

국세청이 알려주는 「양도소득세 실수톡톡」 시리즈 제작

— 국세청, 2024. 1

- (발간배경) 국세청(청장 김창기)은 국민들의 양도소득세 고민에 도움이 되고자 부동산 양도시 자주 반복하는 실수 사례와 절세 방법 등을 정리한 「양도소득세 실수톡톡(talk talk)」 시리즈를 온라인 채널*로 연재합니다.

* 국세청 누리집, 공식블로그, 페이스북, 카카오 스토리 등

- 부동산 거래는 등기부등본 등 공부상 정리가 완료되면 되돌리기 어려워 부동산을 양도하기 전에 비과세·감면을 받을 수 있는지, 절세 방안은 없는지 등을 미리 확인하고 사전에 준비하는 것이 중요합니다.
- 이에, 국민들이 비과세·감면 혜택을 놓치는 일이 없도록 실수 사례와 절세 방법을 담아 전자 간행물로 제작하여 국세청 누리집에 게재하였습니다.

- (주요내용) 「양도소득세 실수톡톡(talk talk)」은 법령을 잘 모르거나 놓치기 쉬운 실수로 ① 비과세·감면을 받지 못하거나 세금을 더 많이 낸 사례를 소개하고
- ② 개별 사례에 대한 설명과 함께 ③ 비과세·감면 등을 위한 양도 전 체크포인트(check point), ④ 절세 팁(tip), ⑤ 참고자료 등으로 구성하였으며
 - 국민들이 한 눈에 이해할 수 있도록 그림·표 등 시각 콘텐츠를 함께 제공하고, 어려운 법률 용어보다 알기 쉬운 일상용어로 풀어 설명하였습니다.

- (이용방법) 「양도소득세 실수톡톡(talk talk)」은 누구나 쉽게 접근하여 활용할 수 있도록 국세청 누리집에 별도 코너*를 신설하여 제공하며, 국세청 공식 블로그, 페이스북 등을 통해서도 이용할 수 있습니다.

* 접근경로 : www.nts.go.kr 》국세신고안내 》양도소득세 실수톡톡(talk talk)



/ <제1회> 양도소득세 실무특독(talk talk) 사례 /

사례 ①	1세대 1주택 비과세 거주요건을 충족하지 못한 사례
<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 김국세씨는 '23.1월 A주택 소재지가 조정대상지역에서 해제됨에 따라 비과세 2년 거주요건이 없는 것으로 잘못 알고, 거주하지 않은 A주택을 양도하여 예상치 못한 많은 세금을 납부함 (A주택 취득가액 7억원, 양도가액 11억원) * 양도소득세 : 비과세 적용 시 0백원 ⇒ 미적용 시 117백만원 ■ 사례설명 주택 양도 당시 조정대상지역에서 해제되었더라도 「취득 당시」 조정대상지역 내 주택은 2년 이상 거주하여야 비과세 적용 가능 ■ Check Point 거주하지 않은 주택을 양도하는 경우 비과세를 적용받기 위해서는 취득 당시 조정대상지역에 소재하였는지 반드시 확인 ■ 절세 TIP 부동산 양도 전 비과세·감면 요건을 미리 정확히 확인하는 것이 절세에 중요 	

사례 ②	주거용으로 임대한 오피스텔이 주택에 해당되어 다른 주택 양도 시 비과세를 받지 못한 사례
<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 이민국씨는 주거용으로 임대하던 B오피스텔이 주택에 해당하지 않는 것으로 잘못 알고 A주택을 양도한 후 비과세 신고하였으나, B오피스텔이 주택에 해당되어 A주택 양도 시 비과세를 적용받지 못함 (A주택 취득가액 5억원, 양도가액 10억원) * 양도소득세 : 비과세 적용 시 0백원 ⇒ 미적용 시 153백만원 ■ 사례설명 허가 여부나 공부상의 용도구분과 관계없이 「사실상 주거용으로 사용하는 건물」은 소득세법상 주택에 해당 ■ Check Point 오피스텔, 레지던스, 생활형숙박시설을 사실상 주거용으로 사용하는 경우 소득세법상 주택에 해당하므로 오피스텔 등을 보유한 경우 주택 해당 여부 확인 필요 ■ 절세 TIP B오피스텔을 주거용으로 임대하는 경우 장기임대주택으로 등록하여 일정요건을 충족한 경우 A주택 양도 시 「장기임대주택 보유 1세대의 거주주택 특례」가 적용되어 1세대1주택 비과세 적용 가능 	

사례 ③	‘21.1.1. 이후 취득한 분양권이 주택 수에 포함되어 다른 주택 양도 시 1세대 1주택 비과세를 받지 못한 사례
<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 강대한씨는 '21.2월 취득한 A분양권을 보유한 상태에서 '21.5월 B주택을 취득하고 '23.7월 양도한 후 비과세로 신고하였으나, A분양권이 주택 수에 포함되어 비과세 받지 못함 (B주택 취득가액 6억원, 양도가액 9억원) * 양도소득세 : 비과세 적용시 0백원 ⇒ 비과세 미적용시 93백만원 ■ 사례설명 '21.1.1. 이후 취득한 분양권은 비과세 적용 시 주택 수에 포함 ■ Check Point 주택 취득 당시 분양권을 보유한 경우 분양권을 언제 취득하였는지 확인 필요 ■ 절세 TIP '21.1.1. 이후 취득한 분양권은 주택 수 계산에 포함되므로 분양권을 보유한 상태에서 주택을 취득하여 양도하는 경우에는 비과세 적용이 가능한지 미리 정확히 확인 	

사례 ④	다운계약서를 작성하여 1세대 1주택 비과세가 배제된 사례
<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 김한국씨는 A주택을 11억원에 양도한 후 비과세 신고하였으나, A주택 취득시 다운계약서를 작성(실지거래가액 8억원, 매매계약서상 7억원)하여 비과세 적용 배제됨 * 양도소득세 : 비과세 적용시 0백원 ⇒ 비과세 배제시 77백만원 ■ 사례설명 '11. 7. 1. 이후부터 부동산을 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 작성한 경우 양도소득세 「비과세 적용 배제」 ■ Check Point 거짓계약서(다운·업계약서)를 작성할 경우 비과세·감면 적용 등이 배제 ■ 절세 TIP 부동산 거래시에는 반드시 실지거래가액으로 매매계약서 작성 필요 	

사례 ⑤	거주요건을 충족하지 못하여 1세대 1주택 장기보유특별공제(최대 80%)를 적용받지 못한 사례
<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 박세정씨는 '13.5월 취득한 A주택에 2년 이상 거주하지 않고 양도하여 1세대 1주택 장기보유특별공제를 적용받지 못함 (A주택 취득가액 6억원, 양도가액 20억원) * 장기보유특별공제액 : A주택 미거주시 112백원 ⇒ 2년 거주시 268백만원 	



- **사례설명** '13.5월 취득한 주택은 2년 이상 보유하여 2년 이상 거주하지 않아도 비과세 적용은 가능하나, 1세대 1주택 장기보유특별공제는 적용 불가 (일반적인 장기보유특별공제 10년 보유 20% 적용)
- **Check Point** 1주택자가 2년 이상 거주한 경우 1세대 1주택 장기보유특별공제(연 8%, 최대 80%), 2년 이상 거주하지 않은 경우 일반적인 장기보유특별공제(연 2%, 최대 30%) 적용
- **절세 TIP** 고가주택(실거래가 12억원 초과)을 소유한 1세대 1주택자가 해당 주택을 양도하는 경우 최대 80%의 1세대 1주택 장기보유특별공제를 적용받을 수 있으므로 해당 주택에 장기간(최소 2년, 최대 10년) 거주하는 것이 절세에 도움

사례 ⑥ 자본적 지출액, 양도비 등 필요경비를 공제 누락한 사례

- **실수사례** 최성실씨는 베란다 샷시비, 난방시설 교체 공사비, 방 확장 공사비 및 중개수수료를 지출하였으나 이런 비용들이 필요경비에 해당하는 줄 모르고 신고 시 공제 누락
- **사례설명** 소득세법상 열거된 필요경비는 취득가액, 자본적 지출액, 양도비 등이 있으며, 베란다 샷시비, 난방시설 교체비, 방 확장 공사비 및 중개수수료(취득·양도)는 필요경비로 공제 가능
- **Check Point** 주택 취득가액 외에도 자본적 지출액, 양도비 등에 해당하는 비용이 있는 경우 양도소득세 신고 시 공제 누락하지 않도록 확인
- **절세 TIP** 자본적 지출액, 양도비 등에 해당하는 비용은 적격 증빙서류 등을 제출하여야 필요경비로 인정받을 수 있으므로 이런 증빙서류를 잘 보관하는 것이 절세에 도움

사례 ⑦ 자경농지에 대한 감면 요건을 충족하지 못한 사례

- **실수사례** 정나라씨는 농지소재지에 거주하면서 8년 이상 직접 경작한 농지가 자경감면 대상이 되는 것으로 잘못 알고 지목을 대지로 변경하였으나, A농지는 양도일 현재 농지가 아니어서 자경농지 감면이 배제됨
- **사례설명** 자경농지에 대한 양도소득세 감면요건은 취득일부터 양도일 사이에 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 경작해야 하고 양도일 현재 농지이어야 함

- **Check Point** 매매를 용이하게 하기 위한 목적 등으로 농지를 나대지, 잡종지 등으로 변경하는 경우 자경농지 감면 적용 불가
- **절세 TIP** 양도일 현재 농지가 아니거나 일정금액 이상 다른 소득이 있어 경작기간으로 인정받지 못하는 경우 자경농지 감면이 배제될 수 있으므로 농지를 양도하기 전에는 자경감면 요건을 충족하였는지 미리 확인 필요

- (향후계획) 국세청은 실생활과 밀접하고, 국민들의 관심이 많은 양도사례를 중심으로 「양도소득세 실수통톡(talk talk)」을 추가 제작하고 정기적으로 게재할 예정이며
 - 아울러, 올해 세법 개정사항을 반영한 「주택과 세금」 개정판을 3월 중 발간하는 등 유용한 세금정보도 지속적으로 제공할 계획입니다.
 - 앞으로도 국세청은 복잡한 세금문제로 어려움을 겪는 국민들의 목소리에 귀 기울이고, 고민 해결에 실질적인 도움을 줄 수 있는 다양한 지원방안을 마련해 나가겠습니다.

01 1세대 1주택 비과세 거주요건을 충족하지 못한 사례

㉠ 김국세씨는 '18.4월 서울 마포구 소재 A주택을 7억원에 취득하고 '23.7월 11억원에 양도함

김국세씨는 '23.1월 서울 마포구가 조정대상지역에서 해제됨에 따라 1세대 1주택 비과세 요건 중 2년 거주요건이 적용되지 않는 것으로 잘못 알고, 거주하지 않은 A주택을 양도하여 예상치 못한 많은 세금을 납부함

* 양도소득세 : 비과세 적용시 0백만원 → 미적용시 117백만원

✓ 사례 설명

1세대 1주택 비과세를 받기 위해서는 2년 이상 보유하여야 하며, 취득 당시 조정 대상지역* 내 주택은 2년 이상 거주하여야 합니다.

- 따라서, 양도 당시 조정대상지역에서 해제되었더라도 취득 당시 조정대상지역 내 주택은 2년 이상 거주하여야 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있습니다.

* '17.8.3. 조정대상지역 최초 지정

✓ 양도 전 Check Point

거주하지 않은 주택을 양도하는 경우 비과세를 적용받기 위해서는 반드시 해당 주택이 취득 당시 조정대상지역에 소재하였는지 확인이 필요합니다



취득 당시 조정대상지역 → 거주요건 O
취득 당시 비조정대상지역 → 거주요건 X

✓ 절세 Tip

부동산은 공부상 정리되면 되돌릴 수 없기 때문에 부동산을 양도하기 전에 비과세·감면 요건을 미리 정확히 확인하는 것이 절세에 가장 중요합니다.

〈조정대상지역 지정·해제〉

조정대상지역			지정일	해제일
서울 특별시	종로구·중구·성동구·광진구·동대문구·중랑구·성북구·강북구·도봉구·노원구·은평구·서대문구·마포구·양천구·강서구·구로구·금천구·영등포구·동작구·관악구·강동구		'17.8.3.	'23.1.5.
	서초구·강남구·송파구·용산구			-
경기도	과천시·광명시·하남시		'17.8.3.	'23.1.5.
	성남시	중원구	'17.8.3.	'22.11.14.
		분당구·수정구		'23.1.5.
	화성시	동탄2택지개발지구	'17.8.3.	'22.11.14.
		서신면	'20.6.19.	'22.7.5.
		이외 지역		'22.11.14.
	구리시		'18.8.28.	'22.11.14.
	안양시	동안구	'18.8.28.	'22.11.14.
		만안구	'20.2.21.	
	용인시	수지구·기흥구	'18.12.31.	'22.11.14.
		처인구(포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리, 사암리, 미평리, 좌항리, 맹리, 두창리 제외)	'20.6.19.	
		광교지구	'18.8.28.	
	수원시	광교지구	'18.8.28.	'22.11.14.
		팔달구	'18.12.31.	
		영통구·권선구·장안구	'20.2.21.	

의왕시			'20.2.21.	'22.11.14.
고양시	삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스 1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지 (한류월드) 도시개발구역		'17.8.3.	'22.11.14.
	이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
		재지정	'20.6.19.	'22.11.14.
남양주시	다산동, 별내동		'17.8.3.	'22.11.14.
	이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
		재지정(화도읍, 수동면 및 조안면 제외)	'20.6.19.	'22.11.14.
군포시·부천시·시흥시·오산시·의정부시·광주시(초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외)			'20.6.19.	'22.11.14.
안산시	단원구	대부동동, 대부남동, 대부북동, 선감동, 풍도동	'20.6.19.	'22.7.5.
		이외 지역		'22.11.14.
	상록구			
양주시	백석읍, 남면, 광적면, 은현면		'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역			'22.9.26.
평택시			'20.6.19.	'22.9.26.
안성시	미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면, 죽산면(죽산리, 용설리, 장계리, 매산리, 장원리, 두현리 제외) 삼죽면(용월리, 덕산리, 울곡리, 내장리, 배태리 제외)		'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역 (일죽면 제외)			'22.9.26.
김포시 (통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외)			'20.11.20.	'22.11.14.
파주시 (문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월롱면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면 및 진서면 제외)			'20.12.18.	'22.9.26.
동두천시 (광암동, 걸산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외)			'21.8.30.	'22.9.26.



인천 광역시	중구	을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동	'20.6.19.	'20.12.18.
		이외 지역		'22.11.14.
	동구·미추홀구·연수구·남동구·부평구·계양구·서구(강화군, 옹진군 제외)			
세종 특별 자치시	세종시 (가람동, 고운동, 나성동, 누리동, 다솜동, 다정동, 대평동, 도담동, 반곡동, 보람동, 새롬동, 산울동, 세종동, 소담동, 아름동, 어진동, 용호동, 종촌동, 집현동, 한솔동, 한별동, 합강동, 해밀동)		'17.8.3.	'22.11.14.
대전 광역시	중구·동구·서구·유성구·대덕구		'20.6.19.	'22.9.26.
충청 남도	천안시	동남구 (목천읍, 풍세면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.
		서북구 (성환읍, 성거읍, 직산읍 및 입장면 제외)		
	논산시 (강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외)			
	공주시 (유구읍, 이인면, 단천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외)			
충청 북도	청주시 (남성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외)		'20.6.19.	'22.9.26.
광주 광역시	동구·서구·남구·북구·광산구		'20.12.18.	'22.9.26.
전라 남도	여수시 (돌산읍, 율촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외)		'20.12.18.	'22.7.5.
	순천시 (승주읍, 황전면, 월등면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외)			
	광양시 (봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외)			
전북 특별 자치도	전주시 완산구·덕진구		'20.12.18.	'22.9.26.
대구 광역시	수성구		'20.11.20.	'22.9.26.
	중구·동구·서구·남구·북구·달서구·달성군(가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유가읍 및 현풍읍 제외)		'20.12.18.	'22.7.5.
경상	포항시 남구 (구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면,		'20.12.18.	'22.9.26.

북도	장기면 및 호미곶면 제외)			
	경산시 (하양읍, 진량읍, 압량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외)		'22.7.5.	
부산광역시	해운대구·동래구·수영구	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
		재지정	'20.11.20.	'22.9.26.
	연제구·남구	최초지정	'17.8.3.	'18.12.31.
		재지정	'20.11.20.	'22.9.26.
	부산진구	최초지정	'17.8.3.	'18.12.31.
		재지정	'20.12.18.	'22.9.26.
	동구·서구·북구·영도구·금정구·강서구·사상구·사하구		'20.12.18.	'22.9.26.
	기장군	일광면	'17.8.3.	'18.12.31.
		일광면 제외 모든 읍·면		'18.8.28.
울산광역시	중구·남구		'20.12.18.	'22.9.26.
경상남도	창원시 성산구		'20.12.18.	'22.9.26.

02

주거용으로 임대한 오피스텔이 주택에 해당되어 다른 주택 양도시 1세대 1주택 비과세를 받지 못한 사례

◎ 이민국씨는 '18.4월 서울 성동구 소재 A주택을 5억원에 취득하고 '23.7월 10억원에 양도함

이민국씨는 주거용으로 임대하던 B오피스텔이 공부상 「업무시설」로 되어 있어 주택에 해당되지 아니하는 것으로 잘못 알고 A주택을 양도한 후 1세대 1주택자로 비과세 신고하였으나, B오피스텔이 주택에 해당되어 A주택 양도시 2주택자로 비과세를 적용받지 못함

* 양도소득세 : 비과세 적용시 0원 → 비과세미적용시 153백만원

✓ 사례 설명

소득세법에서는 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 「사실상 주거용으로 사용하는 건물」을 주택으로 보고 있으므로 B오피스텔을 사실상 주거용으로 사용한 경우 B오피스텔은 소득세법상 주택에 해당합니다.

○ 따라서, 이민국씨는 2주택자(A주택, B오피스텔)로 A주택 양도시 1세대 1주택 비과세를 적



용받을 수 없습니다

✓ 양도 전 Check Point

오피스텔, 레지던스, 생활형숙박시설을 사실상 주거용으로 사용하는 경우 소득세법상 주택에 해당하므로 오피스텔 등을 보유한 경우 주택 해당 여부를 미리 확인 하여야 합니다.

✓ 절세 Tip

B오피스텔을 업무용으로 사용하는 경우 주택으로 보지 아니하므로 A주택 양도시 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

B오피스텔을 주거용으로 임대하는 경우 장기임대주택으로 등록하여 일정요건을 충족한 경우 A주택 양도시 「장기임대주택 보유 1세대의 거주주택 특례」에 해당하여 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다

관련 판례 1

서울행정법원-2016-구단-29470 (2017.06.14.)

오피스텔은 공부상 용도가 업무시설 등으로 되어 있기는 하나, 화장실, 썬크대, 옷장, 등 편의시설이 기본사양으로 설치되어 있어 독립된 주거가 가□한 형태를 갖추고 있는 보이는 점, 이 사건 오피스텔의 임차인이 주거용으로 사용하고 있다는 확인서를 작성하여 주었던 점, 실제로 임차인은 오피스텔에 전입 신고를 하였고 양도 당시에도 주민등록을 이 사건 오피스텔에 두고 있었던 점을 고려하여 볼 때, 오피스텔을 단순히 업무시설이라고 보기에는 부족하고, 공부상 용도와 달리 실제로는 주거용으로 사용된 건물로서 소득세법상의 ‘주택’에 해당한다고 봄이 상당함

※ 위 판결 내용은 ' 18.3.29. 대법원에서 확정 판결(대법원-2017-두-75224)

관련 판례2

수원고등법원-2019-누-10401 (2019.07.17.)

오피스텔의 내부 구조 및 현황, 주택 양도 시점을 전후하여 오피스텔이 각 주거용으로 임대되어 아파트 양도 즈음 이 오피스텔이 공부상 용도와는 달리 주거용으로 사용되거나 주거기□이 그대로 유지·관리 되고 있어 언제든지 주거용으로 사용될 수 있는 건물, 즉 주택이라는 점을 인식하거나 인식할 수 있었던 것으로 보이고, 이에 더하여 현실적으로 오피스텔이 주거용으로 널리 사용되고 있어 소득세법상 1세대 1주택의 판단에 있어서는 주택으로 취급됨은 일반인에게도 널리 알려져 있음

※ 위 판결 내용은 ' 19.11.28. 대법원에서 확정 판결(대법원-2019-두-49816)

관련 판례3

서울고등법원-2022-누-49221 (2022.12.13.)

오피스텔의 고유한 특성상, 과세관청이 과세 대상 주택의 양도 당시 오피스텔의 사실상 용도가 주거용임을 입증하는 것이 현실적으로 쉽지 않을 수는 있으나, 실제 사용자가 해당 오피스텔로 주민등록법상 전입신고를 마쳤는지[괄호 생략], 해당 건물의 전기, 가스, 수도의 각 사용량 등 이용실태와 밀접한 각종 지표들, 해당 오피스텔의 실제 사용자, 건물 관리인이나 이웃 오피스텔 사용자 등 제3자의 진술 내용, 그리고 마지막으로 해당 오피스텔에 관한 임대차 계약이 있으면 그 구체적 내용 등 제반 사정을 두루 종합하여 양도 당시 오피스텔의 사실상 용도가 주거용이었는지 아닌지 판단할 수밖에 없음

※ 위 판결 내용은 '23.4.13. 대법원에서 확정 판결(대법원-2023-두-31140)

03

'21.1.1. 이후 취득한 분양권이 주택 수에 포함되어 다른 주택 양도시 1세대 1주택 비과세를 받지 못한 사례

◎ 강대한씨는 '21.2월 A분양권을 취득한 후 '21.5월 서울 동작구 소재 B주택을 6억원에 취득하고 '23.7월 9억원에 양도함

강대한씨는 B주택 양도시 다른 주택이 없어 1세대 1주택자로 비과세 신고하였으나, A분양권이 주택 수에 포함되어 B주택에 대하여 비과세를 받지 못함

* 양도소득세 : 비과세 적용시 0원 → 비과세 미적용시 93백만원

✓ 사례 설명

'21.1.1. 이후 취득한 분양권은 1세대 1주택 비과세 규정 적용시 주택 수에 포함 됩니다.

- 따라서, 강대한씨는 '21.1.1. 이후 A분양권을 취득한 후 B주택을 취득하고 양도하였으므로 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 없습니다

✓ 양도 전 Check Point

주택 취득 당시 분양권을 보유하고 있었다면 해당 분양권을 언제 취득하였는지 확인이 필요합니다.

'21.1.1. 이후 취득한 분양권 → 주택 수 계산시 포함
'20.12.31. 이전 취득한 분양권 → 주택 수 계산시 불포함

✓ 절세 Tip

'21.1.1. 이후 취득한 분양권은 주택 수 계산에 포함되므로 분양권을 보유한 상태에서 주택을



취득하여 양도하는 경우에는 비과세 적용이 가능한지 미리 정확히 확인하는 것이 중요합니다.

분양권*의 범위 (소득세법 제88조제10호, 소득세법 시행령 제152조의4)

* '21.1.1. 이후 취득한 분양권부터 적용

“분양권”이란 주택법 등 아래 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다)를 말한다.

- | | | |
|----------------------|---------------------------|-------------|
| ① 「건축물의 분양에 관한 법률」 | ② 「공공주택 특별법」 | ③ 「도시개발법」 |
| ④ 「도시 및 주거환경정비법」 | ⑤ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 | |
| ⑥ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 | ⑦ 「주택법」 | ⑧ 「택지개발촉진법」 |

해석 사례 1

기획재정부 재산세제과-85 (2022.01.14.)

[질의] 입주자 모집공고에 따른 청약이 당첨되어 분양계약한 경우 「소득세법」 제88조제10호에 따른 분양권의 취득시기

(제1안) 청약당첨일 (제2안) 분양계약일

[회신] 제1안이 타당합니다.

* (해설) 분양권의 취득시기는 일반적인 취득시기(잔금청산일)와 달리 '청약당첨일'입니다.

해석 사례 2

서면-2021-법규재산-3071 (2023.02.23.)

' 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.

* (해설) '21.1.1. 이후 분양권(A)과 주택(B)을 순차 취득한 경우 해당 분양권에 기하여 취득한 주택(A')은 「소득세법 시행령」 제155조 제1항에 따른 일시적 2주택 비과세 특례 규정의 신규주택에 해당하지 않아 B주택 양도시 비과세가 적용되지 아니합니다.

04

다운계약서를 작성하여 1세대 1주택 비과세가 배제된 사례

◎ 김한국씨는 '16.7월 A주택을 8억원에 취득하면서 매도인의 요청으로 매매가액을 7억원으로 기재한 다운계약서를 작성함

이후 김한국씨는 '23.8월 A주택을 11억원에 양도한 후 1세대 1주택 비과세로 신고하였

으나, A주택 취득시 다운계약서를 작성하여 비과세 적용이 배제됨

* 양도소득세 : 비과세 적용시 0원 → 비과세 배제시 77백만원

✓ 사례 설명

’ 11.7.1. 이후부터 부동산을 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 작성한 경우 양도소득세 비과세 적용이 배제됩니다.

- 따라서, 김한국씨는 A주택 취득시 실지거래가액과 다른 다운계약서를 작성하였으므로 A주택 양도시 1세대 1주택 비과세 적용이 배제됩니다.

✓ 양도 전 Check Point

주택을 취득하거나 양도할 때 거짓계약서(다운·업계약서)를 작성*하면 양도소득세 비과세·감면이 배제됩니다.

* 거짓계약서 작성 여부는 국세청·국토교통부 등에서 부동산 거래가격 검증 등 다양한 방법으로 확인하고 있습니다.

✓ 절세 Tip

거짓계약서(다운·업계약서)를 작성할 경우 비과세·감면 적용 등이 배제되어 많은 세금을 납부할 수 있으니 부동산 거래시에는 반드시 실지거래가액으로 매매계약서를 작성하여야 합니다.

다운계약서 작성시 비과세 적용 배제 (계산 사례)

- 양도가액 : 1,100,000,000원
- 취득가액 : 실지취득가액 800,000,000원, 매매계약서상 취득가액 700,000,000원
- 보유기간 : 7년 1개월

비과세 대상 세액 : 0원 (비과세 배제)

- * 비과세 배제 금액은 다음 ㉠, ㉡ 중 적은 금액
- ㉠ 비과세에 관한 규정을 적용하지 않았을 경우의 양도소득 산출세액
 - ㉡ 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차이

	1세대 1주택 비과세 □ (정상계약서 작성)	1세대 1주택 비과세 X (다운계약서 작성)
양도가액	1,100,000,000	1,100,000,000
취득가액	800,000,000	800,000,000
과세대상 양도차익		300,000,000
장기보유특별공제	-	42,000,000



양도소득금액		258,000,000
기본공제		2,500,000
과세표준		255,500,000
세율		38% (누진공제 19,940,000)
산출세액	0	77,150,000
비과세 배제 금액		min ㉠ 77,150,000 ㉡ 100,000,000
비과세 대상 세액		0
납부할 세액	0	77,150,000

거짓계약서(다운·업 계약서) 작성시 불이익

비과세·감면 규정 적용 배제	양도자 : 1세대 1주택 비과세, 8년 자경농지에 대한 감면 요건을 충족하더라도 비과세·감면 배제 후 양도소득세 추징 양수자 : 양수한 부동산을 향후 양도시에든 비과세·감면 규정 적용 배제를 동일하게 적용하여 양도소득세 추징
가산세 부과	무(과소)신고가산세 : 무(과소)신고한 납부세액의 최고 40%에 해당하는 가산세 부과 납 부 지 연 가 산 세 : 납부하지 않은 세액 또는 과소납부세액의 무(과소)납부일수* 당 0.022%에 해당하는 가산세 부과 * 무(과소)납부일수 : 납부기한의 다음날부터 납부일까지의 기간
과태료 부과	지방자치단체 실거래신고 관련 담당부서에서 「부동산거래신고 등에 관한 법률」에 따라 부동산 등 취득가액의 10% 이하에 해당하는 과태료 부과

05

거주요건을 충족하지 못하여 1세대 1주택 장기보유특별공제를 적용받지 못한 사례

◎ 박세정씨는 '13.5월 서울 송파구 소재 A주택을 6억원에 취득하고 '23.11월 20억원에 양도함

박세정씨는 조정대상지역 지정 전에 취득한 A주택을 2년 거주가 필요 없다고 생각해 2년 이상 거주하지 아니하고 A주택을 양도하였으나 1세대 1주택 장기보유특별공제를 적용받지 못함

* 장기보유특별공제액 : A주택 미거주시 112백만원 → 2년 거주시 268백만원

✓ 사례 설명

' 21.1.1. 이후부터 1세대 1주택자가 2년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우 보유기간 및 거주기간에 대하여 각각 연 4%(최대 80%)의 장기보유특별공제율을 적용받을 수 있으나,

- 2년 이상 거주하지 않은 경우 보유기간에 대하여 연 2%(최대 30%)의 장기보유특별공제율을 적용합니다.

따라서, 박세정씨는 A주택에 거주하지 않고 양도하였으므로 1세대 1주택 장기보유 특별공제를 적용받을 수 없습니다.(일반적인 경우의 장기보유특별공제 적용)

보유기간 10년 / 거주기간 2년 → 장기보유특별공제율 48% (보유10년x4%, 거주2년x4%)
 보유기간 10년 / 거주기간 X → 장기보유특별공제율 20% (보유10년x2%)

✓ 양도 전 Check Point

조정대상지역 지정 전이나 비조정대상지역에서 주택을 취득한 경우 1세대 1주택 비과세를 적용받기 위한 2년 이상 거주할 필요는 없으나,

- 고가주택*(실지거래가액 12억원 초과)에 대한 1세대 1주택 장기보유특별공제를 적용받기 위해서는 2년 이상 거주하여야 합니다.

* 고가주택은 1세대 1주택 비과세 적용시 전액 비과세되지 아니하고 양도가액 12억원을 초과하는 부분에 대해서는 양도소득세가 과세됩니다.

✓ 절세 Tip

고가주택(실지거래가액 12억원 초과)을 소유한 1세대 1주택자가 해당 주택을 양도 하는 경우 최대 80%의 1세대 1주택 장기보유특별공제를 적용받을 수 있으므로 해당 주택에 장기간(최소 2년, 최대 10년) 거주하는 것이 절세에 도움이 됩니다.

거주 여부에 따른 장기보유특별공제 비교

* 1세대 1주택 비과세 대상인 송파구 소재 A주택의 거주요건 충족 여부에 따른 장기보유특별공제

	보유 10년 / 거주 0년	보유 10년 / 거주 2년
양도가액	2,000,000,000	2,000,000,000
취득가액	600,000,000	600,000,000
양도차익	1,400,000,000	1,400,000,000
과세대상 양도차익	560,000,000	560,000,000
장기보유특별공제	112,000,000 (10년*2%)	268,800,000 (10년*4%+2년*4%)
양도소득금액	448,000,000	291,200,000
기본공제	2,500,000	2,500,000
과세표준	445,500,000	288,700,000
세율	40% (누진공제 25,940,000)	38% (누진공제 19,940,000)
산출세액	152,260,000	89,766,000



장기보유특별공제율

<일반적인 경우의 장기보유특별공제율>

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

<1세대 1주택 장기보유특별공제율(2년 이상 거주요건 충족 시)>

구분		3년 이상	4년 이상	5년 이상	6년 이상	7년 이상	8년 이상	9년 이상	10년 이상
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

06

자본적 지출액, 양도비 등 필요경비를 공제 누락한 사례

- ◎ 최성실씨는 A주택 취득 후 베란다 샷시비, 난방시설 교체 공사비, 방 확장 공사비 및 중개수수료를 지출하였으나 이런 비용들이 필요경비에 해당하는 줄 모르고 양도소득세 신고 시 공제를 누락함

✓ 사례 설명

소득세법에 열거된 필요경비는 ❶취득가액 ❷자본적 지출액 ❸양도비 등이 있습니다.

따라서 최성실씨가 지출한 베란다 샷시비, 난방시설 교체비, 방 확장 공사비(자본적 지출액) 및 중개수수료(취득·양도)는 필요경비로 공제 가능합니다.

✓ 양도 전 Check Point

주택 취득가액 외에도 자본적 지출액, 양도비 등에 해당하는 비용이 있는 경우 양도소득세 신고 시 공제 누락하지 않도록 확인하여야 합니다.

✓ 절세 Tip

자본적 지출액, 양도비 등에 해당하는 비용은 적격 증빙서류 등을 제출*하여야 필요경비로 인정

받을 수 있으므로 이러한 비용 지출시 증빙서류를 잘 보관하는 것이 양도소득세 절세에 도움이 됩니다.

* 신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서, 계산서 등 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출 사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우 필요경비로 공제 가능

자본적 지출과 수익적 지출 비교

구분	자본적 지출	수익적 지출
개념	자산의 내용연수를 연장시키거나 당해 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기 위하여 지출한 수선비 등	정상적인 수선 또는 경미한 개량으로 자산의 가치를 상승시킨다기보다는 본래의 기능을 유지하기 위한 비용
필요경비 해당여부	O	X
예시	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 베란다 샷시비 • 건물의 난방시설을 교체한 공사비 • 방화장 등의 내부시설 개량공사비 또는 보일러 교체비용 • 자바라 및 방범창 설치비용 • 사회통념상 지불된 것으로 인정되는 발코니 샷시 설치대금 • 방, 거실 바닥교체 공사비용 등 • 자본적 지출에 해당하는 인테리어 비용, 리모델링 비용 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 벽지, 장판 교체비용, 씽크대 • 주방기구 교체비용, 외벽 도색작업, 문짝이나 조명 교체비용 • 보일러 수리비용, 옥상 방수공사비 • 하수도관 교체비, 오수정화조설비 교체비, 타일 및 번기공사비 • 파손된 유리 또는 기와의 대체 • 재해를 입은 자산의 외장복구 및 도장, 유리의 삽입, 화장실 공사비, 마루 공사비 등

양도비 등

개념	주택을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용
예시	<ul style="list-style-type: none"> • 양도소득세과세표준 신고서 작성비용 및 계약서 작성비용 • 공증비용, 인지도 및 소개비 • 매매계약에 따른 인도 의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출하는 명도비용 • 주택 취득으로 매입한 국민주택채권을 만기 전에 양도하여 발생한 매각차손

㉔ 정나라씨는 '03.1월 A농지를 3억원에 취득하고 '23.6월 8억원에 양도함

정나라씨는 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 경작한 농지가 자경농지 감면 대상이 되는 것으로 잘못 알고 지목을 대지로 변경하였으나 A농지는 양도일 현재 농지가 아니어서 자경농지 감면이 배제됨

* 양도소득세 감면세액 : 감면 적용시 1억원 → 감면 미적용시 0원

✓ 사례 설명

자경농지에 대한 양도소득세 감면은 ①취득일부터 양도일 사이에 8년 이상 농지 소재지에 거주하면서 ②직접 경작해야 하고 ③양도일 현재 농지일 것을 요건으로 합니다.

- 따라서, 정나라씨는 ①번, ②번 요건은 충족하였으나 농지를 대지로 변경하여 양도일 현재 농지에 해당되지 아니하므로 ③번 요건을 충족하지 못하여 자경농지 감면을 적용받을 수 없습니다.

✓ 양도 전 Check Point

매매를 용이하게 하기 위한 목적 등으로 농지를 나대지, 잡종지 등으로 변경하는 경우 자경농지 감면을 적용받을 수 없습니다.

✓ 절세 Tip

양도일 현재 농지가 아니거나 일정금액 이상의 다른 소득이 있어 경작기간으로 인정받지 못하는 경우 자경농지 감면이 배제될 수 있으므로 농지를 양도하기 전에 자경농지 감면 요건을 충족하였는지 미리 확인하여야 합니다.

자경농지에 대한 양도소득세의 감면 요건

○ 거주요건

- 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 “거주” 하면서 경작해야 함

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 농지가 소재하는 시·군·구 안의 지역 ② ①의 지역과 연결한 시·군·구 안의 지역 ③ 해당 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내의 지역 |
|---|

○ 경작요건

- 8년 이상 직접 경작*해야 함

* ‘직접 경작’이란 농작업에 상시종사하거나, 2분의 1 이상을 자기노동력으로 경작하는 것을 말함

○ 농지요건

- 농지의 개념 : 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지 (농막, 퇴비사, 양수장, 지소, 농도, 수로 등을 포함)
- 농지 해당 여부 판정 기준일 : 양도일 현재

자경농지에 대한 감면 한도

당해 연도	5개 과세기간
1억원	2억원

다른 소득이 있는 경우 경작한 기간에서 제외

경작기간을 계산할 때 총급여액, 사업소득금액, 총수입금액이 아래 기준금액 이상인 연도는 경작 기간에서 제외

구분	금액	비고
총급여액 (소득법 §20②)	연간 3천 700만원* 이상	-
사업소득금액 (소득법 §19②)	연간 3천 700만원* 이상	①, ②, ③은 제외
총수입금액**(소득법 §24①) (소득령 §208⑤)	- 도소매업, 부동산매매업 3억 원 이상 - 제조업, 숙박 및 음식업 등 1.5억원 이상 - 서비스업 등 0.75억원 이상	① 농업·임업에서 발생하는 소 득 (소득법 §19①) ② 부동산임대업에서 발생하 는 소득 (소득법 §45②) ③ 농가부업소득(소득령 §9)

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

** 총수입금액 기준은 2020년 귀속 분부터 적용