

# 신축주택이면서 1세대 1주택인 경우 양도소득세 절세 전략

세금고지서를 받아 보면 사실과 다른 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못하여 고지된 세금이 억울하다고 생각하는 경우가 있다. 이런 경우 세금이 부당하다고 내지 않고 방치해 두면 가산금만 자꾸 붙을 뿐만 아니라 일정한 기간이 지나면 법적으로 불복을 청구할 수 있는 기회도 놓치게 된다.

글 \_ 정태화 세무사



## 1. 1세대 1주택이면서 고가주택인

일반적인 경우 1세대 1주택(3년 보유, 서울 등은 2년 거주 요건 충족)을 소유하다 양도하는 경우 그 양도금액이 6억원을 초과하게 되면 총 양도금액 중 6억원에 대한 양도소득세는 비과세 되나 6억원을 초과하는 부분은 양도소득세를 과세합니다.

그러나 동 1세대 1주택이 부동산 취득 기간 [1998. 5. 22~ 1999.12.31), 2001. 5. 23~ 2006. 6. 30]중 구입한 신축주택인 경우는 ① 취득일로부터 5년 이내 양도하는 것이면 양도소득세의 100%가 감면되고, ② 취득일로부터 5년이 지나서 양도하는 것이면 5년간 발생한 양도소득세를 전제 과세대상 소득에서 공제감면하고, 나머지 소득에 대하여만 양도소득세를 과세하며, 감면되는 양도소득세의 20%에 상당하는 농어촌특별세를 납부합니다.

그동안 국세청 해석은 1세대 1주택이면서 양도금액이 6억원을 초과하는 신축주택에 대하여 “1세대 1주택 비과세 규정”과 “신축주택 감면규정” 중에 어느 하나의 규정만 납세자가 선택하여 적용받도록 하였습니다. 즉, 양도금액 중 6억원을 초과하는 부분에 대한 양도소득세와 주민세(양도소득세의 10%)를 부담하거나 양도금액 전체에 대한 양도소득세를 계산하여 양도시기에 따른 100% 감면 또는 부분 감면을 적용받고 양도소득세와 농어촌특별세(감면세액의 20%)를 부담하도록 하였습니다.



## 2. 양도소득세 특례적용방법 해석변경

이와 관련 최근 국세심판원은 비과세 규정 혜택과 감면규정 혜택을 모두 적용해 주어야 한다고 결정한바 있으며, 재정경제부는 (재산세제과-1114, 2006. 9. 7)로 해석을 변경하여 “조세특례제한법 제99조 및 제99조의 3에 따른 신축주택을 양도하는 경우로서 해당 신축주택이 소득세법 제89조 제





1항 제3호 및 동법시행령 제 156조에 따른 1세대 1주택이면서 고가주택에 해당하는 경우에는 소득세법 제95조 제3항 및 동법시행령 제160조를 적용한 후 조세특례제한법 제99조 및 제 99조의 3을 적용하는 것"이라고 하였습니다.

금번 해석변경으로 양도금액이 6억원을 초과하는 1세대 1주택으로 신축주택 감면을 적용받는 납세자는 종전의 감면받은 양도소득세 전부에 대하여 농어촌특별세를 납부하던 것을 6억원 초과분 양도소득세 감면세액에 대한 농어촌특별세만 내면 되어 세부담을 크게 줄이게 되었습니다.

### 3. 종전 해석과 변경해석의 비교

① 신축주택 취득 후 5년 이내 동 주택을 10억원에 양도하는 경우 전체 양

**기존해석(감면선택 적용)**  
 농어촌특별세 : 2천만원  
 전체 감면세액 1억원의 20%

**변경해석(비과세 + 감면)**  
 농어촌특별세 : 4백만원  
 \*6억초과분 감면세액 2천만원의 20%

도소득세를 아래와 같이 가정 : 6억원 이하분에 대한 양도세 8천만원, 6억원 초과분에 대한 양도세 2천만원, 총 양도세 1억원

② 신축주택 취득 후 5년이 지나서 동 주택을 10억원에 양도한 경우 전체 양도세를 아래와 같이 가정 : 6억원 이하분에 대한 양도세 8천만원, 6억원 초과분에 대한 양도세 2천만원, 총 양도세 1억원 중 5년 이내 발생한 양도세 9천만원

**기존해석(감면선택적용시)**  
 양도(1천만원) + 농특세(1천8백만원)  
 \*양도세 : 1억-9천만원(5년 이내)  
 \*농특세 : 감면세액 9천만원의 20%

**변경해석(비과세 + 감면)**  
 양도(1천만원) + 농특세(2백만원)  
 \*양도세 : 1억-9천만원(5년 이내)  
 \*농특세 : 감면세액 1천만원(9천만원 - 비과세분 8천만원)의 20%

### 4. 어떠한 주택이 대상인가?

1세대 1주택이면서 양도 당시 실지거래가액이 6억원을 초과하는 고가주택으로 ① 1998. 5. 22~1999. 6. 30.(국민주택의 경우는 1999.12.31), 2001.5.23~2002.12.31 취득한 주택은 주택면적이 264㎡(공동주택은 164㎡) 미만. 다만, 2002.10. 1 ~ 2002. 12. 31까지 취득한 공동주택은 149㎡ 미만

② 2003. 1. 1~2003. 6.30. 까지 취득한 신축주택은 면적에 관계없이 적용하나, 서울, 과천, 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동신도시에 소재하지 아니한 주택이어야 합니다.

③ 신축주택의 범위는 ㉠ 자기가 건설한 주택(재건축조합 등을 통하여 조합원이 취득하는 주택을 포함) : 신축주택 취득기간 사이에 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택 ㉡ 주택건설사업자로부터 취득하는 주택 : 주택건설사업자와 최초로 매매계약 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택으로 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 없는 주택입니다.

### 5. 어떻게 적용받나?

① 신고 기한이 도래하지 아니한 납세자 : 신고·납부 시 변경된 내용으로 비과세·감면적용.

② 이미 신고 납부한 납세자

- 국세기본법에 의한 경정청구(신고 기한 경과 후 3년 이내) 가능한 납세자는 경정청구에 따라 변경된 내용으로 경정 결정
- 국세기본법에 의한 불복청구 진행 중인 납세자 : 소관 세무서장(지방청장) 이 직권 시정
- 국세기본법에 의한 불복청구 기한과 경정청구기한이 경과한 납세자 ; 국세 부과 제척기간이 지나지 않은 경우는 납세자의 신청(고충청구 등)에 의하여 소관세무서장이 시정 결정합니다.