

사례로 풀어보는 양도소득세 질의 (조세특례제한법 상 감면, 비사업용 토지)

- 국세청, 2022. 10

-
- (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 제작·배포한 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

다른 소득이 있는 자가 농지를 직접 경작한 경우 자경농지에 대한 양도소득세 감면을 받을 수 있는지?

◎ 박대한씨는 '22.12월 직접 경작하던 A농지를 양도할 예정임

- 박대한씨는 아래와 같이 근로소득이 발생함
 - ① '08~'12년 : 5년 (총급여 3천700만원 미만)
 - ② '13~'22년 : 10년 (총급여 3천700만원 이상)

Q. 8년 이상 농지 소재지에서 재촌·자경하면 양도소득세 감면을 받을 수 있다고 하던데

- 직장을 다니면서 농사를 지은 경우, A농지 양도시 감면을 적용 받을 수 있나요?

A. 8년 이상 농지 소재지에 거주하면서 직접 경작한 농지를 양도일 현재 농지인 상태로 양도하는 경우 자경농지에 대한 감면을 적용받을 수 있습니다.

- 다만, 근로소득 총급여액의 합계액이 3천700만원 이상*인 과세기간은 경작한 기간에서 제외합니다.



- 따라서, 귀하는 총급여액이 3천700만원 이상인 기간을 제외할 경우 자경 기간이 5년이므로 감면을 적용받을 수 없는 것입니다.

* 다른 소득이 있는 경우 경작기간 계산에서 제외하는 소득금액 요건은 아래 참고

〈 자경농지에 대한 감면한도 〉

당해 연도	5개 과세기간
1억원	2억원

참고자료(경작기간 계산에서 제외하는 경우)

구 분	금 액	비 고
총급여액 (소득법 §20②)	3천 700만원*	-
사업소득금액 (소득법 §19②)	3천 700만원*	①, ②, ③은 제외
총수입금액** (소득법 §24①) (소득령 §208⑤)	- 도소매업, 부동산매매업 → 3억원 - 제조업, 숙박 및 음식업 등 → 1.5억원 - 서비스업 등 → 0.75억원	① 농업·임업에서 발생하는 소득 (소득법 §19①) ② 부동산임대업에서 발생하는 소득 (소득법 §45②) ③ 농가부업소득(소득령 §9)

* 3천 700만원 요건은 2014.7.1. 이후 양도하는 분부터 적용

** 총수입금액 기준은 2020.2.11.이 속한 과세기간 분부터 적용(2020년 귀속)

해석사례 1. 사전-2016-법령해석재산-0003(2016.05.16.)

- 거주자가 「농지법」 제6조에 따라 1,000㎡ 미만의 주말·체험농장을 취득하여 직접 경작하였으나 재촌·자경 기간 중 「소득세법」 제19조제2항에 따른 사업소득금액과 같은 법 제20조제2항에 따른 총급여액의 합계액이 3천 700만원 이상인 경우에는 「조세특례제한법 시행령」 제66조제14항에 따라 그 기간은 자경한 기간에서 제외되어 같은 법 제69조에 따른 “자경농지에 대한 양도소득세 감면” 이 적용되지 아니하는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2016-부동산-6044(2017.04.06.)

- 「조세특례제한법」 제69조 및 같은 법 시행령 제66조에 의한 양도소득세가 감면되는 자경농지라 함은 당해 농지의 취득일부터 양도일까지 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 경작한 사실이 있는 양도일 현재 농지를 말하는 것이며, 이 경우 ‘직접 경작’ 이라 함은 같은 법 시행령 제66조제12항에 따라 거주자가 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년성식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것을 말하는 것입니다. 귀 질의의 경우, 당해 농지가 양도소득세의 감면대상 자경농

지에 해당하는지 여부는 사실 판단할 사항입니다.

2

양도당시 농지가 아닌 경우 자경농지에 대한 양도소득세 감면을 받을 수 있는지?

◎ 김국세씨는 8년 이상 재촌·자경한 농지를 '22.1월 건물 신축이 가능하도록 사실상 지목을 변경함

- 김국세씨는 '22.11월 A대지를 양도할 예정임

Q. 8년 이상 농지 소재지에서 재촌·자경하면 양도소득세 감면을 받을 수 있다고 하던데

- 저는 30년 이상 농사를 지었는데 감면받을 수 없나요?

A. 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 경작한 농지를 양도일 현재 농지인 상태로 양도하는 경우에는 자경농지에 대한 감면을 적용받을 수 있습니다.

- 따라서, A대지는 양도일 현재 농지가 아니므로 자경농지에 대한 감면을 적용받을 수 없습니다.

해석사례 1. 재산46014-786(2000.06.28.)

◎ 양도일 현재 특별시·광역시(광역시에 있는 군은 제외함)·또는 시(도·농복합형태의 시의 읍·면지역은 제외함)에 있는 농지 중 도시계획법에 의한 주거지역·상업지역 및 공업지역에 편입된 농지로서 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 농지는 상기 규정을 배제하며, 양도일 현재 농지가 아닌 토지는 감면대상이 아닙니다.

해석사례 2. 서면인터넷방문상담4팀-3323(2006.09.28.)

◎ 「조세특례제한법」 제69조제1항에서 “직접 경작”이라 함은 동법 시행령 제66조제12항 규정에 의하여 거주자가 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것을 말하며, 동일세대원인 부인 소유 농지를 남편이 경작한 경우는 이에 해당하지 아니합니다.



3

축사용지를 양도하는 경우 축사용지에 대한 양도소득세 감면을 받을 수 있는지?

◎ 김제시에서 축산업을 운영하고 있는 이민국씨는 정읍시로 이전하여 축산업을 계속할 계획임

- 이민국씨는 김제시에 있는 축사와 이에 딸린 토지를 '22.11월 양도할 예정

Q. 8년 이상 축산업에 사용한 축사와 토지를 양도시 양도소득세 감면을 받을 수 있다고 하던데
- 제 경우 A축사용지 양도시 감면을 적용받을 수 있나요

A. 8년 이상 축사용지에 대한 양도소득세 감면은 축사용지 소재지에 거주하면서 직접 축산업에 이용한 축사용지를 폐업을 위하여 양도하는 경우에 적용하는 것입니다.

- 따라서, 귀하는 축산업 폐업이 아닌 축사시설 이전의 사유로 A축사용지를 양도할 예정이므로 양도소득세 감면을 적용받을 수 없습니다.

〈 축사용지에 대한 감면 한도 〉

당해연도	5개 과세기간
1억원	2억원

해석사례 1. 부동산납세과-184(2013.12.04.)

◎ 축사용지의 일부만 양도하고 계속 축산업을 하는 경우에는 「조세특례제한법」 제69조의2를 적용 받을 수 없는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2021-법령해석재산-1489(2021.10.27.)

◎ 부부가 축사와 이에 딸린 토지를 각각 소유(당해 부부 중 일방만 축산업등록)하고 「조세특례제한법」 제69조의2에 따른 축산에 사용하는 축사와 이에 딸린 토지(이하 “축사용지”) 소재지에 거주하면서 8년 이상 직접 축산에 사용한 축사용지를 폐업을 위하여 2022년 12월 31일까지 양도함에 따라 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하는 것입니다.

해석사례 3. 서면-2015-법령해석재산-2260(2016.06.23.)

◎ 「조세특례제한법」 제69조의2에 따른 축산에 사용하는 축사와 이에 딸린 토지 소재지에 거주하는 거주자가 8년 이상 직접 축산에 사용한 축사용지(1명당 990제곱미터를 한도로 한다)

로서 양도일 현재 축사용지를 폐업을 위하여 2017년 12월 31일*까지 양도함에 따라 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하는 것입니다.

귀 서면질의의 경우와 같이, 거주자가 8년 이상 재촌하면서 직접 축산에 사용한 축사용지를 타인에게 임대하고 3년간 임차인이 축산에 사용한 후 거주자가 해당 축사용지를 양도하는 경우에는 해당 규정을 적용할 수 없는 것입니다.

* 현행 : 2022년 12월 31일까지

4 휴경 기간이 있는 농지의 경우 비사업용 토지 판정기준은?

◎ 최성실씨는 '23.1월 A농지를 양도할 예정임

- ① A농지는 시지역 중 도시지역 외의 지역에 소재
- ② 소유기간 : 10년, 경작기간 : 7년

Q. 제 경우 직접 경작하던 A농지를 개인적인 사정으로 3년간 휴경한 사실이 있습니다.

- A농지를 양도하는 경우 비사업용토지에 해당하나요?

A. 농지 소유자가 농지 소유기간 중 일정 기간(아래 참조) 동안 재촌하면서 직접 경작한 경우에는 비사업용 토지에 해당되지 않습니다.

- 따라서, 귀하의 경우 A농지 소유기간 중 60% 이상(10년 중 7년)을 직접 경작하였으므로 A농지는 비사업용 토지가 아닙니다.

기간	Check
. 양도일 직전 5년 중 3년 이상의 기간	X
. 양도일 직전 3년 중 2년 이상의 기간	X
. 소유기간의 60%에 상당하는 기간 이상인 기간	O

* 5년 이상 농지를 소유한 경우 경작한 기간이 위 ① ~ ③ 중 어느 하나라도 해당하는 경우 비사업용 토지에 해당하지 아니함

⇒ 비사업용 토지 세율 : 기본세율 + 10%(다음 페이지 참고)

비사업용 토지 판정 관련 기간기준(소득령 §168의6)

소유기간	비사업용 토지 아님 (토지 소유기간 중 사업용으로 사용한 기간이 아래 어느 하나에 해당하는 경우)
5년이상	양도일 직전 5년 중 3년 이상의 기간
	양도일 직전 3년 중 2년 이상의 기간



	소유기간의 100분의 60에 상당하는 기간 이상인 기간
3년~5년	소유기간 중 3년 이상의 기간
	양도일 직전 3년 중 2년 이상의 기간
	소유기간의 100분의 60에 상당하는 기간 이상의 기간
3년 미만	소유기간 중 2년 이상의 기간
	소유기간의 100분의 60에 상당하는 기간 이상인 기간

기본세율 및 비사업용 세율(소득법 §104)

과세표준	기본세율	비사업용 토지세율	누진공제
1,200만원 이하	6%	16%	-
4,600만원 이하	15%	25%	108만원
8,800만원 이하	24%	34%	522만원
1.5억원 이하	35%	45%	1,490만원
3억원 이하	38%	48%	1,940만원
5억원 이하	40%	50%	2,540만원
10억원 이하	42%	52%	3,540만원
10억원 초과	45%	55%	6,540만원

5

상속받은 농지를 직접 경작하지 않고 양도하는 경우 비사업용 토지에 해당 하는지?

㉠ 강친절씨는 '15.8월 아버지가 직접 경작한 A농지를 상속 받음

- 강친절씨는 '23.10월 A농지를 양도할 예정임

- ❶ A농지는 양도당시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 밖에 소재
- ❷ 아버지 : A농지를 8년 이상 재촌·자경
- ❸ 아 들 : 서울에 근무하고 있어 A농지를 직접 경작한 사실이 없음

Q. 저는 A농지를 상속받아 소유하고 있습니다.

- 제 경우 A농지를 직접 경작한 사실은 없지만 아버지가 장기간 직접 경작하였는데, 이 경우 A농지 양도시 비사업용 토지로 보나요

A. 직계존속이 8년 이상 농지 소재지에 거주하면서 직접 경작한 농지를 상속 받아 양도하는 경우에는 비사업용 토지로 보지 않습니다.

－ 따라서, 귀하의 경우 A농지 양도시 비사업용 토지가 아닙니다.

* 참고 : 피상속인이 8년이상 재촌·자경한 상속농지를, 상속인이 양도시 자경농지에 대한 감면을 받으려면?

상속한날로부터 3년 이내 양도시	상속한날로부터 3년 지나 양도시
상속인이 경작하지 않아도 감면 가능	상속인이 1년 이상 재촌·자경하면 감면 가능

해석사례 1. 재산세과-378(2009.02.03.)

- 귀 질의 경우, 2008.1.1. 이후 양도하는 분부터 「소득세법 시행령」 제168조의14 제3항1의2 규정에 따라 직계존속이 기획재정부령으로 정하는 토지소재지에 거주하면서 직접 경작한 농지로서 이를 해당 직계존속으로부터 상속·증여받은 농지【양도당시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(녹지지역 및 개발제한구역은 제외)안의 농지 제외】는 비사업용 토지로 보지 아니하는 것입니다.

해석사례 2. 부동산거래관리과-23 (2011.01.11.)

- 직계존속이 8년 이상 임야의 소재지와 같은 시·군·구, 연결한 시·군·구 또는 임야로부터 직선거리 20킬로미터* 이내에 있는 지역에 사실상 거주하면서 주민등록을 두고 소유한 임야로서 이를 해당 직계존속으로부터 상속·증여받은 토지는 「소득세법 시행령」 제168조의14 제3항제1의2호에 따라 비사업용 토지에 해당하지 아니하는 것이며, 다만, 양도 당시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(녹지지역 및 개발제한구역은 제외함)안의 토지는 제외되는 것입니다. 귀 질의 경우 상속받은 임야가 농지로 지목이 변경된 경우에도 적용되는 것입니다.

* 현행 : 30킬로미터 이내

6

1세대 1주택 비과세 대상에서 제외된 주택 부수토지는 비사업용 토지에 해당하는지?

도시지역			도시지역 밖
수도권		수도권 밖	
주거·상업·공업지역	녹지지역		
3배*	5배		10배

* '22.1.1. 이후 양도분부터

**해석사례 1. 부동산거래관리과-345(2012.07.05.)**

- 「소득세법」 제89조제1항제3호 및 같은 법 시행령 제154조제1항에 따른 1세대 1주택 비과세를 적용할 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시지역의 토지에 해당하는 경우 비과세되는 주택부수토지의 범위는 건물이 정착된 면적의 5배 이내인 것입니다.

해석사례 2. 서면인터넷방문상담5팀-1259(2007.04.18.)

- 2007.1.1. 이후 양도분부터는 「지방세법」 제182조제2항의 규정에 의한 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 「소득세법 시행령」 제168조의12에서 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지부분의 양도차익에 대하여 「소득세법」 제104조제1항제2의 7호 및 제104조의3제1항제5호, 같은 법 부칙 (2005.12.31, 법률 제7837호) 제1조 단서의 규정에 따라 중과세율(양도소득과세표준의 60%)이 적용되는 것입니다.

7

재개발사업에 따라 토지를 양도하는 경우 공익사업용 토지로 보아 양도소득세 감면을 적용 받을 수 있는지?

- ◎ 장세정씨가 소유한 A토지 소재지는 '22.1월 재개발사업 인정 고시됨
- 장세정씨는 재개발사업 시행자에게 A토지를 양도할 예정임

Q. 저는 A토지를 부득이하게 재개발사업으로 양도하게 되었는데
- 이 경우 양도소득세 감면 혜택은 없나요?

A. 재개발사업의 '사업인정고시일'로부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지를 재개발사업에 따른 사업시행자에게 양도하는 경우에는 공익사업용 토지로 보아 양도소득세 감면을 적용받을 수 있습니다.
- 따라서, 귀하의 경우 A토지 양도시 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면대상*입니다

* 현금으로 양도 대가를 받은 경우 감면율은 10% (다음 페이지 참고)

공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면율(조특법 §77)

구분		감면율
현금		10%
채권		15%
만기보상 채권	3년 이상	30%
	5년 이상	40%

해석사례 1. 사전-2015-법령해석재산-0082 (2015.06.04.)

- 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 정비구역 안의 토지(나대지)를 판결에 따라 같은 법에 따른 사업시행자에게 양도하는 경우, 해당 토지를 소유하는 기간 중 「소득세법」 제104조의 3제2항 및 같은 법 시행령 제168조의14제1항제1호에 따른 사용이 금지 또는 제한된 기간을 제외한 기간이 같은 영 제168조의6에 따른 비사업용 토지의 기간기준에 해당하지 않으므로 비사업용 토지에 해당하지 아니한 것이며, 그 양도소득금액을 계산할 때 같은 법 제95조 제2항에 따른 장기보유특별공제를 적용하는 것입니다.

또한, 「조세특례제한법」 제77조제1항제2호에 해당하는 소득으로서 해당 토지 등이 속한 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지를 2015년 12월 31일* 이전에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 같은 조 제1항에 상당하는 세액을 감면하는 것입니다.

* 현행 : '23.12.31. 이전 양도분

해석사례 2. 사전-2017-법령해석재산-0496(2017.10.25.)

- 토지소유자의 토지 등이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 수용 절차 및 방법에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행자에게 수용된 것이 관할 토지수용위원회의 재결서 등에 의해서 확인되는 경우에는 「조세특례제한법」 제77조에 따른 감면을 적용받을 수 있는 것입니다

8

1세대1주택 비과세를 위한 농어촌주택의 보유기간 기산일은?

- ◎ 김대한씨는 A일반주택과 B농어촌주택을 보유하고 있음

- 김대한씨는 '22.9월 A일반주택을 양도하고 '24.6월 B농어촌주택을 양도할 예정

Q. 저는 농어촌주택 특례로 A일반주택 양도시 1세대1주택 비과세를 받았습니다.

- 이후 B농어촌주택 양도시 비과세를 적용받으려면 A일반주택 양도 후 다시 2년 이상 보유



해야 되나요?

- A. 일반주택과 농어촌주택을 보유한 1세대가 일반주택을 먼저 양도하고 남은 농어촌주택 양도시 1세대1주택 비과세를 위한 보유기간 기산일은 해당 주택의 취득일입니다.
- 따라서 귀하의 경우 B농어촌주택을 4년 이상(' 20.5월~' 24.6월) 보유하였 으므로 비과세 적용이 가능합니다.

〈 농어촌주택에 대한 보유기간 기산일 해석 변경(22.8.25.) 〉

기존해석(보유기간 재기산 O)	→	변경해석(보유기간 재기산 X)
A일반주택 양도 후 2년 이상 B농어촌주택 보유해야 1세대 1주택 비과세 가능	(변경)	B농어촌주택 취득일부터 2년 이상 보유하면 1세대 1주택 비과세 가능

농어촌주택의 요건(조특법§99의4)

- 1세대가 ' 03.8.1.~' 22.12.31.까지의 기간 중에 아래 ①~③의 요건을 모두 갖춘 1개의 농어촌주택을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우 포함)하여 3년 이상 보유하고, 그 농어촌주택 취득 전에 보유하던 일반주택을 양도하는 경우에는 농어촌주택은 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대1주택 비과세 규정을 적용함
- ① 취득당시 다음 ㉠ ~ ㉡에 해당하는 지역을 제외한 지역으로서 읍·면 또는 인구 20만명 이하의 시* 지역에 속한 동 지역에 소재하는 주택일 것
- ㉠ 수도권 지역(단, 접경지역 중 경기도 연천군, 인천광역시 옹진군은 제외)
 - ☞ 2008.12.31. 이전 취득분의 경우 광역시에 소속된 군지역도 특례 배제됨
 - ☞ 수도권 : 서울, 인천광역시, 경기도 일원
 - ㉡ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역
 - ㉢ 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역
 - ☞ 2021.1.1. 이후 취득하는 분부터 적용
 - (변경 전 「소득세법」 제104조의2제1항에 따른 지정지역)
 - ㉣ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 허가구역
 - ㉤ 「관광진흥법」 제2조에 따른 관광단지
- ② 주택 및 부수토지의 취득당시 기준시가가 2억(한옥은 4억) 이하일 것
- ③ 일반주택이 소재한 읍·면 지역(또는 연결한 읍·면 지역)이 아닌 곳에서 농어촌주택을 취득할 것

해석사례 1. 기획재정부 재산세제과-1049(2022.08.25.)

- 일반주택을 보유한 1세대가 「조세특례제한법」 제99조의4에 따른 농어촌주택등의 취득 후 일반주택과 농어촌주택등을 양도하는 경우, 일반주택과 농어촌주택등의 보유기간 기산일은 해당 주택의 취득일입니다.

9

농어촌주택을 보유한 상태에서 일반주택을 취득·양도하는 경우 비과세 가능한지?

◎ A농어촌주택을 보유하고 있는 이아름씨는 '21.7월 B일반주택을 취득함

- 이아름씨는 '24.5월 B일반주택을 양도할 예정임

* A농어촌주택 : 조특법§99의4에 따른 농어촌주택으로 감면요건을 충족한 주택임

Q. 농어촌주택과 일반주택을 보유하다가 일반주택을 양도하면 비과세된다고 하던데

- 제 경우 B일반주택 양도시 비과세 가능한가요?

A. 1세대가 농어촌주택을 취득하여 3년 이상 보유하고 농어촌주택 취득 전에 보유하던 일반주택을 양도하는 경우에는 비과세 적용이 가능합니다.

- 따라서, 귀하의 경우와 같이 A농어촌주택을 보유한 상태에서 B일반주택을 취득한 경우에는 B일반주택 양도시 비과세를 적용받을 수 없으니 유의 하시기 바랍니다.

〈 일반주택 양도시 비과세 여부 〉

주택 취득유형	비과세 가능 여부
① 先 일반주택 + 後 농어촌주택	비과세 가능
② 先 농어촌주택 + 後 일반주택	비과세 불가능

해석사례 1. 서면-2022-부동산-0828(2022.04.06.)

● 국내에 1주택을 소유한 1세대가 보유하고 있던 농어촌주택 부수토지에 2003년 8월 1일부터 2022년 12월 31일까지의 기간 중에 「조세특례제한법」 제99조의4제1항에 따른 요건을 충족하는 농어촌주택을 신축하여 취득하는 경우 농어촌주택 취득 전에 보유하던 다른 주택을 양도할 때 그 농어촌주택은 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「소득세법」 제89조제1항제3호를 적용하는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2021-부동산-6220(2022.09.14.)

● 종전주택을 취득하고 1년이 지난 후 비조정대상지역에 소재한 신규주택을 취득하여 일시적2주택을 보유한 1세대가 「조세특례제한법」 제99조의4에 따른 농어촌주택을 취득한 경우로서 일시적2주택 중 종전주택을 신규주택 취득일부터 3년 이내에 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 「소득세법」 제89조제1항제3호를 적용하는 것입니다.

**해석사례 3. 사전-2016-법령해석재산-0371(2016.12.22.)**

- 국내에 1주택(이하 “일반주택” 이라 한다)을 소유하는 1세대가 2003년 8월 1일부터 2017년 12월 31일*까지의 기간 중에 「조세특례제한법」 제99조의4제1항에 따른 농어촌주택을 2개 취득하고 일반주택을 양도하는 경우 같은 조에 따른 농어촌주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례를 적용할 수 없는 것입니다.

* 현행 : 2022년 12월 31일까지

10

일반주택과 감면주택을 보유한 1세대가 감면주택을 먼저 양도하는 경우 1세대1주택으로 비과세 가능한지?

- 정민국씨는 A감면주택과 B일반주택을 보유하고 있음

- 정민국씨는 '24.12월 A감면주택*을 양도할 예정임

* A감면주택 : 조특법§99의2에 따른 신축주택으로 감면요건을 충족한 주택임

Q. A감면주택을 보유한 경우 B일반주택 양도시 비과세된다고 하던데

- 제 경우 A감면주택을 먼저 양도하는 경우에도 비과세되나요?

A. A감면주택과 B일반주택을 보유하다가 B일반주택을 먼저 양도하는 경우 에는 A감면주택은 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대1주택 비과세를 적용하나

- A감면주택을 먼저 양도하는 경우에는 1세대1주택 비과세 적용이 되지 않습니다.

- 다만, A감면주택을 먼저 양도하는 경우에는 주택 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액을 전체 양도소득금액에서 공제*하는 것입니다.

* 감면금액 계산방법은 다음 페이지 참고

조특법§99의2[신축주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례]에 따른 감면

- ① 감면주택 취득일부터 5년 이내 양도하는 경우

- 감면주택 취득한 날부터 양도일까지 발생한 양도소득에 대하여는 양도소득세 100% 세액 감면

- ② 감면주택 취득일부터 5년이 지난 후 양도

- 감면주택을 취득한 날부터 5년간 발생한 양도소득금액을 과세대상소득금액에서 뺀
- 감면대상 양도소득금액은 다음 계산식에 따라 계산한 금액

$$\begin{array}{rcl} \text{양도소득금액} & & \\ (\text{소득법}\S 95\text{①}) & \times & \frac{\text{신축주택 취득일부터} \\ & & \text{5년이 되는 날의 기준시가}}{\text{양도당시 기준시가}} \quad - \quad \frac{\text{신축주택 취득당시 기준시가}}{\text{신축주택 취득당시 기준시가}} \end{array}$$

계산사례

- ① 양도가액 : 15억원 ② 취득가액 : 5억원 ③ 양도소득금액 10억원
- 기준시가 : ① 감면주택 취득당시 : 2억원 ② 감면주택 취득일부터 5년이 되는 날 : 3억원
③ 감면주택 양도당시 : 7억원

$$10\text{억원}(15\text{억원}-5\text{억원}) \times \frac{3\text{억원}}{7\text{억원}} - \frac{2\text{억원}}{2\text{억원}} = 2\text{억원}$$

해석사례 1. 사전-2019-법령해석재산-0238(2019.05.31.)

- 거주자가 「소득세법」 제89조제1항제4호가목을 적용하는 경우 「조세특례제한법」 제99조의2제1항을 적용받는 주택은 해당 거주자의 소유주택으로 보지 않는 것입니다.

해석사례 2. 서면-2019-법령해석재산-2267(2020.11.20.)

- 「조세특례제한법」 제99조의2제1항의 규정에 따른 신축주택 등 취득자에 대한 양도 소득세 과세특례를 적용할 때 같은 법 시행령 제99조의2제11항의 방법에 따라 감면 대상주택임을 확인받아 같은 법 시행령 제99조의2제8항에 따라 납세지 관할 세무서장에게 제출한 경우만 해당 과세특례를 적용받을 수 있는 것입니다.

신축주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례(조특법§99의2)

구 분		내 용
감면요건		<ul style="list-style-type: none"> · '13.4.1.~'13.12.31. 기간 내에 계약금을 납부하고 취득한 주택으로서 시·군·구청장으로부터 감면대상주택임을 확인받아 관할 세무서장에게 제출한 경우에만 적용
감 면 율		<ul style="list-style-type: none"> · 5년 이내 양도 ⇒ 100% 감면 · 5년 경과 양도 ⇒ 5년간 발생한 양도소득금액을 감면
대 상 주 택	신축주택 취득기간	<ul style="list-style-type: none"> · '13.4.1.~'13.12.31.('13.12.31.까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급 한 경우 포함)
	자가건설주택, 조합원의 재개발·재건축 주택	<ul style="list-style-type: none"> · '13.3.31. 현재 미분양 주택 · 신축주택 · 30호 미만의 주택건설사업자가 공급하는 주택 등 · 1세대 1주택자의 주택



	주택건설 사업자로부터 취득주택	
	감면제외	<ul style="list-style-type: none"> • 실거래가액이 6억원을 초과하고 연면적 85㎡를 초과 • '13.3.31. 이전에 체결한 계약이 '13.4.1. 이후 해제 • 위 해제한 자 또는 그 자의 배우자 등이 해당 주택을 '13.4.1.~ '13.12.31. 취득 • 취득 후 61일~양도일까지 주민등록이 되어 있지 않는 오피스텔 (임대주택인 경우 60일 이내 임대주택 미등록)
	적용시기	'13.5.10. 이후 최초로 양도하는 분부터 적용

* 위 내용을 적용시에는 반드시 관련 세법령, 해석 등을 확인하시기 바랍니다.

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명	10월 21일(금)	10월 24일(월)	10월 25일(화)	10월 26일(수)
미 달 러 (USD)	1431.70	1436.60	1436.60	1436.50
일 본 엔 (JPY)	953.42	962.03	965.39	969.92
영 국 파 운 드 (GBP)	1607.23	1625.73	1624.79	1645.51
캐 나 다 달 러 (CAD)	1039.20	1052.22	1049.11	1054.08
홍 콩 달 러 (HKD)	182.41	183.02	183.01	183.00
위 안 화 (CNH)	197.35	197.77	197.86	195.58
유 로 화 (EUR)	1400.20	1414.05	1420.08	1430.90
호 주 달 러 (AUD)	898.11	914.47	909.15	915.91
싱 가 폴 달 러 (SGD)	1004.95	1013.47	1010.73	1013.58
말 레 이 시 아 링 기 트 (MYR)	302.75	303.21	303.21	303.35