

- 주택가격이 5억원(지분·부속토지만 취득하는 경우에는 전체 주택가격을 기준으로 판단함) 이하인 주택일 것

○ **(대물변제주택)** 주택의 시공자가 건축허가를 받은자 또는 주택사업계획승인을 받은 자로부터 공사대금으로 취득한 미분양주택

- 다만, 타인이 해당 주택에 1년 이상 거주한 경우에는 제외

○ **(저당권 실행)** 금융기관이 저당권 실행 등 채권변제로 취득하는 주택

- 다만, 취득일부터 3년 이내 처분하지 않은 경우는 추정

○ **(농어촌주택)** 령28조2_11호에 따른 농어촌주택 및 부속토지

- 대지면적 660㎡, 건축물의 연면적 150㎡ 이내일 것

- 건축물의 시가표준액이 6천500만원 이내일 것

- 다음 지역에 있지 아니할 것

- ▶ 광역시에 소속된 군지역 또는 수도권지역
- ▶ 「국토계획법」 제6조에 따른 도시지역 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 허가구역
- ▶ 「소득세법」 제104조의2제1항에 따라 기획재정부장관이 지정하는 지역(지정지역)
- ▶ 「조세특례제한법」 제99조의4제1항제1호가목5)에 따라 정하는 지역

○ **(기타)** 국가등록문화재, 사원에 대한 임대용 주택 등

- 특수관계인(과점주주 등)에게 제공하는 사원 임대용 주택*은 제외

* 1구의 건축물의 연면적(전용면적)이 60㎡ 이하인 공동주택

○ **(멸실목적 취득)**

㉔ 공공기관 및 지방공기업이 「토지보상법」 따른 공익사업을 위하여 멸실 목적으로 취득하는 주택,

㉕ 「도시정비법」, 「소규모주택정비법」에 따른 사업시행자, 「주택법」에 따른 주택조합 및 사업자가 해당 사업을 위해 멸실목적으로 취득하는 주택

- 나목5) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업 시행자

>>> 2년내 멸실, 6년내 신축하지 않는 경우 추정

- 나목6) 주택신축판매업#을 영위할 목적으로 「부가가치세법」 제8조제1항에 따라 사업자 등록을 한 자

>>> (2025개정) 1년내 멸실, 3년내 신축, 5년내 매각하지 않는 경우 추정

- 나목5) 및 6) 외의 경우

>>> 3년내 멸실, 7년내 신축하지 않는 경우 추정

㉖ 「공공주택 특별법」 공공매입임대주택을 건설하기 위하여 취득하는 주택(공공매입임대주택을 건설하여 양도하기로 약정을 체결한 자로 한정)

- 주택 철거 후 '주거용 오피스텔'건설 시에도 취득세 종과배제(매입약정체결 증빙) (2025운영메뉴얼 p14)

- 주택건설사업으로 주택에 해당하는 비율이 50%이상인 경우 전체를 주택으로 보아 종과적용을 제외, 50% 미만인 경우 주택에 해당하는 비율에 대하여 종과적용 제외

- 필요서류 : 사업자등록증(취득하는 물건지 주소와 일치하지 않아도 무방, 업태- 건설업, 업종- 주택신축판매업) 부동산이용계획서 등-'주택 신축 목적이라는 내용 명시'