

사례로 풀어보는 양도소득세 질의 (장기임대주택)

- 국세청, 2022. 7

- (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」 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

거주하던 주택이 재개발사업으로 조합원입주권으로 변경된 경우

조합원입주권을 양도해도 비과세 받을 수 있는지?

- ◎ 김국세씨가 거주하던 A주택은 재개발사업으로 '22.5월 관리처분계획 인가를 받음 (관리처분계획인가일 이후 A주택은 B조합원입주권으로 변경)

- 김국세씨는 '22.6월 B조합원입주권을 양도함

Q. 4년 이상 거주한 A주택이 재개발사업에 따라 B조합원입주권으로 변경되었습니다.

- B조합원입주권 양도시 비과세 받을 수 있나요?

A. 귀하의 경우 A주택에서 2년 이상 보유·거주하여 관리처분계획인가일 현재 비과세 요건을 갖추었으며,

- B조합원입주권* 양도 당시 다른 주택, 분양권 등이 없었으므로 비과세(실지거래가액 12억 초과분 제외) 적용이 가능합니다.

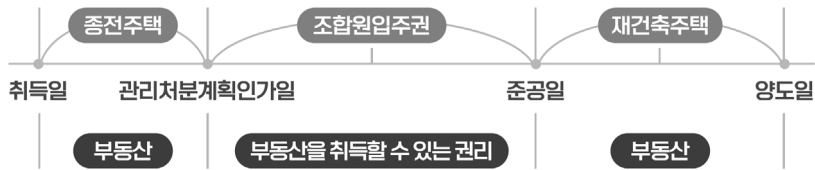
* 승계 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것) 제외



조합원입주권의 정의 (소득법 §88(9))

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 1재건축사업 또는 2재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 3자율주택정비사업, 4가로주택정비사업, 5소규모재건축사업 또는 6소규모재개발사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원으로서 취득한 입주자로 선정된 지위(그 조합원으로부터 취득한 것 포함)

주택이 조합원입주권으로 변경되는 시기



조합원입주권 양도시 비과세 특례 요건 (소득법 §89조(4))

- 기존주택은 관리처분계획 등 인가일 현재 비과세 요건을 갖추었을 것
- 조합원입주권 양도일 현재 아래 어느 하나에 해당할 것
 - 다른 주택, 조합원입주권 또는 분양권이 없을 것
 - 조합원입주권 외에 1주택을 보유한 경우(분양권을 보유하지 않은 경우에 한정)
- 1주택을 보유한 경우 해당주택 취득일로부터 3년 이내(경매 등 부득이한 사유 제외) 조합원입주권을 양도할 것

2

가로주택정비사업에 따라 취득한 입주권을 양도하는 경우

비과세 적용이 가능한지?

- ◎ 박대환씨가 거주하던 A주택은 가로주택정비사업으로 '22.5월 사업시행계획 인가를 받음 (사업시행계획인가일 이후 A주택은 B조합원입주권으로 변경)
- 박대환씨는 '22.6월 B조합원입주권을 양도함

Q. 3년 이상 거주한 A주택이 가로주택정비사업에 따라 B조합원입주권으로 변경되었습니다.
- B조합원입주권 양도시에도 비과세 적용이 가능한가요?

A. 가로주택정비사업에 따라 취득한 입주자로 선정된 지위는 ' 22.1.1. 이후 취득하는 분부터 조합원입주권으로 봅니다.

- 귀하의 경우 A주택에서 2년 이상 보유·거주하여 사업시행계획인가일 현재 비과세 요건을 갖추었으며,
 - B조합원입주권* 양도 당시 다른 주택 또는 분양권이 없었으므로 비과세 (실지거래가액 12억 초과분 제외) 적용이 가능합니다.
- * 승계 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것) 제외

조합원입주권 변경시기

구 분	'03.6.30. 이전	'03.7.1.~'05.5.30.	'05.5.31. 이후
재건축사업	사업계획승인일	사업시행인가일	관리처분계획인가일
재개발사업	관리처분계획인가일	관리처분계획인가일	
소규모 재건축사업	사업시행계획인가일('18.2.9. 이후)		
자율주택정비사업	사업시행계획인가일 ('22.1.1. 이후)		
가로주택정비사업			
소규모 재개발사업			

해석사례 1. 서면-2019-법령해석재산-0898(2019.09.03.)

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호나목에 따른 가로주택정비사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 같은 법 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위는 「소득세법」 제89조제2항에서 규정하는 “조합원입주권”에 해당하지 아니하는 것*입니다.
- * '22.1.1. 전 취득분에 한함

해석사례 2. 서면-2019-부동산-0737(2019.10.31.)

- 「소득세법」 제89조제1항제4호에 따른 1세대1주택으로 보는 조합원입주권은 같은 법 제4호의 각 목 요건을 충족하는 경우를 말하는 것으로, 조합원입주권을 2개 이상 소유한 상태에서 양도하는 1개의 조합원입주권은 1세대1주택으로 보는 조합원 입주권에 해당하지 않는 것입니다.

3 조합원입주권을 양도하는 경우 장기보유특별공제는?

- ◎ 이민국씨가 10년 이상 거주한 A주택은 재건축사업으로 '21.5월 관리처분계획 인가를 받음
 - 이민국씨는 '22.6월 B조합원입주권을 양도함



- Q. 장기보유특별공제는 ‘토지 또는 건물’ 양도시 적용된다던데,
- B조합원입주권 양도시에는 장기보유특별공제를 받을 수 없나요?

- A. 재건축사업 조합원입주권*을 양도한 경우 관리처분계획인가일 전 기존 부동산분 양도차익에 대해 장기보유특별공제 적용이 가능합니다.
- 이 경우, 1세대 1주택에 해당하는 조합원입주권은 최대 80%까지 장기 보유특별공제율을 적용합니다.
 - 따라서, 귀하의 경우 A주택 관리처분계획인가일까지 10년 이상 보유·거주 하였으므로 장기보유특별공제율은 80%**입니다.
- * 승계 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것)은 장기보유특별공제 제외
** 1 40%(10년 이상 보유) + 240%(10년 이상 거주) = 80%

장기보유특별공제율(소득법 §95②)

① 토지·건물

보유기간	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년	13년	14년	15년 이상
공제율	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	30%

② 3년 이상 보유한 1세대 1주택

구 분		3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년~
공제율	보유기간	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주기간	12(8*)%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	합계	24(20*)%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

* 보유기간이 3년 이상(12%)이고 거주기간이 2년 이상 3년 미만(8%)인 경우 20% 적용

해석사례. 사전-2015-법령해석재산-0012 (2015.03.20.)

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 조합에 기존 건물과 그 부수토지를 제공하고 취득한 조합원입주권의 양도소득금액을 산정할 때
- 「소득세법」 제95조제1항에 따른 장기보유특별공제액은 같은 조 제2항 및 같은 법 시행령 제166조제1항에 따라 기존건물과 그 부수토지의 관리처분계획인가일까지의 양도차익에 대하여 해당 기존건물과 그 부수토지의 취득일부터 관리처분계획인가일까지의 기간에 해당하는 공제율을 곱하여 계산한 금액을 적용하는 것입니다.

4 「1+1」 조합원입주권 양도시 2개 입주권 모두 비과세 적용이 가능한지?

◎ 최성실씨가 4년 이상 거주하던 A주택은 '22.5월 재개발사업 관리처분계획인가로 2개(1+1)의 조합원입주권으로 변경됨

- 최성실씨는 '22.6월 조합원입주권 2개(1+1)를 동시에 양도함

Q. 4년 이상 살던 주택이 ' 22.5월 재개발사업에 따라 「1+1」 조합원입주권으로 변경된 후, ' 22.6월 입주권 2개를 동시에 양도하였습니다.

- 입주권 2개 모두 비과세 적용이 가능한가요?

A. 1주택이 재건축사업에 따라 2개의 조합원입주권으로 변경되어 같은 날 모두 양도하는 경우에는

- 납세자가 선택하여 먼저 양도하는 조합원입주권 1개는 과세되고, 나중에 양도하는 조합원입주권 1개는 비과세가 적용됩니다.

- 따라서, 귀하의 경우 조합원입주권 2개 중 나중에 양도하는 것으로 선택한 조합원입주권에 대하여 비과세 적용이 가능합니다.

해석사례 1. 서면-2016-법령해석재산-2865(2016.02.23.)

◎ 1세대가 보유한 「소득세법 시행령」 제154조제1항이 적용되는 1주택(주택부수토지 포함)이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업지역에 포함되어 조합원입주권(같은 법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위) 2개로 전환되어 같은 날 1인에게 모두 양도하는 경우로서
당해 거주자가 선택하여 먼저 양도하는 조합원입주권 1개는 양도소득세가 과세되는 것이며, 나중에 양도하는 조합원입주권 1개는 1세대 1주택 비과세 특례가 적용되는 것입니다.

해석사례 2. 사전-2017-법령해석재산-0528(2017.10.20.)

◎ 1세대가 보유한 「소득세법 시행령」 제154조제1항이 적용되는 1주택(주택부수토지 포함)이 도시 및 주거환경정비법에 따른 주택재개발사업지역에 포함되어 조합원 입주권(같은 법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위) 2개로 전환되고 다른 주택을 취득하여 세대원 전원이 이사한 후 다른 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 조합원입주권 2개와 청산금에 대한 권리를 함께 양도한 경우로서
당해 거주자가 선택하여 먼저 양도하는 조합원입주권 1개는 양도소득세가 과세되는 것이며, 나중에 양도하는 조합원입주권 1개의 양도소득은 「소득세법」 제89조제1항 제4호나목에 따라 1세대1주택 비과세가 적용되는 것입니다.



위의 경우 일괄 양도한 조합원입주권 2개의 양도가액의 구분이 불분명한 때에는 「소득세법」 제100조제2항 및 같은 법 시행령 제166조제6항에 따라 안분계산하는 것입니다.

5 조합원입주권을 취득한 후 종전주택 양도시 비과세 적용이 가능한지?

㉠ A주택을 소유하고 있는 강민음씨는 이사 목적 등으로 '21.7월 B조합원입주권을 다른 조합원으로부터 취득함

- 강민음씨는 '23.12월 A주택을 양도할 예정임

Q. 이사목적으로 신규주택을 취득하는 경우 종전주택 양도시 일시적2주택 비과세 적용이 가능하다고 하던데

- 저처럼 이사목적으로 조합원입주권을 취득한 경우에는 종전주택 양도시 비과세 적용이 안되나요?

A. 귀하는 A주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 B조합원입주권을 취득하고

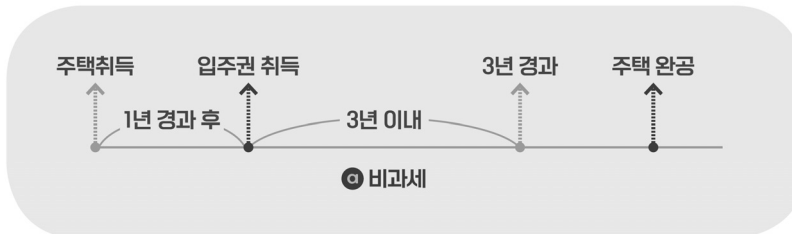
- B조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 A주택*을 양도하는 경우에 해당하므로

- A주택 양도시 비과세(실지거래가액 12억 초과분 제외) 적용이 가능합니다.

* 2년 이상 보유·거주하여 비과세 요건 충족

조합원입주권 취득 후 3년 이내 종전주택 양도시 비과세 요건 (소득령 §156의2ㄱ)

- ① 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후에 조합원입주권을 취득할 것
- ② 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내 종전주택을 양도할 것
- ③ 종전주택이 1세대 1주택 비과세요건을 갖출 것



조합원입주권 취득 후 3년 지나 종전주택 양도시 비과세 요건 (소득령 §156의2ㄴ)

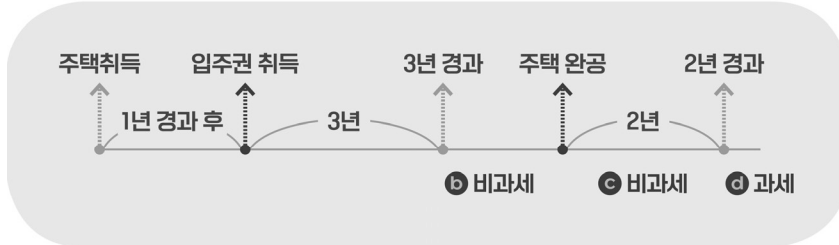
- ① 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후에 조합원입주권을 취득할 것
- ② 재건축*주택 완공 후 2년 이내 재건축주택으로 세대전원이 이사(취학, 근무상 형편, 질병의

요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능)하고 1년 이상 계속하여 거주할 것

③ 재건축주택 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 종전주택 양도할 것

④ 종전주택이 1세대 1주택 비과세요건을 갖출 것

* 재건축(재개발, 자율주택정비, 가로주택정비, 소규모재건축, 소규모재개발 포함)



6

재개발사업 기간 동안 거주하기 위하여 취득한 대체주택 양도시 비과세 요건은?

- ㉠ 윤진절씨는 A주택 재개발사업시행 기간 동안 거주할 목적으로 '20.2월 B주택을 취득함
- 윤진절씨는 '24.7월 B주택을 양도할 예정임

Q. 재개발사업 중 거주하던 B주택을 A' 주택 완공 후 양도하려고 합니다.

- 제 경우 B주택 양도시 비과세를 받기 위해서는 A' 주택 완공 후 언제까지 양도해야 되며,
또 다른 요건은 있나요?

A. 귀하의 경우 재개발 사업시행인가일 이후 B주택을 취득하여 1년 이상 거주하고,

- 재개발사업에 따라 취득하는 A' 주택이 완성된 후 2년 이내에 B대체주택을 양도하는 경우 비과세 적용이 가능합니다.
- 다만, A' 주택 완공 후 2년 이내에 A' 주택에 세대전원이 이사하여 1년 이상 계속하여 거주해야 합니다.

대체주택 비과세 요건 (①+②+③ 모두 충족)(소득령 §156의2.)

- ① 재개발사업, 재건축사업, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주할 것
② 재개발사업, 재건축사업, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 관리처분계획등에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로



세대전원이 이사하여 1년 이상 계속하여 거주할 것(취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대원 중 일부가 이사하지 못하는 경우에도 가능) 다만, 주택이 완성된 후 2년 이내에 취학 또는 근무상의 형편으로 1년 이상 계속하여 국외에 거주할 필요가 있어 세대전원이 출국하는 경우에는 출국사유가 해소(출국한 후 3년 이내에 해소되는 경우만 해당함)되어 입국한 후 1년 이상 계속하여 거주할 것

- ③ 재개발사업, 재건축사업, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 관리처분계획등에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 대체주택을 양도할 것

해석사례. 사전-2020-법령해석재산-0361(2020.12.16.)

- 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택에 대해 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 시행기간 동안 거주하기 위하여 대체주택을 취득한 경우로서 해당 재개발사업의 사업시행인가일 이후 해당 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주하고 해당 재개발사업의 관리처분계획 등에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전에 해당 대체주택을 양도하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제156조의2제5항에 따라 해당 대체주택을 1세대1주택으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것입니다.

다만, 같은 영 제156조의2제5항제2호의 요건을 충족하지 못하게 된 때에는 같은 조 제13항에 따라 그 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 같은 조 제5항을 적용받지 아니할 경우에 납부하였을 세액을 양도소득세로 신고·납부하여야 하는 것입니다.

7

1주택자가 1조합원입주권을 소유한 아버지와 합가한 경우 어떤 것을 먼저 양도해야 비과세 되는지?

- ◎ 1주택자인 권세정씨는 '22.2월 조합원입주권을 소유한 아버지를 동거봉양하기 위하여 합가함

- 권세정씨는 '24.12월 A주택 또는 B조합원입주권을 양도할 예정임

Q. 아버지와 합가하여 A주택과 B조합원입주권을 보유하게 되었는데

- A주택과 B조합원입주권 중 어떤 것을 먼저 양도해야 비과세 적용이 되나요?

A. 1주택자가 동거봉양을 위해 1조합원입주권을 가진 자와 합가를 한 경우 합가일로부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 비과세 적용이 가능합니다.

- 따라서 A주택을 먼저 양도하는 경우 비과세 적용이 가능하나,

- B조합원입권은 주택이 아니므로 B조합원입주권을 먼저 양도하는 경우 예는 비과세 되지 않습니다.

* 다만, B조합원입주권이 완공되어 B'주택이 된 경우, 합가일로부터 10년 이내에 B'주택을 먼저 양도하는 경우에는 비과세 적용 가능

해석사례 1. 부동산거래관리과-1066(2011.12.21.)

● 1주택을 가진 자가 동거분양을 위해 1조합원입주권을 가진 자와 세대를 합가한 경우 「소득세법 시행령」 제156조의2제8항에 따라 세대를 합친 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택(“최초양도주택”이라 함)이 같은 항 제3호의 규정에 따른 주택에 해당하는 경우에는 이를 1세대1주택으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것입니다.

해석사례 2. 부동산거래관리과-0623(2011.07.20.)

● 부부가 2주택을 소유하다가 1주택이 「도시및주거환경정비법」 제48조의 관리처분계획에 따라 조합원입주권으로 전환된 상태에서 1주택을 별도세대인 딸에게 증여하고 부부와 딸이 합가한 이후 양도한 조합원입주권은 「소득세법 시행령」 제154조제1항이 적용되지 아니하는 것입니다.

8

종전주택이 있는 상태에서 분양권을 새로 취득한 경우 종전주택 양도시

비과세 적용이 가능한지?

A주택을 소유하고 있는 최민국씨는 '21.3월 B분양권을 취득함

- 최민국씨는 '24.2월 A주택을 양도할 예정임

Q. ' 21.1.1. 이후 취득하는 분양권은 주택 수에 포함된다고 하던데,

- A주택을 양도시 비과세 적용이 가능한가요?

A. 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후에 분양권을 취득*하고 그 분양권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도하는 경우 비과세 적용이 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B분양권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택(A)을 양도하는 경우에 해당하므로 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

* '21.1.1. 이후 분양권 취득분부터

**분양권 취득 후 3년 이내 종전주택 양도시 비과세 요건(소득령 §156의3참)**

- ① 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후에 분양권을 취득할 것
- ② 종전주택이 1세대 1주택 비과세요건을 갖출 것
- ③ 분양권을 취득한 날부터 3년 이내 종전주택을 양도할 것

**분양권 취득 후 3년 지나 주택 양도시 비과세 요건(소득령 §156의3참)**

- ① 종전 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 분양권을 취득
- ② 종전 주택이 1세대 1주택 비과세요건을 갖출 것
- ③ 주택에 대한 공급계약에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내 그 주택으로 세대전원이 이사하여 1년 이상 계속하여 거주할 것(취학, 근무상 형편, 질병의 요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능)
- ④ 주택에 대한 공급계약에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 종전 주택 양도할 것



◎ 위 분양권 취득 후 종전주택 양도시 적용되는 비과세 특례는 '21.1.1. 이후 취득하는 분양권부터 적용

9

주택과 오피스텔 분양권을 보유하고 있는 경우 주택 양도시 비과세 적용이 가능한지?

A주택을 소유한 김국세씨는 '22.1월 B오피스텔 분양권을 취득함

- 김국세씨는 '22.7월 A주택을 양도할 예정임

Q. A주택과 B오피스텔 분양권을 보유한 상태에서 A주택 양도시 비과세 적용이 가능한가요?

A. 오피스텔 분양권은 주택 분양권에 해당되지 않아 주택수에 포함되지 아니 하는 것이므로 귀하는 1주택자에 해당합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 A주택을 2년이상 보유*하였으므로 1세대1주택 비과세 적용이 가능합니다.

* '17.8.2. 이전 취득한 주택으로 거주 요건은 없음

해석사례 1. 서면-2021-법규재산-0586(2022.01.27.)

● 「건축법 시행령」 별표1 제14호나목2)에 따른 오피스텔을 공급받는 자로 선정된 지위는 「소득세법」 제88조제10호에 따른 분양권에 해당하지 아니하는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2021-법규재산-5635(2022.02.25.)

● 「건축법 시행령」 별표1 제15호가목에 따른 생활숙박시설을 공급받는 자로 선정된 지위는 「소득세법」 제88조제10호에 따른 분양권에 해당하지 아니하는 것입니다.

10 오피스텔 분양권 양도시 적용되는 세율은?

김대한씨는 '21.1월 오피스텔 분양권을 취득함

- 김대한씨는 '23.2월 오피스텔 분양권을 양도할 예정임

Q. ' 21.6.1. 이후부터 「주택」 분양권의 경우 「상가」 분양권보다 높은 세율이 적용된다고 하는데

- 오피스텔 분양권은 어떤 세율을 적용하나요?

A. 분양권 양도시 적용되는 중과세율은 「주택」 분양권에 한하여 적용되는 것으로 오피스텔 분양권은 「주택」 분양권에 해당되지 않습니다.

- 따라서 귀하의 경우와 같이 2년 이상 보유한 오피스텔 분양권을 양도하는 경우에는 기본세율을 적용합니다.

▶ ' 21.6.1. 이후 부동산에 관한 권리 양도시 세율

구분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상
주택 분양권*	70%	60%	
주택 분양권 외	50%	40%	기본세율

* 조정대상지역 여부 불문



해석사례 1. 기획재정부 재산세제과-85(2022.01.14.)

입주자 모집공고에 따른 청약이 당첨되어 분양계약한 경우 「소득세법」 제88조제10호에 따른 분양권의 취득시기는 청약당첨일입니다.

해석사례 2. 사전-2021-법령해석재산-1326(2021.09.30.)

업무용으로 취득한 오피스텔의 분양권인 경우 「소득세법」 제88조10호의 분양권에 해당하지 않고, 같은 법 제89조제2항 및 제104조제7항의 주택수에 포함되지 않으며, 그 분양권을 1년 이상 2년 미만 보유하고 양도할 경우 같은 법 제94조제1항제2호가목의 부동산을 취득할 수 있는 권리로 보아 같은 법 제104조제1항제2호의 100분의 40의 세율을 적용하는 것입니다.