

# 상생임대주택 양도소득세 특례 10문 10답

— 국세청, 2022. 6

## 질문 1

“상생임대주택”으로 운영된 모든 보유주택이 양도세 비과세 거주요건  
2년 + 장특공제 거주요건 2년이 면제되는 것인가요?

(답변1) 아닙니다. 상생임대주택으로 운영된 주택으로서 최종적으로 양도되는 1주택의 거주요건만 면제되는 것입니다.

- 이번 개정으로 임대개시일 기준 1세대 1주택 요건을 삭제하여 다주택자도 상생임대차계약을 체결할 수는 있으나,
- 양도세 비과세 거주요건 2년은 양도 시점에 1세대 1주택인 경우 적용되므로,
  - 임대개시일 기준 다주택자는 상생임대주택 양도 시 필히 1주택자로 전환하여야 거주요건 2년 면제혜택을 받을 수 있음

〈 조정대상지역 1세대 3주택자인 임대인인 경우 〉

구 분	주택A	주택B	주택C
취득 시점	2018년	2019년	2020년
양도 시점	2022년	2024년	2026년
과세 여부	과 세	과 세	2년 거주 시 비과세(1세대 1주택)
양도 시 2년 거주요건	-	-	상생임대주택인 경우 2년 거주요건 면제

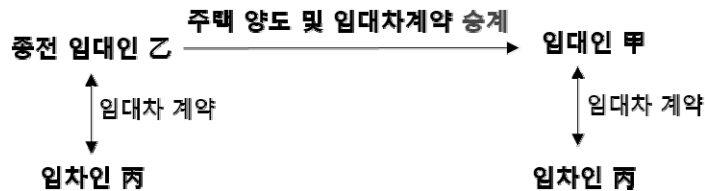
질문 2

“상생임대차계약”으로 인정받기 위해서는 “직전 임대차계약” 대비 ‘임대료 5% 이하’ 인상을 준수해야 하는데, 이 때 “직전 임대차계약”이 무엇인가요?

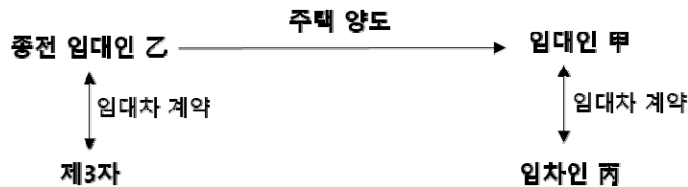
(답변2) “직전 임대차계약”이란 거주자甲이 주택을 취득한 후, 임차인과 새로이 체결한 계약을 의미합니다. 즉, 甲이 주택을 취득하기 전 종전 임대인乙과 임차인丙 사이에 체결된 계약을 甲이 승계받은 경우는 “직전 임대차계약”에 해당하지 않습니다.

※ 이미 임차인이 있는 주택을 구입하여 임대차계약을 승계받는 경우까지 세제지원을 하는 것은 임대주택 순증효과 등 감안 시 부적절

〈 주택을 매입하면서 승계받은 임대차계약은 직전 임대차계약으로 인정 〉



〈 주택 매입 후 체결한 임대차계약은 직전 임대차계약으로 인정 〉



질문 3

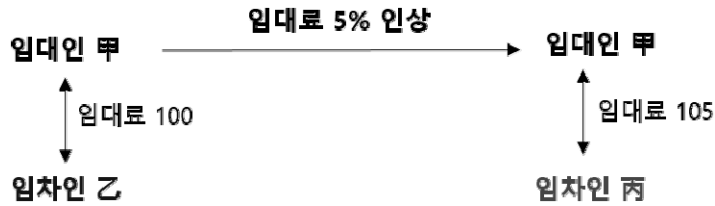
“직전 임대차계약”과 “상생임대차계약”의 임차인이 동일해야 하나요?

(답변3) 아닙니다. “직전 임대차계약”과 “상생임대차계약”의 임대인은 동일해야 하지만 임차인은 달라도 무방합니다.  
즉, 임차인이 변경되어도 임대료 5% 이하 인상을 준수하면 됩니다.

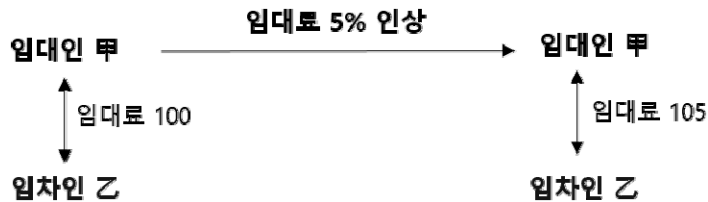
※ 임대료 5% 이하 인상을 준수하여 임대차 시장에 상대적으로 저렴한 임대주택 공급을 유도하는 취지상 임차인의 동일성은 불요



〈 직전 임대차계약과 상생 임대차계약의 계약주체: 임대인 동일, 임차인 상이한 경우 〉



〈 직전 임대차계약과 상생 임대차계약의 계약주체: 임대인 동일, 임차인 동일한 경우 〉

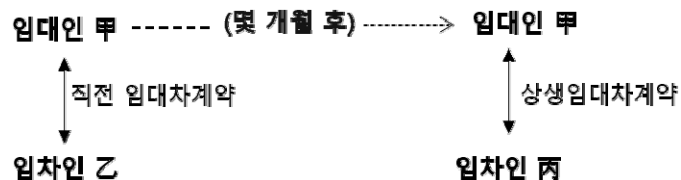


#### 질문 4

“직전 임대차계약”과 “상생임대차계약” 사이에 시간적 공백(임대인이 직접 거주, 공실 등)이 있어도 되나요?

(답변4) 그렇습니다. 두 계약에 따른 임대가 공백없이 계속하여 유지될 필요는 없습니다.

〈 직전 임대차계약과 상생임대차계약 사이에 공백이 있는 경우 〉



#### 질문 5

“상생임대차계약”을 언제까지 체결해야 “상생임대주택”으로 인정받을 수 있나요?

(답변5) 2021년 12월 20일부터 2024년 12월 31일까지의 기간 중 체결해야 하며, 계약금을 실제로 지급받은 사실이 확인되어야 합니다.

- ※ 금년 중 임대를 시작하는 임대주택의 경우 2024년 중 계약기간이 종료(일반적 임대기간이 2년인 점 감안)되므로, 이러한 주택도 2024년에 상생임대차계약을 체결하여 임차인이 안정적으로 거주할 수 있도록 적용기한을 2022년 12월 31일에서 2024년 12월 31일로 2년 연장

〈 상생임대차계약 체결 기간 〉

**계약 체결 + 계약금 지급**



**질문 6** 계약갱신청구권 행사에 따른 계약도 “상생임대차계약”으로 인정되나요?

(답변6) 가능합니다.

- ※ 1세대 1주택 양도소득세 비과세를 받기 위한 2년 거주요건을 채우기 위해 계약갱신을 거부하고 임대인이 입주하는 경우 등을 방지

**질문 7** 등록임대주택사업자의 임대주택도 “상생임대주택”이 될 수 있나요?

(답변7) 가능합니다.

- ※ 등록임대주택사업자는 임대료 5% 이하 인상뿐만 아니라, 장기간의 의무임대(10년) 등 각종 공적의무 부담하는 점 감안 시 상생임대주택 특례를 제한하지 않는 것이 형평에 부합

**질문 8** 임대주택이 다가구주택\*인 경우 “상생임대주택”으로 인정받기 위해 각 호(세대)별로 “상생임대차계약”을 체결해야 하나요?

\* 세대 수가 19세대 이하 등 건축법 시행령 별표1제1호 다목에 해당하는 주택



(답변8) 추후 양도계획에 따라 다릅니다. 다가구주택 전체를 양도할 계획인 경우 모든 호와 상생임대차계약을 체결해야 합니다. 그러나 다가구주택을 호별로 양도할 계획인 경우 각 호별로 상생임대차계약 체결 여부에 따라 상생임대주택으로 인정받을 수 있습니다.

※ 다가구주택은 주택 전체를 양도하는 경우 일반적인 주택과 같이 다가구주택 자체를 1주택으로 보고, 독립구획별 양도 시 해당 양도 구획을 1주택으로 봄

## 질문 9

직전 임대차계약에 따른 의무임대기간 1년 6개월과 “상생임대차계약”에 따른 의무임대기간 2년은 어떻게 판정하나요?

(답변9) 해당 계약에 따라 실제 임대한 기간을 기준으로 판정합니다.

- ☐ “직전 임대차계약 따라 임대한 기간이 1년 6개월 이상” 이어야 하므로, 계약기간과 실제 임대기간이 상이한 경우 실제 임대기간을 기준으로 판정

〈 직전 임대차계약에 따른 의무임대기간 인정 사례 〉

구 분	사례①	사례②	사례③
계약 기간	2년	2년	1년
실제 임대기간	1년 7개월	2년 2개월	2년
의무 임대기간	인 정	인 정	인 정

- ① 2년 계약하였으나, 서로 합의 등을 통해 1년 7개월만 실제 임대한 경우  
 ② 2년 계약하였으나, 서로 합의 등을 통해 2개월 더 임대한 경우  
 ③ 1년 계약하였으나, 묵시적 갱신(주택임대차보호법 제6조) 등으로 신규 계약체결 없이 실제 2년 임대한 경우

〈 직전 임대차계약에 따른 의무임대기간 불인정 사례 〉

구 분	사례④	사례⑤	사례⑥
계약 기간	2년	1년	1년
실제 임대기간	1년	8개월	1년 2개월
의무 임대기간	불 인 정	불 인 정	불 인 정

- ④~⑥ 실제 임대기간이 1년 6개월에 미치지 못하는 경우

- ☐ “상생임대차계약 따라 임대한 기간이 2년 이상” 이어야 하므로, 계약기간과 임대기간이 상

이한 경우 실제 임대기간을 기준으로 판정

〈 상생 임대차계약에 따른 의무임대기간 인정 사례 〉

구 분	사례①	사례②	사례③
계약 기간	3년	2년	1년
실제 임대기간	2년 6개월	2년 2개월	2년
의무 임대기간	인 정	인 정	인 정

① 3년 계약하였으나, 서로 합의 등을 통해 2년 6개월만 실제 임대한 경우

② 2년 계약하였으나, 서로 합의 등을 통해 2개월 더 임대한 경우

③ 1년 계약하였으나, 묵시적 갱신(주택임대차보호법 제6조) 등으로 신규 계약체결 없이 실제 2년 임대한 경우

〈 직전 임대차계약에 따른 의무임대기간 불인정 사례 〉

구 분	사례④	사례⑤	사례⑥
계약 기간	2년	1년 6개월	1년
실제 임대기간	1년	1년	1년 6개월
의무 임대기간	불 인 정	불 인 정	불 인 정

④~⑥ 실제 임대기간이 2년에 미치지 못하는 경우

질문 10

“상생임대차계약”을 체결하면서 전세에서 월세로, 또는 월세에서 전세로 전환하는 경우 임대료 5% 이하 인상 여부를 어떻게 판정하나요?

(답변10) 민간임대주택특별법 제44조 제4항에 따른 산정률(전세↔월세 전환율)\*을 활용하여 계산합니다.

\* “연 10%”와 “기준금리(6.23일 현재 연 1.75%)+연 2%” 중 낮은 비율

- ☐ 예1\*) 전세보증금 3억원인 주택을 월세보증금 5천만원으로 전환하면서 임대료 5% 이하 인상을 충족하기 위해서는, 월세를 82만 8,125원 이하로 설정해야 함
- ☐ 예2\*) 월세보증금 2,000만원 + 월세 50만원인 주택을 전세로 전환하면서 임대료 5% 이하 인상을 충족하기 위해서는, 전세보증금을 1억 8천 9백만원 이하로 설정해야 함