

## 양도소득세 과세제도 해설(VII)

### - 1세대1주택 양도소득세 비과세제도를 중심으로 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

#### I. 머리말

토지·건물 등의 자산을 소유한 자가 당해 자산을 양도함으로써 양도차익이 발생하는 경우에는 원칙적으로 양도소득세가 과세된다.

그러나 1세대 1주택을 양도하거나, 농지의 대토 등을 하는 경우에는 국민주거생활의 안정과 자경농민의 보호 등의 사회정책적인 이유로 일정한 요건에 해당하기만 하면 양도소득세가 과세되지 않는 비과세제도를 두고 있다. 비과세는 국가에서 과세권을 당초부터 포기한 것이므로 납세자의 신고, 신청의 절차나 세무서장의 행정처분이 필요없이 당연히 양도소득세가 과세되지 않는다.

한편, 조세특례제한법 등에서는 여러 가지의 정책적인 목적을 달성하기 위하여 납세자가 부담하여야 할 세금에서 일정율을 경감하는 주는 감면제도를 규정하고 있다. 감면제도는 조세부담을 하지 않는다는 측면에서는 비과세와 유사하지만 비과세는 신청없이 당연히 과세되지 않는 반면 감면은 납세자의 신고나 신청이 있어야 하는 경우가 일반적이다.

또한, 자산을 취득한 자가 양도소득세·취득세·등록세 조세회피 등의 목적으로 취득에 대한 등기를 하지 않고 양도하는 경우에는 양도소득세 비과세·감면의 적용이 배제되므로 반드시 등기한 뒤에 양도하여야 한다.

양도소득세의 비과세제도는 조세정책적인 목적에 따라 수시로 신설·개정되어 각 세법에서 규정하고 있고, 관련 규정이 여러법률에 나뉘어져 있기 때문에 일반인들이 종합적으로 이해하기란 쉽지 않는 점을 감안하여 이번호에서는 1세대1주택 양도시 양도소득세 비과세

제도를 중심으로 해설하고자 한다.

### 1. 주택에 대한 비과세·감면의 유형

주택에 대한 비과세·감면등은 아래와 같이 구분된다.

종 류	조 문	조세지원내용	일몰시한
1세대 1주택	소법§89.3호	비과세	-
5호이상 장기임대주택	조특법§97	50%감면, 100%감면	2000.12.31
신축임대주택	조특법§97의2	5년간 양도차익의 100%세액감면	2001.12.31
미분양주택에 대한 과세특례	조특법§98	20%세율, 종소세 과세선택	1998.12.31
신축주택취득자 5년 감면	조특법§99	5년간 양도차익의 100%세액감면	1999.12.31
신축주택취득자가 양도한 기존주택의 10%특례세율 적용	조특법§99의2	기존 1주택 10% 세율적용	2001.12.31
신축주택취득자 5년 감면	조특법§99의3	5년간 양도차익의 100%세액감면	2003.6.30
농어촌주택 취득자에 대한 양도소득세 특례	조특법§99의4	일반주택의 1세대1주택 비과세 판정시 농어촌주택은 주택 수에서 제외	2005.12.31

### 2. 농지에 대한 비과세·감면의 유형

농지에 대한 비과세·감면 등은 아래와 같이 구분된다.

종 류	조 문	조세지원내용	일몰시한
농지의 교환 또는 분합	소법§89. 2호	비과세	-
자경농지의 대토	소법§89. 4호	비과세	-
8년 이상 자경농지	조특법§69	감 면	-
자경농민에게 양도한 농지등	구 조특법(법률 제5584호) 부칙 §16②	면 제	2006. 12. 31

### 3. 기타 농지 등에 대한 양도소득세 비과세·감면의 유형

기타 농지 등에 대한 비과세·감면 등은 아래와 같이 구분된다.

종 류	조 문	조세지원내용	일몰시한
영농조합법인에 현물출자하는 농지·초지	조특법§66④	감 면	2006. 12. 31
영어조합법인에 현물출자하는 어업용토지·건물	조특법§67④	감 면	2006. 12. 31
농업회사법인에 현물출자하는 농지·초지	조특법§68②	면 제	2006. 12. 31
공익사업용 토지 등	조특법§77	채권지급받는분 양도세 10% 감면	2006. 12. 31
박물관 등의 이전에 따른 양도소득세 감면	조특법§83	감 면	2006. 12. 31

## II. 1세대1주택 양도시 양도소득세 비과세제도

### 1. 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건

양도일 현재 국내에 3년 이상 보유(다만, 서울시, 과천시, 5대 신도시지역에 소재하는 주택의 경우에는 보유기간이 3년이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것)한 고가주택이 아닌 1세대 1주택(그 부수토지로서 도시지역 내의 경우에는 건물정착면적의 5배, 도시지역 밖의 경우에는 10배 이내의 토지를 포함)의 양도에 대하여는 양도소득세가 비과세된다.

비과세요건을 세분하면 다음과 같다.

- ① 1세대가 국내에 1주택을 소유할 것
- ② 3년 이상 보유할 것 (단, 서울시, 과천시, 5대 신도시지역의 주택은 04.1.1 이후 양도시 2년이상 거주 포함)
- ③ 미등기 양도자산 및 고가주택이 아닐 것
- ④ 주택의 부수토지로서 도시지역 내의 경우에는 건물이 정착된 면적의 5배, 도시지역 밖의 경우에는 10배 이내 토지 포함

#### 가. 비과세되는 1세대 1주택의 범위

비과세요건을 갖춘 1세대 1주택(고가주택 제외)과 그 부수토지로서 건물정착면적에 도시지역안의 토지는 5배(밖은 10배)를 곱하여 산정한 면적 이내의 토지에 대한 양도소득은 비과세된다.

#### 나. 비과세요건의 판정은 양도일 기준

1세대 1주택 비과세요건의 판정은 원칙적으로 양도일 현재를 기준으로 한다. 다만, 매매계약후 양도일 이전에 매매특약에 의하여 1세대 1주택에 해당되는 주택을 멸실한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 한다.

양도당시 주택이 멸실되어 나대지 상태로 양도하였으나, 양도계약일 현재 주택이 현존한 경우에는 당해 계약일을 기준으로 1세대 1주택 비과세 규정을 적용(국심2003광2313, 2003.11.5)한다.

#### 다. 1세대 요건

##### (1) 1세대의 개념

「1세대」란 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다. 이 경우 가족이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다.

##### (2) 배우자가 없어도 1세대로 보는 경우

다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 배우자가 없는 때에도 1세대로 본다.

- ① 당해 거주자의 연령이 30세 이상이거나 법 제4조의 규정에 의한 소득이 있는 경우
- ② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- ③ 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우

##### (3) 부부간에 각각 단독세대를 구성할 경우 세대의 범위

비과세되는 1세대 1주택에 있어서 부부가 각각 단독세대를 구성하였을 경우에도 동일한 세대로 본다

(4) 부부가 이혼후에도 동거하는 경우

1세대 1주택 비과세규정 적용시 거주자 및 그 배우자가 이혼한 경우에는 소득세법시행령 제154조 제2항 규정에 의해 거주자와 그 배우자는 각각 1세대를 구성하지만 1세대 1주택 비과세 혜택을 받기 위하여 법률상 이혼하였으나 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 경우에는 거주자 및 그 배우자는 동일한 1세대로 본다(재정경제부 재산-294, 2004.3.5).

라. 1주택의 판정

(1) 공부상 주택이나 사실상 영업용 건물인 경우 비과세여부

소유하고 있던 공부상 주택인 1세대 1주택을 거주용이 아닌 영업용 건물(점포·사무소 등)로 사용하다가 양도하는 때에는 소득세법시행령 제154조 제1항에 규정하는 1세대 1주택으로 보지 아니한다.

(2) 주거용인 오피스텔의 주택여부

1세대 1주택 비과세규정 적용시 주택이라 함은 공부상 용도구분에 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하는 것이므로, 오피스텔도 이 기준에 따라 사실판단(재정경제부 재산46014-40, 2003.2.18)해야 한다.

(3) 1주택을 공유하는 경우의 주택여부

1주택을 여러 사람이 공동으로 소유하는 경우에도 각각 개개인이 1주택을 소유하는 것으로 본다. 이 경우 상속받은 주택을 공동소유하고 있는 경우에는 소득세법시행령 제155조 제3항의 규정에 의한다.

(4) 임대주택의 주택수 포함여부

1세대 1주택 양도소득세 비과세 판정시 임대주택도 1세대의 소유주택수에 포함하는 것이 원칙이며, 다만, 조특법 제97조 및 조특법 제97조의 2 규정에 의한 임대주택은 당해 규정의 특례사항에 의거 1세대 1주택 비과세 판정시 주택수에서 제외(국세청 서면1팀-182, 2004.2.3)하고 있다.

(5) 아파트를 종업원 기숙사로 제공시 주택수 포함여부

축산업을 운영하면서 종업원 및 종업원가족의 주거용으로 사용되는 아파트를 사업용 고정자산으로 계상되어 감가상각하고 있다 하더라도 당해 아파트는 소유자인 개인이 임의로

처분이 가능한 주택에 해당하므로 1세대 1주택 판정시 주택의 수에 포함(국심2003전2545, 2003.12.24)된다.

(6) 매수자의 등기지연으로 1세대 2주택이 된 경우 비과세여부

1세대 1주택을 양도하였으나 동 주택을 매수한 자가 소유권이전등기를 하지 아니하여 부득이 공부상 1세대 2주택이 된 경우에는 매매계약서등에 의하여 1세대 1주택임이 사실상 확인되는 때에는 비과세 한다.

(7) 대지와 건물을 세대원이 각각 소유하고 있는 경우 1세대 1주택여부

1세대 1주택의 비과세 요건을 갖춘 대지와 건물을 동일한 세대의 구성원이 각각 소유하고 있는 경우에도 이를 1세대 1주택으로 본다.

(8) 주택의 부수되는 토지의 범위

지적공부상 지면이 상이한 2필지의 토지 위에 주택이 있는 경우에도 한 울타리 안에 있고 1세대가 거주용으로 사용하는 때에는 주택과 이에 부수되는 토지로 본다.

1세대 1주택과 이에 부수되는 토지라 함은 당해 거주자가 생활근거지로서 소유하는 국내 1주택과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적의 10배(도시계획구역내의 토지는 5배) 이내의 토지를 말한다. 또한, 주택에 부수되는 토지면적은 주택일부의 무허가 정착면적도 포함하여 계산한다.

(9) 폐가의 양도시 비과세적용여부

사람이 살지않는 폐가주택으로서 주택의 기능을 이미 상실한 것은 주택이 아닌 나대지를 양도한 것(심사양도2003-108, 2003.08.25)으로 보아야 한다.

마. 보유 및 거주요건

(1) 서울, 과천, 5대 신도시 지역 소재 주택

서울특별시, 과천시 및 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정 고시된 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 신도시지역에 소재하는 주택의 1세대 1주택 비과세요건은 2004.1.1이후 양도시 보유기간이 3년 이상이고 그 보유기간 중 2년이상 거주해야 비과세요건이 충족된다.

<비과세요건의 개정내용>

시행일	2002.9.30이전	2004. 1. 1이후
보유 및 거주요건	3년이상 보유	3년이상 보유+2년이상 거주
적용시기		2004.1.1이후 양도분부터 적용
경과조치		<영 부칙('03.11.20.개정) §3> ① 2004.1.1현재 일시 1세대 2주택 보유세대가 다른주택 취득일부터 1년 이내에 종전주택을 양도하면 종전규정을 적용한다. ② 2004.1.1현재 혼인 및 동거봉양을 위해 1세대 2주택을 보유하고 있는 경우 동거봉양을 위해 합친 날이나 혼인한 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택은 종전규정을 적용한다.

(2) 위 이외의 기타지역

기타지역 소재 주택은 거주요건에 관계없이 3년이상 보유하면 비과세된다.

바. 보유기간 및 거주기간의 계산

(1) 계산방법

1세대 1주택 비과세규정 적용시 보유기간의 계산은 당해 자산의 취득일부부터 양도일까지로 하고, 거주기간은 주민등록표상의 전입일자부터 전출일까지의 기간에 의한다.

그리고 보유기간의 확인은 통상 당해 주택의 등기부등본 또는 토지, 건축물대장등본 등에 의한다.

(2) 재건축시 보유·거주기간 통산

거주기간 또는 보유기간을 계산함에 있어서 거주하거나 보유하는 중에 소실, 도괴, 노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택의 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 기간을 통산한다.

(3) 부득이한 사유로 일부세대원이 거주요건을 채우지 못한 경우

거주요건 계산시 세대원의 일부가 근무상 형편 등 부득이한 사유로 일시퇴거하여 당해 주택에 거주하지 못한 경우에도 나머지 세대원이 소득세법시행령 제154조 제1항이 정하는 기간을 거주한 경우에는 거주기간에 관한 비과세요건을 갖춘 것(국세청 서면1팀-40, 2004.1.16)

으로 본다.

(4) 동일 세대원에게 상속되어 양도한 경우 보유기간계산

1세대가 1주택(어머니 명의)을 소유하던 중에 어머니가 사망하여 동일세대원이던 자녀에게 당해 주택이 상속되어 양도(양도일 현재도 1세대 1주택임)하는 경우, 3년 이상 보유 하였는지 여부 판정은 피상속인인 어머니의 취득일로부터 기산하여 산정(국세청 서면4팀-77, 2004.2.18)한다.

(5) 5대 신도시 지역 해당여부

소득세법시행령 제154조 제1항 및 조특법시행령 제99조의3 제1항에서 규정하는 「택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 중동 신도시지역」이란 택지개발예정지구 지정·고시 당시 중동신도시 개발사업의 일환으로 추진된 지역을 말하는 것이므로, 중동신도시 개발사업과 별개로 추진된 부천시 상동택지개발사업 지역은 상기 조항에서 규정하는 중동신도시 지역에 포함되지 않는다(재산46014-394, 2003.11.21).

(6) 재건축시 일시적 2주택의 적용여부

기존의 주택을 헐고 그 곳에 새 주택을 신축하였다 하더라도 기존의 주택과 별개의 주택을 취득한 것이 아니므로 재건축 주택의 준공은 소득세법시행령 제155조제1항에서 규정하는 다른 주택의 새로운 취득에 해당되지 아니한다(국심2003서1722, 2003.10.8).

사. 같은날 2주택이상을 양도한 경우 비과세주택

1세대 1주택 비과세규정을 적용함에 있어서 2004.1.1이후 양도분부터는 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.

아. 복합주택의 비과세대상

(1) 비과세범위

1세대 1주택 비과세 규정을 적용함에 있어서 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 면적이 주택외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다(소령§154③).

소득세법시행령 제154조 제3항 본문의 규정이 적용되는 복합주택은 고가주택의 가액이 6



억원 초과여부 판정시 주택으로 보는 부분(주택외의 건물부분을 말함)과 그 부수토지에 해당하는 실지거래가액을 주택의 가액에 합산하여 고가주택 기준을 적용한다.

(2) 주택과 그 부수토지의 계산

복합주택의 주택의 면적이 주택외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니하고 비과세규정을 적용하는 데, 이 경우 주택에 부수되는 토지는 전체 토지면적에 주택부분의 면적이 건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.

복합주택의 주택정착면적과 주택에 부수되는 토지면적의 계산은 다음과 같다.

$$\begin{aligned}
 1. \text{ 주택의 정착면적} &= \text{건물전체 정착면적} \times \frac{\text{주택부분연면적}}{\text{건물전체연면적}} \\
 2. \text{ 주택에 부수되는 토지면적} &= \text{건물에 부수된 전체토지면적} \times \frac{\text{주택부분연면적}}{\text{건물전체연면적}}
 \end{aligned}$$

(3) 복합주택의 지하실에 대한 주택면적의 계산

복합주택의 지하실은 실지 사용하는 용도에 따라 판단하는 것이며, 그 사용 용도가 명확하지 아니할 경우에는 주택의 면적과 주택 이외의 면적의 비율로 안분하여 계산한다.

자. 다가구주택의 비과세적용

건축법시행령 별표 1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 원칙적으로 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다.

그러나 1세대 1주택 비과세규정을 적용하는 경우로서 전기한 다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하거나, 1인으로부터 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하는 경우에는 이를 단독주택으로 보고 비과세규정을 적용(소령§155⑮)한다.

소득세법시행령 제155조 제15항의 규정에 의하여 단독주택으로 보는 다가구주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택 기준을 적용한다.

차. 1세대 1주택을 분할하거나 지분으로 양도한 경우

(1) 부수토지만을 분할(지분양도 포함)하여 양도

1세대 1주택 비과세 규정을 적용함에 있어서 주택에 부수되는 토지를 분할하여 양도(지분양도 포함)하는 경우에 그 양도하는 부분의 토지는 비과세대상인 1세대 1주택에 부수되는

토지로 보지 아니하여 분할양도된 토지는 과세된다.

다만, 소득세법시행령 제154조 제1항 본문요건을 갖춘 주택과 그 부수토지를 함께 지분으로 양도하는 경우를 1세대 1주택으로 비과세된다.

(2) 1주택을 2이상으로 분할하여 양도

1주택을 2 이상의 주택으로 분할하여 양도한 경우에는 먼저 양도하는 부분의 주택은 그 1세대 1주택으로 보지 아니하여 먼저 양도하는 부분은 과세된다. 다만, 소득세법시행령 제154조 제1항 본문요건을 갖춘 주택을 지분으로 양도하는 경우에는 1세대 1주택으로 비과세된다.

(3) 수용 등으로 분할되는 경우

주택 및 그 부수토지의 일부가 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의한 협의매수·수용 및 그밖의 법률에 의하여 수용되는 경우의 당해 주택(그 부수토지를 포함한다)과 그 양도일 또는 수용일부터 2년 이내에 양도하는 잔존토지 및 잔존주택(그 부수토지를 포함한다)은 1세대 1주택으로 비과세된다.

(4) 1주택을 분할(지분)양도시 비과세 해석사례

비과세요건을 갖춘 1주택의 전부를 양도하는 것은 물론 일부를 양도하는 경우에도 그 양도로서 분할되는 부분이 각각 1주택으로 되지 아니하는 한 비과세 대상이므로 거주자가 비과세 요건을 갖춘 1세대 1주택과 이에 부수되는 토지에 대한 지분을 양도한 것이라면 그 1주택을 분할하여 양도한 경우에 해당되지 아니하고, 1주택의 일부를 양도한 것에 불과하여 비과세대상(대법93누3202, 1993.08.24)이 된다.

카. 비과세대상에서 제외된 고가주택의 범위

고가주택이라 함은 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것을 말한다.

(1) 다가구주택의 고급주택의 판정

소득세법시행규칙 제74조에서 규정하는 다가구주택은 원칙적으로 공동주택으로 보아 고급주택 규정을 적용하는 것이나, 소득세법시행령 제155조 제15항의 규정에 의하여 다가구주택을 단독주택으로 보아 1세대 1주택 비과세규정을 적용하는 경우에는 고급주택 규정 적용 시 다가구주택을 단독주택으로 취급하여 고급주택 여부를 판단(국세청 서일46014-11862, 2003.12.22)한다.

(2) 매매계약당시는 고급주택이나 대금청산일엔 고급주택이 아닌 경우

복합주택의 양도계약 체결당시에는 지하실의 2분의 1, 1층, 2층이 주택으로 사용되어 고급주택에 해당되지만 양도일로 보는 잔금수령일 당시에는 2층 부분이 사무실로 용도변경되어 사용하고 있어 고급주택의 기준에 해당되지 않아도 사실상 고급주택을 양도한 것으로 보아야 한다(국심97중152, 1997.04.18).

(3) 6억원 초과하는 입주권의 과세 양도차익

2003. 1. 1 이후 양도하는 재건축아파트 입주권으로서 당해 자산이 현행 소득세법시행령 제155조 제16항에서 규정하는 요건을 충족하면서 그 실지양도가액이 6억원을 초과하는 때에는 이를 소득세법 제89조 제3호에서 규정하는 고가주택으로 보아 그 양도차익을 같은법 제95조 제3항의 규정에 따라 계산(국심2003서3658, 2004.3.8)한다.

(4) 복합주택의 고가주택 판정

하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우로서 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 큰 경우에는 그 전부를 주택으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정을 적용하며, 이와 같이 주택 외의 부분이 주택으로 간주되어 1세대 1주택 비과세규정이 적용되는 때에는 그 주택 외의 부분의 가액을 주택의 가액에 포함시켜 고가주택 규정을 적용한다. 그러나 1세대 1주택 비과세규정이 적용되지 아니하는 복합건물은 주택(그 부수토지 포함)의 양도당시 실지거래가액 6억원 계산시 주택 외의 부분(그 부수토지 포함)의 가액을 제외하고 판정(재산 46014-270, 2003.7.31)한다.

## 2. 보유 및 거주요건이 미달해도 비과세되는 1세대 1주택

가. 건설임대주택을 분양받아 양도하는 경우

임대주택법에 의한 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택의 입차일부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우에는 보유기간에 제한없이 비과세 된다.

나. 공공사업용으로 양도 및 수용되는 경우

주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 공익사업에위한토지등의취득및보상에관한법률에 의한 협의매수·수용 및 그밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 보유기간 및 거주기간

의 제한없이 비과세된다. 이 경우 그 양도일 또는 수용일로부터 2년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 부수토지도 보유기간 및 거주기간에 제한없이 양도소득세가 비과세 된다.

다. 해외이주 또는 출국으로 양도하는 경우

(1) 국내에 1주택만을 소유하던 거주자가 해외이주로 세대전원이 출국함으로써 비거주자가 된 상태에서 국내의 1주택을 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간에 제한없이 비과세된다.

(2) 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하여 비거주자가 된 상태에서 국내의 1주택을 양도한 경우에도 보유기간 및 거주기간에 제한없이 비과세된다.

라. 재개발·재건축 중에 취득한 주택(1년이상 거주해야 함)

(1) 도시재개발사업의 재개발조합의 조합원으로 참여한 자가 그 재개발사업시행기간 중 다른 주택을 취득하여 1년 이상 거주하다가 관리처분계획에 따라 취득하는 재개발주택으로 세대전원이 이사하게 되어 재개발 사업시행기간 중에 취득한 주택을 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세 된다.

(2) 주택법에 의한 재건축사업의 재건축조합원으로 참여한 자가 그 재건축사업 시행기간 중 다른 주택을 취득하여 1년 이상 거주하다가 재건축 사업계획에 따라 취득하는 주택으로 세대전원이 이사하게 되어 재건축사업시행기간 중에 취득한 주택을 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세된다.

마. 부득이한 사유가 있어 양도하는 경우(1년 이상 거주해야 함)

(1) 1년 이상 거주한 주택을 초·중등교육법에 의한 학교(유치원·초등학교 및 중학교는 제외함) 및 고등교육법에 의한 학교에의 취학 등으로 세대 전원이 다른 시(특별시와 광역시를 포함하되, 광역시의 읍·면지역과 지방자치법 제7조 제2항의 규정에 의하여 설치된 도농복합형태의 시의 읍·면지역을 제외한다. 이하 같다)·군으로 주거를 이전하게 되어 부득이하게 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세된다.

(2) 1년 이상 거주한 주택을 직장의 변경이나 전근등 근무상의 형편으로 세대 전원이 다른 시·군으로 주거를 이전하게 되어 부득이하게 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기

간이 미달하더라도 비과세된다.

(3) 1년 이상의 장기 질병의 치료나 요양을 목적으로 세대 전원이 다른 시·군으로 주거를 이전하게 되어 1년 이상 거주한 주택을 부득이하게 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세된다.

※ 위의 사유가 발생한 당사자외의 세대원중 일부가 취학, 근무 또는 사업상의 형편등으로 당사자와 함께 주거를 이전하지 못하는 경우에도 세대전원이 주거를 이전한 것으로 본다.

바. 보유기간 및 거주기간 특례에 관한 해석사례

(1) 해외이주가 확정된 상태에서 출국 하루전에 취득한 것은 해외이주자에 대한 1세대 1주택 비과세 특례를 인정하는 취지에 부합하지 아니하므로 1세대 1주택 비과세 특례 규정의 적용이 배제(국심2003서3235, 2004.3.8)된다.

(2) 세대의 해외출국당시에 일반주택과 상속주택이 있어 해외출국 이전인 거주자의 신분시에는 1세대1주택의 비과세요건을 충족되고, 상속주택을 먼저 팔아 일반주택의 양도일 현재는 1주택 소유자이므로 비거주자인 상태에서 일반주택을 양도하였더라도 1세대 1주택 비과세대상(국심2003서1220, 2003.6.30)이다.

(3) 비거주자가 국내거주시 보유하던 주택을 양도하는 경우로서 출국 당시는 부모와 아들이 동일세대원이었으나 해외이주후 아들이 별도세대를 구성하여 양도일 현재는 1세대 1주택이므로 비과세대상(국심2002서3215, 2003.4.30)이다.

(4) 해외에 출국하기 이전에 국내에 있으면서 주택을 양도하기는 했으나 주택양도 시점에 해외에서 3년간 근무할 것이 확정된 이후이고 실제로도 세대가 모두 출국하였으므로 “1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우”에 해당(국심2003구393, 2003.4.23)한다.

(5) 초등학교 재학생으로 보이는 자녀 2명과 함께 출국한 사실만이 있을 뿐 취학이나 근무상의 형편 등의 부득이한 사유로 3년 미만 보유한 아파트를 양도하고 세대전원이 국외로 출국하지 아니한 경우에는 1세대 1주택 비과세대상에 해당되지 않는다(국심2003중3445, 2004.1.27).

(6) 도시및주거환경정비법에 의한 주택재건축사업의 경우 주택재건축사업의 경우 사업시행인가일이나 그 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일 현재 3년 이상 보유(서울, 과천, 5대 신도시는 보유기간 중 2년 이상 거주)한 주택을 소유하는 자에 대하여 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우 이를 소득세법시행령 제154조 제1항의 규정에 의한 1세대 주택으로 보아 비과세(재정경제부 재산-200, 2004.2.13)된다.

(7) 소득세법기본통칙 89-10(전출 등 부득이한 사유가 있는 경우 보유요건 배제)에서는 1년 이상 거주기간의 계산을 취득한 날부터 그 부득이한 사유가 발생한 날까지의 거주기간을 통산한다고 규정되어 있는 바, 이 경우 “그 사유가 발생한 날”의 의미를 직장 변경일까지의 기간으로 보기 보다는 부득이한 사유로 주거를 이전하는 날까지의 거주기간으로 해석하는 것이 비과세 특례조항의 입법취지에 비추어 보다 더 합리성이 있으므로 주택을 취득한 후 직장 변경과 같은 부득이한 사유가 발생하여 취득시점부터 양도시점까지 1년 이상 거주한 주택을 양도하고 세대전원이 다른 시로 주거를 이전하였다면 비과세대상에 해당(국심2003중3448, 2004.2.10)된다.

### III. 1세대 2주택의 비과세특례

#### 1. 대체취득을 위한 일시적 1세대 2주택 비과세특례

국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득(자가건설 포함)하여 일시 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날부터 1년 이내에 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 비과세한다.

다만, 한국자산관리공사의 매각의뢰, 법원에 경매신청, 국세징수법에 의한 공매진행 등으로 인하여 새로운 주택 취득 후 2년 이내에 양도하지 못하는 경우에도 비과세된다.

#### 2. 합가로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세특례

가. 노부모 봉양을 위한 합가시 비과세 특례

1세대 1주택자가 1주택을 가진 60세(여자의 경우 55세) 이상의 직계존속(배우자의 직계존

속을 포함)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합친 경우에는 세대를 합친 날로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택(양도일 현재 3년 이상 보유 등 일반적인 양도소득세 비과세요건은 필수적으로 충족)에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

나. 혼인으로 인한 합가시 비과세 특례

1주택을 가진 자와 1주택을 가진 자가 혼인하여 일시적 1세대 2주택이 된 경우에는 그 혼인한 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택(양도일 현재 3년 이상 보유 등 일반적인 양도소득세 비과세요건은 필수적으로 충족)에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다. 🍷

