

사례로 풀어보는 양도소득세 질의 (1세대 1주택 비과세 및 소득세법 시행령 개정사항)

- 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 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 동영상을 제작하여 「유투브」 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 다주택자 양도소득세 중과 한시 배제는 언제부터 적용하나요?

- ◎ 3주택(A·B·C)을 소유하고 있는 김국세씨는 '22.6월 조정대상지역 내 B주택을 양도할 예정임

Q. 다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우 양도소득세 중과를 한시적으로 배제한다고 하던데 언제부터 시행하나요?

A. 다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우 중과세율을 적용하고 장기보유특별공제를 배제하고 있으나,

- '22. 5. 10일부터 '23. 5. 9일까지 보유기간 2년 이상인 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우 한시적(1년)으로 중과를 배제합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 ① 기본세율 및 ② 장기보유특별공제 적용이 가능합니다.

① 기본세율 : 6% ~ 45%

② 장기보유특별공제: 보유기간 3년 이상인 경우 적용, 15년 이상 보유 시 최대 30% 공제(연 2%)

다주택자 양도소득세 중과 1년간 한시 배제

◎ 현행

조정대상지역 내 주택 양도 시 중과세율 적용 및 장기보유특별공제 배제

- 세율 : 기본세율(6~45%) + 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상)
- 장기보유특별공제 : 배제

◎ 개정

'22.5.10일부터 '23.5.9일까지 보유기간 2년 이상인 조정대상지역 내 주택을 양도 시 기본세율 및 장기보유특별공제 적용

- 세율 : 기본세율(6~45%)
- 장기보유특별공제* : 적용

* 보유기간 3년 이상인 경우 적용, 15년 이상 보유 시 최대 30% 공제(연 2%) 양도 시 기본세율 및 장기보유특별공제 적용

- 양도소득세 기본세율

과세표준	세율	누진공제
1,200만원 이하	6%	-
4,600만원 이하	15%	108만원
8,800만원 이하	24%	522만원
1.5억원 이하	35%	1,490만원
3억원 이하	38%	1,940만원
5억원 이하	40%	2,540만원
10억원 이하	42%	3,540만원
10억원 초과	45%	6,540만원

2

'22.5.10.부터 1세대 1주택 양도소득세 비과세 보유·거주기간 재기산 제도가 폐지 되었다는데?

◎ 2주택(A, B)을 보유하던 박성실씨는 '21. 10월 B주택을 양도(과세)함.

Q. '22. 5. 9. 기획재정부 보도자료에 따르면, 다주택자의 경우 1주택을 제외한 모든 주택을 양도하여 최종적으로 1주택자가 된 날부터 보유·거주기간을 재기산 하는 제도가 폐지되었다고 하던데, '21년 10월 B주택('10. 4.부터 보유)을 양도(과세)했고 '22년 8월 A주택을 양도할 예정인 경우 비과세 적용이 가능한가요?



- A. 1세대 1주택 비과세 보유·재기산 제도가 폐지됨에 따라
- '22. 5. 10. 이후 양도하는 분부터 주택 수와 관계없이 주택을 실제 보유·거주한 기간을 기준으로 보유·거주기간을 계산합니다.
 - 따라서, 귀하의 경우 A주택을 2년이상 보유('10. 4~'22. 8) 하였으므로 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.
- * 조정대상지역 내 1세대 1주택 비과세 2년 거주요건은 '17. 8. 3. 이후 취득한 주택에 적용되므로 본 사례는 2년 거주요건 없음.

1세대 1주택 양도소득세 비과세 보유·거주기간 재기산 제도 폐지

◎ 현행

다주택자의 경우 1주택을 제외한 모든 주택을 양도하여 최종적으로 1주택자가 된 날부터 보유·거주기간 재기산

◎ 개정

주택 수와 관계없이 주택을 실제 보유·거주한 기간을 기준으로 보유·거주기간을 계산하여 1세대 1주택 비과세 적용

* '22.5.10. 이후 양도 분부터 적용

3

조정대상지역 내 일시적 2주택자의 종전주택 양도기한과 신규주택 세대

전원 이사·전입요건은?

- ◎ 서울에 A주택을 보유하고 있는 이친절씨는 이사를 위하여 '22.1월 서울 소재 B주택을 취득함

- 이친절씨는 '23.12월 A주택을 양도할 예정임

- Q. 언론보도에 따르면 이사 등으로 인한 조정대상 지역 내 일시적 1세대 2주택 비과세 요건이 완화되었다고 하던데,

- 제 경우는 종전주택(A)을 신규주택(B) 취득일로부터 언제까지 양도하고, 신규주택(B)에 언제까지 이사·전입해야 일시적 2주택 비과세 혜택을 받을 수 있나요?

- A. 조정대상지역 내 일시적 1세대 2주택 비과세 요건이 완화됨에 따라

- ' 22.5.10. 이후 양도 분부터 종전·신규주택 모두 조정대상지역인 경우 일시적 2주택자의 종전주택 양도기한을 1년*에서 2년으로 변경하고 세대전원 신규주택 이사·전입요건을 삭제하였습니다.

- 따라서, 귀하의 경우 신규주택(B)을 취득한 날로부터 2년 이내에 종전주택(A)을 양도시 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.
- * 비조정대상지역의 경우 종전주택 양도기한 3년 유지

4

세대 구분형 아파트 일부를 임대한 경우 아파트 전체에 대해 1세대 1주택 비과세 적용이 가능한지?

- ◎ 김국세씨는 '21.12월 서울 소재 세대구분형 아파트를 취득한 후, 일부는 본인이 거주하고 일부는 이친철씨에게 임대함
- 김국세씨는 '24.1월 아파트를 양도할 예정임
- Q. ' 17.8.3. 이후 조정대상지역 내 취득하는 주택은 2년 이상 거주해야 1세대 1주택 으로 비과세 된다고 하던데
- 제 경우 세대구분형 아파트 일부를 임대하여 임대한 부분은 거주하지 않았는데, 세대 구분형 아파트 양도시 임대한 부분을 포함한 전체에 대해서 비과세를 적용받을 수 있나요?
- A. 귀하의 경우 세대구분형 아파트 일부를 임대하여 임대한 부분에 거주하지 않았더라도,
- 세대구분형 아파트 전체에 대해 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

해석사례 서면-2021-법규재산-0531(2022.04.28.)

2017년 8월 3일 이후에 취득한 조정대상지역에 소재한 세대구분형 아파트 1주택을 보유한 거주자가 주택의 일부를 임대하고, 다른 일부에 1세대가 2년 이상 실제 거주하는 경우 해당 주택의 양도로 발생하는 소득은 「소득세법」 제89조제1항제3호 및 같은 법 시행령 제154조제1항에 따라 비과세를 적용받을 수 있는 것입니다

5

일반주택과 상속주택을 소유한 경우 어떤 주택을 양도해야 비과세 가능한지?

- ◎ A주택을 소유하던 홍길동씨는 '21.5월 아버지(별도세대)로부터 B주택을 상속받음
- 홍길동씨는 '23.10월 2주택 중 1주택을 양도할 예정임
- Q. 상속받은 주택과 일반주택을 각각 1채씩 소유하다가 1주택을 양도하는 경우 비과세 적용이



가능하다고 하던데

- 제 경우 상속받은 주택과 일반주택 중 어떤 주택을 양도하더라도 비과세 적용이 가능한가요?

A. 상속받은 주택과 일반주택을 각각 1채씩 소유하는 1세대가 상속개시 당시 소유하던 일반주택을 양도하는 경우에는 비과세(상속주택 특례) 적용이 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 일반주택을 양도하는 경우 비과세 적용이 가능하나, 상속받은 주택을 먼저 양도하는 경우에는 비과세 적용이 되지 않습니다.

6

상속주택 2채 중 1채를 상속받은 경우 본인 소유 주택(일반주택) 양도시 1세대 1주택 비과세 가능한지?

◎ 2주택(B·C)을 소유한 아버지(별도세대)로부터 김국세씨와 그의 동생은 B주택과 C주택을 각각 1채씩 상속받음

* 아버지 주택 소유기간 : B주택 15년, C주택 10년

- 김국세씨는 '22. 10월 본인 소유의 A주택을 양도할 예정임

Q. 상속주택 2채를 저와 동생이 각각 1주택씩 상속 받았는데,

- 제 경우 상속주택 특례를 적용받아 일반주택 양도시 비과세 가능한가요?

A. 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택을 소유하는 경우에는 선순위상속주택(피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택 등)*을 상속받은 자에게 상속주택 특례가 적용됩니다.

- 따라서, 귀하가 상속받은 B주택이 선순위상속주택이므로 A주택(일반주택) 양도시 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

7

상속주택을 소유한 경우에는 일시적 2주택 비과세 특례를 적용 받을 수 없나요?

◎ A주택을 소유한 김장남씨는 '22.1월 아버지(별도세대)로부터 B주택을 상속받음

- 김장남씨는 이사를 위하여 '22.5월 C주택을 취득하고 '24.2월 A주택을 양도할 예정임

Q. 일반적으로 3주택자는 1세대 1주택 비과세 특례를 적용 받을 수 없다고 하던데

- 제 경우 상속주택 때문에 일시적 2주택 비과세 특례를 적용받을 수 없나요?

A. 일시적 2주택 특례(소득령 § 155①)와 상속주택 특례(소득령 § 155②)는 중첩 적용이 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 종전주택(A)을 취득한 후 1년 이상이 지난 후에 신규주택(C)을 취득하고 3년*이내 종전주택(A)을 양도한 경우에 해당하므로 비과세 적용이 가능합니다.

* 본 사례의 경우 신규주택(C) 취득 당시 조정대상지역에 위치하지 아니하여 종전주택(A) 처분기한은 신규주택(C) 취득일로부터 3년임

8

일시적 2주택 상태에서 1주택자인 어머니와 합가한 경우에는 일시적 2주택 비과세 특례를 적용 받을 수 없나요?

㉠ 일시적 2주택자(B·C)인 정대한씨는 '22.1월 A주택을 보유한 어머니를 동거봉양하기 위하여 합가함

- 정대한씨는 '22.6월 본인 소유의 B주택을 양도할 예정임

Q. 제 경우에는 이사목적으로 일시적 2주택을 보유하던 중 연로하신 어머니를 모시고 살기 위해 합가하여 3주택이 된 경우인데,

- 종전주택(B) 양도시 일시적 2주택 비과세 특례를 적용 받을 수 없나요?

A. 일시적 2주택 특례(소득령 § 155①)와 동거봉양합가 특례(소득령 § 155④)는 중첩 적용이 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B주택을 취득한 후 1년 이상이 지난 후 C주택을 취득하고 3년*이내 종전주택(B)을 양도한 경우에 해당하므로 비과세 적용이 가능합니다.

* 본 사례의 경우 신규주택(C) 취득 당시 조정대상지역에 위치하지 아니하여 종전주택(B) 처분기한은 신규주택(C) 취득일로부터 3년임

9

1주택자와 1분양권자가 혼인한 경우 혼인일로부터 몇 년 이내에 기존주택을 양도해야 비과세 적용이 가능한지?

㉠ A주택을 보유한 김성실씨와 B분양권을 취득한 윤친절씨는 '22. 5월 혼인함



- 김성실씨는 '25. 6월 이후 주택(A)을 양도할 예정임

Q. 분양권이 '21. 1. 1. 이후부터 주택 수에 포함된다고 하던데,

- 제 경우처럼 1주택자와 1분양권자와 혼인한 경우 혼인으로 인한 특례를 적용받아 혼인한 날로부터 5년 이내에 A주택을 양도하는 경우 비과세를 적용받을 수 있나요?

A. 1주택자와 1분양권*을 보유한 자가 혼인한 경우에는 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 비과세를 적용받을 수 있습니다.

- 따라서, 귀하의 경우 혼인한 날부터 5년 이내에 A주택을 양도할 경우 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

* 21. 1. 1. 이후 취득한 분양권부터 적용

10

상속받은 농어촌주택을 소유한 상태에서 일반주택을 취득·양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 가능한지?

◎ 김친절씨는 '15. 3월 아버지(별도세대)로부터 A농어촌주택을 상속받음

- 김친절씨는 B주택을 '17. 8월 취득한 후 '22. 8월 양도할 예정임

Q. 상속개시 당시 보유한 주택(일반주택)만 상속주택 특례를 적용받아 비과세 가능하다고 하던데,

- 제 경우는 시골에 소규모 농가주택을 상속받은 후에 일반주택(B)을 취득·양도하여 비과세를 받지 못하나요?

A. 농어촌주택*을 상속받은 경우에는 상속개시 당시 보유한 주택이 아닌 경우에도 일반주택 양도시 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 봅니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B주택 양도시 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

* 농어촌 상속 주택 요건

- ① 피상속인이 5년 이상 거주한 사실이 있을 것
- ② 수도권(서울·경기·인천) 밖의 읍(도시지역 제외)·면 지역에 소재할 것