

1세대 1주택 비과세 혜택 놓쳐, 양도소득세 수억 원 납부

— 국세청, 2024. 3

- 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.
- 이번 제2회차는 국민들의 관심이 큰 1세대 1주택 비과세 실수사례를 중점적으로 다루어 일시적 2주택 및 상속주택 특례, 세대분리 요건 등 비과세 적용 시 알아두어야 할 내용을 알기 쉽게 설명하였습니다.

/ 양도소득세 실수톡톡(talk talk) 제2회차 사례 내용 /

번호	구분	제 목
1	일시적 2주택	▶ 일시적 2주택 비과세 특례요건 중 신규주택 취득요건을 충족하지 않아 비과세를 적용받지 못한 사례
2	상속주택 특례	▶ 주택을 상속받은 후 다른 주택을 취득·양도하여 비과세를 적용받지 못한 사례
3	주거용 전환	▶ 오피스텔을 주거용으로 사용 후 바로 양도하여 1세대 1주택 비과세를 적용받지 못한 사례
4	세대분리	▶ 주택 양도 전 주민등록상 세대를 분리하였으나 1세대 1주택 비과세를 적용받지 못한 사례
5	시골주택	▶ 사람이 살지 않는 시골주택도 주택 수에 포함되어 다른 주택 양도 시 1세대 1주택 비과세를 적용받지 못한 사례
6	부득이한 사유	▶ 부득이한 사유로 다른 지역으로 주거를 이전하였으나 세대 전원이 이사하지 않아 비과세를 적용받지 못한 사례
7	장기보유 특별공제	▶ 상속받은 주택은 장기보유특별공제 산정 시 보유·거주한 기간이 통산되지 않아 양도소득세를 추가 납부한 사례

- 「양도소득세 실수톡톡(talk talk)」은 제1회차('24.1.17. 배포)에서 비과세·감면을 받지 못한 대표적인 실수사례를 소개한 바 있으며,
- 제2회차부터는 국민생활과 밀접한 주제를 선정하여 각 테마별로 다양한 실수사례를 소개하고, 개별사례에 맞는 절세방안 등 유용한 세금정보를 지속적으로 제공할 예정입니다.

/ 양도소득세 실수톡톡(talk talk) 회차별 테마 /

회차	일시	주요 내용
제1회	1월	▶ 양도소득세 비과세·감면 대표사례
제2회	3월	▶ 1세대 1주택 비과세(일시적 2주택 등 비과세 특례 포함)
제3회	5월	▶ 조합원입주권 및 분양권 비과세 특례
제4회	7월	▶ 종합부동산세 실수톡톡(합산배제 신고 및 과세특례 대상 등)
제5회	9월	▶ 임대주택 요건, 임대주택 사업자 거주주택 비과세 등
제6회	11월	▶ 기타 비과세·감면 사례

- 「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 》국세신고안내 》국세청이 알려주는 양도소득세 실수톡톡

붙임 1 - 양도소득세 실수톡톡 제2회 주요 내용

사례 ①	일시적 2주택 비과세 특례요건 중 신규주택 취득요건을 충족하지 않아 비과세를 적용받지 못한 사례
<p>■ 실수사례 : 한누리씨는 종전주택을 신규주택 취득일부터 3년 이내 양도하고 일시적 2주택으로 비과세 신고하였으나, 종전주택을 취득한 날로부터 1년이 지나기 전에 신규주택을 취득하여 비과세를 적용받지 못함</p> <p>* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 161백만 원</p> <p>■ 사례설명 : ① (취득요건) 종전주택 취득일부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득하고, ② (양도요건) 신규주택 취득일부터 3년 이내 종전주택 양도 시 비과세 적용 가능</p> <p>■ Check Point : 일시적 2주택 비과세 판단 시 종전주택의 양도기한(3년)뿐만 아니라 신규주택의 취득요건(종전주택 취득일로부터 1년 경과 후 신규주택 취득)도 확인 필요</p> <p>■ 절세 Tip : 일시적 2주택 비과세를 적용받기 위해서는 요건에서 정한 기한을 충족하여야 하므로 신규주택을 취득하기 전부터 미리 계획을 세우고, 계획된 일정에 따라 주택을 취득·양도하는 것이 중요</p>	



사례 ②	주택을 상속받은 후 다른 주택을 취득·양도하여 비과세를 적용받지 못한 사례
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 : 장세종씨는 상속주택이 주택 수에서 제외되는 것으로 잘못 알고 다른 주택을 양도한 후 비과세 신고하였으나, 상속개시 후 취득·양도한 주택은 상속주택 특례대상에 해당하지 않아 비과세를 적용받지 못함 <ul style="list-style-type: none"> * 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 123백만 원 * 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 161백만 원 ■ 사례설명 : 상속개시 당시 이미 일반주택을 보유하고 있는 1세대가 주택을 상속받은 후 일반주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 특례를 적용함 ■ Check Point : 상속주택보다 나중에 취득한 주택의 경우에는 상속주택 특례가 적용되지 않으므로 비과세를 적용받기 위해서는 주택의 취득순서를 미리 확인 ■ 절세 Tip : 주택을 상속받은 후 다른 주택을 취득할 계획이 있는 경우 상속인간 상속재산 분할협의를 통해 주택을 상속받지 않거나 소수지분만 상속받는 것도 절세에 도움
사례 ③	오피스텔을 주거용으로 사용 후 바로 양도하여 1세대 1주택 비과세를 적용받지 못한 사례
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 : 홍길동씨는 양도 시점에 오피스텔을 주거용으로 사용하고 있어 비과세 신고하였으나, 주거용으로 사용한 날로부터 2년이 되지 않아 비과세를 적용받지 못함 <ul style="list-style-type: none"> * 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 113백만 원 ■ 사례설명 : 주택이 아닌 건물을 주거용으로 사용하는 경우에는 주거용으로 사용한 날(또는 주택으로 용도변경한 날)부터 주택을 취득한 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 여부 판단 ■ Check Point : 주거용으로 사용하는 오피스텔을 양도하는 경우에는 해당 건물을 양도하기 전에 주택으로 사용한 날부터 양도일까지 보유기간이 2년 이상인지 확인 필요 ■ 절세 Tip : 건물을 공부상 용도와 달리 사실상 주거용으로 사용하고 있는 경우에는 실제 사용용도를 확인할 수 있는 증빙자료를 미리 준비 <ul style="list-style-type: none"> * 전입신고내역, 입주자카드, 내부사진, 관리비내역(수도, 전기사용내역 등)
사례 ④	주택 양도 전 주민등록상 세대를 분리하였으나 1세대 1주택 비과세를 적용받지 못한 사례
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 : 이민국씨는 A주택 양도 시점에 다른 주택을 보유한 아들과 주민등록상 주소가 달라 비과세 신고하였으나, 아들이 소득도 전혀 없고 실제 부모와 함께 생활하고 있는 것으로 확인되는 등 별도세대로 인정받지 못해 비과세를 적용받지 못함 <ul style="list-style-type: none"> * 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 141백만 원 ■ 사례설명 : 1세대 1주택 비과세 적용 시 동일세대인지 여부는 형식상 주민등록내용에 불구하고 실질적인 생활관계 등을 고려하여 사실상 생계를 같이 하였는지 여부로 판정 ■ Check Point : 1세대 1주택 비과세 여부는 양도 주택의 양도(잔금청산일) 당시 현황에 의하여 판정하므로 주택 양도 전에 실질적으로 세대분리가 되었는지 반드시 확인 필요 ■ 절세 Tip : 자녀의 소득, 직업, 거주지 등을 고려하여 생계를 달리하는 별도세대로 인정받을 수 있는지 미리 확인하고 증빙서류를 사전에 준비 <ul style="list-style-type: none"> * 관리비 상세내역, 교통·신용카드 이용내역, 수입 및 지출 관련 금융거래내역 등

<p>사례 ⑤</p>	<p>사람이 살지 않는 시골주택도 주택 수에 포함되어 다른 주택 양도 시 1세대 1주택 비과세를 적용받지 못한 사례</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 : 김국세씨는 시골에 방치되어 있는 주택이 비과세 판단 시 주택 수에 포함되지 않는 것으로 잘못 알고 본인이 거주하던 B주택을 양도 후 1세대 1주택 비과세 신고하였으나, 2주택자로 비과세를 적용받지 못함 * 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 189백만 원 ■ 사례설명 : 주택으로 사용하던 건물을 장기간 방치하여 주거용으로 사용하지 않는 경우에도 공부상의 용도가 주택이면 비과세 판단 시 주택 수에 포함될 수 있음 ■ Check Point : 시골에 방치되어 있는 주택도 주거로서의 기능이 유지되어 사람이 거주할 수 있는 주택인 경우 주택 수에 포함될 수 있으므로 다른 주택 양도 전에 시골주택이 주택에 해당하는지 미리 확인 필요 ■ 절세 Tip : 다른 주택 양도 전 시골주택을 철거·멸실할 경우 1세대 1주택 비과세 적용 가능
<p>사례 ⑥</p>	<p>부득이한 사유로 다른 지역으로 주거를 이전하였으나 세대 전원이 이사하지 않아 비과세를 적용받지 못한 사례</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 : 이로운씨는 근무지 이전으로 1년 이상 보유·거주한 서울 주택을 양도하고 비과세로 신고하였으나, 이로운씨의 나머지 세대원은 특별한 사유없이 함께 주거를 이전하지 않고 계속 서울에 거주하고 있어 비과세를 적용받지 못함 * 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 ⇒ 미적용 시 118백만 원 ■ 사례설명 : 근무상의 형편 등 부득이한 사유로 1년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우 세대전원이 다른 시·군으로 주거를 이전하여야 비과세 적용 가능 ■ Check Point : 1년 이상 거주한 주택을 부득이한 사유로 양도하면서 보유·거주기간에 관계없이 비과세 적용받기 위해서는 세대전원이 다른 시·군으로 이전할 수 있는지 확인 ■ 절세 Tip : 주거를 이전하지 못한 세대원에게 취학, 근무상의 형편 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 해당 세대원이 함께 주거를 이전하지 않아도 비과세 적용 가능
<p>사례 ⑦</p>	<p>상속받은 주택은 장기보유특별공제 산정 시 보유·거주한 기간이 통산되지 않아 양도소득세를 추가 납부한 사례</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 실수사례 : 김양심씨는 동일세대인 부친의 사망으로 상속받은 고가주택(12억 원 초과)을 양도하면서 동일세대원으로서 부친이 보유·거주한 기간도 통산하여 장기보유특별공제를 적용받을 수 있는 것으로 잘못 알고 신고하였으나, 김양심씨가 상속주택을 취득한 이후 보유·거주한 기간만 장기보유특별공제가 적용되어 양도소득세를 추가 납부함 * 양도소득세 : 보유·거주기간 통산 시 4백만 원 ⇒ 미통산 시 36백만 원 ■ 사례설명 : 상속받은 주택의 장기보유특별공제를 계산 시 보유기간 및 거주기간은 상속인이 상속주택을 취득한 날(상속개시일)로부터 계산 ■ Check Point : 상속주택 양도 시 1세대 1주택 비과세 요건의 보유·거주기간은 동일세대원으로서 피상속인이 보유·거주한 기간을 통산하는 것이나, 장기보유특별공제를 계산 시 보유·거주기간은 상속인의 상속주택 취득일(상속개시일)부터 계산 ■ 절세 Tip : 동일세대원으로부터 주택을 취득하더라도 장기보유특별공제 산정은 본인이 주택을 취득한 날부터 계산하므로 해당 주택 취득일부터 장기간 보유·거주하는 것이 절세에 도움



01

일시적 2주택 비과세 특례요건 중 신규주택 취득요건을 충족하지 않아 비과세를 적용받지 못한 사례

- 한누리씨는 A주택(종전주택)을 양도하고 일시적 2주택 비과세 신고하였으나, A주택(종전주택)을 취득한 날부터 1년이 지나지 않은 시점에 B주택(신규주택)을 취득하여 비과세 특례를 적용 받지 못함

한누리씨는 A주택(종전주택)을 양도하고 일시적 2주택 비과세 신고하였으나, A주택(종전주택)을 취득한 날부터 1년이 지나지 않은 시점에 B주택(신규주택)을 취득하여 비과세 특례를 적용 받지 못함

* 양도소득세 : 비과세 적용시 0원 → 미적용시 161백만원

✓ 사례 설명

- 1세대 1주택자가 신규주택을 취득한 경우, ❶종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득하고 ❷신규주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도하는 경우 일시적 2주택 비과세 특례가 적용됩니다.
- 따라서, 한누리씨는 A주택(종전주택)을 취득한 날부터 1년 이상이 지나기 전에 B주택 (신규주택)을 취득하였으므로 일시적 2주택 비과세를 적용받을 수 없습니다

✓ 양도 전 Check Point

- 일시적 2주택 비과세를 적용받기 위해서는 종전주택의 1세대 1주택 비과세 요건 뿐만 아니라 신규주택 취득요건 및 종전주택 양도요건도 충족하였는지 미리 확인해야 합니다.

일시적 2주택 비과세 특례 요건		
종전주택 1세대 1주택 비과세 요건	보유요건	종전주택을 2년 이상 보유
	거주요건	취득 당시 조정대상지역인 경우 2년 이상 거주
신규주택 취득요건		종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규주택 취득
종전주택 양도요건		신규주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택 양도

✓ 절세 Tip

- 일시적 2주택 비과세 특례는 위 요건에서 정한 기한을 충족하여야 하고, 그 기한을 지키지 못하면 비과세를 적용받지 못할 수 있으므로 신규주택을 취득하기 전부터 미리 계획을 세우고, 계획된 일정에 따라 주택을 취득·양도하는 것이 매우 중요합니다.

해석 사례 1 1년 이상이 지난 후의 의미 (기준-2017-법령해석재산-0273, 2017.11.9.)

2014.12.30. 주택을 취득한 경우 「소득세법 시행령」 제155조제1항에 따른 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후는 2015.12.31.이 되는 것입니다.

해석 사례 2 주택을 증여받는 경우 일시적 2주택 특례 해당 여부 (부동산납세과-474, 2014.7.4.)

새로운 주택을 별도세대인 부친으로부터 증여로 취득하는 경우에도 해당 특례(일시적 2주택 특례)를 적용받을 수 있는 것입니다

해석 사례 3

일시적 2주택 특례 여부는 양도시점을 기준으로 판단함
(서면-2023-부동산-2276, 2023.8.10.)

「소득세법 시행령」 제155조제1항의 일시적 2주택 비과세 특례 여부는 해당 주택 양도시점을 기준으로 판정하는 것으로, 3주택을 소유한 세대가 1주택(A)을 별도세대에게 증여한 후 남은 주택이 일시적 2주택(C, D)인 경우로서 「소득세법 시행령」 제155조 제1항 요건을 갖춰 종전주택 (C)을 양도하는 경우 이를 1세대1주택으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용하는 것입니다.

<신규주택 취득요건의 기한 예외 사유 (소득령§155①, ⑯)>

다음에 해당하는 경우에는 예외적으로 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지나기 전에 신규주택을 취득 하더라도 비과세 적용이 가능합니다.

- ❶ 5년 이상 거주한 건설임대주택 등을 분양전환 하는 경우
- ❷ 사업인정고시일 전에 취득한 종전주택이 수용 등으로 양도되어 신규주택을 취득하는 경우
- ❸ 부득이한 사유*로 신규주택을 취득하고 1년 이상 거주한 종전주택을 양도하는 경우
* 취학, 근무상의 형편, 질병요양, 학교폭력으로 인한 전학
- ❹ 수도권 법인·공공기관의 지방이전으로 인하여 신규주택을 취득하는 경우

02 주택을 상속받은 후 다른 주택을 취득·양도하여 비과세를 적용받지 못한 사례

- 장세종씨는 '17.1월 부친(1주택자)의 사망으로 A주택을 상속받은 후 '20.1월 B주택을 취득하여 보유하다가 '23.7월 B주택을 양도함

장세종씨는 상속주택이 주택 수에서 제외되는 것으로 잘못 알고 B주택을 양도한 후 비과세로 신고하였으나, 상속개시일 이후 취득·양도한 B주택은 상속주택 특례 대상에 해당하지 않아 비과세를 적용받지 못함

* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 비과세 미적용 시 123백만원

✓ 사례 설명

상속개시 당시 이미 일반주택을 보유하고 있는 1세대가 주택을 상속받은 후 일반 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 특례가 적용됩니다.

- 따라서, 장세종씨는 상속개시 이후 취득한 주택을 양도하였으므로 상속주택 특례를 적용받을 수 없습니다.



✓ 양도 전 Check Point

- ❶ 상속주택 특례를 적용받기 위해서는 주택의 취득순서를 따져보아야 합니다.
- ❷ 상속개시일 전에 보유한 주택을 양도하는 경우에 상속주택 특례 적용이 가능하지만, 상속주택보다 나중에 취득한 주택의 경우에는 그렇지 않습니다.

✓ 절세 Tip

주택을 상속받은 후 다른주택을 취득할 계획이 있는 경우, 상속인간 상속재산 분할 협의를 통해 주택을 상속받지 않거나 소수지분만 상속받는 것이 절세에 도움이 될 수 있습니다.

- 상속주택을 공동으로 상속받은 경우 공동상속주택은 상속지분이 가장 큰 상속인의 주택 수에 포함되므로 상속지분이 작은 상속인은 일반주택 양도 시 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

<상속주택 특례 (소득령§155②) >

- 상속개시 당시 이미 보유하고 있는 일반주택과 상속주택을 각각 1개씩 보유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세를 적용

상속주택

- 상속받은 주택, 상속받은 조합원입주권·분양권이 완공되어 취득한 주택
- 피상속인이 상속개시 당시 2주택 이상 소유한 경우 아래의 순서에 따른 1주택

상속주택의 판정 순서

- ❶ 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ❷ ❶의 주택이 2 이상인 경우 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- ❸ ❶&❷ 주택이 2 이상인 경우 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택
- ❹ 피 상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상인 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우 상속인이 선택하는 1주택)

일반주택

- 상속개시 당시 보유한 주택, 상속개시 당시 보유한 조합원입주권·분양권이 완공되어 취득한 주택

<공동상속주택 특례 (소득령§155③)>

- 1세대 1주택 비과세 특례를 적용함에 있어 공동상속주택은 아래의 순서에 따른 상속인의 주택 수에 산입 * 공동상속주택의 소수지분을 소유한 경우 해당 거주자의 주택으로 보지 아니함

① 상속 지분이 가장 큰 상속인 ② 당해 주택에 거주하는 자 ③ 최연장자

- 피 상속인이 상속개시 당시 2주택 이상 소유한 경우에는 위 상속주택 특례에서 정한 판정 순서에 따른 1주택만 공동상속주택 특례가 적용되고, 나머지 상속주택은 공동상속주택 특례가 적용되지 아니하여 소수지분을 상속받은 경우에도 주택 수에 포함

<농어촌 상속주택 특례 (소득령§155⑦1.)>

- 다음에 해당하는 농어촌 상속주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세를 적용

농어촌 상속주택 요건 (①, ② 요건 모두 충족)

① 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주하고 상속인이 상속받은 주택

① 수도권 밖의 지역 중 읍지역(도시지역안의 지역 제외) 또는 면지역에 소재하는 주택

- 농어촌 상속주택의 경우에는 상속인이 일반주택을 계속하여 취득·양도하더라도 비과세 적용 가능

<상속주택 관련 사례별 과세문제>

구분	주택보유현황	선 양도 주택	비과세 여부	적용 세율
동일세대 상속	일반주택 + 상속주택	상속주택	불가능	중과*
		일반주택	불가능	중과*
동거봉양합가 후 상속	일반주택 + 상속주택(동거봉양합가 이전 보유 주택)	상속주택	불가능	5년 이내 양도시 기본세율
		일반주택	가능**	-
별도세대상속	先 상속주택 취득 + 後 일반주택 취득	상속주택	불가능	중과*
		일반주택	불가능	중과*
	先 일반주택 취득 + 後 상속주택 취득	상속주택	불가능	5년 이내 양도시 기본세율
		일반주택	가능**	-

* '25.5.9.까지 다주택자 중과 유예

** 양도시기에 관계없이 비과세 가능

03

오피스텔을 주거용으로 사용 후 바로 양도하여 1세대 1주택 비과세를 적용받지 못한 사례

- 홍길동씨는 '18.2월 오피스텔을 4억원에 취득하여 업무용으로 사용하다가 '23.2월부터 주거용으로 사용한 후 '24.2월 해당 오피스텔을 8억원에 양도함

오피스텔 외에 다른 주택이 없는 홍길동씨는 양도시점에 오피스텔을 주거용으로 사용하였으므로 1세대 1주택 비과세를 적용하여 신고하였으나, 주거용으로 사용한 날부터 2년이 지나기 전에 양도하여 비과세를 적용받지 못함

* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원, 비과세 미적용 시 113백만원

✓ 사례 설명

주택이 아닌 건물을 주거용으로 사용한 경우에는 사실상 주거용으로 사용한 날 (또는 주택으로 용도변경한 날)부터 주택보유기간을 계산하여 1세대 1주택 비과세 특례 여부를 판단합니다.

- 따라서, 홍길동씨는 해당 오피스텔을 주거용으로 사용한 날부터 2년이 지나기 전에 양도하여 보유요건(2년 이상)을 충족하지 못하였으므로 1세대 1주택 비과세를 적용 받을 수 없습니다.

✓ 양도 전 Check Point

주택이 아닌 건물을 사실상 주거용으로 사용하고 있는 경우 1세대 1주택 비과세를 적용받기 위해서는 해당 건물을 양도하기 전에 주택으로 사용한 날부터 양도일 까지 기간이 2년 이상인지 확인하여야 합니다.

✓ 절세 Tip

건물을 공부상 용도와 달리 사실상 주거용으로 사용하고 있는 경우에는 해당 사실을 입증하기 위해 실제 사용용도를 확인할 수 있는 증빙자료를 미리 준비하는 것이 좋습니다.

* 전입신고내역, 입주자카드, 내부사진, 관리비내역(수도, 전기사용내역 등)

해석 사례 1

매매특약에 따라 주택을 상가로 용도변경한 경우 양도물건 판정
(기획재정부 재산세제과-1322, 2022.10.21.)

주택에 대한 매매계약을 체결하고, 그 매매특약에 따라 잔금청산 전에 주택을 상가로 용도변경한 경우 2022.10.21. 이후 매매계약 체결분부터 양도일(잔금청산일) 현재 현황에 따라 양도물건을 판정하는 것입니다.

⇒ 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 주택을 양도일(잔금청산일) 전에 상가로 용도변경하게 되면 비과세를 적용받지 못합니다.

해석 사례 2

주택 → 주택 외 → 주택으로 사용한 경우 보유기간 및 거주기간
(부동산거래관리과-396, 2010.3.16.)

1세대 1주택 비과세와 관련하여 주택을 주택 외의 용도로 변경하여 사용하다가 이를 다시 주택으로 용도변경하여 양도하는 경우 당해 주택의 보유기간 및 거주기간 계산은 당해 건물의 취득일 부터 양도일까지의 기간 중 주택으로 사용한 기간을 통산하는 것입니다

해석 사례 3

용도변경된 경우 일시적2주택 비과세 특례 적용여부 (부동산거래관리과-55, 2013.2.5.)

1세대 1주택인 자가 소유하던 상가를 용도변경하여 주택으로 사용하는 때에는 주택으로 용도 변경한 때에 다른 주택을 취득한 것으로 보아 「소득세법 시행령」 제155조 제1항의 일시적인 1세대 2주택 비과세 특례를 적용하는 것입니다.

해석 사례 4

주택으로 용도변경한 경우 1세대 1주택 비과세 거주요건 적용여부
(부동산납세과-1247, 2021.9.8.)

거주요건은 주택 취득시점을 기준으로 판단하는 것으로 조정대상지역에 소재한 오피스텔을 취득하여 근린생활시설로 사용하다가 해당지역이 조정대상지역에서 해제된 후 주택으로 용도 변경하여 양도한 경우 거주요건을 적용하지 않는 것입니다.

04

주택 양도 전 주민등록상 세대를 분리하였으나 1세대 1주택 비과세를 적용받지 못한 사례

- 2주택자인 이민국씨는 '22.5월 B주택을 20대 아들에게 증여하고 세대분리 한 후 남은 A주택을 '23.9월 12억원에 양도함

이민국씨는 A주택 양도시점에 1세대 1주택자에 해당하는 것으로 알고 비과세 신고하였으나 세대분리한 아들이 소득도 전혀 없고 실제로는 부모와 함께 생활하고 있는 것으로 확인되는 등 별도세대로 인정받지 못해 비과세를 적용받지 못함

* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원, 미적용 시 141백만원

✓ 사례 설명

1세대1주택 비과세를 적용할 때 동일세대인지 여부는 형식상의 주민등록내용에 불구하고 실질적인 생활관계 등을 고려하여 판단하는 것으로

- 이민국씨의 아들은 주민등록상만 별도의 세대를 구성하였을 뿐 사실상 생계를 달리하는 것으로 볼 수 없어 이민국씨와 아들은 동일세대에 해당합니다.
- 따라서, 이민국씨는 2주택(A주택, B주택)을 보유한 세대에 해당하여 A주택 양도 시 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 없습니다.

✓ 양도 전 Check Point

1세대 1주택 비과세 해당 여부는 양도 주택의 양도일(잔금청산일) 당시 현황에 의하여 판정하는 것이므로 양도 전에 실질적인 세대분리가 되어야 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

✓ 절세 Tip

자녀가 따로 살고 있는 경우 자녀의 소득, 직업, 거주지 등을 고려하여 생계를 달리하는 별도세대로 인정받을 수 있는지 미리 확인하고 해당 사실을 입증할 수 있는 증빙*을 사전에 준비하는 것이 절세에 도움이 됩니다.

* 별도거주 여부 : 입주자 관리카드, 관리비 상세내역, 교통·신용카드 이용내역 등 독립생계유지 여부 : 주수입원 발생 및 생활자금 사용과 관련된 금융거래내역 등

<1세대의 범위 (소득법§88 및 소득령§152의3)>

- 1세대 : 거주자 및 그 배우자가 그들과 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 직계존비속 (직계존비속의 배우자 포함) 및 형제자매와 함께 구성하는 가족단위
 - 취학, 질병요양, 근무상 또는 사업상 형편으로 일시 퇴거한 사람 포함
- 배우자가 없어도 1세대로 보는 경우
 - 아래에 해당하는 자가 별도세대를 구성하고 독립된 생계를 유지하는 경우 독립된 1세대로 봄

- 해당 거주자의 나이가 30세 이상인 경우
- 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- 30세 미만 미혼자 : ❶ & ❷
 - ❶ 12개월간 경상적·반복적 소득1)이 기준 중위소득2)을 12개월로 환산한 금액의 40% 이상
 - 1) 사업소득, 근로소득, 기타소득(저작권 수입, 강연료 등 인적용역의 대가만 포함) 등
 - 2) 매년 보건복지부 고시 (예 : '24년 1인 가구 기준 중위소득 월 2,228,445원)
 - ❷ 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지

<기준 중위소득 (보건복지부 고시)>

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구
2024년	2,228,445	3,682,609	4,714,657	5,279,913	6,695,735	7,618,369	8,514,994
2023년	2,077,892	3,456,155	4,434,816	5,400,964	6,330,688	7,227,981	8,107,515
2022년	1,944,812	3,260,085	4,194,701	5,121,080	6,024,515	6,907,004	7,780,592

관련 사례

생계를 같이 하는 가족의 판단 (대법원2005두8443, 2005.12.23.)

여기서 ‘생계를 같이 하는 가족’이란 현실적으로 생계를 같이 하는 동거가족으로서, 반드시 주민등록상 세대를 같이함을 요하지는 않으나 일상생활에서 볼 때 동일한 생활자금에서 생활하는 단위를 의미한다고 할 것이므로, 생계를 같이 하는 동거가족인가의 여부는 그 주민등록지가 같은가의 여하에 불구하고 현실적으로 한 세대 내에서 거주하면서 생계를 함께하고 동거하는가의 여부에 따라 판단되어야 한다(대법원 1989. 5. 23. 선고 88누3826 판결 등 참조). 그리고 이러한 양도소득세의 비과세요건을 충족하고 있다는 사실은 특별한 사정이 없는 한 납세의무자가 그 증명책임을 부담한다

05

사람이 살지 않는 시골주택도 주택 수에 포함되어 다른 주택 양도 시

1세대 1주택 비과세를 적용받지 못한 사례

- 김국세씨는 '18.1월 서울 강동구 소재 B주택을 6억원에 취득하고 '23.11월 12억원에 양도함

김국세씨는 시골에 방치되어 있는 주택이 주택 수에 포함되지 않는 것으로 잘못 알고 본인이 거주하던 B주택을 양도한 후 1세대 1주택 비과세 신고하였으나, 시골주택도 주택 수에 포함되어 2주택자에 해당하므로 B주택 양도 시 비과세를 적용받지 못함

* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원 미적용 시 189백만원

✓ 사례 설명

소득세법에서는 주택으로 사용하던 건물을 장기간 공가 상태로 방치하여 주거용으로 사용하지 않는 경우에도 공부(公簿)상 주택에 해당하면 주택 수에 포함됩니다. (다만, 사실상 주거로서의 기능을 상실된 폐가 상태인 경우에는 주택으로 보지 아니합니다.)

- 따라서, 공가상태인 A주택도 주택 수에 포함되어 김국세씨는 2주택자(A주택, B주택)로 B주택 양도 시 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 없습니다.

✓ 양도 전 Check Point

시골에 방치되어 있는 주택도 주거로서의 기능이 유지되어 사람이 거주할 수 있는 주택에 해당하면 주택 수에 포함될 수 있으므로 다른 주택 양도 전에 미리 소득세법상 주택에 해당하는지를 미리 확인하여야 합니다.

✓ 절세 Tip

시골에 방치되어 있는 주택을 다른 주택 양도(잔금청산) 전 철거하여 멸실하는 경우 김국세씨는 양도 당시 1주택만을 보유하게 되므로 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다.

**<주택의 정의 (소득법§88, 소득령§152의4)>**

- 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서, 일정 구조*를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물
 - * 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 출입문, 화장실, 취사시설이 설치되어 있는 구조
- 그 용도가 분명하지 않으면 공부상의 용도에 따름

관련 사례 1**노후화되거나 방치된 주택도 주택에 해당한다고 본 사례**

- 조심-2022-부-6079 (2023.3.9.)

쟁점주택은 67년경 관할지방자치단체로부터 주택 용도로 사용승인되어 실제 주택으로 사용 되었고, 21년까지 쟁점주택의 개별주택가격이 공시되었을 뿐만 아니라, 21.4.30. 현재 기준시가가 77,600,000원으로 확인되는 점, 청구인과 처분청이 제출한 쟁점주택을 촬영한 사진들을 보면 쟁점주택의 외벽과 내벽 그리고 내부의 문 등이 대체로 온전한 외관 및 형상을 유지하고 있어서 주거기능이 유지되고 있다고 보이고, 쟁점주택 내부에 위치한 개수대와 선반 등이 부분적으로 훼손되기는 하였으나 대부분 원형을 유지하고 있으므로, 적어도 쟁점주택은 이 건 주택을 양도할 당시 주거로서의 기능을 상실한 상태였다고 보기 어려운 점 등에 비추어 쟁점주택은 이 건 주택을 양도할 당시 사람이 거주할 수 있는 주택에 해당한다 하겠으므로 청구주장을 받아들 이기는 어렵다고 판단됨

- 수원지방법원-2021-구단-7000 (2022.8.24.)

원고들이 양도할 당시 이 사건 주택들은 주거용으로서의 잠재적 기능을 여전히 보유한 상태였던 것으로 보이고, 철거가 예정되어 거주자가 모두 퇴거하고 수도나 전기가 끊기고 주변에 차단막이 설치되었다 하더라도, 이는 '주택'에 해당한다고 봄이 타당함

<참고 : 농어촌주택 특례 (주택법§99의4)>

1세대가 1개의 농어촌주택을 취득하여 3년 이상 보유하고, 해당 농어촌주택 취득 전에 보유하고 있던 일반주택을 양도하는 경우에는 해당 농어촌주택은 1세대의 소유가 아닌 것으로 보아 1세대 1주택 비과세를 적용함

- 취득기간 : ' 03.8.1.~' 25.12.31.까지의 기간
- 농어촌주택 요건

① 취득당시 다음에 해당하는 지역을 제외한 지역으로서 읍·면 또는 인구 20만명 이하의 시 지역에 속한 동 지역에 소재하는 주택일 것

- ㉠ 수도권 지역(단, 접경지역 중 경기도 연천군, 인천광역시 옹진군·강화군의 제외)
- ㉡ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역 (단, 인구감소지역과 기업도시 개발지역을 모두 충족하는 지역 중 태안군, 영암군, 해남군은 제외)
- ㉢ 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역
- ㉣ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 허가구역
- ㉤ 「관광진흥법」 제2조에 따른 관광단지

- ② 대지면적 660㎡ 이내(' 21.1.1. 이후 양도하는 분부터 대지 면적 요건 삭제)
- ③ 주택 및 부수토지의 취득당시 기준시가가 3억(한옥은 4억) 이하일 것
- ④ 일반주택이 소재한 읍·면 지역(또는 연결한 읍·면 지역)이 아닌 곳에서 농어촌주택을 취득할 것

관련 사례 2

농어촌주택 특례 대상에는 별도세대원으로부터 증여받은 주택을 포함함 (부동산거래관리과-306, 2011.4.11.)

1세대가 2003년 8월 1일부터 2011년 12월 31일까지(현행 2025.12.31.까지)의 기간 중에 「조세특례 제한법」 제99조의4제1항제1호 각목의 요건을 모두 갖춘 1채의 주택(이하 '농어촌주택'이라 함)을 취득 (별도세대원으로부터 증여받은 경우를 포함함)하여 3년 이상 보유하고 그 농어촌주택 취득 전에 보유하고 있던 다른 주택(이하 '일반주택'이라 함)을 양도하는 경우에는 그 농어촌주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정을 적용하는 것이며, 다만, 농어촌주택 취득 후에 일반주택을 취득하여 양도하는 경우에는 양도소득세가 과세됩니다. 귀 질의의 경우 증여받은 주택(B)이 농어촌주택 요건을 충족하는지 여부를 확인하여 판단할 사항입니다.

06

부득이한 사유로 다른 지역으로 주거를 이전하였으나 세대 전원이 이사하지 않아 비과세를 적용받지 못한 사례

- 이로운씨는 A주택을 '22.7월 6억원에 취득하고 근무하는 회사가 서울에서 부산으로 이전함에 따라 1년 2개월 보유·거주한 A주택을 8억원에 양도

이로운씨는 근무상의 형편으로 A주택을 양도하였으므로 보유·거주기간에 관계없이 1세대 1주택 비과세가 적용되는 것으로 알고 신고하였으나 이로운씨의 나머지 세대원은 특별한 사유 없이 계속 서울에 거주하고 있어 비과세 적용을 받지 못함

* 양도소득세 : 비과세 적용 시 0원, 비과세 배제 시 118백만원

✓ 사례 설명

1세대 1주택 비과세 적용을 위해서는 주택을 2년 이상 보유*하여야 하나 근무상의 형편 등 부득이한 사유로 1년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우에는 보유·거주기간에 관계 없이 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있습니다.

* 조정대상지역 내 주택을 취득한 경우 보유기간 중 2년 이상 거주도 필요

- 이 경우 근무상의 형편 등으로 주거를 이전할 때 세대전원이 이전해야 하는 것이나, 이로운씨의 경우 특별한 사유 없이 세대전원이 부산으로 주거를 이전하지 않아 1세대 1주택비과세를 적용 받을 수 없습니다.

✓ 양도 전 Check Point

1년 이상 거주한 주택을 근무상의 형편 등 부득이한 사유(참고1)로 양도하면서 보유·거주 기간에 관계없이 1세대 1주택 비과세를 적용받기 위해서는 세대전원이 다른 시·군으로 주거를 이전할 수 있는지 미리 확인하여야 합니다.

✓ 절세 Tip

- 주거를 이전하지 못한 세대원에게 취학, 근무상의 형편 등 부득이한 사유(참고2)가 있는 경우에는 해당 세대원이 함께 주거를 이전하지 않아도 비과세 적용이 가능합니다.
- 다만, 세대전원이 주거를 이전할 수 없고, 세대원도 부득이한 사유가 없는 경우에는 양도 시기를 늦춰 1세대 1주택 비과세 요건(2년 이상 보유, 조정대상지역 내 주택을 취득하는 경우 2년 이상 거주도 필요)을 충족할 필요가 있습니다.

<참고 1) 비과세 적용 시 보유·거주기간 예외가 적용되는 부득이한 사유 (소득칙§71③)>

- 「초·중등교육법」에 따른 학교(초등학교 및 중학교 제외) 및 「고등교육법」에 따른 학교에의 취학
 - 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편
 - 1년 이상 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양
 - 「학교폭력예방 및 대책에 관한 법률」에 따른 학교폭력으로 인한 전학
- * 같은 법에 따른 학교폭력대책자치위원회가 피해학생에게 전학이 필요하다고 인정하는 경우에 한함

<참고 2) 세대원이 함께 이사·전입하지 못하는 경우의 부득이한 사유 (소득칙§71⑤)>

- 「초·중등교육법」에 따른 학교(초등학교 및 중학교 제외) 및 「고등교육법」에 따른 학교에의 취학
- 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편
- 사업상의 형편

관련 사례

부득이한 사유로 주거를 이전하는 경우 (재산세과-901, 2009.5.8.)

- ① 국내에 1주택을 소유한 1세대가 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편으로 인한 부득이한 사유로 세대전원이 다른 시·군으로 주거를 이전함으로써 주택의 취득일로부터 양도일까지 1년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택 비과세 여부를 판정함에 있어 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니합니다. 이 경우 근무상의 형편으로 인한 부득이한 사유라 함은 현주소지에서 통상 출퇴근이 불가능하여 출퇴근이 가능한 다른 시·군으로 세대전원이 주거를 이전하게 되는 경우를 말하는 것으로, 이에 해당하는지 여부는 사실판단할 사항입니다.

- ② 한편, 위 '1'의 거주기간 계산에 있어서 거주란 원칙적으로 세대전원이 거주하는 경우를 말하는 것이나 다만, 함께 거주하던 세대원의 일부(소유주 포함)가 근무상 형편 등 부득이한 사유로 일시 퇴거하여 당해 주택에 거주하지 못한 경우에도 나머지 세대원이 거주한 경우에는 세대 전원이 거주한 것으로 보는 것입니다.

07

상속받은 주택은 장기보유특별공제 산정 시 보유·거주한 기간이 통산되지 않아 양도소득세를 추가 납부한 사례

- 김양심씨는 동일세대인 부친의 사망으로 상속받은 주택을 '23.10월 20억원에 양도함
김양심씨는 고가주택(12억원 초과)에 대하여 동일세대원으로서 부친이 보유·거주한 기간(6년 6개월)도 통산하여 장기보유특별공제를 적용받을 수 있는 것으로 잘못 알고 1세대 1주택 장기보유특별공제율 80%(10년 이상)*를 적용하여 양도소득세를 신고하였으나
- * 장기보유특별공제율(80%) = 보유기간 10년(40%) + 거주기간 10년(40%)
- 김양심씨가 A주택을 보유·거주한 기간(3년 6개월)에 대해서만 1세대 1주택 장기보유특별공제율은 24%*가 적용되어 양도소득세를 추가 납부함
- * 장기보유특별공제율(24%) = 보유기간 3년(12%) + 거주기간 3년(12%)
 - * 양도소득세 : 보유·거주기간 통산 시 4백만원, 보유·거주기간 미통산 시 36백만원

✓ 사례 설명

1세대 1주택자가 2년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우 보유기간 및 거주기간에 대하여 연 4%(최대 80%)의 장기보유특별공제율을 적용받을 수 있으며
상속받은 주택의 장기보유특별공제율 계산 시 보유기간 및 거주기간은 상속인이 상속 주택을 취득한 날(상속개시일)로부터 계산하는 것입니다.

- 따라서 김양심씨는 상속으로 취득한 A주택을 3년 6개월 보유·거주하다 양도하였으므로 1세대 1주택 장기보유특별공제율은 24%(보유기간 3년 이상 12%와 거주기간 3년 이상 12%)가 적용됩니다.

✓ 양도 전 Check Point

- 상속주택 양도 시 1세대 1주택 비과세 여부를 판정할 때에는 피상속인과 동일세대원으로서 피상속인이 보유·거주한 기간을 통산하는 것이나
- 1세대 1주택 장기보유특별공제율을 계산할 때에는 피상속인과 동일세대원으로서 보유·거주한 기간을 통산하지 않고 상속주택을 취득한 날(상속개시일)부터 계산하는 것입니다.



✓ 절세 Tip

동일세대원으로부터 주택을 취득하더라도 일반적으로 장기보유특별공제 산정은 본인이 주택을 취득한 날부터 계산하므로 해당 주택 취득일부터 장기간 보유·거주하는 것이 절세에 도움이 됩니다.

<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 적용)

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&거주기간이 2년 이상 3년 미만인 경우 20%(12% + 8%) 적용

<상속받은 주택에 대한 1세대 1주택 비과세 및 장기보유특별공제 적용방법 비교>

구분	동일세대원	별도세대원
1세대 1주택 비과세 요건(2년 이상 보유*) * 취득 당시 조정대상지역 2년 이상 거주	동일세대로서 보유·거주한 기간 통산	상속개시일부터 보유·거주기간 기산
1세대 1주택 장기보유특별공제 공제율 계산	상속개시일부터 보유·거주기간 기산	