



국세청이 알려주는

# 양도소득세 실수톡톡

법령을 잘 모르거나 실수로 비과세·감면을 받지 못한 사례, 세금을 더 낸 사례 등을  
「양도소득세 실수톡톡」에서 알기 쉽게 정리하였습니다!

관련 법령·해석사례!

절세 Tip!

양도 전 Check Point!

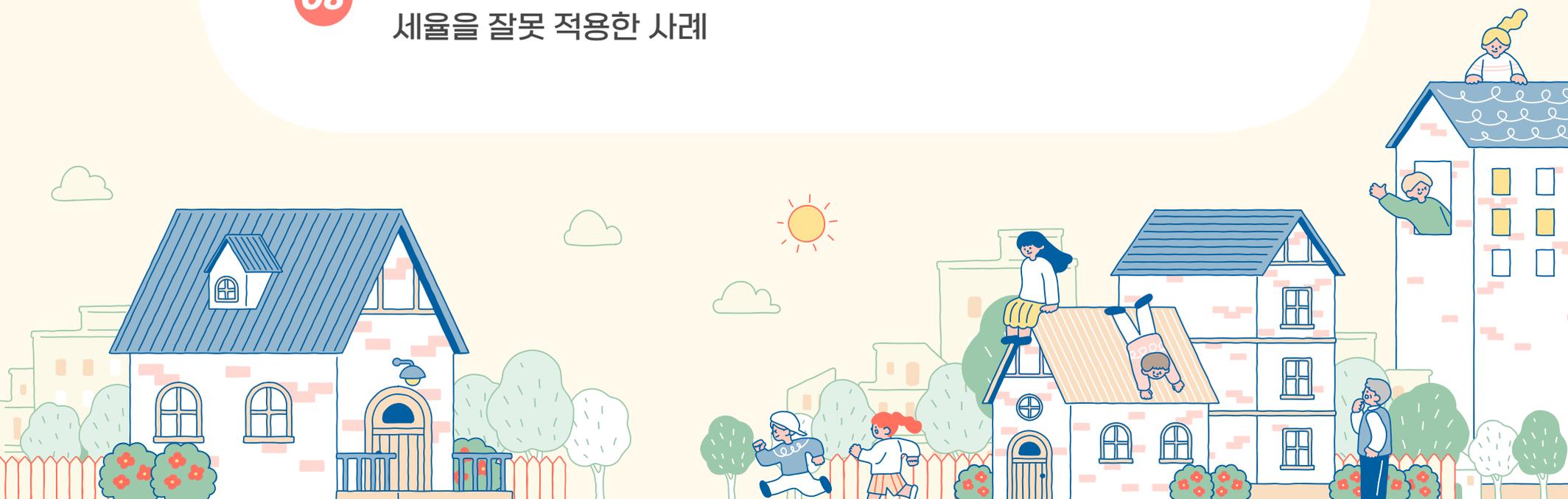


국세청이 알려주는

# 양도소득세 실수톡톡

## CONTENTS

- 01
재개발 기간 동안 거주할 대체주택을 사업시행인가 전 취득하여 대체주택 비과세를 적용받지 못한 사례
1
- 02
조합원입주권을 승계취득한 후 거주하기 위해 취득한 주택을 양도하였으나 대체주택 비과세를 적용받지 못한 사례
4
- 03
신축주택에 거주하지 않아 일시적 1주택+1조합원입주권 특례가 적용되지 않은 사례
6
- 04
조합원입주권이 아닌 주택을 취득하여 일시적 1주택+1조합원입주권 특례가 적용되지 않은 사례
8
- 05
조합원입주권 양도 시 장기보유특별공제를 잘못 적용한 사례
11
- 06
분양받은 주택의 등기접수일로부터 3년 이내 종전주택을 양도하였으나 비과세를 적용받지 못한 사례
13
- 07
분양권을 먼저 취득하여 일시적 1주택+1분양권 특례가 적용되지 않은 사례
15
- 08
분양권으로 취득한 신축주택을 양도하면서 세율을 잘못 적용한 사례
17



# 01

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



### 실수 사례



☞ A주택을 보유하고 있는 강제종씨는 A주택에 대한 재개발사업이 진행됨에 따라 '21.3월 B주택을 취득하여 거주하다가 '24.2월 양도함

**강제종씨는 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 **사업시행인가일 이후 대체주택을 취득**하는 경우에 적용됩니다.
- 따라서, 강제종씨는 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	① 사업시행인가일 이후 대체주택 취득 ② 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!

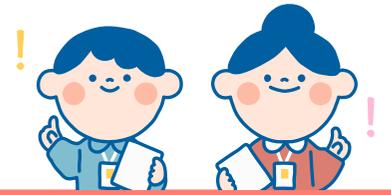
- ☑ 재개발·재건축 사업시행기간 동안 거주할 대체주택을 취득하는 경우 **대체주택을 어느 시점에 취득하고 양도하는 지에 따라 비과세 적용이 달라질 수 있으므로**, 비과세 요건에 맞춰 부동산 취득·양도 계획을 미리 준비하여야 합니다.

## 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

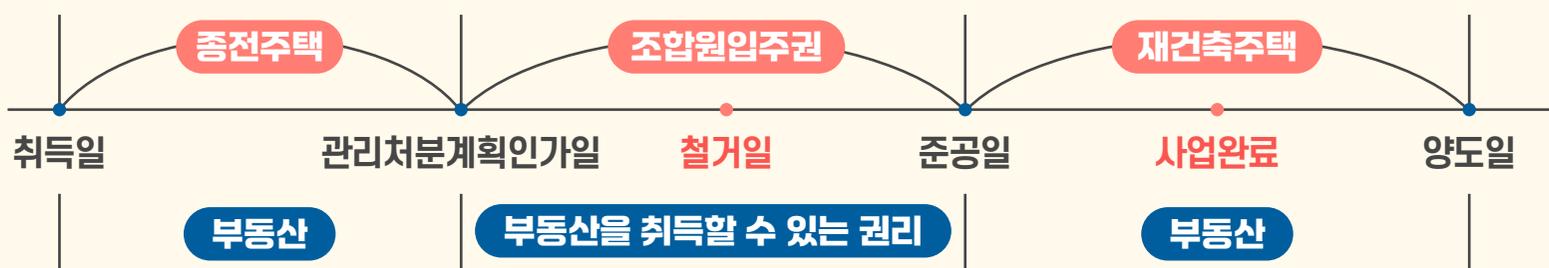


### 추진 절차

[1단계] 사업준비 단계		[2단계] 사업시행 단계		[3단계] 관리처분계획 단계		[4단계] 완료 단계	
기본계획 수립	정비구역 지정	조합 설립	<b>사업시행 인가</b>	분양신청 (조합원)	<b>관리처분 계획인가</b>	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 사례1

### 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.

### 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.

## 관련 사례2

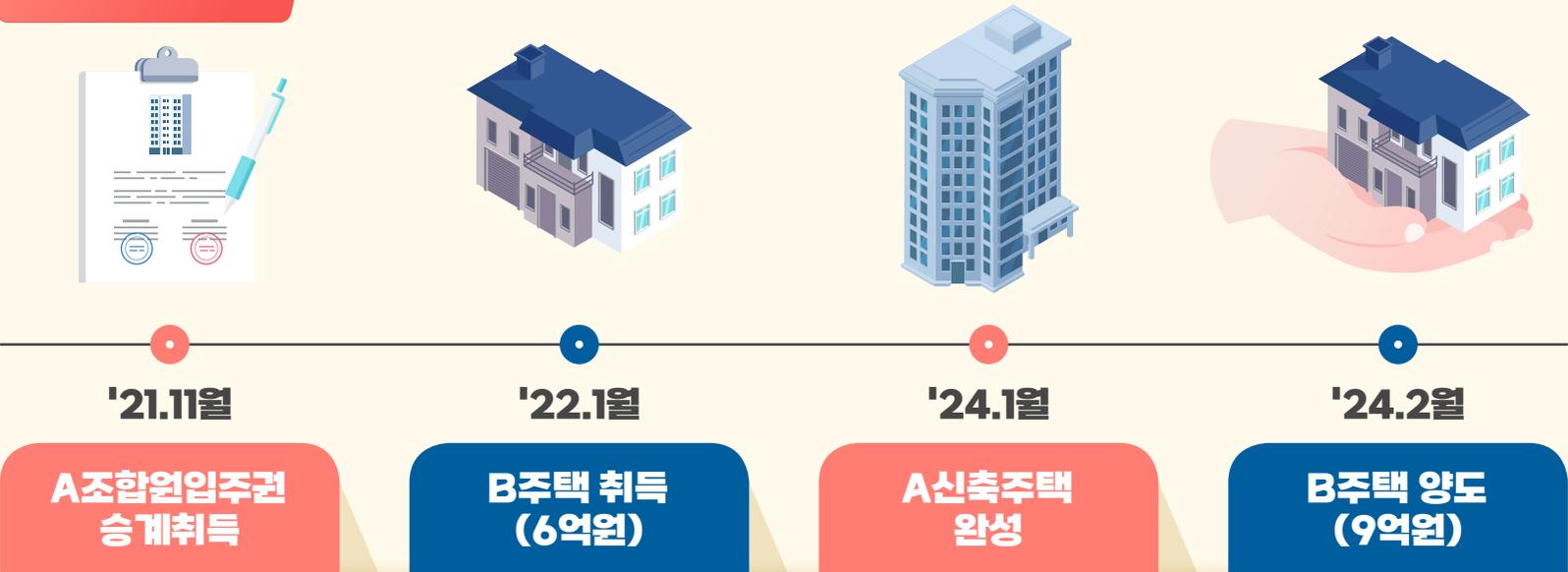


# 02

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



### 실수 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·양도하는 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 조합원입주권으로 취득한 주택과 다른 주택 중 **먼저 양도하는 주택은 비과세\***를 적용받을 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 조정**하는 것이 절세에 도움이 됩니다.

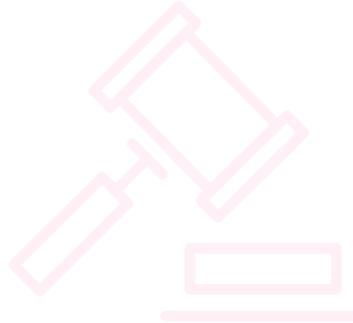
## 관련 사례1

### 승계조합원입주권 취득 후 다른 주택 취득 시 대체주택 특례 적용 여부

(사전-2023-법규재산-0102, 2023.5.9.)



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.



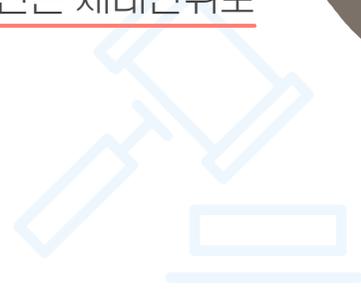
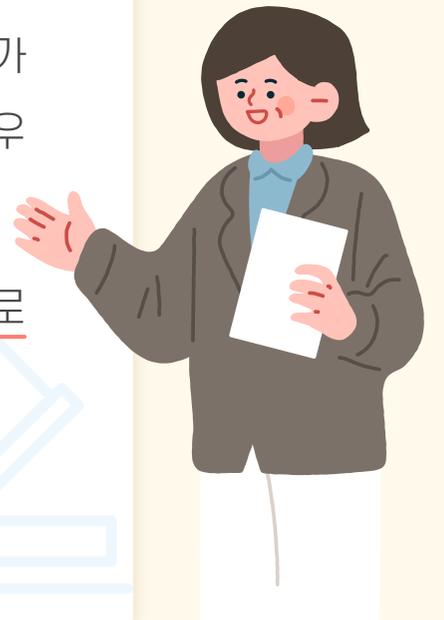
## 대체주택 취득일 이후 재건축대상주택 지분을 배우자에게 증여한 경우 대체주택 특례 적용 여부

(사전-2020-법령해석재산-0125, 2020.5.28.)

대체주택 취득 이후 종전주택 부수토지의 지분 1/2를 배우자에게 이전한 경우로서 해당 1세대가 재개발사업으로 1입주권을 취득하고 「소득세법 시행령」 제156조의2제5항의 요건을 갖춘 경우에는 1세대1주택으로 보아 같은 령 제154조제1항을 적용하는 것입니다.

(해설) 조합원입주권을 동일세대에게 증여받은 경우에 대체주택 비과세 특례 요건은 세대단위로 판단하므로 특례 적용이 가능하다고 본 사례

## 관련 사례2

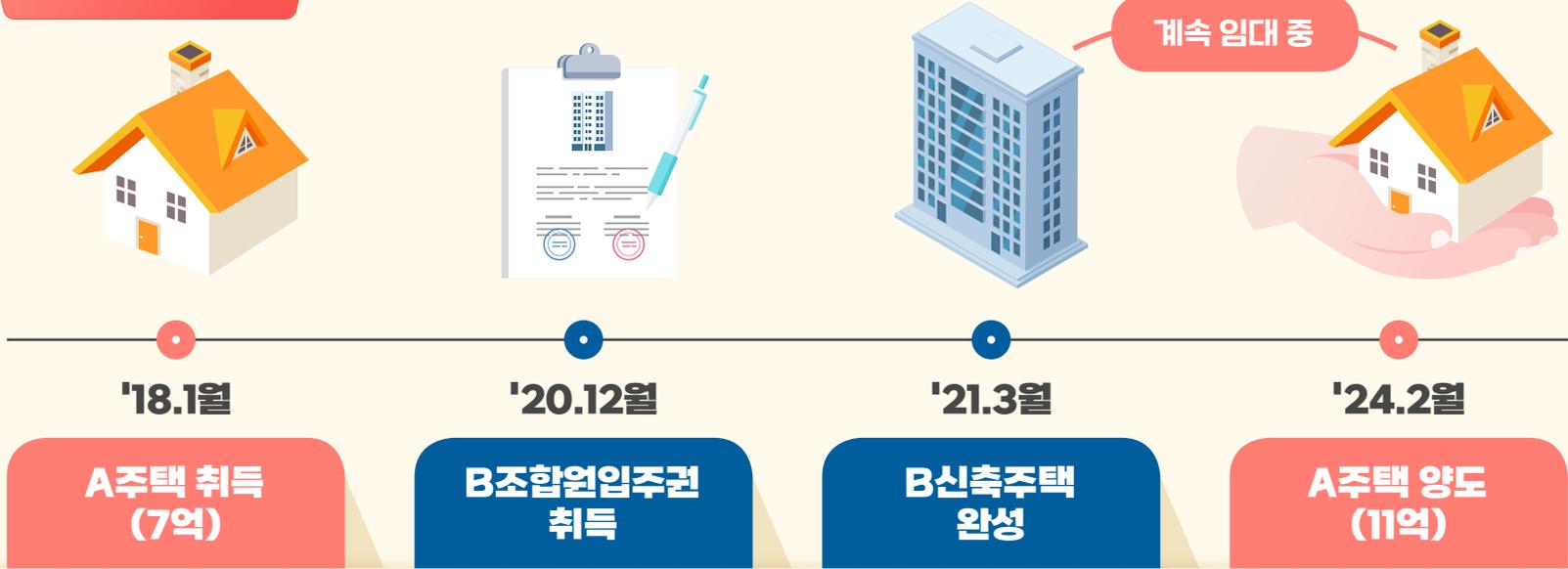


# 03

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



### 실수 사례



A주택을 보유하던 이몽룡씨는 B조합원입주권을 취득하고 '21.3월 B신축주택이 완성되자 B신축주택에 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 신축주택에 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 * '22.2.15. 이후 취득하는 조합원입주권부터 적용
신축주택 거주요건	신축주택 완성 후 3년 이내에 세대전원*이 이사하여 1년 이상 거주 * 취학, 근무상 형편 등 부득이한 사유가 있는 세대원은 이사하지 않아도 가능
종전주택 양도요건	신축주택 완성(사용승인일*) 전 또는 완성 후 3년 이내 종전주택 양도 * 사용승인일, 임시 사용승인일, 사실상 사용일 중 빠른 날
종전주택 비과세 요건	종전주택 양도시점 기준 2년 이상 보유 (취득 당시 조정대상지역인 경우 2년 이상 보유 및 거주)

### 절세 Tip!

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

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

## 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 등의 부득이한 사유로 양도하는 경우
- ② 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도할 것
- ③ 종전주택이 비과세 요건을 갖추었을 것



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

• 아래 ①, ②, ③, ④ 요건을 모두 갖추어야 함

- ① 종전주택을 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 종전주택을 양도할 것
- ③ 신축주택이 완성된 후 3년 이내 그 주택으로 세대 전원이 이사하여 1년 이상 거주할 것
- ④ 종전주택이 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 거주하지 못하는 경우에는 그 사유가 발생한 달의 말일부터 2개월 이내 「소득세법 시행령」 156조의2 제4항을 적용받지 아니할 경우에 납부하였을 세액을 양도소득세로 신고·납부하여야 합니다.

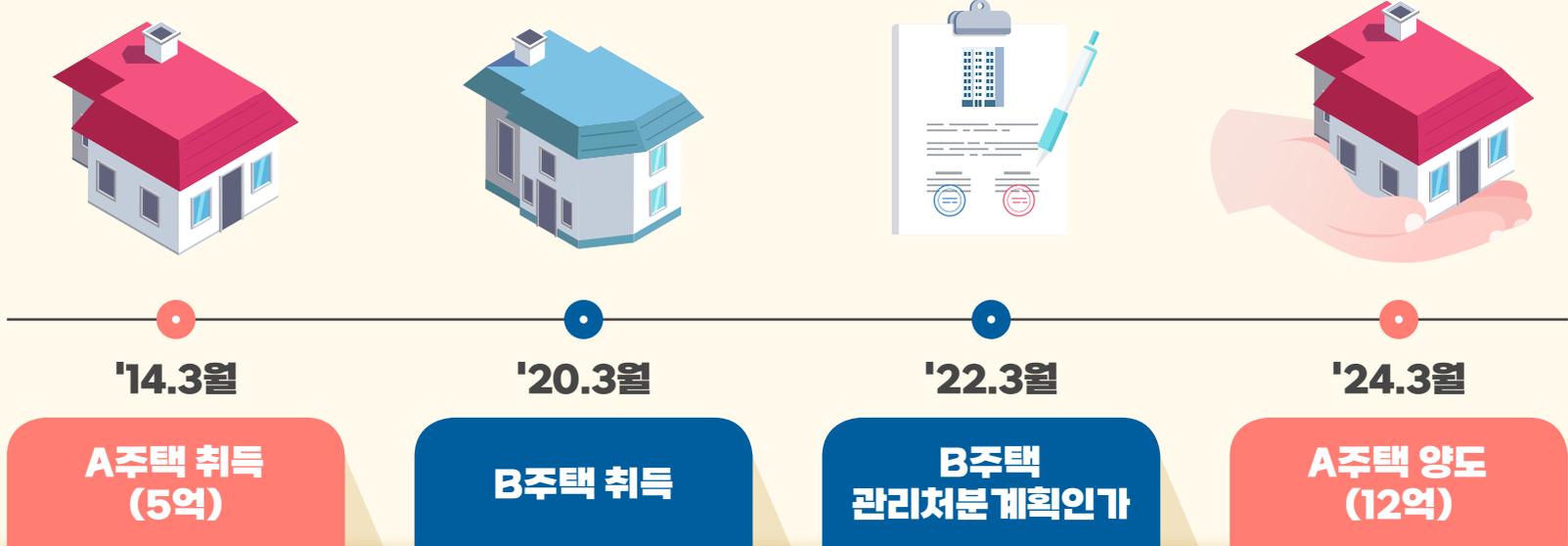


# 04

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



### 실수 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+1조합원 입주권 특례에 해당한다고 잘못 알고 비과세 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함**

\* 양도소득세 : 비과세 적용 시 **0원**, → 미적용 시 **198백만원**



### 사례 설명!

- ☑ 일시적 1주택+1조합원입주권 비과세 특례는 **1주택자가** 주택을 양도하기 전에 **조합원 입주권을 승계 취득**한 경우에 적용하는 것인데
- 노정음씨의 경우 조합원입주권이 아닌 '주택'을 취득하였으므로 그 주택이 조합원입주권으로 전환되더라도 일시적 1주택+1조합원입주권 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 (취득 당시 조정대상지역인 경우 2년 이상 보유 및 거주)

### 양도 전 Check Point!

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

### 절세 Tip!

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

\* 다음 페이지 '일시적 1주택+1입주권 vs 일시적 2주택 비교' 참고



## 일시적 1주택+1임주권 vs 일시적 2주택 비교

구분	임주권 취득 후 3년 이내 종전주택 양도 시 일시적 1주택+1임주권	일시적 2주택
적용사례	1주택자가 1조합원임주권을 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 조합원임주권을 취득할 것</li> <li>• 조합원임주권을 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>

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

• 아래 ①, ②, ③ 요건을 모두 갖추어야 함

① 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 조합원임주권을 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 조합원임주권을 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

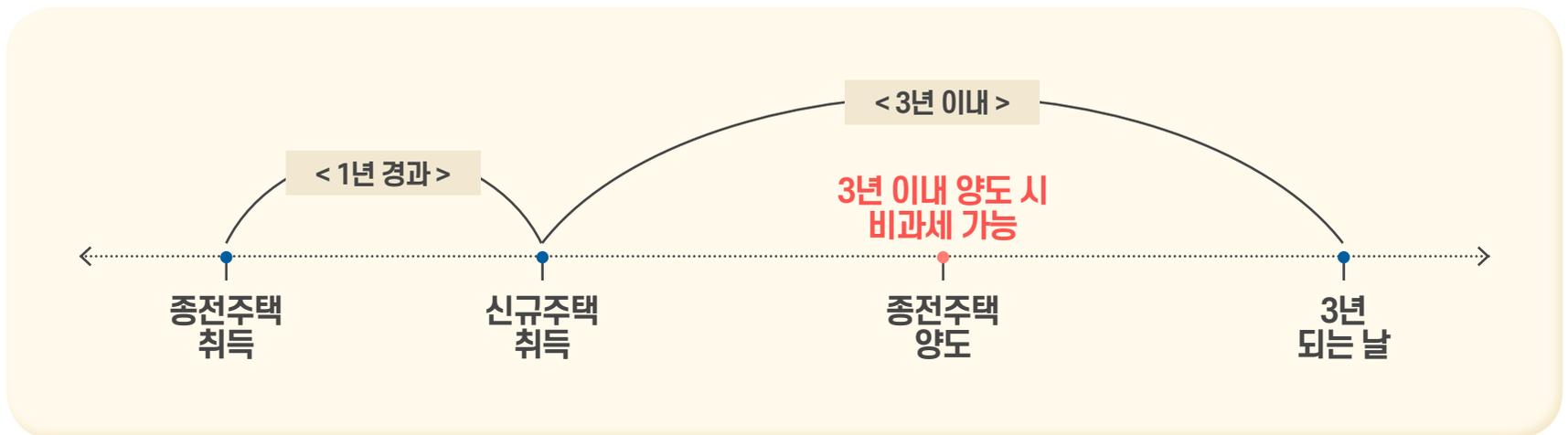
② 사업인정 고시일 전에 취득한 주택이 수용되는 경우

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



### 실수 사례



'16.1월

A주택  
취득·거주(8억)



'20.2월

관리처분계획인가



'23.2월

A주택  
퇴거·멸실



'24.3월

A조합원입주권  
양도(20억)

고훈민씨는 '16.1월 취득한 A주택이 '20.2월 관리처분계획인가에 따라 조합원입주권으로 전환되었으나, 사업이 지연되어 '23.2월까지 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 장기보유특별공제율 산정 시 관리처분계획인가일~양도일까지의 기간은 보유·거주기간에서 제외되므로
- 고훈민씨는 취득일~관리처분계획인가일에 해당하는 보유·거주기간(4년)에 대해서만 장기보유특별공제율 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 장기보유특별공제율 산정을 위한 보유·거주기간 계산방법에 차이가 있으니 유의하시기 바랍니다.

\* 다음 페이지 '재개발·재건축 관련 장기보유특별공제 및 비과세 보유·거주기간 판단' 참고

## 조합원입주권 양도 시 비과세 요건 (소득법 §89④.)

- 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 사례1

#### 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.

### 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.

### 관련 사례2

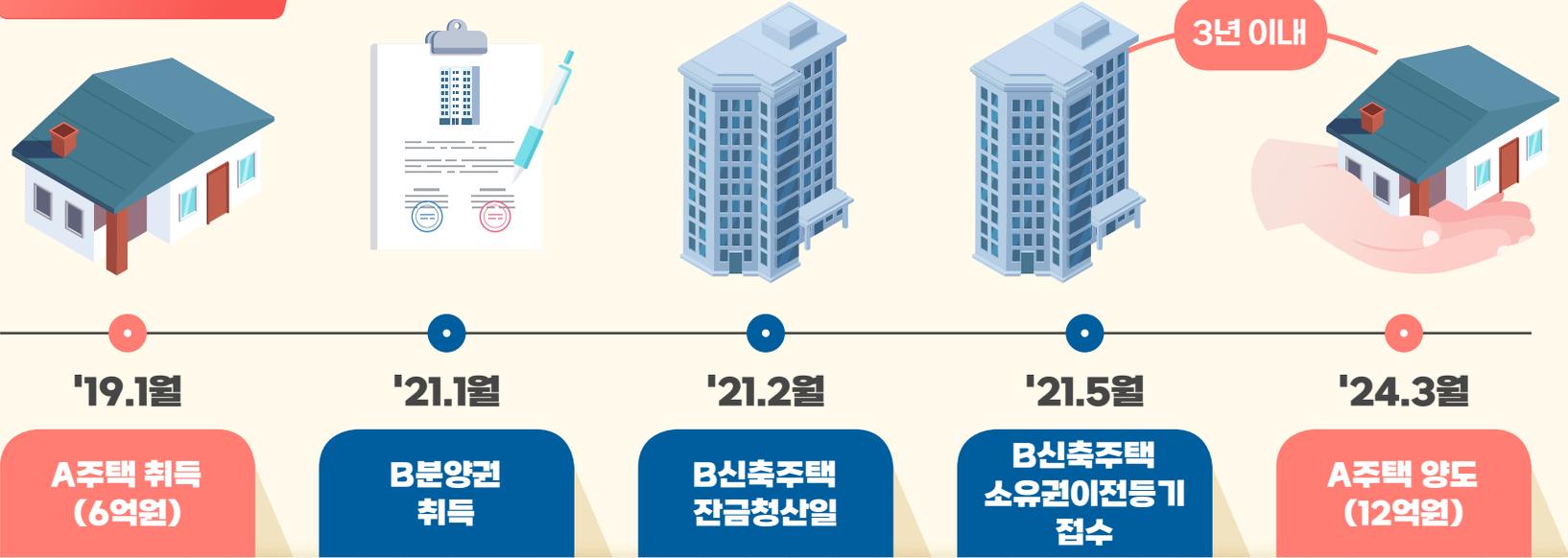


# 06

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



### 실수 사례



☞ A주택을 보유한 이로운씨는 B분양권을 취득하고 B신축주택이 완성된 후 소유권이전등기접수일로부터 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 잔금청산일**로 판단합니다.

● 이로운씨는 B주택이 완성된 날(잔금청산일, '21.2월)로부터 3년이 경과하여 A주택을 양도하여 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.

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

\* 14 페이지 '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	취득시기
분양권으로 취득하는 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>
승계조합원입주권으로 취득하는 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사용승인서 교부일, 사실상 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날</li> </ul>
기존주택 재개발사업 등으로 취득하는 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존주택을 취득한 날(기존주택의 연장으로 봄)</li> </ul>

# 07

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



### 실수 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 취득**함으로써 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 분양받은 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 사례1

#### 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.

#### 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 사례2



### 관련 사례3

#### '21.1.1. 이후 2개의 분양권으로 2주택을 취득하게 된 경우 일시적 2주택 특례 적용 여부

(기획재정부 재산세제과-1181, 2022.9.20.)



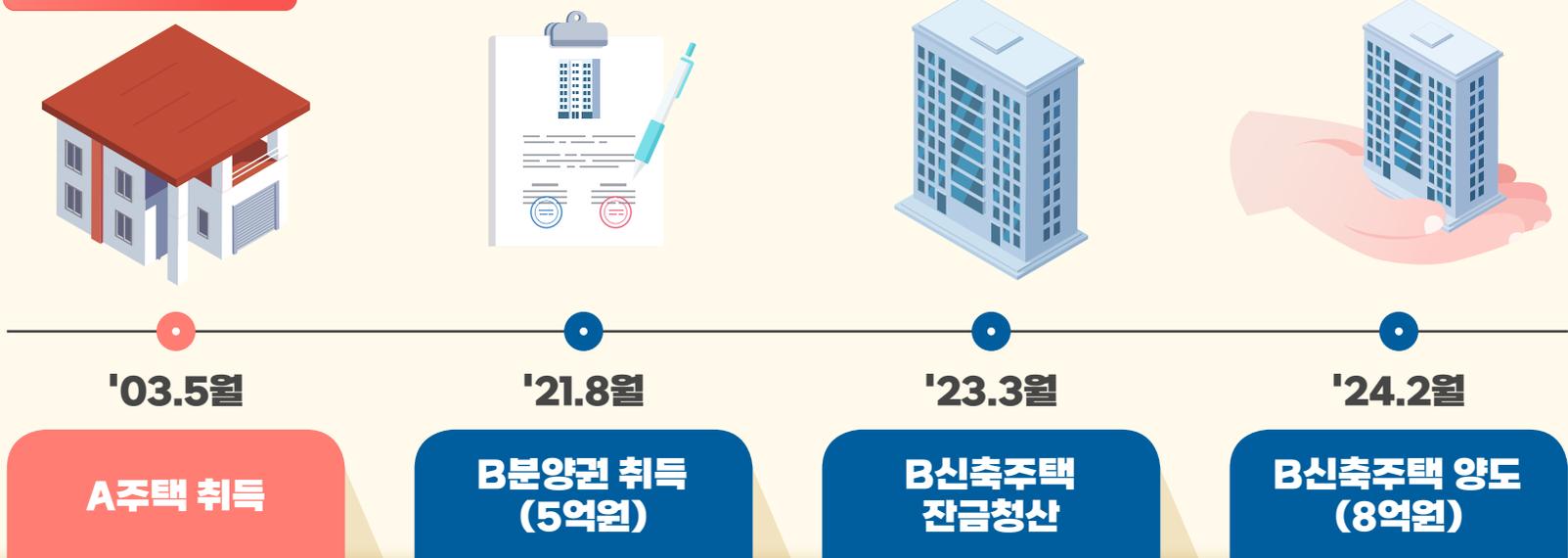
'21.1.1. 이후 취득한 2개의 분양권으로 각 주택을 취득한 후 그 중 먼저 취득한 주택을 양도하는 경우 「소득세법 시행령」 제155조제1항(일시적 2주택 특례)이 적용되지 아니합니다.

# 08

## 분양권으로 취득한 신축주택을 양도하면서 세율을 잘못 적용한 사례



### 실수 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!

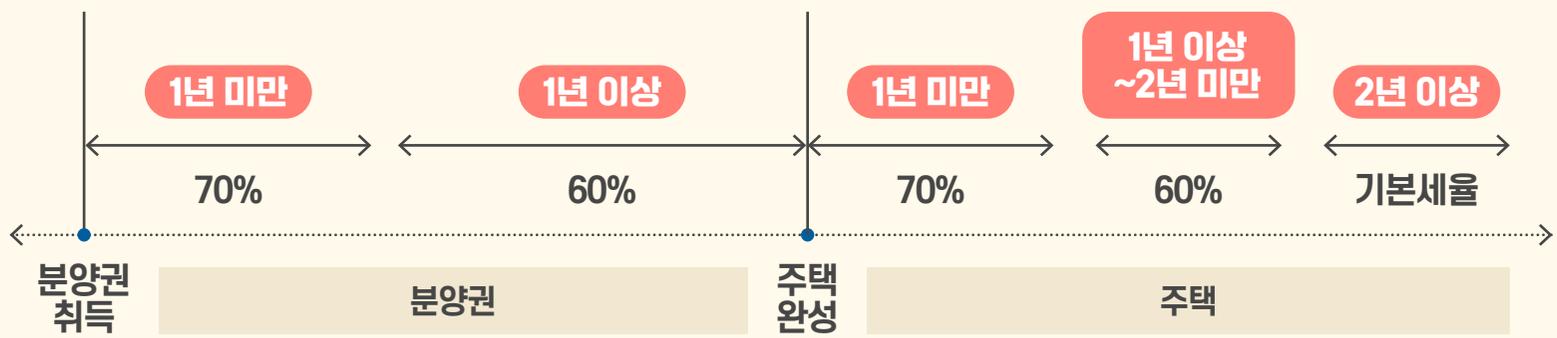
- ☑ 분양권 또는 분양권으로 취득한 신축주택을 양도하는 경우 양도시기 및 보유 기간에 따라 적용되는 세율이 달라지므로 유의하시기 바랍니다.
- \* 다음 페이지 '분양권 및 신축주택 양도시기·보유기간별 적용세율' 참고



### 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	취득 시기
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>사용승인서 교부일, 사실상 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날</li> </ul>
기존주택 재개발사업 등으로 취득하는 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존주택을 취득한 날(기존주택의 연장으로 봄)</li> </ul>

## 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