

조합원 입주권에 대한 양도소득세 비과세

Capital gains tax exemption on the housing-project member's right to residency

글. 황규철
Hwang, Kyuchul
참세무법인 송파지점 대표 세무사

양도소득세는 주택 등 부동산을 양도했을 때 발생하는 소득에 대하여 과세한다. 그러나 국민의 주거안정과 생활의 편의를 위하여 일부 소득은 과세하지 않는다. 원칙적으로 1세대가 양도일 현재 보유기간이 2년 이상 및 거주 기간이 2년 이상(조정대상지역으로 2017년 8월 3일 이후에 취득한 주택 한정) 된 1주택을 양도하는 경우에는 소득세가 과세되지 않는다. 그러나 1세대가 1주택과 조합원 입주권을 함께 보유하다가 보유기간이 2년 이상인 주택을 양도하는 경우에는 조합원 입주권도 주택으로 보아 1세대 1주택 비과세 혜택을 적용하지 않는다.

하지만 일정 요건을 충족하면 비과세를 적용받을 수 있는데, 이번 호에서는 조합원 입주권이 비과세 되는 경우에 대해서 알아보겠다.

1. '조합원입주권'의 의미

조합원입주권이란 허가관청의 관리처분계획의 인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위로서 주택재건축사업 또는 주택재개발사업, 소규모재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원으로 취득한 권리(그 조합원으로부터 취득한 것을 포함)에 한정하며, 이에 따른 토지를 포함한다.

2. 조합원입주권 양도 시 양도소득세 비과세

본래 조합원입주권은 부동산을 취득할 수 있는 권리에 해당한다. 그러나 현행 소

득세법에서는 재건축·재개발 등에 대한 투기를 막고, 과세형평을 위해 조합원입주권을 보유하는 것도 주택을 보유하는 것과 동일하게 취급하여 양도소득세를 과세하고 있다. 따라서 무주택 세대가 1개의 조합원입주권만 보유한 상태에서 양도하면 주택과 마찬가지로 비과세가 된다.

단, 조합원입주권이 관리처분인가일 전 비과세 요건(2년보유 혹은 2년거주)을 갖춘 주택이 조합원입주권으로 바뀐 경우에 한함.

1세대가 1조합원 입주권만 보유하다가 1개의 주택을 추가로 취득하면, 주택으로 간주하는 조합원 입주권과 주택을 보유한 1세대 2주택으로 본다. 다만 1조합원 입주권을 보유하다가 1주택을 추가로 취득하여 일시적인 2주택이 된 경우로 1주택을 취득한 날로부터 3년 이내에 조합원 입주권을 양도하는 경우에는 기존과 동일하게 비과세를 적용받을 수 있다.

단, 조합원입주권이 관리처분인가일 전 비과세 요건(2년보유 혹은 2년거주)을 갖춘 주택이 조합원입주권으로 바뀐 경우에 한함.

3. 1주택과 1조합원입주권을 보유한 경우 주택 양도소득세 비과세 특례

1세대가 주택과 조합원입주권을 함께 보유하다가 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 없으나, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1

〈조합원입주권 양도시 비과세 특례〉

조합원입주권 양도시 비과세 특례 요건

- 관리처분계획인가일(사업시행계획인가일) 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 조합원 입주권을 양도하는 경우로서
- 양도일 현재 다른 주택을 보유하지 아니하거나
- 양도일 현재 1조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우로서 1주택을 취득한 날부터 3년 이내(3년 이내에 양도하지 못하는 사유에 해당하는 경우 포함)에 조합원입주권 양도

3년이 지나 양도하는 경우 비과세 요건

- 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내 그 주택으로 세대 전원이 이사하여 1년 이상 계속하여 거주할 것(취학, 근무상 형편, 질병의 요양 등의 경우는 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능)
- 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 종전주택 양도할 것



세대 1주택으로 보아 비과세를 적용받을 수 있다.

(1) 1주택을 소유한 1세대가 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원 입주권을 소유하게 된 경우로서, 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 조합원입주권을 취득하고 그 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세 규정을 적용받을 수 있다.

(2) 1주택을 소유한 1세대가 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게 된 경우로서, 조합원입주권을 취득한 날부터 3년이 지나 종전의 주택을 양도하는 경우 다음의 요건을 모두 갖춘 때에는 비과세 규정을 적용받을 수 있다.

- ① 관리처분계획에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대 전원이 이사하여 1년 이상 계속하여 거주할 것
- ② 관리처분계획에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 종전의 주택을 양도할 것

현행 소득세법에서는 조합원입주권도 주택과 동일하게 취급하여 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있으며, 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 보유하게 된 경우에도 일정한 요건을 충족하면 비과세 특례를 적용받을 수 있으므로, 이를 잘 활용하여 불필요한 양도소득세를 부담하는 일이 없도록 하여야 한다.



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