

2004년 시행 양도소득세 비과세제도 해설

- 1세대 1주택 양도에 따른 세제를 중심으로 -

전 재 원

강남세무서 납세자보호담당관실 행정사무관

I. 머리말

2003년 이후 수도권 소재 주택가격의 급등으로 인해 정부에서는 부동산가격 안정을 위한 각종 대책을 수립하여 시행하고 있다. 따라서 이번 호에서는 금년에 달라진 주택관련 제도의 개선사항을 포함하여 개괄적으로 설명드리고자 한다.

토지·건물 등의 자산을 양도함으로써 양도차익이 발생하는 경우에는 원칙적으로 양도소득세가 과세된다. 그러나 1세대1주택의 양도 등에 대하여는 국민 주거생활의 안정을 보장하고자 하는 사회정책적인 목적에 따라 양도소득세를 비과세한다.

비과세는 국가가 과세권을 당초부터 포기하는 것이므로 일정한 요건을 갖출 것을 필요로 하는 감면과는 구분된다. 따라서 과세표준 및 세액에 대한 신고서 제출 등이 요구되지 아니한다.

II. 2004년 주택관련 세법개정 주요내용

1. 1세대 3주택이상의 주택 양도시 장기보유특별공제 배제

가. 개정취지

1세대 3주택이상 소유자에 대하여는 장기보유특별공제를 배제하여 장기보유에 따른 유인 제거로 주택 매도를 촉진하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 3년 이상 보유 부동산 양도시에는 보유기간에 따라 양도차익의 10~30%를 양도차익에서 공제 - 다만, 미등기양도자산은 장기보유특별공제 적용을 배제	- 미등기양도자산 외에 - 60% 중과대상인 1세대 3주택 이상자의 주택양도에 대하여도 장기보유특별공제를 적용하지 아니함

다. 적용시기 및 적용례

2004. 1. 1. 부터 시행하되 기왕에 1세대 3주택이상을 소유한 자가 2004. 12. 31. 이전에 주택을 양도하는 경우는 장기보유특별공제를 적용 받을 수 있다.

다만, 1년간의 유예를 받기 위하여는 2004. 1. 1. 이후 새로이 주택을 추가로 취득하지 아니하여야 한다.

2. 1세대 3주택이상의 주택 양도차익에 대한 양도세율 인상

가. 개정취지

2003년 말까지는 주택보유 수에 관계없이 보유기간에 따라 양도세율을 적용하고 있었으나, 주택을 재산증식 수단으로 악용하는 사례를 방지하기 위하여 1세대 3주택이상 보유자에 대하여는 전형적인 투기거래에 해당되는 미등기전매보다 다소 낮게 60%의 양도세율로 중과하여 주택 양도차익 대부분을 양도소득세로 흡수될 수 있도록 하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 주택 수에 관계없이 보유기간에 따라 세율 적용 - 미등기 양도자산 60% - 1년미만 보유자산 36% - 1년이상 보유자산 9~36%	○ 대통령이 정하는 1세대 3주택 이상자의 주택양도차익에 대하여는 보유기간에 관계없이 60% 세율 적용 * 1세대 3주택이상의 기준 : 소득세법시행령에서 규정

다. 적용시기 및 적용례

2004. 1. 1. 부터 시행하되, 기왕에 1세대 3주택이상을 소유한 자가 2004. 12. 31. 이전에 주택을 양도하는 경우에는 일반세율을 적용한다.

다만, 1년간의 유예를 받기 위하여는 2004. 1. 1. 이후 새로이 주택을 추가 취득하지 아니하여야 한다.

라. 보충자료

- ☐ 2003. 10월 현재 주택 4채 소유자인 데 언제까지 처분해야 양도세 중과를 받지 아니하는지?
 - 1세대 3주택이상 양도세 중과는 2004. 1. 1. 부터 시행되나
 - 2004. 1. 1. 현재 기존에 1세대 3주택이상인자가 2004. 12. 31. 이전에 기존주택을 양도하는 경우에는 중과되지 않고 일반세율을 적용받을 수 있음.
 - 이 경우 1년간 유예를 받기 위해서는 2004. 1. 1. 이후 새로이 주택을 취득하지 아니하여야 하며, 새로운 주택을 취득한 경우에는 유예규정이 적용되지 아니하고 2004년에도 중과됨.
- ☐ 2003년 10월 현재 주택 2채를 보유하고 있는 데 2003년에 분양받아 2004년에 완공되는 주택 1채가 있는 경우에 중과대상인가?
 - 1세대 3주택이상 해당여부는 주택 양도일을 기준으로 당해 양도주택을 포함하여 1세대 3주택이상인지 여부로 판정함.
 - 이 사례의 경우 2004년에 새로운 주택 1채가 완공되어 3채가 되어, 2004. 1. 1. ~ 12. 31.은 유예기간 중이나 새로운 주택을 취득한 경우이므로 보유주택 양도시 60% 중과대상이 될 수 있음.

3. 1세대 3주택 이상 실거래가액 과세대상 판정시 다가구 주택을 단독주택으로 간주

가. 개정취지

다가구주택을 공동주택으로 취급하여 나타나는 불이익을 해소하기 위하여 일정 요건을 갖춘 경우에는 단독주택으로 볼 수 있도록 하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 실거래가액 과세대상 - 고가주택 양도 - 미등기양도, 1년 이내 단기양도 - 투기지역내 부동산 양도 - 1세대 3주택이상 보유자의 주택양도 · 다가구주택의 경우 가구별로 주택수 계산	· 주택수 판단시 다가구주택은 하나의 매매 단위로 1인에게 양도 또는 취득시 전체를 1주택으로 간주(거주자가 선택시 적용함)

다. 적용시기 및 적용례

2004. 1. 1. 이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다.

4. 60% 세율이 적용되는 1세대 3주택 이상 해당여부 판정기준

가. 개정취지

주택보급률 및 공가율을 고려하여 수도권, 광역시 중 읍·면지역과 기타지역에 소재한 일정요건을 갖춘 1세대 3주택이상 보유자의 주택은 60% 중과세율 적용 대상 주택수 판정 시 제외하도록 하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
<신 설>	○ 1세대가 소유하고 있는 주택 중 다음의 주택을 기준으로 3주택이상 해당여부 판정 - (지역기준) 수도권, 광역시 소재주택. 다만, 다음 지역은 제외 · 수도권·광역시중 군지역 및 도농복합시의 읍·면지역 · 수도권중 주택보급률, 주택가격 및 그 동향을 감안하여 규칙(재정 경제부령)으로 정하는 지역 - (주택가격 기준) 기타지역에 소재하는 주택으로서 3억원(국세청 기준시가)을 초과하는 주택

다. 적용시기 및 적용례

2004. 1. 1. 이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다.

5. 1세대 2주택이상자의 투기지역내 주택에 대해 탄력세율 우선 적용

가. 개정취지

양도세 기본세율에 15%p를 가감한 범위 안에서 대통령령으로 양도소득세율을 조정할 수 있는 종전의 탄력세율 적용대상은 전국적으로 시행하거나, 투기지역내의 부동산에 대하여만 한정 적용할 수 있도록 규정되어 있어 비과세요건을 충족하지 못한 1세대 1주택자도 중과되는 문제가 있어 1세대 2주택 이상자로서 투기지역내 1주택을 소유한 자에 대하여는 탄력세율을 우선 적용할 수 있도록 개정하여 탄력세율 제도가 신축적으로 실효성 있게 운용될 수 있도록 개선하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 양도세 탄력세율 기본세율에 15%p를 가감한 범위 내에서 시행령으로 조정가능 ○ 적용방법 ① 모든 부동산에 대해 적용하거나 ② 투기지역내 부동산에 한정 적용	○ (종전과 같음) ○ 탄력세율 적용방법 세분화 ①·② (종전과 같음) ③ 투기지역내 주택으로서 대통령령이 정하는 1세대 2주택이상에 해당하는 주택의 양도차익에 대하여는 탄력세율 우선 적용

※ 1세대 2주택이상의 기준 : 소득세법시행령 제168조의 2에서 규정

다. 적용시기 및 적용례

2004. 1. 1.부터 시행이 가능하도록 개정하였다. 다만, 동 규정을 적용하기 위해서는 소득세법시행령에 탄력세율(가산율) 및 그 적용대상 등을 구체적으로 규정하지 않고 있어 탄력세율 적용시기는 미정이다.

라. 보충자료

□ 1세대 2주택이상의 보유주택수 판정방법

- 투기지역내 주택을 양도한 자로써 그 양도주택을 포함해 1세대 2주택이상에 해당하는지를 판단함
- 주택수의 계산은 1세대 3주택이상의 경우와 같이 다음 기준으로 계산
 - 수도권, 광역시 소재 주택 (군, 읍·면 지역 제외)
 - 기타지역의 주택으로서 국세청 기준시가가 3억원 초과 주택

□ 1세대 2주택이상이더라도 다음 주택은 제외

- ① 소득세법시행령 제167조의3에서 규정한 1세대 3주택이상 중과제외 대상주택
 - * 양도세 감면주택, 임대사업용 주택 등
- ② 1세대원 중 일부가 다른 지역에 소재한 대학에 취학하거나, 직장에 근무하게 되어, 그 대학 또는 직장이 소재하는 지역에 주택을 취득하여 거주함에 따라 1세대 2주택이 된 경우 (취득후 1년 이상 거주하고 당해 사유가 해소된 날부터 3년이 경과되지 아니한 경우에 한함)
- ③ 혼인하거나 노부모 봉양을 위해 합가하여 1세대 2주택이 된 경우로서 혼인일 또는 합가일로부터 5년이 경과하지 아니한 것
- ④ 주택의 소유권에 관한 소송이 진행중이거나 당해 소송결과로 취득한 주택(소송으로 인한 확정판결일부터 3년이 경과되지 아니한 경우에 한함)
- ⑤ ① 외에 1주택만 보유하고 있는 경우에는 그 1주택

6. 1세대 1주택 양도세 비과세요건 강화

가. 개정취지

1세대 1주택 비과세의 거주요건을 1년에서 2년으로 강화하여 장래 집값 상승을 기대하고 전세자금, 융자 등을 통해 주택을 구입하는 등 재산증식 수단으로 주택을 보유하는 사례를 방지하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 서울, 과천, 신도시 지역 비과세요건 - 3년 이상 보유하고 보유기간 중 1년 이상 거주 * 신도시 지역 : 택지개발촉진법의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 ○ 기타지역 비과세요건 : 3년 이상 보유	○ 서울, 과천, 신도시 지역 비과세요건 - 3년 이상 보유하고 보유기간 중 2년 이상 거주 ○ 기타지역 비과세요건 : (종전과 같음) ○ 1세대 1주택 비과세 규정 적용시 2채이상 주택을 같은 날 양도시 당해 거주자가 선택한 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 봄

다. 적용시기 및 적용례

2004. 1. 1. 이후 최초로 양도하는 분부터 시행하되 2004. 1. 1 현재 대체주택을 취득하여 일시적으로 1세대 2주택을 보유하고 있는 경우이거나 혼인 및 노부모 봉양을 위해 합가하여 일시적으로 1세대 2주택을 보유하고 있는 경우에는 1세대 1주택 비과세 여부 판단시 종전의 규정을 적용한다.

7. 일시적인 1세대 2주택 비과세 경과조치 내용

가. 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 비과세한다. 다만, 시행일(2004. 1. 1) 이전에 대체취득을 위한 일시적인 1세대 2주택이 된 경우에는 3년이상 보유하고 1년이상 거주(서울, 과천, 5대신도시에 한함)후 양도하여야 한다.

나. 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. 다

만, 시행일(2004. 1. 1) 이전에 혼인을 위한 일시적인 1세대 2주택이 된 경우에는 3년 이상 보유하고 1년 이상 거주(서울, 과천, 5대신도시에 한함)후 양도하여야 한다.

다. 동거분양을 위한 일시적인 1세대 2주택

1주택을 보유하고 있는 1세대가 1주택을 보유하고 있는 직계존속 (60세 이상, 여자 55세 이상)을 동거분양하기 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 비과세한다. 다만, 시행일(2004. 1. 1) 이전에 동거분양을 위한 일시적인 1세대 2주택이 된 경우에는 3년이상 보유, 1년이상 거주(서울, 과천, 5대신도시에 한함)후 양도하여야 한다.

8. 1세대1주택 양도소득세 비과세요건 개정내용

구 분		양도시기별 1세대 1주택 비과세요건			
		'03. 9. 30. 이전 양도	'03. 10. 1.~ '03.12.31. 양도	'04. 1. 1.~ '04.12.31. 양도	'05. 1. 1. 이후 양도
서울·과천·5대 신도시 지역	일반적인 경우	3년이상 보유	3년이상 보유 + 1년이상 거주	3년이상 보유 + 2년이상 거주	
	'99년 중 계약으로 취득한 주택	1년이상 보유	1년이상 보유 + 1년이상 거주		3년이상 보유 + 2년이상 거주
기타 지역	일반적인 경우	3년이상 보유			
	'99년 중 계약으로 취득한 주택	1년이상 보유			3년이상 보유

9. 1세대 1주택 보유기간 특례제도 폐지

가. 개정취지

1999. 1. 1~1999. 12. 31 기간 중에 매매계약을 체결하여 취득한 주택 등의 경우에는 2003년말 기준으로 대부분 3년 이상 보유하였고 서울, 과천, 5대신도시 소재 주택의 경우에는 2년 이상 거주요건이 강화된 것과 과세형평을 도모하기 위하여 1년간 유예후 보유기간 특례제도를 폐지하였다.

나. 개정내용

중 전	개 정
□ 1세대 1주택 비과세 요건 ○ 일반적인 경우 - 서울, 과천, 5대 신도시 : 3년이상 보유, 보유기간 중 1년('04.1.1. 이후 2년)이상 거주 - 기타지역 : 3년이상 보유 ('04.1.1.이후 동일) ○ '99.1.1.~12.31.기간 중 매매계약을 체결하여 취득한 주택 등의 경우 - 서울, 과천, 5대 신도시 : 1년이상 보유, 보유기간 중 1년이상 거주 - 기타지역 : 1년 이상 보유	○ '99.1.1.~12.31.기간 중 매매계약을 체결하여 취득한 주택 등의 경우 - '04.12.31까지 유예후 보유기간 특례제도 폐지 * '05.1.1.이후 양도하면 일반적인 비과세요건을 갖추어야 비과세됨

다. 적용시기 및 적용례

2004. 1. 1 이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다. 다만, 2004. 12. 31까지 양도하는 주택에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.

III. 세대의 요건

동일세대원은 거주자 및 그 배우자의 직계존비속 및 형제자매로서 당해 거주자 및 그 배우자와 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 자를 말하며, 취학·질병의 요양·근무상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시 퇴거한 경우를 포함한다. 또한 동일세대원이 토지와 건물을 각각 3년이상 소유하다가 양도한 경우에도 1세대1주택의 양도로 보아야 한다.

다만, 다음에 해당하는 경우에는 배우자가 없는 때에도 이를 1세대로 본다.

- ① 당해 거주자의 연령이 30세 이상이거나 소득이 있는 경우
- ② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- ③ 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우

IV. 주택의 범위

“주택”이라 함은 건축법 및 주택건설촉진법에서 규정하는 건물로서 단독주택과 아파트, 다세대주택 등의 공동주택으로 구분되며 건축물관리대장 또는 등기부상의 용도에 관계없이 사실상 주거용에 공하는 건물을 말한다.

따라서 사용인의 기거를 위한 공장에 부수된 건물을 합숙소로 사용하고 있는 경우 당해 합숙소는 주택으로 보지 아니하며, 공부상 주택을 사무실, 음식점 등 영업용으로 사용할 경우에는 주택으로 보지 아니하고 무허가 건물인 경우에도 상시 주거용에 공하는 경우에는 주택으로 본다.

또한 여러 가구가 한 건물에 거주할 수 있도록 지어진 다가구용 단독주택의 경우는 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 보되, 다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구 주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하거나 1인으로부터 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하는 경우 이를 단독주택으로 보아 1세대1주택 비과세 규정을 적용한다.

V. 거주 및 보유요건

“1세대1주택”이라 함은 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택의 보유기간이 3년이상인 것을 말한다.

종전(1995. 12. 31. 이전 양도분)에는 3년이상 거주하거나 5년이상 보유하는 경우에 비과세하는 것으로 규정되어 있었으나 1996. 1. 1. 이후 양도분부터는 거주요건을 폐지하고 3년보유 요건으로 단일화함에 따라 주거이전에 따른 세제상의 불편이 해소될 수 있도록 하였다.

한편 부동산 투기의 과열로 2002. 10. 1 부터 거주요건을 다시 신설하였는 바, 서울, 과천, 5대 신도시(택지개발예정지구로 지정·고시된 분당·일산·평촌·산본·중동지역)의 경우는 3년이상 보유하고 보유기간 중 2년('02. 10. 1~'03. 12. 31 기간중 양도시는 1년)이상 거주하여야 하며, 기타지역의 경우는 종전규정과 같이 3년이상 보유시 비과세 규정이 적용된다.

VI. 보유요건의 예외

1. 공공사업시행자에게 양도 또는 토지수용법 등에 의하여 수용되는 주택

주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법이 적용되는 공공사업용으로 당해 공공사업의 시행자에게 양도하거나 토지수용법, 기타 법률에 의하여 수용되는 경우에는 보유기간에 관계없이 양도소득세가 비과세된다. 이 경우 그 양도일 또는 수용일로부터 2년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지를 포함하는 것으로 하며, 2년 이내에 양도하는 그 잔존주택 등의 양도는 양도당시 다른주택 소유여부에 관계없이 비과세된다.

2. 국외이주 등

다음의 사유에 해당하는 경우로서 세대 전원이 출국하거나 거주이전하는 경우에는 3년 이상 보유기간에 제한을 받지 아니한다.

- (1) 해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우
- (2) 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우
- (3) 도시재개발법에 의한 도시재개발사업에 재개발조합의 조합원으로 참여한 자가 그 재개발사업시행기간중 다른 주택을 취득하여 1년 이상 거주하다가 도시재개발법에 의한 관리처분계획에 따라 취득하는 주택으로 세대전원이 이사하게 되는 경우
- (4) 주택건설촉진법에 의한 재건축사업에 재건축조합의 조합원으로 참여한 자가 그 재건축사업 시행기간 중 다른 주택을 취득하여 1년 이상 거주하다가 동법에 의한 사업계획에 따라 취득하는 주택으로 세대전원이 이사하게 되는 경우

3. 부득이한 사유

1세대가 국내에 1개 주택을 소유하고 1년 이상 거주한 주택으로서 부득이한 사유로 세대전원이 다른 시(특별시와 광역시를 포함하되, 광역시의 읍·면지역과 지방자치법 제7조 제2항의 규정에 의하여 설치된 도농복합형태의 시의 읍·면지역을 제외한다)·군으로 주거를 이전함에 따라 당해 주택을 3년 이상 보유하지 못하고 양도하는 경우에는 양도소득세를 비과세한다.

가. 부득이한 사유

- i) 초·중등교육법에 의한 학교(유치원·초등학교 및 중학교를 제외한다) 및 고등교육법에 의한 학교에의 취학
- ii) 직장의 변경이나 전근등 근무상의 형편
- iii) 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양

나. 부득이한 사유의 적용요건

- i) 양도일 현재 부득이한 사유가 발생하고 다른 시·군으로 주거를 이전하여야 한다.
- ii) 부득이한 사유가 해소된 이후 또는 발생하기 전에 양도하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.
- iii) 부득이한 사유로 전세대원이 이전하는 경우에 한하여 적용한다.
- iv) 세대주는 물론 세대원중 1인이 부득이한 사유에 해당하고 전세대원이 전출하게 되면 부득이한 사유에 해당한다.

VII. 1세대2주택에 대한 비과세 특례

1세대1주택 비과세규정을 적용받기 위하여는 거주자 및 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대가 양도일 현재 1개의 주택을 소유하고 당해주택을 3년 이상 보유하여야 한다.

그러나 소득세법은 이사목적으로 일시 2주택이 되거나 상속에 의하여 본인의사와 무관하게 2주택이 된 경우 또는 이사목적으로 일시 2주택을 소유한 상태에서 상속이 개시되어 부득이 3주택이 된 경우와 일정요건에 해당하는 농어촌주택, 문화재주택, 노부모 봉양등을 위한 효도주택, 혼인주택을 보유한 경우 2주택 보유에 대한 특례규정을 두고 있다.

다만, 이와같은 특례규정을 적용받기 위하여는 소득세법에서 규정한 의무양도기간 또는 거주이전의 요건 및 주택양도순위 등 그 적용요건을 충족하여야 한다. 따라서 양도한 주택이 2주택 보유허용 특례적용요건에 위배되거나 2주택이상 다주택을 보유한 경우에는 먼저 양도하는 주택에 대하여 양도소득세를 과세하고 마지막에 양도하는 1주택에 대하여도 3년 이상 보유등 비과세요건을 충족한 경우에 한하여 양도소득세가 비과세된다.

1. 대체취득목적의 일시적인 1세대2주택

국내에 1주택을 가진 세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득(자기가 건설하

여 취득한 주택 포함)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날부터 1년(1998. 4. 1.~2002. 3. 29. 양도분은 2년) 이내에 종전 주택(보유 및 거주요건을 갖춘 경우에 한함)을 양도하는 경우 1세대1주택으로 본다. 또한 주택이 공공사업의 시행자에게 양도 또는 수용됨으로써 다른 주택을 취득한 경우에는 양도 또는 수용일부터 1년(1998. 4. 1.~2002. 3. 29. 양도분은 2년) 이내에 그 잔존하는 주택 및 그 부수토지를 양도하는 경우 이를 1세대1주택의 양도로 본다.

2. 상속으로 인한 1세대2주택

상속받은 주택(피상속인이 상속개시당시 2이상의 주택을 소유한 경우에는 다음 각호의 순위에 따른 1주택을 말한다)과 그 밖의 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 소득세법시행령 제154조 제1항(1세대1주택 비과세 특례)의 규정을 적용한다.

- i) 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ii) 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- iii) 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택
- iv) 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택)

따라서 상속받은 주택을 2003년 1월 1일 이후에 양도하는 경우 그 양도차익에 대해서는 양도소득세가 과세된다.

다만, 2002. 12. 31 이전에 1주택을 소유한 1세대(상속개시일 현재 무주택세대를 포함한다.)가 상속에 의하여 하나의 주택을 취득하여 2004. 12. 31까지 양도하는 경우에는 당해 상속받은 주택은 보유기간에 제한 없이 1세대1주택으로 본다.

1세대1주택 비과세 규정을 적용함에 있어서 공동상속주택(상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택을 말한다)외의 다른 주택을 양도하는 때에는 당해 공동상속주택은 당해 거주자의 주택으로 보지 아니한다. 다만, 상속지분이 가장 큰 상속인의 경우는 그러하지 아니하며 이 경우 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인이상인 때에는 그 2인이상의 자중 다음 각호의 순서에 따라 당해 각호에 해당하는 자가 당해 공동상속주택을 소유한 것으로 본다.

- (1) 당해 주택에 거주하는 자
- (2) 호주승계인
- (3) 최연장자

3. 노부모 봉양을 위한 1세대2주택

노부모 봉양을 위한 1세대1주택 비과세제도는 효를 기본으로 하는 우리전래의 미풍양속 승계를 지원하기 위해 1992. 12. 31. 소득세법시행령 개정에 따라 신설된 것으로서 노부모와 자녀가 노부모를 동거봉양하기 위해 세대를 합침으로써 1세대2주택이 된 경우 그 중 1주택을 합친 후 2년(1999. 12. 31. 이전 양도분은 1년)이내에 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 보아 양도소득세가 비과세된다.

<비과세요건>

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세(여자의 경우는 55세) 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 1세대1주택 비과세규정을 적용한다. 다만, 그 주택 양도일 현재 2주택 모두 1세대1주택 비과세규정에 해당하지 아니하는 때에는 위 규정이 적용되지 아니한다.

4. 혼인으로 인한 1세대2주택

결혼하기전 1주택을 소유하고 있는 자가 1주택을 소유하고 있는 자와 혼인함으로써 1세대 2주택이 된 경우 혼인한 날로부터 2년(1999. 12. 31. 이전 양도분은 1년)이내에 먼저 양도하는 주택(양도주택은 비과세 요건 충족해야 함)은 1세대1주택으로 본다.

혼인주택에 대한 1세대1주택 비과세특례는 각각 별도의 세대가 1주택을 소유하고 양도 당시까지 1세대 1주택 비과세요건(3년이상보유)을 갖추어야 하며 혼인으로 1세대2주택이 된 경우 1주택을 2년(1999. 12. 31. 이전 양도분은 1년)내 양도하는 경우에 한하여 위 규정이 적용된다.

<비과세요건>

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자와 혼

인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 그 혼인한 날부터 1년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다. 다만, 1999. 12. 31. 이전 양도분은 그 주택양도일 현재 2주택 모두 1세대1주택 비과세요건(3년이상 보유)을 갖추지 아니한 경우에는 위 규정이 적용되지 아니하였으나 2000. 1. 1. 이후 양도분부터는 양도주택만 3년 이상 보유(서울, 과천, 신도시 소재는 거주요건 포함)하면 된다.

5. 지정문화재 주택으로 인한 1세대2주택

지정문화재 등 전통건조물로 지정된 주택은 증·개축, 매매 등 사유재산권 행사에 많은 제한을 받게 되고 문화재를 보호한다는 측면에서 거주자의 1세대1주택 비과세 판정시 이를 주택으로 보지 아니한다. 따라서 거주자가 문화재 주택외의 일반주택에서 3년이상 거주하거나 5년이상 보유후 양도한 경우에는 1세대1주택으로 보아 양도소득세가 비과세된다.

다만, 지정문화재 주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 지정문화재 주택을 양도하는 경우에는 1세대2주택으로 보아 양도소득세가 과세된다.

<비과세요건>

다음 각호의 1에 해당하는 주택과 그 밖의 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대1주택 비과세 규정을 적용한다.

- 1) 문화재보호법 제2조 제2항의 규정에 의한 지정문화재(국보·보물·중요 민속자료 등 포함)

6. 농어촌주택 보유에 대한 1세대2주택

농어촌주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 일반주택만을 기준으로 1세대1주택 비과세여부를 판정한다. 다만, 농어촌주택의 비과세특례를 적용 받고자 하는 자는 양도세과세표준신고기한내에 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 5년이상 거주한 사실이 있는 주택

- ii) 이농주택 : 이농인(어업에서 떠난 자 포함)이 취득일 후 5년이상 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 5년이상 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 귀농후 3년이상 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 귀농후 3년 이내에 상속이 개시된 때에는 피상속인의 영농 또는 영어의 기간과 상속인의 영농 또는 영어의 기간을 통산한다.

VIII. 1세대1주택인 고가주택의 양도차익 계산특례

고가주택이라 함은 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액(1주택의 일부를 양도하는 경우에는 실지거래가액 합계액에 양도하는 부분의 면적이 전체주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산한 금액을 말한다)이 6억원을 초과하는 것을 말한다.

위의 규정을 적용함에 있어서 제154조 제3항 본문의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분(이에 부수되는 토지를 포함한다)에 해당하는 실지거래가액을 포함한다.

또한, 제155조 제15항의 규정에 의하여 단독주택으로 보는 다가구주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택의 제규정을 적용한다.

1세대1주택인 고가주택의 양도차익은 (양도가액-취득가액 등)×{(양도가액-6억)÷양도가액}으로 계산한다. 따라서 고가주택이 1세대1주택 비과세 요건을 갖추었다면 양도차익 전체에 대하여 양도소득세가 과세되는 것이 아니라 6억원을 초과하는 부분에 대해서만 양도소득세가 과세된다.

IX. 재건축·재개발조합의 조합원이 취득한 분양권 양도시 비과세특례

1. 개 요

도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발사업 또는 주택재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원(주택재개발사업의 경우 동법 제48조의 규정에 의한 관리처분계획의 인가일, 주택재건축사업의 경우 동법 제28조의 규정에 의한 사업시행인가일이나 그 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일 현재 제154조 제1항의 규정에 해당하는 기존주택을 소유하는 자에 한한다)이 당해 조합을 통하여 취득한 입주자로 선정된 지위(이에 부수되는 토지를 포함한다)를 양도하는 경우 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우에는 법 제94조 제1항 제2호 가목의 규정에 불구하고 이를 제154조 제1항의 규정에 의한 1세대 1주택으로 본다.

2. 최근 국세심판결정 사례

가. 다른 주택이 있는 자가 재건축 등 분양권 양도시 1세대1주택 비과세 배제

재건축주택조합원의 재건축아파트 분양권 양도시, 당해 분양권 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우에 한해 양도세 비과세대상이다.(국심 2003서1507, 2003. 8. 25. 기각)

<사례 및 결정내용>

청구인은 1987. 1월 서울특별시 ○○구 ○○동 연립주택을 취득하여 소유하던중 주택건설촉진법 제33조 규정에 의한 재건축사업지구로 지정됨에 따라 2001. 8. 21. 재건축주택조합의 조합원 지위에서 아파트분양권을 취득하여 2002. 3. 18. 동 분양권을 양도하였다. 청구인은 아파트 분양권을 취득하기 10개월 전에 서울특별시 ○○구 ○○동에 별도의 연립주택을 취득하여 아파트 분양권의 양도일인 2002. 3. 18. 현재 소유하고 있었다. 소득세법

시행령 제155조 제1항에서 정한 일시적 1세대2주택에 대한 비과세 특례규정은 거주이전 등을 하는 과정에서 일시적으로 완성된 주택을 2개 취득하거나 기존주택의 노후 등으로 기존의 대지위에 단순히 재건축하는 경우를 말하는 것이며, 주택건설촉진법에 근거하여 취득한 아파트 분양권 양도의 경우는 소득세법시행령 제155조 제16항의 규정에 의해 아파트 분양권 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우에 한하여 비과세 하는 것이다.

나. 6억 초과 입주권은 1세대1주택 해당시 고가주택의 양도차익계산방법 적용

고가주택의 양도는 비록 1세대1주택에 해당한다 하더라도 그 실지양도가액이 6억원을 초과금액에 대하여는 양도소득세가 비과세되지 않는 것이다.(국심 '04서448, '04 .4. 7, 기각)

<사례 및 결정내용>

청구인 소유의 기존아파트는 1980. 11. △. 취득하였고 2001. 4. △. ○○○아파트 재건축 사업계획승인을 거쳐 2002. 7. △. 철거·멸실되었으며, 청구인은 2001. 8. △. 재건축조합과 쟁점 입주권 분양계약을 체결한 후 2003. 10. △. 쟁점 분양권을 이○○에게 양도가액 1,110백만원에 양도함에 따라 쟁점 분양권이 소득세법상 1세대1주택에 해당되지만 동시에 고가주택에 해당되어 2003. 10. △. 실지양도가액 6억원의 초과금액에 대하여 양도소득세 95,xxx,천원을 신고납부하였다.

소득세법 제89조 제3호에서 1세대1주택은 양도소득세를 비과세하되 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 고가주택은 비과세대상에서 제외하도록 규정하고 있음을 알 수 있고, 소득세법시행령 제154조 제1항에서 1세대1주택은 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택의 유보기간이 3년 이상인 것으로 규정하고 같은법시행령 제155조 제16항에서 재개발 또는 재건축조합원이 당해 조합을 통하여 취득한 입주자로 선정된 지위를 양도하는 경우 양도일 현재 다른 주택이 없는 때에는 제154조 제1항의 규정에 의한 1세대1주택으로 본다고 규정되어 재건축조합의 입주자로 선정된 지위의 양도도 1세대1주택으로 간주하고 있음을 알 수 있는바, 쟁점 입주권의 실지양도가액은 1,△△△백만원으로서 소득세법상 고가주택에 해당하고, 따라서 고가주택의 양도는 비록 1세대1주택에 해당한다 하더라도 그 실지양도가액 6억원 초과금액에 대하여는 양도소득세가 비과세되지 않는다. ☹