소득세법 제89조 [비과세양도소득]

① 다음 각호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 “양도소득세”라 한다)를 과세하지 아니한다.(2009.12.31 개정)

1. 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득(2009.12.31 개정)

2. 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합(分合)으로 인하여 발생하는 소득(2009.12.31 개정)

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(가액이 대통령령[소득세법시행령 제156조 [고가주택의 범위]으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택[실거래가액의 합계액 9억원원 초과]은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 “주택부수토지”라 한다)의 양도로 발생하는 소득(2014.01.01 개정)

가. 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건[소득세법시행령 제154조 [1세대1주택의 범위]]을 충족하는 주택(2016.12.20 개정)

나. 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거봉양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택[소득세법시행령 제155조[1세대1주택의 특례]] (2014.01.01 신설)

4. 조합원입주권을 1개 보유한 1세대[「도시 및 주거환경정비법」 제74조(관리처분계획의 인가 등)에 따른 관리처분계획의 인가일 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조(사업시행계획인가) 에 따른 사업시행계획인가일(인가일 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 제3호 가목[소득세법시행령 제154조[1세대1주택의 범위]]에 해당하는 기존주택을 소유하는 세대]가
다음 각 목의 어느 하나의 요건을 충족하여 양도하는 경우 해당 조합원입주권을 양도하여 발생하는 소득.
다만, 해당 조합원입주권의 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우[소득세법시행령 제155조 [1세대1주택의 특례]]에는 양도소득세를 과세한다.(2020.08.18 개정)

[소득세법시행령 제155조[1세대1주택의 특례]]
<17> 법 제89조 제1항 제4호 각 목 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우"란 조합원입주권의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 경우를 말한다. (2017.02.03 개정)

가. 양도일 현재 다른 주택을 보유하지 아니할 것(2016.12.20 신설)

나. 양도일 현재 1조합원입주권 외에 1주택을 소유한 경우로서 해당 1주택을 취득한 날부터 3년 이내에 해당 조합원입주권을 양도할 것(3년 이내에 양도하지 못하는 경우로서 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우를 포함한다)(2016.12.20 신설)

5. 「지적재조사에 관한 특별법」 제18조(경계의 확정)에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 감소되어 같은 법 제20조(조정금의 산정)에 따라 지급받는 조정금(2018.12.31 신설)

② 1세대가 주택(주택부수토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)과 조합원입주권 또는 분양권을 보유하다가 그 주택을 양도하는 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 항 제3호를 적용하지 아니한다.
다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업의 시행기간 중 거주를 위하여 주택을 취득하는 경우나 그 밖의 부득이한 사유로서

대통령령[주택과 조합원입주권을 소유한 경우 1세대1주택의 특례]으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.(2020.08.18 개정)

소득세법시행령 제154조 [1세대1주택의 범위]

① 법 제89조[비과세양도소득] 제1항 제3호 가목에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 (제8항 제2호에 해당하는 거주자(비거주자→거주자전환)의 주택인 경우는 3년) 이상인 것

[★취득 당시★에 「주택법」 제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) 제1항 제1호에 따른 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항 제2호(비거주자→거주자전환)에 해당하는 거주자의 주택인 경우에는 3년) 이상이고 ★그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것★]을 말한다.

다만, 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않으며 제5호에 해당하는 경우에는 거주기간의 제한을 받지 않는다.(2020.02.11 단서개정)

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조(정의) 제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조(정의) 제1호의 2에 따른 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우를 포함한다)한 기간이 5년 이상인 경우(2015.12.28 개정)

민간임대주택에 관한 특별법 (약칭: 민간임대주택법)
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 2. "민간건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다. 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 나.「주택법」 제4조(주택건설사업 등의 등록)에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제15조(사업계획의 승인)에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택

공공주택 특별법
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1의2. "공공건설임대주택"이란 제4조(공공주택사업자)에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

2. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우.
이 경우 가목에 있어서는 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지를 포함하는 것으로 한다.(2013.02.15 개정)

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 그밖의 법률에 의하여 수용되는 경우(2006.02.09 개정)

나. 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우.
다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.(2008.02.22 개정)

다. 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우.
다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.
(2008.02.22 개정)

3. 1년 이상 거주한 주택을 기획재정부령[소득세법시행규칙 제71조 [1세대 1주택의 범위]]으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 양도하는 경우(2014.02.21 개정)

4. 삭제(2020.02.11)

5. 거주자가 조정대상지역의 공고가 있은 날 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우로서 해당 거주자가 속한 1세대가 계약금 지급일 현재 주택을 보유하지 아니하는 경우 (2018.02.13 개정)

② 제1항에서 조정대상지역을 적용할 때 2017년 8월 3일부터 2017년 11월 9일까지의 기간에는 다음 표의 지역을 조정대상지역으로 한다.(2018.02.13. 개정)

1. 서울특별시	전 지역
2. 부산광역시	해운대구・연제구・동래구・남구・부산진구 및 수영구,기장군
3. 경기도	과천시・광명시・성남시・고양시・남양주시・하남시 및 화성시(반송동・석우동, 동탄면 금곡리・목리・방교리・산척리・송리・신리・영천리・오산리・장지리・중리・청계리 일원에 지정된 택지개발지구로 한정한다)
4. 기타	「신행정수도 후속대책을 위한 연기・공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조 제2호에 따른 예정지역

③ 법 제89조[비과세양도소득] 제1항 제3호를 적용할 때 하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 딸린 토지에 주택 외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다.

1세대1주택 상가겸용주택 2022년 1월 1일 이후 9원 초과 양도시 https://news.joins.com/article/23560656
2022년 1월 1일 이후 양도시 주택면적이 상가면적 보다 커도 주택은 주택면적,상가는 상가면적으로

다만, 주택의 연면적이 주택 외의 부분의 연면적보다 적거나 같을 때에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 아니한다.(2010.02.18 개정)

④ 제3항 단서의 경우에 주택에 딸린 토지는 전체 토지면적에 주택의 연면적이 건물의 연면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.(2010.02.18 개정)

⑤ 제1항에 따른 보유기간의 계산은 법 제95조[양도소득금액] 제4항에 따른다.
다만, 2주택 이상(제155조[1세대1주택의 특례], 제155조의2[장기저당담보주택에 대한 1세대1주택의 특례] 및 제156조의2[주택과 조합원입주권을 소유한 경우 1세대1주택의 특례]에 따라 일시적으로 2주택에 해당하는 경우 해당 2주택은 제외하되, 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 신규주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우는 제외하지 않는다)을 보유한 ★1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 경우에는 양도 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간[2021년 1월 1일 이후 시행]을 기산★한다.(2019.02.12. 개정)

소득세법시행령부칙 [대통령령 제29523호] 2019.02.12
제1조 【시행일】 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 개정 규정은 각 호의 구분에 따른 날부터 시행한다. 3. 제154조 제5항의 개정규정: 2021년 1월 1일

소득세법 제95조 [양도소득금액]
④ 제2항에서 규정하는 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 제97조의2 [양도소득의 필요경비 계산 특례(2014.01.01 신설)] 제1항의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산(起算)하고, 같은 조 제4항 제1호에 따른 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.(2016.12.20 단서개정)

⑥ 제1항에 따른 거주기간은 주민등록표 등본에 따른 전입일부터 전출일까지의 기간으로 한다.(2019.02.12 신설)

⑦ 법 제89조[비과세양도소득] 제1항 제3호 각 목 외의 부분에서 "지역별로 대통령령으로 정하는 배율"이란 다음의 배율을 말한다.(2014.02.21 개정)

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분) 제1호에 따른 도시지역 내의 토지: 다음 각 목에 따른 배율 (2020.02.11 개정)

가. 「수도권정비계획법」 제2조(정의) 제1호에 따른 수도권(이하 이 호에서 "수도권"이라 한다) 내의 토지 중 주거지역·상업지역 및 공업지역 내의 토지: 3배(2020.02.11 개정)

2022.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

나. 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지: 5배(2020.02.11 개정)

다. 수도권 밖의 토지: 5배(2020.02.11 개정)

2. 그 밖의 토지: 10배(2012.02.02 개정)

수도권정비계획법 제2조(정의)
이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "수도권"이란 서울특별시와 대통령령으로 정하는 그 주변 지역을 말한다.
수도권정비계획법 시행령 제2조(수도권에 포함되는 서울특별시 주변 지역의 범위)
「수도권정비계획법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호에서 "대통령령으로 정하는 그 주변 지역"이란 인천광역시와 경기도를 말한다.

⑧ 제1항에 따른 거주기간 또는 보유기간을 계산할 때 다음 각 호의 기간을 통산한다.(2018.02.13 개정)

1. 거주하거나 보유하는 중에 소실·무너짐·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택인 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 거주기간 및 보유기간(2018.02.13 개정)

2. 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 해당 주택에 대한 거주기간 및 보유기간(2008.02.22 신설)

3. 상속받은 주택으로서 상속인과 피상속인이 상속 개시 당시 동일세대인 경우에는 상속개시 전에 상속인과 피상속인이 동일세대로서 거주하고 보유한 기간(2017.09.19 개정)

⑨ 법 제89조[비과세양도소득] 제1항 제3호의 규정을 적용함에 있어서 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.(2005.12.31 개정)

⑩ 제1항에 따른 1세대 1주택이 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 경우에는 제155조[1세대1주택의 특례] 제20항 각 호 외의 부분 후단에 따른 **직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1주택을 보유한 것**으로 보아 제1항을 적용한다.(2017.02.03 개정)

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조(임대사업자의 등록) 에 따라 임대주택으로 등록하거나 「영유아보육법」 제13조(국공립어린이집 외의 어린이집의 설치)에 따른 가정어린이집 인가를 받은 사실이 있을 것(2018.02.13 개정)

2. 해당 주택이 제155조[1세대1주택의 특례] 제20항 각 호 외의 부분 후단에 따른 직전거주주택보유주택일 것(2019.02.12 개정)

⑪ 법 제89조[비과세양도소득] 제1항 제3호 나목에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 제155조[1세대1주택의 특례]에 따른 1세대1주택의 특례에 해당하여 이 조를 적용하는 주택을 말한다.(2014.02.21. 신설)

소득세법시행규칙 제71조 [1세대 1주택의 범위]

① 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 본문에서 규정하는 보유기간의 확인은 당해 주택의 등기부등본 또는 토지·건축물대장등본 등에 의한다.(1996.03.30 개정)

② 삭제(2006.04.10)

③ 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제1호 및 제3호에서 "기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유"란 세대의 구성원 중 일부(영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제1호의 경우를 말한다) 또는 세대전원(영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제3호의 경우를 말한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 다른 시(특별시, 광역시, 특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조 제2항(행정시의 폐지·설치·분리·합병 등)에 따라 설치된 행정시를 포함한다. 이하 이 조, 제72조[1세대1주택의 특례] 및 제75조의2[주택과 조합원입주권을 소유한 경우의 취학 등으로 인한 1세대1주택 특례의 요건]에서 같다)·군으로 주거를 이전하는 경우(광역시지역 안에서 구지역과 읍·면지역 간에 주거를 이전하는 경우와 특별자치시, 「지방자치법」 제7조(시·읍의 설치기준 등) 제2항에 따라 설치된 도농복합형태의 시지역 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조(행정시의 폐지·설치·분리·합병 등) 제2항에 따라 설치된 행정시 안에서 동지역과 읍·면지역 간에 주거를 이전하는 경우를 포함한다. 이하 이 조, 제72조[1세대1주택의 특례] 및 제75조의2[주택과 조합원입주권을 소유한 경우의 취학 등으로 인한 1세대1주택 특례의 요건]에서 같다)를 말한다.(2020.03.13 개정)

1. 「초·중등교육법」에 따른 학교(초등학교 및 중학교를 제외한다) 및 「고등교육법」에 따른 학교에의 취학(2014.03.14 개정)

2. 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편(1996.03.30 개정)

3. 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양(1996.03.30 개정)

4. 「학교폭력예방 및 대책에 관한 법률」에 따른 학교폭력으로 인한 전학(같은 법에 따른 학교폭력대책자치위원회가 피해학생에게 전학이 필요하다고 인정하는 경우에 한한다)(2016.03.16 신설)

④ 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 지의 확인은 다음의 서류와 주민등록표등본에 따른다.(2020.03.13 개정)

1. 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제1호의 경우에는 임대차계약서 사본(1996.03.30 개정)

2. 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제2호 가목의 경우에는 협의매수 또는 수용된 사실을 확인할 수 있는 서류(2003.04.14 개정)

3. 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제2호 나목의 경우에는 외교부장관이 교부하는 해외이주신고확인서. 다만, 「해외이주법」에 따른 현지이주의 경우에는 현지이주확인서 또는 거주여권사본(2013.03.23 직제개정)

4. 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제1호(세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우만 해당한다), 제2호 다목 및 제3호의 경우에는 재학증명서, 재직증명서, 요양증명서 등 해당 사실을 증명하는 서류(2020.03.13 개정)

⑤ 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제3호에 따른 사유로서 제3항을 적용할 때 제3항 각 호의 사유가 발생한 당사자외의 세대원 중 일부가 취학, 근무 또는 사업상의 형편 등으로 당사자와 함께 주거를 이전하지 못하는 경우에도 세대전원이 주거를 이전한 것으로 본다.(2020.03.13 개정)

⑥ 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제2호 나목을 적용할 때 「해외이주법」에 따른 현지이주의 경우 출국일은 영주권 또는 그에 준하는 장기체류 자격을 취득한 날을 말한다.(2009.04.14 신설)

소득세법시행령 제154조의 2 [공동소유주택의 주택 수 계산(2010.02.18 신설)]

1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 이 영에 특별한 규정이 있는 것 외에는 주택 수를 계산할 때 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다.(2010.02.18 신설)

소득세법시행령 제155조 [1세대1주택의 특례]

① 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 이 항에서 "**종전의 주택**"이라 한다)을 양도하기 전에 다른 주택(이하 이 조에서 "**신규 주택**"이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 다음 각 호에 따라 종전의 주택을 양도하는 경우(제18항에 따른 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다.

이 경우 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제1호, 제2호 가목 및 제3호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하는 요건을 적용하지 않으며, 종전의 주택 및 그 부수토지의 일부가 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 제2호 가목에 따라 협의매수되거나 수용되는 경우로서 해당 잔존하는 주택 및 그 부수토지를 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 때에는 해당 잔존하는 주택 및 그 부수토지의 양도는 종전의 주택 및 그 부수토지의 양도 또는 수용에 포함되는 것으로 본다.(2020.02.11 개정)

1. 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(2020.02.11 신설)

2. 종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득[조정대상지역의 공고가 있은 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]하는 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 경우.

다만, 신규 주택의 취득일 현재 기존 임차인이 거주하고 있는 것이 임대차계약서 등 명백한 증명서류에 의해 확인되고 그 임대차기간이 끝나는 날이 신규주택의 취득일부터 1년 후인 경우에는 다음 각 목의 기간을 전 소유자와 임차인간의 임대차계약 종료일까지로 하되, 신규 주택의 취득일부터 최대 2년을 한도로 하고, 신규 주택 취득일 이후 갱신한 임대차계약은 인정하지 않는다. (2020.02.11 신설)

가. 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사 (기획재정부령[소득세법시행규칙 제72조 [1세대1주택의 특례]]으로 정하는 취학,근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하고 「주민등록법」 제16조(거주지의 이동)에 따라 전입신고를 마친 경우(2020.02.11 신설)

나. 신규 주택의 취득일부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(2020.02.11 신설)

② 상속받은 주택[법 제89조[비과세양도소득] 제2항 본문에 따른 조합원입주권(이하 "조합원입주권"이라 한다)을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함하며, 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택{상속받은 1주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업(이하 "재개발사업"이라 한다), 재건축사업(이하 "재건축사업"이라 한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업(이하 "소규모재건축사업"이라 한다)의 시행으로 2 이상의 주택이 된 경우를 포함한다}을 소유한 경우에는 다음 각 호의 순위에 따른 1주택을 말한다]과 그밖의 주택(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택만 해당하며, 상속개시일부터 소급하여 2년 이내에 피상속인으로부터 증여받은 주택 또는 증여받은 조합원입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택은 제외한다. 이하 이 항에서 "일반주택"이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는

것으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다.

다만, 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우에는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 세대를 합친 날 현재 직계존속 중 어느 한 사람 또는 모두가 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당한다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택만 상속받은 주택으로 본다(이하 제3항, 제7항 제1호 및 제156조의2[주택과 조합원입주권을 소유한 경우 1세대1주택의 특례] 제7항 제1호에서 같다).(2020.02.11 개정)

1. 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택(1997.12.31 개정)

2. 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택(1997.12.31 개정)

3. 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2 이상일 경우에는 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택(1997.12.31 개정)

4. 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2 이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택)(1997.12.31 개정)

③ 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용할 때 공동상속주택[상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택을 말하며, 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택(상속받은 1주택이 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 시행으로 2 이상의 주택이 된 경우를 포함한다)을 소유한 경우에는 제2항 각 호의 순위에 따른 1주택을 말한다] 외의 다른 주택을 양도하는 때에는 해당 공동상속주택은 해당 거주자의 주택으로 보지 아니한다.

다만, 상속지분이 가장 큰 상속인의 경우에는 그러하지 아니하며, 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상인 경우에는 그 2명 이상의 사람 중 다음 각 호의 순서에 따라 해당 각 호에 해당하는 사람이 그 공동상속주택을 소유한 것으로 본다.(2020.02.11 개정)

1. 당해 주택에 거주하는 자(1994.12.31 개정)
2. 삭제(2008.02.22)
3. 최연장자(1994.12.31 개정)

④ 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속(다음 각 호의 사람을 포함하며, 이하 이 조에서 같다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다.(2019.02.12 개정)

1. 배우자의 직계존속으로서 60세 이상인 사람(2019.02.12 신설)
2. 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다) 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우(2019.02.12 신설)
3. 「국민건강보험법 시행령」 별표 2 제3호 가목3), 같은 호 나목2) 또는 같은 호 마목에 따른 요양급여를 받는 60세 미만의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)으로서 기획재정부령[소득세법시행규칙 제61조의 4[중증질환자 등의 범위(2018.03.21 제목개정)]으로 정하는 사람
(2019.02.12 신설)

소득세법시행규칙 제61조의 4 [중증질환자 등의 범위(2018.03.21 제목개정)]
영 제118조의5[소득세법시행령 제118조의 5 [의료비 세액공제]] 제4항 및 제155조[1세대1주택의 특례] 제4항 제3호에서 "기획재정부령으로 정하는 사람"이란 「국민건강보험법 시행령」 제19조 제1항에 따라 보건복지부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 중증질환자, 희귀난치성질환자 또는 결핵환자 산정특례 대상자로 등록되거나 재등록된 자를 말한다.(2019.03.20 개정)

⑤ 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하는 무주택자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 각각 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다.(2012.02.02 개정)

⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택과 그밖의 주택(이하 이 항에서 "일반주택"이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다.(2010.02.18 개정)

1. 「문화재보호법」 제2조(정의) 제3항에 따른 지정문화재 및 같은 법 제53조 제1항에 따른 국가등록문화재(국가등록문화재의 등록) (2020.05.26 개정)

2. 삭제(1999.02.08)
3. 삭제(1999.02.08)

⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 「수도권정비계획법」 제2조(정의) 제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 밖의 지역 중 읍지역(도시지역안의 지역을 제외한다) 또는 면지역에 소재하는 주택(이하 이 조에서 "농어촌주택"이라 한다)과 그외의 주택(이하 이 항 및 제11항부터 제13항까지에서 "일반주택"이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다.
다만, 제3호의 주택에 대해서는 그 주택을 취득한 날부터 5년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에 한정하여 적용한다.(2016.02.17 개정)

1. 상속받은 주택(피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 경우에 한한다)(1994.12.31 개정)

2. 이농인(어업에서 떠난 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 취득일 후 5년이상 거주한 사실이 있는 이농주택(1994.12.31 개정)

3. 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택(1994.12.31 개정)

⑧ 기획재정부령[소득세법시행규칙 제72조 [1세대1주택의 특례]]으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유(이하 이 항에서 “부득이한 사유”라 한다)로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 그 밖의 주택(이하 이 항에서 “일반주택”이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다.(2012.02.02 개정)

⑨ 제7항 제2호에서 "이농주택"이라 함은 영농 또는 영어에 종사하던 자가 전업으로 인하여 다른 시 (「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조(행정시의 폐지·설치·분리·합병 등)

제2항에 따라 설치된 행정시를 포함한다)·구(특별시 및 광역시의 구를 말한다)·읍·면으로 전출함으로써 거주자 및 그 배우자와 생계를 같이하는 가족 전부 또는 일부가 거주하지 못하게 되는 주택으로서 이농인이 소유하고 있는 주택을 말한다.(2016.01.22 개정)

⑩ 제7항 제3호에서 "귀농주택"이란 영농 또는 영어에 종사하고자 하는 자가 취득(귀농 이전에 취득한 것을 포함한다)하여 거주하고 있는 주택으로서 다음 각 호의 요건을 갖춘 것을 말한다.(2016.02.17 개정)

1. 삭제(2016.02.17)

2. 취득 당시에 제156조[고가주택의 범위]에 따른 고가주택[실거래가액의 합계액 9억원원 초과]에 해당하지 아니할 것(2019.02.12 개정)

3. 대지면적이 660제곱미터(199.65평) 이내일 것(1994.12.31 개정)

4. 영농 또는 영어의 목적으로 취득하는 것으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것(2007.02.28 개정)

가. 1,000제곱미터(302.5평) 이상의 농지를 소유하는 자 또는 그 배우자가 해당 농지소재지(제153조[농지의 비과세]제3항에 따른 농지소재지를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 있는 주택을 취득하는 것일 것(2019.02.12 개정)

나. 1,000제곱미터(302.5평) 이상의 농지를 소유하는 자 또는 그 배우자가 해당 농지를 소유하기 전 1년 이내에 해당 농지소재지에 있는 주택을 취득하는 것일 것(2019.02.12 개정)

다. 기획재정부령[소득세법시행규칙 제73조 [농어촌주택]]이 정하는 어업인이 취득하는 것일 것(2016.03.31 목번개정)

5. 세대전원이 이사(기획재정부령[소득세법시행규칙 제72조 [1세대1주택의 특례]]으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하여 거주할 것(2014.02.21 신설)

⑪ 귀농으로 인하여 세대전원이 농어촌주택으로 이사하는 경우에는 귀농 후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 한하여 제7항 본문의 규정을 적용한다.(1994.12.31 개정)

⑫ 제7항의 규정을 적용받은 귀농주택 소유자가 귀농일(귀농주택에 주민등록을 이전하여 거주를 개시한 날을 말하며, 제10항 제4호 나목에 따라 주택을 취득한 후 해당 농지를 취득하는 경우에는 귀농주택에 주민등록을 이전하여 거주를 개시한 후 농지를 취득한 날을 말한다)부터 계속하여 3년 이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간 동안 해당 주택에 거주하지 아니한 경우 그 양도한 일반주택은 1세대 1주택으로 보지 아니하며, 해당 귀농주택 소유자는 3년 이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간 동안 해당 주택에 거주하지 아니하는 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 다음 계산식에 따라 계산한 금액을 양도소득세로 신고·납부하여야 한다.
이 경우 3년의 기간을 계산함에 있어 그 기간 중에 상속이 개시된 때에는 피상속인의 영농 또는 영어의 기간과 상속인의 영농 또는 영어의 기간을 통산한다.(2016.03.31 개정)

납부할 양도소득세 = 일반주택 양도 당시 제7항을 적용하지 아니하였을 경우에 납부하였을 세액 - 일반주택 양도 당시 제7항을 적용받아 납부한 세액

⑬ 제7항을 적용받으려는 자는 기획재정부령[소득세법시행규칙 제103조 [양도소득세 관련서식]]으로 정하는 1세대1주택 특례적용신고서를 법 제105조[양도소득과세표준 예정신고] 또는 법 제110조[양도소득과세표준 확정신고]에 따른 양도소득세 과세표준신고기한 내에 기획재정부령으로 정하는 서류와 함께 제출하여야 한다. 이 경우 납세지관할세무서장은「전자정부법」제36조(행정정보의 효율적 관리 및 이용) 제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음 각 호의 서류를 확인하여야 하며, 제1호의 경우 신고인이 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 이를 제출하도록 하여야 한다.(2018.02.13 개정)

1. 주민등록표 등・초본(2012.02.02 개정)
2. 일반주택의 토지・건축물대장 및 토지・건물 등기사항증명서(2018.02.13 개정)
3. 농어촌주택의 토지・건축물대장 및 토지・건물 등기사항증명서(2018.02.13 개정)
4. 취득농지의 등기부 등본(2012.02.02 신설)

⑭ 제7항 내지 제13항을 적용함에 있어서 농어촌주택의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 기획재정부령[소득세법시행규칙 제73조 [농어촌주]]으로 정한다.(2008.02.29 직제개정)

⑮ 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용할 때 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다. 다만, 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 양도하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 본다.(2015.02.03 개정)

<16> 제1항을 적용(수도권에 1주택을 소유한 경우에 한정한다)할 때 수도권에 소재한 법인 또는「국가균형발전 특별법」제2조(정의) 제9호에 따른 공공기관이 수도권 밖의 지역으로 이전하는 경우로서 법인의 임원과 사용인 및 공공기관의 종사자가 구성하는 1세대가 취득하는 다른 주택이 해당 공공기관 또는 법인이 이전한 시(특별자치시・광역시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조(행정시의 폐지・설치・분리・합병 등) 제2항에 따라 설치된 행정시를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)・군 또는 이와 연접한 시・군의 지역에 소재하는 경우에는 제1항 중 "3년"을 "5년"으로 본다. 이 경우 해당 1세대에 대해서는 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하는 요건을 적용하지 아니한다.(2019.02.12 개정)

<17> 법 제89조[비과세양도소득] 제1항 제4호 각 목 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우"란 조합원입주권의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 경우를 말한다.(2017.02.03 개정)

<18> 법 제89조[비과세양도소득] 제1항 제4호 나목에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 다른 주택을 취득한 날부터 3년이 되는 날 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 각 호의 매각 등의 방법으로 양도하는 경우를 말한다.(2017.02.03 신설)

1. 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우(2017.02.03 신설)

2. 법원에 경매를 신청한 경우(2017.02.03 신설)

3. 「국세징수법」에 따른 공매가 진행 중인 경우(2017.02.03 신설)

4. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 시행으로 「도시 및 주거환경정비법」 제73조**(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)** 또는 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제36조**(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)** 에 따라 현금으로 청산을 받아야 하는 토지등소유자가 사업시행자를 상대로 제기한 현금청산금 지급을 구하는 소송절차가 진행 중인 경우 또는 소송절차는 종료되었으나 해당 청산금을 지급받지 못한 경우(2020.02.11 개정)

5. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 시행으로 「도시 및 주거환경정비법」 제73조**(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)** 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제36조**(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)**에 따라 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 **(정의)** 제9호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조**(정의)** 제6호에 따른 토지등소유자(이하 이 호에서 "토지등소유자"라 한다)를 상대로 제기한 매도청구소송 절차가 진행 중인 경우 또는 소송절차는 종료되었으나 토지등소유자가 해당 매도대금을 지급받지 못한 경우(2020.02.11 신설)

<19> 제2항 및 제3항을 적용할 때 상속주택 외의 주택을 양도할 때까지 상속주택을 「민법」 제1013조**(협의에 의한 분할)**에 따라 협의분할하여 등기하지 아니한 경우에는 같은 법 제1009조**(법정상속분)** 및 제1010조**(대습상속분)**에 따른 상속분에 따라 해당 상속주택을 소유하는 것으로 본다.

다만, 상속주택 외의 주택을 양도한 이후 「국세기본법」 제26조의2**[국세의 부과제척기간]**에 따른 국세 부과의 제척기간 내에 상속주택을 협의분할하여 등기한 경우로서 등기 전 제2항 및 제3항에 따라 제154조**[1세대1주택의 범위]** 제1항을 적용받았다가 등기 후 같은 항의 적용을 받지 못하여 양도소득세를 추가 납부하여야 할 자는 그 등기일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 다음 계산식에 따라 계산한 금액을 양도소득세로 신고·납부하여야 한다.(2017.02.03 항번개정)

납부할 양도소득세 = 일반주택 양도 당시 제2항 또는 제3항을 적용하지 아니하였을 경우에 납부하였을 세액 − 일반주택 양도 당시 제2항 또는 제3항을 적용받아 납부한 세액

<20> 제167조의3**[1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위(2003.12.30 신설)]** 제1항 제2호에 따른 주택[같은 호 가목 및 다목에 해당하는 주택의 경우에는 해당 목의 단서에서 정하는 기한의 제한은 적용하지 않되, 2020년 7월 10일 이전에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조**(임대사업자의 등록)**에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 주택으로 한정한다. 이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다] 또는 제167조의3**[1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위(2003.12.30 신설)]** 제1항 제8호의2에 해당하는 주택(이하 "장기가정어린이집"이라 한다)과 그 밖의 1주택을 국내에 소유하고 있는 1세대가 각각 제1호와 제2호 또는 제1호와 제3호의 요건을 충족하고 해당 1주택(이하 이 조에서 "거주주택"이라 한다)을 양도하는 경우(장기임대주택을 보유하고 있는 경우에는 생애 한 차례만 거주주택을 최초로 양도하는 경우에 한정한다)에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조**[1세대1주택의 범위]** 제1항을 적용한다.

이 경우 해당 거주주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하였거나 「영유아보육법」 제13조**(국공립어린이집 외의 어린이집의 설치)** 제1항에 따른 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실이 있고 그 보유기간 중에 양도한 다른 거주주택(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말한다. 이하 "직전거주주택"이라 한다)이 있는 거주주택(민간임대주택으로 등록한 사실이 있는 주택인 경우에는 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 1주택을 보유하게 된 경우로 한정한다. 이하 이 항에서 "직전거주주택보유주택"이라 한다)인 경우에는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조**[1세대1주택의 범위]** 제1항을 적용한다.(2020.10.07 개정)

1. **거주주택**: 보유기간 중 거주기간(직전거주주택보유주택의 경우에는 법 제168조**[사업자등록 및 고유번호의 부여]**에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조**(임대사업자의 등록)**에 따른 임대사업자 등록을 한 날 또는 「영유아보육법」제13조**(국공립어린이집 외의 어린이집의 설치)** 제1항에 따른 인가를 받은 날 이후의 거주기간을 말한다)이 2년 이상일 것(2019.02.12 개정)

2. **장기임대주택**: 양도일 현재 법 제168조**[사업자등록 및 고유번호의 부여]**에 따라 사업자등록을 하고, 장기임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조**(임대사업자의 등록)** 에 따라 민간임대주택으로 등록하여 임대하고 있으며, 임대보증금 또는 임대료(이하 이 호에서 "임대료등"이라 한다)의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것. 이 경우 임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조**(임대료)** 제4항의 전환 규정을 준용한다.(2020.02.11 개정)

3. **장기가정어린이집**: 양도일 현재 법 제168조**[사업자등록 및 고유번호의 부여]**에 따라 사업자등록을 하고, 장기가정어린이집을 운영하고 있을 것 (2018.02.13 신설)

<21> 1세대가 장기임대주택의 임대기간요건(이하 이 조에서 "임대기간요건"이라 한다) 또는 장기가정어린이집의 운영기간요건(이하 이 조에서 "운영기간요건"이라 한다)을 충족하기 전에 거주주택을 양도하는 경우에도 해당 임대주택 또는 가정어린이집을 장기임대주택 또는 장기가정어린이집으로 보아 제20항을 적용한다.(2018.02.13 개정)

<22> 1세대가 제21항을 적용받은 후에 임대기간요건 또는 운영기간요건을 충족하지 못하게 된(장기임대주택의 임대의무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우를 포함한다) 때에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 제1호의 계산식에 따라 계산한 금액을 양도소득세로 신고·납부해야 한다. 이 경우 제2호의 임대기간요건 및 운영기간요건 산정특례에 해당하는 경우에는 해당 규정에 따른다.(2020.02.11 개정)

1. 납부할 양도소득세 계산식(2018.02.13 개정)

거주주택 양도 당시 해당 임대주택 또는 가정어린이집을 장기임대주택 또는 장기가정어린이집으로 보지 아니할 경우에 납부하였을 세액 - 거주주택 양도 당시 제20항을 적용받아 납부한 세액

2. 임대기간요건 및 운영기간요건 산정특례(2018.02.13 개정)

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 수용 등 기획재정부령**[소득세법시행규칙 제74조의 2 [계속 임대로 보는 부득이한 사유(2011.12.27 신설)]]**으로 정하는 부득이한 사유로 해당 임대기간요건 또는 운영기간요건을 충족하지 못하게 되거나 임대의무호수를 임대하지 아니하게 된 때에는 해당 임대주택을 계속 임대 또는 해당 가정어린이집을 계속 운영하는 것으로 본다.(2018.02.13 개정)

소득세법시행규칙 제74조의 2 [계속 임대로 보는 부득이한 사유(2011.12.27 신설)]
영 제155조 제22항 제2호 가목에서 "기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.(2017.03.10 개정) 1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법률에 따라 수용(협의매수를 포함한다)된 경우(2011.12.28 신설) 2. 사망으로 상속되는 경우 (2011.12.28 신설)

나. 재건축사업, 재개발사업 또는 소규모재건축사업의 사유가 있는 경우에는 가정어린이집을 운영하지 아니한 기간 또는 임대의무호수를 임대하지 아니한 기간을 계산할 때 해당 주택의 「도시 및 주거환경정비법」 제74조**(관리처분계획의 인가 등)** 에 따른 관리처분계획(소규모재건축사업의 경우에는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조**(사업시행계획인가)** 에 따른 사업시행계획을 말한다. 이하 "관리처분계획등"이라 한다) 인가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간은 포함하지 아니한다.(2018.02.13 개정)

다. 「주택법」 제2조**(정의)**에 따른 리모델링 사유가 있는 경우에는 임대의무호수를 임대하지 않은 기간을 계산할 때 해당 주택이 같은 법 제15조**(사업계획의 승인)**에 따른 사업계획의 승인일 또는 같은 법 제66조**(리모델링의 허가 등)** 에 따른 리모델링의 허가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간은 포함하지 않는다.(2020.02.11 신설)

라. 제167조의3**[1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위(2003.12.30 신설)]** 제1항 제2호 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 해당하는 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조 제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)이 다음의 어느 하나에 해당하여 등록이 말소되고 제167조의3**[1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위(2003.12.30 신설)]** 제1항 제2호 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에서 정한 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 그 등록이 말소된 날에 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다.(2020.10.07 신설)

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조**(임대사업자 등록의 말소)** 제1항 제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따른 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우로 한정한다)

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조**(임대사업자 등록의 말소)** 제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된 경우

마. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업으로 임대 중이던 당초의 장기임대주택이 멸실되어 새로 취득하거나 「주택법」 제2조**(정의)**에 따른 리모델링으로 새로 취득한 주택이 다음의 어느 하나의 경우에 해당하여 해당 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 당초 주택(재건축 등으로 새로 취득하기 전의 주택을 말하며, 이하 이 목에서 같다)에 대한 등록이 말소된 날 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다. 다만, 임대의무호수를 임대하지 않은 기간(이 항 각 호 외의 부분에 따라 계산한 기간을 말한다)이 6개월을 지난 경우는 임대기간요건을 갖춘 것으로 보지 않는다.(2020.10.07 신설)

1) 새로 취득한 주택에 대해 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조**(정의)**

제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이나 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택으로 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조(**임대사업자의 등록**)에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)을 한 경우

2) 새로 취득한 주택이 아파트(당초 주택이 단기민간임대주택으로 등록되어 있었던 경우에는 모든 주택을 말한다)인 경우로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조(**임대사업자의 등록**)에 따른 임대사업자등록 신청을 하지 않은 경우

<23> 제167조의3(**1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위(2003.12.30 신설)**) 제1항 제2호 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 해당하는 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조 제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 등록이 말소된 경우에는 해당 등록이 말소된 이후(장기임대주택을 2호 이상 임대하는 경우에는 최초로 등록이 말소되는 장기임대주택의 등록 말소 이후를 말한다) 5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우에 한정하여 임대기간요건을 갖춘 것으로 보아 제20항을 적용한다.(2020.10.07 신설)

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조(**임대사업자 등록의 말소**) 제1항 제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조(**임대의무기간 및 양도 등**) 에 따른 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다)(2020.10.07 신설)

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조(**임대사업자 등록의 말소**) 제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된 경우 (2020.10.07 신설)

<24> 제20항을 적용받으려는 자는 거주주택을 양도하는 날이 속하는 과세기간의 과세표준신고서와 기획재정부령으로 정하는 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 납세지 관할 세무서장에게 제출해야 한다.(2020.10.07 항번개정)

1. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조(**임대사업자 등록 및 변경신고 등**) 제4항에 따른 임대사업자 등록증 또는 「영유아보육법」제13조(**국공립어린이집 외의 어린이집의 설치**)에 따른 어린이집 인가증(2018.02.13 개정)

2. 장기임대주택의 임대차계약서 사본(2011.10.14 신설)

3. 임차인의 주민등록표 등본 또는 그 사본. 이 경우 「주민등록법」 제29조(**열람 또는 등·초본의 교부**) 제1항에 따라 열람한 주민등록 전입세대의 열람내역 제출로 갈음할 수 있다.(2020.02.11 후단신설)

4. 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 서류(2011.10.14 신설)

<25> 제24항에 따라 신고서를 제출받은 납세지 관할 세무서장은 「전자정부법」 제36조조(**행정정보의 효율적 관리 및 이용**) 제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음 각 호의 서류를 확인해야 하며, 신청인이 제1호의 서류 확인에 동의하지 않는 경우에는 이를 제출하도록 해야 한다.(2020.10.07 개정)

1. 주민등록표 등·초본(2012.02.02 개정)
2. 거주주택의 토지·건축물대장 및 토지·건물 등기사항증명서(2018.02.13 개정)
3. 장기임대주택 또는 장기가정어린이집의 등기사항증명서 또는 토지·건축물대장 등본(2018.02.13. 개정)

소득세법시행규칙 제72조 [1세대1주택의 특례]

① 삭제(2017.03.10)

② 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용할 때 주택에 부수되는 토지를 분할하여 양도(지분으로 양도하는 경우를 포함한다.
다만, 영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 본문에 해당하는 주택과 그 부수토지를 함께 지분으로 양도하는 경우를 제외한다)하는 경우에 그 양도하는 부분의 토지는 법 제89조 제1항 제3호 가목에 따른 1세대 1주택에 부수되는 토지로 보지 아니하며 1주택을 2 이상의 주택으로 분할하여 양도(영 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항 본문에 해당하는 주택을 지분으로 양도하는 경우를 제외한다)한 경우에는 먼저 양도하는 부분의 주택은 그 1세대 1주택으로 보지 아니한다. 이 경우 주택 및 그 부수토지의 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그밖의 법률에 따라 수용되는 경우의 해당 주택(그 부수토지를 포함한다)과 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 잔존토지 및 잔존주택(그 부수토지를 포함한다)은 그러하지 아니하다.(2014.03.14 개정)

③ 영 제155조 제18항을 적용받으려는 자는 다음 각 호의 어느 하나의 서류를 제출해야 한다.(2020.03.13 개정)

1. 매각의뢰를 신청한 경우에는 부동산매각의뢰신청서접수증(1996.03.30 신설)

2. 법원에 경매를 신청한 경우에는 그 사실을 입증하는 서류(1996.03.30 신설)

3. 법원에 현금청산금 지급소송을 제기한 경우에는 소제기일을 확인할 수 있는 서류 등 해당 사실을 입증하는 서류(2012.02.28 신설)

4. 법원에 매도청구소송이 제기된 경우에는 소제기일을 확인할 수 있는 서류 등 해당 사실을 입증하는 서류(2020.03.13 신설)

④ 영 제155조 제18항 제1호에 따라 매각을 의뢰한 부동산의 처분방법, 처분조건의 협의절차 등에 관하여는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령」 제6조의 규정을 준용한다.(2017.03.10 개정)

⑤ 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 "한국자산관리공사"라 한다)는 제4항에 따라 매각을 의뢰한 자가 매각의뢰를 철회한 경우에는 매각을 의뢰한 자의 납세지 관할세무서장에게 그 사실을 통보하여야 한다.(2017.03.10 개정)

⑥ 제4항의 규정에 의한 부동산매각의뢰신청서 및 부동산매각의뢰신청서접수증은 별지 제85호 서식에 의한다.(1996.03.30 신설)

⑦ 영 제155조 제1항 제2호 가목, 제8항 및 제10항 제5호에서 "기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그밖에 부득이한 사유"란 세대의 구성원 중 일부(영 제155조 제1항 제2호 가목 및 제10항 제5호의 경우를 말한다) 또는 세대전원(영 제155조 제8항의 경우를 말한다)이 제71조 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 다른 시·군으로 주거를 이전하는 경우를 말한다.(2020.03.13 개정)

⑧ 제7항에 해당하는지의 확인은 재학증명서, 재직증명서, 요양증명서 등 해당 사실을 증명하는 서류와 주민등록표등본(영 제155조 제1항 제2호 가목의 경우를 말한다)에 따른다.(2020.03.13 개정)

⑨ 영 제155조 제8항에 따른 사유로서 제7항을 적용할 때 제71조 제3항 각 호의 사유가 발생한 당사자 외의 세대

원 중 일부가 취학, 근무 또는 사업상의 형편 등으로 당사자와 함께 주거를 이전하지 못하는 경우에도 세대원이 주거를 이전한 것으로 본다.(2020.03.13. 개정)

소득세법시행규칙 제75조의 2 [주택과 조합원입주권을 소유한 경우의 취학 등으로 인한 1세대1주택 특례의 요건 (2005.12.31 신설)]

① 영 제156조의2 제4항 제1호에서 "기획재정부령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유"와 같은 조 제5항 제2호에서 "기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유"란 각각 세대의 구성원 중 일부가 제71조 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 다른 시·군으로 주거를 이전하는 경우를 말한다.(2020.03.13 개정)

1. 삭제(2020.03.13)

2. 삭제(2020.03.13)

3. 삭제(2020.03.13)

② 영 제156조의2 제12항 제5호에서 "기획재정부령이 정하는 서류"란 제73조 제4항 제2호와 농업인임을 입증할 수 있는 서류를 말한다. 다만, 영 제156조의2 제11항을 적용받는 경우에 한정한다.(2009.04.14 개정)

③ 제1항에 해당하는지의 확인은 재학증명서, 재직증명서, 요양증명서 등 해당 사실을 증명하는 서류에 따른다.(2020.03.13 신설)

소득세법시행령 제155조의 2 [장기저당담보주택에 대한 1세대1주택의 특례]

① 국내에 1주택을 소유한 1세대가 다음 각호의 요건을 갖춘 장기저당담보대출계약을 체결하고 장기저당담보로 제공된 주택(이하 이 조에서 "장기저당담보주택"이라 한다)을 양도하는 경우에는 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항의 규정을 적용함에 있어 거주기간의 제한을 받지 아니한다.(2005.02.19 신설)

1. 계약체결일 현재 주택을 담보로 제공한 가입자가 60세 이상일 것(2005.02.19 신설)

2. 장기저당담보 계약기간이 10년 이상으로서 만기시까지 매월·매분기별 또는 그 밖에 기획재정부령이 정하는 방법으로 대출금을 수령하는 조건일 것(2008.02.29 직제개정)

3. 만기에 당해 주택을 처분하여 일시 상환하는 계약조건일 것(2005.02.19 신설)

② 1주택을 소유하고 1세대를 구성하는 자가 장기저당담보주택을 소유하고 있는 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 소유하게 되는 경우 먼저 양도하는 주택에 대하여는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항의 규정을 적용하되, 장기저당담보주택은 거주기간의 제한을 받지 아니한다.(2005.02.19 신설)

③ 1세대가 장기저당담보주택을 제1항의 규정에 의한 계약기간 만료 이전에 양도하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정을 적용하지 아니한다.(2005.02.19 신설)

④ 제2항의 규정을 적용받으려는 자는 기획재정부령이 정하는 장기저당담보주택에 대한 특례적용신고서를「소득세법」제105조 또는 동법 제110조에 따른 양도소득세 과세표준신고기한 내에 장기저당담보주택에 관한 제1항의 대출계약서와 함께 제출하여야 한다. 이 경우 납세지관할세무서장은「전자정부법」제36조 제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음 각 호의 서류를 확인하여야 한다.(2010.05.04 개정)

1. 장기저당담보주택 외의 다른 주택의 토지 및 건축물대장 등본(2006.06.12 개정)

2. 장기저당담보주택의 토지 및 건축물대장 등본(2006.06.12 개정)

소득세법시행령 제156조 [고가주택의 범위(2002.12.30 제목개정)]

① 법 제89조**[비과세양도소득]** 제1항 제3호 각 목 외의 부분에서 "가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택"이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액[1주택 및 이에 딸린 토지의 일부를 양도하거나 일부가 타인 소유인 경우에는 실지거래가액 합계액에 양도하는 부분(타인 소유부분을 포함한다)의 면적이 전체주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산한 금액을 말한다]이 9억원을 초과하는 것을 말한다.(2014.02.21 개정)

② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 제154조**[1세대1주택의 범위]** 제3항 본문의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분(이에 부수되는 토지를 포함한다)에 해당하는 실지거래가액을 포함한다.(2002.12.30 개정)

③ 제155조 제15항의 규정에 의하여 단독주택으로 보는 다가구 주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 제1항의 규정을 적용한다.(2002.12.30 개정)

1세대1주택 상가겸용주택 2022년 1월 1일 이후 9원 초과 양도시 https://news.joins.com/article/23560656
2022년 1월 1일 이후 양도시 주택면적이 상가면적 보다 커도 주택은 주택면적,상가는 상가면적으로

소득세법시행령 제156조의 2 [주택과 조합원입주권을 소유한 경우 1세대1주택의 특례(2005.12.31 신설)]

① 삭제(2017.02.03)

② 법 제89조**[비과세양도소득]** 제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 제3항부터 제11항까지의 규정에 해당하는 경우를 말한다.(2010.02.18 개정)

③ 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 이 항에서 "종전의 주택"이라 한다)을 양도하기 전에 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 조합원입주권을 취득하고 그 조합원입주권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(3년 이내에 양도하지 못하는 경우로서 기획재정부령으로 정하는 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조**[1세대1주택의 범위]** 제1항을 적용한다.
이 경우 제154조**[1세대1주택의 범위]** 제1항 제1호, 제2호 가목 및 제3호에 해당하는 경우에는 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 조합원입주권을 취득하는 요건을 적용하지 아니한다.(2013.02.15 후단신설)

④ 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 조합원입주권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1조합원입주권을 소유하게 된 경우 조합원입주권을 취득한 날부터 3년이 지나 종전의 주택을 양도하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 때에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조**[1세대1주택의 범위]** 제1항을 적용한

다.(2012.06.29 개정)

1. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(기획재정부령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하여 1년 이상 계속하여 거주할 것(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

2. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 종전의 주택을 양도할 것(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

⑤ 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택에 대한 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 시행기간 동안 거주하기 위하여 다른 주택(이하 이 항에서 "대체주택"이라 한다)을 취득한 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 대체주택을 양도하는 때에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다. 이 경우 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항의 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니한다.(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

1. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주할 것(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

2. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등에 따라 취득하는 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하여 1년 이상 계속하여 거주할 것. 다만, 주택이 완성된 후 2년 이내에 취학 또는 근무상의 형편으로 1년 이상 계속하여 국외에 거주할 필요가 있어 세대전원이 출국하는 경우에는 출국사유가 해소(출국한 후 3년 이내에 해소되는 경우만 해당한다)되어 입국한 후 1년 이상 계속하여 거주하여야 한다.(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

3. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등에 따라 취득하는 주택이 완성되기 전 또는 완성된 후 2년 이내에 대체주택을 양도할 것(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

⑥ 상속받은 조합원입주권[피상속인이 상속개시 당시 주택을 소유하지 않은 경우의 상속받은 조합원입주권만 해당하며, 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 조합원입주권을 소유한 경우에는
다음 각 호의 순위에 따른 1조합원입주권만 해당하고,
공동상속조합원입주권(상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1조합원입주권을 말하며, 이하 이 조에서 같다)의 경우에는 제7항 제3호에 해당하는 사람이 그 공동상속조합원입주권을 소유한 것으로 본다]과 그 밖의 주택(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택만 해당하며,
상속개시일부터 소급하여 2년 이내에 피상속인으로부터 증여받은 주택 또는 조합원입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택은 제외한다. 이하 이 항에서 "일반주택"이라 한다)을
국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는
국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다.

다만, 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우에는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 세대를 합친 날 현재 직계존속 중 어느 한 사람 또는 모두가 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당한다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로써 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택이 조합원입주권으로 전환된 경우에만 상속받은 조합원입주권으로 본다(이하

제7항 제2호에서 같다).(2020.02.11 개정)

1. 피상속인이 소유한 기간(주택 소유기간과 조합원입주권 소유기간을 합한 기간을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 가장 긴 1조합원입주권(2005.12.31 신설)

2. 피상속인이 소유한 기간이 같은 조합원입주권이 2 이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간(주택에 거주한 기간을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 가장 긴 1조합원입주권(2005.12.31 신설)

3. 피상속인이 소유한 기간 및 피상속인이 거주한 기간이 모두 같은 조합원입주권이 2 이상일 경우에는 상속인이 선택하는 1조합원입주권(2005.12.31 신설)

⑦ 1호의 주택 또는 제2호의 조합원입주권과 상속 외의 원인으로 취득한 주택(이하 이 항에서 "일반주택"라 한다) 및 상속 외의 원인으로 취득한 조합원입주권을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 일반주택과 상속 외의 원인으로 취득한 조합원입주권을 소유하고 있는 것으로 보아 제3항부터 제5항까지의 규정을 적용한다. 이 경우 제3항 및 제4항의 규정을 적용받는 일반주택은 상속개시 당시 보유한 주택(상속개시일부터 소급하여 2년 이내에 피상속인으로부터 증여받은 주택 또는 조합원입주권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택은 제외한다)으로 한정한다.(2018.02.13 후단개정)

1. 상속받은 주택. 이 경우 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택을 소유한 경우에는 제155조 제2항 각 호의 순위에 따른 1주택에 한한다.(2005.12.31 신설)

2. 피상속인이 상속개시 당시 주택을 소유하지 아니한 경우의 상속받은 조합원입주권. 이 경우 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 조합원입주권을 소유한 경우에는 제6항 각 호의 순위에 따른 1조합원입주권에 한한다.(2005.12.31 신설)

3. 공동상속조합원입주권의 경우에는 다음 각 목의 순서에 따라 해당 각 목에 해당하는 사람이 그 공동상속조합원입주권을 소유한 것으로 본다.(2020.02.11 신설)

가. 상속지분이 가장 큰 상속인(2020.02.11 신설)

나. 해당 공동상속조합원입주권의 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등의 인가일(인가일 전에 주택이 철거되는 경우에는 기존 주택의 철거일) 현재 피상속인이 보유하고 있었던 주택에 거주했던 자(2020.02.11 신설)

다. 최연장자(2020.02.11 신설)

⑧ 제1호에 해당하는 자가 제2호에 해당하는 자를 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 1주택과 1조합원입주권, 1주택과 2조합원입주권, 2주택과 1조합원입주권 또는 2주택과 2조합원입주권을 소유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택(이하 "최초양도주택"라 한다)이 제3호, 제4호 또는 제5호에 따른 주택 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조**[1세대1주택의 범위]** 제1항을 적용한다.(2018.02.13 개정)

1. 다음 각 목의 어느 하나를 소유하고 1세대를 구성하는 자(2005.12.31 신설)

가. 1주택(2005.12.31 신설)

나. 1조합원입주권(2005.12.31 신설)

다. 1주택과 1조합원입주권(2005.12.31 신설)

2. 다음 각 목의 어느 하나를 소유하고 있는 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함한다)(2012.02.02 개정)

가. 1주택(2005.12.31 신설)

나. 1조합원입주권(2005.12.31 신설)

다. 1주택과 1조합원입주권(2005.12.31 신설)

3. 합친 날 이전에 제1호 가목 또는 제2호 가목에 해당하는 자가 소유하던 주택(2005.12.31 신설)

4. 합친 날 이전에 제1호 다목 또는 제2호 다목에 해당하는 자가 소유하던 주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나의 요건을 갖춘 경우에 한한다.(2005.12.31 신설)

가. 합친 날 이전에 소유하던 조합원입주권(합친 날 이전에 최초양도주택을 소유하던 자가 소유하던 조합원입주권을 말한다. 이하 이 항에서 "합가전 조합원입주권"이라 한다)이 관리처분계획등의 인가로 인하여 최초 취득된 것(이하 제9항에서 "최초 조합원입주권"이라 한다)인 경우에는 최초양도주택이 그 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 시행기간 중 거주하기 위하여 사업시행인가일 이후 취득된 것으로서 취득 후 1년 이상 거주하였을 것(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

나. 합가전 조합원입주권이 매매 등으로 승계취득된 것인 경우에는 최초양도주택이 합가전 조합원입주권을 취득하기 전부터 소유하던 것일 것(2005.12.31 신설)

5. 합친 날 이전에 제1호 나목 또는 제2호 나목에 해당하는 자가 소유하던 1조합원입주권에 의하여 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등에 따라 합친 날 이후에 취득하는 주택(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

⑨ 제1호에 해당하는 자가 제1호에 해당하는 다른 자와 혼인함으로써 1세대가 1주택과 1조합원입주권, 1주택과 2조합원입주권, 2주택과 1조합원입주권 또는 2주택과 2조합원입주권을 소유하게 되는 경우 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택(이하 이 항에서 "최초양도주택"이라 한다)이 제2호, 제3호 또는 제4호에 따른 주택 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조[1세대1주택의 범위] 제1항을 적용한다.(2018.02.13 개정)

1. 다음 각 목의 어느 하나를 소유하는 자(2005.12.31 신설)

가. 1주택(2005.12.31 신설)

나. 1조합원입주권(2005.12.31 신설)

다. 1주택과 1조합원입주권(2005.12.31 신설)

2. 혼인한 날 이전에 제1호 가목에 해당하는 자가 소유하던 주택(2005.12.31 신설)

3. 혼인한 날 이전에 제1호 다목에 해당하는 자가 소유하던 주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나의 요건을 갖춘 경우에 한한다.(2005.12.31 신설)

가. 혼인한 날 이전에 소유하던 조합원입주권(혼인한 날 이전에 최초양도주택을 소유하던 자가 소유하던 조합원입주권을 말한다. 이하 이 항에서 "혼인전 조합원입주권"이라 한다)이 최초 조합원입주권인 경우에는 최초양도주택이 그 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 시행기간 중 거주하기 위하여 사업시행인가일 이후 취득된 것으로서 취득 후 1년 이상 거주하였을 것(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

나. 혼인전 조합원입주권이 매매 등으로 승계취득된 것인 경우에는 최초양도주택이 혼인전 조합원입주권을 취득하기 전부터 소유하던 것일 것(2005.12.31 신설)

4. 혼인한 날 이전에 제1호 나목에 해당하는 자가 소유하던 1조합원입주권에 의하여 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획등에 따라 혼인한 날 이후에 취득하는 주택(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

⑩ 제155조 제6항 제1호에 해당하는 주택과 그 밖의 주택(이하 이 항에서 "일반주택"이라 한다) 및 조합원입주권을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 일반주택과 조합원입주권을 소유하고 있는 것으로 보아 제3항 내지 제5항의 규정을 적용한다.(2005.12.31 신설)

⑪ 제155조 제7항의 규정에 따른 농어촌주택 중 동항 제2호의 이농주택과 그 밖의 주택(이하 이 조에서 "일반주택"이라 한다) 및 조합원입주권을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 일반주택과 조합원입주권을 소유하고 있는 것으로 보아 제3항 내지 제5항의 규정을 적용한다.(2005.12.31 신설)

⑫ 제3항 내지 제11항의 규정을 적용받고자 하는 자는 기획재정부령이 정하는 조합원입주권 소유자 1세대1주택 특례적용신고서를 법 제105조 또는 법 제110조의 규정에 따른 양도소득세 과세표준 신고기한 내에 다음 각 호의 서류와 함께 제출하여야 한다.(2008.02.29 직제개정)

1. 주민등록증사본(주민등록표에 의하여 확인할 수 없는 경우에 한한다)(2006.06.12 개정)

2. 삭제(2006.06.12)

3. 조합원입주권으로 전환되기 전의 주택의 토지 및 건축물대장등본. 다만, 제5항(제7항 내지 제11항의 규정에 따라 제5항을 적용받는 경우를 포함한다)의 규정을 적용받는 자에 한한다.(2005.12.31 신설)

4. 삭제(2006.06.12)

5. 그 밖에 기획재정부령이 정하는 서류(2008.02.29 직제개정)

⑬ 제4항 또는 제5항의 규정을 적용받은 1세대(제7항·제10항 또는 제11항의 규정에 따라 제4항 또는 제5항의 규정을 적용받은 1세대를 포함한다)가 제4항 제1호 또는 제5항 제2호의 요건을 충족하지 못하게 된 때에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 주택 양도당시 제4항 또는 제5항을 적용받지 아니할 경우에 납부하였을 세액을 양도소득세로 신고·납부하여야 한다.(2013.02.15 개정)

⑭ 제12항에 따라 조합원입주권 소유자 1세대1주택 특례적용신고서를 제출받은 납세지관할세무서장은「전자정부법」제36조 제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음 각 호의 서류를 확인하여야 한다. 다만, 제1호의 경우 신고인이 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 이를 제출하도록 하여야 한다.(2010.05.04 개정)

1. 주민등록표등본(2006.06.12 신설)

2. 양도하는 주택의 토지 및 건축물대장 등본(2006.06.12 신설)

3. 농어촌주택의 토지 및 건축물대장등본(제11항의 경우에 한한다) (2006.06.12 신설)

소득세법시행령 제167조의 3 [1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위(2003.12.30 신설)]

① 법 제104조**[양도소득세의 세율]** 제7항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택"이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.(2020.02.11 개정)

1. 「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 및 광역시·특별자치시(광역시에 소속된 군, 「지방자치법」 제3조 제3항·제4항에 따른 읍·면 및 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」 제6조 제3항에 따른 읍·면에 해당하는 지역을 제외한다) 외의 지역에 소재하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택 또는 그 밖의 주택의 양도 당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택(2018.02.13 개정)

2. 법 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록[이하 이 조에서 "사업자등록등"이라 하고, 2003년 10월 29일(이하 이 조에서 "기존사업자기준일"이라 한다) 현재 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 했으나 법 제168조에 따른 사업자등록을 하지 않은 거주자가 2004년 6월 30일까지 같은 조에 따른 사업자등록을 한 때에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록일에 법 제168조에 따른 사업자등록을 한 것으로 본다]을 한 거주자가 민간임대주택으로 등록하여 임대하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다). 다만, 이 조, 제167조의4, 제167조의10 및 제167조의11을 적용할 때 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 해당하는 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조 제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소되는 경우에는 임대의무기간이 종료한 날 해당 목에서 정한 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다.(2020.10.07 개정)

가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택을 1호 이상 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않고 임대보증금 또는 임대료(이하 이 조에서 "임대료등"이라 한다)의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제4항의 전환 규정을 준용한다). 다만, 2018년 3월 31일까지 사업자등록등을 한 주택으로 한정한다.(2020.02.11 개정)

나. 기존사업자기준일 이전에 사업자등록 등을 하고 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택규모에 해당하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택을 2호 이상 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택(기존사업자기준일 이전에 임대주택으로 등록하여 임대하는 것에 한한다)으로서 당해 주택 및 이에 부수

되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원을 초과하지 아니하는 주택(2016.08.11 개정)

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하인 건설임대주택을 2호 이상 임대하는 거주자가 5년 이상 임대하거나 분양전환(같은 법에 따라 임대사업자에게 매각하는 경우를 포함한다)하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 주택가격이 있는 경우에는 그 가격을 말한다)이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제4항의 전환 규정을 준용한다). 다만, 2018년 3월 31일까지 사업자등록등을 한 주택으로 한정한다.(2020.02.11 개정)

라. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택[미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정한다]으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택. 이 경우 해당 주택을 양도하는 거주자는 해당 주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준확정신고 또는 과세표준예정신고와 함께 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출해야 한다.(2020.10.07 후단개정)

1) 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것

2) 5년 이상 임대하는 것일 것

3) 취득 당시 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 3억원 이하일 것

4) 수도권 밖의 지역에 소재할 것

5) 1)부터 4)까지의 요건을 모두 갖춘 매입임대주택(이하 이 조에서 “미분양매입임대주택”이라 한다)이 같은 시·군에서 5호 이상일 것[가목에 따른 매입임대주택이 5호 이상이거나 나목에 따른 매입임대주택이 2호 이상인 경우에는 가목 또는 나목에 따른 매입임대주택과 미분양매입임대주택을 합산하여 5호 이상일 것(나목에 따른 매입임대주택과 합산하는 경우에는 그 미분양매입임대주택이 같은 시·군에 있는 경우에 한정한다)]

6) 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 등록을 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)한 같은 법 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택이 아닐 것(2020.10.07 신설)

7) 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조 제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택이 아닐 것(2020.10.07 신설)

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 중 장기일반민간임대주택등으로 10년 이상 임대하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시

6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제4항의 전환 규정을 준용한다). 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주택은 제외한다.(2020.10.07 개정)

1) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로 취득한 조정대상지역에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택[조정대상지역의 공고가 있은 날 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다)을 취득하거나 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다)을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우는 제외한다](2020.10.07 신설)

2) 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택(2020.10.07 신설)

3) 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조 제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택(2020.10.07 신설)

바. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 중 장기일반민간임대주택등으로서 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하인 건설임대주택을 2호 이상 임대하는 거주자가 10년 이상 임대하거나 분양전환(같은 법에 따라 임대사업자에게 매각하는 경우를 포함한다)하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 주택가격이 있는 경우에는 그 가격을 말한다)이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제4항의 전환 규정을 준용한다). 다만, 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조 제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택은 제외한다.(2020.10.07 개정)

사. 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조 제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제1항 제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따라 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우로 한정한다)로서 등록 말소 이후 1년 이내 양도하는 주택. 이 경우 임대기간요건 외에 해당 목의 다른 요건은 갖추어야 한다.(2020.10.07 신설)

3. 「조세특례제한법」 제97조·제97조의2 및 제98조에 따라 양도소득세가 감면되는 임대주택으로서 5년 이상 임대한 국민주택(이하 이 조에서 "감면대상장기임대주택"이라 한다)(2018.02.13 개정)

4. 종업원(사용자의 「국세기본법 시행령」 제1조의2 제1항에 따른 특수관계인을 제외한다)에게 무상으로 제공하는 사용자 소유의 주택으로서 당해 무상제공기간이 10년 이상(이하 이 조에서 "의무무상기간"이라 한다)인 주택(이하 이 조에서 "장기사원용주택"이라 한다)(2012.02.02 개정)

5. 「조세특례제한법」 제98조의2, 제98조의3, 제98조의5부터 제98조의8까지 및 제99조, 제99조의2 및 제99조의3까지에 따라 양도소득세가 감면되는 주택(2018.02.13 개정)

6. 제155조 제6항 제1호에 해당하는 문화재주택(2018.02.13 개정)

7. 제155조 제2항에 해당하는 상속받은 주택(상속받은 날부터 5년이 경과하지 아니한 경우에 한정한다)(2018.02.13 개정)

8. 저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 취득일부터 3년이 경과하지 아니한 주택(2005.02.09 개정)

8의2. 1세대의 구성원이 「영유아보육법」 제13조 제1항에 따라 특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 인가를 받고 법 제168조에 따른 사업자등록을 한 후 5년 이상(이하 이 조에서 "의무사용기간"이라 한다) 가정어린이집으로 사용하고, 가정어린이집으로 사용하지 아니하게 된 날부터 6월이 경과하지 아니한 주택(2018.02.13 개정)

9. 삭제(2018.02.13)

10. 1세대가 제1호부터 제8호까지 및 제8호의2에 해당하는 주택을 제외하고 1개의 주택만을 소유하고 있는 경우에 해당 주택(이하 이 조에서 "일반주택"이라 한다)(2018.02.13 개정)

11. 조정대상지역의 공고가 있은 날 이전에 해당 지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 주택(2018.10.23 신설)

12. 법 제95조 제4항에 따른 보유기간이 10년(재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 조합에 기존건물과 그 부수토지를 제공하고 관리처분계획등에 따라 취득한 신축주택 및 그 부수토지를 양도하는 경우의 보유기간은 기존건물과 그 부수토지의 취득일부터 기산한다) 이상인 주택을 2020년 6월 30일까지 양도하는 경우 그 해당 주택(2020.02.11 신설)

② 제1항을 적용할 때 주택수의 계산은 다음 각 호의 방법에 따른다.(2018.02.13 개정)

1. 다가구 주택 : 제155조 제15항을 준용하여 주택수를 계산한다. 이 경우 제155조 제15항 단서는 거주자가 선택하는 경우에 한정하여 적용한다.(2018.02.13 후단개정)

2. 공동상속주택 : 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유로 하여 주택수를 계산하되, 상속지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 제155조 제3항 각호의 순서에 의한 자가 당해 공동상속주택을 소유한 것으로 본다.
(2003.12.30 신설)

3. 부동산매매업자가 보유하는 재고자산인 주택 : 주택수의 계산에 있어서 이를 포함한다.(2003.12.30 신설)

③ 제1항 제2호의 규정에 의한 장기임대주택의 임대기간의 계산은 「조세특례제한법 시행령」 제97조의 규정을 준용한다. 이 경우 사업자등록등을 하고 임대주택으로 등록하여 임대하는 날부터 임대를 개시한 것으로 본다.(2005.02.19 법명개정)

④ 1세대가 제1항 제2호 내지 제4호 또는 제8호의2의 규정에 의한 장기임대주택·감면대상장기임대주택·장기사원용

주택 또는 장기가정어린이집(이하 이 조에서 "장기임대주택 등"이라 한다)의 의무임대기간·의무무상기간 또는 의무사용기간(이하 이 조에서 "의무임대기간 등"이라 한다)의 요건을 충족하기 전에 제1항 제10호의 규정에 의한 일반주택을 양도하는 경우에도 당해 임대주택·사원용주택 또는 가정어린이집(이하 이 조에서 "임대주택 등"이라 한다)을 제1항의 규정에 의한 장기임대주택 등으로 보아 제1항 제10호의 규정을 적용한다.(2011.12.08 개정)

⑤ 제4항을 적용받은 1세대가 장기임대주택등의 의무임대기간등의 요건을 충족하지 못하게 되는 사유(제1항 제2호 각 목 및 같은 항 제3호에 따른 임대의무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우를 포함한다)가 발생한 때에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 제1호의 계산식에 따라 계산한 금액을 양도소득세로 신고·납부해야 한다. 이 경우 제2호의 의무임대기간 등 산정특례에 해당하는 경우에는 해당 규정에 따른다.(2020.02.11 개정)

1. 납부할 양도소득세 계산식(2012.02.02 개정)

일반주택 양도 당시 해당 임대주택 등을 제1항 제2호부터 제4호까지 및 제8호의2에 따른 장기임대주택등으로 보지 아니할 경우에 법 제104조에 따른 세율에 따라 납부하였을 세액 - 일반주택 양도 당시 제4항을 적용받아 법 제104조에 따른 세율에 따라 납부한 세액

2. 의무임대기간 등 산정특례(2012.02.02 개정)

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 수용 등 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유로 해당 의무임대기간 등의 요건을 충족하지 못하게 되거나 임대의무호수를 임대하지 아니하게 된 때에는 해당 임대주택 등을 계속 임대·사용하거나 무상으로 사용하는 것으로 본다.(2012.02.02 개정)

나. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업의 사유가 있는 경우에는 임대의무호수를 임대하지 아니한 기간을 계산할 때 해당 주택의 관리처분계획등 인가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간은 포함하지 아니한다.(2018.02.09 개정)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

다. 「주택법」 제2조에 따른 리모델링 사유가 있는 경우에는 임대의무호수를 임대하지 않은 기간을 계산할 때 해당 주택이 같은 법 제15조에 따른 사업계획의 승인일 또는 같은 법 제66조에 따른 리모델링의 허가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간은 포함하지 않는다.(2020.02.11 신설)

라. 제1항 제2호 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조 제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제1항 제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따른 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다)로서 해당 목에서 정한 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 그 등록이 말소된 날에 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다.(2020.10.07 신설)

마. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업으로 임대 중이던 당초의 장기임대주택이 멸실되어 새로 취득하거나 「주택법」 제2조에 따른 리모델링으로 새로 취득한 주택이 다음의 어느 하나의 경우에 해당하여 해당 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 당초 주택(재건축 등으로 새로 취득하기 전의 주택을 말하며, 이하 이 목에서 같다)에 대한 등록이 말소된 날 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다. 다만, 임대의무호수를 임대하지 않은 기간(이 항 각 호 외의 부분에 따라 계산한 기간을 말한다)이 6개월을 지난 경우는 임대기간요건을 갖춘 것으로 보지 않는다.(2020.10.07 신설)

1) 새로 취득한 주택에 대해 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제5호에 따른

장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이나 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택으로 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)을 한 경우

2) 새로 취득한 주택이 아파트(당초 주택이 단기민간임대주택으로 등록되어 있었던 경우에는 모든 주택을 말한다)인 경우로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청을 하지 않은 경우

⑥ 제1항 내지 제5항의 규정을 적용함에 있어서 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우 그 결정방법에 대하여는 제154조 제9항의 규정을 준용한다.(2003.12.30 신설)

⑦ 제1항 제2호・제3호・제8호의2 및 제4항을 적용받으려는 자는 해당 임대주택등 또는 일반주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고서와 기획재정부령으로 정하는 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 납세지 관할세무서장에게 제출해야 한다.(2020.02.11 개정)

1. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조 제4항의 규정에 의한 임대사업자등록증 또는 「영유아보육법」 제13조의 규정에 따른 어린이집 인가의 인가증(2015.12.28 개정)

2. 임대차계약서 사본(2003.12.30 신설)

3. 임차인의 주민등록표 등본 또는 그 사본. 이 경우 「주민등록법」 제29조 제1항에 따라 열람한 주민등록 전입세대의 열람내역 제출로 갈음할 수 있다.(2020.02.11 개정)

4. 삭제(2006.06.12)

5. 그 밖의 기획재정부령이 정하는 서류(2008.02.29 직제개정)

⑧ 제7항에 따른 신청서를 제출받은 경우에 납세지관할세무서장은 「전자정부법」제36조 제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 임대주택등에 대한 등기사항증명서 또는 토지·건축물대장등본을 확인하여야 한다.(2018.02.13 개정)

⑨ 제1항에도 불구하고 1주택 이상을 보유하는 자가 1주택 이상을 보유하는 자와 혼인함으로써 혼인한 날 현재 제1항에 따른 1세대3주택 이상에 해당하는 주택을 보유하게 된 경우로서 그 혼인한 날부터 5년 이내에 해당 주택을 양도하는 경우에는 양도일 현재 양도자의 배우자가 보유한 주택 수(제1항에 따른 주택 수를 말한다)를 차감하여 해당 1세대가 보유한 주택 수를 계산한다. 다만, 혼인한 날부터 5년 이내에 새로운 주택을 취득한 경우 해당 주택의 취득일 이후 양도하는 주택에 대해서는 이를 적용하지 아니한다.(2012.02.02 신설)