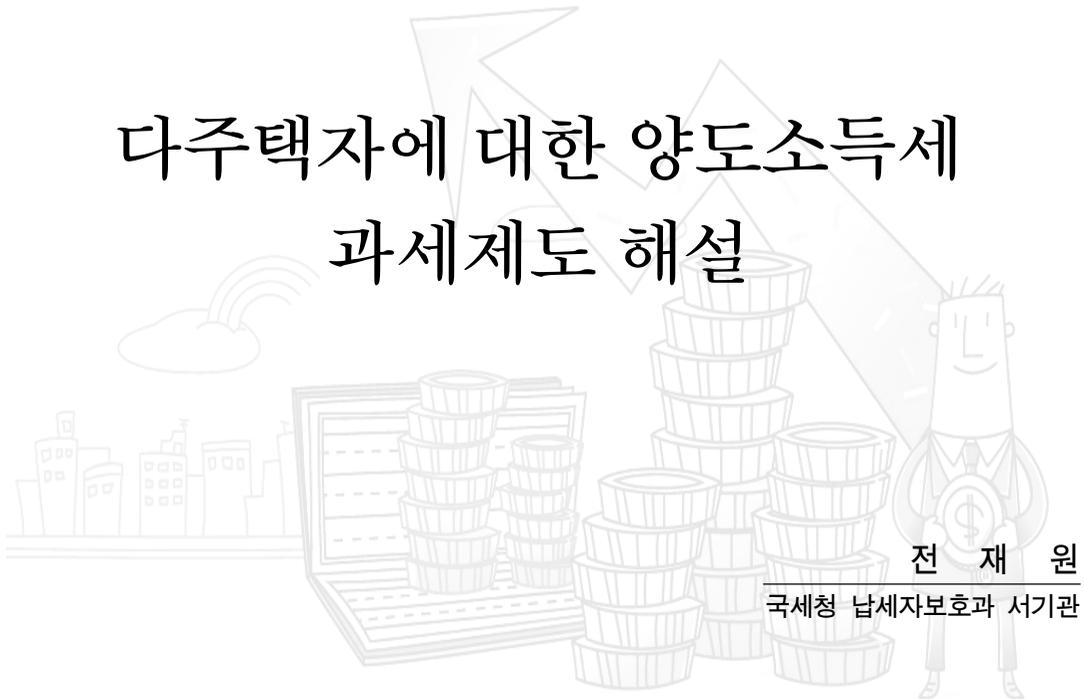


다주택자에 대한 양도소득세 과세제도 해설



전 재 원

국세청 납세자보호과 서기관

이번호에서는 다주택을 소유한 자가 당해 주택을 양도하는 경우에 부담하게 되는 양도소득세 중과세제도에 대해 설명 드리겠습니다. 다만, 이번호에 실은 내용은 2009년 3월말 기준으로 시행중인 관련 조세법령을 중심으로 기술했음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

I. 다주택의 양도소득세 중과세

1. 개념

2004년 1월 1일 이후 양도분부터 1세대3주택 이상자에 대해 60%의 세율을 적용하고, 2007년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 1세대2주택자에 대하여 50%의 세율을 적용하고 비사업용토지에 대하여는 60%의 세율을 적용하였다.

다주택자가 양도하는 주택 및 비사업용토지에 대하여는 장기보유특별공제도 배제된다.

II. 다주택의 양도소득세에 대한 한시적 종과세 면제

1. 2009년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 양도하는 경우

2008년 12월 31일 이전에 취득한 주택을 2009년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 양도하는 경우로서 2년 이상 보유한 경우 1세대2주택자에 해당하여도 일반세율을 적용하고 1세대3주택은 45%의 세율을 적용한다.

2. 2009년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 취득한 주택

2009년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 취득한 주택은 양도시기와 관계없이 2년 이상 보유한 경우 1세대2주택자에 해당하여도 일반세율을 적용하고 1세대3주택 자에게는 45%의 세율을 적용한다.

3. 유의사항

지방미분양주택이 아닌 경우의 다주택자는 세율만 인하되었을 뿐 장기보유 특별공제는 배제된다. 따라서 2010년까지 다주택자 종과제도가 완화되었어도 장기보유특별공제 적용여부를 판단하기 위해서는 다주택자 해당여부를 판단하여야 한다.

가. 소득세법상 한시적 종과완화와 조세특례제한법상 미분양주택 양도소득세 특례와의 비교

조세특례제한법 제98조의2의 지방미분양주택에 대한 양도소득세 과세특례는 단기양도 또는 다주택 여부에 관계없이 일반세율을 적용하고 1세대1주택자와 동일한 수준의 장기보유특별공제(연 8%, 최대 80%)를 적용하지만, 조세특례제한법 제98조의 2의 지방미분양주택이 아닌 경우의 다주택자는 세율만 인하되었을 뿐 여전히 장기보유특별공제는 배제되므로 유의해야 한다.

나. 2009년 1월 1일 개정전·후 종과제도 비교

구 분		2008.12.31. 이전	2009.1.1. 이후		2009.2.12. 이후
			지방미분양 주택 ^(주1)	지방미분양 주택외 ^(주2)	서울시 밖의 미분양 주택 ^(주7)
1세대	세 율	50%	일반세율 ^(주3)	일반세율 ^(주4)	일반세율 ^(주3)
2주택	장기보유	공제불가	공제가능 ^(주6)	공제불가	공제가능 ^(주8)
1세대	세 율	60%	일반세율 ^(주3)	45% ^(주5)	일반세율 ^(주3)
3주택 이상	장기보유	공제불가	공제가능 ^(주6)	공제불가	공제가능 ^(주8)

- (주1) 지방미분양주택 : 2008.11.3~2010.12.31. 기간 중 취득한 조세특례제한법 제98조의2 요건을 충족한 지방미분양주택
- (주2) 지방미분양주택외
- ① 2008.12.31. 이전에 취득한 주택을 2009.1.1.부터 2010.12.31.까지 양도하는 경우로서 2년이상 보유한 경우
 - ② 2009.1.1.부터 2010.12.31.까지 취득한 주택을 2011.1.1. 이후 양도하는 경우로서 2년 이상 보유한 경우
- (주3) 단기양도하여도 일반세율(「소득세법」 제104조제1항제1호에 따른 세율)을 적용한다.
- (주4) 1년미만 보유 50%, 2년미만 보유 40%, 2년 이상은 일반세율을 적용한다.
- (주5) 1년미만 보유 50%, 1년 이상은 45%를 적용한다.
- (주6) 3년이상 보유후 양도하는 조세특례제한법 제98조의2 요건을 충족한 지방미분양주택의 장기보유특별공제율은 양도차익에 「소득세법」 제95조제2항 표2(1세대1주택자의 장기보유특별공제율표(3년 이상 연간8%, 80%한도))에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 적용한다.
- (주7) 서울시 밖의 미분양주택 : 2009.2.12~2010.2.11. 기간 중 취득한 조세특례제한법 제98조의3 요건을 충족한 서울시 밖의 지역(소득세법 제104의2에 따른 지정지역 제외) 소재 미분양주택에 대한 양도소득세 감면 등을 적용받는 경우
- (주8) 3년이상 보유후 양도하는 조세특례제한법 제98조의3 요건을 충족한 서울시 밖의 지역(소득세법 제104의2에 따른 지정지역 제외) 소재 미분양주택에 대한 양도소득세 감면 등을 적용받는 경우 장기보유특별공제율은 양도차익에 「소득세법」 제95조제2항 표1(같은 조 제2항 단서에 해당하는 경우에는 표2)에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액

〈참고 법령〉

- ※ 조세특례제한법 제98조의2.(법률 제9272호, 2008. 12. 26 신설, 법률 제9512호, 2009. 3. 25 일부개정)
- 제98조의2 (지방 미분양주택 취득에 대한 양도소득세 등 과세특례) ① 거주자가 2008년 11월 3일부터 2010년 12월 31일까지의 기간 중에 취득(2010년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)한 수도권 밖에 소재하는 대통령령으로 정하는 미분양주택(이하 이 조에서 “지방 미분양주택”이라 한다)을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 「소득세법」 제95조제2항 각 표 외의 부분 본문과 같은 법 제104조제1항제2호 및 제2호의2부터 제2호의6까지의 규정에도 불구하고 장기보유특별공제액 및 세율은 다음 각 호의 규정을 적용한다.
1. 장기보유특별공제액 : 양도차익에 「소득세법」 제95조제2항 표2에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액
 2. 세율 : 「소득세법」 제104조제1항제1호에 따른 세율
- ④ 「소득세법」 제89조제1항제3호 및 제104조제1항제2호의3부터 제2호의6까지의 규정을 적용할 때 제1항을 적용받는 지방 미분양주택은 해당 거주자의 소유주택으로 보지 아니한다. 〈신설 2009.3.25〉

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정을 적용할 때 과세표준확정신고와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2009.3.25>

※ 조세특례제한법 제98조의3 신설.(법률 제9512호, 2009. 3. 25)

제98조의3(미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례) ① 거주자가 서울특별시 밖의 지역(「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역은 제외한다)에 소재하는 대통령령으로 정하는 미분양주택(이하 이 조에서 “미분양주택”이라 한다)을 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지의 기간 중에 「주택법」 제38조에 따라 주택을 공급하는 해당 사업주체(20호 미만의 주택을 공급하는 경우 해당 주택건설사업자를 포함한다)와 최초로 매매계약을 체결하고 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하여 그 취득일부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 100(수도권과밀억제권역 안의 지역인 경우에는 100분의 60)에 상당하는 세액을 감면하고, 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.

② 제1항을 적용할 때 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.

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

2. 거주하거나 소유하는 중에 소실·도괴·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택

③ 「소득세법」 제89조제1항제3호 및 제104조제1항제2호의3부터 제2호의6까지의 규정을 적용할 때 제1항 및 제2항을 적용받는 주택은 해당 거주자의 소유주택으로 보지 아니한다.

④ 제1항 및 제2항을 적용받는 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 「소득세법」 제95조제2항 및 제104조제1항제2호·제2호의2부터 제2호의6까지의 규정에도 불구하고 장기보유특별공제액 및 세율은 다음 각 호의 규정을 적용한다.

1. 장기보유특별공제액 : 양도차익에 「소득세법」 제95조제2항 표1(같은 조 제2항 단서에 해당하는 경우에는 표2)에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액

2. 세율 : 「소득세법」 제104조제1항제1호에 따른 세율

⑤ 제1항 및 제2항을 적용할 때 주택의 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 계산과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

Ⅲ. 종과규정 적용범위

- 가. 1세대1주택자가 양도하는 주택
- 나. 1주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택
- 다. 1세대 3주택이상자가 양도하는 주택
- 라. 1주택과 2조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택
- 마. 2주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택

※ 유의사항

- ① 주택을 소유한 자가 조합원입주권도 소유하고 있는 경우 조합원입주권도 주택 수에 포함하는 것에 유의하여야 한다.
주택을 소유하지 않으면서 조합원입주권만 여러개 소유하는 경우에는 다주택자의 범위에 포함되지 않는다.
- ② 또한 주택을 소유한 자가 조합원 입주권을 소유하여 다주택자로 판정되어도 조합원입주권을 양도하는 경우에는 종과세 되지 않는다.
주택을 양도하는 경우에 종과세됨에 특히 유의할 필요가 있다.

Ⅳ. 종과규정 적용내용

1. 종과세

- 가. 높은 세율(1세대2주택자가 양도하는 주택은 50%의 세율, 1세대3주택이상자가 양도하는 주택은 60%의 세율) 적용한다. 다만, 다주택자가 2009년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 양도하는 의 경우로서 2년 이상 보유한 경우와 2009년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 취득한 주택을 2년 이상 보유한 경우에는 1세대2주택 자에 해당하여도 일반세율을 적용하고 1세대3주택은 45%의 세율을 적용한다.

나. 장기보유특별공제가 배제되는 것

조합원 입주권을 양도하거나 겸용주택의 상가부분은 종과세 되지 않는다. 따라서 조합원입주권은 일반세율이 적용되며, 주택부분이 더 큰 겸용주택인 경우에도 상가부분은 일반세율이 적용되며 장기보유특별공제가 적용된다.

V. 종과세 적용

1. 다주택자에 대한 종과세에서 유의할 사항

- ① 세대별로 주택수를 계산한다.
- ② 주택수를 계산할 때 제외되는 주택이 있다.
- ③ 1세대2주택이상에 해당하는 경우에도 정책상 종과세에서 제외하는 주택이 있다.

2. 1세대의 범위

가. 1세대1주택비과세를 판정할 때의 1세대의 범위와 동일

1세대란 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 단위를 말한다.

3. 판정시기

양도일 현재를 기준으로 양도주택을 포함하여 주택수를 판정한다.

4. 판정기준

가. 1세대2주택인 경우

1세대가 소유하고 있는 다음 주택을 기준으로 2주택자인지 여부를 판정한다.
또한 주택 수 계산에서 제외된 주택은 종과대상에서도 당연히 제외된다.

- ① 서울특별시, 인천광역시(군지역 제외), 경기도(읍·면 지역 제외) : 모든 주택
- ② 지방광역시 : 기준시가 3억원 이상인 주택(2008년 10월 6일 이전 양도분은 기준시가 3억원 미만인 경우에도 주택 수에 포함)
- ③ 기타지역 : 기준시가 3억원 이상인 주택

나. 1세대2주택을 제외한 다주택자인 경우(1세대3주택 이상, 1세대1주택과 1조합원입주권, 1주택과 2조합원입주권, 2주택과 1조합원입주권 이상인 경우)

1세대가 소유하고 있는 다음 주택을 기준으로 판정한다. 또한 주택수 계산에서 제외된 주택은 종과대상에서도 당연히 제외된다.

- ① 서울특별시, 인천광역시(군지역 제외), 경기도(읍·면 지역 제외) : 모든 주택
- ② 기타지역 : 기준시가 3억원 이상인 주택

〈1세대 2주택 중과 관련 주택 수 계산 방법 요약〉

구 분	2008.10. 7. 개정 전	2008.10.7. 개정 후
모든 주택이 주택 수에 포함되는 지역	<ul style="list-style-type: none"> - 서울 - 모든 광역시(군지역 제외) - 경기도(읍·면지역 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> - 서울 - 인천광역시(군지역 제외) - 경기도(읍·면지역 제외)
기준시가 3억원 초과하는 주택만 주택 수에 포함되는 지역	<ul style="list-style-type: none"> - 모든 광역시의 군지역 - 경기도 읍·면지역 - 기타 도지역 	<ul style="list-style-type: none"> - 지방 광역시 - 인천광역시 군지역 - 경기도 읍·면지역 - 기타 도지역

※ ‘1주택+1조합원입주권’, ‘1세대3주택 이상’ 중과 판정시에는 종전과 같음. 즉 광역시 소재(군 지역 제외) 주택도 기준시가에 관계없이 모두 주택수에 포함(위 표의 “2008.10. 7.개정 전” 내용과 같음)

다. 조합원입주권을 소유한 경우

- 1) 2005년 12월 31일 까지 : 재개발·재건축으로 주택이 입주권으로 전환되는 경우 주택으로 취급되지 않아 조합원입주권을 포함하여 1세대3주택인 경우에도 1세대2주택으로 취급되어 60% 중과대상에서 제외
- 2) 2006년 1월 1일 이후 재개발·재건축사업의 관리처분계획이 인가된 입주권은 2006년 1월 1일 이후 취득 분부터 적용한다.

- ① 주택을 소유한 자가 조합원입주권도 소유하고 있는 경우 조합원입주권도 주택 수에 포함된다.
- ② 주택 수에 포함되는 조합원 입주권은 2006년 1월 1일 이후 관리처분계획인가를 받거나 승계조합원으로 취득한 조합원입주권임
- ③ 3억원 기준 판정시 조합원입주권의 가액 : 「도시 및 주거환경정비법」 제48조 제1항 제4호의 규정에 의한 종전주택 및 부수토지의 평가액

※ 유의사항

주택을 소유하지 않으면서 조합원입주권만 여러개 소유하는 경우에는 다주택자의 범위에 포함되지 않는다.

라. 다가구 주택 등의 경우

1) 다가구 주택

가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함)하는 경우에는 이를 단독주택으로 봄(다만, 거주자가 선택하는 경우에 한함)

2) 공동상속주택

상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택 수를 계산하되, 상속지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 소득세법시행령 제155조 제3항 각 호의 순서에 의한다.

※ 소득세법시행령 제155조 제3항 각호의 순서 : 당해 주택에 거주하는 자 ⇒ 호주승계인 (2008년 삭제) ⇒ 최연장자

VI. 종과배제 주택

주택 수를 계산하여 1세대2주택이상에 해당하더라도 실수요 목적이거나 부득이한 경우 등에 해당하여 종과되지 않는 주택이 있다. 아래에 열거된 주택들이 종과배제 주택에 해당한다.

즉 종과 배제주택에 해당하면 1세대 다주택자에 해당하더라도 종과배제 양도소득세 종과세를 받지 아니하고 일반세율을 적용하며 장기보유특별공제를 적용 받는다.

※ 종과배제주택은 종과대상은 아니나 주택 수에는 포함된다.

1. 공통사항

1세대 3주택 이상, 1세대2주택, 1세대1주택과 1조합원입주권, 1주택과 2조합원입주권 이상, 2주택과 1조합원입주권 이상에서 공통적으로 종과 배제되는 경우는 다음과 같다.

가. 장기임대주택

사업자등록과 임대주택법 제6조에 의한 임대사업자등록을 한 거주자가 임대주택으로 등록하여 임대하는 국민주택으로서 다음 중 하나에 해당하는 주택

1) 2003년 10월 30일 이후에 사업자등록 및 임대사업자등록을 한 경우

① 수도권 소재 매입임대주택

같은 시(특별시, 광역시 포함)군에서 5호이상의 국민주택을 임대하고 이쓴 거주자가 10년

이상 임대한 주택으로서 당해 주택(부수토지 포함)의 기준시가가 당해 주택 또는 일반주택의 취득당시(2008년 7월 23일 이전에는 양도당시) 3억원 이하의 주택

② 수도권 밖 소재 매입임대주택

- ㉠ 2008.10.7일 이후 양도분부터 적용한다.(2008. 10. 6. 이전 양도 분은 수도권소재 매입 임대주택과 그 조건이 동일하다)
- ㉡ 같은 시(특별시, 광역시 포함)군에 소재할 것
- ㉢ 1호이상일 것(공동주택의 경우 주택의 전용면적 149㎡이하, 단독주택의 경우 대지면적이 298㎡ 이하이고, 주택의 연면적(주택부분이 더 큰 겸용주택인 경우 상가부분을 포함하고 주거전용으로 사용되는 지하실 부분의 면적을 포함)이 149㎡이하일 것
- ㉣ 7년 이상 임대할 것
- ㉤ 당해 주택(부수토지 포함)의 기준시가가 당해 주택 또는 일반주택의 취득당시(2008년 7월 23일 이전에는 양도당시) 3억원 이하일 것

③ 수도권 밖 미분양 매입임대주택

- ㉦ 2008년 7월 24일 이후 양도 분부터 적용한다.
- ㉧ 「임대주택법」 제2조제3호에 따른 매입임대주택으로 수도권 밖의 미분양 매입임대주택일 것
- ※ 미분양 주택 : 「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택
- ㉨ 2008년 6월 10일 까지 미분양된 주택으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일 까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택일 것
- ㉩ 대지면적이 298㎡ 이하이고 주택의 연면적(주택부분이 더 큰 겸용주택인 경우 상가부분을 포함하고 주거 전용으로 사용되는 지하실 부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적)이 149㎡ 이하일 것

- ㉓ 5년 이상 임대하는 것일 것
- ㉔ 취득 당시 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 3억원 이하일 것
- ㉕ 상기의 요건을 갖춘 미분양매입임대주택이 같은 시·군에서 5호이상일 것
2003년 10월 30일 이후 기존매입임대주택이 5호 이상이거나 2003년 10월 29일 이전 기존매입임대주택이 2호 이상인 경우에는 그 기존매입임대주택과 미분양매입임대주택을 합산하여 5호 이상일 것, 이 경우 2003년 10월 29일 이전 기존 매입임대주택과 합산하는 경우에는 그 미분양매입임대주택이 같은 시·군에 있는 경우에 한정한다.
- ㉖ 해당주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준확정신고 또는 과세표준예정신고와 함께 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입시의 매매계약서 사본을 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

※ 수도권 밖 매입임대주택과 수도권 밖 미분양매입주택과의 차이

수도권 밖 매입임대주택이 2008년 7월 24일 도입된 후, 2008년 10월 7일 수도권 밖 미분양매입주택으로 확대되어 2008년 10월 7일 이후 양도분부터는 큰 차이가 없다. 다만, 수도권 밖 미분양매입주택에 해당하는 경우 임대기간이 5년으로 수도권 밖 매입임대주택보다 2년이 짧다는 특례정도이다.

2) 2003년 10월 20일 이전에 사업자등록 및 임대사업자등록을 한 경우

2호 이상의 국민주택을 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택으로서 당해 주택 및 주수토지의 기준시가가 당해 주택 또는 일반주택의 취득당시(2008년 7월 23일 이전에는 양도당시) 3억원 이하의 주택

※ 2003년 10월 29일까지 「임대주택법」 제6조의 규정에 의한 임대사업자 등록을 하였으나 「소득세법」 제168조에 의한 사업자등록을 하지 아니한 거주자가 2004년 6월 30일 까지 동조 동항의 규정에 의한 사업자등록을 한 때에는 임대주택법」 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록일에 「소득세법」 제168조에 의한 사업자등록을 한 것으로 본다.

3) 다음의 요건을 모두 충족한 건설임대주택

- ① 2005년 5월 31일 후 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택부터 적용한다.
- ② 임대주택법에 의하여 대지면적이 298㎡이하이고 주택의 연면적(소득세법시행령 제154조 제3항 본문의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용하는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말함)이 149㎡이하인 건설임대주택일 것
- ③ 2호이상으로 5년이상 임대하거나 분양전환하는 주택일 것(임대주택법에 의하여 임대사업자에게 매각하는 경우 포함)
- ④ 주택 및 부수토지의 기준시가합계액(부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 일반주택의 취득당시(2008년 7월 23일 이전에는 양도당시) 6억원을 초과하지 아니할 것

※ 2005년 5월 30일 이전에는 「임대주택법」에 의하여 국민주택 규모의 건설임대주택을 5호 이상 임대하는 거주자가 5년 이상 임대하거나 동법에 의하여 분양한 주택임(개정 이유 : 건설임대주택의 공급 활성화 유도, 서민의 주거안정에 기여)

〈매입임대주택 요약〉

매입 임대 주택	신규사업자 (2003.10.30 이후 임대사업자등록)	수도권 ^(주1) 소재	5호 이상	10년 이상	국민주택 규모이하 취득기준시가 3억원 이하 ^(주3)
		수도권 밖 소재	1호 이상	7년 이상	149㎡ 이하 ^(주4) 취득기준시가 3억원 이하
	기존사업자 (2003.10.30 이전 임대사업자등록)	전 국	2호 이상	5년 이상	국민주택 규모이하 취득기준시가 3억원 이하

- * (주1) 수도권 : 「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권·서울특별시, 인천광역시, 경기도
- * (주2) 취득 기준시가 6억원 이하 : 양도당시 기준시가 6억원 이하 → 2008년 7월 24일 이후 양도분부터 취득당시 기준시가 6억원 이하로 개정
- * (주3) 취득 기준시가 3억원 이하 : 양도당시 기준시가 3억원 이하 → 2008년 7월 24일 이후 양도분부터 취득당시 기준시가 3억원 이하로 개정

* (주4) 149㎡ 이하 : 공동주택의 경우 주택의 전용면적 149㎡ 이하
단독주택의 경우 대지면적이 298㎡ 이하이고 주택의 연면적(주택부분이 더 큰 겸용주택인
경우 상가 부분을 포함하고 주거전용으로 사용되는 지하실 부분의 면적을 포함)이 149㎡
이하

※ 유의사항

□ 임대기간의 계산

「조세특례제한법시행령」 제97조의 규정을 준용한다. 이 경우 사업자등록 등을 하고 임대주택
으로 등록하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 본다.

나. 감면대상 장기임대주택

「조세특례제한법」 제97조, 제97조의2, 제98조의 규정에 의해 양도소득세가 감면되는 임대주
택으로서 5년 이상 임대한 국민주택

① 「조세특례제한법」 제97조의 감면대상 임대주택

1986년 1월 1일부터 2000년 12월 31일까지 신축된 주택 또는 1985년 12월 31일 이전 신축된
주택으로 입주사실이 없는 국민주택(단해 건물 연면적의 2배이내 토지 포함)을 2000년 12월
31일 이전에 5호 이상 임대를 개시하여 5년이상 임대한 주택

〈임대주택별 감면율〉

i) 50% 감면대상 : 5년 이상 임대한 일반임대주택

ii) 100% 감면대상

- 10년 이상 임대한 일반임대주택

- 5년 이상 임대한 임대주택법에 의한 건설임대주택

- 5년 이상 임대한 임대주택법에 의한 매입임대주택

(단, 1985년 1월 1일 이후 취득 및 임대를 개시한 임대주택으로서 취득당시 입주사실이
없는 주택에 한함)

② 「조세특례제한법」 제97조의2 규정에 의한 감면대상 임대주택

1999년 8월 20일부터 2001년 12월 31일까지의 기간중에 신축된 국민주택 또는 1999년 8월 19일 이전 신축된 공동주택으로 입주사실이 없는 국민주택(당해 건물 연면적의 2배 이내 토지 포함)을 1호 이상 포함하여 2호 이상의 임대주택을 5년 이상 임대한 주택(임대주택법에 의한 임대주택으로 등록한 주택이어야 함)

③ 「조세특례제한법」 제98조의 규정에 의한 임대주택

1995년 10월 31일 현재 미분양주택을 1995년 11월 1일부터 1997년 12월 31일 사이에 취득(1997년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함) 또는 1998년 2월 28일 현재 미분양 주택을 1998년 3월 1일부터 1998년 12월 31일에 취득(1998년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)한 미분양국민주택을 5년 이상 보유·임대한 주택

다. 장기사원용 주택

종업원(사용자와 「소득세법시행령 제98조 제1항의 특수관계자인 종업원은 제외)에게 무상으로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 당해 무상제공기간이 10년 이상인 주택

라. 감면대상 신축주택

1) 「조세특례제한법」 제99조의 규정에 의하여 양도소득세가 감면되는 다음의 신축주택

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

신축주택 취득기간(1998년 5월 22일 이후 1999년 6월 30일까지, 국민주택의 경우 1999년 12월 31일 까지) 사이에 사용승인 또는 사용검사(임시사용 승인 포함)를 받은 주택

나) 주택건설사업자 등으로부터 취득하는 다음 주택

- ① 신축주택 취득기간 내에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부하는 자가 취득하는 주택
- ② 주택조합 등이 조합원에게 공급하고 남은 잔여주택으로써 신축주택취득 기간 내에 주택조합 등과 직접 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택

- ③ 조합원이 주택조합 등으로부터 취득하는 주택으로써 주택조합 등이 조합원외의 자와 신축주택 취득기간 내에 잔여주택에 대한 매매계약을 직접체결하여 계약금을 납부받은 사실이 있는 신축주택취득기간 경과 후에 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택

2) 「조세특례제한법」 제99조의3 규정에 의하여 양도소득세가 감면되는 다음의 신축주택

가) 주택건설사업자 등으로부터 취득한 신축주택의 경우

- ① 신축주택 취득기간(2000년 11월 1일부터 2001년 5월 22일 까지)기간중에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 수도권에 소재한 신축 국민주택
- ② 신축주택 취득기간(2001년 5월 23일부터 2003년 6월 30일 까지, 서울, 과천, 5대 신도시(분당, 평촌, 산본, 일산, 중동)의 경우 2002년 6월 30일 까지)중에 주택건설사업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자 취득하는 전국의 고급(고가)주택을 제외한 모든 신축주택
- ③ 주택조합 또는 재개발조합이 그 조합원에게 공급하고 남은 주택으로서 신축주택취득기간 이내에 주택조합 등과 직접 매매계약을 체결하여 계약금을 납부받은 사실이 있는 신축주택취득기간 경과 후에 사용승인 또는 사용검사를 받는 주택

나) 자기건설 신축주택(주택조합 또는 재개발조합이 취득하는 주택 포함)

신축주택취득기간 내에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 주택

<감면이 배제되는 신축주택>

- ① 미등기 양도주택
- ② 고급주택에 해당하는 경우
- ③ 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 있는 경우
- ④ 2001년 5월 23일 전에 주택건설사업자와 주택분양계약을 체결한 분양계약자가 당해 계약을 해제하고 분양계약자 또는 그 배우자(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 주택건설업자로부터 당초 분양계약을 체결하였던 주택에 대체하여 다른 주택을 분양 받아 취득한 주택
- ⑤ 개인으로부터 분양권을 매입하여 취득하는 주택

마. 문화재 주택

「문화재보호법」 제2조·제42조 제2항 규정에 의한 지정문화재, 등록문화재인 주택

바. 상속주택

「소득세법시행령」 제155조 제2항 규정의 상속주택으로서 상속일부터 5년 경과하지 아니한 주택

사. 저당권의 실행으로 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 취득일로부터 3년 이내에 양도하는 주택

※ 2006년 2월 9일 이후 양도하는 분부터 적용함

아. 장기가정보육 시설

1세대의 구성원이 「영유아보육법」 제13조의 규정에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)의 인가를 받고 「소득세법」 제168조의 규정에 따른 사업자등록을 한 후 5년 이상 가정보육시설로 사용하고, 가정보육시설로 사용하지 아니하게 된 날부터 6월이 경과하지 아니한 주택

자. 소형주택

1) 1세대 3주택 이상 양도소득세 중과에서 제외되는 소형주택

가) 2003년 12월 31일 이전에 취득한 주택으로서

나) 주택(부수토지 포함)에 대한 양도당시 기준시가가 4,000만원 이하이고

다) 주택의 규모가 다음 이하일 것

① 공동주택(아파트, 연립, 다세대) : 전용면적 60㎡ 이하

② 단독주택 : 주택 연면적이 60㎡ 이하이고 대지면적이 120㎡ 이하일 것

라) 오피스텔이 아닐 것

마) 재개발·재건축지역으로 지정·고시된 지역에 소재하지 아니 할 것

차. 일반주택

1세대가 ‘가.’~‘아.’에 해당하는 주택을 제외하고 1개 주택만을 소유하고 있는 경우의 당해 주택

※ 1세대가 장기임대주택·감면대상 장기임대주택·장기사원용 주택 또는 장기가정보육시설의 의무임대기간·의무무상기간 또는 의무사용기간의 요건을 충족하기 전에 일반주택을 양도하는 경우에도 적용한다.

2. 1세대 2주택에서 추가로 중과 배제되는 경우

1세대 2주택에서 중과 배제되는 주택은 상기에서 열거한 공통사항이외에 다음의 경우가 있다.(1세대 2주택에서 중과 배제되는 주택은 1주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 주택을 양도하는 경우에도 동일하게 중과배제)

가. 1세대의 구성원 중 일부가 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 인하여 다른 시(특별시 및 광역시를 포함), 군으로 주거를 이전하기 위하여 1주택(학교의 소재지, 직장의 소재지 또는 질병을 치료·요양하는 장소와 같은 시·군에 소재하는 주택으로서, 취득 당시 기준시가의 합계액이 3억원을 초과하지 아니하는 것에 한정한다)을 취득함으로써 1세대2주택이 된 경우의 당해 주택(취득 후 1년 이상 거주하고 당해 사유가 해소된 날부터 3년이 경과하지 아니한 경우에 한한다)

※ 2008년 12월 31일 시행령 개정(취학, 질병의 치료 또는 요양 추가)

2008년 12월 30일 이전 양도분까지는 근무상의 형편으로 주거를 이전한 경우에만 한정하여 적용하여 오다가 근무상의 형편이외의 실수요 목적(취학, 질병의 치료 또는 요양) 취득에 대해서도 중과를 배제하는 규정을 2008년 12월 31일 신설하고 투기수단으로 악용되지 않도록 취득가액 요건(취득당시 기준시가 3억원)을 신설하였다. 취득가액 요건은 2008년 12월 31일 이후 취득하여 양도하는 분부터 적용한다.

나. 「소득세법시행령」 제155조 제8항에 따른 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택(2008.11.28. 이후 양도 분부터 적용)의 규정

다. 1세대 1주택자가 혼인하거나 노부모 봉양을 위해 합가하여 2주택이 된 경우로서 혼인일 또는 합가일로부터 5년이 경과하지 아니한 것

※ 2009년 2월 4일

이후 양도하는 분부터 합가하는 직계존속의 나이 제한을 남자 60세, 여자 55세에서 모두 60세로 통일하고, 60세로 개정된 나이에 관한 부분은 2009년 2월 4일 이후 최초로 직계존속을 동거봉양하기 위해 세대를 합치는 분부터 적용한다.

라. 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득(자기가 건설하여 취득하는 경우 포함)함으로써 일시적인 2주택을 소유하게 되는 경우의 종전주택(다른 주택을 취득한 날로부터 2년이 경과하지 아니한 경우에 한함)

※ 2년 이내의 예외

- 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우
- 병원에 경매를 신청한 경우
- 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우

마. 주택의 소유권에 관한 소송이 진행중이거나 당해 소송결과로 취득한주택(확정판결일로부터 3년이 경과하지 아니하는 경우에 한함). 🏠

