



양도소득세 분야(3)



글/ 임현석 세무사

14. 동일세대원에 해당되는 지 여부

Q. 본인은 93년에 취득한 아파트 1채를 보유하고 있습니다. 98년 회사의 해외발령으로 주민등록을 부친명의의 주택에 동거인으로 옮긴 후 가족전원이 지금까지 해외에 거주하고 있습니다. 최근 본인명의의 주택을 처분하고자 하는 데 이 경우 1세대 2주택으로 보아 양도소득세가 과세되는지요?

A. 국내의 1세대가 1주택만을 소유하던 거주자가 1년 이상 계속하여 해외거주를 필요로 하는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국함으로써 비거주자가 된 상태에서 국내의 1주택을 양도하는 경우 보유기간에 제한 없이 양도소득세가 비과세 되는 것입니다. 또한, 별도 세대를 구성할 수 있는 자가 주민등록상 동일 세대원으로 등재되어 있는 경우에도 사실상 생계를 같이하지 않은 사실이 확인되는 경우 동일세대원으로 보지 않습니다.

15. 1세대 1주택에서 동일세대원이란

Q. 1세대 1주택 판정시 동일세대원의 범위가 어디까지인지요?

1주택을 보유하고 있는 사돈이 동거하고 있는데 동일세대원으로 보아 1세대 2주택이 되어 과세대상이 되는지요?

A. 소득세법 시행령 제154조에서 세대요건은 "거주자 및 그 배우자가 그들과 동일

한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대"를 말하는 것이며, 여기서 가족이라함은 "거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한자를 포함" 하는 것입니다.

따라서, 동일한 장소 또는 거소에서 생계를 같이하지 않는다면 1세대주택 판정시 세대원으로 보지 아니하는 것입니다.

16. 상속주택과 일시적 2주택 보유기간 중 종전주택 양도

Q. 88년에 강서구 신내동에 19평 아파트를 장만하여 거주하던 중 92년에 부친의 사망으로 부친명의 주택 1채를 상속받았습니다. 신내동 집이 협소하여 99년에 삼계동에 좁은 아파트를 사서 이사를 했습니다. 종전에 살던 신내동 집을 처분해야 하는데 양도소득세 과세여부가 궁금합니다.

A. 1주택을 소유한 1세대(무주택세대 포함)가 1주택을 상속받는 경우 당해 상속받은 주택은 다른 주택의 "1세대 1주택" 비과세 판정시 주택 수에 포함하지 않으므로 일시적으로 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날로부터 2년 이내에 3년 이상 보유한 종전주택을 양도하는 경우 양도소득세가 비과세 되는 것입니다.

또한 이 경우 상속받은 주택은 보유기간 및 양도시기에 관계없이 양도소득세가 비과세 되는 것입니다.

17. 상속받은 주택을 재건축한 경우 상속주택 여부.

Q. 92년 부친의 사망으로 부친이 거주하시던 주택1채를 본인1인 명의로 협의분할 상속 받았습니다. 본인은 상속받은 주택이 너무 노후하여 94년에 멸실하고 다가구주택으로 재건축하여 전세를 주고 있습니다.

이 경우 재건축한 다가구주택을 양도하고자 하는데 1세대1주택으로 양도소득세 비과세 되는지요?

A. 1주택을 소유한1세대가 상속에 의하여 피상속인이 상속개시당시 소유한1주택을 취득한 경우 당해 상속받은 주택은 보유기간 및 양도시기에 제한없이 1세대1주택으로 보아 양도소득세를 비과세합니다. 이 경우 상속주택이 노후되어 부득이하게 멸실하고 다가구주택을 재건축하여 보유하다가 당해 주택을 하나의 매매단위로 1인에게 양도하는 경우에는 단독주택의 양도로 보며, 재건축한 주택을 상속주택의 연장으로 보아 위의 상속주택에 대한 1세대1주택의 특례규정을 적용합니다.

18. 혼인으로 2주택이 된 경우 1세대 1주택 비과세 적용

Q. 결혼하기전 제가 4년 보유한 1주택과 아내가1년 보유한 1주택이 결혼으로 1세대2주택이 되어 결혼 후 1년 이내에 1주택을 팔고자 하는데 어느 주택을 팔아야 양도소득세가 비과세 되는지요?

A. 2000년1월1일 이후 양도하는 것부터는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 그 혼인 한 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택(당해 주택의

보유기간이 3년 이상인 것에 한한다)은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 적용을 하는 것입니다. 귀 질의의 경우 남편이 4년 보유한 주택을 혼인한 날부터 2년 이내에 양도하게 되면 1세대1주택 비과세 적용을 받으실 수가 있습니다.

19.부동산에 관한 권리 양도시 1세대1주택 비과세 특례

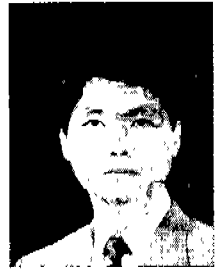
Q. 85년 서초동 소재 주택1채를 구입하여 계속 거주하던 중 재건축사업 시행(99년8월에 재건축사업계획의 승인)으로 인하여 시공회사에서 주는 이주비로 인천에 연립주택을 사서 거주하고 있습니다.

현재 공사 중인 재건축아파트는 2002년 8월 경에 완성될 예정이나 자금사정상 입주할 형편이 못되어 공사기간 중에 매도한 경우와 인천주택을 처분한 후 매도한 경우에 있어 발생하는 양도소득세는 어떠한 차이가 있는지요?

A. 도시재개발법에 의한 재개발조합 또는 주택건설촉진법에 의한 재건축조합의 조합원이 당해 조합을 통하여 취득한 입주자로 선정된 지위(이에 부수되는 토지를 포함)를 양도하는 경우에 도시재개발법 제34조 규정에 의한 관리처분계획의 인가일 또는 주택건설촉진법 제33조 규정에 의한 사업계획의 승인일, 그 전에 기존 주택이 철거된 경우에는 기존주택의 철거일 현재 기존 주택이 1세대1주택 비과세요건을 충족하고, 양도일 현재 다른 주택이 없는 때에는 1세대1주택의 양도로 보아 양도소득세를 비과세합니다. 질 의하신 내용의 경우 인천주택을 보유한 상태에서 서초동 재건축입주권을 양도한다면 부동산에 관한 권리의 양도로 양도소득세 과세대상이 됩니다. 그러나, 서초동 재건축사업승인일(기존 주택이 그전에 철거된 경우에는 철거일) 현재 1세대1주택에 해당되고 양도일 현재 다른 주택(인천주택)이 없다면 1세대1주택의 양도로 보아 양도소득세를 비과세합니다.



사망한 아들 에게 처와
자녀가 있다면,
망인의 부모는
상속 권이 없다.



글/ 박종복 변호사



Q 몇 달전 아들이 콘도에서 엘리베이터 추락사고로 사망하였다. 아들 사망 당시 며느리와 3세된 손자가 하나 있었다. 최근 며느리가 시아버지인 본인과 일체 상의없이 콘도회사를 상대로 손해배상 소송을 제기하여 소송진행중에 있다. 며느리가 시아버지 모르게 소송을 할 권리가 있는가, 시부모가 받게될 보상금은 얼마나 되는가?



사 람이 죽으면 상속이 개시된다. 상속의 순위는 법으로 정하여져 있다. 우선 제1순위는 사망한자의 직계비속이고, 제2순위는 사망한자의 직계존속이며, 제3순위는 형제, 자매이고, 제4순위는 4촌이내의 방계혈족이다. (민법 제 1000조) 한편 배우자는 직계비속이 있는 경우에는 직계비속과 동순위로 공동상속인이 되고 직계존속이 있는 경우에는 직계존속과 동순위로 공동상속인이 되며 직계존·비속이 없는 경우에는 홀로 단독 상속인이 된다. (민법 제 1003조)

귀하의 경우와 같이 사망한 아들에게 직계비속인 손자와, 배우자가 있는 경우에는 그 손자와 배우자 즉 며느리가 제1순위의 공동상속인이 된다. 제2순위인 귀하에게는 상속권이 없다. 따라서 귀하의 며느리가 남편의 사망에 따른 손해배상 소송을 독자적으로 제기하였다고 하더라도 그것은 적법한 것이고, 달리 위법하다고 볼 수는 없을 것이다.

다만 귀하도 아들을 잃은 부모로서 아들 사망 당시 심각한 정신적 고통을 당하였을 것이라는 점은 충분히 인정될 수 있으므로 귀하가 당한 정신적 고통에 따른 위자료를 별도로 청구할 수는 있을 것이나 그 액수는 많지 않을 것으로 예상된다.

귀하는 현재 나이 어린 손자의 장래가 걱정될 것이다. 귀하로서는 며느리와 잘 상의하여 위 보상금중 손자의 상속분은 손자의 양육비로 별도로 떼어내어 안전하게 관리하자는 등의 제안을 할 수 있어 보인다. 만약 며느리가 위 제안을 거절한다고 하더라도 며느리가 손자에 대한 친권을 남용하거나 현저한 비행을 저질러 친권을 상실하지 않는 한 귀하가 위 보상금을 관리하기는 힘들어 보인다.