

# 현행 양도소득세 과세제도 해설(VI)

- 주택에 대한 양도소득세 비과세제도를 중심으로 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관



## I. 머리말

토지·건물 등의 자산을 양도함으로써 양도차익이 발생하는 경우에는 원칙적으로 양도소득세를 과세하지만 1세대1주택, 농지의 교환 등 국민주거생활의 안정과 자경농민의 보호 등의 사회정책적인 이유로 일정한 요건에 해당하는 경우에는 양도소득세를 과세하지 않고 비과세하고 있다. 이번호에서는 조세정책적인 목적에 따라 수시로 신설·개정되는 주택에 대한 양도소득세의 비과세제도를 일반인이 이해하기 쉽도록 요약하여 설명하겠습니다.

## II. 비과세와 감면

토지·건물 등의 자산을 양도함으로써 발생하는 양도차익중 양도소득세가 비과세되는 경우에는 국가에서 과세권을 당초부터 포기한 것이므로 납세자의 신고, 신청의 절차나 세무서장의 행정처분을 거치지 않고 당연히 양도소득세가 과세되지 않는다.

한편, 조세특례제한법 등에서는 국가의 정책목적을 달성하기 위하여 납세자가 부담하여야 할 세금

에서 일정율을 경감하여 주는 감면제도를 규정하고 있다. 감면제도는 조세부담을 하지 않는다는 면에서는 비과세와 유사하지만 비과세는 신청없이 당연히 과세되지 않는 반면 감면은 통상 납세자의 신고나 신청이 있어야 한다는 점에서 다르다.

또한, 자산을 취득한 자가 양도소득세·취득세·등록세 등 세금을 회피하기 위해 취득에 대한 등기를 하지 않고 양도하는 경우에는 양도소득세 비과세·감면의 적용이 배제됨에 유의하여야 한다.

### 1. 주택에 대한 비과세·감면의 유형

종 류	조 문	조세지원내용	일몰시한
1세대 1주택	소득세법 § 89①3호	비과세	-
5호이상 장기임대주택	조특법 § 97	50% 감면, 100%감면	2000.12.31
신축임대주택	조특법 § 97의2	5년간 양도차익의 100% 세액감면	2001.12.31
미분양주택에 대한 과세특례	조특법 § 98	20%세율, 종합소득세 과세선택	1998.12.31
신축주택취득자 5년 감면	조특법 § 99	5년간 양도차익의 100% 세액감면	1999.12.31
신축주택취득자 5년 감면	조특법 § 99의3	5년간 양도차익의 100% 세액감면	2003.6.30
농어촌주택 취득자에 대한 양도소득세 특례	조특법 § 99의4	일반주택의 1세대1주택 비과세 판정시 농어촌주택은 주택수에서 제외	2008.12.31

### 2. 농지에 대한 비과세·감면의 유형

종 류	조 문	조세지원내용	일몰시한
농지의 교환 또는 분합	소득세법 § 89①2호	비과세	-
자경농지의 대토	조세특례제한법 § 70	감면	-
8년 이상 자경농지	조세특례제한법 § 69	감면	-

### Ⅲ. 1세대 1주택 비과세

#### 1. 1세대 1주택 비과세요건

양도일 현재 국내에 3년 이상 보유(다만, 서울시, 과천시, 5대 신도시지역에 소재하는 주택의 경우에는 보유기간이 3년이상이고 그 보유기간중 거주기간이 2년 이상인 것)한 고가주택이 아닌 1세대1주택(그 부수토지로서 도시지역 내의 경우에는 건물정착면적의 5배, 도시지역 밖의 경우에는 10배 이내의 토지를 포함)의 양도에 대하여는 양도소득세가 비과세된다.

##### 가. 비과세되는 1세대1주택의 범위

비과세요건을 갖춘 1세대 1주택(고가주택 제외)과 그 부수토지로서 건물정착면적에 도시지역안의 토지는 5배(도시지역 밖의 토지는 10배)를 곱하여 산정한 면적 이내의 토지에 대한 양도소득은 비과세된다.

##### 나. 비과세요건의 판정은 양도일 기준

1세대1주택 비과세요건의 판정은 원칙적으로 양도일 현재를 기준으로 한다.

다만, 매매계약후 양도일 이전에 매매특약에 의하여 1세대1주택에 해당되는 주택을 멸실한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 한다.

양도당시 주택이 멸실되어 나대지 상태로 양도하였으나, 양도계약일 현재 주택이 현존한 경우에는 당해 계약일을 기준으로 1세대1주택 비과세 규정을 적용(국세심판원 2003광2313, 2003.11.5.)한다.

##### 다. 1세대 요건

###### 1) 1세대의 개념

「1세대」란 거주자 및 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다. 이 경우 가족이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함

한다) 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다.

## 2) 배우자가 없어도 1세대로 보는 경우

다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 배우자가 없는 때에도 1세대로 본다.

- ① 당해거주자의 연령이 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조의 규정에 따른 소득이 「국민기초생활보장법」 제2조 제6호의 규정에 따른 최저생계비 수준이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 재정경제부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- ③ 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우

## 3) 부부간에 각각 단독세대를 구성할 경우 세대의 범위

비과세되는 1세대1주택 판정에 있어서 부부가 각각 단독세대를 구성하였을 경우에도 동일한 세대로 본다.

## 4) 부부가 이혼후에도 동거하는 경우

1세대1주택 비과세규정 적용시 거주자 및 그 배우자가 이혼한 경우에는 소득세법시행령 제154조 제2항의 규정에 의해 거주자와 그 배우자는 각각 1세대를 구성하지만 1세대1주택 비과세 혜택을 받기 위하여 법률상 이혼하였으나 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 경우에는 거주자 및 그 배우자는 동일한 1세대로 본다(재정경제부 재산 -294, 2004.3.5).

## 라. 1주택의 판정

### 1) 공부상 주택이나 사실상 영업용 건물인 경우 비과세 여부

소유하고 있던 공부상 주택인 1세대1주택을 거주용이 아닌 영업용 건물(점포·사무소 등)로 사용하다가 양도하는 때에는 소득세법시행령 제154조 제1항에 규정하는 1세대1주택으로 보지 아니한다.

### 2) 주거용인 오피스텔의 주택여부

1세대1주택 비과세 규정 적용시 주택이라 함은 공부상 용도구분에 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하는 것이므로, 오피스텔도 이 기준에 따라 사실판단해야 한다.

### 3) 1주택을 공유하는 경우의 주택여부

1주택을 여러 사람이 공동으로 소유하는 경우에도 각각 개개인이 1주택을 소유하는 것으로 본다. 이 경우 상속받은 주택을 공동소유하고 있는 경우에는 소득세법시행령 제155조 제3항의 규정에 의한다.

### 4) 아파트를 종업원기숙사로 제공시 주택수 포함여부

축산업을 운영하면서 종업원 및 종업원가족의 주거용으로 사용되는 아파트를 사업용 고정자산으로 계상하여 감가상각하고 있다 하더라도 당해 아파트는 소유자인 개인이 임의로 처분이 가능한 주택에 해당하므로 1세대1주택 판정시 주택의 수에 포함(국세심판원 전2545, 2003.12.24.)한다.

### 5) 매수자의 등기지연으로 1세대 2주택이 된 경우 비과세 여부

1세대 1주택을 양도하였으나 동 주택을 매수한 자가 소유권이전등기를 하지 아니하여 부득이 공부상 1세대 2주택이 된 경우로서 매매계약서등에 의하여 1세대 1주택임이 사실상 확인되는 경우에는 비과세한다.

**6) 대지와 건물을 세대원이 각각 소유하고 있는 경우 1세대 1주택 여부**

1세대 1주택의 비과세 요건을 갖춘 대지와 건물을 동일한 세대의 구성원이 각각 소유하고 있는 경우에도 이를 1세대 1주택으로 본다.

**7) 주택의 부수되는 토지의 범위**

지적공부상 지번이 상이한 2필지의 토지 위에 주택이 있는 경우에도 한 울타리 안에 있고 1세대가 거주용으로 사용하는 때에는 주택과 이에 부수되는 토지로 본다.

1세대 1주택과 이에 부수되는 토지라 함은 당해 거주자가 생활근거지로서 소유하는 국내 1주택과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적의 10배(도시계획구역내의 토지는 5배) 이내의 토지를 말한다. 또한, 주택에 부수되는 토지면적은 주택일부의 무허가 정착면적도 포함하여 계산한다.

**마. 보유 및 거주요건**

**1) 서울, 과천, 5대 신도시 지역 소재 주택**

서울특별시, 과천시 및 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당·일산·평촌·산본·중동 신도시지역에 소재하는 주택의 1세대 1주택 비과세요건은 2004.1.1. 이후 양도시 보유기간이 3년 이상이고 그 보유기간중 2년 이상 거주해야 비과세요건이 충족된다.

**2) 위 이외의 기타지역**

기타지역 소재 주택은 거주요건에 관계없이 3년 이상 보유하면 비과세된다.

## 바. 보유기간 및 거주기간의 계산

### 1) 계산방법

1세대1주택 비과세규정 적용시 보유기간의 계산은 당해 자산의 취득일부터 양도일까지로 하고, 거주기간은 주민등록표상의 전입일자부터 전출일까지의 기간에 의한다.

### 2) 재건축시 보유·거주기간의 통산

거주기간 또는 보유기간을 계산함에 있어서 거주하거나 보유하는 중에 소실·도괴·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택의 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 기간을 통산한다.

### 3) 부득이한 사유로 일부세대원이 거주요건을 채우지 못한 경우

거주요건 계산시 세대원의 일부가 근무상 형편 등 부득이한 사유로 일시 퇴거하여 당해 주택에 거주하지 못한 경우에도 나머지 세대원이 소득세법시행령 제154조 제1항이 정하는 기간을 거주한 경우에는 거주기간에 관한 비과세요건을 갖춘 것(국세종합상담센터 서면 1팀-40, 2004.1.16.)으로 본다.

### 4) 동일 세대원에게 상속되어 양도한 경우 보유기간계산

1세대가 1주택(‘모’ 명의)을 소유하던중에 ‘모’가 사망하여 동일세대원이던 ‘자’에게 당해 주택이 상속되어 양도(양도일 현재도 1세대 1주택임)하는 경우, 3년 이상 보유 하였는지 여부 판정은 피상속인인 ‘모’의 취득일로부터 기산하여 산정(국세종합상담센터 서면 4팀-77, 2004.2.18.)한다.

### 5) 이혼위자료로 받은 1주택 양도시 비과세 판정기준

이혼 위자료에 갈음하여 남편으로부터 주택을 양도받은 아내가 그 주택을 다시 제3자에게 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 판정은 이혼전 남편과는 관계없이 아내만을 기준으로 판단(대법 95누 4599, 1995.11.24.)한다.

## 6) 재건축시 일시적 2주택의 적용여부

기존의 주택을 헐고 그 곳에 새 주택을 신축하였다 하더라도 기존의 주택과 별개의 주택을 취득한 것이 아니므로 재건축 주택의 준공은 소득세법시행령 제155조 제1항에서 규정하는 다른 주택의 새로운 취득에 해당되지 아니한다(국세심판원 2003서1722, 2003.10.8.).

### 사. 같은 날 2주택이상을 양도한 경우 비과세주택

1세대1주택 비과세규정을 적용함에 있어서 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.

#### 아. 복합주택의 비과세 대상

##### 1) 비과세 범위

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

소득세법시행령 제154조 제3항 본문의 규정이 적용되는 복합주택은 고가주택의 가액 6억원 초과여부 판정시 주택으로 보는 부분(주택외의 건물부분을 말함)과 그 부수토지에 해당하는 실지거래가액을 주택의 가액에 합산하여 고가주택 기준을 적용한다.

##### 2) 주택과 그 부수토지의 계산

복합주택의 경우 주택의 면적이 주택외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니하고 비과세규정을 적용하는 데, 이 경우 주택에 부수되는 토지는 전체 토지면적에 주택부분의 면적이 건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.

복합주택의 주택정착면적과 주택에 부수되는 토지면적의 계산은 다음과 같다.

$$\textcircled{1} \text{ 주택의 정착면적} = [\text{건물전체 정착면적} \times (\text{주택부분연면적} \div \text{건물전체연면적})]$$

② 주택에 부수되는 토지면적 = [건물에 부수된 전체 토지면적 × (주택부분연면적 ÷ 건물전체연면적)]

### 3) 복합주택의 지하실에 대한 주택면적의 계산

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

#### 자. 다가구주택의 비과세적용

건축법시행령 별표 1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 원칙적으로 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다.

그러나 1세대 1주택 비과세규정을 적용하는 경우로서 전기한 다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하거나, 1인으로부터 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하는 경우에는 이를 단독주택으로 보고 비과세규정을 적용한다.

2007.1.1. 이후 양도하는 분부터 다가구주택을 단독주택으로 간주하는 범위를 확대하여 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 양도하거나 취득하는 경우 취득자나 양도자가 1인인지 여부에 관계없이 이를 단독주택으로 간주하여 1세대1주택 비과세여부를 판정한다.

소득세법시행령 제155조 제15항의 규정에 의하여 단독주택으로 보는 다가구 주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택 기준을 적용한다.

#### 차. 1세대 1주택을 분할하거나 지분으로 양도한 경우

##### 1) 부수토지만을 분할(지분양도 포함) 하여 양도

1세대1주택 비과세 규정을 적용함에 있어서 주택에 부수되는 토지를 분할하여 양도(지분양도 포함)하는 경우에 그 양도하는 부분의 토지는 비과세대상인 1세대1주택에 부수되는 토지로 보지 아니하여 분할 양도된 토지는 과세된다.

다만, 소득세법시행령 제154조 제1항 본문요건을 갖춘 주택과 그 부수토지를 함께 지분으로 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 비과세된다.

## 2) 1주택을 20이상으로 분할하여 양도

1주택을 2 이상의 주택으로 분할하여 양도한 경우에는 먼저 양도하는 부분의 주택은 1세대 1주택으로 보지 아니하여 먼저 양도하는 부분은 과세된다. 다만, 소득세법시행령 제154조 제1항 본문요건을 갖춘 주택을 지분으로 양도하는 경우에는 1세대 1주택으로 비과세된다.

## 3) 수용 등으로 분할되는 경우

주택 및 그 부수토지의 일부가 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우의 당해 주택(그 부수토지를 포함한다)과 그 양도일 또는 수용일부터 2년 이내에 양도하는 잔존토지 및 잔존주택(그 부수토지를 포함한다)은 1세대 1주택으로 비과세된다.

## 4) 1주택을 분할(지분)양도시 비과세 해석사례

비과세요건을 갖춘 1주택의 전부를 양도하는 것은 물론 일부를 양도하는 경우에도 그 양도로서 분할되는 부분이 각각 1주택으로 되지 아니하는 한 비과세 대상이므로 거주자가 비과세 요건을 갖춘 1세대 1주택과 이에 부수되는 토지에 대한 지분을 양도한 것이라면 그 1주택을 분할하여 양도한 경우에 해당되지 아니하고, 1주택의 일부를 양도한 것에 불과하여 비과세대상(대법 93누 3202, 1993.8.24.)이 된다.

### 카. 비과세대상에서 제외된 고가주택의 범위

고가주택이란 합은 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것을 말한다.

#### 1) 다가구주택의 고급주택의 판정

소득세법시행규칙 제74조에서 규정하는 다가구주택은 원칙적으로 공동주택으로 보아 고급주택 규

정을 적용하는 것이나, 소득세법시행령 제155조 제15항의 규정에 의하여 다가구주택을 단독주택으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정을 적용하는 경우에는 고급주택 규정 적용시 다가구주택을 단독주택으로 취득하여 고급주택 여부를 판단한다.

## 2) 6억원 초과하는 입주권의 과세 양도차익

2003.1.1. 이후 양도하는 재건축아파트 입주권으로서 당해 자산이 현행 소득세법시행령 제155조 제16항에서 규정하는 요건을 충족하면서 그 실지 양도가액이 6억원을 초과하는 때에는 이를 소득세법 제89조 제3호에서 규정하는 고가주택으로 보아 그 양도차익을 같은법 제95조 제3항의 규정에 따라 계산한다.

## 3) 복합주택의 고가주택 판정

하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우로서 주택의 면적이 주택외의 면적보다 큰 경우에는 그 전부를 주택으로 보아 1세대 1주택비과세 규정을 적용하며, 이와 같이 주택 외의 부분이 주택으로 간주되어 1세대 1주택 비과세규정이 적용되는 때에는 그 주택 외의 부분의 가액을 주택의 가액에 포함시켜 고가주택 규정을 적용한다. 그러나 1세대 1주택비과세규정이 적용되지 아니하는 복합건물은 주택(그 부수토지 포함)의 양도 당시 실지거래가액 6억원 계산시 주택 외의 부분(그 부수토지 포함)의 가액을 제외하고 판정한다.

## 2. 보유 및 거주요건이 미달해도 비과세되는 1세대 1주택

### 가. 건설임대주택을 분양받아 양도하는 경우

임대주택법에 의한 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택의 임차일부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우에는 보유기간에 제한 없이 비과세된다.

**나. 공공사업용으로 양도 및 수용되는 경우**

주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 보유기간 및 거주기간의 제한없이 비과세된다. 이 경우 그 양도일 또는 수용일로부터 2년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 부수토지도 보유기간 및 거주기간에 제한 없이 양도소득세가 비과세 된다.

다만, 2006.2.9. 소득세법시행령 제154조 제1항 제2호 가목을 개정하여 공익사업을 위한 사업인정 고시일 이후 당해 지역의 주택을 취득하는 경우는 1세대 1주택 비과세요건을 충족하지 못할 것을 알고 투지목적으로 취득한 주택으로 보아 상기의 1세대 1주택 비과세 예외규정 적용을 배제(2006.2.9. 이후 양도하는 분부터 적용)한다.

※ 부칙 제30조 제1항에서 2006. 2. 9. 전에 사업인정이 고시된 지역의 주택으로서 사업인정 고시일 이후에 취득한 주택(2006.2.9. 전에 취득한 주택을 말함)에 대하여는 2007. 12. 31까지 양도하는 경우에 한하여 종전규정을 적용한다.

**다. 해외이주 또는 출국으로 양도하는 경우**

1) 국내에 1주택만을 소유하던 거주자가 해외이주로 세대전원이 출국함으로써 비거주자가 된 상태에서 국내의 1주택을 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간에 제한 없이 비과세된다.

다만, 국외거주후 오랜기간 경과 후 양도하여도 양도시까지 발생한 모든 양도차익이 비과세되는 불합리를 해소하고자 국외이주로 출국후 2년내 양도한 경우 상기의 1세대1주택 비과세 예외규정을 적용하는 것으로 2006.2.9. 소득세법시행령 제154조 제1항 제2호 나목을 개정(2006.2.9. 이후 양도하는 분부터 적용. 아래 '2)' 도 같음)하였다.

※ 부칙 제30조 제2항에서 2006. 2. 9. 전에 국외이주, 취학 또는 근무상 형편으로 세대전원이 출국한 경우에는 2007. 12. 31까지 양도시 종전규정을 적용한다.

2) 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하여

비거주자가 된 상태에서 국내의 1주택을 양도한 경우에도 보유기간 및 거주기간에 제한 없이 비과세된다.

**라. 부득이한 사유가 있어 양도하는 경우(1년 이상 거주해야 함)**

1) 1년 이상 거주한 주택을 초·중등교육법에 의한 학교(유치원·초등학교 및 중학교는 제외함) 및 고등교육법에 의한 학교에의 취학 등으로 세대 전원이 다른 시(특별시와 광역시를 포함하되, 광역시의 읍·면지역과 지방자치법 제7조 제2항의 규정에 의하여 설치된 도농복합형태의 시의 읍·면지역을 제외한다. 이하 같다)·군으로 주거를 이전하게 되어 부득이하게 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세된다.

※ 초·중등교육법상 학교 : 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 특수학교 등  
 고등교육법상 학교 : 대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학, 방송·통신대학, 기술대학 등

2) 1년 이상 거주한 주택을 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편으로 세대 전원이 다른 시·군으로 주거를 이전하게 되어 부득이하게 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세된다.

3) 1년 이상의 장기 질병의 치료나 요양을 목적으로 세대 전원이 다른 시·군으로 주거를 이전하게 되어 1년 이상 거주한 주택을 부득이하게 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세된다.

※ 위 '1)~3)'의 사유가 발생한 당사자외의 세대원중 일부가 취학, 근무 또는 사업상의 형편등으로 당사자와 함께 주거를 이전하지 못하는 경우에도 세대전원이 주거를 이전한 것으로 본다.

### 3. 주택이 아닌 입주권의 1세대 1주택 비과세 특례

입주권은 ‘부동산을 취득할 수 있는 권리’에 해당하여 원칙적으로 주택에 대한 비과세 규정이 적용되지 않으나 아래 요건을 모두 갖춘 입주권은 1세대 1주택으로 보아 비과세 한다.

- ① 「도시및주거환경정비법」 제48조의 규정에 따른 관리처분계획의 인가일(인가일 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 소득세법시행령 제154조 제1항의 규정에 해당하는 기존주택을 소유하는 1세대가
- ② 당해 조합원입주권을 양도하는 경우 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우(일시적인 1세대 2주택에 해당하는 경우 포함) 동 입주권을 1세대1주택으로 보아 비과세한다.

## IV. 1세대 2주택의 비과세 특례

### 1. 대체취득을 위한 일시적 1세대 2주택 비과세특례

국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득(자가건설 포함)하여 일시적으로 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날부터 1년 이내에 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택을 보아 양도소득세를 비과세한다.

또한, 한국자산관리공사의 매각의뢰, 법원에 경매신청, 국세징수법에 의한 공매진행중으로 인하여 새로운 주택 취득 후 1년 이내에 양도하지 못하는 경우에도 비과세된다.

#### 가. 대체취득에 따른 일시 1세대 2주택 비과세요건

- ① 1세대 1주택자인 거주자가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 새로이 취득하여 일시적으로 1세대 2주택이 된 경우도 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 비과세한다.

- ㉓ 종전 주택은 양도일 현재 1세대 1주택 비과세요건을 충족할 것
  - ㉔ 다른 주택을 취득한 날로부터 1년 이내에 종전주택을 양도할 것
- ② 1세대 1주택을 소유한 자가 다른 주택을 신축하고자 매입한 낡은 주택을 헐어버리고 나대지 상태로 보유하고 있는 동안에는 종전의 주택이 소득세법시행령 제154조 제1항의 규정에 해당하는 경우에는 1세대 1주택으로 본다.
- ③ 제2항의 경우에 있어서 주택을 신축하는 때에는 그 주택을 준공한 날부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우에 한하여 1세대 1주택으로 본다.

**나. 일시 1세대 2주택 비과세 적용시 재건축주택은 기존주택의 연장으로 봄**

1) 소득세법시행령 제155조 제1항에서 규정하는 일시적 1세대 2주택 비과세 특례규정 적용시 기존 주택을 멸실하고 재건축하여 준공하는 경우 당해 재건축주택은 준공시점에 새로 취득한 것으로 보았으나 2002.11.23이후 양도하는 분부터는 기존주택의 연장으로 본다.

2) 1세대 3주택자가 순차로 2주택 양도시의 일시 1세대 2주택 적용여부

1세대 3주택자가 순차로 2주택을 양도시 먼저 양도한 주택은 과세받고 두 번째 주택을 양도하는 경우 두 번째 주택 양도시점에서 소득세법시행령 제155조 제1항 규정의 요건에 해당하면 비과세 받을 수 있다.

**다. 2주택을 동시 양도한 경우**

납세자가 3년 이상 보유한 2채의 주택을 동시에 양도하는 경우 어느 주택을 1세대 1주택 비과세 적용을 받는 주택으로 볼 것인지에 대하여 구체적으로 규정하고 있지 아니하므로 납세자의 입장에서 유리한 경우를 선택할 수 있는 것으로 보아야 하는 것이지 보유기간이 가장 오래된 주택을 비과세합은 부당(국세심판원2002중1220, 2002.10.15.)하다.

※ 2005.12.31. 소득세법시행령 제154조 제9항 개정으로 명확히 함

## 2. 상속으로 인한 1세대 2주택 비과세 특례

### 가. 상속주택 취득자가 일반주택 양도시 비과세 특례

상속받은 주택(피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택을 소유한 경우에는 다음 각호의 순위에 따른 1주택을 말한다)과 그 밖의 주택(이하 이항에서 “일반주택”이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 비과세 규정을 적용한다.

#### ◆ 피상속인이 2주택 이상을 상속하는 경우

다음 각호의 선 순위에 따른 1주택을 위 특례대상 상속주택으로 본다.

- ① 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ② 피상속인의 거주기간이 가장 긴 1주택
- ③ 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택
- ④ 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우는 상속인이 선택)

#### 〈상속주택 비과세특례규정의 개정내용〉

2002. 12. 31. 이전	2003. 1. 1. 이후
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상속주택에 대한 비과세 특례</li> <li>- 1세대 1주택자(무주택자 포함)가 상속받은 주택은 보유기간 및 양도시기에 상관없이 비과세</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상속주택도 일반주택과 동일하게 과세</li> <li>- 다만, 상속주택외의 주택을 양도시에는 상속주택은 없는 것으로 보아 1세대 1주택 해당여부를 판정</li> </ul>

#### 나. 공동상속주택 소수지분자 등이 일반주택 양도시 비과세특례

상속으로 인하여 여러 사람이 공동으로 1주택을 소유하게 된 경우 공동상속주택의 소수지분자가 당해 공동상속주택 외에 다른 주택(일반 주택)을 양도하는 때에는 다른 주택에 대한 1세대 1주택 비과세 여부를 판정함에 있어서 공동상속주택은 소수지분자의 주택으로 보지 아니한다. 일반주택 양도에 따른 1세대 1주택 비과세 판정시 공동상속주택은 아래 순서에 해당하는 자가 당해 공동상속 주택을 소유한 것으로 본다.

◆ 일반주택 양도에 대한 비과세판정시 공동상속주택은 다음 각호의 선순위에 따른 자의 주택으로 본다

- ① 상속지분이 가장 큰 상속인
- ② 당해 주택에 거주하는 자
- ③ 호주승계인
- ④ 최연장자 순으로 주택의 소유자를 판정한다.

### 3. 합가로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세특례

#### 가. 노부모 봉양을 위한 합가시 비과세 특례

1세대 1주택자가 1주택을 가진 60세(여자의 경우 55세) 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합친 경우에는 세대를 합친 날로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택(양도일 현재 3년 이상 보유 등)에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

#### 나. 혼인으로 인한 합가시 비과세특례

1주택을 가진 자와 1주택을 가진 자가 혼인하여 일시적 1세대 1주택이 된 경우에는 그 혼인한 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택(양도일 현재 3년 이상 보유 등)에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

#### 4. 지정문화재 등으로 인한 1세대 2주택 비과세특례

지정문화재(문화재보호법 §2②) 또는 등록문화재(문화재보호법 §42②)에 해당하는 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 때에는 국내에 1개 주택만을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세여부를 판정한다.

#### 5. 농어촌주택으로 인한 1세대 2주택 비과세 특례

농어촌주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 때에는 국내에 1개의 주택만을 소유하고 있는 것으로 보고 1세대 1주택 양도소득세 비과세여부를 판정한다.

##### 가. 농어촌주택이란

- 1) 서울특별시·인천광역시·경기도 외의 지역 중 읍지역(도시지역을 제외함) 또는 면지역에 소재하는 주택으로서
- 2) 아래의 각호의 1에 해당하는 주택은 농어촌주택이다.
  - ① 상속받은 주택(피상속인이 취득후 5년 이상 거주한 주택에 한함)
  - ② 이농인(어업인 포함)이 취득후 5년 이상 거주한 주택
  - ③ 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택

##### 나. 이농주택과 귀농주택이란

##### 1) 이농주택이란

영농 또는 영어에 종사하던 자가 전업으로 인하여 다른 시·구(특별시 및 광역시의 구를 말함)·읍·면으로 전출함으로써 거주자 및 그 배우자와 생계를 같이하는 가족 전부 또는 일부가 거주하지 못하게 되는 이농인이 소유하고 있는 주택을 말한다.

## 2) 귀농주택이란

가) 영농 또는 영어에 종사하고자 하는 자가 취득하여 거주하고 있는 주택(귀농전에 취득한 것 포함)으로서

나) 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

- ① 본적지 또는 연고지에 소재할 것
- ② 고가주택에 해당하지 아니할 것
- ③ 대지면적이 660㎡ 이내일 것
- ④ 영농(영어)의 목적으로 취득한 아래 중 하나에 해당하는 주택
  - ㉠ 990㎡ 이상의 농지를 소유하는 자가 당해 농지의 소재지(연접 포함)에서 취득하는 주택일 것
  - ㉡ 어업인이 취득하는 주택일 것
    - ※ 어업인 : 수산업법에 의한 신고·허가·면허어업자 및 그 자에게 고용된 어업종사자

### 다. 귀농주택으로 인한 비과세특례 적용시 유의할 내용

1) 귀농주택 소유자가 귀농일부터 계속하여 3년 이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간동안 당해 주택에 거주하지 아니한 경우 그 양도한 일반주택은 비과세되는 1세대 1주택으로 보지 않는다.

※ 귀농일 : 귀농주택에 주민등록을 이전하여 거주를 개시한 날

2) 귀농으로 인하여 세대전원이 농어촌주택으로 이사하는 경우에는 귀농후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 한하여 위 비과세특례가 적용되며 그 이후 새로이 취득한 일반주택은 적용되지 않는다.

## V. 농어촌주택 취득자에 대한 양도소득세 특례

### 1. 과세특례 개요

1세대가 2003.8.1~2008.12.31.까지의 기간(농어촌주택 취득기간)중 1개의 농어촌주택을 취득하여 3년 이상 보유하고, 당해 농어촌주택 취득전에 보유하고 있던 일반주택을 양도하는 경우에는 일반주택의 1세대 1주택 비과세 판정시 당해 농어촌주택을 당해 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 취급(2003. 8. 1. 이후 양도분부터 적용)한다.

### 2. 과세특례 적용요건

가. 1세대가 2003. 8. 1.~2008.12.31.까지의 기간(농어촌주택 취득기간)중 1개의 농어촌주택을 취득하여 3년 이상 보유하고, 당해 농어촌주택 취득전에 보유하고 있던 일반주택을 양도하는 경우에 적용한다.

나. 농어촌 주택의 요건(다음 각호의 요건을 갖춘 주택)

1) 취득당시 다음 각목의 1에 해당하는 지역을 제외한 지역으로서 읍·면지역에 소재하는 주택 일 것

가) 수도권(서울, 인천광역시·경기도 일원) 지역·광역시에 소속된 군지역(단, 접경지역 중 경기도 연천군, 인천광역시 옹진군, 기타 재정경제부령이 정하는 지역은 특례적용 가능)

나) 건설교통부장관(기도지사)이 지정하는 도시지역 및 허가구역

다) 재정경제부장관이 지정한 지정지역(투기지역)

라) 문화관광부장관이 지정한 관광진흥법 제2조의 관광단지

2) 일반주택 양도일 현재 대지면적 660㎡ 이내, 단독주택의 주택면적은 150㎡ 이내, 공동주택의 전용면적은 116㎡이내 일 것

- 3) 주택 및 부수토지의 취득당시 기준시가가 7천만원 이하, 일반주택 양도당시의 기준시가가 1억원 이하일 것
- 4) 일반주택이 소재한 읍·면 지역(또는 연접 읍·면 지역)이 아닌 곳에서 농어촌주택을 취득할 것

**다. 농어촌주택 취득이후 주택증축, 부수토지의 추가취득이 있는 경우의 판정**

- 1) 농어촌주택 3년 보유기간 : 당초 농어촌주택의 취득일부터 기산
- 2) 면적·가액 요건(‘나’의 ‘2’), ‘3’) : 일반주택 양도일까지 증축·추가된 면적·가액을 포함하여 위 면적·가액 요건을 판단
- 3) 농어촌주택취득기간·지역기준(‘다’의 ‘1’) 판정 : 당초 농어촌 주택의 취득일 시점을 기준으로 판정

**라. 농어촌주택 취득기간에 취득한 경우란**

잔금청산일(또는 등기접수일중 빠른 날)이 2003. 8. 1.~2008. 12. 31. 기간 중인 경우를 말한다.

**3. 과세특례 적용신청**

과세특례를 적용받고자 하는 자는 일반주택의 예정·확정신고기한 내에 “과세특례적용신고서”를 제출하여야 한다.

**4. 농어촌주택의 3년 보유요건 충족전에 일반주택 양도의 경우**

농어촌주택 3년 보유요건 충족전에 일반주택을 양도해도 일단은 과세특례가 적용되나 일반주택 과세특례를 적용받은 후에 농어촌주택을 3년 보유하지 않게된 경우에는 농어촌주택이 수용·공공용지 협의매수로 양도되는 경우, 사망으로 인한 상속의 경우, 주택의 멸실로 인한 경우는 양도소득세를 추징하지 않고 기타의 경우에는 일반주택 양도시점에서 부담할 세액(세율은 일반주택 양도연도의 세율이 적용됨)을 농어촌주택 양도연도의 과세표준신고시 신고·납부해야 한다. ☺