



2009년 시행 양도소득세 과세제도 개정내용 해설

- 소득세법 및 동법시행령을 중심으로

국세청 납세자보호과 서기관
전 재 원

이번호에는 2008년 하반기부터 2009년 초 사이에 개정된 양도소득세 과세제도중 소득세법 및 동법시행령·규칙에 규정된 내용을 중심으로 기술하였고, 조세특례제한법 및 동법시행령·규칙에 규정된 개정내용은 추후에 별도 설명드리고자 한다.

I. 양도소득세 과세 및 과세표준 구간 조정

1. 양도소득세 세율 및 과표구간 조정

가. 개정취지

양도소득세 세율 및 과세표준구간을 종합소득세와 일치 되도록 하였다.



나. 개정내용

종 전		개 정		
양도소득세 과세표준 및 세율		과세표준 및 세율을 종합소득세와 일치		
과세표준	세율	과세표준	'09	'10
1,000만원 이하	9%	1,200만원 이하	6%	6%
1,000만원 초과~4,000만원 이하	18%	1,200만원 초과~4,600만원 이하	16%	15%
4,000만원 초과~8,000만원 이하	27%	4,600만원 초과~8,800만원 이하	25%	24%
8,000만원 초과	36%	8,800만원 초과	35%	33%

다. 적용시기 및 적용례

2009. 1.1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

II. 1세대 1주택 과세특례 제도 보완

1. 1세대 1주택자 장기보유특별공제 확대

가. 개정취지

실수요 목적의 1세대 1주택 장기보유자에 대해서는 사실상 양도세 부담을 면제하여 국민주거생활의 안정적 보장을 기하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 장기보유특별공제 - 3년 이상 보유 부동산 양도 * 비사업용 토지, 1세대다주택 배제 - 공제율 · 사업용 토지 및 건물 : 연 3%, 최대 3% (10년 이상 보유시) · 1세대 1주택 : 연 4%, 최대 80%(20년 이상 보유시)	· 1세대 1주택 공제 확대 : 연 8%, 최대 80%(10년 이상 보유시)

다. 적용시기 및 적용례

2009. 1.1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

2. 고가주택 기준금액 상향 조정

가. 개정취지

1999년 (6억원 설정) 이후 주택가격 상승률*58.8%)을 반영하여 고가 주택 기준금액을 조정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용요건 - 고가주택 기준 · 양도가액 6억원 초과주택 * 6억원 초과분만 과세	- 고가주택 기준 상향 조정 · 양도가액 9억원 초과주택 * 9억원 초과분만 과세

다. 적용시기 및 적용례

2008. 10. 7. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

3. 일시적 2주택 중복보유 허용기간 확대

가. 개정취지

최근 전반적인 주택 수요의 위축으로 인해 주택 양도가 어려운 현실을 반영하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 1세대 1주택자가 신축주택을 취득하여 일시적 2주택인 경우 - 1년 이내 종전주택 양도시 비과세 * 종전주택 비과세 요건 충족	- 2년 이내 종전주택 양도시 비과세 * 종전주택 비과세 요건 충족

다. 적용시기 및 적용례

2008. 11. 28. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(2008.11.28. 당시 중복보유기간이 1년을 초과한 경우에도 신주택 취득일로부터 2년까지 종전주택 양도시 비과세 적용)

4. 일시적 2주택 중복보유 허용기간 확대 등에 따른 조문정리

가. 개정취지

실수요 목적으로 입주권을 취득하여 일시적 ‘1주택과 1입주권’ 인 경우에도 중복보유 허용기간을 확대적용토록 하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 1세대 1주택자가 입주권을 취득하여 일시적으로 1세대1주택+1입주권이 된 경우 - 입주권 취득일로부터 1년내 종전주택 양도시 비과세 적용	○ 일시적 1세대1주택+1입주권 중복 보유 허용기간 확대 - 2년내 종전주택 양도
○ 1세대 1주택자가 입주권을 취득하고 종전주택 양도시 다음 요건 모두 충족시 비과세	
① 주택 완공전 또는 완공후 1년내 기존주택 양도	- 2년내 종전주택 양도
② 주택 완공후 1년내 재건축주택으로 세대전원 이사	- 2년내 재건축주택으로 이사
③ 이사 후 1년 이상 거주	- (종전과 같음)
○ 1세대 1주택자가 그 주택의 사업기간 중 거주를 위하여 취득한 대체주택 양도시 다음 요건 모두 충족시 비과세	
① 재건축·재개발 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년이상 거주	- (종전과 같음)
② 주택 완공전 또는 완공후 1년내 대체주택 양도	- 2년내 대체주택 양도
③ 주택 완공후 1년내 재건축주택으로 세대전원 이사	- 2년내 재건축주택으로 이사
④ 이사 후 1년 이상 거주	- (종전과 같음)

다. 적용시기 및 적용례

2008. 11. 28. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

5. 혼인·동거봉양으로 인한 2주택자의 비과세 특례기간 연장

가. 개정취지

혼인·동거 봉양에 따른 불이익이 해소되도록 비과세 특례기간을 연장 하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 1주택자가 혼인동거봉양으로 2주택자가 된 경우 일정기간 내 먼저 양도하는 주택에 대해 1세대1주택 양도세 비과세 적용	
- 양도기한	- 양도기한 연장
· 혼인 : 혼인한 날부터 2년	· 혼인 : 혼인한 날부터 5년
· 동거·봉양 : 합친 날부터 2년	· 동거·봉양 : 합친 날부터 5년
- 동거·봉양 대상 연령	- 동거·봉양 대상 연령
· 남 60세, 여 55세	· 남·여 60세

다. 적용시기 및 적용례

2009. 2. 4. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

(다만, 연령부분은 2009. 2 .4. 이후 최초로 동거봉양하는 분부터 적용)

※ 2009. 2. 4. 현재 혼인·동거봉양합가 후 2년이 경과한 경우에도 혼인·동거봉양 합가 후 5년이 되는 날까지 양도시 비과세 적용 가능

6. 실수요 목적으로 취득한 지방주택 과세특례

가. 개정취지

부동산 경기 활성화를 위해 지방소재 주택 취득자에 대해 세제상 지원을 하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 1세대 1주택자 특례 - 다음 주택과 일반주택을 각각 1개씩 보유한 경우 일반주택 양도시 1세대 1주택 적용 · 상속주택, 문화재주택, 이농주택, 귀농주택 <추가>	· 취학, 근무상 형편, 질병치료 목적으로 취득한 지방소재 1주택

다. 적용시기 및 적용례

2008. 11. 28. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

Ⅲ. 다주택자 종과제도 개선 및 보완

1. 다주택자 종과 한시적 완화

가. 개정취지

거래종결효과(Lock-in Effect)를 해소하기 위해 개선하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 다주택자 양도세 종과 - 1세대 2주택 : 50%	○ 2년간(2009.1.1~2010.12.31) 양도하거나 취득한 주택에 대해 다주택 종과 완화 - 1세대 2주택 : 일반세율 * 일반세율 : 6%~33% (2009년 : 6%~35%) * 보유기간 2년 미만은 40%, 50%
- 1세대 3주택 이상 : 60%	- 1세대 3주택 이상 : 45% * 보유기간 1년 미만은 50%
※ 다주택자는 장기보유특별공제 적용 배제	※ 다주택자는 종전과 같이 장기보유특별공제 적용 배제

다. 적용시기 및 적용례

2009. 1. 1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

2. 3주택자 및 비사업용 토지 양도세 중과제도 개선

가. 개정취지

3주택 이상 보유자와 비사업용 토지에 대해 적용되던 양도세 중과제도를 개선하여 부동산시장 정상화와 기업의 원활한 자금조달을 지원하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 2주택자 : 2009.1.1~2010.12.31까지 2년 이상 보유한 주택 양도시 - 양도세율 : 기본세율(소득세법 제104조 제1항 제1호) 적용 * 3년이상 보유후 양도시에도 장기보유 특별공제 배제 * 기본세율 : 6%~33% (2009년 : 6%~35%) * 보유기간 1년 미만 : 40%, * 보유기간 1년 이상 2년 미만 : 50%	○ 2주택자 : 종전과 같음
○ 3주택 이상자 : - 2009.1.1~2010.12.31까지 1년 이상 보유한 주택 양도시 - 2009.1.1~2010.12.31사이에 취득한 주택을 1년 이상 보유후 양도시 * 양도세율 45% * 보유기간 1년 미만은 50% * 3년이상 보유후 양도시에도 장기보유 특별공제 배제 ○ 비사업용 토지 : 양도세율 60% 적용 및 장기보유특별공제 배제	○ 3주택 이상자 및 비사업용 토지 - 2009.3.16.~2010.12.31까지 2년 이상 보유한 주택 또는 비사업용 토지 양도시 - 2009.3.16.~2010.12.31사이에 취득한 주택 또는 비사업용 부동산을 2년 이상 보유후 양도시 * 양도세율 : 기본세율(소득세법 제104조 제1항 제1호) 적용 * 보유기간 1년 이상 2년 미만 : 40% * 보유기간 1년 미만 : 50%, * 3년이상 보유후 양도시에도 장기보유특별공제 배제 - 단, 투기지역의 경우 2009.3.16~2010.12.31중 양도시 기본세율 + 10%p를 적용하고, 장기보유특별공제는 배제

다. 적용시기 및 적용례

2009. 3. 16. 이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다.

3. 실수요 2주택자에 대해 양도소득세 중과제외

가. 개정취지

실수요 목적의 1세대2주택자에 대해 양도세 중과대상에서 제외하되, 투기수단으로 악용되지 않도록 취득가액 요건을 신설하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ ‘1세대 2주택’ 및 ‘1세대 1주택 1입주권’ 소유자에 대한 중과배제 (일반세율 적용, 장기보유특별공제 적용)	○ 중과배제 대상에서 제외되는 요건 조정
① 근무상 형편으로 인하여 주택을 취득하여 2주택이 된 경우로서	① 취학, 질병 요양 추가
② 1년 이상 거주, 당해 사유 해소일로부터 3년 이내 양도	② <좌 동>
<신 설>	③ 취득가액이 소득세법 제99조에 따른 기준시가 합계액 3억원 이하일 것

다. 적용시기 및 적용례

2009. 1. 1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

(취득가액 요건은 2009. 1. 1. 이후 취득하여 양도하는 분부터 적용한다)

4. 지방소재 2주택자 저가주택 기준 조정

가. 개정취지

다주택자 중과제도로 인한 동결효과 등 부작용을 완화하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 1세대 2주택자 종과(50% 세율) 대상에서 제외되는 저가주택 기준 - 수도권·광역시 : 1억원 이하 ※ 종과여부 판정시 주택수에 포함 - 기타 지방지역 : 3억원 이하 ※ 종과여부 판정시 주택수에서 제외	○ 지방 저가주택 기준 조정 - 기타 광역시 : 3억원 이하 ※ 종과여부 판정시 주택수에서 제외 - <좌 동>

다. 적용시기 및 적용례

2008. 10. 7. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

5. 종과에서 제외하는 매입임대주택 요건 완화

가. 개정취지

임대주택의 공급을 통한 국민주거생활 안정을 도모하기 위하여 개정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 다주택자 종과대상에서 제외되는 매입임대주택 요건 - 임대호수 : 5호 이상 - 면적 : 85㎡ 이하 - 의무임대기간 : 10년 - 가액 : 취득가액 3억원 이하	○ 비수도권에 한하여 매입임대주택 요건 완화 - 임대호수 : 1호 이상 - 면적 : 149㎡ 이하 - 의무임대기간 : 7년 - < 좌 동 >

다. 적용시기 및 적용례

2008. 10. 7. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

IV. 비사업용토지 중과제도 개선 및 보완

1. 수용토지 등에 대한 중과제외 등

가. 개정 취지

상속 농지 등 양도소득세 부담 경감 및 공익사업의 원활한 지원을 위해 개정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 중과대상 비사업용 토지에서 제외되는 토지 - 농지·임야·목장용지 · 2006년말 이전 20년 이상 소유하여 2009년말까지 양도하는 경우 · 2006년말까지 상속받아 2009년말까지 양도하는 경우 <신 설> - 공익사업용 수용토지 · 사업인정고시일이 2006년말 이전 <신 설> ※ 중과(60%)제외시 일반세율^(*) 및 장기보유 특별공제^(**) 적용 * (2009년) 6%~35%, (2010년) 6%~33% ** 3년 이상 보유시 연 3% 최대 30%	○ 비사업용 토지 중과제도 개선 - 농지·임야·목장용지 · <좌 동> · <좌 동> · 8년 이상 재촌 자경한 직계존속으로부터 상속(증여)받은 경우 * 도시지역에 편입된 농지 등은 제외 - 공익사업용 수용토지 수용요건 완화 · <좌 동> · 사업인정고시일부터 5년 이전에 취득한 토지

다. 적용시기 및 적용례

2008. 1. 1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

2. 비사업용토지 기간 기준 명확화

가. 개정 취지

보유기간 2년 미만인 경우에 대한 비사업용 토지 해당기간을 명확화 하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 토지보유기간이 3년 미만인 경우 다음 기간 동안 모두 비사업용 이면 양도소득세 중과 - 보유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간 - 보유기간의 20%를 초과하는 기간 <신 설>	○ 토지보유기간이 2년 이상 3년 미만인 경우 다음 기간 동안 모두 비사업용 이면 양도소득세 중과 - <좌 동> · <좌 동> ○ 토지보유기간이 2년 미만인 경우 - 보유기간의 20%를 초과하는 기간

다. 적용시기 및 적용례

2009. 2. 4. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

3. 기업의 구조조정 지원 등을 위한 비사업용토지 중과제도 개선

가. 개정 취지

기업의 구조조정을 지원하기 위해 개정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 양도소득세 중과배제 대상 토지 <추 가>	- 기업구조조정

다. 적용시기 및 적용례

2009. 2. 4. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

V. 기타 개정사항

1. 이월과세제도 보완

가. 개정 취지

직계존비속간의 우회양도를 통한 조세회피 방지를 위해 개정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 양도일로부터 소급하여 5년 이내에 배우자 ^(*) 로부터 증여받은 자산 * 양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우 포함 - 양도차익 계산시 취득가액은 증여한 배우자의 취득가액을 기준으로 계산 - 기납부한 증여세액은 필요경비로 산입	○ 적용대상에 직계존비속으로부터 증여받은 자산 추가 ^(*) * 부당행위계산 부인 규정(소득세법 §101 ②)적용은 배제

다. 적용시기 및 적용례

2009. 1. 1. 이후 최초로 증여 후 양도하는 분부터 적용한다.

[질의 사례] 직계존비속에 대한 이월과세 적용 여부
(국세청 재산세과-941(2009.05.15))

〈문〉 2009. 4. 6 “갑”은 자녀인 “을”에게 토지를 증여하고 수증자 “을”이 2009. 9. 1 증여받은 동 토지를 양도하는 경우 이월과세가 적용되는지?

〈답〉 소득세법 제97조 「양도소득의 필요경비계산」 제4항의 직계존비속에 대한 이월과세 규정은 2009. 1. 1. 이후 최초로 증여받아 양도하는 분부터 적용하는 것입니다.

2. 양도소득의 필요경비 계산방법 보완

가. 개정 취지

① 전 소유자의 양도가액의 취득가액 간주제도에 의한 가액과 ② 의제취득이 적용되는 자산에 대해 “실제취득가액+물가상승률 해당분”으로 산출하는 가액은 실거래가액을 기초로 하여 산출되는 가액인 점을 감안하여 개정하였으며,

이 경우에는 필요경비에 자본적 지출액과 양도비 등을 포함시킴으로써 양도소득 계산방법을 합리화하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 양도소득산출시 필요경비 계산방법	○ 필요경비를 취득가액, 자본적지출액 및 양도비 등으로 계산하는 경우 확대
(1) 취득가액이 실가인 경우 - 취득가액+자본적 지출액+양도비 등	① 취득가액이 취득가액 간주제도에 의한 가액인 경우
1) 직접 지출비용, 증권거래세, 강제채권 매각차손	② 취득가액이 환산가액 중 의제 취득일 이전에 취득한 자산을 ‘실가+의제취득일까지 물가상승률 계산금액’으로 산출한 가액
(2) 취득가액이 ①기준시가②취득가액 간주제도에 의한 가액③매매사례가액, 감정가액, 환산가액인 경우 - 취득가액+기준시가의 3% 등(개산공제액)	
1) 전소유자 양도가액 취득가액 간주제도 (소득세법 §97⑦) : ① 전 소유자의 양도소득세 신고(인감증명서 제출)에 따른 양도가액에 의해 확인된 가액②부동산실거래가 신고된 실제거래가격에 의해 확인된 가액	
2) 의제취득일(부동산 : 1985.1.1., 주식 : 1986.1.1.) 이전에 취득한 자산의 매매사례가액, 감정가액 및 환산가액에 의한 취득가액 포함	

다. 적용시기 및 적용례

2009. 1. 1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

(소득세법 제97조 제3항 제1호 나목의 개정규정 중 제114조 제7항에 관한 개정부분은 2009.1.1. 이후 최초로 결정하거나 경정하는 분부터 적용한다)

3. 양도소득세 분납기한 연장

가. 개정취지

분납기한을 일반적인 납부기한과 같이 월단위로 하고, 기간을 연장하여 납세자 편의를 제고하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 납부할 세액이 1천만원 초과할 경우 분납가능 - 분납기한 : 45일 * 분납금액 · 2천만원 이하 : 1천만원 초과금액 · 2천만원 초과 : 100분의 50 이하 금액	○ 분납기한 연장 - 분납기한 : 2개월

다. 적용시기 및 적용례

2009. 1. 1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

4. 협의 매수·수용되는 토지의 기준시가 적용기준 개선

가. 개정취지

공익사업용 수용토지의 보상금액은 보상액 수령시점이 아닌 협의성립당시 또는 수용재결당시의 가격에 의하는 것임을 감안하여 기준시가 산정시 양도시점의 개별공시지가 대신 보상액 산정시 기초가 되는 개별공시지가를 적용하는 것이 합리적이라고 보아 개정하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 「토지·건물의 기준시가가 다음의 가액」 보다 큰 경우 - 해당 토지·건물의 기준시가는 다음의 가액으로 함 ① 공익사업을 위한 협의매수, 수용시 그 보상금액 ② 공매 또는 경매의 경락가액	① 보상금액과 보상금 산정의 기초가 되는 개별공시지가 중 적은 금액 < 좌 동 >

다. 적용시기 및 적용례

2009. 2. 4. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

5. 예정(확정)신고 제출서류 축소

가. 개정취지

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에 의한 실거래가격 신고로 당해 실거래가액 확인이 가능한 경우 거래사액의 진위 확인용 인감도장 날인 및 인감증명서 제출을 면제함으로써 납세편의를 제고하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 양도소득세 예정신고시 제출 서류 - 계약서 사본(인감증명에 사용하는 인장 날인) - 양수자의 인감증명서 - 자본적 지출액, 양도비 등 명세서	- 부동산 실거래가격 신고에 의해 취득가액이 확인되는 경우 · 인감증명에 사용하는 인장 날인 및 양수자의 인감증명서 제출 생략

다. 적용시기 및 적용례

2009. 2. 4. 이후 최초로 신고하는 분부터 적용한다.

6. 양도비의 범위 개선

가. 개정취지

양도소득세 실가과세 전환에 따른 실제 소요비용을 필요경비로 인정함으로써 실가제도의 합리성 제고 및 세무대리인의 과세표준 양성화^(*) 기대하였다.

종전 소득세법시행령 통칙으로 운영되는 양도비용의 범위를 법령에 명확히 반영하였다.

* 소득세법시행령 통칙 97-12(양도비용의 범위) 자산을 양도하기 위하여 직접 지출하는 비용에는 자산을 양도하기 위한 계약서 작성비용·공증비용·인지대·소개비 등을 포함한다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 필요경비로 공제되는 양도비의 범위 - 양도하기 위해 직접 지출한 비용, 증권거래세 - 국민주택채권, 토지개발채권 매각 차손 <추 가> <추 가>	- 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 소개비 등 - 양도소득세 신고서 작성비용

다. 적용시기 및 적용례

2009. 2. 4. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

7. 시설물이용권 고시기관 일원화

가. 개정취지

동일한 시설물이용권(골프회원권)에 대해 국세청장과 지자체가 별도로 고시할 실익이 없으므로 지자체가 고시한 시가표준액이 있는 경우 이를 시설물이용권의 기준시가로 볼 수 있도록 규정하여 행정비용을 절감하였다.

나. 개정내용

종 전	개 정
○ 시설물이용권의 기준시가 - 국세청장이 평가한 가액	- 지방세법 시행령 §80① 9호에 의해 고시한 시가표준액이 있는 경우 당해 가액 ※ 시가표준액자료 제출의무 · 시도지사→행정안전부장관(고시일로부터 10일 이내) · 행정안전부장관→국세청장(제출받은 날로부터 10일 이내)

다. 적용시기 및 적용례

2009. 2. 4. 이후 양도하는 분부터 적용한다. 

