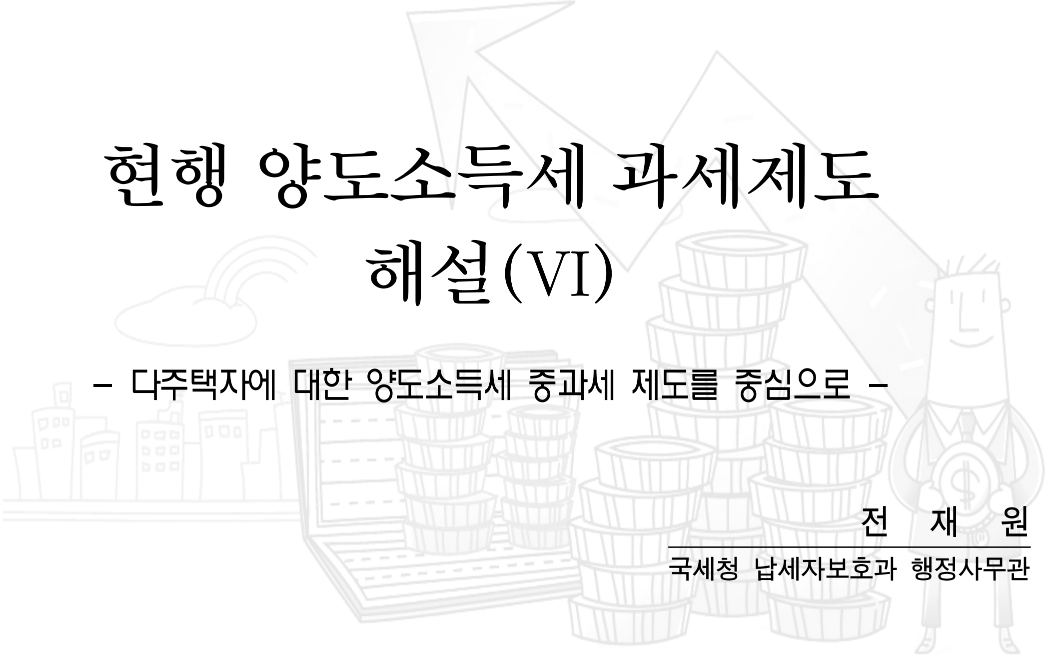
현행 양도소득세 과세제도 해설(Ⅵ)



– 다주택자에 대한 양도소득세 중과세 제도를 중심으로 –

전 재 원
국세청 납세자보호과 행정사무관

Ⅰ. 머리말

정부에서는 2005년 8월 31일 부동산종합대책의 일환으로 주택에 대한 투기적 수요를 억제하고 투기이익을 환수함으로써 부동산시장의 안정과 과세형평을 도모하기 위해 1세대2주택 보유자에 대해 2007년 1월 1일 이후 양도분부터 양도소득세를 중과세하였다.

중과세란 고율의 세율(1세대 2주택자가 양도하는 주택은 50%의 세율, 1세대3주택 이상자가 양도하는 주택은 60%의 세율)이 적용되고 장기보유특별공제가 배제되는 것을 말한다.

이번 호에서는 다주택자에 대한 양도소득세 중과세 제도를 중심으로 서술하였다.

Ⅱ. 주택의 중과세 적용 범위와 주택수의 계산

1. 주택의 중과규정 적용범위

1) 1세대 2주택자가 양도하는 주택

2) 1주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택

3) 1세대 3주택 이상자가 양도하는 주택

4) 1주택과 2조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택

5) 2주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택

참고 조합원입주권과 주택을 보유한 경우 중과세시 유의사항

① 주택을 소유한 자가 조합원입주권도 소유하고 있는 경우 조합원입주권도 주택수에 포함

② 주택을 소유하지 않으면서 조합원입주권만 여러개 소유하는 경우에는 다주택자의 범위에 포함되지 않음

③ 또한 주택을 소유한 자가 조합원 입주권을 소유하여 다주택자로 판정되어도 조합원 입주권을 양도하는 경우에는 중과세 되지 않음

④ 주택을 양도하는 경우에만 중과세됨에 유의

⑤ 주택부분이 더 큰 겸용주택인 경우에도 상가부분은 일반세율이 적용되며 장기보유특별공제가 적용됨

2. 주택수 계산

가. 주택수 계산

1) 일반적인 경우 주택수 계산

1세대가 소유하고 있는 다음 주택을 기준으로 2주택 이상 해당여부를 판정한다. 또한 주택수 계산에서 제외된 주택은 중과대상에서도 당연히 제외된다.

① 서울·광역시(군지역 제외) : 모든 주택

② 경기도(읍·면지역 제외) : 모든 주택

③ 기타 지역 : 기준시가 기준으로 3억원을 초과하는 주택

* 기타지역 : 광역시 군지역, 경기도의 읍·면지역, 기타 도지역

가) 1세대의 범위

1세대1주택비과세를 판정할 때의 1세대의 범위와 동일하다.

1세대란 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 단위를 말한다.

나) 판정 시기

양도일 현재를 기준으로 양도주택을 포함하여 주택수를 판정한다. 양도일이란 소득세법시행령 제162조 규정의 양도시기를 말한다.

2) 조합원입주권을 소유한 경우 주택수 계산

2006년 1월 1일 이후 재개발·재건축사업의 관리처분계획이 인가된 입주권부터는 주택으로 간주(이 경우 2005년말 이전에 재개발·재건축사업의 관리처분계획이 인가된 입주권은 2006년 1월 1일 이후 취득분부터 적용한다.)하여 주택수를 계산한다.

※ 2005년 12월 31까지 재개발·재건축으로 주택이 입주권으로 전환되는 경우 주택으로 취급되지 않아 조합원입주권을 포함하여 1세대3주택인 경우에도 1세대2주택으로 취급되어 60% 중과대상에서 제외

① 주택을 소유한 자가 조합원입주권도 소유하고 있는 경우에는 조합원입주권도 주택수에 포함
② 주택수에 포함되는 조합원 입주권은 2006년 1월 1일 이후 관리처분계획인가를 받거나 승계조합원으로 취득한 조합원 입주권임
③ 3억원 기준 판정시 조합원입주권의 가액 :「도시 및 주거환경정비법」제48조 제1항 제4호의 규정에 의한 종전주택 및 부수토지의 평가액

3) 다가구 주택 등의 경우 주택수 계산

가) 다가구 주택

가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함)하는 경우에는 이를 단독주택으로 본다. 다만, 거주자가 선택하는 경우에 한한다.

나) 공동상속주택

상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택수를 계산하되, 상속지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 소득세법시행령 제155조 제3항 각호의 순서에 의한다.

※ 소득세법시행령 제155조 제3항 각호의 순서
- 당해 주택에 거주하는 자 ⇒ 최연장 자

□ 소수지분 공동상속주택 양도시 1세대2주택이상 중과세 여부(공동상속주택의 주택수 계산)

유권해석

소득세법 제104조 제1항 제2호의 3 및 같은 법 시행령 제167조의 3 제1항을 적용함에 있어 공동상속주택을 양도하는 때에는 같은 법 시행령 제167조의 3 제2항 제2호에 따라 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택수를 계산하되, 상속지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 같은 법 시행령 제155조 제3항 각호의 순서에 의한 자가 당해 공동상속주택을 소유한 것으로 보는 것임(기획재정부 재산세제과 -290, 2008.2.19)

실무에서의 적용

소득세법시행령 제167조의 3 제2항에서 주택수를 계산함에 있어 공동상속주택은 지분이 큰 자의 소유로 보고 있으며, 공동상속주택을 양도하건 이외의 일반주택을 양도하건 주택수 계산은 달리 적용하지 않는다.

중과세 규정의 흐름을 살펴보면 2주택 또는 3주택이상에 해당한 자가 주택을 매도하면 중과세한다. 다만, 상속받은 주택(피상속인 기준으로 1주택에 한함)으로 상속일로부터 5년 이내에 양도하는 경우 중과배제되는 주택이 된다.

즉 2주택 또는 3주택자인지 판정시 소수지분 공동상속주택은 주택수에 포함되지 않으나 그 공동상속주택 소수지분을 양도한 경우 그 공동상속주택을 제외하고 2주택 또는 3주택 이상에 해당하면 중과되는 지분소유주택이 되는 것(상속일부터 5년이 경과된 경우)입니다.

다) 부동산매매업자가 보유하는 재고자산인 주택은 주택수의 계산에 있어서 이를 포함한다.

Ⅲ. 중과배제 주택

주택수를 계산하여 1세대 2주택이상에 해당하더라도 실수요 목적이거나 부득이한 경우 등에 해당하여 중과배제되는 주택이 있다. 아래에 열거된 주택들이 중과배제 주택에 해당한다.

즉, 중과 배제주택에 해당하면 1세대 다주택자에 해당하더라도 양도소득세 중과세를 받지 아니하고 일반세율을 적용하며 장기보유특별공제를 적용 받는다.

※ 중과배제주택은 중과대상은 아니나 주택수에는 포함되므로 유의해야 한다.

1. 공통 사항

1세대 3주택 이상, 1세대2주택, 1세대 1주택과 1조합원입주권, 1주택과 2조합원입주권 이상, 2주택과 1조합원입주권 이상에서 공통적으로 중과 배제되는 경우는 다음과 같다.

가. 장기임대주택

세무서에의 사업자등록과 임대주택법 제6조에 의한 임대사업자등록을 한 거주자가 임대주택으로 등록하여 임대하는 국민주택으로서 다음 중 하나에 해당하는 임대주택을 말한다.

※ 임대기간의 계산은 「조세특례제한 법시행령」 제97조의 규정을 준용한다. 이 경우 사업자등록 등을 하고 임대주택으로 등록하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 본다.

1) 2003년 10월 30일 이후에 사업자등록 및 임대사업자등록을 한 경우

같은 시(특별시·광역시 포함)·군에서 5호이상의 국민주택을 임대하고 있는 거주자가 10년 이상 임대한 주택으로 당해 주택(부수토지 포함)의 기준시가가 당해 주택 또는 다음 "차" 일반주택의 양도당시 3억원 이하의 주택

2) 2003년 10월 29일 이전에 사업자등록 및 임대사업자등록을 한 경우

2호 이상의 국민주택을 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택으로서 당해 주택 및 부수토지의 기준시가가 당해 주택 또는 "차"항의 일반주택의 양도 당시 3억원 이하의 주택

※ 2003년 10월 29일까지 「임대주택법」 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록을 하였으나 「소득세법」 제168조에 의한 사업자등록을 하지 아니한 거주자가 2004년 6월 30일까지 동조 동항의 규정에 의한 사업자등록을 한 때에는 「임대주택법」 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록일에 「소득세법」 제168조에 의한 사업자등록을 한 것으로 본다.

3) 다음의 요건을 모두 충족한 건설임대주택

① 2005년 5월 31일 후 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택부터 적용

② 임대주택법에 의하여 대지면적이 298㎡이하이고 주택의 연면적(소득세법시행령 제154조 제3항 본문의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용하는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말함)이 149㎡이하인 건설임대주택일 것

③ 2호 이상으로 5년 이상 임대하거나 분양전환하는 주택일 것(임대주택법에 의하여 임대사업자에게 매각하는 경우 포함)

④ 당해주택 또는 일반주택의 양도당시 주택 및 부수토지의 기준시가합계액(부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 주택가격이 있는 경우에는 그 가격을 말함)이 6억원을 초과하지 아니할 것

※ 2005년 5월 31일 이전에는 임대주택법에 의하여 국민주택 규모의 건설임대주택을 5호 이상 임대하는 거주자가 5년 이상 임대하거나 동법에 의하여 분양한 주택임

나. 양도소득세가 감면되는 임대주택

「조세특례제한법」 제97조, 제97조의 2, 제98조 규정에 의해 양도소득세가 감면되는 임대주택을 말한다.

1) 「조세특례제한법」 제97조의 감면대상 임대주택

1986년 1월 1일 ~ 2000년 12월 31일 기간에 신축된 주택 또는 1985년 12월 31일 이전 신축된 주택으로 입주 사실이 없는 국민주택(당해 건물 연면적의 2배 이내 토지 포함)을 2000년 12월 31일 이전에 5호이상 임대를 개시하여 5년이상 임대한 주택

2) 「조세특례제한법」 제97조의2 규정에 의한 감면대상 임대주택

1999년 8월 20일~ 2001년 12월 31일까지의 기간중에 신축된 국민주택 또는 1999년 8월 19일 이전 신축된 공동주택으로 입주 사실이 없는 국민주택(당해 건물 연면적의 2배이내 토지 포함)을 1호 이상 포함하여 2호 이상의 임대주택을 5년 이상 임대한 주택(임대주택법에 의한 임대주택으로 등록한 주택이어야 함)

3) 「조세특례제한법」 제98조의 규정에 의한 임대주택

1995년 10월 31일 현재 미분양 주택을 1995년 11월 1일 ~ 1997년 12월 31일에 취득(1997년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함) 또는 1998년 2월 28일 현재 미분양주택을 1998년 3월 1일 ~ 1998년 12월 31일에 취득(1998년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)한 미분양 국민주택을 5년 이상 보유·임대한 주택

다. 장기사원용 주택

종업원(사용자와 「소득세법시행령」 제98조 제1항의 특수관계인 종업원은 제외)에게 무상으로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 당해 무상제공기간이 10년 이상인 주택

라. 감면대상 신축주택

1) 「조세특례제한법」 제99조의 규정에 의하여 양도소득세가 감면되는 다음의 신축주택

① 자기가 건설한 주택(주택조합 또는 재개발조합원이 취득하는 주택 포함)

신축주택 취득기간(1998년 5월 22일 ~ 1999년 6월 30일, 국민주택의 경우 1999년 12월 31일까지) 사이에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 주택

② 주택건설사업자 등으로부터 취득하는 다음 주택

㉠ 신축주택취득기간 내에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부하는 자가 취득하는 주택

㉡ 주택조합 등이 조합원에게 공급하고 남은 잔여주택으로써 신축주택취득기간 내에 주택조합 등과 직접 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택

㉢ 조합원이 주택조합 등으로부터 취득하는 주택으로써 주택조합 등이 조합원외의 자와 신축주택취득기간 내에 잔여주택에 대한 매매계약을 직접 체결하여 계약금을 납부 받은 사실이 있는 신축주택취득기간 경과 후에 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택

2) 「조세특례제한법」 제99조의 3 규정에 의하여 양도소득세가 감면되는 다음의 신축주택

① 주택건설사업자 등으로부터 취득한 신축주택의 경우

㉠ 신축주택 취득기간(2000년 11월 1일 ~ 2001년 5월 22일)중에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 수도권에 소재한 신축 국민주택

㉡ 신축주택 취득기간(2001년 5월 23일 ~ 2003년 6월 30일, 서울, 과천, 5대신도시의 경우 2002년 6월 30일까지))중에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 전국의 고급(고가) 주택을 제외한 모든 신축주택

㉢ 주택조합 또는 재개발조합이 그 종업원에게 공급하고 남은 주택으로서 신축주택 취득기간 이내에 주택조합 등과 직접 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득한 주택

㉣ 종업원이 주택조합 등으로부터 취득하는 주택으로서 주택조합 등이 종업원외의 자와 신축주택 취득기간 내에 잔여주택에 대한 매매계약을 직접 체결하여 계약금을 납부받은 사실이 있는 신축주택취득기간 경과 후에 사용승인 또는 사용검사를 받는 주택

② 자기건설 신축주택(주택조합 또는 재개발조합원이 취득하는 주택 포함)

신축주택취득기간 내에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 주택

참고 감면이 배제되는 신축주택

① 미등기 양도주택

②고급주택에 해당하는 경우

③ 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 있는 주택

④ 2001년 5월 23일 전에 주택건설사업자와 주택분양계약을 체결한 분양계약자가 당해계약을 해제하고 분양계약자 또는 그 배우자(분양계약자 또는 직계존비속 및 형제자매 포함)가 당초 분양계약을 체결하였던 주택을 다시 분양받아 취득한 주택 또는 당해 주택건설업자로부터 당초 분양계약을 체결하였던 주택에 대체하여 다른 주택을 분양받아 취득한 주택

⑤ 개인으로부터 분양권을 매입하여 취득하는 주택

마. 문화재 주택

「문화재보호법」 제2조·제42조 제2항의 규정에 의한 지정문화재, 등록문화재인 주택

바. 상속주택

「소득세법시행령」 제155조 제2항 규정의 상속주택으로서 상속일부터 5년이 경과하지 아니한 주택

사. 저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 취득일로부터 3년 이내에 양도하는 주택(2006년 2월 9일 이후 양도하는 분부터 적용함)

아. 장기가정보육시설

1세대의 구성원이 「영유아보육법」 제13조의 규정에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)의 인가를 받고 「소득세법」 제168조의 규정에 따른 사업자등록을 한 후 5년 이상 가정보육시설로 사용하고, 가정보육시설로 사용하지 아니하게 된 날부터 6월이 경과하지 아니한 주택

자. 소형주택

중과세 배제되는 소형주택은 1세대3주택 이상자와 1세대2주택 이상자의 경우가 각각 다르다. 또한 겸용주택은 「소득세법」 제154조 제3항의 규정을 준용하여 주택부분이 큰 경우에는 전체를 주택으로 보아 소형주택 해당여부를 판정하고, 다가구주택은 가구별로 분양하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하거나, 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함)하는 경우에는 이를 단독주택으로 보아 소형주택 해당여부를 판정한다.

1) 1세대3주택 이상 양도소득세 중과에서 제외되는 소형주택

① 2003년 12월 31일 이전에 취득한 주택으로서
② 주택(부수토지 포함)에 대한 양도당시 기준시가가 4,000만원 이하이고
③ 주택의 규모가 다음 이하일 것
- 공동주택(아파트, 연립, 다세대) : 전용면적 60㎡이하
- 단독주택 : 주택의 연면적이 60㎡이하이고 대지면적이 120㎡이하일 것

④ 오피스텔이 아닐 것
⑤ 재개발·재건축지역으로 지정·고시된 지역에 소재하지 아니할 것
다만, 주거환경개선사업의 경우 해당 사업시행자에게 양도하는 주택은 소형 주택 적용을 받을 수 있다.(시행규칙 제82조 제1항 적정공포일 이후 양도분부터 적용)

2) 1세대2주택 양도소득세 중과세에서 제외되는 소형주택(규칙 §82③)

오피스텔을 제외하며, 재개발·재건축지역으로 지정·고시된 지역에 소재하지 않는 것으로 주택(부수토지 포함)에 대한 기준시가가 1억원 이하인 주택을 말한다.

차. 일반주택

1세대가 상기의 (1)～(8)에 해당하는 주택을 제외하고 1개 주택만을 소유하고 있는 경우의 당해 주택을 양도하는 경우 그 주택도 중과배제 한다.

이 경우 1세대가 장기임대주택·감면대상 장기임대주택·장기사원용주택 또는 장기가정보육시설의 의무임대기간·의무무상기간 또는 의무사용기간의 요건을 충족하기 전에 일반주택을 양도하는 경우에도 적용한다.

참고 조세특례제한법에 의한 양도소득세 감면대상 주택

구분	대상주택	감면요건	감면율
장기임대주택(§97)	· 1986.1.1～2000.12.31 신축주택 · 1985.12.31이전 신축주택으로 입주 사실 없는 주택 * 국민주택에 한정	· 5호이상 임대사업자가 · 5년이상 임대후 양도	− 매입임대 · 5년이상 임대시 양도세 50%감면 · 10년이상 임대시 양도세 100%감면 − 건설임대 · 5년이상 임대시 양도세 100%감면
신축주택임대(§97의2)	· 1999.8.20～2001.12.31 건설 · 1999.8.20～2001.12.31 분양 * 국민주택에 한정	· 2호이상 임대사업자가 · 5년이상 임대후 양도	− 양도세 100% 감면
미분양주택(§98)	· 1995.10.31현재 미분양 주택 · 1998.2.28현재 미분양 주택 * 국민주택에 한정	· 1997.12.31 또는 1998.12.31 이전 분양취득하여 · 5년이상 임대후 양도	− 종소과세와 양도세 20% 과세중 선택적용
신축주택취득(§99)	· 1998.5.22～1999.6.30 자기건설 · 1998.5.22～1999.6.30 분양취득 (국민주택은 1998.5.22～1999.12.31 분양취득 분) * 고급주택(전용 50평이상 기준시가 5억원초과)제외		− 취득후 5년내 양도시 · 양도소득 전액면제 − 취득후 5년이후 양도시 · 5년간 발생 양도소득 면제
신축주택취득(§99의3)	· 2001.5.23～2003.6.30 자기건설 · 2001.5.23～2003.6.30 분양취득 (서울, 과천, 5대 신도시는 2002.12.31까지) * 고가주택(6억원초과) 제외		(위와 같음)

2. 1세대2주택에서 추가로 중과배제되는 경우

1세대2주택에서 중과 배제되는 주택은 앞에서 열거한 공통사항이외에 다음의 경우가 있다.(1세대 2주택에서 중과 배제되는 주택은 1주택과 1조합원 입주권을 소유한 1세대가 주택을 양도하는 경우에도 동일하게 중과배제 된다)

(1) 1세대원중 일부가 근무상 형편으로 다른 시·군에 소재한 직장으로 이전하고 그 직장이 소재하는 시·군에 주택을 취득하여 1세대2주택이 된 경우로 1년이상 거주하고 당해 사유가 해소된 날부터 3년이내 양도하는 주택

(2) 1세대 1주택자가 혼인하거나 노부모 봉양을 위해 합가하여 2주택이 된 경우로서 혼인일 또는 합가일로부터 5년이 경과하지 아니한 것

(3) 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득(자기가 건설하여 취득하는 경우 포함)함으로써 일시적으로 2주택을 소유하게 되는 경우의 종전주택(다른 주택을 취득한 날로부터 1년이 경과하지 아니한 경우에 한함)

※ 1년 이내의 예외
- 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우
- 법원에 경매를 신청한 경우
- 「국세징수법」에 따른 공매가 진행중인 경우

(4) 주택의 소유권에 관한 소송이 진행중이거나 당해 소송결과로 취득한 주택(확정판결일로부터 3년이 경과하지 아니한 경우에 한함)

3. 1주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택에서 추가로 중과 배제되는 경우

1세대 2주택에서 추가로 배제되는 경우는 1주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택에서도 동일하게 중과배제 된다.

(1) 1주택과 1조합원입주권을 소유하였으나 다음의 ①②③과 같이 1세대1주택으로 보아 「소득세법」 시행령 제154조 제1항의 1세대1주택 비과세 규정을 적용받는 주택으로서 보유 및 거주요건을 갖추지 못하여 양도소득세가 과세되거나 보유 및 거주요건을 갖추었으나 고가주택이어서 과세되는 주택은 1주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택에서 중과배제 된다.

① 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게 된 경우 조합원입주권을 취득한 날부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우이거나, 법원에 경매를 신청한 경우 또는 「국세징수법」에 따른 공매가 진행중이어서 1년 이내에 양도하지 못하는 경우를 포함)

② 주택을 조합원 입주권 취득일로부터 1년을 경과하여 양도하는 경우로 아래 요건(㉠+㉡+㉢)을 충족하는 경우

㉠ 종전 주택이 1세대1주택 비과세 요건을 갖출 것

㉡ 재건축주택 완공전 또는 완공후 1년이내에 종전주택 양도

㉢ 재건축주택 완공후 1년이내 재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 거주

※ 고등학교 이상의 취학, 근무상 형편, 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

③ 1세대1주택자의 주택이 입주권으로 전환되어 재건축사업 시행기간중 주거용으로 취득한 주택(대체주택)을 양도하는 경우로 아래 요건(㉠+㉡+㉢)을 충족하는 경우

㉠ 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하고 1년 이상 거주

㉡ 재건축주택 완공전 또는 완공후 1년이내에 대체주택 양도

㉢ 재건축주택 완공후 1년이내 재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년이상 거주

※ 고등학교 이상의 취학, 근무상 형편, 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

Ⅳ. 중과 배제된 세액의 납부

1. 납부사유

① 1세대가 장기임대주택·감면대상 장기임대주택·장기사원용주택 또는 장기가정보육시설의 의무임대기간·의무무상기간 또는 의무사용기간의 요건을 충족하기 전에 일반주택을 양도하고 중과배제를 적용받은 1세대가 장기임대주택 등의 의무임대기간 등의 요건을 충족하지 못하게 되는 사유(임대의무호수를 임대하지 아니한 기간이 6월을 경과하게 된 경우를 포함)가 발생한 때

※ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 의하여 수용(협의매수를 포함한다)되거나 사망으로 인하여 상속되는 부득이한 사유로 인하여 당해 의무임대기간 등의 요건을 충족하지 못하게 되거나 임대의무 호수를 임대하지 아니하게 된 때에는 당해 임대주택 등을 계속 임대·사용하거나 무상으로 사용하는 것으로 본다.

2. 납부방법

납부사유가 발생한 과세연도의 과세표준신고시 다음의 금액을 양도소득세로 납부하여야 한다.

○ 납부할 세액 = 중과 적용을 받은 경우에 납부하였을 세액 - 중과배제된 경우에 납부한 세액

Ⅴ. 중과제외 적용신청

당해 임대주택 등 또는 일반주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고서와 기획재정부령이 정하는 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

①「임대주택법」제6조의 규정에 의한 임대사업자등록증 또는「영유아보육법」제13조의 규정에 따른 보육시설인가의 인가증
② 임대차계약서 사본
③ 임차인의 주민등록등본 또는 주민등록증사본
④ 임대주택 등에 대한 등기부등본 또는 토지·건축물대장등본

참고예규

[1] 겸용주택의 상가부분 중과세 여부

상가보다 주택면적이 큰 복합건물 1채를 소유한 1세대가 당해 건물을 양도하면 상가부분을 주택으로 간주하여 1세대 1주택 양도소득세 비과세 규정을 적용하지만, 60% 양도소득세 중과세율이 적용되는 3주택 이상을 소유한 1세대가 상가보다 주택면적이 큰 복합건물을 양도하면 주택면적(그에 상당하는 부수토지 포함)에 대해서는 60%의 양도소득세율이 적용되고 상가(그에 상당하는 부수토지 포함)에 대하여는 일반세율을 적용(재경부 재산-1693, 2004.6.15)한다.

[2] 중과세 판정기준일

양도소득세 중과세율(60%)을 적용함에 있어서 소득세법 시행령 제167조의 3 규정에 의한 1세대 3주택 이상의 보유여부 판정은 동법 시행령 제154조 규정의 1세대별로 주택 양도일을 기준으로 당해 양도주택을 포함하여 1세대 3주택 이상 여부를 판정하는 것임.(국세청 서면4팀-619, 2005.4.22)

[3] 중과세시와 실가과세시 주택수 계산방법

㉠「소득세법 시행령」제167조의 3 제1항의 규정에 의하여 60% 중과세율이 적용되는 1세대3주택 이상 해당여부를 판정함에 있어 수도권·광역시외의 지역과 수도권·광역시중 광역시에 소속된 군 및 지방자치법 제3조 제3항·제4항의 규정에 의한 도농복합시의 읍·면 지역에 소재하는 주택으로서 당해 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 당해주택 또는 그 밖의 주택의 양도당시 3억원 이하인 주택은 주택 수에 포함하지 아니하는 것임

㉡ 3주택 이상을 소유한 1세대가 주택(이에 부수되는 토지를 포함)을 양도하는 경우에는「소득세법」제96조 제1항 제7호 및 같은법 시행령 제162조의 2 제5항의 규정에 의하여 실지거래가액으로 양도차익을 산정하는 것인 바, 이 경우 1세대가 소유한 주택 수를 계산함에 있어서는 모든 주택이 주택수에 포함되는 것임.(국세청 서면 4팀-1279, 2005.7.21.)