

일시적 2주택

주거 이전이나 다양한 사유로 주택을 2주택 이상 소유하게 되는 경우, 2주택 이상 소유자에 대한 양도소득세 중과제도로 인하여, 1세대 1주택자에 해당되는지 판단이 중요한 요소가 되었고, 2주택자의 경우 일시적 2주택에 해당되는지 여부 판단이 너무나 중요한 요소가 되었습니다.

어떤 경우는 부득이하게 2주택자가 되어 지나치게 과한 세금을 부담하게 되는 경우도 있지만, 한편으로는 판단 착오로 묻지 않아도 될 과중한 세금을 부담하게 되는 경우도 보게 되는데, 정확한 세법 규정을 이해하고 있다면 이러한 불이익을 피할 수 있을 것으로 생각이 됩니다.

2주택자의 경우 일시적 2주택자로 비과세 적용되는 경우와 비록 비과세 범위는 벗어나지만 일반과세로 과세되는 경우를 소개하고자 합니다.

일시적 2주택 규정(19.12.17부터 적용)

국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(종전주택)을 양도하기 전에 다른 주택(신규주택)을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우, 종전 주택이 다음과 같은 요건을 충족하는 경우는 종전주택을 양도할 때 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.(소득세법 시행령 155조)

- 1) 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규주택을 취득하는 경우로써
- 2) (종전주택이 비조정지역에 있는 경우)
신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하여야 한다.
- 3) (종전주택이 조정지역에 있는 경우)
종전주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규주택을 취득하는 경우는 아래의 요건을 모두 만족하는 경우 종전 주택을 1세대1주택으로 양도 소득세 비과세한다.
 - ① 신규주택 취득일로부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사하고 주민등록법에 따라 전입신고를 하여야 하고,
다만, 임차인이 거주하고 있는 것이 임대차계약서에 의하여 확인이 되는 경우는 최대 2년을 한도로 임대차계약 종료일까지 이사하여야 함.
 - ② 신규주택의 취득일부터 1년 이내에 종전주택을 양도하여야 한다.

(*) 신규주택의 조정대상지역 판정은 계약일 기준으로 판정한다.

조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 취득하거나 신규 주택을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의해 확인되는 경우는 제외한다.

[19.12.17부터 적용]

[종전주택(조정대상지역)] ----->

[신규주택(조정대상지역)] ----->

- 1) 양도일 전 2년 거주 요건 확인(종전주택)
- 2) 종전주택 취득일로부터 1년 이내 이사(신규주택)
- 3) 1년 이내 양도(종전주택)

시기별 일시적 2주택 규정의 연혁 확인

(1) 17.08.03.이후 취득 분부터

조정대상지역의 경우, 거주 2년 요건 추가

지금까지는 1주택자로서 2년 보유만 하면 비과세 요건을 충족하였지만,

조정대상지역의 주택소유자의 경우 2017.08.03. 이후 취득자 부터는

2년 거주요건을 충족하여야 1세대1주택자로서 비과세 대상이 되도록 개정.

(보유요건 + 거주요건)

(*) 2017.08.02. 이후 매매계약을 체결하여 취득하는 주택부터 적용.

(2) 18.09.14이후 취득분 부터

조정대상지역 내의 일시적 2주택자의 경우에는

종전 주택 처분기간이 3년에서 2년으로 단축됨(3년 -> 2년)

(*) 2018.09.14. 이전에 계약을 체결하고, 계약금을 지불한 경우 종전 규정을 규정을 적용함.

(3) 2019.12.17. 이후부터

일시적 2주택자 1년 내 전입, 1년 내 기존 주택 처분

신규 주택 취득으로 일시적 2주택이 되는 경우,

신규주택 취득일로부터 1년 이내에 해당 주택으로 전입하고,

1년 이내에 기존 주택을 양도하는 경우에 한해 비과세 혜택을 적용함.

(19.12.17 이후 신규 취득하는 주택에 적용)

(*) 다만, 신규 주택에 세입자가 있는 등의 이유로 1년 내에 입주
불가능 한 경우는 2년을 한도로 임대기간 종료 후 전입하면 됨.

2주택자이지만 중과대상에서 제외되는 경우

일시적 2주택자의 요건을 충족하지 못하면 양도소득세가 과세되고 또한 중과를 피할 수 없는데, 그런 경우라도 일정한 요건에 해당하는 경우는 양도소득세 중과대상에서 제외하도록 규정하고 있어 그 내용을 확인해 본다.

다음 각항의 경우 2주택자이지만 다음의 요건에 해당하는 경우는 일반과세를 적용한다.(소득세법 시행령 167조의 10)

(1) 지방에 소재하는 3억원 초과하지 않는 주택

수도권 외 지역에 소재하는 주택으로서 주택 및 부수토지의 기준시가의 합계액이 3억원을 초과하지 않는 주택

* 이 경우 지방에 있는 3억원을 초과하지 않는 주택을 양도할 때에는 일반과세로 과세하지만,

지방에 주택을 소유한 사람이 조정대상지역에 소유하는 다른 일반 주택을 양도하는 경우에는 중과세됨.

[(조정대상지역)일반주택](A)

[지방에 있는 주택(3억 초과하지 않는 주택)](B)

====>

(A)를 먼저 양도하는 경우는 중과됨.

(B)를 양도 먼저 양도하는 경우는, (B)는 일반과세되고,

추후 (A)는 별도로 비과세 판단함.

(2) 조정대상지역 2주택자로서 3년이 지나지 않은 경우

조정대상지역 2주택자로서 일시적 2주택의 요건을 충족하지는 못하여 양도세 과세 대상이 되는 경우이지만, 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전주택을 처분하면 양도소득세 중과대상에서 제외한다.(일반세율로 과세)

[(조정대상지역)종전주택](A) ----->

[(조정대상지역)신규주택](B)

[19.12.17 이후에 적용]

<Case1>

- 1) (B) 주택으로 1년 이내에 이사 가고
 - 2) (A) 주택을 1년 이내에 처분하면
- ==> (A) 주택은 일시적 2주택으로 비과세 대상

<Case2>

- 1) Case1 요건을 충족하지 못한 경우로서
 - 2) (A) 주택을 (B) 주택 취득일로부터 3년 이내에 처분하는 경우
- ==> (A) 주택은 일반과세로 과세(중과세 제외)

(참고) 조정대상지역 내 다주택자에 양도소득세 중과 규정

(1) (2018.04.01.~2020.05.31. 까지)

- 1) 2주택 : 기본세율 + 10%p
- 2) 3주택 이상 : 기본세율 + 20%p

(2) ('21.6.1.이후 양도 분부터 적용)(개정)

- 1) 2주택 : 기본세율 + 20%p
- 2) 3주택 이상 : 기본세율 + 30%p