

## 양도소득세 V

“3년 이상 보유”규정을 정확히 알고 이를 잘 활용하라.”

친지 또는 이웃들과 양도소득세 관련 세무상담을 하다 보면 재건축한 주택이나 상속주택 같은 경우 1세대 1주택 비과세 요건을 충족했음에도 이를 잘 알지 못하여 필요한 때 집을 팔지 못하고 재건축일 또는 상속일로부터 다시 3년을 채우느라 기다리고 있는 경우를 종종 보게 된다. 1세대 1주택 비과세 요건 중 보유기간 3년은 다음과 같이 계산하므로 이를 잘 활용하면 주택을 양도하기 위한 의사결정을 하는데 도움이 될 것이다.

- ▶ **일반적인 경우(원칙) : 취득일부터 양도일까지로 한다.** 취득일 및 양도일의 판정은 ① 당해 주택의 대금을 청산한 날 ② 대금을 청산하기 전에 소유권 이전등기를 한 경우에는 등기접수일 ③ 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기접수일이다.
- ▶ **분등기를 하기 전 가등기한 기간이 있는 경우 :** 가등기한 기간을 보유기간으로 하지 않는다.
- ▶ **동일세대원 간에 소유권변동이 있는 경우 :** 세대 전체를 기준으로 3년 이상 보유 여부를 판단한다.
- ▶ **주택을 배우자에게 증여한 후 배우자가 양도하는 경우 :** 증여자의 보유기간과 수증자의 보유기간을 합하여 계산한다.
- ▶ **이혼위자료로 주택을 받은 아내가 그 주택을 양도하는 경우 :** 아내의 보유기간만 가지고 판단한다.
- ▶ **재산분할청구권으로 취득한 주택의 보유기간 :** 소유권을 이전해 준 다른 이혼자의 당초 부동산 취득일부터 양도일까지의 기간을 합하여 계산한다.
- ▶ **증여받은 1주택을 이혼 후 양도하는 경우 :** 증여를 받은 날(증여등기 접수일)부터 보유기간을 계산한다.
- ▶ **주택을 상속받은 경우 :** 피상속인의 사망일부터 계산한다.
- ▶ **동일세대원이 경매를 통하여 취득한 후 양도하는 경우 :** 경락대금을 완납한 날부터 양도일까지로 한다.
- ▶ **거주 또는 보유 중에 소실·도괴·노후 등으로 인해 멸실되어 재건축한 경우(도시 및 주거환경정비법에 의한 경우 제외) :** 멸실된 주택과 재건축한 주택의 보유기간을 통산한다(재건축 공사기간은 포함하지 아니함).
  - ① 주택 면적이 증가한 경우 : 보유기간 계산과는 무관하다.
  - ② 부수 토지 면적이 증가한 경우 : 종전 주택의 부수 토지 면적을 초과하는 부분은 신축일로부터 3년이 경과해야 비과세 받을 수 있다.
- ▶ **보유하던 주택이 도시 및 주거환경정비법에 의한 재개발·재건축으로 완공된 경우 :** 종전주택의 보유기간, 공사기간, 재개발·재건축 후의 보유기간을 통산한다(재개발·재건축 공사기간을 포함함).

### 부득이한 사유가 있는 때에는 3년 이상 보유하지 않아도 1세대 1주택비과세 규정을 적용받을 수 있다.

1세대 1주택 비과세 적용을 받기 위해서는 양도일 현재 1세대가 국내에 1개의 주택을 보유하고 있으면서 당해 주택의 보유기간이 3년 이상(서울, 과천 및 5대 신도시 지역은 보유기간 3년 이상이면서 거주 2년 이상)되어야 한다. 그러나 다른 직장으로 전근을 가게 되거나 외국으로 이민을 가게 되는 경우 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 3년 이상 보유하지 않아도 1세대 1주택 비과세규정을 적용 받을 수 있다. 따라서 아래와 같은 사유가 있어 보유기간 및 거주기간을 채우지 못했는데도 공부상의 보유기간 및 거주기간만을 보고 양도소득세를 고지한 경우에는 그 사유를 입증하여 비과세 받도록 하자.

- ▶ **취학·직장이전·질병 등 부득이한 사유가 있는 경우 :** 1

년 이상 거주한 주택을 취득, 근무상의 형편, 질병의 요양, 기타 부득이한 사유로 양도하는 경우에는 3년 이상 보유기간의 제한을 받지 아니한다. 【보유기간 특례요건】 ① 당해 주택에서 1년 이상 거주할 것 ② 세대 전원이 다른 시·군으로 거주이전 할 것 ③ 양도일 현재 부득이한 사유가 발생할 것 ④ 부득이한 사유가 다음 중 하나에 해당할 것 △ 교육법에 의한 학교에의 취학(유치원·초등학교·중학교는 제외) △ 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편 △ 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양. 부득이한 사유로 주택을 양도하는 경우에도 반드시 1년 이상을 거주한 후에 양도해야 비교세 적용을 받을 수 있으므로 이점을 특히 유의해야 한다.

**해외이주 또는 출국을 하는 경우 :** 해외이주법에 의한 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우와 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우에는 보유기간 및 거주기간에 관계없이 비교세한다. 해외이주로 세대전원이 출국함으로써 비거주가 된 상태에서 1주택을 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간에 관계없이 비교세 하며, 해외이주신고확인서를 교부받은 경우에는 발행일로부터 1년 내에 출국하면서 출국 전에 다른 주택을 취득하지 않을 조건으로 주택을 양도하는 경우 비교세한다.

▶ **건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우 :** 임대주택법에 의한 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택이 임차일부터 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우에는 보유기간 및 거주기간에 제한 없이 비교세 된다.

▶ **협의양도·수용되는 경우 :** 주택 및 그 부수 토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 보유기간 및 거주기간에 관계없이 양도소득세가 비교세되며, 협의양도 또는 부용일로부터 2년 이내에 양도하는 잔존주택 및 그 부수 토지도 비교세된다.

▶ **재개발·재건축 기간 중에 취득한 주택을 양도하는 경우 :** 도시 및 주거환경정비법에 의하여 설립된 재개발·재건축 조합의 조합원으로 참여한 자가 그 사업시행기간 중 다른

주택을 취득하여 1년 이상 거주하다가 재개발 또는 재건축된 주택으로 세대전원이 이사하게 되어 다른 주택을 양도하는 경우에는 3년 미만 보유했다라도 비교세 된다. 다만, 이 경우에는 재개발·재건축된 주택의 사용검사일(또는 사용승인일)로부터 1년 이내에 양도하여야 비교세된다.

**등기를 하지 않고 양도(미등기양도)하면 다음과 같은 불이익을 받는다.**

장기할부조건 취득 등 등기가 불가능한 경우를 제외하고 부동산을 취득한 자가 그 자산에 관한 등기를 하지 아니하고 미등기 양도하면 다음과 같은 불이익을 받는다.

▶ **양도소득세 비교세 및 감면 혜택을 받지 못하다.** 미등기 양도하면 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비교세, 기타 조세특례제한법상의 각종 감면 혜택을 받지 못한다.

▶ **장기 보유특별공제를 받지 못하다.** 토지와 건물을 3년 이상 보유하였다가 양도하면 양도소득세 계산 시 보유기간에 따라 양도차익의 10~50%를 공제해주나 등기를 하지 않고 양도하면 공제를 받지 못한다.

▶ **양도소득기본공제를 받지 못한다.** 양도소득세를 계산할 때는 다음의 각 자산별로 각각 연 250만원씩을 공제해주나 미등기 양도 자산에 해당되는 경우에는 공제를 받지 못한다. ① 부동산, 부동산에 관한 권리 및 기타자산 ② 주식 및 출자 지분

▶ **70%의 높은 세율이 적용된다.** 양도소득세 세율은 2년 이상 보유한 자산의 경우 양도소득의 크기에 따라 9%에서 36%의 세율이 적용되며 1년 미만 보유한 자산의 경우에도 50%의 세율이 적용되나, 미등기양도자산에 대하여는 70%의 가장 높은 세율이 적용된다.

등기를 하지 않고 자산을 양도하면 양도일이 속하는 연도의 다음 연도 6월 1일부터 10년 이내에는 언제든지 양도소득세를 부과할 수 있다. 따라서 위 기간 내에 등기상의 양도자 또는 취득자에 대하여 양도소득세 조사를 하거나 기타의 사유로 미등기양도 사실이 밝혀지면 무거운 세금을 물게 되므로 미등기전매 행위는 하지 않는 것이 좋다.