

사례로 풀어보는 양도소득세 질의 (1세대 1주택 비과세)

- 국세청, 2022. 4

- ◎ (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, 카카오톡 등에서도 이용 가능합니다.
 - * www.nts.go.kr 《국세신고안내》 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」 메뉴 선택
 - ▷ 아울러, 국민들이 더욱 쉽게 이해할 수 있도록 추가로 「유튜브」 동영상을 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 드리하고자 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 동영상 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

취득당시 비조정대상지역에 소재하던 주택이 보유기간 재기산 시점에 조정대상지역인 경우 거주요건을 적용하는지?

- ◎ 2주택(A,B)을 보유한 김국세씨는 '21.4월 B주택을 양도(과세)한 후 '23.6월 A주택을 양도할 예정임
- Q. 2주택 이상자는 1주택 외의 주택을 모두 처분한 경우 처분 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 새로 기산한다던데,
 - 제 경우 A주택 취득 당시에는 비조정대상지역으로 거주요건이 없었으나, 보유기간 재기산 시점에는 조정대상지역인 경우 거주요건이 새로 필요한가요?
- A. '17.8.3. 이후에 조정대상지역에 소재한 주택을 취득한 경우는 2년 이상 거주해야 1세대 1주택 비과세 적용이 가능하나,
 - 귀하의 사례와 같이 취득당시 비조정대상지역에 소재하던 주택은 거주요건이 없었으므로 보유기간이 재기산되더라도 1세대1주택 비과세 판단시 거주요건은 다시 적용하지 않습니다.



해석사례 1. 서면-2021-법규재산-3490(2022.02.23.)

2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 경우, 최종 1주택의 「소득세법 시행령」 제154조제1항에 따른 보유기간 기산일은 최종 1주택을 보유하게 된 날부터 기산하는 것이며, 당해 최종 1주택이 취득 당시 비조정대상지역에 있었던 경우에는 최종 1주택이 된 날부터 2년 보유요건 충족 시 「소득세법 시행령」 제154조제1항에 따른 1세대1주택 비과세를 적용하는 것입니다.

해석사례 2. 기준-2021-법령해석재산-0109(2021.06.29.)

’ 17.8.2. 이전에 취득한 「조세특례제한법」 제99조의2 감면대상 주택에 대한 1세대1주택 비과세 판정시, 해당 주택에 대하여는 「소득세법 시행령」(2017.9.19. 대통령령 제28293호) 부칙 제2조제2항제1호에 따라, 같은 법 시행령 제154조제1항의 거주요건은 적용하지 아니하는 것입니다.

해석사례 3. 기획재정부 재산세제과-35(2021.01.14.)

2주택 이상을 보유한 1세대가 다른 주택을 양도하고 조정지역에 있는 주택만 남은 경우, 그 최종주택의 1세대 1주택 비과세 특례를 적용받기 위하여 거주기간도 최종 1주택을 보유하게 된 날부터 새로 기산하는 것입니다.

* 동 사례는 해당 주택이 취득당시 ‘거주요건’이 있었던 경우임

2 1세대 1주택 비과세 기준금액(12억)을 초과하여 주택을 양도하는 경우 양도소득세 계산방법은?

◎ 부산에 1주택을 보유하고 있는 홍길동씨는 '22.6월 거주하던 주택을 양도할 예정임

- 양도가액 : 15억원, 취득가액 : 5억원, 필요경비 : 5천만원, 보유·거주기간 : 12년

Q. ’ 21.12.8. 이후 양도분부터 1세대 1주택 비과세 기준 금액이 9억원에서 12억원으로 상향되었다고 하던데,

- 제 경우 개정된 세법을 반영하면 양도차익, 장기보유특별공제 등 양도 소득세를 어떻게 계산하나요?

A. 1세대 1주택으로서 고가주택에 해당하는 경우에는 전체 양도차익 중 고가주택 기준금액을 초과하는 양도차익에 대하여만 과세하고 고가주택 기준금액 이하에 해당하는 양도차익에 대해서는 비과세를 적용합니다.

- ’ 21.12.8. 소득세법 개정으로 비과세 기준 금액이 9억원에서 12억원으로 상향되었으며

- 귀하의 경우 이를 반영하여 계산한 과세표준 금액에 세율을 적용한 산출 세액은 4,245,000원*입니다.

■ 1세대1주택 고가주택의 양도소득금액 계산

1세대 1주택으로서 고가주택에 해당하는 경우에는 전체 양도차익 중 12억원(양도일이 '21.12.7. 이전은 9억원)을 초과하는 부분에 상당한 양도차익에 대하여만 과세하고 12억원 이하에 해당하는 양도차익은 과세하지 않습니다.

$$\text{고가주택 해당자산의 양도차익} = \text{양도자산 전체의 양도차익} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

$$\text{고가주택 해당자산의 장기보유특별공제액} = \text{양도자산 전체의 장기보유특별공제액} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

3 1세대 1주택 비과세 기준금액(12억)을 초과하여 주택을 양도하는 경우 양도소득세 계산방법은?

◎ '22.5월 이천절씨는 1층은 상가, 2·3층은 주택인 겸용주택을 15억원에 양도할 예정임

Q. ' 22.1.1. 이후부터는 주택 면적이 더 큰 겸용주택을 양도하는 경우, 상가분 양도차익에 대해서는 양도세를 납부해야 한다고 하던데

- 제 경우 비과세되는 주택분 양도차익과 과세되는 상가분 양도차익은 각각 어떻게 계산하나요?

A. ' 22.1.1. 이후 고가 겸용주택(실지거래가액이 12억원을 초과)*을 양도하는 경우에는 주택 면적이 주택 외 부분 면적보다 큰 경우 주택 부분만 주택으로 보고 양도차익 및 장기보유특별공제액을 계산합니다.

- 따라서, 귀하는 경우 첨부된 계산사례와 같이 상가분 양도차익에 대한 산출세액은 27,345,000 원이며, 주택분 양도차익은 비과세 됩니다.

* 고가 겸용주택이 아닌 경우로서 주택 면적이 주택 외 면적보다 큰 경우는 겸용주택 전부를 주택으로 보아 비과세



■ 고가 겸용주택 개정 전후 비교		
구분	종 전	개정('22.1.1. 이후)
실제거래가액 12억 이하	1. 주택 연면적 ≤ 주택의 부분 연면적 : 주택 부분만 주택으로 봄 2. 주택 연면적 > 주택의 부분 연면적 : 전부를 주택으로 봄	1, 2 (좌 동)
12억 초과	1. 주택 연면적 ≤ 주택의 부분 연면적 : 주택 부분만 주택으로 봄 2. 주택 연면적 > 주택의 부분 연면적 : 전부를 주택으로 봄	1, 2 주택 부분만 주택으로 봄

4

동일세대로부터 상속받은 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택으로 비과세 가능한지?

◎ 아버지와 동일세대로 함께 거주하던 이민국씨는 '21.7월 아버지의 사망으로 주택을 상속받았음

- 이민국씨는 ' 22.12월 상속받은 주택을 양도할 예정임

Q. 주택의 보유기간은 주택의 취득일부터 양도일까지라고 하던데,

- 제 경우는 주택을 상속받아 제 명의로 취득한 날부터 2년 이상 보유하여야 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있나요?

A. 별도세대로부터 상속받은 주택을 양도하는 경우 상속이 개시된 날부터 2년 이상 보유하여야 1세대 1주택 비과세가 가능한 것이나

- 동일세대로부터 상속받은 주택의 경우 상속인과 피상속인이 동일세대로서 주택을 보유할 기간과 상속개시 이후 상속인이 보유한 기간을 통산할 수 있습니다.

- 따라서, 귀하의 경우 2년 이상 보유하였으므로 1세대 1주택 비과세가 가능합니다.

해석사례 1. 부동산거래관리과-0661(2011.07.28.)

「소득세법 시행령」 제154조제1항에 따른 1세대 1주택 비과세 여부를 판정함에 있어 상속개시일 당시 별도세대원이던 피상속인으로부터 상속받은 주택의 보유기간은 상속이 개시된 날부터 양도일까지로 하며, 이 경우 피상속인의 보유기간은 통산하지 아니합니다.

해석사례 2. 부동산거래관리과-1345(2020.11.09.)

「민법」 제1000조부터 제1005조에 따른 법정상속인에 해당하지 않은 자가 같은 법 제1073조 및 제1074조에 따른 유증에 의해 취득한 주택을 양도하는 경우로서 피상속인과 유증을 받은 자가 상속개시일 현재 동일세대원인 경우에는 피상속인과 유증을 받은 자의 동일세대원으로서 보유기간 및 거주기간을 통산하여 1세대 1주택 비과세 여부를 판정하는 것입니다.

해석사례 3. 부동산거래관리과-0857(2011.10.12.)

별도세대원인 직계존속으로부터 증여(2008.12.31. 이전)받은 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세와 관련하여 보유기간은 증여를 받은 날(증여등기 접수일)부터 기산하는 것입니다.

5 노후화된 주택을 멸실하고 신축한 후 양도하는 경우 1세대 1주택으로 비과세 적용이 가능한지?

◎ 이국세씨는 20년 이상 보유한 주택이 노후화되어 주택을 '20.7월 멸실하고 '21.5월 신축·취득함

- 이국세씨는 ' 22.12월 신축주택을 양도할 예정임

Q. 주택이 노후화되어 멸실하고 신축주택을 취득한 경우, 1세대1주택 비과세를 받기 위한 보유기간은 기존주택의 취득일인가요? 아니면 신축주택의 취득일인가요?

A. 주택에 거주하거나 보유하는 중에 노후로 인하여 멸실하고 재건축한 경우, 주택의 거주기간 및 보유기간은 그 멸실된 주택과 재건축한 주택의 기간을 통산하는 것입니다.

- 따라서, 귀하의 주택의 보유기간은 ' 89.7월부터 계산하는 것이므로 ' 22.12월 주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

해석사례 1. 부동산거래관리과-0160(2012.03.15.)

주택을 신축할 목적으로 기존주택을 취득 후 즉시 멸실하고 신축하였을 경우 신축으로 새로 취득하는 주택의 취득시기는 기존주택의 연장으로 보아 기존주택의 취득일로 보는 것입니다.

해석사례 2. 사전-2015-법령해석재산-0346(2015.11.25.)

피상속인이 2 이상의 주택을 보유한 경우로서 1주택을 노후 등으로 인하여 멸실하여 재건축한 경우 「소득세법 시행령」 제155조제2항 규정에 따른 '피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택' 을 선택할 때 그 멸실된 주택과 재건축한 주택의 소유한 기간을 통산하는 것입니다.



6

**일반주택과 농가주택을 보유한 1세대가 일반주택을 양도하기 전 농가주택을
멸실한 경우, 비과세 적용이 가능한지?**

◎ 김대한씨는 농가주택과 서울주택을 보유하고 있던 중 향후 서울주택을 양도할 예정임

Q. 농가주택이 오래되고 너무 낡아 멸실한 후 서울주택을 양도할 예정입니다.

- 1세대 1주택 비과세 판단시 농가주택도 주택 수에 포함된다고 하던데 농가주택을 멸실하고 서울주택을 양도하면 1세대 1주택 비과세가 가능한가요?

A. 2주택을 보유한 자가 그 중 1주택을 멸실*하여 나대지로 보유하는 경우에는 1주택을 소유한 것으로 봅니다.

- 따라서, 귀하의 사례와 같이 농가주택을 멸실한 후 서울주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

* 주택을 '멸실'하는 경우에는 보유기간 재기산 대상 아님

해석사례 1. 서면인터넷방문상담5팀-653(2007.02.23.)

2주택을 소유하다가 하나의 주택이 사실상 멸실된 이후부터 신축주택의 완성일 전에 나머지 1주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세규정이 적용됩니다.

해석사례 2. 서면-2020-법령해석재산-2354(2021.02.08.)

1세대 2주택자가 신규주택을 멸실한 후 종전주택을 양도하는 경우 1세대1주택 비과세 적용시 소득령 § 154⑤에 따른 보유기간은 종전주택 취득일부터 기산합니다.

해석사례 3. 재산세과-1598(2009.07.31.)

소득세법을 적용함에 있어 주택으로 사용하던 건물을 장기간 공가 상태로 방치한 경우에도 공부상의 용도가 주거용으로 등재되어 있으면 주택으로 보는 것이나 장기간 공가상태로 방치한 건물이 건축법상 건축물로 볼 수 없을 정도로 폐가가 된 경우에는 주택으로 보지 않는 것입니다.

7

**자녀가 다른 도시 소재 고등학교에 입학하여 2년 미만 보유 주택을 양도하고
이사가는 경우 비과세 적용이 가능한지?**

◎ 이천철씨 가족은 '21.2월 서울에서 주택을 취득하여 거주하던 중 자녀가 대전 소재 고등학교에 입학하여 대전으로 이사함에 따라 서울주택을 양도할 예정임

- Q. 조정대상지역 내 1세대 1주택 비과세를 받기 위해서는 2년 이상 보유 및 거주 해야 한다고 하는데,
- 제 경우에는 주택 보유 및 거주기간이 1년 2개월 밖에 되지 않았지만 자녀의 취학으로 부득이하게 이사함에 따라 집을 파는데 비과세를 받을 수 없나요?
- A. ' 17.8.3. 이후 조정대상지역에 소재한 주택을 취득한 경우는 2년 이상 보유 및 거주해야 1세대 1주택 비과세 적용이 가능한 것이나,
- 자녀의 취학 등 부득이한 사유로 다른 시·군으로 주거를 이전함에 따라 1년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택 비과세 규정을 적용함에 있어 그 보유 및 거주기간의 제한을 받지 않습니다.
 - 따라서 귀하의 경우에는 1년 이상 거주한 서울주택 양도시 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

해석사례 1. 서면인터넷방문상담5팀-3276(2007.12.21.)

1세대 1주택자가 취학 등 부득이한 사유로 다른 시·군으로 주거를 이전함에 따라 1년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택 비과세특례 규정을 적용함에 있어 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하는 것입니다.

해석사례 2. 부동산거래관리과-486(2012.09.13.)

1세대가 양도일 현재 국내에 1년 이상 거주한 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택을 「소득세법 시행규칙」 제71조제3항에 따른 근무상의 형편 등 부득이한 사유로 양도하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제154조제1항에 따른 1세대 1주택 비과세 규정을 적용할 때 그 보유기간의 제한을 받지 아니하는 것입니다

해석사례 3. 서면-2015-부동산-2254(2015.12.01.)

국내에 2년 미만 보유한 1개의 주택을 소유한 1세대가 해당 주택에서 1년 이상 거주한 상태에서 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편으로 세대전원이 다른 시·군으로 주거를 이전하는 사유(이하 “부득이한 사유” 라고 함)로 해당 1주택을 양도하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제154조제1항 단서에 따라 그 보유기간의 제한을 받지 아니하는 것입니다. 다만, 부득이한 사유로 해당 주택을 양도하는 것인지 여부는 사실관계를 종합적으로 검토하여 판단할 사항입니다.



8

부득이한 사유로 세대원 일부가 신규주택에 이사하지 못한 경우 조정대상지역내 일시적 2주택 비과세 적용이 가능한지?

◎ 이성실씨 가족은 서울 소재 1주택(A)을 보유하고 있던 중 배우자가 '16.3월 세종시로 직장을 이전함

- 이성실씨는 ' 22.2월 서울 소재 주택(B)을 취득 후 ' 22.3월 종전주택(A)을 양도하고, 신규주택 (B)으로 이사하였으나 배우자는 근무상의 이유로 신규주택(B)에 전입하지 못함.

Q. 조정대상지역내 일시적 2주택으로 비과세를 받기 위해서는 신규주택 취득일로부터 1년 이내에 세대전원이 신규주택으로 이사·전입신고 해야 한다고 하던데,

- 배우자가 직장 문제로 신규주택으로 이사·전입하지 못하는 경우에는 비과세를 받을 수 없나요?

A. ' 19.12.17. 이후에 조정대상지역 내에서 신규주택을 취득한 경우 1년 이내에 종전주택을 양도하고, 세대전원이 신규주택으로 이사·전입신고하는 경우 1세대 1주택 비과세를 적용합니다.

- 다만, 일부 세대원이 근무상의 형편 등으로 인해 신규주택의 소재지에서 통상 출퇴근이 불가능하여 그 주택에 이사하지 못하는 경우로서
- 나머지 세대전원이 그 주택으로 이사하고 전입신고를 마친 경우 일시적 2주택으로 비과세를 받을 수 있습니다.

■ 근무상의 형편 등으로 인정되는 부득이한 사유(소규칙§71③)

1. 「초·중등교육법」에 따른 학교(초등학교 및 중학교를 제외한다) 및 「고등교육법」에 따른 학교의 취학
2. 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편
3. 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양
4. 「학교폭력예방 및 대책에 관한 법률」에 따른 학교폭력으로 인한 전학

해석사례 1. 서면인터넷방문상담4팀-862(2005.06.01.)

국내에 1년 이상 거주한 사실이 있는 1주택을 소유한 거주자가 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 기타 부득이한 사유로 현주소지에서 통상 출퇴근이 불가능하여 출퇴근이 가능한 다른 시·군으로 세대 전원이 이전함에 따라 양도하는 경우 「소득세법 시행령」 제154조제1항 및 같은 법 시행규칙 제71조제3항의 규정에 따라 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하고 양도소득세가 비과세되나, 귀 질의의 사업상 형편에 의한 경우에는 적용대상에 포함되지 않습니다.

해석사례 2. 기획재정부 조세법령운용과-592(2021.07.06.)

「소득세법 시행령」 제155조제1항제2호가목의 ..주민등록법 제16조에 따라 전입신고를 마친 경우..란 주민등록법 제6조 및 제16조 등 동법상 관련 규정에 따른 전입신고를 의미하는 것으로, 이에 해당하는지 여부는 전입신고 당시 30일 이상 거주할 목적이 있었는지 여부 등을 종합적으로 고려하여 사실판단할 사항입니다.

9 세대전원이 출국으로 2년 미만 보유한 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 적용이 가능한지?

◎ 김국세씨는 '21.5월 서울에 주택을 취득하여 거주하던 중 해외에 소재한 외국 회사에 취업하여, 세대전원이 '22.1월 출국하고 '22.5월 주택을 양도할 예정임

Q. 근무상 형편으로 세대전원이 출국하는 경우 2년 이상 보유·거주하지 않아도 비과세 받을 수 있나요?

- A. 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우에는
- 출국일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로부터 2년 이내 양도하면, 보유 및 거주기간에 제한을 받지 않고 1세대 1주택 비과세를 적용합니다.
 - 따라서 귀하의 경우 세대 전원의 출국일로부터 2년 이내에 주택을 양도하는 경우이므로 비과세가 가능합니다.

해석사례 1. 재산세과-21(2009.08.25.)

국내에 1주택을 보유한 1세대가 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국한 상태에서 국내의 1주택을 양도(출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한함)하는 경우로서 양도일 현재 다른 주택의 소유사실이 없는 경우에는 보유기간 및 거주기간에 제한없이 1세대 1주택으로 비과세(실지 양도가액이 9억원을 초과하는 고가주택은 과세)되는 것입니다. 다만, 출국일(세대전원이 출국하는 날을 말함)부터 2년이 경과한 후에 주택을 양도하는 경우, 세대원의 일부가 재입국하여 계속하여 국내에 거주하던 중에 주택을 양도하는 경우 또는 양도일 현재 당초 출국 사유(취학 또는 근무상의 형편)가 해소된 경우에는 위 규정이 적용되지 아니하는 것입니다.

해석사례 2. 재산세과-862(2009.11.27.)



「소득세법 시행령」 제154조제1항제2호다목의 취학에는 유치원·초등학교 및 중학교에의 취학은 포함되지 아니하는 것임.

해석사례 3. 부동산거래관리과-265(2010.02.18.)

국내에 1주택을 소유한 거주자인 1세대가 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국한 경우로서 출국일부터 2년 이내에 보유하고 있던 1주택을 양도하는 경우 「소득세법 시행령」 제154조제1항제2호 다목에 따라 보유기간 및 거주기간의 제한없이 양도소득세가 비과세(실지 양도가액이 9억원을 초과하는 고가주택은 제외)되는 것이나, 세대전원이 출국하기 전에 양도하는 경우에는 동 규정이 적용되지 않는 것입니다.

10 공공매입임대주택을 분양받아 취득한 후 6개월 내 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 적용이 가능한지?

◎ 김성실씨는 '13.9월부터 세대전원이 임차하여 살고 있던 공공매입임대주택을 '21.11월 분양 전환하여 취득함

- 김성실씨는 분양전환한 주택을 ' 22.4월 양도할 예정임

Q. 1세대 1주택 비과세를 받으려면 2년 이상 보유·거주하여야 한다고 하던데,

- 제 경우 공공매입임대주택을 취득한 후 보유·거주기간이 6개월 밖에 되지 않았지만 해당 임대주택에 8년 이상 거주한 사실이 있는데, 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있나요?

A. 세대전원이 5년 이상 거주한 공공매입임대주택을 ' 22.2.15. 이후 양도하는 경우에는 보유 및 거주기간 요건을 적용하지 않으므로 귀하의 경우 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

* '22.2.15. 이후 양도분부터 1세대1주택 비과세 특례 적용시 보유 및 거주기간 요건을 적용받지 않는 임대주택 범위에 민간건설임대주택, 공공건설임대주택 외 공공매입임대 주택을 추가함

해석사례 1. 부동산거래관리과-179(2012.04.02.)

거주자가 「소득세법」 제89조제1항제3호 및 같은 법 시행령 제154조제1항제1호의 규정에 해당하는 임대주택법에 따른 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택의 임차일부터 당해주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우에는 취득일 이후 3년 보유 여부에 관계없이 1세대 1주택 양도소득세 비과세를 적용(실지 양도가액이 9억원을 초과하는 고가주택은 제외)받을 수 있는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2017-부동산-1460(2017.08.14.)

「소득세법 시행령」 제155조제1항에 따른 특례를 적용할 때 같은 영 제154조제1항제1호에 해당하는 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우에도 동 특례를 적용받을 수 있는 것이며, 이 경우 해당 건설임대주택에 대해서는 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택 취득요건을 적용하지 않는 것입니다.

해석사례 3. 부동산납세과-2(2015.01.06.)

「소득세법 시행령」 제154조제1항제1호를 적용할 때 피상속인이 건설임대주택을 임차하여 거주를 개시한 이후 상속인이 피상속인과 세대를 합가한 다음 최초 임차인인 피상속인의 사망으로 피상속인의 임차권을 상속받아 취득한 주택의 경우 해당 주택에서 피상속인과 함께 거주한 기간과 상속인의 거주기간을 합산하는 것입니다.