

사례로 본 양도소득세

이진웅 <공인회계사>

지난호에서는 양도소득세가 부과되는 여러 경우를 살펴보았는데 그 중에서 특히 1세대 1주택에 관해 세법내용을 정확히 알고 있었다라면 사전에 의사결정을 잘함으로써 양도소득세 부과세 혜택을 받을 수 있었음에도 불구하고 세법의 무지로 인하여 억울한 과세를 당하는 경우가 흔하므로 이에 대하여 좀 더 구체적으로 실생활에서 자주 발생하는 문제들을 사례 중심으로 알아본다.

사례 1

주택의 소유자가 23세 미혼 장남이고 56세된 어머니와 20세 미만의 형제자매가 1세대를 구성하고 국내에 1개의 주택을 소유하고 당해 주택에서 3년이상 거주한 후 양도한 경우 1세대로 인정되지 아니하여 양도소득세가 과세되는지?

【답】 국세청에서는 미혼장남을 1세대로 인정하지 아니하며 양도소득세를 과세하였으나 대법원 판례에 의하면 거주자가 같은 주소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 1세대를 구성하고 국내에서 1개의 주택을 소유하고 있고 그 가족중에 별도의 세대를 구성하고 있는 사람이 없는 경우에는 비록 그 주택의 소유자가 미혼이거나 30세 미만이거나를 불문하고 1세대 1주택에 해당하여 양도소득세가 부과된다고 판시하고 있다.

(대법원 82누 363호 82. 12. 28.)

사례 2

주택을 취득하여 1년 6개월동안 그주택에서 살다가 개인적인 사정으로 주택을 다른사람에게 전세로 빌려주고 다른 주택을 임차하여 이사를 가서 살다가 다시 자기 소유주택으로 돌아와 2년 살다가 동 주택을 양도했다면 1세대 1주택에 해당하는지?

【답】 1세대 1주택으로 인정되어 양도소득세를 안내려면 1세대가 1개의 주택을 소유하고 3년이상 거주한 후 팔아야하는 바 이때 3년의 계산은 당해 주택을 취득한 후의 전 거주기간을 통산하는 것이므로 상기 사례의 경우 전거주기간을 합하면 3년6개월로서 3년이 넘으므로 1세대 1주택의 양도로 인정되어 양도소득세가 부과된다.

사례 3

사업자가 아닌 무주택자가 단독주택을 신축하여 1년 거주하다가 양도한 경우 양도소득세가 과세되는지?

【답】 1988년 8월 1일 이전에는 단독주택을 신축하여 양도하는 경우 부족한 주택건설을 촉진한다는 차원에서 거주기간에 관계없이 양도소득세를 물지않았으나 이 제도를 악용하여 여유있는 사람이 단독주택을 신축하여 양도하는 행위를 반복함으로써 많은 돈을 벌고도 세금을 물지 않는 사례가 많았으므로 이와같은 모순을 시정하기 위해 세법을 개정하여 1989년 8월 1일 이후에는 단독주택 신축 양도의 경우에도 3년 이상 거주하여야 양도소득세가 부과된다.

사례 4

1세대 1주택의 부과세 요건을 갖춘 주택을 소유한 남·여 거주자 2인이 혼인으로 인하여 1세대를 새로이 구성함으로써 1세대 2주택이 된 후 2주택중 1주택을 먼저 양도하는 경우에 부득이한 사유에 해당되어 먼저 양도하는 주택이 비과세될 수 있는 지?

【답】 상식적으로 생각하면 혼인이전에 이미 1세대 1주택으로서 부과세 요건을 갖추고 있었고 이러한 주택을 소유한 남·여 거주자가 혼인이라는 특수한 사정으로 새로이 1세대를 구성함으로써 부득이 1세대 2주택이 되었으므로 양도소득세를 부과하는 것이 옳다고 보여지나 세법상 부과세 요건으로 혼인을 열거하고 있지 아니하므로 먼저 양도하는 1주택은 1세대 1주택의 양도에 해당되지 아니하여 양도소득세가 과세된다.

사례 5

국내에 1주택을 가진 세대가 당해 주택에서 3년이상 거주한 후 이사목적으로 다른 주택을 취득하였으나 부득이한 사정으로 새로 취득한 주택으로 바로 거주 이전하지 못하고 타인소유 주택인 제3의 주택으로 일시 거주 이전해야 할 형편일 경우 양도소득세를 부과받으려면 어떻게 해야하는지?

【답】 양도하고자하는 주택에서의 거주기간이 3년이상이거나 보유기간이 5년이상이라면 종전주택에서 이사하기 위해 다른 주택을 취득한 후

이 주택으로 직접 거주 이전하지 아니하고 타인 소유인 제3의 주택으로 일시 거주 이전했을 경우에도 새 주택취득일로부터 1년 이내(아파트 : 6월 이내)에 종전주택을 양도하고 새 주택으로 거주 이전하면 1세대 1주택의 양도로 비과세된다.

사례 6

1세대 1주택(A)을 소유한 자가 새로 집을 지어 이사하기 위해 낡은 주택(B)을 취득하여 B를 헐어버리고 새로이 주택(C)을 신축하여 이사하려는 경우 양도소득세를 비과세 받으려면 어떻게 해야 하는가?

【답】 상기 사례의 경우 새로 짓는 주택을 준공한 날로부터 1년 이내에(아파트는 6월 이내) 종전주택(A)을 양도하고 신축한 주택(C)으로 거주 이전하면 종전주택(A)의 양도는 1세대 1주택의 양도로 비과세된다.

사례 7

1세대 1주택에 해당하는 사람이 건물부분을 멸실하여 나대지상태로 양도할 경우에도 양도소득세가 비과세되는지?

【답】 1세대 1주택에 해당하는 사람이 자기주택에 부수되는 토지를 분할하여 건물이 정착되지 아니한 부분의 토지를 양도하거나 주택을 멸실한 후 나대지만을 양도한 경우에 1세대 1주택에 부수되는 토지로 인정되지 아니하므로 양도소득세가 과세된다. 따라서 같은 결과라 하더라도 선 멸실 후 양도보다, 선 양도 후



멸실이 양도인의 양도소득세 측면에서 유리하다.

사례 8

1세대 2주택을 소유한 사람이 그중 1주택을 양도하고 나머지 1주택만을 소유하게 된 경우 양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택 판정시 거주요건 판정일은 어떤 날로부터 계산하는지?

【답】 1세대가 2주택을 소유하던 중 그중 1주택을 양도할 경우 먼저 양도하는 주택에 대하여 양도소득세 비과세요건 해당여부에 관계없이 양도소득세가 과세되며, 나중에 양도하는 주택에 대하여는 취득일로부터 양도일까지의 사이에 당해 주택에서 통산하여 3년 이상 거주하거나 보유기간이 5년 이상으로써 거주자가 1세대 1주택임을 입증하는 경우 또는 부득이한 사유가 있는 경우 등 비과세요건에 해당될 경우에는 양도소득세가 비과세 된다.

사례 9

국내에 1주택을 소유하고 그 주택

에서 생계를 같이하고 있는 부모님과 처자와 함께 살고 있던 중 일신상의 사유로 위의 주택을 그대로 둔채 부모님을 제외한 세대전원이 해외로 이민을 가게 되어 후일 이 주택을 양도할 경우 양도소득세가 비과세되는지?

【답】 국내에 1주택만을 소유하던 거주자가 해외이민으로 인하여 세대전원이 출국함으로써 비거주자가 된 상태에서 국내의 1주택을 양도할 경우에는 거주기간 및 소유기간에 제한없이 양도소득세가 비과세 되는 것이며, 또한 세대원중 일부만이 이민 등으로 출국하고 나머지 세대원은 계속 같은 주택에 거주하다 이를 양도한 경우에는 1세대 1주택의 범위(3년 이상 거주 또는 5년 이상 보유)에 해당되는 경우에만 1세대 1주택의 양도로 보아 양도소득세가 면제된다.

사례 10

1세대 1주택을 소유하던 중 상속에 의하여 1세대 2주택이 된 경우 어느 것을 먼저 양도해야 하는지?

【답】 1세대 1주택을 소유한 자가 상속에 의해 1세대 2주택이 된 경우 종전의 주택을 먼저 양도한 때에는 당해 주택에 3년 이상 거주나 5년 이상 보유했어야 1세대 1주택으로 보아 비과세되며, 상속받은 주택을 먼저 양도하는 때에는 거주여부에 불구하고 양도소득에 대한 소득세가 비과세된다. ☞