

# 1세대 1주택의 양도소득세 과세요건과 고가 1주택의 양도소득 실제 계산사례



박윤종 공인회계사 (안세회계법인 대표이사)

• (전)한국외대 경영대학 겸임교수, (전)국민대 경영대 겸임교수  
• 공인회계사 · 경영학박사(마케팅조세전략, 경영학원론)  
• 서울대학교 경영학과와 서울대 경영대학원 졸업  
• 다수우량기업 회계 · 세무고문(SK증권, 지오다노, 동서그룹 등)

가업승계 · 증여 · 상속자문  
기업경영권 양도 컨설팅  
(829-7575)

## 1. 1세대 1주택 비과세의 기본전제

- ① 1세대가 국내에 1주택 소유하면서 보유기간 2년과 거주기간 2년 충족할 것
- ② 단, 거주이전 목적인 경우 거주주택 외에 신규주택 취득일부터 3년내 기존의 거주주택을 팔면 비과세 가능함.
- ③ 상속, 결혼, 부모봉양, 귀농 등은 어느하나 5년내 처분 등
- ④ ①과 ② 요건을 모두 만족한 경우라도 고가주택은 9억원까지만 비과세 가능하고, 9억 원 초과액은 과세(소득세법 제89조제1항제3호( )부분에서, '일정기준초과 주택은 제외한다'고 규정하고 있음)

## 2. 일반 부동산(또는 1세대 1주택 아님)의 양도소득계산과 양도소득세율 적용방법

양도소득금액 = 양도가액 - 필요경비(취득원가 등 + 취득세 등) - 장기보유특별공제 (3년 이상 6% ~ 15년 이상 30%) - 기본공제 250만원 = 양도세 과세표준 × 일반종합소득세율(6% ~ 42% 다단계) 적용

## 3. 고가주택인 경우 1세대 1주택이면 9억원까지는 비과세적용하고 9억 초과액부터는 과세함.

- ① 고가주택(시행령 제156조)은 1세대 1주택 비과세 범위에서 9억원 부분만 적용 : 주택과 부수토지 합계금액이 9억원을 초과하는 주택임.
- ② 고가주택(1세대1주택)의 양도차익 등 계산방법(법 제95조제3항, 시행령 제160조) : 양도가 9억원에 대한 차익해당액까지만 비과세라는 의미임.  
 가. 양도소득 = (양도가액 - 취득원가 등) ×  $\frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가}}$  - 장기보유특별공제액(나)  
 나. 장기보유특별공제액 = (특별장기보유공제 : (3년 이상 24% ~ 10년 이상은 80%))

$$\times \frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

다. 9억 초과액의 장기보유특별공제액은 1세대 1고가주택인 경우만 적용함(법 제95조제 2항 단서에 1세대 1주택이라고 조건 명시됨)

③ 적용세율 : 투기과열 등 조정지역 내 1세대 2주택(수도권 내 오피스텔 보유시 별도 1주택으로 봄)인 경우 일반종합소득세율 + 10% ~ 20% 가산함(법 제104조제7항)

4. 실제의 계산사례(10년전 당초 취득원가 등 5억원, 현재 양도시가 15억원인 경우)

가. 1개 고가주택인 경우

- ① 차익  $(15\text{억} - 5\text{억원}) \times \frac{15-9\text{억}}{15} = 4\text{억원}$  : 9억원까지는 비과세 적용된 후 차익임.
- ② 장기보유특별공제액 = 차익 10억원  $\times 10\text{년 이상이니 } 80\% \times \frac{15-9\text{억}}{15} = 3.2\text{억원}$   
(1세대 1주택의 장기보유 특별공제 적용여부가 실제 관건임)
- ③ 양도소득 = 4억원 - 3.2억원 = 8천만원임.
- ④ 과표 = 8천만원 - 250만원 = 77,500,000

나. 1개 고가주택이 아닌 경우(무언가 1개 더 있으면 장기보유공제 적용안됨) : 양도세  
과세표준 = 4억원 - 2,500,000 = 397,500,000  
(장기보유특별공제가 적용되지 않는 경우임)

#### ◎ 관련 국세청 유권해석

**장기임대주택 특례와 일시적 2주택 특례를 동시 적용 시 고가주택의 양도소득금액 및 중과세율 적용 여부 등(사전법령해석재산2019-368(2019.11.01.))**

[제 목]

장기임대주택 특례와 일시적 2주택 특례를 동시 적용 시 고가주택의 양도소득금액 및 중과세율 적용 여부 등(사전법령해석재산2019-368(2019.11.01.))

[요 지]

장기임대주택 특례와 일시적 2주택 특례를 중첩적용하여 1세대1주택으로 보되, 고가주택의 경우 양도가액 9억원 초과분에 대한 양도소득은 과세되며, 양도일 현재 3주택 이상인 경우 중과세율이 적용되고, 장기보유특별공제는 적용되지 않음

[답변내용]

위 사전답변 신청의 경우와 같이 거주자 및 거주자가 속한 세대가 거주주택과 신규주택을 보유하다 장기임대주택을 취득하고 조정대상지역 내 거주주택을 양도한 경우 거주주택과 장기임대주택이 「소득세법 시행령 제155조 제20항 각 호의 요건을 충족하고, 거주주택 취득일로부터 1년 이상 지난 후 신규주택을 취득, 신규주택 취득일로부터 3년 내 거주주택을 양도한 경우에는 1세대1주택으로 보아 같은 령 제154조제1항을 적용하며, 해당 거주주택이 고가주택에 해당 하는 경우에는 같은 령 제160조 제1항에 따라 양도차익을 산정하는 것입니다.

또한, 이 때 적용할 세율은 「소득세법」 제55조제1항에 따른 세율에 100분의20을 더한 세율을 적용하고, 장기보유특별 공제는 적용하지 아니하는 것입니다.