

현행 양도소득세 과세제도 해설(IV)

- 양도소득과세표준 및 산출세액계산을 중심으로 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

이번호에서는 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제하여 양도소득금액을 계산한 후 양도소득 기본공제를 공제하여 양도소득 과세표준을 계산하고, 양도소득 과세표준에 양도소득세율을 적용하여 산출세액을 산정하는 방법 등에 대해 해설하고자 한다.

II. 양도소득금액의 계산

양도소득금액의 계산은 양도가액에서 취득가액 등 필요경비를 공제하고, 그 금액(양도차익)에서 장기보유특별공제액을 공제한 금액으로 한다.

$$\boxed{\text{양도소득금액}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{양도가액} \\ \text{(소득세법 § 94)} \end{array}} - \boxed{\begin{array}{c} \text{취득가액 등 필요경비} \\ \text{(소득세법 § 97)} \end{array}} - \boxed{\text{장기보유특별공제}}$$

1. 장기보유특별공제

장기보유특별공제는 보유기간이 3년 이상인 토지·건물(60%세율 적용대상인 1세대 3주택이상자가 양도하는 주택 등 소득세법 제104조 제1항 제2호의 3 내지 제2호의 8의 규정에 의한 세율을 적용 받는 자산 및 동조 제3항에 규정하는 미등기 양도자산은 제외)에 대하여 적용한다.

〈참 고 1〉

① 소득세법 제104조 제1항 2의 3

대통령령이 정하는 1세대 3주택이상에 해당하는 주택(이에 부수되는 토지 포함)의 양도 : 양도소득세율 60% 적용

② 소득세법 제104조 제1항 2의 4

대통령령이 정하는 1세대가 주택과 제89조 제2항의 규정에 따른 조합원입주권을 보유한 경우로서 주택 수와 조합원입주권의 수의 합이 3이상인 경우의 그 주택(대통령령이 정하는 경우 제외)의 양도 : 양도소득세율 60% 적용

③ 소득세법 제104조 제1항 2의 5

대통령령이 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택의 양도 : 양도소득세율 50% 적용

④ 소득세법 제104조 제1항 2의 6

대통령령이 정하는 1세대가 주택과 제89조 제2항의 규정에 따른 조합원입주권을 각각 1개씩 보유한 경우의 그 주택(대통령령이 정하는 경우 제외)의 양도 : 양도소득세율 50% 적용

⑤ 소득세법 제104조 제1항 2의 7

제104조의 3의 규정에 의한 비사업용 토지 양도 : 양도소득세율 60% 적용

⑥ 소득세법 제104조 제1항 2의 8

제94조 제1항 제4호 다목의 규정에 의한 자산중 제104조의 3의 규정에 의한 비사업용 토지의 보유 현황을 감안하여 대통령령이 정하는 자산의 양도 : 양도소득세율 60% 적용

가. 장기보유특별공제액 계산

$$\boxed{\text{장기보유특별공제}} = \boxed{\text{양도차익}} \times \boxed{\text{보유기간에 따른 공제율}}$$

(1) 장기보유특별공제 적용대상

3년 이상 보유하고 등기한 후 양도하는 토지·건물에 대하여 적용

(2) 부동산 중 장기보유특별공제 제외대상

① 부동산이 아닌 자산

② 보유기간 3년 미만의 부동산

③ 미등기 양도자산

④ 60% 세율이 적용되는 1세대 3주택이상자가 양도하는 주택(2004. 1. 1. 이후 시행)

다만, 2004. 1. 1. 당시 1세대 3주택 이상인 자가 2004년 중 다른 주택을 취득하지 않으면서 2003. 12. 31. 이전에 취득한 기존주택을 2004. 1. 1~2004. 12. 31. 기간중 양도하면 장기보유특별공제 적용 가능

⑤ 1세대 2주택 이상자가 양도하는 주택(2007. 1. 1. 이후 시행)

⑥ 비업무용토지(2007. 1. 1. 이후 시행)

(3) 장기보유특별공제액 계산

2006년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 기준면적 미만 고가주택에 대한 장기보유특별공제 우대제를 폐지하고 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 그 주택(소득세법시행령 제155조·제155조

의2·제156조의2 및 그 밖의 규정에 의하여 1세대 1주택으로 보는 주택 포함) 보유기간이 15년이상인 경우 45%의 공제율 제도를 신설하였다.

부동산의 보유기간에 따라 다음과 같이 구분하여 적용한다.

보유기간	2005년 이전		2006년 이후 토지·건물
	토지·건물	1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 기준면적미만의고가주택 (2003. 1. 1.~2005. 12. 31)	
3년이상	양도차익의 10%		양도차익의 10%
5년이상	양도차익의 15%	양도차익의 25%	양도차익의 15%
10년이상	양도차익의 30%	양도차익의 50%	양도차익의 30%
15년이상			1세대 1주택 양도시 양도차익의 45%

가) 보유기간의 계산방법

- ① 보유기간은 양도자산의 취득일부터 양도일까지로 계산(초일산입)한다.
- ② 상속받은 자산을 양도하는 경우에는 상속개시일부터 기산한다.
※ 비교 : 세율적용을 위한 보유기간 계산시에는 피상속인의 취득일부터 기산
- ③ 소득세법 제97조 제4항이 적용되는 경우(배우자 이월과세)에는 증여한 배우자가 당해 자산을 취득한 날부터 기산한다.
※ 비교 : 세율적용을 위한 보유기간 계산시에도 증여한 배우자의 취득일부터 기산

나) 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 기준면적미만의 고가주택

다음의 요건을 모두 갖추어야 한다. (2003. 1. 1. ~ 2005. 12. 31. 까지 양도분 적용)

- ① 양도시점에서 1세대 1주택 비과세 요건을 모두 갖춘 주택
- ② 주택 및 그 부수토지의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 고가주택
- ③ 면적기준이 아래에 해당할 것
 - 공동주택(아파트 등) : 주택의 전용면적(주거전용으로 사용되는 지하실 부분의 면적을 포함한다)이 149㎡미만인 주택

- 단독주택 : 주택의 연면적(제154조 제3항 본문의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실 면적을 포함한다)이 264㎡ 미만이고, 동시에 주택에 부수되는 토지의 연면적이 495㎡ 미만인 주택
- ④ 5년 이상 보유하고 양도할 것

나. 참고해석 사례

- (1) 과세기간에 자산별로 양도차익과 양도차손이 발생하는 때에는 먼저 각 자산별로 장기보유특별공제액을 계산하여 공제한 이후에 결손금을 통산(국세청 재일 46014-1299, 1995. 5. 30.)한다.
- (2) 장기보유특별공제액은 당해 자산의 양도차익의 범위 내에서 공제(국세청 서일 46014-11413, 2002. 10. 28.)한다.
- (3) 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택 재개발, 재건축사업의 조합원이 당해 조합을 통하여 취득한 입주자로 선정된 지위를 양도하는 경우로서 「소득세법」(2005. 12. 31. 법률 제7837호로 개정되기 전의 것) 제89조 제3호 및 같은 법 시행령(2005. 12. 31. 대통령령 제19254호로 개정되기 전의 것)제155조 제16항에 따라 같은 법 시행령 제154조 제1항의 규정에 의한 1세대 1주택으로 보는 경우 같은 법 제95조의 장기보유특별공제를 적용함(재정경제부 재산 - 239, 2007. 2. 16.)

III. 과세표준과 산출세액

양도소득 과세표준은 종합·퇴직·산림소득 과세표준과 구분하여 독립적으로 계산한다. 양도소득 과세표준은 양도가액에서 취득가액 등 필요경비와 장기보유특별공제액을 공제하여 계산한 양도소득 금액에서 다시 양도소득 기본공제를 차감하여 산출한다.

또한 당해연도의 양도소득과세표준에 양도소득세 세율을 적용하면 양도소득 산출세액이 계산된다. 이를 산식으로 표기하면 다음과 같다.

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{양도소득과세표준}} = \boxed{\text{양도소득금액}} - \boxed{\text{양도소득 기본공제}} \\
 \boxed{\text{양도소득산출세액}} = \boxed{\text{양도소득과세표준}} - \boxed{\text{양도소득세율}}
 \end{array}$$

1. 양도소득 기본공제

양도소득 기본공제는 거주자 또는 비거주자에게 종합소득 등의 다른 소득이 있는지 여부와 관계없이 공제하며, 예정·확정신고를 하지 않더라도 공제된다. 다만, 미등기 양도자산에 해당하는 경우에는 공제하지 않는다.

가. 기본공제 금액

양도소득 기본공제금액은 거주자별로 당해연도의 양도소득을 국내자산, 국외자산, 부동산 등(토지·건물·부동산에 관한 권리 및 기타자산), 주식 등(상장·비상장주식)으로 4구분하여 각각 연간 250만원을 공제하므로 최고 1000만원까지 공제가 가능하다.

양도 자산	소득 금액	양도소득 기본공제액
① 국내주식	10,000,000	2,500,000
② 국외주식	10,000,000	2,500,000
③ 국내 부동산(특정주식 등 포함)	10,000,000	2,500,000
④ 국외 부동산(특정주식 등 포함)	10,000,000	2,500,000
계	40,000,000	10,000,000

나. 공제방법

- (1) 당해연도에 이 법 또는 조세특례제한법 기타 법률의 규정에 의한 감면소득금액과 감면소득금액 외의 양도소득금액이 있는 때에는 당해 감면소득금액과 감면소득금액외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고, 감면소득금액외의 양도소득금액 중에서는 당해연도 중 먼저 양도한 자산의 양도소득금액에서부터 순차로 공제(소득세법 § 103②)한다.

- (2) 비거주자와 국내원천 양도소득의 과세표준 계산시 ‘양도소득 기본공제’는 거주자와 동일하게 적용(국세심판원 2002중3170, 2003. 4. 3.)된다.
- (3) 종중재산을 양도한 경우에도 양도소득세 기본공제가 적용(국세청 재일 46014-3149, 1994. 12. 9.)된다.

2. 양도소득세 세율의 적용

양도소득 산출세액은 당해연도의 양도소득과세표준에 양도소득세 세율을 적용하여 계산한다.

자 산 구 분	국내자산 양도소득	국외자산 양도소득
토지·건물, 부동산에 관한 권리	<ul style="list-style-type: none"> - 1년미만 보유 : 50% - 1년 이상 보유 : 40% - 2년 이상 보유 : 9%~36% 누진세율 - 1세대 3주택 이상자 양도주택 : 60% - 1세대 2주택 이상자 양도주택 : 50% - 비사업용 토지 양도 : 60% - 미등기 양도자산 : 70% 	<ul style="list-style-type: none"> - 1년미만 보유 : 50% - 1년 이상 보유 : 40% - 2년 이상 보유 : 9%~36% 누진세율
기타자산	9%~36% 누진세율	왼쪽과 같음
주식 또는 출자지분	<ul style="list-style-type: none"> - 중소기업 : 10% - 대기업 : 20% - 대기업 대주주 1년미만 보유 : 30% 	20%

가. 세율적용시 보유기간의 계산

부동산, 부동산에 관한 권리, 주식 또는 출자지분에 대한 양도소득세율을 적용하는 경우 보유기간의 계산은 당해 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다.

다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 각각 그 정한 날을 당해 자산의 취득일로 본다.

- ① 상속받은 자산 : 피상속인이 당해 자산을 취득한 날
- ② 소득세법 제97조 제4항의 규정에 적용하는 증여자 취득가액 이월과세대상 자산 : 증여자가 당해 자산을 취득한 날
- ③ 법인의 합병·분할(물적분할을 제외)로 인하여 합병법인·분할신설법인 또는 분할합병의 상대방법인으로부터 새로이 주식 등을 취득한 경우 : 피합병법인·분할법인 또는 소멸한 분할합병의 상대방법인의 주식 등을 취득한 날

(1) 상속으로 취득한 부동산을 양도하는 경우 양도세율 적용시에는 피상속인이 부동산을 취득한 날 부터 양도일까지의 기간으로 하여 적용을 하고, 장기보유특별공제는 상속개시일부터 양도일까지의 기간으로 장기보유특별공제를 적용(국세청 심사 양도 2003-3082, 2003. 11. 24.)한다.

(2) 양도소득세율 적용시 보유기간은 그 기간의 초일을 산입하여 보유기간을 계산하며 2년 보유계산시 취득일부터 2년이 되는 해의 해당일자 전일까지의 기간(재정경제부 재산46014-205, 2002. 12. 18.)을 말한다.

(3) 재건축사업으로 종전주택이 철거된 후 그 사업계획승인일부터 사용승인일전에 양도한 경우, 세율적용상 '보유기간' 계산은 종전토지 및 건물의 취득일부터 양도일까지(국세청 재일46014-2146, 1999. 12. 24.)로 한다.

(4) 양도세율 적용시 보유기간계산시 사망전에 증여받은 자산은 증여등기접수일로부터 기산하나 등기접수일 전에 상속개시된 경우 피상속인이 취득한 날로부터 기산(국세청 재일46014-1192, 1997. 5. 15.) 한다.

나. 1세대 2주택이상자에 대한 종과세

(1) 적용 내용

1세대2주택 이상자에 대해 양도소득세가 '종과세' 된다 함은 높은 세율(1세대 2주택자가 양도하는 주택은 50%의 세율, 1세대 3주택자가 양도하는 주택은 60%의 세율) 적용과 장기보유특별공제가 배

제되는 것을 말한다.

① 1세대 3주택 이상자의 양도주택(2004. 1. 1. 이후 시행)

1세대 3주택자가 양도하는 주택은 60%의 세율이 적용되고, 장기보유특별공제가 배제된다. 다만, 2004. 1. 1. 당시 1세대 3주택이상에 해당하는 자가 2004. 1. 1. ~ 2004. 12. 31. 기간중에 다른주택을 새로이 취득하지 않으면서 2003. 12. 31. 이전에 취득한 기존주택을 2004. 1. 1. ~ 2004. 12. 31. 까지 양도하는 경우에는 일반세율이 적용되고 장기보유특별공제가 허용(2003. 12. 30. 개정 소득세법 부칙 제16조)된다.

② 1세대 2주택 이상자의 양도주택(2007. 1. 1. 이후 시행)

1세대 2주택자가 양도하는 주택은 50%의 세율이 적용되고, 장기보유특별공제가 배제된다. 다만, 주택을 양도하는 경우에만 중과세되므로 조합원 입주권을 양도하거나 겸용주택의 상가부분은 중과세되지 않는다. 따라서 조합원 입주권은 일반세율이 적용되고, 장기보유특별공제를 받을 수 있으며, 주택부분이 더 큰 겸용주택인 경우에도 상가부분은 일반세율이 적용되며 장기보유특별공제도 받을 수 있다.

(2) 주택수 계산

1세대가 소유하고 있는 다음 주택을 기준으로 2주택 이상 해당여부를 판정한다. 또한 주택수 계산에서 제외된 주택은 중과대상에서도 당연히 제외된다.

- ① 서울, 광역시(군지역 제외) : 모든 주택
- ② 경기도(읍·면지역 제외) : 모든 주택
- ③ 기타지역 : 국세청 기준시가 기준으로 3억원을 초과하는 주택
 - * '기타지역' : 광역시의 군지역, 경기도내의 읍·면지역, 기타 도지역

가) 1세대의 범위

1세대 1주택 비과세를 판정할 때의 1세대의 범위와 동일하다. 즉, 1세대란 '거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 단위'를 말한다.

나) 주택수 계산의 특례

① 조합원입주권을 소유한 경우

2005. 12. 31.까지는 재개발·재건축으로 주택이 입주권으로 전환된 경우 주택으로 취급되지 않았으나, 2006. 1. 1. 이후 재개발·재건축사업의 관리처분계획이 인가된 입주권부터는 주택으로 간주한다. 또한, 2005년말 이전에 재개발·재건축사업의 관리처분계획이 인가된 입주권은 2006. 1. 1. 이후 취득분부터 적용(소득세법 §104①)한다.

- ㉔ 주택을 소유한 자가 조합원입주권도 소유하고 있는 경우 조합원입주권도 주택수에 포함한다.
- ㉕ 주택수에 포함되는 조합원 입주권은 2006. 1. 1. 이후 관리처분계획인가를 받거나 승계조합원으로 취득한 조합원입주권을 말한다.
- ㉖ 3억원 기준 판정시 조합원입주권의 가액은 「도시 및 주거환경정비법」 제48조 제1항 제4호의 규정에 의한 종전주택 및 부수토지의 평가액을 말한다.

② 다가구 주택 등의 경우

다가구주택은 거주자가 선택하는 경우에 한하여, 다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우에는 이를 단독주택으로 본다.

- ※ 다가구 주택 : 건축법시행령 별표1 제1호 다목에 해당하는 것으로 양도소득세 과세시 한가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 보는 것이 원칙임(소득세법시행규칙 §74)

③ 공동상속주택의 경우

공동상속주택은 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택수를 계산하되, 상속지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 소득세법시행령 제155조 제3항 각호의 순서에 의한 자가 당해 공동상속주택을 소유한 것으로 본다.

※ 소득세법시행령 제155조 제3항 각호의 순서 : 당해 주택에 거주하는 자 ⇒ 호주승계인 ⇒ 최연장자

④ 부동산매매업자의 경우

부동산매매업자가 보유하는 재고자산인 주택은 주택수의 계산에 있어서 이를 포함한다.

다) 판정시기

양도일 현재를 기준으로 양도주택을 포함하여 주택수를 판정한다. 양도일이란 소득세법시행령 제162조의 규정에 의한 양도시기를 말한다.

(3) 종과배제 주택

주택수를 계산하여 1세대 2주택이상에 해당하더라도 실수요목적이거나 부득이한 경우 등에 해당하여 종과되지 않는 주택이 있다. 종과배제주택은 종과대상은 아니나 주택수에는 포함될 수 있다.

가) 1세대 2주택이상이라도 공통적으로 종과배제되는 주택

1세대 3주택이상, 1세대 2주택, 1세대 1주택과 1조합원입주권, 1주택과 2조합원입주권이상, 2주택과 1조합원입주권이상에서 공통적으로 종과 배제되는 경우는 다음과 같다.

① 장기임대주택(소득세법 시행령 § 167의 3)

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

㉔ 2003. 10. 30. 이후에 사업자등록 및 임대사업자등록을 한 경우

같은시(특별시·광역시 포함)·군에서 5호 이상의 국민주택을 임대하고 있는 거주자가 10년 이상 임대한 주택으로서 기준시가가 3억원 이하의 주택(당해 임대주택 또는 ⑩항 일반주택 양도당시 기준)

㉕ 2003. 10. 29. 이전에 사업자등록 및 임대사업자등록을 한 경우

2호 이상의 국민주택을 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택으로서 기준시가가 3억원 이하의 주택(당해 임대주택 또는 ⑩항 일반주택 양도당시 기준)

※ 2003년 10월 29일까지 「임대주택법」 제6조의 규정에 의한 임대사업자 등록을 하였으나 「소득세법」 제168조에 의한 사업자등록을 하지 아니한 거주자가 2004년 6월 30일까지 동조동항의 규정에 의한 사업자등록을 한 때에는 「임대주택법」 제6조의 규정에 의한 임대사업자 등록일에 「소득세법」 제168조의 규정에 의한 임대사업자 등록을 한 것으로 본다.

㉖ 다음의 요건을 모두 충족한 건설임대주택

가. 2005. 5. 31. 후 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택

나. 임대주택법에 의하여 대지면적이 298㎡이하이고, 주택의 연면적(소득세법시행령 제154조 제3항 본문의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용하는 지하실부분의 면적을 포함하며, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말함)이 149㎡이하인 건설임대주택일 것

다. 2호이상으로 5년이상 임대하거나 분양전환하는 주택일 것(임대주택법에 의하여 임대사업자에

계 매각하는 경우 포함)

라. 주택 및 부수토지의 기준시가합계액(부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 주택가격이 있는 경우에는 그 가격을 말함)이 6억원을 초과하지 아니할 것(당해 임대주택 또는 ⑩항 일반주택의 양도당시 기준)

※ 2005. 5. 30. 이전에는 임대주택법에 의하여 국민주택 규모의 건설임대주택을 5호이상 임대하는 거주자가 5년 이상 임대하거나 동법에 의하여 분양한 주택

(장기임대주택의 종과제외 유형)

구 분	종과 제외요건		
	임대호수	임대기간	규 모
· 건설임대주택	2호이상	5년이상	149m ² 이하로서 국세청기준시가 6억원이하
· 매입임대주택			
신규사업자 (2003. 10. 30이후 임대사업자등록)	5호이상	10년이상	국민주택 규모이하로서 국세청기준시가 3억원이하
기존사업자 (2003. 10. 29이전 임대사업자등록)	2호이상	5년이상	"

② 감면대상 장기임대주택(조세특례제한법)

「조세특례제한법」 제97조, 제97조의2, 제98조의 규정에 의하여 양도소득세가 감면되는 임대주택으로서 5년이상 임대한 국민주택

㉔ 「조세특례제한법」 제97조의 감면대상 임대주택

1986. 1. 1. ~ 2000. 12. 31. 기간에 신축된 주택 또는 1985. 12. 31. 이전 신축된 주택으로 입주사실이 없는 국민주택(당해 건물 연면적의 2배이내 토지 포함)을 2000. 12. 31. 이전에 5호이상 임대를 개시하여 5년이상 임대한 주택

㉔ 「조세특례제한법」 제97조의 2의 규정에 의한 감면대상 임대주택

1999. 8. 20. ~ 2001. 12. 31. 까지의 기간중에 신축된 국민주택 또는 1999. 8. 19. 이전 신축된 공동주택으로 입주사실이 없는 국민주택(당해 건물 연면적의 2배이내 토지 포함)을 1호 이상 포함하여 2호이상의 임대주택을 5년 이상 임대한 주택(임대주택법에 의한 임대주택으로 등록된 주택이어야 함)

㉕ 「조세특례제한법」 제98조의 규정에 의한 임대주택

1995. 10. 31. 현재 미분양주택을 1995. 11. 1. ~ 1997. 12. 31.에 취득(1997. 12. 31. 까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함) 또는 1998. 2. 28. 현재 미분양주택을 1998. 3. 1. ~ 1998. 12. 31.에 취득(1998. 12. 31. 까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)한 미분양국민주택을 5년 이상 보유·임대한 주택

③ 장기사원용주택

종업원(사용자와 「소득세법」시행령 제98조 제1항의 특수관계자에 있는 자 제외)에게 무상으로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 당해 주산제공기간이 10년 이상인 주택

④ 감면대상 신축주택

㉖ 「조세특례제한법」 제99조의 규정에 의하여 양도소득세가 감면되는 신축주택

㉗ 「조세특례제한법」 제99조의 3의 규정에 의하여 양도소득세가 감면되는 신축주택

⑤ 문화재 주택

「문화재보호법」 제2조·제42조 제2항의 규정에 의한 지정문화재, 등록문화재인 주택

⑥ 상속주택

「소득세법」시행령 제155조 제2항의 규정에 의한 상속주택으로서 상속일부터 5년이 경과하지 아니한 주택

⑦ 저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 취득일로부터 3년 이내에 양도하는 주택

※ 2006. 2. 9. 이후 양도하는 분부터 적용함(2006. 2. 9. 소득세법시행령 § 167의 3 개정)

⑧ 장기가정보육시설

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

⑨ 소형주택

㉔ 1세대3주택 이상 양도소득세 중과에서 제외되는 소형주택(소득세법시행규칙 § 82①)

가. 2003. 12. 31. 이전에 취득한 주택으로서

나. 주택(부수토지 포함)에 대한 양도당시 국세청 기준시가가 4천만원 이하이고

다. 주택의 규모가 다음 이하일 것

- 공동주택(아파트·연립·다세대) 전용면적 기준 60㎡ 이하
- 단독주택 : 주택 연면적이 60㎡ 이하이고 대지면적이 120㎡ 이하

라. 오피스텔이 아닐 것

마. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역(중전의 「주택건설촉진법」에 의하여 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지를 포함한다)으로 지정·고시된 지역에 소재하지 아니할 것

※ 참고

- 겸용주택 : 「소득세법」 제154조 제3항 규정 준용
 - 주택부분이 큰 경우에는 전체를 주택으로 보아 소형주택여부 판정
- 다가구주택 : 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 양도하는 경우에는 이를 단독주택으로 보아 소형주택여부 판정

④ 1세대 2주택 중과세에서 제외되는 소형주택(소득세법 시행규칙 § 82②)

재개발·재건축지역으로 지정·고시된 지역에 소재하지 않는 주택으로서 주택(부수토지 포함주택)의 기준시가가 1억원 이하인 주택

⑩ 일반주택

1세대가 ① ~ ⑧에 해당하는 주택을 제외하고 1개 주택만을 소유하고 있는 경우의 당해 주택

〈조세특례제한법에 의한 양도세 감면대상 주택(요약)〉

구분	대상주택	감면요건	감면율
장기 임대 주택 (§ 97)	<ul style="list-style-type: none"> · 1986. 1. 1~2000. 12. 31 신축주택 · 1985. 12. 31이전 신축주택으로 입주 사실 없는 주택 * 국민주택에 한정 	<ul style="list-style-type: none"> · 5호이상 임대사업자가 · 5년이상 임대후 양도 	<ul style="list-style-type: none"> - 매입임대 <ul style="list-style-type: none"> · 5년이상 임대시 양도세 50%감면 · 10년이상 임대시 양도세 100%감면 - 건설임대 <ul style="list-style-type: none"> · 5년이상 임대시 양도세 100%감면
신축 주택 임대 (§ 97 의2)	<ul style="list-style-type: none"> · 1999. 8. 20~2001. 12. 31건설 · 1999. 8. 20~2001. 12. 31분양 * 국민주택에 한정 	<ul style="list-style-type: none"> · 2호이상 임대사업자가 · 5년이상 임대후 양도 	<ul style="list-style-type: none"> - 양도세 100% 감면
미분양 주택 (§ 98)	<ul style="list-style-type: none"> · 1995. 10. 31현재 미분양주택 · 1998. 2. 28현재 미분양주택 * 국민주택에 한정 	<ul style="list-style-type: none"> · 1997. 12. 31또는 1998. 12. 31이전 분양취득하여 · 5년이상 임대후 양도 	<ul style="list-style-type: none"> - 종합소득세 과세와 양도세 20% 과세중 선택적용
신축 주택 취득 (§ 99)	<ul style="list-style-type: none"> · 1998. 5. 22~99. 6. 30 자기건설 · 1998. 5. 22~99. 6. 30 분양취득 (국민주택은 1998. 5. 22 ~1999. 12. 31 분양취득분) * 고급주택(전용 165㎡이상 기준시가 5억원초과)제외 		<ul style="list-style-type: none"> - 취득후 5년내 양도시 · 양도소득 전액면제 - 취득후 5년이후 양도시 · 5년간 발생 양도소득 면제
신축 주택 취득 (§ 99 의3)	<ul style="list-style-type: none"> · 2001. 5. 23~2003. 6. 30 자기건설 · 2001. 5. 23~2003. 6. 30 분양취득(서울, 과천, 5대 신도시는 2002. 12. 31까지) * 고가주택(6억원초과) 제외 		(위와 같음)

※ 1세대가 장기임대주택·감면대상장기임대주택·장기사원용주택 또는 장기가정보육시설의 의무임대기간·의무무상기간 또는 의무사용기간의 요건을 충족하기 전에 일반주택을 양도하는 경우에도 증과 배제된다.

나) 1세대2주택에서 추가로 증과 배제되는 경우

1세대 2주택에서 증과 배제되는 주택은 앞에서 열거한 공통사항이외에 다음의 4가지 경우가 있다.

- ① 1세대원중 일부가 근무상 형편으로 다른 시·군에 소재한 직장으로 이전하고 그 직장이 소재하는 시·군에 주택을 취득하여 1세대2주택이 된 경우로서 1년이상 거주하고 당해 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 양도하는 주택
- ② 1세대 1주택자가 혼인하거나 노부모 봉양을 위해 합가하여 1세대 2주택이 된 경우로서 혼인일 또는 합가일로부터 5년이 경과하지 아니한 것
- ③ 주택의 소유권에 관한 소송이 진행중이거나 당해 소송결과로 취득한 주택으로 인한 확정판결일로부터 3년 이내 있는 주택
- ④ 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득(자기가 건설하여 취득하는 경우 포함)함으로써 일시적으로 2주택을 소유하게 되는 경우의 종전주택(다른 주택을 취득한 날로부터 1년이 경과하지 아니한 경우에 한함)

〈1년이 경과하여도 되는 경우〉

- 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우
- 법원에 경매를 신청한 경우
- 「국세징수법」에 따른 공매가 진행중인 경우

※ 매각의뢰를 신청한 경우에는 부동산매각의뢰신청서 접수증, 법원에 경매를 신청한 경우에는 그 사실을 입증하는 서류를 제출(소득세법 시행규칙 별지 제85호 서식)

다) 1주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택에서 추가로 중과 배제되는 경우

① 1세대2주택에서 추가로 중과배제되는 경우(앞의 나)의 경우는 1주택과 1조합원 입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택에서도 동일하게 중과배제된다.

② 1주택과 1조합원 입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택에서만 중과배제되는 경우

1주택과 1조합원 입주권을 소유하였으나 다음의 ㉠ ㉡ ㉢와 같이 1세대 1주택으로 보아 「소득세법」시행령 제154조 제1항의 1세대 1주택 비과세 규정을 적용받는 주택으로서 보유 및 거주요건을 갖추지 못하여 양도소득세가 과세되거나 보유 및 거주요건을 갖추었으나 고가주택이어서 과세되는 주택은 1주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택에서만 중과배제되는 경우이다.

㉠ 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게된 경우 조합원입주권을 취득한 날부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우이거나, 법원에 경매를 신청한 경우 또는 「국세징수법」에 따른 공매가 진행중이어 1년 이내에 양도하지 못하는 경우를 포함)

㉡ 주택을 조합원 입주권 취득일로부터 1년을 경과하여 양도하는 경우로서 아래 요건(㉣+㉤+㉥)을 충족하는 경우

㉣ 종전주택이 1세대 1주택 비과세 요건을 갖출 것

㉤ 재건축주택 완공전 또는 완공후 1년 이내에 종전주택을 양도할 것

㉥ 재건축주택 완공후 1년 이내에 재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 거주할 것

※ 고등학교 이상의 취학, 근무상 형편, 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

㉢ 1세대 1주택자의 주택이 입주권으로 전환되어 재건축사업 시행기간 중 주거용으로 취득한 주택(대체주택)을 양도하는 경우로서 아래 요건(㉣+㉤+㉥)을 충족하는 경우

㉣ 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하고 1년 이상 거주

- ㉔ 재건축주택 완공전 또는 완공후 1년 이내에 대체주택 양도
- ㉕ 재건축주택 완공후 1년 이내에 재건축주택으로 세대전원이 이사하고 1년 이상 거주

※ 고등학교 이상의 취학, 근무상 형편, 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

(4) 장기임대주택(위 (3) 가)의 ① 주택의 임대기간 계산

장기임대주택의 임대기간의 계산은 조세특례제한법시행령 제97조의 규정을 준용한다. 이 경우 사업자등록 등을 하고 임대주택으로 등록하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 본다.

임대주택의 임대기간은 다음과 같이 한다.

- ① 주택임대기간의 기산일은 주택의 임대를 개시한 날로 할 것
- ② 상속인이 상속으로 인하여 피상속인의 임대주택을 취득하여 임대하는 경우에는 피상속인의 주택임대기간을 상속인의 주택임대기간에 합산할 것
- ③ 5호 미만의 주택을 임대한 기간은 주택임대기간으로 보지 아니할 것
- ④ 위 ① 또는 ③을 적용함에 있어서 기존 임차인의 퇴거일부터 다음 임차인의 입주일까지의 기간으로서 3월 이내의 기간은 이를 주택임대기간에 산입할 것

(5) 장기임대주택·감면대상장기임대주택·장기사원용주택(위(3) 가)의①·②·③의 주택의 의무 임대기간 또는 의무무상기간의 요건을 충족하기 전에 일반주택(위(3) 가)의 ⑩ 주택)을 양도하는 경우 양도소득세 종과배제 및 추가납부)

장기임대주택·감면대상장기임대주택 또는 장기사원용주택(이하 '장기임대주택 등' 이라 함)의 의무임대기간 또는 의무무상기간의 요건을 충족하기 전에 일반주택((3) 가)의 ⑩ 주택)을 양도하는 경우

에도 양도한 일반주택에 대하여 일반세율을 적용한다.

위와 같이 일반주택에 대해 일반세율을 적용받은 1세대는 아래 추가납부사유가 발생한 때에는 그 사유가 발생한 연도의 과세표준신고시 다음의 양도소득세를 추가 납부하여야 한다.

① 추가납부할 양도소득세 = (일반주택 양도당시 과표 × 일반주택 양도당시 중과세율) - (일반주택 양도당시 과표 × 일반주택 양도당시 일반세율)

② 추가납부사유

- 장기임대주택 등의 의무임대기간 또는 의무무상기간의 요건을 충족하지 못한 때
- 상기 (3) 가)의 ①·② 규정에 의한 임대 의무호수를 임대하지 아니한 기간이 6월을 경과된 때
- 다만, 수용 등 재정경제부령이 정한 부득이한 사유로 당해 의무임대기간 또는 의무무상기간요건을 충족하지 못하게 되거나 임대 의무호수를 임대하지 아니하게 된 때에는 추진하지 않음

(6) 장기임대주택((3) 가)의①), 감면대상장기임대주택((3) 가)의②), 일반주택((5)의 주택)에 대해 일반세율을 적용받고자 하는 경우 일반세율적용신청서 제출

장기임대주택, 감면대상장기임대주택, 위 (5)의 일반주택을 양도하고 일반세율을 적용받고자 하는 자는 당해 임대주택 또는 일반주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고서 및 「1세대 3주택이상자의 장기임대주택 등 일반세율적용신청서(소득세법시행규칙 별표 제83호의 2서식, 2004. 3. 5. 신설)」를 다음 서류를 첨부하여 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

- ① 임대주택법 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록증
- ② 임대차계약서 사본
- ③ 임차인의 주민등록등본 또는 주민등록증 사본
- ④ 임대주택에 대한 등기부등본 또는 토지·건축물대장등본
- ⑤ 그 밖의 재정경제부령이 정하는 서류

다. 미등기양도자산의 고율과세

미등기양도자산이라 함은 토지·건물 및 부동산에 관한 권리를 취득한 자가 그 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 것을 말한다. 다만, 소득세법시행령 제168조 제1항에서 정하는 자산(미등기양도 제외자산)은 제외한다.

미등기양도자산은 2004년 1월 1일 이후 양도 분부터 70%의 세율이 적용된다.

라. 비사업용 토지의 종과세

토지를 실수요에 따라 생산적 용도로 사용하지 않고 재산증식 수단으로 사용하는 것을 막기 위해 비사업용 토지 및 비사업용 토지를 과다보유한 법인의 주식을 양도하는 경우 60%의 세율을 적용하고 장기보유특별공제를 배제하고 있으며, 이것은 2007. 1. 1. 이후 양도 분부터 적용한다. 🐾

