2013 양도·상속·증여세 조견표

양도소득세 계산구조

구 분	내 용
전제조건	1. 양도자에게 연도별로 과세되며, 연도 중 양도한 자산은 합산하여 과세한다. 2. 공동소유자산을 양도한 경우 그 소유지분에 따라 각 개인별로 납세의무가 있다. 3. 양도자산이 법에 열거된 과세대상 자산(부동산과 주식)에 해당되어야 한다. 4. 비과세인 파산선고 처분, 농지 교환·분합 및 1세대1주택은 과세되지 않는다. 5. 거주자의 국내·외 모든 자산(거주자는 비거주자의 국내 소재 자산이어야 한다). 6. 양도일이 속하는 달(주식은 분기)의 말일부터 2개월 이내에 신고납부하여야 한다.
양도가액	1. 양도당시 실지거래가액(양도계약서의 계약금+중도금+잔금) 2. 실가확인 · 인정불능 : 매매사례가액, 감정가액 3. 위 가액이 모두 없는 경우 : 양도가액 및 취득가액을 기준시가로 과세
(-)취득가액	1. 취득당시 실지거래가액(취득계약서의 계약금+중도금+잔금) 2. 실가확인 불능 : 매매사례가액, 감정가액, 환산가액*1 3. 상속 · 증여 취득 : 상증세법상 평가액*2 [소령163] 4. 의제취득일 전 취득(상속 · 증여 포함) : MAX(①, ②[소령176_2]) ① 의제취득일 현재 매매사례가액, 감정가액, 환산가액 ② 취득당시 실가 · 매매사례가액 · 감정가액 × 양도당시 실가 · 매매사례가액 · 감정가액 / 취득당시 취득일 전까지 속하는 달의 말일부터 양도일 전까지 속하는 달의 말일까지 기준시가 / 취득당시 기준시가 *1. 양도당시 실가 · 매매사례가액 · 감정가액 × 양도시 기준시가 / 취득당시 기준시가 *2. 최초 고시 이전에 상속 · 증여 취득 : MAX(①, ②) ① 상증세법상 평가액 ② 양도세법상 기준시가
(-)필요경비	1. 취득가액이 실가인 경우 : 자본적지출액*1 + 양도비*2 2. 취득가액이 매매사례가액, 감정가액, 환산가액인 경우 : 필요경비개산공제액 ① 토지 · 건물 : 취득당시 기준시가 × 3%(미등기 : 0.3%) ② 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권 = 취득당시 기준시가× 7%(미등기 : 1%) ③ 위 외의 자산 = 취득당시 기준시가 × 1% 3. 취득가액이 환산가액인 경우 취득가액 및 필요경비 : MAX(①, ②[소법97]) ① 환산가액 + 필요경비개산공제액 ② 자본적지출액 + 양도비 *1. 용도변경, 개량, 수익자개발부담금, 소송비용, 화이비용, 가치증가 · 내용연수 연장 비용 *2. 중개수수료, 인지대, 공증비용, 증권거래세, 채권매각차손, 세무대행수수료
(=)양도차익	**= 양도가액 - 취득가액 - 필요경비 - 기업 토지초과이득세**
(-)장기보유특별공제	1. 3년 이상 보유한 토지 · 건물 : 양도차익 × 공제율 2. 미등기자산 및 비사업용토지는 적용 배제
(=)양도소득금액	**= 양도차익 - 장기보유특별공제**
(-)양도소득기본공제	1. 개인별로 국내외동산, 국외부동산, 국내주식, 국외주식은 구분하여 각각 연간 250만원 공제 2. 미등기자산에 대해서는 적용 배제 3. 양도소득기본공제 공제순서[소법103] ① 감면대상 외의 자산 → 감면대상자산 ② 먼저 양도한 자산 → 나중 양도한 자산 ③ 동시에 양도하는 경우 남세자에게 유리한 순
(=)과세표준	**= 양도소득금액 - 양도소득 기본공제**
(×)세율	1. 과세대상자산별 · 보유기간별 · 중소기업주식별로 구분하여 적용 2. 09.03.16 이후 다주택자의 비사업용토지에 대해서 누진세율 적용
(=)산출세액	**= 과세표준 × 세율**
(-)감면,공제	1. 감면세액 한계세액(원칙) 감면세액 = 산출세액 × 감면소득금액 / 양도소득기본공제 과세표준 × 감면율 2. 2011년 이후 예정신고납부세액공제 폐지
(+)가산세	1. 신고불성실가산세 : 산출세액 × 무신고분 / 과소·초과환급분 납부할 세액 × 가산율*1 2. 납부불성실가산세 : 무(미달)납부 세액 × 무(미달)납부일수*2 × 0.03% *1. 부당 : 40%, 무신고 : 20%, 과소신고 : 10% *2. 납부기한의 다음날 ~ 자진납부 또는 고지일
(=)납부할세액	**= 산출세액 - 세액감면 - 세액공제 + 가산세**
(-)분납세액	1천만원을 초과하는 경우 2개월내 분납 ① 납부할 세액이 2천만원 이하 : 1천만원을 초과하는 금액 ② 납부할 세액이 2천만원 초과 : 그 세액의 50% 이하인 금액

1세대 1주택 비과세

요 건	특 례 규 정
1세대	다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 배우자가 있는 때에도 1세대로 본다.[소령154] ① 가주자의 연령이 30세 이상인 경우 ② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우 ③ 최저생계비(1인 가구 월572,168원) 이상으로 독립된 생계를 유지할 수 있는 성년자
1주택	다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택으로 본다.[소령155] ① 종전주택 취득 1년 후 다른주택 취득하고, 다른주택 취득 3년내 양도하는 종전주택 ② 상속주택 소유자가 양도하는 상속개시 당시 보유한 일반주택 ③ 1주택 소유자가 60세 직계존속 동거봉양 위해 합가 후 5년내 먼저 양도하는 주택 ④ 1주택 소유자 간의 혼인 후 5년내 먼저 양도하는 주택 ⑤ 지정문화재 · 등록문화재에 해당하는 주택 소유자가 양도하는 일반주택 ⑥ 비수도권 읍 · 면 소재 5년 거주 상속 · 이농주택 및 귀농주택 소유자가 양도하는 일반주택 ⑦ 취학 등 부득이한 사유로 취학한 배우자공제 소재 주택 소유자가 3년내 양도하는 일반주택 ⑧ 다주택 중과 제외 장기임대주택 소유자가 양도하는 등록 후 2년 이상 거주 주택
2년 이상 보유	다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 보유기간의 제한을 받지 아니한다.[소령154] ① 임차일로부터 임도일까지 5년 이상 거주한 건설임대주택 ② 공공사업으로 양도·수용된 주택(5년내 양도하는 잔존주택 및 부수토지 포함) ③ 해외이주 · 1년 이상 국외거주 필요로 세대전원이 출국 후 2년내 양도하는 주택 ④ 취학·근무·질병·요양의 사유가 있어 양도하는 1년 이상 거주 주택

1주택 1조합원입주권 비과세

원 칙	특 례 규 정
조합원입주권도 주택수에 포함	다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택으로 본다.[소령156_2] ① 종전주택 취득 1년 후 조합원입주권을 취득하고, 조합원입주권 취득 3년내 양도하는 종전주택 ② 1세대 1주택인 종전주택 소유자가 조합원입주권을 취득하고, 완공 2년내 세대전원이사 및 1년 이상 거주하는 경우로서, 완공 전 또는 완공 2년내 양도하는 종전주택 ③ 재개발 · 재건축주택 소유자가 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득 및 1년 이상 거주하고, 완공 후 2년내 세대전원 이사 및 1년 이상 거주한 경우로서, 완공 전 또는 완공 2년내 양도하는 대체주택 ④ 무주택 미상속미소유로서 상속받은 조합원입주권 소유자가 양도하는 상속개시 당시 보유한 일반주택 ⑤ 1주택 · 1조합원입주권 또는 양자 소유자 간에 동거봉양 합가 후 5년내 먼저 양도하는 1주택 또는 신축주택 ⑥ 1주택 · 1조합원입주권 또는 양자 소유자 간에 혼인 후 5년내 먼저 양도하는 1주택 또는 신축주택

비사업용 토지 판단

단 계	내 용
<1> 지목	사실상 현황에 의하여 판단. 다만, 사실상 현황이 불분명한 경우 공부상 현황에 의함
<2> 당연 사업용 토지	다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 사업용토지로 본다.[소령168_14] ① 2006.12.31 이전에 상속받은 농지·임야·목장용지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지 ② 도시지역 밖 소재의 8년 이상 재촌·자경한 직계존속·배우자로부터 상속·증여받는 농지·임야·목장용지 ③ 2006.12.31 이전에 2년 이상을 소유한 농지·임야·목장용지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지 ④ 협의매수 또는 수용되는 토지로서 사업인정고시일이 2006.12.31일 이전인 토지 또는 취득일(매매계약의 경우 잔여지 취득일)이 사업인정고시일로부터 5년 이전인 토지 ⑤ 도시지역 안의 농지로서 2005.12.31 이전에 취득하여 종중이 소유한 농지(임야 포함) ⑥ 도시지역 안에서 2007.1.1 이후 상속한 농지로서 그 상속개시일로부터 5년 이내에 양도하는 토지 ⑦ 소유·분양·입후 등 미해운 인하여 그 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지 ⑧ 2006.12.31 이전에 이농 농지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지 ⑨ 부실창투기업이 경영정상화계획 이행 약정 체결 후 약정에 따라 양도하는 토지 ⑩ 관리대상인정의 경영정상화계획을 위한 특별약정 체결 후 약정에 따라 양도하는 토지 ⑪ 산업시설구역 산업용지를 소유하는 입주기업체가 관리기관에 양도하는 토지 ⑫ 농업진흥공역지로서 농지를 최초 취득하여 8년 이상 직접 경작한 농지
<3> 기간 기준	다음 중 어느 하나에 해당하는 기간은 사업용으로 사용한 기간으로 본다.[소령168_6] ① 양도일 직전 3년 중 2년 이상 사업용으로 사용 ② 양도일 직전 5년 중 3년 이상 사업용으로 사용 ③ 전체 보유기간 중 80% 이상 사업용으로 사용 다만, 다음의 경우별 해당하는 기간은 사업용으로 사용한 기간으로 본다.[소칙83_5] ① 취득 후 건축허가 제한된 경우: 건축허가가 제한된 기간 ② 형평지도에 따라 학교의 재한된 경우: 학교이 제한된 기간 ③ 사업장 전업도 시도 또는 도로로 편입된 기간 ④ 건축허가시 제공한 공공공지: 학교설부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간 ⑤ 취득한 나대지에 취공한 경우: 토지의 취득일부터 2년 및 취공일 이후 건설이 진행중인 기간(천재지변, 민원 등으로 건설 중단한 기간 포함) ⑥ 저당권 실행 등으로 취득: 취득일부터 2년 ⑦ 취득 후 소유권에 관한 소송 중인 토지: 소송기간 또는 사용금지 기간 ⑧ 환지방식 도시개발사업 완료:건축가능일부터 2년 ⑨ 건축물이 멸실 · 철거되거나 무너진 토지: 멸실 건축물이 멸실 · 철거되거나 무너진 날부터 2년 ⑩ 거주자가 2년 이상 시간에 사용: 휴업 · 폐업 또는 이전일부터 2년 ⑪ 천재지변 등으로 2년 이상 재촌자경한 농지: 사유 발생일부터 2년 ⑫ 도시계획의 변경 등 정당한 사유: 당해 사유가 발생한 기간
<4> 지역별 판정	다음 중 어느 하나에 해당하는 농지는 사업용 토지로 본다.[소법104_3, 소령168_9] ① 임야소재지와 동일 · 연접 시군구 또는 20㎞ 이내 지역에 주민등록 및 가주하는 자가 소유한 임야 ② 공익상 필요 또는 산림 보호육성을 위하여 필요한 임야 ③ 소유자, 소재지, 이용상황, 보유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있는 정당한 사유의 임야
	다음 중 어느 하나에 해당하는 목장용지는 사업용 토지로 본다.[소법104_3, 소령168_10] ① 도시지역 밖에 소재하는 기준면적(가축별 기준면적 및 가축두수) 범위 내의 목장용지로서 축산업을 영위하는 자가 소유하는 목장용지 ② 상속개시일 3년내 양도하는 상속받은 목장용지 ③ 2005.12.31. 이전 취득한 종중소유 목장용지 ④ 비농민사설지가 공익사업 목적에 직접 사용하는 목장용지 ⑤ 소유자, 소재지, 이용상황, 보유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있는 정당한 사유의 목장용지
	기준면적(도시지역 5배, 도시지역 밖 10배) 이내의 주택 부수토지는 사업용 부수토지로 본다.[소령168_12]
주택 부수토지	읍 · 면 지역 중 일정한 지역에 소재하는 농어촌주택(건물 150㎡ · 부수토지 660㎡ 이내의 기준시가 1억원 이하)의 부수토지는 사업용 토지로 본다.[소령168_13]
별장 부수토지	다음 중 어느 하나에 해당하는 토지는 사업용 토지로 본다.[소법104_3] ① 재산세가 별장세율(4%)이 연용되는 토지 ② 재산세 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지 ③ 거주 또는 사업과 관련이 있다고 인정되는 토지
기타토지(나대지, 잡종지)	

양도소득세 감면 한도

구 분	한 도	감 면 내 용 (먼저 자산부터 순차로 적용)	조 문
연 간 한 도 합계액	1억원	사업전환 무역조정지원기업에 대한 소득특례	조특법33
		구조조정대상 부동산 취득자에 대한 양도소득세의 감면 등	조특법43
		농지대토에 대한 양도소득세 감면	조특법70
		공익사업용토지 등에 대한 양도소득세의 감면 20% 및 25% 감면율 적용분	조특법77
		개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 양도소득세의 감면	조특법77_3
		국가에 양도하는 산지에 대한 양도소득세의 감면	조특법85_10
		아파트형 공장 설립 후 5년 이상 임대 후 양도시 감면	법률6538 부칙23조
	2억원	위 1억원 중첩한도 감면(77조 감면 제외) 모두와 아래 3가지 감면이 중복된 경우	조특법133 · 조특법143
		자경농지에 대한 양도소득세의 감면	조특법69
		축사용지에 대한 양도소득세의 감면	조특법69_2
		공익사업용토지 등에 대한 양도소득세의 감면	조특법77
5년간 한 도 합계액	1억원	농지대토에 대한 양도소득세 감면의 5년간 중첩한도	조특법70조
	2억원	농지대토 감면과 공익사업용토지 등 감면 중 20% 및 25% 감면율 적용분	조특법70 · 조특법77
	3억원	자경농지에 대한 양도소득세의 감면	조특법69
		축사용지에 대한 양도소득세의 감면	조특법69_2
		농지대토에 대한 양도소득세의 감면	조특법70
		공익사업용토지 등에 대한 양도소득세의 감면	조특법77

양도소득세 감면 규정

감면내용	감면율(과세특례)	한 도	농특세 과세여부
	요 건		
장기임대주택에 대한 양도소득세 감면 [조특법97]	50%(100%)	-	과세
	① 2000.12.31 전 임대 후 5년 이상 임대한 국민주택을 5호 이상 임대하는 거주자 ② 1986.1.1 현재 입주된 사실이 없는 1986.1.1~2000.12.31 사이 취득한 1985.12.31 전 신축 공동주택(부수토지는 건물면적 2배 이내만 포함) ※ ①,②를 충족하는 5년 이상 임대한 건설임대주택, 1995.1.1 이후 매입임대(최초 입주일) 후 5년 이상 임대한 주택 또는 10년 이상 임대주택은 감면율 : 100%		
신축임대주택에 대한 양도소득세 감면 [조특법97_2]	100%	-	과세
	① 거주자가 1호 이상의 신축임대주택을 포함하여 2호 이상의 국민주택을 5년 이상 임대 ② 1999.8.20.~2001.12.31. 기간중 신축주택 또는 1999.8.19. 이전 신축 공동주택으로서 199.8.20 현재 입주한 사실이 없는 주택 ③ 1999.8.20~2001.12.31까지 기간 중 매매계약을 체결하고 계약금 지급하여 취득		
미분양주택에 대한 과세특례 [조특법98]	종합소득세, 양도세(20% 단일세율) 중 선택	-	비과세
	① 서울특별시 외의 지역에 소재 미분양 국민주택을 5년 이상 보유·임대 후 양도 ② 1995.10.31현재 미분양분 : 1995.11.1.~1997.12.31.취득(1997.12.31.까지 매매계약 체결 + 계약금 납부 포함) ③ 1998.2.28현재 미분양분: 1998.3.1~1998.12.31 취득(1998.12.31까지 매매계약 체결 + 계약금 납부 포함)		
지방 미분양주택 취득에 대한 양도소득세 감면 [조특법98_2]	일반세율, 1세대1주택 장기보유특별공제 적용	-	-
	① 2008.11.3~2010.12.31까지 수도권 밖 미분양주택을 매매계약일 계약금 납부 ② 주택수에 불구하고 1세대1주택 장기보유공제 및 양도세율 적용		
서울특별시 밖 미분양주택 취득에 대한 양도소득세 과세특례 [조특법98_5]	서울 제외한 [수도권과밀억제권(60%), 기타(100%)]	-	비과세
	① 2009.2.12~2010.2.11까지 미분양주택을 매매계약하고 계약금 납부 ② 공동(1명이), 단독(149㎡,대지 660㎡) 이하 주택: 5년간 발생한 소득금액×장제율		
수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 [조특법98_6]	분양가 인하율에 따라 60%, 80%, 100% 감면	-	비과세
	① 2010.2.11현재 수도권 밖의 미분양주택을 2011.4.30.까지 최초매매계약·계약금 납부 ② 취득한 날로부터 5년 이내 양도로 발생한 소득에 대하여 60%~100% 감면율 적용		
준공후미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 [조특법98_7]	50%	-	과세
	① 2011.3.29.현재 준공후미분양주택을 취득, 2012.12.31.까지 임대개시 체결 ② 취득한 날로부터 5년간 발생한 양도소득에 대하여 50% 감면		
미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 [조특법98_7]	100%	-	과세
	① 2012.09.24. 현재 취득기한 9억원 이하 미분양주택 ② 2012.09.24.~2012.12.31. 까지 취득(계약분 포함) ③ 1세대1주택 비과세, 다주택 중과세 적용해 보유 없이 미분양주택을 가주하고 소유주택으로 보지 않음 ※ 특례 내용 : 5년후 양도시 5년간 발생한 소득금액에 대해서만 100% 감면		
신축주택의 취득자에 대한 양도소득세 감면 [조특법99]	100%	-	과세
	① 취득당시 고급(고가)주택이 아닌 신축주택 ② 주택건설사업자를 제외한 거주자가 1998.5.22~1999.6.30일까지 취득 신축주택 ③ 국민주택의 경우 1998.5.22 ~ 1999.12.31까지 사이에 취득한 신축주택 ④ 자기건설 또는 임주자실이 있는 신축주택을 최초로 매매계약 체결+계약금을 납부 ※ 특례 내용 : 5년후 양도시 5년간 발생한 소득금액에 대해서만 100% 감면		
신축주택의 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 [조특법99_3]	100%	-	과세
	① 고급/고가주택 제외한 신축주택의 취득 ② 모든 지역: 2001.5.23~2002.12.31 신축 또는 최초 매매계약 · 계약금을 납부 ③ 서울과천대덕도시 외 지역: 2003.1.1~2003.6.30 최초 매매계약 + 계약금 납부 ④ 자기건설주택 : 신축주택 취득기간 내에 사용승인 또는 사용검사 ※ 특례 내용 : 5년후 양도시 5년간 발생한 소득금액에 대해서만 100% 감면		
농어촌주택 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 [조특법99_4]	1세대1주택 비과세 적용해야 모에 소유주택에서 제외	-	-
	① 농어촌주택 : 1세대가 2003.08.01.~2014.12.31.까지 기간 중 1개의 농어촌주택을 취득하여 3년 이상 보유하고, 그 농어촌 주택 취득전에 보유하던 일반주택을 양도하는 경우 그 농어촌 주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대1주택 비과세를 적용(2003.08.01. 이후 일반주택 양도분부터 적용) ② 고향주택 : 1세대가 2009.1.1.~2014.12.31. 까지 기간 중 1채의 고향주택을 취득하여 3년 이상 보유하고, 그 고향주택 취득전에 보유하던 일반주택을 양도하는 경우 그 고향주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대1주택 비과세를 적용(2009.01.01.이후 최초로 고향주택을 취득하는 분부터 적용)		
자경농지에 대한 양도소득세 감면 [조특법69]	100%	2억	비과세
	① 농지소재지와 연접 시군구(지자구에 한함) 또는 20㎞내 지역에 주민등록+거주 ② 취득일부터 양도일 사이에 8년 이상 직접 경작(경영이양직접보조금 지급대상이 되는 농지는 3년) ③ 양도일 현재 농지일 것 ※ 도시지역 중 주거·상업·공업지역에 편입된 경우: 3년 이내 양도시 감면적용하며 취득일로부터 편입일까지의 소득금액만 안분하여 100% 감면함.		
축사용지에 대한 양도소득세 감면 [조특법69_2]	100%	2억	비과세
	① 축사용지소재지와 연접 시군구(지자구에 한함) 또는 20㎞내 지역에 주민등록+거주 ② 8년 이상 직접 축산에 사용한 토지 중 990㎡ 이내 ③ 폐업을 위하여 2014.12.31.까지 양도		
농지대토에 대한 양도소득세 감면 [조특법_70]	100%	1억	비과세
	① 농지소재지와 연접 시군구(지자구에 한함) 또는 20㎞내 지역에 주민등록+거주 ② 3년 이상 직접 경작한 농지를 양도하고 ③ 종전 면적의 1/2 이상 또는 종전 농지가액의 1/3 이상을 취득하여 ④ 3년 이상 거주하면서 경작 ※ 농지대토 감면은 5년간 1억원을 한도로 감면 ※ 자경농지 감면과 함께 적용받는 경우에는 5년간 합계하여 3억원을 한도		
공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 등의 감면 [조특법77]	현금20%, 채권25%, 3년채권40, 5년채권50%	1억	과세
	① 사업인정고시일(고시일 이전 경우는 경우 양도일)로부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의해 2015년 12월 31일 이전 수용시 ※ 보상채권을 만기 보유 특약한 경우: 3년 이상(40%), 5년 이상(50%) 감면 ※ 대가를 토지로 대토보상 받는 경우 조특법 77조의2 과세이연을 받을 수 있음		
대토보상에 대한 양도소득세의 과세이연 [조특법77_2]	과세이연	-	-
	① 거주자가 사업인정고시일부터 소급하여 2년이전에 취득한 토지를 ② 공익사업 시행자에게 양도하고 ③ 양도대금의 전부 또는 일부를 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상받는 경우		
개발제한구역지정에 따른 매수대상 토지 등에 대한 양도소득세 감면 [조특법77_3]	50%(30%)	1억	과세
	① 개발제한구역 지정된 토지 매수청구·협의매수로 2014.12.31. 까지 양도 ② 구역지정일 이전 취득하여 양도일까지 해당 토지 소재지에 거주자: 50% 감면 ③ 매수일로부터 2년이 이전에 취득하여 해당 토지 소재지에 거주자: 30% 감면 ※ 토지 소재지에 거주: 동일 또는 연접 시·군·구 또는 20㎞이내 거주한 경우		
국가에 양도하는 산지에 대한 양도소득세 감면 [조특법85_10]	20%	1억	과세
	① 거주자가 「산지관리법」에 따른 산지로서 2년 이상 보유한 산지일 것 ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도지지역에 소재하는 산지가 아닐 것 ③ 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제18조에 따라 국가(산림청장)에 양도하는 경우		

2013 양도 · 상속 · 증여세 조견표

양도소득세 세율

과세대상	구 분	세 율 (2004년 이후)		
토지 · 건물 · 부동산에 관한 권리	· 2년 이상 보유	누진세율		
	· 2년 미만 보유	40%		
	· 1년 미만 보유	50%		
	· 3주택 이상 · 주택과 입주권 30세상	09.03.16 이후 누진세율 (투기지역 10%p 가산)	09.01.01~09.03.15 45%	2006~2008년 60%
	· 2주택 이상 · 1주택과 1입주권	2009년 이후 누진세율	2007~2008년 50%	2004~2006년 누진세율
	· 비사업용 토지	09.03.16 이후 누진세율 (투기지역 10%p 가산)	07.01.01~09.03.15 60%	2004~2006년 누진세율
	· 미등기	70%		
기타자산	· 비사업용토지 과다보유 법인 주식	09.03.16 이후 누진세율	07.01.01~09.03.15 60%	
	· 이 외	누진세율		
주 식	· 중소기업	10%		
	· 대주주 1년 미만 보유	30%		
	· 이 외	20%		
국외 부동산	· 2년 이상 보유	2008년 이후 누진세율	2007년 이전 누진세율	
	· 2년 미만 보유	40%		
	· 1년 미만 보유	50%		
국외 주식	· 중소기업	2007년 이후 10%	2006년 이전	
	· 이 외	20%		

과 세 표 준	2012년 이후		2010~2011년		2009년	
	누진세율	누진공제액	누진세율	누진공제액	누진세율	누진공제액
1천2백만원 이하	6%	-	6%	-	6%	-
1천2백만원 초과	15%	108만원	15%	108만원	6%	120만원
4천6백만원 초과	24%	522만원	24%	522만원	25%	534만원
8천8백만원 초과	35%	1,490만원	35%	1,490만원	35%	1,414만원
3억원 초과	38%	2,390만원				

상속세 및 증여세 세율

과 세 표 준	세 율	누진 공제액	과 세 표 준	세 율	누진 공제액
1억원 이하	10%	-	10억원 초과	40%	1억6천만원
1억원 초과	20%	1천만원	30억원 초과	50%	4억6천만원
5억원 초과	30%	6천만원			

장기보유특별공제율

보 유 기 간	토지 · 건물 (비사업용토지 제외)		1세대1주택 (2003~2005년 양도분은 기준면적 미만인 주택)					
	2006년 이후	2007년 이전	2009년 이후	08.09.21 ~08.12.31	08.01.01 ~08.09.20	2006년 ~2007년	2003년 ~2005년	2003년 이전
3년 이상	10%	10%	24%	12%	10%	10%	10%	10%
4년 이상	12%		32%	16%	12%			
5년 이상	15%		40%	20%	15%	15%	25%	15%
6년 이상	18%	15%	48%	24%	18%			
7년 이상	21%		56%	28%	21%			
8년 이상	24%		64%	32%	24%			
9년 이상	27%		72%	36%	27%			
10년 이상	30%	30%	80%	40%	30%	30%	50%	30%
11년 이상				44%	33%			
12년 이상				48%	36%			
13년 이상				52%	39%			
14년 이상				56%	42%			
15년 이상				60%	45%	45%		
16년 이상				64%				
17년 이상				68%				
18년 이상				72%				
19년 이상				76%				
20년 이상				80%				

고시이자율

이자율 구분	관련 세법	고시 이자율	적용기준일	근거(고시번호)
국세환급가산금 결정시 이자율	국 세	연 3.4%	2013.03.01	국세기획-3
부당행위계산의 부인시 당좌대출이자율	법인세	연 6.9%	2012.01.01	법인칙43②2
부동산 임대보증금 수입금액 계산시 이자율	법인세	연 3.4%	2013.03.01	법인칙6
부동산 임대보증금 부가세 과표 계산시 이자율	부가세	연 3.4%	2012.12.31	부가칙15①
연부연납기산금 가산율	상증세	연 3.4%	2013.03.01	상증령69
비상장주식 1주당 순손익가치 평가시 이자율	상증세	연 10%	2010.11.05	기재부2010-19조
장기채권 및 전환사채 상속 · 증여재산 평가시 이자율	상증세	연 8.0%	2010.11.05	기재부2010-20조
금전대부에 따른 증여의제 금액 계산시 이자율	상증세	연 8.5%	2010.11.05	기재부2010-18조
창기금융 받을 권리의 평가시 이자율	상증세	연 6.5%	2010.11.05	기재부2010-21조

2013 상속 · 증여세 실무편람

봉투한 사례와 해설로 특허를 받아도 충분한 대작

국세청 전문가들 노하우 집대성

세무사사무실은 반드시 비치할 책

저자 : 김관일, 고경희 공저
정가 : 80,000원

2013 재개발재건축 도시개발 세무실무

정비사업조합 건설업체, 회계, 부가세, 종부세, 지방세를 포함한 세무회계전문 총망라

조합의 설립부터 청산까지 모든 문제를 이 한권으로 완성

저자 : 김관일, 이세봉
정가 : 80,000원

2013 양도 상속 증여세 이론 및 계산실무

그림과 도표를 이용한 간략하고 명쾌한 이론 설명

실무에서 발생하는 다양한 계산사례를 양도코리아 프로그램을 이용하여 사례해설

저자 : 김관일, 우재근, 조광일
정가 : 40,000원

ETAXKOREA

문의전화 : (02) 2635-3008 팩스 : (02) 456-9501

증여세 계산구조

구 분	내 용
전제조건	1. 영리법인을 제외한 수증자가 납부할 의무를 진다. 2. 거주자는 국내외재산에 대해서, 비거주자는 국내재산과 거주자로부터 받는 국외예금 · 적금에 대해서 증여세 부담을 진다. 3. 수증자별 · 증여재산 신고납부의무를 부담하는 1년내 동일인으로부터 증여는 합산한다. 4. 증여일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 신고납부하여야 한다.
증여재산가액	⋯ 금전으로 환산할 수 있는 경제적 가치가 있는 모든 물건, 재산적 가치가 있는 법률상 또는 사실상의 모든 권리, 금전으로 환산할 수 있는 모든 경제적 이익 ⋯ 증여일 전 10년 이내 동일인으로부터 받은 재산가액의 합산한 1천만원 이상인 경우 ⋯ 국가 등, 우리사주조합, 정당, 사내근로복지기금, 이재구호금품, 장애인보험금 ⋯ 공익목적 출연재산, 공익신탁재산, 장애인이 증여받은 재산
(+)재산취득금액	증여재산에 담보된 채무(임대보증금 포함)로서 수증자가 인수한 금액
(=)증여세과세가액	**= 증여재산가액 + 증여재산가산세 - 비과세재산가액 - 공익목적출연재산 - 채무액**
(-)증여재산공제	⋯ 10년간 배우자 6억원, 직계존비속 3천만원(미성년자 1천만원), 6촌혈족 · 4촌인척 5백만원
(-)재해손실공제	⋯ 재해손실가액 - 보험 · 국가보조금 · 구상권에 의한 보전가능액
(-)감정평가수수료	⋯ 감정평가법인(500만원 한도), 평가대상법인 및 신용평가전문기관 수별(1천만원 한도)
(=)과세표준	**= 증여세과세가액 - 증여재산공제 - 재해손실공제 - 감정평가수수료**
(×)세율	5단계 누진세율
(-)산출세액	= 과세표준 × 세율
(+)세대생략가산액	산출세액 × 수증자의 부모 이상 직계존속 중여받지면 / 중여받지면 × 30% - 기왕증과세된 증여세액
(=)산출세액 계 = 산출세액 + 세대생략가산액	
(-)박물관 등 징수유예세액	산출세액 × 박물관 자료의 가액 / 증여재산가액 + 증여재산가액
(-)세액공제	산출세액 × 외국납부 / 증여재산가액 × 외국납부 + 증여재산가액
(=)차감납부할세액 = 산출세액 계 - 박물관 등 징수유예세액 - 세액공제 + 가산세	
(-)연부연납	⋯ 2천만원 초과하는 경우 5년(12년)내 연납
(-)물납	⋯ 1천만원 초과하는 경우로서 부동산 · 유가증권이 증여재산가액의 1/2 초과하는 경우
(-)분납	⋯ 1천만원을 초과하는 경우 2개월내 분납 ① 납부할 세액이 2천만원 이하 : 1천만원을 초과하는 금액 ② 납부할 세액이 2천만원 초과 : 그 세액의 50% 이하인 금액

증여주택(자금출처조사) 배제 기준

구 분 [사무처리규정29]		재산 취득		채무 상환	총액 한도
		주 택	기타 재산		
30세 미만인 자		5천만원	3천만원	3천만원	8천만원
세대주인 경우	30세 이상인 자	2억원	5천만원	5천만원	2억5천만원
	40세 이상인 자	4억원	1억원	5천만원	5억원
세대주가 아닌