



다주택자에 대한 중과세(1)

신승세무법인

대표세무사 양해운



대표세무사 소개



양해운 대표 세무사 Yang Haewoon

국세청경력
41년

국세공무원 교육원 상속세, 증여세법 교수 역임

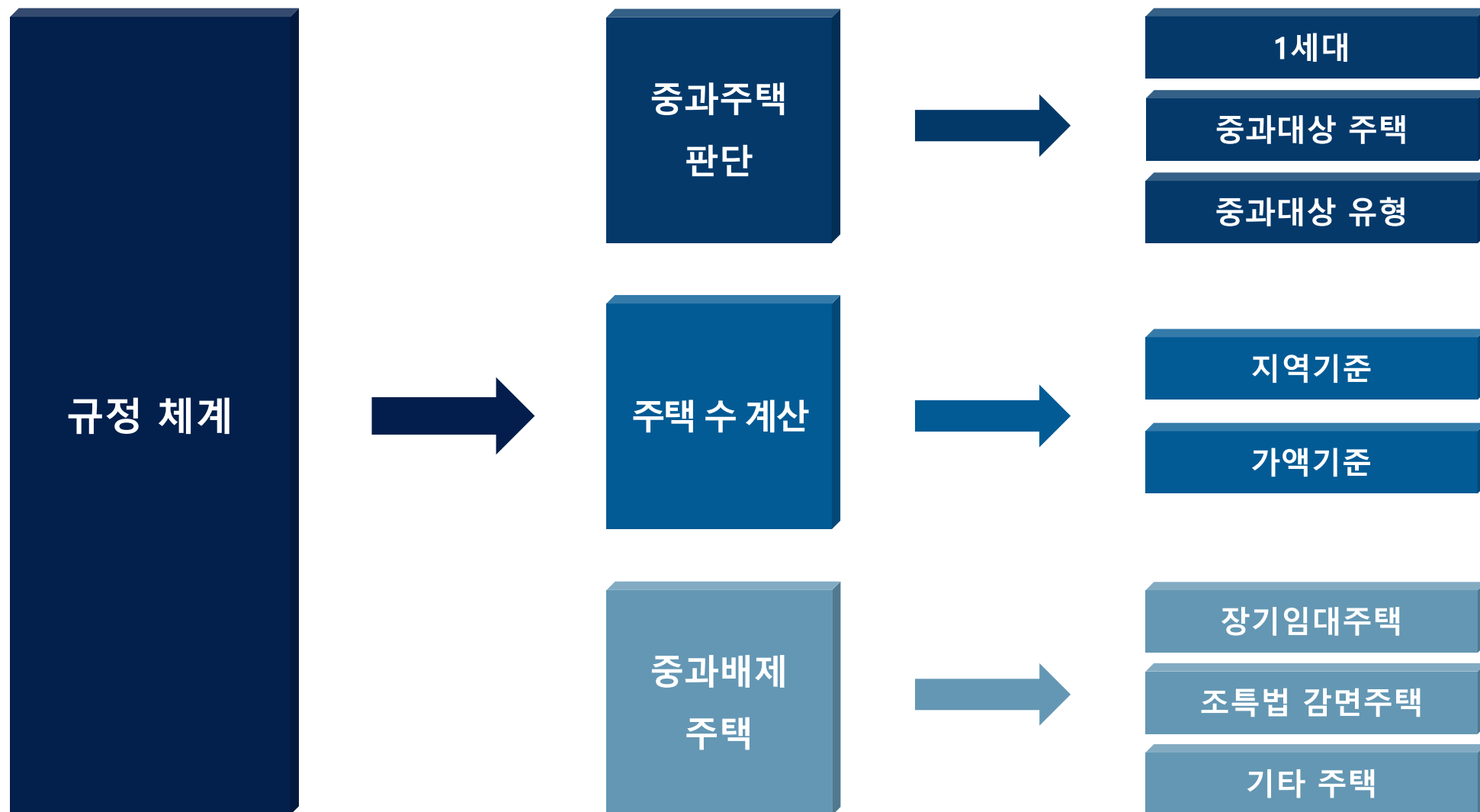
국세청 재산제세 분야 26년 근무
국세청 법규과 법령 해석 담당
국세청 재산세과 기획 담당
국세청 심사1과 불복심리 담당
양도소득세, 증여세, 상속세 법령해석
1세대 1주택 비과세 검증프로그램 개발 (국세청)
일선 세무서 재산세과 실무 담당

저서

양도세, 증여세, 상속세 세법집행기준 발간 (국세청)
비사업용 토지에 대한 가이드북 발간 (국세청)
비사업용 토지의 세무실무 발간 (2009년)
양도소득세 법령 해석 발간 (2015년, 2016년 개정판)
상속세 및 증여세법 해설(2020년)



다주택에 대한 중과세





입법 취지

주택이라는 **한정된 재화**가
일부 사람들에게 집중되는 것을 막아
다수 국민의 주거생활의 안정을 꾀하고
투기 목적의 주택 소유를 억제하고자 하는데 있음

(대법원 2009두10840, 2014.09.04)



판단 기준

다주택 양도소득세 중과 규정은
개인이 아닌 **1세대**를 **기준**으로 판단



1세대 정의 (소득세법 제88조 제6호)

거주자 및 그 배우자

(법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등
사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함)가
그들과 **같은 주소** 또는 **거소**에서 **생계를 같이 하는 가족**

- 1세대는 **부부**를 기초로 출발



중과 대상 주택

양도 당시 **조정대상지역에 소재**하는 주택

(제외 : 공동상속주택 소수 지분)



중과 제외 주택

- 양도 당시 **조정대상지역 외에 소재**하는 주택
- 매매 계약 당시 **조정대상지역 외에 소재**하는 주택이었으나
잔금 청산 당시에는 **조정대상지역에 소재**하는 주택
- 양도 당시 **조정대상지역에 소재**하는 주택으로서
보유기간이 **10년 이상**인 주택
(2019.12.17 ~ 2020.6.30 기간 내 양도 분에 한함)



중과 대상 주택

양도 당시 **조정대상지역에 소재**하는 주택

A주택 취득

2007.12.31

조정대상지역 지정

2018.08.28

A주택 양도

2018.12.10

■ 조정대상지역에 소재하는 주택 양도로 **중과 대상 주택**



중과 대상 주택

양도 당시 **조정대상지역에 소재**하는 주택

A주택 취득 2007.12.31	조정대상지역 지정 2016.11.03	A주택 양도 2018.12.10
----------------------	---------------------------------	----------------------

- A주택은 공동상속주택 (母親 3/5 지분, 子女 2/5 지분)
- A주택 母親 지분은 **중과 대상** 주택
- A주택 子女 지분은 **중과 제외** 주택 (재산세과-404, 2009.10.07)
- 공동상속주택은 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택 수를 계산 (소득세법 시행령 제167조의3 제2항 제2호)



중과 제외 주택

양도 당시 **조정대상지역에서 해제** 된 주택

A주택 취득

2007.12.31

조정대상지역 지정

2017.06.19

조정대상지역 해제

2018.12.31

A주택 양도

2019.02.10

■ A주택은 조정대상지역 외에 소재하는 주택 양도로 **중과 제외**



중과 제외 주택

매매계약 당시 **조정대상지역 외**에 소재하는 주택이었으나

잔금 청산 당시에는 **조정대상지역에** 소재하는 주택

A주택 취득	A주택 매매계약체결	조정대상지역 지정 공고	A주택 잔금 청산
2011.12.31	2020.01.26	2020.02.21	2020.02.28

- A주택은 양도 당시 **조정대상지역에** 소재하는 주택이나, 매매계약 당시 **조정대상 지역 외**에 소재하여 **중과 제외**
- **조정대상지역**의 공고가 있는 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 **증빙서류에 의하여 확인되는 주택**
(소득세법 시행령 제167조의3 제1항 제11호)



중과 제외 주택

양도 당시 **조정대상지역에 소재**하는 주택으로서

보유기간이 10년 이상인 주택

A주택 취득	조정대상지역 지정	A주택 양도
2007.12.31	2016.11.03	2020.05.10

- A주택 양도 당시 **조정대상지역에 소재**하는 주택이나, 보유기간이 10년 이상인 주택으로 **중과 제외**
- 보유기간이 10년 이상인 주택을 2019년 12월17일부터 2020년 6월 30일까지 양도하는 경우
그 해당 주택 (소득세법 시행령 제167조의3 제1항 제12호)



조정대상지역 지정 및 해제

지정 및 해제 일자	지역
2016.11.03 지정	서울시 전 지역, 과천시, 성남시, 하남시, 고양시, 남양주시, 동탄2, 세종시, 부산시 해운대구 · 동래구 · 수영구 · 남구 · 연제구
2017.06.19 지정	광명시, 부산시 부산진구 · 기장군
2018.08.28 지정	구리시, 안양시 동안구, 수원시 광교 택지개발지구
2018.12.31 지정	수원시 팔달구, 용인시 수지구 · 기흥구
2018.12.31 해제	부산시 부산진구 · 남구 · 연제구 · 기장군 일광면



다주택에 대한 중과세

조정대상지역 지정 및 해제

지정 및 해제 일자	지역
2019.12.08 해제	부산시 해운대구 · 동래구 · 수영구
2019.12.08 해제	경기도 고양시, 남양주시 일부지역
2019.12.08 해제 제외 지역	고양시 삼송택지개발지구, 원흥 · 지축 · 향동 공공주택지구, 덕은 · 킨텍스 (고양국제전시장) 1단계, 고양관광문화단지(한류월드) 도시개발구역 남양주시 다산동 · 별내동
2020.02.21 지정	수원시 영통구 · 권선구 · 장안구, 안양시 만안구, 의왕시



다주택에 대한 중과세

조정대상지역 지정 및 해제

지정 및 해제 일자	지역
2020.06.19 지정	경기도 고양시, 군포시, 부천시, 시흥시, 안산시, 양주시, 오산시, 의정부시, 평택시, 화성시, 용인시 처인구, 광주시, 남양주시, 안성시
2020.06.19 지정 제외 지역	경기도 조정대상지역 지정 제외 지역 용인시 처인구 포곡읍 · 모현면 · 백암면 · 양지면 · 원삼면 가재울 · 사암 · 미평 · 좌항 · 두창 · 맹리 광주시 초월읍 · 곤지암읍 · 도척면 · 퇴촌면 · 남종면 · 남한산성면 남양주시 화도읍 · 수동면 · 조안면 안성시 일죽면 · 삼죽면 용월 · 덕산 · 율곡 · 내장 · 배태리 죽산면 죽산 · 용설 · 장계 · 매산 · 장릉 · 장원 · 두현리 가평군, 김포시, 동두천시, 양평군, 여주시, 연천군, 이천시, 파주시, 포천시
2020.06.19. 지정	인천시(강화군 · 옹진군 제외), 대전시, 청주시(내수읍 · 면 지역 제외)



조정대상지역 지정 및 해제

지정 및 해제 일자	지역
2020.11.20. 지정	경기도 김포시(통진읍, 월곶면, 하성면, 대곶면 제외) 부산시 해운대구, 수영구, 동래구, 연제구, 남구 대구시 수성구
2020.12.18. 지정	부산시 서구·동구·영도구·부산진구·금정구·강서구·북구·사상구·사하구 대구시 중구·동구·서구·남구·북구·달서구, 달성군 울산시 중구·남구 광주광역시 전부 경기도 파주시 충남 천안시 동남구, 서북구, 논산시, 공주시 전북 전주시 완산구·덕진구 전남 여수시, 광양시, 순천시 경남 창원시 성산구 경북 포항시 남구, 경산시



조정대상지역 지정 및 해제

지정 및 해제 일자	지역
2020.12.18. 해제	인천시 중구 을왕동 · 남북동 · 덕교동 · 무의동 양주시 백석읍, 남면 · 광적면 · 은현면 안성시 미양면 · 대덕면 · 양성면 · 고삼면 · 보개면 · 서운면 · 금광면 · 죽산면 · 삼죽면



다주택에 대한 중과세

중과 대상 유형

중과 대상 유형	규정	중과세율
1세대 3주택 이상	소득세법 시행령 제167조의 3	기본세율 + 20% (2021.6.1. 이후 기본세율+30%)
1세대 3주택 · 조합원입주권 · 분양권	소득세법 시행령 제167조의 4	기본세율 + 20% (2021.6.1. 이후 기본세율+30%)
1세대 2주택	소득세법 시행령 제167조의10	기본세율 + 10% (2021.6.1. 이후 기본세율+20%)
1세대 2주택 · 조합원입주권 · 분양권	소득세법 시행령 제167조의11	기본세율 + 10% (2021.6.1. 이후 기본세율+20%)

■ 분양권 : 2021.01.01. 이후 최초로 취득하는 분부터 적용

■ 장기보유특별공제 배제



다주택에 대한 중과세

중과 대상 유형

주택 양도당시 보유한 조합원입주권 및 분양권은 주택 수에 포함

조합원 입주권 → **중과 제외** (주택만 **중과세**)

분양권 → **중과 제외** (주택만 **중과세**)

검용주택의 상가 → **중과 제외** (주택만 **중과세**)

중과대상 주택의 부수토지만 양도 시

중과대상주택과 부수토지 소유자가 **동일 세대** → **중과 대상**

중과대상주택과 부수토지 소유자가 **다른 세대** → **중과 제외**



다주택에 대한 중과세 판정

양도 주택

중과 대상 주택 여부 판정



중과 대상 주택 수 포함
여부 판정



중과 배제 주택 여부 판정



중과 대상 주택 확정

보유 주택(입주권, 분양권)

중과 대상 주택 수 포함
여부 판정



중과 배제 주택 여부 판정



중과 대상 세율 확정



양도 주택 및 보유 주택의 주택 수 계산

모든 주택이 포함되는 지역

서울특별시

경기도 (읍·면 지역 제외)

광역시 (군 지역 제외)

세종특별자치시 (읍·면 지역 제외)

기준시가 3억원 초과만 포함되는 지역

경기도 읍·면 지역

광역시 군 지역

세종특별자치시 읍·면 지역

기타 지역



보유 조합원입주권 및 분양권의 주택 수 계산

모든 조합원입주권, 분양권 포함되는 지역

서울특별시

경기도 (읍·면 지역 제외)

광역시 (군 지역 제외)

세종특별자치시 (읍·면 지역 제외)

3억원 초과만 포함되는 지역

경기도 읍·면 지역

광역시 군 지역

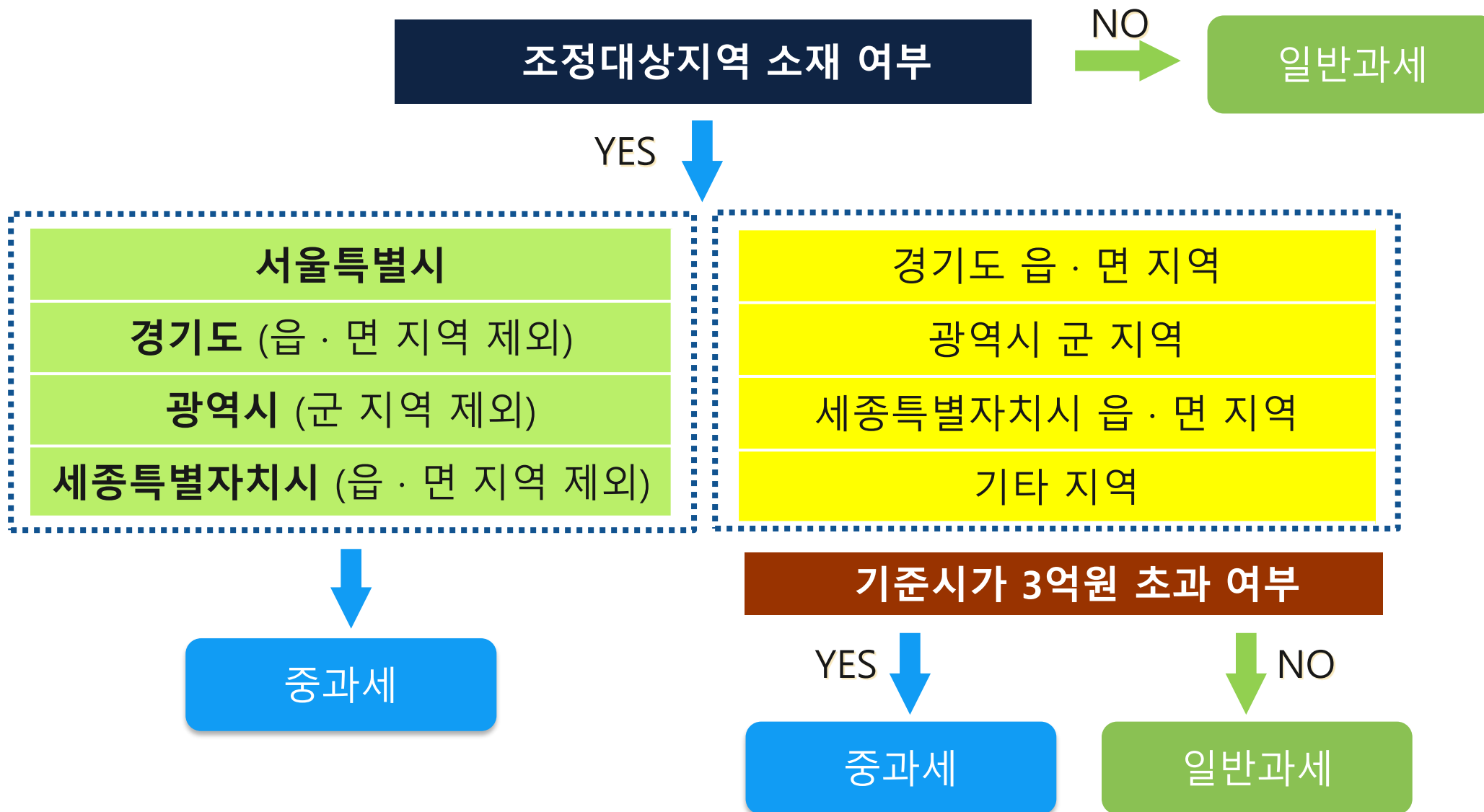
세종특별자치시 읍·면 지역

기타 지역

- 조합원입주권의 가액 : 종전 주택의 가격(도시 및 주거환경정비법 제74조제1항제5호)
- 분양권의 가액 : 주택에 대한 공급계약서의 공급가격(옵션 제외)

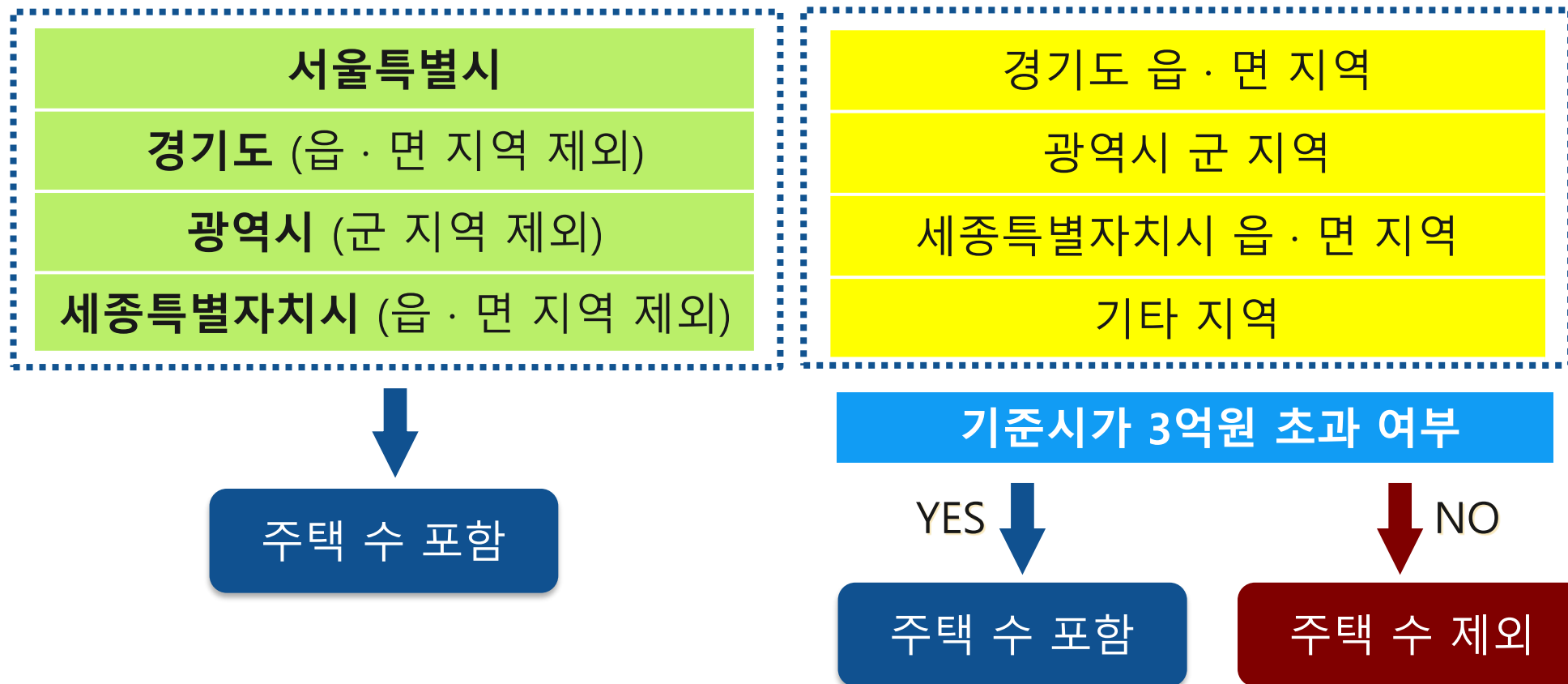


양도 주택의 중과세 판정



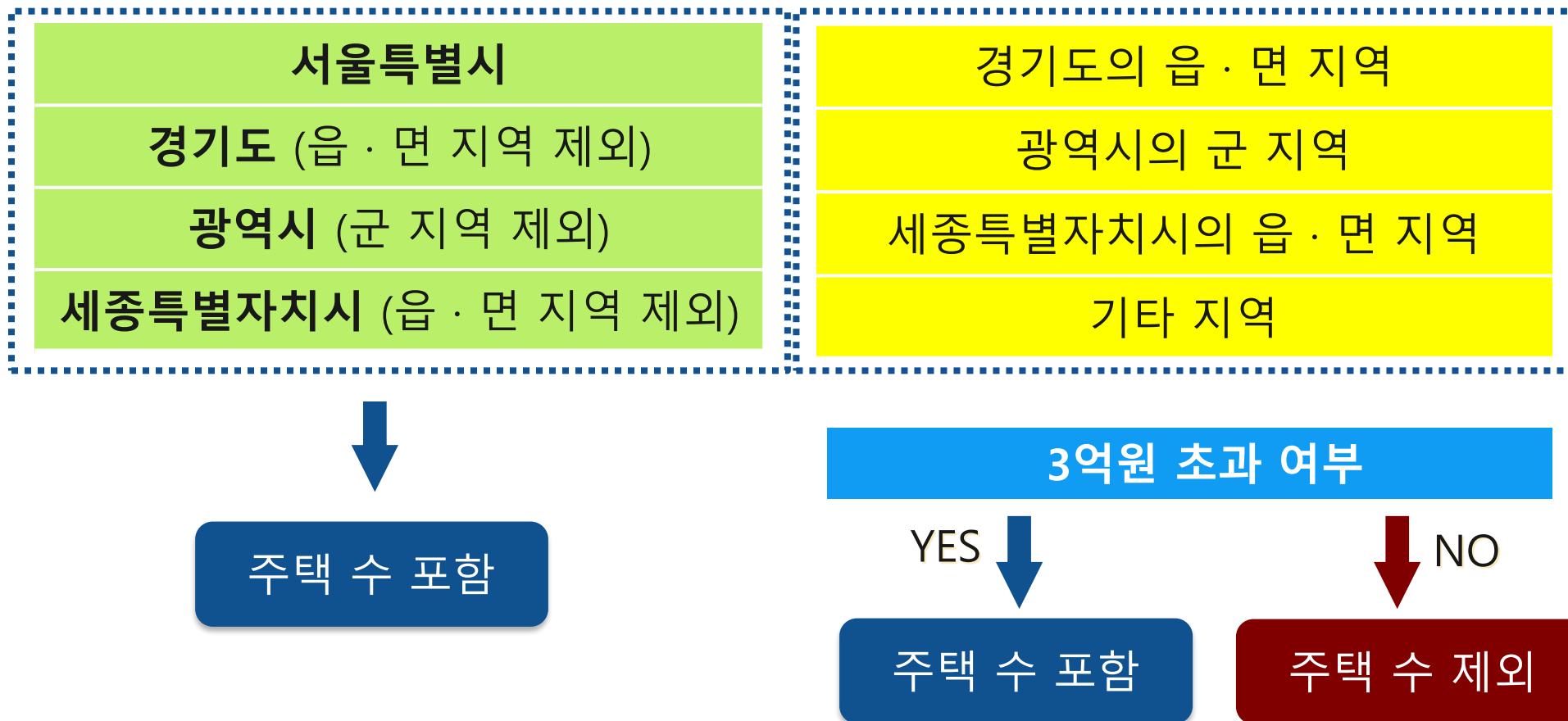


보유 주택의 주택 수 포함 판정





보유 조합원입주권 및 분양권의 주택 수 포함 판정



■ 조합원입주권의 가액 : 종전 주택의 가격(도시 및 주거환경정비법 제74조제1항제5호)

■ 분양권의 가액 : 주택에 대한 공급계약서의 공급가격(옵션 제외)



주택 수 계산

다가구주택

- 원칙 : 공동주택
- 예외 : 단독주택(거주자가 하나의 매매단위로 양도·선택 시)

공동상속주택

- 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 주택수 계산
- 지분 가장 큰 자가 2인 이상 : ① 당해 주택 거주자 ② 최연장자 순서

부동산매매업자 보유 주택 (재고자산)

주택수 계산에 포함(∵ 사업자등록하여 중과 적용 회피 가능 방지)