

과세표준(양도차익)이 5억원 경우

과세표준	500,000,000
------	-------------

구분	산출세액	지방소득세	부담세액(%)	부담율
기본세율	174,600,000	17,460,000	192,060,000	38.41%
기본세율 + 10%가산 (비사업용)	224,600,000	22,460,000	247,060,000	49.41%
기본세율 + 20%가산	274,600,000	27,460,000	302,060,000	60.41%
기본세율 + 30%가산	324,600,000	32,460,000	357,060,000	71.41%
누진세율 3억 (주식, 신탁수익권)	110,000,000	11,000,000	121,000,000	24.20%
미등기 70%(비대세율)	350,000,000	35,000,000	385,000,000	77.00%

※ 오류가 있을 수 있으니 자세한 사항은 세법(개정사항)을 확인하시기 바랍니다.

구분	2021-05-31까지	2021-06-01 이후
1년미만 주택	50%	70%
1년미만 주택·조합원 입주권	40%	
1년미만 분양권	50%	

구분	2021-05-31까지	2021-06-01 이후
1년이상~2년미만 주택	40%	60%
1년이상~2년미만 주택·조합원 입주권	기본세율	
1년이상~2년미만 조정대상외지역 분양권	40%	
1년이상~2년미만 조정대상지역 무주택세대 분양권	40%	
1년이상~2년미만 조정대상지역 분양권	50%	

구분	2021-05-31까지	2021-06-01 이후
2년이상 보유 조정대상지역외 분양권	기본세율	60%
2년이상 보유 조정대상지역 무주택세대 분양권	기본세율	
2년이상 보유 조정대상지역 분양권	50%	

양도주택·조정대상지역 소재 (다주택수 계산 : 조합원입주권·분양권 포함)	2021-05-31까지	2021-06-01 이후
2주택자	기본세율 + 10%	기본세율 + 20%
3주택자	기본세율 + 20%	기본세율 + 30%

※ 상기 종과세를 조정대상지역 소재 양도주택은 장기보유특별공제 배제(2018.4.1 이후 양도분 부터)

기본세율(8단계 누진세율)			
초과	이하	세율	누진공제액(차감액)
0	12,000,000	6%	0
12,000,001	46,000,000	15%	▲1,080,000
46,000,001	88,000,000	24%	▲5,220,000
88,000,001	150,000,000	35%	▲14,900,000
150,000,001	300,000,000	38%	▲19,400,000
300,000,001	500,000,000	40%	▲25,400,000
500,000,001	1,000,000,000	42%	▲35,400,000
1,000,000,001	100,000,000,000	45%	▲65,400,000

○. 2021.1.1.이후 새로 취득하는 분양권부터 주택 수에 포함

2021년 5월 31일 까지 2주택 종과 기본세율 + 10%가산		장기보유특별공제 배제 장기보유특별공제 가능		
초과	비사업용 토지 이하	10% 세율	누진공제액(차감액)	
0	12,000,000	16%	0	0
12,000,001	46,000,000	25%	▲1,080,000	
46,000,001	88,000,000	34%	▲5,220,000	
88,000,001	150,000,000	45%	▲14,900,000	
150,000,001	300,000,000	48%	▲19,400,000	
300,000,001	500,000,000	50%	▲25,400,000	
500,000,001	1,000,000,000	52%	▲35,400,000	
1,000,000,001	100,000,000,000	55%	▲65,400,000	

신탁수익권		누진공제액(차감액)	
초과	이하	세율	
0	300,000,000	20%	0
300,000,001	100,000,000,000	25%	▲15,000,000

주택수 계산

<https://sootax.co.kr/4527>

2021년 5월 31일 까지 3주택 종과

2021년 6월 1일 이후 기본세율 + 20%가산		양도주택 -> 조정지역 2주택 종과 이하	20% 세율	장기보유특별공제 배제 누진공제액(차감액)
초과	이하	세율		
0	12,000,000	26%	0	0
12,000,001	46,000,000	35%	▲1,080,000	
46,000,001	88,000,000	44%	▲5,220,000	
88,000,001	150,000,000	55%	▲14,900,000	
150,000,001	300,000,000	58%	▲19,400,000	
300,000,001	500,000,000	60%	▲25,400,000	
500,000,001	1,000,000,000	62%	▲35,400,000	
1,000,000,001	100,000,000,000	65%	▲65,400,000	

소득세법시행령 제167조의 10

[양도소득세가 종과되는 1세대 2주택에 해당하는 주택의 범위(2018.02.13 산함)]

소득세법시행령 제167조의 11

[1세대 2주택 조합원입주권에서 제외되는 주택의 범위(2018.02.13 산함)]

2021년 6월 1일 이후 기본세율 + 30%가산		양도주택 -> 조정지역 3주택 종과 이하	30% 세율	장기보유특별공제 배제 누진공제액(차감액)
초과	이하	세율		
0	12,000,000	36%	0	0
12,000,001	46,000,000	45%	▲1,080,000	
46,000,001	88,000,000	54%	▲5,220,000	
88,000,001	150,000,000	65%	▲14,900,000	
150,000,001	300,000,000	68%	▲19,400,000	
300,000,001	500,000,000	70%	▲25,400,000	
500,000,001	1,000,000,000	72%	▲35,400,000	
1,000,000,001	100,000,000,000	75%	▲65,400,000	

소득세법시행령 제167조의 3

[1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위(2003.12.30 산함)]

소득세법시행령 제167조의 4

[1세대3주택 입주권 이상에서 제외되는 주택의 범위(2005.12.31 산함)]

1. 「주택법」 제63조의2 제1항 제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택(2020.08.18 개정)

2. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 1주택과 조합원입주권 또는 분양권을 1개 보유한 경우의 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.(2020.08.18 개정)

2주택수 계산시 제외 주택수

9. 주택의 양도 당시 법 제99조에 따른 기준시가가 1억원 이하인 주택.

1. 「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 “수도권”이라 한다) 및 광역시·특별자치시(광역시에 소속된 군, 「지방자치법」 제3조 제3항·제4항에 따른 읍·면, 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조 제3항에 따른 읍·면에 해당하는 지역을 제외한다) 외의 지역에 소재하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의

기준시가의 합계액이 해당 주택 또는 그 밖의 주택의 양도 당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택(2018.02.13 산함).

3. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택(2017.12.19 신설)

4. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.(2020.08.18 개정)

3주택수 계산시 제외 주택수

1. 「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 “수도권”이라 한다) 및 광역시·특별자치시(광역시에 소속된 군, 「지방자치법」 제3조 제3항·제4항에 따른 읍·면 및 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조 제3항에 따른 읍·면에 해당하는 지역을 제외한다) 외의 지역에 소재하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의

기준시가의 합계액이 해당 주택 또는 그 밖의 주택의 양도 당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택(2018.02.13 개정).