

일시적 2주택 (영 §28의5)

일시적2주택 취득세

(종전주택 3년내 처분)

- ▶ 종전주택 등을 소유한 1세대가 신규 주택을 취득하는 경우 일시적 2주택이 되기 위해 3년이내에 종전주택등을 처분하면 중과세율(8%) 적용 배제
- ▶ 미신고후 추후 1주택 매매시 **정정청구 환급 가능**
- ▶ 주장대상인 경우 8%를 적용하여 계산한 세액에서 당초 신고한 세액을 차감하고 과소신고가산세 및 납부불성실 가산세를 합하여 과세하며 ‘납부불성실 가산세 기산일’은 당초 법정신고기한의 다음 날임 (조심2022지0091, 2023.2.23.)

« 납부 가산세 기산일 예시 »

2020. 10. 27 : 잔금지급으로 서울 소재 주택(2주택째) 취득

2020. 10. 27 : 소유권이전등기 경료

납부불성실 가산세 기산일 : 2020. 10. 28

※과소신고가산세(영33조 계산식), 납부불성실 1일 2.5/100000(영34조)

Q. 일시적2주택 적용 후 1년 이내 종전주택을 멸실한 경우에 종전주택을 처분한 것으로 볼 수 있는지?
또한, 근생으로 용도 변경한 경우도 종전주택을 처분한 것으로 인정할 수 있는지?

- 멸실한 경우 => 1년이내 처분한 것으로 인정
- 근생으로 용도변경한 경우 => 1년이내 처분한 것으로 인정 안함.

★ 관리처분대상 종전주택의 관리처분 인가후 종전주택에서 일시거주를 위해 대체취득하는 신규주택으로 이주하는 경우 종전주택이 처분기한 내 멸실되지않더라도 이주한 때 종전주택을 처분한 것으로 봄 (영§26조의5③)

★ 1세대에서 일시적 2주택으로 주택을 취득한 후 이혼으로 전 배우자와 별도의 세대를 구성하게 되어 각각 1주택을 소유하게 된 경우 일시적 2주택을 적용함에 종전주택을 처분한 것으로 본다(부동산세제과-1201, 2025.4.23.)

★ 일시적2주택의 기준에는 1억원이하 주택은 제외하여 처리되고 다주택자는 일시적2주택 해당사항 없음.

- (22.6.30.) 2년으로 변경, (23.2.28.) 3년으로 변경

지방세법시행령 제28조의3(세대의 기준) ① 제1항부터 제4항까지의 규정을 적용할 때 1세대란 주택을 취득하는 사람과 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표(이하 이 조에서 “세대별 주민등록표”라 한다) 또는 「출입국관리법」 제34조 제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표(이하 이 조에서 “등록외국인기록표등”이라 한다)에 함께 기재되어 있는 가족(동거인은 제외한다)으로 구성된 세대를 말하며 주택을 취득하는 사람의 배우자(사실혼은 제외하며, 법률상 이혼을 했으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함한다. 이하 제28조의6에서 같다), 취득일 현재 미혼인 30세 미만의 자녀 또는 부모(주택을 취득하는 사람이 미혼이고 30세 미만인 경우로 한정한다)는 주택을 취득하는 사람과 같은 세대별 주민등록표 또는 등록외국인기록표등에 기재되어 있지 않더라도 1세대에 속한 것으로 본다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각각 별도의 세대로 본다. <개정 2021. 12. 31., 2023. 3. 14.>

1. 부모와 같은 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 않은 30세 미만의 자녀로서 주택 취득일이 속하는 달의 직전 12개월 동안 발생한 소득으로서 행정안전부장관이 정하는 소득이 「국민기초생활 보장법」에 따른 기준 중위소득을 12개월로 환산한 금액의 100분의 40 이상이고, 소유하고 있는 주택을 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자인 경우는 제외한다.
2. 취득일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 65세 미만인 경우를 포함한다)을 동거봉양(同居奉養)하기 위하여 30세 이상의 직계비속, 혼인한 직계비속 또는 제1호에 따른 소득요건을 충족하는 성년인 직계비속이 합가(合家)한 경우
3. 취학 또는 근무상의 형편 등으로 세대전원이 90일 이상 출국하는 경우로서 「주민등록법」 제10조의3 제1항본문에 따라 해당 세대가 출국 후에 속할 거주지를 다른 가족의 주소로 신고한 경우