 세액공제율	가산세	
			무신고	납부불성실
2010. 1. 1.~ 2010. 12. 31.	누진세율을 적용받는 자산	5% (한도 : 291천원)	10%	1일 3/10,000
	일정요건을 충족하는 협	5%	20%*	1일

	의매수 또는 수용되는 부동산			3/10,000
	상기 자산을 제외한 양도소득세 과세대상 모든 자산	폐지	20%	1일 3/10,000
2011. 1. 1.~	양도소득세 과세대상 모든 자산	폐지	20%	1일 3/10,000

* 누진세율을 적용받는 부동산은 10%의 가산세율 적용

● 예정신고를 하지 않은 경우 세부담 비교

<사례> 10년 전 3억원에 취득한 상가를 올해 10억원에 양도한 경우

예정신고 무신고시 세부담이 20,535,250원(=175,969,250 - 155,434,000) 증가

- 기한 내 예정신고납부한 경우의 부담세액 : 155,434,000원(= 155,725,000 - 291,000*)

* 산출세액 155,725천원에서 예정신고납부세액공제 5%적용(291천원 한도)

- 기한내 예정신고납부하지 않은 경우의 부담세액[무신고가산세 및 납부불성실가산세(100일 가정) 적용] : 175,969,250원(= 155,725,000 + 15,572,500* + 4,671,750**)

* 무신고가산세 : 15,572,500(= 산출세액 155,725,000 × 10%)

** 납부불성실가산세 : 4,671,750(= 155,725,000 × 3/10,000 × 100일)

● 양도소득세 자동계산 방법

- 인터넷을 활용하여 양도소득세의 자동계산을 할 수 있으며, 계산한 내역은 양도소득세 전자신고 등에 활용 가능하다.

※ 자동계산 요령 : 홈택스접속 → 로그인 → 생활세금 → 양도소득세 자동계산

- 신고서식은 국세청 홈페이지에서 내려 받거나 세무서에서 교부받아 사용할 수 있다.

※ 양도세 신고서·납부서 기재 요령 : 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr) 접속 → 「신고납부」 클릭 → 「양도소득세」 클릭

● 양도소득세 전자신고란?

양도소득세 전자신고란 납세자 또는 세무대리인이 세법에 의한 신고서류를 자신의 PC에서 작성한 후 인터넷을 통하여 신고하는 방법을 말하며 아래와 같이 신고한다.

※ 양도소득세 전자신고 방법 : ① 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) 접속 → ② 홈택스 로그인 → ③ '세금신고/신고분납부' 클릭하여 양도소득세 항목으로 이동후 신고서 작성