

# 양도소득세 XIII

## 다주택자에 대한 종과세 변경에 따른 내용

주택에 대한 투기적 수요를 억제하고 투기이익을 철저히 환수함으로써 부동산시장의 안정과 과세형평을 도모하기 위하여 1세대 2주택자의 주택에 대하여 양도소득세를 종과하고 장기보유특별공제를 배제하고 그 시행은 1년의 유예기간을 두어 2007. 1. 1. 이후 양도 분부터 적용한다. 또한 재건축·재개발아파트 조합원 입주권을 주택으로 간주하는 제도를 시행하여 조합원 입주권도 다주택자 종과 범위에 포함(2006. 1. 1. 이후 취득 분부터)시켰다.

### ▶ 종과규정 적용범위

- ① 1세대 2주택자가 양도하는 주택
- ② 1주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택
- ③ 1세대 3주택 이상자가 양도하는 주택
- ④ 1주택과 2조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택
- ⑤ 2주택과 1조합원입주권을 소유한 1세대가 양도하는 주택. 주택을 소유한자가 조합원입주권도 소유하고 있는 경우 조합원입주권도 주택수에 포함하는 것으로 주택을 소유하지 않으면서 조합원입주권만 여러개 소유하는 경우에는 다주택자의 범위에 포함하지 않는다. 또한 주택을 소유한자가 조합원 입주권을 소유하여 다주택자로 판정되어도 조합원입주권을 양도하는 경우에는 종과세되지 않는다. 주택을 양도하는 경우에 한하여 종과세되는 것이다.

### ▶ 종과 내용

종과세된다 함은 높은 세율(1세대 2주택자가 양도하는 주택은 50%, 1세대 3주택 이상자가 양도하는 주택은 60%의 세율) 적용과 장기보유특별공제가 배제되는 것.

### ▶ 종과세 적용

다주택자에 대한 종과세에서 유의할 핵심사항은 다음과 같다.

- ① 세대별로 주택수를 계산한다.
- ② 주택수를 계산할 때 제외되는 주택이 있다.
- ③ 1세대 2주택이상에 해당한 경우에도 종과세에서 제외되는 주택이 있다.
- ④ 1세대 2주택인 경우 종과세에서 제외되는 주택과 1세대 3주택 이상인 경우 종과세에서 제외되는 주택이 크게 다르지 않으며 일부 차이가 있다.
  - 1세대의 범위 : 1세대 1주택 비과세를 판정할 때의 1세대의 범위와 동일하다.
  - 판정시기 : 양도일 현재를 기준으로 양도주택을 포함하여 주택수를 판정한다. 양도일이란 잔금청산일과 소유권 이전일 중 빠른 날로 소득세법 시행령 제162조의 규정에 의한다.
  - 판정기준 :
    - ㉠ 일반적인 경우 주택수 계산 : 1세대가 소유하고 있는 다음 주택을 기준으로 2주택 이상 해당여부를 판정한다. 또한 주택수 계산에서 제외된 주택은 종과대상에서도 당연히 제외된다. 서울시·광역시(군지역 제외)·경기도(읍·면지역 제외)는 모든 주택이 해당되며, 광역시의 군지역과 경기도의 읍·면지역, 기타 도지역의 경우는 기준시가 기준으로 3억원을 초과하는 주택이 해당된다.
    - ㉡ 조합원입주권을 소유한 경우 등 : 2006. 1. 1. 이후 재개발·재건축사업의 관리처분계획이 인가된 조합원입주권부터는 주택으로 간주하며, 2005년 말 이전에 재건축·개개발사업의 관리처분계획이 인가된 입주권은 2006. 1. 1. 이후 취득 분부터 적용한다. 이 경우 3억원 기준 판정할 때 조합원입주권의 가액은 「도시 및 주거환경정비법」 제48조 제1항 제4호의 규정에 의

한 종전주택 및 부수토지의 평가액을 말한다. 공동상속주택은 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택수를 계산한다. 부동산매매업자가 소유하는 재고자산인 주택은 주택수에 포함한다.

▶ **중과배제 주택**

주택수를 계산하여 1세대 2주택 이상에 해당하더라도 실수요목적이나 부득이한 경우 등에 해당하여 중과되지 않는 주택으로 중과배제주택이라 하며, 중과배제 주택에 해당하면 1세대 다주택자에 해당하더라도 중과배제 주택을 양도하면 양도소득세 중과세를 받지 아니하고 일반세율을 적용하며 장기보유특별공제를 적용받을 수 있다. 따라서 중과배제 주택은 중과대상은 아니나 주택수에는 포함됨에 유의하여야 한다.

- ① 장기임대주택 : 사업자등록과 임대주택법 제6조에 의한 임대사업자등록을 한 거주자가 임대주택으로 등록하여 임대하는 국민주택
- ② 감면대상 장기임대주택 : 「조세제한특례법」 제97조의 감면대상 임대주택(1986.1.1 ~ 2000.12.31기간에 신축된 국민주택), 제97조의2 규정에 의한 감면대상 임대주택(1999.8.20 ~ 2001. 12. 31까지 기간중에 신축된 국민주택), 제98조의 규정에 의한 임대주택(1995.10.31현재 미분양주택을 1995.11.1~1997.12.31에 취득하거나 1998.2.28현재 미분양주택을 1998.3.1~1998.12.31에 취득한 국민주택)으로 5년 이상 보유·임대한 주택
- ③ 장기사원용 주택 : 종업원에게 무상으로 10년 이상 제공하는 사용자 소유의 주택
- ④ 감면대상 신축주택 : 「조세제한특례법」 제99조의 신축주택(자기가 건설한 주택으로 1998.5.22 ~ 1999.6.30, 국민주택의 경우 1999.12.31까지 사용

승인 또는 사용검사를 받은 주택이나, 주택건설사업자 등으로부터 위 기간 내에 취득한 주택), 「조세제한특례법」 제 99조의 3의 신축주택(2000.11.1~2001.5.22중에 비수도권에서 주택건설사업자 등으로 취득하거나 자기건설 신축주택, 2001.5.23~2003.6.30중에 취득한 신축주택, 다만 서울, 과천, 5대신도시는 2002.12.30까지 취득분)으로 미등기 양도주택이나 고급주택, 고가주택에 해당하지 않고 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 없는 주택이어야 한다.

- ⑤ 문화재 주택, 상속주택(상속일로부터 5년이 경과하지 아니한 주택), 저당권의 실행으로 취득한 3년 이내 양도하는 주택, 장기가정보육시설(5년 이상 가정보육시설로 사용하고, 가정보육시설로 사용하지 아니하게 된 날로부터 6월이 경과하지 아니한 주택)
- ⑥ 소형주택 : 1세대 3주택 이상 양도세 중과세에서 제외되는 소형주택은 2003.12.31. 이전에 취득한 주택으로서 양도당시 기준시가가 4,000만원 이하고, 공동주택(아파트, 연립, 다세대)은 전용면적 60㎡(18평)이하, 단독주택은 연면적이 60㎡이하로 대지면적이 120㎡(36평)이하일 것. 다만 오피스텔과 재개발·재건축지역으로 지정·고시된 지역에 소재하지 아니하여야 한다.
- ⑦ 일반주택 : 1세대가 ①~⑤에 해당하는 주택(⑥ 소형주택은 제외)을 제외하고 1개 주택만을 소유하고 있는 경우의 당해 주택

▶ **양도순서**

소형주택 1채와 일반주택 1채를 소유하여 1세대 2주택이 된 경우 일반주택을 먼저 양도하면 1세대 2주택으로 중과세 되며, 소형주택을 먼저 양도하면 중과세되지 아니하므로 양도순서에 유의하여야 함.