

양도소득세 세금혜택 관련

주택 멸실 참고자료



빌사남

## 1. 사실관계

- (1) 공부상 주택이며 실제 주택으로 2년 이상 사용하던 단독주택을 양도하려 함
- (2) 양수자는 해당 단독주택을 매입하여 근린생활시설로 사용할 예정임
- (3) 양도자가 양도일 전에 해당 주택을 근린생활시설로 용도변경해주기로 함

## 2. 질의사항 : 주택을 근린생활시설로 용도변경 직후 양도 시 해당 주택은 세무상 주택인지 여부

갑설. 주택임. 양도일 현재 공부상 주택이 아니더라도 양도 전 2년 이상 주택으로 사용하였으므로 주택에 해당  
을설. 주택이 아님. 주택여부 판단은 양도일 현재 주택으로 판단하므로 양도일 현재 공부상으로 근린생활시설이므로 주  
택 아님

· 제목	[답변] [주택 양도세] 주택을 근린생활시설로 용도변경 직후 양도 시 세무이슈
· 분야	양도소득세
· 등록일자	2020-04-23 오전 10:49:09

고객님 안녕하세요? 삼일아이닷컴 "아이닷컴상담" 코너를 이용해 주셔서 감사합니다. 질의주신 문의사항에 대하여 다음  
과 같이 답변 드리며, 업무에 도움이 되시기 바랍니다.

귀 상담의 경우, 양도소득세가 부과되는 주택의 판정은 원칙적으로 양도일이 기준이나 매매계약의 특약사항으로 주택  
의 매매대금을 청산하기 전에 매수자가 주택외의 용도로 사용할 것을 약정한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 판  
정할 수 있는 것으로 사료됩니다.

아래 내용을 참고하시기 바랍니다.

### ■ 소득세법 기본통칙 89-154...12【주택의 판정 기준일】

주택에 해당하는지 여부는 양도일 현재를 기준으로 판단하며, 매매특약에 의하여 매매계약일 이후 주택을 멸실한 경우  
에는 매매계약일 현재를 기준으로 판단한다.

### ■ 양도, 서일46014-10582, 2001.12.07

[제 목]

겸용주택 매매계약 후 잔금청산 전에 매수자가 용도변경 하는 경우 취득양도시기

[요 지]

양도소득세가 부과되는 1세대1주택의 판정은 원칙적으로 양도일이 기준이나 매매계약의 특약사항으로 주택의 매매  
대금을 청산하기 전에 매수자가 주택외의 용도로 사용할 것을 약정한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 판정할 수  
있음.



국세법령정보시스템  
National Tax Law Information System

#### 소득세법 기본통칙

##### 89-154...12 【 매매특약이 있는 주택의 1세대 1주택 비과세 판정 】

영 제154조 제1항의 규정에 따른 1세대1주택 비과세의 판정은 양도일 현재를 기준으로 한다. 다만, 매매계약 후 양도일 이전에 매매특약에 의하여 1세대1주택에 해당되는 주택을 멸실한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 한다. <개정 1997.04.08.>

양도소득세 세금혜택관련 주택판단기준은 특약에 의해 주택 멸실시 매매계약일 현재를 기준으로 함  
즉 매매특약으로 멸실 시 주택으로 봄이 타당하다

# 양제경 대표님, 홈택스에 문의하였던 질의에 대한 답변 첨부합니다.

## 질의

### 1. 사실관계

- (1) 공부상 주택이며 실제 주택으로 2년 이상 사용하던 단독주택을 양도 하려 함
- (2) 양수자는 해당 단독주택을 매입하여 근린생활시설로 사용할 예정임
- (3) 양도자가 양도일 전에 해당 주택을 근린생활시설로 용도변경해주기로 함

2. 질의사항 : 주택을 근린생활시설로 용도변경 직후 양도 시 해당 주택은 세무상 주택인지 여부  
갑설. 주택임. 양도일 현재 공부상 주택이 아니더라도 양도 전 2년 이상 주택으로 사용하였으므로 주택에 해당  
을설. 주택이 아님. 주택여부 판단은 양도일 현재 주택으로 판단하므로 양도일 현재 공부상으로 근린생활시설이므로  
주택 아님

## 답변

안녕하십니까? 항상 국세행정에 대한 관심과 협조에 감사드리며, 답변내용이 도움이 되시기 바랍니다.

귀 상담의 경우, 매매계약시 특약에 따라 용도변경되는 경우라면 소득세법상 주택 여부 판정은 계약일 현재를 기준으로 하는 것이라 사료됩니다.

귀 사례의 경우 주택으로 봄이 타당하다 판단됩니다.

아래 내용을 참고하시기 바랍니다.

▣ 소득, 서일[46014-10888,2003.07.04.](#)

[ 제 목 ] 매매계약 특약에 따라 주택이 주택외로 용도변경된 경우

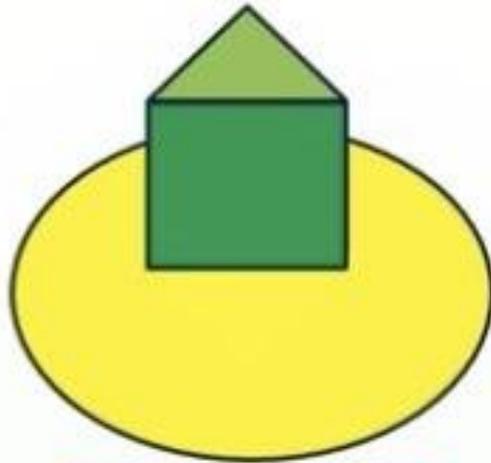
[ 요 지 ] 양도소득세가 비과세 되는 1세대 1주택의 판정은 원칙적으로 양도일 현재를 기준하는 것이나 매매계약의 특약사항으로 당해 주택의 매매대금을 청산하기 전에 매수자가 주택외의 용도로 사용할 것을 약정한 경우에는 매매계약일 현재를 기준하여 판정할 수 있는 것임.

[ 회 신 ] 귀 질의에 대하여 < 붙임 > 관련 조세법령과 우리청 기 질의회신문(재일[46014-517,1997.03.07,](#) 서일[46014-11512,2002.11.12,](#) 재산[46014-33,2003.02.21,](#) 재일[46014-276,1999.02.10](#))을 보내드리오니 참고하시기 바랍니다.

붙임:

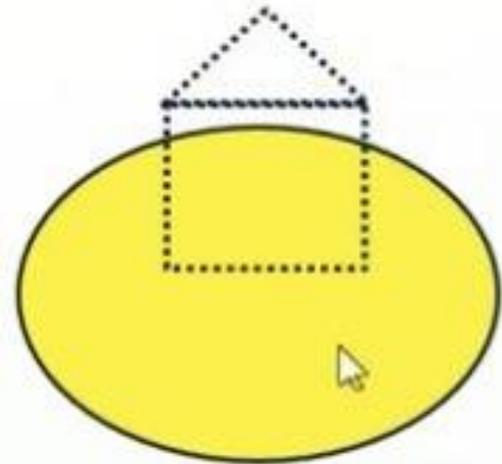
- ※ 재일[46014-517,1997.03.07](#)
- ※ 서일[46014-11512,2002.11.12](#)
- ※ 재산[46014-33,2003.02.21](#)
- ※ 재일[46014-276,1999.02.10](#)

# 비과세규정 (매수자 요청에 의한 멸실)



계약일 현재

건물철거



양도일 현재

매수자요청에 의한 멸실시 1세대 1주택 비과세를 받기 위한 필수요건

- ① 계약일 현재 1세대 1주택 비과세요건을 갖출 것
- ② 계약일 현재 반드시 주택이 있을 것
- ③ 매매계약서 특약란에 매수자의 요청에 의한 즉 매수자의 책임하에 철거됨을 명시할 것
- ④ 계약일·양도일 현재 사진, 공인중개사사실확인서등 관련 증빙 갖출 것

# 4가지 주택 멸실 사유

멸실사유	비과세 해당 여부
1. 화재, 천재·지변 멸실	1세대1주택 비과세 요건을 충족한 후에 화재, 천재·지변으로 건물이 소실되어 부득이 대지만 양도하는 경우에는 주택부수토지로 보아 <b>비과세 가능</b>
2. 양도자 자의로 멸실	거주자가 나대지로 사용 할 목적 또는 자의로 주택을 철거한 후에 나대지로 양도할 목적인 경우 주택부수토지로 보지 아니한다. <b>비과세 불가능</b>
 <b>매수자 요청에 의한 멸실</b>	매수자가 ①부수토지만을 이용할 목적이거나 ②다른용도의 건물을 신축하기 위하여 ③매수자의 책임하에 <b>멸실</b> 하거나 용도를 변경하는 경우에는 주택부수토지로 보아 <b>비과세 가능</b>
4. 재개발·재건축에 의한 멸실(입주권)	관리처분계획인가일 현재 1세대1주택 <u>비과세요건</u> 갖추었을 경우 <b>비과세 가능</b>

## 장운길 세무법인 길 대표세무사



▲장운길 세무법인 길 대표세무사

수십 년간 거주하던 주택을 양도하는 사례에서 현재 주택인 상태로 매매계약을 하는 경우를 살펴보자. 이때 매수자가 잔금일 이전에 상가나 사무실로 용도변경을 원한다면 매도자는 비과세가 가능할까?

양도소득세가 과세되지 않는 1가구 1주택이란 생계를 같이하는 1가구가 국내에서 1주택을 2년 이상 보유한 후 파는 경우를 말한다. 취득 당시 조 정대상지역에 있는 주택의 경우에는 보유기간 중 2년 이상 거주해야 한다.

이때 주택에 딸린 토지가 도시지역 안에 있으면 건물이 정착된 면적의 5 배까지, 도시지역 밖에 있으면 10배까지 1가구 1주택의 범위로 본다. 양도소득세가 비과세되는 1가구 1주택의 판정은 원칙적으로 양도일 현재를 기준으로 하는 것이다.

매매계약의 특약사항으로 해당 주택의 매매대금을 청산하기 전에 매수자가 주택 외의 용도로 사용할 것을 약정하는 경우도 있다. 이때는 매매계약일 현재를 기준으로 판정한다.

세법을 적용하는 소득세법 기본 통칙에서도 시행령 제154조 제1항의 규정에 따른 1가구 1주택의 비과세 판정을 양도일 현재를 기준으로 한다. 매매계약 후 양도일 이전에 매매특약에 의해 1가구 1주택에 해당되는 주택을 멸실한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 한다고 규정하고 있다.

따라서 주택을 매매계약하 후 양도일 이전에 특약에 의해 △1가구 1주택에 해당하는 주택을 멸실한 경우 나 △주택 외의 용도로 변경한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 비과세가 적용되므로 양도소득세가 과세되지 않는다.

10년 이상 장기보유 한 경우 1가구 1주택의 해당 여부에 따라 9억 원을 초과하는 양도 차익에 대해 공제하는 장기보유특별공제율이 80% 공제된다.

주택이 아닌 경우에는 15년 이상 보유해야 30%의 장기보유특별공제율이 적용된다. 이런 사례라면 엄청난 세금이 좌우될 수 있어 전문가의 상담이나 세심한 주의가 필요하다.