

부동산 3법 등 주요 개정내용과 100문100답으로 풀어보는 주택세금



국세청



목 차



□ 부동산 3법 등 주요 개정내용

1. 양도소득세법 주요 개정내용	1
2. 종합부동산세법 주요 개정내용	2
3. 법인세법 주요 개정내용	3
4. 지방세법 주요 개정내용	3
5. 민간임대주택법 개정에 따른 보완조치	4

□ 100문100답으로 풀어보는 주택세금

1. 양도소득세 관련	8
1-1 분양권 관련	8
1-2 서울_서울인상 관련	9
1-3 서울_중과서울 적용 관련	12
1-4 장기보유특별공제 거주요건 추가	14
1-5 1세대 1주택 비과세	18
1-6 임대주택 공동명의	26
1-7 민간임대주택에 관한 특별법 개정 관련	27
2. 종합부동산세 관련	30
2-1 과세표준 및 세율적용	30
2-2 개정세법 관련	31
2-3 합산배제 및 세액공제 적용	32
2-4 민간임대주택에 관한 특별법 개정 관련	34
3. 법인세 관련	40
4. 주택임대소득세 관련	41
4-1 주택임대소득 과세대상	41
4-2 주택수 판정	44
4-3 간주임대료	46
4-4 주택임대소득 신고 및 납부	47
5. 취득세 관련	51
5-1 주택 취득세 중과서울 적용	51
5-2 1세대의 기준	52
5-3 주택수 산정방법	54
5-4 일시적 2주택	58
5-5 주택 무상취득 중과세	59
5-6 경과조치 등	60

**부동산 3법 등
주요 개정내용**

1 양도소득세법 주요 개정내용

- 양도소득세제상 주택 수 계산시 분양권 포함(21.1.1.이후 취득분부터)
 - 1세대1주택자·조정대상지역 내 다주택자 등 양도소득세제상 주택 수를 계산할 때 분양권을 포함하여 주택수 계산
- 1세대 1주택(고가주택)에 대한 장기보유특별공제율 적용 요건에 거주기간 추가(21.1.1. 이후 양도분부터)
 - 보유기간 연 8% 공제율을 「보유기간 4%+거주기간 4%」로 조정

기간(년)		3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년 이상
현행(%)	보유	24	32	40	48	56	64	72	80
	거주	12	16	20	24	28	32	36	40
개정(%)	보유	12	16	20	24	28	32	36	40
	합계	24(20*)	32	40	48	56	64	72	80

* 보유기간이 3년 이상(12%)이고 거주기간이 2년~3년(8%)인 경우 20% 적용

- 2년 미만 보유 주택(조합원입주권·분양권 포함)에 대한 양도소득세율 인상(21.6.1.이후 양도분부터)
 - (단기) 1년 미만: 40% → 70%, 1~2년: 기본세율 → 60%

구분		현행				개정	
		주택 외 부동산	주택·입주권	분양권		주택·입주권	분양권
				조정	非조정		
보유기간	1년미만	50%	40%	50%	50%	70%	70%
	2년미만	40%	기본세율		40%	60%	60%
	2년이상	기본세율	기본세율		기본세율	기본세율	

- 조정대상지역 내 다주택자에 대한 세율 인상(21.6.1.이후 양도분부터)
 - [현행] 기본세율 + 10%p(2주택) 또는 20%p(3주택 이상)
 - [개정] 기본세율 + 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상)

2 종합부동산세법 주요 개정내용

□ 개인·법인 주택분 세율 인상('21년 귀속분부터)

- 개인 주택분 세율인상 및 법인 주택분 고율의 단일세율 적용

과세표준	2주택 이하			3주택이상, 조정대상지역 2주택		
	현행	개정		현행	개정	
		개인	법인		개인	법인
3억원 이하	0.5%	0.6	3%	0.6%	1.2	6%
3~6억원	0.7%	0.8		0.9%	1.6	
6~12억원	1.0%	1.2		1.3%	2.2	
12~50억원	1.4%	1.6		1.8%	3.6	
50~94억원	2.0%	2.2		2.5%	5.0	
94억원 초과	2.7%	3.0		3.2%	6.0	

□ 세 부담 상한 인상('21년 귀속분부터)

- 법인 주택분 세 부담상한 적용 폐지 및 개인 조정대상지역 2주택자 세 부담상한 200% → 300% 인상

구분	현행 (개인·법인 동일)	개정	
		개인	법인
일반 1·2주택	150%	150%	폐지
조정대상지역 2주택	200%	300%	
3주택 이상	300%	300%	

□ 법인 주택분 과세 강화('21년 귀속분부터)

- 법인 보유 주택에 대해 종합부동산세 공제액(6억 원) 폐지
- 법인이 조정대상지역 내 신규등록 임대주택 종합부동산세 과세
* '20.6.18. 이후 임대사업 등록 신청분부터

□ 1세대 1주택자 세액공제 확대('21년 귀속분부터)

- 고령자 공제율 인상 및 장기보유 공제와 합산한 공제한도 증액

연령	고령자 공제		장기보유 공제(현행 유지)		공제한도
	공제율		보유기간	공제율	
	현행	개정			
60~65세	10%	20%	5~10년	20%	70% → 80%
65~70세	20%	30%	10~15년	40%	
70세 이상	30%	40%	15년 이상	50%	

3 법인세법 주요 개정내용

- 법인이 보유한 주택 양도시 추가세율 인상(‘21.1.1. 양도분부터)
 - 법인의 주택 양도차익에 대해 기본 법인세율(10~25%)에 더해 추가 과세되는 세율을 10% → 20% 로 인상
 - 추가세율 적용대상을 기존 주택 및 별장에서 주택을 취득하기 위한 권리(조합원입주권, 분양권) 추가
 - 법인이 ‘20.6.18. 이후 8년 장기 임대등록하는 주택*도 추가 세율 적용
 - * 임대기간 8년 이상, 주택가액 수도권 6억원 비수도권 3억원 이하

4 지방세법 주요 개정내용

- 다주택자·법인 주택 취득세 강화
 - (다주택자) 조정대상지역내 2주택, 조정대상지역 외 3주택 취득시 8%, 조정대상지역 내 3주택, 조정대상지역 외 4주택 이상시 12%로 인상
 - 다만, 조정대상지역내 2주택의 경우 이사 등의 사유로 일시적 2주택이 되는 경우에는 1주택으로 과세(처분기간* 내 종전주택 미처분시 차액 추징)
 - * 3년 이내(신규 주택과 종전주택이 모두 조정대상지역인 경우 1년 이내)
 - (법인) 개인을 제외한 단체는 법인으로 보아 중과세율 적용

< 적용 세율 >

구 분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~
조정대상지역	1~3%	8% ※ 일시적 2주택 제외	12%	12%
비조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

- (중과제외주택) 투기대상으로 볼 수 없거나 공공성이 인정되는 주택
 - 공시가격 1억원 미만 주택, 가정어린이집, 노인복지주택, 농어촌주택, 국가등록문화재 주택, 공공지원민간임대주택, 공공매입임대주택, 주택 시공자의 대물변제(미분양)주택, 사원임대용 주택 등
- (사치성재산) 중과대상인 고급주택·별장 취득시 세율 8% 가산

□ 증여 취득에 대한 취득세 강화

- 조정대상지역 내 일정가액(3억원) 이상 주택 증여 시 세율 12%로 인상
 - * 단, 1세대 1주택자가 배우자 및 직계존비속에게 증여하는 경우 등은 제외

5 민간임대주택법 개정에 따른 보완조치

- 개정내용 : 단기민간임대주택 및 아파트 장기일반민간임대주택 유형 폐지('20.8.18.개정)

<민간임대주택에 관한 특별법에 따른 유형별 임대주택>

주택 구분		유형별 폐지·유지 여부	
		매입임대	건설임대
단기임대	단기민간임대주택(4년)	폐지	폐지
장기임대	장기일반민간임대주택(8년)	유지 (아파트는 폐지)	유지
	공공지원민간임대주택(8년)	유지	유지

- 임대주택 폐지 유형의 자진등록말소 허용, 최소임대기간 경과시 자동등록 말소
- 다만, 보완조치는 임대주택 등록기간 동안 임대료 상한 등 요건을 준수한 경우에 적용

□ 소득세·종합부동산세·법인세 관련 보완조치

- 임대등록일 부터 자진·자동말소일까지 세제혜택 유지
 - 민간임대주택법 개정에 따라 폐지되는 임대주택 유형(단기, 아파트 장기)에 대하여 임대등록기간 동안 세제혜택* 유지

* 소득세 : 임대소득에 대한 분리과세시 필요경비 우대
법인세, 소득세 : 등록임대주택 중 소형주택에 대한 감면(30%, 75%)
종합부동산세 : 합산배제 적용

- 자진·자동등록 말소하는 경우 추징 면제
 - 의무임대기간 경과하기 전에 자진·자동등록말소하는 경우 세법상 의무임대기간을 충족하지 못하더라도 그동안 감면받은 세액을 추징하지 않음

* 예) 단기임대주택이 4년으로 말소되어 5년 요건을 채우지 못하는 경우,
장기임대주택이 임대등록일과 사업자등록일이 달라 8년 요건을 채우지 못하는 경우

□ 양도소득세 관련 보완조치

※ 자진등록말소의 경우 의무임대기간의 1/2 이상 임대한 경우만 다음의 보완조치 적용

- 거주주택에 대한 1세대1주택 비과세 특례 적용
 - 자진·자동등록말소로 인해 의무임대기간을 충족하지 않더라도 임대주택 등록말소 후 5년내 거주주택을 양도하는 경우 1세대1주택 비과세 적용

* (현행제도) 임대사업자의 임대주택 외 1거주주택 양도시 1세대1주택 양도소득세 비과세 적용 (의무임대기간 : 단기 5년, 장기 8년 이상)

- 이미 1세대1주택 비과세를 적용받고 거주주택을 양도한 후 임대주택이 자진·자동등록말소되는 경우에도 추징하지 않음

○ 양도소득세 중과 배제

- 자진·자동등록말소로 인해 임대기간요건을 충족하지 않고 임대주택을 양도하는 경우에도 다주택자 양도소득세 중과 배제 및 법인세 추가 과세 배제

* (현행제도) 임대주택에 대해 조정대상지역 내 다주택자 중과세율 (2주택자 +10%p, 3주택 이상자 +20%p) 및 법인세 추가세율(+10%p) 적용 제외(의무임대기간 : 단기 5년, 장기 8년 이상)

- 다만, 자진말소의 경우 임대주택 등록말소 후 1년내 양도하는 경우에 한하여 중과 배제

□ '20.7.11.이후 임대등록에 대한 세제지원 적용 배제

- 7.11일 이후 ①민간임대주택법 개정에 따라 폐지되는 유형의 임대주택으로 등록하거나, ②단기임대주택을 장기로 전환하는 경우 종합부동산세, 양도소득세 등 관련 세제지원 적용 배제

- 따라서 동 임대주택에 대해서는 이번 보완조치의 내용도 적용되지 않음

100문100답으로
풀어보는 주택세금

1 양도소득세 관련

< 분양권 관련 >

1. 현재 1주택과 1분양권을 보유하고 있는 경우 주택 수를 계산할 때 분양권을 주택수에 포함하는지?

- 현재 보유하고 있는 분양권은 주택 수에 포함하지 않고
'21.1.1. 이후 새로 취득하는 분양권부터 주택 수에 포함함

<시행시기> '21.1.1.이후 취득분부터 적용

2. 1세대 1주택자가 '21.4.2. 분양권을 취득하는 경우 1세대 2주택에 해당하는지?

- 2주택에 해당하나, 현재 조합원입주권에 적용되는 일시적 2주택(1주택+1조합원입주권)비과세와 유사한 특례를 분양권(1주택+1분양권)에도 예외적으로 적용하도록 시행령에 규정할 예정

<시행시기> '21.1.1.이후 취득분부터 적용

독차로가기

< 세율_세율인상 관련 >

3. 비조정대상지역에 있는 2년 이상 보유한 분양권을 '21.6.1. 이후 양도하는 경우 양도소득세율은?

- 분양권을 '21.6.1. 이후 양도하는 경우, 조정대상지역 또는 비조정대상지역 여부에 상관없이 2년 이상 보유하더라도 60% 세율을 적용함
 - 1년 미만 보유시 : 70%
 - 1년 이상 보유시 : 60%

<시행시기> '21.6.1.이후 양도분부터 적용

4. 2년 미만 보유 주택 및 조정대상지역 내 다주택자에 대해 인상된 양도소득세율은 언제부터 적용하는지?

- '21.6.1. 이후 양도분부터 적용

5. 1주택자가 2년 미만 단기보유 주택을 양도하는 경우 양도 소득세 부담은 어떻게 달라지는지?

○ 양도차익 5억원 가정시

(단위: 원)

구분	1년 미만 보유시		2년 미만 보유시	
	개정 전	개정 후	개정 전	개정 후
양도차익	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000
기본공제	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
과세표준	497,500,000	497,500,000	497,500,000	497,500,000
세율	40%	70%	기본세율	60%
산출세액	199,000,000	348,250,000	173,600,000	298,500,000
차이		+ 149,250,000		+124,900,000

<시행시기> '21.6.1.이후 양도분부터 적용

6. 1세대 2주택 또는 3주택자가 조정대상지역에 있는 주택을
'21.6.1. 전·후에 양도하는 경우 양도소득세 부담 차이는?

○ 양도차익 5억원 가정시 → 4,975만원 증가

(단위: 원)

구분	2주택		3주택	
	'21.5.31.이전 양도	'21.6.1.이후 양도	'21.5.31.이전 양도	'21.6.1.이후 양도
과세표준	497,500,000	497,500,000	497,500,000	497,500,000
세율	50% (40%+10%)	60% (40%+20%)	60% (40%+20%)	70% (40%+30%)
산출세액	223,350,000	273,100,000	273,100,000	322,850,000
차이		+49,750,000		+49,750,000

<시행시기> '21.6.1.이후 양도분부터 적용

[복차로가기](#)

< 서울_중과세율 적용 관련 >

7. 조정대상지역에 있는 종전주택의 취득일로부터 1년이 되기 전에 신규주택을 취득하고, 다시 그 날부터 3년 내 종전주택을 양도하는 경우 2주택 중과세율을 적용하는지?

- 종전주택을 취득한 후 1년이 되기 전 신규주택을 취득한 경우 일시적 2주택에 따른 1세대1주택 비과세 대상은 아니나, 신규주택 취득일부터 3년 이내 종전주택을 양도하는 경우에는 중과세율을 적용하지 않음

8. 1주택을 보유한 1세대가 '18.9.13. 이전에 조정대상지역에 있는 분양권을 남편명의로 취득하고, '18.9.14. 이후 배우자에게 증여하여 완공 후, 장기일반민간임대주택(8년)으로 등록하고 임대주택요건을 충족한 후 양도하는 경우 중과세율을 적용하는지?

- 1주택을 보유한 1세대가 새로 취득한 조정대상지역의 임대주택은 중과세율을 적용하나, '18.9.13. 이전에 취득계약하고 계약금을 지급한 임대주택은 중과세율을 적용하지 않음
- 다만, '18.9.13. 이전 취득계약 및 계약금 지급 여부는 당초 남편명의로 계약 당시를 기준으로 판단함

9. 분양권('21.3.2.취득)을 보유하고 있는 경우 다주택자가 조정대상 지역에 있는 주택을 양도할 때 주택 수를 어떻게 산정하는지?

○ A씨가 서울 송파구에 있는 주택 양도 시: 1세대 3주택 중과세율 적용

- ① 서울 송파구 1주택 보유, 기준시가 6억원
- ② 경기도 성남 1주택 보유, 기준시가 2억원
- ③ 대전시 유성구 1분양권 보유, '21.3.2. 취득
- ④ 전라남도 구례 1주택 보유, 기준시가 2억원

<주택수 판정>

- ①,②번은 수도권에 소재 주택으로 주택수 포함
- ③번은 '21.1.1. 이후 취득한 분양권으로 주택수 포함
- ④번은 수도권 등 외 지역으로 기준시가 3억원을 초과하지 아니하므로 주택수에서 제외

[목차로가기](#)

< 장기보유특별공제 거주요건 추가 >

10. 1세대 1주택 고가주택 장기보유특별공제에 거주기간 요건을 추가함에 따라 양도소득세 부담은 어떻게 달라지는지?

- 현재('20.1.1.이후 양도분부터)는 2년이상 거주*한 경우 최대 80% 공제율 적용하나, '21.1.1. 이후 양도분부터는 연8% 공제율을 보유기간 연4% + 거주기간 연4% 로 구분하여 계산함

* 거주하지 않은 경우 최대 30% 공제율 적용

<장기보유특별공제 개정내용>

기간(년)		3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년 이상
현행(%)	보유	24	32	40	48	56	64	72	80
	거주	12	16	20	24	28	32	36	40
개정(%)	거주	12(8*)	16	20	24	28	32	36	40
	합계	24(20*)	32	40	48	56	64	72	80
다주택자		6	8	10	12	14	16	18	20~30

* 보유기간이 3년 이상(12%)이고 거주기간이 2년~3년(8%)인 경우 20% 적용

- (사례) 양도가액 20억원, 양도차익 10억원, 10년 이상 보유한 주택

· A는 10년 보유·10년 거주 / B는 10년 보유·2년 거주

① A : 2,273만원으로 세부담 변동 없음

② B : 2,273만원 → 8,833만원으로 6,560만원 증가

거주기간		2년인 경우	5년인 경우	7년인 경우	10년인 경우
장기보유 특별공제	현행	44,000만원	44,000만원	44,000만원	44,000만원
	개정	26,400만원	33,000만원	37,400만원	44,000만원
증 감		△ 17,600만원	△ 11,000만원	△ 6,600만원	-
양도소득세	현행	2,273만원	2,273만원	2,273만원	2,273만원
	개정	8,833만원	6,325만원	4,653만원	2,273만원
증 감		+6,560만원	+4,052만원	+2,380만원	-

<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

11. 3주택(거주주택, 장기임대주택, 신규주택)을 보유한 1세대가 '19.12.17. ~ '20.6.30. 기간 중에 거주주택*을 양도하는 경우 장기보유특별공제는 몇 %를 적용하는지?

* 조정대상지역에 10년 이상 보유·2년이상 거주한 고가주택

- '19.12.17.부터 '20.6.30.까지 양도하는 10년 이상 장기보유한 주택은 중과세율을 적용하지 않고 기본세율(6~42%)을 적용하며, 1세대1주택으로 보는 경우에는 장기보유특별공제 최대 80% 공제율을 적용함

12. 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도하고, 남은 1주택(고가주택)을 '21.1.1. 이후 양도하는 경우, 장기보유특별공제를 적용하기 위한 보유기간 및 거주기간은 언제부터 계산하는지?

- 장기보유특별공제를 적용하기 위한 보유기간은 처음 취득한 날부터 계산하며, 거주기간은 취득일 이후 실제 거주한 기간에 따라서 계산함

<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

13. 일시적 1세대 2주택과 장기임대주택을 보유한 1세대 3주택자가 고가주택을 양도할 때, 일시적 1세대 2주택 특례 및 거주주택 비과세 특례가 중복 적용되어 비과세 적용된 경우, 9억원 초과분에 대한 세율 및 장기보유특별공제는 어떻게 적용하는지?

- 1세대 3주택자가 양도하는 1주택이 일시적 1세대 2주택 특례 및 거주주택 비과세 특례로 비과세 적용을 받는 경우, 양도하는 주택의 9억원 초과분에 대해서는 중과세율(기본세율+20%)이 적용되며, 장기보유특별공제는 적용되지 아니함

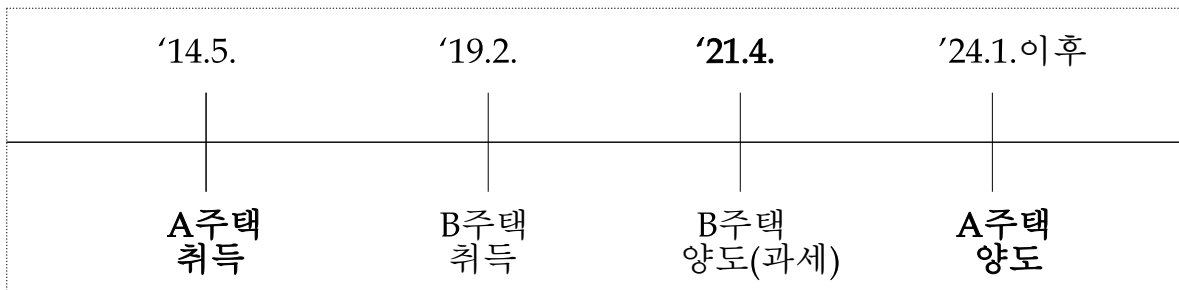
[독차로가기](#)

< 1세대1주택 비과세 >

14. 2주택을 보유한 1세대가 1주택(B주택)을 '21.1.1.이후 양도(과세)하고 남은 "최종 1주택"을 양도하는 경우 "최종 1주택"의 비과세 요건 적용할 때 보유기간은 언제부터 계산하는지?

○ 비과세가 적용되지 않는 1주택 양도 후 남은 1주택의 비과세 보유기간은 1주택이 된 날(B주택 양도일) 부터 계산함

- (사례) B주택 양도일부터 A주택의 비과세 보유기간 계산

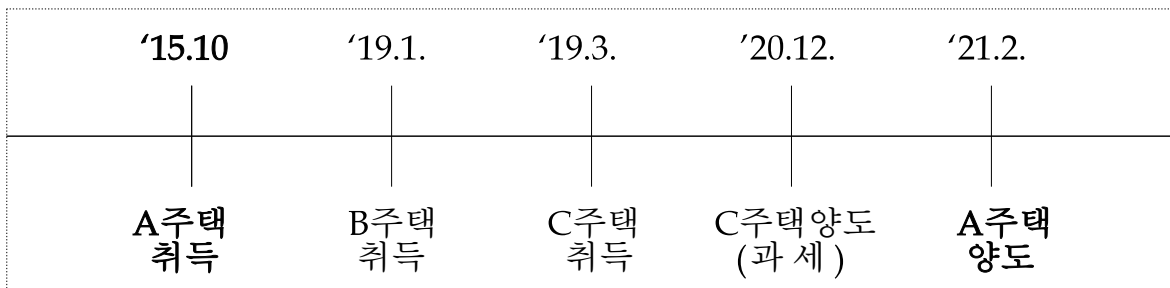


<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

15. 3주택을 보유한 1세대가 1주택을 양도(과세)하여 “남은 주택이 일시적 2주택”이 된 상태에서 종전주택을 '21.1.1. 이후 양도하는 경우 비과세 요건 적용할 때 보유기간은 언제부터 계산하는지?

○ 남은 2주택이 일시적 2주택이 된 경우 양도하는 종전주택의 비과세 보유기간은 종전주택 취득일부터 계산함

- (사례) 남은 A, B주택이 일시적 1세대 2주택에 해당하는 경우 A주택의 비과세 보유기간 계산은 취득일부터 계산



<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

16. 일시적 1세대 2주택자가 1주택을 양도하여 비과세 적용 후
 신규주택을 취득하여 다시 일시적 1세대 2주택이 된 다음 “최종
 1주택” 을 '21.1.1.이후 양도하는 경우 보유기간은 언제부터 계산
 하는지?

○ 처음부터 일시적 1세대 2주택으로 비과세 적용을 받은 경우
 비과세 보유기간은 양도하는 주택의 취득일부터 계산함

- (사례) A, B, C주택의 취득일부터 보유기간을 계산

'15.10	'17.3.	'18.4.	'18.5	'21.3.	'21.5.
A주택 취득	B주택 취득	A주택양도 (비과세)	C주택 취득	B주택양도 (비과세)	C주택양도 (비과세)

<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

17. 2주택을 보유한 1세대가 1주택을 양도(과세)하여 1주택이 된 후
다시 “신규주택을 취득하여 일시적 2주택” 상태에서 1주택을
'21.1.1.이후 양도하는 경우 보유기간은 언제부터 계산하는지?

○ 새로운 주택을 취득하여 일시적 1세대 2주택이 된 경우에는
1주택이 된 날부터 보유기간을 계산함

- (사례) B주택 양도하고 2년 경과 후 A주택 양도시 일시적 1세대
2주택 비과세 적용 가능

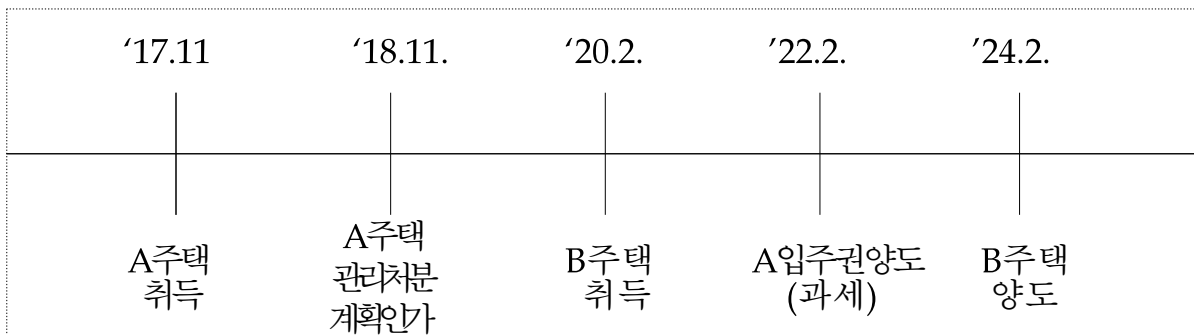
'16.9.	'16.12.	'19.8.	'21.8.
A주택 취득	B주택 취득	B주택양도(과세) C주택 취득	A주택 양도

<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

18. 1주택과 1조합원입주권을 보유한 1세대가 1조합원입주권을 양도(과세) 후 남은 “최종 1주택”을 '21.1.1.이후 양도하는 경우 보유기간은 언제부터 계산하는지?

○ 비과세가 적용되지 않는 1조합원입주권을 양도 후 남은 1주택의 비과세 보유기간은 1주택이 된 날부터 계산함

- (사례) A조합원입주권 양도일부터 B주택의 비과세 보유기간을 계산함



<시행시기> '21.1.1.이후 양도분부터 적용

19. 조정대상지역 내 종전주택을 보유한 1세대가 '18.9.13. 이전에 취득한 조정대상지역 내 분양권(1/2지분)을 '18.9.14. 이후 배우자에게 증여하는 경우, 일시적 1세대 2주택 보유 허용기간이 3년에서 2년으로 단축되는지?

- '18.9.14. 이후 조정대상지역 내 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역 내 신규 주택을 취득하는 경우 일시적 1세대 2주택 보유 허용기간은 3년에서 2년으로 단축됨
- 다만 ① '18.9.13. 이전에 조정대상지역에 있는 신규 주택 또는 신규 주택을 취득할 수 있는 권리(분양권,조합원입주권)를 취득한 경우, ② '18.9.13. 이전에 신규 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우에는 3년을 적용함
- '18.9.13. 이전에 취득 계약 및 계약금 지급 여부는 당초 남편 명의의 계약당시를 기준으로 판단하므로 3년을 적용함

20. '19.2.12. 전에 이미 거주주택(A)을 양도하여 비과세 특례를 적용 받은 1세대가 '19.2.12. 전에 취득한 임대주택을 거주주택(B)으로 전환하여 2년 이상 거주 후 양도하는 경우 1세대1주택 비과세가 적용되는지?

- 거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세 특례는 생애 최초 한 번만 적용되나, '19.2.12. 전에 취득한 거주주택(B)은 1세대 1주택 비과세 특례 적용이 가능하며, 그 특례의 범위는 직전 거주주택(A) 양도일 이후의 기간분에 대해서만 비과세가 적용됨

21. '20.2.11. 개정된 일시적 1세대 2주택 비과세를 적용할 때 신규 주택 취득 후 1년 이내 전입하고, 1년 이내 종전주택을 양도하는 강화된 비과세 요건의 적용 대상은?

- '19.12.17.부터 신규로 취득하는 조정대상지역 내 주택에 대해 적용함
- 다만 ① '19.12.16. 이전에 신규 주택을 취득 또는 신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 취득한 경우, ② '19.12.16. 이전에 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우 1년 내 전입 요건이 적용되지 않고, 주택 취득일부터 2년 내 기존 주택을 양도하면 일시적 1세대 2주택 비과세가 적용됨

22. 조정대상지역에 있는 1주택 보유자가 '19.12.17. 이후 조정 대상지역에 있는 신규 주택을 취득하고, 바로 신규 주택에 전입하였으나, 종전주택을 신규주택 취득 후 1년이 지나서 양도한 경우 양도소득세 부담은 어떻게 되는지?

- '19.12.17. 이후 일시적 1세대 2주택 비과세는 전입 요건과 중복 보유 기간요건을 모두 충족해야 적용됨
- 신규 주택에 전입은 하였으나 기존 주택을 1년 이후에 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세가 적용되지 않으며, 3년이 지나서 종전주택을 양도하는 경우*에는 다주택자로서 양도소득세가 중과되며 장기보유특별공제도 적용되지 않음

* 소득세법 시행령 §167의10①8

23. '20.2.11. 개정된 일시적 1세대 2주택 비과세 요건을 적용할 때 “신규 주택 취득 후 1년 내 전입” 요건은 예외 없이 적용되는지?

- 신규 주택에 기존 임차인이 거주하고 있다는 사실이 표준 임대차계약서 등 명백한 증빙서류에 의해 확인되는 경우에는 신규 주택 매입일로부터 2년을 한도로 전 소유자와 임차인 간의 임대차계약 종료시까지 전입기간을 연장함

* 신규주택 취득일 이후 갱신된 임대차계약 기간은 인정되지 않음

24. 조정대상지역 내 1세대 1주택자가 소유한 1주택을 지자체 및 세무서에 임대사업자 등록을 하고 임대 의무기간과 임대료 상한 (5%) 요건을 충족 후 양도하는 경우 거주요건을 적용하는지?

- '19.12.17. 이후 지자체 및 세무서 임대사업자 등록을 하는 분 부터는 거주요건을 적용함
- 다만, '19.12.16. 이전에 지자체 및 세무서 임대사업자 등록을 신청한 경우에는 거주요건을 적용하지 않음

[독차로가기](#)

< 임대주택 공동명의 >

25. 1호의 주택을 공동명의로 임대등록한 경우 조세특례제한법 제97조의3에 따른 장기보유특별공제 50% 특례를 적용받을 수 있는지?

- 공동 임대사업자의 경우, 개별 사업자가 “1호 미만”의 주택을 임대하더라도 조세특례제한법의 요건을 충족하면 장기보유 특별공제 50%를 적용받을 수 있음

[독차로가기](#)

< 민간임대주택에 관한 특별법 개정 관련 >

26. 임대등록이 말소되어 세법상 임대기간을 채우지 못한 경우 양도소득세에 대한 임대주택 혜택*을 받을 수 있는지?

* 양도소득세율 중과배제, 거주주택 비과세 특례

○ (양도소득세율 중과배제) 임대등록이 자진말소·자동말소 되는 경우 세법상 임대기간(5년·8년)을 충족하지 못한 경우에도 혜택을 받을 수 있음

- 자진말소의 경우 의무임대기간의 1/2이상 임대하고, 1년 이내 양도하는 경우 중과세율을 적용하지 않음

○ (거주주택 비과세) 이미 적용받은 거주주택에 대한 비과세는 추징하지 않고, 임대등록 말소 후 5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우 비과세 특례를 적용함

27. 폐지되는 단기임대주택 및 아파트 임대주택의 경우 재개발·재건축으로 임대등록 말소 후 재등록이 불가능한 경우 감면받은 세액을 추징하는지?

○ 거주주택 비과세 특례 등 감면받은 세액을 추징하지 아니함

28. 임대등록 자진말소의 경우 임대기간 요건을 충족하지 않고 임대주택을 언제든지 양도하더라도 양도소득세 중과세율을 적용하지 않는지?

- 임대 의무기간의 1/2 이상 임대한 임대주택을 등록말소 후 1년 내 양도하는 경우에 한하여 양도소득세 중과세율을 적용하지 않음

29. 민간임대주택에 관한 특별법 개정으로 폐지되는 단기임대주택 및 아파트 장기임대주택에 대하여 임대등록기간 동안에는 세제혜택이 가능한지?

- 임대주택 등록기간 동안 임대료 5% 상한 등 임대요건을 준수하는 경우에는 세제혜택이 가능함

30. 7.11. 이후 단기임대주택 및 아파트 장기임대주택을 신규등록하거나, 단기임대에서 장기임대로 변경하는 경우 세제혜택은 어떻게 되는지?

- '20.7.10.에 임대등록을 신청하거나 변경신고한 경우에는 세제혜택을 받을 수 있으나, 7.11. 이후 등록 신청하는 경우에는 세제혜택이 인정되지 않음

31. 7.11. 이후 건설임대주택을 8년 장기일반민간임대주택으로 등록하는 경우 세제지원이 가능한지?

- 건설임대주택의 경우 4년 단기임대주택만 폐지되고 장기임대주택은 계속 유지되므로 세제혜택이 가능함

32. 임대등록이 자동말소되어 양도소득세 중과세율을 적용하지 않는 경우 장기보유특별공제가 가능한지?

- 양도소득세 중과세율이 적용되지 않는 경우 기본적으로 최대 30% 장기보유특별공제가 가능하며, 8년 장기일반매입임대주택 중 아파트의 경우 자동말소시 조세특례제한법(§97의3)의 과세특례 요건을 충족하는 경우 장기보유특별공제 50% 적용 가능함

[독차로가기](#)

2 종합부동산세 관련

< 과세표준 및 세율 적용 >

1. 조정대상지역에 2주택을 보유하던 상태에서 '20.9.1. 주택 1호가 조정대상지역에서 해제된 경우 일반세율을 적용받는지?

- 조정대상지역 판정은 과세기준일(6월 1일) 현재를 기준으로 적용하므로 '20년에는 조정대상지역 2주택자에 해당하며, '21년 귀속분 부과 시에는 일반 2주택자에 해당함.

2. 3주택을 보유한 상태(모두 비조정대상지역)에서 1호를 임대사업자 등록 후 합산배제 적용받은 경우 적용세율은?

- 합산배제 주택은 세율 산정 시 주택수에 포함되지 않으므로 비조정대상지역 2주택 소유자로 보아 일반세율이 적용됨

3. 부부가 조정대상지역 소재 주택 2호를 각각 50% 지분으로 소유하고 있는 경우 주택수 판정은?

- 종합부동산세는 주택의 지분 또는 부속토지만 소유한 경우에도 주택을 소유한 것으로 보아 세율을 적용하므로 부부 모두 조정대상지역 2주택자에 해당함 [독차로가기](#)

< 개정세법 관련 >

4. 법인은 주택을 6억원 이하 보유한 경우에도 종합부동산세가 과세되는지?

- 법인은 주택분 종합부동산세 공제액(6억원)이 폐지되었으므로 주택을 보유한 가액 전체에 대해 종합부동산세 납세의무가 있음
- 다만, 사업의 특성을 고려하여 시행령으로 정하는 법인의 경우 보유 주택의 공시가격이 6억원을 초과하는 경우에 한하여 종합부동산세가 부과되며, 이 경우 세율도 단일 최고세율이 아닌 개인과 동일한 누진세율이 적용됨

* 세부담 상한도 개인과 동일하게 적용

5. '21년 주택분 종합부동산세 계산 시 법인 소유 주택에 대해서도 세부담 상한이 적용되는지?

- 주택분 종합부동산세 세율이 단일세율 3% 또는 단일세율 6%가 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체는 '21년부터 주택분 종합부동산세 계산 시 세부담 상한이 적용되지 않음

6. 법인의 경우 '21년부터는 토지분 종합부동산세 계산시에도 세부담 상한이 미적용되는지?

- 법인 소유 주택에 대한 종합부동산세 계산시에만 세부담 상한이 적용되지 않는 것이고, 법인 소유 토지에 대한 종합부동산세 계산시에는 토지분 종합부동산세 세부담 상한이 적용됨

독차로가기

< 합산배제 및 세액공제 적용 >

7. 법인이 '20.6.17. 이전 취득한 주택을 '20.6.18. 이후 장기일반 민간 임대주택 등록 시 합산배제 적용 가능여부는?

- '21년 귀속분부터는 법인이 주택을 취득한 시기와 관계없이 '20.6.18.이후 조정대상지역 소재 주택을 임대사업 등록한 경우 합산배제 대상에서 제외됨

8. 임대주택 임대료 상한(5%)을 위반한 경우 해당 임대주택은 향후 계속하여 합산배제 적용을 받지 못하는지?

- 임대료 상한 5% 위반 시 위반한 연도와 그 다음연도(총 2년)에 대해 합산배제 대상에서 제외되는 것임

9. 임대주택 임대료 상한(5%)을 위반한 경우 기존 합산배제 적용으로 감면받은 세액을 추징하는지?

- 임대료 상한 5% 위반 시 기존 합산배제 적용받아 감면된 세액에 대하여 추징하는 것이나, 의무임대기간(5년, 8년)이 지난 임대주택의 경우 기존 감면세액은 추징하지 않는 것임

10. 부부 공동으로 1주택을 보유하는 경우(다른 세대원은 보유 주택 없음) 세액공제가 적용되는지?

- 부부가 공동으로 1주택을 보유하는 경우 1세대 1주택자에 해당하지 않으므로 세액공제 적용되지 않음

* 부부 각각 6억원씩 공제, 연령 및 보유기간 세액공제 미적용

11. 종합부동산세 계산시 고령자 공제와 장기보유 공제를 받을 수 있는 1세대 1주택자의 범위가 어떻게 되는지?

- 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택만을 소유한 경우로서 그 주택을 소유한 소득세법 제1조의2 제1항제1호에 따른 거주자를 말함

- 다만, 합산배제 신고한 임대주택 외의 1주택을 소유한 자는 과세기준일 현재 그 주택에 주민등록이 되어 있고 실제로 거주하고 있는 경우에 한정하여 1세대 1주택자로 봄

12. 합산배제 임대주택의 임대사업자 지위를 상속받은 경우 합산배제 임대주택의 공시가격* 기준일을 언제로 보는지?

* 6억 원(수도권 밖 3억 원)

○ “상속인”이 아닌 “피상속인”의 임대개시일 기준으로 판단함

13. 임대주택이 아닌 종전주택을 재건축하여 취득한 신축주택을 임대주택 등록 시 합산배제 임대주택의 공시가격* 판정방법은?

* 6억 원(수도권 밖 3억 원)

○ 종전주택이 합산배제 임대주택이 아니므로, 신축주택의 공시가격을 기준으로 합산배제 요건을 판정함

[목차로가기](#)

< 민간임대주택에 관한 특별법 개정 관련 >

14. '20년 7월 11일 이후 단기건설임대주택을 장기건설임대주택으로 변경신고한 경우 종합부동산세 합산배제 되는지?

○ '20년 7월 11일 이후 단기건설임대주택을 장기건설임대주택으로 변경신고한 경우 종합부동산세 합산배제 건설임대주택에 해당하지 않음

15. 종합부동산세 합산배제되는 장기임대주택의 의무임대기간이 늘어났다는데, 의무임대기간이 몇 년인지?

- 종합부동산세 합산배제 대상 장기임대주택의 의무임대기간이 종전 8년 이상에서 10년 이상으로 연장됨

16. 지금 아파트를 장기매입임대주택 등록 시 종합부동산세 합산배제를 받을 수 있는지?

- '20년 7월 11일 이후 장기매입임대주택으로 신청한 아파트는 임대사업자 등록 후 10년 이상 임대하더라도 종합부동산세 합산배제를 받지 못함

17. '20년 7월 11일 이후 단기임대주택을 장기임대주택으로 변경 신고한 경우 종합부동산세 합산배제 되는지?

- '20년 7월 11일 이후 단기임대주택을 장기임대주택으로 변경 신고한 경우 종합부동산세 합산배제 대상에 해당하지 않음

18. '20년 7월 10일 이전에 장기매입임대주택으로 등록 신청한 아파트가 7월 11일 이후 임대사업자 등록이 되는 경우 종합 부동산세 합산배제를 받을 수 있는지?

○ 종합부동산세 합산배제 받을 수 있음

19. 단기임대주택으로 등록한 오피스텔이 임대 의무기간 만료로 구청 임대사업자 등록이 말소되었는데, 다시 장기임대주택으로 등록하면 합산배제를 계속 받을 수 있는지?

○ 단기임대주택으로 등록한 아파트가 아닌 오피스텔이 임대 의무기간 만료로 구청 임대사업자 등록이 말소된 경우, 다시 장기임대주택으로 등록하면 종합부동산세 합산배제를 계속 적용받을 수 있음

20. 아파트 이외의 주택은 지금이라도 장기매입임대주택으로 등록 하면 종합부동산세 합산배제되는지?

○ 아파트 이외의 주택은 지금이라도 장기매입임대주택으로 등록 하면 종합부동산세 합산배제됨

- 다만, 1세대가 국내에 1주택을 보유한 상태에서 '18년 9월 14일 이후에 새로 취득한 조정대상지역에 소재한 주택은 장기임대 주택으로 등록하더라도 종합부동산세 합산배제 대상에서 제외됨

21. 법인이 아파트 이외의 주택을 장기매입임대주택으로 등록하면
종합부동산세 합산배제되는지?

- 법인 또는 법인으로 보는 단체가 아파트 이외의 주택을 장기매입임대주택으로 등록하면 종합부동산세 합산배제 받을 수 있음
- 다만, '20년 6월 18일 이후 사업자등록 등을 신청(임대할 주택을 추가하기 위한 등록사항의 변경신고)한 조정대상지역에 있는 장기일반민간매입임대주택은 종합부동산세 합산배제 대상에서 제외됨

22. 아파트 장기매입임대주택과 단기임대주택을 임대 의무기간 내에 임대사업자등록을 신청말소한 경우 기존 합산배제로 경감받은 종합부동산세가 추징되는지?

- 임대 의무기간 종료일에 임대사업자 등록이 자동 말소되는 아파트 장기임대주택과 단기임대주택을 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 임대 의무기간 내에 임차인의 동의를 받아 임대사업등록 말소한 경우 기존 합산배제로 경감받은 종합부동산세는 추징되지 않음

23. 아파트 이외의 장기매입임대주택의 임대사업자 등록을 의무 임대기간 충족 전에 자진 말소하는 경우 기 합산배제로 경감 받은 종합부동산세가 추징되는지?

- 아파트 이외의 장기매입임대주택은 종료일에 임대사업자 등록이 자동 말소되는 유형이 아니므로
- 의무임대기간(8년 또는 10년 이상) 충족 전에 임대사업자 등록을 자진 말소하는 경우 기 합산배제로 경감받은 종합 부동산세가 추징됨

24. 아파트 장기매입임대주택과 단기임대주택은 기존 합산배제로 경감받은 종합부동산세를 추징당하지 않으려면 임대의무기간의 1/2 이상을 임대한 후에 임대사업자 등록을 신청 말소해야 하는지?

- 임대의무기간 종료일에 임대사업자 등록이 말소되는 유형인 아파트 장기매입임대주택과 단기민간임대주택은 임대의무기간의 1/2 이상을 임대하기 전에 임대사업자 등록을 신청 말소하는 경우에도 기 합산배제로 경감받은 종합부동산세가 추징되지 않음

25. '18년 3월 31일 이전 등록한 단기민간임대주택이 '20년 8월 18일 임대의무기간 만료로 임대사업자 등록이 직권 말소된 경우 '20년에는 합산배제 되는지?

- 종합부동산세 과세기준일인 '20년 6월 1일 현재 시·군·구청 및 세무서에 임대사업자 등록한 상태에서 임대하고 있었던 임대주택이므로 '20년 종합부동산세 계산 시 합산배제됨

26. 종합부동산세 합산배제된 임대주택이 도시 및 주거환경정비법에 따라 아파트로 재개발·재건축되어 재개발·재건축 후 임대사업자 등록이 불가능한 경우 기 합산배제로 경감받은 종합부동산세가 추징되는지?

- 합산배제 임대주택에 해당하여 종합부동산세를 경감받은 임대주택이 도시 및 주거환경정비법 등에 따른 재개발·(소규모)재건축·리모델링으로 인해 신규 취득한 주택이 아파트라서 임대사업자 등록이 불가능한 경우, 기 경감받은 종합부동산세는 추징되지 않음

[복차로가기](#)

3 법인세 관련

1. 법인의 주택 양도차익에 대한 법인세 부담이 어떻게 달라지는지?

○ 법인의 주택 양도차익 5억원, 법인의 다른 소득금액 3억원인 경우를 가정할 때

구 분		현행	개정	증감
각 사업연도 소득금액에 대한 법인세	과세표준	8억원	8억원	-
	× 세율	20%	20%	-
	산출세액 ①	1.4억원	1.4억원	변동없음
토지 등 양도소득에 대한 법인세	과세표준	5억원	5억원	
	× 세율	10%	20%	
	산출세액 ②	0.5억원	1억원	+ 0.5억원
법인세 산출세액 (①+②)		1.9억원	2.4억원	+ 0.5억원

2. 법인의 주택 양도차익에 대한 추가세율 인상은 모든 법인과 주택에 대하여 예외 없이 적용되는지?

○ 모든 법인에 대해 주택 양도시 추가세율이 적용되나, 사택 등 일부 주택은 추가세율 적용에서 제외됨

[독차로가기](#)

4 주택임대소득세 관련

< 주택임대소득 과세대상 >

1. 주택임대소득 과세대상은?

○ 주택임대소득 과세대상은 월세 임대수입이 있는 2주택 이상
 소유자¹⁾와 보증금 등의 합계액이 3억 원을 초과하는 3주택이상
 소유자²⁾임

- 1) 기준시가 9억 원 초과 주택과 국외주택을 소유한 경우로서 월세 임대수입이 발생하는 경우에는 1주택자도 과세
- 2) 주거전용면적이 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하인 소형주택은 '21년까지 제외

| 주택임대소득 과세대상 판단 기준 |

주택수*	과세대상(○)	과세대상(×)
1주택 소유	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 국외주택의 월세 수입 ▶ 기준시가 9억 원 초과 주택의 월세 수입 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 기준시가 9억 원 이하 국내 주택의 월세 수입 ▶ 모든 보증금·전세금
2주택 소유	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 모든 월세 수입 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 모든 보증금·전세금
3주택 이상 소유	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 모든 월세 수입 ▶ 비소형 주택 3채 이상 소유 & 해당 보증금·전세금 합계가 3억 원 초과 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 소형주택의 보증금·전세금 ▶ 비소형 주택 3채 미만 소유한 경우 보증금·전세금 ▶ 비소형 주택 보증금·전세금 합계가 3억 원 이하

* 주택수는 부부합산 소유주택수 기준임

2. 미혼인 본인이 소유한 주택 1채를 임대하고, 부모님 소유 주택에서 거주하는 경우 임대소득세 과세대상인지?

- 주택임대소득 과세대상 여부 판단 시 주택 수는 부부 합산하여 계산하고, 직계존비속이 소유한 주택 수는 포함하지 않음
 - 미혼인 본인이 주택 1채만 소유하고 있다면 임대소득세 과세 대상에 해당되지 않으며, 기혼인 경우에도 본인과 배우자의 주택 수를 합산하여 1채인 경우 과세대상에 해당되지 않음
 - 다만, 본인 소유 주택의 기준시가가 9억 원을 초과하고 월세 임대수입이 있는 경우에는 소득세가 과세됨
- * 국외주택을 소유하고 월세 임대수입이 발생하는 경우에도 과세됨

3. 부부 합산하여 4주택을 소유하고 있지만 3개의 주택은 주거전용면적이 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하이고(1개의 주택은 기준시가가 3억 원), 4주택 모두 보증금만 받고 있는 경우에도 임대소득세가 과세되는지?

- '21년 귀속까지 소형주택(주거전용면적이 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하)은 간주임대료 과세대상 판단 시 주택 수에 포함되지 않으므로 보증금 등에 대한 간주임대료가 과세되지 않음
- 다만, 소형주택도 월세 임대수입은 과세대상에 해당됨

4. 이사 등으로 일시적으로 2주택을 소유한 경우에도 과세되는지?

- 2주택 소유기간 동안의 월세 임대수입은 소득세가 과세됨

5. 오피스텔을 임대한 경우도 주택임대소득 과세대상인지?

- 오피스텔을 임차인이 상시 주거용으로 사용하는 경우 주택 임대소득이 과세됨

- 주거용이 아닌 경우에는 상가임대소득으로 소득세가 과세됨

6. 다가구주택도 한 채만 소유하고 있으면 비과세 되는지?

- 구분등기 되지 않은 다가구주택 1채만 소유하고 있고, 기준 시가가 9억 원을 초과하지 않으면 비과세 됨

7. 기준시가 9억 원을 초과하는 주택의 경우에는 1주택 소유자라도 월세에 대해 과세하는데, 판단기준일은?

- 과세기간 종료일(12. 31.) 또는 해당주택의 양도일 현재를 기준으로 판단함

8. 2주택 또는 기준시가가 9억 원을 초과하는 1주택을 소유하고 월세 없이 전세금만 받고 임대하는 경우 소득세 신고를 해야 하는지?

- 부부 합산 2주택 소유자와 기준시가 9억 원 초과 1주택 소유자의 주택임대소득은 월세 임대료 수입만 과세대상이므로 월세 없이 전세금만 받는 경우에는 소득세 신고대상이 아님
- 전세금은 부부 합산하여 3주택 이상인 경우에 과세대상에 해당하며, '21년까지는 소형주택*은 전세금에 대한 간주임대료 과세대상 주택에서 제외

* 주거전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억 원 이하

[목차로가기](#)

< 주택수 판정 >

9. 주택임대소득 과세대상 판단 시 주택 수는 소유주택 수인지, 임대주택 수인지?

- 주택임대소득 과세대상 여부는 본인과 배우자의 소유주택을 합산하여 판단함

10. 갑과 을이 공동으로 주택을 소유(지분 50:50)하고 있는 경우 갑과 을의 주택 수는?(갑과 을 모두 다른 주택은 없음)

- 공동소유 주택의 경우 지분이 가장 큰 자가 2인 이상일 때는 각각의 소유로 계산함
- 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들 중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유 주택으로 계산

11. 소수지분(지분을 50% 미만) 주택만 소유하고 있는 경우 2주택 이상자라도 임대소득에 대해 과세가 안되는지?

- 소수지분 공동소유 주택은 과세대상 판단 시 주택 수에 포함되지 않음
- 다만, '20년 귀속부터 소수지분자도 ① 해당 주택임대 수입금액이 연간 6백만 원 이상이거나 ② 기준시가 9억 원 초과 주택의 지분이 30% 초과할 경우 소유주택 수에도 포함됨

독차로가기

< 간주임대료 >

12. 주택 보증금 등에 대한 간주임대료란?

- 월세 임대료를 받는 임대사업자와의 과세형평성을 위해 보증금 등에 대해서는 정기예금이자율(20년 귀속 1.8%)에 해당하는 금액만큼은 임대료로 간주
 - 다만, 주택의 경우 부부 합산 3주택 이상 소유자에 대해서만 과세하고, 보증금 등에서 3억 원을 차감한 금액의 60%에 대해 과세

$$\text{간주임대료} = (\text{보증금등} - 3\text{억 원}^1)\text{의 적수} \times 60\% \times \frac{1}{365} \times \text{정기예금이자율}$$

(월년은 366) (20귀속: 1.8%)

- 해당 임대사업부분 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액²⁾

- 1) 보증금 등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금 등부터 순서대로 차감
- 2) 추계신고·결정하는 경우 임대사업부분에서 발생한 금융수익 차감하지 않음

13. 공동 소유주택의 간주임대료 계산방법은?

- 공동사업장을 하나의 거주자로 보고 공동사업장별로 그 소득 금액을 계산하므로 공동사업장의 보증금 등에서 3억 원을 공제함

14. 소형주택은 간주임대료 과세대상 여부 판단 시 주택 수에 포함되지 않는데, 비소형 주택을 3채, 소형주택을 2채 소유하고 있는 경우 비소형 주택 3채에 대해서만 간주임대료를 신고하면 되는지?

- 소형주택은 간주임대료 과세대상 여부 판단 시에 주택 수에서 제외됨
 - 비소형 주택을 3채 이상 소유하더라도 소형주택에 대해서는 간주임대료를 계산하지 않음
 - 다만, 월세 임대수입은 소형주택과 비소형주택을 모두 포함하여 신고해야함

독차로가기

< 주택임대소득 신고 및 납부 >

15. 임차인으로부터 관리비 및 공공요금을 받은 경우 주택임대 수입금액 계산방법은?

- 임대료와 별도로 유지비나 관리비 등의 명목으로 지급받은 금액이 있는 경우 전기료, 수도료 등 공공요금은 총수입 금액에 산입하지 아니함
 - 다만, 전기료 또는 수도료로 징수하는 금액이 공공요금으로 납부할 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 금액을 총수입금액에 산입, 공공요금을 제외한 청소비, 난방비 등을 수령하는 경우 총수입금액에 산입함

16. 주택임대소득에 대한 신고방법은?

○ 주택임대소득은 소득세법에 사업소득으로 규정되어 있으며, 다음해 5월 1일부터 5월 31일*까지 소득세를 신고하고 납부하여야 함

* 성실신고확인대상사업자가 성실신고확인서를 제출하는 경우에는 6월 30일까지

- 주택임대 총수입금액이 2천만 원 이하인 경우에는 종합과세와 분리과세(세율 14%) 중 선택하여 신고할 수 있으며,
- 주택임대 총수입금액이 2천만 원을 초과하는 경우에는 다른 종합과세 대상 소득과 합산하여 신고하여야 함

17. 주택임대 총수입금액이 2천만 원 이하일 경우 종합과세와 분리과세 중 어느 것이 유리한지?

○ 임대업등록 여부, 타 소득금액, 소득공제 항목 등이 납세자마다 달라 어느 것이 유리한지 일률적으로 판단하기 어려움

- 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)*에서 종합과세와 분리과세 예상세액을 비교할 수 있는 서비스를 제공하고 있음

* 홈택스 > 모의계산 > 주택임대소득 종합·분리과세 예상세액 비교하기

18. 세무서와 지방자치단체에 주택임대업을 등록한 경우 임대 소득세 혜택은?

- 세무서와 지방자치체에 모두 주택임대사업등록을 한 경우 임대소득세 감면을 받을 수 있으며,
 - 주택임대소득 분리과세 신고 시 필요경비 및 기본공제 우대가 있음
 - 구체적인 세제혜택 요건은 국세청 누리집*을 참고하시기 바람
- * 국세청(www.nts.go.kr) > 성실신고 지원 > 주택임대소득 안내
- 다만, 올해 8.18. 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 지방자치단체에 등록하는 유형 중 단기민간임대주택과 아파트 장기일반민간매입임대주택은 폐지되었음

| 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 유형별 임대주택 |

주택 구분		유형별 폐지·유지 여부	
		매입임대	건설임대
단기임대	단기민간임대주택(4년)	폐지	폐지
장기임대	장기일반민간임대주택	유지(아파트는 폐지)	유지
	공공지원민간임대주택	유지	유지

19. 「주택시장 안정 보완대책」(‘20.7.10) 발표전 등록된 단기임대사업자도 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정에 따라 세제혜택을 못받는지?

- 폐지된 유형¹⁾의 주택임대사업자도 임대등록기간 동안에는 임대소득세에 대한 세제혜택²⁾이 유지됨
 - 1) 단기민간임대주택, 아파트 장기일반매입임대주택
 - 2) ① 임대소득에 대한 분리과세시 필요경비 우대, ② 소형주택에 대한 임대소득세 감면
- 또한, 의무임대기간이 경과하기 전에 자진·자동등록 말소하는 경우에도 그간 감면받은 세금을 추징하지 않음

20. 주택임대 소득에 따른 보험료 부담은?

- 주택임대소득을 포함한 소득금액 등에 따라 건강보험료 등이 부과됨
- 사회보험료 부과 관련 구체적 사항은 관련 기관에 문의하시기 바람

건강보험료	국민건강보험공단 1577-1000
국민연금	국민연금 콜센터 1355

[목차로가기](#)

5 취득세 관련

< 주택 취득세 종과세율 적용 >

1. 조정대상지역에 1주택을 소유하고 있는 상황에서 비조정대상지역에 3억원 아파트를 추가로 취득하는 경우 세율은?

- 기존 소유 주택의 소재지와 관계없이 비조정대상지역에 2번째 주택을 추가로 취득하는 경우 주택 가액에 따라 1~3% 세율 적용
 - 3억원 주택의 경우 1% 세율이 적용됨
- 만약, 비조정대상지역에 1주택을 소유하고 있는 자가 조정대상지역에서 주택을 추가로 취득 시에는 8% 적용

< 지방세법 개정 후 취득세율 >

구 분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~
조정대상지역	1~3%	8%	12%	12%
비조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

- ※ (적용례) ① 1주택 소유자가 비조정대상지역 주택 취득시 세율 : 1~3%
 ② 1주택 소유자가 조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8%
 ③ 2주택 소유자가 비조정대상지역 주택 취득시 세율 : 8%

* '20.8.12.이후 취득분부터 적용하되, '20.7.10.이전 계약분은 종전규정 적용

2. 주거용 오피스텔을 취득하는 경우에도 취득세가 증가되는지?

- 오피스텔 취득 시점에는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 건축물 대장상 용도대로 건축물 취득세율(4%)이 적용됨

[목차로가기](#)

< 1세대의 기준 >

3. 1세대의 범위는?

- 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표에 함께 기재된 가족
 - 단, 배우자와 미혼인 30세 미만의 자녀는 세대를 분리하여 거주하더라도 1세대로 간주함
- ※ 주민등록표가 없는 외국인의 경우에는 「출입국관리법」 제34조제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표

4. 미혼인 30세 미만인 자녀가 취업하여 소득이 있는 경우라도 부모의 세대원에 포함되는지?

○ 해당 자녀의 소득*이 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득**의 40%이상으로서 분가하는 경우 부모와 구분하여 별도의 세대로 판단함

* 「소득세법」 제4조에 따른 소득 : 종합소득, 퇴직소득, 양도소득 등

** '20년 기준 1인가구 중위 소득 : 월 175만원

- 단, 미성년자(만 18세이하)인 경우에는 소득요건이 충족하더라도 부모의 세대원에 포함됨

5. 부모님을 동거봉양하기 위하여 세대를 합가한 경우에 다주택자가 되는지?

○ 자녀*가 65세이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 동거봉양하기 위하여 같은 세대를 이루고 있는 경우, 65세이상 직계존속과 자녀의 세대를 각각 별도의 세대로 간주함

* 30세 이상의 자녀, 혼인한 자녀, 30세 미만의 자녀로서 소득이 「국민기초생활보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득의 40% 이상인 경우

독차로가기

< 주택 수 산정 방법 >

6. 부부가 공동 소유하는 경우 주택수 계산방식은?

- 세대 내에서 공동소유하는 경우는 개별 세대원이 아니라 '세대'가 1개 주택을 소유하는 것으로 산정함
 - 다만, 동일 세대가 아닌 자와 지분으로 주택을 소유하는 경우는 각각 1주택을 소유하는 것으로 산정함

7. 상속주택도 주택 수에 포함되는지? 상속인들이 공동으로 소유한 경우 주택 수 계산방식은?

- 지분 상속 등 다양한 상속 상황을 고려하여 상속개시일로부터 5년 이내에는 상속주택을 소유 주택 수에 포함하지 않음
 - 따라서 상속개시일로부터 5년까지는 상속 주택을 소유하고 있더라도, 추가 취득 주택은 1주택 세율(1~3%)이 적용됨
 - ※ 조합원입주권, 주택분양권, 오피스텔을 상속한 경우에도 주택 수에 포함하되, 상속개시일로부터 5년 이내에는 소유 주택 수에 포함하지 않음
- 5년이 지나 상속주택을 계속 소유하는 경우에는 주택 수에 포함됨
 - 상속주택을 여러명의 상속인들이 공동으로 소유한 경우에는 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유주택으로 판단함
 - 다만, 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상일 경우에는 "당해 주택에 거주하는 사람"과 "최연장자"순으로 판단함

8. 주택수 산정에서 제외되는 1억원 이하 주택에 입주권, 분양권, 오피스텔이 포함되는지?

- 입주권, 분양권은 가격과 무관하게 주택 수에 산정하고,
 - 오피스텔의 경우 시가표준액* 1억원 이하인 경우 주택 수 산정에서 제외함
- * 오피스텔의 건축물 시가표준액과 부속토지의 시가표준액(공시지가)의 합

9. 분양권 및 입주권도 취득세가 부과되는지?

- 분양권 및 입주권 자체가 취득세 과세대상은 아니며, 추후 분양권 및 입주권을 통해 실제 주택을 취득하는 시점에 해당 주택에 대한 취득세가 부과됨
 - * 다만, 승계조합원의 경우 입주권 취득 시 해당 토지 지분에 대한 취득세 부과 中
 - 다만, 주택이 준공되기 전이라도 분양권 및 입주권은 주택을 취득하는 것이 예정되어 있으므로 소유 주택 수에는 포함됨
- ※ '20.8.12. 이후 신규 취득분부터 적용

10. 오피스텔도 주택 수에 포함되는지?

- 재산세 과세대장에 주택으로 기재되어 주택분 재산세가 과세되고 있는 주거용 오피스텔의 경우 주택 수에 포함됨

※ '20.8.12. 이후 신규 취득분부터 적용. 다만, '20.8.12. 전에 매매(분양)계약을 체결한 경우도 주택수에서 제외

11. 직전연도 전 소유자에게 주택분 재산세가 과세된 오피스텔을 승계취득하여 보유하고 있는 경우, 해당 오피스텔이 주택 수 산정에 포함되는지?

- 오피스텔 취득자에게 새롭게 주택분 재산세가 과세된 경우부터 주택 수에 산정

12. 오피스텔 분양권도 주택 수에 포함되는지?

- 오피스텔 취득 후 실제 사용하기 전까지는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 오피스텔 분양권은 주택 수에 포함되지 않음

13. 가정어린이집 등도 예외 없이 주택 수에 포함되거나 중과세율이 적용되는지?

- 가정어린이집을 취득하거나 소유할 때, 주택 수에 포함하지 않음
 - 단, 취득 후 1년이 경과할 때까지 가정어린이집으로 사용하지 않거나 가정어린이집으로 3년 이상 사용하지 않고 매각·증여·전용하는 경우는 취득세를 추징하며,
 - 3년이 경과한 경우라 하더라도 다른 용도로 전용한 때부터는 소유 주택에 포함함
- 그 외에도 노인복지주택, 공공주택사업자(LH, 지방공사 등)의 공공임대주택 등 공공성이 높거나 주택공급 사업을 위해 필요한 경우 등 투기로 보기 어려운 주택 취득의 경우 주택 수 합산 및 중과 대상에서 제외함

[목차로가기](#)

< 일시적 2주택 >

14. 이사가기 위해 주택을 추가로 취득한 경우 취득세가 부과되는지?

- 1주택을 소유한 세대가 거주지를 이전하기 위하여 신규 주택을 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우에 신규 주택 취득은 초과세를 적용하지 않음
 - 신규 주택 취득 시 우선 1주택 세율(1~3%)로 신고·납부하면 됨
 - 다만, 종전 주택을 처분기간*내 처분하지 않고 계속 보유하는 경우 2주택에 대한 세율(8%)과의 차액(가산세 포함)이 추징됨

* 종전 주택을 3년(종전 주택과 신규 주택이 모두 조정대상지역 소재 시 1년) 이내에 처분하여야 함

15. 다주택자가 이사하기 위해 취득하는 주택도 일시적인 주택 소유로 보아 과세되는지?

- 2주택 이상을 보유한 다주택자는 이사 등의 사유로 신규 주택을 취득하더라도 “일시적 2주택”에 해당하지 않음
 - 따라서, 신규 주택에 대한 취득은 초과세율이 적용됨

16. 1주택 소유자가 아파트 분양권을 추가로 취득한 경우, 일시적 2주택을 적용받기 위한 종전 주택 처분기한은?

- 분양권이나 입주권이 주택 수에는 포함되지만, 분양권이나 입주권 자체는 거주할 수 있는 주택의 실체가 없으므로,
 - 아파트 준공 후 주택의 취득일을 기준으로 3년 이내*에 종전 주택을 처분하는 경우에는 일시적 2주택으로 봄

* 종전 주택과 신규 주택이 모두 조정대상지역 소재 시 1년 이내

[목차로가기](#)

< 주택 무상취득 종과세 >

17. 다주택자(4주택 보유)가 보유주택 중 조정대상지역 내 부부 공동명의(지분 50:50)로 소유하고 있는 주택(공시가격 10억원)의 지분 일부(25%)를 자녀에게 증여하는 경우, 조정대상지역 내의 '공시가격 3억원 이상' 판단 기준

- 전체 주택가액이 3억원을 초과하므로 12%세율 적용

[목차로가기](#)

< 경과조치 등 >

18. 「지방세법 개정안」 시행일 이전에 계약한 주택도 중과세율이 적용되는지?

- 정부가 「주택시장 안정 보완대책」을 발표한 2020년 7월 10일 이전(발표일 포함)에 매매 계약을 체결한 사실이 증빙서류*에 의하여 확인되는 경우,

- * 부동산 실거래 신고자료, 계약금과 관련된 금융거래 내역, 시행사와의 분양계약서 등
- 시행일(8.12.) 이후에 취득*하더라도 종전 세율(3주택 이하 1~3%, 4주택 이상 4%)을 적용함
- * 잔금지급일과 등기일 중 빠른날

19. 3주택을 소유한 1세대 중 A가 '20.5.15. 공동주택 분양계약 체결한 후, '20.7.15. 해당 분양권의 50%를 배우자인 B에게 증여한 상태에서 '20.12.31. 준공으로 취득한 경우 적용세율은?

- A의 경우 종전 규정을 적용하므로 4% 적용, B의 경우 개정 규정을 적용하므로 12%를 적용함

20. '20.8.12. 전에 취득한 업무용 오피스텔을 '20.8.12. 이후에 주거용 오피스텔로 전환하는 경우 주택수 산정에 포함하는지?

○ 「지방세법」 부칙 제3조*에 따라 주거용 오피스텔을 법시행 전에 취득한 경우에 해당하므로, 주택수에 포함하지 않음

* 부칙 제3조(주택 수의 판단 범위에 관한 적용례) 제13조의3제2호부터 제4호까지의 개정규정은 이 법 시행 이후 조합원입주권, 주택분양권 및 오피스텔을 취득하는 분부터 적용한다.

[목차로가기](#)