

# 사례로 풀어보는 양도소득세 질의 (장기임대주택)

- 국세청, 2022. 6

- 
- (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](http://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 동영상을 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 임대주택을 보유한 1세대가 거주주택을 양도하는 경우 비과세 특례 요건은?

- ◎ 2주택(A·B)을 소유하고 있는 김국세씨는 '16.7월 B주택을 임대등록함
  - 김국세씨는 B주택 임대기간 충족 후 A주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택을 보유한 경우 본인이 살던 거주주택을 양도하면 비과세를 받을 수 있다고 하던데,  
- 제 경우 B주택을 임대주택으로 등록은 했는데 비과세를 받기 위한 다른 요건이 있나요?

A. 임대주택과 거주주택을 소유하고 있는 1세대가 2년 이상 거주한 주택을 양도 하면 비과세 적용이 가능합니다.  
- 귀하의 경우 임대주택과 거주주택을 소유하고 있으므로 거주주택 양도시 비과세 적용이 가능한 것이나  
- 장기임대주택은 임대료 5% 증액 제한 등 일정요건\*을 충족하여야 합니다.  
\* 의무임대기간, 임대개시일 당시 기준시가 6억원(비수도권 3억원) 이하 등 (다음 페이지 참고)



## 〈거주주택 특례 적용 시 장기임대주택 요건〉

구 분	'18.3.31.이전	'18.4.1.~'20.7.10.	'20.7.11.~'20.8.17.	'20.8.18.이후
소득령§167의3①2	가목	가목	마목	마목
의무임대기간	5년	5년	8년	10년
지자체 등록	단기/장기일반	단기/장기일반	장기일반	장기일반
기준시가	임대개시일 당시 6억원(비수도권 3억원) 이하			
임대료 상한	5% 이하 ('19.2.12.부터)			

## 해석사례. 사전-2019-법령해석재산-0201(2019.09.23.)

## ■ 질 문

- 거주주택과 임대주택을 보유하다가 거주주택을 먼저 양도한 다음에 임대주택을 양도하는 경우 양도소득세 신고방법

|A방법| ① 거주주택 : 「소득세법 시행령」 제155조 제20항을 적용하여 1세대1주택으로 보아 양도소득세 과세

② 임대주택 : 거주주택 양도일 이후의 기간분만 비과세

|B방법| ① 거주주택 : 「소득세법 시행령」 제155조 제20항을 적용하지 않되, 같은 영 제167조의10 제1항 제10호를 적용하여 일반세율 및 장기보유특별공제 적용

② 임대주택 : 전체 보유기간에 1세대1주택 비과세 적용

## ■ 답 변

- 「소득세법 시행령」 제155조제20항에 따른 특례 요건을 갖추어 같은 항 제1호의 거주주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 같은 법 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것으로, 귀 질의의 경우에는 “A방법”에 따라 신고·납부하는 것입니다.

## 2

## 임대주택의 임대기간 요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우 비과세 적용이 가능한지?

- ◎ 2주택(A·B)을 소유하고 있는 박대한씨는 '18.7월 B주택을 임대등록 함  
- 박대한씨는 임대기간을 충족하기 전인 '22.12월 A주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택의 임대기간 요건을 충족해야 거주주택 비과세를 받을 수 있다고 하던데,  
- 저처럼 임대기간 요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우에는 비과세를 받을 수

없나요?

A. 임대주택의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우에도 거주주택 비과세 특례 적용이 가능합니다.

- 다만, 비과세를 적용받은 후 B임대주택의 임대기간 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 비과세 받은 양도소득세를 신고·납부\*하여야 합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 거주주택 비과세를 받은 이후에도 B임대주택을 계속 임대하여 임대기간 요건을 충족하여야 합니다.

\* 해당 사유가 발생한 날의 말일부터 2개월 이내에 신고·납부

### 해석사례 1. 사전-2020-법령해석재산-0207(2020.06.17.)

「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호에 따른 주택(같은 호 가목 단서 및 다목 단서에서 정하는 기한의 제한을 적용하지 않음. 이하 “장기임대주택”)과 그 밖의 1주택(이하 “거주주택”)을 국내에 소유하고 있는 1세대가 같은 영 제155조제20항제1호와 제2호의 요건을 충족하고 거주주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것입니다. 아울러 위 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 1세대가 장기임대주택의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우에도 해당 임대주택을 장기임대주택으로 보아 같은 영 제155조제20항을 적용하는 것입니다. 다만, 1세대가 1세대1주택 비과세를 적용받은 후 장기임대주택의 임대기간 요건을 충족하지 못하게 된 경우에는 해당 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 같은 영 제155조제22항제1호의 계산식에 따라 계산한 금액을 양도소득세로 신고·납부하여야 하는 것입니다.

### 해석사례 2. 사전-2021-법령해석재산-1755(2021.12.23.)

「소득세법 시행령」 제155조제20항(이하 “쟁점특례” 라 함)에 따른 거주주택(A)과 장기임대주택(B, C)을 보유한 1세대가 장기임대주택(B, C)의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택(A)을 먼저 양도하고 같은 조 제21항에 따라 쟁점특례를 적용하여 같은 영 제154조제1항에 따른 1세대1주택 비과세를 받은 경우로서, 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”) 제6조제1항제11호에 따라 민간임대주택법 제43조에 따른 임대무기간의 2분의 1 이상을 임대한 장기임대주택(C)에 대하여 임대무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소되는 경우, 「소득세법 시행령」 제155조제22항 각 호 외의 부분 후단 및 제2호라목1)에 따라 그 등록이 말소된 날에 장기임대주택(C)의 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 보는 것입니다.



## 3

## 임대주택이 자동말소된 경우 언제까지 거주주택을 양도해야 비과세 가능한지?

### ㉠ 이민국씨가 임대하던 B주택(아파트)은 '24.2월 자동말소 될 예정임

#### - 이민국씨는 향후 A주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택이 자동말소 된 경우에는 언제까지 거주주택을 양도해야 비과세 가능한가요?

A. 장기임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 자동말소되는 경우에는 그 등록이 말소된 후 5년 이내에 거주주택을 양도하면 거주주택 비과세 특례 적용\*이 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B임대주택 자동말소일로부터 5년 이내에 A거주주택 양도시 비과세 적용이 가능합니다.

\* 임대무기간의 1/2 이상 임대 후 자진말소하는 경우도 동일

### 해석사례 1. 사전-2020-법령해석재산-0928(2021.08.09.)

「소득세법 시행령」 제155조제20항제1호와 제2호의 요건을 모두 충족하는 거주주택(A주택)과 장기임대주택(B·C·D·E주택)을 보유하고 있는 1세대가 거주주택을 양도하는 경우(장기임대주택의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우 포함)에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것입니다. 이 경우, 장기임대주택(E주택)이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제5항에 따라 말소된 이후, 5년 이내에 거주주택(A주택)을 양도하는 경우 임대기간요건을 갖춘 것으로 보는 것이며, 장기임대주택의 임대기간요건을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우로서 장기임대주택(E주택)이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제5항에 따라 임대무기간이 종료한 날 등록이 말소되어 소득세법상 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에도 그 등록이 말소된 날에 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 보는 것입니다. 다만, 임대주택 등록의 말소일에 관한 사항은 관련 부처에 문의하시기 바랍니다.

### 해석사례 2. 서면-2020-법령해석재산-5916(2021.10.28.)

「소득세법 시행령」 제155조제20항에 따른 3채(A,B,C)의 장기임대주택 중 1채(B)가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 등록이 말소(이하 “자동말소”)되어 해당 주택을 「소득세법 시행령」 제155조제20항에 따른 거주주택으로 전환한 경우로서, 이후 다시 1채(A)의 장기임대주택이 자동말소된 경우에는 해당 임대주택(A)의 등록이 말소된 이후 5년 이내에 거주주택(B)을 양도하는 경우에 한정하여 임대기간요건을 갖춘 것으로 보아 「소득세법 시행령」 제155조제20항을 적용하는 것입니다.

#### 4 임대사업자의 거주주택 비과세 특례는 생애 한 번만 적용된다던데?

- ㉠ A거주주택과 B임대주택을 소유하고 있던 김국세씨는 '19.6월 A주택을 양도(비과세)후  
'19.8월 C주택을 취득함  
- 김국세씨는 '22.10월 C주택을 양도할 예정임

Q. 거주주택 비과세 특례가 생애 1회만 적용된다고 들었는데,  
- 제 경우 C주택을 거주주택으로 사용하고 양도시 비과세 적용이 안되나요?

- A. ' 19.2.12. 이후 주택임대사업자가 거주기간 요건 등을 충족한 거주주택을 양도하는 경우 생애 최초 1회 거주주택 비과세 특례가 적용됩니다.  
- 따라서, 귀하의 경우 A거주주택 양도시 거주주택 비과세 특례 적용을 받았으므로 C주택에 2년 거주하더라도 거주주택 비과세 특례를 다시 적용받을 수 없습니다.

#### 해석사례 1. 서면-2021-법령해석재산-1409(2021.04.27.)

' 19.2.12. 전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 주택분양권과 소득령 § 155.에 따른 거주주택과 장기임대주택을 취득하는 경우로서, 그 주택분양권이 완공되어 취득한 주택을 거주주택에 이어 재차 양도하는 경우 거주주택 비과세 종전 규정을 적용받을 수 있는 것입니다.

#### 해석사례 2. 서면-2020-법령해석재산-1464(2021.03.08.)

' 19.2.12. 전 장기임대주택을 보유하지 않는 상태에서 새로운 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 「주택분양권」은 거주주택 비과세 종전 규정을 적용받을 수 없는 것입니다.

#### 해석사례 3. 기획재정부 재산세제과-192(2020.02.18.)

2019년 2월 12일 전에 거주주택과 2채의 장기임대주택을 소유하고 있는 1세대가 2019년 2월 12일 이후에 이사 목적으로 신규주택을 취득하고 거주주택을 양도하여 「소득세법 시행령」 제 155조 제20항 전단에 따른 거주주택 비과세를 적용받은 경우로서, 동 세대가 다시 거주용 주택으로 사용한 신규주택을 양도하는 경우 같은 규정에 따른 거주주택 비과세를 적용하지 않는 것입니다.



## 5

## 임대주택이 자동말소 된 이후에도 임대료 5% 증액 제한 요건을 지켜야 거주주택 비과세 특례가 가능한지?

㉠ 최성실씨가 임대하던 B주택(단기)은 '21.1월 자동말소 됨

- 최성실씨는 향후 A주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택이 자동말소 된 경우 자동말소일로부터 5년 이내에 거주주택 양도시 거주주택 비과세 특례가 가능하다고 하던데,

- 자동말소 된 이후에도 임대료 5% 증액 제한 요건을 지켜야 하나요?

A. 임대주택이 자동말소 된 경우에는 임대료 5% 증액 제한 등 특례요건\*을 준수 하지 않더라도 거주주택 비과세 특례가 적용이 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B임대주택이 자동말소 된 이후 5년 이내에 A거주주택 양도시 비과세 적용이 가능합니다.

\* ①계속 임대, ②임대료 증액 제한(5%), ③사업자등록 유지

해석사례. 기획재정부 재산세제과-151(2022.01.24.)

### 제 목

장기임대주택 자진말소 또는 자동말소 후 거주주택 특례요건을 계속 준수해야 하는지 여부

### 요 지

소득령 §15523과 같이 장기임대주택이 자진·자동말소된 이후 특례요건을 준수하지 않더라도 5년 이내 거주주택을 양도하는 경우, 소득령 §155㉠에 따른 특례 적용 가능

### 질의내용

「소득세법 시행령」 제155조제23항에 따라 장기임대주택이 자진말소 또는 자동말소 후 5년 이내

질의 1. 장기임대주택에 전입·거주하여 장기임대주택을 임대하고 있지 않는 상태에서 거주주택을 양도하는 경우, 소득령 §155㉠이하 “쟁점특례”)이 적용 가능한지 여부

| 제1안 | 쟁점특례 적용 불가능

| 제2안 | 쟁점특례 적용 가능

질의 2. 거주주택 양도일까지 장기임대주택의 임대료 증액상한(5%)을 준수하지 않아도 쟁점특



- 례가 적용 가능한지 여부
- | 제1안 | 쟁점특례 적용 불가능
  - | 제2안 | 쟁점특례 적용 가능

질의 3. 거주주택 양도일까지 장기임대주택의 세무서 사업자등록을 유지하지 않은 경우 쟁점특례가 적용가능한지 여부

- | 제1안 | 쟁점특례 적용 불가능
- | 제2안 | 쟁점특례 적용 가능

회 신

귀 질의에 대하여 쟁점 1,2,3 모두 각각 제2안이 타당합니다

6

재개발사업으로 임대등록이 말소된 후 재등록이 불가능한 경우 거주주택 양도시 비과세 적용이 가능한지?

- ㉠ 권세정씨가 임대하던 B주택은 재개발 사업이 시행될 예정임
- 권세정씨는 향후 A주택을 양도할 계획임

Q. B임대주택은 재개발사업으로 임대등록 말소 후 아파트로 완공되더라도 아파트 등록유형이 폐지되어 다시 임대등록하지 못한다고 하던데,

- 제 경우 A주택 양도시 거주주택 비과세 특례를 받지 못하나요?

A. 재개발·재건축 사업으로 임대주택이 멸실되어 임대등록이 말소되는 경우에는,

- 관할 시·군·구청의 등록말소 이전에 거주주택을 양도한 경우 임대주택 등록이 말소된 날에 해당 임대기간요건을 충족한 것으로 보는 것입니다.
- 따라서, 귀하의 경우 재개발 사업으로 B임대주택 등록이 말소되기 전에 A거주주택을 양도하는 경우에는 비과세 적용이 가능합니다.

〈「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 유형별 임대주택〉

주택 구분		유형별 폐지·유지 여부	
		매입임대	건설임대
단기임대	단기민간임대주택(4년)	폐지	폐지
장기임대	장기일반민간임대주택(8년)	유지(아파트는 폐지)	유지
	공공지원민간임대주택(8년)	유지	유지

**해석사례 1. 사전-2020-법령해석재산-1237(2021.06.23.)**

「소득세법 시행령」 제155조제20항 전단에 따른 장기임대주택과 그 밖의 1주택(이하 “거주주택”)을 국내에 소유하고 있는 1세대가 각각 같은 조 제155조제20항제1호 및 제2호의 요건을 충족하고, 거주주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 같은 법 시행령 제154조제1항을 적용하는 것이며, 재개발사업으로 임대 중이던 장기임대주택이 멸실되어 새로 취득한 주택이 같은 법 시행령 제155조제22항제2호마목1), 2) 중 어느 하나에 해당하는 경우(같은 조 제22항 각 호 외의 부분에 따라 계산한 의무임대호수 미임대기간이 6개월을 지난 경우는 제외)에는 재개발로 새로 취득하기 전의 주택에 대한 등록이 말소된 날 해당 임대기간요건을 충족한 것으로 보아 같은 조 제20항 특례를 적용하는 것입니다.

**해석사례 2. 서면-2021-법규재산-6402(2022.03.28.)**

임대의무기간의 1/2 이상이 경과하지 않은 장기임대주택(이하 “해당주택”)이 재개발사업으로 멸실되어 「소득세법 시행령」 제155조제22항제2호마목에 해당하는 경우로서 해당주택에 대한 시·군·구청의 등록말소 이전에 거주주택을 양도하는 경우, 같은 법 시행령 제155조제20항에 따른 1세대1주택 특례를 적용받을 수 있는 것입니다.

## 7

## 임대주택을 자진말소 한 경우 임대주택을 언제까지 양도해야 중과 배제되는지?

### ◎ 홍성실씨는 임대하던 B주택을 '22.12월 자진 말소할 예정임

#### - 홍성실씨는 향후 B임대주택을 양도할 계획임

Q. 임대주택을 자동말소하는 경우에는 양도시기에 관계없이 양도소득세 중과 배제가 된다고 하던데,

- 제 경우는 B임대주택을 자진말소 하였는데 자동말소한 경우와 같이 양도 시기에 관계없이 중과 배제 되나요?

A. 임대주택 자진말소\* 시 등록말소 이후 1년 이내에 양도해야 중과배 제됩니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B임대주택을 ' 23.12월까지 양도시 기본세율 적용이 가능합니다.

\* 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대의무기간의 1/2 이상 임대

〈민간매입임대주택 중과배제 시 장기임대주택 요건〉

구 분	'18.3.31.이전	'18.4.1.~'20.7.10.	'20.7.11.~'20.8.17.	'20.8.18.이후
소득령§167의3①2	가목	마목	마목	마목
의무임대기간	5년	8년	8년	10년
지자체 등록	단기/장기일반	장기일반	장기일반	장기일반
기준시가	임대개시일 당시 6억원(비수도권 3억원) 이하			
임대료 상한	5% 이하 ('19.2.12.부터)			

※ '18.9.14. 이후 국내에 1주택 이상을 보유한 1세대가 조정대상지역에 신규 주택을 취득하여 장기 일반민간임대주택으로 등록하더라도 양도소득세 중과

해석사례. 사전-2022-법규재산-0455(2022.05.31.)

「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자의 임대무기간 내 등록 말소 신청(같은 법 제43조에 따라 임대무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우로 한정)으로 등록이 말소된 이후 1년 이내 양도하는 주택(임대기간요건 외에 해당 목의 다른 요건은 갖추어야 함)은 양도소득세가 중과배제 되는 것입니다.

이 경우, 「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호 가목은 2018년 3월 31일까지 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 주택에 한정하는 것입니다.

8 임대주택이 자동말소 된 이후에도 계속 임대해야 중과 배제 되는지?

◎ 강민국씨가 임대하던 B주택이 '21.1월 자동말소 됨

- 강민국씨는 향후 B주택을 양도할 예정임

Q. 임대주택이 자동말소 된 경우에도 계속 임대하고 있어야 양도시 중과 배제 한다고 하던데,

- 저는 임대주택이 자동말소 된 후 임대를 계속하기가 어려운 상황인데 임대 하지 않은 상태에서 B주택 양도시 중과 배제를 받을 순 없나요?

A. 임대주택이 자동말소된 경우에는 임대료 5% 증액제한 등 특례요건\*을 준수 하지 않더라도 해당 임대주택 양도시 중과 배제가 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B임대주택 양도시 임대를 하고 있지 않더라도 기본세율 적용이 가능합니다.



\* 1 계속 임대, 2임대료 증액 제한(5%), 3사업자등록 유지

## 해석사례. 서면-2022-법규재산-0208(2022.03.30.)

### 답 변

「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호가목 및 다목부터 마목까지의 규정(이하 “해당목”이라 함)에 해당하는 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정 법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정하며, 이하 “쟁점주택”이라 함)을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된 후 양도하는 경우, 등록이 말소된 후 양도일 현재까지 쟁점주택을 「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호 각목 외의 부분 본문과 해당 목에서 정하는 바에 따라 임대하지 않더라도 같은 법 제104조제7항에 따른 세율을 적용하지 않는 것입니다.

### 질의내용

임대사업자등록 자동말소 후 아래 3가지 특례 요건을 준수하지 않더라도 장기임대주택을 양도하는 경우 양도소득세 중과세율 적용 배제가 가능한지 여부

질의 1) 양도 당시 임대하고 있어야 하는지

질의 2) 양도일까지 임대료 증액상한(5%)을 준수해야 하는지

질의 3) 양도일까지 세무서 사업자등록을 유지해야 하는지

## 9

### 장기로 임대하던 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제율은?

㉠ 최민음씨는 '16.11월 아파트를 임대주택으로 등록하고 임대 중임

- 임대주택이 '24.11월 자동말소 될 예정이나, 2년 더 임대할 예정임

Q. 아파트를 장기임대주택으로 등록하여 8년 동안 임대하다 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정됨에 따라 자동말소 될 예정입니다.

- 자동말소 된 이후에도 계속 임대하여 전체 임대기간이 10년 이상이면 장기보유특별공제율은 어떻게 되나요?

A. 「조세특례제한법」 제97조의3에 따른 장기보유특별공제율 적용은 8년 이상 등록·임대한 경우에는 50%, 10년 이상 등록·임대한 경우에는 70%를 적용하는 것입니다.

- 따라서, 귀하의 경우 임대주택이 자동말소 되어 8년 동안 등록·임대하였으므로 장기보유특별공제율은 50%를 적용합니다.

### 해석사례 1. 서면-2020-법령해석재산-3286(2021.05.11.)

「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 것) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 등록이 말소되는 경우 해당 주택은 8년 동안 등록 및 임대한 것으로 보아 「조세특례제한법」 제97조의3제1항 본문에 따른 과세특례를 적용하며, 같은 항 단서는 적용하지 않는 것입니다.

### 해석사례 2. 사전-2021-법령해석재산-1613(2021.12.10.)

장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 등록이 말소되는 경우 해당 주택은 8년 동안 등록 및 임대한 것으로 보는 것입니다.

### 해석사례 3. 서면-2021-법규재산-8062(2022.03.16.)

「조세특례제한법」 제97조의3(이하 “쟁점특례” 라 함) 제1항에 따른 장기일반민간임대주택등(이하 “쟁점주택” 이라 함)을 같은 법 시행령 제97조의3제3항 각 호의 요건을 모두 충족하면서 의무임대기간동안 계속하여 임대한 후 양도하는 경우, 양도일 현재까지 쟁점주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 또는 제5호에 따른 임대주택으로 등록하여 임대하고 있지 않은 경우에도 쟁점특례를 적용받을 수 있는 것입니다.

10

## 아파트 임대등록이 자동말소된 후에도 계속 임대하여 10년 이상 임대 시 양도소득세 100% 감면이 가능한지?

㉠ 김세정씨는 '16.11월 아파트를 임대주택으로 등록하고 임대 중임

- 임대주택이 '24.11월 자동말소 될 예정이나, 2년 더 임대할 예정임

Q. 아파트를 장기임대주택으로 등록하여 8년 동안 임대하다 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정됨에 따라 자동말소 될 예정입니다.

- 자동말소 된 이후 계속 임대하여 전체 임대기간이 10년 이상이면 양도 소득세 100% 감면이 가능한가요?

A. 「조세특례제한법」 제97조의5에 따른 임대주택에 대한 양도소득세 100% 감면은 장기일반민간임대주택으로 10년 이상 계속하여 등록하고 임대한 경우에 적용되는 것입니다.



- 따라서, 귀하의 경우 임대주택이 자동말소 되어 8년 동안 등록하고 임대 하였으므로 양도소득세 100% 감면을 적용할 수 없는 것입니다.
- 다만, 귀하의 경우 「조세특례제한법」 제97조의3에 따른 고율의 장기보유 특별공제율(50%) 적용은 가능합니다.

#### 해석사례 1. 서면-2021-법령해석재산-2824(2021.12.20.)

「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 것) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 등록이 말소되는 경우에는 「조세특례제한법」 제97조의5【장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세 감면】규정을 적용받을 수 없는 것입니다.

#### 해석사례 2. 서면-2020-법령해석재산-2164(2020.09.22.)

「조세특례제한법」 제97조의5에 따른 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 감면을 적용함에 있어서 장기일반민간임대주택의 보유기간 중 리모델링사업으로 장기일반민간임대주택이 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하게 되는 경우에는 「조세특례제한법」 제97조의5에 따른 감면대상에 해당하지 않는 것입니다.