

이호 회계사의 세금 칼럼

1세대 1주택 양도세 비과세 충족 요건 제대로 알기

친지 또는 이웃들과 양도소득세 관련 세금 상담을 하다 보면 재건축한 주택의 경우 1세대 1주택 비과세 요건을 충족했음에도 이를 잘 알지 못해 제때 집을 팔지 못하고 재건축일로부터 다시 3년을 채우느라 기다리는 경우를 종종 보게 된다. 1세대 1주택 비과세 요건 중 보유 기간 3년은 다음과 같이 계산하므로 이를 잘 활용한다면 주택을 양도하기 위한 의사 결정을 하는 데 도움이 될 것이다.

글 | 이호 화인경영회계법인 회계사



보유 기간은 일반적인 경우에 취득일부터 양도일까지로 한다. 당해 주택의 대금을 청산한 날을 취득일 및 양도일로 정한다. 대금을 청산한 날이라 함은 원칙적으로 거래 대금의 전부를 지급한 날을 의미하지만, 그 전부를 이행하지 않았어도 사회 통념상 거의 지급됐다고 볼 만한 정도의 대금 지급이 이행된 날을 포함한다. 또한 실제 잔금을 지급한 날을 의미하므로 매매 계약서상 잔금 지급일이 대금 청산일과 반드시 일치하는 것은 아니다. 대금을 청산하기 전에 소유권 이전 등기를 한 경우에는 등기 접수일이 되고, 대금을 청산한 날이 분명하지 않은 경우에는 등기 접수일이 된다.

본인이 건설한 주택인 경우에는 사용검사필증 교부일이 된다. 사용 검사 전에 사실상 사용하거나 사용 승인을 얻은 경우엔 사실상의 사용일 또는 사용 승인일이 잔금 청산일이 된다. 또 건축 허가를 받지 않고 건축한 주택의 경우엔 사실상의 사용일이 된다.

신축 주택을 용자 조건부로 분양받은 경우에는 용자 조건부 주택 신축 분양에 있어서는 금융 기관이 분양 받은 자를 근저당 설정 의무자로 하여 근저당 설정 및 용자를 함으로써 그 용자금이 잔금에 충당되는 날을 잔금 청산일로 한다.

본등기를 하기 전에 가등기한 기간이 있는 경우에는 가등기한 기간은 보유 기간으로 보지 않는다. 주택을 대물 변제로 양도한 경우에는 양도 시기는 소유권 이전 등기를 완료한 때이다.

동일 세대원 간에 소유권 변동이 있는 경우에는 세대 전체를 기준으로 3년 이상 보유 여부를 판정한다.

주택을 배우자에게 증여한 후 배우자가 양도하는 경우, 증여자의 보유 기간과 수증자의 보유 기간을 합해 계산한다. 이혼 위자료로 주택을 받은 배우자가 그 주택을 양도하는 경우엔 당해 배우자의 보유 기간만 가지고 판단한다. 재산 분할 청구권으로 취득한 주택의 보유 기간의 경우에는 소유권을 이전해준 다른 이혼자의 당초 부동산 취득일로부터 양도일까지의 기간을 합해 계산한다. 증여받은 1주택을 이혼 후 양도하는 경우 증여를 받은 날(증여 등기 접수일)부터 보유 기간을 계산한다. 주택을 상속받은 경우는 피상속인의 사망 일로부터 계산한다. 피상속인의 부동산을 상속인 앞으로 상속 등기를 하지 않고 피상속인 명의로 제3자에게 양도하는 경우에는 상속인에게 상속세와는 별도로 상속 개시일부터 양도일까지의 양도소득세가 과세된다. 동일 세대원이 경매를 통해 취득한 후 양도하는 경우에는 경락 대금을 완납한 날로부터 양도일까지로 한다.

주택의 소유권이 타인에게 이전되었다가 법원의 무효 판결에 의해 당해 주택의 소유권이 환원되는 경우 당해 주택의 취득 시기는 당초 취득일로 한다. 거주 또는 보유 중에 소실, 도괴, 노후 등으로 인해 멸실돼 재건축한 경우(도시및주거환경정비법에 의한 재건축은 제외)는 멸실한 주택과 재건축한 주택의 보유 기간을 통산한다. 이때 재건축 공사 기간은 포함되지 않는다. 보유하던 주택이 '도시및주거환경정비법'에 의한 재개발 재건축으로 완공한 경우에는 종전 주택의 보유 기간, 공사 기간, 재개발·재건축 후의 보유 기간을 통산한다. 이때는 재개발·건축 공사 기간도 포함한다.

재개발·건축에 참여한 자가 사업 기간 중 다른 주택(대체 주택)을 취득해 거주하다가 재개발·재건축된 주택으로 이사하게 돼 대체 주택을 양도하는 경우엔 보유 기간의 제한을 받지 않지만, 아래 요건을 모두 충족하는 경우 양도소득세를 비과세받을 수 있다. 사업 시행 인가일 이후 대체 주택을 취득하고 1년 이상 거주하고, 재개발 재건축 주택 완공 전 또는 완공 후 1년 이내에 대체 주택을 양도하며, 완공 후 1년 이내 재개발 재건축 주택으로 세대 전원이 이사하고 1년 이상 거주하는 경우엔 비과세혜택을 받을 수 있다. ☺