

양도소득세 과세제도 해설

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

개인의 토지, 건물등을 비계속적, 우발적으로 양도하는 경우에는 사업성이 없는 것으로 보아 그 양도로 인하여 발생하는 자본이득에 대해 양도소득세를 과세한다. 2006년에는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 의해 거래당사자나 중개업자는 부동산 매매계약 체결일로부터 30일 이내에 실제 거래가격을 인터넷이나 자치단체를 방문 해 시장·군수·구청장에게 공동으로 신고하도록 하였다. 다만, 거래당사자가 직접 계약한 경우에는 거래당사자들이 신고해야 하고 중개업자가 거래계약서를 작성한 때에는 중개업자가 신고하고, 시장·군수·구청장은 신고내용을 확인한 후 신고필증을 교부한다. 또한 2006년 6월부터는 ‘부동산등기법’ 시행으로 부동산을 사고 팔때 등기부등본에 실제거래가액을 기재토록 하였다. 금년까지는 부동산 투기지역내 거래, 1세대 2주택자의 거래 등 소득세법 시행령에 정하는 일부 부동산에 한해 실지거래가액을 적용하고 있으나, 2007년 1월 1일부터는 모든 부동산 양도시 실지거래가액에 따라 양도소득세를 과세한다.

II. 양도 및 취득가액의 계산

1. 과세기준 실지거래가액으로 전환

2007년 부터는 모든 부동산의 양도에 따른 양도차익은 실지거래가액에 의한다.

다만, 2006년 12월 31일까지 양도하는 경우에는 그 자산의 양도가액 및 취득가액은 다음의 각호에 해당하는 경우를 제외하고는 기준시가에 의한다.

- ① 고가주택을 양도하는 경우
- ② 부동산을 취득할 수 있는 권리를 양도하는 경우
- ③ 미등기자산을 양도하는 경우
- ④ 취득후 1년이내에 부동산을 양도하는 경우
- ⑤ 1세대2주택이상 소유한 세대가 양도하는 경우
- ⑥ 투기지역(〈표 1〉의 지역)내 부동산을 양도하는 경우. 다만, 소득세법 시행령의 특례 규정이 적용되는 소형주택 및 2006년 12월 31일 이전에 공익사업으로 수용되는 부동산은 제외
- ⑦ 허위계약서 작성, 주민등록 허위 이전등 부정한 방법으로 중개업법을 위반하여 취득 양도하는 경우로서 다음에 해당하는 경우
 - ㉠ 부동산실권리자 명의등기에 관한 법률을 위반하여 부동산을 거래한 경우
 - ㉡ 중개업자가 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」을 위반하여 직접취득한 부동산을 양도하는 경우
 - ㉢ 미성년자 명의로 부동산을 매입하여 양도한 경우
 - ㉣ 1세대의 구성원이 1년 내에 3회이상 부동산을 양도 또는 취득한 경우로서 실지거래가액의 합계액이 3억원 이상인 경우
 - ㉤ 거래단위별로 기준시가에 의한 양도차익이 1억원 이상인 경우
- ⑧ 양도자가 양도당시 및 취득당시의 실지거래가액을 증빙서류와 함께 확정신고기한까지 납세지 관할 세무서장에게 신고하는 경우
- ⑨ 나대지 등 비사업용토지를 양도하는 경우

〈표 1〉 투기지역 지정·해제현황(2006. 11. 24 기준)

※ 기준일 현재 지정현황 : 주택 88개 지역, 주택외 95개 지역

지정지역		주택		주택외	
		지정일	해제일	지정일	해제일
서울	강남구	2003.04.30		2004.02.26	
	강북구	2006.10.27		2005.08.19	
	강동구	2003.05.29		2004.02.26	
	강서구	2006.04.25		2004.02.26	
	광진구	2003.06.14	2005.01.31	2005.07.20	
	"	2006.6.23(재지정)			
	구로구	2005.08.19		2004.02.26	
	금천구	2003.07.19		2005.07.20	
	노원구	2006.11.24		2006.01.20	
	도봉구	2006.11.24		2006.7.26	
	동작구	2003.07.19		2005.06.30	
	마포구	2003.05.29		2005.06.30	
	서대문구	2004.03.19	2004.12.29	2005.12.23	
	"	2006.11.24			
	성북구	2006.10.27		2005.12.23	
	서초구	2003.06.14		2004.02.26	
	송파구	2003.05.29		2004.02.26	
	양천구	2003.07.19		2004.02.26	
	영등포구	2003.06.14		2006.01.20	
	용산구	2003.06.14		2004.02.26	
	은평구	2003.07.19		2005.06.30	
	종로구	2003.07.19	2004.12.29	2005.06.30	
	"	2006.11.24			
	종로구	2005.09.15		2006.01.20	
	성동구	2005.06.30		2005.06.30	
	중구	2006.04.25		2005.06.30	
	동대문구	2006.11.24		2005.06.30	
	관악구	2006.10.27		2005.06.30	
경기	고양시 덕양구	2003.10.20	2004.12.29	2004.02.26	
	"	2006.6.23(재지정)			
	고양시 일산동구	2003.07.19		2004.08.25	
	고양시 일산서구	2003.07.19		2004.08.25	
	과천시	2003.05.29		2005.07.20	
	광명시	2003.04.30	2005.01.31	2004.05.29	
	"	2005.4.29(재지정)			
	광주시	2005.08.19		2004.05.29	
	구리시	2003.06.14			
	군포시	2003.06.14	2004.12.29		
	"	2005.7.20(재지정)			

지정지역	주택		주택외	
	지정일	해제일	지정일	해제일
	김포시	2003.06.14		2003.08.18
	남양주시	2006.10.27		2004.02.26
	부천시	2003.06.14	2005.01.31	
	부천시 소사구	2005.09.15		2005.09.15
	부천시 오정구	2006.10.27		
	부천시 원미구	2006.06.23		
	성남시 분당구	2003.10.20		2004.02.26
	성남시 수정구	2003.06.14		2004.02.26
	성남시 중원구	2003.06.14	2005.01.31	2004.02.26
	"	2006.3.22(재지정)		
	수원시 장안구	2003.05.29		
	수원시 팔달구	2003.05.29		
	수원시 영통구	2003.05.29		2005.07.20
	수원시 권선구	2003.05.29		2006.01.20
	시흥시	2006.11.24		
	안산시 상록구	2003.05.29		
	안산시 단원구	2003.05.29		
	안성시	2003.10.20		2005.06.30
	안양시 만안구	2003.05.29		
	안양시 동안구	2003.05.29		2005.07.20
	여주군			2004.05.29
	오산시	2003.08.18		2004.05.29
	용인시 처인구	2003.07.19		2005.07.20
	용인시 기흥구	2003.07.19		2005.07.20
	용인시 수지구	2003.07.19		2005.07.20
	의왕시	2004.05.29	2004.12.29	2004.05.29
	"	2005.5.30(재지정)		
	이천시	2005.08.19		2004.05.29
	파주시	2003.06.14		2004.08.25
	평택시	2003.10.20		2004.02.26
	하남시	2003.10.20	2004.12.29	2004.02.26
	"	2006.5.26(재지정)		
	화성시	2003.05.29		2004.02.26
	양주시			2005.06.30
인천	남동구	2003.06.14	2004.12.29	
	부평구	2003.07.19	2004.12.29	2005.06.30
	"	2006.11.24		
	서구	2003.06.14	2005.01.31	2005.06.30
	"	2006.5.26(재지정)		
	중구			2005.06.30
	연수구	2006.11.24		2005.06.30
	계양구			2005.06.30

지정지역	주택		주택외	
	지정일	해제일	지정일	해제일
	강화군			2005.06.30
	옹진군			2005.06.30
강원	춘천시	2003.07.19	2004.08.25	
	원주시	2006.04.25		2005.03.29
대전	대덕구	2003.10.20	2004.12.29	2005.06.30
	"	2005.5.30(재지정)		
	동구	2003.10.20	2005.01.31	2005.07.20
	서구	2003.02.27	2004.12.29	2003.08.18
	"	2005.5.30(재지정)		
	유성구	2003.02.27	2004.12.29	2003.08.18
	"	2005.5.30(재지정)		
	중구	2004.06.21	2005.01.31	
	"	2005.5.30(재지정)		
충남	계룡시			2004.02.26
	공주시	2003.10.20		2004.02.26
	논산시			2004.08.25
	당진군			2004.08.25
	보령시			2005.08.19
	서산시			2004.08.25
	아산시	2003.08.18		2004.02.26
	연기군	2006.01.20		2004.02.26
	예산군			2004.08.25
	천안시	2003.02.27		2003.05.29
	청양군			2004.08.25
	태안군			2004.08.25
	홍성군			2004.08.25
	금산군			2005.06.30
충북	청원군	2004.02.26		2004.02.26
	청주시(전지역)	2003.06.14	2005.01.31	
	청주시 흥덕구	2005.7.20(재지정)		2006.02.21
	청주시 상당구	2006.4.25(재지정)		
	충주시			2005.06.30
	진천군			2005.06.30
	음성군			2005.07.20
광주	광산구	2005.06.30		
전남	무안군			2005.08.19
	나주시			2006.01.20
전북	무주군			2005.07.20
	완주군			2006.01.20
대구	서구	2003.10.20	2004.08.25	
	수성구	2003.10.20	2004.08.25	
	"	2005.6.30(재지정)	2006.09.29	

지정지역		주택		주택외	
		지정일	해제일	지정일	해제일
경북	중구	2003.10.20	2004.08.25		
	"	2005.8.19(재지정)	2006.09.29		
	동구	2005.06.30		2006.02.21	
	북구	2005.06.30			
	달서구	2005.06.30			
	달성군	2005.09.15	2006.09.29		
	포항시 북구	2005.06.30			
	구미시	2005.07.20			
	김천시			2006.02.21	
	부산				
부산	북구	2003.07.19	2004.08.25		
	해운대구	2003.07.19	2004.08.25		
	수영구	2005.06.30	2006.09.29		
	강서구			2005.06.30	
	기장군			2005.08.19	
울산	남구	2005.07.20			
	중구	2006.02.21			
	동구	2006.11.24			
	북구	2006.11.24			
제주	남제주군			2005.08.19	
경남	거제시			2006.09.29	
	양산시	2003.10.20	2004.08.25		
	진주시	2006.01.20		2005.12.23	
	창원시	2003.06.14			

2. 실지거래가액신고 및 확인

실지거래가액으로 양도소득세를 계산하는 경우에는 양도가액에서 취득가액 및 기타 취득에 소요된 비용중 관련 증빙서류에 의하여 실제로 지출된 사실이 확인되는 금액만을 공제하여 양도차익을 계산한다.

가. 실지거래가액에 의한 양도차익계산

양도부동산이 실지거래가액 계산 대상에 해당되는 경우에는 실제증빙에 의하여 양도차익을 계산하여 양도소득세를 신고·납부하여야 한다.

$$\text{양도차익} = \text{실지양도가액} - \text{필요경비}$$

1) 실지 양도가액

상대방으로부터 실제 수수하는 거래금액을 말한다.

2) 필요경비(①+②+③)

- ① 취득에 소요된 비용(취득가액 및 부대비용)
- ② 취득 후 지출한 비용
- ③ 양도비용

나. 취득에 소요된 비용

당해 자산의 매입가액, 취득세 및 등록세, 부동산중개수수료 등 취득에 소요된 모든 비용을 공제한다. 건물을 신축한 경우에는 신축에 소요된 모든 비용이 매입가액이 되며, 자산을 취득하면서 상대방과의 분쟁으로 인해 소송비용·명도비용·인지대 등을 지출하였다면 이러한 비용도 포함한다.

다만, 취득세 및 등록세는 영수증이 없더라도 인정해 주고 있다.

〈증빙서류 예시〉

- ① 취득 및 양도시의 매매계약서(양도자의 인감증명서와 인감도장이 날인된 양도계약서 첨부)
- ② 대금수수 영수증(무통장으로 거래시 무통장입금 영수증)
- ③ 부동산 거래대금의 흐름이 나타나는 금융기관 거래통장
- ④ 건물을 신축한 경우 도급계약서, 대금지급영수증, 세금계산서 등
- ⑤ 기타 대금지급 사실을 입증할 수 있는 서류

다. 취득 후 지출한 비용

부동산을 취득한 후 이용편의를 위하여거나 가치를 증가시키기 위하여 지출한 다음과 같은 비용도 필요경비로 공제받을 수 있다.

- ① 본래의 용도를 변경하기 위한 개조비용
- ② 엘리베이터 또는 냉난방장치 설치비용
- ③ 빌딩 등의 피난시설 등 설치비용

- ④ 재해 등으로 건물·기계·설비 등이 멸실되거나 훼손되어 본래의 용도로 이용할 가치가 없는 것의 복구비용
 - ⑤ 토지의 이용편의를 위한 장애물철거비용, 도로 신설비용
 - ⑥ 기타 개량·확장·증설 등 위와 유사한 성질의 비용
- ※ 예를 들면 새시 설치비용, 발코니 개조비용, 난방시설 교체비용 등은 공제가능하나 벽지·장판 교체비용, 싱크대나 주방기구 교체비용, 외벽 도색비용, 조명기구 교체비용 등은 공제받을 수 없음

〈증빙서류 예시〉

- ① 공사도급계약서, 세금계산서, 공사대금지급 영수증
- ② 기타 비용 지출사실을 입증할 수 있는 서류

라. 양도비용

자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 광고료, 소개비 등과 부동산을 취득하면서 매입한 국민주택채권 또는 토지개발채권을 만기 전에 매각함으로써 발생한 매각손실도 비용으로 인정받을 수 있다. 다만, 채권은 은행이나 증권회사에 매각하여야만 매각손실을 비용으로 인정받을 수 있으므로 주의해야 한다.

〈증빙서류 예시〉

- ① 양도비용 지급 영수증
- ② 인지대 납부 영수증
- ③ 국민주택채권 등 매각 영수증
- ④ 기타 비용 지출사실을 입증할 수 있는 서류

3. 실지거래가액을 허위로 신고하는 경우 불이익

부동산을 양도하고 실가를 허위로 신고 하면 다음과 같은 불이익이 있다.

가. 불성실 신고·납부 가산세를 추가 납부해야 한다.

양도부동산의 전후 소유자의 신고내용과 연계하여 정밀하게 분석하고, 탈세혐의가 있는

경우에는 세무조사를 실시하고, 그 결과 실지거래가액 등이 확인되면 당초 납부해야 할 세금뿐만 아니라 불성실 신고·납부가산세를 추가로 부담해야 한다.

나. 기준시가로 신고한 경우보다 훨씬 많은 세금부담

기준시가 신고 대상 양도부동산을 세금을 적게 내기 위해 양도가액을 낮게 신고하는 등 실지거래가액을 허위로 신고하였다가 세무조사결과 신고한 거래가액이 허위로 판명되고 사실상의 실지 거래가액이 확인되는 경우에는 당초 기준시가로 신고한 경우보다 세금이 많더라도 확인된 실가에 의해 양도소득세를 결정하여 세액을 추징한다.

다. 실가를 사실과 다르게 확인해준 양수자는 불이익

양수자가 당해 자산을 양도하는 양도자에게 취득 당시 실지거래가액을 확인해 준 경우에는 이를 양수자의 취득당시 실지거래가액으로 간주한다.

따라서 양수자가 취득당시 실지거래가액을 사실과 다르게 확인해준 경우에는 당해 부동산을 양도시 실지양도차익에 비해 훨씬 많은 세금을 부담할 수 있다.

라. 허위 신고시 취득세의 3배 이하의 과태료 처분

2006년부터는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 의하여 부동산 실거래가액 신고의무제도가 시행되기 때문에 허위신고시에는 취득세 3배 이하의 과태료 처분을 받게 된다.

예를 들어, A씨가 2003년 7월에 3억원(기준시가 : 2억원)에 취득한 서울 광진구 소재 85㎡의 아파트를 2006년 1월에 6억원(기준시가 : 3억 5천만원)에 양도하고, 기준시가 신고대상이지만, 양도차익 1억 5천만원(3억 5천만원 - 2억원)에 대한 세금이 아까워 양도 부동산을 4억원에 판 것처럼 매매계약서를 작성해 양도차익을 1억원(4억원 - 3억원)으로 신고·납부하였으나, 이후 양수자가 당해 아파트를 다시 양도하고 양도소득세를 신고하는 과정에서 A씨로부터 6억원에 산 것으로 신고하여, A씨의 허위신고사실이 세무조사도 할 필요 없이 저절로 밝혀지는 경우에는 당초 기준시가로 신고한 경우보다도 많은 양도차익 3억원(6억원 - 3억원)에 대해서 양도소득세를 추징당하게 된다.

위의 사례처럼 실거래가액 신고를 하지 않았다면 기준시가로 계산한 금액만 내면 될 것

을, 세금을 조금 줄여보겠다고 허위로 실가신고를 하였다가 기준시가로 신고한 경우보다 훨씬 많은 세금을 부담하게 되는 결과를 초래하는 경우가 발생할 수 있다.

III. 주택소재지 및 보유현황에 따라 다양한 양도소득세 과세제도 운용

1. 서울·과천 및 5대 신도시 지역내 주택 양도

정부에서는 급등하고 있는 주택시장을 안정시키기 위한 조치의 일환으로 1세대 1주택 비과세 요건을 지속적으로 강화하여 시행하고 있는데 그 내용은 다음과 같다.

가. 거주요건의 추가 및 강화

종전의 1세대 1주택 비과세는 거주 여부와 상관없이 3년 이상 보유하면 비과세하고 있어 당해 주택에 거주할 의사가 없으면서도 집 값 상승을 기대하고 전세자금, 용자 등을 통해 주택을 구입하는 사례가 빈발하여 보유요건 이외에도 거주요건을 추가 하였다.

이에 따라 서울, 과천, 5대 신도시 지역에 소재한 주택은 3년 이상을 보유하고, 그 보유기간중 2004년 1월 1일 이후부터는 2년 이상을 거주한 후에 양도해야만 1세대 1주택으로 양도소득세비과세 혜택을 적용받을 수 있다.

그러나 기타지역에 소재하는 주택은 종전과 같이 3년 이상 보유후 양도하면 비과세 혜택이 적용된다. 따라서 서울, 과천, 5대 신도시 지역에 소재한 주택을 양도할 때는 1세대 1주택 비과세 요건을 면밀히 검토하여야 한다.

〈1세대 1주택 비과세 보유 및 거주요건〉

지 역 별	보유 및 거주요건	비 고
서울, 과천, 5대 신도시	3년 이상 보유 및 2년 이상 거주	2004년 1월 1일 이후 부터
기타지역	3년 이상 보유	

※ 5대 신도시 지역 : 택지개발촉진법의 규정에 의해 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 지역

나. 장기저당담보주택의 비과세 특례

1세대1주택자가 장기저당담보대출계약을 체결하고 소유주택을 담보로 연금식 대출을 받은 경우 그 주택을 양도시에는 1세대1주택 비과세 요건 중 거주기간 요건을 적용하지 않는다.

다만, 장기저당담보주택을 담보대출 계약기간만료 이전에 양도하면 위 특례규정이 적용되지 않는다.

※ 장기저당담보대출계약 요건(①.②.③)

- ① 계약체결일 현재 주택담보 제공 가입자가 60세 이상일 것
- ② 장기저당담보 계약기간이 10년 이상으로서 만기시까지 매월·매분기별 등으로 대출금을 수령하는 조건일 것
- ③ 만기에 당해 주택을 처분하여 일시 상환하는 계약조건일 것

〈5대 신도시의 범위〉

분 당	일 산	평 촌	산 본	중 동
분당구	일산구	안양시	안양시	부천시 원미구
분당동	마두동	비산동(일부)	안양동(일부)	중동(일부)
수내1,2,3동	주엽동	관양동(일부)	군포시	상동(일부)
정자1,2,3동	대화동(일부)	평촌동(일부)	산본동(일부)	약대동(일부)
서현1,2동	일산동(일부)	호계동(일부)	금정동(일부)	오정구
이매1,2동	장항동(일부)		당동(일부)	삼정동(일부)
야탑1,2,3동	백석동(일부)			
구미동				
금곡동(일부)				

※ 택지개발예정지구로 지정·고시된 지역에 소재하는 주택인지 여부에 대한 구체적인 사항은 관할 구청에서 확인할 수 있음

2. 고가주택의 양도

가. 고가주택의 범위

“고가주택”이란 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것을 말한다.

점용주택의 1세대 1주택 판정시 주택의 면적이 주택외의 면적보다 커서 전체를 주택으로

보는 경우에는 주택 외의 부분을 포함한 전체 실지거래가액을 가지고 고가주택 여부를 판정한다.

나. 고가주택에 대한 규제내용

1) 1세대1주택 비과세 적용

고가주택을 양도하면 1세대1주택으로서 비과세 요건을 갖추었더라도 비과세 규정을 적용하지 않는다. 다만, 양도가액이 6억원을 초과하지 않는 부분에 대해서만 비과세한다.

2) 양도차익계산시 실지거래가액 적용

부동산을 양도하면 원칙적으로 기준시가에 의하여 양도소득세를 계산하나, 고가주택을 양도하는 경우에는 실지거래가액에 의하여 양도소득세를 계산한다.

대부분의 경우 실지거래가액으로 세금을 계산하면 기준시가로 계산하는 것보다 세금 부담이 큰 경우가 많아 불리하다.

다. 고가주택의 양도차익중 과세대상소득의 계산

1세대1주택 비과세 요건을 갖춘 고가주택을 양도한 경우라도 양도소득세가 과세되는데, 이때에는 양도소득 전체에 대하여 과세하는 것이 아니라 6억원을 초과하는 부분에 한해 양도소득세를 과세한다.

고가주택의 양도소득은 다음과 같이 계산한다.

- 양도소득 = {양도차익(양도가액－필요경비)－장기보유특별공제}
- 과세되는 고가주택의 양도차익 = 총 양도차익 × {(양도가액-6억원) ÷ 양도가액}
- 과세되는 고가주택에 적용할 장기보유특별공제
= 총 장기보유특별공제액 × {(양도가액-6억원) ÷ 양도가액}

〈참고예규〉

- ① 1세대 1주택인 고가주택을 가진 자가 다른 주택을 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날로부터 1년 이내에 고가주택을 양도하는 때에는 일시적

2주택 비과세 특례규정을 적용하여 6억원을 초과하는 부분의 양도소득에 대하여만 양도소득세를 과세한다.

- ② 자기가 건설한 신축주택의 경우 「조세특례제한법」 제99조의 3의 규정의 기간동안 사용승인을 받은 경우 감면되고, 당해 감면대상 주택은 1세대1주택 비과세요건 판정시 소유주택으로 보지 아니한다.

가) 자기가 건설한 신축주택(주택건설촉진법에 의한 주택조합 또는 도시재개발법에 의한 재개발조합을 통하여 조합원이 취득하는 주택을 포함)으로서 2001.5.23.부터 2003.6.30.까지의 기간(서울, 과천, 5대신도시의 경우에는 2001.5.23.부터 2002.12.31.까지) 내에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인을 포함)를 받은 신축주택(소득세법 시행령 제156조에 해당하는 고가주택은 제외함)을 취득하여 그 취득일부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 「조세특례제한법」 제99조의 3의 규정에 의하여 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하는 것이며, 감면하는 세액에 대하여는 100분의 20에 상당하는 농어촌특별세가 과세된다.

나) 「조세특례제한법」 제99조의 3에 해당하는 신축주택은 「소득세법」 제89조 제1항 제3호의 규정에 의한 '1세대 1주택' 을 판정함에 있어 당해 거주자의 소유주택으로 보지 아니하므로, 신축주택외의 다른 1주택을 양도하는 경우 양도일 현재 당해 주택의 보유기간이 3년 이상(서울, 과천, 5대신도시의 경우 2년 이상 거주요건을 추가 충족)인 경우에는 소득세법 시행령 제154조 제1항의 규정에 의하여 양도소득세가 비과세(실지양도가액이 6억원을 초과하는 고가주택은 제외)된다.

3. 일시적 2주택에 대한 과세특례

1세대가 국내에 2개의 주택을 소유하고 있는 경우 먼저 양도하는 주택에 대하여는 원칙적으로 양도소득세가 과세된다.

다만, 다음과 같은 경우 일정한 기간 내에 양도하는 주택에 대해서는 양도소득세를 비과세하고 있다.

가. 이사 또는 대체취득목적으로 일시적 2주택이 된 경우

1) 일반적인 대체취득인 경우

1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 새로운 주택을 취득한 날로부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하면 1세대 1주택을 양도한 것으로 보아 양도소득세를 비과세한다.

〈비과세 요건〉

- ① 새로운 주택을 취득한 날로부터 1년 이내에 종전 주택을 양도할 것
- ② 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대1주택 비과세 요건을 갖출 것

2) 지방이전공공기관과 기업의 종업원이 취득하는 주택

수도권에 소재한 법인 또는 「국가균형발전특별법」 제18조에 따른 공공기관이 수도권외의 지역으로 이전하는 경우로서 법인의 임원과 사용인 및 공공기관의 종사자가 구성하는 1세대가 이전한 지역(시·군) 또는 연결한 지역의 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우에는 새로운 주택을 취득한 날로부터 2년 이내에 종전의 주택을 2006년 2월 9일 이후 양도하면 1세대1주택을 양도한 것으로 보아 양도소득세를 비과세 한다.

〈비과세 요건〉

- ① 새로운 주택을 취득한 날로부터 2년 이내에 종전 주택을 양도할 것
- ② 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대1주택 비과세 요건을 갖출 것

〈 1세대 1주택 비과세 요건〉

지 역 별	보유 및 거주요건
서울, 과천, 5대신도시	3년이상 보유 및 2년 이상 거주
기타지역	3년 이상 보유

나. 상속으로 2주택이 된 경우

1) 일반주택을 양도하는 경우

1주택을 보유한 1세대가 1주택을 상속받아 2주택이 된 경우 상속받은 주택은 일반주택의 1세대1주택 비과세 여부를 파악할 때 주택의 수에 포함하지 않는다. 따라서 일반주택이

양도일 현재 비과세 요건을 갖추었으면 양도소득세를 과세하지 않는다.

피상속인(사망한 사람)이 상속개시 당시 두 채 이상의 주택을 소유한 경우에는 피상속인을 기준으로 소유기간이 가장 긴 1주택에 대해서만 상속주택의 특례가 적용되며, 하나의 주택을 여러 사람이 공동으로 상속하는 때에는 일반주택 양도시 상속지분이 가장 큰 상속인이 상속주택을 소유한 것으로 본다.

2) 상속주택을 먼저 양도하는 경우

그러나 상속주택을 먼저 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세된다. 따라서 상속받은 주택이라도 일반주택과 마찬가지로 양도당시 1세대1주택 비과세 요건을 갖추어야 양도소득세가 과세되지 않는다.

다. 노부모 봉양을 위해 합가하면서 2주택이 된 경우

1주택을 보유한 1세대가 보유하고 있는 60세(여자의 경우는 55세) 이상의 직계존속(배우자의 직계 존속을 포함)을 모시기 위해 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우, 세대를 합친날로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

〈비과세 요건〉

- ① 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것
- ② 세대를 합친 날로부터 2년 이내에 양도할 것
- ③ 노부모(남 60세, 여55세 이상, 본인 또는 배우자의 직계존속 포함)를 봉양할 것

※ 장기저당담보주택의 비과세 특례

장기저당담보주택을 소유한 60세 이상의 직계존속과 세대를 합침으로써 1세대 2주택이 된 경우에는 양도시기와 상관없이 먼저 양도하는 주택에 대해서는 국내에 1주택을 소유하고 있는 것으로 보아 소득세법 제154조 제1항의 규정을 적용하되, 장기저당담보주택은 비과세요건 중 거주기간의 제한을 받지 않는다.

다만, 장기저당담보주택을 담보대출 계약기간만료 이전에 양도하면 위 특례규정이 적용되지 않으므로 주의해야 한다.

라. 혼인으로 인하여 2주택을 소유하게 된 경우

1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2개의 주택을 보유하게 된 경우, 혼인한 날로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세한다.

〈비과세 요건〉

- ① 양도하는 주택이 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것
- ② 혼인한 날로부터 2년 이내에 양도할 것

마. 농어촌 주택(상속, 이농, 귀농)을 취득함으로써 2주택이 된 경우

1주택(일반주택)을 소유한 자가 소득세법시행령 제155조 제7항의 규정에 따라 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 규정된 수도권외의 지역중 읍(도시지역 안의 지역은 제외)·면 지역에 소재한 주택(이하 ‘농어촌주택’ 이라 한다)과 그 외의 주택(이하 ‘일반주택’ 이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 소득세법 시행령 제154조 제1항의 규정을 적용한다.

〈‘농어촌 주택’ 의 정의〉

- ① 상속주택 : 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택
- ② 이농주택 : 농업 또는 어업에 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 주택으로서 이농인이 소유하고 있는 취득일 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택
- ③ 귀농주택 : 농업 또는 어업에 종사하고자 하는 자가 그와 그 배우자의 본적지 또는 연고지에 990㎡ 이상의 농지와 함께 취득하는 주택으로써 대지면적이 660㎡ 이내의 경우를 말하며, 동 주택은 고가주택에 해당하지 아니하여야 하고, 귀농인은 농지 소재지에 거주하면서 3년 이상 영농에 종사하여야 한다.

이 경우 귀농으로 인하여 세대전원이 농어촌주택으로 이사하는 경우에는 귀농후 최초로 양도하는 1개의 주택에 한하여 귀농주택에 대한 특례규정을 적용한다.

예 규

- ① 국내에 1개의 주택(농어촌주택에 해당되지 아니한 주택)을 소유하고 있던 자가 소득세법 시행령 제155조 제10항 각호의 요건을 충족한 ‘귀농주택’을 취득하여 1세대2주택이 된 경우 영농 또는 영어를 목적으로 세대전원이 귀농한 후 종전의 주택을 양도하는 경우에 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 동법 시행령 제154조 제1항의 규정을 적용받을 수 있는 것임
- ② 1세대 1주택 특례에 대하여 규정하고 있는 소득세법시행령 제155조 제7항에서 『‘귀농주택’은 수도권정비계획법 제2조 제1호에 규정된 수도권 외의 지역 중 읍지역(도시계획구역안의 지역을 제외한다) 또는 면지역에 소재하는 주택』이라고 규정하고, 수도권정비계획법 제2조 제1호에서 『“수도권”이라 함은 서울특별시와 대통령령이 정하는 그 주변지역을 말한다』고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제2조에서 『‘대통령령이 정하는 그 주변지역’이라 함은 인천광역시 및 경기도 일원의 지역을 말한다』고 규정하고 있는 바,
이 건의 농촌주택은 경기도 ○○군 ○○면에 소재하고 있어 수도권 외의 지역에 소재하는 주택에 해당되지 않으므로 농촌주택은 위 법령상 1세대 1주택 특례가 적용되는 귀농주택에 해당하지 아니하는 것으로 판단된다.[국세심판원 1999중2604(2000.5.4)]

바. 농어촌주택 취득자에 대한 양도소득세 과세특례

1주택을 소유한 1세대가 조세특례제한법 제99조의 4의 규정에 따라 2003년 8월 1일부터 2008년 12월 31일까지 기간중(이하 ‘농어촌주택 취득기간’이라 한다)에 농어촌지역에 소재하는 다음 각호의 요건을 갖춘 1개의 주택을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우 포함)하여 3년 이상 보유하고 당해 농어촌 주택 취득전에 보유하고 있던 다른 주택(이하 ‘일반주택’이라 한다)을 양도하는 경우에는 당해 농어촌 주택을 당해 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 소득세법 제89조 제1항 제3호의 규정을 적용하여 1세대 1주택 비과세 해당 여부를 판정한다.

다만, 1세대가 취득한 농어촌주택과 보유하고 있던 일반주택이 행정구역상 같은 읍·면 또는 연접한 읍·면에 소재하는 경우에는 특례를 적용하지 아니한다.

- ① 농어촌지역 : 읍 또는 면(수도권 및 광역시(다만, 접경지역지원법 제2조의 규정에 의한 접경지역중 경기도 연천군, 인천광역시 옹진군등 지역 제외), 도시지역, 토지거래 허가지역, 투기지역, 관광단지 지역은 제외)

- ② 주택규모 : 농어촌 주택은 대지 660㎡, 건물 150㎡(공동주택 116㎡) 이내
- ③ 주택가격 : 농어촌주택의 기준시가의 합계액이 당해주택의 취득당시에는 7천만원을 초과하지 아니하고, 일반주택의 양도당시에는 1억원을 초과하지 아니하여야 한다.
- ④ 보유요건 : 농어촌주택을 3년이상 보유할 것(다만, 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 손실보상에 관한 법률에 의한 수용 등 부득이한 경우 제외)

사. 문화재보호법의 규정에 의한 문화재등록주택을 함께 보유한 경우

소득세법시행령 제155조 제6항에서 규정하는 「문화재보호법」 제2조 제2항의 규정에 의한 지정문화재 및 동법 제42조 제2항의 규정에 의한 등록문화재와 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 소득세법 제154조 제1항에 의한 1세대1주택 비과세 규정을 적용한다.

4. 1세대 2주택자에 대한 양도소득세 종과

거주 목적의 실수요자가 아니라 주택을 재산증식 수단으로 이용하는 1세대2주택 보유자에 대하여 양도소득세를 종과하여 자본이익을 환수하고 부동산투기수요를 억제하여 부동산 시장을 안정시키기 위함이다

가. 2006년 양도분부터 적용되는 내용

- 1) 양도소득과세 기준을 실지거래가액으로 한다.

나. 2007년 양도분부터 적용되는 내용

- 1) 일반적으로 보유기간이 1년~2년 미만 40%, 2년 이상인 경우에는 일반세율 9~36%를 적용하지만, 1세대2주택 보유자는 50% 단일세율로 종과한다.
- 2) 3년이상 보유한 경우에도 양도소득계산시 장기보유특별공제를 배제한다.

다. 보유주택수의 계산

1세대가 소유하고 있는 주택중 다음 주택을 기준으로 2주택 해당여부를 판정함

* 1세대 3주택 이상 보유자 양도세 중과제도와 동일

1) 1세대가 소유하고 있는 다음 주택을 기준으로 2주택 해당여부를 판정함

① 서울·광역시(군지역 제외) : 모든 주택

② 경기도(읍·면지역 제외) : 모든 주택

③ 기타지역 : 기준시가 기준으로 3억원을 초과하는 주택

* 기타지역 : 광역시 군지역, 경기도 도농복합시의 읍·면지역, 기타 도지역

(예) 인천 강화·옹진군, 부산 기장군, 대구 달성군, 울산 울주군, 경기도 평택시 포승면, 경기도 가평·양평·연천군 등

※ 주택을 소유한 자가 조합원입주권도 소유하고 있는 경우 조합원입주권도 주택수에 포함한다.(2005.12.31 신설)

* 기타지역 3억기준 : 조합원입주권은 도시및주거환경정비법 제48조제1항 제4호의 규정에 의한 종전주택 및 부수토지의 평가액을 말한다.(2006년 1월 1일 이후 관리처분계획인가를 받거나 승계조합원으로 취득한 조합원입주권을 말한다.)

2) 1세대 2주택 중과대상에서 제외되는 주택

1세대2주택이라 하더라도 다음에 해당하는 주택을 양도하는 경우 그 주택은 중과세하지 아니한다.

① 1주택과 1조합원입주권 소유하였으나 소득세법시행령 제156조의2 제3항내지 제5항의 규정에 따라 1세대 1주택으로 보아 제154조 제1항의 규정을 적용받는 주택으로서 양도세가 과세되는 주택

② 1세대 3주택 이상 보유자 중과대상에서 제외되는 주택

(ㄱ) 조세특례제한법에 의한 양도세 감면대상 주택

〈조세특례제한법에 의한 양도세 감면대상 주택〉

구분	대상주택	감면요건	감면율
장기 임대 주택 (§ 97)	· 1986.1.1~2000.12.31 신축주택 · 1985.12.31이전 신축주택으로 입주 사실없는 주택 * 국민주택에 한정	· 5호이상 임대사업자가 · 5년이상 임대후 양도	- 매입임대 · 5년이상 임대시 양도세 50%감면 · 10년이상 임대시 양도세 100%감면 - 건설임대 · 5년이상 임대시 양도세 100%감면
신축 주택 임대 (§ 97의 2)	· 1999.8.20~2001.12.31건설 · 1999.8.20~2001.12.31분양 * 국민주택에 한정	· 2호이상 임대사업자가 · 5년이상 임대후 양도	- 양도세 100% 감면
미분양 주택 (§ 98)	· 1995.10.31현재 미분양주택 · 1998.2.28현재 미분양주택 * 국민주택에 한정	· 1997.12.31또는 1998.12.31 이전 분양취득하여 · 5년이상 임대후 양도	- 종소과세와 양도세 20% 과세중 선택적용
신축 주택 취득 (§ 99)	· 1998.5.22~99.6.30자기건설 · 1998.5.22~99.6.30분양취득 (국민주택은 1998.5.22~1999.12.31 분양취득분) * 고급주택(전용 50평 이상 기준시가 5억원 초과)제외		- 취득후 5년내 양도시 · 양도소득 전액면제 - 취득후 5년이후 양도시 · 5년간 발생 양도소득 면제
신축 주택 취득 (§ 99의3)	· 2001.5.23~2003.6.30자기건설 · 2001.5.23~2003.6.30분양취득 (서울, 과천, 5대 신도시는 2002.12.31까지) * 고가주택(6억원초과) 제외		(위와 같음)

(ㄴ) 장기임대사업용 주택으로 일정기간이상 임대후 양도하는 주택

구 분	중과 제외요건		
	임대호수	임대기간	규 모
· 건설임대주택	2호이상	5년이상	149㎡(45평)이하로서 국세청기준시가 6억원이하
· 매입임대주택			
· 신규사업자 (03.10.30이후 임대사업자등록)	5호이상	10년이상	국민주택 규모이하로서 국세청기준시가 3억원이하
· 기존사업자 (03.10.29이전 임대사업자등록)	2호이상	5년이상	"

- (ㄷ) 종업원에게 10년이상 무상으로 제공하는 사용자 소유의 주택(장기 사원용주택)
 - (ㄹ) 상속받은 주택으로서 상속일부터 5년이 경과되지 아니한 것
 - * 피상속인의 상속주택이 2개 이상인 경우 피상속인의 소유기간이 가장 긴 주택만 해당
 - (ㄴ) 문화재보호법에 의한 문화재주택
 - (ㄷ) 저당권 실행이나 채권을 변제받기 위하여 취득한 주택으로서 재정경제부령이 정하는 주택
- ③ 1세대원중 일부가 근무상 형편으로 다른 시·군에 소재한 직장으로 이전하고 그 직장이 소재하는 시·군에 주택을 취득하여 1세대 2주택이 된 경우
- 1년이상 거주하고 당해 사유가 해소된 날부터 3년 이내 양도
- ④ 1세대 1주택자가 혼인하거나 노부모 봉양을 위해 합가하여 2주택이 된 경우로서 혼인일 또는 합가일로부터 5년이 경과하지 아니한 것
- ⑤ 주택의 소유권에 관한 소송이 진행중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택
- 소유권 확정판결일로부터 3년 이내
- ⑥ 시장, 군수, 구청장의 인가를 받고 국세청에 사업자등록을 한 후 5년 이상 계속 가정보육시설로 사용한 주택
- ⑦ 수도권·광역시 소재 주택으로서 기준시가 1억원 이하주택
- 다만, 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재한 주택(재개발·재건축주택)은 제외
- ⑧ 상기 ①~⑥외에 1주택만 보유하고 있는 경우에는 그 1주택. 🏠

