



양도소득세의 과세대상 및 비과세제도 비교 해설

전 재 원

재정경제부 조세정책과 행정사무관

I. 머리말

부동산경기가 장기 침체국면에서 최근부터 서서히 회복되는 단계로 접어들면서 양도소득세의 과세대상에 관한 문의가 늘어나는 경향이 있어 이번호부터는 양도소득세제도중 과세대상, 비과세, 과세표준의 계산, 기준시가의 결정, 신고와 납부절차, 각종 감면제도에 관한 내용을 알기쉽게 기술하려고 한다.

다음에 열거되는 각종 용어를 쉽게 이해할 수 있도록 몇가지 기본적인 용어를 설명하고자 한다. 먼저, “양도”라 함은 자산에 대한 등기·등록에 관계없이 매도·교환·법인에 대한 현물출자등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다. 또, “양도소득”이라 함은 부동산의 보유에 의한 자본이득(Capital gain)이 양도에 의하여 실현되는 비반복적(non-recurring)이고, 비정상적(Extraordinary)으로 발생하는 소득을 말한다.

따라서 사업적으로 자산을 양도함으로 인하여 발생하는 소득은 양도소득이 아닌 사업소득에 해당되며, 자산의 무상양도로 인하여 수증자가 받게 되는 경제적 이익으로 개인 또는 비영리법인이 수증받은 경우에는 증여세의 과세대상이 되고, 영리법인이 수증받은 경우에는 자산수증이익으로 법인소득계산시 익금산입하여 법인세 과세대상이 된다.

Ⅱ. 소득세법상 자산양도의 기준

1. 양도로 보는 경우

소득세법상 양도로 보는 경우는 다음과 같다.

가. 매도·교환·법인에 대한 현물출자

나. 부담부 증여

부담부증여란 수증자가 증여를 받는 동시에 일정한 부담을 지는 경우를 말한다. 즉 수증자가 부담한 채무부담분은 유상양도로 보아 양도소득세의 과세대상이 되고 나머지 무상양도 부분에 대해서만 증여세 과세대상이 된다.

다. 대물변제

손해배상에 있어서 당사자간에 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정액의 위자료를 지급하기로 하고 동 위자료지급에 갈음하여 당사자 일방이 소유하고 있던 부동산으로 대물변제한 경우를 말한다.

라. 공매 및 경매

마. 수용

바. 물납

금전으로 납부하기가 곤란한 경우로서 당해 토지대금으로 교부된 채권으로 납부한 경우를 말한다.

사. 부당행위 부인

특수관계자간에 고가매입·저가양도로 조세부담을 부당히 감소한 경우를 말한다.

2. 양도로 보지 아니하는 경우

소득세법상 양도로 보지 아니하는 경우는 다음과 같다.

가. 토지구획정리사업법 등에 의한 환지처분

지목·지번 변경 또는 체비지로 충당하는 경우를 말한다. 이 경우 재건축조합의 환지청산금에 대한 질의에 대하여 국세청의 회신내용은 다음과 같다.

주택건설촉진법 제3조제9호의 규정에 의한 재건축조합이 주택건설촉진법시행령 제32조 제2항제8호 규정에 의한 재건축사업을 시행하는 경우 조합원이 소유한 토지·건물을 재건축조합에 현물출자하고 사업시행의 완료로 동 조합으로부터 관리처분계획에 따라 재건축한 아파트를 분양받은 것은 환지로 보아 양도에 해당하지 아니하는 것이나 환지청산금을 교부받은 부분은 양도에 해당하여 양도소득세의 과세대상이 된다. 이 경우 환지청산금에 대한 양도소득세를 납세의무자인 조합원을 대신하여 조합이 부담하였을 경우에는 그 세액 상당액은 당해 환지청산금을 교부받은 부분의 양도가액에 포함하는 것이며 또한 조합측의 매입원가로서 필요경비에 산입한다. 또한 당해 재건축조합이 법인에 해당하지 아니하여 소득세법시행규칙 제2조의 규정에 의하여 거주자로 보는 단체에 해당하는 경우에는 동 조합이 일반인에게 상가 및 잔여주택을 분양하는 사업은 소득세법 제19조제1항제6호에 의한 건설업에 해당하여 종합소득세가 부과된다.

나. 양도담보

채무자가 채무변제를 담보하기 위한 자산의 양도계약을 말한다. 다만, 양도담보계약 위배 또는 채무불이행으로 변제충당되는 때에는 그때에 이를 양도한 것으로 본다.

양도담보는 다음 세가지 요건을 모두 충족하여야 한다.

첫째, 당사자간에 채무변제담보를 위해 양도한다는 의사표시가 있을 것

둘째, 당해자산을 채무자가 원래대로 사용·수익한다는 의사표시가 있을 것

셋째, 원금·이율·변제기간·변제방법등 약정이 있을 것

3. 소유권 환원

법원의 매매사실 원인무효 판결, 매매계약 해지등에 따른 소유권 환원을 말한다.

4. 공유물 분할

단순히 공유물중 자기의 지분을 분할등기하는 경우에는 양도로 보지 아니하나 공유지분이 변경되는 경우에는 변경된 지분은 양도로 본다.

Ⅲ. 양도소득세의 과세대상

다음에 열거하는 자산은 양도소득세의 과세대상이 된다. 다만, 자동차, 선박, 항공기등은 지방세인 취득세 또는 등록세의 과세대상은 되지만, 양도소득세의 과세대상은 되지 않는다.

1. 토지 또는 건물

2. 부동산에 관한 권리

가. 부동산을 취득할 수 있는 권리

- ① 아파트 당첨권
- ② 토지상환채권(지방자치단체, 한국토지개발공사등이 발행)

나. 지상권

다. 전세권과 등기된 부동산임차권

3. 주식 또는 출자지분

가. 대주주의 상장주식 등 양도

한국증권거래소(증권거래법 제2조 제12항의 규정에 의한 유가증권시장을 말한다)에 상장된 주권을 발행한 법인(이하에서 “주권상장법인”이라 한다)의 주식 또는 출자지분(신주인수권을 포함하며, 이하에서 “주식 등”이라 한다)으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 자(이하에서 “대주주”라 한다)가 양도하는 주식 등은 단 1주를 양도한 경우라 하더라도 양도소득세의 과세대상이 된다.

다만, 기타자산인 특정주식(과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식 등과 체육시설업을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식 등을 말한다)과 특정시설물의 이용권 등이 부여된 주식에 해당하는 주식 등은 제외된다.

(1) 법인의 주식 등을 소유하고 있는 주주 또는 출자자 1인(이하에서 “주주 1인”이라 한다) 및 그와 국제기본법시행령 제20조의 규정에 의한 친족 기타 특수관계에 있는 자(이하에서 “기타주주”라 한다)가 주식 등의 양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 당해 법인의 주식 등의 합계액의 100분의 3이상을 소유한 경우의 당해 주주 1인 및 기타주주. 이 경우 직전사업연도 종료일 현재에는 100분의 3에 미달하였으나 그 후 주식 등을 취득함으로써 100분의 3이상을 소유하게 되는 경우의 주주 1인 및 기타주주를 포함한다.

(2) 주식 등의 양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도 종료일 현재 주주 1인 및 기타주주가 소유하고 있는 당해 주식 등의 시가총액이 100억원 이상인 경우의 당해 주주 1인 및 기타주주

위에서 시가총액이란 다음에 계기하는 금액을 말한다.

i) 주권상장법인 및 협회등록법인의 주식 등의 경우에는 직전사업연도 종료일 현재의 최종시세가액. 다만, 직전사업연도 종료일 현재의 최종시세가액이 없는 경우에는 직전거래일의 최종시세가액에 의한다.

ii) 주권상장법인 및 협회등록법인의 주식 등 이외의 주식 등의 경우에는 기준시가에 의한 평가액

나. 비상장법인의 주식 등

한국증권거래소에 상장되지 아니한 주식 또는 출자지분으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 것으로써 당해 법인의 대주주 등이 양도하는 주식 등은 단, 1주를 양도하

라도 양도소득세를 과세한다.

다만, 기타자산인 특정주식(과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식 등과 체육시설업을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식 등을 말한다)과 특정시설물의 이용권 등이 부여된 주식에 해당하는 주식 등은 제외한다.

(1) 주권상장법인 외의 법인의 주식 등을 양도하는 것. 다만, 기타자산인 특정주식(과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식 등과 체육시설업을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식 등을 말한다)과 특정시설물의 이용권등이 부여된 주식에 해당하는 주식 등은 제외한다.

i) 신규로 유가증권시장에 상장하기 위하여 증권거래법 제2조 제4항의 규정에 의한 매출의 방식에 의하여 양도하는 것

ii) 증권거래법 제172조의 2의 규정에 의하여 한국증권업협회에 등록을 하기 위하여 증권거래법 제2조 제4항의 규정에 의한 매출의 방식에 의하여 양도하는 것

iii) 협회중개시장을 통하여 양도하는 것

(2) 위의 (1)의 i) 내지 iii)에 해당하는 것으로서 당해 법인의 대주주 등이 양도하는 주식 등 및 대주주 등의 범위는 주권상장법인의 주식 등의 경우와 같다.

4. 기타자산

가. 특정주식

과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식과 체육시설업 등을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식을 포괄하는 개념으로 세법에서만 통용되는 용어이다.

(1) 과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식

법인의 자산총액 중 토지 등의 가액이 50% 이상을 차지하고 있는 법인의 과점주주가 그 법인의 주식 등의 합계액의 50% 이상을 그 법인의 과점주주 외의 자에게 양도하는 경우의 당해 주식 등을 말한다.

즉, 다음의 ‘①’ 및 ‘②’를 동시에 충족하는 법인의 주주 1인 및 기타주주가 그 법인의 주식 등의 합계액의 50% 이상을 그 주주 1인 및 기타 주주 외의 자에게 양도하는 경우의 당해 주식 등을 말한다.

이 경우에 과점주주, 즉 주주 1인과 기타주주가 주식 등을 수회에 걸쳐 양도하는 때에는 그들 중 1인이 주식 등을 양도하는 날부터 소급하여 3년내에 그들이 양도한 주식 등을 모

두 합산한다. 그리고 어떤 주식 등의 양도가 과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의 주식의 양도에 해당하는지의 여부(아래의 ‘①’ 및 ‘②’에 해당하는지의 여부)와 법인의 주식 등의 합계액의 50%이상을 양도한 것인지의 여부에 관한 판정은 그들 중 1인이 주식 등을 양도하는 날로부터 소급하여 그 합산하는 기간의 초일 현재의 당해 법인의 주식 등의 합계액 또는 자산총액을 기준으로 하여 판정한다.

① 당해 법인의 자산총액 중 토지·건물 및 부동산에 관한 권리의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 50% 이상인 법인

위에서 자산총액이란 부채 및 자본을 합한 총자산의 가액을 가리킨다. 그리고 자산총액 및 자산가액은 당해 법인의 장부가액에 의하여 산정하되, 토지만은 기준시가에 의하여 평가한다.

그러나 다음에 제기하는 금액은 자산총액에 포함하지 아니한다.

- i) 이연자산(창업비·개업비·연구개발비·사채발행비·사용수익기부자산가액)의 금액
- ii) 양도일부터 소급하여 1년이 되는 날부터 양도일까지 기간중에 차입금 또는 증자 등에 의하여 증가한 현금·금융재산(상속세및증여세법 제22조의 규정에 의한 금융재산을 말한다) 및 대여금의 합계액

② 당해 법인의 주식의 합계액 중 주주 1인과 기타주주가 소유하고 있는 주식의 합계액이 차지하는 비율이 50% 이상인 법인

주주 1인과 기타주주가 법인의 주식의 합계액의 50% 이상을 소유하고 있는 경우에 그 주주 1인과 기타주주를 과점주주라 한다.

(2) 체육시설업 등을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식

체육시설업 등과 같은 특정사업을 영위하는 법인으로서 당해 법인의 자산총액 중 토지 등의 가액이 80% 이상인 법인의 주식을 말한다.

즉, 다음에 제기하는 요건을 동시에 충족하는 법인의 주식 등을 말한다. 따라서 자산총액 중 토지 등의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 80% 이상에 해당하면서도 체육시설업 등을 영위하지 않는 법인의 주식이나 체육시설업 등을 영위하면서도 자산총액 중 토지 등의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 80%에 미달하는 법인의 주식은 체육시설업 등을 영위하는 부동산과다보유 법인의 주식에 해당하지 않는다.

체육시설업 등을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식의 경우에는 단 1주만을 양도하더라도 기타자산을 구성하게 된다. 그러나 전술한 과점주주가 소유하는 부동산과다보유법인의

주식은 당해 법인의 주식 등의 합계액의 50% 이상을 양도하여야만 기타자산에 해당된다.

- ① 당해 법인의 자산총액 중 토지·건물 및 부동산에 관한 권리의 가액의 합계액이 차지하는 비율이 80% 이상인 법인

이에 해당하는지의 여부는 양도일 현재의 당해 법인의 자산총액을 기준으로 하여 판정하되, 다만 양도일 현재의 자산총액을 알 수 없는 경우에는 양도일이 속하는 해의 직전과 세연도 말의 자산총액을 기준으로 한다. 그리고 자산총액 및 자산가액은 당해 법인의 장부가액에 의하여 산정하되, 토지에 한하여 기준시가에 의하여 평가한다. 그러나 다음에 제기하는 금액은 자산총액에 포함하지 아니한다.

i) 이연자산의 금액

ii) 양도일부부터 소급하여 1년이 되는 날부터 양도일까지의 기간중에 차입금 또는 증자에 의하여 증가한 현금·금융재산 및 대여금의 합계액

- ② 체육시설업·휴양시설관련업·부동산개발업으로서 골프장·스키장·휴양콘도미니엄 또는 전문휴양시설을 건설 또는 취득하여 직접 경영하거나 분양 또는 임대하는 사업을 영위하는 법인

<과세요건의 비교>

구 분	과점주주 주식	특수업종 주식
i) 해당업종	모든 업종	골프장, 스키장, 휴양콘도미니엄, 전문휴양시설등 특수업종 영위법인
ii) 부동산 비율	50% 이상	80% 이상
iii) 주식소유 비율	50% 이상	해당 규정 없음
iv) 양도주식 비율	50% 이상	1주만 양도하여도 과세

나. 사업용고정자산과 함께 양도하는 영업권

사업용 고정자산(토지·건물 및 부동산에 관한 권리를 말한다)과 함께 양도하는 영업권에 대하여는 양도소득세를 과세한다. 영업권을 별도로 평가하지 아니하였으나 사회통념상 영업권이 포함되어 양도된 것으로 인정되는 것과 행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 얻는 경제적 이익을 포함한다.

양도소득세의 과세대상이 되는 영업권이란 반드시 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권을 의미한다. 사업용 고정자산과 함께 양도하지 않고 영업권(행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 얻는 경제적 이익을 포함한다)만을 양도하거나 점포임차권과 함께 영업권을 양도함으로써 얻는 소득은 일시재산소득에 해당된다.

다. 특정시설물의 이용권·회원권 등

특정시설물의 이용권·회원권 기타 명칭 여하를 불문하고 당해 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 단체의 일원이 된 자에게 부여되는 시설물이용권을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세한다. 특정시설물의 이용권에는 특정법인의 주식을 소유하는 것만으로 특정시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 시설물이용권을 부여받게 되는 경우의 당해 주식 등을 포함한다.

특정시설물의 이용권 등의 예로서는 골프회원권·헬스클럽회원권·콘도미니엄이용권·스키장회원권·고급사교장회원권 및 사우나회원권 등이 있다.

5. 국외자산 양도

거주자(국내에 당해 자산의 양도일까지 계속 5년이상 주소 또는 거소를 둔 자에 한한다)의 국외에 있는 자산의 양도함에 따라 발생하는 다음의 양도소득을 말한다.

- ① 토지 또는 건물의 양도로 인한 양도소득
- ② 부동산에 관한 권리의 양도로 인한 양도소득
- ③ 외국법인이 발생한 주식(한국증권거래소 상장 또는 한국증권업협회 등록주식 제외) 및 외국의 증권거래소에 상장된 내국법인 발생주식등
- ④ 기타자산(국외에 있는 자산으로서 과점주주, 부동산과다법인 주식등, 사업용고정자산과 함께 양도하는 영업권, 특정시설물 이용권 등)

IV. 양도소득세의 비과세

1. 비과세되는 양도소득

가. 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득

파산법 제187조 및 제192조의 규정에 따라 파산재단에 속하는 재산을 매각처분함으로써 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하지 아니한다. 그러나 민사소송법에 의한 경매나 국세징수법에 의한 공매로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세가 비과세되는 것이 아니라 여타 부동산등과 마찬가지로 과세대상에 포함된다.

나. 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득

다음 중 어느 하나에 해당하는 농지의 교환 또는 분합으로 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 4분의 1이하인 경우에는 당해 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득에 대하여 양도소득세가 비과세된다.

- (1) 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업으로 인하여 교환 또는 분합하는 농지
- (2) 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지와 교환 또는 분합하는 농지
- (3) 경작상 필요에 의하여 교환하는 농지. 다만, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작하는 경우에 한한다.

위에서 농지소재지라 함은 다음 중 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

- i) 농지가 소재하는 시·군·구(자치구인 구를 말한다. 이하 같다) 안의 지역
- ii) 'i'에 계기하는 지역과 연접한 시·군·구 안의 지역

그리고 새로운 농지의 취득 후 3년 이내에 공공용지의취득및손실보상에관한특별법이 적용되는 공공사업용으로 당해 공공사업의 시행자에게 양도되거나 토지수용법 기타 법률에 의하여 수용되는 경우에는 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 것으로 본다.

- (4) 농어촌정비법·농지법·농어촌진흥공사및농지관리기금법 또는 농업협동조합법에 의하여 교환 또는 분합하는 농지

위에서의 농지란 전·답 및 과수원으로서 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말하며, 농지경영에 직접 필요한 농막·퇴비사·양수장·지소·농도·수로등을 포함한다. 그리고 농지세의 과세대상이 되는 토지에는 농지세가 비과세되거나 감면

또는 소액부징수인 농지(농지세 과세대상에서 원천적으로 제외되어 있는 보리나 밀과 같은 농작물을 생산하는 토지를 포함한다)를 포함한다.

그러나 다음에 계기하는 농지는 양도소득세의 비과세 대상이 되는 농지에 포함하지 아니한다.

- i) 양도일 현재 특별시·광역시(광역시에 있는 군은 제외한다) 또는 시지역(지방자치법 제3조 제4항의 규정에 의한 도·농복합형태의 시의 읍·면 지역을 제외한다)에 있는 농지 중 도시계획법 제17조에 의한 주거지역·상업지역 또는 공업지역 안의 농지로서 이들지역에 편입된 날로부터 3년이 지난 농지

다만, 사업지역 내의 토지 소유자가 1천명 이상이거나 사업시행면적이 일정규모 이상인 대규모 개발사업지역(사업인정고시일이 동일한 하나의 사업지역을 말한다)안에서 개발사업의 시행으로 인하여 도시계획법에 의한 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 편입된 농지로서 사업시행자의 단계적 사업시행 또는 보상지연으로 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 농지를 제외한다.

- ii) 당해 농지에 대하여 환지처분 이전에 농지외의 토지로 환지예정지의 지정이 있는 경우로서 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 지난 농지

다. 농지의 대토로 인하여 발생하는 소득

경작상 필요에 의하여 대토(농지를 양도하고 이에 상응하는 다른 농지를 취득하는 것)하는 농지에 있어서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 당해 소득에 대하여 양도소득세를 과세하지 아니한다. 농지의 자유로운 대체를 허용, 보장함으로써 농민을 보호하여 농업의 발전·장려를 도모하기 위한 제도이다.

- (1) 구농지 소재지에서 3년이상 거주하면서 경작한 자가 종전의 농지의 양도일로부터 1년 이내에 다른 농지를 취득하여 3년 이상 새로운 농지 소재지에 거주하면서 경작한 경우 또는 새로운 농지의 취득일로부터 1년 내에 구농지 소재지에서 3년이상 거주하면서 경작한 자가 종전의 농지를 양도하고 새로이 취득한 농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 경우

위에서 농지소재지라 함은 다음 중 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

- i) 농지가 소재하는 시·군·구(자치구인 구를 말한다. 이하 같다)안의 지역
- ii) 'i)'에 계기하는 지역과 연결한 시·군·구안의 지역

그리고 새로운 농지의 취득 후 3년 이내에 공공용지의취득및손실보상에관한특별법이 적용되는 공공사업용으로 당해 공공사업의 시행자에게 양도되거나 토지수용법 기타 법률에 의하여 수용되는 경우에는 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 것으로 본다.

- (2) 새로 취득하는 농지의 면적이 양도하는 농지의 면적이상이거나 그 가액이 양도하는 농지의 가액의 2분의 1 이상인 경우
이 경우 면적기준과 가액기준 중에서 어느 한 기준만 충족하면 되는 것이다.

라. 1세대 1주택의 양도로 인하여 발생하는 소득

1세대1주택(고급주택은 제외한다)과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적에 5배(도시계획구역 밖의 토지에 대하여는 10배)를 곱하여 산정한 면적이내의 토지를 3년이상 보유한 후 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하지 아니한다. 이와 같이 1세대1주택의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여 소득세를 비과세하는 제도의 취지는 국민의 주거생활의 안정과 거주·이전의 자유를 보장하기 위하여 일정한 요건을 갖춘 경우에 한하여 제한적으로 인정하고 있다.

2. 주제별 1세대1주택 비과세제도

‘1세대’가 양도일 현재 국내에 1주택을 3년이상(다만, 1999.1.1부터 1999.12.31사이에 주택취득을 위한 매매계약이 체결된 분에 대하여는 1년 이상. 이하 같다) 보유하는 등의 요건을 모두 갖춘 주택을 1세대1주택이라 한다.

가. 1세대의 요건

1세대라 함은 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 집단이다. 위에서 가족이란 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하되 교육법에 의한 학교(유치원, 초등학교, 중학교 제외)의 취학, 1년 이상 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양, 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시 퇴거한 자를 포함한다. 다만, 다음의 경우에는 예외적으로 배우자가 없더라도 1세대로 본다.

- (1) 당해 거주자의 연령이 30세 이상이거나 종합소득·퇴직소득·양도소득 또는 산림소득이 있는 경우

즉, 배우자가 없더라도 거주자의 연령이 30세 이상인 경우에는 1세대로 보며, 거주자의 연령이 30세 미만이라도 종합소득·퇴직소득·양도소득 또는 산림소득이 있는 경우에는 이것 역시 배우자가 없더라도 1세대로 본다는 뜻이다.

- (2) 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- (3) 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우

나. 주택용도의 사용 요건

‘주택’이라 함은 주거용으로 사용하는 건물과 이에 부수되는 건물정착면적의 5배(도시계획구역 밖의 토지에 대하여는 10배) 이내의 토지를 말한다.

주택에 해당하는지의 여부는 공부상의 용도에 관계없이 사실상의 용도에 따라 판정하되, 실제의 용도가 불분명한 경우에 한하여 공부상의 용도에 의하여 판정한다. 다만, 뒤에서 설명하는 고급주택은 소득세가 비과세 되는 주택의 범위에서 제외된다.

다. 1주택만을 소유할 요건

양도의 목적이 된 주택은 당해 1세대가 국내에서 소유하는 유일한 주택이어야 한다. 여기에서 주택을 판정함에 있어서 다가구 주택은 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 취급한다. 그러나 다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 1인에게 양도하거나, 1인으로부터 취득(자가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하는 경우에는 이를 단독주택으로 본다.

한편, 다음에 제기하는 사유와 같이 1세대가 그 세대의 의사와 관계없이 추가로 다른 주택을 취득하게 되는 경우, 부동산 매매의 특성에 기인하여 일시적으로 2주택이 된 경우 또는 주택경기의 부양을 위하여 일정기간 중에 신축주택을 취득함으로써 2주택이 된 경우에는 일정한 요건 아래에서 1세대1주택으로 취급하도록 하고 있다.

(1) 상속으로 인한 2주택의 경우

(가) 1주택을 소유한 1세대(상속개시일 현재 무주택세대를 포함한다)가 상속에 의하여 피상속인이 상속개시당시 소유한 1주택을 취득한 경우에 상속받은 주택은 보유기간의 제한 없이 1세대1주택으로 본다. 즉 상속받은 하나의 주택의 양도에 대하여는 그 양도시기 또는 보유기간에 관계없이 양도소득세를 과세하지 않는 것이다.

(나) 피상속인이 상속개시 당시 2이상의 주택을 소유하던 것을 상속받은 경우에는 다음 순서에 따른 1주택에 한해 보유기간에 제한 없이 1세대 1주택으로 본다.

- ① 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ② ‘①’의 주택이 2이상인 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- ③ 피상속인의 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상

속인이 상속개시당시 거주한 1주택

- ④ 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택
- ⑤ 기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택

(다) 국내에 1세대 1주택을 소유한 거주자가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득하여 일시 2개의 주택을 소유하고 있던 중 상속으로 1세대가 3개의 주택을 소유하게 되는 경우로써 새로운 주택을 취득한 날부터 2년내에 종전의 주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택의 양도로 보아 양도소득세를 비과세한다.

(2) 대체취득 목적의 일시 2주택

국내에 1주택을 소유하고 있는 1세대가 소유하던 주택을 양도하기 전에 대체취득목적으로 새로운 주택을 먼저 취득함으로써 소유하던 주택(종전주택) 양도 당시에는 1세대2주택에 해당되나 다음의 요건을 갖추어 종전주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 본다.

- ① 새로운 주택을 취득한 날부터 2년 이내에 종전 주택을 양도할 것
- ② 종전 주택 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건(3년 이상 보유)을 충족할 것

국내에 1주택을 소유한 1세대가 소득세법시행령 제154조 제1항 제3호에 규정하는 부득이한 사유로 전세대원이 다른 시·군으로 퇴거하여 그곳에서 종전 주택 양도전에 새로운 주택을 먼저 취득한 경우에는 종전 주택 양도 당시 2주택에 해당하나 새로운 주택 취득일부터 2년 내 종전 주택을 양도하는 경우에는 종전 주택의 보유요건에 불구하고 대체취득을 위한 일시 2주택으로 보아 양도소득세가 비과세된다.

다른 주택취득일부터 2년 이내에 종전 주택을 양도하여야 하나 2년이 되는 날 현재 다음의 사유에 해당되는 경우에는 2년 이내 양도하지 못하는 부득이한 사유를 인정하여 의무양도기간에 대한 특례를 인정하고 있다. 의무양도기간에 대한 특례를 적용 받고자 하는 자는 한국자산관리공사가 교부하는 부동산매각의뢰신청서 접수증, 법원경매신청사실을 입증할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.

- 한국자산관리공사에 매각의뢰를 신청한 경우
- 법원에 경매를 신청한 경우
- 국세징수법에 의한 공매가 진행중인 경우

한국자산관리공사에 매각의뢰를 신청하여 한국자산관리공사로부터 부동산매각의뢰신청서를 교부받아 세무서장에게 제출함으로써 의무양도기간 특례적용을 받았다고 매각을 철회한 경우에는 기비과세 받았던 양도소득세를 추징하게 된다. 한국자산관리공사에

매각의뢰신청시에는 다음의 서류를 제출하여야 하며 한국자산관리공사에서는 부동산실권리자명의등기에관한법률시행령 제6조의 규정을 준용하여 의뢰 부동산의 평가, 매각이 이루어지게 된다.

- 토지 및 건축물에 관한 등기필증 및 등기부등본
- 토지대장등본 및 건축물대장등본
- 토지이용계획확인서, 지적도

(3) 효도주택

노부모 봉양을 위한 1세대 1주택 비과세제도는 효를 기본으로 하는 우리 전래의 미풍양속 계승을 지원하기 위한 것으로서 노부모와 자녀가 별도의 세대를 구성하여 각각 1주택을 보유하고 있던 중 자녀가 노부모와 동거봉양하기 위해 세대를 합침으로써 1세대2주택이 된 경우 그 중 1주택을 세대를 합친 후 2년 이내에 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 보아 양도소득세가 비과세된다. 다만, 양도하는 주택은 양도일 현재 3년 이상 보유요건을 갖추어야 한다.

이 경우 노부모에는 세대주의 부모 또는 조부모 뿐만 아니라 그 배우자의 부모와 조부모도 이에 포함되며 노부모 중 어느 한 사람이 60세(여자의 경우 55세)이상이기만 하면 이에 해당된다.

(4) 혼인주택

1주택을 보유하고 있는 자가 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자와 혼인하는 경우 혼인한 날로부터 2년내 먼저 양도하는 주택은 비과세한다. 다만, 양도하는 주택은 3년이상 보유요건을 충족하여야 한다.

(5) 문화재 주택

문화재보호법 제2조 제2항의 규정에 의한 지정문화재 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택 양도에 따른 비과세 규정을 적용한다.

다만, 지정문화재 주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 지정문화재 주택을 양도하는 경우에는 1세대2주택으로 보아 양도소득세가 과세된다

(6) 농어촌주택

상속·이농 및 귀농목적의 농어촌주택과 농어촌주택 외의 주택(이하 ‘이하일반주택’이라 한다)을 국내에 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택 양도에 따른 1세대1주택 비과세를 판정함에 있어 농어촌주택은 주택으로 보지 아니한다.

이는 고향과의 유대관계를 지속하고 도농간 교류를 촉진함으로써 도시자본이 농어촌에 유입되도록 하여 농어촌주택의 수요를 유지하고 농어촌주택의 정비를 유도하기 위하여 도입되었다.

<상속·이농주택 및 귀농주택의 상호비교>

구 분	상속·이농주택	귀농주택
소 재 지	수도권 일원을 제외한 도시계획구역밖의 읍·면지역	좌 동
거주요건	피상속인 및 이농인(어민 포함)이 5년 이상 거주	본적지·연고지 소재주택을 990㎡이상의 농지와 함께 취득하여 3년이상 거주
주택규모	제한 없음	대지 660㎡이내(고급주택 제외)
면제방법	일반주택(도시주택)은 현행 1세대1주택 요건 충족시 비과세	세대전원이 이사할 경우 최초 양도하는 1주택에 한해 비과세
사후관리	해당없음	귀농하여 3년이상 영농에 종사

4. 비과세 대상에서 제외되는 주택 등의 범위

가. 주택의 분할양도

주택에 부수되는 토지를 분할하여 양도(지분으로 양도하는 경우를 포함)하는 경우에 그 양도하는 부분의 토지는 법 제89조 제3호에 규정하는 1세대1주택에 부수되는 토지로 보지 아니하며 1주택을 2이상의 주택으로 분할하여 양도하는 경우에는 먼저 양도하는 부분의 주택은 그 1세대1주택으로 보지 아니한다. 다만, 3년 이상 보유한 주택과 그 부수되는 토지를 함께 지분으로 양도하거나 3년 이상 보유한 주택부분만을 지분으로 양도하는 경우에는 주택의 분할양도에 해당하지 아니한다. 예를 들어 1주택을 부부가 각각 2분의 1씩 공동으로 3년이상 소유하다가 남편의 사업실패로 남편지분이 부채정산을 이유로 경매되어 주

택과 함께 그 부수토지가 이전되는 경우에는 이를 주택의 분할양도로 보지 아니하여 1세대1주택으로 비과세 되며 그 후 잔여 배우자의 주택지분도 타인에게 양도시 역시 비과세 된다.

나. 고급주택의 양도

다음에 제기하는 고급주택의 경우에는 1세대가 국내에 1주택을 3년이상 소유한 경우에도 양도소득세를 비과세하는 1세대1주택의 범위에 포함하지 아니하며, 그 양도차익중 일반주택 상당부분에 대하여는 비과세하고 초과되는 부분에 대해서만 과세한다.

구 분	고급주택의 범위
단독주택	주택에 대한 국세청 기준시가가 4천만원 이상으로서 · 주택의 연면적 264㎡ 이상이고, 양도주택과 그 부속 토지의 실거래양도가액이 6억원 초과되거나 · 주택에 부수되는 토지의 연면적이 495㎡ 이상이고, 양도주택과 그 부속 토지의 실거래양도가액이 6억원 초과하는 경우
공동주택	주택의 전용면적 165㎡ 이상이고, 양도주택과 그 부속 토지의 실거래양도가액이 6억원 초과하는 경우
기 타	엘리베이터·에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 수영장중 1개 이상의 시설이 설치된 주택

다. 정착된 면적이 일정배율을 초과하는 경우

1세대1주택에 부수되는 토지라 하더라도 건물이 정착된 면적에 지역별로 다음의 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과한 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세한다.

- ① 도시계획구역 안의 토지 : 5배
- ② 도시계획구역 밖의 토지 : 10배

라. 겸용주택

하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우에는 주택의 면적이 주택

외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 아니한다. 이 경우에 주택에 부수되는 토지는 전체토지면적에 주택부분의 면적이 건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.

V. 미등기 양도자산에 대한 양도소득세 비과세의 배제

토지투기를 억제하고 세원의 근원적인 탈루를 방지하기 위하여 미등기 양도자산에 대하여는 양도소득에 대한 소득세의 비과세에 관한 규정을 적용하지 아니한다.

다만, 다음과 같은 사유 등으로 소유권이전등기가 법률상 또는 사실상 불가능한 자산이나 소유권개념이 희박하여 관습상 미등기 상태로 매매하는 농지에 대하여는 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 경우에도 미등기양도자산으로 보지 아니한다.

- ① 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ② 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ③ 다음에 계기하는 농지
 - i) 양도소득에 대한 소득세가 면제되는 8년 이상 직접 경작한 농지
 - ii) 양도소득에 대한 소득세가 비과세되는 교환 또는 분합하는 농지
 - iii) 양도소득에 대한 소득세가 비과세되는 대토하는 농지
- ④ 1세대1주택으로서 건축법에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산

