



김지은 변호사 (법무법인 바른)

## 대체취득이나 상속으로

# ‘1세대 3주택’ 양도세 비과세될까

1세대 1주택의 양도로 발생하는 소득에 대해 우리 세법에서는 그 양도소득세를 비과세하고 있습니다. 이는 국민의 주거생활 안정과 거주·이전의 자유를 보장하기 위함입니다.

1세대 1주택의 양도소득세 비과세 요건은 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있어야 하며, 원칙적으로 당해 주택의 보유기간이 2년 이상(취득 당시에 서울 등 조정대상지역에 있는 주택은 보유기간이 2년 이상이고 그 보유 기간에 거주 기간이 2년 이상인 것)이어야 합니다.

예외적으로 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 2주택 이상 보유하면서 그 가액이 12억원을 초과하지 않는 주택에는 1세대 1주택으로 취급해 그 양도소득세를 비과세하고 있습니다.

그리고 소득세법 시행령 제155조 각 항에서는 1세대 1주택으로 취급하는 특례를 열거하고 있습니다. 이런 사례는 1세대 2주택일지라도 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 비과세합니다.

구체적으로 1항에서는 신규 주택을 대체 취득함으로써 일시적 2주택이 된 경우를, 2항에서는 상속으로 2주택이 된 경우를, 4항에서는 동거 분양하기 위해 세대를 합침으로써 2주택을 보유하게 된 경우를, 5항에서는 혼인함으로써 2주택을 보유하게 되는 경우를, 7항에서는 일반주택을 소유한 1세대가 농어촌주택을 취득해 2주택이 된 경우를, 8항에서는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 일반주택을 소유하는 경우를, 17항에서는 보유하던 주택이 재개발 또는 재건축 사업에 의해 철거된 뒤 조합원으로서 분양받은 아과



트가 완공된 경우를, 20항에서는 장기임대주택으로 등록한 주택 외에 거주용 주택을 보유한 경우를 각각 규정하고 있습니다.

그렇다면 이러한 1세대 1주택의 특례 규정 각 항은 따로따로 중복 적용될 수 있을까요. 과세관청은 대체취득 및 상속 등으로 1세대 3주택이 됐더라도 종전 주택양도에 따른 양도소득은 비과세된다고 하고 있습니다(소득세법 기본통칙 89-155...2 참조).

국내에 1세대 1주택을 소유한 거주자가 상속주택을 취득해 1세대 2주택이 된 상태에서 상속주택이 아닌 종전 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 뒤 새로운 1주택을 취득함으로써 3개의 주택을 소유하게 됐고, 새로운 주택을 취득한 날부터 종전 주택 양도 기간 이내(현행 소득세법령상 3년) 종전 주택을 양도하

면 1세대 1주택의 양도로 보아 비과세된다는 것입니다.

하지만 과세관청은 대체취득, 상속, 장기임대주택 취득 등으로 1세대 4주택 이상 보유했다면 1세대 1주택 비과세 규정이 적용될 수 없다는 입장입니다. 그렇지만 현재 법무법인 바른에서는 1세대 1주택의 특례 규정 각 항은 고유의 입법 취지를 가지고 있어 따로따로 적용할 수 있기 때문에 위 경우에도 1세대 1주택의 양도로 보아 비과세되는 것이 타당하다는 내용으로 행정소송을 진행하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

(출처/세계일보)