

작성 방법

1. ① 양도인(판사람)란: 성명란은 외국인이면 영문으로 적되 여권에 기록된 영문성명 전부(full name)를 적습니다. 주민등록번호란은 국내거소신고번호를 부여받은 재외국민 또는 외국국적동포이면 국내거소신고증상의 국내거소신고번호를 적고, 외국인이면 외국인등록표상의 외국인등록번호를 적으며, 상기 번호를 부여받지 않은 경우에는 여권번호를 적습니다. 내·외국인 및 거주구분의 □안에 "√"표시를 하고, 국제표준화기구(ISO)가 정한 국가별 ISO코드 중 국명 약어 및 국가 코드를 참고하여 국적(국적코드)과 거주지국(거주지국코드)을 적습니다.
2. ③ 자산종류(코드)란: 다음의 자산종류 및 코드를 적고, 해당 자산이 토지 또는 건물인 경우에는 그 등기사항전부증명서의 오른쪽 상단에 기재된 고유번호 14자리 숫자(0000-0000-000000)를 부동산고유번호란에 적습니다.

자산 종류	토지 · 건물				부동산에 관한 권리						기타자산					신탁 수익권
	토지	고가 주택	일반 주택	기타 건물	지상권	전세권	등기된 부동산 임차권	부동산을 취득 할수 있는 권리			특정 주식	영업권	시설물 이용권	이촉권	부동산보다 보유법인 주식	
								조합원 입주권	분양권	기타						
코드	1	2	3	4	5	6	7	24	25	8	14	15	16	23	17	26

3. ④ 세율구분(코드)란: 다음의 구분에 따라 적고, 하나의 자산에 둘 이상의 세율(단일세율, 누진세율)이 해당될 경우 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 적용합니다. 다만, 하단 ()내 세율은 '21.1.1. 이후 양도분부터 적용합니다.

소재지 구분	소재지		세 율 구 분	토지·건물																		
	국 내	국 외		2년 이상 보유	1년이상 2년미만 보유	1년 미만 보유	1년미만 보유주택 및 조합원 입주권 (~'21.5.31.양 도분)		미 등 기	비사업용토지												
										2년 이상 보유	1년이상 2년미만 보유		1년미만 보유			지정지역내						'09.3.16~ '12.12.31. 취득하여 양도분 (2년이상보유)
																2년 이상 보유	1년이상 2년미만 보유	1년미만 보유				
코드	1	2	코드	10	15	10	20	40	10	30	11	35	11	36	11	31	37	31	38	31	10	

세 율 구 분	토지·건물															부동산에 관한 권리					기타자산																								
	다주택(∼'18.3.31. 양도분)				다주택('18.4.1.∼'21.5.31. 양도분)											2년 이상 보유					1년이상 2년미만 보유					1년 미만 보유					조정대상 지역내 분양권 (∼'21.5. 31. 양도분)					비사업용 토지 과다보유 법인주식					그 외 기타자산				
	조정대상지역내																																												
	1세대3주택				1세대2주택				1세대가 주택과 조합원입주권('21.1. 이후 분양권 포함)의 합이 2인 경우 해당 주택				1세대3주택																																
	1년 이상 보유		1년미만 보유		1년 이상 보유		1년미만 보유		1년 이상 보유		1년미만 보유		1년 이상 보유		1년미만 보유		1년 이상 보유		1년미만 보유																										
서울	16∼ 52%	40%	16∼ 52%	16∼ 52% (55%)	40%	16∼ 52% (55%)	16∼ 52% (55%)	40%	16∼ 52% (55%)	26∼ 62% (65%)	40%	26∼ 62% (65%)	26∼ 62% (65%)	40%	26∼ 62% (65%)	6∼ 42% (45%)	40%	6∼ 42% (45%)	50%	50%	16∼ 52% (55%)	6∼ 42% (45%)																							
코드	71	73	71	51	53	51	52	54	52	55	57	55	56	58	56	10	15	10	20	21	11	10																							

세 율 구 분	토지·건물·부동산에 관한 권리('21.6.1.이후 .양도분)																					신탁 수익권						
	다주택																		2년미만 1년이상 보유주택 및 조합원 입주권	1년미만 보유주택 및 조합원 입주권, 분양권	1년 이상 보유 분양권							
	조정대상지역내																											
	1세대2주택						1세대가 1주택과 조합원입주권 또는 분양권을 1개 보유한 경우 해당주택						1세대3주택 이상										1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3이상인 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		1년미만 보유						2년 이상 보유		2년 미만 보유		1년미만 보유	
세율	26~ 65%	60%	26~ 65%	70%	26~ 65%	60%	26~ 65%	70%	36~ 75%	60%	36~ 75%	70%	36~ 75%	60%	36~ 75%	70%	36~ 75%	60%	70%	60%	70%	60%	20 ~25%					
코드	47	82	47	84	48	83	48	85	49	86	49	88	49	50	87	50	89	50	39	46	23	95						

4. ⑤ 양도일(원인), ⑥ 취득일(원인)란: 거래 날짜와 함께 매매, 수용, 협의매수, 교환, 공매, 경매, 부담부증여(양도의 경우), 상속, 증여, 신축, 분양, 기타 등을 ()에 적습니다.

작성방법

5. ⑦ 보유기간란: 「소득세법」 제95조제4항에 따른 보유기간을 적습니다.
6. ⑧ 거주기간란: ⑦란의 보유기간 중 거주한 기간을 적습니다.
7. ⑨ 고가주택 거주기간란: 「소득세법」 제95조제2항 표2의 장기보유 특별공제율이 적용되는 1세대1주택('21.1.1.이후 양도분)은 해당 주택에 거주한 전체 기간을 기재합니다.
8. ⑩ 양도가액란: 해당 자산 양도 당시의 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액을 적습니다.
9. ⑪ 취득가액란: 그 자산의 취득에 든 실질거래가액으로 오른쪽 ㉔ 합계란 계산 후 합계금액을 옮겨 적습니다.
10. ⑫ 필요경비: 그 자산의 양도시 실제 들어간 비용 및 자본적 지출액 등으로 오른쪽 ㉔ 합계란 계산 후 합계금액을 옮겨 적습니다.
- ※ ⑪ 취득가액란 및 ⑫ 필요경비란 세부항목 작성방법
- 구분코드: 취득가액 및 필요경비계산 상세명세서(별지 제84호서식 부표 3)를 참고하여 적습니다.
 - 증빙종류(코드)는 현금영수증(01), 신용카드영수증(02), 세금계산서(03), 계산서(04), 계약서(05), 기타(10)로 구분하여 적습니다.
 - 적용 난이 부족한 경우 취득가액 및 필요경비계산 상세명세서(별지 제84호 서식 부표 3)에 별도로 적습니다.
11. ⑭ 장기보유특별공제(코드) : 토지·건물의 양도차익에 다음의 보유 및 거주기간에 따른 공제율을 곱하여 계산합니다.
※ (코드)는 아래 표의 코드를 참조하여 적습니다.

구분	코드	내 용
1세대1주택	01	'21.1.1.이후 양도분부터는 3년 이상 보유 12%부터 매년 4%씩 추가 공제하며 10년 이상은 40%한도로 공제하고, 3년 이상 거주 12%(다만 보유기간 3년 이상자 중 2년 이상 거주는 8%)부터 매년 4%씩 추가 공제하며 10년 이상은 40%한도로 공제 (「소득세법」 제95조제2항 표2)
1세대1주택 외	02	'20.12.31.까지 양도분은 3년 이상 보유 24%부터 매년 8%씩 추가 공제하며 10년 이상은 80%한도로 공제 ('19.1.1.이후 양도분부터는 3년 이상 보유 6%부터 매년 2%씩 추가공제하며 15년 이상은 30%한도로 공제 (「소득세법」 제95조제2항 표1))
장기보유특별공제 적용배제	03	'18.12.31.까지 양도분은 3년 이상 보유 10%, 4년 이상 보유 12%부터 매년 3%씩 추가공제하며 10년 이상은 30%한도로 공제
장기일반민간임대주택 (「조특법」 97조의3)	04	보유·거주기간 미충족 또는 미등기 양도자산, 종과대상 다주택 등에 해당되어 장기보유특별공제가 배제되는 경우
장기임대주택 (「조특법」 97조의4)	05	10년 이상 계속 임대한 후 양도하는 경우 임대기간 중 발생한 소득의 70% 공제(8년 이상은 50%)
지방미분양주택 취득 (「조특법」 98조의2)	06	6년 이상 임대한 후 양도하는 경우 「소득세법」 제95조제2항 표1의 공제율에 임대기간 6년 이상 2%, 7년 이상 4%, 8년 이상 6%, 9년 이상 8%, 10년 이상 10%를 추가공제
지방미분양주택 취득 (「조특법」 98조의2)	06	'08.11.3.~'10.12.31.중 취득한 지방미분양 주택을 '08.12.26.이후 양도할 경우 「소득세법」 제95조제2항 표2에 따른 공제율을 곱하여 계산한 금액을 공제

※ 「조특법」은 「조세특례제한법」을 의미합니다.

12. ⑯ 양도소득기본공제: 거주자별로 연간 2,500,000원을 공제합니다.
13. ⑰ 세율: 「소득세법」 제104조의 양도소득세 세율을 적용합니다.
14. ⑱ 산출세액: ⑰란의 과세표준에 ⑯란의 세율을 곱하여 산출된 금액을 적습니다.
15. ⑳ 연금계좌세액공제란: 「조세특례제한법 시행령」 제99조의13에 따른 요건을 충족한 납세자가 연금계좌에 납입한 부동산 양도금액의 10%를 적습니다.

납입금액 한도	납입기간	증명서류
양도한 부동산의 양도차익과 1억원 중 적은 금액	양도일로부터 6개월 이내 납입	연금계좌 납입확인서

16. ㉑ 전자신고 세액공제란: 납세자가 직접 「국세기본법」 제5조의2에 따른 전자신고의 방법으로 신고를 하는 경우 「조세특례제한법」 제104조의8제1항에 따른 전자신고 세액공제 금액 (20,000원)을 적되, 공제세액이 ⑱란의 세액에서 ㉑란의 세액을 뺀 후의 세액을 초과할 때는 그 초과하는 세액은 공제되지 않습니다.
17. ㉒ 가산세란: 산출세액에 기한 내 신고·납부 불이행에 따른 무(과소)신고(일반무신고 20%, 부당무신고 40%, 일반과소신고 10%, 부당과소신고 40%)·납부지연[1일 3/10,000(2019. 2. 12. 이후 1일 2.5/10,000)]·기장불성실 등 가산세[감정가액 또는 환산취득가액 적용에 따른 가산세(감정가액 또는 취득가액의 5%)는 기장불성실 등 가산세란에 기재] 금액을 적습니다.
18. ㉓ 분납할 세액: 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 자는 그 납부할 세액 중 아래 금액을 적으며, 해당 금액을 납부기한 경과 후 2개월 이내에 납부해야 합니다.
- 가. 납부할 세액이 2천만원 이하인 때에는 1천만원을 초과하는 금액
- 나. 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액
19. 이 서식을 "소명자료제출서"로 활용하는 경우에는 ①양도인(판사람)란부터 ⑨고가주택거주기간란까지 해당 내용을 기재하고, ⑩양도가액(판가격)란 이후부터는 기재하지 않으며, 소명자료나 증명서류(예: 1세대1주택 비과세 증명서류 등)를 첨부하여 제출합니다.