

검토 결과 보고서

박*연님 · 양도소득세 · 보낸 날 2026년 10월 14일

결론

검토 결과 박*연님이 내실 세금은 양도소득세 110,000,869원과 지방소득세 11,000,086원, 합계 121,000,955원입니다. 남편분 명의 집이 한 채 더 있어 1세대 1주택 비과세(집 한 채만 가진 가구가 요건을 갖추면 세금을 매기지 않는 제도)는 적용할 수 없습니다. 다주택 중과(집이 두 채 이상인 가구가 정해진 지역의 집을 팔 때 세율을 더하는 제도)는 적용되지 않습니다. 동탄구가 조정대상지역(정부가 집값 안정을 위해 지정하는 지역)으로 지정 공고된 2026년 6월 30일보다 앞선 2026년 4월 10일에 매매계약을 하고 같은 날 계약금 84,000,000원을 받으셨기 때문입니다. 다주택 중과가 적용되었다면 내실 세금 합계는 121,000,955원이 아니라 232,551,387원이었습니다.

검토한 내용

박*연님은 화성시 동탄 아파트를 2016년 9월에 분양계약하고, 2019년 3월 19일에 잔금을 내고 등기하셨습니다. 2026년 8월 14일에 잔금을 받아 파셨습니다. 박*연님 가구는 남편분 명의 집을 더해 1세대 2주택입니다.

양도가액(집을 판 값)은 840,000,000원입니다. 2026년 4월 10일에 계약금 84,000,000원, 5월 12일에 중도금 10,000,000원, 8월 14일에 잔금 746,000,000원을 받으셨습니다.

취득가액(집을 산 값)은 432,600,000원입니다. 분양대금 419,000,000원에 발코니 확장 비용 13,600,000원을 더한 금액입니다.

필요경비(집을 사고팔 때 든 비용 가운데 빼 주는 금액)는 모두 9,316,079원입니다.

- 취득세 등: 5,315,190원
- 인지세와 등기수수료: 165,000원
- 국민주택채권 매각차손(등기 때 산 채권을 팔아 생긴 손실): 139,889원
- 중개수수료: 3,696,000원

양도차익(판 값에서 산 값과 필요경비를 뺀 이익)은 양도가액 840,000,000원에서 취득가액 432,600,000원과 필요경비 9,316,079원을 뺀 398,083,921원입니다.

양도차익에서 빼는 공제는 장기보유특별공제와 양도소득 기본공제입니다.

- 장기보유특별공제(오래 가진 집에 주는 공제): 55,731,748원. 이 집을 7년 이상 8년 미만 가지셨으므로 양도차익의 14%입니다.
- 양도소득 기본공제(집을 판 사람 누구나 빼는 금액): 2,500,000원

과세표준(세율을 곱하는 금액)은 양도차익 398,083,921원에서 장기보유특별공제 55,731,748원과 양도소득 기본공제 2,500,000원을 뺀 339,852,173원입니다. 과세표준 339,852,173원에 기본세율(다주택 중과가 없을 때의 일반 세율)을 적용한 양도소득세는 110,000,869원입니다. 지방소득세는 11,000,086원이고, 두 세금의 합계는 121,000,955원입니다. 납부서에는 10원 미만을 버린 금액이 적힙니다.

아직 확인이 더 필요한 부분은 남편분 명의로 내신 인테리어와 에어컨 비용을 필요경비로 넣을 수 있는지이며, 두 비용을 부부가 함께 모은 돈으로 냈다는 자료를 받으면 확정됩니다.

앞으로 하실 일

- 2026년 4월 10일에 계약금 84,000,000원이 들어온 통장 거래내역을 거래 은행에서 발급받아 두세요. 계약금을 지정 공고 전에 받았다는 증빙입니다.
- 예정신고와 납부는 2026년 11월 2일까지입니다. 지방소득세 신고와 납부는 2026년 12월 31일까지입니다.
- 양도소득세가 1천만 원을 넘어 최대 55,000,434원은 2027년 1월 4일까지 나눠 내실 수 있습니다.
- 남편분 명의·계좌로 내신 인테리어 6,400,000원과 에어컨 6,100,000원은 이번 신고에 넣지 않습니다. 집을 판 사람이 직접 낸 비용만 필요경비로 인정되는 것이 원칙이기 때문입니다. 두 비용을 부부가 함께 모은 돈으로 냈다는 자료가 갖춰지면 신고 뒤 경정청구(낸 세금을 바로잡아 돌려받는 절차)로 따로 검토합니다. 두 비용을 필요경비로 넣을 수 있으면 내실 세금 합계는 121,000,955원에서 116,270,955원으로 4,730,000원 줄어든 수 있습니다. 두 비용을 낸 돈이 어디서 나왔는지 알려 주세요.

다음 절차

신고를 맡기시는 경우의 비용입니다. 양도소득세 검토 신고 수수료는 1,000,000원이고, 이미 내신 165,000원을 빼면 835,000원입니다. 맡기지 않으셔도 이 보고서의 계산은 직접 신고하실 때 그대로 쓰실 수 있습니다.

궁금한 점은 이 보고서 아래 질문란이나 카카오톡 채널로 보내 주세요.

이 보고서는 보내 주신 자료와 알려 주신 내용을 기준으로 작성했습니다.