

주택에 대한 양도소득세 비과세

Non-taxable Transfer Income on Housing

글. 황규철
Hwang, Kyuchul
참세무법인 송파지점 대표 세무사

주택은 전 국민의 주거 안정을 위한 가장 중요한 수단임과 동시에 전 국민의 자산 증식을 위한 재테크로 활용되고 있다. 이 흐름은 투기바람까지 일으키게 되어, 집값 상승이 발생하고 경제전반에 혼란을 일으키게 된다. 이에 따라 정부는 주거 안정과 더불어 주택가격을 안정화시키기 위해 주택과 관련한 다양한 세법을 변경하고, 특별법까지 만들어 집값 규제에 총력을 다하고 있는 상황이다.

1세대 1주택 비과세 관련 세법은 주택을 가지고 있는 누구에게나 현재의 가장 큰 관심사로, 최소한의 세법의 내용과 정부 정책의 흐름을 알고 있다면 1주택을 통한 주거 안정 및 재테크의 활용 방법으로 쓸 수 있다.

이번 호에서는 1세대 1주택 비과세의 내용을 알아보고자 한다.

2년 이상 보유 및 2년 이상 거주

현재 조정대상지역에 주택을 취득하게 된다면, 2년 이상 보유 및 2년 이상 거주를 해야 향후 그 주택을 처분 시 비과세를 받을 수 있다. 만약 비조정대상지역의 주택을 취득한 후 조정대상지역으로 편입이 되었다면, 2년 이상만 보유하고 처분하더라도 비과세를 받을 수 있다.

만약 분양권을 취득했을 당시에는 비조정대상지역이었으나 분양사 잔금을 치를 당시에는 조정대상지역으로 변경되었다면, 비과세를 받기 위해서는 2년 이상 보유 및 2년 이상 거주요건이 필요하지만 분양권 취득당시에는 비조정대상지역이었기 때문에 2년 이상만 보유하면 비과세 요건이 채워진다(단, 분양권 취득당시 무주택세대여야 가능).

또한 조정대상지역일 때 주택을 취득하고, 처분시점에는 비조정대상지역으로 변경되었다고 하더라도 취득당시에는 조정대상지역이었기 때문에 2년 이상 보유 및 2년 이상 거주해야 비과세 요건이 가능하다.

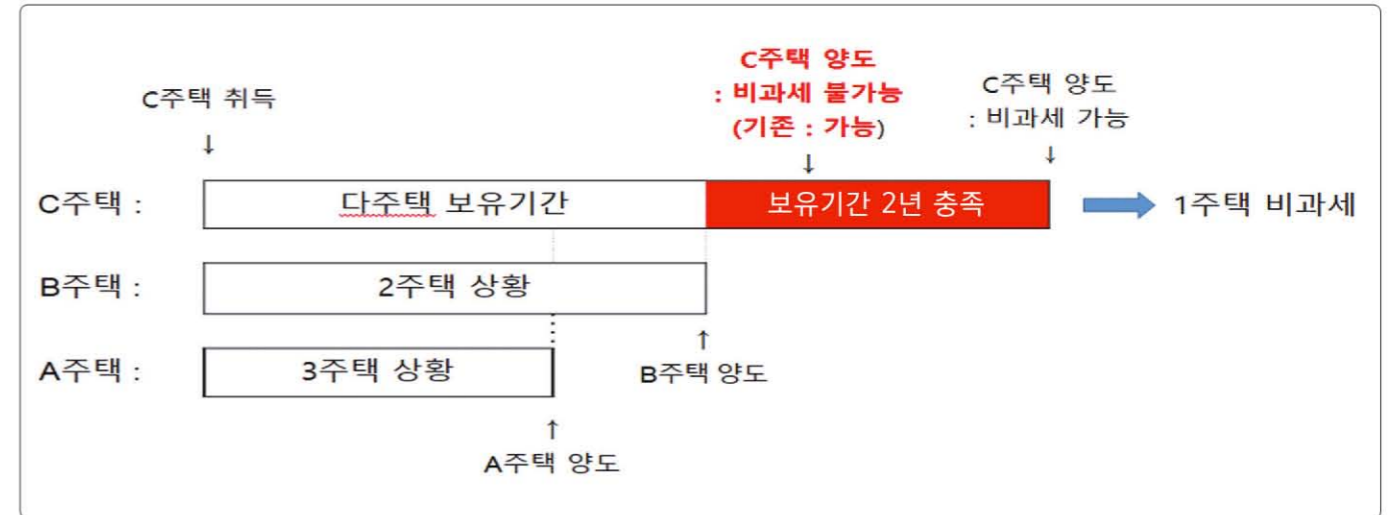
일시적 1세대 2주택 비과세 요건의 변경

이사 등 상황에 의해 A주택을 취득하고 있던 자가 1년이 지난 후에 B주택을 취득한 후 3년 내에 A주택을 처분하면 비과세가 가능하다.

2018년 9월 13일 부동산 대책으로 인하여 B주택을 '18년 9월 14일 이후 취득하였다면 종전 A주택을 2년 내에 처분해야 비과세가 가능하다(A주택 및 B주택이 조정대상지역의 주택일 경우에 한함). 예외적으로 '18년 9월 13일 전 매매계약을 체결하고 계약금을 지불한 경우는 3년 규정을 적용한다.

2019년 12월 16일 부동산 대책으로 인하여 B주택을 '19년 12월 17일 이후 취득하였다면 종전 A주택을 1년 내 처분하여야 비과세가 가능하며, 1년 이내에 B주택에 전입을 하여야 한다. 만약 B주택을 취득할 당시 기존 임차인이 있었다면 A주택의 처분기한 및 B주택에 전입의무기간을 임대차계약 종료 시까지 연장(최대 2년)하여 전입을 하여야 하고, 신규 취득일 이후 갱신한 임대차 계약은 인정하지 않는다(A주택 및 B주택이 조정대상지역의 주택일 경우에 한함). 예외적으로 '19년 12월 16일 전 매매계약을 체결하고 계약금을 지불한 경우는 2년 규정을 적용한다.

기존주택	신규주택	요건	
		신규주택 취득기간	신규 주택 전입
조정	조정	'18. 9. 13. 이전 취득 : 3년	없음
		'18.9.14. ~ '19. 12. 16 이전 취득 : 2년	없음
		'19. 12. 17 이후 취득 : 1년(최대 2년)	1년(최대 2년)
비조정	비조정	신규주택 취득 후 3년 이내 처분	전입요건 없음
조정	비조정		
비조정	조정		



A, B 어느 하나의 주택이 비조정대상 주택이라면 B주택을 취득한 날로부터 3년 내에 A주택을 처분하면 비과세가 가능하다.

다주택자가 최종 1주택이 된 후 2년 이상 보유하고 처분해야 비과세

2019년 2월 12일 소득세법 시행령 개정으로 인하여 2021년부터 다주택자가 최종 1주택이 된 날부터 그 주택을 2년을 더 보유한 후 처분해야 비과세를 해준다는 소득세법 시행령을 공포한바 있다. 예를 들어 2주택자가 1주택을 '21년 4월에 과세를 받고 처분했다면, 처분한 날(잔금일 혹은 소유권이전 접수일 중 빠른 날) 기준으로 나머지 1주택에 대해서 2년을 보유한 후('23년 4월 이후) 처분해야 비과세가 가능하다. 단, 2주택자라고 하더라도 일시적 1세대 2주택, 상속으로 인한 2주택, 동거불양합가로 인한 일시적 2주택 등 예외적인 상황이 있을 수 있다. 또한 최근 '20년 12월 경 기획재정부에서는 이와 관련한 유권해석을 내렸는데, 다주택자가 다른 주택을 모두 양도하고 '21년 1월 1일 현재 1주택인 경우 해당주택의 비과세를 위한 보유기간은 최초취득일부터 기산한다고 언급한바 있다. 또한 최근 소득세법 시행령에서는 하나의 주택을 증여 및 용도변경을 통해 주택을 처분하는 경우에 대해서도 동일하게 적용(단, 21년 2월 17일 이후 증여, 용도 변경분부터)한다.

상가주택에 대한 양도세 변경

결론부터 말하면 상가주택을 처분하고자 할 때는 올해 안에 처분하는 것이 세금적으로 유리하다. 현행법에 따르면 상가주택을 양도할 때에는 주택면적이 조금이라도 더 크다면 전체를 주택으로 인정받아 전체에 대한 비과세를 받을 수 있다. 그러나 세법개정으로 인해 2022년부터 주택면적이 더 크더라도 해당하는 주택 부분에 대해서만 주택으로 보아 비과세를 적용하므로, 주택이 아닌 상가부분에 대해서는 양도소득세를 과세한다. 따라서 상가주택이 비과세요건에 해당된다고

하더라도 상가부분과 상가 부수토지는 더 이상 주택으로 보지 않고 과세되는 것이다.

다시 말해서 현재는 주택면적이 상가면적보다 조금이라도 더 큰 경우에는 건물 전체를 주택으로 보고 있으며, 상가면적이 주택면적과 같거나 더 크다면 주택부분만을 주택으로 보고 있으니 상가주택을 소유하고 있는 소유주는 올해 안에 처분해보는 것도 세금적인 절세혜택을 볼 수 있다. 만약 건축물대장 등 공부상 내용과 다르게 실제 주택으로 사용한 면적이 크다면, 이를 입증할 수 있는 사진, 각종의 증빙 등을 갖추어 주택임을 적극적으로 설명할 수 있어야 한다.

이처럼 최근 부동산관련 세법이 많이 요동치고 있는 상황이다. 현행법에서는 1세대 1주택에 대한 비과세 요건은 굉장히 큰 절세 혜택이라고 볼 수 있다. 세법 변경 혹은 요건을 잘 갖추지 못하여 1세대 1주택에 대한 세제 혜택을 놓치지 않기를 바라며, 미리 세무 전문가에게 확인하고 또 확인할 필요성이 있다. 현재의 세법은 이렇지만, 향후 부동산 가격안정을 위해 정부에서 또 다른 대책을 내놓을 수 있는 상황이므로 예의주시하며 세금으로 인해 자산이 감소하는 것을 최소화하기 바란다.



황규철 참세무법인 송파지점 대표 세무사
현재 참세무법인 송파지점의 대표세무사를 역임하고 있으며, 한국세무사회 청년세무사회 위원으로도 활동하고 있다. 경력사항으로는 공인중개사 및 부동산투자자 중심으로 양도, 상속, 증여 관련 부동산 세무 관련 강의를 출강하고 있으며, 한국외식업중앙회 외식업 창업 세무 관련 강의를 진행하고 있다.

a93190322@daum.net