

2004년부터 달라지는 국세법령 개정내용 해설

- 양도소득세법령 개정내용을 중심으로 -

전 재 원

강남세무서 납세자보호담당관실 행정사무관

I. 머리말

지난해 강남지역에서 시작된 부동산가격 급등세가 수도권뿐만 아니라 지방도시에 까지 확대됨에 따라 정부에서는 수 차례에 걸쳐 주택 및 토지투기지역을 고시하고, 2003년 10월 29일에는 부동산 가격안정을 위한 특별대책을 발표하였으며 그 후속조치로서 지난해 말에는 양도소득세관련 법령 등을 개정하여 국민의 주거생활에 대한 불안감 해소를 위해 많은 노력을 하였다.

이번 호에서는 부동산투기로 인한 이득을 세금으로 흡수하여 과세형평을 도모하고 부동산투기를 차단하기 위하여 지난해 말까지 고시되었던 부동산투기지역의 내역과 2004년부터 달라지는 양도소득세 세율의 개정내역, 1세대3주택의 양도에 따른 과세 강화, 서울·과천·5대 신도시 지역에 소재하는 주택에 대한 1세대 1주택 비과세요건의 강화 내용 등을 중심으로 개략적인 설명을 드리고자 한다. 다만, 실제 사례별로 관련 세법규정을 적용함에 있어서는 개정된 세법 및 시행령 조문을 면밀히 파악·검토하여 주시고, 재정경제부·국세청 종합세무상담센터 등의 세무공무원 또는 세무사 등 조세전문가와 충분한 논의를 하신 후 적용해 주실 것을 당부드린다.

II. 현행 부동산투기지역의 지정 내용

1. 투기지역지정제도의 개요

부동산투기가 심각한 지역을 대상으로 투기지역을 지정한 후 당해 지역에 한정하여 기준시가를 현실화하여 수시 조정·고시하고, 취득 및 양도가액적용방법을 실지거래가액 기준으로 규정하는 등 양도소득세 과세제도를 더욱 강화하였다.

2. 지정지역내 주택 등을 거래하는 경우 실가과세

주택·토지 등 부동산을 취득 또는 양도하는 경우에는 당해 토지 등에 대한 양도차익에 대하여 양도소득세를 과세하는 경우에는 양도가액 또는 취득가액 적용시 원칙적으로 양도 당시의 기준시가에 의한다. 다만, 투기지역으로 지정한 날 이후에 동 지역안에 소재한 주택이나 토지 등을 양도하는 경우에는 예외적으로 양도가액 또는 취득가액을 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액(이하 “실지거래가액”이라 한다)으로 적용한다.

현행 소득세법 및 동법시행령에서 양도소득세 과세시 예외적으로 실지거래가액을 적용하는 부동산 등을 다음과 같이 규정하고 있다.

- ① 실지양도가액이 6억원을 초과하는 고가주택 (부수토지 포함)
- ② 미등기 양도자산
- ③ 취득 후 1년 이내 양도하는 부동산
- ④ 허위계약서의 작성 등 부정한 방법으로 취득 또는 양도하는 경우로서 소득세법시행령 제162조의2 제2항에 해당하는 부동산
- ⑤ 양도·취득당시 실지증빙을 갖추어 확정신고기한까지 신고하는 부동산
- ⑥ 분양권(입주권)을 양도하는 경우
- ⑦ 1세대 3주택이상자가 양도하는 주택(부수토지 포함)
- ⑧ 투기지역으로 지정된 지역 내 소재 부동산(주택투기지역 또는 주택이외 투기지역으로 구분)

3. 투기지역 지정현황

2004년 1월 1일 현재 주택투기지역 53곳과 토지투기지역 4곳이 고시되어 있다.

투 기 지 역			지정일자
서울시 (13)	주택(1)	강남구	'03.4.30
	주택(3)	강동구, 송파구, 마포구	'03.5.29
	주택(4)	서초구, 영등포구, 광진구, 용산구	'03.6.14
	주택(5)	은평구, 금천구, 양천구, 중랑구, 동작구	'03.7.19
부산시(2)	주택(2)	북구, 해운대구	'03.7.19
인천시(3)	주택(2)	남동구, 서구	'03.6.14
	주택(1)	부평구	'03.7.19
대전시 (주택4, 토지2)	주택(2)	서구·유성구	'03.2.27
	토지(2)	서구·유성구	'03.8.18
	주택(2)	대덕구·동구	'03.10.20
대구시(3)	주택(3)	수성구·서구·중구	'03.10.20
경기도 (주택21, 토지1)	주택(1)	광명시	'03.4.30
	주택(5)	수원시, 안양시, 과천시, 안산시, 화성시	'03.5.29
	주택(8)	성남시 수정구·중원구, 부천시, 군포시, 구리시, 김포시, 파주시	'03.6.14
	주택(3)	고양시 일산구, 용인시	'03.7.19
	토지(1)	김포시	'03.8.18
	주택(1)	오산시	'03.8.18
	주택(5)	성남 분당구, 고양 덕양구, 평택시, 안성시, 하남시	'03.10.20
충 남 (주택3, 토지1)	주택(1)	천안시	'03.2.27
	토지(1)	천안시	'03.5.29
	주택(1)	아산시	'03.8.18
	주택(1)	공주시	'03.10.20
충 북(1)	주택(1)	청주시	'03.6.14
강원도(1)	주택(1)	춘천시	'03.7.19
경 남(2)	주택(1)	창원시	'03.6.14
	주택(1)	양산시	'03.10.20

III. 양도소득세율 상향조정

1. 개 요

2004년 1월 1일 이후 양도하는 단기보유 부동산의 양도차익에 대한 세율을 보유기간이

1년 미만인 경우에는 36%에서 50%로 인상하고, 1년 이상 2년 미만 보유한 경우에도 9%~36%에서 40%로 인상함으로써 부동산 단기양도차익 등에 대한 과세를 강화하여 부동산 투기억제 및 과세형평을 제고하였다.

또한 양도소득세 기본세율에 추가하여 15% 범위 내에서 가감(+,-) 적용이 가능한 탄력세율 적용을 규정은 소득세법시행령에 위임하고 있으나 2004년 1월 1일 현재까지는 소득세법시행령에서 규정하지 않아 실시되지 않고 있다.

보유기간별 양도소득세 세율

	중 전 (03.12.31 이전)				개 정 (’04. 1. 1 이후)			
		과세표준	세율	누진공제		과세표준	세율	누진공제
토지·건물 부동산에 관한 권리	보유기간 1년 이상	1천만원이하	9%		보유기간 2년 이상	1천만원이하	9%	
		4천만원이하	18%	-90만원		4천만원이하	18%	-90만원
		8천만원이하	27%	-450만원		8천만원이하	27%	-450만원
		8천만원초과	36%	-1170만원		8천만원초과	36%	-1170만원
	보유기간 1년 미만	36%			보유기간 1년 미만	50%		
					보유기간 1년이상 2년미만	40%		
		<신설>			1세대3주택 이상자의 양도 주택	60% * 주)1		
	미 등 기 양 도	60%			미 등 기 양 도	70%		

주 1): '03.12.31 현재 1세대 3주택 이상인 자가 2004년도에 새로이 취득함이 없이 '04.12.31이전에 양도하는 주택은 일반세율(등기자산 : 9%~50%, 미등기자산 : 70%) 적용됨

주 2): 탄력세율(투기지역 내 부동산)이 적용되는 경우에는 일반기본세율에 15%를 가감(+,-)함

IV. 1세대 3주택 양도자에 대한 과세강화

1. 장기보유특별공제 배제 및 양도소득세율의 인상

1세대 3주택 이상자의 2004년 1월 1일 이후 주택(부속토지 포함) 양도차익에 대해서는

3년 이상 보유한 경우에도 장기보유특별공제(양도차익의 10~30%)를 적용하지 아니하고, 보유기간에 관계없이 60%의 양도소득 세율로 과세한다. 다만, 2004년 1월 1일 이후 2004년 12월 31일 까지 새로이 주택을 취득함이 없이 기존주택을 양도하는 경우에는 장기보유특별공제가 가능하고, 일반세율을 적용한다.

가. 장기보유특별공제액의 계산

장기보유특별공제는 양도차익(양도가액-취득가액-기타 필요경비)에 보유기간에 따른 다음의 공제율을 곱하여 계산한다.

- i) 3년 이상 ~ 5년 미만 보유 부동산 : 공제율 10%
- ii) 5년 이상 ~ 10년 미만 보유 부동산 : 공제율 15%. 다만, 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 기준면적미만의 고가주택을 양도시 공제율은 25%임
- iii) 10년 이상 보유 부동산 : 공제율 30%. 다만, 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 기준면적미만의 고가주택을 양도시 공제율 50%
- ※ 기준면적미만의 고가주택 : 실지양도가액이 6억원을 초과하면서 아파트는 전용면적이 45평 미만, 단독주택은 건물면적 80평 미만이고 동시에 대지면적이 150평 미만인 주택을 말한다.

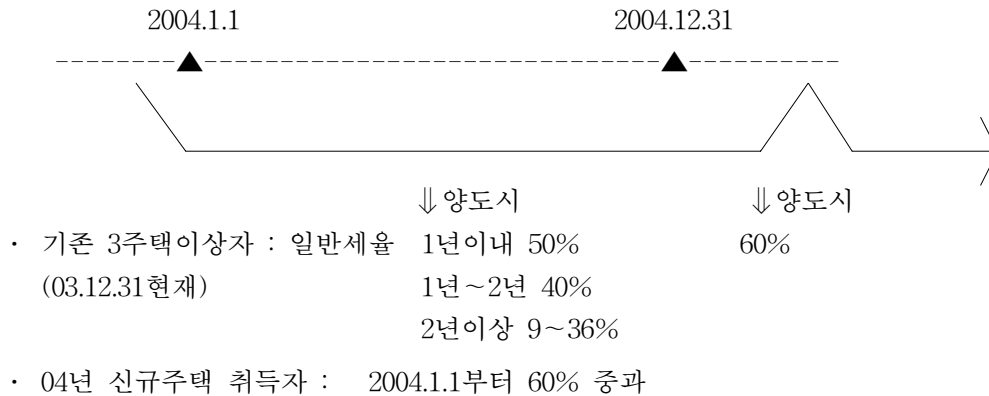
나. 장기보유특별공제 배제사유에 1세대3주택자가 양도하는 주택 추가

- ① 부동산이 아닌 자산의 양도
- ② 3년 미만 보유 부동산
- ③ 미등기 양도자산
- ④ 60% 세율이 적용되는 1세대 3주택이상자가 2004.1.1이후 양도하는 주택. 다만, 2003.12.31현재 1세대 3주택 이상인 자가 새로이 주택을 취득함이 없이 2004.12.31이전에 양도하는 주택은 장기보유특별공제가 적용된다.

□ 사례 1: 2003년 12월 31일 기준으로 1세대 구성원들이 소유하고 있는 주택은 모두 4채입니다. 소유하고 있는 주택을 언제까지 처분해야만 양도소득세 중과를 받지 아니하는지요?

[답변] 1세대 3주택이상 소유자에 대한 양도소득세 중과는 2004년 1월 1일부터 시행합니다. 다만, 2003년 12월 31일 현재 기존에 1세대 3주택 이상을 소유한자가 2004년 12월 31일 이전에 기존주택을 양도하는 경우에는 중과(60% 세율)되지 않고, 일반세율(2004.1.1부터 시행되는 9%~50%, 미등기 70%)을 적용 받을 수 있습니다.

2004년 1년간 유예 예시



이 경우 1년간 유예를 받기 위해서는 2004년 1월 1일 이후 새로이 주택을 취득하지 아니하여야 하며, 유예기간(2004.1.1~12.31) 중에 새로운 주택을 취득한 경우에는 유예규정이 적용되지 아니하고 2004년에도 중과됩니다.

☐ 사례 2: 2003년 12월 31일 기준으로 1세대 구성원들이 보유하고 있는 주택은 모두 2채입니다. 그런데 2003년에 분양 받아 중도금을 불입 중에 있고 2004년에는 완공되는 주택이 1채가 더 있는 경우에 중과대상인지요?

[답변] 1세대 3주택이상 해당여부는 주택의 양도일을 기준으로 당해 양도주택을 포함하여 1세대 3주택이상인지 여부로 판정합니다.

따라서 이 사례의 경우와 같이 2004년도에 새로운 주택 1채가 완공되어 3채가 되므로 2004년 1월 1일부터 동년 12월 31일까지 중과적용 유예기간 중에 새로운 주택을 추가 취득한 경우에 해당되어 보유주택 양도시에는 60% 세율로 중과대상이 될 수 있습니다.

2. 60% 세율이 적용되는 1세대 3주택 이상 해당여부 판정기준

가. 지역 및 주택가격기준

1세대가 소유하고 있는 주택을 2004년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용하되 다음의 주택을 기준으로 3주택이상 해당여부를 판정합니다.

① 지역기준 : 수도권, 광역시 소재주택은 모두 합산합니다. 다만, 수도권·광역시중 군 지역 및 도농복합시의 읍·면지역과 수도권 중 주택보급률, 주택가격 및 그 동향을 감안하여 재정경제부령으로 정하는 지역에 소재한 주택은 제외합니다.

② 주택가격 기준 : 수도권, 광역시 이외의 지역에 소재하는 주택으로서 3억원(국세청 기준시가)을 초과하는 주택은 모두 합산합니다.

나. 1세대 3주택이상의 보유여부 판정기준

① 1세대의 판정기준 : 1세대 1주택 비과세규정에 의한 1세대(소득세법시행령§154)의 범위와 같음

② 보유 주택수의 계산

- i) 주택 양도일을 기준으로 당해 양도주택을 포함하여 1세대 3주택 이상 여부를 판정
- ii) 국내 소재 주택만 더하여 계산
- iii) 지분으로 소유하고 있는 주택은 1주택으로 간주한다. 다만, 공동상속 주택(상속인이 공동으로 소유하고 있는 주택)은 지분이 가장 큰 상속인의 주택으로 간주
- iv) 다가구 주택 : 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하거나 취득하는 경우에는 1주택(단독주택)으로 계산
- v) 오피스텔을 소유하면서 사실상 주거용으로 사용하는 경우에는 주택으로 계산

③ 동일한 날에 2개 이상의 주택을 양도하는 경우 중과되는 주택은 납세자가 선택하는 유리한 방법에 의한다. 세금이 적게 나오는 방법에 의함을 말한다.

□사례 3: 1세대 3주택자가 동일한 날에 2개(갑, 을) 주택을 양도한 경우

- ‘갑’주택 : 양도차익 1억원 발생 → 먼저 양도한 것으로 처리하여 3주택 보유자의 주택 양도로 60%세율을 적용한다.
- ‘을’주택 : 양도차익 2억원 발생 → 후에 양도한 것으로 처리하여 2주택 보유자의 주택 양도로 선택하고 일반세율을 적용한다.

□사례 4: 1세대 3주택자가 동일한 날에 2개(병, 정) 주택을 양도한 경우

- ‘병’주택 : 양도차익 2억원 (양도세 감면대상임) → 먼저 양도한 것으로 처리하여 양도세를 감면 받는다.
- ‘정’주택 : 양도차익 1억원 (감면대상 아님) → 후에 양도한 것으로 처리하여 일반세율을 적용 받는다.

다. 1세대 3주택 이상의 판정시 포함되는 주택

“1세대3주택 이상에 해당하는 주택”이라 함은 국내에 주택(①에 해당하는 주택은 제외)을 3개이상 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음에 해당하지 아니하는 주택을 말한다.

① 수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권(서울, 인천, 경기) 및 광역시(부산, 대구, 대전, 광주, 울산)에 소재하는 주택. 다만, 광역시에 소속된 군 및 지방자치법 제3조 제3항·제4항의 규정에 의한 읍·면지역 소재 주택과 수도권 중 당해 지역의 주택보급율·주택가격 및 그 동향 등을 감안하여 재정경제부령이 정하는 지역의 소재 주택

② 상기 ①단서 지역 및 수도권·광역시이외의 지역에 소재하는 주택으로서 그 주택(부수토지 포함)의 기준시가가 당해 주택 또는 그 밖의 주택의 양도당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택

라. 1세대 3주택이상인 경우에도 60%세율 중과대상에서 제외되는 주택

① 광역시에 소속된 군 및 지방자치법 규정에 의한 읍·면지역 주택, 수도권 중 당해 지역의 주택보급율·주택가격 및 그 동향 등을 감안하여 재정경제부령이 정하는 지역의 주택과 수도권·광역시 이외지역 소재주택으로 당해 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 당해 주택 또는 그 밖의 주택의 양도당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택

② 소득세법시행령 §168에 의한 사업자등록과 임대주택법 §6에 의한 임대사업자등록(이하 ‘사업자등록 등’이라 함)을 한 거주자가 임대주택으로 등록하여 임대한 국민주택으로서 다음 중 하나에 해당하는 장기임대사업용 국민주택(이하 ‘장기임대주택’). 다만, 2003년 10월 29일(기존 사업자 기준일) 현재 임대주택법 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록을 하였으나 법 제168조에 의한 사업자등록을 하지 아니한 거주자가 2004년 6월 30일까지 동 조동항의 규정에 의한 사업자등록을 한 때에는 임대주택법 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록일에 법 제168조의 규정에 의한 사업자등록을 한 것으로 봄(소득세법시행령 §167의3①2호).

i) 같은 시(특별시 및 광역시 포함)·군에서 5호 이상의 국민주택을 임대하고 있는 거주자가 10년 이상 임대한 주택으로서 당해 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 당해 주택 또는 소득세법시행령§167의 3①10호의 규정에 의한 일반주택의 양도당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택

구 분		60% 중과 제외요건		
		임대호수	임대기간	규모
건설임대주택		5호이상	5년이상 임대 또는임대주택법 으로 분양한 주 택	국민주택규모 이하
매입 임대 주택	기존사업자 (‘03.10.29 이전 사업자등록등을 한 자)	2호이상	5년 이상	국민주택규모 이하 기준시가 3억 이하
	* 신규사업자 (‘03.10.30 이후 사업자등록등을 한 자)	같은 시·군에 소재한 5호 이상	10년 이상	”

ii) 기존사업자기준일 이전에 사업자등록 등을 하고 2호 이상의 국민주택을 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택(기존사업자기준일 이전에 임대주택으로 등록하여 임대하는 것에 한함)으로서 당해 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 당해 주택 또는 소득세법시행령§167의 3①10호의 규정에 의한 일반주택의 양도당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택

iii) 임대주택법에 의하여 국민주택 규모의 건설임대주택을 5호이상 임대하는 거주자가 5년 이상 임대하거나 동법에 의하여 분양한 주택

③ 조세특례제한법 제97조, 제97조의2, 제98조의 규정에 의해 양도소득세가 감면되는 임대주택으로서 5년 이상 임대한 국민주택(이하 “감면대상장기임대주택”)

④ 종업원(사용자와 소득세법시행령 §98① 각호의 규정에 의한 특수관계에 있는 자를 제외함)에게 무상으로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 무상제공기간이 10년 이상(이하 “의무무상사용기간”)인 장기사원용 주택

⑤ 조세특례제한법 제99조, 제99조의3 규정에 의하여 양도소득세가 감면되는 신축주택

⑥ 소득세법시행령 제155조제6항제1호의 규정에 해당하는 문화재주택

⑦ 소득세법시행령 제155조제2항에 해당하는 상속받은 주택으로서 상속받은 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택

⑧ 저당권의 실행으로 취득하거나, 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 재정경제부령이 정하는 주택

- ⑨ 주택의 가격 및 면적 등을 감안하여 재정경제부령이 정하는 일정 규모 이하의 소형주택
 ⑩ 1세대가 상기 ①~⑧에 해당하는 주택을 제외하고 1개의 주택만을 소유하고 있는 경우의 당해 주택(소득세법시행령 §167의3에서 “일반주택”이라 함)

마. 위 『라』의 ③, ⑤의 조세특례제한법에 의한 양도소득세 감면대상 요약

구분	대상 주택	감면요건	감면율
장기 임대 주택 (§97)	○ 86.1.1~00.12.31 신축주택 ○ 85.12.31 이전 신축주택으로 입주사실 없는 주택 * 국민주택에 한정	○ 5호이상 임대사업자가 ○ 5년이상 임대후 양도	○ 일반임대 · 5년이상 임대시 양도세 50%감면 · 10년이상 임대시 양도세 100%감면 ○ 건설임대·매입임대 · 5년 이상 임대시 양도세 100%감면
신축 주택 임대 (§97의2)	○ '99.8.20~01.12.31 건설 ○ '99.8.20~01.12.31 분양 * 국민주택에 한정	○ 2호이상 임대사업자가 ○ 5년이상 임대후 양도	○ 양도세 100% 감면
미분양 주택 (§98)	○ '95.10.31 현재 미분양 주택 ○ '98.2.28 현재 미분양 주택 * 국민주택에 한정	○ 97.12.31 또는 98.12.31 이전 분양 취득하여 ○ 5년이상 임대후 양도	○ 종소과세와 양도세 20%과세중 선택적용
신축 주택 취득 (§99)	○ '98.5.22~'99.6.30 자기건설 ○ '98.5.22~'99.6.30 분양취득 (국민주택은 98.5.22~'99.12.31 분양취득분) * 고급주택(전용 50평 이상, 기준시가 5억원 초과)	-	○ 취득 후 5년내 양도시 : 양도소득 전액면제 ○ 취득 후 5년이후 양도시 : 5년간 발생 양도소득 면제
신축 주택 취득 (§99의3)	○ '01.5.23~'03.6.30 자기건설 ○ '01.5.23~'03.6.30 분양취득 (서울, 과천, 5대 신도시는 '02.12.31까지) - 고가주택(6억원 초과) 제외	-	(위와 같음)

※ 위 표는 개략적인 요약내용이므로 실제 세법령 관련 규정 적용시는 관계된 법조문을 꼭 재확인하여 주시기 바랍니다.

바. 1세대3주택 중과세율 적용대상 주택수의 계산 방법

① 다가구주택 : 소득세법시행령 §155⑮의 규정(다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하거나, 1인으로부터 취득(자기가 건설하여 취득하는 경우 포함)하는 경우에는 이를 단독주택으로 봄)을 준용하여 주택 수를 계산한다. 이 경우 거주자가 선택하는 경우에 한한다.

② 공동상속주택 : 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택 수를 계산하되, 상속지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 소득세법시행령 §155③ 각호(당해 주택에 거주하는 자, 호주승계인, 최연장자 순)의 순서에 의한 자가 당해 공동상속주택을 소유한 것으로 본다.

③ 부동산매매업자가 보유하는 재고자산인 주택 : 주택수의 계산에 있어서 이를 포함한다.

사. 중과세율 제외대상인 장기임대주택의 임대기간의 계산

i) 임대기간은 조세특례제한법시행령 §97의 임대기간 계산방법을 준용하여 적용하되, 사업자등록 등을 하고 임대주택으로 등록하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 본다.

ii) 기준호수 이하 임대한 기간은 주택임대기간으로 보지 아니한다.

iii) 상속인이 상속으로 인하여 피상속인의 임대주택을 취득하여 임대하는 경우에는 피상속인의 주택임대기간을 합산한다.

iv) 기존 임대주택의 퇴거일부터 다음 임차인의 입주일까지의 기간으로서 3월 이내의 기간은 주택임대기간에 산입한다.

아. 중과세율 제외대상인 일반주택의 양도시 특례

사업자등록 등을 한 장기임대주택(소득세법시행령 §167의3①2호), 감면대상장기임대주택(소득세법시행령 §167의3①2호, 조세특례제한법 §97·§97의2 및 §98), 장기사원용주택(소득세법시행령 §167의3①4호)의 의무임대기간 및 의무무상기간의 요건을 충족하기 전에 소득세법시행령 §167의3①10호의 규정에 의한 일반주택을 양도하는 경우에는 당해 임대주택 또는 사원용주택을 소득세법시행령 §167의3①의 규정에 의한 장기임대주택 등으로 보아 소득세법시행령 §167의3①10호의 규정을 적용한다.

자. 장기임대주택 등의 사후관리 및 특례세액의 추정

위 『아』의 규정을 적용 받는 1세대가 장기임대주택 등의 의무임대기간(10년 또는 5년 이상) 또는 의무무상기간(10년 이상)의 요건을 충족하지 못하게 되는 사유(소득세법시행령 §167의3①2호 각목 및 동법시행령 §167의3①3호의 규정에 의한 임대 의무호수를 임대하지 아니한 기간이 6월을 경과하게 된 경우를 포함)가 발생한 때에는 그 사유가 발생한 과세연도의 과세표준신고시 다음의 i)에서 ii)의 세액을 차감한 금액을 양도소득세로 납부하여야 한다. 다만, 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의한 수용 등 재정경제부령이 정하는 부득이한 사유로 인하여 의무임대기간 또는 의무무상기간요건을 충족하지 못하게 되거나 임대 의무호수를 임대하지 아니하게 된 때에는 당해 임대주택 등을 계속 임대하거나 무상으로 사용하는 것으로 본다.

i) 일반주택 양도당시 당해 임대주택 등을 소득세법시행령 §167의3①2호, 동법시행령 §167의3①3호, 소득세법시행령 §167의3①4호의 규정에 의한 장기임대주택 등으로 보지 아니할 경우에 소득세법 §104조의 규정에 의한 세율(중과세율)에 따라 납부하였을 세액

ii) 일반주택 양도당시 소득세법시행령 §167의3④의 규정을 적용 받아 소득세법 §104의 규정(일반세율)에 따라 납부한 세액

<추가납부할 양도소득세액의 계산 >

[(일반주택 양도당시 과표)×(일반주택 양도 당시 중과세율)]

- [(일반주택 양도당시 과표)×(일반주택 양도 당시 일반세율)]

차. 특례적용대상 임대주택 등에 대한 과세표준신고 및 관련 증빙의 제출

장기임대주택·감면대상장기임대주택·장기사원용주택의 규정을 적용받고자 하는 자는 당해 임대주택 또는 일반주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고서와 재정경제부령이 정하는 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

- i) 임대주택법 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록증
- ii) 임대차계약서 사본
- iii) 임차인의 주민등록등본 또는 주민등록증사본
- iv) 임대주택에 대한 등기부등본 또는 토지·건축물대장등본

v) 그 밖의 재정경제부령이 정하는 서류

□사례 5: 1세대3주택자가 수도권·광역시에 보유한 주택에 대해서는 주택가액 및 규모에 관계없이 모두 60%의 중과세율 적용대상이 되는가?

[답변] 수도권·광역시는 주택가액·규모에 불구하고 모두 1세대 3주택 계산시 포함된다. 다만, 수도권·광역시중 군지역이나 도농복합시의 읍·면지역은 3주택이상 판단시 제외되며 또한, 수도권 중 주택보급률, 주택가격 및 그 동향을 감안하여 규칙(재정경제부령)으로 정하는 지역도 제외할 예정으로 있다. 이 지역들의 경우에도 지방의 경우와 같이 3억원(국세청 기준시가)을 초과하는 주택은 1세대 3주택 계산시 포함된다.

		서울	수도권·광역시	기타지역
↑ 3억원 (기준시가) ↓	3억원 초과	대상	대상	대상
	3억원 이하	대상	제외 (군지역, 읍·면지역, 규칙으로 정한 지역)	제외

□사례 6: 수도권에 소재하는 조세특례제한법상 감면대상 임대주택 2채, 거주주택 1채, 기타주택 1채 모두 4채 보유시 어떻게 과세되는가?

[답변] 1세대가 수도권에 4개의 주택을 소유하고 있으므로 1세대 3주택이상에 해당합니다.

i) 조세법상 감면대상인 임대주택은 중과세 대상에서 제외되고 거주자가 거주주택과 중과제외 주택만 가지고 있는 경우에는 거주주택 1채는 중과되지 아니합니다. 그러나 이 사례는 거주주택 외에 또 1채의 주택을 가지고 있으므로 감면주택을 제외하고는 중과대상입니다.

①거주주택 (60%중과)	②감면임대주택 (중과제외)	③감면임대주택 (중과제외)	④기타주택 (60%중과)
------------------	-------------------	-------------------	------------------

ii) 「기타 주택」이 중과대상이 아닌 경우(예: 상속주택)

①거주주택 (중과제외)	②감면임대주택 (중과제외)	③감면임대주택 (중과제외)	④기타주택 (중과제외)
-----------------	-------------------	-------------------	-----------------

□사례 6 : 2003.10.29 이전부터 3채(기준시가 3억원 이하 국민주택)이상 임대하고 있으나 임대사업자등록을 하지 아니한 경우는 어떻게 해야 하는지요?

[답변] 2003.10.29 이전에 세법에 의한 사업자등록을 하고 임대주택법에 의하여 임대사업자 등록을 한 경우로서 2호 이상의 국민주택을 5년 이상 임대하고 주택가격이 국세청 기준시가 3억원 이하인 경우는 60% 중과대상에서 제외됩니다. 다만, 임대사업자 등록을 하지 아니한 경우에는 60% 중과대상입니다.

□사례 7 : 2003.10.30 이후 주택 2채를 구입하여 사업자등록을 하는 주택을 포함하여 1세대가 3주택을 보유한 경우는?

[답변] 양도소득세 60% 중과대상이다. 2003.10.29 대책이후 1세대 1주택자가 주택(국민주택규모 이하로서 기준시가 3억 이하)을 구입하여 임대사업자로 등록하는 경우는 최소한 5호 이상 주택을 구입하여 10년 이상 임대해야 60% 중과대상에서 제외됩니다.

□사례 8 : 2003.10.29 대책이전부터 광역시에 5채 이상 구입하여 임대하고 있는 경우는?

[답변] 기존에 5채 이상을 임대하고 있는 경우로서 당해 사업자가 임대사업자로 등록을 하고 당해 임대사업용 주택이 국민주택규모(기준시가 3억원 이하)이하로서 5년 이상 장기임대하는 경우 양도세 중과대상에서 제외됩니다.

□사례 9 : 2003.10.29 대책 전부터 3채 임대 (그 중 2채는 국민주택, 1채는 국민주택이 아니거나 3억원 초과)시 어떻게 과세되나?

[답변] 2003.10.29 이전에 임대사업자 등록을 하고 국민주택규모이하·기준시가 3억원이하의 주택을 2호 이상·5년 이상 임대한 경우 중과대상에서 제외되므로 당해 임대사업자가 임대사업자 등록을 한 경우에는 국민주택 임대분은 중과에서 제외되고, 일반주택 임대분은 60% 중과된다. 다만, 임대사업자 등록을 하지 아니한 경우에는 모두 60% 중과한다.

□사례 10 : 임대사업용 5채, 본인거주 1채, 미혼인 자녀 명의 1채인 경우는?

[답변] 1세대 7주택으로 1세대 3주택이상에 해당됩니다.

보유주택(7채) : 임대주택(5채) + 본인거주(1채) + 미혼인 자녀명의(1채)

○ 60% 중과여부

①본인거주(1채)	②임대주택(5채)	③미혼자녀 명의(1채)
(60%중과)		(60%중과)



- 기존임대주택 : 임대사업자 등록, 국민주택, 기준시가 3억원 이하인 2채 이상의 주택을 5년 이상 임대시 중과제외
- 신규임대주택 : 임대사업자 등록, 국민주택, 기준시가 3억원 이하인 5채 이상의 주택을 10년 이상 임대시 중과제외

□사례 11 : 현재 경기도 ○○시에 임대주택 3채(미등록)를 임대중인데 서울특별시 등 다른 지역에 2채를 추가 구입해서 10년 이상 임대하는 경우는?

[답변] 2004년 1월 1일 이후 5채 이상의 주택을 구입하여 10년 이상 신규 임대사업자로 등록후 임대시 중과대상에서 제외됩니다. 다만, 임대주택 수는 동일지역 내를 기준으로 함으로 이 사례의 경우와 같이 전체로는 5호이나 타지역(경기도 3채, 서울특별시 2채)에 소재하여 중과제외 요건을 충족하지 못합니다.

3. 1세대 3주택 이상 실거래가액 과세대상 다가구주택의 판정

1세대 3주택 이상 실거래가액 과세대상 다가구주택의 판정시 다가구주택의 경우 가구별로 주택수를 계산하여 공동주택으로 취급함으로써 나타나는 불이익을 해소하기 위하여 2004년 1월 1일 이후 양도하는 다가구주택은 주택수 판단시 하나의 매매단위로 1인에게 양도 또는 취득하는 경우에는 전체를 1주택으로 간주(거주자가 선택하는 경우에 한해 적용함)하여 계산하도록 하였다.

V. 1세대 1주택 양도세 비과세요건 개정

1. 서울 및 신도시 등 소재 주택에 대한 의무거주기간 요건 강화

서울·과천·5대 신도시(택지개발촉진법의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고

시된 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)지역에 소재하는 주택을 2004년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터는 1세대 1주택 비과세요건을 종전 3년 이상 보유기간 중 1년 이상 거주에서 3년 이상 보유기간 중 2년 이상 거주로 강화하여 장래 집 값 상승을 기대하고 전세자금, 융자 등을 통해 주택을 구입하는 등 재산증식 수단으로 주택을 보유하는 사례를 방지토록 하였다.

2. 일시적인 1세대 2주택 비과세제도 관련 경과조치

2004.1.1 이전에 대체주택을 취득하여 일시적으로 1세대 2주택을 보유하고 있는 경우이거나 혼인 및 노부모 봉양을 위해 합가하여 일시적으로 보유한 1세대 2주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택 비과세 여부 판단 시 종전규정에 의한다.

① 대체취득을 위한 일시적인 1세대 2주택

1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우에는 다른 주택을 취득한 날로부터 1년 이내에 종전의 주택(비과세요건을 충족한 경우에 한함)을 양도하는 경우 이를 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 비과세 한다.

또한, 시행일(2004.1.1) 이전에 대체취득을 위한 일시적인 1세대 2주택이 된 서울, 과천, 5대신도시 소재 주택은 3년 이상 보유, 1년 이상 거주(기타 지역은 3년 이상 보유)후 양도해야 1세대1주택 비과세가 된다.

② 혼인을 위한 일시적인 1세대 2주택

1주택을 보유하고 있는 자가 1주택을 보유하고 있는 자와 혼인함으로써 일시적으로 1세대 2주택을 보유하게 되는 경우에는 혼인한 날로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택(비과세요건을 충족한 경우에 한함)은 이를 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 비과세한다.

또한, 2004.1.1 이전에 혼인을 위한 일시적인 1세대 2주택이 된 서울, 과천, 5대신도시 소재 주택은 3년 이상 보유, 1년 이상 거주(기타 지역은 3년 이상 보유)후 양도해야 1세대 1주택 비과세가 된다.

③ 동거봉양을 위한 일시적인 1세대 2주택

1주택을 보유하고 있는 1세대가 1주택을 보유하고 있는 직계존속(60세 이상, 여자 55세 이상)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 일시적으로 1세대 2주택을 보유하게 된

경우에는 합친 날로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택 (비과세 요건을 충족한 경우에 한함)은 이를 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 비과세 한다.

또한, 시행일(2004.1.1) 이전에 동거분양을 위한 일시적인 1세대 2주택이 된 서울, 과천, 5대신도시 지역의 경우에는 3년 이상 보유, 1년 이상 거주(기타 지역은 3년 이상 보유)후 양도해야 1세대1주택 비과세가 된다.

마. 1세대 1주택 보유기간의 특례제도 폐지

1999.1.1~12.31 기간 중에 매매계약을 체결하여 취득한 1세대1주택 양도세 비과세 여부 판정시 보유기간의 특례(서울, 과천, 5대 신도시 지역 주택은 1년 이상 보유하고, 보유기간 중 1년이상 거주, 기타지역은 1년 이상 보유)를 인정하던 규정을 2004.1.1부터 폐지하되, 동 주택을 2004.12.31까지 양도시에는 종전규정(보유기간의 특례를 1년간 유예)을 적용하도록 하였다.

지역 및 취득구분		양도시기별 비과세요건			
		'03.9.30 이전	'03.10.1 ~ '03.12.31	'04.1.1 ~ '04.12.31	'05.1.1 ~
서울·과천 ·5대 신도시 지역	일반기준	①(3년 이상 보유)	①+(1년 이상 거주)	①+(2년 이상 거주)	
	'99년 계약·취득	②(1년 이상 보유)	②+(1년 이상 거주)		①+(2년 이상 거주)
기타 지역	일반기준	①			
	'99년 계약·취득	②			①

3. 2채 이상의 주택 동시 매매시 납세자가 양도순서 선택

1세대 1주택 비과세 규정 적용시 2채 이상 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.

VI. 맺음말

본 원고에서는 지난해 개정된 양도소득세법령으로서 금년부터 적용되는 내용을 지면 관계로 일부만 실었으나 다음 기회에 나머지 부분에 관해서도 상세히 소개하겠다. 특히, 이번 호에 실은 1세대3주택자 등 다주택자에게 중과되는 세율의 적용이나 제외대상 사유(예, 일반주택 또는 장기임대주택의 양도당시 장기임대주택은 반드시 국세청기준시가가 3억원 이하인 국민주택이하 요건 충족필요 등) 등의 까다로운 내용에 있어서는 관계규정의 입법 취지를 정확히 이해하고 적용해 주실 것을 다시 한번 당부드린다.

끝으로 정부에서 지난해 말부터 강력히 추진하고 있는 부동산 투기안정대책들이 하나씩 실효를 거두어 서민들의 주거안정에 보탬이 되었으면 하는 바람이다. 🙏

