

주택 등에 대한 양도소득세 과세제도 해설

전 재 원

강남세무서 납세자보호담당관실 행정사무관

I. 머리말

재정경제부에서는 2003년 9월 5일에 이어 동년 10월 29일에는 최근의 주택 등 부동산시장의 과열을 잠재우기 위해 여러 가지 정책방안 등을 발표한 바 있다.

이번 호에서는 현행 주택관련 양도소득세에 대한 과세제도와 금년도 정기국회 등에서 심의중인 세법개정(안)을 중심으로 설명 드리고자 한다. 본 원고에서 정부정책방향으로 기술한 일부 내용은 법률 등으로 확정되지 아니한 사항이 일부 포함되어 있으므로 향후 관계부처와의 협의과정 및 국회심의과정에서 기고한 내용 중 일부는 수정·보완될 것으로 전망된다. 따라서 내년이후 실시될 확정세법 등은 향후 신문·방송 등 언론매체를 통해 홍보되는 내용과 2003년 12월말 경 관보에 공포되는 세법개정 내용을 꼭 재확인한 후 적용해 줄 것을 당부 드린다.

II. 주택의 정의와 종류

1. 주택의 정의

소득세법에서는 주택의 정의를 구체적으로 표현하고 있지는 않지만 일반적으로 주택이란 ‘건물의 용도가 상시 주거용에 공할 수 있는 시설 등을 갖춘 상태의 건축물을 말한다.’ 즉, 세대가 입주하여 생활할 수 있을 정도의 주거에 적합한 상태에 있을 것을 요구한다.

따라서 공사중인 주택을 분양 받는 경우에는 주택이 아닌 아파트 분양권 등(부동산을 취득할 수 있는 권리)으로 취급된다.

대법원 판례(대법 98두5262, 1998.6.26)에서는 주택의 개념에 대해 ‘주택이란 건축물대장 등 공부상의 용도구분이나 건축 또는 용도변경에 대한 당국의 허가 유무 및 등기 유무와 관계없이 상시 주거의 목적을 위하여 사용되는 건축물을 말하는 것으로 양도 당시 거주한다는 객관적 사실이나 사용한다는 실질적 행위가 있어야 함을 요건으로 하지 아니하며, 주택이라는 개념의 기본목적이나, 용도에 적합하고 언제라도 주택으로 이용 가능한 상태이면 주택이다.’ 라고 정의하고 있다.

2. 주택의 구분

가. 형태에 따른 분류

주택건설촉진법에서는 주택을 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(이에 부속되는 일단의 토지를 포함한다) 또는 건축물의 일부를 말하는 것으로 정의하고 있고, 동법 제3조에서는 주택을 단독주택과 공동주택으로 구분하고 있다.

1) 단독주택 : 공동주택이외의 주택(다가구주택 포함)

2) 공동주택 : 대지 및 건물의 벽·복도·계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택으로서 그 종류와 범위는 건축법시행령 별표1 제2호 가목 내지 다목의 규정에 의하여 다음과 같이 구분된다.

① 아파트 : 5층 이상의 주택

② 연립주택 : 동당 연면적이 660㎡를 초과하는 4층 이하의 주택

③ 다세대주택 : 동당 연면적이 660㎡이하로서 4층 이하의 주택

나. 용도별 건축물의 분류

건축법에서는 주택을 그 용도에 따라 다음과 같이 구분하고 있다.

1) 단독주택

① 단독주택(가정보육시설을 포함한다)

② 다중주택 : 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

- i) 학생 또는 직장인 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것
- ii) 독립된 주거의 형태가 아닐 것

iii) 연면적이 330m² 이하이고 층수가 3층 이하일 것

③ 다가구주택

다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

i) 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외한다. 여기에서 지하층이란 ‘건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 그 바닥으로부터 지표면까지의 평균높이가 당해 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말하고’, 피로티란 ‘공중의 통행 또는 차량의 주차에 전용될 수 있게 건물의 일부분 중 1 내지 2층 부분을 벽체가 없는 기둥만 있는 공간’을 말한다.

ii) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660m² 이하일 것

iii) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

④ 공관

2) 공동주택

① 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택

② 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660m²를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택

③ 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660m² 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택

④ 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

III. 양도소득세법령상 주택관련 규정의 적용

1. 주택의 판정

주택인지의 여부는 실질과세의 원칙에 따라 공부(등기부등본, 건축물관리대장 등)상의 용도구분이나 당국의 구조변경허가 여부에 관계없이 사실상 주거에 건물인가에 의하여 판

단하여야 한다.

가. 실지용도에 따라 판정

국세기본법 제14조(실질과세원칙) 제2항에서는 ‘세법 중 과세표준의 계산에 관한 규정은 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 명칭이나 형식에 불구하고 그 실질내용에 따라 적용한다’라고 규정하고 있고, 감사원 심사청구(감심 2002-174, 2002. 11. 12)에서도 주택이란 상시주거의 목적을 위하여 사용된 건축물을 말하는 것으로서 주택이라는 개념의 기본목적이나 용도에 적합하고 언제라도 주택으로 이용 가능한 상태이면 주택에 해당한다’고 해석하고 있다.

나. 주택판정에 관한 예규 등 사례

1) 사실상 영업용건물이나 합숙소로 사용하는 경우

소유하고 있던 공부상 주택을 거주용이 아닌 영업용 건물(점포·사무소 등)로 사용하다가 양도하는 때에는 주택으로 보지 아니한다. 또한 사용인의 기거를 위하여 공장에 부수된 건물을 합숙소로 사용하고 있는 경우에 당해 합숙소는 주택으로 보지 아니한다.

2) 농장 내 건물을 상시 주거용으로 사용한 경우

농장 내 건물을 장부상 사업용으로 계상 되어 있다하더라도 농장의 농장관리인과 그 가족이 항시 거주하는 농장 내 건물은 농장관리사가 아니고 주택에 해당한다.

3) 임대주택으로 보유한 경우 소유주택에 포함되는 지 여부

주택신축판매업자가 사업을 계속 유지하면서 미분양주택을 일시적으로 임대하고 있는 경우에는 1세대 1주택의 판정시 소유주택에서 제외되나, 주택신축판매업자가 폐업한 후에 미분양주택을 임대주택 등으로 보유하는 경우에는 1세대1주택 판정시 소유주택으로 본다.

4) 한 울타리 안의 2개 이상의 주택이 있는 경우 1주택으로 볼 수 있는 지

한 울타리 안에 2채 이상의 주택이 있는 경우로서 2채(안채, 별채 등) 이상의 주택이 동일한 생활영역 안에 있다면 1세대1주택 판정시 이를 하나의 주택으로 보아야 한다.

국세심판원은 ‘1세대가 주민등록상 같은 세대를 구성하면서 주택 2동에서 같이 생활하고 있었던 점과 2동이 한 울타리 내에 위치하여 같은 출입구를 사용하고 있는 동일 생활권내에 있으며, 그 중 1동은 규모나 가치 면에서 큰 건물의 부수 건물로서의 기능을 한 것으로 보이므로 이는 2주택으로 보기 어렵다’고 심판(국심 2000중664, 2000. 9. 25)한 사례가 있다.

5) 주택을 점포로 용도변경 후 재용도변경시 거주기간의 계산

주택을 점포로 용도 변경하여 사업장으로 사용하다가 이를 다시 주택으로 용도 변경한 후 동 주택을 양도하는 때에 당해 주택 거주기간의 기산일은 당초 취득일 이후의 거주 일이며 보유기간의 기산일은 당초 취득 일이다. 또한 거주 및 보유기간은 취득한 날로부터 양도한 날까지의 해당기간을 통산한다.

6) 주거용으로 이용하는 오피스텔이 주택에 해당하는 지 여부

소득세법 제89조제3호 및 동법시행령 제154조의 규정에 의하여 양도소득세가 비과세 되는 1세대1주택을 판정함에 있어 ‘주택’이라 함은 공부상 용도구분에 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하는 것이며, 오피스텔이 이에 해당하는 지 여부는 사실 판단해야 한다.

2. 다가구주택

다가구주택이라 함은 건축법시행령 별표 1 제1호 다목에 해당하는 것을 말한다. 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다. 또한 주택건설촉진법시행령 제30조 제1항 단서의 규정에 의한 국민주택의 규모(1호 또는 1세대 당 85㎡ 이하) 판정 시 다가구주택은 가구 당 전용면적을 기준으로 판정하고 있으며(조세특례제한법시행령 제51조의 2), 조세특례제한법 제97조 규정에 의한 5호 이상의 장기임대주택에 대한 양도소득세 감면규정을 적용 시 당해 임대주택이 건설교통부장관이 정하는 다가구용 단독주택의 건축기준에 의한 건축허가를 받아 건축된 다가구주택에 해당하는 경우에는 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 각 1가구를 1호로 보아 주택 수를 계산한다.

다만, 1세대 1주택 비과세규정을 적용함에 있어서 다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하거나, 1인으로부터 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하는 경우에는 이를 단독주택으로 본다. 이 경우 단독주택으로 보는 다가구주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택의 규정을 적용한다.

가. 다가구주택은 소득세법상 공동주택

다가구용 단독주택의 건축기준은 건설부에서 1990년 2월에 최초로 제정하였다.

건축법에 따르면 다가구주택은 단독주택으로 분류되기 때문에 세법적용시 다가구주택을 단독주택으로 취급하는 경우 공동주택인 다세대주택에 비하여 여러 가지 불리한 점(장기임대주택의 양도세 감면, 국민주택 판정, 고급주택의 판정 등)이 많았다.

대법원판례에서는 다가구주택과 다세대주택이 그 규모나 시설면이 거의 유사하기 때문에 세법상 다가구주택을 단독으로 취급하는 경우 과세상 불형평문제가 발생하기 때문에 이를 공동주택으로 보도록 판결하였고, 이러한 대법원의 판례를 수용하여 1993년 12월 31일 소득세법령을 개정하여 1994년 1월 1일부터는 다가구 주택은 공동주택으로 보도록 하여 다가구주택과 다세대주택간의 과세상 차이를 시정하였다.

나. 다가구주택을 단독주택으로 보는 경우

다가구주택을 공동주택으로 보게 됨에 따라 다가구주택과 다세대주택의 과세상 불형평 문제는 해소되었으나, 기존주택을 헐고 다가구주택을 신축한 경우 다가구주택 중 구획된 1가구의 부분에 대해서만 신·구주택의 보유기간을 통산함에 따라 1세대1주택 비과세규정 적용시 1993년 개정전보다 세금면에서 오히려 불리하게 되었다.

따라서 1995년 말 소득세법령을 개정하여 다가구주택을 가구별로 개별분양하지 않고 1인에게 양도하거나 1인으로부터 취득하는 경우에는 단독주택으로 간주하도록 개정하여 기존주택을 헐고 다가구주택을 신축하여 1인에게 양도시에는 단독주택으로 보아 전체를 1세대1주택 비과세규정이 적용되도록 하는 한편 기존 1주택을 가진 자가 다가구주택을 1인으로부터 새로이 취득하여 일시 2주택이 되는 경우에도 중복보유 허용기간 내에 기존주택을 양도하면 비과세가 가능하도록 하였고, 이 경우 고가주택 여부판정은 다가구주택 전체를 1주택으로 보아 판정하도록 하였다.

다. 다가구주택 관련 예규 등

1) 수인에게 공유지분으로 양도하는 다가구주택

다가구주택을 1세대1주택으로 보아 비과세규정을 적용하려면 당해 주택을 하나의 매매단위로 하여 반드시 1인에게 양도해야 하는 것이므로 수인에게 공유지분으로 양도하는 다가구주택에 대하여는 공유자의 동일세대구성 여부에 불구하고 단독주택으로 보는 1세대1주택 비과세특례가 적용되지 않는다.

2) 다가구주택을 다세대주택으로 용도 변경하여 양도하는 경우

다가구주택을 다세대주택으로 용도 변경하여 양도하는 경우 먼저 양도하는 주택은 양도소득세가 과세되고, 마지막에 양도하는 1주택에 대하여는 3년 이상 보유(서울·과천 및 분당 등 4대 신도시 소재 주택은 1년 이상 거주)하였을 경우에 양도소득세가 비과세 된다.

3) 다가구주택의 건축기준에 해당하지 않는 경우

국세심판원에서는 건물연면적은 493.82㎡이나, 지상 1층을 주차장으로 사용하지 아니하면서 층수는 4층이고 건축허가상의 용도표시는 근린생활시설 및 다가구주택으로 되어 있는 것으로 확인되므로, 이는 다가구주택의 건축기준에 해당되지 않아 소득세법시행령 제155조 제15항에서 규정하는 단독주택으로 볼 수 있는 특례규정의 적용대상이 될 수 없다고 심판(국심97경2216, 1998. 9. 11)하였다.

4) 단독주택을 멸실하여 고급주택인 다가구주택을 신축하여 양도

단독주택 하나를 소유하고 있던 거주자가 그 주택을 멸실하고 다가구용 단독주택의 건축기준에 해당하는 다가구주택으로 개축(재건축)한 후 이를 하나의 매매단위로 양도하는 경우로서 그 다가구주택이 소득세법시행령 제156조의 규정에 의한 고가주택(2002.12월 이전은 고급주택)에 해당하는 경우에는 양도소득세가 과세되나, 그 고가주택(2002.12월 이전은 고급주택)에 대한 양도차익 등의 계산은 같은령 제160조의 규정에 따라 계산한다.

3. 복합주택

복합주택이란 주택의 일부 또는 동일 지번상에 점포 등 다른 목적의 건물이 설치되어 있는 주택을 말한다.

1세대1주택 양도소득세 비과세 규정을 적용함에 있어서 하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택 외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 아니한다.

주택의 실제 양도가액이 6억원을 초과하는 때에는 고가주택에 해당하는 바, 위와 같이 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 커서 그 전체를 주택으로 보는 경우에는 소득세법시행령 제154조 제3항 본문의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분(이에 부수되는 토지를 포함한다)의 가액을 포함하여 6억원 초과여부를 판정한다.

가. 주거용으로 임대하는 부분의 주택여부

소득세법 제89조 제3호의 규정에 의하여 양도소득세가 비과세되는 '1세대1주택'을 판정하는 때에 하나의 건물에 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 당해 건물의 부속토지 전부를 주택과 주택의 부수 토지로 본다. 이 경우 주거전용으로 임대하는 건물부분은 '주택의 면적'으로 계산한다.

나. 복합주택의 상가부분을 멸실하고 양도한 경우

양도소득세가 비과세되는 1세대1주택을 판정함에 있어 주택의 구분은 사실상의 사용용도에 의하는 것이며, 그 사용용도가 불분명한 경우에는 공부상의 내용에 의한다.

양도하기 직전에 겸용주택의 상가부분을 멸실하고 양도한다 하더라도 그 부수토지가 주택의 부수토지로 3년 이상 보유하지 않고 양도되는 경우에는 양도소득세의 과세대상이 된다.

다. 복합주택의 경우 1세대1주택에 부수되는 토지의 면적계산

소득세법시행령 제154조 제3항의 규정에 의한 복합주택의 주택정착면적과 주택에 부수되는 토지면적의 계산은 다음과 같다.

- 1) 주택의 정착면적 : 건물정착면적 $\times$ (주택부분 연면적 $\div$ 건물전체 연면적)
- 2) 주택에 부수되는 토지면적 : 전체토지면적 $\times$ (주택부분 연면적 $\div$ 건물전체 연면적)

라. 복합주택의 지하실에 대한 주택면적의 계산

복합주택의 지하실은 실지 사용하는 용도에 따라 판단하는 것이며, 그 사용 용도가 명확하지 아니할 경우에는 주택의 면적과 주택 외의 면적의 비율로 안분하여 계산한다.

4. 고가주택

2003년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용하는 고가주택이란 주택 및 그 부수토지의 양도당시의 실지 거래가액의 합계액(1주택의 일부를 양도하는 경우에는 실지거래가액 합계액에 양도하는 부분의 면적이 전체주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산한 금액을 말한다)이 6억원을 초과하는 것을 말한다.

양도하는 주택이 복합주택인 경우에는 소득세법시행령 제154조 제3항 본문의 규정에 따라 주택으로 보는 부분(이에 부수되는 토지를 포함한다)에 해당하는 실지거래가액을 포함하여 6억원이 초과하는 지를 판정하여 고가주택 여부를 가리고, 소득세법시행령 제155조 제15항의 규정에 의하여 단독주택으로 보는 다가구주택이 고가주택에 해당하는 지는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 판정한다.

2002년 12월 31일 이전 양도분까지는 고급주택이라는 용어를 써왔고 면적기준과 가액기준을 동시에 충족해야만 했다.

가. 양도주택이 고가주택에 해당하면 실지거래가액으로 과세

당해 주택이 비록 1세대1주택 비과세요건을 갖춘 경우에도 전액 비과세되지 않고 고가주택 기준금액(6억원)을 초과하는 부분의 양도차익 상당액을 실지거래가액으로 과세한다.

□ 고급주택의 양도차익 = 실가 양도차익×{(실지양도가액-6억원)÷실지양도가액}

나. 소득세법상 고가주택기준의 연혁

	고 급 주 택					고가 주택
	'90~	'91~	'99.9.18~	'01.1.1~	'02.10.1	'03.1.1
공동주택	전용면적 50평 이상 양도가액 1.8억원 이상(기준시가기준)	양도가액 기준액 조정 · 1.8억원 → 5억원	양도가액 기준 및 기준액 조정 · 5억원(기준 시가)→6억원 (실가)	좌 동	면적조정 50평→ 45평	양도실지거래가액 이 6억원 초과 (면적 규정폐지)
단독주택	건평 80평 이상이거나 대지 150평 이상으로서 주택의 과세시가표준 액이 2천만원 이상이고 양도가액 1억8천만원 이상	양도가액 기준만 조정 · 1.8억원 → 5억원	양도가액 기준 및 기준액 조정 · 5억원(기준시가) → 6억원(실가)	건물과표 변경 · 시가표준액 2천만원이상 → 기준시가 4천만원이상	좌동	양도실지거래가액 이 6억원 초과 (면적 규정 폐지)
기타	엘리베이터, 에스컬레이터 또는 20평 이상의 수영장중 1개 이상의 시설이 설치된 주택					규정 없음

다. 고가주택에 대하여는 신축주택에 취득자에 대한 감면적용 배제

1) 조세특례제한법 제99조 또는 제99조의 3의 규정에 의하여 취득하는 신축주택에 대하여는 그 취득일로부터 5년 이내 양도시 양도소득세 100%를 감면하고, 당해 신축주택의 취득일로부터 5년이 경과된 후에 양도하는 경우에는 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 차감한다.

2) 그러나 2003년 1월 1일 이후에 양도하는 위 1)의 신축주택이 실지양도가액 6억원을 초과하면 고가주택에 해당하여 위 조항의 신축주택 취득자에 대한 양도소득세 감면규정이 적용되지 않는다.

다만, 2002년 12월 31일 이전에 종전의 조세특례제한법 제99조 제1항 또는 동법 제99조

의 3 제1항의 규정에 의하여 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부하였거나, 자기가 건설한 신축주택으로서 사용승인 또는 사용검사(임시가용승인을 포함한)를 받은 신축주택을 2003년 1월 1일 이후 양도하는 경우에는 양도소득세의 감면 및 양도소득세 과세대상소득금액의 계산에 관하여는 조세특례제한법 제99조 제1항 또는 동법 제99조의 3 제1항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정을 적용한다. 이 경우 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 날 또는 자기가 건설한 신축주택으로서 사용승인 또는 사용검사를 받은 날 현재의 고급주택 기준을 적용되므로 종전규정에 따라 고급주택에 해당하지 않으면 양도소득세 감면이 가능하다.

라. 고가주택양도시 적용할 제규정 해석사례

1) 주택을 공동소유한 경우 고급주택 판단

서로 다른 2세대가 공동으로 고급주택을 소유하고 있을 경우의 고급주택 판정기준과 관련하여 국세심판원에서는 다음과 같이 심판(국심 2001구1635, 2001. 10. 18)하였다.

법령상 고급주택의 기준은 그 소유지분 관계를 불문하고 1주택을 세대가 다른 2인이 공동소유하고 있다 하더라도 동 주택의 고급주택 여부 판정은 1주택 전체를 기준으로 판단한다.

2) 고급주택의 판정시기

양도자산의 과세요건 및 면세요건에 해당하는지 여부는 양도시기를 기준으로 판단하여야 하는 것이므로, 고급주택에 해당하는지 여부 역시 양도시기를 기준으로 판단하여야 할 것인 바, 그 양도시기에 고급주택에 해당되는 이상 취득시기에 고급주택에 해당되지 아니하였는지는 여부를 막론하고 고급주택으로 봐야(대법원2000두10465, 2001. 9.2 8)한다.

IV. 1세대1주택 양도소득세 비과세제도

1. 의 의

주택은 국민의 기본적인 주거생활의 기초가 되는 것이므로 거주자 및 배우자와 그들과 동일한 주소 및 거소에서 생계를 함께 구성하는 1세대가 양도일 현재 3년 이상 보유한 {(2003. 10. 1 이후 서울, 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)와 과천시)에 소재하는 주택

의 양도시에는 보유기간 중 1년(2004. 1. 1이후 양도시는 2년)이상 거주요건 동시 충족필요} 1주택과 이에 부수되는 토지(도시계획구역 안의 토지는 건물정착 면적의 5배 이내, 도시계획구역 밖의 토지는 건물정착 면적의 10배 이내)의 양도에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 있다. 다만, 다음과 같은 사유로 부득이 하게 일시적으로 2주택을 소유하거나 보유기간을 충족하게 되는 경우에도 예외를 인정하여 비과세한다.

가. 1세대1주택의 비과세 요건

1) 1세대의 개념

원칙적으로 배우자를 포함하여 1세대를 구성하나 예외적으로 배우자가 없는 경우에도 양도자가 30세 이상이거나, 30세미만이라도 소득이 있을 때 또는 배우자가 사망하거나 이혼한 때, 주택을 상속받은 때에는 1세대로 인정받을 수 있다

2) 1주택(부수토지 포함)의 개념

원칙적으로 1주택을 소유하여야 하나 아래와 같이 일시적으로 2주택을 보유하는 경우에도 예외를 인정한다.

대체취득(1년 내 중복허용), 상속(2003년 이후 양도하는 상속주택은 과세, 다만 2002. 12. 31 이전 상속분은 2년 내 양도시는 종전규정 적용), 혼인 및 노부모 봉양을 위한 합가(2년 내 중복허용, 양도주택만 3년 이상 보유), 문화재주택, 농어촌주택에 대해서는 일정기간동안 중복보유를 허용한다.

3) 일시적 2주택보유시 예외인정

(가) 주택의 대체취득

주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득(건설 포함)한 경우에는 다른 주택을 취득한 날부터 1년 내에 종전의 주택을 양도하면 된다

다만, 종전보유주택이 법원에 경매를 신청하였거나 국세징수법에 의한 공매가 진행 중이거나 1년 내 양도되지 않은 경우 또는 종전주택을 1년 내에 매각하기가 어려운 경우에는 한국자산관리공사에 매각을 의뢰하면 된다.

(나) 동거봉양하기 위한 효도주택

주택을 보유한 1세대가 1주택을 보유하고 있는 60세(여자 55세)이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 2주택이 된 경우에는 2년내 그중 1주택을 양도(양도하는 주택은 반드시 3년 이상 보유 및 1년 이상 거주요건 충족이

필요한 지역은 동 규정도 충족해야함).

(다) 혼인주택

1주택을 보유한 자가 1주택을 보유한 다른 일방과 혼인을 함으로써 2주택이 된 경우에는 그중 1주택을 2년 내 양도(양도하는 주택은 반드시 3년 이상 보유요건 및 1년 이상 거주요건 충족이 필요한 지역은 동 규정도 충족해야함)하면 된다.

(라) 문화재주택

문화재보호법 제2조 제2항의 규정에 의한 지정문화재인 주택과 일반주택을 각각 1주택씩 보유하는 경우에는 일반주택만을 기준으로 1세대1주택 비과세 여부를 판정한다.

(마) 농어촌주택

농어촌주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 일반주택만을 기준으로 1세대1주택 비과세여부를 판정한다. 다만, 농어촌주택의 비과세특례를 적용 받고자 하는 자는 양도세과세표준신고기한 내에 1세대1주택특례적용신고서를 제출하여야 한다.

① 농어촌주택의 소재지 : 수도권정비계획법 §2. 1호에 규정된 수도권 외의 지역 중 읍 지역(도시계획구역안의 지역제외) 또는 면지역에 소재하는 주택을 말한다

② 농어촌주택의 구분

i) 상속받은 주택 : 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 주택

ii) 이농주택 : 이농인(어업에서 떠난 자 포함)이 취득일 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택으로써 영농 또는 영어에 종사하던 자가 전업으로 인하여 전출함으로써 거주자 및 그 배우자와 생계를 같이 하는 가족 전부 또는 일부가 거주하지 못하게 된 주택

iii) 귀농주택 : 영농(990㎡ 이상의 농지와 함께 취득 요건) 또는 영어(수산업법에 의한 신고·허가·면허어업자 자 또는 당해 자에게 고용된 어업종사자에 한함)에 종사하고자 하는 자가 거주하고 있는 본적지 또는 연고지(영농 영어에 종사하고자 하는 자 및 배우자와 양가 직계존속의 본적·원적 또는 5년 이상 거주한 사실이 있는 곳)에 소재하는 주택

③ 농어촌주택의 규모

귀농주택에 한하여 소득세법시행령 제156조의 규정에 의한 고가주택이 아니어야 하고 대지면적은 660㎡ 이내이어야 한다.

④ 1세대의 판정시 거주요건의 특례

농어촌주택과 일반주택에 1세대가 각각 분리하여 거주하고 있는 경우에도 세대전원이 1개의 주택에서 거주하는 것으로 본다.

⑤ 귀농주택에 대한 사후관리

귀농으로 인하여 세대전원이 농어촌주택으로 이사하는 경우에는 귀농후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 한하여 1세대1주택 비과세 규정을 적용한다.

또한 귀농 후 3년 이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간동안 당해주택에 거주(주민등록이전 기준)하지 아니하는 경우 기 양도한 일반주택은 1세대1주택으로 보지 아니하므로 비과세 받았던 양도소득세는 추징된다.

이 경우 귀농 후 3년 이내에 상속이 개시된 때에는 피상속인의 영농 또는 영어의 기간과 상속인의 영농 또는 영어의 기간을 통산한다.

4) 보유기간의 예외인정

① 임대주택법에 의한 건설임대를 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택의 입찰일부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년이상인 경우

② 주택(부수토지 포함)이 공공용지의취득및손실보상에관한특별법이 적용되는 공공사업용으로 당해 공공사업의 시행자에게 양도 또는 토지수용법 등에 의하여 수용되는 경우(양도일 또는 수용일부터 2년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지 포함)

③ 해외이주법에 의한 해외이주 또는 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우

나. 1세대 1주택비과세 관련 예규 및 질의회신 사례

1) 1세대 2주택 중 1주택이 재개발사업시행으로 멸실된 상태에서 나머지 주택양도

1세대 2주택에 해당하던 자가 그 중 하나의 주택이 도시재개발법에 의한 재개발사업의 시행으로 멸실된 상태에서 재개발주택의 완성일 이전에 나머지 주택을 양도하는 경우에는 양도주택이 소득세법 제89조 제3호 및 동법시행령 제154조 제1항의 규정에 해당하면 양도소득세를 비과세 받을 수 있는 것이다.

2) 1세대1주택 비과세규정 적용 시 1세대여부의 판정기준일

1세대 1주택 양도소득세 비과세규정을 적용할 수 있는지 여부의 판정은 양도일 현재를 기준으로 하는 것이므로 잔금청산일을 기준으로 동일세대에 해당되는지 여부를 판정(심사양도2000-54, 2000. 8. 18)한다.

3) 환지청산금을 지급하고 종전주택 및 부수토지 보다 큰 면적의 아파트 및 부수토지를 분양취득해 양도하는 경우의 비과세 요건

도시재개발법 규정에 의한 재개발사업지구 내에 1주택(이하 ‘종전주택’이라 함)을 소유하던 거주자가 재개발조합의 조합원 자격으로 동법 규정에 의한 관리처분계획에 따라 환지청산금을 지급하고 재개발사업시행자로부터 종전주택 및 부수토지의 면적보다 큰 면적의 아파트 및 부수토지를 분양취득하여 양도하는 경우 당해 아파트 및 부수토지 중 종전주택의 부수토지 부분에 대하여는 종전주택의 보유기간과 공사기간을 포함한 아파트의 보유기간을 통산하여 보유기간이 3년 이상(거주요건이 필요한 지역은 거주요건 충족 필요)이면 1세대1주택으로 양도소득세를 비과세 받을 수 있는 것이나, 아파트 부수토지 중 종전주택의 부수토지를 초과하는 부분에 대하여는 사용검사필증교부일(사용검사 전에 사실상 사용하거나 사용승인을 얻은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 사용승인일)로부터 3년 이상 보유한 후 양도하여야 양도소득세를 비과세 받을 수 있다.

4) 증축 전·후 부수토지면적의 변동이 없는 경우 1세대1주택의 판단

하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택 외의 건물이 있는 경우로서 주택면적이 주택 외의 건물보다 큰 경우에는 그 전부를 주택으로 간주하므로, 한 울타리 내의 주택부수토지에 별도로 주택 외의 건물을 증축한 경우에도 주택면적이 주택외의 면적보다 큰 때에는 그 전부를 주택으로 본다. 이 경우 증축 전·후의 주택부수토지 면적에 변동이 없는 때에는 증축 전·후의 기간을 통산하여 소득세법 제89조 제3호의 규정에 의한 1세대1주택 비과세 여부를 판정(재경원 재산 46075-12, 1996. 1. 6)한다.

5) 주택 외의 건물을 용도변경하여 양도시 보유기간 계산

소득세법시행령 제154조의 규정에 의한 1세대 1주택 판정 시 주택과 주택 외 부분의 구분은 사실상 사용하는 용도로 하는 것이며, 사실상의 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도로 하는 것이다.

주택 외의 부분으로 사용하던 건축물을 용도변경으로 인하여 양도일 현재 주택에 해당하는 경우에는 그 용도변경으로 인한 주택 및 그 부수토지에 대하여 용도변경일 이후 양도일까지 3년 이상 경과한 경우에만 소득세법 제89조 제3호 및 같은령 제154조 제1항의 규정에 따라 양도소득세가 비과세 되는 것이다.

V. 향후 주택관련 양도소득세 과세제도 개정 방향

현재 시행중인 주택가격급등지역내 주택양도시 실거래가액으로 과세하는 것에 추가하여 단기양도차익, 미등기 양도, 1세대 다주택자 등에 대하여 양도세율을 인상하는 소득세법 개정안이 금년 정기국회에서 심의 중에 있다.

현재 1세대1주택은 비과세, 1세대 2주택은 기준시가 기준으로 9~36%과세, 1세대3주택 이상은 실거래가기준으로 9~36%로 과세중이나 향후 부동산시장 동향을 종합분석·판단하여 필요한 경우 소득세법시행령을 개정하여 15% 범위 내에서 양도세 탄력세율을 적용하되, 투기지역 내 2주택 이상자에 대해서는 우선 적용토록 할 예정이다.

특히, 1세대 3주택 이상 보유자에 대해서는 양도차익의 대부분을 세금으로 흡수토록 양도세율을 60% 수준으로 인상하되 투기지역에 대해서는 탄력세율을 우선 적용하여 최고 75%(주민세포함 82.5%)까지 과세하는 개정안을 금년 정기국회에서 심의 중에 있다.

〈표〉 양도소득세율 개정(안)

보유기간	현행세율	개 정(안)		
		기본세율	탄력세율	주민세 포함
2년이상	9~36%	9~36%	14~51%	(15.4~56.1%)
1~2년 양도	9~36%	40%	55%	(60.5%)
1년이내 양도	36%	50%	65%	(71.5%)
3주택 양도	보유기간에 따른 차등세율	60%	75%	(82.5%)
미등기 양도	60%	70%	85%	(93.5%)

재정경제부에서 2003. 10. 29일 발표한 주택관련 대책에서 기존의 1세대 3주택에 대한 양도소득세 기본세율 인상(안) 적용은 1년간의 유예기간을 두고, 1세대 3주택 보유여부 판정시 장기 임대사업용 주택(5호 이상, 10년 이상 임대), 농어촌주택, 종업원 기숙사용 주택 등은 예외를 인정하되, 조세특례제한법에 규정된 장기임대사업용 주택(5호 이상, 5년 이상 임대)에 대한 양도세 감면은 현재 임대중인 것에 대하여만 현행 규정대로 적용되도록 추진 하겠다고 밝혔다. 