

상장사·중소기업의 투명회계·적법세금·성공경영 정보



# 안세회계법인 재경저널

## 공인회계사 조세 eAnSe.com

온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송



중기업  
경영관리  
외주화

2024/ 6/ 19 통권 1680호

CEO·CFO·COO·회계책임자·조세전문가·재경실무자·총무담당자·모든 관리자용 **名品** 주간지

국세청이 알려주는  
양도소득세 실수톡톡 3회

### CFO·회계실무자·조세전문가 정보

- 손해배상금 등의 지급거래는 부가가치세가 과세되지 않는다
- 복잡한 재개발·재건축 양도소득세, 실수로 비과세 혜택 놓쳐
- 총 사업자 1천만 시대를 앞뒤.. '19년 대비 23.7% 증가
- 엔데믹 호황, 고물가 시류에 편승한 민생침해 탈세자 55명 조사착수

### ·CMO·마케팅 Tax consulting 섹션

- 상속개시 이후 피상속인에게 추가로 배분된 직무발명보상금은 상속인의 기타소득임 (p.11)

### 전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

#### 〈창업자의 사업장 포괄양수시 권리금·산업재산권의 세무와 회계〉

| 개념, 구분    | 사업장매각자                                    | 사업장매입자                                  |
|-----------|---|---|
| 계약 대상     | 사업상(자산-부채) + 권리금                          | 사업상 재산에 가산되는 금액                         |
| 계약의 명칭    | 사업장 포괄양도 또는 개별양도                          | 사업장 포괄양수 · 개별양수                         |
| 포괄 양수도 면세 | 원칙적으로 부가세 면제<br>(부가가치세법 제10조 제9항 제2호)     | 부가세 면세거래                                |
| 개별 양수도 과세 | 부가가치세 10% 일반징수·납부                         | 10% 매입부가가치세 공제                          |
| 권리금의 과세   | 법인 : 일반영업 외 이익에 합산                        | 상대방 법인이면 : 원천징수 하지 않고 전액지급              |
|           | 개인 : 산업재산권 양도 기타소득 (필요경비 60% 공제, 40% 소득)  | 상대방 개인이면 : 대가×40%×22% = 8.8% 징수         |
| 회계 처리     | 법인<br>부채 300 자산 700<br>현금 1400 영업외수익 1000 | 법인<br>총자산 1700 (토지건물) 부채 300<br>현금 1400 |
|           | 개인<br>현금 912 기타소득 1000<br>선납세금 88         | 개인<br>산업 재산권 1000 현금 912<br>재세예수금 88    |

(안세회계법인 대표이사 박윤중공인회계사작성)

안세회계법인  
02-829-7557

회계·경리·세무·재무·인사·노무·총무·법무·기획·재경(AnSe consulting)  
경영관리·총무 outsourcing + secretarial 서비스 + 중소기업창업·보육·지원센터

안전조세정보  
02-829-7575

# 주 간 안세회계법인 재경저널

통권 1680호 / 주간 25호

2024. 6. 19. (수)

·발 행 인:이윤선  
·제 작:(주)안건조세정보  
·대표전화:(02) 829-7575  
FAX:(02) 718-8565

## 목 차

### ♣ 회원가입 문의 안내

- 서울·수도권·경기·인천  
전화 : 02) 829 - 7575  
팩스 : 02) 718 - 8565
- 부산·경남  
전화 : 051) 642 - 3988  
팩스 : 051) 642 - 3989
- 대구·경북  
전화 : 053) 654 - 9761  
팩스 : 053) 627 - 1630
- 대전·충청  
전화 : 010) 3409 - 2427  
팩스 : 042) 526 - 1686
- 수원·안산  
전화 : 010) 5255 - 6116

- ♣ 매월 구독·자문료 5만원  
온라인 입금계좌  
· 우리은행  
594 - 198993 - 13 - 001

정회원(주간+월간 등)  
월 구독료  
5만원

### eAnSe.com의 차별화특장

- ① 오늘 30분내 Q&A 전송
- ② 핵심내용 영문번역
- ③ 재경전반 동영상강의
- ④ 즉답(010-2672-2250)
- ⑤ 온라인 세무상담실
- ⑥ 모든 정보 통합검색
- ⑦ 마케팅 세무회계전략
- ⑧ CEO·CFO 경영에세이
- ⑨ 전담회계사 파견자문
- ⑩ 세무·회계·재경고문
- ⑪ 최고경영자의 세금전략

본지는 한국간행물 윤리위원회의  
윤리강령 및 실천요강을 준수합니다.

|                             |   |                |
|-----------------------------|---|----------------|
| 최고경영자 재경전략                  | 창업자의 사업장 포괄양수시 권리금·산업재산권의 세무와 회계  | 표지             |
| 세무·회계상담자문<br>(남들은 무슨 고민할까?) | - 도입부품 단가 변동시<br>- 사간 대여금과 자본금 상계처리 문의<br>- 수출재화의 반품에 따른 매출 취소시 환율 적용 및 회계처리 문의<br>- 회사 사업부 매각  | 2<br>3         |
| 눈에맞는 절세미인                   | 손해배상금 등의 지급 거래는 부가가치세가 과세되지 않는다   | 4              |
| 매일 절세재무요점                   | - 창업중소기업 세액감면제도<br>- 현행 상속세 기준  | 6<br>7         |
| 직장인Survival                 | '지금의 나'를 봐야 '되고 싶은 나'가 보인다  | 8              |
| 최 신 판 례 예 규<br>(이런저런 유권해석)  | - 음식점업을 영위하는 사업자가 면세농산물 등 원재료의 취득과 관련 하여 의제매입세액을 공제받고 폐업하는 경우 폐업 시 잔존재화에 대하여는 부가법 §10⑥에 따라 자기에게 공급하는 것으로 보는 것임하고, 일부 사업자로부터 사업을 위탁받아 대행하는 경우 부가가치세가 과세되는 것임 (사전법규부가-699, 2023.10.25)<br>- 정비사업조합의 조합원이 조합의 수익사업 부분에서 자원받는 이주비 대출에 대한 이자비용은 배당소득에 해당하는 것임 (사전법규소득-735, 2023.12.19) | 9<br>10        |
| 세 정 뉴 스 와 해 설               | 국세청 상담 74%, AI가 맡았다...전산업무에 첫 특송  | 11             |
| 마 케 팅<br>Tax consulting     | 용역공급 이후 잔금에 대한 분쟁으로 1년 경과 후 발급받은 세금 계산서의 매입세액은 공제안됨   | 10             |
| 세 무 정 보                     | - 복잡한 재개발·재건축 양도소득세, 실수로 비과세 혜택 놓쳐<br>- 총 사업자 1천만 시대를 앞뒤.. '19년 대비 23.7% 증가<br>- 엔데믹 호황, 고물가 시류에 편승한 민생침해 탈세자 55명 조사착수  | 12<br>33<br>40 |
| 세 무 환 율 정 보                 | 부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율  | 8              |

## 도입부품 단가 변동시

**Q** 일부 원자재 중 해외로 부터 수입하여 조달하는 자재가 있는데, 예를 들어 해당 원자재를 연간 2만개 사용하기로 한 조건으로 개당 1만 원의 단가로 매입하기로 계약이 되었다고 가정했을 때 실제 발주 실적을 보니 연간 1만개로 계약물량 2만개의 절반 수준의 실적이 발생하여 최초 계약된 단가 개당 1만원에서 1.3만원 정도로 단가 인상 요청을 받고 있는 상황입니다.

이중에서 일부는 제품생산에 소요되었고 또 일부는 원자재 재고로 남아 있는 상태인데 단가인상 금액 전체를 재료비로 계상하여 원가에 반영하면 될런지 또는 재료비로 투입된 부분과 재고로 남아 있는 부분을 분리하여 처리해야 하는지 여부 입니다.

**A** 원자재 매입단가의 조정이 생긴경우 제품생산에 투입된 부분은 재료비로 처리하고 생산에 투입되지 않은 부분은 재고자산으로 분리하여 처리하는 것이 타당합니다.

## 사간 대여금과 자본금 상계처리 문의

**Q** A법인과 자회사B법인간의 차입거래가 있었습니다.  
(B법인은 A법인의 100% 소유)  
B법인 → A법인 10억원 대여금  
A법인이 출자한 B법인의 자본금 10억원  
위 2거래를, 현금거래 없이 상계해도 회계적으로 문제가 없을지 문의드립니다

**A** 대여금 출자전환의 경우 현금거래 없어도 회계상 문제가 되지 않습니다.

## 수출재화의 반품에 따른 매출 취소시 환율 적용 및 회계처리 문의

**Q** 당사에서 미국에 있는 고객사에게 제품 매출 후 하자가 발견되어 반품을 하게 되었습니다.

\* 제품 100개, 단가 100원

\* 선적일 : 2021.10.31 환율 \$1,100.00

\* 외화평가 : 2021.12.31 환율 \$1,150.00

\* 반품일 : 2022.07.31 환율 \$1,200.00

※반품시 회계처리

(차변)외상매출금 -11,500,000 (대변)매출 -11,000,000 , 외화평가이익 -500,000

\* 수출재화의 반품시 최초 선적일 환율로 매출취소를 진행하고

21년 12월 31일 환율로 외화평가금액을 환원하는 회계처리가 맞는지 문의드립니다.

**A** 매출후 하자가 발생되어 최초의 매출거래가 취소되는 경우는 귀사의 의견대로 최초 선적시점에 반영한 매출을 취소하는 회계처리가 타당합니다.

## 회사 사업부 매각

**Q** A 법인의 적자 사업부를 B 법인에 매각하려함

- 매각시 해당 사업부의 모든 인원과 부채 및 자산(비품(컴퓨터, 책걸상 등), 관련물품(홍보물품, 재고자산 등))이 일괄 승계됨.

질문 1: 위의 매각 대금은 어떠한 방법으로 산정해야 하는지?

회사가 월매출의 5배내지 10배 등으로 자체산정시 문제가 될지요?

질문 2: 매각 대금이 부가세 과세 대상인지?

질문 3: 만일 A사의 대주주가 B사와 특수관계일 경우 문제 소지가 있을지요?

**A** 1. 특수관계자간의 거래는 무조건 시가로 거래해야 세무상 문제가 발생되지 않습니다. 따라서 매각대금도 시가로 계산하여야 하며 시가가 없다면 감정평가액으로 하여야 합니다.  
2. 사업의 포괄양수도에 해당하는 거래는 부가가치세 과세대상이 아닙니다.

# 손해배상금 등의 지급거래는 부가가치세가 과세되지 않는다

상담실 백종훈 차장

금전의 수수를 동반한 재화·용역의 공급거래나 재화를 수입하는 거래에는 부가가치세가 과세되며, 세금계산서를 수수하여야 한다는 것은 경리실무자라면 누구든지 아는 내용이다.

하지만 실무에서는 재화나 용역의 공급거래인지 파악하기 어려운 거래들이 존재하는바, 손해배상금이나 위약금, 상품권거래, 입회금, 지체상금 등이 이에 해당된다.

이들 거래는 재화나 용역의 거래와 연동되어 발생하는 것이 일반적이는데, 이들을 부가가치세 과세대상에 포함시켜야 하는지의 여부가 애매하다. 이에 대해 간략히 살펴보기로 한다.

## 손해배상금이나 위약금

부가가치세는 과세대상이 되는 재화나 용역의 공급거래에 부과되는 것인데 ① 기업이 소유하고 있는 재화의 파손이나 훼손 등의 사유로 가해자로부터 지급받는 손해배상금, ② 재화나 용역의 공급계약의 해지로 공급자가 받는 위약금, ③ 공급기일 등의 지연으로 인해 공급받는자가 받는 지체상금, ④ 대여한 재화의 망실에 대한 변상금 등은 부가가치세 과세대상에서 제외된다.

즉, 손해배상금·위약금·지체상금·변상금 등은 재화나 용역의 공급에 대한 대가라기보다는 계약의 파기 또는 재화 등의 파손에 따른 배상의 성격으로 수수되는 금액으로 인정되어 과세대상 자체가 아닌 거래가 된다.

따라서 이들 거래에 대해서는 세금계산서 발행의무가 없으며, 입금표 등의 영수증만 주고 받아도 세무상의 문제는 없다.

### ♣ 서삼-2283, 2007.08.16

사업자가 소유재산의 파손, 훼손, 도난 등으로 인하여 가해자로부터 받는 손해배상금 또는 대여한 재화의 망실에 대하여 받는 변상금은 「부가가치세법 기본통칙」1-1-3...1의 규정에 의하여 부가가치세의 과세대상이 되지 아니하는 것이나 재산적 가치 있는 파손 또는 훼손된 재화를 가해자에게 인도하는 경우 당해 재산적 가치 상당액은 부가가치세의 과세대상이 되는 것임.

### ♣ 부가46015-371, 2001.2.23

사업자가 공급받을 자의 해약으로 인하여 재화 또는 용역의 공급 없이 받는 위약금 또는 이와 유사한 손

해배상금은 부가가치세과세대상이 되지 아니하는 것임.

♣ 서삼-225, 2007.01.23

지급지연으로 인하여 연체이자를 받는 경우 당해 연체이자 「부가가치세법」 제13조 제2항 제5호 및 같은 법 시행령 제48조 제11항의 규정에 의하여 부가가치세 과세표준에 포함하지 아니하는 것임

♣ 서삼-663, 2006.04.05

"계약금액에 대한 정의"와 "지체상금의 부과기준" 등은 세법에서 규정하는 사항이 아니며, 다만, 도급공사 및 납품계약서상 그 기일의 지연으로 인하여 발주자가 지급받는 지체상금은 부가가치세과세대상이 아님.

## 상품권 등의 화폐대용 증권

수표나 어음, 상품권 등의 화폐를 대용하는 증권은 재화에 해당되지 않는바, 이러한 화폐대용 증권을 거래하는 경우에는 당연히 재화의 공급거래에 해당되지 않으므로 부가가치세가 과세되지 않는다.

♣ 서삼46015-10145, 2001.9.6

상품권을 발행하여 판매하는 경우에 있어서 당해 상품권의 판매에 대하여는 부가가치세가 과세되지 아니하는 것으로 사업자가 당해 상품권의 구입과 관련하여 세금계산서를 교부받은 경우 당해 세금계산서의 매입세액은 자기의 매출세액에서 공제할 수 없는 것이며, 상품권을 구입한 자가 당해 상품권을 자기의 고객에게 무상으로 증여하는 경우에는 부가가치세법 제6조 제3항의 규정이 적용되지 아니하는 것임

## 입회금

체육시설, 콘도, 골프장 이용을 위한 입회금으로서 일정기간 경과 후 반환받기로 한 입회금도 재화·용역의 공급에 대한 대가가 아니므로 부가가치세 과세대상이 아니다. 하지만 일정기간 경과 후에도 반환하지 아니하는 입회금은 재화·용역의 공급대가로 보아 부가가치세 과세대상에 해당된다.

♣ 부가46015-1831, 1995.10.5.

휴양시설 경영자가 동 시설 이용자로부터 받는 입회금으로서 당초 계약시 반환하기로 한 입회금에 대하여는 부가가치세가 과세되지 아니하는 것이나 계약내용에 따라 반환하지 아니하기로 한 입회금에 대하여는 부가가치세법 제1조의 규정에 의하여 부가가치세가 과세되는 것임

- 안건조세총서, 기업경영회계·세무, 법인세법상세해설서  
- 경제신문자료와 공공기관발표자료 등

## 월

## 창업중소기업 세액감면제도

| 구분           |                  | 창업 지역별 세금 감면비율 |        |
|--------------|------------------|----------------|--------|
|              |                  | 수도권과밀억제권역      | 그 외 지역 |
| 청년창업 중소기업    |                  | 50%            | 100%   |
| 일반창업<br>중소기업 | 연간수입금액 8000만원 이하 | 50%            | 100%   |
|              | 연간수입금액 8000만원 초과 | -              | 50%    |

## 화

## 연말정산 '과다공제' 주요 사례

- '소득 100만원 초과' 가족 공제 대상자 적용
- 형제·자매가 부모님, 맞벌이 부부가 자녀 중복 공제
- 주택 취득 근로자가 월세 등 공제  
→ 적게 납부한 세액의 10% 가산세 부과, 5월 종합소득세 신고 시 정정 가능

※ 국세청



## 현행 상속세 기준

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 5억원 이하 일괄공제               | 0%  |
| 1억원 이하                    | 10% |
| (일괄공제 포함 5억원 초과 6억원 이하)   |     |
| 1억원 초과 5억원 이하             | 20% |
| (일괄공제 포함 6억원 초과 10억원 이하)  |     |
| 5억원 초과 10억원 이하            | 30% |
| (일괄공제 포함 10억원 초과~15억원 이하) |     |
| 10억원 초과 30억원 이하           | 40% |
| (일괄공제 포함 15억원 초과 35억원 이하) |     |
| 30억원 초과                   | 50% |
| (일괄공제 포함 35억원 초과)         |     |

\* 국세청



## 상속세 일괄공제 적용기준

| 상속재산 | 상속세 계산     |     |        |          |
|------|------------|-----|--------|----------|
| 5억원  |            |     | 일괄공제   | 0원       |
| 10억원 | (5억원 이하분)  | 5억원 | 일괄공제   | 0원       |
|      | (6억원 이하분)  | 1억원 | 세율 10% | 1000만원   |
|      | (10억원 이하분) | 4억원 | 세율 20% | 8000만원   |
|      | 계          |     |        | 9000만원   |
| 15억원 | (5억원 이하분)  | 5억원 | 일괄공제   | 0원       |
|      | (6억원 이하분)  | 1억원 | 세율 10% | 1000만원   |
|      | (10억원 이하분) | 4억원 | 세율 20% | 8000만원   |
|      | (15억원 이하분) | 5억원 | 세율 30% | 1억5000만원 |
|      | 계          |     |        | 2억4000만원 |
| 20억원 | (5억원 이하분)  | 5억원 | 일괄공제   | 0원       |
|      | (6억원 이하분)  | 1억원 | 세율 10% | 1000만원   |
|      | (10억원 이하분) | 4억원 | 세율 20% | 8000만원   |
|      | (15억원 이하분) | 5억원 | 세율 30% | 1억5000만원 |
|      | (20억원 이하분) | 5억원 | 세율 40% | 2억원      |
|      | 계          |     |        | 4억4000만원 |

\* 국세청





## '지금의 나'를 봐야 '되고 싶은 나'가 보인다

"나도 저렇게 되고 싶다"며 누군가를 동경한 경험은 누구나 해봤을 것이다. 찾고 또 찾아도 그 길을 찾지 못해서 고민하고 발버둥 쳐 보지만, 그 사람처럼 되는 지름길은 보이지 않는다. 하지만 이는 당연한 일이다. '자신의 길'은 자기 안에서 찾지 않으면 안 되기 때문이다. 괴롭고 힘들더라도 '정답'은 스스로 찾을 수밖에 없다.

"저렇게 되고 싶다"는 열망을 발판으로 삼아 아직 보이지 않는 것을 만들어나가보자. 그러기 위해서는 먼저 해야 할 일이 있다. 그것은 '지금 내가 있는 장소'를 똑똑히 확인할 것', 그리고 나서 '부족한 기술과 능력을 보충하는 것'이다.

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

| 통 화 명 |   |   |           | 6월 7일<br>(금) | 6월 10일<br>(월) | 6월 11일<br>(화) | 6월 12일<br>(수) | 6월 13일<br>(목) |
|-------|---|---|-----------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 미     | 달 | 러 | (USD)     | 1371.50      | 1366.90       | 1377.90       | 1377.40       | 1377.80       |
| 일     | 본 | 엔 | (JPY)     | 811.54       | 871.55        | 877.39        | 876.40        | 878.56        |
| 영     | 국 | 파 | 운 드       | (GBP)        | 1754.63       | 1739.59       | 1753.93       | 1754.60       |
| 캐     | 나 | 다 | 달 러       | (CAD)        | 1003.44       | 993.31        | 1001.38       | 1001.31       |
| 홍     | 콩 | 달 | 러         | (HKD)        | 175.62        | 174.95        | 176.37        | 176.31        |
| 중     | 국 | 원 | (CNH)     | 188.96       | 188.51        | 189.53        | 189.52        | 189.43        |
| 유     | 로 | 화 | (EUR)     | 1493.91      | 1473.31       | 1483.24       | 1479.40       | 1489.75       |
| 호     | 주 | 달 | 러         | (AUD)        | 914.79        | 899.49        | 910.79        | 910.05        |
| 싱     | 가 | 폴 | 달 러       | (SGD)        | 1019.40       | 1010.65       | 1018.78       | 1018.03       |
| 말     | 레 | 이 | 시 아 링 기 트 | (MYR)        | 292.18        | 291.39        | 291.87        | 291.85        |

# 최 신 판 례 예 규

음식점업을 영위하는 사업자가 면세농산물 등 원재료의 취득과 관련하여 의제매입세액을 공제받고 폐업하는 경우 폐업 시 잔존재화에 대하여는 부가법 §10⑥에 따라 자기에게 공급하는 것으로 보는 것임이고, 일부 사업자로부터 사업을 위탁받아 대행하는 경우 부가가치세가 과세되는 것임

사전법규부가-699, 2023.10.25

## Ⅰ 질 의

- 음식점업을 영위하는 사업자가 면세농산물을 원재료로 하여 제조·가공하여 판매하다가 폐업하는 경우 의제매입세액공제를 받은 재화가 폐업 시 잔존재화에 대하여 부가가치세가 과세되는지 여부

## Ⅱ 회 신

음식점업을 영위하는 사업자가 「부가가치세법」 제26조제1항제1호 또는 제27조제1호에 따라 부가가치세를 면제받아 공급받거나 수입한 농산물·축산물·수산물 또는 임산물(이하 "면세농산물등"이라 한다)을 원재료로 하여 창출한 용역의 공급에 대하여 부가가치세가 과세되는 경우로서 면세농산물등을 공급받거나 수입할 때 매입세액이 있는 것으로 보아 면세농산물등의 가액에 대해 같은 법 제42조에 따른 의제매입세액으로 공제받고 폐업할 때 자기생산·취득재화 중 남아 있는 재화는 「부가가치세법」 제10조제6항에 따라 자기에게 공급하는 것으로 보는 것입니다.

국내원천 사용료소득 과세대상 소프트웨어 도입에 부수하여 제공되는 소프트웨어 유지·관리 용역의 대가는 국내원천 사용료소득에 해당함

사전법규국조-1305, 2023.12.07

## Ⅰ 질 의

- 질의법인은 국내사업장이 없는 네덜란드 법인으로 서 내국법인(‘갑법인’)과 2021년경 지능형 시스템용 소프트웨어(‘쟁점소프트웨어’) 라이선스 및 전문서비스 계약(‘마스터 계약’)을 체결한 후  
- 2022년경 갑법인과 마스터 계약과는 별도로 쟁점소프트웨어 유지관리용역 계약(‘쟁점용역계약’)을 체결하되, 쟁점용역계약을 마스터 계약에 포함하기로 합의함
- 이에 따라 질의법인은 갑법인에게 쟁점소프트웨어 유지관리용역을 제공하고 그 대가를 지급 받고 있음
- 질의
- 내국법인이 국내사업장이 없는 네덜란드 법인에게 지급하는 소프트웨어 유지관리용역 대가의 한 네덜란드 조세조약 및 법인세법 상 소득 구분

## Ⅱ 회 신

국내사업장이 없는 네덜란드 법인이 내국법인과 지능형 시스템용 소프트웨어 도입 계약을 체결하였다가 이후 해당 소프트웨어 유지·관리에 관한 용역계약을 별도 체결하면서 해당 용역계약을 앞선 소프트웨어 도입 계약에 포함시키기로 합의한 결과 네덜란드에서 소프트웨어 유지·관리용역을 제공하고 그 대가를 지급받는 경우로서

해당 소프트웨어 유지·관리용역이 소프트웨어 도입에 따른 부수적이고 보조적인 용역에 해당하는 경우 그 대가는 「법인세법」 제93조제8호 및

「한·네덜란드 조세조약」 제12조3.(나)에 따라 국내원천 사용료소득으로 원천징수되는 것입니다.

**정비사업조합의 조합원이 조합의 수익사업 부분에서 지원받는 이주비 대출에 대한 이자비용은 배당소득에 해당하는 것임**

사전법규소득-735, 2023.12.19

**■ 질 의**

- 질의인은 □□시 소재 "□□다구역 주택재개발정비사업조합"(이하 "정비사업조합")의 조합원으로서  
- '23.10.14. 주택담보대출의 방식으로 종전자산평가액의 40%(조합의 이자 지원 한도금액)의 대출(이하 "이주비 대출")을 신청함
- 정비사업조합은 약정에 따라 질의인을 포함한 조합원에게 이주비 대출에 따라 발생하는 이자를 지원하게 되어 있음

**질의**

- 주택재개발정비사업조합이 약정에 따른 조합원의 이주비 대출이자 지원 한도금액 내에서 조합원이 부담할 이자비용을 대신 부담하는 경우, 해당 금액이 조합원의 과세대상 배당소득에 해당하는지 여부

**■ 회 신**

귀 사전답변 신청의 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따라 설립된 정비사업조합(이하 "조합")의 조합원이, 이주비 대출에 대한 이자비용을 조합의 수익사업 부분에서 상환의무 없이 지원받은 경우, 해당 이주비는 「소득세법」 제17조제1항

에 따른 배당소득에 해당하는 것입니다.

**Marketing Tax consulting**

용역공급 이후 잔금에 대한 분쟁으로 1년 경과 후 발급받은 세금계산서의 매입세액은 공제안됨

**용역의 공급시기가 속하는 과세기간의 확정 신고기한 다음 날부터 1년이 지난 후 세금계산서를 발급받은 경우 해당 세금계산서상의 매입세액은 매출세액에서 공제할 수 없는 것임**

사전법규부가-785, 2023.12.22

**■ 질 의**

- 공사용역의 공급은 완료되었으나 공사잔대금에 대한 분쟁으로 법원의 판결을 받고, 해당 판결 후 세금계산서를 발급받은 경우 관련 매입세액을 매출세액에서 공제할 수 있는지 여부

**■ 회 신**

사업자가 "공동도급사간 공사대행계약"에 따라 용역(이하 "쟁점용역")의 대가가 정해진 상태에서 쟁점용역의 공급이 완료되었으나 공사잔대금에 대한 정산과 관련한 분쟁으로 법원의 확정판결을 받은 경우 쟁점용역의 공급시기가 속하는 과세기간의 확정신고기한 다음 날부터 1년이 지난 후 세금계산서를 발급받은 때에는 「부가가치세법」 제39조제1항제2호 및 같은 법 시행령 제75조 제7호에 따라 해당 세금계산서 상의 매입세액은 매출세액에서 공제할 수 없는 것입니다.



## 세무·회계·경영(TAM)쟁점뉴스 요약

### 국세청 상담 74%, AI가 맡았다… 전산업무에 첫 특승

국세청(청장 김창기)이 'AI업무혁신TF'를 신설하고, 지난 5월 종합소득세 신고기간 동안 시범 도입한 'AI국세상담' 개발에 기여한 직원 2명을 특별승진시켰다고 10일 밝혔다.

국세청은 종합소득세 신고기간 동안 24시간 상담이 가능한 'AI국세상담' 서비스를 시범 개시했다.

'AI국세상담' 서비스 도입 후 국세상담전화 통화성공률이 지난해 26%에서 올해 98%로 대폭 늘었다.

상담 서비스 제공건수도 142만건으로 전년 대비 26배 증가했다. AI 상담사는 이중 74%(106만건)를 처리했다.

AI업무혁신 TF는 ▲AI 혁신업무 총괄·AI 시스템 및 기술지원 ▲부가·소득 등 AI지원 ▲원천·법인·자산 등 AI지원으로 나뉜다.

TF는 AI국세상담 서비스를 연말정산, 부가가치세 등 주요 세금으로 확대하고, 일선 세무서 전화문의와 관련한 납세자 편의 개선에 나선다.

### 국민의힘, 민주당의 중산층 상속세 감세… 재벌 상속세 감세 받아야 가능

국민의힘은 최대주주 할증과세 폐지를 추진 중이며, 할증과세 폐지 시 최대 수혜자는 국내 대형 재벌들이다.

정점식 정책위의장은 이날 국회에서 열린 원내대책회의에서 "민주당은 상속세 개편을 '부자 감세'라며 반대해 왔는데 전향적으로 태도를 바꾼 것은 매우 고무적"이라며 "민주당이 진정 민생을 위하고 기업의 성장을 돕겠다면 상속세를 미세 조정하는 수준에 그쳐선 안 될 것"이라고 말했다.

또한 "지난달 서울 아파트 평균 가격이 12억9900만원 임을 감안할 때 서울 아파트 한 채만 물려받아도 상속세를 내야 하는 상황"이라며 "기업 상속세는 더 가혹하다. 최대주주 할증을 포함하면 최대 세율은 60%로 세계 최고 수준"이라고 전했다.

현재 민주당은 원내지도부에서 상속세 감세를 추진 중이나, 타깃은 상속세 하단인 중상층을 타깃으로 잡고 있다.

반면 국민의힘은 지난달 31일 의원 워크숍에서 현 유산

세 체계를 유산취득세로 변경하고 최대주주 할증 과세를 폐지하는 안이 제시된 바 있다.

정 정책위의장은 민주당이 종부세 감세에 나섰다가 당내 반발로 '공식적으로 종부세 논의를 하고 있지 않다'라고 당내 반발에 물러선 것을 지적하며, "상속세 개편만큼은 진정성 있는 자세로 임해주길 바란다"라고 말했다.

### 인도네시아, 구리정광 내년부터 수출 차단… 세율 7.5% 부과

인도네시아 정부가 구리 정광(불순물을 제거한 구리 광석) 수출 금지를 내년으로 적용하고, 수출세는 7.5% 부과하기로 했다고 연합뉴스가 보도했다.

4일(현지시간) 연합뉴스는 CNBC 인도네시아 등을 인용, 인도네시아 재무부는 구리 제조 회사인 프리포트 인도네시아와 암만 미네랄 인터내셔널에 구리 정광 수출을 연말까지 허용하고, 수출세도 당초 최고 15%에서 7.5%로 완화하기로 했다고 전했다.

각종 원자재가 풍부한 인도네시아는 부가가치를 높이고 후방 산업(다운스트림)을 키우겠다는 2020년 차량용 배터리 핵심 소재인 니켈의 원광 수출을 막았고, 지난해에는 보크사이트 수출도 막았다. 또 구리 정광과 철, 납, 아연 광물 수출도 막으려 했다.

하지만 인도네시아에서 생산되는 구리 정광을 처리할 제련소 건설이 코로나19 사태 등의 영향으로 늦어지면서 구리 정광 수출 금지령을 올해 6월로 미뤘고, 대신 올해부터 최고 15%의 수출세를 부과하기로 했다.

그러나 주요 업체인 프리포트 인도네시아와 암만 미네랄 인터내셔널이 투자한 대형 구리 제련소가 동이 정상 궤도에 진입하지 못하자 다시 올해 말까지 수출을 허용하기로 했고, 수출세도 7.5%로 완화했다.

2022년 기준 인도네시아는 전 세계 6위 구리 생산국으로, 전 세계 점유율은 4% 수준이다. 주로 구리 정광 형태로 수출해 전 세계 구리 제련소의 주요 원료 공급원이다. 이 때문에 구리 제련소들은 인도네시아가 구리 정광 수출을 금지할 경우 원료 수급에 차질이 생길 것을 우려하고 있다.

# 복잡한 재개발·재건축 양도소득세, 실수로 비과세 혜택 놓쳐

— 국세청, 2024. 5

- 국세청(청장 김창기)은 국민들의 양도소득세 고민에 도움이 되고자 부동산 양도 전 미리 알아두면 유용한 비과세·감면 요건, 절세 방안 등을 담은 「양도소득세 실수톡톡(talk talk)」 시리즈를 연재하고 있습니다.

\* (1회차, 1.17.) 대표 실수사례, (2회차, 3.21.) 1세대 1주택 비과세

- 이번 제3회차는 재개발·재건축 사업이 진행되거나 주택청약에 당첨되는 경우 취득하는 조합원입주권과 분양권에 관한 내용으로 구성하였습니다.
- 재개발·재건축 관련 다양한 양도소득세 실수사례를 통해 놓치기 쉬운 비과세 혜택, 알아두면 좋은 절세방법 등을 알기 쉽게 설명하였습니다.

## I 양도소득세 실수톡톡(talk talk) 제3회차 사례 내용 I

| 번호 | 구분              | 제 목   |
|----|-----------------|---|
| 1  | 입주권<br>대체주택     | ▶ 재개발 기간 동안 거주할 대체주택을 사업시행인가 전 취득하여 대체주택 비과세를 적용받지 못한 사례      |
| 2  | 입주권<br>대체주택     | ▶ 조합원입주권을 승계취득한 후 거주하기 위해 취득한 주택을 양도하였으나 대체주택 비과세를 적용받지 못한 사례 |
| 3  | 일시적<br>1주택+1입주권 | ▶ 신축주택에 거주하지 않아 일시적 1주택+1입주권 특례가 적용되지 않은 사례                   |
| 4  | 일시적<br>1주택+1입주권 | ▶ 조합원입주권이 아닌 주택을 취득하여 일시적 1주택+1조합원입주권 특례가 적용되지 않은 사례          |
| 5  | 장기보유<br>특별공제    | ▶ 조합원입주권 양도 시 장기보유특별공제를 잘못 적용한 사례                             |

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| 6 | 일시적<br>1주택+1분양권 | ▶분양받은 주택의 등기접수일로부터 3년 이내 종전주택을 양도하였으나 비과세를 적용받지 못한 사례 |
| 7 | 일시적<br>1주택+1분양권 | ▶분양권을 먼저 취득하여 일시적 1주택+1분양권 특례가 적용되지 않은 사례             |
| 8 | 분양권 및<br>주택세율   | ▶분양권으로 취득한 신축주택을 양도하면서 세율을 잘못 적용한 사례                  |

- 조합원입주권·분양권은 부동산을 취득할 수 있는 권리로 주택에 해당하지 않지만 현행 양도 소득세법에서는 각종 비과세 및 다주택 중과 여부를 판단하는 경우 주택 수 계산에 포함\*하고 있습니다.

\* (조합원입주권) '06년 이후 취득분부터, (분양권) '21년 이후 취득분부터

- 더불어 1세대 1주택 비과세 제도가 적용되는 주택과의 과세형평을 위해 조합원입주권·분양권을 보유한 경우에도 비과세 규정을 두고 있습니다.

- 다만, 그 적용대상 및 세부요건 등에 차이가 있으므로 유의하여야 합니다.

#### I 주택·조합원입주권·분양권 비과세 규정 비교 I

| 구 분   | 주택 | 조합원입주권          | 분양권 |
|---|----|-----------------|-----|
| 1세대 1주택 및 다주택 중과 판단 시 주택 수 포함                 | ○  | ○               | ○   |
| 1세대 1주택 또는 1세대 1입주권 양도 시 비과세                  | ○  | ○<br>(승계취득 제외*) | -   |
| 1주택자가 주택·조합원입주권·분양권 취득 시 종전주택 비과세             | ○  | ○               | ○   |
| 재개발·재건축 사업시행기간 중 거주 목적으로 취득한 대체주택 양도 시 비과세 특례 | -  | ○<br>(승계취득 제외*) | -   |

\* 관리처분계획인가일 이후 조합원입주권을 승계취득한 경우에는 적용하지 않음

- 「양도소득세 실수톡톡」은 누구나 쉽게 접근하여 활용할 수 있도록 국세청 누리집에 별도 코너\*를 신설하여 제공하고 있으며, 국세청 공식 블로그, 페이스북 등을 통해서도 이용할 수 있습니다.

\* 접근경로 : [www.nts.go.kr](http://www.nts.go.kr) 》국세신고안내 》국세청이 알려주는 양도소득세 실수톡톡



## 붙임 1

## 양도소득세 실수속록 제3회 주요 내용

## 1

### 재개발 기간 동안 거주할 대체주택을 사업시행인가 전 취득하여 대체주택 비과세를 적용받지 못한 사례

- (실수사례) A주택을 보유하고 있는 강세종씨는 A주택에 대한 재개발사업이 진행됨에 따라 사업시행인가 전 '21.3월 B주택을 취득하여 거주하다가 '24.2월 양도하고 대체주택 특례로 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 173백만 원

- (사례설명) 대체주택은 사업시행인가일 이후 취득해야 비과세 가능, 사업시행인가일 전 취득한 주택은 대체주택 비과세 특례\* 적용 불가  
\* (대체주택 특례) 1주택자가 재개발·재건축사업 시행으로 사업기간 동안 거주하기 위해 취득한 대체주택을 양도하는 경우에 적용되는 비과세 특례
- (체크포인트) 재건축 사업시행기간 중 취득한 대체주택에 대해 비과세를 적용받기 위해서는 대체주택 취득·거주·양도요건 및 신축주택 거주요건 충족 필요
- (절세 Tip) 사업시행기간 중 대체주택을 취득하는 경우 주택을 어느 시점에 취득하고 양도하는 지에 따라 비과세 적용이 달라지므로 미리 주택 취득·양도 계획 준비 필요

## 2

### 조합원입주권을 승계취득한 후 거주하기 위해 취득한 주택을 양도하였으나 대체주택 비과세를 적용받지 못한 사례

- (실수사례) 홍길동씨는 '21.11월 원조합원으로부터 A조합원입주권을 승계취득하고 '22.3월 B주택을 취득하여 거주하다가 '24.2월 B주택을 양도하고 대체주택 특례로 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 93백만 원

- (사례설명) 관리처분계획인가일 이후 조합원입주권을 승계취득한 경우에는 대체주택 비과세 특례 적용 불가
- (체크포인트) 조합원입주권을 먼저 승계취득하고 다른 주택을 나중에 취득하는 경우 일시적2주택, 1주택+1입주권, 대체주택 특례 등 비과세 적용 불가
- (절세 Tip) 관리처분계획인가일 전 주택을 취득하는 경우 대체주택 비과세 특례 적용이 가능하므로 재개발·재건축 진행 중인 주택 매수 시 취득시점 확인 필요

### 3

#### 신축주택에 거주하지 않아 일시적 1주택+1조합원입주권 특례가 적용되지 않은 사례

- (실수사례) A주택을 보유하던 이몽룡씨는 B조합원입주권을 취득하여 '21.3월 B신축주택이 완성되자 신축주택에 거주하지 않고 '24.2월 A주택(중전주택)을 양도, 일시적 1주택+1입주권 특례로 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 113백만 원

- (사례설명) 신축주택 완성 후 일시적 1주택+1입주권 특례\*를 적용받기 위해서는 세대전원이 신축주택에 이사하여 1년 이상 거주해야 비과세 가능  
\* (일시적 1주택+1입주권 특례) 1주택자가 다른 주택으로 이사하기 위해 관리처분계획인가일 이후 조합원입주권을 승계취득한 후 중전주택을 양도하는 경우에 적용되는 비과세 특례
- (체크포인트) 1주택자가 조합원입주권을 취득한 날부터 3년이 지난 후 중전주택 양도 시 입주권 취득요건, 신축주택 거주요건 및 중전주택 양도요건 충족 필요
- (절세 Tip) 신축주택에 세대전원이 이사·전입하기 어려운 경우에는 조합원입주권 취득일로부터 3년 이내 중전주택 양도해야 비과세 적용 가능

### 4

#### 조합원입주권이 아닌 주택을 취득하여

#### 일시적 1주택+1조합원입주권 특례가 적용되지 않은 사례

- (실수사례) 노정음씨는 2주택(A·B주택)을 취득하여 보유하던 중 재건축사업으로 '22.3월 B주택이 조합원입주권으로 전환된 후 '24.3월 A주택(중전주택)을 양도하고 일시적 1주택+1입주권 특례로 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 198백만 원

- (사례설명) 일시적 1주택+1입주권 특례는 '조합원입주권'을 승계취득한 경우에 적용, 신규 취득한 주택이 입주권으로 전환된 경우 일시적 1주택+1입주권 특례 적용 불가
- (체크포인트) 1주택을 보유한 상황에서 신규 취득한 주택이 입주권으로 전환된 경우 일시적 2주택 비과세 특례\* 적용 가능  
\* (일시적 2주택 특례) 1주택자가 신규 주택을 취득한 후 신규 주택 취득일로부터 3년 이내에 중전주택을 양도하는 경우에 적용되는 비과세 특례
- (절세 Tip) 1주택을 보유한 자가 주택을 취득하였는지 조합원입주권을 취득하였는지에 따라 중전주택 양도하는 경우 적용되는 비과세 규정이 달라지므로 유의





## 5

## 조합원입주권 양도 시 장기보유특별공제를 잘못 적용한 사례

- (실수사례) 고훈민씨는 '16.5월 취득한 A주택이 입주권으로 전환된 후 A입주권을 양도하고, 주택 취득일부터 입주권 양도일까지의 전체 기간에 대해 장기보유특별공제를 적용하여 신고하였으나 양도소득세 추가납부함

양도소득세 : 장기보유특별공제 8년 적용 시 44백만 원 ⇒ 4년 적용 시 103백만 원

- (사례설명) 조합원입주권 양도 시 다른 주택이 없는 경우 1세대 1주택 장기보유특별공제 적용 가능하며, 보유·거주기간은 취득일부터 관리처분계획인가일까지로 계산
- (체크포인트) 장기보유특별공제는 부동산(토지·건물)에 대해 적용하며, 부동산을 취득할 수 있는 권리(조합원입주권)에 대해서는 미적용
- (절세 Tip) 입주권 양도와 신축주택 양도의 경우 1세대 1주택 비과세 판단 및 장기보유특별공제율 산정을 위한 보유·거주기간 계산방법에 있어 차이가 있으므로 확인 필요

## 6

## 분양받은 주택의 등기접수일로부터 3년 이내 종전주택을 양도하였으나 비과세를 적용받지 못한 사례

- (실수사례) A주택을 보유한 이로운씨는 주택청약에 당첨되어 B분양권을 취득하여 B신축주택이 완성된 후 소유권이전등기접수일로부터 3년 이내 A주택(종전주택)을 양도하고 일시적 1주택+1분양권 특례\*로 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 189백만 원

- (사례설명) 분양받은 주택이 완성된 후 일시적 1주택+1분양권 특례\*를 적용받기 위해서는 신축주택 완성일로부터 3년 이내 종전주택을 양도하여야 비과세 가능하며, 이 경우 완성일은 소유권이전등기접수일이 아닌 잔금청산일로 판단
- \* (일시적 1주택+1분양권 특례) 1주택자가 다른 주택으로 이사하기 위해 분양권을 신규 취득한 후 종전주택을 양도하는 경우에 적용되는 비과세 특례
- (체크포인트) 1주택자가 '21.1.1. 이후 분양권을 취득하고 분양권 취득일로부터 3년이 지나 종전주택 양도 시 분양권 취득·거주요건 및 신축주택 거주요건 충족 필요
- (절세 Tip) 1주택자가 분양권 또는 조합원입주권을 취득하고 종전주택을 양도하는 경우 분양권과 조합원입주권의 신축주택 완성일이 서로 다르므로 비과세 판단 시 유의

## 7

### 분양권을 먼저 취득하여 일시적 1주택+1분양권 특례가 적용되지 않은 사례

- (실수사례) 도래미씨는 '21.4월 A분양권과 '22.4월 B주택을 순차로 취득하여 보유하던 중 '23.4월 A분양권이 A신축주택으로 완성된 후 '24.4월 B주택을 양도, 일시적 1주택+1분양권 특례에 따라 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 55백만 원

- (사례설명) 일시적 1주택+1분양권 특례는 1주택자가 분양권을 신규 취득하여 일시적으로 1주택과 1분양권을 보유한 경우 적용, 분양권을 먼저 취득한 경우에는 적용 불가
- (체크포인트) '21.1.1. 이후 분양권을 먼저 취득하고 다른 주택을 나중에 취득한 경우 일시적 2주택, 1주택+1분양권 특례 등 비과세 적용 불가
- (절세 Tip) 분양권을 보유하고 있는 상황에서 다른 주택을 취득할 계획이 있는 경우 분양권이 신축주택으로 완성된 이후에 다른 주택을 취득하는 것이 절세에 도움

## 8

### 분양권으로 취득한 신축주택을 양도하면서 세율을 잘못 적용한 사례

- (실수사례) 1주택자인 김민국씨는 '21.8월 B분양권을 취득하고 B신축주택이 '23.3월 완성되어 '24.2월 양도, 분양권 취득일로부터 2년 이상이 경과하여 기본세율을 적용하여 신고하였으나, 고율의 단기보유세율이 적용되어 양도소득세 추가 납부함

양도소득세 : 기본세율 적용 시 93백만 원 ⇒ 단기보유세율 적용 시 208백만 원

- (사례설명) 완성된 B신축주택을 양도하는 경우 주택으로 보유한 기간\*(신축주택 완성일~양도일)에 따라 단기보유세율(1년 미만) 70% 적용  
\* (1년 미만) 70%, (2년 미만) 60%, (2년 이상) 기본세율
- (체크포인트) 분양권 또는 분양권으로 취득한 신축주택을 양도하는 경우 양도 시기 및 보유기간에 따라 적용되는 세율이 달라지므로 유의
- (절세 Tip) 분양권 및 승계조합원입주권으로 취득한 신축주택을 완성 후 바로 양도하면 고율의 단기보유세율이 적용될 수 있으므로 신축주택 완성일로부터 최소 2년 이상은 보유하는 것이 절세에 도움



## 01

## 재개발 기간 동안 거주할 대체주택을 사업시행인가 전 취득하여 대체주택 비과세를 적용받지 못한 사례

### ● A주택을 보유하고 있는 강세종씨는 A주택에 대한 재개발사업이 진행됨에 따라 '21.3월 B주택을 취득하여 거주하다가 '24.2월 양도함

강세종씨는 A주택의 사업시행기간 동안 B주택에 1년 이상 거주하고 대체주택 특례에 따라 비과세 신고하였으나 B주택을 사업시행인가일 전에 취득하여 비과세를 적용받지 못함

\* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 비과세 미적용 시 173백만원

#### ✓ 사례 설명

- 대체주택 비과세 특례는 재개발·재건축 사업시행기간 중에 거주하기 위하여 사업 시행인가일 이후 대체주택을 취득하는 경우에 적용됩니다.
- 따라서, 강세종씨는 B주택을 사업시행인가일 전에 취득하였으므로 비과세를 적용받을 수 없습니다.

#### ✓ 양도 전 Check Point

- 사업시행기간 중 거주할 대체주택에 대해 비과세 특례를 적용받기 위해서는 아래 요건을 충족하였는지 미리 확인해야 합니다.

|      |      |   |
|------|------|---|
| 대체주택 | 취득요건 | 사업시행인가일 이후 대체주택 취득                                |
|      |      | 대체주택 취득 당시 1주택일 것                                 |
|      | 거주요건 | 대체주택에서 1년 이상 거주할 것                                |
|      | 양도요건 | 재개발·재건축 주택 '완성 전' 또는 '완성된 날로부터 3년 이내' 대체주택을 양도할 것 |
| 신축주택 | 거주요건 | 재개발·재건축 주택이 완성되고 3년 이내 이사하여 1년 이상 계속 거주할 것        |

#### ✓ 절세 Tip

- 재개발·재건축 사업시행기간 동안 거주할 대체주택을 취득하는 경우 대체주택을 어느 시점에 취득하고 양도하는 지에 따라 비과세 적용이 달라질 수 있으므로 비과세 요건에 맞춰 부동산 취득·양도 계획을 미리 준비하여야 합니다.

### ● 조합원입주권의 정의 (소득법§88)

- "조합원입주권"이란 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위를 말한다.

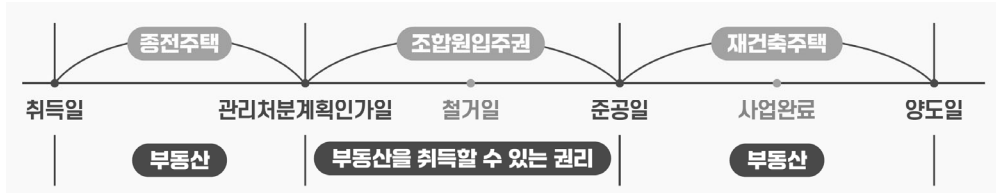
● 한눈에 보는 재개발·재건축사업 업무 추진 절차

- 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
- 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 추진 절차

| [ 1단계 ]<br>사업준비 단계 |         | [ 2단계 ]<br>사업시행 단계 |         | [ 3단계 ]<br>관리처분계획 단계 |           | [ 4단계 ]<br>완료 단계 |           |
|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------|-----------|------------------|-----------|
| 기본계획 수립            | 정비구역 지정 | 조합 설립              | 사업시행 인가 | 분양신청 (조합원)           | 관리처분 계획인가 | 착공 및 일반 분양       | 이전고시 및 청산 |

● 재개발·재건축 권리 전환시기

- 재개발·재건축사업 등이 시행되면 사업시행 단계별로 부동산(종전주택)이 부동산을 취득할 수 있는 권리(조합원 입주권)로 전환되었다가 다시 재건축주택의 준공일(사용승인일)에 부동산으로 전환됨
  - 양도소득세법상 정비사업 진행 중인 부동산을 취득하는 경우 관리처분계획인가일 전에 매수하면 부동산 취득으로 보고 이후에 매수하면 입주권의 취득으로 봄



○ 조합원입주권의 전환시기

- 재건축·재개발 : 관리처분계획인가일
- 소규모 재건축 : 사업시행계획인가일
  - \* 2018.2.9. 이후 조합원입주권에 포함
- 자율주택정비·가로주택정비·소규모 재개발 : 사업시행계획인가일
  - \* 2022.1.1. 이후 조합원입주권에 포함

관련 사례 1

대체주택 특례 적용 시 “1주택을 소유한 1세대”의 판단 시점  
(기획재정부 재산세제과-1270, 2023.10.23.)

「소득세법 시행령」 제156조의2제5항(이하 “특례규정”이라 한다)은 대체주택 취득일을 기준으로 1주택을 소유한 1세대인 경우에 적용되는 것이며, 귀 질의와 같이 대체주택 취득일 현재 2주택 이상을 소유한 경우에는 해당 특례규정이 적용되지 않는 것입니다. 동 해석은 회신일 이후 결정·경정하는 분부터 적용됩니다



## 관련 사례 2

**대체주택에서 세대전원이 1년 이상 거주하여야 대체주택 특례가 적용되는지 여부**  
( 기획재정부 재산세제과-932, 2023.8.7. )

「소득세법 시행령」 제156조의2제5항제1호의 규정을 적용함에 있어, 재개발 사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업등의 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년 이상 세대원 전원이 거주(취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우도 포함)해야 하는 것입니다.

## 02

## 조합원입주권을 승계취득한 후 거주하기 위해 취득한 주택을 양도하였으나

### 대체주택 비과세를 적용받지 못한 사례

#### ◎ 홍길동씨는 '21.11월 A조합원입주권을 승계취득하고 '22.1월 B주택을 취득하여 거주하다가 A신축 주택이 완성된 후 '24.2월 B주택을 양도함

홍길동씨는 A조합원입주권의 재개발사업시행기간 동안 B주택에서 1년 이상 거주하고 대체주택 특례에 따라 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

\* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 비과세 미적용 시 93백만원

#### ✓ 사례 설명

- 대체주택 비과세 특례는 재개발·재건축사업으로 인하여 기존 보유하던 주택에 계속 거주할 수 없으므로 사업시행기간 동안 거주하기 위하여 대체주택을 취득·양도 하는 경우에 적용하는 것인데
  - 홍길동씨는 관리처분계획인가일 이후 조합원입주권을 승계취득하였으므로 대체주택 비과세 특례를 적용받을 수 없습니다.

#### ✓ 양도 전 Check Point

- 조합원입주권을 먼저 승계취득하고 다른 주택을 나중에 취득하는 경우 조합원 입주권으로 취득한 주택과 다른 주택 중 먼저 양도하는 주택은 비과세\*를 적용 받을 수 없습니다.

\* 일시적 2주택, 1주택+1입주권, 대체주택 비과세 특례 등

#### ✓ 절세 Tip

- 조합원입주권 아닌 관리처분계획인가일 전 주택을 취득하는 경우 대체주택 비과세 특례 적용이 가능하므로
  - 재개발·재건축이 예정되거나 진행중인 지역의 주택을 취득할 계획이 있다면 관리처분 계획인가일 전으로 주택의 취득시기를 조정하는 것이 절세에 도움이 됩니다.

|         |  |
|---------|--|
| 관련 사례 1 | <p><b>승계조합원입주권 취득 후 다른 주택 취득 시 대체주택 특례 적용 여부</b><br/>( 사전-2023-법규재산-0102, 2023.5.9. )</p> <p>1세대가 「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권(A)을 승계 취득한 후에 다른 주택(B)을 취득한 경우로서 A조합원입주권이 주택으로 완공된 이후 B주택을 양도하는 경우, 「소득세법 시행령」 제156조의2제5항에 따른 대체주택 특례를 적용받을 수 없는 것입니다.</p>   |
| 관련 사례 2 | <p><b>대체주택 취득일 이후 재건축대상주택 지분을 배우자에게 증여한 경우 대체주택 특례 적용 여부</b> ( 사전-2020-법령해석재산-0125, 2020.5.28. )</p> <p>대체주택 취득 이후 종전주택 부수토지의 지분 1/2를 배우자에게 이전한 경우로서 해당 1세대가 재개발사업으로 1입주권을 취득하고 「소득세법 시행령」 제156조의2제5항의 요건을 갖춘 경우 에는 1세대1주택으로 보아 같은 령 제154조제1항을 적용하는 것입니다.<br/>(해설) 조합원입주권을 동일세대에게 증여받은 경우에 대체주택 비과세 특례 요건은 세대단위로 판단하므로 특례 적용이 가능하다고 본 사례</p> |

### 03 신축주택에 거주하지 않아 일시적 1주택+1조합원입주권 특례가 적용되지 않은 사례

- ◎ A주택을 보유하던 이몽룡씨는 B조합원입주권을 취득하고 '21.3월 B신축주택이 완성되자 B신축 주택에 거주하지 않고 '24.2월 A주택(종전주택)을 양도함
- 이몽룡씨는 B주택이 완성된 후 3년 이내 A주택을 양도하여 일시적 1주택+1입주권 특례로 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함
- \* 양도소득세 : 특례 적용 시 0원 미적용 시 113백만원

#### ✓ 사례 설명

- 신축주택 완성 후 일시적 1주택+1입주권 특례를 적용받기 위해서는 세대전원이 신축 주택에 이사하여 1년 이상 거주하여야 하는데
  - 이몽룡씨는 세대전원이 B신축주택에 이사·거주하지 않아 비과세 특례를 적용받을 수 없습니다

#### ✓ 양도 전 Check Point

- 조합원입주권 취득 후 3년이 지나 종전주택을 양도하는 경우 일시적 1주택+1입주권 비과세 특례를 적용받기 위해서는 아래 요건을 충족하였는지 미리 확인하여야 합니다.

|           |  |
|-----------|--|
| 입주권 취득요건  | 1주택자가 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 조합원입주권 취득<br>* '22.2.15. 이후 취득하는 조합원입주권부터 적용         |
| 신축주택 거주요건 | 신축주택 완성 후 3년 이내에 세대전원*이 이사하여 1년 이상 거주<br>* 취학, 근무상 형편 등 부득이한 사유가 있는 세대원은 이사하지 않아도 가능 |



|             |  |
|-------------|--|
| 중전주택 양도요건   | 신축주택 완성(사용승인일*) 전 또는 완성 후 3년 이내 중전주택 양도<br>* 사용승인일, 임시 사용승인일, 사실상 사용일 중 빠른 날 |
| 중전주택 비과세 요건 | 중전주택 양도시점 기준 2년 이상 보유<br>(취득 당시 조정대상지역인 경우 2년 이상 보유 및 거주)                    |

### ✓ 절세 Tip

- 신축주택에 이사·거주하기 어려운 사정이 있는 경우에는 조합원입주권 취득일로부터 3년 이내 중전주택을 양도하면 비과세를 적용받을 수 있습니다.

\* 다음 페이지 '입주권 취득 후 3년 이내 중전주택 양도 시 일시적 1주택+1입주권 비과세 요건' 참고

#### ● 입주권 취득 후 3년 이내 중전주택 양도 시 일시적 1주택+1입주권 비과세 요건(소득령§156의2③)

- 아래 ①, ②, ③ 요건을 모두 갖추어야 함
  - ① 중전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 조합원입주권을 취득할 것  
(적용예외) ① 5년 이상 거주한 건설임대주택 등이 분양전환되는 경우  
② 사업인정 고시일 전에 취득한 주택이 수용되는 경우  
③ 1년 이상 거주한 주택을 취학 등의 부득이한 사유로 양도하는 경우
  - ② 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 중전주택을 양도할 것
  - ③ 중전주택이 비과세 요건을 갖추었을 것

#### ● 입주권 취득 후 3년이 지나 중전주택 양도 시 일시적 1주택+1입주권 비과세 요건(소득령§156의2④)

- 아래 ①, ②, ③, ④ 요건을 모두 갖추어야 함
  - ① 중전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 조합원입주권을 취득할 것 (2022.2.15. 이후 취득하는 조합원입주권부터 적용)  
(적용예외) ① 5년 이상 거주한 건설임대주택 등이 분양전환되는 경우  
② 사업인정 고시일 전에 취득한 주택이 수용되는 경우  
③ 1년 이상 거주한 주택을 취학 등 부득이한 사유로 양도하는 경우
  - ② 조합원입주권을 취득한 날부터 3년이 지나 중전주택을 양도할 것
  - ③ 신축주택이 완성된 후 3년 이내 그 주택으로 세대 전원이 이사하여 1년 이상 거주할 것
  - ④ 중전주택이 비과세 요건을 갖추었을 것

관련 사례

**신축주택이 완성되기 전에 종전주택을 양도한 경우 비과세 적용 여부**  
(서면-2024-부동산-0087, 2024.4.2.)

국내에 1주택(종전주택)을 소유한 1세대가 조합원입주권을 승계취득하고 조합원입주권을 취득한 날로부터 3년이 지나 종전주택을 양도하는 경우로서 조합원입주권이 재건축주택으로 완성되기 전에 종전주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 보아 비과세를 적용하는 것입니다. 다만, 재건축주택이 완성된 후 3년 이내 그 주택으로 세대전원이 이사하여 1년 이상 계속하여 거주 하지 못하는 경우에는 그 사유가 발생한 달의 말일부터 2개월 이내 「소득세법 시행령」 156조의2 제4항을 적용받지 아니할 경우에 납부하였을 세액을 양도소득세로 신고·납부하여야 합니다.

04

**조합원입주권이 아닌 주택을 취득하여 일시적 1주택+조합원 입주권 특례가 적용되지 않은 사례**

● 노정음씨는 2주택(A·B주택)을 취득하여 보유하던 중 재건축사업으로 '22.3월 B주택이 조합원 입주권으로 전환된 후 '24.3월 A주택(종전주택)을 양도함

노정음씨는 B조합원입주권 취득일로부터 3년 이내 A주택을 양도하여 일시적 1주택+조합원 입주권 특례에 해당한다고 잘못 알고 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

\* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 미적용 시 198백만원

✓ 사례 설명

- 일시적 1주택+조합원입주권 비과세 특례는 1주택자가 주택을 양도하기 전에 조합원 입주권을 승계 취득한 경우에 적용하는 것인데
  - 노정음씨의 경우 조합원입주권이 아닌 '주택' 을 취득하였으므로 그 주택이 조합원입주권으로 전환되더라도 일시적 1주택+조합원입주권 특례가 적용되지 않습니다.

< 입주권 취득 후 3년 이내 종전주택 양도 시 일시적 1주택+1입주권 비과세 특례 요건 >

|             |   |
|-------------|---|
| 조합원입주권 취득요건 | 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 조합원입주권 취득                       |
| 종전주택 양도요건   | 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택 양도                            |
| 종전주택 비과세 요건 | 종전주택 양도시점 기준 2년 이상 보유<br>(취득 당시 조정대상지역인 경우 2년 이상 보유 및 거주) |

✓ 양도 전 Check Point

- 노정음씨의 경우 1주택을 보유한 상황에서 '주택' 을 신규 취득하였으므로, B주택(신규 주택) 취득일로부터 3년 이내(' 23.3월)에 A주택(종전주택)을 양도하는 경우 일시적 1세대 2주택 비과세 특례를 적용받을 수 있습니다.





## ✓ 절세 Tip

- 1주택자가 주택을 취득하였는지 조합원입주권을 취득하였는지에 따라 종전주택을 양도하는 경우에 적용되는 비과세 규정이 달라질 수 있으므로 유의하여야 합니다.

\* ‘일시적 1주택+1입주권 vs 일시적 2주택 비교’ 참고

### ● 일시적 1주택+1입주권 vs 일시적 2주택 비교

| 구분   | 입주권 취득 후 3년 이내 종전주택 양도 시<br>일시적 1주택+1입주권   | 일시적 2주택  |
|------|--|--|
| 적용사례 | 1주택자가 1조합원입주권을 취득하고 종전주택을 양도하는 경우  | 1주택자가 1주택을 신규로 취득하고 종전주택을 양도하는 경우  |
| 요건   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 조합원입주권을 취득할 것</li> <li>• 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도할 것</li> <li>• 종전주택이 비과세 요건을 갖추었을 것</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 신규주택을 취득할 것</li> <li>• 신규주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도할 것</li> <li>• 종전주택이 비과세 요건을 갖추었을 것</li> </ul> |

### ● 입주권 취득 후 3년 이내 종전주택 양도 시 일시적 1주택+1입주권 비과세 요건

(소득령§156의2③)

- 아래 ①, ②, ③ 요건을 모두 갖추어야 함

① 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 조합원입주권을 취득할 것

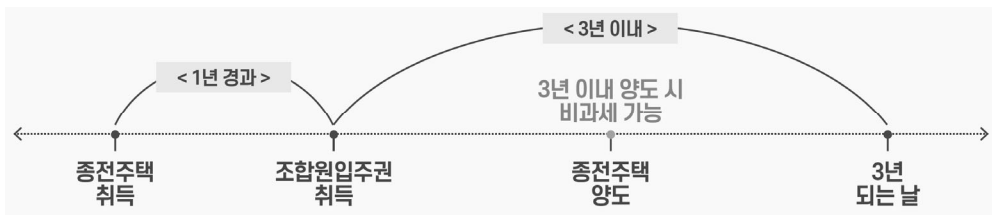
(적용예외) ① 5년 이상 거주한 건설임대주택 등이 분양전환되는 경우

② 사업인정 고시일 전에 취득한 주택이 수용되는 경우

③ 1년 이상 거주한 주택을 취학 등 부득이한 사유로 양도하는 경우

② 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도할 것

③ 종전주택이 비과세 요건을 갖추었을 것

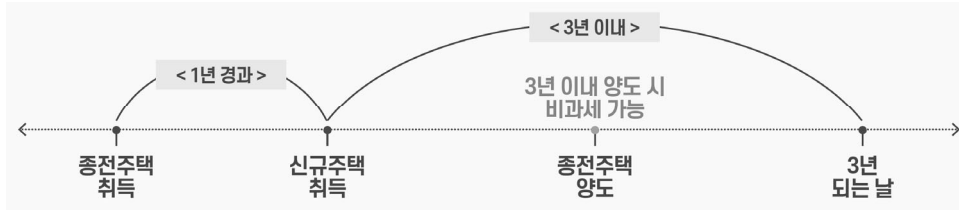


### ● 일시적 2주택 특례 요건 (소득령§155①)

- 아래 ①, ②, ③ 요건을 모두 갖추어야 함

① 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 신규주택을 취득할 것

- (적용예외) ① 5년 이상 거주한 건설임대주택 등이 분양전환되는 경우  
 ② 사업인정 고시일 전에 취득한 주택이 수용되는 경우  
 ③ 1년 이상 거주한 주택을 취학 등의 부득이한 사유로 양도하는 경우
- ② 신규주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도할 것  
 ③ 종전주택이 비과세 요건을 갖추었을 것



관련 사례

일시적 2주택 상태에서 신규주택이 조합원입주권으로 전환된 경우 종전주택 양도 시 비과세 적용 여부  
 (사전-2018-법령해석재산-0620, 2019.9.19.)

국내에 1주택(A주택)을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 A주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택(B주택)을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 상태에서 B주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획인가에 의해 조합원입주권으로 전환된 경우 B주택을 취득한 날부터 3년 이내에 A주택을 양도하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제155조 제1항에 따른 1세대1주택 특례가 적용되는 것입니다.

## 05 조합원입주권 양도 시 장기보유 특별공제를 잘못 적용한 사례

- 고훈민씨는 '16.1월 취득한 A주택이 '20.2월 관리처분계획인가에 따라 조합원입주권으로 전환 되었으나, 사업이 지연되어 '23.2월□지 계속 거주하다가 '24.3월 A조합원입주권을 양도함

고훈민씨는 A주택 취득일부터 A조합원입주권 양도일까지의 기간에 대해 1세대 1주택 장기보유특별공제율(8년, 64%)을 적용하여 신고하였으나 보유·거주기간을 잘못 적용하여 양도소득세를 추가납부함

\* 양도소득세 : 장기보유특별공제 8년(64%) 적용 시 44백만원 4년(32%) 적용 시 103백만원

### ✓ 사례 설명

- 조합원입주권을 양도하는 경우로서 입주권 외에 다른 주택이 없는 경우 양도가액 12억원 까지 비과세를 적용받을 수 있으며, 양도가액 12억원 초과분에 대해서는 1세대 1주택 장기보유특별공제 적용이 가능합니다.



- 이 경우 1세대 1주택 장기보유특별공제를 산정 시 관리처분계획인가일~양도일까지의 기간은 보유·거주기간에서 제외되므로
- 고혼민씨는 취득일~관리처분계획인가일에 해당하는 보유·거주기간(4년)에 대해서만 장기보유특별공제를 32%만 적용받을 수 있습니다.

보유기간 4년 거주기간 4년 장기보유특별공제 32% ( 보유4년\*4%+거주4년\*4% )

### ✓ 양도 전 Check Point

- 장기보유특별공제는 부동산(토지·건물)에 대해 적용하며, 부동산을 취득할 수 있는 권리(조합원입주권)에 대해서는 적용하지 않습니다.
- 따라서, 입주권을 양도하는 경우 주택에 해당하는 기간만 장기보유특별공제가 적용됩니다.

### ✓ 절세 Tip

- 조합원입주권을 양도하는 경우와 완공된 신축주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 판단 시 보유·거주기간 및 장기보유특별공제를 산정을 위한 보유·거주기간 계산방법에 차이가 있으니 유의하시기 바랍니다.

\* ‘재개발·재건축 관련 장기보유특별공제 및 비과세 보유·거주기간 판단’ 참고

### ● 조합원입주권 양도 시 비과세 요건 (소득법§89①4.)

- 아래 ①, ② 요건을 모두 갖추어야 함
  - ① 기존주택이 관리처분계획인가일 등 현재 비과세 요건을 갖추었을 것
  - ② 조합원입주권 양도일 현재 다음 어느 하나의 요건을 갖추었을 것
    - ㉠ 양도일 현재 다른 주택 또는 분양권을 보유하지 않을 것
    - ㉡ 양도일 현재 1조합원입주권 외에 1주택을 보유한 경우로서 1주택을 취득한 날부터 3년 이내 해당 조합원입주권을 양도할 것(분양권을 보유하지 않은 경우로 한정)

### ● 재개발·재건축 관련 장기보유특별공제 적용 시 보유·거주기간 판단

| 구분            |      | 종전부동산 취득 → 조합원입주권 양도 | 종전부동산 취득 → 신축부동산 양도 |
|---------------|------|----------------------|---------------------|
| 1세대 1주택 판단    | 보유기간 | 취득일 ~ 인가일*           | 취득일 ~ 양도일           |
|               | 거주기간 | 위 보유기간 중 실제 거주기간     |                     |
| 장기보유 특별공제를 산정 | 보유기간 | 취득일 ~ 인가일            | 취득일 ~ 양도일           |
|               | 거주기간 | 위 보유기간 중 실제 거주기간     |                     |

\* 관리처분계획인가일 이후 주택이 철거되지 않고 사실상 주거용으로 사용한 기간은 보유기간에 포함

관련 사례 1

**재건축주택의 보유기간 및 거주기간의 계산방법**  
(서면인터넷방문상담4팀-179, 2006.2.2.)

도시및주거환경정비법(구 주택건설촉진법)에 의한 재건축한 주택을 양도하는 경우 「소득세법」 제89조 제1항 제3호 및 같은 법 시행령 제154조 제1항의 1세대 1주택의 비과세 판정 및 「소득세법」 제95조 제2항의 장기보유특별공제율을 적용하는 보유기간의 계산은 멸실된 구주택의 보유기간과 재건축기간 및 재건축한 신 주택의 보유기간을 합산하는 것이며, 거주기간은 멸실된 구주택에서 실제거주기간과 신 주택에서의 거주기간을 합산하는 것입니다

관련 사례 2

**관리처분계획인가 후 사실상 주거용으로 사용하는 경우 보유기간 계산방법**  
(부동산거래관리과-232, 2012.4.23.)

조합원입주권 비과세 특례와 관련하여 기존주택의 보유기간을 계산할 때 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가일 이후에는 철거되지 않은 건물이 사실상 주거용으로 사용되고 있는 경우에만 이를 주택으로 보아 보유기간을 계산하는 것입니다.

06

**분양받은 주택이 등기접수일로부터 3년 이내 종전주택을 양도하였으나  
비과세를 적용받지 못한 사례**

◎ A주택을 보유한 이로운씨는 B분양권을 취득하고 B신축주택이 완성된 후 소유권이전등기접수일로 부터 3년 이내 A주택(종전주택)양도함

이로운씨는 일시적 1주택+1분양권 특례 요건을 충족한 것으로 잘못 알고 비과세 신고하였으나, 비과세를 적용받지 못함

\* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 미적용 시 189백만원

✓ 사례 설명

- 분양받은 주택이 완성된 후 일시적 1주택+1분양권 특례를 적용받기 위해서는 신축 주택 완성 후 3년 이내 종전주택을 양도하여야 비과세가 적용되는데 이 경우 신축주택 완성일은 소유권이전등기접수일이 아닌 잔금청산일로 판단합니다.
- － 이로운씨는 B주택이 완성된 날(잔금청산일, ' 21.2월)로부터 3년이 경과하여 A주택을 양도 하여 비과세를 적용받을 수 없습니다

✓ 양도 전 Check Point

- 1주택자가 ' 21.1.1. 이후 분양권을 취득하고, 분양권 취득일로부터 3년이 지나 종전주택 양도하는 경우 일시적 1주택+1분양권 비과세 특례를 적용받기 위해서는 아래 요건을 충족하여야 합니다.



|             |  |
|-------------|--|
| 분양권 취득요건    | 1주택자가 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 분양권 취득<br>* '22.2.15. 이후 취득하는 분양권부터 적용               |
| 신축주택 거주요건   | 신축주택 완성 후 3년 이내에 세대전원이 이사*하여 1년 이상 거주<br>* 취학, 근무상 형편 등 부득이한 사유가 있는 세대원은 이사하지 않아도 가능 |
| 종전주택 양도요건   | 신축주택 완성(잔금청산일*) 전 또는 완성 후 3년 이내 종전주택 양도<br>* 잔금청산일과 소유권이전등기접수일 중 빠른 날                |
| 종전주택 비과세 요건 | 종전주택 양도시점 기준 2년 이상 보유<br>(취득 당시 조정대상지역인 경우 2년 이상 보유 및 거주)                            |

### ✓ 절세 Tip

- 분양권과 조합원입주권의 신축주택 완성일이 다르므로 일시적 1주택+1분양권, 일시적 1주택 +1입주권 특례 적용 시 유의하시기 바랍니다.  
\* '신축주택의 완성일 구분' 참고

#### ● 분양권 취득 후 3년 이내 종전주택 양도 시 비과세 요건 (소득령§156의3②)

- 아래 ①, ②, ③ 요건을 모두 갖추어야 함
  - ① 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후에 분양권을 취득할 것  
(적용예외) ① 5년 이상 거주한 건설임대주택 등이 분양전환되는 경우  
② 사업인정 고시일 전에 취득한 주택이 수용되는 경우  
③ 1년 이상 거주한 주택을 취학 등 부득이한 사유로 양도하는 경우
  - ② 분양권을 취득한 날부터 3년 이내 종전주택을 양도할 것
  - ③ 종전주택이 1세대 1주택 비과세요건을 갖출 것

#### ● 분양권 취득 후 3년이 지나 종전주택 양도 시 비과세 요건 (소득령§156의3③)

- 아래 ①, ②, ③, ④ 요건을 모두 갖추어야 함
  - ① 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후에 분양권을 취득할 것 (2022.2.15. 이후 취득하는 조합원입주권부터 적용)  
(적용예외) ① 5년 이상 거주한 건설임대주택 등이 분양전환되는 경우  
② 사업인정 고시일 전에 취득한 주택이 수용되는 경우  
③ 1년 이상 거주한 주택을 취학 등 부득이한 사유로 양도하는 경우
  - ② 신축주택 완성 후 3년 이내 신축주택으로 세대전원이 이사(취학, 근무상 형편, 질병의 요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능)하고 1년 이상 계속하여 거주할 것
  - ③ 신축주택 '완성 전' 또는 '완성 후 3년 이내' 종전주택을 양도할 것
  - ④ 종전주택이 1세대 1주택 비과세요건을 갖출 것

● 신축주택의 완성일 구분

| 구분                      | 취 득 시 기  |
|-------------------------|--|
| 분양권으로 취득하는 아파트          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대금을 청산한 날과 소유권이전등기 접수일 중 빠른 날</li> <li>• 대금청산일..지 완성되지 않은 경우 아파트의 완성일(사용승인서 교부일 등)</li> </ul> |
| 승계조합원입주권으로 취득하는 아파트     | 사용승인서 교부일, 사실상 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날  |
| 기존주택 재개발사업 등으로 취득하는 아파트 | 기존주택을 취득한 날(기존주택의 연장으로 봄)  |

07 분양권을 먼저 취득하여 일시적 1주택+1분양권 특례가 적용되지 않은 사례

● 도래미씨는 '21.4월 A분양권과 '22.4월 B주택을 순차로 취득하여 보유하던 중 '23.4월 A분양권이 A신축주택으로 완성된 후 '24.4월 B주택을 양도함

도래미씨는 A신축주택 완성일(잔금청산일)로부터 3년 이내 B주택을 양도하였으므로 일시적 1주택 +1분양권 특례에 따라 비과세로 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

\* 양도소득세액 : 비과세 적용 시 0원 미적용 시 55백만원

✓ 사례 설명

- ' 21.1.1. 이후부터 적용되는 일시적 1주택+1분양권 특례는 1주택자가 주택을 양도하기 전에 분양권을 신규 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1분양권을 보유하게 된 경우에 적용하는 것인데
  - 도래미씨는 주택보다 분양권을 먼저 취득하였으므로 일시적 1주택+1분양권 특례를 적용받을 수 없습니다.

< 분양권 취득 후 3년 이내 종전주택 양도 시 일시적 1주택+1분양권 비과세 특례 요건 >

|           |  |
|-----------|--|
| 분양권 취득요건  | 1주택자가 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 분양권 취득 |
| 종전주택 양도요건 | 분양권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택 양도            |

✓ 양도 전 Check Point

- ' 21.1.1. 이후 분양권을 먼저 취득한 후 다른 주택을 취득하는 경우 먼저 양도하는 주택은 비과세\*를 적용받을 수 없습니다.

\* 일시적 2주택, 1주택+1분양권 비과세 특례 등



### ✓ 절세 Tip

- 분양권을 보유하고 있는 상황에서 다른 주택 등을 취득할 계획이 있다면 분양 받은 주택이 완성된 이후로 취득시기를 조정하는 것이 절세에 도움이 됩니다.
  - 분양받은 주택이 완성된 이후 다른 주택·입주권·분양권을 신규 취득하면, 일정요건을 갖추어 종전주택을 양도하는 경우 비과세를 적용받을 수 있습니다.

### ● 분양권의 취득시기

| 구분   | 분양권의 취득시기          |
|--|--------------------|
| 일반분양 주택의 분양권   | 청약 당첨일             |
| 사전청약에 당첨된 분양권  | 본 청약 당첨일           |
| 미분양 주택의 분양권(선착순의 방법으로 동·호수 등을 지정하고 당일에 사업주체와 공급계약을 체결한 경우) | 계약체결일              |
| 승계취득한 분양권(타인으로부터 매수한 경우)                                   | 분양권 매매계약서 상의 대금청산일 |

#### 관련 사례 1

**종전주택이 없는 상태에서 '21.1.1. 이후 분양권과 주택을 순차로 취득한 경우 비과세 적용 여부**  
(서면-2021-법규재산-3071, 2023.2.23.)

'21.1.1. 이후 분양권(A)과 주택(B)을 순차로 취득한 경우로서 해당 분양권(A)에 기한 주택(A')이 완공된 후 B주택을 양도하는 경우, 「소득세법 시행령」 제155조제1항이 적용되지 아니하는 것이며, 이 경우 같은 영 제156조의3제2항 및 같은 조 제3항의 일시적으로 1주택과 1분양권을 소유하게 된 경우에도 해당하지 않으므로 동 규정 또한 적용되지 아니하는 것입니다

#### 관련 사례 2

**분양권을 보유한 1세대가 '21.1.1. 이후 분양권을 취득한 경우 일시적 2주택 특례 적용 여부** (서면-2022-부동산-0329, 2022.12.13.)

'20.12.31. 이전 취득한 A분양권을 보유한 1세대가 '21.1.1. 이후 B분양권을 취득한 경우로서 A분양권이 먼저 주택으로 완공된 이후 해당 주택을 양도하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제155조제1항에 따른 일시적 2주택 비과세 특례를 적용받을 수 없는 것입니다.

#### 관련 사례 3

**'21.1.1. 이후 2개의 분양권으로 2주택을 취득하게 된 경우 일시적 2주택 특례 적용 여부** (기획재정부 재산세제과-1181, 2022.9.20.)

'21.1.1. 이후 취득한 2개의 분양권으로 각 주택을 취득한 후 그 중 먼저 취득한 주택을 양도하는 경우 「소득세법 시행령」 제155조제1항(일시적 2주택 특례)이 적용되지 아니합니다.

## 08 분양권으로 취득한 신축주택을 양도하면서 세율을 잘못 적용한 사례

### ◎ 1주택자인 김민국씨는 '21.8월 B분양권을 취득하고, B신축주택이 '23.3월 완성되어 '24.2월 양도함

김민국씨는 B분양권 취득일로부터 B신축주택 양도일까지 2년이 경과하여 양도소득세 기본세율 (2년 이상 보유)로 신고하였으나 고율의 단기보유세율이 적용되어 양도소득세를 추가납부함

\* 양도소득세 : 기본세율 적용 시 93백만원 단기보유세율 적용 시 208백만원

#### ✓ 사례 설명

- B신축주택은 양도시점에 분양권이 아닌 주택이므로 B신축주택 양도 시 주택 보유 기간에 따른 양도소득세 세율이 적용됩니다.
  - 따라서, 김민국씨는 B신축주택을 완성일로부터 11개월간 보유하고 양도하였으므로 양도소득세율은 기본세율이 아닌 단기보유세율(1년 미만) 70%가 적용되는 것입니다.

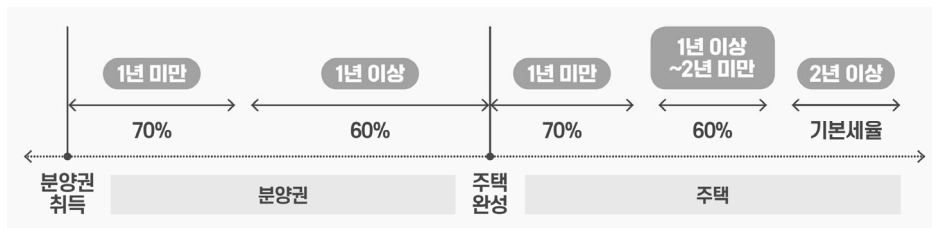
#### ✓ 양도 전 Check Point

- 분양권 또는 분양권으로 취득한 신축주택을 양도하는 경우 양도시기 및 보유 기간에 따라 적용되는 세율이 달라지므로 유의하시기 바랍니다.
  - \* '분양권 및 신축주택 양도시기·보유기간별 적용세율' 참고

#### ✓ 절세 Tip

- 분양권 및 승계조합원입주권으로 취득한 신축주택을 완성 후 바로 양도하는 경우 고율의 단기보유세율이 적용될 수 있으므로
  - 신축주택 완성일로부터 최소 2년 이상은 보유하여 기본세율을 적용받는 것이 절세에 도움이 됩니다.

### ◎ 분양권 및 신축주택 양도시기·보유기간별 적용세율







● 부동산, 분양권, 조합원입주권 양도 시 보유기간별 적용 세율(소득법§104)

| 구분            | 1년 미만 | 1년 이상 ~ 2년 미만 | 2년 이상 |
|---------------|-------|---------------|-------|
| 주택            | 70%   | 60%           | 기본세율  |
| 조합원입주권*       | 70%   | 60%           | 기본세율  |
| 분양권(아파트 등 주택) | 70%   | 60%           | 60%   |
| 그 외 부동산       | 50%   | 40%           | 기본세율  |

\* 주택이 조합원입주권으로 전환된 경우 주택 취득일부터 보유기간 기산

● 신축주택의 완성일 구분

| 구분                      | 취 득 시 기   |
|-------------------------|---|
| 일반분양받은 아파트              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대금을 청산한 날과 소유권이전등기 접수일 중 빠른 날</li> <li>• 대금청산일까지 완성되지 않은 경우 아파트의 완성일(사용승인서 교부일 등)</li> </ul> |
| 조합원 지위를 승계하여 취득하는 아파트   | 사용승인서 교부일, 사실상 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날   |
| 기존주택 재개발사업 등으로 취득하는 아파트 | 기존주택을 취득한 날(기존주택의 연장으로 봄)   |

● 신축주택 양도 시 세율 적용을 위한 보유기간 계산방법

| 구분   | 분양권 취득 ⇒ 신축주택 완성 후 양도 | 조합원입주권 취득 ⇒ 신축주택 완성 후 양도 | 종전주택 취득 ⇒ 조합원입주권 전환 ⇒ 신축주택 완성 후 양도 |
|------|-----------------------|--------------------------|------------------------------------|
| 기간계산 | 취득일(잔금청산일) ~ 양도일      | 준공일(사용승인일) ~ 양도일         | 종전주택 취득일 ~ 양도일                     |

# 총 사업자 1천만 시대를 앞뒤.. '19년 대비 23.7% 증가

- 국세청, 2024. 6

- 2023년 사업자 등록 및 부가가치세 신고 현황을 분석한 결과, 코로나 발생 이전인 2019년 대비 가동사업자 수 및 매출금액 등이 증가한 것으로 분석되며, 주요 현황은 다음과 같습니다.

## ① '23년 말 가동사업자는 전년 대비 27.3만 개 증가한 995만 개

- '23년 말 현재 가동사업자는 995만 개로 전년(967.7만 개) 대비 27.3만 개(2.8%) 증가하였으며, 이 중 개인사업자는 864.8만 개(86.9%), 법인사업자는 130.2만 개(13.1%)를 차지하고 있습니다.
  - 가동사업자 수는 매년 지속적으로 증가하여 '19년(804.6만 개) 대비 23.7% 증가하였으며, 개인은 22.8%, 법인은 29.8% 증가하였습니다.
  - '23년 가동사업자 수는 부동산임대업이 243.1만 개(24.4%)로 가장 많았고, 서비스업(204.9만 개, 20.6%), 소매업(146.3만 개, 14.7%) 순으로 나타났습니다.(붙임 ③ 참조)

## ② '23년 신규사업자는 127.6만 개로 소매업을 가장 많이 창업해

- '23년 신규사업자는 전년(135.2만 개) 대비 7.6만 개 감소한 127.6만 개로, 개인사업자 114.7만 개(89.9%), 법인사업자 12.8만 개(10.1%)가 창업한 것으로 나타났습니다.(붙임 ③ 참조)
  - 개인의 업태별 신규사업자 수는 소매업(35.9만 개, 31.3%), 서비스업(27.4만 개, 23.9%), 음식업(15.9만 개, 13.4%) 순이었으며,
  - 법인은 서비스업(4.6만 개, 35.6%), 도매업(1.8만 개, 13.9%), 제조업(1.5만 개, 11.9%) 순으로 나타났습니다.

**③ '23년 신규사업자는 40대가 제일 많으며, 30대 이하 창업 비중은 계속 증가**

- '23년 신규사업자의 연령대는 40대(33.4만 개), 30대(31.7만 개), 50대(27.4만 개) 순으로 많았으며, 30대~50대(92.5만 개)가 전체의 72.6%를 차지하였습니다.(붙임 ④ 참조)
- 30세 미만 및 30대의 신규 창업자 비중은 지속적으로 증가하고 있으나, 40대와 50대의 비중은 감소하고 있습니다.
- 업태별로 살펴보면 30세 미만 및 30대는 소매업을, 40대~60대는 서비스업을, 70세 이상은 부동산임대업을 가장 많이 창업한 것으로 나타났습니다.(붙임 ⑤ 참조)

**④ 여성사업자는 꾸준히 증가하여 최초로 400만 개를 넘어서**

- '23년 말 현재 여성사업자 수는 401.8만 개로 최초로 400만 개를 넘어섰으며, 총 사업자 중 여성사업자 수 비중(40.4%) 또한 매년 지속적으로 증가하여 '19년(39.2%) 대비 1.2%p 증가하였습니다.
- 여성사업자의 업태별 가동사업 현황을 살펴보면 부동산임대업(116.4만 개, 29.0%), 서비스업(83.8만 개, 20.9%), 소매업(77.6만 개, 19.3%) 순으로 많았으며,(붙임 ⑥ 참조)
  - 상기 3개 업태가 전체 여성 가동사업자의 69.2%를 차지하고 있습니다.

**⑤ '23년 부가가치세 신고 사업자 수는 802.3만 개로 부동산임대업이 가장 많아**

- '23년 부가가치세 신고 사업자 수는 802.3만 개로, 가동 사업자 수 증가와 더불어 쉽고 편리한 신고방법 확대 등의 영향으로 '19년(675.3만 개) 보다 127만 개(18.8%)가 증가하였습니다.(붙임 ⑦ 참조)

\* ARS신고 도입('20.1월), 모바일 손택스 신고대상 확대('22.1월, 전 업종 일반과세자), 세금비서 도입('23.1월)

- '23년 부가가치세 신고 사업자 수는 부동산임대업이 166.6만 개(20.8%)로 가장 많았고, 서비스업(124.1만 개, 15.5%), 소매업(117.2만 개, 14.6%)순으로 나타났습니다.
- 개인사업자는 부동산임대업(160.3만 개, 23.2%), 소매업(110.1만 개, 15.9%)이 가장 많았으며, 법인사업자는 서비스업(27.6만 개, 24.8%), 제조업(20.8만 개, 18.8%) 순으로 많았습니다.

**⑥ '23년 부가가치세 매출금액은 7,441.7조 원으로 제조업이 가장 많아**

- '23년 부가가치세 매출금액은 7,441.7조 원으로, 민간소비지출<sup>1)</sup> 및 수출 증가<sup>2)</sup>와 더불어

총 사업자 1천만 시대를 앞뒤..  
'19년 대비 23.7% 증가

과세인프라 확대<sup>3)</sup>, 성실신고 지원을 위한 신고도움자료 제공확대<sup>4)</sup> 등의 영향으로 '19년 (5,691.6조 원) 보다 1,750.1조 원(30.7%)이 증가하였습니다.

- 1) ('19년) 936조 원 → ('23년) 1,094조 원 (한국은행),
- 2) ('19년) \$5,422억 → ('23년) \$6,322억 (관세청)
- 3) 현금영수증 의무발행 업종 : ('19년) 69개 → ('23년) 112개, 4) ('19년) 179만 명 → ('23년) 263만 명

- '23년 부가가치세 매출금액은 제조업이 2,948.2조 원(39.6%)으로 가장 많았고, 도매업(1,119.5조 원, 15.0%), 서비스업(960.3조 원, 12.9%)순으로 나타났습니다.
- 개인사업자는 소매업(188.4조 원, 18.7%), 도매업(177.2조 원, 17.6%)이 가장 많았고, 법인사업자는 제조업(2,789.8조 원, 43.3%), 도매업(942.3조 원, 14.6%)순으로 나타났습니다.

## 붙임 - '23년 사업자 현황 및 부가가치세 신고 주요 내용

### ① 연도별 사업자 현황

(천개, %)

| 구 분           | 전체    |       | 개인    |       | 법인    |       |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|               | 가동    | 신규    | 가동    | 신규    | 가동    | 신규    |
| '19년          | 8,046 | 1,316 | 7,043 | 1,179 | 1,003 | 138   |
| '20년          | 8,652 | 1,519 | 7,565 | 1,366 | 1,086 | 153   |
| '21년          | 9,207 | 1,457 | 8,029 | 1,298 | 1,178 | 160   |
| '22년          | 9,677 | 1,352 | 8,425 | 1,207 | 1,252 | 144   |
| '23년          | 9,950 | 1,276 | 8,648 | 1,147 | 1,302 | 128   |
| '19년대비<br>증감률 | 23.7  | △3.1  | 22.8  | △2.7  | 29.8  | △6.6  |
| 전년대비<br>증감률   | 2.8   | △5.6  | 2.6   | △5.0  | 4.0   | △11.0 |

## ② '23년 성별 사업자 현황

(천개, %)

| 구 분 | 2022년 |       | 2023년 |       | 증감률 |      |
|-----|-------|-------|-------|-------|-----|------|
|     | 가동    | 신규    | 가동    | 신규    | 가동  | 신규   |
| 전체  | 9,677 | 1,352 | 9,950 | 1,276 | 2.8 | △5.6 |
| 남성  | 5,760 | 739   | 5,919 | 702   | 2.8 | △4.9 |
| 여성  | 3,903 | 612   | 4,018 | 572   | 2.9 | △6.4 |
| 기타* | 14    | 1     | 14    | 1     | -   | -    |

\* 기타는 외국인 등 남녀 성별 구분이 안되는 사업자를 의미함

## ③ '23년 업태별 사업자 현황

(천개, %)

| 구 분        | 2022년 |       | 2023년 |       | 증감률  |       |
|------------|-------|-------|-------|-------|------|-------|
|            | 가동    | 신규    | 가동    | 신규    | 가동   | 신규    |
| 전체         | 9,677 | 1,352 | 9,950 | 1,276 | 2.8  | △5.6  |
| 농·임·어업     | 118   | 16    | 125   | 14    | 6.2  | △9.6  |
| 광업         | 2     | -     | 2     | -     | 0.8  | 6.7   |
| 제조업        | 665   | 50    | 671   | 46    | 0.9  | △8.6  |
| 전기·가스·수도업  | 147   | 24    | 172   | 32    | 16.7 | 32.5  |
| 도매업        | 693   | 70    | 697   | 64    | 0.6  | △8.8  |
| 소매업        | 1,370 | 372   | 1,463 | 374   | 6.8  | 0.3   |
| 부동산<br>매매업 | 82    | 15    | 87    | 12    | 6.1  | △16.8 |
| 건설업        | 595   | 73    | 612   | 65    | 2.7  | △11.0 |
| 음식업        | 817   | 153   | 820   | 165   | 0.4  | 8.3   |
| 숙박업        | 62    | 10    | 67    | 10    | 7.7  | 4.4   |
| 운수·창고·통신업  | 655   | 61    | 666   | 58    | 1.7  | △5.7  |
| 부동산<br>임대업 | 2,431 | 169   | 2,431 | 100   | -    | △40.9 |
| 대리·중개·도급업  | 88    | 14    | 90    | 15    | 1.6  | 6.4   |
| 서비스업       | 1,953 | 323   | 2,049 | 319   | 4.9  | △1.2  |

총 사업자 1천만 시대를 앞뒤..  
'19년 대비 23.7% 증가

#### ④ '23년 연령별 사업자 현황

(천개, %)

| 구 분    | 2022년 |       | 2023년 |       | 증감률  |      |
|--------|-------|-------|-------|-------|------|------|
|        | 가동    | 신규    | 가동    | 신규    | 가동   | 신규   |
| 전체     | 9,677 | 1,352 | 9,950 | 1,276 | 2.8  | △5.6 |
| 남성     | 5,760 | 739   | 5,919 | 702   | 2.8  | △4.9 |
| 30세 미만 | 207   | 96    | 207   | 96    | -    | 0.8  |
| 30세 이상 | 717   | 182   | 726   | 177   | 1.2  | △2.6 |
| 40세 이상 | 1,347 | 198   | 1,349 | 182   | 0.1  | △8.0 |
| 50세 이상 | 1,677 | 158   | 1,713 | 145   | 2.1  | △8.1 |
| 60세 이상 | 1,294 | 85    | 1,361 | 81    | 5.2  | △4.4 |
| 70세 이상 | 518   | 20    | 563   | 20    | 8.6  | △0.3 |
| 여성     | 3,903 | 612   | 4,018 | 572   | 2.9  | △6.4 |
| 30세 미만 | 177   | 80    | 175   | 77    | △1.1 | △3.5 |
| 30세 이상 | 533   | 146   | 544   | 140   | 2.1  | △3.7 |
| 40세 이상 | 939   | 167   | 937   | 152   | △0.2 | △9.1 |
| 50세 이상 | 1,174 | 142   | 1,199 | 128   | 2.1  | △9.6 |
| 60세 이상 | 801   | 65    | 853   | 63    | 6.4  | △3.4 |
| 70세 이상 | 280   | 13    | 310   | 13    | 10.9 | △1.5 |
| 기타*    | 14    | 1     | 14    | 1     | -    | -    |

\* 기타는 외국인 등 남녀 성별 구분이 안되는 사업자를 의미함

⑤ '23년 신규 사업자 현황(연령대별, 업태별)

(천개)

| 구 분       | 계     | 30세 미만 | 30세 이상 | 40세 이상 | 50세 이상 | 60세 이상 | 70세 이상 |
|-----------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 전체        | 1,275 | 173    | 317    | 334    | 274    | 144    | 33     |
| 농·임·어업    | 14    | 1      | 2      | 3      | 4      | 4      | 1      |
| 광업        | 0.14  | 0.01   | 0.02   | 0.03   | 0.03   | 0.05   | 0.02   |
| 제조업       | 46    | 4      | 9      | 13     | 13     | 6      | 1      |
| 전기·가스·수도업 | 32    | 1      | 3      | 5      | 8      | 10     | 4      |
| 도매업       | 64    | 6      | 13     | 20     | 16     | 8      | 2      |
| 소매업       | 374   | 80     | 120    | 87     | 54     | 26     | 6      |
| 부동산 매매업   | 12    | 1      | 2      | 3      | 4      | 2      | -      |
| 건설업       | 65    | 5      | 11     | 18     | 20     | 9      | 1      |
| 음식업       | 165   | 24     | 42     | 43     | 37     | 18     | 3      |
| 숙박업       | 10    | 1      | 2      | 3      | 3      | 2      | 1      |
| 운수·창고·통신업 | 58    | 4      | 10     | 16     | 16     | 10     | 1      |
| 부동산 임대업   | 100   | 4      | 12     | 25     | 31     | 20     | 8      |
| 대리·중개·도급업 | 15    | 2      | 4      | 5      | 4      | 1      | -      |
| 서비스업      | 319   | 43     | 88     | 93     | 64     | 27     | 5      |

\* 외국인 등 남녀 성별구분이 안되는 사업자는 제외함('23년 1천개)

⑥ '23년 가동 사업자 현황(성별, 업태별)

(천개, %)

| 구 분    | 2022년 |       |       | 2023년 |       |       | 증감률 |     |     |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|
|        | 계     | 남성    | 여성    | 계     | 남성    | 여성    | 계   | 남성  | 여성  |
| 전체     | 9,663 | 5,760 | 3,903 | 9,936 | 5,919 | 4,018 | 2.8 | 2.8 | 2.9 |
| 농·임·어업 | 117   | 91    | 26    | 125   | 96    | 29    | 6.2 | 5.5 | 8.7 |

총 사업자 1천만 시대를 앞뒤..  
'19년 대비 23.7% 증가

|           |       |       |       |       |       |       |      |      |      |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| 광업        | 2     | 2     | 0.3   | 2     | 2     | 0.3   | 0.8  | △0.2 | 5.5  |
| 제조업       | 664   | 509   | 155   | 670   | 512   | 158   | 0.9  | 0.6  | 1.9  |
| 전기·가스·수도업 | 147   | 91    | 56    | 171   | 107   | 64    | 16.7 | 18.2 | 14.3 |
| 도매업       | 693   | 498   | 195   | 696   | 500   | 196   | 0.6  | 0.5  | 0.8  |
| 소매업       | 1,369 | 637   | 732   | 1,462 | 686   | 777   | 6.8  | 7.6  | 6.1  |
| 부동산매매업    | 81    | 54    | 27    | 86    | 57    | 29    | 6.1  | 5.7  | 7.1  |
| 건설업       | 595   | 463   | 132   | 612   | 476   | 136   | 2.8  | 2.6  | 3.2  |
| 음식업       | 817   | 339   | 477   | 820   | 343   | 477   | 0.4  | 1.1  | -    |
| 숙박업       | 62    | 31    | 31    | 67    | 33    | 34    | 7.7  | 7.9  | 7.5  |
| 운수·창고·통신업 | 654   | 586   | 68    | 666   | 596   | 69    | 1.7  | 1.8  | 1.5  |
| 부동산임대업    | 2,423 | 1,259 | 1,164 | 2,424 | 1,259 | 1,164 | -    | -    | -    |
| 대리·중개·도급업 | 88    | 43    | 46    | 90    | 44    | 46    | 1.6  | 1.8  | 1.4  |
| 서비스업      | 1,950 | 1,157 | 793   | 2,046 | 1,207 | 838   | 4.9  | 4.4  | 5.7  |

\* 외국인 등 남녀 성별구분이 안되는 사업자는 제외함('22년 13천개, '23년 14천개)

## 7 연도별 부가가치세 신고 현황

(개, 조 원)

| 구 분   | 신고<br>사업자 수 | 과세분 매출    |         | 영세율매출   |         | 면세분매출   |       |
|-------|-------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-------|
|       |             | 사업자 수     | 과세표준    | 사업자 수   | 과세표준    | 사업자 수   | 수입금액  |
| 2019년 | 6,753,201   | 6,579,691 | 3,696.9 | 173,510 | 1,334.2 | 388,503 | 660.5 |
| 2020년 | 7,108,952   | 6,938,661 | 3,706.5 | 170,291 | 1,241.9 | 414,830 | 712.3 |
| 2021년 | 7,464,102   | 7,289,957 | 4,195.6 | 174,145 | 1,552.9 | 429,819 | 759.4 |
| 2022년 | 7,871,616   | 7,695,321 | 4,756.0 | 176,295 | 1,848.1 | 441,988 | 873.3 |
| 2023년 | 8,022,886   | 7,842,628 | 4,788.1 | 180,258 | 1,727.4 | 446,248 | 926.3 |
| 법인사업자 | 1,109,208   | 998,380   | 3,911.7 | 110,828 | 1,703.2 | 150,795 | 821.2 |
| 일반사업자 | 4,919,627   | 4,851,376 | 826.8   | 68,251  | 24.1    | 262,661 | 102.6 |
| 간이사업자 | 1,994,051   | 1,992,872 | 49.5    | 1,179   | -       | 32,792  | 2.4   |



# 엔데믹 호황, 고물가 시류에 편승한 민생침해 탈세자 55명 조사착수

- 국세청, 2024. 5

## ◆ 그 간의 민생침해 탈세 대응 노력 및 이번 조사 배경

- 국세청은 현 정부 출범 이후 전 세계적인 고물가·고금리 장기화 상황에서 서민들의 경제적 어려움을 가중하는 민생침해 탈세에 강력히 대응해 왔습니다.
  - 영세 가맹점에 갑질하는 프랜차이즈 본부, 사행심리를 조장하는 온라인 도박업자, 현금결제 강요한 인테리어업자 등을 지속적으로 세무조사 하였으며,
    - 특히, 불법사채업자에 대해서는 검찰·경찰·금감원과 긴밀한 협업을 통해 2차례에 걸쳐 대규모(344명) 조사에 착수하였습니다.
- 최근 세대를 불문하고 금융자산 투자 열기가 뜨거운 가운데, 이를 악용하여 사기성 정보로 개미투자자의 자금을 갈취하거나, 고물가 상황을 기회 삼아 사익을 취하는 업체들로 인해 수많은 서민이 피해를 겪는 등 민생이 위협받고 있습니다.
  - 이에 따라 이번에는 ❶ 사기성 정보로 서민의 여유자금을 털어간 한탕탈세자 25명과 ❷ 엔데믹 호황, 고물가 시류에 편승한 생활밀착형 폭리탈세자 30명 등 서민의 생계 기반을 바닥 내는 민생침해 탈세 혐의자 55명에 대해 전국 동시 세무조사에 착수하였습니다.

## I 이번 세무조사 대상자 유형 I

- ❶ 사기성 정보로 서민 여유자금 털어간 한탕탈세자
  - ① 고수익을 미끼로 유인하고, 모자바꾸기 하며 환불 회피한 불법리딩방 [16명]
  - ② 신사업 진출, 유망 코인 등 허위정보로 투자금 편취한 주가조작·스캠코인 업체 [9명]
- ❷ 엔데믹 호황, 고물가 시류에 편승한 생활밀착형 폭리탈세자
  - ① 엔데믹 호황을 누리면서 막대한 현금수입은 신고누락한 웨딩업체 등 [5명]
  - ② 경쟁제한 시장상황 악용하여 호황 누리며, 회삿돈을 카지노에 쓴 음료 제조업체 등 [7명]
  - ③ 가맹점을 상대로 갑질하며, 사주가 초고액 급여 받아가는 유명 외식업체 등 [18명]

## ◆ [유형1] 사기성 정보로 서민·취약계층 탈탈 털어간 한탕탈세자

### ① 고수익을 미끼로 유인하고, 모자바꾸기 하며 환불 회피한 불법리딩방 [16명]

- 최근 소위 ‘리딩방’을 운영하며 고수익 보장 등을 미끼로 다수의 유료회원을 모집한 후, 피해자의 환불 요구에는 사업체 폐업으로 나 몰라라 회피(모자바꾸기)하는 유사투자자문업체의 불법적 행태가 도를 넘고 있습니다.
- 이들은 연예인 등 유명인을 앞세워 광고하거나, 유명 언론사와 이름이 유사한 업체를 세워 교묘하게 소비자의 신뢰를 쌓고, 정부 CI를 무단 사용하는 등의 방법으로 피해자를 유인하였으며,
- 카드깡 업체, 위장 결제대행업체(PG)를 이용해 고액의 회원가입비를 은닉하거나, 특수관계 법인에 용역수취 없이 용역비를 지급하고, 사주로부터 상표권을 위장 매입하는 방법으로 법인자금을 유출하여 탈루하면서
- 법인자금으로 고급 아파트, 고가 미술품 및 고가 수입차를 구입하여 사적으로 유용하고 법인 신용카드를 유흥·폐업소를 이용하는 등 호화·사치 생활을 영위하였습니다.

### ② 신사업 진출, 유망 코인 등 허위정보로 투자금 편취한 주가조작·스캠코인\* 업체 [9명]

\* 사기를 목적으로 만들어진 경제적 가치가 없는 가상자산

- 이들은 사기성 정보로 투자자를 유인하여 시세를 조작하고 선의의 다수 개미투자자들에게 막대한 피해를 입히고 있습니다.
- 일부 기업 대표는 유망 기업 인수를 통해 조만간 신규 사업에 진출할 것처럼 허위 공시하며 인위적으로 주가를 단기간에 급등시켜놓고,
- 인수대상 기업의 관련인 등과 결탁하여 미리 투자조합 명의로 보유한 주식을 매매거래정지 직전에 매도하며 엄청난 시세차익을 얻고도 양도세 등 관련 세금을 탈루한 것으로 확인되었습니다.
- 또한, 일부 기업은 사업 전망을 허위 포장한 뒤 자사의 신종코인을 구매하면 고배당 할 것처럼 속여 사회초년생, 은퇴자 등 서민과 취약계층으로부터 수천억 원대의 판매 이익을 얻었음에도 관련 수익에 대한 세금을 탈루하고,
- 피해자에게는 수익금 지급을 중단하였으면서, 자신들의 친인척에게는 허위 사업소득을 계속 지급하거나, 유령법인에 사업대행비를 지급하는 방법으로 법인자금을 유출한 혐의도 포착되었습니다.



## ◆ [유형2] 이때다 싶어 폭리를 취하고도 사주일가 배만 볼린 탈세자

- 전 세계적으로 고물가, 고금리, 저성장 상황이 수년간 계속되어 경제 여건이 어려운 가운데, 최근에는 먹거리, 생필품 등 국민생활과 밀접한 분야에서 고물가 현상이 지속되고 있어 서민과 취약계층의 삶은 날로 팍팍해지고 있습니다.
- 그러나 일부 사업자들은 대다수 서민의 어려움은 무시한 채 엔데믹 호황, 경쟁제한 시장환경 등을 이용하여 폭리를 취하고 지능적 방법으로 이익을 빼돌려 호화생활을 누리고도 정당한 세금을 탈루하고 있습니다.

### ① 엔데믹 호황을 누리면서 막대한 현금수입은 신고누락한 웨딩업체 등 [5명]

- 일부 업체는 코로나 시기에 많은 경쟁업체가 폐업하여 시장이 과점화된 후, 엔데믹으로 급증한 수요와 높아진 시장지배력을 바탕으로 호황을 누리면서,
- 현금결제를 유도하여 수입을 신고누락하고, 사주일가 소유 거래처에 용역비를 과다지급하거나 허위의 일용노무비를 계상하여 소득을 축소했으며, 사주일가에게 가공인건비도 지급하였습니다.

### ② 경쟁제한 시장상황 악용하여 이익 얻으면서, 회삿돈을 카지노에 쓴 음료 제조업체 등 [7명]

- 또한, 일부 업체는 업종 특성에 따른 경쟁제한 시장구조를 악용하여 가격담합 등을 통해 높은 시장가격을 형성하며 막대한 이윤을 얻었습니다.
- 이렇게 축적한 이익을 국세청에 미등록한 법인계좌로 이체하는 방식으로 유출하여 사주의 카지노 도박자금으로 사용하였고, 법인이 사주자녀 소유 부동산을 고가매입하여 가족에게 이익을 분여하기도 하였습니다.

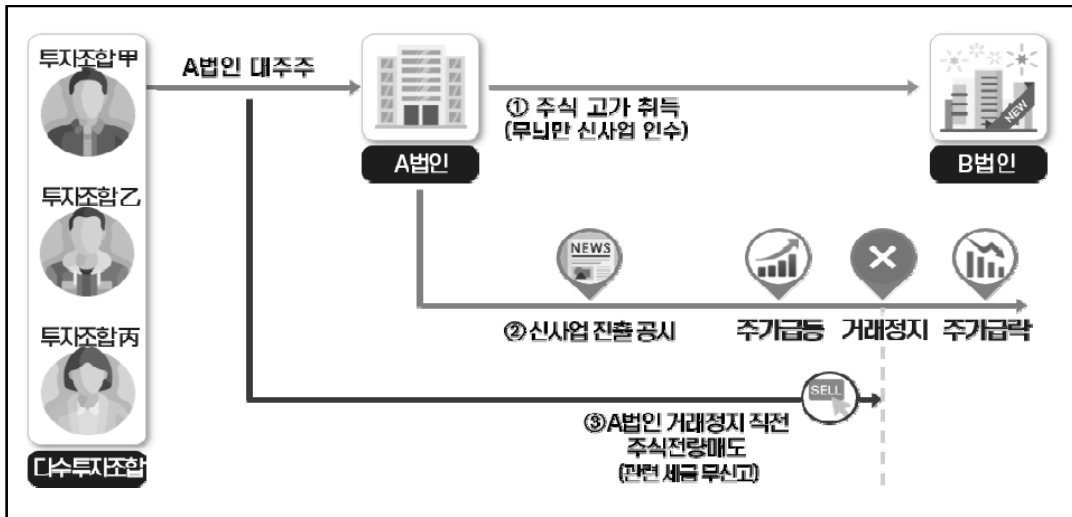
### ③ 가맹점을 상대로 갑질하며, 사주가 초고액 급여 받아가는 유명 외식업체 등 [18명]

- 최근 일부 식료품 제조·유통업체, 외식 프랜차이즈 등은 원재료 가격이 안정적이거나 하락하는데도 제품가격을 크게 올려 폭리를 취하면서,
- 사주에게 터무니없이 높은 급여를 지급하여 법인자금을 유출하였고, 가족법인으로부터 비품을 고가 매입하여 이익을 분여하였으며, 가맹점에 재판매하여 그 부담을 전가하였습니다.





|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>사례 2</b><br><b>[주가조작]</b> | <b>신사업 진출 공시로 주가 띄운 후 거래정지 직전 투자조합 명의로 보유한 주식을 매도하며 양도소득을 탈루한 업체</b> |
|------------------------------|--|



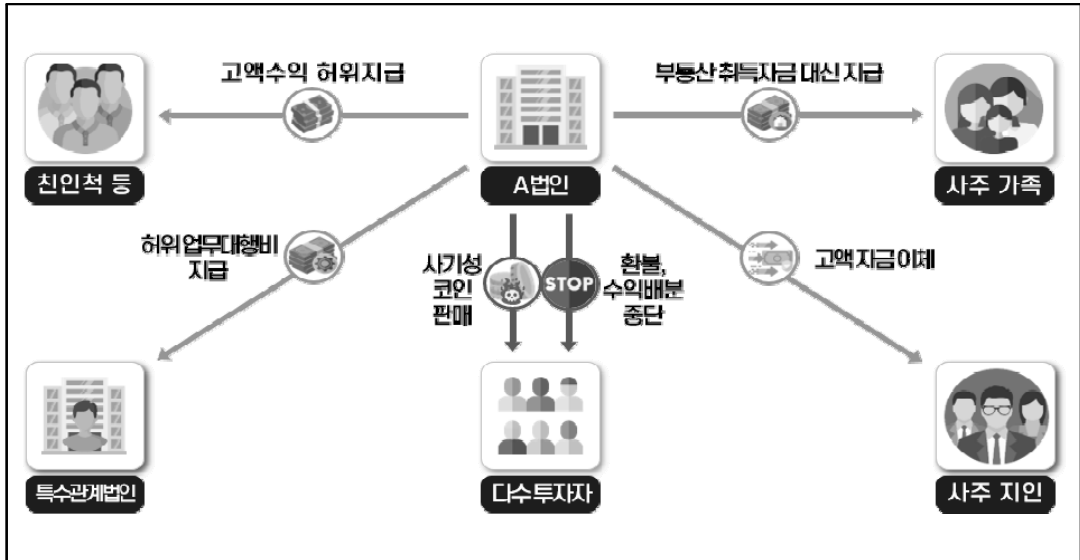
#### □ 주요 탈루혐의

- A법인은 B법인 인수(지분 매수)를 통해 유망 신사업에 진출할 것처럼 공시하며 투자자를 유인하고 주가를 인위적으로 단기간에 상승시켰으나 매매거래정지로 인해 주가가 폭락
- A법인의 대주주인 다수 투자조합(甲, 乙, 丙)은 매매거래정지 전날 보유 주식을 전량 매도하여 막대한 시세차익을 누리기도 조합원은 양도소득세 등 관련 세금을 미신고
  - 투자조합 甲, 乙, 丙의 주요 조합원들은 인수대상법인 B와 인수법인 A의 관련인들로 모두 시세차익을 노린 주가조작 세력으로 파악

#### □ 조사방향

- 투자조합의 실투자자를 면밀히 확인하여 투자 소득의 실질 귀속에 맞게 소득세 등 관련 세금을 엄정하게 추징

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>사례 3</b><br><b>[스캠코인]</b> | <b>고수익 보장을 미끼로 다수 서민·취약계층에 사기성 코인을 판매하고, 법인 자금을 사적으로 유용한 업체</b> |
|------------------------------|---|



□ 주요 탈루혐의

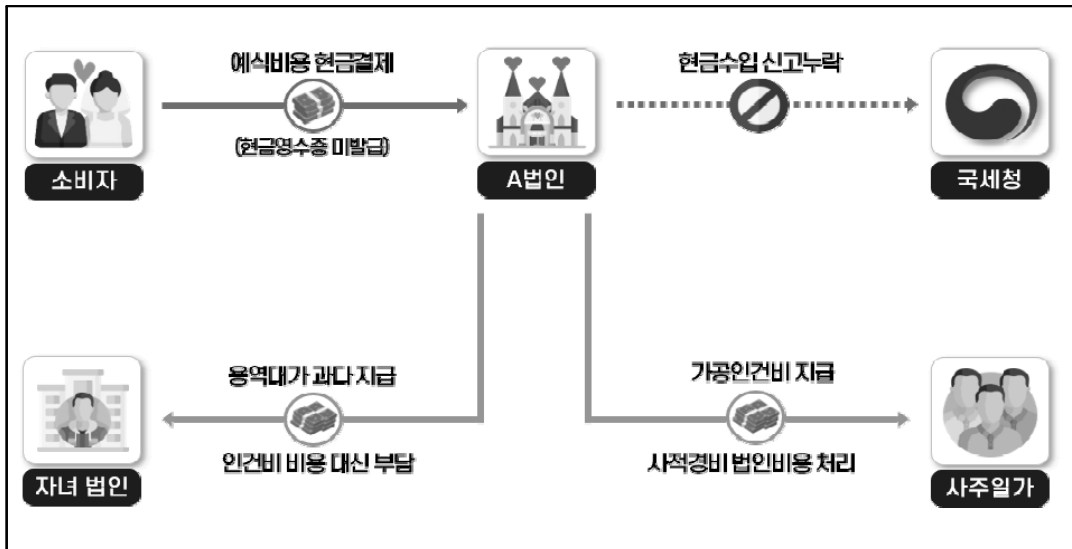
- A법인은 자사의 신종코인 구매자에게 환불을 보장하거나 신규사업에서 발생하는 수익을 장기간 배분할 것처럼 과장 광고
  - 추가 구매자를 모집하면 별도로 수익금을 지급하는 영업방식으로 다수 사회초년생, 은퇴자들에게 코인을 판매하고 허위로 세금 신고
- A법인 사주는 코인 구매자에게 환불 및 수익 배분을 중단해놓고, 뒤로는 사주 친인척 및 직원 명의로 수익금을 허위로 지급하거나 특수관계법인에 업무 대행비 명목으로 법인자금을 유출
- 또한 사주 가족이 취득한 고가의 부동산 매매 대금을 법인이 지급하고, 사주 지인 명의 계좌로 거액을 이체하는 등 법인자금을 사익 편취

□ 조사방향

- 법인의 가상자산 판매 대금의 사용처를 정밀하게 밝혀 이익 귀속자에게 소득세 등 관련 세금 철저히 부과



|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>사례 4</b><br><b>[엔데믹 호황]</b> | <b>엔데믹 호황을 누리면서 음식점 운영 수입금액 신고누락하고, 자녀 기업에 일감 몰아주며 이익 분여한 웨딩업체</b> |
|--------------------------------|--|



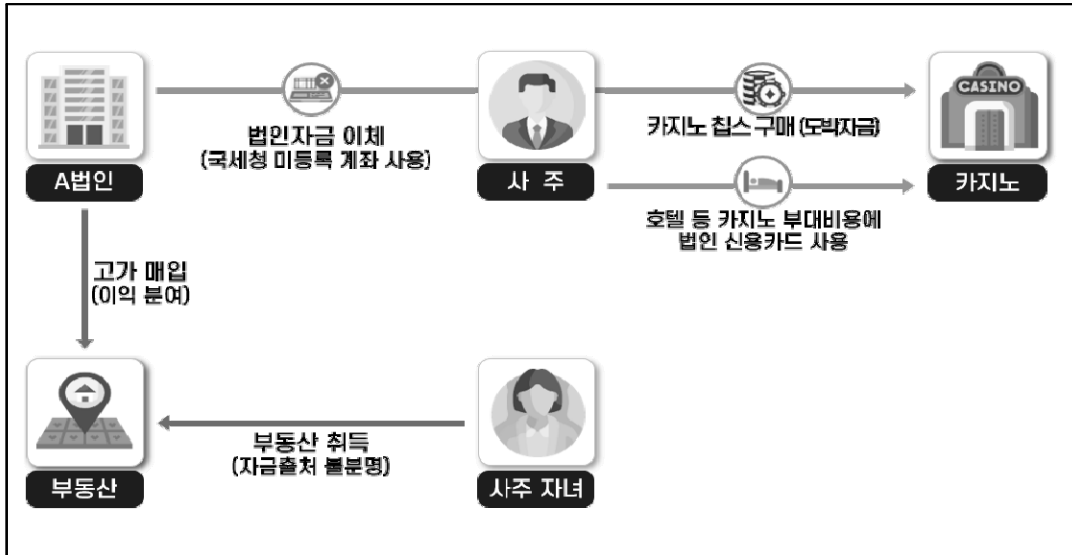
#### □ 주요 탈루혐의

- A법인은 대규모 화려한 웨딩홀을 운영하는 업체로서 코로나19 기간동안 많은 경쟁업체가 폐업하고 엔데믹으로 예식 수요가 폭증하자, 대관료 등 비용을 인상하여 코로나19 이전보다 매출이 2배 이상 증가하는 등 크게 호황
- A법인은 할인을 미끼로 결혼식 당일 지불하는 예식비용 잔금(약 90%)을 현금결제하도록 유도하여 수십억 원의 수입금액을 신고누락
  - 웨딩업 특성상 일용근로 고용이 많은 점을 악용하여 일용인건비 중 일부를 허위로 계상하여 법인소득을 축소
- 엔데믹 호황을 누리자 사주 자녀가 소유하는 웨딩앨범 제작 등 관련 사업 특수관계법인을 설립하여 일감을 몰아주고 용역비를 과다하게 지급하였으며, 특수관계법인의 일부 인건비를 대신 부담하는 방식으로 이익을 분여하고,
  - 평일 근무시간에 백화점 명품 쇼핑 내역이 주로 확인되는 등 실제 근로하지 않는 사주 배우자 등에게 고액의 가공인건비를 지급
  - 사주일가가 사적으로 사용하는 고급 외제차 여러 대를 업무용 승용차로 등록하여 관련 비용을 법인이 부담

#### □ 조사방향

- 신고누락한 현금수입을 정밀하게 밝히고 축소한 소득을 확인하여 정당 세액을 철저히 추징

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>사례 5</b><br><b>[ 시장환경 악용 ]</b> | <b>등록하지 않은 사업용계좌 이용하여 법인자금을 유출한 후 사주 도박자금으로 유용한 음료 제조업체</b> |
|-----------------------------------|---|



□ 주요 탈루혐의

- A법인은 음료 제조업체로 높은 인지도를 기반으로 고정 수요층이 탄탄한 음료를 다양하게 취급하여 안정적 매출을 기록
- A법인 사주는 국내 카지노 VIP회원으로서, 국세청에 등록된 법인계좌에서 미등록계좌로 이체하는 방식으로 고액의 법인자금을 유출한 후 단기간 내 수차례 카지노 칩스\*를 구매하고, 변칙 회계처리
  - \* 칩스(Chips) : 카지노에서 사용되는 현금 대용 화폐로 언제든지 현금 환전 가능
  - 또한, 국내 카지노 주변 호텔, 음식점 등에서 법인 신용카드를 사용하여 카지노 방문 부대비용도 법인자금으로 지출
- 실제 근로하지 않은 사주 자녀에게 가공급여를 지급하고,
  - 자금원천이 불분명한 사주 자녀가 취득한 부동산을 다시 A법인이 고가로 매입하는 등 법인자금을 유출하여 자녀에게 편법 증여

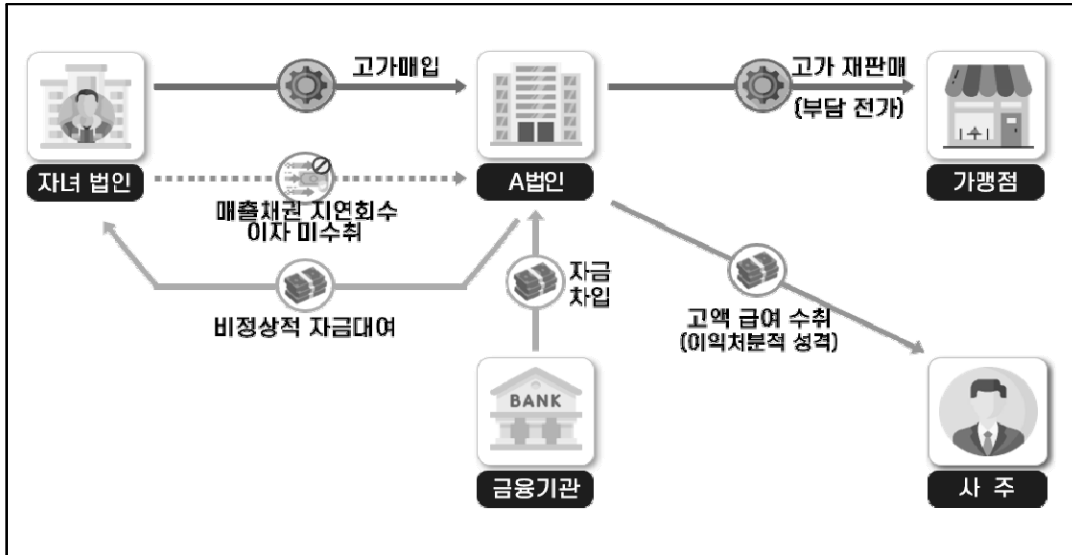
□ 조사방향

- 법인의 비사업용계좌로 인출된 금액의 출처를 정밀하게 밝혀 이익 귀속자에게 소득세 등 관련 세금 철저히 부과하고, 자금출처를 정밀하게 조사





|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>사례 6</b><br>[과다 인상] | 사주에게 이익처분 성격의 초고액 급여를 지급하고, 특수관계법인의 비용을 대신 부담하는 등 이익 분여한 외식업체 |
|------------------------|---|



#### □ 주요 탈루혐의

- A법인은 전국 가맹점을 보유하는 외식 프랜차이즈 업체로서 주요 원재료 가격 하락에도 여러 번 대폭 가격 인상하였으며, 막대한 영업이익을 달성
- A법인은 사주 자녀가 소유한 특수관계법인에 이익 분여하기 위해 다양한 방법으로 편법 지원
  - 자녀 법인이 판매하는 비품을 시가보다 고가에 매입하였고, (비품은 가맹점에 고가로 재판매하여 부담을 가맹점에 전가)
  - 자녀 법인과 공동부담해야 할 용역비를 A법인이 대부분 부담하였으며,
  - 상대적으로 자금 조달이 어려운 자녀 법인을 대신하여 금융기관 차입 후 자녀 법인에 비정상적으로 대여하고, 자녀 법인에 대한 고액의 매출채권을 장기간 회수 지연하면서 이자는 미수취
- 또한, 사주는 동종업과 비교하여 현저히 높은 금액(매년 수십억 원)을 보수로 수취하여 법인소득을 축소하고, 사적비용을 부당 법인비용 계상

#### □ 조사방향

- 특수관계법인 간의 부당한 내부거래 등 엄정 조사