

부동산 세법 8	양도소득세 (3) (기본서: P 447 ~ P 477)	교수 : 필립 홍 문 성 과정 : 기본이론(8주차)
----------	-----------------------------------	---------------------------------

08 국외자산의 양도소득

1. 납세의무자

당해 자산의 양도일까지 계속하여 국내에 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 거주자

2. 양도가액

국외자산의 양도가액은 당해 자산의 양도 당시의 실지거래가액으로 한다.

▶ 확인불능이면 양도국가의 현황을 반영한 시가로 한다.

3. 양도차익의 외화환산

양도차익을 계산함에 있어서는 양도가액 및 필요경비를 수령하거나 지출한 날 현재 외국환거래법에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의하여 계산한다.

▶ 장기보유특별공제는 적용되지 아니한다.

4. 과세대상(등기여부에 관계없다)

(1) 토지 또는 건물

국외 소재 토지 또는 건물공부상의 등기·등록 여부와 관계없이 모두 양도소득세의 과세대상이 된다.

(2) 부동산에 관한 권리

- ① 지상권·전세권과 부동산임차권
- ② 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함)

(3) 국외자산 중 기타 자산

- ① 특정법인의 주식
- ② 특수업종을 영위하는 부동산과다보유법인의 주식
- ③ 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권
- ④ 특정시설물 이용·회원권

5. 세 율

국외에 있는 자산의 양도소득에 대한 소득세는 당해 연도의 양도소득과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

=> 토지·건물 및 부동산에 관한 권리와 기타 자산 ⇨ 6%~45%

6. 외국납부세액공제

다음 어느 하나의 방법 중 하나를 선택하여 세액공제의 적용을 받을 수 있다

- ① 다음 계산식에 따라 계산한 금액을 한도로 국외자산 양도소득세액을 해당 과세기간의 양도소득 산출세액에서 공제하는 방법

$$\text{공제한도금액} = A \times \frac{B}{C}$$

A: 제118조의5에 따라 계산한 해당 과세기간의 국외자산에 대한 양도소득 산출세액
 B: 해당 국외자산 양도소득금액
 C: 해당 과세기간의 국외자산에 대한 양도소득금액

- ② 양도소득세액 계산상 필요경비에 산입하는 방법

7. 국내자산 양도와 국외자산 양도의 차이점

구 분	국 내 자 산	국 외 자 산
납세의무자	국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 둔 자	양도일 현재 국내에 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 자
과세대상 차이	• 등기된 부동산 임차권	• 등기되지 않은 부동산 임차권도 과세
양도·취득가액	실지거래가액	실지거래가액
세 율	• 미등기 부동산 70%	• 미등기세율 : 미적용
장기보유공제	가능	불가능

09 비과세

1. 비과세 대상

1. 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득
2. 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합(分合)으로 발생하는 소득
3. 지적재조사에 관한 특별법 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 감소되어 같은 법제20조에 따라 지급받는 조정금
4. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택(가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택은 제외)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(주택부수토지)의 양도로 발생하는 소득
 - ① 대통령령으로 정하는 1세대 1주택
 - ② 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택

2. 1세대 1주택과 이에 딸린 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득

(1) 1세대

- ① 원칙 : 1세대란 거주자로서 배우자 및 가족과 함께 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족집단을 말한다.
 - ② 예외 : 다음의 경우에는 배우자가 없어도 1세대로 본다.
 - ㉠ 당해 거주자의 연령이 30세 이상인 경우
 - ㉡ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
 - ㉢ 「소득세법」의 규정에 따른 소득이 「국민기초생활 보장법」의 규정에 따른 기준 중위소득의 100분의 40 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 기획재정부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ▶ 주의 : 부부가 각각 단독세대를 구성하였을 경우에도 동일한 세대로 본다.

(2) 1주택

- 양도일 현재 국내에 1주택(고가주택 제외)을 소유하여야 하고, 사실상 주거에 이용하여야 하며, 주택에 딸린 토지는 주택정착 면적의 5배(도시지역밖은 10배)까지를 1주택의 부속토지로 본다.
- ▶ 다만, 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.
 - ▶ 주택(×) : 별장, 콘도미니엄, 기숙사, 합숙소, 사실상 영업용 건물, 사무용 오피스텔 등
 - ▶ 1주택을 2 이상의 주택으로 분할하여 양도한 경우는 먼저 양도하는 부분의 주택을 1세대 1주택으로 보지 않고 주택에 부수되는 토지를 분할하여 건물이 정착되지 아니한 부분의 토지를 양도(지분으로 양도하는 경우 포함)하는 경우 그 토지는 부수토지로 보지 아니한다.

(3) 1세대 2주택중 비과세 대상

① 거주이전을 위한 일시적으로 2주택이 된 경우

- ㉠ 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(“종전의 주택”이라 한다)을 양도하기 전에 다른 주택(“신규 주택”이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 다음 각 호에 따라 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

- ㉡ 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우
- ㉢ 종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득[조정대상지역의 공공이 있는 날 이전에 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다.)을 취득하거나 신규 주택을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의해 확인되는 경우는 제외한다]하는 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 경우. 다만, 신규 주택의 취득일 현재 기존 임차인이 거주하고 있는 것이 임대차계약서 등 명백한 증명서류에 의해 확인되고 그 임대차기간이 끝나는 날이 신규 주택의 취득일로부터 1년 후인 경우에는 다음의 기간을 전 소유자와 임차인간의 임대차계약 종료일까지로 하되, 신규 주택의 취득일로부터 최대 2년을 한도로 하고, 신규 주택 취득일 이후 갱신한 임대차계약은 인정하지 않는다.
- ㉣ 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하고 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 마친 경우
- ㉤ 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

▶ 단, 다음의 경우에는 종전주택 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득해야 하는 요건을 적용하지 않는다.

- ① 건설임대주택을 분양전환 받은 경우
② 종전주택이 수용된 경우
③ 취학 등 부득이한 사유로 양도 하는 경우

▶ 3년 이내에 양도하지 못한 경우라도 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우, 법원에 경매를 신청한 경우, 국세징수법에 의한 공매가 진행 중인 경우 등이 경우에는 1주택으로 본다.

▶ 종전의 주택 및 그 부수토지의 일부가 협의매수되거나 수용되는 경우로서 당해 잔존하는 주택 및 그 부수토지를 그 양도일 또는 수용일로부터 5년 이내에 양도하는 때에는 당해 잔존하는 주택 및 그 부수토지의 양도는 종전의 주택 및 그 부수토지의 양도 또는 수용에 포함되는 것으로 본다.

- ㉥ 수도권에 1주택을 소유한 자에 한하여 수도권에 소재한 법인 또는 공공기관이 수도권 밖의 지역으로 이전하는 경우로서 법인의 임원과 사용인 및 공공기관의 종사자가 다른 주택을 취득한 날부터 5년 이내에 종전의 주택을 양도한 경우 이를 1세대 1주택의 양도로 본다. 이 경우 종전 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하는 요건을 적용하지 아니 한다.

② 상속에 의하여 주택을 취득한 경우

- ㉦ 상속받은 주택(조합원입주권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함)과 그 밖의 주택(상속개시 당시 보유한 주택 “일반주택”이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양

도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 규정을 적용한다

- ⑥ 다만, 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우에는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 세대를 합친 날 현재 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당한다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택만 상속받은 주택으로 본다.

③ 직계존속의 동거봉양을 위한 일시적 2주택인 경우

1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속(다음 각 호의 사람을 포함)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

① 배우자의 직계존속으로서 60세 이상인 사람

② 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다) 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우

③ 「국민건강보험법 시행령」 별표 2 제3호가목3), 같은 호 나목2) 또는 같은 호 마목에 따른 요양급여를 받는 60세 미만의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)으로서 기획재정부령으로 정하는 사람

④ 혼인으로 인한 일시적 2주택인 경우

1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 각각 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

⑤ 지정문화재 및 등록문화재인 주택에 대한 특례

지정문화재 및 등록문화재 등의 주택과 그 밖의 주택(“일반주택”이라 함)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택의 비과세 규정을 적용한다.

⑥ 농어촌주택으로 인한 2주택 특례

다음의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 수도권정비계획법에 따른 수도권 밖의 지역 중 읍지역(도시지역 안의 지역을 제외) 또는 면지역에 소재하는 주택(“농어촌주택”이라 함)과 그 밖의 주택(“일반주택”이라 함)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 규정을 적용한다. 다만, 다음의 ㉔의 주택에 대해서는 그 주택을 취득한 날부터 5년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에 한정하여 적용한다.

㉓ 상속받은 주택(피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 경우에 한함)

㉔ 이농인(어업에서 떠난 자를 포함)이 취득일 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 이농주택

▶ “이농주택”이라 함은 영농 또는 영어에 종사하던 자가 전업으로 인하여 다른 시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 설치된 행정시를 포함한다)·구(특별시 및 광역시의 구를 말한다)·읍·면으로 전출함으로써 거주자 및 그 배우자와 생계를 같이하는 가족 전부 또는 일부가 거주하지 못하게 되는 주택으로서 이농인이 소유하고 있는 주택을 말한다.

㉕ 영농 또는 영어의 목적으로 취득하는 귀농주택

▶ "귀농주택"이란 영농 또는 영어에 종사하고자 하는 자가 취득(귀농이전에 취득한 것을 포함한다)하여 거주하고 있는 주택으로서 다음 각 호의 요건을 갖춘 것을 말한다.

- ① 취득 당시에 고가주택에 해당하지 아니할 것
 ② 대지면적이 660제곱미터이내일 것
 ③ 영농 또는 영어의 목적으로 취득하는 것으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
 가. 1,000제곱미터 이상의 농지를 소유하는 자 또는 그 배우자가 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것
 나. 1,000제곱미터 이상의 농지를 소유하는 자 또는 그 배우자가 해당 농지를 소유하기 전 1년 이내에 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것
 다. 기획재정부령이 정하는 어업인이 취득하는 것일 것

▶ 귀농주택 소유자는 3년 이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간 동안 해당 주택에 거주하지 아니하는 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 양도소득세로 신고·납부하여야 한다.

구 분	상속주택	이농주택	귀농주택
요 건	피상속인이 5년 이상 거주할 것	이농인이 5년 이상 거주할 것	<ul style="list-style-type: none"> • 연고지에 소재할 것 • 취득당시 고가주택에 해당하지 않을 것 • 1,000m² 이상의 농지를 소유하는 자 또는 그 배우자가 해당농지 소재지에 주택을 취득할 것
규 모	제한 없음		대지면적 660m ² 이내일 것
비과세방법	일반주택양도시 비과세		세대전원이 이사할 경우 최초로 양도하는 1주택에 한하여 비과세
사후관리	없음		귀농 후 3년 이상 거주·경작할 것

▶ 3년의 기간을 계산함에 있어 그 기간 중에 상속이 개시된 때에는 피상속인의 영농 또는 영어의 기간과 상속인의 영농 또는 영어의 기간을 통산한다.

⑦ 실수요 목적으로 취득한 지방주택에 대한 특례

취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 보아 비과세 규정을 적용한다.

⑧ 장기임대주택으로 인한 1세대 2주택

"장기임대주택 또는 "장기가정어린이집"과 그 밖의 1주택을 국내에 소유하고 있는 1세대가 해당 1주택("거주주택"이라 한다)을 양도하는 경우(장기임대주택을 보유하고 있는 경우에는 생애 한 차례만 거주주택을 최초로 양도하는 경우에 한정한다)에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 규정을 적용한다. 이 경우 해당 거주주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 민간임대주택으로 등록하였거나 「영유아보육법」에 따른 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실이 있고 그 보유기간 중에 양도한 다른 거주주택(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말한다. 이하 "직전거주주택"이라 한다)이 있는 거주주택(민간임대주택으로 등록한 사실이 있는 주택인 경우에는 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 1주택을 보유하게 된 경우에 한정한다. 이하 "직전거주주택보유주택"이라 한다)인 경우에는 직전

거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

- ㉠ 거주주택 : 보유기간 중 거주기간(직전거주주택보유주택의 경우에는 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록을 한 날 또는 「영유아보육법」에 따른 인가를 받은 날 이후의 거주기간을 말한다)이 2년 이상일 것
- ㉡ 장기임대주택 : 양도일 현재 사업자등록을 하고, 장기임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 민간임대주택으로 등록하여 임대하고 있으며, 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것
- ㉢ 장기가정어린이집 : 양도일 현재 사업자등록을 하고, 장기가정어린이집을 운영하고 있을 것

(4) 2년 이상 보유 - (취득일로 부터 양도일까지)

① 원칙

- ㉠ 일반지역 : 1세대 1주택의 요건을 갖추고 양도하더라도 취득일로부터 양도일까지 그 보유기간이 2년 이상이어야 비과세 적용을 받을 수 있다.
- ㉡ 조정지역: 취득 당시(2017년 8월 3일 이후)에 조정지역에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것을 말한다.
- ㉢ 거주기간 또는 보유기간을 계산함에 있어서 다음의 기간을 통산한다

1. 거주하거나 보유하는 중에 소실·도괴·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택인 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 거주기간 및 보유기간
2. 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 해당 주택에 대한 거주기간 및 보유기간
3. 상속받은 주택으로서 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 동일세대인 경우에는 상속개시 전에 상속인과 피상속인이 동일세대로서 보유한 기간

- ㉣ 예외 : 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 다음의 ㉠부터 ㉣까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간(2년 보유) 및 거주기간(2년 거주)의 제한을 받지 아니하며 ㉢에 해당하는 경우에는 거주기간(2년 거주)의 제한을 받지 아니한다.

- ㉠ 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우
- ㉡ 주택 및 그 부수토지(사업인정고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지에 한함)의 전부 또는 일부가 협의매수수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우(양도일 또는 수용일로부터 5년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지 포함)
- ㉢ 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대 전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.
- ㉣ 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대 전원이 출국하는 경우. 다만 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.
- ㉤ 1년 이상 거주한 주택을 학교의 취학(고등학교 이상), 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편, 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양 기타 부득이한 사유로 다른 시·군으로 주거를 이전하는 경우

- ⑥ 거주자가 조정지역의 공고가 있는 날 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우로서 해당 거주자가 속한 1세대가 계약금 지급일 현재 주택을 보유하지 아니하는 경우

(5) 겸용주택의 판정

다음과 같이 주택부분의 면적과 기타 면적을 비교하여 주택 여부를 판정한다.

구 분	건 물	주택에 딸린 토지
주택 연면적 > 비주택 연면적	전부를 주택으로 본다.	주택 정착면적의 5배(밖 10배) 이내
주택 연면적 ≤ 비주택 연면적	각각 비례 (주택만 주택으로 봄)	㉠ 부수토지 × 주택면적/건물면적 ㉡ 주택정착면적 × 5배(밖 10배) ㉠과 ㉡ 중 작은 면적을 비과세

(6) 재개발·재건축 조합원입주권

① 조합원 입주권과 주택을 보유한 자에 대한 1세대 1주택 비과세

국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택에 대한 주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 시행기간 동안 거주하기 위하여 다른 주택(이하 "대체주택"이라 한다)을 취득한 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 대체주택을 양도하는 때에는 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다. 이 경우 보유기간의 제한을 받지 아니한다.

- ㉠ 주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주할 것
- ㉡ 주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 관리처분계획에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(기획재정부령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 세대원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하여 1년 이상 계속하여 거주할 것. 다만, 주택이 완성된 후 2년 이내에 취학 또는 근무상의 형편으로 1년 이상 계속하여 국외에 거주할 필요가 있어 세대전원이 출국하는 경우에는 출국사유가 해소(출국한 후 3년 이내에 해소되는 경우만 해당한다)되어 입국한 후 1년 이상 계속하여 거주하여야 한다.
- ㉢ 주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 관리처분계획에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 대체주택을 양도할 것

② 재개발·재건축 조합원입주권에 대한 비과세 특례

조합원입주권을 1개 소유한 1세대[「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가일(인가일 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 2년 이상 보유에 해당하는 기존주택을 소유하는 1세대에 한한다]가 당해 조합원입주권을 양도하는 경우로서 ㉠ 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우 또는 ㉡ 양도일 현재 1조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우(다만, 당해 1주택을 취득한 날부터 3년 이내에 당해 조합원입주권을 양도하는 경우에 한한다)에는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도로 보지 아니하고 1세대 1주택의 양도로 보아 비과세 한다.

3. 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득 ⇨ ①② 동시충족

(1) 비과세 사유

- ① 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업으로 인하여 교환 또는 분합하는 농지
- ② 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지와 교환 또는 분합하는 농지

- ③ 경작상 필요에 의하여 교환하는 농지. 다만, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 3년 이상 농지 소재지에 거주하면서 경작하는 경우에 한한다.

- ㉠ 새로운 농지의 취득 후 3년 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 3년 이상 농지 소재지에 거주하면서 경작한 것으로 본다.
㉡ 새로운 농지 취득 후 3년 이내에 농지 소유자가 사망한 경우로서 상속인이 농지 소재지에 거주하면서 계속 경작한 때에는 피상속인의 경작기간과 상속인의 경작기간을 통산한다.

- ④ 농어촌정비법·농지법·한국농어촌공사 및 농지관리기금법 또는 농업협동조합법에 의하여 교환 또는 분합하는 농지

(2) 금액요건

교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰편의 4분의 1 이하이어야 한다

* 농지의 교환·분합의 비과세 배제

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 주거지역·상업지역 또는 공업지역 안의 농지로서 이들 지역에 편입된 날로부터 3년이 지난 농지
② 환지예정지의 지정이 있는 경우로서 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 지난 농지

4. 파산 선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득

O X 문제

핵심정리 확인 문제

1. 국내에 1주택(일반)을 소유한 1세대가 그 주택 취득하고 1년이 경과한 후 다른 주택을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우 포함)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우로서 다른 주택을 취득한 날부터 5년 이내에 기존주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택으로 본다. (O, X)
2. 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우, 세대를 합친날로 부터

년

 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 본다.
3. 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택의 취득일로부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우에는 비과세 한다. (O, X)
4. 고가주택은 1세대 1주택 2년 이상 보유인 경우에도 양도가액 중 9억원에 대한 양도소득에 대하여만 양도소득세가 비과세되며, 9억원(실지거래가액) 초과분에 대하여는 양도소득세가 비과세되지 아니한다. (O, X)
5. 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 그 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세 여부를 판단한다. (O, X)
6. 법원의 결정에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 미등기주택은 양도소득세 비과세가 배제되는 미등기양도자산에 해당하지 않는다. (O, X)
7. 국내에 1주택만을 보유하고 있는 1세대가 해외이주로 세대 전원이 출국하는 경우 출국일부터 3년이 되는 날 해당 주택을 양도하면 비과세된다. (O, X)
8. 농지를 교환할 때 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 3분의 1인 경우 발생하는 소득은 비과세된다. (O, X)
9. 거주자가 국외 토지를 양도한 경우 양도일까지 계속해서 10년간 국내에 주소를 두었다면 양도소득과세표준을 예정신고하여야 한다. (O, X)
10. 국외자산 양도시 양도일 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의하여 양도차익을 원화로 환산한다. (O, X)

*** 정답**

1 - X 3년 2 - 10년 3 - X 임차일로 부터 4 - 0 5 - 0
6 - 0 7 - X 2년 8 - X 4분의 1 이하 9 - 0 10 - 0