2009년 시행 양도소득세 과세제도 개정내용 해설(Ⅱ)

- 조세특례제한법 및 동법시행령을 중심으로

국세청 납세자보호과 서기관
전 재 원

이번호에는 2008년 하반기부터 2009년 초 사이에 개정된 양도소득세 과세제도중 조세특례제한법 및 동법시행령·규칙에 규정된 내용을 중심으로 기술하고자 한다.

Ⅰ. 8년 자경농지 양도소득세 감면한도 확대

1. 개정취지

실거래가 과세로 자경농민의 세부담이 증가한 점을 감안하여 감면한도를 확대하였다.

2. 개정내용

종 전	개 정
○ 8년 자경농지에 대한 양도소득세 감면 한도 - 양도소득세 종합감면 한도 · 1년간 1억원(농지에 대한 양도세 감면 한도 : 5년간 1억원)	○ 8년 자경농지에 대한 양도소득세 감면 한도 확대(조세특례제한법 §133①) · 1년간 2억원(5년간 3억원)

3. 적용시기 및 적용례

2008년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

Ⅱ. 8년 자경농지 감면소득 계산방법 보완

1. 개정취지

양도시기에 따라 감면세액이 달라지는 문제점을 보완하였다.

* 보상가액은 양도시기(보상금 수령 시기)와 관계없이 보상금 산정의 기초가 되는 개별공시지가에 의해 결정됨

2. 개정내용

종 전	개 정
○ 주거지역 등에 편입된 8년 자경농지가 공익사업용으로 수용되는 경우 양도소득세 100% 감면 - 계산방법 : 양도소득금액 × {(주거지역 등에 편입되거나 환지예정지지정을 받은 날의 기준시가 - 취득당시의 기준시가) ÷ (양도당시의 기준시가 - 취득당시의 기준시가)}	○ 8년 자경농지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의 매수되거나 수용되는 경우(조세특례제한법시행령 §66⑦) - 좌측의 산식중 '양도당시의 기준시가'를 보상가액산정의 기초가 되는 기준시가로 변경

3. 적용시기 및 적용례

2008년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

Ⅲ. 8년 자경농지 자경기간 계산방법 개선

1. 개정취지

공익사업지구 지정 이후에는 사업시행자의 수용시기에 따라 양도시기가 결정되는 점을 감안하여 자경기간 계산 방법을 보완하였다.

2. 개정내용

종 전	개 정
○ 8년 자경농지 자경기간 계산 - 상속농지는 상속인 및 피상속인의 경작기간을 통산 - 상속인이 경작한 사실이 없는 경우 상속일부터 3년내 양도시에만 피상속인의 경작기간을 통산 가능	○ 경작기간 계산방법 보완(조세특례제한법시행령 §66⑫, 부칙 §17) - <좌 동> - <좌 동>
* 2006.2.9. 이전 상속농지는 2008.12.31. 까지 양도시 피상속인의 경작기간 통산 가능	- 다만, 상속후 3년내 공익사업을 위해 해당 주민에 직접적인 행위 제한을 받는 지역으로 지정된 경우 · 양도기한의 제한없이 피상속인의 경작기간 통산 허용

3. 적용시기 및 적용례

2009년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

※ 경과조치 : 2006.2.9. 이전에 상속받은 농지가 2008.12.31. 까지 공익사업용으로 지정된 경우 양도기한의 제한 없이 피상속인의 경작기간 통산 허용(2009.2.4. 대통령령 제21307호, 부칙 제17조)

Ⅳ. 공익사업 수용시 양도소득세 감면율 확대 및 상속토지의 취득시기 보완

1. 개정취지

원활한 공익사업추진을 지원하고, 상속받은 부동산은 사업인정고시일부터 2년 이내인 경우에도 투기 목적의 취득으로 보기 어려운 점을 감안하여 감면율을 확대하였다.

2. 개정내용

종 전	개 정
○ 사업인정고시일로부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지가 수용되는 경우 양도소득세 감면 - 현금보상 : 10% - 채권보상 : 15% (만기보유특약 체결시 : 20%)	○ 경작기간 계산방법 보완(조세특례제한법 §77①, 동법§77⑧) - 현금보상 : 20% - 채권보상 : 25% (만기보유특약 체결시 : 30%) - 상속받은 토지의 경우 취득일을 피상속인의 취득일 기준으로 판단

3. 적용시기 및 적용례

2009년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

Ⅴ. 농어촌주택 및 고향주택 취득자에 대한 양도소득세 특례

1. 과세특례 개요(조세특례제한법 § 99의 4)

○ 1세대가 2003년 8월 1일~2011년 12월 31일 까지의 기간(농어촌주택취득기간) 중 1개의 농어촌주택을 취득하여 3년 이상 보유하고, 당해 농어촌 주택 취득 전에 보유하던 일반주택을 양도하는 경우에는 일반주택의 1세대1주택 비과세 판정시 당해 농어촌주택을 당해 1세대의 소유 주택이 아닌 것으로 취급(2003년 8월 1일 이후 일반주택 양도분부터 적용)

○ 2009년 1월 1일 이후 양도하는 분부터는 고향의 발전을 도모하기 위해 농어촌주택의 범위에 고향 주택을 추가하였다.

고향주택은 2009년 1월 1일부터 2011년 12월 31일 기간 중에 취득한 고향에 소재한 주택으로 별표12에 규정한 비수도권에 있는 시지역에 소재(투기지역 및 광광단지가 아닐 것)한 대지 660㎡, 주택의 연면적이 150㎡(공동주택의 경우에는 전용면적 116㎡) 이내로서 취득당시 기준시가가 2억원을 초과하지 아니할 것

고향주택에 대한 규정은 2009년 1월 1일 이후 최초로 고향주택을 취득하는 분부터 적용한다.

2. 과세특례 적용요건

가. 1세대가 2003년 8월 1일(고향주택은 2009년 1월 1일)부터 2011년 12월 31일까지의 기간(이하 “농어촌주택등 취득기간”이라 함)중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 1채의 주택(이하 “농어촌주택등”이라 함)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함)하여 3년 이상 보유하고 해당 농어촌주택등 취득전에 보유하던 다른 주택(이하 “일반주택”이라 함)을 양도하는 경우에는 해당 농어촌주택등을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「소득세법」 제89조제1항제3호를 적용한다.

나. 농어촌 주택의 요건(다음 각 호의 요건을 갖춘 주택)

1) 취득 당시 다음의 어느 하나에 해당하는 지역을 제외한 지역으로서 「지방자치

법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 소재한 주택일 것

가) 수도권지역. (다만, 접경지역 중 경기도 연천군. 인천광역시 옹진군, 기타 「접경지역지원법」 제2조에 따른 접경지역 중 부동산가격동향 등을 감안하여 기획재정부령으로 정하는 지역은 특례적용 가능)

※ 수도권 : 서울, 인천광역시, 경기도 일원

나) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 및 같은 법 제117조에 따라 국토해양부장관(시도지사)이 지정하는 도시지역 및 허가구역

다) 「소득세법」 제104조의2제1항에 따라 기획재정부장관이 지정한 지정지역

라) 문화관광체육부장관이 지정한 「관광진흥법」 제2조에 따른 관광단지

2) 일반주택 양도일 현재 대지면적이 660제곱미터 이내이고, 주택의 연면적이 150제곱미터(공동주택의 경우에는 전용면적 116제곱미터) 이내일 것

3) 주택 및 이에 부수되는 토지의 가액(「소득세법」 제99조에 따른 기준시가를 말함)의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 2억원을 초과하지 아니할 것

〈참고〉 농어촌주택의 취득당시 기준시가 개정 연혁

① 2009. 1. 1. 이후 취득분 : 2억원 이하

② 2008. 1. 1. 부터 2008. 12. 31. 까지 취득분 : 1억 5천만원 이하

③ 2007. 12. 31. 까지 취득 : 7천만원 이하

4) 2007년 12월 31일 이전 양도분에 대하여는 일반주택 양도당시의 기준시가가 1억원 이하 일 것

5) 1세대가 취득한 농어촌주택등과 보유하고 있던 일반주택이 행정구역상 같은 읍·면·시 또는 연접한 읍·면·시에 소재하지 않아야 한다.

다. 농어촌주택 취득이후 주택증축, 부수토지의 추가취득이 있는 경우의 판정

1) 농어촌주택등의 3년 보유기간 : 농어촌주택등의 증축 또는 그 부수토지의 추가 취득이 있는 경우에 있어서 법 제99조의4제1항 및 같은 조 제4항에 따른 농어촌주택등의 보유기간은 당초 농어촌주택등의 취득일부터 기산하여 계산한다.

2) 면적·가액요건[위 나)의 2)·3)] : 조세특례제한법 제99조의4제1항제1호나목 · 다목 및 같은 항 제2호 다목 · 라목에 따라 농어촌주택등의 면적 및 가액을 산정함에 있어서 일반주택의 양도일까지 농어촌주택등의 증축 또는 그 부수토지의 추가 취득이 있는 경우에는 당해 증가된 건물 · 토지의 면적 및 가액을 포함하여 계산한다.

3) 농어촌주택등의 취득기간·지역기준[다)의 1)]의 판정 : 농어촌주택등의 증축 또는 그 부수토지의 추가 취득이 있는 경우에 있어서 조세특례제한법 제99조의4제1항 각 호 외의 부분에 따른 농어촌주택등취득기간 이내의 취득 또는 같은 항 제1호 가목 및 제2호 가목 · 나목에 따른 지역에 해당하는 여부의 판정은 당초 농어촌주택등의 취득일을 기준으로 한다.

3. 과세특례 적용신청

과세특례를 적용받고자 하는 자는 과세특례신고서를「소득세법」제105조 또는 같은 법 제110조에 따른 양도소득세과세표준신고기한 내에 제출하여야 한다. 이 경우 납세지 관할세무서장은「전자정부법」제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음 각 호의 서류를 확인하여야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 이를 첨부하도록 하여야 한다.

① 일반주택의 토지대장 및 건축물관리대장

② 농어촌주택등의 토지대장 및 건축물관리대장

4. 농어촌주택등의 3년 보유요건 충족 전에 일반주택 양도의 경우

가) 1세대가 조세특례제한법 제99조의 4 제1항의 규정에 의한 농어촌주택등의 3년 이상 보유요건을 충족하기 전에 일반주택을 양도하는 경우에도 동조 제1항의

규정을 적용한다.

나) 1세대가 조세특례제한법 제99조의 4 제1항의 규정에 의한 농어촌주택등의 3년 이상 보유요건을 충족하기 전에 일반주택을 양도하는 경우로서 동조 제1항의 규정에 따라 양도소득세의 특례를 적용받은 1세대가 농어촌주택등을 3년 이상 보유하지 아니하게 된 경우에는 과세특례를 적용받은 자가 과세특례를 적용받지 아니하였을 경우 납부하였을 세액에 상당하는 세액(일반주택을 양도한 시점에서의 당해 일반주택에 대한 「소득세법」 제104조의 규정에 의하여 계산한 세액을 말함)을 그 보유하지 아니하게 된 과세연도의 과세표준신고시 양도소득세로 납부하여야 한다. 다만, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 의한 수용(협의매수를 포함한다), 사망으로 인한 상속 또는 멸실의 사유로 인하여 당해 농어촌주택 또는 고향주택(이하 "농어촌주택등"이라 함)을 3년 이상 보유하지 아니하게 되는 경우 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니함.

Ⅵ. 고향주택 과세특례 적용요건

1. 개 요(조세특례제한법 § 99의 4)

1세대가 2009년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 기간 중 1채의 고향주택을 취득하여 3년 이상 보유하고, 당해 고향주택 취득 전에 보유하던 일반주택을 양도하는 경우 해당 고향주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 소득세법 제89조 제1항 제3호의 1세대 1주택 비과세 규정을 적용한다.

2. 고향주택의 요건

가. 지역기준(다음의 요건을 모두 갖추어야 한다)

1) 고향에 소재하여야 한다.

고향이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 시 지역(이와 연접한 시지역을 포함하며, 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 군 지역에 연접한 시 지역을 포함한다)을 말한다. 이 경우 등록기준지등 또는 거주한 사실이 있는 지역의 시·군이 행정구역의 개편

등으로 이에 해당하지 아니한 경우에도 같은 시·군으로 본다.

가) 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부(법률 제8435호 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 부칙 제4조에 따른 제적부 등을 포함하며, 이하 이 조에서 "가족관계등록부등"이라 한다)에 10년 이상 등재된 등록기준지(법률 제8435호 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 부칙 제2조로 폐지되기 전의 「호적법」에 따른 본적지 또는 원적지를 포함하며, 이하에서 "등록기준지등"이라 함)

나) 10년 이상 거주한 사실이 있는 지역

2) 별표12에 따른 시 지역(수도권지역이 아니어야 하며 「소득세법」 제104조의2 제1항에 따른 지정지역(투기지역)이 아니어야 하며, 그 밖에 「관광진흥법」 제2조에 따른 관광단지가 아닐 것)에 소재하여야 한다.

※ 「관광진흥법」 제2조에 따른 관광단지

"관광단지"란 관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광 거점 지역으로서 이 법에 따라 지정된 곳을 말한다.

[별표 12] 고향주택 소재 지역 범위(조세특례제한법시행령 제99조의 4 관련)

구 분	시(26개)
충청북도	제천시
충청남도	계룡시, 공주시, 논산시, 보령시, 서산시
강 원 도	동해시, 삼척시, 속초시, 태백시
전라북도	김제시, 남원시, 정읍시
전라남도	광양시, 나주시
경상북도	김천시, 문경시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시
경상남도	밀양시, 사천시, 진해시, 통영시
제주특별자치도	서귀포시

※ 비고 : 위 표는 「통계법」 제18조에 따라 통계청장이 통계작성에 관하여 승인한 주민등록인구 현황(2008년 12월 주민등록인구 기준)을 기준으로 인구 20만명 이하의 시를 열거한 것임

나. 규모기준(다음의 요건을 모두 갖추어야 한다)

1) 대지면적이 660제곱미터 이내
2) 주택의 연면적이 150제곱미터(공동주택의 경우에는 전용면적 116제곱미터) 이내

다. 가액기준

주택 및 이에 부수되는 토지의 가액(「소득세법」 제99조에 따른 기준시가를 말함)의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 2억원을 초과하지 아니할 것

라. 타지역 기준

1세대가 취득한 농어촌주택등과 보유하고 있던 일반주택이 행정구역상 같은 읍·면·시 또는 연접한 읍·면·시에 소재하지 않아야 한다.

Ⅶ. 지방 미분양주택 취득에 대한 양도소득세 등 과세특례

1. 과세특례 개요(조세특례제한법 § 98의 2)

○ 지방의 미분양주택 해소를 지원하는 취지에서 거주자가 2008년 11월 3일부터 2010년 12월 31일까지의 기간 중에 취득(2010년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)한 수도권 밖에 소재하는 미분양주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 「소득세법」 제95조제2항 각 표 외의 부분 본문과 같은 법 제104조제1항제2호 및 제2호의2부터 제2호의6까지의 규정에도 불구하고 「소득세법」 제104조제1항제1호에 따른 세율(기본세율)을 적용하고 양도차익에 「소득세법」 제95조제2항 표2에 따른 보유기간별 공제율(1세대1주택자의 장기보유특별공제율 적용)을 적용하며, 법인은 추가법인세(30%) 과세를 배제한다. 동 규정은 2009년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

2. 과세특례 적용요건

가. 과세특례

1) 거주자인 경우

「소득세법」 제104조제1항제1호에 따른 세율(기본세율)을 적용하고 양도차익에 「소득세법」 제95조제2항 표2에 따른 보유기간별 공제율(1세대1주택자의 장기보유특별공제율 적용)을 적용한다. 2년 이내 단기 양도하더라도 기본 세율을 적용받으며, 1세대 1주택자의 장기보유특별공제율은 3년 이상 보유한 경우 연간 8%씩 80%를 한도로 한다.

2) 부동산매매업을 영위하는 거주자인 경우

부동산매매업을 영위하는 거주자가 조세특례제한법 제98조의 2 제1항 각 호 외의 부분 본문의 요건을 갖춘 지방 미분양주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대한 종합소득산출세액은 「소득세법」 제64조제1항(부동산매매업자에 대한 세액계산의 특례)에 불구하고 같은 법 제55조제1항(기본세율)에 따른 종합소득산출세액으로 한다.

3) 법인의 경우

법인이 조세특례제한법 제98조의 2 제1항 각 호 외의 부분 본문의 요건을 갖춘 지방 미분양주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 「법인세법」 제55조의2 제1항 제2호(추가 법인세(30%) 과세) 및 제95조의2를 적용하지 아니한다. 다만, 미등기양도의 경우에는 그러하지 아니하다.

4) 주택수 제외

「소득세법」 제89조제1항제3호(비과세) 및 제104조제1항제2호의3부터 제2호의6(중과세 적용)까지의 규정을 적용할 때 제1항을 적용받는 지방 미분양주택은 해당 거주자의 소유주택으로 보지 아니한다.

나. 요 건

1) 미분양주택의 범위(다음 가, 나에 해당하는 미분양주택 또는 신규분양주택에 해당할 것)

가) 미분양주택

「주택법」 제38조에 따른 사업주체(이하 이 조에서 "사업주체"라 한다)가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 11월 2일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2008년 11월 3일 이후 선착순의 방법으로 공급하는 주택

나) 신규분양주택

2008년 11월 3일까지 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인(건축법 제11조에 따른 건축허가를 포함하며, 이하 이 조에서 같다)을 얻었거나 사업계획승인신청을 한 사업주체가 해당 사업계획승인과 「주택법」 제38조에 따라 공급하는 주택(2008년 11월 3일 현재 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지나지 아니한 주택에 한정한다)으로서 해당 사업주체와 최초로 매매계약을 체결하고 취득하는 주택

2) 취득요건

거주자가 2008년 11월 3일부터 2010년 12월 31일까지의 기간 중에 취득(2010년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다) 하여야 한다.

3) 수도권 밖에 소재할 것

「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)밖에 소재하는 주택이어야 한다.

3. 과세특례 적용 신청

과세특례를 적용받으려는 자는 해당 주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준확정신고(법인세 과세표준신고를 포함한다) 또는 과세표준예정신고와 함께 시장·군수·구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말함)으로부터 기획재정부령으로 정하는 미분양주택임을 확인하는 날인을 받은 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 서류를 제출하는 경우에는 그러하지 아니하다.

① 조세특례제한법시행령 제98조의 2 제1항제1호의 주택 : 시장·군수·구청장이 확인한 미분양주택 확인서 및 매매계약서 사본

② 조세특례제한법시행령 제98조의 2 제1항제2호의 주택 : 시장 · 군수 · 구청장이 확인한 사업계획승인 사실 · 사업계획승인신청 사실을 확인할 수 있는 서류 및 매매계약서 사본

참고 **미분양주택임을 확인하는 날인을 받은 매매계약서 사본**

사업주체는 제1항에 따른 미분양주택의 매매계약을 체결한 즉시 2부의 매매계약서에 시장·군수·구청장으로부터 기획재정부령으로 정하는 미분양주택임을 확인하는 날인을 받아 그 중 1부를 해당 매매계약자에게 교부하여야 한다.

4. 사후관리

시장 · 군수 · 구청장과 사업주체는 각각 기획재정부령으로 정하는 미분양주택확인대장을 매매계약일이 속하는 연도의 다음 연도 2월 말까지 정보처리장치 · 전산테이프 또는 디스켓 · 디스크 등의 전자적 형태(이하 “전자매체”라 함)로 주택 소재지 관할세무서장에게 제출하여야 한다. 다만, 최초로 신고한 연도의 다음 연도부터 그 신고한 내용 중 변동이 없는 경우에는 제출하지 아니할 수 있다.

Ⅷ. 개발제한구역내 토지 양도세 감면특례 신설

1. 개정취지

토지를 종래 목적으로 사용할 수 없어 매도청구 또는 협의매수의 대상이 되는 토지는 장기간 사회적 한계를 넘는 제한을 받아 온 점을 감안하여 감면특례를 신설하였다.

2. 개정내용(조세특례제한법 § 77의 3, 동법 시행령 § 74)

가.「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」제3조에 따라 지정된 개발제

한구역(이하 “개발제한구역”이라 함) 내의 해당 토지등을 같은 법 제17조에 따른 토지매수의 청구 또는 같은 법 제20조에 따른 협의매수를 통하여 2011년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 다음 각 호에 따른 세액을 감면한다.

1) 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지등을 취득하여 취득일부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주(① 해당 토지등이 소재하는 시·군·구 안의 지역, ② 위 ①의 지역과 연접한 시·군·구 안의 지역, ③ 해당 토지등으로부터 직선거리 20킬로미터 이내의 지역)하는 거주자가 소유한 토지등 : 양도소득세의 100분의 50에 상당하는 세액

2) 매수청구일 또는 협의매수일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 거주자가 소유한 토지등 : 양도소득세의 100분의 30에 상당하는 세액

나. 개발제한구역에서 해제된 해당 토지등을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따른 협의매수 또는 수용을 통하여 2011년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 다음 각 호에 따른 세액을 감면한다. 다만, 개발제한구역 해제일부터 1년(개발제한구역 해제 이전에 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역의 지정 등 지역으로 지정이 된 경우에는 5년) 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 사업인정고시가 된 경우에 한정한다.

1) 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지등을 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 대통령령으로 정하는 거주자가 소유한 토지등: 양도소득세의 100분의 50에 상당하는 세액

2) 사업인정고시일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 거주자가 소유한 토지등: 양도소득세의 100분의 30에 상당하는 세액

다. 조세특례제한법 제77의 3 제1항 및 동법 제2항을 적용하는 경우 상속받은 토지등은 피상속인이 해당 토지등을 취득한 날을 해당 토지등의 취득일로 본다.

3. 적용시기 및 적용례

2009년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

Ⅸ. 미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 과세특례

1. 개 요(조세특례제한법 § 98의 3)

○ 거주자 또는「소득세법」 제120조에 따른 국내사업장이 없는 비거주자가 서울특별시 밖의 지역(「소득세법」제104조의2에 따른 지정지역은 제외)에 소재하는 미분양주택(이하 "미분양주택"이라 함)을 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일(비거주자인 경우 : 2009년 3월 16일부터 2010년 2월 11일)까지 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하여 그 취득일부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 100(수도권과밀억제권역 안(서울 제외)의 지역인 경우에는 100분의 60)에 상당하는 세액을 감면한다.

다주택자에 해당하더라도 장기보유특별공제를 적용하며, 세율을 적용함에 있어서는 단기양도에 해당하거나 다주택자에 해당하더라도 「소득세법」 제104조 제1항 제1호에 따른 일반 누진세율(6~35%)을 적용한다.

또한 해당 지방 미분양 주택은 다른 일반주택의 1세대1주택 비과세 판정 및 다주택 중과시 주택수를 계산함에 있어 주택 수로 보지 아니한다.

동 규정은 2009년 3월 25일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

2. 과세특례 적용요건

가. 장기보유특별공제 계산의 특례

1) 해당 미분양주택 등을 양도하는 경우 다주택자에 해당하는 경우에도 「소득세법」 제95조 제2항 표1에 따른 보유기간별 공제율(30% 한도)을 곱하여 계산한 금액을 공제한다.

2) 해당 미분양주택 등을 양도하는 경우 1세대1주택에 해당하는 경우 「소득세법」 제95조 제2항 단서 표2에 따른 보유기간별 공제율(80% 한도)을 곱하여 계산한 금액을 공제한다.

나. 일반 누진세율 적용의 특례

1) 해당 미분양주택 등을 양도하는 경우 다주택자에 해당하는 경우에도 「소득세법」 제104조 제1항 제1호에 따른 일반누진세율(6~35%)을 적용한다.
2) 해당 미분양주택 등을 양도하는 경우 2년 미만 단기양도에 해당하는 경우에도 「소득세법」 제104조 제1항 제1호에 따른 일반누진세율(6~35%)을 적용한다.

다. 감면의 특례

1) 취득일로부터 5년 이내에 양도하는 경우

가) 100% 감면

서울특별시 및 과밀억제권역을 제외한 지역에 소재하는 미분양주택(「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역은 제외)

[별표 1]

과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위(제9조 관련)

과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
• 서울특별시 • 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 제외한다) • 의정부시 • 구리시 • 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다) • 하남시 • 고양시 • 수원시 • 성남시 • 안양시 • 부천시 • 광명시 • 과천시 • 의왕시 • 군포시 • 시흥시(반월특수지역은 제외한다)	• 동두천시 • 안산시 • 오산시 • 평택시 • 파주시 • 남양주시(와부읍, 진접읍, 별내면, 퇴계원면, 진건읍 및 오남읍만 해당한다) • 용인시(신갈동, 하갈동, 영덕동, 구갈동, 상갈동, 보라동, 지곡동, 공세동, 고매동, 농서동, 서천동, 언남동, 청덕동, 마북동, 동백동, 중동, 상하동, 보정동, 풍덕천동, 신봉동, 죽전동, 동천동, 고기동, 상현동, 성복동, 남사면, 이동면 및 원삼면 목신리·죽릉리·학일리·독성리·고당리·문촌리만 해당한다) • 연천군 • 포천시 • 양주시 • 김포시 • 화성시 • 안성시(가사동, 가현동, 명륜동, 숭인동, 봉남동, 구포동, 동본동, 영동, 봉산동, 성남동, 창전동, 낙원동, 옥천동, 현수동, 발화동, 옥산동, 석정동, 서인동, 인지동, 아양동, 신흥동, 도기동, 계동, 중리동, 사곡동, 금석동, 당왕동, 신모산동, 신소현동, 신건지동, 금산동, 연지동, 대천동, 대덕면, 미양면, 공도읍, 원곡면, 보개면, 금광면, 서운면, 양성면, 고삼면, 죽산면 두교리·당목리·칠장리 및 삼죽면 마전리·미장리·진촌리·기솔리·내강리만 해당한다) • 인천광역시 중 강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역, 남동 국가산업단지 • 시흥시 중 반월특수지역	• 이천시 • 남양주시(화도읍, 수동면 및 조안면만 해당한다) • 용인시(김량장동, 남동, 역북동, 삼가동, 유방동, 고림동, 마평동, 운학동, 호동, 해곡동, 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리만 해당한다) • 가평군 • 양평군 • 여주군 • 광주시 • 안성시(일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·율곡리·내장리·배태리만 해당한다)

※ 과밀억제권역 해당여부는 건설업체와 최초로 매매계약을 체결한 시점을 기준으로 함

나) 60% 감면

과밀억제권역(서울특별시 제외)에 소재하는 미분양주택(「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역은 제외)

2) 취득일로부터 5년 경과 후 양도하는 경우

해당 미분양주택의 취득일부터 5년이 지난 후에 양도하는 경우에는 해당 미분양주택의 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액(수도권과밀억제권역 안의 지역인 경우에는 양도소득금액의 100분의 60에 상당하는 금액)을 해당 주택의 양도소득세 과세대상소득금액에서 차감한다. 이 경우 공제하는 금액이 과세대상소득금액을 초과하는 경우 그 초과금액은 없는 것으로 한다

참고 **5년간 발생한 양도소득금액의 계산**

□ 5년간 발생한 양도소득금액 = {양도소득 금액×(취득일부터 5년이 되는 날의 기준시가 - 취득당시의 기준시가)/(양도당시의 기준시가 - 취득당시의 기준시가)}

※ 해당 신축주택의 취득일부터 5년 이내에 양도함으로써 발생한 양도소득금액은 조세특례제한법시행령 제40조제1항을 준용하여 계산한 금액으로 한다.

라. 주택수 계산의 특례

1) 해당 미분양주택은 다른 일반주택의 1세대1주택 비과세 판정시 주택수로 보지 아니한다. 즉, 일반주택이 1세대1주택 비과세 요건을 충족하는 경우 양도가액 9억원까지 비과세되고 9억원 초과분에 대해서는 최대 80%까지 장기보유특별공제가 가능하다.

2) 해당 미분양주택은 다른 일반주택의 1세대 2주택이상 중과규정 적용시에도 주택수로 보지 아니한다.

3. 과세특례 요건

가. 미분양주택의 범위(다음 어느 하나에 해당하는 주택)

1) 미분양주택

「주택법」 제38조에 따라 주택을 공급하는 사업주체(이하 "사업주체"라 함)가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 해당 사업주체가 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2009년 2월 11일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2009년 2월 12일 이후 선착순의 방법으로 공급하는 주택(조세특례제한법시행령 제98조의3①1호)

2) 신규분양주택

「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다.)을 받아 해당 사업계획과 「주택법」 제38조에 따라 사업주체가 공급하는 주택(2009년 2월 12일 이후 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 도래하는 주택에 한정한다)

3) 자기가 건설한 주택

자기가 건설한 신축주택으로서 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지의 기간 중에 공사에 착공(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다)하고, 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인을 포함한다)를 받은 주택을 포함한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

가) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업 또는 주택재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 관리처분계획에 따라 취득하는 주택

나) 거주하거나 보유하는 중에 소실·도괴·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택

4) 주택건설사업자가 공급하는 주택

주택건설사업자(20호 미만의 주택을 공급하는 자를 말하며, 조세특례제한법 제98조의3 제1항 제1호와 제2호에 해당하는 사업주체는 제외한다)가 공급하는 주택(2009년

2월 11일까지 매매계약이 체결되지 아니한 주택을 포함)

5)「주택법」에 따른 대한주택보증주식회사가 같은 법 시행령 제107조제1항에 따라 매입한 주택으로서 해당 대한주택보증주식회사가 공급하는 주택

6) 주택의 시공자가 해당 주택의 공사대금으로 받은 주택으로서 해당 시공자가 공급하는 주택

7)「법인세법 시행령」 제92조의2제2항제1호의5에 따른 기업구조조정부동산투자회사등이 취득한 주택으로서 해당 기업구조조정부동산투자회사등이 공급하는 주택

8) 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건설·공급하는 건축주가 2004년 3월 30일 전에「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청하여 건설한 주택(2009년 2월 11일까지 매매계약이 체결되지 아니한 주택에 한정한다)으로서 해당 건축주가 공급하는 주택

나. 면적 및 가액 기준

1) 수도권과밀억제권역 안의 지역인 경우에는 대지면적이 660제곱미터 이내이고, 주택의 연면적이 149제곱미터(공동주택의 경우에는 전용면적 149제곱미터) 이내인 주택에 한정한다.

2) 금액에는 제한이 없으므로 9억원을 초과하는 고가주택도 적용대상이 된다.

3) 취득하는 미분양 주택 수에는 제한을 두지 않아 여러채의 미분양 주택을 취득하여도 추후 양도소득세가 해당되는 경우에는 모두 적용받을 수가 있다.

다. 특례적용을 받지 못하는 경우

1) 매매계약일 현재 입주한 사실이 있는 주택

2) 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지의 기간(이하 "미분양주택 취득기간"이

라 함) 중에 사업주체(조세특례제한법시행령 제1항 제3호에 따른 주택건설사업자, 같은 항 제4호에 따른 대한주택보증주식회사, 같은 항 제5호에 따른 시공자, 같은 항 제6호에 따른 기업구조조정부동산투자회사등 및 같은 항 제7호에 따른 건축주를 포함한다. 이하 3), 6)ㆍ8) 및 10)에서 같다)와 매매계약을 체결한 매매계약자가 해당 계약을 해제하고 매매계약자 또는 그 배우자(매매계약자 또는 그 배우자의 직계존비속 및 형제자매를 포함)가 당초 매매계약을 체결하였던 주택을 다시 매매계약하여 취득한 주택

3) 미분양주택 취득기간 중에 해당 사업주체로부터 당초 매매계약을 체결하였던 주택에 대체하여 다른 주택을 매매계약하여 취득한 주택

4) 2009년 2월 11일 이전에 계약한 주택

5) 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지 분양권을 취득한 경우

6) 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일 까지 매매계약하고 취득한 미분양주택을 준공되기 전에 분양권 상태로 양도하는 경우

7) 임대 후 분양전환되는 임대후 분양아파트

4. 선택 적용

거주자가 주택을 양도하여 조세특례제한법 제98조의 2(지방미분양주택 취득에 대한 양도소득세 등 과세특례)와 동법 제98조의 3(미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 과세특례)이 동시에 적용되는 경우에는 그중 하나만을 선택하여 적용받을 수 있다.

5. 과세특례적용 신청

조세특례제한법 법 제98조의 3에 따라 과세특례를 적용받으려는 자는 해당 주택의 양도소득 과세표준예정신고 또는 과세표준확정신고와 함께 시장 · 군수 · 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말함)으로부터 미분양주택임을 확인하는 날인을 받은 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다. 다만, 동법 제98조의 3 제2

항의 주택에 대하여는 시장 · 군수 · 구청장에게 제출한 건축착공신고서 사본과 사용검사 또는 사용승인(임시사용승인을 포함한다) 사실을 확인할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.

6. 사후관리

시장 · 군수 · 구청장과 사업주체는 각각 기획재정부령으로 정하는 미분양주택확인대장을 2010년 4월 30일까지 정보처리장치 · 전산테이프 또는 디스켓 · 디스크 등의 전자적 형태(이하 “전자매체” 라 함)로 주택 소재지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

Ⅹ. 비거주가의 주택취득에 대한 양도소득세의 과세특례

1. 개 요(조세특례제한법 § 98의 4)

「소득세법」 제120조에 따른 국내사업장이 없는 비거주자가 2009년 3월 16일부터 2010년 2월 11일까지의 기간 중에 제98조의3제1항에 따른 미분양주택 외의 주택을 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하여 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 10에 상당하는 세액을 감면한다.

Ⅺ. 산업단지 개발사업 시행에 따른 양도소득세 과세특례

1. 개 요(조세특례제한법 § 104의 20)

가.「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업의 시행에 따라 같은 법 제36조에 따른 이주자(해당 사업의 실시계획승인일로부터 소급하여 2년 이상 해당 사업을 위하여 제공된 주거용 건축물에서 거주한 자에 한정한다)가 이주대책으로 분양받은 이주택지(분양가격이 1억원 이하인 경우에 한정한다)를 2011년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 「소득세법」 제104조제1항제2호 및 제2호의2에

도 불구하고 같은 항 제1호에 따른 세율을 적용한다.

나. 제1항에 따른 과세특례를 적용받으려는 자는 해당 이주택지를 양도한 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고(예정신고를 포함한다)와 함께 다음 각 호의 서류를 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

① 해당 사업을 위하여 제공된 주거용 건축물에서 2년 이상 거주하였음을 확인할 수 있는 서류

② 사업시행자와 체결한 이주택지의 분양계약서 사본. '끝.'