

2004년 시행 양도소득세 과세제도 해설

- 양도소득세의 과세원인과 양도소득 발생시기를 중심으로 -

전 재 원

강남세무서 납세자보호담당관실 행정사무관

1. 머리말

이번호에서는 양도소득세의 과세원인과 양도자산의 취득 및 양도시기에 관하여 설명하고자 한다. 먼저 양도소득세가 과세되는 ‘자산의 양도’라 함은 자산의 등기·등록에는 관계 없이 소득세법에 규정된 자산을 매매, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 사실상 유상이 전하는 것을 말한다.

이 경우 유상이전이란 거래대가로 금전 등을 수령하는 적극적인 자산의 유입뿐만 아니라 자산유입이 없이 채무(물상보증채무 포함)의 소멸대가로 자산을 이전하는 경우도 유상이전에 포함하며, 사회통념상 대금의 거의 전부가 지급되었다고 볼만한 정도의 대금지급이 이행된 경우 유상이전으로 볼 수 있다.

따라서 부동산이 채무불이행으로 경매되거나 혹은 상대방의 부동산과 서로 교환하는 경우에도 양도에 해당하므로 양도소득세가 과세된다. 그러나 소유권이 이전되었더라도 혼인 중 공동노력으로 형성된 일방의 재산이 재산분할청구권의 행사로 이전(재산분할)되거나 채무담보를 목적으로 소유권을 이전하는 경우(양도담보)는 소득세법상 양도에 해당하지 않아 양도소득세가 과세되지 않는다.

후반부에서 설명드릴 양도자산의 취득 및 양도시기에 대해 살펴보면 일반적으로 자산의 거래는 계약체결부터 중도금과 잔금을 청산하고 소유권이전등기까지 상당한 기간이 소요된다. 이 과정에서 어느 시점을 정하여 양도 또는 취득시기로 보느냐 하는 것이 상당히 중요한 의미를 갖는다.

이는 양도소득의 귀속년도, 양도차익, 장기보유특별공제, 세율적용 등 과세표준 계산시 중요한 기준시점이 됨은 물론 각종 비과세·감면요건 판정, 법령적용의 시기 등에 직접적

으로 영향을 미치고 있기 때문이다.

이에 따라 대법원 판례, 국세심판원의 심판례, 국세청의 심사청구 및 관련 예규 등의 사례를 중심으로 설명하였다.

다만, 본 원고에 기술된 내용은 빈번한 법령 개정으로 인해 양도시기별로 다양한 형태의 규정들이 있으므로 실제 적용시는 관련 법령을 꼭 재확인하시길 당부드린다.

II. 양도소득세의 과세원인

1. 양도로 보는 경우

가. 매매·교환·법인에 대한 현물출자 등

자산이 매매, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 이전하는 경우에는 양도소득세가 과세된다.

나. 협의매수·수용·공매·경매 등

자산을 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의한 협의매수, 토지수용법에 의한 수용, 공매, 경매 등으로 인하여 이전하는 경우에는 양도소득세가 과세된다.

다. 대물변제

① 채무를 부동산 등으로 변제하거나 타인의 채무를 위하여 담보로 제공된 자산(물상보증자산)이 채권자의 담보권실행으로 처분되는 경우에는 물상보증인에게 양도소득세의 납세 의무가 있다.

② 부동산으로 위자료를 당사자간의 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정액의 위자료를 지급하기로 하고, 동 위자료지급에 갈음하여 당사자 일방이 소유하고 있던 부동산으로 대물변제한 때에는 그 자산을 양도한 것으로 본다. 이 경우 당해 부동산에 일정액의 채무가 있어 동 채무를 그 자산을 취득하는 자가 인수·변제하기로 하는 계약조건인 경우에 있어서 동 채무는 양도가액에서 공제하지 아니한다.

라. 공동사업의 현물출자

① 거주자가 공동사업(주택신축판매업 등)을 경영할 것을 약정하는 계약에 의해 토지 등을 공동사업에 현물출자하는 경우 등기에 관계없이 현물출자한 날 또는 등기접수일 중 빠른 날에 당해 토지가 유상양도된 것으로 보는 것이며, 공동사업자인 주택신축판매업자 등의 사업소득 계산시 현물출자된 토지는 소득세법시행령 제55조 제1항의 규정에 의하여 '공동사업에 현물출자한 당시의 가액'을 총수입금액에 대응하는 필요경비로 한다.

② 부동산 임대사업을 공동으로 영위하기 위해 수인이 각각 그 소유토지를 출자하여 임대용건물을 신축하는 경우, 조합에 출자한 자산은 출자자의 개인재산과는 별개의 조합재산을 이루어 조합원의 합유가 되고 출자자는 그 출자의 대가로 조합원의 지위를 취득하는 것이므로 이러한 조합에 대한 자산의 현물출자는 소득세법상 자산의 유상이전에 해당하여 양도소득세의 과세원인인 양도에 해당한다.

마. 부담부증여

증여자가 수증자에게 자산을 증여하면서 당해 재산에 담보된 증여자의 채무를 인계하는 것을 부담부증여계약이라고 한다.

(1) 부담부증여시 과세방법

부담부증여계약으로 증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우에는 증여가액중 그 채무에 상당하는 부분이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 보고 있다. 따라서 증여자는 채무에 상당하는 자산부분에 대하여 양도소득세 납세의무가 있다.

(2) 부담부증여에 대한 양도차익의 계산

부담부증여의 양도차익을 계산하는 경우 그 양도가액 및 취득가액은 당해자산의 가액에 증여가액 중 채무에 상당하는 부분이 차지하는 비율을 곱하여 계산한 가액으로 한다.

(3) 부담부증여시 유상대가로 보는 채무액의 범위

양도소득세에 대한 소득세 과세대상자산과 과세대상이 아닌 자산을 함께 증여시 수증자가 증여자의 채무를 인수하는 경우에 과세대상자산의 유상대가로 보는 채무액은 다음과 같이 안분계산한다.

【산식】 유상대가로 보는 채무액=전체 채무액×(과세대상자산가액÷총자산가액)

(4) 투기지역내 부동산의 부담부증여시 과세방법

재정경제부장관이 지정한 투기지역지정 지역내 소재 부동산을 부담부증여를 하는 경우에는 당해 부담부증여 중 양도로 보는 부분의 양도차익을 계산함에 있어 그 취득가액 및

양도가액은 당해 자산의 취득당시 또는 양도당시의 기준시가 금액에 증여가액 중 채무액에 상당하는 부분이 차지하는 비율을 곱하여 계산한 가액으로 한다.

2. 양도로 보지 않는 경우

가. 환지처분 또는 체비지 총당

도시개발법 기타 법률의 규정에 의한 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 체비지로 총당되는 경우에는 소득세법상 양도에 해당하지 한다.

(1) 환지처분

도시개발법에 의한 도시개발사업, 농어촌정비법에 의한 농업생산기반정비사업 기타 법률에 의하여 사업시행자가 사업완료 후에 사업구역내의 토지소유자 또는 관계인에게 종전의 토지 대신에 그 구역 내의 다른 토지로 바꾸어 주는 것(사업시행에 따라 분할·합병 또는 교환하는 것을 포함)을 말한다.

다만, 택지개발지구로 지정된 토지를 사업시행자와 환매특약부 매매계약을 체결하여 개발후 새로운 지번의 토지를 공급받는 조건으로 양도하는 토지는 환지처분에 해당하지 아니한다.

(2) 체비지

위의 사업시행자가 해당 법률에 의하여 사업구역 내의 토지소유자 또는 관계인에게 그 구역 내의 토지로 사업비용을 부담하게 하는 경우의 당해 토지(해당 법률의 규정에 의한 보류지를 포함)를 말한다.

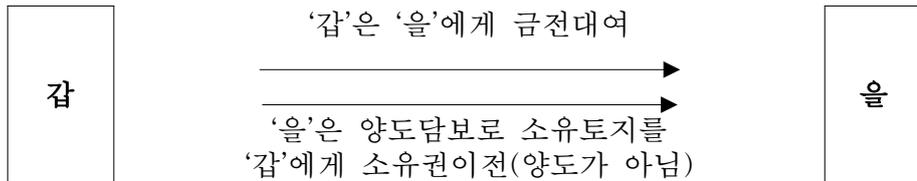
주택건설촉진법이 적용되지 아니하는 일반 재건축을 하면서 종전주택의 부수토지 중 공사비에 갈음하여 시공사에게 이전된 토지면적은 소득세법상 체비지가 아니므로 일반 재건축 경과 세대수의 증가로 인한 대지의 공유지분 감소분은 유상양도에 해당한다.

(3) 환지가 수반되는 사업의 종류

도시개발법에 의한 도시개발사업, 도시및주거환경정비법에 의한 주택재개발사업, 주택재건축사업, 농어촌정비법에 의한 농업생산기반정비사업, 중소기업의구조개선및경영안정지원을위한특별조치법에 의한 재래시장 재건축사업 등은 환지가 수반되는 사업이다.

나. 양도담보자산으로 소유권이 이전되는 경우

양도담보란 담보를 목적으로 이전하는 것이므로 채무자가 양도담보계약을 체결한 경우에 양도담보계약서의 사본을 과세표준확정신고서에 첨부하여 신고하는 때에는 이를 양도로 보지 않는다. 다만, 양도담보계약을 체결한 후 그 계약을 위배하거나 채무불이행으로 인하여 당해 자산을 변제에 충당할 때에는 그 때에 이를 양도한 것으로 보고 있다.



다. 명의신탁해지

수탁자 명의로 등기하고 있던 부동산이 재판절차 등에 의하여 신탁재산임이 확인되어 신탁해지를 원인으로 원상회복 되는 것은 증여세나 양도소득세가 과세되지 않는다.

다만, 부동산실권리자명의등기에관한법률의 시행으로 1995년 7월 1일 이후 명의신탁약정은 배우자 상호간 및 종중 등 일부 예외규정을 제외하고는 효력이 없다.

라 매매원인 무효로 자산이 이전되는 경우

매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 소유권이 환원되는 경우와 매매원인 무효의 소는 제기하지 아니하였으나 어느 일방의 사기행위 등 당초 매매계약내용에 명백한 하자로 인하여 매매원인이 무효가 될만한 사유가 발생되어 매매계약이 해제되었음이 형사사건판결내용 등에 의하여 확인되고 당초 부동산의 소유권이전등기의 말소등기가 경료되는 경우에는 당초 부동산 양도신고여부에 불구하고 자산의 양도로 보지 아니한다.

마. 재산분할청구건의 행사로 소유권이 이전되는 경우

민법 제839조의2의 규정에 의한 협의가 이루어져 이혼합의서에 재산분할 청구로 인한 소유권이전임을 확인할 수 있는 경우 또는 협의가 이루어지지 않아 가정법원에 재산분할 청구권행사로 소유권이전이 이루어지는 경우에는 이혼자의 일방이 당초 취득시부터 자기지분인 재산을 환원받은 것으로 보아 이를 양도로 보지 않는다.

따라서 재산분할청구로 이전되는 경우에는 이를 양도 및 증여로 보지 아니하여 양도소득세 및 증여세가 과세되지 아니하는 것이나 혼인중의 공동노력으로 형성된 재산이 아닌 혼인전에 취득한 재산은 과세되고, 재산분할대상 부동산중 유상으로 소유권이 이전되는 부분에 대하여는 양도소득세가 과세된다.

바. 공유물의 분할

공동소유의 토지를 소유자별로 단순히 분할하거나 공유자지분 변경 없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 그 공유토지를 소유지분별로 단순히 재분할하는 경우에는 양도로 보지 아니한다. 이 경우 공동지분이 변경되는 경우에는 변경되는 부분은 양도로 본다.

사. 토지거래허가를 받지 아니하여 무효인 경우

토지거래허가지역 내에서의 매매계약 등 거래계약은 관할관청의 허가를 받아야만 효력이 발생하므로, 허가를 받기 전에는 물권적 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지 아니하여 무효에 해당하고, 거래허가를 받지 아니하여 무효의 상태에 있다면 매매대금이 먼저 지급되어 양도인이 이를 보관하고 있다하더라도 자산의 양도가 있었다고 볼 수 없다.

아. 본인이 경락받은 경우

자기의 소유자산이 제3자의 채무에 대한 담보로 제공되었다가 제3자인 채무자가 채무변제를 하지 아니하여 당해 담보자산이 경매개시되어 당초 소유자가 자기명의로 경락을 받은 경우에는 양도에 해당하지 않는다.

자. 소유권이전등기 전에 어음부도로 당초계약이 해지되는 경우

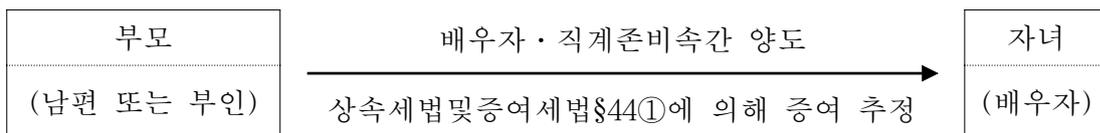
부동산의 매매에 대하여 매매대금의 청산일 전에 소유권이 이전되는 경우 부동산의 양도일은 소유권이전등기 접수일이 되고, 소유권이전등기가 경료 되지 않은 상태에서 매매대금의 일부로 받은 어음이 부도처리 되어 결제되지 못하고 당초계약이 해지되었다면, 이는 자산의 양도에 해당되지 않는다.

차. 양도로 이전되었으나 증여로 추정되는 경우

(1) 배우자 또는 직계존비속에게 양도한 자산의 증여 추정

증여로 추정되는 경우에는 양도소득세가 과세되지 않고 증여세가 과세된다.

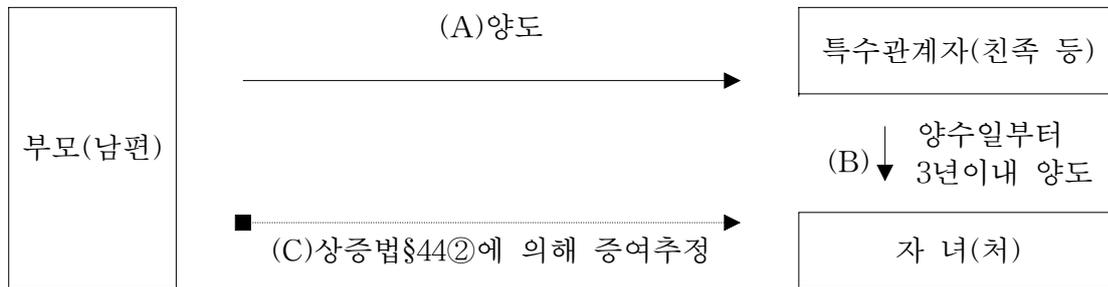
① 증여로 추정되면 양도자인 부모(남편 또는 부인)에게 양도소득세를 과세하지 않고, 양수자인 자녀(배우자)에게 증여세를 과세한다.



② 그러나 양도자가 부담한 양도소득세가 수증자가 부담한 증여세보다 많은 경우에는 증여 추정을 하지 않는다.

(2) 특수관계자가 개입된 양도시의 증여추정

특수관계에 있는 자에게 양도한 재산을 그 특수관계에 있는 자가 양수일부터 3년 이내에 당초 양도자의 배우자 또는 직계존비속에게 다시 양도한 경우로서 상속세및증여세법 제44조 제2항의 규정에 따라 당초 양도자가 그의 배우자 또는 직계존비속에게 직접 증여한 것으로 추정하는 경우에는 양도소득세가 과세되지 않고 증여세가 과세된다.



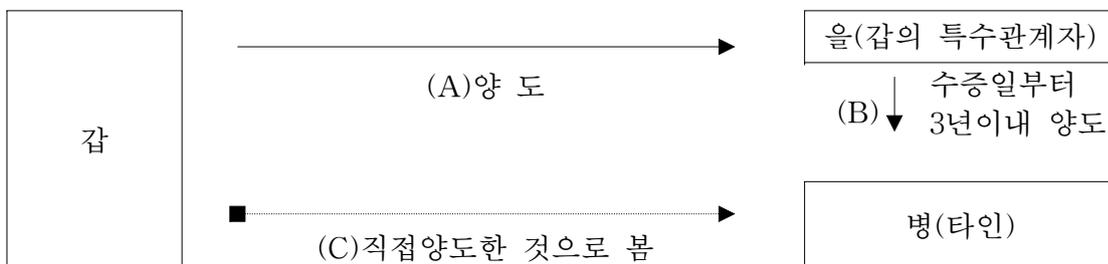
① 자녀(배우자)에게 증여추정하여 증여세 과세하는 경우에는 양도소득세를 과세하지 않고(과세한 경우 부과취소) 양수자인 자녀(배우자)에게 증여추정 하여 증여세를 과세한다.

② 그러나 양도자가 부담한 양도소득세가 증여세보다 많은 경우에는 증여세를 추징하지 않는다.(②은 2004년 1월 1일 이후 증여세 결정분부터 적용된다.)

카. 특수관계자가 개입된 증여후 양도로 양도소득 부담행위 계산이 적용되는 경우

양도소득에 대한 소득세를 부담하게 감소시키기 위하여 특수관계자에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여일부터 3년 이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다.

① '갑'이 '병'에게 직접 양도한 것으로 보아 양도소득세를 과세하는 경우 '을'이 부담하는 증여세와 양도소득세는 과세하지 않는다.



② 그러나 ‘을’이 부담한 증여세 및 양도소득세가 ‘갑’이 부담하는 양도소득세 보다 많은 경우에는 위 규정을 적용하지 않는다.

③ 시기를 달리하여 2개의 토지를 증여받은 자가 나중에 증여받은 토지를 그 증여일부 터 3년 이내에 다시 타인에게 양도하여 양도소득 부당행위계산을 하는 경우 증여세액은 당해 토지의 증여로 인해 추가로 부담하게 되는 상속세및증여세법상 증여세결정세액을 말한다.

III. 자산의 양도 및 취득시기

1. 일반적인 거래

가. 대금청산일이 분명한 경우

원칙적으로 당해 자산의 대금을 청산한 날을 취득 및 양도일로 보는 것이나 대금청산전에 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함)를 한 경우에는 등기·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기접수일을 취득 및 양도일로 본다.

(1) ‘대금청산일’이라 함은 원칙적으로 거래대금의 전부를 지급한 날을 의미하지만 그 전부를 이행하지 않았어도 사회통념상 거의 지급되었다고 볼만한 정도의 대금지급이 이행된 날을 포함한다.

또한 대금청산일이란 실제 잔금을 지급한 날을 의미하므로 매매계약서상 잔금약정일이 대금청산일과 반드시 일치하는 것은 아니다.

(2) 양도자산의 양도소득세 및 그 부가세액을 양수자가 부담하기로 약정한 경우에는 당해 양도소득세 및 그 부가세액을 제외한 금액을 청산한 날이 소득세법상 대금을 청산한 날이 된다.

이 경우 양도소득세 및 그 부가세액은 양도자의 양도가액에 포함된다.

(3) 잔금을 소비대차로 전환한 경우에는 그 전환일이 대금청산일이 되고, 잔금을 선일자 당좌수표나 어음으로 수령한 경우에는 결제일이 대금청산일이 된다.

(4) 토지거래허가구역 내 토지를 거래하면서 대금을 먼저 청산한 후 허가를 득하여 소유권이전등기를 하는 경우에는 대금을 모두 청산한 날이 양도 또는 취득시기가 된다. 그러나 예정신고나 확정신고는 그 허가일을 기준으로 신고, 납부하여야 한다.

나. 대금청산일이 불분명한 경우

대금청산일이 불분명한 경우의 양도 또는 취득시기는 2002년 1월 1일 이후 최초로 양도 또는 취득하는 분부터는 등기접수일을 기준으로 판정하고 있다.

다. 장기할부조건부 매매

2000년 1월 1일 이후 최초로 이전등기(등록·명의개서 포함) 접수일, 인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날이 도래하는 분부터 적용하고 1999년 12월 31일 이전에 종전의 규정에 의하여 양도·취득시기가 도래하는 것에 대하여는 첫회 부분금 지급일과 소유권이전 등기 접수일 중 빠른 날을 장기할부 조건부매매시의 취득시기 또는 양도시기로 본다.

‘장기할부조건’이라 함은 첫째, 양도대금을 월부·연부 기타의 부분방법에 따라 수입할 것, 둘째, 2회 이상 (계약금 이외의 대금을 2회 이상 분할수입 하는 것을 의미함) 분할하여 양도대금을 수입할 것, 셋째, 양도자산의 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함) 접수일, 인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날의 다음날부터 최종 할부금의 지급기일 까지의 기간(다만, 2000년 4월 2일 이전에는 ‘양도하는 자산의 인도여부에 불구하고 첫회 부분금의 지급일의 다음날부터 최종의 부분금의 지급일까지의 기간’)이 1년 이상인 경우를 말한다.

(1) 장기할부조건 여부는 계약당시를 기준으로 판단한다. 예를 들면 계약당시는 장기할부조건에 해당하지 않았으나 대금지급과정에서 기간이 연장되거나 2회 이상 분할 수입하는 경우에는 장기할부조건 거래가 아니다.

(2) 첫회 부분금 지급일에 당해 목적물이 완성 또는 확정되지 아니한 경우에는 그 목적물이 완성 또는 확정된 날을 취득시기로 한다.

(3) ‘첫회 부분금 지급일’이란 계약금 이외의 최초 부분금을 의미하므로 첫회와 2회 부분금을 연체하고 3차 부분금을 먼저 지급한 경우 3차 부분금을 첫회 부분금으로 본다.

라. 자기가 건설한 건축물의 취득시기

원칙적으로 사용검사필증교부일이 된다. 다만 사용검사전에 사실상 사용하거나 사용승인을 얻은 경우에는 사실상의 사용일 또는 사용승인일로 본다. 그리고 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물의 취득시기는 사실상의 사용일이다.

마. 상속 또는 증여로 취득한 자산의 취득시기

상속(유증과 사인증여 포함)으로 취득하는 자산의 취득시기는 상속개시일(사망일)로 하며 증여로 취득한 자산의 취득시기는 증여를 받은 날(등기하는 자산의 경우에는 증여등기 접수일)로 한다.

(1) 피상속인 부동산을 상속인 앞으로 상속등기를 하지 않고 피상속인 명의로 제3자에

게 양도하는 경우에는 상속인에게 상속세와는 별도로 상속개시일부터 양도일까지의 양도소득에 대한 양도소득세가 과세된다.

(2) 재산분할청구권 행사로 배우자로부터 취득하는 재산은 당초 배우자가 재산을 취득한 날이 취득시기이며, 이혼위자료의 대가로 배우자로부터 취득한 재산은 소유권이전등기 접수일이 취득일이다.

바. 점유로 취득(시효취득)하는 부동산의 취득시기

20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자가登記함으로써 부동산 소유권을 취득(민법 §245①)하는 경우에는 당해 부동산의 점유를 개시한 날이 취득시기이다.

2. 특수한 거래의 경우

가. 미완성 또는 미확정된 자산

당해 자산의 대금을 청산하는 날까지 그 목적물이 완성 또는 확정되지 않은 경우의 양도일 또는 취득일은 당해 목적물이 완성 또는 확정된 날이다.

(1) 건설중인 아파트가 대금청산일까지 완공되지 않은 경우에는 그 아파트가 '완성된 날(사용승인일)'이 취득시기이다. 그러나 사용승인 전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 사실상사용일 또는 임시사용승인일중 빠른 날이 취득시기이다.

(2) 건설업자로부터 분양받은 아파트의 준공일 이후에 잔금이 청산되는 경우에는 그 잔금청산일이 취득시기이다.

나. 환지처분시 양도 또는 취득시기

도시개발법 기타 법률에 의한 환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 환지전의 토지의 취득일이 되는 것이다.

환지처분으로 교부받은 토지면적이 권리면적보다 증가 또는 감소된 경우에는 그 증가 또는 감소된 면적의 토지에 대한 취득시기 또는 양도시기는 환지처분 공고일의 익일이 되는 것이다.

다. 양도자산의 취득시기가 분명하지 않은 경우

위에서 열거한 양도 또는 취득시기를 적용함에 있어서 양도한 자산의 취득시기가 분명치 않은 경우에는 먼저 취득한 자산이 먼저 양도된 것(선입선출법)으로 본다.

라. 교환의 경우

교환자산의 양도 및 취득시기는 교환가액에 차이가 없으면 교환성립일이고, 차액의 정산이 필요한 경우는 이를 청산한 날이나, 불분명한 경우에는 교환등기 접수일이 되는 것이다.

마. 공동사업의 현물출자

공동사업에 출자한 날 또는 등기접수일 중 빠른 날이 양도 또는 취득시기가 된다.

바. 부동산등기특별조치법에 의한 이전

대금청산일이 확인되는 경우에는 대금청산일, 대금청산일이 불분명한 경우에는 소유권이전등기접수일이 취득시기가 된다.

사. 토지수용 및 공탁의 경우

공공사업용으로 사업시행자에게 토지 등이 양도 또는 수용되는 경우에는 아래와 같이 판정한다.

① 협의성립, 재결·공탁보상금을 이의 없이 수령한 경우에는 재결보상금의 수령일 또는 공탁일이 잔금청산일이 된다. 다만, 보상금 수령전에 소유권이전 등기를 하는 경우에는 소유권이전등기 접수일을 양도일로 보는 것이다.

② 재결에 불복하여 이의신청 또는 행정소송을 진행한 경우에는 소유권이전일과 변동보상금 확정일중 빠른 날을 양도일로 본다.

아. 토지거래허가대상 토지를 양도한 경우

토지거래허가대상 토지를 거래하면서 대금청산후 허가를 받은 경우에는 그 계약이 소급하여 유효한 계약이므로 대금청산일이 양도시기이다.

자. 대물변제

부동산으로 대물변제하기로 약정한 경우의 양도 및 취득시기는 소유권이전등기 접수일이다.

차. 채무불이행으로 채권자명의로 본등기한 경우

채권자가 채권담보를 목적으로 채무자소유 부동산에 가등기를 설정한 후 채무자의 채무불이행으로 인하여 채권자 명의로 본등기를 이행하는 경우에는 본등기를 한 날을 그 취득

및 양도시기로 본다.

타. 용자조건부 주택신축분양시 잔금청산일

용자조건부 주택신축분양에 있어서는 금융기관이 분양받은 자를 근저당설정의무자로 한 근저당설정 및 용자를 함으로써 그 용자금이 잔금에 충당되는 날을 잔금청산일로 본다.

파. 잔금청산일이 매매계약서에 기재된 잔금청산일과 다른 경우

매매계약서 등에 기재된 잔금지급약정일보다 앞당겨 잔금을 받거나 늦게 받는 경우에는 실지로 받은 날이 잔금청산일이 된다. 이 경우 잔금을 소비대차로 변경한 경우에는 소비대차로의 변경일을 잔금청산일로 한다.

하. 신축건물의 취득시기

건설중인 아파트의 분양계약에 따라 잔금청산일까지 당해 아파트가 완공되지 않은 경우에는 건물이 완성된 날을 취득의 시기로 본다. 이 경우 '건물이 완성된 날'이라 함은 당해 건물에 대한 사용승인일을 말한다. 다만, 사용승인전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 사실상의 사용일(당해 건물에 사실상 입주하는 날을 말하는 것이며, 또한 사실상 입주가 가능한 상태에 있는 데도 당해 거주자가 입주하지 않은 경우에는 사실상 입주가 가능한 날을 사실상의 사용일로 봄) 또는 임시사용승인일 중 빠른 날로 하고 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일로 한다.

거. 부동산에 관한 권리의 취득시기

부동산의 분양계약을 체결한 자가 당해 계약에 관한 모든 권리를 양도한 경우에는 그 권리에 대한 취득시기는 당해 부동산을 분양 받을 수 있는 권리가 확정되는 날(아파트당첨권은 당첨일)이고 타인으로부터 그 권리를 인수받은 때에는 잔금청산일이 취득시기가 된다.

너. 조건부 매매인 경우

조건부로 자산을 매매하는 경우에는 그 조건의 성취일이 양도 또는 취득시기가 된다.

더. 경락에 의하여 자산을 취득하는 경우의 취득시기

경매에 의하여 자산을 취득하는 경우에는 경매인이 매각조건에 의하여 경매대금을 완납한 날이 취득의 시기가 된다.

러. 법원의 무효판결로 환원된 자산의 취득의 시기

부동산의 소유권이 타인에게 이전되었다가 법원의 무효판결에 의하여 당해자산의 소유권이 환원되는 경우에는 당해 자산의 취득시기는 그 자산의 당초 취득일이 된다.

머. 잔금을 어음이나 기타 이에 준하는 증서로 받은 경우

잔금을 어음이나 기타 이에 준하는 증서로 받은 경우에는 어음 등의 결제일이 그 자산의 잔금청산일이 된다.

버. 법원판결로 취득하는 경우의 취득시기

토지매매인 사이에 소유권이전에 관한 분쟁이 발생함으로써 대법원의 최종판결에 의해 취득한 토지의 취득시기는 잔금청산일이다.

서. 대물변제시 양도시기

부동산으로 대물변제시의 양도시기는 소유권이전등기가 경료되는 때이다.

어. 법인현물출자시의 양도시기

주식회사 발기설립의 경우 현물출자에 의한 부동산의 양도시기는 '설립등기를 한 때'이며 주식인수인의 지위를 취득한 시점이 아니다.

저. 동일한 날에 2주택이상 양도시 양도순서 판정

동일한 날에 2주택 이상을 양도한 경우에 비과세할 주택(1세대 3주택이상 중과 등 주택 양도에 대해서도 동일하게 준용)은 2004년 1월 1일 이후에 최초로 양도하는 분부터는 납세자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 보도록 소득세법시행령§154⑨에 명확히 규정함으로써 납세자에게 유리한 방법, 즉 세금이 적게 나오는 방법에 의할 수 있도록 하였다.

3. 취득시기의 의제

부동산, 부동산에 관한 권리 및 기타자산을 1984년 12월 31일 이전에 취득한 경우에는 1985년 1월 1일에 취득한 것으로 본다. 🏠