

현행 양도소득세 제도 해설

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

2006년부터 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 의해 부동산 실거래가 신고제가 시행됨에 따라 부동산에 대한 양도소득세 과세기준을 기준 시가에서 실거래가액으로 단계적으로 전환하여 양도소득세 과세를 정상화하며 1세대 2주택자의 주택과 비사업용 토지에 대하여는 양도소득세를 중과하고 장기보유특별공제를 배제하여 주택과 토지에 대한 투기적 수요를 억제하고 투기이익을 환수함으로써 부동산시장의 안정과 과세형평을 도모하는 한편 양도소득세 과세강화에 따른 조세회피를 방지하기 위하여 관련제도를 보완하였다.

II. 부동산 양도소득세 실지거래가액 과세제도 확대

1. 과세기준 실지거래가액으로 전환

구 분	2005년	개 정	
		2006년 이후	2007년 이후
부동산 양도소득세 과세기준	원칙: 기준시가	원칙: 실지거래가액	실지거래가액 전면 시행
	예외: 실지거래가액	다만, 고가주택, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 미등기양도자산, 취득 후 1년 이내 부동산, 부정한 방법 등에 해당하는 경우, 증빙을 갖추어 확정신고기한까지 신고하는 경우, 투기지역부동산, 1세대3주택이상자의 주택,	
	고가주택, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 미등기양도자산, 취득 후 1년 이내 부동산, 부정한 방법 등에 해당하는 경우, 증빙을 갖추어 확정신고기한까지 신고하는 경우, 투기지역부동산, 1세대3주택이상자의 주택,		

가. 실가 과세되는 1세대 2주택 주택수 계산

전국의 모든 주택을 대상으로 하며, 다만, 공동상속주택의 소수지분자 등에 해당하는 경우는 주택수에 포함되지 않고 다가구주택은 1인에게 일괄양도하거나 취득하는 경우 단독주택으로 보아 주택수를 계산(거주자 선택사항)한다

2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우의 양도주택의 양도 순서는 거주자의 선택에 따르고 비사업용 토지 즉, 법 제104조의3 규정에 의한 토지를 말한다.

나. 적용 시기

1세대 2주택 및 비사업용 토지에 대한 실지거래가액 과세는 2006년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용하고 모든 과세대상자산에 대한 전면 실지거래가액 과세는 2007년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

※ 과세기준 연혁

구 분	1975년-1978년	1979년-1982년	1983년 이후
원 칙	실지거래가액	실지거래가액	기준시가
예 외	시가표준액	기준시가	실지거래가액

<관련 타법률의 규정 소개>

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」이 2006년 1월 1일부터 시행되어 부동산의 실제거래가액을 매매계약의 체결일로부터 30일 이내에 관할 시·군·구에 신고하여야 한다.

개정 부동산등기법 시행으로 실지거래가액의 부동산등기부 등재 의무화제도는 2006년 1월 1일 이후 매매에 관한 거래계약을 체결하여 2006년 6월 1일 이후 최초로 등기를 신청하는 분부터 적용한다.

2. 취득가액 간주제도 적용대상 확대

구 분	2005년	2006년 개정
취득가액 간주제도 적용대상	고가주택	모든 부동산

실지거래가액 신고를 담보하고 제도를 조기 정착하기 위해 2005년까지 고가주택에만 적용하는 ‘취득가액 간주제도’의 적용범위를 2006년 부터는 모든 부동산으로 확대하였다.

* ‘취득가액 간주제도’란 신고된 양도가액을 취득자가 추후 양도시 취득가액으로 의제하는 제도로서 부동산 양도자(A)가 동 부동산 취득당시의 실지거래가액을 시행령이 정하는 방법[전소유자의 부동산 양도소득세 신고시 양수자(A)의 인감증명서 제출]에 의하여 확인한 경우에는 동 금액을 취득가액으로 간주하는 것을 말함.

<적용 시기>

2006년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

Ⅲ. 1세대 2주택 및 비사업용 토지 등 양도소득세 강화

1. 양도소득세율 상향조정

구 분		2005년	2006년 개정
양도소득세율	1세대 2주택	보유기간에 따라 9% ~ 50%	50%
	비사업용토지 및 비사업용 토지를 과다보유한 법인주식		60%

1세대 2주택과 비사업용 토지 및 비사업용 토지를 과다보유한 법인의 주식에 대한 세율을 상향조정하고 부동산 과다보유 법인중 다음 요건을 갖춘 법인의 주식 양도시 양도세 60% 중과한다.

비사업용 토지의 가액 \geq 자산가액의 50%

※ 부동산 과다보유 법인

(1) 발행법인의 자산 중 부동산등 비율 \geq 50%

양도자의 지분비율 \geq 50%(특수관계자 합계)

발행주식총수중 양도비율 \geq 50%(특수관계자 합계, 3년간 누계)

(2) 발행법인의 자산 중 부동산등 비율 \geq 80%

골프장, 스키장, 휴양콘도미니엄, 전문휴양시설 경영·분양·임대 법인

<적용 시기> 2007년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

2. 우회양도에 의한 부당행위계산 부인 확대

구 분	2005년	2006년 개정
증여후 양도행위 부인의 요건	양도세 부당히 감소시킬 목적	2005년과 같음
	특수관계자에게 자산 증여	2005년과 같음
	수증자가 3년 이내 양도	수증자가 5년 이내 양도

양도소득세 회피 소지가 있는 증여 후 양도행위의 경우 당초 증여자가 그 자산을

직접 양도한 것으로 보는 부당행위 계산 부인기간을 2005년까지 3년이었으나 2006년부터는 5년으로 연장되었다.

양도소득세 과세기준이 실지거래가액으로 전환되고 1세대2주택·비사업용토지에 대한 중과세 및 장기보유특별공제 배제 등 양도소득세 강화로 인한 부당행위의 유인을 억제하였다.

<적용 시기>

2007년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

IV. 장기보유특별공제 제도개선

1. 1세대 2주택 및 비사업용 토지 장기보유특별공제 배제

<개정 내용>

구 분	2005년	2006년 개정
장기보유특별공제 제외대상 확대	미등기자산	좌 동
	1세대3주택(60%세율 적용)	좌 동
	< 추 가 >	1세대2주택(50%세율 적용)
		비사업용토지

<적용 시기> 2007.1.1이후 양도하는 분부터 적용

2. 1세대 1주택 장기보유특별공제 조정

2006년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 기준면적 미만 고가주택에 대한 장기보유특별공제 우대제를 폐지하고 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 그 주택(소득세법시행령 제155조·제155조의2·제156조의2 및 그 밖의 규정에 의하여 1세대 1주택으로 보는 주택 포함) 보유기간이 15년이상인 경우 45%의 공제율 제도를 신설하였다.

보유기간	2005년		2006년 개정
	일반주택	기준면적미만 고가주택	
3년이상	양도차익의 10%		양도차익의 10%
5년이상	양도차익의 15%	양도차익의 25%	양도차익의 15%
10년이상	양도차익의 30%	양도차익의 50%	양도차익의 30%
15년이상	<신 설>		양도차익의 45%

※ 기준면적미만 고가주택(소득세법시행령 제159조의2)이란?

- 실지거래가액이 6억원 이상 으로서 다음의 각 1에 해당주택을 말한다.
- 공동주택(다가구 주택을 포함하되, 소득세법 시행령 제155조 제15항의 규정에 의하여 단독주택으로 보는 경우를 제외한다)으로서 주택의 전용면적(주거전용으로 사용되는 지하실 부분의 면적을 포함한다)이 149㎡미만인 주택
- 주택의 연면적(제154조 제3항 본문의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실 면적을 포함한다)이 264㎡ 미만이고, 주택에 부수되는 토지의 연면적이 495㎡ 미만인 주택

V. 1세대 2주택 중과세 판정기준

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

- 서울·광역시(군지역 제외) : 모든 주택
- 경기도(읍·면지역 제외) : 모든 주택
- 기타지역 : 기준시가 기준으로 3억원을 초과하는 주택
 - * 기타지역 : 광역시 군지역, 경기도 도농복합시의 읍·면지역, 기타 도지역
 - ※ 주택을 소유한 자가 조합원입주권도 소유하고 있는 경우 조합원입주권도 주택수에 포함한다.
 - 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)	· 1986.1.1~2000.12.31신축주택 · 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 (§97의2)	· 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)	· 1995.10.31 현재 미분양주택 · 1998.2.28 현재 미분양주택 * 국민주택에 한정	· 1997.12.31 또는 1998.12.31 이전 분양 취득하여 · 5년 이상 임대 후 양도	- 종소과세와 양도세 20% 과세중 선택적용
신축 주택 취득 (§99)	· 1998.5.22~99.6.30 자기건설 · 1998.5.22~99.6.30 분양취득 (국민주택은 1998.5.22~1999.12.31 분양취득분) * 고급주택(전용 50평 이상 기준시가 5억원 초과) 제외		- 취득 후 5년 내 양도시 · 양도소득 전액 면제 - 취득 후 5년 이후 양도시 · 5년간 발생 양도소득 면제
신축 주택 취득 (§99의 3)	· 2001.5.23~2003.6.30 자기건설 · 2001.5.23~2003.6.30 분양취득 (서울, 과천, 5대 신도시는 2002.12.31 까지) * 고가주택(6억원 초과) 제외		(위와 같음)

(ㄴ) 장기임대사업용 주택으로 일정기간 이상 임대 후 양도하는 주택

구 분	중과 제외요건		
	임대호수	임대기간	규 모
· 건설임대주택	2호 이상	5년 이상	149㎡(45평) 이하로서 국세청 기준시가 6억원 이하
· 매입임대주택			
신규사업자 (2003.10.30 이후 임대사업자 등록)	5호 이상	10년 이상	국민주택 규모 이하로서 국세청 기준시가 3억원 이하
기존사업자 (2003.10.29 이전 임대사업자 등록)	2호 이상	5년 이상	"

(ㄷ) 종업원에게 10년 이상 무상으로 제공하는 사용자 소유의 주택(장기 사원용 주택)

(ㄹ) 상속받은 주택으로서 상속일부터 5년이 경과되지 아니한 것

- * 피상속인의 상속주택이 2개 이상인 경우 피상속인의 소유기간이 가장 긴 주택만 해당
- (㉠) 문화재보호법에 의한 문화재주택
 - (㉡) 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

VI. 1세대3주택 중과세 판정기준

1. 보유 주택수의 계산

□ 1세대가 소유하고 있는 다음 주택을 기준으로 3주택 해당여부를 판정함

○ 서울·광역시(군지역 제외) : 모든 주택

○ 경기도(읍·면지역 제외) : 모든 주택

○ 기타지역 : 기준시가 기준으로 3억원을 초과하는 주택

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

※ 주택을 소유한자가 조합원입주권도 소유하고 있는 경우 조합원입주권도 주택수에 포함(05.12.31 신설)

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

2. 중과대상에서 제외되는 주택

① 조세특례제한법에 의한 양도세 감면대상 주택

② 장기임대사업으로 일정기간이상 임대후 양도하는 주택

③ 종업원에게 10년이상 무상으로 제공한 주택(장기 사원용주택)

④ 상속받은 주택으로서 상속일부터 5년이 경과되지 아니한 것

* 피상속인의 상속주택이 2개 이상인 경우 피상속인의 소유기간이 가장 긴 주택만 해당

⑤ 문화재보호법에 의한 문화재주택

⑥ 저당권 실행이나 채권을 변제받기 위하여 취득한 주택으로서 재정경제부령이 정하는 주택

⑦ 시장·군수·구청장의 인가를 받고 국세청에 사업자등록을 한 후 5년 이상 계

속 가정보육시설로 사용한 주택(05.12.31신설)

⑧ 가격·면적등을 감안하여 재정경제부령이 정하는 소형주택

※ 소형주택의 범위

·2003.12.31 이전에 취득한 것으로서

·대지면적 36평이하이고, 주택의 연면적(공동주택은 전용면적) 18평이하이고

·양도당시 기준시가가 4천만원 이하인 주택

⑨ 상기 ①~⑦외에 1주택만 보유하고 있는 경우에는 그 1주택

VII. 1세대를 구성할 수 있는 요건 개정

배우자가 없어도 1세대를 구성할 수 있는 요건 중 소득이 있는 경우를 소득세법 제4조의 규정에 따른 소득이 「국민기초생활 보장법」 제2조제6호의 규정에 따른 최저생계비 수준 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우로 한다. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 등의 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.

* 최저생계비(보건복지부 2005.9.1고시) : 1인가구 월 418천원

VIII. 조합원입주권 비과세 특례 개정

조합원입주권을 1개 소유한 1세대<관리처분계획인가일(그 전에 철회된 경우 철회일) 현재 소득세법시행령 제154조 제1항의 규정에 해당하는 기존주택을 소유하는 세대에 한함>가 양도일 현재 다른 주택이 없거나, 양도일 현재 일시적인 1세대2주택에 해당하는 경우 1세대1주택으로 보아 비과세를 적용한다.

IX. 농지대토로 인한 양도소득 비과세를 감면으로 전환

구 분	2005년	2006년 개정
비과세 양도소득범위	1세대1주택 양도로 발생한 소득	2005년 같음
	파산선고에 의한 처분으로 발생한 소득	2005년 같음
	농지의 교환·분합으로 발생한 소득	2005년 같음
	농지의 대토로 발생한 소득	비과세 제외

2006.1.1이후 양도하여 대토하는 분부터 지가상승요인인 농지대토수요 억제로 지가안정을 도모하고자 농지대토로 인한 양도소득에 대해 2005년 까지 전액 비과세 하던 것을 조세특례제한법 개정(제70조 신설)을 통해 5년간 1억원 한도의 세액감면 제도로 전환(농어촌특별세 비과세제도는 유지) 하였다.

8년 자경감면(조세특례제한법 §69조)과 합하여 5년간 1억 한도로 한다.

1. 대토요건 완화

취득농지가 다음의 하나에 해당되어야 한다.

- 새로 취득한 농지의 면적이 양도면적의 1/2이상이어야 하고, 양도가액의 1/2이상에서 1/3이상으로 완화하였다.

2. '직접경작'의 의미

- 거주자가 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의1이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것. 끝. ☺