

「양도소득세 월간 질의 TOP 10(제10회)」 최종회 배포 및 E-book 발간
- 국민들이 자주 묻는 질의·답변 사례를 알기 쉽게 매월 시리즈로 안내 -

□ 국세청에서는 국민들이 양도소득세를 이해하는데 도움이 되도록 국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변 사례를 알기 쉽게 매월 안내*하고 있습니다.

* 제1회(3.16), 제2회(4.18), 제3회(5.20), 제4회(6.20), 제5회(7.20), 제6회(8.22), 제7회(9.21), 제8회(10.20), 제9회(11.25. 증부세 특별판)

□ 이번 달 「양도소득세 월간 질의 TOP 10(제10회)」은 **최종회**로 국세청 누리집에 **12월 21일(수요일) 게시*** 하였으며,

- 이와 관련하여 **제10회 내용(붙임 자료, 별도 pdf파일 참조)**과 이용 방법을 안내드립니다.

* www.nts.go.kr » 국세신고안내 » 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」 메뉴 선택

□ 아울러, 그 동안 안내하였던 「양도소득세 월간 질의 TOP 10」을 모은 「**E-book**」을 추가 **발간**하여 국세청 누리집에 **연말 게시**할 예정이니 많은 관심과 격려를 부탁드립니다.

◆ 제10회 주요내용 : 1세대 1주택 비과세, 세율, 상생임대주택

- (사례1) 주택 취득 당시 조정대상지역이었으나 양도 당시 조정대상지역에서 해제된 경우 1세대1주택 비과세 거주요건은?
- (사례3) 다주택자가 조정대상지역에서 해제된 주택을 양도하는 경우 종과 세율이 적용되는지?
- (사례4) 상생임대계약을 하는 경우 세제상 혜택은?
- (사례5) "직전임대차계약"과 "상생임대차계약"의 임차인이 동일해야 하는지?
- (사례6) 주택 취득 전에 임대차계약을 체결한 경우 "직전임대차계약"에 해당 하나요?
- (사례7) 임차인이 조기 퇴거하여 실제 임대기간이 2년 미만인 경우 의무임대기간 판정방법은?
- (사례8) 기존 임차인이 조기 퇴거하여 새로운 임차인에게 임대한 경우 의무 임대기간 판정방법은?

□ 앞으로도 국세청은 국민들의 이해를 돕기 위한 다양한 납세서비스를 지속적으로 제공하여 「국민의 국세청, 신뢰받는 국세행정」을 구현하기 위하여 최선을 다하겠습니다.

붙임1

「양도소득세 월간 질의 TOP 10」 이용방법

01. 국세청 누리집 접속 후 '국세신고안내' 클릭

02. '양도소득세 월간 질의 TOP 10' 클릭

알림·소식	국민소통	국세신고안내	국세정책/제도	정보공개
<ul style="list-style-type: none"> 보도자료 신문기사 모음 보도설명 자료 고시·공고·행정예고 공지사항 국세청 소식 국세청 동영상 모범·아름다운 납세자 	<ul style="list-style-type: none"> 국세청100배 활용하기 가이드맵 규제혁신 적극행정 광화문1번가 납세자권익 24 	<ul style="list-style-type: none"> 개인신고안내 · 종합소득세 · 주택임대소득 · 종교인소득 · 부가가치세 · 사업장현황신고 · 원천세 · 연말정산 · 양도소득세 · 주택세금 100문100답 · 양도소득세 월간 질의 TOP 10 · 상속세 · 증여세 · 종합부동산세 	<ul style="list-style-type: none"> 사업자등록 안내 신종업종 세무 안내 근로·자녀장려금 전자(세금) 계산서/현금영수증/신용카드 전자기부금영수증 제도 중소기업 세무컨설팅 제도 착한임대인 세액공제 제도 가상자산소득 과세제도 소득자료 제출 안내 	<ul style="list-style-type: none"> 정보공개 사전정보공표 고액 상속채납자 등 명단 공개 공공데이터 제공 정책 설명제 정책연구보고서 국세통계포털

제10회

사례로 풀어보는

양도소득세
월간 질의



국민들이 자주 묻는 양도소득세 질의·답변 사례를 알기 쉽게 정리하였습니다.
이 간행물이 납세자 여러분에게 보다 유용하게 활용되기를 바랍니다.



국세청 부동산납세과
National Tax Service Real Estate Taxation Division



사례로 풀어보는
양도소득세 월간 질의 TOP 10
CONTENTS

1세대 1주택 비과세, 세율, 상생임대주택
(소득세법 시행령 제154조, 제155조, 제155조의3)

① 주택 취득 당시 조정대상지역이었으나 양도 당시 조정대상지역에서 해제된 경우 1세대1주택 비과세 거주요건은?	1
② 계약 당시 조정대상지역이었으나 잔금청산 전에 조정대상지역에서 해제된 경우 일시적2주택 처분기한은?	3
③ 다주택자가 조정대상지역에서 해제된 주택을 양도하는 경우 종과세율이 적용되는지?	5
④ 상생임대계약을 하는 경우 세제상 혜택은?	7
⑤ "직전임대차계약"과 "상생임대차계약"의 임차인이 동일해야 하는지?	9
⑥ 주택 취득 전에 임대차계약을 체결한 경우 "직전임대차계약"에 해당하나요?	11
⑦ 임차인이 조기 퇴거하여 실제 임대기간이 2년 미만인 경우 의무임대기간 판정방법은?	13
⑧ 기존 임차인이 조기 퇴거하여 새로운 임차인에게 임대한 경우 의무임대기간 판정방법은?	15
⑨ 매매계약 당시 주택이었으나 특약에 따라 잔금청산 전에 상가로 용도변경한 경우 양도물건 판정 기준일은?	17
⑩ 조정대상지역 공고일 이전에 오피스텔 분양계약을 체결한 경우 거주요건은?	19



1

주택 취득 당시 조정대상지역이었으나 양도 당시 조정대상지역에서 해제된 경우 1세대1주택 비과세 거주요건은?



이민국씨는 '20.12월 부천 소재 A주택을 취득함

- 이민국씨는 '22.12월 A주택을 양도할 예정임

조정대상지역	지정일	해제일
경기도 부천시	'20.6.19.	'22.11.14.

Q

A주택은 취득 당시 조정대상지역이었지만 최근 조정대상지역에서 해제되었습니다.

- 이 경우에도 2년 이상 거주해야 비과세를 받을 수 있나요?

A

「취득 당시」 조정대상지역에 있는 주택의 경우에는 2년 이상 거주하여야 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있습니다.

- 따라서, A주택 양도시 1세대 1주택 비과세를 적용받기 위해서는 A주택에 2년 이상 거주하여야 합니다.



조정대상지역 지정 현황('22.11.14. 현재)

조정대상지역		지정일
서울특별시	전지역(25개구)	2017.08.03.
경기도	과천시, 광명시, 성남시(분당·수정), 하남시	2017.08.03.



해석사례 1 서면-2020-법령해석재산-4045(2021.02.18.)

- 주택을 취득한 날에 해당 주택이 소재하는 지역이 「주택법」 제63조의2제6항의 규정에 따라 조정대상지역에서 해제되는 공고가 있는 경우로서 해당 공고의 효력이 공고일부터 발생하는 경우 해당 주택은 「소득세법 시행령」 제154조제1항 적용 시 거주기간의 제한을 받지 않는 것입니다.

해석사례 2 서면-2022-부동산-0565(2022.10.14.)

- 취득 당시 비조정대상지역에 있는 주택을 양도하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제154조제1항의 거주요건을 적용하지 아니하는 것입니다.

해석사례 3 서면-2022-부동산-0424(2022.07.07.)

- 취득 당시 비조정대상지역에 있는 주택이 재개발되어 조정대상지역 내에서 완공된 경우에는 「소득세법 시행령」 제154조제1항의 거주요건을 적용하지 아니하는 것입니다.

3

다주택자가 조정대상지역에서
해제된 주택을 양도하는 경우
중과세율이 적용되는지?



☑ 박국세씨는 서울과 대전에 2주택(A·B)을 보유하고 있음

- 박국세씨는 '23.7월 대전 소재 B주택을 양도할 예정임

조정대상지역	지정일	해제일
대전광역시	'20.6.19.	'22.9.26.

Q B주택은 취득 당시에는 조정대상지역이었으나 최근 조정대상지역에서 해제 되었는데
- 이 경우에도 B주택 양도시 중과세율이 적용되나요?

A 다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우에는 중과대상이며
- 조정대상지역 내 주택인지 여부는 「양도 당시」를 기준으로 판단합니다.
- 따라서, 귀하의 경우 B주택 양도 시 기본세율*을 적용합니다.
* B주택 양도시기('23.7월)에도 B주택 소재지(대전)가 조정대상지역이 아닌 것을 전제 함



해석사례 1

기획재정부 재산세제과-326(2020.04.08.)

■ 1세대 3주택 이상 보유자가 조정대상지역에 있는 주택을 양도하는 경우 해당 양도 주택이 「소득세법 시행령」 제167조의3에서 규정하는 주택에 해당되지 아니하는 한 「소득세법」 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 20을 더한 세율을 적용*하는 것입니다. 이 경우 해당 주택은 「소득세법」 제95조제2항에 따라 장기보유특별공제도 적용되지 않습니다.

*현행 양도소득세법상 3주택 이상 보유자 세율 적용

- ① '21.6.1. 양도 분부터 100분의 30을 더한 세율 적용
- ② '22.5.10.~'23.5.9. 기간 양도 분은 한시적으로 종과 배제



해석사례 2

서면-2019-부동산-4098(2020.10.29.)

■ 수도권 및 광역시·특별자치시(광역시에 소속된 군, 「지방자치법」 제3조제3항·제4항에 따른 읍·면 및 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조제3항에 따른 읍·면에 해당하는 지역을 제외한다) 외의 지역에 소재하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택 또는 그 밖의 주택의 양도 당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택은 종과세율 적용 주택수 계산할 때 산입하지 않으며, 남은 2주택은 「소득세법 시행령」 제167의10제1항에 따라 종과세율 적용 여부를 판단하는 것입니다.



4

상생임대계약을 하는 경우
세제상 혜택은?



☑ 강대한씨는 서울에 A주택을 임대 중임

- 강대한씨는 '23.5월 상생임대계약을 체결할 예정임

* 상생임대차계약 : 직전계약 대비 임대료를 5% 이내 인상한 신규(갱신) 계약

Q

A주택에 대하여 상생임대계약을 체결하는 경우, 어떤 혜택이 있나요?

A

상생임대주택을 양도하는 경우 ●조정대상지역 1세대 1주택 비과세 판정시 거주요건을 면제하고, ●1세대 1주택 장기보유특별공제 적용을 위한 2년 거주요건 면제 등의 혜택이 있습니다.

▶ 참고 : 상생임대주택으로 운영된 주택으로서 최종적으로 양도되는 1주택의 거주요건만 면제



상생임대주택에 대한 양도세 특례 확대 개편

① 기존 상생임대인(공공성 준수 사적임대인)이 2년 이상 임대한 주택에 대해 1세대 1주택 양도세 비과세 거주요건 중 1년 인정

* '17.8.3. 이후 조정대상지역 소재 주택 취득 시 2년 거주 필요

② 개선 상생임대주택 요건 완화, 혜택 확대 및 적용기한 연장

상생임대인 지원제도 개선

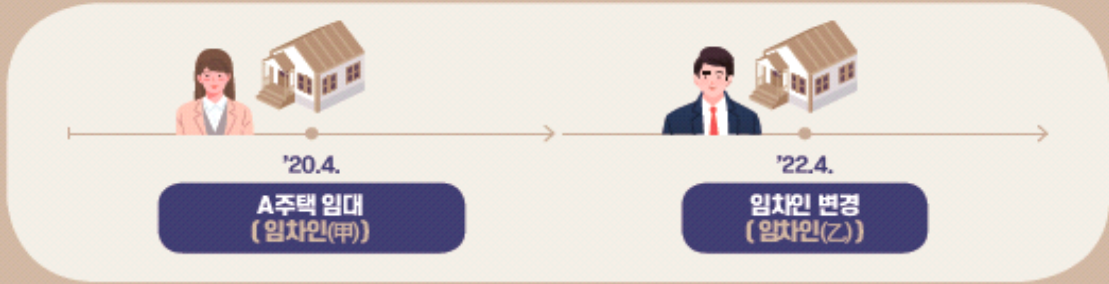


구 분		기 존	개 선
상생임대인 개념		직전계약 대비 임대료를 5% 이내 인상한 신규(갱신) 계약 체결 임대인 ① 직전계약 1년 6개월 이상 유지 ② 상생임대계약 2년간 유지	좌 등
상생임대주택 인정 요건		임대개시 시점 1세대 1주택자 + 9억원(기준시가) 이하 주택	폐 지 * 임대개시 시점에 다주택자이나 향후 1주택자 전환 계획이 있는 임대인 예게도 혜택 적용
혜 택	비과세	조정대상지역 1세대 1주택 양도세 비과세 2년 거주요건 중 1년 인정	조정대상지역 1세대 1주택 양도세 비과세 2년 거주요건 면제 장기임대주택 보유 1세대의 거주주택 특례 적용 시 2년 거주요건 면제
	장특 공제	없음	1세대 1주택 장기보유특별공제 적용 위한 2년 거주요건 면제
적용 기한		'22.12.31일	'24.12.31일 (2년 연장)

③ 적용기한 '21.12.20. ~ '24.12.31. 기간 중 상생임대차계약을 체결한 경우 적용

5

“직전임대차계약”과 “상생임대차계약”의
임차인이 동일해야 하는지?



☑ 이우주씨는 서울 소재 A주택을 임대 중임

- '22.4월 기존 임차인(甲) 퇴거 후 새로운 임차인(乙)과 상생임대계약을 체결함

Q

A임대주택은 임차인이 甲에서 乙로 변경되었는데,

- 이 경우에도 상생임대주택에 대한 양도소득세 특례가 가능한가요?

A

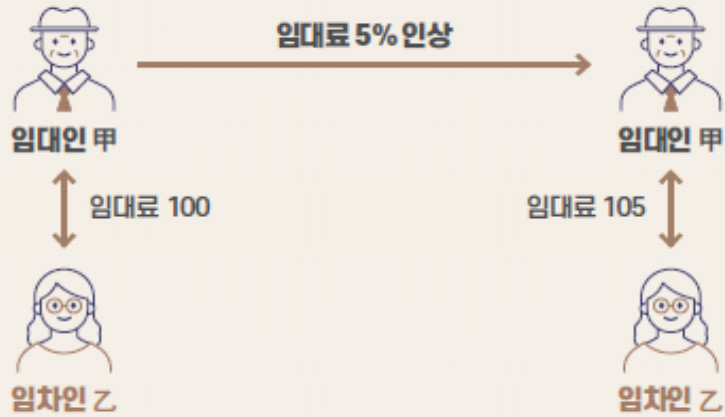
“직전임대차계약”과 “상생임대차계약”의 임대인은 동일해야 하지만 임차인은 달라도 무방합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 임차인이 甲에서 乙로 변경되어도 “직전임대차계약” 대비 임대료 5% 이내 인상을 준수하면 상생임대주택에 대한 양도소득세 특례를 적용받을 수 있습니다.

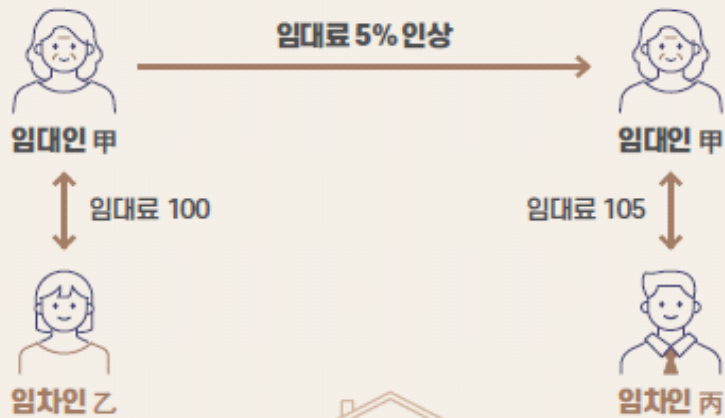


“직전임대차계약”과 “상생임대차계약”의 계약주체

임대인 동일, 임차인 동일한 경우 ➡ 가능



임대인 동일, 임차인 상이한 경우 ➡ 가능



취지 임대료 5% 이하 인상을 준수하여 임대차 시장에 상대적으로 저렴한 임대주택 공급을 유도하는 취지상 임차인의 동일성은 불필요

6

주택 취득 전에 임대차계약을 체결한 경우 “직전임대차계약”에 해당하나요?



✔ 최민음씨는 '20.9월 A주택을 취득하여 임대 중임

A주택 취득 전에 임차인(甲)과 임대차 계약 체결

A주택 취득 이후 임대개시

Q

제 경우 A주택 취득전에 임차인(甲)과 A임대차계약을 체결했는데,
- 상생임대주택에 대한 양도소득세 특례 적용시 A임대차계약은 “직전임대차 계약”에 해당하나요?

A

“직전임대차계약”이란 거주자가 주택을 취득한 후 임차인과 새로이 체결한 계약을 의미합니다.

- 따라서, 귀하가 '20.7월 계약한 A임대차계약은 “직전임대차계약”에 해당하지 않습니다.



해석사례 1

기획재정부 재산세제과-1440(2022.11.17.)

- 주택 매매계약 체결한 후 임대차계약을 체결한 경우로서 주택 취득일 이후 임대기간이 개시되더라도 임대인이 주택취득 전에 임차인과 작성한 임대차계약은 소득령 § 155의3의 “직전임대차계약”에 해당하지 않는 것입니다.

해석사례 2

기획재정부 재산세제과-1446(2022.11.18.)

질의

- 전 소유자와 임차인이 될 자 사이에 임대차계약이 체결된 후, 임대차보증금의 잔금 지급 및 임대차 목적물 인도 전에 당해 임대차계약의 임대인의 명의를 신 소유자로 변경한 경우, 임대차계약이 소득령 § 155의3의 ‘직전임대차계약’에 해당하는지
 - 제1안 | 직전 임대차 계약에 해당함
 - 제2안 | 직전 임대차 계약에 해당하지 않음

회신

- 귀 청의 질의는 제2안이 타당합니다.



해석사례 3

서면-2022-법규재산-3529(2022.12.07.)

- 「주택법」에 따른 사업주체가 공급하는 주택의 입주자로 선정되어 취득하는 주택에 대하여, 해당 주택을 취득하기 전에 임차인과 체결한 임대차계약은 「소득세법 시행령」 제155조의3 제1항의 “직전임대차계약”에 해당하지 않는 것입니다.

해석사례 4

서면-2022-법규재산-2849(2022.10.12.)

- 주택을 취득하면서 임대인의 지위를 전 소유자로부터 승계받은 경우로서 해당 주택을 취득한 후 임차인이 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따라 계약갱신요구권을 행사하여 승계받은 계약을 갱신(갱신계약)하고 이후 그 갱신계약을 다시 갱신(재갱신계약)한 경우 갱신계약과 재갱신계약은 각각 「소득세법 시행령」 제155조의3제1항 제4호 및 제1호의 임대기간, 임대보증금 또는 임대료 증가율 및 계약체결일 등 요건을 갖춘 경우 해당 규정에 따른 “직전임대차계약” 및 “상생임대차계약”으로 볼 수 있는 것입니다.

7

임차인이 조기 퇴거하여
실제 임대기간이 2년 미만인 경우
임대기간 판정방법은?



☑ 홍대한씨는 A주택을 임대 중임

- 홍대한씨는 '22.7월 임차인과 임대차계약을 갱신(2년)하였으나 임차인이 조기 퇴거할 예정임

Q 제 경우 기존임차인과 임대차계약을 갱신(2년)하였는데 임차인의 개인적인 사정으로 임차인이 1년 후 조기 퇴거하였습니다

- 이런 경우에도 갱신한 임대차계약이 “상생임대차계약”에 해당하나요?

A 상생임대주택에 대한 양도소득세 특례 적용시 임대기간은 실제 임대한 기간*을 기준으로 판정합니다.

- 따라서, 귀하의 경우 임차인이 조기 퇴거하여 실제 임대한 기간이 2년 미만이므로 상생임대차계약에 해당하지 않습니다.

* 직전임대차계약은 1년 6개월 이상이고 상생임대차계약은 2년 이상 유지



서면-2022-법규재산-1236(2022.10.31.)

■ 국내에 1주택을 소유한 1세대가 해당 주택을 취득한 후 「소득세법 시행령」 제155조의3 제1항제4호에 따른 직전 임대차계약 및 같은 항 제1호에 따른 상생임대차계약을 체결한 경우로서, 임차인의 조기퇴거로 상생임대차계약에 따라 실제 임대한 기간이 2년 미만인 경우에는 상생임대주택에 대한 1세대 1주택의 특례를 적용받을 수 없는 것입니다.



의무임대기간 계산 사례

직전 임대차계약에 따른 의무임대기간 인정 사례

구분	사례①	사례②	사례③	사례④	사례⑤	사례⑥
계약 기간	2년	2년	1년	2년	1년	1년
실제 임대기간	1년 7개월	2년 2개월	2년	1년	8개월	1년 2개월
의무 임대기간	인정	인정	인정	불인정	불인정	불인정

- ① 2년 계약하였으나, 서로 합의 등을 통해 1년 7개월만 실제 임대한 경우
- ② 2년 계약하였으나, 서로 합의 등을 통해 2개월 더 임대한 경우
- ③ 1년 계약하였으나, 묵시적 갱신(주택임대차보호법 제6조) 등으로 신규 계약체결 없이 실제 2년 임대한 경우
- ④ ~ ⑥ 실제 임대기간이 1년 6개월(또는 2년)에 미치지 못하는 경우

상생 임대차계약에 따른 의무임대기간 인정 사례

구분	사례①	사례②	사례③	사례④	사례⑤	사례⑥
계약 기간	3년	2년	1년	2년	1년 6개월	1년
실제 임대기간	2년 6개월	2년 2개월	2년	1년	1년	1년 6개월
의무 임대기간	인정	인정	인정	불인정	불인정	불인정

- ① 3년 계약하였으나, 서로 합의 등을 통해 2년 6개월만 실제 임대한 경우
- ② 2년 계약하였으나, 서로 합의 등을 통해 2개월 더 임대한 경우
- ③ 1년 계약하였으나, 묵시적 갱신(주택임대차보호법 제6조) 등으로 신규 계약체결 없이 실제 2년 임대한 경우
- ④ ~ ⑥ 실제 임대기간이 2년에 미치지 못하는 경우

8

기존 임차인이 조기 퇴거하여 새로운 임차인에게 임대한 경우 의무임대기간 판정방법은?



☑ 송민국씨는 A주택을 임대 중임

- 송민국씨는 '22.1월 임대차계약을 갱신(2년)하였으나 임차인(甲)이 조기 퇴거하여 새로운 임차인(乙)과 임대차계약을 체결(1년)함



Q

제 경우 기존 임차인(甲)이 조기 퇴거하여 새로운 임차인(乙)과 임대차계약을 체결(1년)하였는데

- 이러한 경우 상생임대차 계약에 해당하나요?



A

상생임대주택에 대한 양도소득세 특례 적용시 상생임대차계약을 체결한 기존임차인이 조기퇴거하는 경우에는

- 기존 임대차계약(②)과 새로운 임대차계약(③)의 임대기간을 합산하여 판정*할 수 있습니다.

- 따라서, 귀하의 실제 임대한 기간(②+③)이 2년 이상인 경우 상생임대주택에 대한 특례를 적용 받을 수 있습니다.

* 새로운 임대차계약(③)의 임대료 등이 기존 임대차계약(②)의 임대료 등보다 낮거나 같은 경우에 한함



기획재정부 재산세제과-1412(2022.11.10.)

질의 

■ 「직전 임대차계약」 대비 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5%를 초과하지 않는 임대차계약을 계약기간 2년으로 체결하였으나, 임차인이 개인적인 사정으로 조기 전출하여 다시 새로운 임차인과 임대차계약(이하 “쟁점임대차계약”)을 체결한 경우, 소득령 § 155의3에 따른 상생임대주택 특례를 적용받을 수 있는지 여부(쟁점임대차 계약을 상생임대차계약으로 볼 수 있는지)

| 제1안 | 상생임대주택 특례 적용 가능
(쟁점임대차계약을 상생임대차계약으로 볼 수 있음)

| 제2안 | 상생임대주택 특례 적용 불가
(쟁점임대차계약을 상생임대차계약으로 볼 수 없음)

회신 

■ 「소득세법 시행령」 제155조의3제1항을 적용할 때, “직전 임대차계약” 또는 ‘상생 임대차계약’을 체결하였으나, 임차인의 중도 퇴거하여 같은 항의 임대기간(이하 ‘종전 임대기간’이라 한다) 요건을 충족하지 못한 경우, 종전 임대기간과 새롭게 체결한 임대차계약(종전 임대차계약의 임대보증금 또는 임대료보다 낮거나 같은 경우에 한정한다)에 따른 임대기간을 합산할 수 있는 것입니다.

