



안세회계법인 • 829-7575

세 계 재 경 Answer

... 2021/8/2

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

1세대 1주택의 주택취득시점별 양도세 비과세요건과 적용방법

- 1세대 1주택의 본질 : 거주자+배우자가 같은 주소에서 생계를 같이하는 자+직계존비속+형제자녀 등이 동거하면서, 2년 이상 보유한 1주택만 비과세 해당

비과세요건 취득양도시점	보유	거주 · 양도	1세대 1주택 비과세금액한도와 양도세 계산방법
2017년 8월 2일 이전 취득 · 계약	2년 이상 보유	거주요건 없음	① 1주택 양도가액 9억원까지는 비과세 ② 9억원 초과금액에 대해서는 장기보유특별공제 적용 가. 2020년 8월 17일까지의 양도주택 보유기간별 장기보유 적용 3~4년 : 24%, 4~5년 32%, 6년 40%, 7년 48%, 8년 56%, 9년 64%, 10년 72%, 10년 이상 80% 나. 2020년 8월 18일 후 양도주택부터는 보유기간별 공제율 + 거주기간별 공제율로 나누어 합산 • 보유기간 1년당 4% (3년부터 12%~10년 40%) • 거주기간 1년당 4% (3년부터 12%~10년이면 40%) 장기보유공제 계산방법 : (양도가 - 취득원가) × $\frac{\text{양도가} - 9\text{억원}}{\text{양도가}} \times \text{공제비율}$ ③ 기본공제금액 250만원 적용함
2017년 8월 3일부터 취득		일반지역 : 거주요건 없음 조정지역 : 2년 거주	
2017년 9월 19일부 터 2017. 11. 9일까지 양도		조정지역 : 2년 거주	
거주이전 2주택 2018년 10월 23일부 터 양도에 적용		신규 취득후 3년내 종전주택 양도시 비과세	
2018년 9월 13일까지 신규주택 취득한 경우		일시적 2주택도 조정지역 내 3년내 양도시 비과세	
2018년 9월 14일부터 취득한 경우	2년 보유	일시적 2주택도 조정지역내 이면 2년내 양도	
2020년 2월 11일부터 취득부분		일시적 2주택도 1년내 전입신고하고, 기존주택 1년내 양도해야 비과세 가능	
2021년 1월부터 적용		2주택자는 최종 1주택된때부터 역산해서 2년 보유기간계산 판단되면 비과세함	