

# 조합원입주권 양도소득 과세제도의 개선방안

—비과세 및 장기보유특별공제를 중심으로—

홍 성 희\*

## ■ 목 차 ■

I. 서 론	281	IV. 조합원입주권에 대한 장기보유특별공제	291
II. 조합원입주권의 법적 성격 및 과세제도	282	1. 입법연혁	
1. 조합원입주권의 개요		2. 현행 조합원입주권에 대한 장기보유 특별공제	
2. 조합원입주권의 「소득세법」상 성격		V. 2016년 12월 법 개정 후 문제점 및 개선방안	294
3. 조합원입주권 양도차익의 과세제도		1. 문 제 점	
III. 조합원입주권에 대한 양도소득세 비과세	285	2. 입법취지 및 조세형평성을 고려한 개선방안	
1. 1세대 1주택 비과세		VI. 결 론	305
2. 조합원입주권에 대한 비과세			

\* 고려대학교 일반대학원 행정법 전공 박사수료, 한국조세재정연구원 공인회계사  
\*\* 투고일 : 2025. 11. 19. 1차수정일 : 2026. 1. 20. 게재확정일 : 2026. 2. 5.

**<국문초록>**

본고는 2016년 12월 20일 「소득세법」 개정 이후 주택정비사업 시행으로 발생하는 조합원입주권에 대한 양도소득세 과세체계의 문제점을 검토하고, 조합원입주권 양도소득에 대한 비과세 및 장기보유특별공제 적용과 관련된 개선방안 도출을 목적으로 한다.

조합원입주권은 「소득세법」상 ‘부동산’이 아닌 ‘부동산을 취득할 수 있는 권리’에 해당함에도 불구하고 기존주택과의 견련성 및 조세형평성 관점에서 양도소득 비과세 규정 및 장기보유특별공제규정 적용 시 주택으로 간주되어 왔다. 관련 내용은 당초 「소득세법 시행령」에 규정되어 있었으나, 2016년 12월 20일 「소득세법」 개정을 통해 법률로 이관되면서 규정 운영에 안정성을 확보하였다.

그러나 이 과정에서 조합원입주권과 주택이 병렬적으로 규정됨에 따라 종전과는 달리 1세대 1주택 비과세를 적용함에 있어 대체취득 외의 특례규정은 적용받지 못하고, 장기보유특별공제를 적용함에 있어서도 1세대 1주택에 적용되는 고율의 장기보유특별공제가 아닌 일반 장기보유특별공제만을 적용받는 불이익이 발생하고 있다. 이는 동일한 경제적 실질을 가지는 납세자 간에 조세 부담의 왜곡을 초래하여 조세중립성 및 조세형평성을 훼손하는 결과를 가져온다.

이에 본고에서는 원조합원의 조합원입주권 양도소득에 대해서도 「소득세법 시행령」 제156조의2에서 규정하는 1세대 1주택 및 1조합원입주권 등을 보유한 세대의 ‘주택’ 양도소득에 대한 비과세 특례규정에서 정하고 있는 사유(예 : 동거봉양, 상속)를 적용하고, 1세대 1주택과 유사한 조합원입주권 양도소득에 대해서는 1세대 1주택에 적용되는 고율의 장기보유특별공제가 적용되도록 관련 규정을 정비할 것을 제안하였다. 이를 통해 조합원입주권 양도소득과 주택 양도소득간의 과세 형평성 제고와 입법취지 회복을 도모할 수 있을 것으로 기대된다.

▶ **주제어** : 조합원입주권, 1세대 1주택, 양도소득 비과세, 장기보유특별공제, 1세대 2주택 특례

## I. 서 론

「도시 및 주거환경정비법」 등에 따라 주택정비사업이 시행되면 주택을 보유하고 있던 정비사업조합의 원조합원은 해당 주택을 정비사업조합에 제공하고 그 대가로 조합원입주권을 얻게 된다. 이후 주택정비사업이 완료되면 조합원입주권은 부동산(신축주택)으로 다시 전환된다.

「소득세법」은 부동산과 부동산에 관한 권리를 구분하고 있다. 따라서 기존주택이 조합원입주권으로 변환된 상태에서 이를 양도하는 것은 부동산에 관한 권리의 양도에 해당하여 주택인 상태에서 양도하는 경우와 「소득세법」 상 적용 규정 및 세무 처리가 달라지게 된다.

그러나 원조합원의 조합원입주권은 기존주택과 견련성이 높으므로 만일 이 둘의 세무처리를 달리 하는 경우에는 조세형평성 문제가 발생하게 된다. 예를 들어 1세대 1주택을 보유하고 있던 자가 주택을 양도하는 경우에는 양도소득 비과세 혜택을 받을 수 있지만, 1세대 1주택 비과세요건을 충족하는 주택이 주택정비사업으로 인해 조합원입주권으로 변환된 상태에서 양도하는 경우에는 양도소득 비과세가 적용되지 않는 문제가 발생한다. 또한 원칙적으로 1세대 2주택을 보유한 자가 주택을 양도하면 양도소득세가 과세되지만, 1세대 2주택을 보유하다 보유 주택 중 한 채가 조합원입주권으로 변환된 상태에서 다른 주택을 처분하는 경우에는 1세대 1주택으로 분류되어 주택 양도소득이 비과세되는 경우도 발생하게 된다.

이와 같은 문제에 대응하기 위해 우리 「소득세법」은 1세대 1주택 비과세 규정을 적용할 때 조합원입주권을 주택 수에 포함하도록 하여 조합원입주권을 이용한 부동산 투자를 방지하는 동시에 조합원입주권의 양도소득에 대해서도 1세대 1주택 비과세, 장기보유특별공제와 같은 조세혜택을 부여

함으로써 조세형평을 도모하고 있다.

「소득세법」은 당초 조합원입주권 양도소득 비과세를 「(구)소득세법 시행령(2017. 2. 3. 대통령령 제27829호로 개정되기 전의 것)」 제155조 제17항에서 규정하고 있었으나 2016년 12월 20일에 해당 내용을 「소득세법」 제89조 제1항 제4호로 법률에 규정하는 방식으로 격상하였다. 이를 통해 조합원입주권 양도소득 비과세 규정의 운영에 안정성을 확보할 수 있게 되었다.

그러나 조합원입주권 양도소득 비과세 규정이 시행령에서 법률로 격상되는 과정에서 기존과는 달리 조합원입주권과 1세대 2주택 비과세 특례 대상 주택을 보유하고 있는 자의 조합원입주권 양도소득 비과세 및 조합원입주권의 장기보유특별공제 적용과 관련하여 납세자에게 불이익이 발생하고 있는 바, 이하에서는 이를 중점적으로 살펴보고자 한다.

본고는 조합원입주권의 법적 성격 및 과세제도를 개괄한 후, 2016년 12월 20일 조합원입주권 관련 규정의 법률 격상 과정에서 발생한 문제점과 그에 대한 개선방안을 제시하고자 한다.

## II. 조합원입주권의 법적 성격 및 과세제도

### 1. 조합원입주권의 개요

조합원입주권이란 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업·가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업에 의해 취득한 입주자로 선정된 지위를 말한다.<sup>1)</sup>

---

1) 「소득세법」 제88조 제9호.

조합원입주권은 정비사업의 관리처분계획인가일 이전에 주택 등을 보유하고 있는 조합원(이하 ‘원조합원’)이 기존주택 등을 대신하여 정비사업조합의 조합원으로서 취득하는 조합원입주권과 원조합원이 아닌 자가 원조합원으로부터 매매 등으로 승계취득하는(이하 ‘승계조합원’) 조합원입주권으로 구분된다.

## 2. 조합원입주권의 「소득세법」상 성격

우리나라 「소득세법」은 열거주의를 채택하고 있다. 「소득세법」 제94조 제1항에서는 양도소득세 과세대상으로 부동산, 부동산에 관한 권리, 주식 또는 출자지분, 기타자산, 파생상품, 신탁의 이익을 받을 권리를 규정하고 있으며, 같은 항 제2호에서는 부동산을 취득할 수 있는 권리, 지상권, 전세권 및 등기된 부동산임차권이 부동산에 관한 권리인 것으로 규정하고 있다.

「소득세법」은 부동산을 취득할 수 있는 권리가 무엇인지 별도로 규정하고 있지 않은데, 판례는 부동산을 취득할 수 있는 권리란 부동산 자체의 취득을 주목적으로 하는 권리로서 부동산의 취득을 권리의 직접 대상으로 하거나 그렇지 않더라도 적어도 그 권리를 취득하는 사실상의 주된 목적이 부동산 자체의 취득에 있어 향후 추가적인 요건을 구비하거나 일정한 절차를 거친다면 그 부동산을 취득할 수 있게 되는 권리를 의미하는 것으로 보고 있다.<sup>2)</sup>

조합원입주권의 양도에 있어 그 「소득세법」상 성격에 관하여는, 종래 기존주택 등의 양도로 보는 견해, 신축주택 등의 양도로 보는 견해 및 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도로 보는 견해가 병존하였다. 그러나 「소득세법」상의 조합원입주권이란 정비사업조합에게 부동산을 제공하고 입주자로 선정된 지위를 말하는 것<sup>3)</sup>이며 이는 향후 재건축사업 등의 완료 시 준공되는 부동산을 취득할 수 있는 법적 지위를 말하는 것이므로 현재는 ‘부동산

2) 대법원 2000. 9. 29. 선고 98두205 판결.

3) 「소득세법」 제88조 제9호.

을 취득할 수 있는 권리'의 양도로 이해되고 있다.<sup>4)</sup>

즉, 조합원입주권은 당초에는 부동산(기존주택)에 해당되는 것이었으나 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획인가일 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가일에 '부동산을 취득할 수 있는 권리'로 변경되고, 추후 부동산(신축주택)으로 「소득세법」상 성격이 변하게 된다.

### 3. 조합원입주권 양도차익의 과세제도

조합원입주권은 「소득세법」상 부동산이 아닌 부동산을 취득할 수 있는 권리에 해당하지만, 현행 「소득세법」은 많은 부분에서 조합원입주권을 주택에 준하여 과세하고 있다.

일반적으로 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도에는 비과세 규정이 존재하지 않고 장기보유특별공제도 적용되지 않는다. 세율 측면에서는 보유기간 1년 미만은 50%, 1년 초과 2년 미만은 40%의 세율을 적용하고 2년 이상 보유한 권리의 양도소득에 대해서는 기본세율을 적용한다.<sup>5)</sup>

반면 조합원입주권은 이러한 일반 원칙과 달리 양도차익에 장기보유특별공제를 적용받을 수 있고 1세대 1주택 비과세와 유사한 방식으로 조합원입주권 양도차익에 대한 비과제도 적용받을 수 있다. 또한 조합원입주권은 주택 양도차익 비과세 및 1세대 2주택 이상 중과대상 판단 시 주택 수에 포함되며<sup>6)</sup> 세율 측면에서도 일반적인 권리와는 달리 주택과 동일하게 보유기간 1년 미만은 70%, 1년 초과 2년 미만은 60%의 세율을, 2년 이상 보유한 경우에는 기본세율을 적용한다.<sup>7)</sup>

4) 한정훈, “재개발·재건축사업에 있어 양도소득세와 관련된 쟁점에 관한 연구”, 『조세법실무연구 재판자료』 제115집, 법원도서관, 2005, 536면.

5) 「소득세법」 제104조 제1항 제1호 내지 제3호.

6) 「소득세법」 제89조 제2항 ; 「소득세법」 제104조 제7항.

### Ⅲ. 조합원입주권에 대한 양도소득세 비과세

#### 1. 1세대 1주택 비과세

「소득세법」 제89조 제1항 제3호에 의하여 양도일 현재 1세대가 국내에 2년 이상 보유한<sup>8)</sup> 주택(고가주택, 즉 실지거래가액이 12억원을 초과하는 주택은 제외)의 양도로 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세를 과세하지 않는다.

1세대 1주택 양도소득 비과세는 주택은 국민 주거생활의 기초이므로 1세대가 국내에 소유하는 1개의 주택을 양도하는 것이 양도소득을 얻거나 투기를 할 목적으로 일시적으로 거주하거나 소유하다가 양도하는 것이 아니라고 볼 수 있는 일정한 경우에는 그 양도소득에 대해 소득세를 비과세함으로써 국민의 주거생활의 안정<sup>9)</sup>과 헌법상 보장된 거주 이전의 자유를 보장하여 주려는데 그 취지가 있다.<sup>10)</sup>

1세대 1주택 비과세규정을 적용받기 위해서는 원칙적으로 양도일 현재 1주택이어야 하지만, 예외적으로 양도 당시 2주택인 경우에도 비과세를 적용 받는 경우가 있다(이하 ‘1세대 2주택 비과세 특례’). 국내에 1주택을 소유한 1

7) 「소득세법」은 별도의 조항을 두고 있지 않으나, 행정해석에 의하면 원조합원의 조합원 입주권은 당초 주택의 보유기간을 통산하여 적용한다(재산세과-1589, 2009. 7. 31.).

8) 취득 당시에 「주택법」 제63조의2 제1항 제1호에 따른 조정대상지역(이하 ‘조정대상 지역’이라 한다)에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상이어야 한다.

9) 구체적으로 거주하던 주택을 처분한 자금으로 다른 주택을 구매할 때 양도소득세 세 부담으로 인해 거래감소 및 주거 상태가 악화되는 문제를 방지하여 주거 안정을 도모하기 위해 마련된 제도이다(정회근, “현 정부의 양도소득세 1세대 1주택 비과세제도에 관한 고찰”, 『토지공법연구』 제91집, 한국토지공법학회, 2020, 31면).

10) 대법원 1994. 9. 13. 선고 94누125 판결.

세대가 당해 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우에는 종전주택 취득일로부터 1년 이상이 지난 후에 신규주택을 취득하고 신규주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도한다면 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세 규정을 적용할 수 있도록 하고 있다.<sup>11)</sup> 즉 대체취득에 따라 일시적으로 2주택이 된 경우에는 투기목적이 아닌 거주 목적의 주거 이전과정에서 불가피하게 일시적으로 발생한 경우이므로 비과세 혜택을 부여한다.

또한, 피상속인으로부터 상속을 받음에 따라 일시적으로 1세대 2주택이 된 경우 상속 외 일반주택의 양도소득에 대해서 1세대 1주택 비과세규정을 적용하고(상속주택으로 인한 비과세 특례),<sup>12)</sup> 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위해 세대를 합침으로써 일시적으로 1세대 2주택이 된 경우로서 합가일로부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대해서도 1세대 1주택 비과세규정이 적용된다(동거봉양으로 인한 비과세 특례).<sup>13)</sup> 1주택을 보유한 자간의 혼인으로 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유한 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우에는 각각 혼인한 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택을 1세대 1주택으로 보아 양도소득세 비과세 규정을 적용한다(혼인합가로 인한 비과세 특례).<sup>14)</sup> 이들 역시 투기목적이 아닌 불가피한 생활상의 사정으로 인한 2주택에 해당하므로 비과세 혜택을 부여하고 있다.

그 외, 공동상속주택,<sup>15)</sup> 문화재주택,<sup>16)</sup> 농어촌주택,<sup>17)</sup> 부득이한 사유발생으

11) 「소득세법 시행령」 제155조 제1항.

12) 「소득세법 시행령」 제155조 제2항.

13) 「소득세법 시행령」 제155조 제4항.

14) 「소득세법 시행령」 제155조 제5항.

15) 「소득세법 시행령」 제155조 제3항.

16) 「소득세법 시행령」 제155조 제6항.

로 인한 비수도권주택,<sup>18)</sup> 장기임대주택 및 장기어린이집<sup>19)</sup>과 관련된 1세대 2주택 비과세 특례규정이 있다.

## 2. 조합원입주권에 대한 비과세

### 가. 입법연혁

재개발 및 재건축사업이 진행되는 경우 원조합원은 기존주택에서 새로운 곳으로 이전해야 한다. 이 과정에서 일부는 대체주택을 구입하기도 하며 조합원입주권이 신축주택으로 전환되기 이전에 조합원입주권을 양도하는 경우도 발생한다.

앞서 살펴본 바와 같이 조합원입주권은 관리처분계획인가일 등을 기점으로 하여 부동산에서 부동산을 취득할 수 있는 권리로 법적 성질이 변경된다. 따라서 조합원입주권에 대해서는 1세대 1주택 비과세규정이 적용될 수 없다. 이에 따라 조합원입주권으로 변환되기 이전에 기존주택을 양도하거나 신축주택이 준공된 이후에 양도하는 경우에는 비과세규정이 적용되는 반면, 조합원입주권으로 변환된 기간 동안 양도하는 경우에는 1세대 1주택 비과세규정이 적용되지 않았다.

이에 대해 대법원은 1세대 1주택자가 도시재개발사업의 시행으로 주택과 부수토지를 조합에 제공하고 관리처분계획에 따라 아파트분양권을 취득하여 양도한 경우의 아파트분양권은 ‘부동산을 취득할 수 있는 권리’로서 ‘주택’과는 구별되므로 1세대 1주택에 대한 비과세규정을 직접 적용하여 양도소득세를 비과세할 수는 없지만, 1세대 1주택 비과세규정의 입법취지에 비추어 아파트분양권을 해당 법령에서 말하는 1세대 1주택인 기존주택과 이

17) 「소득세법 시행령」 제155조 제7항.

18) 「소득세법 시행령」 제155조 제8항.

19) 「소득세법 시행령」 제155조 제20항.

에 부수하는 토지로 간주하여야 하는 것으로 판시하였다.<sup>20)</sup> 즉 조합원입주권을 기존주택 및 그 부수토지와 연결되어 있는 변형물로 보는 인식에 기초하여 조합원입주권 이외에 다른 주택이 없는 경우에는 조합원입주권 보유자에게도 1세대 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있도록 해석하였다.<sup>21)</sup>

이를 반영하여 정부는 1세대 1주택 비과세를 규정하고 있는 「소득세법 시행령」 제155조에 제16항을 신설하여 1999년 1월 1일부터는 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우에는 재개발 또는 재건축 원조합원의 조합원입주권에 대해 1세대 1주택 비과세규정을 적용받을 수 있도록 개정하였다.

이후 2005년 12월 31일 「소득세법 시행령」 제155조 제16항이 개정되어 1 조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우에도 조합원입주권을 가진 1세대가 주거이전을 목적으로 대체주택을 취득하여 주거를 이전한 후 일정 기간 내에 조합원입주권을 양도한 경우라면 1세대 1주택으로 보아 비과세될 수 있게 되었다.

한편, 조합원입주권에 대한 비과세규정은 「소득세법 시행령」으로 존재하였으나 관련 내용을 2016년 12월 20일 법률 제14389호로 개정된 「소득세법」 제89조 제1항 제4호로 이관하여 현재는 법률로써 규정하고 있다.

#### 나. 조합원입주권 양도소득에 대한 비과세

현행 「소득세법」에 의하면, 다음의 요건을 모두 충족하는 조합원입주권의 양도소득에 대해서는 양도소득세가 과세되지 않는다.<sup>22)</sup>

- ① 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행계획인가일 현재 1세대

20) 대법원 1999. 3. 8. 선고 93누17324 판결.

21) 이종교, “조합원입주권 과세에 대한 소고”, 『토지공법연구』 제48집, 한국토지공법학회, 2010, 96~97면.

22) 「소득세법」 제89조 제1항 제4호.

1주택 비과세 요건을 충족하는 기존주택의 소유자일 것<sup>23)</sup>

- ② 조합원입주권 양도일 현재 다른 주택 또는 분양권을 보유하지 않았거나 양도일 현재 1조합원입주권 외에 1주택을 보유한 경우(분양권을 보유하지 아니하는 경우로 한정)로서 해당 1주택을 취득한 날부터 3년 이내에 해당 조합원입주권을 양도할 것

「소득세법」은 원조합원의 조합원입주권과 승계조합원의 조합원입주권을 모두 조합원입주권으로 정의하고 있으나 양도소득세 비과세규정을 적용할 때는 이 둘을 구분하여 달리 취급하고 있다. 원조합원은 당초 보유하고 있는 주택 등을 제공하고 대가로 조합원입주권을 취득한 반면, 승계조합원은 부동산을 취득할 수 있는 권리인 상태에서 조합원입주권을 취득하였으므로 당초 주택과의 견련성을 고려하여 원조합원의 조합원입주권에 대해서만 양도소득세 비과세규정이 적용된다.

조합원입주권 비과세규정은 1세대 1주택 비과세규정 및 대체주택 취득으로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세 특례규정과 그 내용이 유사하며 해당 조합원입주권의 양도 당시 실지거래가액이 12억원을 초과하는 경우에는 1세대 1주택 비과세대상에서 제외되는 고가주택과 동일하게 양도소득세가 과세된다.

#### 다. 조합원입주권과 주택 보유자의 주택 양도소득 비과세 특례

1세대가 주택과 조합원입주권을 보유하다가 주택을 양도하는 경우에는 원칙적으로 비과세규정이 적용되지 않는다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」

23) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업은 2003. 6. 30. 이전 해당분은 사업계획승인일, 2003. 7. 1. ~ 2005. 5. 30. 해당기간 분은 사업시행인가일, 2005. 5. 31. 이후 분은 관리처분계획의 인가일, 2018. 2. 9. 이후 시행되는 소규모재건축사업은 사업시행계획인가일, 2022. 1. 1. 이후 소규모재개발사업이나 가로주택정비사업, 자율주택정비사업은 소규모재건축사업과 동일하게 사업시행계획인가일 이후 분을 대상으로 한다.

에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업 시행기간 중 거주를 목적으로 취득한 대체주택을 일정한 요건 하에 양도하는 경우에는 양도소득세가 비과세될 수 있다.<sup>24)</sup>

또한, 1주택을 소유하고 있는 1세대가 상속받은 1조합원입주권을 보유하다 주택을 양도한 경우 등,<sup>25)</sup> 1세대가 1주택, 1조합원입주권 또는 1분양권, 1주택과 1조합원입주권 또는 1분양권을 소유하고 있었으나 1주택, 1조합원입주권 또는 1분양권, 1주택과 1조합원입주권 또는 1분양권을 소유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위해 세대를 합침으로써 1세대가 1주택과 1조합원입주권, 1주택과 2조합원입주권, 2주택과 1조합원입주권 또는 2주택과 2조합원입주권 등을 소유하게 되는 경우에는 합친 날로부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대해서,<sup>26)</sup> 1주택, 1조합원입주권 또는 1분양권, 1주택과 1조합원입주권 또는 1분양권을 소유하고 1세대를 구성하는 자간의 혼인으로 인하여 1세대가 1주택과 1조합원입주권, 1주택과 2조합원입주권, 2주택과 1조합원입주권 또는 2주택과 2조합원입주권 등을 소유하게 되는 경우 혼인한 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택에 대해서<sup>27)</sup> 1세대 1주택으로 보아 비과세규정을 적용받을 수 있다.

그 외 문화재주택을 소유한 경우,<sup>28)</sup> 농어촌주택 중 이농주택을 소유한 경우<sup>29)</sup>에도 일정요건을 충족하는 경우에는 주택의 양도에 대해서 1세대 1주택으로 보아 비과세규정이 적용될 수 있다.

---

24) 「소득세법」 제89조 제2항 ; 「소득세법 시행령」 제156조의2 제3항 내지 제6항.

25) 「소득세법 시행령」 제156조의2 제6항 및 제7항.

26) 「소득세법 시행령」 제156조의2 제8항.

27) 「소득세법 시행령」 제156조의2 제9항.

28) 「소득세법 시행령」 제156조의2 제10항.

29) 「소득세법 시행령」 제156조의2 제11항.

<표> 조합원입주권과 주택 보유자의 주택 양도소득 비과세 특례 사유

비과세 특례 사유	내용
대체취득	거주목적으로 취득한 대체주택에 대해 비과세규정 적용
상속	상속받은 조합원입주권은 없는 것으로 보고 일반주택 양도소득에 대해 비과세규정 적용
동거봉양 합가	혼인 또는 동거봉양하지 않았다면 비과세받을 수 있는 주택의 양도소득이 혼인·동거봉양으로 인해 비과세대상에서 배제되지 않도록 최초양도주택에 대해 비과세규정 적용
혼인 합가	
문화재주택	문화재주택 또는 이농주택과 1일반주택 및 1조합원입주권을 보유한 경우에는 문화재·이농주택은 없는 것으로 보고 일반주택 양도소득에 대해 비과세규정 적용
이농주택	

자료 : 「소득세법 시행령」 제156조의2를 바탕으로 저자 정리

## IV. 조합원입주권에 대한 장기보유특별공제

### 1. 입법연혁

장기간 보유하다 매각한 부동산의 양도차익은 물가상승에 따른 명목소득의 성격이 강하며 명목소득에 대해 누진세율로 과세하는 경우 결집효과로 인해 과도하게 높은 세금이 부과될 수 있다. 이에 우리나라는 1989년 부동산 양도차익에 대한 결집효과를 완화하고 장기보유자에게 혜택을 부여하여 투기적 단기매매를 억제하고자 장기보유특별공제제도를 도입하였다.<sup>30)</sup>

30) 대법원 2015. 4. 23. 선고 2014두36921 판결 ; 헌법재판소 2010. 3. 31. 선고 2009헌바22 결정 ; 박재환 외 2인, “부동산 양도소득세제의 평가와 개편방안 — 주택을 중심으로 —”, 『세무학연구』 제25권 제3호, 한국세무학회, 2008, 207면 ; 김완석·정지선, 『소득세법론』, 삼일인포마인, 2020, 714면.

당초 장기보유특별공제제도는 양도차익 과세대상 중 부동산만을 대상으로 하였다. 조합원입주권은 부동산이 아닌 부동산을 취득할 수 있는 권리에 해당하므로 과세관청은 조합원입주권에 대해서는 장기보유특별공제의 적용을 배제하였으나<sup>31)</sup> 2001년 조합원입주권 중 기존주택의 양도차익에 해당하는 부분에 대해서는 장기보유특별공제를 적용할 수 있는 것으로 입장을 변경하였다.<sup>32)</sup> 국세심판원 역시 「소득세법 시행령」은 1세대 1주택자인 원조합원의 조합원입주권은 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우 1세대 1주택으로 보고 있으므로 입주권이 1세대 1주택으로 의제되고 고가주택에 해당되어 양도소득세가 과세되는 경우에는 장기보유특별공제가 적용되어야 하는 것으로 보았다.<sup>33)</sup>

판례도 조합원입주권에 대해서 장기보유특별공제를 적용할 수 있는 것으로 보았다. 대법원은 원조합원이 조합원입주권을 양도하는 경우로서 1세대 1주택 비과세요건을 충족하는 경우에는 비록 부동산을 취득할 수 있는 권리에 해당하지만 「(구)소득세법 시행령(2005. 2. 19. 대통령령 제8705호로 개정되기 전의 것)」 제155조 제16항에 따라 주택으로 의제되므로 고가주택에 해당되어 양도소득세가 부과되는 경우에는 주택과 마찬가지로 장기보유특별공제를 적용받을 수 있으며 장기보유특별공제 적용 시 보유기간은 종전주택의 취득일로부터 조합원입주권의 양도일까지로 계산하여야 하는 것으로 보았다.<sup>34)</sup>

---

31) 재일46014-2146, 1999. 12. 24.

32) 재산46014-163, 2001. 2. 14. ; 기획재정부재산-621, 2009. 3. 26. ; 장기용, “조합원입주권에 대한 양도소득세 과세의 합리적 개선방안”, 『세무와 회계저널』 제14권 제2호, 한국세무학회, 2013, 223면.

33) 국심 2006. 6. 30.자 2006서0591 결정 ; 국심 2006. 12. 22.자 2006서3445 결정.

34) 대법원 2007. 6. 14. 선고 2006두16854 판결 ; 조성권, “재건축조합의 조합원이 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 고가주택에 해당하는 분양권을 양도함에 있어 기존주택과 분양주택의 면적이 서로 상이한 경우, 양도소득세액을 산정함에 있어 장기보유특별공제액은 주택면적과 보유기간을 분양주택을 기준으로 할 것인지 여부”, 『대법원 판례해설』 제69호, 법원도서관, 2007, 249면.

이와 같이 「소득세법」은 부동산에 대해서만 장기보유특별공제를 적용하는 것으로 규정하고 있었으나, 법원 및 과세당국은 「(구)소득세법 시행령」에 의해 주택으로 의제되는 조합원입주권의 양도소득에 대해서는 장기보유특별공제를 적용할 수 있는 것으로 해석하였다. 이는 비과세대상이 아닌 1세대 1주택을 양도하는 경우에는 장기보유특별공제가 적용되는 반면, 비과세대상이 아닌 1세대 1주택을 보유하다 조합원입주권으로 변환된 상태에서 양도하는 경우 장기보유특별공제를 배제하는 것은 양자 사이에 합리적 근거 없는 차별이 발생하는 점을 감안한 해석으로 이해된다.

이후 「소득세법」을 2013. 1. 1. 법률 제11611호로 개정하면서 원조합원의 조합원입주권은 장기보유특별공제의 적용대상임을 법률로 명확히 하고, 장기보유특별공제의 적용대상인 양도차익은 전체 조합원입주권 양도차익 중 조합원입주권의 관리처분계획인가일 이전 양도차익(즉, 기존주택분)으로 한정하였다.

## 2. 현행 조합원입주권에 대한 장기보유특별공제<sup>35)</sup>

「소득세법」은 보유기간이 3년 이상인 부동산과 조합원입주권에 대해서는 보유기간을 고려하여 양도차익의 최고 30%에 해당하는 금액을 장기보유특별공제액으로 공제하고 있다. 다만, 1세대 1주택으로 보는 자산의 양도차익에 대해서는 최고 80%에 해당하는 공제율이 적용된다.

조합원입주권의 경우에는 원조합원의 조합원입주권만을 대상으로 하고 있으며, 양도차익을 관리처분계획인가일을 기준으로 기존주택 부분과 입주권프리미엄 부분으로 구분하여 기존주택 부분에 해당하는 양도차익에 대해서만 장기보유특별공제를 적용한다. 이는 조합원입주권 양도차익 중 재개발·재건축에 따른 개발이익에 대해서는 장기보유특별공제를 적용하지 않기 위한 것으로 이해된다.<sup>36)</sup>

35) 「소득세법」 제95조.

36) 대법원 2017. 10. 26. 선고 2017두52504 판결.

## V. 2016년 12월 법 개정 후 문제점 및 개선방안

### 1. 문제점

「소득세법」은 양도소득세 과세대상 자산을 규정함에 있어 주택과 조합원 입주권을 구분하여 규정하고 있다. 이에 따라 양도소득세율 및 비과세 여부 등을 적용할 때 이 둘을 구분하여 적용하는 것이 원칙이다. 과세관청은 1999년 1월 1일 이전에는 조합원입주권만을 보유하고 있는 자의 양도소득에 대해 1세대 1주택 비과세규정을 적용하지 않고 과세하였다.

이에 대해 대법원은 조합원입주권이 부동산을 취득할 수 있는 권리에 해당하고 법률에 조합원입주권의 양도소득에 대한 별도의 비과세규정이 없으므로 원칙적으로 과세 대상이지만, 주택의 전신(前身)으로서의 성격을 가지고 있으므로 1세대 1주택 비과세규정을 조합원입주권에도 확대 적용하는 것이 1세대 1주택 비과세의 입법취지에 부합하는 것으로 판단하였으며, 이후 이를 반영하여 관련 내용이 「(구)소득세법 시행령」에 입법되었다. 이에 따라 「(구)소득세법」은 조합원입주권 양도소득에 대해서는 별도의 비과세 규정을 두고 있지 않았지만 1세대 1주택 비과세를 규정하고 있는 소득세법 시행령을 통해 조합원입주권을 주택으로 의제하여 비과세하여 왔다.

2016년 12월 20일 「소득세법」 개정을 통해 종전에 「소득세법 시행령」에 규정되어 있던 조합원입주권의 양도소득 비과세규정이 소득세법으로 이관되었다. 외견상으로는 기존 「소득세법 시행령」에서 규정하던 내용이 그대로 「소득세법」으로 격상되어 개정 전·후 실질적 차이가 없어 보일 수 있다. 그러나 개정 전·후 조문 구조와 내용을 면밀히 검토하면 조합원입주권의 양도소득 과세체계가 전격 변경되었음을 알 수 있다.

2016년 12월 20일 개정 이전에는 「(구)소득세법」 제89조는 비과세되는 주택 양도소득에 대해서만 규정하고 있었고, 「(구)소득세법 시행령」 제155조 제17항은 「(구)소득세법」 제89조 제1항 제3호의 1세대 1주택 비과세규정을 적용할 때 조합원입주권을 주택으로 의제하도록 규정하고 있었다.

반면, 2016년 12월 20일 개정 후의 「(구)소득세법」 제89조 제1항은 1세대 1주택 비과세를 규정하는 제3호와는 별도로 제4호를 신설하여 조합원입주권 중 비과세되는 내용을 독립적으로 기술하고 있다. 해당 조문은 이를 ‘조합원입주권을 양도하여 발생하는 소득’이라고 명시함으로써 개정 전과는 달리 조합원입주권 양도소득을 주택으로 의제할 수 있는 연결고리가 없어지게 되었다.

이러한 조문 구조의 변화는 1세대 2주택 비과세 특례규정 및 장기보유특별공제의 적용과 관련하여 다음과 같은 문제점을 야기하게 된다.

#### 가. 1세대 2주택 비과세 특례규정의 미적용

현행 「소득세법」은 비과세대상 주택의 양도소득에 대하여 1세대 1주택인 경우 이외에도, 대체취득, 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 일시적으로 2주택 이상을 보유하는 경우에 적용되는 다양한 비과세 특례를 규정하고 있다. 그러나, 비과세대상 조합원입주권에 대해서는 1세대 1주택에 대응하는 경우와 대체취득으로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세에 대응하는 특례만을 규정하고 있다.

2016년 12월 20일 「소득세법」 개정 이전에는 조합원입주권 양도소득의 비과세를 판단할 때 조합원입주권이 주택으로 의제되었기 때문에 「소득세법 시행령」에 명시적으로 규정되어 있지 않더라도 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인한 1세대 2주택 비과세 특례규정을 적용할 수 있었으나, 현행 「소득세법」 구조 하에서는 법률에서 규정하고 있는 대체취득 이외의 1세대 2주택 비과세 특례규정은 조합원입주권에 적용할 수 없는 것으로 생각된다.

이와 같은 변화는 관련 판례 및 조세심판원 행정심판례를 통해서 확인할 수 있다. 먼저 2016년 12월 20일 개정 이전의 조세심판례를 살펴보면, 각각 1조합원입주권과 1주택을 보유한 자가 혼인으로 합가한 후 조합원입주권을 양도한 사건에서 「(구)소득세법 시행령」 제155조 제5항의 ‘혼인으로 인한 일시적 1세대 2주택’ 특례의 적용을 인정하였다. 조합원입주권은 ‘부동산을 취득할 수 있는 권리’로서 주택과는 구별되는 것이지만 「(구)소득세법 시행령」 제155조 제17항에서 ‘조합원이 입주권을 양도할 당시 다른 주택이 없고 관리처분계획인가일 현재 종전주택이 1세대 1주택의 비과세 요건을 갖춘 경우에는 양도소득세를 비과세한다’고 규정하는 등 소득세법령이 ‘1세대 1주택 비과세 특례’ 취지를 해하지 아니하는 범위 내에서 조합원입주권을 주택으로 보아 양도소득세를 비과세하고 있는 점, 쟁점 입주권을 혼인 전에 양도하였다면 주택으로 의제되어 양도소득세가 비과세되었을 것을 감안하여 청구인이 1주택을 보유한 자와 혼인함으로써 쟁점 입주권과 1주택을 보유하게 되더라도 쟁점 입주권은 혼인 전부터 형식상 주택으로 의제되던 것이므로 혼인 후에도 계속하여 주택으로 의제하는 것이 타당하고 ‘혼인으로 인한 일시적 1세대 2주택’ 특례규정의 입법취지에도 부합하는 것으로 보았다.<sup>37)</sup> 같은 맥락에서 1조합원입주권을 보유한 청구인이 1주택을 보유한 자녀와 합가한 후 조합원입주권을 양도함에 따라 발생한 양도소득에 대해서도 동거분양을 위한 일시적 1세대 2주택 특례를 규정하고 있는 「(구)소득세법 시행령」 제155조 제4항이 정하는 바에 따라 양도소득세 비과세대상에 해당하는 것으로 판단하였다.<sup>38)</sup>

그러나 2016년 12월 20일 개정 이후의 판례는 전혀 다른 결론을 내리고 있다. 법원은 1조합원입주권을 보유한 1세대가 모친이 거주하던 주택으로 이전 후 모친의 사망에 따라 상속을 원인으로 주택을 취득한 상태에서 조합원입주권을 양도한 사건에서, 조세법률주의 원칙상 특히 특례규정이라 불

37) 조심 2010. 12. 20.자 2010서1322 결정.

38) 국심 2006. 12. 4.자 2006서3136 결정.

수 있는 것은 엄격하게 해석하여야 하는 것인데 2016년 12월 20일 법 개정 이후 「소득세법」은 주택과 조합원입주권을 엄격하게 구분하고 있으므로 「소득세법」 제89조 제1항 제4호의 규정에 따른 비과세 이외에 비과세특례를 추가적으로 인정하기 위해서는 법령의 근거가 필요하며, 법령의 근거 없이 유추해석하는 것은 주택과 조합원입주권에 관한 세제를 달리하고자 하였던 입법자의 의도, 「소득세법」 제89조 제1항 제4호의 입법 취지 및 조세법률주의, 조세법규 엄격해석의 원칙에 반하며 특혜규정인 1세대 1주택 비과세특례를 확대하는 것으로 조세공평의 원칙에도 부합하지 않는 것으로 보아 상속으로 인한 1세대 2주택 비과세특례, 동거봉양으로 인한 1세대 2주택 비과세특례를 적용하여 달라는 원고의 청구를 기각하였다.<sup>39)</sup> 법원은 장기임대주택과 조합원입주권을 보유하다 조합원입주권을 양도하는 경우에 대해 「(구)소득세법 시행령」 제155조 제20항에 의하여 조합원입주권 양도소득에 대해서도 비과세를 적용하여 줄 것을 청구한 사건에서도 같은 취지로 원고의 청구를 기각하였다.<sup>40)</sup>

2016년 12월 법 개정 이후, 조합원입주권은 1세대 1주택 비과세규정을 적용함에 있어 주택으로 의제되지 않는다. 따라서 조합원입주권은 기존주택이 변환된 것이므로 일정한 경우에는 1세대 2주택에 부여되는 비과세혜택이 부여될 필요가 있다 하더라도<sup>41)</sup> 현행 법률 구조 하에서는 대체취득 외의 특례는 적용받을 수 없다.<sup>42)</sup>

39) 서울고등법원 2024. 5. 10. 선고 2023누63286 판결 ; 같은 뜻 수원고등법원 2025. 7. 25. 선고 2024누14315 판결.

40) 대법원 2021. 11. 25. 선고 2021두47400 판결.

41) 서울행정법원 2020. 8. 25. 선고 2019구단72031 판결.

42) 현행 법률 하에서 혼인의 경우에는 비과세특례를 적용받을 수 있다는 견해도 있다 (정문현·박재영, 『양도소득세 핵심사례와 이슈』, 영화조세통람, 2024, 182~185면).

## 나. 낮은 장기보유특별공제율의 적용

「소득세법」은 토지, 건물 및 조합원입주권의 양도차익에 대해서 장기보유특별공제를 적용하고 있다. 일반적인 장기보유특별공제율은 보유기간에 따라 최고 30%를 적용하지만 대통령령이 정하는 1세대 1주택에 대해서는 보유기간과 거주기간을 고려하여 최고 80%의 고율을 적용한다.

고율의 장기보유특별공제율이 적용되는 1세대 1주택이란 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것을 말하며, 「소득세법 시행령」 제155조(일시적 2주택, 상속, 동거분양, 혼인, 농어촌주택)·제155조의2(장기저당담보주택)·제156조의2(주택과 조합원입주권 소유)·제156조의3(주택과 분양권 소유) 및 그 밖의 규정에 따라 1세대 1주택으로 보는 주택 역시 여기에 포함된다.<sup>43)</sup>

2016년 12월 20일 「소득세법」 개정 이전에는 「(구)소득세법 시행령」 제155조 제17항에 의해 조합원입주권 역시 1세대 1주택으로 분류되어 최고 30%의 일반 공제율이 아닌 최고 80%의 공제율을 적용받을 수 있었다.<sup>44), 45)</sup>

그러나 현행 「소득세법」 제95조는 장기보유특별공제는 부동산과 조합원입주권에게 적용되지만 고율의 장기보유특별공제율은 1세대 1주택에만 적용되는 것으로 규정하고 있다. 2016년 12월 20일 개정 이후 「소득세법」은 주택과 조합원입주권을 명시적으로 구분하고 있으며, 고율의 장기보유특별공제율의 적용 대상인 「소득세법 시행령」 제155조는 더 이상 조합원입주권을 1세대 1주택으로 의제한다는 내용을 담고 있지 않다. 「소득세법 시행령」 제156조의2는 주택과 조합원입주권을 보유한 자에 대해 규정하고 있으나

43) 「소득세법 시행령」 제159조의4.

44) 「(구)소득세법[2015. 12. 15. 법률 제13558호, 개정]」 제95조 제2항.

45) 2016년 12월 소득세법 개정 이전의 「소득세법 시행령」([2015. 2. 3. 대통령령 제26067호, 개정]), 제159조의3에서도 현재와 같이 장기보유특별공제를 적용함에 있어 1세대 1주택에는 「소득세법 시행령」 제155조·제155조의2·제156조의2 및 그 밖의 규정에 의하여 1세대 1주택으로 보는 주택을 포함하는 것으로 규정하고 있었다.

이는 주택의 양도소득에 대해서만 규정하고 있으며 실령 「소득세법 시행령」 제156조의2가 1주택 1조합원입주권 보유 세대의 조합원입주권까지 포섭하는 개념으로 확대 해석된다 하더라도, 「소득세법」 제95조 및 「소득세법 시행령」 제159조의4는 고율의 장기보유특별공제는 1세대 1주택으로 보는 ‘주택’만을 대상으로 하는 것으로 규정하고 있다.

이러한 현행 법률 구조를 감안하면, 1세대 1주택을 양도하는 경우에는 최고 80%의 장기보유특별공제율이 적용되는 반면, 1세대 1주택이 조합원입주권으로 변환된 상태에서 양도하는 경우에는 최고 80%가 아닌 최고 30%의 장기보유특별공제율이 적용된다. 마찬가지로 비과세대상인 1주택 1조합원입주권 보유세대가 조합원입주권을 양도하는 경우에도 고율의 장기보유특별공제가 적용되지 않는다.

결과적으로 기존주택의 변환물인 조합원입주권과 기존주택 간에 공제율 격차가 발생하여 조세형평성이 훼손되는 문제가 발생한다.

## 2. 입법취지 및 조세형평성을 고려한 개선방안

### 가. 1세대 2주택 비과세 특례규정의 확대

정부가 2016년 12월 20일 「소득세법」을 개정하면서 조합원입주권에 대해서는 대체취득을 제외한 1세대 2주택 특례규정을 적용하지 않으려 했는지 여부는 명확하지 않다. 관련 법령의 개정취지는 확인되지 않으며 개정 이전에 시행령에 존재하던 내용이 그대로 법률로 이관된 사실만이 확인된다.

조합원입주권에 대한 비과세규정의 개정 연혁을 살펴보면, 당초 「소득세법 시행령」에서는 조합원입주권 양도소득에 대한 비과세규정을 두고 있지 않았다. 그러나 대법원은 원조합원이 보유하고 있는 조합원입주권은 기존 주택과 견련성이 있으며 일반 주택 양도와의 형평성 유지 및 서민 가계 지원을 목적으로 주택으로 간주해야 한다는 판결을 내렸다. 이에 따라 다른

주택이 없는 조합원입주권 양도소득에 대해 1세대 1주택 규정을 적용하도록 관련 법률이 개정되었다.

이후 조합원입주권 보유 세대가 대체주택을 취득한 후 조합원입주권을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세규정이 배제되는 문제가 발생했다. 당시 「소득세법」에서는 별도의 규정을 두고 있지 않았으나, 대법원은 1세대 1주택 비과세규정의 입법취지를 고려하여 조합원입주권은 단지 기존주택이 권리 변환된 것에 불과하고, 관리처분계획인가일 이전이나 재건축 아파트 준공 이후에 양도했다면 당연히 비과세되었을 것임에도 관리처분계획인가일로부터 재건축아파트 준공 전에 조합원입주권 상태에서 양도하는 경우에 비과세를 배제하는 것은 대체주택에 대한 1세대 2주택 특례규정의 입법취지에 어긋나는 것으로 판단하였다.<sup>46)</sup> 이러한 대법원의 판단을 반영하여 2005년 12월 31일 관련 「소득세법 시행령」이 개정되었다.

즉, 과세관청은 조문을 엄격하게 적용하여 조합원입주권 양도소득에 대해서 비과세를 적용하지 않았으나 대법원은 1세대 1주택 비과세규정의 입법취지를 고려하여 조합원입주권 양도소득에 대해서도 비과세되어야 하는 것으로 판결하였고, 이후 이를 반영하여 관련 시행령을 개정하는 방식으로 조합원입주권 양도소득에 대한 비과세 적용대상이 확장되어 왔음을 알 수 있다.

이러한 배경을 고려할 때, 조합원입주권의 성격과 1세대 1주택 비과세 및 1세대 2주택에 대한 비과세 특례규정의 입법 목적을 기준으로 조합원입주권 양도차익의 비과세규정을 재검토할 필요가 있다.

예를 들어, 현행 「소득세법」은 동거봉양을 목적으로 세대를 합가하는 경우 1세대 2주택 또는 1세대 1주택 및 1조합원입주권 보유 세대의 주택 양도차익에 대해서는 비과세를 적용하고 있다. 이는 노부모 간병·부양 등 가족돌봄의 목적으로 비자발적으로 발생하는 한시적 상황에 대해 투기 목적의

---

46) 대법원 2005. 3. 11. 선고 2004두9456 판결.

일반적인 다주택자와 동일하게 과세하는 것은 부당하므로, 가족 부양 의무를 지원하고자 하는 사회 정책적 목적을 가진 특례이다. 그러나 현행 「소득세법」은 1세대 1주택 및 1조합원입주권 세대의 조합원입주권 양도차익에 대해서는 비과세를 적용하고 있지 않다. 자녀세대가 1주택을 부모세대가 1조합원입주권을 보유하고 있는 경우를 가정하면, 합가한 후 부모의 조합원입주권을 양도하고 자녀가 보유하던 주택에서 동거하는 경우에는 양도소득세가 발생한다. 반면 합가하지 않거나, 합가한 후 자녀가 보유한 주택을 양도하고 임차주택에서 동거하는 경우에는 양도소득세 부담을 피할 수 있다.

즉, 현행 세제는 동일한 상황 하에서 납세자의 재산처분 순서에 따라 조세 부담을 달라지게 하여 조세중립성에 반한다. 물론 입법자에게 특정 행동을 유인할 명확한 의도가 있다면 조세중립성을 다소 포기할 수도 있을 것이나 주택보다 조합원입주권을 먼저 처분하도록 유도해야 할 뚜렷한 사유가 보이지 않는다. 오히려 사례와 같은 동거봉양의 경우 세금 부담을 피하기 위해 합가 시에 기존에 보유하던 주택이 아닌 임차주택에 거주하여야 하는 결과를 초래하여 고령의 부모를 모시는 세대의 주거안정성을 저해하는 역효과를 초래할 뿐이다. 따라서 현행 세제는 조세중립성 및 조세형평성에 반하며 입법자가 동거봉양을 위한 합가에 따른 1세대 2주택 또는 1세대 1주택 및 1조합원입주권을 보유한 세대의 주택 양도차익에 대해 비과세를 하여 달성하고자 했던 입법취지에 반한다 생각된다.

1세대 1주택 양도소득에 대한 비과세는 해당 주택의 양도가 투기 목적이 아닌 경우 국민의 주거생활 안정을 도모하고 거주이전의 자유를 보장하여 주려는 데 그 취지가 있다. 조합원입주권은 비록 「소득세법」상 주택과 구분되지만 조합원입주권은 주택의 전신(前身)으로서의 성격을 가지고 있으므로<sup>47)</sup> 일반 주택 양도와의 형평성을 고려하여 현행 「소득세법」은 조합원입주권에 대한 양도소득세 비과세규정 이외에도 세율, 다주택자 여부 등을 판단

47) 대법원 2011. 11. 24. 선고 2010두13807 판결.

함에 있어 주택과 유사한 방법에 의해 과세하고 있다. 또한, 「소득세법」은 동거봉양, 상속 등 일정한 사유에 대해 1세대 2주택 특례규정을 두고 있으며, 1주택과 1조합원입주권을 보유한 세대의 ‘주택’ 양도소득에 대해서도 이러한 특례를 적용하고 있다.

이와 같은 점을 조합하면, 조세형평과 1세대 2주택 특례의 정책 목표 달성을 위해서 원조합원 조합원입주권의 양도소득에도 현행 「소득세법 시행령」 제156조의2에서 규정한 주택 및 조합원입주권을 보유한 세대의 ‘주택’ 양도소득에 대한 비과세 사유가 동일하게 적용되도록 개정될 필요가 있다.<sup>48)</sup> 현행 「소득세법」은 「소득세법 시행령」 제156조의2에 규정된 비과세 사유 중 제5항의 대체취득에 대해서는 1주택과 1조합원입주권을 보유한 세대의 조합원입주권 양도소득에 대해서도 비과세하고 있으므로<sup>49)</sup> 「소득세법 시행령」 제156조의2 제6항 내지 제11항에서 규정하고 있는 상속, 동거봉양을 위한 합가, 혼인으로 인한 합가, 문화재주택 및 이농주택과 관련된 경우에도 원조합원의 조합원입주권 양도소득에 비과세가 적용되도록 「소득세법」 제89조 제1항 제4호를 개정할 필요가 있다.<sup>50), 51)</sup>

비과세특례의 범위 설정은 입법자의 재량임이 분명하지만, 1세대 2주택 비과세 특례규정을 적용함에 있어 원조합원의 조합원입주권과 주택을 구분

48) 같은 뜻 안수남 외 2인, 『양도소득세 2022』, (주)광교이텍스, 2022, 591~594면.

49) 상술한 바와 같이 조합원입주권 양도소득 비과세는 기존주택과의 견련성을 근거로 원조합원의 조합원입주권에 대해서만 적용하고 있다. 따라서, 「소득세법 시행령」 제156조의2에서 대체취득을 규정하고 있는 제3항 내지 제5항 중 승계취득한 조합원입주권에 대한 제3항 및 제4항은 본고의 검토대상에 해당되지 않는다.

50) 현행 「소득세법」 제89조 제1항 제4호 나목은 대체취득에 대해서만 규정하고 있으므로, 나목을 대체취득 등 대통령령이 정하는 경우로 개정하고 대체취득 이외 상속 등의 비과세사유에 대해서 시행령으로 규정하는 방법을 생각해 볼 수 있다.

51) 참고로, 「소득세법 시행령」 제156조의2는 원조합원의 조합원입주권뿐만 아니라 승계조합원의 조합원입주권까지 포괄적으로 규정하고 있으므로 「소득세법」 제89조 제1항 제4호 나목을 개정하는 경우에는 「소득세법 시행령」 제156조의2를 준용하는 방식보다는 해당 내용을 참고하여 별도로 기술하는 것이 바람직할 것으로 생각된다.

해야 필요성이 명확하지 않으며, 특히 대체취득만을 인정해야 하는 사유가 불분명한 점을 감안할 때, 조세형평성 제고를 위해 조합원입주권 양도소득의 비과세 특례규정의 정비가 필요하다 생각된다.

#### 나. 장기보유특별공제 조문의 정비

앞서 살펴본 바와 같이, 2016년 12월 「소득세법」 개정 이후에는 1세대 1조합원입주권 양도소득에 대해 최고 80%의 장기보유특별공제율이 아닌 최고 30%의 장기보유특별공제율이 적용된다. 이에 따라 1세대 1주택 보유 세대가 재개발·재건축사업으로 기존 주택이 조합원입주권으로 전환된 상태에서 양도하는 경우에는 최고 30%의 공제만 적용되어, 일반적인 1세대 1주택 양도(최고 80%)와 비교할 때 세 부담에 상당한 차이가 발생한다.

한편, 「소득세법」은 2013년 개정을 통해 조합원입주권 전체 양도차익이 아닌 관리처분계획인가일 이전에 발생한 부분에 대해서만 장기보유특별공제를 적용하도록 규정하였다. 이는 조합원입주권이 기존주택과 관련성을 갖는다는 점을 고려하여 양도차익을 기존주택에 해당하는 부분과 재개발이익에 해당하는 부분으로 구분하고 기존주택에 대응하는 부분에 대해서만 주택과 동일한 장기보유특별공제를 적용하겠다는 취지로 이해된다.

그렇다면 조합원입주권 양도차익 중 기존주택에 해당하는 부분에 대해 기존과 달리 주택과 다른 장기보유특별공제율을 적용하게 된 근거는 무엇일까? 이와 관련된 명확한 입법취지는 당시 개정이유나 개정세법 해설 등에서 확인되지 않는다. 오히려 2016년 12월 「소득세법」 개정 이후에 이루어진 행정해석에서 과세당국은 1세대가 보유한 1조합원입주권 양도소득에 대해서 1세대 1주택과 동일한 고율의 장기보유특별공제가 적용됨을 전제로 해석하고 있는 점이 주목된다.<sup>52)</sup>

52) 1주택을 보유한 1세대가 관리처분계획인가일 이후 철거하지 않은 기존주택에 거주하다 조합원입주권을 양도하는 경우 해당 조합원입주권의 「소득세법」 제95조 제2

이러한 점을 종합하여 보면, 해당 문제는 2016년 12월 「소득세법」 개정 과정에서 관련 규정의 정비가 충분히 이루어지지 못한 입법적 미비에서 비롯된 것으로 보인다.<sup>53)</sup> 이와 같은 입법적 미비가 존재하는 상황에서 설령 과세당국의 해석을 통하여 조합원입주권에 대해 고율의 장기보유특별공제가 적용되는 결과에 이른다 하더라도 특례적 성격을 가지는 규정은 엄격하게 해석되어야 한다는 조세법률주의의 원칙에 비추어 볼 때, 이에 따른 법적 불확실성이나 불이익은 납세자에게 귀속될 수밖에 없으며 이는 조세행정에 대한 신뢰와 법적 안정성의 측면에서 바람직하지 않다.

현행 「소득세법」은 장기간에 걸쳐 형성된 자본이득이 일시에 과세됨으로써 발생할 수 있는 결집효과를 완화하고 장기보유자에 대한 조세상 혜택을 부여하기 위하여 부동산 양도차익에 대하여 장기보유특별공제제도를 두고 있다. 특히 1세대 1주택은 국민 주거생활 안정에 필수적인 요소라는 점을 고려하여, 보유기간에 따라 최고 80%에 이르는 고율의 장기보유특별공제를 적용함으로써 1세대 1주택자의 양도소득세 부담을 경감하고 있다.<sup>54)</sup> 또한, 「소득세법」은 조합원입주권 양도차익 중 관리처분계획인가일 이전 발생 부분은 기존주택에 해당하는 것으로 보아 장기보유특별공제를 허용하고 있는데, 이는 조합원입주권이 형식적으로는 부동산이 아닌 부동산을 취득할 수

---

항 단서의 표2의 적용과 관련된 질의에 대해 과세당국은 표2 적용대상 여부의 판정은 관리처분계획인가일 이후 멸실 전까지의 거주기간을 포함하여 판정하지만, 표2의 거주기간별 공제율 산정 시에는 해당 거주기간을 제외하는 것으로 회신하여, 2016년 12월 소득세법 개정 후에도 1세대 1조합원입주권에 대해서는 1세대 1주택에 적용되는 고율의 장기보유특별공제율이 적용된다는 전제 하에 회신하고 있음을 알 수 있다(사전-2023-법규재산-0141, 2023. 11. 30.).

53) 실제로, 2016년 12월 「소득세법」 개정 당시 종래 「소득세법 시행령」에 규정되어 있던 1세대 1조합원입주권 비과세 규정이 「소득세법」으로 이관되면서 「(구)소득세법 시행령(2017. 2. 3. 대통령령 제27829호로 개정되기 전의 것)」 제155조 제17항에 규정되어 있던 비과세 규정은 삭제되었다. 그러나 주택과 구별되는 ‘고가 조합원입주권’의 정의 규정은 1세대 1주택에 대해 규정하고 있는 해당 조항에 그대로 존속하는 입법상의 미비가 발생하였다. 이 규정은 2022년 2월이 되어서야 뒤늦게 삭제되었다.

54) 대법원 2015. 4. 23. 선고 2014두36921 판결.

있는 권리임에도 불구하고 기존주택과의 견련성과 납세자간 조세부담의 형평성을 고려한 입법적 조치로 이해될 수 있다.<sup>55)</sup>

그렇다면 설령 현재의 문제가 입법적 미비에서 기인한 것이 아니라고 보더라도, 조합원입주권에 대한 비과세 규정과 1세대 1주택에 대해 고율의 장기보유특별공제를 부여하여 달성하고자 한 입법취지에 비추어 볼 때, 1세대 1주택과 같이 보는 조합원입주권 양도소득에 대해서도 1세대 1주택에 적용되는 고율의 장기보유특별공제가 적용되도록 관련 규정을 정비할 필요가 있다. 구체적으로 「소득세법」 제95조 제2항 단서규정 및 「소득세법 시행령」 제159조의4를 개정하여 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 「소득세법」 제89조 제1항 제4호에 해당하는 조합원입주권에 대해서도 표2 고율의 장기보유특별공제가 적용되도록 개정되어야 할 것으로 생각된다.

## VI. 결 론

우리나라 「소득세법」은 조합원입주권과 주택을 구분하여 양도소득세를 과세하고 있다. 다만 조합원입주권 양도소득에 대한 비과세규정, 장기보유특별공제규정 및 관련 입법 연혁을 종합적으로 검토해 볼 때, 원조합원의 조합원입주권은 법률상 성격이 부동산이 아닌 권리임에도 불구하고 기존주

55) 2013년 조합원입주권에 대한 장기보유특별공제의 적용이 입법되기 전 조합원입주권에 대한 장기보유특별공제 적용 여부가 명확하지 않은 상황에서, 조합원입주권은 형식적으로는 부동산을 이용할 수 있는 권리이지만 실질적으로는 주택에 해당하므로 조세평등주의를 고려할 때 조합원입주권을 주택으로 의제하는 경우에는 장기보유특별공제의 적용에 있어서도 주택과 동일하게 적용하는 것이 타당하는 견해(정지선, “재개발·재건축 관련 조세법상 쟁점과 정책과제”, 『조세연구』 제10권 제2호, 한국조세연구포럼, 2010, 93면)가 있었으며 이와 같은 주장근거는 본고에서 주장하는 조합원입주권에 대한 장기보유특별공제의 공제율 문제에 있어서도 동일하게 적용될 것이다.

택과의 관련성을 고려하여 주택으로 의제하는 입장을 취해온 것으로 이해된다.

그러나 2016년 12월 20일 종래 「소득세법 시행령」에 규정되어 있던 1세대 1조합원입주권 비과세규정이 「소득세법」으로 격상된 이후, 조합원입주권은 더 이상 주택으로 의제되지 않고 주택과 구분되어 병렬적으로 규정되고 있다. 본고는 해당 개정 이후 조합원입주권 양도소득 비과세 및 장기보유특별공제 적용 시 발생하는 문제점을 고찰하였다.

2016년 12월 20일 개정 이후 조합원입주권은 더 이상 주택으로 의제되지 않으나, 1세대 1주택 비과세 및 장기보유특별공제를 적용함에 있어 조합원입주권을 주택과 달리 취급해야 할 합리적 근거는 확인되지 않는다. 오히려 현행 규정은 원조합원의 조합원입주권과 주택 사이에 현격한 세 부담 차이를 야기하여 조세형평성 및 조세중립성을 훼손하고 있음을 알 수 있다.

이에 본고에서는 다음과 같은 방향으로의 입법적 정비가 필요하다고 본다. 첫째, 원조합원의 조합원입주권 양도소득에 대해서도 현행 「소득세법 시행령」 제156조의2에서 규정하는 주택 및 조합원입주권을 보유한 세대의 주택 양도소득에 대한 비과세 특례규정에서 정하고 있는 사유(예 : 동거분양, 상속 등)가 동일하게 적용되도록 「소득세법」 제89조 제1항 제4호를 개정할 필요가 있다.

둘째, 조합원입주권 양도소득 중 기존주택 부분으로 간주되는 양도소득(즉, 관리처분계획인가일 이전 발생 부분)에 대해서는 1세대 1주택에 적용되는 고율의 장기보유특별공제가 적용되도록 명확한 규정 정비가 요구된다.

이와 같은 입법적 정비는 원조합원의 조합원입주권과 주택 간의 불합리한 세 부담 차이를 해소하여 조합원입주권에 대한 비과세 및 장기보유특별공제의 본래 취지를 구현함과 동시에 조세형평성과 법적안정성을 제고하는데 기여할 것으로 생각된다.

## 參 考 文 獻

- 김완석·정지선, 『소득세법론』, 삼일인포마인, 2020.
- 박재환·박희우·김기영, “부동산 양도소득세제의 평가와 개편방안 — 주택을 중심으로 —”, 『세무학연구』 제25권 제3호, 한국세무학회, 2008.
- 안수남·김동백·이재홍, 『양도소득세 2022』, (주)광교이텍스, 2022.
- 이중교, “조합원입주권 과세에 대한 소고”, 『토지공법연구』 제48집, 한국토지공법학회, 2010.
- 장기용, “조합원 입주권에 대한 양도소득세 과세의 합리적 개선방안”, 『세무와 회계저널』 제14권 제2호, 한국세무학회, 2013.
- 정문현·박재영, 『양도소득세 핵심사례와 이슈』, 영화조세통람, 2024.
- 정지선, “재개발·재건축 관련 조세법상 쟁점과 정책과제”, 『조세연구』 제10권 제2호, 한국조세연구포럼, 2010.
- 정희근, “현 정부의 양도소득세 1세대 1주택 비과세제도에 관한 고찰”, 『토지공법연구』 제91집, 한국토지공법학회, 2020.
- 조성권, “재건축조합의 조합원이 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 고가주택에 해당하는 분양권을 양도함에 있어 기존주택과 분양주택의 면적이 서로 상이한 경우, 양도소득세액을 산정함에 있어 장기보유특별공제액은 주택면적과 보유기간을 분양주택을 기준으로 할 것인지 여부”, 『대법원 판례해설』 제69호, 법원도서관, 2007.
- 한정훈, “재개발·재건축사업에 있어 양도소득세와 관련된 쟁점에 관한 연구”, 『조세법실무연구 재판자료』 제115집, 법원도서관, 2005.

<Abstract>

**Improvement Measures for the Capital Gains Tax System  
on the Right to Acquire a House as an Association Member  
— Focusing on the Application of Tax Exemption and  
Long-Term Special Deduction —**

Hong, Sunghee\*

This study investigates the structural issues embedded in the current capital gains taxation regime applicable to the right to acquire a house as an association member (hereinafter “association member’s right”) following the amendment of the Income Tax Act on December 20, 2016. The objective is to propose legislative improvements concerning the application of capital gains tax exemptions and long-term holding special deductions (LTSD) to such rights.

Although the association member’s right is classified under the Income Tax Act not as real property but as a right to acquire real property, it has long been treated as equivalent to a house for purposes of tax exemption and LTSD, owing to its functional continuity with the original house and the need to uphold horizontal tax equity. Initially prescribed in the Enforcement Decree of the Income Tax Act, these provisions were elevated to the statutory level through the amendment of December 20, 2016, thereby enhancing regulatory stability.

Following this amendment, however, the association member’s right and houses came to be regulated in a parallel structure, rather than an integrated one. This shift has generated unintended disadvantages for taxpayers: unlike the previous regime, the current framework excludes these rights from special exemption provisions—aside from those for alternative acquisitions—when applying the one-household-one-house exemption. Furthermore, in the application of the LTSD, taxpayers are restricted to general deduction rates rather than the high rates afforded to one-household-one-house transfers. Such discrepancies have resulted in distortions in tax burdens among taxpayers situated in

---

\* KICPA at Korea Institute of Public Finance

economically equivalent circumstances, thereby compromising the principles of tax neutrality and fairness.

In response, this paper argues that the grounds for tax exemption under Article 156-2 of the Enforcement Decree—currently applicable to capital gains arising from the transfer of a house held by a household owning one house plus one association member's right—should likewise extend to capital gains realized from the transfer of the association member's right. Moreover, the paper recommends revising the statutory framework to allow the application of the high-rate LTSD to capital gains from association member's rights that are substantively analogous to a one-household-one-house situation. Such reforms would promote tax equity between the association member's rights and houses and would more faithfully align the tax regime with its underlying legislative intent while enhancing legal certainty.

▶ **Key Words** : right to acquire a house as an association member,  
one-household-one-house, capital gains tax exemption,  
long-term special deduction(LTSD),  
one-household-two-house special provisions

