

# 1월 2월 부동산세법 7주차 수업 자료

메가랜드 이송원 교수

양도로 보는 경우

구 분		사실상 이전	유상	양도
매매, 교환		○	○	○
법인에 대한 현물출자		○	○	○
대물변제(위자료=매매)		○	○	○
부담부	채무인수	○	○	○
증여	채무인수 이외	○	×	×
공매, 경매, 수용		○	○	○

양도로 보지 않는 경우

구 분		사실상 이전	유상	양도
무상이전		○	×	×
양도담보	일반적인 경우	×	○	×
	채무변제에 충당	○	○	○
환지처분	지목과 지번의 변경	×	×	×
	보류지 충당	○	○ (공사비)	×(특례)
공유물의 단순분할		×	×	×
재산분할청구 소송에 의한 분할		×	×	×
매매원인 무효 소로 인한 소유권 환원		×	×	×

양도 및 취득시기

구 분		양도 및 취득시기
원 칙		사실상 대금청산일
대금청산일이 불분명한 경우		등기접수일
대금청산 전에 소유권 이전 등기		등기접수일
장기할부조건부 매매		1. 2. 3. 중 빠른 날 1. 소유권이전등기접수일 2. 인도일 3. 사용수익일
자기가 건설한 건축물	허가 받음	사용승인서 교부일
	허가 받지 않음	사실상 사용일
상속으로 취득		상속개시일
증여로 취득		증여를 받은 날

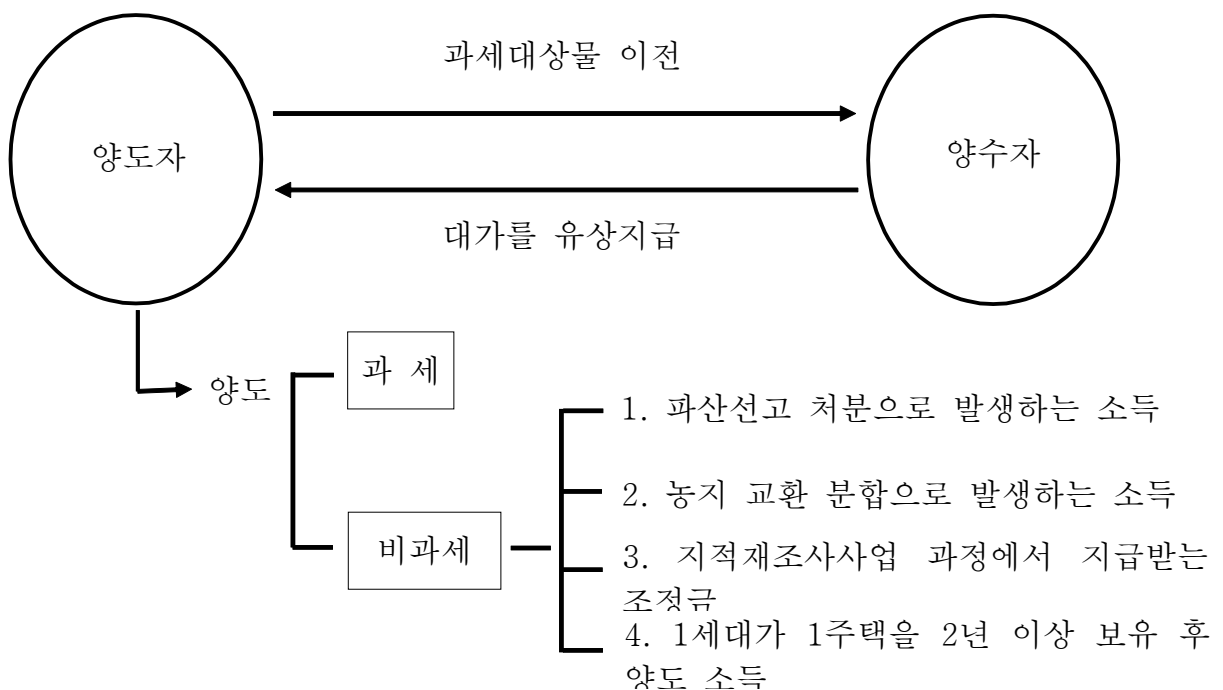
## 양도 및 취득시기

구 분		양도 및 취득시기
완성 또는 확정되지 아니한 자산을 양도 또는 취득한 경우 대금을 청산한 날까지 목적물이 완성 또는 확정되지 않은 경우		그 목적물이 완성 또는 확정된 날
환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기		환지 전 토지 취득일
장기점유에 따른 취득		점유개시일
법원의 무효판결로 환원된 자산의 취득		그 자산의 당초 취득일
취득시기 의제	부동산 등	1985년 1월 1일
	주식 등	1986년 1월 1일

## 양도 및 취득시기

구 분	양도 및 취득시기
토지거래 허가 대상 토지	대금을 청산한 날
공익사업 시행에 따른 수용	1. 2. 3. 중 빠른 날 1. 대금청산일 2. 수용개시일 3. 등기접수일 중 빠른 날
양도한 자산의 취득시기가 분명하지 않은 경우	먼저 취득한 자산을 먼저 양도한 것으로 본다.

## 양도소득세 비과세



### 1세대 1주택 비과세 요건을 충족시도 과세되는 경우

1. 실지 양도가액이 9억 원을 초과하는 주택(고가주택)
2. 미등기 양도자산
3. 허위계약서 작성(①과 ② 중 **적은** 금액)
  - ① 허위표시금액
  - ② 산출세액

### 농지의 교환 또는 분합

경작상 필요에 의하여 농지를 교환하는 경우, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 ( 3 )년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작하는 경우[새로운 농지 취득 후 ( 3 )년 이내에 법령에 따라 수용 등이 되는 경우 포함]로서 교환하는 쌍방 토지 가액의 차액이 큰 편의 ( 1/4 ) 이하인 경우에 한하여 양도소득세를 비과세한다.

### 1세대 1주택 비과세

1세대가 양도일 현재 1주택만을 보유하고 있고 그 주택의 보유기간이 ( 2 )년 이상인 것(조정대상지역에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년 이상(다주택자는 최종 1주택만을 보유한 날로부터 2년 이상을 보유해야 비과세를 받을 수 있다)이고 그 보유기간 중 거주기간이 ( 2 )년 이상인 것)을 말한다.

### 거주자와 배우자의 세대구성

구 분		세대 구성
부부가 각각 세대를 달리 구성하는 경우		동일 세대
거주자와 배우자가 별거하는 경우		동일 세대
부부가 이혼한 경우	원칙	별도 세대
	법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 경우	동일 세대

### 배우자가 없는 경우에도 1세대로 보는 경우

구 분
① 해당 거주자의 나이가 ( 30 )세 이상인 경우
② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
③ 「국민기초생활 보장법」에 따른 기준 중위소득의 ( 40% ) 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우

## 주택과 딸린 토지와의 관계

구 분		2021. 12. 31 이전 양도분	2022. 1. 1 이후 양도분
도시지역	수도권 내의 토지 중 주거, 상업, 공업지역 내의 토지	( 5 )배	( 3 )배
	수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지, 수도권 밖의 토지	( 5 )배	( 5 )배
도시지역 밖의 토지		( 10 )배	( 10 )배

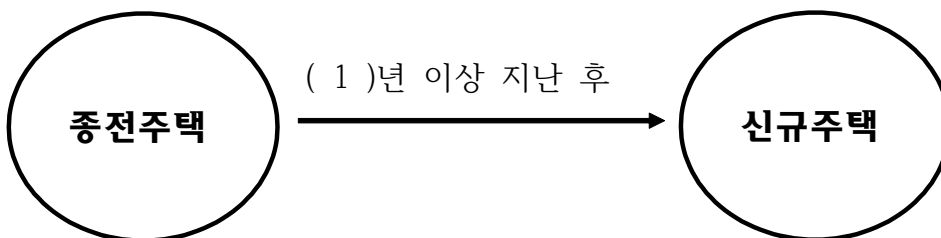
## 주택판정 : 사실상 현황

구 분		판 정
매수자의 등기 지연으로 공부상 2주택		양도사실이 확인되면 1주택
공부상 주택을 영업용 건물로 사용하다 양도		영업용 건물
공부상 상가를 주거용 건물로 사용하다 양도		주거용 건물
1주택을 공동 소유하는 경우		각각 1주택 소유
토지, 주택 분할 양도	토지분할 양도	나대지 양도
	주택분할 양도	먼저 양도하는 부분의 주택은 1 주택으로 보지 않는다.

## 주택판정 : 사실상 현황

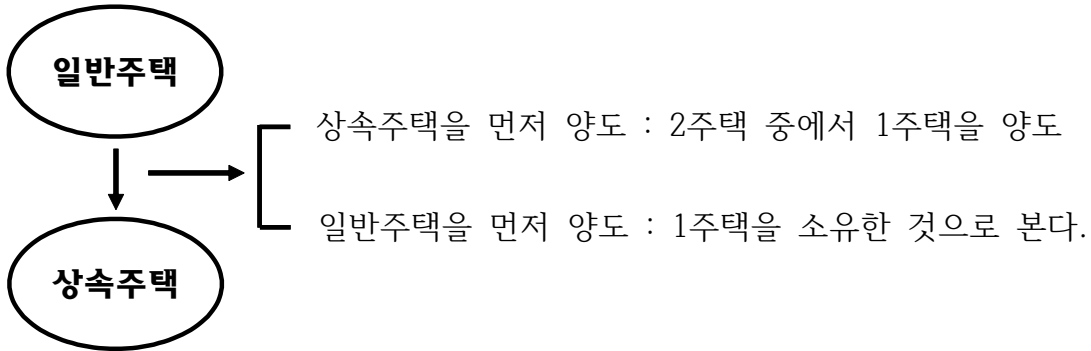
구 분	판 정
다가구주택	1. 하나의 매매단위로 양도 : 단독주택
	2. 각각의 매매단위로 양도 : 각각의 주택
2개의 주택을 같은 날 동시에 양도	1. 먼저 양도한 주택 : 과세
	2. 나중 양도한 주택 : 비과세 요건 충족시 비과세

## 주거이전을 목적으로 한 2주택



1. 일반적 : 신규주택 취득 후 ( 3 )년 이내에 종전주택 양도
2. 모두 조정대상지역 내 존재 : 신규주택 취득일로부터 ( 1 )년 이내에 해당주택으로 전입하고 ( 1 )년 이내에 종전주택 양도

## 상속으로 인한 2주택



## 직계존속의 동거봉양을 위한 2주택

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 ( 60 )세 이상의 직계존속[배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함]을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 ( 10 )년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용한다.

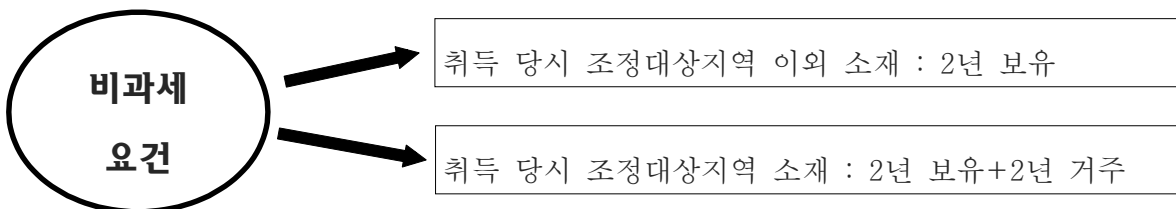
## 수도권 밖에 소재하는 주택으로 인한 2주택

취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세를 적용한다. 이 경우 부득이한 사유가 해소된 경우에는 해소된 날로부터 ( 3 )년 이내에 양도한 경우에 비과세를 적용한다.

## 1세대 1주택 비과세

1세대가 양도일 현재 1주택만을 보유하고 있고 그 주택의 보유기간이 ( 2 )년 이상인 것(취득 당시 조정대상지역에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 ( 2 )년 이상인 것)을 말한다.

## 1세대 1주택 비과세 요건



## 비과세 요건 적용할 때 보유기간 계산

2014년 5/1	2019년 2/1	2020년 12/20	2021년 1/5
A주택 취득	B주택 취득	B주택 양도	A주택 양도

**2021년 1/5 A주택 양도시 보유기간 계산** : 2014년 5/1부터 양도일까지

## 비과세 요건 적용할 때 보유기간 계산

2014년 5/1	2019년 2/1	2021년 1/5	2021년 5/10
A주택 취득	B주택 취득	B주택 양도	A주택 양도

**2021년 5/10 A주택 양도시 보유기간 계산**: 2021년 1/6일부터 양도일까지

## 보유기간 계산

취득 구분		보유기간
상속	같은 세대원 간 상속	(같은 세대원으로 피상속인이 보유한 기간) + ( 상속개시일 )부터 양도일
	다른 세대원 간 상속	( 상속개시일 )부터 양도일
증여	같은 세대원 간 증여	( 증여자의 취득일 )부터 양도일
	다른 세대원 간 증여	( 수증자가 증여를 받은 날 )부터 양도일
이혼	재산분할로 취득	( 당초 취득한 날 )부터 양도일
	위자료로 취득	( 등기접수일 )부터 양도일

## 보유기간 계산

구 분	보유기간 및 거주기간 포함 여부		
	종전주택	공사기간	재건축주택
소실.노후 등으로 재건축한 경우	포 함	포함하지 않음	포 함
「도시 및 주거환경정비법」에 따라 재건축한 경우	포 함	보유기간 : 포함 거주기간 : 포함하지 않음	포 함

## 보유기간 제한 없이 비과세

구 분	내 용
건설임대주택	임차일로부터 양도일까지 거주기간이 ( 5 )년 이상
공공사업용 양도	보유기간 및 거주기간 불문
국외이주	출국일로부터 ( 2 )년 이내에 양도
부득이한 사유 (취학, 근무상 형편, 질병요양)	양도일 현재 ( 1 )년 이상 거주한 주택을 양도

## 양도소득세 계산구조

양도가액 (-) 취득가액 (-) 필요경비 양도차익 (-) 장기보유특별공제 양도소득금액 (-) 양도소득기본공제 양도소득과세표준 (×) 세율 양도소득산출세액	양도가액 (-) 취득가액 (-) 필요경비 양도차익 (-) (장기보유특별공제) 양도소득금액 (-) (양도소득기본공제) 양도소득과세표준 (×) 세율 양도소득산출세액	양도가액 (-) 취득가액 (-) 필요경비 (양도차익) (-) 장기보유특별공제 (양도소득금액) (-) 양도소득기본공제 (양도소득과세표준) (×) 세율 (양도소득산출세액)
--	--	--

## 추계방법

### 1. 양도가액의 추계결정

( 매매사례가액 ) ⇒ ( 감정가액 ) ⇒ ( 기준시가 )

### 2. 취득가액의 추계결정

( 매매사례가액 ) ⇒ ( 감정가액 ) ⇒ ( 환산취득가액 ) ⇒ ( 기준시가 )

## 양도차익 산정원리

양도가액	취득가액
실지양도가액	실지취득가액 ⇒ (매매사례가액) ⇒ (감정가액) ⇒ (환산취득가액) ⇒ (기준시가)
매매사례가액	실지취득가액 ⇒ (매매사례가액) ⇒ (감정가액) ⇒ (환산취득가액) ⇒ (기준시가)
감정가액	실지취득가액 ⇒ (매매사례가액) ⇒ (감정가액) ⇒ (환산취득가액) ⇒ (기준시가)
기준시가	(기준시가)