양도·상속·증여세 조견표

- 2007 양도· 상속· 증여세 이론 및 계산실무 - (도서출판 다음)

양도소득세 계산방법 p.70

구분	내 용
전제조건	1. 양도자에게 과세된다. 2. 양도재산이 법에 규정된 과세대상 재산에 해당되어야 한다. 3. 법에 규정된 과세대상 재산 중에서 비과세 대상 재산은 제외된다. 4. 거주자의 국내- 국외 소유재산이거나 비거주자의 국내 소유재산이어야 한다. 5. 시업소득에 해당하지 않아야 한다. 6. 연도별로 과세되고, 연도 중 양도자산은 계속 합산된다. 7. 공유재산의 경우에는 공유지분을 한몸만 인별로 과세된다.
(양도가액)	1. 양도'계약서' 상 거래가액(= 계약금 + 중도금 + 잔금) 2. 증개업자 신고한 '실제거래가액' 3. 2006.12.31 이전 양도자산은 잔금 9가지를 제외하고 기준시가로 소득금액(양도가액, 취득가액, 필요경비)계산공제)를 계산할 수 있음(소득법 96②) ① 고가주택 ② 부동산을 취득할 수 있는 권리 ③ 미등기 양도자산 ④ 취득 후 1년 이내의 부동산 ⑤ 허위계약서의 작성 등 부정한 방법으로 부동산을 취득 또는 양도 ⑥ 양도자가 실지거래가액을 증빙서류와 함께 신고한 경우 ⑦ 투기지역 안의 부동산 ⑧ 비사업용 토지 ⑨ 1세대 2주택 이상
(-취득가액)	1. 취득에 소요된 실지거래가액(소득법 97①) ① 취득'계약서' 상 거래가액(계약금 + 중도금 + 잔금) ② 전 소유자의 신고가액(소득령 163⑥) ③ 증개업자가 신고한 '실지거래가액'(소득령 163⑥②) 2. 취득실거래가 환산액(= 양도실가 × 취득 기준시가 ÷ 양도 기준시가) ① 토지= 취득당시 개별공시지가(1990.8.29 이전 토지등급가액 환산) × 취득면적(㎡) ② 건물= [기준액×구조지수×용도지수×위치지수×잔가율; 천원미만 절사] ×면면적(㎡) (×신정기준일 : 2000.12.31 이전 취득분만 적용) ③ 고시된 주택= 취득일 현재 개별주택가격(환산액; 2005.4.29 이전 취득분) ④ 아파트 등 = 취득일 현재 고시가격(환산액; 최초고시일 이전 취득분) ⑤ 고시된 상업용건물, 오피스텔 = 상당 고시가격(환산; 2004.12.31×(전유+공유)면적 ⑥ 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권 = 취득당시 상증법상 평가액 ⑦ 부동산을 취득할 수 있는 권리 = 취득일 현재 국세청장 평가액 ⑧ 특정시설물 이용권 = 취득일 현재 국세청장 평가액 ⑨ 비상장주식 = 취득일 현재 상증법상 평가액을 준용하여 평가한 금액 3. 의제취득일 이전 취득자산의 취득실가액(자산 46014-10094, 2002.8.14) Max(①,②) ① 의제취득일 현재의 매매사례가액, 감정가액, 환산가액 ② 실지가래가액, 매매사례가액, 감정가액 × 의제취득일 직전일이 속하는 달의 생산지표가지수 / 취득일이 속하는 달의 생산지표가지수
(-필요경비)	■ 자본적지출(용도변경, 개량, 수익자개발부담금, 소송비용, 화폐비용, 기타 가치증가, 내용연수 연장 비용)과 양도비용(중개수수료, 인지대, 공증비용, 증권거래세, 재건축자산 등) 등 증빙청부로 확인된 가액 ■ 매매사례가액, 감정가액, 취득실가 환산한 경우에는 필요경비개산공제 적용 ① 토지, 건물, 오피스텔 = 취득당시 기준시가 × 3%(미등기 자산은 0.3%) ② 아파트, 개별주택 등 = 취득일 현재 고시가액 × 3%(미등기 자산은 0.3%) ③ 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권 = 취득당시 상증법상 평가액 × 7%(미등기 자산은 1%) ④ 위 이외의 자산 = 취득당시 기준시가 x 1%
(=양도차익	= 양도가액 - 취득가액 - 필요경비 - 기납부 토지초과이득세
(-장기보유공제	■ 등기되고 보유기간이 3년 이상인 토지와 건물에 대해서만 공제 ① 3년 이상 5년 미만 = 양도차익의 10% ② 5년 이상 10년 미만 = 양도차익의 15% ③ 10년 이상 = 양도차익의 30% ※ 과세되는 1세대 1주택(거주연저 등 일시적 2주택 포함)을 1년년 이상 보유 = 양도차익의 45%
(=양도소득금액	= 양도차익 - 장기보유특별공제
(-양도기본공제	양도소득이 있는 거주자에 대해 연간 인별로 250만원을 공제 단, 미등기 양도자산에 대해서는 공제하지 않는다. 일반주식에 대해서는 추가로 250만원을 공제 거주자의 국외 양도자산에 대해서는 추가로 250만원을 공제 ※ 공제순서는 감면대상 외의 자산 → 감면대상자산 순으로 공제(소득법 103②) ※ 동일비도 양도 연속 양도자 자산 순으로 공제(소득법 103②) ※ 같은 날 양도: 높은 세율 적용대상 → 낮은 세율 양도자산 순으로 공제 (재일 46014-1685, 1997.07.11)
(=과세표준	= 양도소득금액 - 양도소득 기본공제
(×세 율	■ 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 ① 등기 양도자산: 70% ▶ 비사업용 토지, 1세대 3주택 이상 보유분: 60% ▶ 1세대 2주택, 1년 미만 보유분: 50% ▶ 1년 이상 2년 미만 보유분: 40% ▶ 위 이외 등기자산 중 2년 이상 보유분: 기본 누진세율(9%~36%) ■ 기타자산(등기와 분양기간을 불문): 기본 누진세율(9%~36%)
(=산출세액	= 과세표준에 세율을 적용한 세액의 합계액
(-감면,공제	■ 조특법상 감면규정 = 감면 표 참조 ■ 예정신고납부세액공제 = 예정신고 납부할세액 × 10%
(+가산세등	▶ 무(과소)신고가산세: 무(과소)신고세액 × (무신고: 20%, 과소신고: 10%; 부당과소: 40%) ▶ 납부불성실 가산세: 미납부/미달납부 세액 × 미납부 일수 × 0.03% ※ 미납부 일수 = 납부기한의 다음날 ~ 자진납부 또는 고지일
(=납부할세액	= 산출세액 - 세액감면 - 세액공제 +가산세 등
(-분납세액	납부할 세액이 1천만원을 초과하는 자는 다음 세액을 납부기한 경과 후 45일 이내에 분납할 수 있다(소득법 77). ▶ 납부할 세액이 2천만원 이하: 1천만원을 초과하는 금액 ▶ 납부할 세액이 2천만원 초과: 그 세액의 50% 이하인 금액

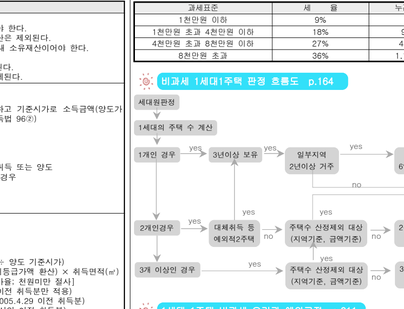
양도소득세 세율 p. 83 (소득세법 제104조) 2004.1.10후 적용되는 양도자산별 양도세율은 다음과 같다.

자산구분	국내자산 양도소득	국외자산 양도소득
①토지·건물 ②부동산에 관한 권리	미등기 양도자산 : 70% ▶ 비사업용 토지 : 60%(2007.1.1 이후 시행) ▶ 중과세율 적용대상 3주택을 소유한 1세대의 양도주택 : 60%(2004.1.10후 시행) ▶ '주택(입주권), 3개 이상 소유한 1세대의 양도주택 : 60%(2006.1.10후 시행) ▶ 비사업용 토지 보유비율이 50% 이상인 특정주식 및 부동산과다보유법인의 주식: 60%(2007.1.1 이후 시행) ▶ 1년 미만 보유: 50% ▶ 중과세율 적용대상 2주택을 소유한 1세대의 양도주택 : 50% (2007.1.1 이후 시행) ▶ '주택(입주권), 2개 소유한 1세대의 양도주택 : 50%(2007.1.10후 시행) ▶ 1년 이상 2년 미만 보유 : 40% (2004.1.10후 시행) 2년 이상 보유 : 기본 누진세율 (9~36%)	(소득법 118_5) ▶ 1년 미만 보유 : 50% ▶ 1년 이상 보유 : 40% ▶ 2년 이상 보유 : 9~36%
③기타자산	기본 누진세율 (9~36%) ※ 비사업용 토지 보유비율이 50% 이상인 특정주식 및 부동산과다보유법인의 주식의 양도세율은 60%임(2007.1.1 이후 시행)	국내자산과 같음
④주식 또는 출자지분	- 중소기업 : 10% - 대 기 업 : 20% - 대기업 대주주 1년 미만 보유 : 30%	- 중소기업 : 10% - 대 기 업 : 20%

누 진 세 율 p.84

과세표준	세 율	누진공제액	전단계 세율 합계
1천만원 이하	9%	0원	90만원
1천만원 초과 4천만원 이하	18%	90만원	630만원
4천만원 초과 8천만원 이하	27%	450만원	1,710만원
8천만원 초과	36%	1,170만원	-

비과세 1세대1주택 판정 흐름도 p.164



1세대 1주택 비과세 요건과 예외규정 p.215

요 건	예 외 규 정
① 1세대가 소유한 주택수 합계	거주자가 다음 중 하나에 해당하는 경우에 배우자가 없더라도 1세대로 봄(소득령 154②) ① 거주자의 연령이 30세 이상인 경우 ② 성년으로서 최저생계비 이상의 종합퇴직·양도소득이 있는 경우 ③ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
② 1주택(양도일 현재) 만 소유	다음 중 하나에 해당하는 경우에는 2주택이라도 비과세 적용됨(소득령 155) ① 주거 이전(대체취득)을 위한 일시적 2주택이 된 경우 ② 상속받은 주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ③ 농어촌 주택·이농주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ④ 직계존속의 동거봉양 또는 혼인으로 인한 일시적 2주택(2년 이내 양도) ⑤ 지정문화재인 주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ⑥ 장기지당당보주택을 소유한 직계존속의 동거봉양을 위한 세대합가 후 먼저 양도한 주택
③ 3년 이상 보유 (소득령 154①)	■ 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 3년 보유기간 및 2년 거주기간의 제한을 받지 않음 ① 임차일로부터 양도일로부터 거주기간이 5년 이상인 건설임대주택 ② 공공사업등으로 양도되거나 수용된 경우(양도일 또는 수용일로부터 2년 이내 양도하는 잔존주택 및 부수토지를 포함) ③ 해외이주로 세대 전원이 출국하여 2년 이내 양도하는 경우 ④ 1년 이상 국외거주를 필요로 하는 취학근무상 형편으로 세대 전원이 출국하여 2년 이내 양도하는 경우 ⑤ 1년 이상 거주한 주택을 취학근무상 형편질병 등 부득이한 사유로 양도하는 경우
④ 일시적 1세대 2주택 비과세 일부규정 준용 (소득령 167_5의3~7)	다음의 일부지역은 2년 이상 거주요건이 추가되는 지역임 서울특별시, 과천 및 5대 신도시 지역(택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정 고시된 분당·산본·중동·신도시·동탄 신도시) ■ 다음 중 하나에 해당하는 경우 2년 거주기간의 제한을 받지 않음(소득령 155_2) ① 장기지당당보주택을 양도한 경우
⑤ 1주택+1조합원입주권의 비과세특례(소득령 156_2) p.212	
⑥ 2년 이상 거주(일부지역) (2003년 양도분 1년 이상 거주)	다음의 일부지역은 2년 이상 거주요건이 추가되는 지역임 서울특별시, 과천 및 5대 신도시 지역(택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정 고시된 분당·산본·중동·신도시·동탄 신도시) ■ 다음 중 하나에 해당하는 경우 2년 거주기간의 제한을 받지 않음(소득령 155_2) ① 장기지당당보주택을 양도한 경우

원 칙	예외규정(1주택으로 보지 않는 조합입주권)
2006.1.1 이후 관리처분계획인가로 취득한 조합원입주권은 1주택으로 봄	양도주택 또는 조합입주권이 다음 중 하나에 해당하는 경우에 1주택으로 보아 비과세(소득령 156_2③~⑩) ① 1주택 소유자가 1조합원입주권을 취득한 날로부터 1년 이내 종전주택을 양도한 경우 ② 1주택 소유자가 1조합원입주권을 취득하여 주택이 완성된 후 1년 이내에 그 주택으로 세대 전원이 이사하고 주택 완공 전 또는 완공 후 1년 이내에 종전주택을 양도한 경우 ③ 재개발재건축 사업의 시행기간등안 거주를 위하여 취득한 주택으로서 주택 완공 전 또는 완공 후 1년 이내에 종전주택을 양도한 경우 ④ 일반주택과 상속받은 1조합원입주권(피상속인이 주택을 소유하지 않아야 하고, 2조합원입주권을 소유한 경우에는 1조합원입주권만)을 상속한 1세대가 일반주택 양도한 경우 ⑤ 일반주택과 1조합원입주권을 소유한 자가 상속받은 주택 또는 피상속인이 조합원입주권만 소유한 경우 1조합원입주권을 상속받아 일반주택을 양도하는 경우 ⑥ 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양자 모두 소유자가 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양자 모두 소유하는 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대합가하여 2년 이내 먼저 양도하는 ㉠일반주택 1주택 또는 ㉡조합원입주권(관리처분계획인가 후 최초취득하거나, 사업시행인가 후 취득한 것으로 1년 이상 거주한 것)은 비과세 ⑦ 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양자 모두 소유자가 세운 혼인하여 2년 이내 먼저 양도하는 혼인당시 1주택 또는 먼저 양도하는 1조합원입주권(사업시행인가 후 취득한 것으로 1년 이상 거주한 것)은 비과세 ⑧ 지정문화재 주택과 일반주택 및 1조합원입주권을 소유한 1세대가 먼저 양도한 일반주택
	⑨ 농어촌·이농주택과 일반주택 및 1조합원입주권을 소유한 1세대가 먼저 양도한 일반주택

이택스코리아
www.etaxkorea.net

더존 비즈스쿨 고용보험 환급교육
· 양도소득세 기초과정
· 양도· 상속· 증여세 중급과정
· 경리실무자 기초과정
· 더존 전산실무자 과정
· 기타 개정세법 등 해설강의

더존이택스 재산세세 프로그램
6,000여 세무사가 선택한 검증된 프로그램
· 손쉬운 설치, 손쉬운 계산, 손쉬운신고
· 단계별로 계산에 필요한 입력값들이 자동적으로 제시되며, 은편적 입력으로 산출세액, 계산근거, 신고서, 납부서 출력까지 빠르게 계산가능

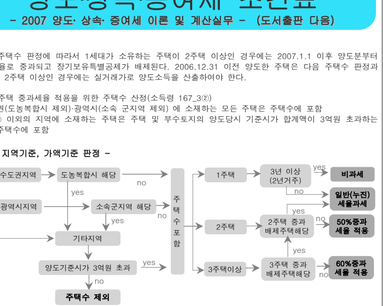
전화 : 02) 2635-3008
팩스 : 02) 456-9501
서울 광진 구의 251-32 청양빌딩 3층

양도·상속·증여세 조견표

- 2007 양도· 상속· 증여세 이론 및 계산실무 - (도서출판 다음)

다음의 주택수 판정에 따라서 1세대가 소유하는 주택이 2주택 이상인 경우에는 2007.1.1 이후 양도분부터 50% 세율로 중과되고 장기보유특별공제가 배제된다. 2006.12.31 이전 양도한 주택은 다음 주택수 판정과 무관하게 2주택 이상인 경우에는 실거래가로 양도소득을 산출하여야 한다.

1세대 2주택 중과세율을 적용을 위한 주택수 산정(소득령 167_3②)
① 수도권(도농복합시 제외)·광역시(소속 군지역 제외) 에 소재하는 모든 주택은 주택수에 포함
② 위 ① 이외의 지역에 소재하는 주택은 주택 및 부수토지의 양도당시 기준시가 합계액이 3억원 초과하는 주택을 주택수에 포함



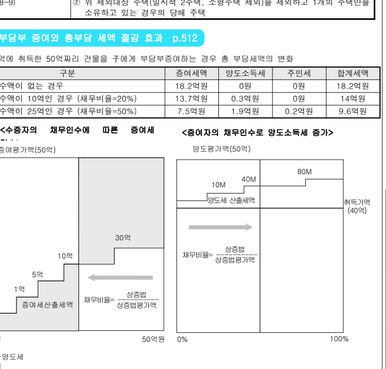
50%세율 중과대상에서 제외되는 주택 p.89

구 분	중과 제외되는 주택
① 주택수 제외되는 소형주택	수도권(도농복합시 제외)·광역시(소속 군지역 제외) 이외의 지역에 소재하는 주택으로서 당해 주택 및 부수토지의 양도당시 기준시가 합계액이 3억원 이하의 주택
② 1세대 3주택 중과제외 일부규정 준용(소득령 167_3)	① 임대주택법 제2조의 매입임대주택(5호 이상 10년 이상 국민주택으로 3억원 이하), 2003.10.29 이전 기존임대주택(2호 이상 5년 이상 국민주택으로 3억원 이하), 건설임대주택(2호 이상, 5년 이상, 대지 외양면 연면적 45평 이하인 주택 으로서 6억원 이하) ② 5년 이상 임대한 감면대상 장기임대·신축임대·미분양주택(조특법 97, 97_2, 98) ③ 사원용 주택을 10년 이상 무상 제공하는 것(장기사원용주택) ④ 신축주택 취득자에 대한 감면대상 주택(조특법 99, 99_3) ⑤ 문화재호텔에 의한 문화재주택 ⑥ 상속일로부터 5년 미경과한 상속받은 주택 ⑦ 저당권 실행이나 채권을 변제로 취득 한 주택 3년 미경과 주택 ⑧ 5년 이상 장기보육시설로 사용하는 주택
③ 일시적 1세대 2주택 비과세 일부규정 준용 (소득령 167_5의3~7)	① 근무상 사유로 취득한 주택(취득 후 1년 이상 거주하고 사유 해소된 날로부터 3년 미경과) ② 직계존속 동거봉양을 위해 합가한 2주택으로서 5년 미경과 ③ 혼인으로 인한 2주택으로 5년 미경과 ④ 소송 결과로 취득한 주택으로서 확정판결일로부터 3년 미경과 ⑤ 일시적 2주택으로 1년도는 3년 이내 마련 매각장사 완료일) 미경과
④ 기타(소득령 167_5③~9)	① 소형주택: 주택의 양도당시 기준시가 1억원 이하인 주택(재건축사업 지정된 지역을 제외; 소득칙 82②) ② 위 제외대상 주택(일시적 2주택, 소형주택 제외)을 제외하고 1개의 주택만을 소유하고 있는 경우의 당해 주택

부담부 증여와 총부담 세액 절감 효과 p.512

갓가 40%에 해당하는 50억짜리 건물을 주택에 부담부증여하는 경우 총 부담세액의 변화

구분	증여세액	양도소득세	주민세	합계세액
채무인수액이 없는 경우	18.2억원	0원	0원	18.2억원
채무인수액이 10억인 경우 (채무비율=20%)	13.7억원	0.3억원	0원	14억원
채무인수액이 25억인 경우 (채무비율=50%)	7.5억원	1.9억원	0.2억원	9.6억원



비사업용 토지 60% 중과 p.89

토지를 보유기간동안 28가지 지목(대지, 전, 답, 과수원, 목장용지, 공장용지, 주차장 등)에 따른 용도로 사용하는 경우 목적에 이용한 것으로 보고 그밖 어느 하나를 만족한 토지를 사업용 토지로 판정한다.

① 양도일로부터 직전 5년 동안 3년 이상 목적에 이용하였거나(60% 기준)
② 양도일로부터 직전 3년 동안 2년 이상 목적에 이용하였거나(60% 기준)
③ 보유일수 중 80% 이상에 해당하는 일수동안 목적에 이용한 토지(80% 기준)

※ 법령 등에서 사용이 금지되면한 기간은 목적에 이용된 기간으로 봄(소득령 168_14, 소득칙 83_5)
※ 경매·공매 등 절차에 들어간 기간은 양도된 것으로 보아 소유기간에서 제외
※ 소금분전이어서 등 인원제기 등으로 취득한 경우에는 무조건 목적에 이용된 것으로 봄

위 요건을 충족하지 못한 비사업용 토지에 대하여는 2006.1.1 이후 양도 분부터 실거래가 과세하고, 2007.1.1 이후 양도 분부터 토지에 대한 양도소득세를 중과하여 정기보유특별공제도 배제한다.

지목별 비사업용 토지와 중과배제되는 토지 p.90

구 분	비사업용	중과배제 (60% 세율로 중과하지 않는 토지)
농지 (전답과수원)	다음 하나에 해당하는 전답과수원 ① 소유자가 농지소재지와 동일한 시·군·구(자치구) 또는 그와 연접한 시·군·구 안의 지역에 주민등록이 되어 사실상 거주하지 아니하는 자(무위 소유농지제외 농지원천 2년의 10년을 지난 농지에 의하여 경작 또는 경영하지 아니하는 농지 ② 특별시광역시광역시에 있는 군을 제외) 및 시지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의한 도시지역 안에 있지.	비사업용에서 제외되는 임야(소득령 168_9①) ① 「산림법」 등에 의한 보호림 등(소득령 168_9①) ② 「문화재 보호법」에 의한 문화재 자료 등 법에서 규정한 과세대상 제외 토지 ③ 개발사업 농지, 공유수면 매립농지 ④ 상속농지(상속일로부터 3년 이내 양도시) ⑤ 이농농지이농일로부터 3년 이내 양도시) ⑥ 농지전용 목적 농지 ⑦ 공익시업 수용 등 농지 ⑧ 종중소유농지(2005.12.31이전 취득분에 한함) ⑨ 6년 이상 계속 재촌·자경한 농지를 양도하는 경우(65세 이상), 질병, 취학, 선거에 의한 공직취임 등의 사유로 임대 또는 사용대차하는 경우 ※ 2006.12.31까지 2년간 이상 소유한 농지(2009.12.31까지 양도시)
임야	모든 임야	비사업용에서 제외되는 임야(소득령 168_9①) ① 「산림법」 등에 의한 보호림 등(소득령 168_9①) ② 해당 부동산을 5년이내 양도 ※ 특례 내용 : 5년 내 양도는 50% 감면, 5년 경과 후 양도는 5년간 발생한 소득금액에 대해서만 50% 감면
목장용지	축산용으로 사용되는 축사와 부대시설의 토지, 초지 및 사료포(위탁경작 포함) ① 가축 두수별 기준면적(소득령 168_10③ 별표1_2) 초과 도시지역 외의 목장용지 ② 축산업을 영위하지 아니하는 자가 소유하는 목장용지(소득법 104_3①③-8)	비사업용에서 제외되는 목장용지(소득령 168_10②) ① 축산업을 영위하는 개인이 소유한 도시지역 밖도시지역 편입 후 2년내 양도한 포함)의 목장용지로서 기준면적 범위 내의 목장용지(소득령 별표 1항) ② 상속받은 목장용지(상속일로부터 5년 이내 양도시) ③ 2005.12.31이전 취득한 종중소유 목장용지 ④ 공익시업 목적 비영리시업자가 그 시업에 직접 사용하는 목장용지 ⑤ 토지의 소유자소재지이동상황보유기간 및 면적 등을 감안하여 거주자 또는 시업자 직접 관리이 있는 정당한 사유의 임야(소득령168_9③)
주택 부속토지 등 나대지	1. 재산세 종합합산 과세대상 토지 ※ 기준면적 초과 주택 부수토지 ① 도시지역 안 5배(소득령 168_12) ② 도시지역 밖 10배 2. 건축물 부수토지 중 다음 용도지역별 배율을 초과하는 토지 ① 도시지역 ㉮ 전용주거지역: 5배 ㉯ 준주거·상업지역: 3배 ㉰ 일반주거·공업지역: 4배 ㉱ 녹지지역: 7배 ㉲ 미계획지역: 4배 ② 도시지역 외의 용도지역: 7배 3. 별장 등(소득령 168_13) 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물(별장 등)과 그 부수토지	1. 재산세 비과세·감면 토지(소득령 104_3①4, 지방법 185, 186) 2. 재산세 별도합산·분리과세대상 토지(지방법 182①) ③ 건축물의 기준면적 이내 부속토지(별도합산) ㉮ 공장의 건축물의 기준면적(공장 건축물 연면적 × 100 + 주거인정부분 업종별 기준공장 면적률) 이내 부속토지(분리과세) ㉯ 과밀억제지역·성장관리지역 지정보전지역의 주거인정부분 : 임지기준면적의 10% ㉰ 위 지역 외 소재 공장의 주거인정부분 : 임지기준면적의 20% ③ 거주 또는 시업과 직접 관련이 있는 상당한 이유가 있는 토지 ④ 운동장 등 체육시설용 토지(소득령 168_11①1) ⑤ 주차장용 토지(소득령 168_11①2) ⑥ 민간투자시설법 시행으로 조성한 후 2년 이내의 토지 ⑦ 청소년 수련시설용 토지 ⑧ 예비군 훈련용 토지 ⑨ 취재시설용 토지 ⑩ 하천정용 등의 토지 ⑪ 골재 채취장용 토지 ⑫ 폐기물 처리업용 토지 ⑬ 장례시설 토지(공시 수입금액 비율이 일정용 이상인 토지 ⑭ 양어장·시소장 토지 ⑮ 불특정다수용 도로 또는 문전교육 학원용 토지 등은 공익공익 비율이 일정용 이상인 토지 ⑯ 무주택세대가 소유한 주택 소유등 나지(해방)로서 660㎡ 이내 ⑰ 기타 유사 토지

취득 실가 환산을 위한 기준시가 산정방법 p.68

재산종류	취득기준시가 계산방법
토지	(1) 1990.08.30 이후에 취득한 토지의 취득기준시가 = 취득당시 개별공시지가 × 취득면적(㎡) (2) 1990.08.29 이전(개별공시지가 고시 전)에 취득한 토지의 취득기준시가 취득일 현재 토지등급가액 = 1990.01.01 개별공시지가 × ㎡ × 취득면적(㎡) / 2 (1990.08.30 현재 등급가액 × 1990.08.30 적정 등급가액)
건물	(1) 2001.1.1 이후(㎡당 건물 기준시가 산정방법 시행일)에 취득한 건물의 취득기준시가 =[건물신축가격 기준액×구조지수×용도지수×위치지수×잔가율; 천원미만 절사]×㎡전체기준 (2) 2000.12.31 이전에 취득한 건물의 취득기준시가 =[건물신축가격 기준액×구조지수×용도지수×위치지수×잔가율; 천원미만 절사]×㎡지층기준을
고시된 주택 (2005.7.13 개정)	(1) 2005.4.30일(최초 개별주택가격 고시일) 이후 취득기준시가 = 취득일 현재 개별주택가격 (2) 2005.4.29일 이전 취득기준시가 취득시 (토지+건물)기준시가 합계 / 최초고시 당시 (토지+건물)기준시가 합계 × 최초고시 개별주택가격
아파트 등 (1983.3.8 이후 아파트별 개별고시)	(1) 아파트의 최초고시일 이후 취득한 경우 취득기준시가 = 취득일 현재 아파트 기준시가 (2) 아파트의 최초고시일 이전 취득한 경우 취득기준시가 취득시 (대지권+건물)기준시가 합계 / 최초고시 당시 (대지권+건물)기준시가 합계 × 최초고시 아파트 기준시가
고시된 상업용건물, 오피스텔	(1) 최초고시일(2005.1.1) 이후 취득한 경우 취득기준시가 = 취득당시 ㎡당 고시가격×(전유면적 +공유면적) (2) 최초고시일 이전 취득한 경우 취득기준시가 취득시 (대지권+건물)기준시가 합계 / 최초고시 당시 (대지권+건물)기준시가 합계 × 최초고시 ㎡당 고시가격×(전유면적 +공유면적)
비상장주식	(1) 일반법인의 취득기준시가 =[취득일직전 사업연도 1주당 순손익액×3/5 + 취득일 직전사업연도 1주당 순자산가액×2/5] × 주식수 (2) 부동산 과다보유법인의 취득기준시가 =[취득일직전 사업연도 1주당 순손익액×2/5 + 취득일 직전사업연도 1주당 순자산가액×3/5] × 주식수 (3) 취득일 현재의 순자산가액, 순손익액을 확인할 수 없는 경우 = 주식의 액면가액 × 주식수

양도소득세의 감면 p.246

양도소득세 산출세액 × 감면대상소득금액 / 양도소득 과세표준 × 감면율
(결손금 통산후 감면대상소득금액 — 미공제된 양도소득세이월 / 대출대상(비감면)자산에서 감면대상소득금액)

감면종류	감면율			관련조문
	한 도			
	100%	1억	비과세	조특법60조 동법령66조
8년이상 자경 농지의 일반 양도	① 농지소재지와 동일 시·군·구(자치구에 한함) 또는 연접 시·군·구(자치구)에 거주하여 ② 통산하여 8년 이상 직접 경작한 ③ 농업소득세의 과세대상(비과세· 감면· 소액부징수 포함)이 되는 토지 외의			
	100%	1억	비과세	조특법60조 동법령66조
5년 이상 자경농지의 농업기반 공사비 등 양도	① 농지소재지와 동일 시·군·구(자치구에 한함) 또는 연접 시·군·구(자치구)에 거주하여 ② 통산하여 5년 이상 직접 경작한 농업소득세 과세대상이 되는 농업외 종합소득 내 농사를 ③ 2005년 12월 31일까지 농업기반공사 또는 농업법인에 양도			
	100%	1억	비과세	조특법60조 동법령66조
3년 이상 자경농지의 농업기반 공사비 등 양도	① 농지소재지와 동일 시·군·구(자치구에 한함) 또는 연접 시·군·구(자치구)에 거주하여 ② 통산하여 3년 이상 직접 경작한 경영이양직접지불보조금의 지급대상이 되는 농지를 ③ 2005년 12월 31일까지 농업기반공사 또는 농업법인에 양도			
	100%	1억	비과세	조특법70
농지대토에 대한 감면(2005.12.31 이전 비과세 해당)	① 농지 소재지 또는 연접 시· 군· 구에 거주하여 ② 통산하여 3년 이상 직접 경작한 농업소득세 과세대상이 되는 농업외 종합소득 내 농사를 ③ 종전 면적의 1/2 이상 또는 종전 농지가액의 1/3 이상을 취득하여 ④ 3년 이상 거주하면서 경작 ※ 자경경지와 농지대토 감면은 5과세기간 동안 합계하여 1억원을 한도로 감면			
	100%	—	비과세	조특법66조 68조
영농·영어조합법인 또는 농업회사법인에 현물출자 하는 농지	① 농지 소재지 또는 연접 시· 군· 구에 거주하여 직접 경작하는 농업인이 ② 농지 또는 초지를 2009년 12월 31일까지 영농·영어조합법인 또는 농업회사법인에 현물출자			
	50%	1억	과세	조특법 43조
구 조조정대상부동산 취득자에 대한 감면	① 구조조정대상 부동산을 1999년 12월 31일 이전에 취득한 자가 ② 해당 부동산을 5년이내 양도 ※ 특례 내용 : 5년 내 양도는 50% 감면, 5년 경과 후 양도는 5년간 발생한 소득금액에 대해서만 50% 감면			
	100%	1억	과세	조특법 77조
공익시업· 환경정비 사업 수용된 토지	① 사업인정고시일(고시일 이전 양도한 경우 양도일)로부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지를 ② 2009년 12월 31일 이전에 시업시행자에게 양도			
	50%	—	과세	조특법 97조
장기 임대주택 50% 감면	① 임대주택을 5호 이상 임대하는 거주자가 ㉮ 1986.1.1일부터 2000.12.31일까지 신축 또는 1985.12.31일 이전 신축 공동주택으로 1986.1.1일 현재 입주된 사실이 없는 주택 ㉯ 국민주택(이에 부수되는 당해 건물연면적의 2배 이내의 토지를 포함한다)을 ㉰ 2000.12.31일 이전에 임대를 개시하여 5년 이상 임대한 후 양도			
	100%	—	과세	조특법 97조
장기 임대주택 100% 감면	① 건설임대주택 중 5년 이상 임대한 임대주택 중 ② 매입임대주택 중 입주시실이 없는 주택을 1995.1.1 이후 취득 및 임대 개시하여 ③ 10년 이상 임대한 주택			
	100%	—	과세	조특법 97조의2
건설임대주택	① 임대주택을 2호 이상 임대하는 거주자가 5년 이상 임대한 후 양도 ① 1999.8.20일부터 2001.12.31일까지 신축 또는 1999.8.19일 이전 신축 공동주택으로 1999.8.20일 현재 입주된 사실이 없는 ② 1999.8.20일부터 2001.12.31일 까지의 기간 중에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급하여 취득한 ④ 국민주택(이에 부수되는 당해 건물연면적의 2배 이내의 토지를 포함한다)			
	100%	—	과세	조특법 99조
매입임대주택	① 임대주택을 2호 이상 임대하는 거주자가 5년 이상 임대한 후 양도 ② 1999.8.20일 이후 신축 또는 1999.8.19일 이전 신축 공동주택으로 1999.8.20 현재 입주된 사실이 없는 ③ 1999.8.20일부터 2001.12.31일 까지의 기간 중에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급하여 취득한 ④ 국민주택(이에 부수되는 당해 건물연면적의 2배 이내의 토지를 포함한다)			
	100%	—	과세	조특법 99조의2
신축주택 취득자에 대한 감면	① 주택건설사업자를 제외한 거주자가 다음 주택을 취득한 날로부터 5년 이내 양도 ② 자기가 건설하였거나 조합에서 취득한 고가주택이 아닌 신축주택으로 ③ 98년 5/22일부터 99년 6/30일(국민주택의 경우 98년 5/22 ~ 99년 12/31 까지) 사이에 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택을 ④ 자기가 건설하지 않은 경우 주택건설사업자로부터 입주시실일 또는 위 기간동안 신축한 주택을 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부하여			
	100%	—	과세	조특법 99조의3
서울· 과천· 5대