

국세청이 알려주는 양도소득세 실수사례

관련 법령·해석사례

양도 전 체크포인트



국세청 부동산납세과
National Tax Service Real Estate Taxation Division

국세청이 알려주는 양도소득세 실수사례

CONTENTS

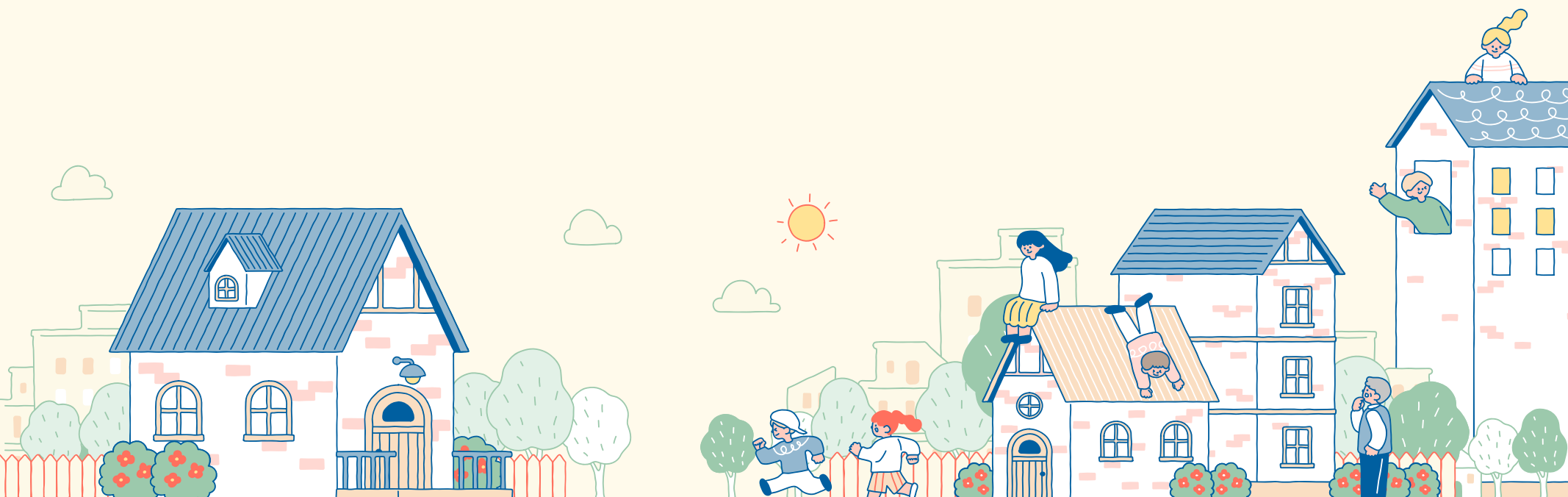
- 01 상속으로 2주택이 된 경우지만 선순위 상속주택에
해당하지 않아 1세대주택 비과세를 적용받지 못한 사례 1

- 02 부친이 8년 이상 자경해 온 농지를 상속받았으나 본인이
직접 경작하지 않고 양도하여 자경감면을 받지 못한 사례 3

- 03 상속받은 건물을 양도하면서 취득가액을 상속세 결정가액으로
신고하지 않아 양도소득세를 추가 납부하게 된 사례 6

- 04 주택이 수용된 후 5년이 지나서 잔존 부수토지를 양도하는
경우에 잔존 부수토지는 1세대주택 비과세가 적용되지 않음 8

- 05 사업인정고시일 전 2년 이내 취득한 토지가 수용된 경우에는
수용감면이 적용되지 않음 10



01

상속으로 2주택이 된 경우지만 선순위 상속주택에 해당하지 않아 1세대1주택 비과세를 적용받지 못한 사례



실수 사례

'17.1월

A주택 취득
(8억원)

'20.6월

C주택 상속
*B주택은 형이 상속

'24.8월

A주택 양도
(11억원)

강한국씨는 기존에 A주택을 보유하고 있었는데, 부친 사망으로 부친이 소유하고 있던 주택 2채 중 부친의 소유기간이 더 길었던 B주택은 별도세대인 형이 상속받고, 부친의 소유기간이 짧았던 C주택은 본인이 상속받음

이후 기존에 보유하고 있던 A주택을 양도하면서 상속주택(C주택)은 주택 수에 포함되지 않는 것으로 알고 1세대1주택 비과세로 신고하였으나 비과세를 적용받지 못함

* 양도소득세 : 0원 → 77백만원

사례 설명

☑ 상속주택과 상속개시 당시 보유한 일반주택을 각각 1개씩 보유한 1세대가 일반 주택을 양도하는 경우에 상속주택은 주택 수에 포함되지 않는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 적용이 가능합니다(상속주택 특례).

● 다만, 피상속인이 2주택 이상을 보유한 경우에는 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택 등 법령이 정하고 있는 순위*에 따른 1개의 주택에 대해서만 상속주택 특례가 적용됩니다.

* 상속주택 특례 적용 순위는 p.2 “상속주택 특례” 참고

● 강한국씨의 경우 부친이 소유하고 있던 2주택 중 보유기간이 더 짧은 C주택을 상속받은 경우이므로 상속주택 특례 적용 대상에 해당하지 않습니다(보유기간이 더 긴 B주택을 상속받은 형은 상속주택 특례 적용 가능).

체크 포인트

☑ 상속주택 특례는 피상속인이 2개 이상의 주택을 보유한 경우 법령이 정하는 적용 순위에 따른 1개의 주택에 대해서만 적용이 가능하며 상속인간 임의로 순위를 정할 수 있는게 아니라는 점에 유의하여야 합니다.

개요

- 상속주택과 상속개시 당시 보유한 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세를 적용함

상속주택

- 상속받은 주택 또는 상속받은 조합원입주권·분양권이 완공되어 취득한 주택으로서
- 피상속인이 상속개시 당시 2주택 이상 소유한 경우에는 아래의 순위에 따른 1주택 (선순위 상속주택)을 말함

< 선순위 상속주택 >

- 1 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- 2 ①의 주택이 2 이상인 경우 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- 3 ①&② 주택이 2 이상인 경우 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택
- 4 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상인 경우에는
기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우 상속인이 선택하는 1주택)



일반주택

- 상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권·분양권이 완공되어 취득한 주택을 말함

해석 사례

2개 이상의 주택이 상속되는 경우 상속주택을 임의로 정할 수 있는지 여부

(사전-2024-법규재산-0433, 2024.06.20.)

피상속인이 상속개시 당시 소유한 2개 이상의 주택 중 후순위 상속주택을 상속받은 경우 「소득세법 시행령」 제155조 제2항에 따른 특례를 적용받을 수 없는 것이며, 후순위 상속주택을 상속인간 협의하여 선순위 상속주택으로 정할 수 없는 것입니다.



02

부친이 8년 이상 자경해 온 농지를 상속받았으나 본인이 직접 경작하지 않고 양도하여 자경감면을 받지 못한 사례



실수 사례

'02.1월

부친 농지 취득
(3억원)

'19.7월

농지 상속
(7.6억원)

'24.6월

농지 양도
(11억원)

☞ 김국세씨는 '19.7월 부친이 8년 이상 자경해 온 농지를 상속받고 '24.6월 양도함(김국세씨는 상속개시일부터 양도일까지 재촌자경하지 않고 단순 보유하다가 양도)

김국세씨는 상속받은 농지가 부친이 8년 이상 자경했던 농지이므로 자경농지에 대한 감면을 받을 수 있을 것으로 알고 양도소득세를 신고하였으나 감면을 적용받지 못함

* 감면세액 : 98백만원 → 0원

사례 설명

- ☑ 피상속인이 8년 이상 재촌자경해 온 농지를 상속받아 ①상속인이 1년 이상 재촌자경하거나 ②재촌자경하지 않더라도 상속개시일부터 3년 이내 양도하는 경우에 자경농지에 대한 양도소득세 감면을 적용받을 수 있습니다.
- 김국세씨는 상속받은 농지를 본인이 1년 이상 재촌자경하지 않고 보유만 하다가 상속개시일로부터 3년이 지나 양도하였으므로 자경농지에 대한 감면을 적용받을 수 없습니다.

체크 포인트

- ☑ 자경농지에 대한 감면은 8년 이상 재촌자경하여야 적용받을 수 있는데, 피상속인이 재촌자경해 온 농지를 상속받은 경우에는
- ①상속인이 상속받은 농지를 1년 이상 재촌자경하거나 ②상속받은 농지를 재촌자경할 수 없는 경우에는 해당 농지를 상속개시일로부터 3년 이내 양도하는 경우에 피상속인과 상속인의 자경기간을 통산하여 경작기간을 계산할 수 있다는 점에 유의하여야 합니다.

자경농지에 대한 감면 (조특법 § 69)

- **(개요)** 거주자가 농지 소재지에 거주하면서 8년 이상 직접 경작한 농지를 양도일 현재 농지인 상태로 양도하는 경우에는 양도소득세 감면을 적용함
- **(요건)** 다음 요건을 모두 충족하여 농지를 양도하는 경우 감면을 적용함
 - ① (거주자 요건) 농지 양도일 현재 거주자일 것(비거주자가 된 날부터 2년 이내인 자 포함)
 - ② (거주지 요건) 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 '거주'하면서 경작할 것

ㄱ. 농지가 소재하는 시·군·구 안의 지역

ㄴ. ㄱ의 지역과 연접한 시·군·구 안의 지역

ㄷ. 해당 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내의 지역



- ③ (8년 자경 요건) 농지의 취득일로부터 양도일까지 8년 이상 직접 경작*할 것

* '직접 경작'이란 농작업에 상시종사하거나, 2분의 1 이상을 자기노동력으로 경작하는 것을 말함

- ④ (농지 요건) 양도일 현재 농지*일 것

* 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말함

(농지 경영에 직접 필요한 농막, 퇴비사, 양수장, 지소, 농도, 수로 등을 포함)

- **(한도)** 1개 과세기간 1억원, 5개 과세기간 2억원



경작기간 계산방법 (조특령 § 66④, ⑪, ⑫)

- 본인이 자경한 경우
 - 취득일로부터 양도일까지 기간 중 직접 경작한 기간을 통산
- 농지를 상속받은 경우
 - ① 상속인이 상속받은 농지를 1년 이상 경작하는 경우 피상속인의 경작기간 통산
 - ② 상속인이 상속받은 농지를 1년 이상 경작하지 않는 경우
 - (상속개시일로부터 3년 이내 농지 양도 시 피상속인의 경작기간 통산
 - 상속개시일로부터 3년이 지나 농지 양도 시 피상속인의 경작기간 통산 배제



다른 소득이 있는 경우 경작한 기간에서 제외 (조특령 § 66¹⁴)

- 경작기간을 계산할 때 총급여액, 사업소득금액, 총수입금액이 아래 기준금액 이상인 연도는 경작기간에서 제외함

구 분	기준금액	비고
총급여액 (소득법§20②)	연간 3천 7백만원 ¹⁾ 이상	기준금액을 계산할 때 다음 ①, ②, ③의 소득은 제외함
사업소득금액 (소득법§19②)	연간 3천 7백만원 ¹⁾ 이상	① 농업·임업에서 발생하는 소득 (소득법§19①)
총수입금액²⁾ (소득법§24①, 소득령§208⑤)	도소매업, 부동산매매업→3억원 이상 제조업, 숙박 및 음식점업등→1.5억원 이상 서비스업 등 →7천 5백만원 이상	② 부동산임대업에서 발생하는 소득(소득법§45②) ③ 농가부업소득(소득령§9)

1) 3천 7백만원 요건은 '14.7.1. 이후 양도하는 분부터 적용

2) 총수입금액 기준은 '20년 귀속분부터 적용

해석 사례

상속받은 농지의 자경기간 계산

(서면-2015-법령해석재산-1787, 2016.06.03.)

「조세특례제한법 시행령」 제66조 제4항의 규정에 따른 경작기간을 계산할 때 상속인이 상속받은 농지를 같은 조 제1항 각호의 어느 하나에 따른 지역에 거주하면서 1년 이상 계속하여 경작하는 경우(상속개시일부터 경작하지 않은 경우 포함)에는 피상속인이 취득하여 경작한 기간은 상속인이 이를 경작한 기간으로 보는 것입니다.



03

상속받은 건물을 양도하면서 취득가액을 상속세 결정가액으로 신고하지 않아 양도소득세를 추가 납부하게 된 사례



실수 사례



이한국씨는 부친이 '19.1월 10억원에 취득했다가 '19.4월 사망하면서 상속받은 건물에 대해 상속재산 평가기간(상속일 전후 6개월) 내의 매매가액인 10억원(부친의 당초 취득가액)을 상속가액으로 하여 상속세를 신고하였고

'20.6월 관할 세무서장은 이 10억원을 해당 건물의 상속가액으로 인정하여 상속세를 결정함
한편 이한국씨는 '21.5월 해당 건물을 양도하면서, 세무서장의 상속세 결정 시의 금액인 10억원이 아닌 상속개시일을 기준으로 별도의 감정평가를 받아 더 높게 나온 금액인 11억원을 취득가액으로 하여 양도소득세를 신고함

이후 세무서로부터 취득가액을 10억원으로 계산한 양도소득세를 추가 고지받음

* 양도소득세 : 55백만원 → 93백만원

사례 설명

- ☑ 상속받은 부동산을 양도하는 경우의 취득가액은 상속개시일 현재 상속세 및 증여세법 규정*에 따라 평가한 가액으로 하되, 세무서장이 결정·경정한 가액이 있는 경우에는 그 결정·경정한 가액으로 하는 것입니다.

* p.7 "재산평가 방법" 참조

- 이한국씨가 상속받은 건물에 대해 세무서장이 10억원으로 상속세를 결정한 사실이 있으므로 이 10억원이 취득가액이 되는 것입니다.

체크 포인트

- ☑ 상속받은 부동산에 대하여 세무서장이 결정·경정한 가액이 있는 경우에는 그 결정·경정가액이 해당 부동산 양도 시의 취득가액이 됨을 유의하여야 합니다.



상속 또는 증여받은 부동산의 취득가액 (소득령 § 163⑨)

- 상속 또는 증여받은 자산의 양도소득 필요경비를 계산할 때 상속개시일 또는 증여일 현재 「상속세 및 증여세법」 제60조부터 제66조까지의 규정에 따라 평가한 가액(같은 법 제76조에 따라 세무서장등이 결정·경정한 가액이 있는 경우 그 결정·경정한 가액으로 한다*)을 취득 당시의 실지거래가액으로 본다.

* '20.2.11. 이후 양도하는 분부터 적용



재산평가 방법 (상증법 § 60~ § 66)

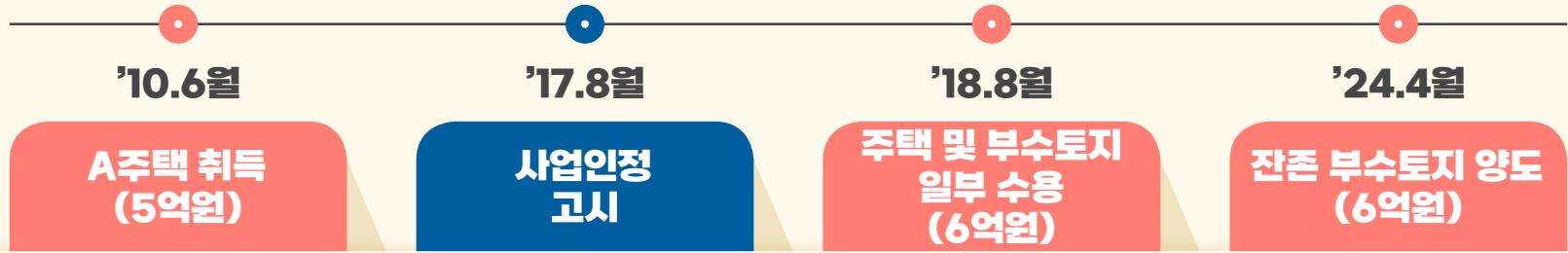
- **(평가원칙)** 상속개시(증여)일 현재 시가에 따름
 - 시가는 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액을 말함
- **(시가평가)** 시가에 해당하는 가액은 아래와 같이 순차로 적용함
 - 1 평가기간¹⁾ 이내 해당 재산의 매매 등²⁾ 가액
 - 1) 상속은 상속개시일 전·후 6개월, 증여는 증여일 전 6개월~후 3개월
 - 2) 매매·감정·수용·경매·공매
 - 2 평가기준일 전 2년 이내 및 법정결정기한까지 매매 등의 가액 중 평가심의위원회 심의를 거쳐 확인된 금액
 - 3 (1, 2)의 가액이 없는 경우) 평가기준일 전 6개월부터 평가기간 이내 신고일까지 동일·유사 재산의 매매 등 가액
- **(보충적 평가)** 상속재산의 시가를 산정하기 어려운 경우에는 개별공시지가, 공동주택가격, 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가 등 법령이 규정하는 방법으로 평가한 가액으로 함

04

주택이 수용된 후 5년이 지나서 잔존 부수토지를 양도하는 경우에 잔존 부수토지는 1세대1주택 비과세가 적용되지 않음



실수 사례



💬 한사랑씨는 보유하던 주택과 부수토지 일부가 공익사업에 수용되어 잔존 부수토지만 보유하다가 '24.4월 해당 잔존 부수토지를 양도함

한사랑씨는 수용 당시 주택과 부수토지가 1세대1주택 비과세 대상이어서 잔존 부수토지에 대해서도 비과세로 신고하였으나, 주택 등이 수용된 날부터 5년이 지나서 해당 잔존 부수토지를 양도한 관계로 비과세를 적용받지 못함

* 양도소득세 : 0원 → 77백만원

사례 설명

- ☑ 사업인정고시일 전에 취득한 1세대 1주택인 경우로서, 주택과 그 부수토지의 전부 또는 일부가 수용되는 경우에는 그 수용일부터 5년 이내에 양도하는 잔존 주택 및 잔존 부수토지는 비과세 적용이 가능합니다.
- 한사랑씨는 주택 등의 수용일로부터 5년이 지나 잔존 부수토지를 양도하였으므로 비과세를 적용받을 수 없습니다.

체크 포인트

- ☑ 아울러 위와 같이 주택 및 부수토지의 전부 또는 일부가 수용되는 경우로서, 그 수용일부터 5년 이내에 양도하는 잔존 주택 및 잔존 부수토지에 대한 비과세는 사업인정고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지에만 적용됨에 유의하여야 합니다.

● 소득세법 시행령 제154조 【1세대1주택의 범위】

- ① (중략) 다만, 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않으며…(중략).
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 가목에 있어서는 그 양도일 또는 수용일 부터 5년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지를 포함하는 것으로 한다.
 - 가. 주택 및 그 부수토지(사업인정 고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지에 한한다)의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우

해석 사례1

**1세대1주택 비과세 해당 주택 중 일부가 수용된 경우
잔여 토지와 주택의 양도소득세 비과세 여부**

(서면-2016-부동산-3383, 2016.07.12.)



「소득세법 시행령」 제154조제1항에 따른 1세대1주택에 해당하는 주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수 수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우 그 수용일로부터 5년 이내에 양도하는 그 잔존토지와 잔존주택에 대하여는 1세대1주택 비과세특례를 적용하는 것입니다.

주택 부수토지가 먼저 수용되는 경우 양도소득세 비과세 여부

(부동산거래관리과-231, 2012.04.23.)

거주자가 보유한 주택 및 그 부수토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수용되는 경우로서 주택보다 그 부수토지가 먼저 수용되는 경우 에도 수용당시 해당 주택의 보유기간이 3년* 이상인 경우 해당 주택 및 그 부수토지에 대해서 「소득세법 시행령」 제154조제1항의 규정을 적용받을 수 있는 것입니다.

* 현행 2년(취득 당시 조정대상지역의 경우 거주기간 2년)

해석 사례2

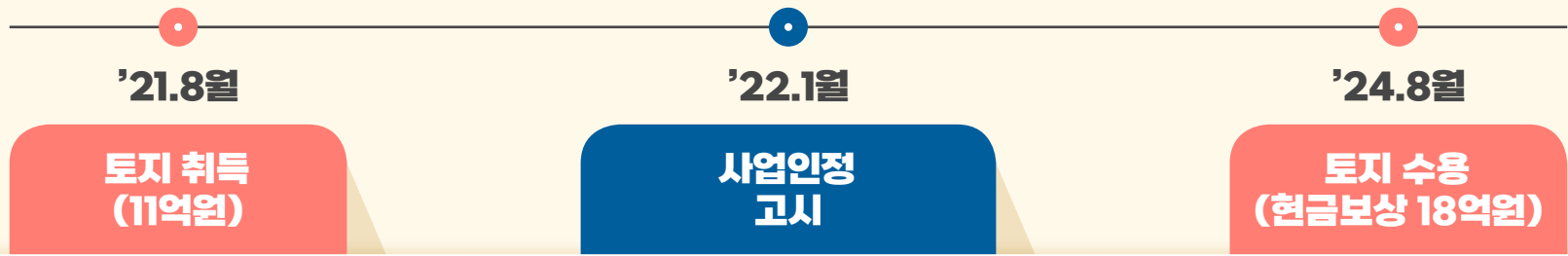


05

사업인정고시일 전 2년 이내 취득한 토지가 수용된 경우에는 수용감면이 적용되지 않음



실수 사례



💬 박문수씨는 '21.8월 토지를 취득하였는데, 해당 토지가 공익사업이 시행되는 지역에 포함되어 '22.1월 사업인정이 고시됨

박문수씨는 보유하던 토지가 공익사업을 위해 국가에 수용된 것이므로 수용감면이 적용된다고 보아 양도소득세를 신고하였으나, 사업인정고시 전 2년 이내 취득한 토지는 수용감면 대상이 아닌 관계로 감면을 적용받지 못함

* 감면세액 : 23백만원 → 0원

사례 설명

- ✅ 사업인정고시일로부터 소급하여 2년 이전에 취득하는 토지 등이 공익사업으로 인하여 수용되는 경우에는 보상방법에 따라 양도소득금액의 10%~40%*에 상당하는 세액을 감면합니다.

* p.11 “공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면” 참고

- 박문수씨는 사업인정고시가 있는 날부터 소급하여 2년 이내 해당 토지를 취득하였으므로 수용감면을 적용받을 수 없습니다.

체크 포인트

- ✅ 「조세특례제한법」 제77조에 따른 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면은 사업인정고시일 전 2년 이내 취득한 토지이거나, 사업인정고시의 절차 없이 국가 기관 등에 양도한 경우에는 수용감면대상에 해당되지 않음을 유의하여야 합니다.

공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면 (조특법 § 77)

- **(감면 대상)** 공익사업이나 정비사업에 따라 토지 등이 수용되는 경우로서 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 감면 적용 대상임
 1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 토지 등을 그 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
 2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(정비기반시설을 수반하지 아니하는 정비구역은 제외한다)의 토지 등을 같은 법에 따른 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
 3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따른 토지 등의 수용으로 인하여 발생하는 소득
- **(감면 요건)** 감면을 적용받으려면 아래의 요건을 모두 충족하여야 함
 - ① 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지 등
 - ② '26.12.31. 이전에 양도
- **(감면율)** 보상받는 방법(현금, 채권)에 따라 감면율이 달라짐
 - ① 현금보상 10%
 - ② 채권보상 15%
 - ③ 3년 만기 특약 시 30%(특약 위반 시 15% 징수)
 - ④ 5년 만기 특약 시 40%(특약 위반 시 25% 징수)



해석 사례1



임야가 수용된 경우 공익사업용토지 등에 대한 양도소득세 감면 여부

(부동산거래관리과-56, 2010.01.14.)

사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지에 해당하지 아니한 경우에는 「조세특례제한법」 제77조제1항의 규정에 의한 공익사업용토지 등에 대한 양도소득세의 감면을 받을 수 없는 것입니다.

사업인정고시 절차 없이 양도한 토지의 감면 적용여부

(서면법규과-462, 2014.5.2.)

토지를 지방자치단체에 양도하였으나 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그밖의 법률에 따른 사업인정고시 절차 없이 양도(양도 이후 사업인정고시가 된 경우는 제외)한 경우 「조세특례제한법」 제77조의 양도소득세 감면대상에 해당하지 않는 것입니다.

해석 사례2

