

2004년 시행 양도소득세 과세제도 해설(III)

- 양도가액의 계산방법을 중심으로 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

이번호에서는 양도가액의 계산방법에 관하여 설명하고자 한다.

토지 또는 건물, 부동산에 관한 권리의 양도가액 또는 취득가액은 기준시가에 의하여 계산하는 것이 원칙이다. 다만, 당해 자산이 고가주택, 분양권, 미등기 양도, 1년 이내 단기거래 등에 해당하는 경우(소득세법 §96조① 각호)에는 실지거래가액으로 양도가액 및 취득가액을 산정해야 한다.

II. 자산별 양도가액의 계산

1. 부동산 또는 부동산에 관한 권리의 양도가액

가. 원칙 : 양도당시의 기준시가이다.

나. 예외 : 다음 각호 1에 해당하는 경우에는 양도당시의 실지거래가액에 의하여 양도가액을 산정한다.

- (1) 고가주택의 기준에 해당하는 주택(그 부수토지를 포함한다)인 경우
- (2) 부동산을 취득할 수 있는 권리인 경우
- (3) 미등기 양도자산인 경우
- (4) 취득 후 1년 이내의 부동산인 경우. 다만, 상속에 의하여 취득한 부동산을 1년 이내에

양도하는 경우 또는 공익사업을위한토지등의취득및손실보상에관한법률 그 밖의 법률에 의한 수용(협의 매수를 포함한다) 등 부득이 한 사유로 인하여 취득 후 1년 이내에 양도하는 경우로서 부동산의 취득 또는 양도의 경위와 그 이용실태 등에 비추어 단기 매매차익을 목적으로 거래한 것이 아니라고 인정되는 때에는 소득세법시행령 제 176조의 2 제5항의 규정에 의한 자문을 거쳐 기준시가에 의할 수 있다.

- (5) 허위계약서의 작성, 주민등록의 허위이전 등 부정한 방법으로 부동산을 취득 또는 양도하는 경우로서 다음 기준에 해당하는 경우
 - ㉠ 부동산실권리자명의등기에관한법률을 위반하여 부동산을 거래한 경우
 - ㉡ 중개업자가 부동산중개업법을 위반하여 직접 취득한 부동산을 양도한 경우
 - ㉢ 미성년자명의로 부동산을 취득(상속·증여로 취득시 제외)하여 양도한 경우
 - ㉣ 1세대의 구성원이 부동산을 양도한 날부터 소급하여 1년 이내의 기간동안 3회 이상 양도 또는 취득한 경우로서 그 실지거래가액의 합계액이 3억원 이상인 경우
 - ㉤ 거래단위별로 기준시가에 의한 양도차익이 1억원 이상인 경우
- (6) 양도자가 양도당시 및 취득당시의 실지거래가액을 증빙서류와 함께 확정신고기한까지 납세지 관할세무서장에게 신고하는 경우
- (7) 1세대3주택 이상자의 양도주택(그 부수 토지 포함). 이 경우 다가구주택의 주택수 계산에 대하여는 다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하거나, 1인으로부터 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하는 경우에는 거주자가 선택하는 경우에 한하여 이를 단독주택으로 보며, 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우의 양도주택의 결정방법에 대하여는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.
- (8) 투기지역지정 부동산

III. 부동산 등 실지거래가액 과세대상 자산

실과과세대상 거래(실과과세대상 부동산, 분양권, 주식, 기타자산)에 해당하면 납세자의 신고여부에 관계없이 실지거래가액으로 과세하여야 한다. 실지거래가액으로 과세하기 위해서는 양도 및 취득당시 실지거래가액이 모두 확인되어야 하나 그러하지 아니한 경우에는 다음과 같이 과세한다.

구 분	납세자 신고	정부결정·경정
양도가액	- 실지거래가액	- 원칙 : 실지거래가액 - 실가확인·인정불능시 : 매매사례가액, 감정가액 - 실가, 매매사례가액, 감정가액이 모두 없는 경우 : 양도가액 및 취득가액을 기준시가로 과세
취득가액	- 원칙 : 실지거래가액 - 실가확인 불능시 : 매매사례가액, 감정가액, 환산가액	- 원칙 : 실지거래가액 - 실가확인·인정불능시 : 매매사례가액, 감정가액, 환산가액

1. 고가주택의 양도

가. 고가주택의 기준

고가주택이란 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억 원을 초과하는 것(소유지분, 지분·분할 양도와 관계없이 전체 물건을 기준으로 판정하며, 양도시점을 기준으로 판정)을 말한다.

1주택의 일부를 양도시 고가주택 여부의 판정은 다음과 같다.

「양도부분의 실지거래가액 합계액×(전체주택면적÷양도부분면적)」이 6억원을 초과하는 것을 말한다.

주택의 면적이 주택외 부분의 면적보다 크면 전체를 주택으로 보아 1세대1주택 비과세 규정이 적용되는 복합주택(소득세법시행령 제154조 제3항)의 고가주택 여부의 판정은 전체 건물(부수토지 포함)의 실지거래가액 합계액이 6억원을 초과하는 것을 말한다. 다만, 주택 면적이 주택외부분 면적보다 작거나 같을 경우에는 주택부분(그 부수 토지 포함)만의 가액을 기준으로 판정한다.

단독주택으로 보아 1세대1주택 비과세규정이 적용되는 다가구주택(소득세법시행령 제155조 제15항)의 고가주택 여부의 판정은 전체를 1주택으로 보고 그 실지거래가액 합계액이 6억원을 초과하는 것을 말한다. 다만, 단독주택으로 보지 않는 다가구주택은 구획된 가구별의 가액을 기준으로 판정한다.

다세대주택·연립주택·아파트는 원칙적으로 구획된 가구별 가액을 기준으로 고가주택 여부를 판정한다.

1) 고가주택 기준에 대한 해석사례

① 주택부분의 면적이 상가부분의 면적보다 큰 복합건물을 양도한 경우로서 그 전부가 1

세대1주택 비과세대상이 되는 경우 상가부분의 가액을 주택부분의 가액에 포함시켜 6억원을 초과하면 고가주택에 해당(국세청 서일 46014-11115. 2003. 8. 21)한다.

- ② 양도당시 실지거래가액이 6억원을 초과하는 고가주택의 경우 비과세대상 부수토지의 면적에 관계없이 그 부수토지 전체를 고가주택의 부수토지로 보아 실지거래가액으로 과세(국세청 서일 46014-11010. 2003. 7. 28)한다.
- ③ 다른 세대가 주택을 공동으로 소유한 경우에도 그 소유지분과 관계없이 1주택 전체를 기준으로 고급주택 여부를 판단(국세심판원 2001구1635. 2001. 10. 18)한다.
- ④ 양도자산이 과세조건 및 면세조건에 해당하는지 여부는 양도시기를 기준으로 판단하여야 하는 것이므로, 그 양도시기에 고급주택에 해당되는 이상 취득시기에 고급주택에 해당되지 아니하였는지 여부를 막론하고 고급주택(대법원 2000두10465. 2001. 9. 28)으로 보아야 한다.
- ⑤ 매매계약 체결시에는 고급주택에 해당하나 매매계약 후 매수인의 필요에 의하여 용도 변경하여 양도당시(잔금청산일)는 고급주택에 해당하지 않는 경우에도 고급주택을 양도한 것(국세심판원 99중152, '97. 4. 18)으로 보아야 한다.
- ⑥ 고급주택 판정시 주택의 전용면적은 실제전용면적을 말하므로 공부상 면적과 실제면적이 다른 경우에는 실제전용면적을 기준으로 고급주택을 판단(대법원 97구15045. 1997. 11. 4)해야 한다.
- ⑦ 단독주택인 고가주택 지하실을 보일러실, 잔디 깎는 기계, 벽돌 등 보관창고로 사용하였다 하더라도 이는 주거용인 주택중 일부분을 창고 등의 용도로 사용한 것으로서 이 부분만을 따로 분리하여 주택의 연면적 계산에서 제외하는 것은 불합리(국세심판원 2003중2600. 2003. 11. 28, 대법원96누16254. 1997. 4. 25)하다.

나. 고가주택에 대한 양도소득세 적용

1) 실지거래가액으로 과세

양도주택이 고가주택에 해당하면 양도차익을 실지거래가액으로 과세한다.

2) 1세대1주택 비과세요건을 충족한 경우 6억원 초과분만 과세

1세대1주택 비과세요건을 갖춘 고가주택은 소득세법 제89조 제3호에서 규정한 1세대1주택 비과세규정이 적용되지 아니하고, 다만, 소득세법 제95조 제3항의 규정에 따라 아래와 같이 고가주택 기준금액(6억원)을 초과하는 부분의 양도차익만을 과세한다.

▣ 1세대1주택 비과세 요건을 갖춘 고가주택의 양도차익 = 전체 주택의 실가 양도차익 × [(실지양도가액 - 6억원) ÷ 실지양도가액]

3) 기준면적미만의 1세대 1주택인 고가주택의 장기보유특별공제 확대 적용

(1) 장기보유특별공제 확대 적용대상인 고가주택

다음 요건을 모두 갖춘 고가주택일 것

- ㉠ 2003년 1월 1일 이후 양도분으로 실지양도가액이 6억원을 초과할 것
- ㉡ 양도일 현재 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 주택일 것
- ㉢ 면적이 아래 기준 미만이고 5년 이상 보유하고 양도할 것
 - 공동주택(아파트 등) : 전용면적 149㎡ 미만
 - 단독주택 : 건평 264㎡ 미만이고 동시에 대지 495㎡ 미만인 것

(2) 장기보유특별공제율 확대 적용방법

- 3년 이상 5년 미만 보유 : 양도차익의 10%(일반적인 경우도 10%임)
- 5년 이상 10년 미만 : 양도차익의 25%(일반적인 경우는 15%임)
- 10년 이상 : 양도차익의 50%(일반적인 경우는 30%임)

(3) 기준면적 미만 고가주택의 장기보유특별공제액 계산 사례

아파트(전용면적 43평)를 5억원에 취득(기타 필요경비 포함)하여 10년 보유후 9억원에 양도(양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘)한 경우

(단위 : 만원)

구 분	2003. 1. 1 이후 양도
① 양도 가액	90,000
② 취득 가액	50,000
③ 양도차익(①-②)	13,333
④ 장기보유특별공제(③×50%)	6,666
⑤ 양도소득기본공제	250
⑥ 과세표준(③-④-⑤)	6,416
⑦ 세 액(⑥×누진세율 27%)	1,282

■ 고가주택 양도차익 : 총 양도차익×[(양도가액 - 6억원) ÷ 양도가액]

· 4억원×[(9억원 - 6억원) ÷ 9억원] = 13,333만원

■ 장기보유특별공제

· 양도차익(13,333만원) × 공제율(50%) = 6,666만원

2. 재정경제부장관이 지정하는 지정지역내 부동산

2003년 1월 1일 이후 재정경제부장관이 지정하는 지정지역내 부동산을 양도하면 실지거

래가액으로 양도소득세를 과세한다.

가. 지정지역의 지정

- (1) 건설교통부장관이 전국의 부동산가격 동향을 파악하여 소득세법시행령 제162조의 3 제1항 각호의 1에 해당하는 지정기준에 해당하는 지역중 투기우려가 있다고 인정되는 지역에 대해 재정경제부장관에게 투기지역 지정을 요청하면 재정경제부장관은 부동산 가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정지역을 지정하여 고시한다.
- (2) 지정지역의 지정은 특별시·광역시·도 또는 시·군·구의 행정구역을 단위로 지정하는 것이 원칙이다. 다만, 개발사업 등이 진행중인 지역 및 국토의계획및이용에관한법률 제117조의 규정에 의한 허가구역에 대하여는 당해 지역만을 지정할 수 있다.
- (3) 투기지역 지정사유가 없어졌다고 건설교통부장관의 지정해제 요청이 있는 경우에는 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정지역을 해제할 수 있다.

나. 지정지역의 구분지정

- 1) 지정지역내 부동산은 다음과 같이 주택과 주택이외의 부동산으로 구분 지정한다.
 - ① 주택 및 그 부수토지의 지정지역(일명 '주택 투기지역') 주택 및 그 부속토지를 지정일 이후 양도하면 실거래가로 과세된다.
 - ② 주택 및 그 부수토지의 부동산의 지정지역(일명 '토지투기지역') : 지정지역내 주택 및 그 부수토지외의 부동산을 지정일 이후 양도하면 실거래가로 과세된다.

2) 모든 부동산이 투기지역으로 지정된 지역

특정한 지역이 주택 투기지역과 토지투기지역으로 모두 지정되면 당해 지정지역내 소재한 모든 부동산은 실거래가액 과세대상이 된다. 2004년 10월 현재 주택투기지역과 토지투기지역으로 지정된 곳은 다음과 같다.

3) 주택과 상가가 함께 있는 복합주택의 실가과세

주택 투기지역내 겸용주택, 1세대3주택 이상자 양도 겸용주택, 취득후 1년내 양도하는 겸용주택, 고가주택인 겸용주택 등 실가과세대상인 겸용주택의 경우는 주택과 상가의 면적에 관계없이 주택 및 그 부수토지 상당부분만 실지거래가액으로 과세된다.

다만, 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 고가 겸용주택으로서 주택면적이 상가면적보다 커서 소득세법시행령 제154조 제3항 본문의 규정에 의하여 상가를 주택으로 보아 비과세 대상이 되는 경우에는 그 전체를 고가주택으로 보아 실지거래가액으로 과세된다.

〈부동산 투기지역지정 현황〉

구 분	주택투기 지역(2004.10현재 50)	지정일자	해제일자
서울(14)	강남구	2003. 4.30	
	강동구, 송파구, 마포구	2003. 5.29	
	서초구, 영등포구, 광진구, 용산구	2003. 6.14	
	은평구, 금천구, 양천구, 중랑구, 동작구	2003. 7.19	
	서대문구	2004. 3.19	
인천(3)	남동구, 서구	2003. 6.14	
	부평구	2003. 7.19	
경기(22)	광명시	2003. 4.30	
	수원시, 안양시, 과천시, 안산시, 화성시	2003. 5.29	
	성남시 수정구·중원구, 부천시, 군포시, 구리시, 김포시, 파주시	2003. 6.14	
	고양시 일산구, 용인시	2003. 7.19	
	오산시	2003. 8.18	
	성남시 분당구, 고양 덕양구, 평택시, 하남시, 안성시	2003.10.20	
	의왕시	2004.5.29	
충청(10)	대전 서구·유성구, 충남 천안시	2003. 2.27	
	충북 청주시	2003. 6.14	
	충남 아산시	2003. 8.18	
	대전 대덕구·동구, 충남 공주시	2003.10.20	
	충북 청원군	2004. 2.26	
	대전 중구	2004. 6.21	
기타(1)	경남 창원시	2003. 6.14	
	부산 북구·해운대구, 강원 춘천시	2003. 7.19	2004.8.25
	대구 서구·수성수·중구, 경남 양산시	2003.10.20	2004.8.25

다. 지정지역의 효력발생시기

재정경제부장관이 지정지역을 지정한 때에는 지체 없이 그 내용을 공고해야 하며 지정지역의 효력은 지정지역의 지정을 공고한 날부터 발생한다.

라. 참고 해석 사례

- ① 주택투기지역 내의 주택(그 부속토지를 포함한다)을 건물부분은 ‘갑’이, 토지 부분은 ‘을’이 각각 소유한 상태에서 ‘을’이 소유한 주택의 부수토지를 양도하는 경우, 당해 부

구 분	토지투기 지역(2004.10현재 40개)	지정일자	해제일자
서울(8)	강남구 서초구, 송파구, 강동구, 용산구, 강서구, 양천구, 구로구	2004. 2.26.	
경기(17)	김포시	2003. 8.18	
	고양시 덕양구, 성남시 수정구·중원구·분당구, 남양주시, 평택시, 하남시	2004. 2.26	
	오산시, 광명시, 광주시, 의왕시, 여주군, 이천시	2004. 5.29	
	고양시 일산구, 파주시	2004. 8.25	
충청(15)	충남 천안시	2003. 8.25	
	대구 서·유성	2003. 8.18	
	충북 청원군, 충남 공주시, 안산시·계룡시·연기군	2004. 2.26	
	충남 당진군·예산군, 홍성군·청양군·태안군·서산시·논산시	2004.8.25	

속토지에 대한 양도가액 및 취득가액은 실지거래가액을 적용하여 산정(국세청 서일 46014-11009, 2003. 7. 28)한다.

- ② 상속으로 취득한 주택(그 부수토지를 포함)이 양도시점에서 주택 투기지역에 소재하면 양도소득세가 실지거래가액으로 과세(국세청 서일 46014-11901, 2003. 12. 26)된다.
- ③ 투기지역내 부동산을 소득세법 제88조 제1항 후단규정에 의한 부담부증여를 하는 경우, 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 가액(국세청 서일 46014-11825, 2003. 12. 17)으로 한다.
- ④ 투기지역내 부동산은 그 지정일 이후 최초로 양도하는 분부터 실지거래가액을 적용하여 양도소득세를 과세하며 이 경우 양도일은 소득세법시행령 제162조의 규정에 의한다. 따라서 잔금청산일 및 등기접수일 중 빠른 날이 지정일 이후에 도래하는 것은 실지거래가액 과세대상(국세청 서일 46014-11193, 2003. 9. 2)이다.

3. 1세대 3주택이상자가 양도하는 주택

3주택 이상을 소유한 1세대가 2002년 10월 1일 이후 주택(그 부수토지를 포함)을 양도하는 때에는 실지거래가액에 의하여 양도소득세를 계산한다. 이 규정은 양도하는 시점에서 3주택이상인 경우에만 적용하는 규정이다. 따라서 1세대1주택자가 주택을 순차로 양도하는

경우 맨 처음 양도하는 주택은 3주택 상태에서 양도하는 것이므로 실지거래가액으로 양도소득세가 과세되고, 두 번째 주택은 기준시가로 과세하는 것이 원칙(다만, 고가주택, 투기지역지정 지역내 주택 등에 해당하면 실지거래가액으로 과세됨)이며 마지막으로 양도하는 주택에 대하여는 양도일 현재 1세대1주택 비과세요건을 충족한 경우에는 양도소득세가 비과세된다.

가. 1세대의 판정

1세대 3주택 이상자의 실가과세 규정 적용시 “1세대”는 소득세법 제89조 제3호에서 규정하는 1세대1주택 비과세 규정상의 1세대와 동일하며, 1세대란 ‘거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대’를 말한다. 이 경우 “가족”이란 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요약, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시 퇴거한 자도 1세대에 포함한다.

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

- ① 당해 거주자 연령이 30세 이상이거나 소득세법 제4조 규정에 의한 소득이 있는 경우
- ② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- ③ 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우

나. 3주택이상 여부 판정

1세대 3주택이상자가 실가과세 규정 적용시 주택수의 판정은 국내 소재한 전국 모든 주택을 포함하여 판정하고, 소득세법상 비과세 특례나 조세특례제한법상 감면대상이 되는 상속주택, 임대주택 등도 3주택 판정시 주택수에 포함되며, 주거전용 오피스텔도 그 실질에 따라 주택수에 포함된다.

다가구주택은 원칙적으로 공동주택으로 취급하여 주택수를 계산하나 2004년 1월 1일 이후 양도하는 때에는 하나의 매매단위로 1인에게 양도 또는 취득시 납세자가 유리한 경우에 한하여 1주택으로 간주하도록 법령이 개정되었다.

다. 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우

2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.

라. 일시적 2주택자가 기존주택을 양도하면서 동일자에 새주택을 취득하는 경우

1주택자가 다른 주택 취득일(1998. 8. 27)부터 2년 이내 종전주택을 양도(1999. 10. 5 잔금수령)하면서 양도주택의 잔금으로 같은 날에 새주택의 취득잔금을 치루는 경우에는 이를 일시적인 1세대 2주택 양도로 보아 양도소득세 비과세대상에 해당(국세심판원 2001서125, 2001. 6. 12)한다.

마. 60%세율 적용대상인 1세대 3주택이상 규정과의 비교

현행 양도소득세 관련규정 적용시 1세대 3주택이상자에 대해서는 ① 양도차익을 실거래가로 과세 ② 60% 양도세율 적용 및 장기보유특별공제 배제를 들 수 있다. 이 양자의 적용대상이 되는 1세대 3주택이상의 판정이 세법상 서로 다름에 유의하여야 한다. 이를 비교하면 다음과 같다.

구 분	실거래가로 과세하는 1세대 3주택이상 규정	60% 양도세율 적용대상 1세대 3주택이상 규정
관련 규정	소득세법 제96조 제1항 제7호 소득세법시행령 제162조의2 제5항	소득세법 제95조 제2항 소득세법 제104조 제1항 제2의3호 소득세법시행령 제167조의3
1세대 판 정	1세대 1주택 비과세 규정상의 1세대 범위와 같음(소득세법시행령 §154①)	왼쪽과 같음
3주택 판정시 포함되는 주 택	국내 소재하는 모든 주택	- 서울·경기·광역시 : 군·읍·면 및 재정경제부령이 정한 지역외에 소재 하는 주택, 단, 제외주택이 기준시가 3억원 초과시 포함됨 - 기타지역 : 기준시가 3억원을 초과하 는 주택만 포함
다가구 주 택	- 2004. 1. 1 전 양도 : 공동주택으로 취급 - 2004. 1. 1 이후 양도 : 다가구주택 을 하나의 매매단위로 1인에게 양 도 또는 취득시 그 전체를 1주택으 로 간주(거주자가 선택시 적용함)	다가구주택을 하나의 매매단위로 1인에 게 양도 또는 취득시 그 전체를 1주택 으로 간주(거주자가 선택시 적용함)
공동상속 주 택	지분소유자 각자가 1주택을 소유한 것으로 봄	상속지분이 가장 큰 상속인이 상속주택 을 소유한 것으로 봄
부동산매매업자의 판매용 주택	주택수에서 제외	주택수에 포함하여 3주택 판정
주택신축 판매업자의 매매용 주택	주택수에서 제외	주택수에서 제외

구 분	실거래가로 과세하는 1세대 3주택이상 규정	60% 양도세율 적용대상 1세대 3주택이상 규정
조세특례제한법§97 · §97의2 · §99 · §99의3의 감면대상 임대 · 신축주택	- 주택수에 포함하여 3주택판정 - 감면대상주택 양도 : 실거래 가로 과세하나 감면규정은 적용 - 결과적으로 농어촌특별세가 중 과세됨	- 주택수에 포함하여 3주택 판정 - 감면대상 주택 양도 : 일반세율적용, 장 기보유특별공제적용하고, 감면규정 적용
소득세법시행령§15 5②의 상속 주택	- 주택수에 포함하여 3주택 판정 - 비과세대상 아니면 실가과세	- 주택수 포함하여 3주택 판정 - 비과세대상 아니면 상속일부터 5년내 양도한 경우 일반세율 적용 및 장기보 유특별공제 적용
중과세 방 법	실거래 가액으로 과세	- 양도세율 60% 적용 - 장기보유특별공제 적용 배제
적용시기	2002. 10. 1이후 최초 양도분부터 적용	2004. 1. 1. 이후 최초 양도분부터 적용
유예기간	2002. 9. 30이전 매매계약한 자가 2002. 11. 30까지 양도시 개정전 규정 적용	2004. 1. 1 현재 1세대 3주택이상자가 2004년중에 다른 주택을 취득한 것이 없 고 기존주택을 양도하는 경우 중과배제 (일반세율 적용, 장기보유특별공제 허용)

바. 참고해석 사례

- ① 3주택 이상을 소유한 1세대가 소유주택(이에 부수되는 토지를 포함) 전부를 동시에 양도하면 납세자 입장에서 세 부담이 유리한 경우를 선택하여 1세대 3주택 이상 실가과세 규정을 적용(재정경제부 재산 46014-239, 2003. 7. 9)한다.
- ② 1세대 3주택자가 1주택을 양도하고 양도소득세를 과세받은 다음 두 번째로 양도하는 주택이 새주택 취득일부터 1년 이내 양도하여 양도일 현재 소득세법시행령 제155조 제1항에 해당하는 일시적인 1세대 2주택 양도에 해당한다면 두 번째 주택은 양도소득세가 비과세(재정경제부 재산 46014-10135, 2002. 11. 22)된다.
- ③ 소득세법시행령 제162조의2 제5항에서 규정한 1세대 3주택 이상자의 실가과세 규정 적용시 조세특례제한법 제97조 · 제97조의2 감면대상 주택도 주택수에 포함(국세청 서일 46014-10345, 2003. 3. 21)된다.

4. 미등기 양도자산

부동산, 부동산에 관한 권리를 취득한 자가 그 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 것을 말한다. 다만, 세법령상 미등기 양도제외자산으로 열거한 경우에 해당하면 등기하지 아니하고 양도해도 미등기양도자산으로 보지 아니한다.

가. 미등기양도 제외자산

- (1) 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- (2) 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- (3) 소득세법 제89조 제2호·제4호의 규정에 의해 비과세대상인 농지의 교환·분합·대토 및 조세특례제한법 제69조 제1항에 의해 양도소득세 감면대상인 자경농지
- (4) 비과세요건을 갖춘 1세대1주택으로서 건축법에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산
- (5) 상속에 의한 소유권이전등기를 하지 아니한 자산으로서 공익사업을위한 토지등의취득 및보상에관한법률 제18조의 규정에 의하여 사업시행자에게 양도하는 것
- (6) 토지구획정리사업이 종료되지 아니함으로써 토지취득등기를 하지 못하고 양도한 토지
- (7) 건설업자가 토지구획정리사업조합으로부터 공사용역대가로 취득한 체비지로서 토지구획정리사업법 제62조에 규정하는 토지구획환지처분공고 이전에 양도한 토지

다. 미등기 양도자산에 대한 양도소득세법 적용상의 불이익

- 1) 양도소득세 비과세·감면 적용배제
- 2) 양도차익을 실지거래가액으로 과세
- 3) 기준시가 필요경비 개산공제율 적용시 낮은율 적용
- 4) 장기보유특별공제 적용배제
- 5) 양도소득기본공제(연간 250만원) 적용배제
- 6) 양도소득세 최고세율(2004년 70%) 적용

라. 참고 해석 사례

- ① ‘을’이 ‘갑’으로부터 토지를 취득하고 취득대금을 정산하지 않은 상태에서 가등기를 한 후 ‘을’이 다시 ‘병’과 당해 토지의 매매계약을 하고 받은 대금으로 취득대금을 정산한 후에 소유권은 ‘을’을 거치지 않고 ‘갑’에서 ‘병’에게 직접 이전하는 경우는 미등기 양도에 해당(국세심판원 2002중1463, 2003. 1. 8)한다.

- ② 미등기양도 제외자산 중 하나로 들고 있는 “법률의 규정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산”이라 함은 그 자산의 취득자에 대하여 법률상 일반적으로 그 취득에 관한 등기를 제한 또는 금지함으로써 인하여 그 등기절차의 이행이 불가능한 경우를 가리키는 것이며, 농지 소재지에 거주하지 아니하는 비농민에 대한 농지 취득의 제한 등과 같은 상대적 불능의 경우에는 이에 해당하지 아니한다(대법원 94누 8020, 1995. 4. 11).

5. 취득 후 1년 이내 양도하는 부동산

부동산을 취득한 후 1년 미만 보유후 양도하는 경우에는 실지거래가액으로 과세한다. 단 기양도 부동산에 대한 양도소득세 과세방법을 요약하면 다음과 같다.

〈단기 양도자산에 대한 양도소득세 과세〉

보유 부동산	과세방법	적용할 양도소득세율
1년 미만 보유	실거래가 과세원칙	50% 단일 세율
1년 이상 2년 미만 보유	기준시가 과세원칙	40% 단일 세율
2년 이상 보유	기준시가 과세원칙	9~36% 누진 세율

가. 취득 후 1년내 양도하더라도 기준시가로 과세되는 경우

상속에 의하여 취득한 부동산을 취득후 1년 이내에 양도하는 경우 또는 공익사업을위한 토지등의취득및손실보상에관한법률 그 밖의 법률에 의한 수용(협의매수를 포함한다) 등 부득이한 사유로 인하여 취득후 1년 이내에 양도하는 경우로서 부동산의 취득 또는 양도의 경위와 그 이용실태 등에 비추어 단기매매차익을 목적으로 거래한 것이 아니라고 인정되는 때에는 공정과세협의회의 자문을 거쳐 기준시가에 의할 수 있다.

다만, 상속받아 1년내에 양도한 부동산이 투기지역지정내 부동산, 1세대3주택이상 주택, 고가주택 등에 해당하면 실지거래가액으로 과세한다.

6. 허위계약서 작성 등 부정한 방법으로 취득·양도하는 경우

허위계약서의 작성, 주민등록의 허위이전 등 부정한 방법으로 부동산의 취득 또는 양도하는 경우로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 실지거래가액으로 과세된다.

- (1) 부동산실권리자명의등기에 관한 법률을 위반하여 부동산을 거래한 경우
- (2) 부동산중개업법에 의한 중개업자가 동법을 위반하여 직접 취득한 부동산을 양도한 경우

- (3) 미성년자의 명의로 부동산을 취득(상속 또는 증여에 의한 취득을 제외한다)하여 양도한 경우
- (4) 1세대의 구성원이 부동산을 양도한 날부터 소급하여 1년 이내의 기간동안 3회이상 양도 또는 취득한 경우로서 그 실지거래가액의 합계액이 3억원 이상인 경우
- (5) 거래단위별로 기준시가에 의한 양도차익이 1억원 이상인 경우

가. 참고 해석 사례

- ① 아파트를 경락받아 양도하면서 매매계약서에 “매수자는 매도인의 양도신고에 협조하여 준다”라고 특약하고, 예정신고시 허위계약서를 작성 제출하여 실가신청한 경우라면 세법에서 “허위계약서의 작성 등 부정한 방법으로 부동산을 양도하는 경우로서 거래단위별로 기준시가에 의한 양도차익이 1억원 이상인 경우에는 실지거래가액에 의하여 양도소득세를 계산”하도록 규정하고 있어 이에 해당하므로 처분청이 확인된 실지거래가액으로 양도차익을 산정하여 결정한 것은 정당(국세심판원 2003서1200, 2003. 7. 15)하다.
- ② 기준시가로 신고했으나 중개업자가 부동산중개업법을 위반하여 직접 취득한 부동산을 양도하는 경우는 소득세법 제96조 제1항 제5호 규정에 의한 실지거래가액 과세대상이므로 기준시가 신고를 부인하고 실지거래가액으로 경정결정한 처분은 정당(국세청 심사양도 2003-82, 2003. 5. 30)하다.
- ③ 소득세법시행령 제162조의 2 제2항 제4호 규정중 “1세대의 구성원이 부동산을 양도한 날부터 소급하여 1년 이내의 기간동안 3회 이상 양도 또는 취득한 경우”에는 부정한 방법이 아닌 정상거래분을 포함하여 횡수를 판단하는 것이며, 같은 기간동안에 정상거래한 부동산의 양도가액은 기준시가에 의하여 산정(국세청 서일 46014-10454, 2003. 4. 11)할 수 있다.

7. 확정신고기한까지 실지거래가액으로 신고하는 경우

기준시가 과세대상자산이라도 양도자가 양도당시 및 취득당시의 실지거래가액의 증빙서류를 모두 갖추어 양도소득세 확정신고기한까지 실지거래가액으로 신고한 경우에는 실지거래가액으로 신고납부할 수 있다.

다만, 의제취득일(1985. 1. 1) 전에 취득한 부동산의 경우에는 양도가액은 실지거래가액 취득가액은 의제취득일 현재의 환산가액으로 하여 신고할 수 있다.

그러나 의제취득일 이후에 취득한 부동산의 경우에는 취득가액이 확인되지 않으면 반드시 기준시가로 신고 납부하여야 한다.

가. 참고 해석 사례

- ① 예정신고시 양도가액은 실지거래가액으로 취득가액은 취득증빙을 갖추지 않고 양도가액을 이용한 환산한 가액으로 신고한 경우에는 실지거래가액에 의한 신고가 있었던 것으로 볼 수 없어 기준시가에 의하여 양도소득세를 산정(국세심판원 2002중153, 2002. 4. 25)해야 한다.

8. 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도

부동산을 취득할 수 있는 권리를 양도하면 양도차익을 실지거래가액으로 하여 산정해야 한다.

가. 참고 해석 사례

- ① 소득세법시행령 제155조 제1항의 일시적 1세대2주택의 규정은 완성된 2개의 주택을 일시적으로 소유한 경우에 적용하는 규정이며, 소득세법시행령 제155조 제16항에서 규정하는 아파트입주권의 양도소득세 비과세규정은 입주권 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우에 한하여 비과세하는 규정이므로, 재건축아파트 입주권을 양도하기 10개월 전에 다른 주택을 취득한 경우에는 양도소득세가 과세(국세심판원 2003서1507, 003. 8. 25)된다.
- ② 보유하고 있던 아파트가 수용되어 보상금 외에 별도로 특별분양권을 받아 양도하는 경우는 소득세법시행령 제155조 제16항의 규정에 의한 재개발·재건축 조합원의 지위에서 받은 입주권이 아닌 철거민에 대한 특별공급으로 취득한 입주권이므로 1세대1주택 양도소득세 비과세 특례규정을 적용할 수 없고 구청장으로부터 아무런 대가없이 무상으로 취득한 것이므로 취득가액은 0원(국세청 심사 양도 2003-3006, 2003. 7. 21)이다.
- ③ 양도당시에는 재건축사업계획승인만 이루어지고 관리처분계획의 의결이 이루어지지 않은 상태로 청산금 등이 확정되지 않았지만 재건축대상 아파트의 경우 주택건설촉진법에 의한 사업계획의 승인일부부터는 부동산을 취득할 수 있는 권리로 보는 것이 타당하고 그 권리의 취득시기는 사업계획의 승인이 있는 때(국세심판원 2003서843, 2003. 6. 11)라고 보아야 한다.
- ④ 소득세법시행령 제154조 제1항의 규정에 해당하는 국내에 1주택을 소유하던 1세대가 동법시행규칙 제71조 제2항에서 규정하는 해외이주로 세대전원이 출국한 상태에서 국내 주택이 주택건설촉진법상 재건축사업이 진행되어 재건축조합을 통하여 조합원이 취

특한 입주자로 선정된 지위(이에 부수되는 토지를 포함한다)를 비거주자의 지위에서 양도하더라도 동법시행령 제155조 제16항의 규정을 적용(국세청 서일46014-10711, 2003. 6. 2)할 수 있다.

- ⑤ 건축관계법규나 도시계획법규상으로 개발제한구역 내에서의 건축행위의 일반적 금지를 해제하여 건축허가를 받아 건물을 건축할 수 있는 권리를 의미하는 이촉권은 양도소득세 과세대상인 부동산을 취득할 수 있는 권리가 아니며, 이를 양도하는 경우 소득세법 제20조의 2 제1항 제2호에서 규정하고 있는 일시재산소득으로 과세된다. 이 경우 이촉권에 해당하는지 여부는 사실판단하여 적용(재정경제부 재산 46014-61, 2003. 3. 5. 대법원 98두205, 2000. 9. 29) 한다.
- ⑥ 재개발조합·재건축조합의 조합원이 당해 조합을 통하여 입주자로 선정된 지위(부수토지 포함)를 취득한 후 사망하고 이를 무주택자가 상속받은 후 양도하는 경우로서 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우에는 양도소득세는 비과세되며 이 규정은 1999년 9월 15일 이후 양도하거나 결정하는 분부터 적용(재정경제부 재산 46014-1817, 1999. 10. 13)한다.
- ⑦ 양도인이 토지 등 부동산의 계약금과 그 대금의 일부만을 지급한 후 “경개계약”을 하고 소유권이전등기를 양수인 명의로 직접 경료하는 등 실질적으로 제3자에게 매수인의 지위를 양여한 경우에는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도에 해당(국세심판원 96부 2764, 1996. 12. 2)한다. ☹