

사례로 풀어보는 양도소득세 질의

- 국세청, 2022. 3

- ◎ (발간배경) 양도소득세에 대한 국민들의 관심이 크게 증가하고 있으나, 관련 세법 등이 어려운 법령용어로 되어 있어 국민들이 이해하는데 어려움이 많았습니다.
 - ▷ 이에, 국세청(청장 김대지)은 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변 내용을 실제 사례별로 알기 쉽게 정리하여 매월 안내하고, 연도말에 이를 모은 책자를 발간할 예정입니다.

- ◎ (구성내용) 사례로 풀어보는 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」은 ① 사실관계 ② 질의내용 ③ 답변내용 ④ 관련 해석 ⑤ 참고자료 순으로
 - ▷ 사례별로 그림, 도표를 이용하여 구성하고 어려운 법령용어보다 일상용어로 표현하여 국민들이 쉽게 이해할 수 있도록 하였습니다.
 - ▷ 아울러, 세무 전문가의 도움 없이도 양도소득세 비과세 여부 등을 스스로 판단할 수 있도록 판정흐름도와 최신 해석사례를 다양하게 첨부하여 국민들의 납세의무 이행에 도움을 드리고자 노력하였습니다.

- ◎ (이용방법) 국세청 누리집에 별도 코너*를 신설하여 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」을 매월 제공하며, 국세청 공식 블로그, 페이스북, 카카오톡스토리 등에서도 이용 가능합니다.
 - * www.nts.go.kr 《국세신고안내》 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」 메뉴 선택
 - ▷ 아울러, 국민들이 더욱 쉽게 이해할 수 있도록 추가로 「유튜브」 동영상도 제작하여 게시할 예정입니다.

- ◎ (향후계획) 앞으로도 국세청은 국민들의 이해를 돕기 위한 다양한 납세지원 방안을 지속적으로 제공하여 “국민이 편안한, 보다 나은 국세행정”을 구현하기 위하여 최선을 다하겠습니다.

1 발간 배경

- 국세청(청장 김대지)은 양도소득세에 대한 국민들의 궁금증 해소에 도움이 되고자 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변내용을 실제 사례별로 알기 쉽게 정리하여
 - ▷ 사례로 풀어보는 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」을 매월 시리즈로 안내하고 연도말에 이를 모은 책자를 발간할 계획입니다.
- 양도소득세에 대한 국민들의 관심이 크게 증가하고 있으나, 기존에 발간된 책자, 유권해석 등이 어려운 법령용어로 되어 있어 국민들이 쉽게 이해하는데 어려움이 많았습니다.
 - ▷ 이에, 국민들의 이해에 도움이 되도록 어려운 법령용어보다 일상용어를 사용하여 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변내용을 사례별로 쉽게 풀어서 작성하였습니다.

2 주요 구성내용

- 올해 처음으로 발간되는 사례로 풀어보는 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」은 국민들이 양도소득세 법령 등을 쉽게 이해하는데 도움이 될 수 있도록 구성하였습니다
 - ▷ 국민들이 자주 묻는 ① 1세대 1주택 비과세(특례 포함) ② 다주택자 중과제도 ③ 조합원입주권·분양권 ④ 장기임대주택 ⑤ 조세특례제한법상 감면제도 위주로 매월 제작하며,
 - ▷ 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변내용을 사례별로 그림, 도표 등을 이용하여 알기 쉽게 표현하였습니다.
- 구성은 ① 다양한 실제 사례별 사실관계 ② 양도소득세 비과세 여부 등 질의내용 ③ 국세청의 답변내용 ④ 관련 해석 ⑤ 비과세 판정흐름도 등 참고자료 순으로 하여
 - ▷ 양도소득세에 대한 국민들의 궁금증 해소에 도움이 되고자 노력하였습니다.
- 특히, 세무전문가의 도움 없이도 1세대 1주택 비과세 여부 등을 국민들이 스스로 판단할 수 있도록 유형별 판정흐름도를 추가하고
 - ▷ 안내한 사례와 동일·유사한 상황에서도 쉽게 이해하고 적용할 수 있도록 최신 해석사례를 다양하게 함께 수록하여 납세의무 이행에 도움을 드리고자 하였습니다.

3 이용방법

- 국세청은 누구나 쉽게 이용할 수 있도록 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」을 국세청 누리집의 별도 코너를 통해 매월 안내할 예정이며, 접근 경로는 아래와 같습니다.



4 향후계획

- 국세청은 납세자의 이해를 돕기 위해 다양한 납세지원 방안을 지속적으로 개발·제공하고 있으며,
 - ▷ 지난해 주택세금에 대한 국민들의 궁금증 해소에 도움이 되고자 「주택과 세금(’21년 3월)」 책자를 발간하고 「양도소득세 법령적용 가이드 맵(’21년 6월)」을 제작배포한 바 있습니다.
- 올해에도 이러한 납세서비스 지원의 일환으로 사례로 풀어보는 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」을 제작하여 매월 정기적으로 안내하고 연도말에 이를 모은 책자를 발간할 예정이며,
 - ▷ 국민들이 편리하게 접근하고 더욱 쉽게 이용할 수 있도록 관련 동영상도 제작하여 「유튜브」 등에 게시할 예정입니다.
 - ▷ 아울러, 국민들의 호응이 높았던 「주택과 세금」 책자는 개정세법을 반영하는 등 더욱 알차고 새롭게 구성하여 「2022 주택과 세금」으로 3월 중 다시 발간할 계획입니다.
- 앞으로도 국세청은 납세자의 이해를 돕기 위해 지속적으로 납세서비스를 제공하여
 - ▷ "국민이 편안한, 보다 나은 국세행정"을 구현하기 위해 최선을 다하겠습니다.

1 조정대상지역 내 일시적 2주택자의 종전주택 양도기한은?

- ◎ 서울에 1주택(A)을 보유하고 있는 김국세씨는 이사를 위하여 '18.7월 서울 소재 아파트(B) 분양계약을 체결하고, '20.9월 잔금청산 및 이사·전입함
 - 김국세씨는 종전주택(A)을 '22.3월 양도할 예정임
- Q. 조정대상지역 내에서 양도소득세 비과세를 받기 위해서는 종전주택(A)을 신규주택(B) 취득 일로부터 1년 이내에 양도해야 한다고 하던데
 - 제 경우는 1년 경과 후 양도하여 비과세 혜택을 받지 못하나요?
- A. '19.12.17. 이후에 조정대상지역 내에서 신규주택을 취득한 경우 1년 이내에 종전주택을 양도하고, 신규주택으로 이사·전입신고하는 경우 1세대 1주택 비과세를 적용합니다.
 - 다만, 귀하의 사례와 같이 '18.9.13. 이전에 신규주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙에 의해 확인되는 경우에는
 - 신규주택을 취득한 날*로부터 3년 이내에 종전주택을 양도시 1세대 1주택 비과세 대상입니다.
 - * 20.9월 잔금청산일

2

신규주택에 세입자가 있는 경우 일시적 2주택 비과세를 받기 위한 신규주택 이사·전입기한은?

◎ 서울에 1주택(A)을 보유하고 있는 이친절씨는 '20.2월 서울 소재 신규주택(B)을 취득한 후 '20.6월 종전주택(A)을 양도함

- 신규주택(B) 취득일 현재 임차인이 거주하고 있으며 그 임차인의 임대차계약 종료일은 '21.9.25일임

Q. '19.12.17. 이후 조정대상지역 내에서 양도소득세 비과세를 받기 위해서는 신규주택(B)의 취득일로부터 1년 이내 그 주택으로 세대전원이 이사·전입신고해야 한다고 하던데

- 신규주택(B) 취득일 현재 임차인이 거주하고 있고 남은 임대차계약기간이 1년 이상인 경우 어떻게 해야 일시적 2주택 비과세를 받을 수 있나요?

A. 신규주택의 취득일 현재 기존 임차인이 거주하고 있는 것이 확인되고 기존 임대차기간 종료일이 신규주택의 취득일로부터 1년 후인 경우에는

- 최대 2년을 한도로 임대차계약 종료일까지 이사·전입하면 일시적 2주택 비과세가 가능합니다. (위 1 의 경우)
- 따라서, 임대차계약 종료일보다 늦게 이사·전입하면 일시적 2주택 비과세를 받을 수 없으니 주의하셔야 합니다. (위 2 의 경우)

해석사례 1. 서면-2021-법령해석재산-3364(2021.12.13.)

종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하는 경우로서 신규 주택의 취득일 현재 기존 임차인이 거주하고 있는 것이 임대차계약서 등 명백한 증명서류에 의해 확인되고 그 임대차기간이 끝나는 날이 신규 주택의 취득일로부터 1년 후인 경우에는 「소득세법 시행령」 제155조제1항제2호 각 목의 기간을 실제 임차인의 퇴거일에도 불구하고 전 소유자와 임차인간의 임대차 계약 종료일까지로 하되, 신규 주택의 취득일로부터 최대 2년을 한도로 하고, 신규 주택 취득일 이후 갱신한 임대차계약은 인정하지 않는 것입니다.

해석사례 2. 사전-2020-법령해석재산-0638(2020.09.29.)

조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하는 경우로서 신규 주택의 취득일과 전 소유자와 임차인간의 임대차계약기간 시작일(입주일자)이 동일한 경우에도 「소득세법 시행령」 제155조제1항제2호 단서에 따른 규정을 적용받을 수 있는 것입니다.

해석사례 3. 서면-2020-부동산-1625(2021.01.27.)

「소득세법 시행령」 제155조 제1항에 따른 1세대 1주택 비과세특례 적용 시, 신규주택의 취득



일 현재 기존 임차인이 거주하고 있는 것이 명백한 증명서류에 의해 확인되고 그 임대차기간 종료일이 신규 주택의 취득일부터 1년 후인 경우에는 「소득세법 시행령」 제155조 제1항 제2호 각 목의 기간을 전소유자와 임차인간의 임대차계약 종료일(신규 주택의 취득일부터 최대 2년을 한도, 신규 주택 취득일 이후 갱신한 임대차계약은 인정하지 않음)로 하는 것이며, 이때 「소득세법 시행령」 제155조 제1항 제2호 단서 규정의 적용 여부(임차인의 거주여부, 임대차 계약서의 효력 등)는 사실 판단사항에 해당하는 것입니다.

3

2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후, '21.1.1. 현재 1주택인 상태에서 그 주택을 양도하는 경우 보유기간 기산일은?

◎ 2주택(A,B)을 보유한 이민국씨는 '20.7월 1주택(B)을 양도(과세)한 후, '21.1.1. 현재 1주택(A)인 상태에서 A주택을 양도함

Q. 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 처분한 경우에는 처분 후 1주택을 보유하게 된 날로부터 보유기간을 재기산한다고 하던데,

- 저의 경우 A주택 양도시 비과세 적용이 가능한가요?

A. 보유기간 재기산 규정의 적용시기는 '21.1.1. 이후 양도분부터 적용토록 규정되어 있어, '20년 말까지 다주택 상태를 해소하고 '21.1.1. 현재 1주택자가 된 경우에는 보유기간 재기산 규정이 적용되지 않습니다.

- 따라서, A주택 양도시 보유기간 기산일은 당초 취득일이므로 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다

4

3주택자가 1주택을 양도한 후 일시적 2주택 요건을 충족한 경우 종전주택 양도시 보유기간 기산일은?

◎ '21.1.1. 현재 2주택(A·B)을 보유하고 있는 최부자씨는 '21.2.1. C주택을 추가 취득하여 A·B·C 3주택자가 되고

- 한 달 뒤인 '21.3.1. A주택을 양도하여 남은 2주택(B·C)이 일시적 2주택인 상태에서 '21.4.1. 먼저 취득한 주택(B)을 양도함

- Q. '21.1.1.부터 1세대 1주택 비과세를 받으려면 다주택이었던 기간을 제외하고 최종 1주택이 된 날부터 다시 2년 이상 보유해야 한다고 하던데
- 제 경우는 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있나요?
- A. '21.1.1. 현재 또는 '21.1.1. 이후 다주택자가 1주택을 양도하여 남은 주택이 일시적 2주택이 된 경우에는
- 일시적 2주택 중 먼저 취득한 주택의 보유기간은 일시적 2주택이 된 날부터 새로 기산하는 것입니다.
 - 따라서, B주택은 A주택 양도일로부터 2년 이상 보유하지 못하고 양도한 경우에 해당하여 1세대 1주택 비과세 대상에 해당하지 않습니다

5

1주택과 1분양권을 보유한 1세대가 분양권 양도(과세) 후 남은 1주택을 양도하는 경우 보유기간 기산일은?

- ◎ A주택을 보유하고 있던 김대한씨는 이사를 위하여 '21.3월 B분양권을 취득하였으나, 개인적인 사정으로 '21.12월 B분양권을 양도(과세)한 후 '22.3월 A주택을 양도할 예정임

- Q. '21.1.1. 이후부터는 세법이 개정되어 B분양권을 양도 후 A주택을 비과세 받으려면 2년 더 보유해야 한다고 하던데, 제 경우 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있나요?
- A. 1주택을 보유한 1세대가 '21.1.1. 이후 취득한 분양권을 보유하다가 분양권을 먼저 양도(과세)한 후 남은 최종 1주택을 양도하는 경우, 해당 주택의 보유기간은 분양권을 양도하여 1주택을 보유하게 된 날('21.12월)부터 새로 기산하는 것입니다.
- 귀하의 경우 A주택은 B분양권 양도일로부터 2년 이상 보유하지 못하고 양도하여 1세대 1주택 비과세 대상에 해당하지 않습니다.

6

배우자에게 분양권 지분 일부를 증여하는 경우 일시적 2주택자의 종전주택 양도기한은?

- ◎ 조정대상지역에 A주택을 보유하고 있는 김성실씨는 동일 지역에 소재하는 B아파트 분양계약을 '17.8월 체결(계약금 지급)하고, '20.4월 B아파트 분양권의 지분 일부(50%)

**를 배우자에게 증여하여 B아파트 명의를 부부공동명의로 전환함**

— 김성실씨는 B아파트 취득 후 A주택을 양도할 예정임

Q. B아파트 분양계약을 할 때는 일시적 2주택 허용기간이 3년이었는데, B아파트 분양권 지분 일부를 배우자에게 증여할 때는 일시적 2주택 허용기간이 1년으로 법이 개정되었습니다. 제 경우 일시적 2주택 허용기간이 3년인가요? 아니면 1년인가요?

A. '19.12.17. 이후에 A주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 B아파트를 취득하는 경우에는 일시적 2주택 허용기간은 1년이 적용되는 것입니다.

— 다만, 귀 사례와 같이 '18.9.13. 이전 조정대상지역에 있는 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에는 종전규정을 따르는 것이므로

— 일시적 2주택 허용기간은 신규주택을 취득한 날로부터 3년이 적용되는 것입니다.

* '19.12.17. 이후 B아파트 분양권 지분 일부를 배우자에게 증여하는 경우에도 3년을 적용함

해석사례 1. 서면-2020-법령해석재산-1541(2020.04.16.)

조정대상지역에 종전의 주택(A주택)을 보유한 1세대가 2018년 9월 13일 이전에 조정대상지역에 있는 신규 분양권(B분양권)을 매매계약 체결하고 계약금을 지급한 경우로서 2019년 12월 17일 이후 B분양권의 지분 일부(70%)를 같은 세대인 배우자에게 증여하는 경우, 「소득세법 시행령」(2018.10.23. 대통령령 제29242호로 개정된 것) 부칙 제2조제2항에 따라 일시적 2주택 보유 허용기간은 3년을 적용하는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2018-법령해석재산-3844(2020.02.19.)

조정대상지역에 종전의 주택(A주택)을 보유한 1세대가 2018년 9월 13일 이전에 조정대상지역에 있는 신규 분양권(B분양권)을 취득한 경우로서 2018년 9월 14일 이후 B분양권의 지분 1/2을 같은 세대인 배우자에게 증여하는 경우, 「소득세법 시행령」(2018.10.23. 대통령령 제29242호로 개정된 것) 부칙 제2조제2항에 따라 일시적 2주택 보유 허용기간은 종전의 규정대로 3년을 적용하는 것입니다.

해석사례 3. 기획재정부 재산세제과-858(2018.10.10.)

조정대상지역 내 주택의 분양계약을 2017.8.2. 이전 체결하고 계약금을 지급하였으나, 이후에 그 지분 중 1/2을 배우자에게 증여 시 1세대 1주택 비과세 거주요건 적용하지 않는 것입니다.

7

'17.8.2. 이전에 취득한 조정대상지역 내 주택을 재건축하여 '17.8.3. 이후 준공한 경우 거주요건을 적용하는지?

㉠ 홍길동씨는 '14.6월 서울 소재 노후주택(A)을 취득하였고 해당주택은 재건축사업으로 멸실된 후 '18.4월 아파트로 준공됨

Q. 노후주택을 취득할 때는 1세대 1주택 비과세를 받기 위한 거주요건이 없었는데, 해당 주택이 재건축되어 준공된 때는 2년 이상 거주하도록 법이 개정되었습니다. 저는 거주요건이 적용되나요?

A. '17.8.3. 이후에 조정대상지역에 소재한 주택을 취득한 경우는 2년 이상 거주해야 1세대 1주택 비과세 적용이 가능하나,

- '17.8.2. 이전에 취득한 주택을 재건축하여 '17.8.3. 이후 준공한 경우에는 1세대 1주택 비과세 판단 시 거주요건을 적용하지 않습니다.

해석사례 1. 기획재정부 재산세제과-856(2018.10.10.)

2017.8.2. 이전 취득한 조정대상지역 내 주택을 재건축하여 2017.8.3. 이후 준공한 경우 「소득세법 시행령」 제154조제1항의 거주요건을 적용하지 않는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2020-부동산-1236(2020.11.30.)

2017.8.2. 이전에 취득한 주택을 신축할 목적으로 멸실하고 2017.8.3. 이후 신축한 경우로서, 신축한 주택의 취득시기는 기존주택의 취득일이므로, 「소득세법 시행령」 부칙 <제28293호, 2017.9.19.> 제2항제1호에 따라 거주기간 요건을 적용하지 않는 것입니다.

해석사례 3. 서면-2020-법령해석재산-3871(2021.02.05.)

2017.8.2. 이전에 주택을 신축하는 건축허가를 받아 착공신고를 하고, 2017.8.3. 이후에 사용승인 등에 의해 주택을 취득한 경우에는 「소득세법 시행령」 (2017.9.19. 대통령령 제28293호로 개정된 것) 부칙 제2조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것*입니다.

* 즉, 거주요건이 적용됨



8

'17년 8·2대책 이전에 매매계약을 체결한 주택의 경우에도 1세대 1주택 비과세 거주요건을 적용하는지?

- 서울에 1주택(A)을 보유하고 있는 홍길동씨는 '17.6월 서울 소재 주택(B) 분양계약을 체결하고 '20.4월 잔금을 청산하여 취득함
- 홍길동씨는 '21.2월 A주택을 양도(비과세)한 후, '23.5월 이후 B주택을 양도할 예정임
- Q. '17년 8·2대책 이후부터 조정대상지역 내 주택을 취득한 경우 1세대 1주택 비과세를 적용받기 위해서는 2년 이상 거주해야 한다고 하던데
- 저처럼 '17년 8·2대책 이전에 매매계약을 체결하고 주택을 취득한 경우에도 거주해야 하나요?
- A. '17.8.3. 이후에 조정대상지역에 소재한 주택을 취득한 경우는 2년 이상 거주 해야 1세대 1주택 비과세 적용이 가능하나,
- 계약금 지급일 현재 무주택 세대가 '17.8.2. 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우에는 거주요건이 없습니다.
 - 다만, 귀하의 경우에는 계약금 지급일 현재 무주택 세대가 아니므로 보유기간 중 2년 이상 거주하여야 비과세가 가능합니다.

해석사례 1. 서면-2020-법령해석재산-4354(2021.11.18.)

무주택 1세대가 조정대상지역 공고 이전에 증여받은 분양권에 기해 취득한 주택(취득당시 조정대상지역에 소재함)을 양도 시 「소득세법 시행령」 제154조제1항제5호 적용대상이 아니므로 비과세 거주요건을 적용하는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2020-부동산-2174(2020.06.26.)

2017.8.2. 이전에 「소득세법」 제89조제2항에 해당하는 B조합원입주권을 취득하고 같은 날에 A주택을 양도한 경우로서, B조합원입주권이 주택으로 완공 후, 동 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 거주요건(2년)을 적용하지 아니하는 것입니다.

해석사례 3. 서면-2018-법령해석재산-0024(2019.10.30.)

주택분양권 및 「소득세법」 제89조제2항에 따른 조합원입주권을 보유한 세대가 2017.8.2. 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급하여 취득한 조정대상지역 내 주택분양권이 완공되어 해당주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 거주요건 적용 하지 아니하는 것입니다

9

주거용으로 사용하던 오피스텔을 업무용으로 용도변경한 후 주택을 양도하는 경우 비과세 적용이 가능한지?

㉠ 서울에 A주택과 B오피스텔을 보유하고 있는 이성실씨는 오피스텔을 주거용으로 사용하다가 '21.6월 업무용으로 용도변경할

－ 이성실씨는 '22.4월 A주택을 양도할 예정임

Q. '21.6월 오피스텔을 업무용으로 용도변경하여, A주택 양도일 현재 1주택자가 되었습니다. 저의 경우 A주택 양도시 비과세를 받을 수 있나요?

A. '21.2.17. 이후 2주택 이상을 보유한 1세대가 주거용으로 사용하던 오피스텔을 업무용으로 변경하는 경우 A주택 보유기간은 새로 기산합니다.

－ 따라서, 귀하의 경우 A주택은 오피스텔을 용도변경한 날로부터 2년 이상 보유하지 못하고 양도하여 1세대 1주택 비과세 대상에 해당하지 않습니다.

해석사례 1. 사전-2021-법령해석재산-1773(2021.12.24.)

1세대 1주택 비과세 요건은 당해 주택의 양도 당시를 기준으로 판단하고, 1세대 2주택자가 배우자의 사망으로 별도세대인 자녀에게 1주택을 상속한 후 남은 1주택을 양도하는 경우 「소득세법 시행령」 제154조제5항에 따른 보유기간 기산일은 당해 주택의 취득일로 하는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2020-법령해석재산-2354(2021.2.28.)

2주택 보유세대가 신규주택 멸실 후 종전주택 양도시 「소득세법 시행령」 제154조제1항에 따른 1세대 1주택 비과세 여부를 판단할 때, 같은 법 시행령 제154조제5항에 따른 보유기간의 기산일은 당해 주택의 취득일로 하는 것입니다.

해석사례 3. 사전-2021-법령해석재산-1343(2021.09.28.)

2주택을 보유하던 1세대가 1주택을 처분(증여)하고 남은 1주택을 양도한 경우, 1세대 1주택 비과세 여부를 판단함에 있어 양도주택의 보유기간은 「소득세법 시행령」 제154조제5항에 따라 2주택 상태에서 1주택 외의 주택을 모두 처분한 후 1주택을 보유하게 된 날부터 기산하는 것입니다.



1주택을 보유한 1세대가 지역주택조합에 가입하여 신규주택을 취득한 경우, 일시적 2주택으로 비과세를 적용받기 위한 종전주택 양도기한은?

㉠ 인천에 1주택(A)을 보유하고 있는 김국세씨는 '17.1월 인천 B지역주택조합에 가입계약하고 '21.6월 주택(B)을 취득함('18.3월 사업계획승인, '21.6월 사용승인)

- A·B주택이 소재한 인천 지역은 '20.6월 조정대상지역으로 지정되었으며 김국세씨는 '24.5월 A주택을 양도할 예정임

Q. 조정대상지역 지정 전에 B지역주택조합 가입계약을 했고, 조정대상지역 지정 후에 사용승인이 난 경우,

- 비과세를 받기위한 A주택 양도기한은 B주택 취득일로부터 1년인가요? 아니면 3년인가요?

A. 지역주택조합 조합원의 지위는 사업계획승인일 이후에 한하여 신규주택을 취득할 수 있는 권리에 해당합니다.

- 귀하의 경우 B지역주택조합이 조정대상지역 지정 이전에 사업계획승인이 되었으므로 일시적 2주택 허용기간은 3년을 적용하는 것입니다.

해석사례 1. 기획재정부 재산세제과-40(2022.01.07.)

「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합의 조합원의 지위는 같은 법 제15조에 따른 사업계획승인일 이후에 한하여 「소득세법 시행령」 제155조제1항제2호에 따른 신규주택을 취득할 수 있는 권리입니다.

해석사례 2. 서면-2021-부동산-4599(2022.02.09.)

종전주택이 없는 상태에서 신규주택을 취득하기 위하여 지역주택조합 조합원 지위를 취득한 경우로서 지역주택조합 조합원 지위가 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 사업계획승인되어 신규주택을 취득할 수 있는 권리에 해당하는 경우 일시적 2주택 허용기간은 3년을 적용하는 것입니다.

해석사례 3. 서면-2021-법규재산-5924(2022.02.17.)

종전주택이 있는 상태에서 신규주택(분양권)을 취득한 경우의 일시적 2주택 허용기간 판정은 기존 해석(기획재정부 재산세제과-512, 2021.5.25.)의 별첨 「세부 집행원칙」에 따릅니다.