

분양권(A) 계약	법 시행	①주택(B) 취득	②분양권에 의한 주택(A') 취득
		1~3% 적용	1~3% 적용
		주택 수에 미가산	종전규정(3주택 이하 1~3%) 적용 (법부칙6조)

EX2 2020.7.11~8.11 사이에 분양권을 취득(=분양계약) 한 경우

분양권(A) 계약	법 시행	①주택(B) 취득	②분양권에 의한 주택(A') 취득
		1~3%	8% 적용 (일시적 2주택 해당 시 1~3%)
	법 시행 전 취득 분양권은 주택 수에 미가산		취득일 기준

EX3 법 시행(2020.8.12.) 이후 분양권을 취득(=분양계약) 한 경우(1)

법 시행	분양권(A) 계약	①주택(B) 취득	②분양권에 의한 주택(A') 취득
		8% (일시적 2주택 해당 시 1~3%)	1~3%(일시적2주택)
	법 시행 이후 취득한 분양권(A)은 주택 수로 산정함		A(분양권)의 취득일을 기준

※ **입주권,분양권에 의한 일시적2주택 기간**- 주택(B종전 주택)을 소유한 상태에서 분양권에 의한 주택(A'신규 주택)을 취득하는 경우 **종전 주택B(또는 신규주택A')을 신규주택A' 취득일부터** 3년내 처분해야함. (령36의3②)

EX4 법 시행(2020.8.12.) 이후 분양권을 취득(=분양계약) 한 경우(2)

주택(A) 취득 ⇒1주택	주택(B) 취득 ⇒2주택	법 시행	분양권(C) 계약 ⇒3주택	주택(B) 처분	분양권에 의한 주택(C') 취득 12%
			분양권(C) 취득시점의 주택 수(=3주택) 로 세율(=12%)을 결정		

※. **사용승인(=준공) 전** 분양계약을 체결한 경우만 분양권에 해당함.

- 준공전 분양계약을 체결했다고 하더라도 **30세대미만 소규모 주택공급**이라 실거래신고대상이 아닌 경우(검인대상)는 분양권에 해당하지 않음(법13조의3)

※ 30세대 이하는 실거래신고 대상이 아니기 때문에 일반 매매와 동일하게 봄 : 주택수는 분양권 잔금지급일 기준으로 판단

ex) 무주택자 A가 금천구 2021.3.5. 다세대주택 준공전 분양계약체결(25세대 신축빌라로 검인대상)하고 2021.6.1. 마포구에 주택을 취득하고, 금천구 다세대주택 잔금지급일은 2021.8.5. 인 경우
=> 마포구는 1주택 기본세율, 금천구는 2주택 중과