

현행 양도소득세 과세제도 해설(IX)

- 주택에 대한 비과세 및 감면제도를 중심으로 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

이번호에서는 주택의 취득당시 소재지역이 농어촌 등이나에 따라 달리 적용되는 특례규정과 일정한 요건을 갖춘 분양주택과 임대주택 또는 신축된 주택여부에 따라 양도소득세가 비과세되거나 감면되는 경우 등에 관한 소득세법 및 조세특례제한법상의 제 규정에 대해 설명하려고 한다.

II. 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.

즉, 농어촌지역에 소재하는 농어촌주택을 일반주택보다 먼저 양도하는 경우에는 동 비과세특례 규정이 적용되지 않고, 농어촌지역외에 소재한 일반주택을 먼저 양도하는 경우에 한해 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대1주택 비과세 특례규정이 적용된다는 점을 유의해야 한다.

1. 농어촌주택이란

가. 서울특별시·인천광역시·경기도 외의 지역 중 읍지역(도시지역 안의 지역을 제외함) 또는 면지역에 소재하는 주택으로서

나. 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 이농주택
- ③ 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택

2. 이농주택과 귀농주택이란

가. 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.

나. 귀농주택이란

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

2) 다음 각 호의 요건을 갖춘 주택을 말한다.

- ① 본적지 또는 연고지에 소재할 것
- ② 고가주택에 해당하지 아니할 것
- ③ 대지 면적이 660㎡ 이내일 것
- ④ 영농(영어)의 목적으로 취득한 아래 중 하나에 해당하는 주택
 - 가) 990㎡ 이상의 농지를 소유하는 자가 당해 농지의 소재지(연접포함)에서 취득하는 주택일 것
 - 나) 어업인(수산업법에 의한 신고·허가·면허어업자 및 그 자에게 고용된 어업종사자)이 취득하는 주택일 것

3. 귀농주택으로 인한 비과세특례 적용시 유의할 내용

가. 귀농주택 소유자가 귀농일(귀농주택에 주민등록을 이전하여 거주를 개시한 날)부터 계속하여 3년 이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간 동안 당해 주택에 거주하지 아니한 경우

나. 귀농으로 인하여 세대전원이 농어촌으로 이사하는 경우에는 귀농후 최초로 양도하는 1개의 일반주택(1세대1주택비과세 요건을 충족한 1주택)에 한하여 위 비과세특례가 적용되며 그 이후 새로이 취득한 일반주택은 적용되지 않는다.

4. 국세심판사례

가. 귀농후 최초로 양도한 주택이 아닌 경우에는 특례 배제

남편 명의로 1993년에 일반주택(A)을 취득, 또 남편 명의로 1998년에 농촌주택(B)을 취득하여 농촌으로 이주한 다음, 다시 본인명의로 1999년에 일반주택(C)을 취득하여 1세대 3주택자가 된 상태에서 본인명의로 일반주택(C)을 2002년 2월에 양도하는 경우, 최종 일반주택(A)를 양도하는 경우, 최종 일반주택(A) 양도일 현재 농촌주택과 일반주택(A)만 존재하고 농촌주택을 귀농주택이라고 주장하더라도 귀농 이후 일반주택(B)를 먼저 양도하고 두 번째로 일반주택(A)을 양도한 것이므로 일반주택(A)를 양도한 것이므로 일반주택(A)은 '귀농후 최초양도주택'에 해당하지 않아 귀농주택의 1세대 1주택비과세 규정이 적용되지 않는다.(국세심판원 2002전3588, 2003. 4. 23.)

Ⅲ. 농어촌주택 취득자에 대한 양도소득세 특례

1. 과세특례 개요

1세대가 2003. 8. 1부터 2008. 12. 31까지의 기간(농어촌주택취득기간) 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 적용함) 한다.

2. 과세특례 적용 요건

가. 1세대가 2003. 8. 1. ~ 2008. 12. 31까지의 기간(농어촌주택취득기간) 중 1개의 농어촌 주택을 취득하여 3년 이상 보유하고, 당해 농어촌주택 취득전에 보유하던 일반주택을 양도 하는 경우에 적용한다.

나. 농어촌주택의 요건(다음 각 호의 요건을 갖춘 주택)

- 1) 취득당시 다음 각목의 1에 해당하는 지역을 제외한 지역으로서 읍·면지역에 소재하는 주택일 것
 - 가) 수도권 지역(서울특별시, 인천광역시·경기도 일원)·광역시에 소속된 군지역(단, 접경지역 중 경기도 연천군, 인천광역시의 옹진군, 기타 재정부령이 정하는 지역은 특례적용 가능)
 - 나) 국토해양부장관(시도지사)이 지정하는 도시지역 및 허가구역
 - 다) 기획재정부장관이 지정한 도시지역(투기지역)
 - 라) 문화관광체육부장관이 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 1억 5천만원 이하(2007. 12. 31 이전 취득 분은 7천만원)일 것
- 4) 일반주택 양도당시의 기준시가가 1억원 이하 일 것(2007. 12. 31 이전 양도분에 한함)
- 5) 일반주택이 소재한 읍·면 지역(또는 연접 읍면지역)이 아닌 곳에서 농어촌주택을 취득할 것

다. 농어촌주택 취득이후 주택증축, 부수토지의 추가 취득이 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

- 1) 잔금청산일(또는 등기접수일중 빠른 날)이 2003. 8. 1. ~ 2008. 12. 31. 기간 중인 경우
- 2) 2003. 8. 1. ~ 2005. 12. 31. 기간 중에 농어촌주택의 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 자가 2006. 12. 31. 까지 잔금을 지불한 경우도 포함한다.

3. 과세특례 적용신청

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

4. 농어촌주택의 3년 보유요건 충족 전에 일반주택 양도의 경우

가. 농어촌주택 3년 보유요건 충족 전에 일반주택을 양도해도 일단은 과세특례가 적용되나

나. 일반주택 과세특례를 적용받은 후에 농어촌주택을 3년 보유하지 않게된 경우에는

- 1) 농어촌주택이 수용·공공용지 협의매수로 양도되는 경우, 사망으로 인한 상속의 경우, 주택의 멸실로 인한 경우는 양도소득세를 추징하지 않고
- 2) 기타의 경우에는 일반주택 양도시점에서 부담할 세액(세율은 일반주택양도연도의 세율이 적용됨)을 농어촌주택 양도연도의 과세표준신고시 신고·납부해야 한다.

IV. 조합원입주권의 주택의제 기준

1. 원 칙

1주택과 1조합원입주권을 소유하다가 주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택 비과세 적용을 배제한다.

※ 사례 : 1세대 2주택 자가 주택중 1주택이 입주권으로 전환된 경우
(실수요 목적으로 입주권을 보유한 것으로 보기 어렵기 때문임)

2. 예 외

가. 1세대 1주택자가 입주권을 취득하여 주택을 양도하는 경우 다음 요건 충족시 실수로 목적으로 입주권을 취득한 것으로 보아 1세대 1주택 비과세를 적용한다.

1) 주택을 입주권 취득일로부터 1년 이내 양도

가) 입주권 취득후 1년 이내에 1세대1주택 비과세 요건[1세대 1주택 비과세 요건은 1주택을 소유한 1세대가 3년 이상 보유(서울, 과천 및 5대 신도시는 3년 이상 보유와 2년 거주)한 주택(양도가액 6억원 이하)을 양도]을 갖춘 종전 주택을 양도하는 경우

(1) 현행 이사로 인한 일시적 1세대 1주택 비과세와 동일한 기준을 적용

2) 주택을 입주권 취득일로부터 1년을 경과하여 양도

아래 요건(㉠+㉡+㉢)을 모두 충족하는 경우 1세대1주택 비과세 규정을 적용

㉠ 종전 주택이 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 것

㉡ 재건축주택 완공전 또는 완공후 1년 이내에 종전주택 양도

㉢ 재건축주택 완공후 1년 이내 재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 거주

* 취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

** 요건 불충족시 그 사유 발생년도에 납부해야 함

3) 1세대 1주택자의 주택이 입주권으로 전환되어 재건축사업 시행기간 중 주거용으로 취득한 주택 (대체주택) 양도시 아래 요건(㉠+㉡+㉢)을 모두 충족하는 경우 1세대 1주택 비과세 적용

㉠ 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하고 1년 이상 거주

㉡ 재건축주택 완공전 또는 완공후 1년 이내 대체주택 양도

㉢ 재건축주택 완공후 재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년이상 거주

* 취학, 근무상 형편, 질병요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

※ 상속받은 주택, 상속받은 조합원입주권, 지정문화재 및 등록 문화재주택, 이농주택은 없는 것으로 보아 상기 1), 2), 3)을 적용함

* 상속받은 조합원입주권의 요건

① 상속개시당시 피상속인이 다른 주택을 소유하지 아니할 것

② 피상속인이 조합원입주권을 2이상 소유한 경우 소유기간, 거주기간, 납세자선택의 순서에 따라 하나만 인정

나. 조합원입주권을 상속받은 경우

상속받은 조합원입주권과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우 1개의 주택을 보유하고 있는 것으로 보아 소득세법시행령 제154조 제1항을 적용한다.

다. 동거분양 및 혼인의 경우

양도주택이 합가(혼인)전 1주택과 1조합원입주권을 소유한 세대(子)의 주택으로 합가(혼인)일로부터 2년이내에 양도하는 경우

① 1조합원입주권이 최초 조합원입주권에 해당하는 경우

⇒ 대체주택에 해당하는 경우 합가특례비과세 인정

※ 대체주택 : 사업시행기간 중 거주하기 위하여 사업시행인가일 이후 취득된 것으로서 취득 후 1년 이상 거주한 사실이 있는 주택

② 1조합원입주권이 승계 조합원입주권에 해당하는 경우

⇒ 승계 조합원입주권을 취득하기 전에 소유하던 주택이어야 합가특례 비과세 인정

3. 적용시기

2006년 이후 관리처분계획인가로 입주권으로 전환되거나 취득하는 입주권부터 적용한다.

V. 장기임대주택에 대한 양도소득세 감면

1. 감면개요

거주자가 5호 이상의 임대주택을 5년 이상 임대(2000년 12월 31일 이전 5호 이상 임대개시)한 후 양도하는 경우에는 양도소득세를 50% 또는 100% 감면한다.

5호 이상 임대를 개시한 시점부터는 다른 주택의 1세대 1주택 비과세 판정시 당해 임대주택은 당해 거주자의 소유주택으로 보지 않음(재정경제부 재산 46014-20, 2000. 1. 20.)

2. 감면대상

거주자가 2000. 12. 31. 이전에 5호 이상 임대를 개시하여 5년 이상 임대한 후에 양도하는 당해 임대주택

※ 장기임대주택의 요건(아래 요건을 모두 충족하는 주택)

- ① 국민주택일 것(당해 건물연면적의 2배 이내의 부수토지 포함)
- ② 1986. 1. 1.~2000. 12. 31. 기간 중 신축된 주택이거나 1985. 12. 31. 이전에 신축된 공동주택으로서 1986. 1. 1. 현재 입주된 사실이 없는 주택
- ③ 2000. 12. 31. 이전에 5호 이상 임대를 개시하여 5년 이상 임대한 주택
* 2001. 1. 1. 이후에 5호 이상 임대를 개시 한 후 양도하는 것은 감면 안됨

3. 감면세액

가. 50% 감면대상 : 5년 이상 임대한 일반임대주택

나. 100% 감면대상

- ① 10년 이상 임대한 일반임대주택
- ② 5년 이상 임대한 임대주택법에 의한 건설임대주택
- ③ 5년 이상 임대한 임대주택법에 의한 매입임대주택(단, 1995. 1. 1. 이후 취득 및 임대를 개시한 임대주택으로서 취득당시 입주사실이 없는 주택에 한함)

※ 감면세액 종합한도 규정이 적용되지 않음

※ 감면세액의 20%에 상당하는 세액은 농어촌특별세로 과세됨

VI. 신축임대주택에 대한 양도소득세 감면

1. 감면개요

거주자가 1호 이상 신축임대주택을 포함하여 2호 이상의 임대주택을 5년 이상 임대한 후 양도하는 경우에 당해 신축임대주택에 대하여는 양도소득세를 전액 면제한다.

2호 이상 임대를 개시한 시점부터는 다른 주택의 1세대1주택 비과세 판정시 당해 임대주택은 당해 거주자의 소유주택으로 보지 않는다.

2. 감면대상

거주자가 1호 이상의 신축임대주택을 포함하여 2호 이상의 임대주택을 5년 이상 임대한 후 양도하는 당해 신축임대주택

3. 감면요건

아래 요건을 모두 충족하는 주택. 단, ②, ③, 의 요건은 둘 중 하나만 충족하여도 가능하다.

- ① 국민주택 일 것
- ② 임대주택법에 의한 건설임대주택으로 1999. 8. 20. ~2001. 12. 31. 기간 중 신축된 주택이거나 1999. 8. 19. 이전에 신축된 공동주택으로서 1999. 8. 20. 현재 입주된 사실이 없는 주택일 것
- ③ 임대주택법에 의한 매입임대주택으로 1999. 8. 20. 이후에 신축된 주택이거나 1999. 8. 19. 이전에 신축된 공동주택으로서 1999. 8. 20. 현재 입주된 사실이 없는 주택을 1999. 8. 20. 이후 취득(1999. 8. 20. ~2001. 12. 31. 기간 중 매매계약하고 계약금 지급한 경우에 한함) 및 임대를 개시한 주택일 것
- ④ 임대주택법에 의하여 임대사업자로 등록할 것
- ⑤ 위 신축임대주택 1호 이상을 포함하여 2호 이상의 임대주택을 5년 이상 임대하고 양도할 것

4. 감면세액

가. 양도소득세 전액 면제

감면세액 종합한도규정이 적용되지 않음

나. 감면세액의 20%가 농어촌특별세로 과세됨

VII. 미분양주택에 대한 과세특례

1. 감면개요

거주자가 미분양 국민주택을 5년 이상 보유·임대한 후 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세(세율 20%)와 종합소득세 중에서 하나를 선택하여 적용 받을 수 있다.

다른 주택의 1세대 1주택 판정시 위 미분양주택은 주택의 수에 포함되지 아니한다.

2. 감면대상

거주자가 미분양 국민주택을 5년 이상 보유·임대후 양도하는 당해 미분양 국민주택

3. 미분양 국민주택의 요건(아래 요건을 모두 충족하는 주택)

가. 서울특별시외 지역에 소재한 국민주택

나. 주택건설촉진법에 의하여 사업계획 승인을 얻어 건설하는 주택으로서 당해 주택 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 1995. 10. 31. 현재(조세특례제한법 § 98③의 경우 1998. 2. 28. 현재) 미분양주택임을 확인한 주택

⇒ 임대주택법에 의한 건설임대주택과 매입임대주택은 제외

다. 주택건설업자로부터 최초로 분양받은 주택으로서 당해 주택이 완공된 후 다른 자가 입주한 사실이 없는 주택

4. 감면요건

가. 1995. 10. 31. 현재 미분양주택을 1995. 11. 1. ~ 1997. 12. 31. 에 취득할 것(1997. 12. 31.까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)

※ 1996. 1. 1. 이후 최초로 양도하는 분부터 적용

나. 1998. 2. 28. 현재 미분양주택을 1998. 3. 1.~1998. 12. 31. 에 취득할 것(1998. 12. 31.까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)

※ 1998. 4. 10. 이후 최초로 양도하는 분부터 적용

다. 미분양 국민주택을 5년 이상 보유·임대한 후 양도할 것

5. 감면세액

가. 아래 방법 중 하나를 선택하여 적용 가능

① 양도소득세를 계산하여 납부하는 방법(세율은 20% 적용)

② 종합소득세를 계산하여 납부하는 방법

나. 감면세액 종합한도 규정이 적용되지 않음

다. 농어촌특별세가 과세되지 않음

VIII. 신축주택의 취득자에 대한 양도소득세의 감면

1. 감면개요

거주자가 신축주택(고가주택은 제외)을 취득하여 5년 이내 양도함으로써 발생하는 소득은 양도소득세를 전액 감면한다.

다만, 5년이 경과한 후에 양도하는 경우에는 5년간 발생하는 양도소득금액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 차감한다.

위 규정에 의한 신축주택외의 다른 주택을 2007. 12. 31까지 양도하는 경우에는 다른 주택의 1세대1주택 판정시 위 신축주택은 당해 거주자의 소유주택으로 보지 아니하였다.

2. 신축주택 요건

아래 중 하나에 해당하는 신축주택

가. 자기가 건설한 주택(주택조합 또는 재개발조합원이 취득하는 주택 포함)

1998. 5. 22. ~1999. 6. 30.(국민주택의 경우 1999. 12. 31.까지. 이하 ‘신축주택취득기간’이라 함) 사이에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 주택

나. 주택건설사업자 등으로부터 취득하는 다음 주택

- 1) 신축주택취득기간 내에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부하는 자가 취득하는 주택
- 2) 주택조합 등이 조합원에게 공급하고 남은 잔여주택으로써 신축주택취득 기간내에 주택조합 등과 직접 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택
- 3) 조합원이 주택조합 등으로부터 취득하는 주택에 해당되면서 주택조합 등이 조합원외의 자와 신축주택취득기간 내에 잔여주택에 대한 매매계약을 직접 체결하여 계약금을 납부 받은 사실이 있는 주택으로서 신축주택기간 경과 후에 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택

3. 감면이 배제되는 신축주택

가. 고가주택에 해당하는 경우

나. 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 있는 주택

다. 신축주택 취득기간내에 다음 사유에 해당하는 사실이 있는 주택

- 1) 1998. 5. 21. 이전에 주택건설사업자와 주택분양계약을 체결한 분양계약자가 당해 계약을 해제하고 분양계약자 또는 그 배우자(분양계약자 또는 직계존비속 및 형제자매 포함)가 당초 분양계약을 체결하였던 주택을 다시 분양받아 취득한 주택 또는 당해 주택건설사업자로부터 당초 분양계약을 체결하였던 주택에 대체하여 다른 주택을 분양 받아 취득한 주택
- 2) 개인으로부터 분양권을 매입하여 취득하는 주택(국세청 재산 46014-1384, 2000. 11. 21.)

4. 감면세액

가. 취득일로부터 5년 이내 양도하는 경우 : 100% 감면

나. 취득일로부터 5년 경과 후 양도하는 경우

당해 신축주택을 취득한 날부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 차감

※ 5년간 발생한 양도소득금액 = 양도소득 금액 × [(취득일로부터 5년이 되는 날 기준시가) - (취득 당시 기준시가)] ÷ {(양도당시의 기준시가) - (취득당시의 기준시가)}

다. 감면세액 총합한도 규정이 적용되지 않음

라. 감면세액의 20%에 상당하는 세액은 농어촌특별세로 과세됨

IX. 신축주택의 취득자에 대한 양도소득세 특례

1. 감면개요

거주자(주택건설사업자 제외)가 신축주택취득기간 중에 신축주택(고가주택 제외, 연면적 2배 이내 부수토지 포함)을 취득하여 5년 내 양도시에는 양도소득세를 전액면제, 5년 이상 보유 후 양도시에는 5년간 발생하는 양도차익에 대한 양도소득세를 면제한다.

위 규정에 의한 신축주택외의 다른 주택을 2007. 12. 31까지 양도하는 경우에는 다른 주택의 1세대 1주택 판정시 당해 신축주택은 거주자의 소유주택으로 보지 않았다.

취득시는 물론 양도시에도 모두 거주자의 요건을 충족하여야 한다. 따라서 취득시에는 거주

자였으나 양도시에는 비거주자인 경우 또는 취득시에는 비거주자였으나 양도시에는 거주자인 경우 등은 감면을 배제(국심2006서3269, 2006. 11. 23.)한다.

2. 신축주택의 요건

아래 중 하나에 해당하는 신축주택은 감면대상이다.

가. 주택건설사업자 등으로부터 취득한 신축주택의 경우

1) 신축주택취득기간(2000. 11. 1. ~ 2003. 6. 30.) 중에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 다음 각호의 1에 해당하는 신축주택

- ① 2000. 11. 1. ~ 2001. 5. 22. : 비수도권에 소재한 신축 국민주택에 한함
- ② 2001. 5. 23. ~ 2002. 12. 31. : 전국의 고가주택을 제외한 모든 신축주택
- ③ 2003. 1. 1. ~ 2003. 6. 30. : 서울, 과천, 5대신도시 지역 밖에 소재한 주택으로서 고가주택을 제외한 모든 신축주택

2) 주택조합 또는 재개발조합이 그 조합원에게 공급하고 남은 주택으로서 신축주택취득기간 이내에 주택조합 등과 직접 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득한 주택
⇒ 신축주택 취득기간과 신축주택의 범위는 위 1) 각호와 같음

3) 조합원이 주택조합 등으로부터 취득하는 주택으로서 주택조합 등이 조합원외의 자와 신축주택취득기간 내에 잔여주택에 대한 매매계약을 직접 체결하여 계약금을 납부받은 사실이 있는 신축주택 취득기간 경과 후에 사용승인 또는 사용검사를 받는 주택
⇒ 신축주택 취득기간과 신축주택의 범위는 위 1) 각호와 같음

나. 자기건설 신축주택(주택조합원 또는 재개발조합원이 취득하는 주택 포함)

신축주택취득기간 내에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 주택
⇒ 신축주택 취득기간과 신축주택의 범위는 위 ‘가.’의 1) 각호와 같음

3. 감면 배제되는 신축주택

가. 개인으로부터 분양권을 구입하여 취득하는 주택

나. 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 있는 주택

다. 2001. 5. 23. 전에 주택건설업자와 주택분양계약을 체결한 분양계약자가 당해 계약을 해제하고 분양계약자 또는 그 배우자(분양계약자 또는 그 배우자의 직계존비속 및 형제자매 포함)가 당초 분양계약을 체결하였던 주택을 다시 분양받아 취득한 주택 또는 당해 주택 건설업자로부터 당초 분양계약을 체결하였던 주택에 대체하여 다른 주택을 분양받아 취득한 주택

라. 주택건설업자로부터 최초 분양받은 후 분양권으로 양도하거나 등기하지 않고 양도하는 경우

4. 감면세액

가. 취득일로부터 5년 이내 양도하는 경우 : 100% 감면

나. 취득일로부터 5년 경과 후 양도하는 경우

당해 신축주택을 취득한 날부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상 소득 금액에서 차감

※ 5년간 발생한 양도소득금액 = 양도소득 금액 × [(취득일로부터 5년이 되는 날 기준시가) - (취득 당시 기준시가)] ÷ {(양도당시의 기준시가) - (취득당시의 기준시가)}

다. 감면세액 종합한도 규정이 적용되지 않음

라. 감면세액의 20%에 상당하는 세액은 농어촌특별세로 과세됨

5. 조세특례제한법 제99조의3 개정내용

구 분	2000. 12. 29. 신설	2001. 8. 14. 개정 등
입법취지	비수도권지역의 신축국민주택의 수요진작	전국에 소재한 고가주택을 제외한 신축주택의 수요진작 (면제범위 확대)
신축주택 소재지역	비수도권에 한정 * 수도권 : 조세특례제한법시행령 별표7의 제1호의 수도권	- 2001. 5. 23. ~ 2002. 12. 31. : 전국(수도권 포함) - 2003. 1. 1. 이후 : 서울, 과천, 5대신도시 지역을 제외한 지역
면제대상 신축주택 규모	국민주택(85㎡) 이하	모든 주택(고가주택 제외)

구 분	2000. 12. 29. 신설	2001. 8. 14. 개정 등
신축주택 취득기간	- 비수도권 : 2000. 11. 1.~2001. 12. 31.	- 비수도권 : 2000. 11. 1.~2003. 6. 30. - 수 도 권 : 2001. 5. 23.~2003. 6. 30. ※ 단, 서울, 과천, 5대신도시 지역 : 2001. 5. 23. ~ 2002. 12. 31.
양도소득세 면 제 가 인정되는 양도자의 범 위	○ 일반분양자의 경우 : 최초분양계약자가 신축주택에 대한 잔금을 지불(등기)한 후 양도한 경우 * 최초분양계약자가 신축주택의 분양권을 양도하거나 개인의 분양권을 구입하여 취득한 신축주택은 제외	○ 일반분양자의 경우 : 좌동
양도소득세 면 제 가 인정되는 범 위	○ 주택조합 또는 재개발조합의 조합원이 취득하는 경우 : 최초 조합원뿐만 아니라 조합원의 지위를 승계한 자도 해당	○ 주택조합 또는 재개발조합의 조합원 : 사업계획승인일 등 현재의 조합원으로 한정 * 사업계획승인일 등 이후 조합원지위승계자는 제외
적용시기	○ 신축주택 감면 - 2001. 1. 1. 이후 최초 양도분부터 적용(2000. 12. 29. 조특법 부칙 § 2②)	○ 신축주택 감면 - 2001. 8. 14. 이후 최초 양도분부터 적용(2001. 8. 14. 조특법 부칙 § 5①) ○ 주택조합 또는 재개발조합의 조합원요건 - 사업계획승인일 등 현재의 조합원 : 2002. 1. 1. 이후 최초로 조합원의 지위를 취득하는 분부터 적용(2001. 12. 31. 조특법 부칙 § 11) - 조합원 지위승계자 : 2001. 12. 31. 이전 결성된 조합원으로부터 지위를 승계한 조합원의 경우에는 2001. 12. 31. 까지 승계한 경우에 한하여 적용하되, 2002. 1. 1. 이후 승계한 경우에는 적용배제
법령공포일	2000. 12. 29	2001. 8. 14

6. 경과규정

조세특례제한법 제99조의 3 규정은 2002. 12. 11. 자 법률개정으로 2003. 1. 1. 이후 서울, 과천, 5대 신도시내 신축주택은 동법에 의한 감면적용을 배제하도록 개정되었으며, 동 규정중 고급주택의 용어가 2003. 1. 1. 이후 부터는 고가주택으로 개정되었다. 이에 대한 경과조치는 아래와 같다.

◇ 법 부칙(2002. 12. 11, 법률 제6762호) 제29조

- ① 2002. 12. 31. 이전에 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부하였으나, 자기가 건설한 신축주택으로서 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 신축주택을 이 법 시행 후 양도하는 경우 양도소득세의 감면 및 양도소득세 과세대상 소득금액의 계산에 관하여는 종전규정을 적용하며 이 경우 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 날 또는 자기가 건설한 신축주택으로서 사용승인 또는 사용검사를 받은 날 당시의 고급주택 기준을 적용
- ② 자기건설신축주택으로서 2002. 12. 31. 이전에 당해 신축주택에 대한 공사에 착수하여 2003. 6. 30. 이전에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 경우에는 종전규정 적용

7. 조세특례제한법 제99조·제99조의 3 신축주택 감면관련 해석 사례

가. 오피스텔의 신축주택 감면 해당여부

업무시설인 오피스텔이 사실상 주거용으로 사용되고 있더라도 조세특례제한법 제99조의 3 제1항 제1호의 신축주택에는 해당하지 아니한다.(대법2007두 21242, 2008. 2. 14.)

나. 「조세특례제한법」 제99조의 3을 적용함에 있어 겸용주택이 고가주택에 해당하는 지 여부

「조세특례제한법」 제99조와 제99조의 3을 적용함에 있어 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택외의 건물이 있는 경우 주택부분만을 주택으로 보는 것입니다.(재정경제부 재산-1415, 2006. 11. 15)

다. 「조세특례제한법」 제99조의 3을 적용함에 있어 다가구주택의 고가주택 해당여부

다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하는 경우에는 「소득세법시행령」 제155조 제15항 및 같은법 시행령 제156조 제3항의 규정에 의거 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택 여부를 판정하는 것입니다.(국세청 법규과 -4540, 2006. 10. 25.)

라. 2003년 상반기에 신축된 고가주택의 감면 적용여부

신축주택이 2002. 12. 31. 이전에 착공되고 2003. 6. 30. 이전에 사용승인을 받은 경우 조세특례제한법 부칙 제29조의 규정에 의하여 양도소득세 과세특례 대상입니다.(국심2006서559, 2006. 10. 2.)

마. 일반주택 양도당시 고가주택의 가액판정

조세특례제한법 제99조의 3(신축주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세 특례)의 규정을 적용함에 있어 당해 신축주택이 소득세법 제89조 제3호의 규정에 의한 고가주택에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다. 이 경우 신축주택 외의 일반주택을 양도함에 따라 신축주택의 실지거래가액을 확인할 수 없는 때에는 신축주택 외의 일반주택 양도당시 신축주택 및 이에 부수되는 토지의 가액의 합계액(소득세법 제114조 제5항의 규정에 의한 가액을 말함)이 6억원을 초과하는 경우에는 양도소득세의 과세특례대상에서 제외되는 고가주택에 해당(재정경제부 재산-1661, 2004. 12. 17.) 합니다.

바. 감면과 비과세의 중복적용 여부

감면대상 신축주택이 비과세 대상 1세대1주택이면서 고가주택인 경우 소득세법 제95조 제3항 및 동법시행령 제160조를 적용한 후 조세특례제한법 제99조 및 제99조의 3을 적용하는 것(재정경제부 재산-1114, 2006. 9. 8.)입니다.

사. 신축주택 감면 적용시 전용면적 계산

조세특례제한법 제99조의 규정을 적용함에 있어서 1998. 5. 22.부터 1999. 6. 30. 사이에 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부하여 취득한 주택을 양도하는 경우 동 주택이 고가주택에 해당하는지 여부는 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 날 당시의 소득세법 시행령 제156조의 고급주택 기준을 적용하며, 이 경우 전용면적은 당시의 주택건설촉진법 시행규칙에 따라 산정하는 것(재정경제부 재산-689, 2007. 6. 15.)입니다.

아. 지분으로 소유한 신축주택 감면해당 여부

조세특례제한법 제99조의 3의 규정에서 요구하는 감면요건을 충족한 부부공동명의(각각 2분의 1 소유)의 신축주택을 양도하는 경우로서 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하여 취득 등기후 양도하는 신축주택의 지분은 같은 법 규정에 의한 양도소득세의 감면대상에 해당(국세상담센터 서면1팀 -158, 2004. 1. 31.)한다.

자. 신축주택취득기간 단축지역 해당여부

조세특례제한법시행령 제99조의 3 제1항에서 규정하는 「택지개발촉진법 제3조의 규정에 의

하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 중동 신도시지역」이란 택지개발예정지구 지정·고시 당시 중동신도시 개발사업의 일환으로 추진된 지역을 말하는 것이므로, 중동신도시 개발사업과 별개로 추진된 부천시 상동택지개발사업 지역은 상기 조항에서 규정하는 중동신도시 지역에 포함되지 않는다.(재산 46014-394, 2003. 11. 21.)

차. 신축주택 취득기간

직장조합주택은 2001. 4. 20. 임시사용승인을 받아 2001. 5. 7. 입주하고 2001. 5. 23. 사용승인을 받아 취득한 주택이므로, 현행 조세특례제한법 제99조의 3 제1항 제2호에서 규정하는 신축주택 취득기간(2001. 5. 23. ~2003. 6. 30.)내에 취득한 신축주택으로 볼 수 없어 같은 규정에 의한 과세특례 적용대상인 신축주택에 해당하지 아니한다.(국세청 서일 46014-11403, 2003. 10. 7.)

카. 증여계약 합의 해제한 경우 신축주택 감면 해당여부

조세특례제한법 제99조의 3에서 규정하는 신축주택 취득기간 중에 주택건설사업자와 최초로, 아파트(국민주택규모 이하) 매매계약을 체결하고 계약금을 납부(2002. 3. 26.)한 거주자가 당해 아파트 분양권을 그의 배우자에게 증여한 후, 증여세 과세표준신고기한 내에 당사자가 당초 증여계약을 합의해제하여 분양권을 반환받아, 최초계약자 명의로 신축주택을 취득하여 그 취득일로부터 5년 이내 당해 주택을 양도하는 때에는 조세특례제한법 제99조의 3 규정을 적용할 수 있다.(서일 46014-11116, 2003. 8. 21)

타. 분양처분 고시일 이전에 양도한 경우 감면해당 여부

신축한 재개발주택에 대해 구청장으로부터 2001. 10. 31. 사용검사필증을 교부받았으나, 건축법상 소유권보존등기를 할 수 없는 상태에서 소유권보존등기를 하지 않고 양도한 경우 미등기로 양도되면 양도자는 등록세 및 취득세를 전액회피하고, 양수자는 등록세의 세율차이(승계취득-원시취득)에 따른 조세회피가 이루어지며, 신축주택에 대한 실수요를 확대하기 위하여 감면규정을 둔 취지, 양도시점에 쟁점아파트가 준공된 상태에 있었다 할지라도 분양처분고시일 이전이므로 양도인이 양도한 것은 부동산이 아니라 아파트를 취득할 수 있는 권리(아파트분양권)를 양도한 것으로 보아야 하는 데에 미루어 양도소득세의 감면이 배제(국심2002서3488, 2003. 4. 23, 대법93누1633, 1893. 11. 23.)된다.

파. 분양권을 상속받은 경우 신축주택 감면해당 여부

조세특례제한법 제99조의 신축주택의 취득자에 대한 양도소득세 감면 적용대상 주택으로서 동법 동조 제1항 제2호에서 규정하고 있는 주택건설사업자로부터 취득하는 주택으로서 신축주택취득기간내에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 사망하여 당해 주택의 분양권이 상속인에게 승계되어 취득하는 주택은 포함되지 아니한다.(재정경제부 재산 46014-88, 2003. 3. 26.)

