

1세대 1주택 비과세 요건

- 본고는 양계인들이 알아야 할 회계나, 법률 등 일반적인 상식을 이해하기 쉽게 풀이해 전달하고자 마련한 코너이다. -



| 순서 | 내 용 |
|----|----------------|
| 1 | 부동산 거래와 관련된 세금 |
| 2 | 부동산 취득시 절세 전략 |
| 3 | 부동산 보유시 절세 전략 |
| 4 | 부동산 처분시 절세 전략 |
| 5 | 자경농지 비과세 요건 |
| 6 | 1세대 1주택 비과세 요건 |
| 7 | 보상지역관련 절세 전략 |

우 리나라 사람들이 가장 궁금해 하고 관심이 많은 세법 조항이 바로 1세대 1주택 비과세 조항(소득세법시행령 154조)이다. 주택 비과세를 받기 위해서는 아래의 네 가지 요건을 모두 동시에 충족해야 한다. 요건의 어느 하나라도 충족하지 못하면 비과세를 받을 수 없음을 명심해야 한다.

첫째, 주택을 처분하는 자는 '거주자'로서 국적에 관계없이 국내에 주소나 1년 이상 거소를 둔 개인이어야 한다. 처분 당시 비거주자인 경우에는 원칙적으로 주택 비과세를 받을 수 없지만, 비거주자가 주택을 취득할 당시 거주자 신분이었고 해외 이주로 인해 비거주자가 된 경우에는 출국 당시 1주택에 한해 제한

적으로 주택 비과세를 받을 수 있다. 물론 취득 당시 비거주자가 주택을 취득했다면 주



임 기 완
회계사

택 비과세는 당연히 받을 수 있다.

둘째, 주택의 보유기간은 주택 취득일부터 처분일 까지 3년 이상이다. 일반적인 경우에는 등기부등본상에 나온 등기 접수일로 판정하지만 잔금 청산일 등이 등기 접수일보다 빠른 경우에는 잔금 청산일을 처분일(양도일)로 주장할 수 있다. 일반적으로 3년을 보유(취득일~처분일)해야만 비과세 요건이 되지만, 부득이한 경우에는 예외 조항도 있으니 꼼꼼히 검토해야 한다. 취학, 전근, 질병치료목적으로 세대 전원이 시·도를 옮기는 경우로서 주택 취득일로부터 1년 이상 주민등록하고 거주한다면 보유 요건을 충족한 것으로 본다. 또한, 세대 전원이 해외 이주(출국)를 해 거주자 상태로 취득한 주택을 출국 이후 처분하는 경우에는 한 달을 보유하더라도 3년간 보유한 것으로 본다. 다만, 세대 전원이 출국일로부터 2년 이내에 처분한 경우에 한한다. 이 외에도 건설 임대주택의 취득, 공익목적의 주택을 수용당한 경우 등 예외규정이 있을 것을 주지해야 한다.

셋째, 양도일 현재 1주택을 보유하거나 일시적 2주택으로 보유해야만 비과세를 받을 수 있다. 다만 이사를 하는 경우 새로이 주택을 취득하고

주택비과세 요건 요약

| | |
|---------|---|
| 대 상 자 | 거주자가 처분하는 국내 주택 |
| 보 유 기 간 | 취득일로부터 처분일 까지 3년 이상 보유 |
| 보유주택수 | 처분당시 1주택(일시적 2주택 포함) |
| 거 주 기 간 | 주민등록표상 전입일로부터 전출일 까지 2년 이상 거주(거주요건을 충족해야 하는 지역에 한정) |

기준에 살던 주택을 처분하는 것처럼 일시적으로 2주택이 된 경우 2년 이내 기존 주택을 처분하면 양도일 현재 1주택으로 보는 특례규정이 있다. 부모님과 자녀의 합가로 2주택이 된 경우 주민등록상 합가일로부터 5년 이내에 다른 비과세 요건을 충족한 부모소유 주택이나 자녀 소유 주택을 처분하면 비과세를 받을 수 있다. 결혼으로 인해 2주택이 된 경우, 농어촌 주택, 상속받은 주택 등도 요건충족 시 비과세에 해당한다.

넷째, 서울(전체)과 과천(전체), 그리고 5대 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동의 일부 동 지역)는 2004년부터 주민등록표상 전입일로부터 전출일 까지 2년 이상 거주해야만 비과세 혜택을 받을 수 있다. 서울과 과천 및 5대 신도시 이외의 지역은 거주 요건을 충족하지 않아도 된다. 보유(취득일~처분일) 요건과 거주(전입일~

전출일) 요건은 반드시 구분해야 한다. 여기서 보유의 의미는 주택 소유기간을 의미하는 것이고, 거주는 주택 소재지에서 주민등록을 하고 사는 것을 의미한다. 결국 주택을 비과세 받기 위해서는 1세대가 주택 보유수, 보유기간 및 거주기간을 모두 동시에 충족해야 비과세를 받을 수 있다. **양계**

