

토지등 매매차익 예정신고서 및 납부계산서
(년 월 귀속)

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성해 주시기 바라며, 어두운 란()은 신고인이 작성하지 않습니다. (3쪽 중 제1쪽)

관리번호		처리기간		즉시	
신고인	① 성명			② 주민등록번호	
	③ 주소			④ 전화번호	
구분		세율구분코드	세율구분코드	합계	
⑤ 매매가액(실지거래가액)					
⑥ 필요경비					
⑦ 장기보유특별공제					
⑧ 토지등 매매차익(⑤-⑥-⑦)					
⑨ 기신고(결정)된 매매차익 합계액					
⑩ 토지등 매매차익 합계액(⑧+⑨)					
⑪ 양도소득세 세율					
⑫ 산출세액					
⑬ 가산세					
⑬ 기납부세액					
⑭ 납부할 총세액(⑫+⑬-⑬)					
⑮ 분납할 세액(2개월 이내)					
⑯ 신고기한 내 납부할 세액(⑮-⑮)					

신고인은 「소득세법」 제69조에 따라 위의 내용을 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고
신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.

년 월 일

신고인 (서명 또는 인)

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

신고인 제출 서류	1. 토지등 매매차익 계산명세서(부표) 1부 2. 매매계약서 및 필요경비 증명서류 1부				수수료 없 음
담당 공무원 확인 사항	1. 건물(토지)등기부 등본 2. 건축물(토지)대장				
세무대리인	성명(상호)			사업자등록번호	
	관리번호		생년월일	전화번호	

작성방법

- 구분란: 토지등 매매차익 계산명세서의 서울구분코드가 동일한 자산을 합산하여 적습니다.
- ⑫ 산출세액란: 토지등 매매차익 합계액(⑩란)에 아래 세율표의 자산에 해당하는 코드의 세율을 적용하여 산정한 금액을 적습니다.
- 세무대리인의 관리번호란: 「세무사법」 제6조 또는 제20조의2에 따라 세무사등록부 또는 세무대리업무등록부에 등록 시 부여 받은 관리번호를 적습니다. 다만, 2025년 12월 31일까지는 관리번호를 적지 않고 생년월일란에 생년월일을 적습니다.
- 세무대리인의 생년월일란: 관리번호가 없는 경우에만 세무대리인(세무대리인이 법인인 경우에는 이 신고업무를 담당하는 소속 세무사 등)의 생년월일을 적습니다.

세율표

서울구분	토지·건물('18. 1. 1. ~ '20. 12. 31. 양도분)											
	일반	미등기	비사업용토지									
			지정지역내									
			2년 이상 보유	1년 이상 2년 미만 보유		1년 미만 보유		2년 이상 보유	1년 이상 2년 미만 보유		1년 미만 보유	
세율	6~42%	70%	16~52%	40%	16~52%	50%	16~52%	26~62%	40%	26~62%	50%	26~62%
코드	10	30	11	35	11	36	11	31	37	31	38	31

서울구분	토지·건물('21. 1. 1. 이후 양도분)											
	일반	미등기	비사업용토지									
			지정지역내									
			2년 이상 보유	1년 이상 2년 미만 보유		1년 미만 보유		2년 이상 보유	1년 이상 2년 미만 보유		1년 미만 보유	
세율	6~45%	70%	16~55%	40%	16~55%	50%	16~55%	26~65%	40%	26~65%	50%	26~65%
코드	10	30	11	35	11	36	11	31	37	31	38	31

세 율 구 분	조정대상지역내 다주택('18. 1. 1. ~ '20. 12. 31. 양도분)												조정대상 지역내 분양권 ('18. 1. 1 ~ '20. 12. 31. 양도분)
	1세대2주택			1세대가 주택과 조합원입주권의 합이 2인 경우 해당 주택			1세대3주택			1세대가 주택과 조합원입주권의 합이 3이상인 경우 해당 주택			
	1년 이상 보유		1년 미만 보유	1년 이상 보유		1년 미만 보유	1년 이상 보유		1년 미만 보유	1년 이상 보유		1년 미만 보유	
세율	16~52%	40%	16~52%	16~52%	40%	16~52%	26~62%	40%	26~62%	26~62%	40%	26~62%	50%
코드	51	53	51	52	54	52	55	57	55	56	58	56	21

세 율 구 분	조정대상지역내 다주택('21. 1. 1. ~'21. 5. 31. 양도분)												조정대상 지역내 분양권 ('21. 1. 1 ~ '21 .5. 31. 양도분)							
	1세대2주택			1세대가 주택과 조합원입주권(21.1.1이후 취득 분양권 포함)의 합이 2인 경우 해당 주택				1세대3주택			1세대가 주택과 조합원입주권(21.1.1이후 취득 분양권 포함)의 합이 3이상인 경우 해당 주택									
	1년 이상 보유		1년 미만 보유	1년 이상 보유		1년 미만 보유		1년 이상 보유		1년 미만 보유		1년 이상 보유		1년 미만 보유						
	1년 이상 보유		1년 미만 보유	1년 이상 보유		1년 미만 보유		1년 이상 보유		1년 미만 보유		1년 이상 보유		1년 미만 보유						
세율	16~55%		40%	16~55%		16~55%		40%	16~55%		26~65%		40%	26~65%		50%				
코드	51		53	51		52		54	52		55		57	55		56	58	56		21

세 율 구 분	조정대상지역내 다주택('21. 6. 1. 이후 .양도분)															주택 조합입주권 분양권	주택 조합입주권	분양권			
	1세대2주택			1세대가 1주택과 조합원입주권 또는 분양권('21.1.1. 이후 취득)을 1개 보유한 경우 해당주택			1세대3주택 이상			1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권('21.1.1. 이후 취득)을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3이상의 경우 해당 주택											
	2년 이상 보유	2년 미만 보유	1년 미만 보유	2년 이상 보유	2년 미만 보유	1년 미만 보유	2년 이상 보유	2년 미만 보유	1년 미만 보유	2년 이상 보유	2년 미만 보유	1년 미만 보유	1년 미만 보유	1년 이상 2년 미만 보유	1년 이상 보유						
	2년 이상 보유	2년 미만 보유	1년 미만 보유	2년 이상 보유	2년 미만 보유	1년 미만 보유	2년 이상 보유	2년 미만 보유	1년 미만 보유	2년 이상 보유	2년 미만 보유	1년 미만 보유	1년 미만 보유	1년 이상 2년 미만 보유	1년 이상 보유						
세율	26~ 65%	60%	26~ 65%	70%	26~ 65%	60%	26~ 65%	70%	36~ 75%	60%	36~ 75%	70%	36~ 75%	70%	60%	60%					
코드	47	82	47	84	48	83	48	85	49	86	49	88	49	50	87	50	89	50	46	39	23

※ 지정지역은 「소득세법」 제104조의2 및 같은 법 시행령 제168조의3에 따른 지정지역을 말합니다.

※ 조정대상지역은 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역을 말합니다.

※ 「소득세법」 제55조 제1항의 세율

※ 보유기간 2년 이상인 조정대상지역 내 주택을 '22.5.10.~'24.5.9.까지 양도 시 기본세율 적용

귀속년도 과세 표준	2017년		귀속년도 과세 표준	2018~2020년		귀속년도 과세 표준	2021·2022년		귀속년도 과세 표준	2023년 이후	
	종합소득세			종합소득세			종합소득세			종합소득세	
	세율	누진공제액		세율	누진공제액		세율	누진공제액		세율	누진공제액
1,200만원 이하	6%		1,200만원 이하	6%		1,200만원 이하	6%		1,400만원 이하	6%	
1,200만원 초과 4,600만원 이하	15%	108만원	1,200만원 초과 4,600만원 이하	15%	108만원	1,200만원 초과 4,600만원 이하	15%	108만원	1,400만원 초과 5,000만원 이하	15%	126만원
4,600만원 초과 8,800만원 이하	24%	522만원	4,600만원 초과 8,800만원 이하	24%	522만원	4,600만원 초과 8,800만원 이하	24%	522만원	5,000만원 초과 8,800만원 이하	24%	576만원
8,800만원 초과 1억 5천만원 이하	35%	1,490만원	8,800만원 초과 1억 5천만원 이하	35%	1,490만원	8,800만원 초과 1억 5천만원 이하	35%	1,490만원	8,800만원 초과 1억 5천만원 이하	35%	1,544만원
1억 5천만원 초과 5억원 이하	38%	1,940만원	1억 5천만원 초과 3억원 이하	38%	1,940만원	1억 5천만원 초과 3억원 이하	38%	1,940만원	1억 5천만원 초과 3억원 이하	38%	1,994만원
5억원 초과	40%	2,940만원	3억원 초과 5억원 이하	40%	2,540만원	3억원 초과 5억원 이하	40%	2,540만원	3억원 초과 5억원 이하	40%	2,594만원
			5억원 초과	42%	3,540만원	5억원 초과 10억원 이하	42%	3,540만원	5억원 초과 10억원 이하	42%	3,594만원
						10억원 초과	45%	6,540만원	10억원 초과	45%	6,594만원

—

토지등 매매차익 계산명세서

(앞쪽)

1. 인적사항

① 성명		② 생년월일													
③ 상호		④ 사업자등록번호				-				-					
⑤ 사업장 소재지															

2. 양도자산 명세

⑥ 세울구분 코드							합 계
⑦ 자 산 종 류							
⑧ 부동산 소재지							

3. 매매가액 계산

⑨ 양 도 일					
⑩ 양 도 면 적					
⑪ 매 매 가 액					

4. 매매차익 계산

필요경비	⑫ 취 득 가 액				
	⑬ 자 본 적 지 출 액				
	⑭ 양 도 비				
	⑮ 건 설 자 금 총 당 이 자				
	⑯ 공 과 금				
	⑰ 필요경비 계				
⑱ 장기보유특별공제					
⑲ 매 매 차 익 (⑪-⑰-⑱)					

작성 방법

1. 관리번호란은 신고인이 적지 않습니다.
2. 토지등 매매차익 예정신고서 및 납부계산서(별지 제16호서식)는 이 서식을 먼저 작성한 후 이를 기초로 하여 작성하며, 사업장 단위마다 별지로 작성해야 합니다.
3. ⑥ 세율구분란은 다음 중 하나를 선택하여 적고, 코드는 토지등 매매차익 예정신고서 및 납부계산서(별지 제16호서식)의 세율표 중 해당 자산별 코드를 적습니다.
 - 2년 이상 보유, 1년 이상 2년 미만 보유, 1년 미만 보유, 1세대 2주택(주택+조합원입주권 또는 분양권)[부수토지 포함], 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택(주택+조합원입주권 또는 분양권)[부수토지 포함], 비사업용토지, 미등기자산
4. ⑦ 자산종류란은 아래의 자산종류에 해당하는 코드를 선택하여 적습니다.

자산종류	토지	고가주택	일반주택	기타건물
코드	1	2	3	4

5. ⑪ 매매가액란: 실지거래가액을 적습니다.
6. 필요경비(⑫~⑰)란: 필요경비를 각 년에 적고 ⑰란에 그 합계를 적습니다. 다만, 추계결정사유에 해당하는 경우 필요경비는 다음과 같이 계산하여 ⑫ 취득가액란과 ⑰란에 각각 적습니다.
 - 가. 단순경비율 적용대상자: ⑪ 매매가액에 단순경비율을 곱하여 산출한 금액
 - 나. 기준경비율 적용대상자: ⑪ 매매가액에서 「토지등 매매차익 계산명세서(기준경비율 적용대상자)」(별지 제16호서식 부표 2)에 의하여 계산된 소득금액을 차감한 금액
7. ⑱ 장기보유특별공제란: [(⑪란의 매매가액 - ⑰란의 필요경비 계) × 장기보유특별공제 공제율]을 적으며, 장기보유특별공제 공제율은 「소득세법」 제95조제2항에 따른 공제율을 의미합니다.

토지등 매매차익 계산명세서(기준경비율 적용대상자)

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하여 주시기 바랍니다.

(앞쪽)

관리번호	처리기간 즉시
------	---------

1 인적사항

1 상 호	2 사업자등록번호
3 성 명	4 생년월일
5 사업장 소재지	

2 양도자산 명세

6 세율구분(코드)		
7 자 산 종 류		
8 부동산 소재지		

3 매매가액 계산

9 양 도 일		
10 양 도 면 적		
11 매 매 가 액		

4 매매차익 계산

기 준 소 득 금 액	필요 경비	주 요 경 비	⑫ 기초재고자산에 포함된 주요경비		
			⑬ 당기에 지출한 주요경비(=⑬)		
			⑭ 기말재고자산에 포함된 주요경비		
			⑮ 계(⑫+⑬-⑭)		
		기준경비율에 의해 계 산 한 경 비	⑯ 기준경비율		
			⑰ 금액(⑪×⑯)		
		⑱ 필요경비 계(⑮+⑰)			
⑲ 기준소득금액(⑪-⑱)					
비교 소득 금액	단순경비율에 의해 계산한 소득금액	⑳ 단순경비율			
		㉑ 금액[⑪×(1-㉑)]			
	㉒ 비교소득금액(㉑×「소득세법 시행규칙」 제67조 에서 정하는 배율)				
㉓ 소 득 금 액(⑲ 또는 ㉒ 중 적은 금액)					

5 당기 지출 주요경비 계산명세

구 분	계(A) (=B+C+D)		정규증빙서류 수 취 금 액(B)		주요경비지출명 세서작성금액(C)		주요경비지출명세서 작성제외금액(D)	
매입비용	24		25		26		27	
임차료	28		29		30		31	
인건비	32		33		34		35	
계(36 = 13)	36		37		38		39	

첨부서류	주요경비지출명세서 1부.	수수료 없음
------	---------------	-----------

작성방법

1. 이 서식은 부동산매매업자가 기준경비율에 의하여 추계신고하는 경우에만 작성하며, 사업장 단위마다 별지로 작성해야 합니다.
2. 관리번호란은 적지 아니합니다.
3. ⑥ 세율구분란은 다음 중 하나를 선택하여 적고, 코드는 토지등 매매차익 예정신고서 및 납부계산서(별지 제16호서식)의 세율표 중 해당 자산별 코드를 적습니다.
 - 2년 이상 보유, 1년 이상 2년 미만 보유, 1년 미만 보유, 1세대 2주택(주택+조합원입주권 또는 분양권)[부수토지 포함], 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택(주택+조합원입주권 또는 분양권)[부수토지 포함], 비사업용토지, 미등기자산
4. ⑪ 매매가액란: 실지거래가액을 적습니다.
5. ⑫ 기초재고자산에 포함된 주요경비와 ⑭ 기말재고자산에 포함된 주요경비는 기초재고자산과 기말재고자산에 포함된 주요 경비를 따로 계산할 수 있는 경우에만 작성합니다. ⑬ 당기에 지출한 주요경비는 " ⑤ 당기 지출 주요경비 계산명세"상의 ③란의 금액을 적습니다.
6. ⑮ 기준경비율란: 업종별 기준경비율을 적습니다.
7. ⑯ 단순경비율란: 업종별 단순경비율을 적습니다. ⑯란은 "1"에서 단순경비율(⑯란)을 뺀 비율에 매매가액(⑪란)을 곱한 금액을 적습니다.
8. ⑰ 비교소득금액란: ⑯란의 단순경비율에 의해 계산한 소득금액에 "「소득세법 시행규칙」 제67조에 따른 배율(복식부기의 무자: 3.4, 간편장부대상자: 2.8)"을 곱한 금액을 적습니다.
9. ⑱ 소득금액란: ⑰란의 기준소득금액을 적습니다. 다만, ⑰란의 기준소득금액과 ⑰란의 비교소득금액 중 적은 금액을 소득 금액으로 할 수 있습니다.
10. "⑤ 당기 지출 주요경비 계산명세" 중 매입비용과 임차료의 경우 다음과 같이 작성합니다.
 - 가. 세금계산서, 계산서, 신용카드매출전표, 현금영수증(정규증명서류)을 수취한 금액은 ⑮ · ⑯란에 적습니다.
 - 나. 정규증명서류 외의 증명서류를 수취한 경우에는 주요경비지출명세서에 적은 금액을 ⑮ · ⑯란에 적습니다.
 - 다. 공급받은 재화의 거래 건당 금액이 3만원 이하인 거래 등 정규증명서류를 수취하지 않아도 되는 금액은 ⑮ · ⑯란에 적습니다.
11. "⑤ 당기 지출 주요경비 계산명세" 중 인건비의 경우 다음과 같이 작성합니다.
 - 가. 급여·임금·퇴직급여에 대한 원천징수영수증과 지급명세서를 관할 세무서에 제출한 경우의 금액은 ⑮란에 적습니다.
 - 나. 원천징수영수증과 지급명세서를 제출할 수 없는 경우에는 지급 관련 증명서류를 비치·보관하고 금액을 ⑮란에 적습니다.

※ 주요경비의 범위, 증명서류의 종류, 주요경비지출명세서 작성금액·제외금액 등은 「매입비용·임차료의 범위와 증명서류의 종류 고시」(국세청 고시 제2024-31호)를 참고하시기 바랍니다.