

# 사례로 풀어보는 양도소득세 질의 (서울(다주택자 중과), 장기보유특별공제)

- 국세청, 2022. 8

- 
- (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 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

## 다주택자 중과 한시 배제기간 중 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우 보유기간에 관계없이 중과 배제 되는지?

- ◎ 2주택(A·B)을 소유하고 있는 김국세씨는 '22.11월 조정대상지역 내 B주택을 양도할 예정임

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

－ 제 경우 B주택 양도시 기본세율을 적용하나요?

A. 조정대상지역 내 보유기간이 2년 이상인 주택을 '22.5.10.~'23.5.9. 기간(1년) 중 양도하는 경우에는 중과를 한시적으로 배제하고 기본세율을 적용합니다.

－ 따라서, 귀하의 경우 B주택 양도시 보유기간이 2년 미만이므로 기본세율 적용대상이 아니며,

－ 단기보유주택에 대한 세율\* 60%를 적용합니다.

\* 단기보유주택 적용세율



1년 미만 보유	1년 이상 2년 미만 보유
70%	60%

참고 : A주택을 먼저 양도하는 경우 B주택 취득일로부터 2년 이내('22.12월) 양도시 '일시적 2주택'으로 비과세 가능

(조정대상지역 내 중전주택 비과세 양도기한은 신규주택 취득일로부터 2년)

## 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 : 세율(6~45%)
- 장기보유특별공제\* : 적용

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

### 양도소득세 기본세율

과세표준	기본세율	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

## 양도소득세 세율(소득법 §104)

구 분		세 율	
		'21.5.31.까지	'21.6.1. 이후
조정대상지역 소재 주택	2주택자	기본세율+10%	기본세율+20%
	3주택 이상자	기본세율+20%	기본세율+30%
	분양권	50%	1년 미만 . 70% 1년 이상 . 60% (조정대상지역 내·외 구분없음)

주택 보유기간별	1년 미만 보유 주택·조합원입주권	40%	70%
	1년 이상 2년 미만 주택·조합원입주권	기본세율	60%
	2년 이상 주택·조합원입주권	기본세율	기본세율
미등기 양도주택		70%	70%

- <중과한시배제> 보유기간이 2년 이상인 조정대상지역 내 주택을 '22.5.10. ~ '23.5.9. 기간 중 양도 시 기본세율 적용

#### 다주택자 중과세율 적용 판정 절차(양도당시 기준)

1단계	양도주택이 조정대상지역에 있는지	부 →	기본세율 적용
2단계	주택 수* 계산에 산입하지 않는 주택 (광역시 군지역 기준시가 3억원 이하 등)을 제외하고 2주택 이상인지	부 →	기본세율 적용
3단계	중과대상에서 제외되는 주택에 해당하는지	여 →	중과제외주택(장기임대주택 등)양도 시 기본세율 적용
4단계	중과세율 적용	=	2주택 : 기본세율+20% 3주택 이상 : 기본세율+30%

- <중과한시배제> 보유기간이 2년 이상인 조정대상지역 내 주택을 '22.5.10. ~ '23.5.9. 기간 중 양도 시 기본세율 적용

## 2 비조정대상지역 내 아파트 분양권을 양도하는 경우 적용세율은?

- ◎ A주택을 소유한 박대한씨는 '21.10월 B아파트 분양권을 취득함  
- 박대한씨는 '23.7월 B아파트 분양권을 양도할 예정임

- Q. 다주택자가 비조정대상지역에 있는 주택을 양도하는 경우에는 양도소득세를 중과하지 않는다고 하던데  
- 비조정대상지역 내 아파트 분양권을 양도하는 경우에도 동일하게 중과 하지 않나요?



A. 아파트 분양권의 경우 조정대상지역 여부를 불문하고 60%(보유기간 1년 미만인 경우 70%) 세율을 적용합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 B아파트 분양권 양도시 세율은 60%입니다.

참고 : A주택을 먼저 양도하는 경우 B분양권 취득일로부터 3년 이내 ('24.10월) 양도시 '일시적 1주택·1분양권'으로 비과세 가능

### 주택 분양권 양도소득세 세율(소득법 §104①)

분양권 세율

구 분	세 율	
	'21.5.31.까지	'21.6.1. 이후
조정대상지역 내에 소재	50%	- 1년 미만 → 70% - 1년 이상 → 60% (조정대상지역 내·외 구분없음)
조정대상지역 외에 소재	- 1년 미만 : 50% - 1년 이상 2년 미만 : 40% - 2년 이상 : 기본세율	

### 해석사례. 서면-2020-부동산-2546(2020.09.28.)

● 「소득세법」 제104조제1항제4호에 따라, 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 "조정대상지역"이라 한다) 내 주택의 입주자로 선정된 지위(조합원입주권은 제외한다)를 양도하는 경우에는 양도소득 과세표준에 50%\*를 적용하는 것이지만, 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 주택의 입주자로 선정된 지위를 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에는 보유기간에 따른 세율을 적용하는 것입니다.

\* 위 해석은 '21.5.31. 이전 조정대상지역 내 분양권을 양도한 사례임

## 3 주택 매도계약 체결 후 조정대상지역으로 지정된 경우에도 종과되는지?

◎ 2주택(A·B)을 소유하고 있는 이민국씨는 '21.7월 B주택 매도계약을 체결하고 계약금을 지급 받음

- 이민국씨는 '22.2월 B주택을 양도(잔금청산)함

Q. 제 경우 B주택 매도계약을 체결하고 계약금을 지급받은 후에 B주택 소재지가 조정대상지역으로 지정되었는데,

－ 이 경우 양도소득세가 중과되나요?

A. 다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우에는 중과대상입니다.

－ 다만, 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 경우에는 중과대상에서 제외합니다.

－ 따라서, 귀하의 경우 B주택 양도시 기본세율을 적용합니다

### 해석사례 1. 사전-2019-법령해석재산-0067(2019.04.03.)

- 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택은 「소득세법」 제104조 제7항 각 호에 따른 주택에 해당하지 않는 것이나, 신청사례가 이에 해당하는지는 해당 지역이 조정대상지역으로 지정되는 공고의 관보게시일과 계약체결일 및 계약금 지급내역 등의 사실관계에 따라 판단할 사항입니다.

### 해석사례 2. 서면-2019-법규재산-4276(2022.01.17.)

- 조정대상지역 공고일 이전에 해당지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 주택은 중과세율 적용 주택에서 제외하는데, 해당 조정대상지역 공고일은 주택법상 공고일을 의미하는 것입니다.

### 해석사례 3. 기획재정부 재산세제과-73(2022.01.11.)

#### ● 질의내용

「소득세법 시행령」 제154조제2항의 조정대상지역 소재 다주택자가 양도한 주택이 「소득세법 시행령」 167조의10제1항제11호에 따라 중과세율이 적용 배제되는지 여부 판단시 조정대상지역 공고일

┆ 제1안 ┆ '17.8.3.(「소득세법 시행령」 제154조 제2항의 조정대상지역 시작일)

┆ 제2안 ┆ '17.9.6.(국토교통부 제2017-1305호로 조정대상지역 예정지 공고한 날)

┆ 제3안 ┆ '17.11.10.(주택법[법률 제14866호] 시행시기)

#### ● 회신

귀 질의에 대해서는 제3안이 타당합니다.



## 4

## 다주택자가 수도권, 광역시, 세종시 외 기준시가 3억원 이하인 주택을 양도하는 경우 적용세율은?

◎ 김성실씨는 서울에 1주택(A)과 지방에 2주택(B·C)을 소유하고 있음.

(B주택(청주) 기준시가 : 3억원 초과

C주택(전주) 기준시가 : 3억원 이하)

Q. 제 경우 '23.7월경 조정대상지역 내에 소재하는 B주택 또는 C주택 중 하나를 양도할 예정입니다.

- 양도하는 주택이 지방에 소재하는 경우에도 중과하나요?

A. 다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우 중과대상입니다.

- 다만, 수도권, 광역시, 세종시 외의 지역에 소재하는 주택\* 중 기준시가가 3억원 이하인 주택은 조정대상지역 내 소재하더라도 중과대상에서 제외 됩니다.

- 따라서, 기준시가 3억원을 초과하는 B주택은 중과대상이나 기준시가 3억원 이하인 C주택은 중과대상이 아닙니다.

\* 수도권 및 광역시·특별자치시(광역시에 소속된 군, 「지방자치법」 제3조제3항·제4항에 따른 읍·면 및 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조제3항에 따른 읍·면에 해당하는 지역을 제외) 외의 지역에 소재하는 주택

### 1세대 3주택 중과 대상 주택 수 계산방법(양도소득세 집행기준 104-167의3-2)

모든 주택이 주택 수에 포함되는 지역	기준시가 3억원 초과하는 주택만 주택 수에 포함되는 지역
- 수도권(경기도는 읍·면지역 제외)	- 경기도 읍·면지역, 특별자치시 읍·면지역
- 광역시(군지역 제외)	- 광역시의 군지역
- 특별자치시(읍·면지역 제외)	- 기타 모든 도지역

### 해석사례 1. 재산세과-1350(2009.09.03.)

◎ 1세대 2주택 중과 규정을 적용함에 있어 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 밖의 지역에 소재하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택 또는 그 밖의 주택의 양도 당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택은 주택의 수를 계산함에 있어 이를 산입하지 아니하는 것으로, 목포시 소재 주택의 기준시가가 3억원 이하인 경우에는 주택의 수에 산입하지 아니하는 것입니다.



## 해석사례 2. 사전-2018-법령해석재산-0117(2019.01.30.)

- 「소득세법 시행령」(2018.02.09. 대통령령 제28627호로 개정된 것) 제167조의3제1항제1호에 따라 주택수 계산에 산입하지 않는 주택 여부를 판정할 때 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 해당하는 다가구주택은 「소득세법 시행령」 제167조의3제2항제1호에 따라 같은 영 제155조제15항을 준용하여 주택수를 계산하는 것이고, 이 경우 같은 항 단서는 거주자가 선택하는 경우에 한정하여 적용하는 것입니다.

5

### 2주택자가 조정대상지역 내 기준시가 1억원 이하인 주택을 양도하는 경우 적용세율은?

- ◎ 인천에 2주택(A·B)을 소유하고 있는 강친철씨는 A주택(양도당시 기준시가 1억원 이하)을 '22.4월 양도함

Q. 2주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우 중과된다고 하던데

- 제 경우 A주택은 소형 저가주택인데도 중과하나요?

A. 다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우에는 중과대상입니다.

- 다만, 조정대상지역 내 주택이라도 양도당시 기준시가 1억원 이하 주택인 경우 중과대상에서 제외합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 A주택 양도시 기본세율을 적용합니다.

참고 : 조정대상지역 내 기준시가 1억원 이하인 주택 양도시 중과 제외는 2주택자에 한함(3주택 이상은 중과)

## 해석사례 1. 사전-2020-법령해석재산-1118(2021.09.28.)

- 양도하는 주택이 양도 당시 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가가 1억원 이하인 경우에는 「소득세법 시행령」 제167조의10제1항제9호에 따라 중과세율을 적용하지 아니하는 것입니다.

다만, 양도하는 주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(중전의 「주택건설촉진법」에 따라 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지를 포함한다)으로 지정·고시된 지역 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행구역에 소재하는 주택(주거환경개선사업의 경우 해당 사업시행자에게 양도하는 주택은 제외한다)인 경우에는 중과세율을 적용하는 것입니다.

**해석사례 2. 사전-2020-법령해석재산-0346(2020.06.18.)**

- 「건축법 시행령」 별표1 제1호다목에 해당하는 다가구주택을 3가구가 각각 1/3 지분씩 소유하고 있는 경우 해당 다가구주택은 「소득세법 시행령」 제155조제15항에 따라 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 보는 것이며, 이 때 같은 영 제167조의10제1항제9호의 기준시가는 고시된 개별주택가격에 주택 전체 면적에서 구획된 부분의 주택 면적이 차지하는 비율을 곱하여 계산하는 것입니다.

**해석사례 3. 서면-2021-법규재산-5671(2022.06.09.)**

- 주택 양도 당시 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역에 있는 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가가 1억원 이하인 주택은 1세대 2주택의 양도소득세 중과세율 적용대상 주택에서 제외하는 것이나, 당해 주택 양도 당시 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가가 1억원 이하인 주택이라 하더라도 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모 재건축사업의 사업시행구역에 소재하는 주택을 조합설립인가일(토지등소유자가 20명 미만인 경우 주민합의체 구성의 신고일) 이후 양도하는 경우에는 양도소득세 중과세율이 적용되는 것입니다.

**6****일반주택과 상속주택을 소유한 경우 상속주택 양도시 적용세율은?**

- ◎ 권민음씨는 '22.8월 아버지(별도세대)의 사망으로 A주택을 상속받음

- 권민음씨는 '24.10월 상속받은 A주택을 양도할 예정임

Q. 저는 일반주택·상속주택 2채를 소유하고 있습니다.

- 그 중 상속주택을 먼저 양도시 2주택자로 중과되나요?

A. 일반주택과 상속주택을 소유한 1세대가 상속받은 날로부터 5년 이내에 상속주택을 양도시에는 중과되지 않습니다.

- 따라서, 귀하의 경우 A주택을 상속받는 날('22.8)로부터 5년('27.8) 이내에 양도하는 경우에는 기본세율을 적용합니다.

참고 : B주택을 먼저 양도하는 경우 기한에 관계없이 상속주택 특례가 적용되어 비과세 가능

**해석사례 1. 서면인터넷방문상담5팀-498(2008.03.13.)**

- 「소득세법 시행령」 제155조제2항의 규정에 해당하는 상속주택으로서 상속받은 날부터 5년이 경과하지 아니한 주택을 양도하는 경우에는 「소득세법」 제104조 제1항제2호의5 규정

에 의한 1세대 2주택의 양도소득세의 중과세율(양도소득과세표준의 50%)을 적용하지 않는 것이며, 다만 상속개시일 현재 동일세대원인 피상속인이 사망하여 상속되는 때에는 「소득세법 시행령」 제155조제2항의 규정이 적용되지 않는 것입니다.

## 해석사례 2. 기획재정부 조세법령운용과-922(2021.10.28.)

- ① 1세대가 「소득세법 시행령(2019.2.12. 대통령령 제29523호로 개정되기 전의 것)」 제155조제2항에 해당하는 상속받은 주택(이하 “상속주택”)을 제외하고 조정대상지역에 있는 주택으로서 1개의 주택(이하 “일반주택”)만을 소유하고 있는 경우 그 상속주택이 상속받은 날부터 5년이 경과하지 않은 경우에는 그 일반주택은 같은 영 제167조의10제1항제10호, 같은 항 제2호 및 같은 영 제167조의3 제1항제7호에 따라 「소득세법(2018.12.31. 법률 제16104호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)」 제104조제7항제1호의 1세대 2주택에 해당하지 않는 것이나, 그 상속주택이 상속받은 날부터 5년이 경과한 경우에는 그 일반주택은 「소득세법」 제104조제7항제1호의 1세대 2주택에 해당하여 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 세율이 적용되는 것입니다.
- ② 이 경우 그 일반주택은 「소득세법」 제104조제7항제1호에 해당하는 주택으로서 같은 법 제95조제2항에 따른 장기보유특별공제액이 적용되는 자산에서 제외되는 것입니다.

### 7

## 자동말소 된 임대주택을 재등록하였으나, 재등록 후 임대임대기간을 충족하지 못하고 양도하는 경우 적용세율은?

- ◎ **홍국세씨는 B주택 자동말소 후, '21.2월 장기일반임대주택으로 다시 등록함**
  - **홍국세씨는 '24.2월 B주택을 양도할 예정임**

Q. 임대주택을 재등록한 후 임대임대기간 10년을 다 채우지 못한 상태에서 B주택을 양도하는 경우 중과되나요?

- A. 다주택자가 임대임대기간을 충족하지 못하고 임대주택을 양도하는 경우에는 중과대상입니다.
- 다만, 단기임대주택이 자동말소되어 장기일반임대주택으로 재등록한 경우에는 임대임대기간을 충족하지 않더라도 중과 배제합니다.
  - 따라서, 귀하의 경우 B주택 양도시 기본세율을 적용합니다.

## 해석사례 1. 기획재정부 재산세제과-861(2022.08.01.)

- ◎ **단기임대주택이 자동말소되어 장기일반임대주택으로 재등록 후 임대기간 미충족상태에서 양**



도 시에도 중과배제 적용 가능합니다.

### 해석사례 2. 서면-2022-법규재산-0208(2022.03.30.)

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

### 해석사례 3. 서면-2019-부동산-0810(2020.07.24.)

- 「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호의 장기임대주택에 해당하는 경우에는 중과세율이 적용되지 않으며, 해당 장기임대주택을 장기일반민간임대주택으로 등록 전환하여 「조세특례제한법」 제97조의3의 의무임대기간을 충족하는 경우 해당 과세특례를 적용받을 수 있는 것입니다.

## 8

### 실제 거주하지 않은 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제는?

- ◎ A주택을 소유한 김대한씨는 '23.1월 A주택을 양도할 예정임  
양도가액 : 15억원, 보유기간 : 8년, 거주기간 : 미거주

Q. 실제 거주하지 않고 8년 이상 보유한 A주택의 장기보유특별공제율은 어떻게 되나요?

A '20.1.1. 이후 양도분부터 1세대 1주택자의 경우 3년 이상 보유하고 2년 이상 거주한 경우에는 최대 80%(표2)\*까지 장기보유특별공제가 가능하나, A주택에 거주하지 아니한 경우 최대 80%(표2) 적용 대상이 아닙니다.

- 따라서 A주택 양도시에는 최대 30%까지 장기보유특별공제 가능하며, 귀하의 경우 장기보유특별공제율은 16%\*\*입니다.

\* 장기보유특별공제율(표1, 표2)은 다음 페이지 참고

\*\* 보유기간 8년 × 연 2% = 16%

조정대상지역 여부를 불문하고 2년 이상 거주해야 최대 80%(표2) 적용가능

## 장기보유특별공제율(소득법 §95②)

### ① 일반적인 경우 장기보유특별공제율<표1>

보유 기간	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%

\* <1세대 1주택> 보유기간이 3년 이상이나 거주기간이 2년 미만인 경우 표1 적용

### ② 1세대 1주택 장기보유특별공제율<표2>

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%

\* <1세대 1주택> 보유기간이 3년 이상이고 거주기간이 2년 이상인 경우 표2 적용  
보유기간이 3년 이상(12%)이고 거주기간이 2년 이상 3년 미만(8%)인 경우 20% 적용

## 해석사례 1. 서면-2020-법령해석재산-1806(2020.06.08.)

- A주택 양도시 「소득세법」 제95조제2항 장기보유특별공제율 적용을 위한 보유기간은 같은 법 제95조제4항에 따라 A주택의 취득일부터 기산하는 것이며, 같은 법 시행령 제159조의3에 따른 거주기간은 A주택의 취득일 이후 실제 거주한 기간에 따르는 것입니다.

## 해석사례 2. 사전-2020-법령해석재산-1054(2020.12.07.)

- 배우자가 근무상 형편 등 부득이한 사유로 인해 양도하는 주택에 거주하지 못한 경우에는 나머지 세대원이 거주한 기간을 해당 1세대가 거주한 것으로 보아 「소득세법 시행령」 제159조의3에 따른 거주기간을 산정하는 것입니다.

## 9 미등기 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제 및 적용세율은?

### ◎ 장세정씨는 '18. 5월 A주택 취득 후 미등기

A주택 취득가액 : 2억원, A주택 양도가액(예정) : 6억원

Q. A주택을 취득한 후 미등기 상태에서 양도할 예정입니다.



- 미등기 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제, 세율은 어떻게 계산 하나요?

A 미등기 주택을 양도하는 경우에는 1장기보유특별공제가 배제되며, 270% 세율이 적용됩니다.

- 아울러, 3양도소득 기본공제(250만원)와 4비과세·감면 등을 적용 받을 수 없습니다.

### 미등기 양도자산\*에 대한 소득세법상 불이익

- ① 장기보유특별공제 적용배제(소득법 § 95.)
- ② 양도소득세 70%세율 적용(소득법 § 104.(10))
- ③ 양도소득기본공제 적용배제(소득법 § 103.(1))
- ④ 양도소득세 비과세·감면 적용배제(소득법 § 91., 조특법 § 129)
- ⑤ 기준시가 필요경비 개산공제를 적용시 낮은율 적용(소득령 § 163.)

\* 비과세요건을 갖춘 1세대 1주택으로서 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산 등은 미등기 양도자산에서 제외(소득령 §168)

### 해석사례 1 서면인터넷방문상담4팀-652 (2005.04.27.)

- 매매대금을 청산하여 부동산을 취득한 자가 등기절차를 이행하지 아니하고 당해 부동산을 양도함에 있어서 종전 매도자와 새로운 매수자간에 별도의 매매계약서를 작성하는 형식을 취하였다 하더라도 「소득세법」 제104조제1항제3호에서 규정하는 미등기양도자산에 해당하는 것이나, 귀 질의가 구체적으로 이에 해당하는 지에 대해서는 사실판단 사항입니다.

### 해석사례 2 서면인터넷방문상담4팀-1183 (2006.04.28.)

- 미등기양도자산의 경우 양도소득의 계산은 실지거래가액으로 하는 것이며, 장기보유특별공제 및 양도소득기본공제가 적용되지 않는 것입니다. 또한 미등기양도자산에 대한 양도소득세의 세율은 양도소득과세표준의 100분의 70이 적용되는 것입니다.

## 10

### 상속받은 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제 및 적용세율은?

- ◎ 무주택자인 이민국씨는 아버지(별도세대)로부터 A주택을 상속받고, '22.8월 상속받은 A주택을 20억원에 양도함

- ① 상속개시일 ~ 양도일 : 1년 6개월 ('21.2.~'22.8.)
- ② 피상속인의 취득일 ~ 양도일 : 8년 3개월 ('14.5.~'22.8.)

Q. 상속받은 주택을 양도하는 경우 장기보유특별공제 및 세율 적용을 위한 보유기간은 어떻게

계산하나요?

- A. 상속받은 주택의 장기보유특별공제 적용을 위한 보유기간 계산은 상속 개시일부터 양도일까지이며,
- 세율 적용을 위한 보유기간 계산은 피상속인의 취득일부터 양도일까지입니다.
  - 따라서, 귀하의 경우 A주택 양도시 장기보유특별공제\*는 보유기간이 3년 미만(1년 6개월)이므로 적용대상이 아니며, 세율은 보유기간 2년 이상(8년 3개월)이므로 기본세율\*\*을 적용합니다.
- \* 장기보유특별공제 : 3년 이상 보유시 적용(18페이지 참고)  
\*\* 세율 : 2년 이상 보유시 기본세율 적용(2페이지 세율표 참고)

### 상속주택 보유기간 계산

장기보유특별공제	세율 적용
상속개시일-양도일(소득법 §95.)	피상속인의 취득일 ~ 양도일(소득법 §104.(1))

### 해석사례 1. 서면-2015-부동산-0071 (2015.03.11.)

- 「소득세법」 제95조제2항의 장기보유 특별공제액을 계산하기 위한 보유기간은 해당 자산의 취득일부터 양도일까지로 하는 것이며, 이 경우 상속받은 주택(동일세대원으로부터 상속받은 경우 포함)의 취득일은 상속개시일입니다.

### 해석사례 2. 서면인터넷방문상담4팀-1093 (2006.04.24.)

- 상속받은 자산의 양도세율 적용시 보유기간의 계산은 「소득세법」 제104조제2항제1호의 규정에 따라 피상속인이 당해 자산을 취득한 날부터 상속인이 당해 자산을 양도한 날까지의 기간으로 하는 것입니다.
- 상속받은 1주택만을 소유한 1세대가 당해 주택(미등기주택 제외)을 양도하는 경우로서 상기에 의하여 계산한 주택의 보유기간이 2년 이상인 경우에는 「소득세법」 제104조제1항제1호의 규정에 따라 9% ~ 36%\*를 누진 적용하는 것입니다.
- \* 현행 : 6% ~ 45%