

소득세법시행령 제154조 [ 1세대1주택의 범위 ]

NO.	개정사항
1	조정대상지역 내 등록 임대주택에 대한 1세대 1주택 비과세 요건에 거주요건 적용 (소득세법 시행령 제154조 제1항)
2	1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용대상 부수토지 범위 조정 등 (소득세법 시행령 제154조 제7항, 제167조의5, 제168조의12)
3	주택임대사업자 양도세 특례 시 임대료 증액요건 추가 (소득세법 시행령 제154조 제1항, 제155조 제20항, 제167조의3 제1항)
4	1세대 1주택 양도세 비과세 보유기간 요건 강화 (소득세법 시행령 제154조 제5항)
5	주택임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화 등 (소득세법 시행령 제154조 제10항, 제155조 제20항)
6	조정대상지역 내 1세대 1주택자에 대한 비과세 거주요건 도입 (소득세법 시행령 제154조 제1항)

【2019.12.31 법률 제16834호, 2020.02.11 대통령령 제30395호】

1	조정대상지역 내 등록 임대주택에 대한 1세대 1주택 비과세 요건에 거주요건 적용 (소득세법 시행령 제154조 제1항)
---	--

가. 개정취지

○ 조세형평성 제고를 위해 등록 임대주택에 대한 비과세 특례 합리화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 조정대상지역 내 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건	<input type="checkbox"/> 등록임대주택도 거주 요건 적용
○ 취득당시 조정대상지역에 있는 주택 :  ① (원칙) 보유 + 거주요건 충족 시 비과세 - 2년 이상 보유기간 중 2년 이상 거주한 주택	(좌 동)
② (특례) 거주요건(2년) 미적용  - 1세대 1주택을 민간임대주택 등록 후 임대유기기간 충족 + 임대료(임대보증금) 연 증가율 5% 이하인 경우	○ 특례 삭제

다. 적용시기 및 적용례

○ 2020.2.11. 이후 양도하는 분부터 적용

※경과조치 : 1세대가 조정대상지역에 1주택을 보유한 거주자로서 2019년 12월 16일 이전에 해당 주택을 임대하기 위해 법 §168①에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 §5①에 따른 임대사업자로 등록을 신청한 경우에는 해당 주택을 2020.2.11. 이후 양도하는 경우라도 종전의 규정 적용

【2019.12.31 법률 제16834호, 2020.02.11 대통령령 제30395호】

2	1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용대상 부수토지 범위 조정 등 (소득세법 시행령 제154조 제7항, 제167조의5, 제168조의12)
---	--

가. 개정취지

○ 도시지역 중 주거·상업·공업지역의 주택부수토지 범위 합리적 조정

나. 개정내용

종 전	개 정																	
<div><input type="checkbox"/> 주택부수토지 범위</div> <div>○ (적용대상)</div> <div><div>① 1세대 1주택 비과세(소득세법 시행령 §154)</div><div>② 단기보유 주택(소득세법 시행령 §167의5)</div><div>* 보유기간이 1년 미만인 주택으로 양도 시 40% 세율 적용</div><div>③ 주택 중 비사업용토지 범위(소득세법 시행령 §168의12)</div></div> <div>○ (적용내용) 주택과 정착면적의 일정배율 이내의 토지 포함</div>	<div><input type="checkbox"/> 수도권 도시지역 부수토지 범위 조정</div> <div>(좌 동)</div>																	
<div>○ (부수토지 배율)</div> <table><tr><td>도시지역</td><td>도시지역 밖</td></tr><tr><td>5배</td><td>10배</td></tr></table>	도시지역	도시지역 밖	5배	10배	<div>○ 수도권 도시지역의 부수토지 범위 조정</div> <table><tr><td colspan="3">도시지역</td><td rowspan="3">도시지역 밖</td></tr><tr><td colspan="2">수도권</td><td rowspan="2">수도권 밖</td></tr><tr><td>주거·상업·공업지역</td><td>녹지지역</td></tr><tr><td>3배</td><td colspan="2">5배</td><td>5배</td></tr></table>	도시지역			도시지역 밖	수도권		수도권 밖	주거·상업·공업지역	녹지지역	3배	5배		5배
도시지역	도시지역 밖																	
5배	10배																	
도시지역			도시지역 밖															
수도권		수도권 밖																
주거·상업·공업지역	녹지지역																	
3배	5배		5배															

다. 적용시기 및 적용례

○ 2022.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

3	주택임대사업자 양도세 특례 시 임대료 증액요건 추가 (소득세법 시행령 제154조 제1항, 제155조 제20항, 제167조의3 제1항)
---	---

## ○ 임대주택 양도소득세 특례 취지에 맞게 임대료 연 5% 이하 증액제한 요건 추가

중 전	개 정
<input type="checkbox"/> 주택임대사업자에 대한 양도소득세 특례 <input type="radio"/> 1세대 1주택 비과세 특례 (§154)	<input type="checkbox"/> 연간 임대료 증액요건 추가
- 1세대가 보유한 1주택을 민간임대주택 등록 시 거주기간(2년) 제한을 받지 않음*  * 단, 임대료무기간 중에 해당 주택을 양도하는 경우는 제외	(좌 동)
<추 가>	- 임대료(임대보증금) 연 증가율이 5% 이하일 것
<input type="radio"/> 거주주택 비과세 특례 (§155<20>)	(좌 동)
- 장기임대주택을 보유한 1세대가 2년 이상 거주한 거주주택 양도시 비과세	
<추 가>	- 임대료(임대보증금) 연 증가율이 5% 이하일 것
<input type="radio"/> 양도소득세 중과 배제 (§167의3, §167의10)	(좌 동)
- 다주택자가 보유한 조정대상지역 내 장기임대주택 양도 시 양도세 중과 배제*  * 단, 2018.9.14. 이후 조정대상지역 내 신규로 취득한 장기임대주택은 중과	
- 양도소득세 중과가 배제되는 장기임대주택 유형	- 임대료(임대보증금) 연 증가율이 5% 이하일 요건 추가
① 5년 이상 임대하는 민간매입임대주택으로서 2018.3.31.까지 사업자등록 등을 하고 가액기준을 충족한 주택  ② 5년 이상 임대하는 건설임대주택으로서 대지면적·주택 연면적 요건 및 가액기준을 충족하여 2018.3.31.까지 사업자등록 등을 완료한 주택  ③ 8년 이상 임대하고 가액요건을 충족하는 민간매입임대주택  ④ 8년 이상 임대하고 면적·가액요건을 충족하는 민간건설임대주택	임대료 연 증가율 5% 이하일 경우에 한해 양도세 중과배제
⑤ 2003.10.29일 이전에 임대등록을 한 민간매입임대주택으로서 5년 이상 임대요건 및 면적·가액기준을 충족한 주택	
⑥ 5년 이상 임대하는 미분양매입임대주택(2008.6.11.~2009.6.30.까지 분양계약 체결)으로서 수도권밖에 소재하고 면적·가액 등 요건을 충족하는 주택	(좌 동)

○ 2019.2.12. 이후 주택 임대차계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터 적용

【2018.12.31 법률 제16104호, 2019.02.12 대통령령 제29523호】

4	1세대 1주택 양도세 비과세 보유기간 요건 강화 (소득세법 시행령 제154조 제5항)
---	--

## 가. 개정 취지

- 1세대 1주택 양도소득세 비과세 특례 합리화

## 나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 1세대 1주택 양도소득세 비과세  <input type="radio"/> (보유기간 계산) 해당 주택의 취득일부터 기산	<input type="checkbox"/> 보유기간 요건 강화
<p style="text-align: center;">&lt;추 가&gt;</p>	<p>-1세대가 1주택 이상을 보유*한 경우 다른 주택들을 모두 양도하고  <u>최종적으로 1주택만 보유하게 된 날로부터 기산</u></p> <p>* 일시적 2주택자나 상속·동거분양 등 부득이한 사유로 인해 1주택 비과세를 받는 주택은 제외</p>

## 다. 적용시기 및 적용례

- 2021.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

【2018.12.31 법률 제16104호, 2019.02.12 대통령령 제29523호】

5	주택임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화 등 (소득세법 시행령 제154조 제10항, 제155조 제20항)
---	---

가. 개정취지

- 임대사업자의 최초 거주주택만 비과세하도록 하여 임대사업자에 대한 세제혜택 합리화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 장기임대주택 또는 가정어린이집을 보유한 상태에서 본인 거주주택 양도 시 비과세  <input type="radio"/> (거주요건) 2년 이상 거주	<input type="checkbox"/> 거주주택 거주요건 명확화 및 비과세 횟수 제한  <input type="radio"/> “보유한 기간*” 중 2년 이상 거주  * 해당 주택을 보유하지 않고 임차해서 거주한 기간은 거주기간에서 제외 ※ 기존해석(서면-2015-부동산-2133 등)을 법령에 반영
<input type="radio"/> (대상) 장기임대주택 또는 가정어린이집 이외의 거주주택  - 거주기간 충족 시 횟수 제한 없이 1세대1주택 비과세	- 장기임대주택 보유의 경우는 최초 거주주택에 대해서만 비과세 (평생 1회로 제한)  *가정어린이집을 보유한 경우는 종전과 같이 횟수 제한 없이 비과세
<input type="checkbox"/> 장기임대주택 또는 가정어린이집을 거주주택으로 전환한 주택 (직전거주주택보유주택*)  *기존 거주주택(“직전거주주택”)을 비과세 양도한 후 임대주택이나 가정어린이집(기존에 사업자 등록 등 필요)이었던 주택으로 이사하여 거주한 주택  <input type="radio"/> 2년이상 거주 시 직전거주주택 양도 이후 양도차익분만 비과세	<input type="checkbox"/> 장기임대주택에 대해서는 과세 전환  <input type="radio"/> 가정어린이집에 대해서는 종전과 같이 비과세
<input type="checkbox"/> 장기임대주택 또는 가정어린이집을 거주주택으로 전환하여 1세대 1주택이 된 경우 비과세 : 2년 이상 거주 시 직전거주주택 양도 이후 양도차익분만 비과세	<input type="checkbox"/> (좌 동)  * 장기임대주택을 거주 목적으로 전환하여 1세대 1주택이 된 경우는 직전거주주택 양도 이후 양도차익분만 비과세

다. 적용시기 및 적용례

- (비과세 횟수 제한 및 과세 전환) 2019.2.12. 이후 취득하는 분부터 적용

※경과조치 : 2019.2.12. 현재 거주하고 있는 주택과 2019.2.12. 전에 거주주택을 취득하기 위해 계약금을 지급한 사실이 확인되는 주택은 종전 규정 적용

【2017.12.19 법률 제15225호, 2017.09.19 대통령령 제28293호】

5	조정대상지역 내 1세대 1주택자에 대한 비과세 거주요건 도입 (소득세법 시행령 제154조 제1항)
---	---

가. 개정취지

- 실수요 중심 주택 구입 유도 및 투기 수용 억제

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 1세대 1주택 비과세 요건  <input type="radio"/> 취득일부터 양도일까지 2년 이상 보유 <div>&lt;신 설&gt;</div>	<input type="checkbox"/> 1세대 1주택 비과세 요건  <input type="radio"/> 취득일부터 양도일까지 2년 이상 보유 <input type="radio"/> <b>취득 당시 조정대상지역인 경우 보유기간 중 2년 이상 거주</b> <input type="checkbox"/> 거주요건 적용 제외 <input type="radio"/> 사업자등록 및 임대사업자로 등록한 경우 <div>* 임대 의무기간 준수 필요</div> <input type="radio"/> 2017.8.2일 이전에 주택을 취득한 경우  <input type="radio"/> 2017.8.2일 이전에 계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 확인되는 경우
<div>&lt;신 설&gt;</div>	

다. 적용시기 및 적용례

- **2017.9.19. 이후 양도하는 분**부터 적용

## 소득세법시행령 제155조 [ 1세대1주택의 특례 ]

NO.	개정사항
1	조정대상지역 내 일시적 2주택 양도소득세 비과세 요건 강화 (소득세법 시행령 제155조 제1항, 같은 법 시행규칙 제71조)
2	상속주택의 1세대 1주택 양도소득세 비과세 특례 적용 대상 명확화 (소득세법 시행령 제155조 제2항·제3항)
3	조합원입주권에 대한 일시적 2주택 양도소득세 특례 적용 대상 추가 (소득세법 시행령 제155조 제18항, 같은 법 시행규칙 제72조)
4	주택임대사업자 양도소득세 특례 시 임대료 증액제한 요건 명확화 (소득세법 시행령 제155조 제20항, 제167조의3 제1항)
5	장기임대주택 등의 임대기간 계산 특례에 리모델링 사업 추가 (소득세법 시행령 제155조 제22항, 제167조의3 제5항)
6	장기임대주택 등에 대한 양도소득세 과세특례·감면신청 시 제출서류 간소화 (소득세법 시행령 제155조 제23항, 제167조의3 제7항)
7	조정대상지역내 일시적 2주택 보유 허용기간 단축 등 (소득세법 시행령 제155조 제1항)
8	주택임대사업자 양도세 특례 시 임대료 증액요건 추가 (소득세법 시행령 제154조 제1항, 제155조 제20항, 제167조의3 제1항)
9	주택임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화 등 (소득세법 시행령 제154조 제10항, 제155조 제20항)
10	동거봉양 합가에 대한 양도소득세 비과세 특례 요건 합리화 (소득세법 시행령 제155조 제4항)
11	귀농주택에 대한 양도소득세 비과세 특례요건 합리화 (소득세법 시행령 제155조 제10항)
12	사전 증여주택에 대한 비과세 특례 적용 배제 (소득세법 시행령 제155조 제2항, 제156조의2 제6항·제7항)
13	동거봉양 합가 시 비과세 특례 적용대상 확대 (소득세법 시행령 제155조 제4항·제156조의2 제8항)
14	거주주택 외에 가정어린이집 보유 시 1세대1주택 비과세 적용 (소득세법 시행령 제155조 제20항)
15	일시적 2주택 적용시 잔존주택의 양도기간 연장 (소득세법 시행령 제155조 제1항)
16	1세대 1주택 특례 적용 공동상속주택 명확화 (소득세법 시행령 제155조 제3항)
17	1세대 1주택 비과세 판정시 귀농주택 적용요건 완화 (소득세법 시행령 제155조)

【2019.12.31 법률 제16834호, 2020.02.11 대통령령 제30395호, 2020.03.13 기획재정부령 제781호】

1	조정대상지역 내 일시적 2주택 양도소득세 비과세 요건 강화 (소득세법 시행령 제155조 제1항, 같은 법 시행규칙 제71조)
---	--

가. 개정취지

○ 실수요 중심 주택 구입 유도 및 투기 수요 억제

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 일시적 2주택* 보유자가 종전 주택 양도 시 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건  * 1주택 소유 1세대가 종전주택을 양도하기 전에 신규 주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우	<input type="checkbox"/> 조정대상지역 내 <u>일시적 2주택 전입요건 추가</u> 및 <u>중복보유 허용기간 단축</u>
○ (일반) 신규주택 취득 후 3년 이내에 종전주택 양도	○ (좌 동)
○ (조정대상지역 내*) 2년 이내 종전 주택 양도  * 조정대상지역 내에 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역에 신규주택 취득 시	○ <u>신규 주택 취득 후 1년 이내 전입* + 1년 이내 종전주택 양도</u>  * 세대구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우에도 세대전원이 이사한 것으로 보는 취학 등 부득이한 사유를 시행규칙으로 정함  - 다만, 신규 주택에 기존 임차인이 있는 경우에는 전 소유자와 임차인간의 임대차계약 종료 시까지 전입 + 종전 주택 양도(신규 주택 취득일부터 최대 2년을 한도로 하고, 신규 주택 취득일 이후 갱신된 계약은 인정되지 않음)

다. 적용시기 및 적용례

○ 2020.2.11. 이후 양도하는 분부터 적용

※ 경과조치 :

- ( i ) 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 2019년 12월 16일 이전에 조정대상지역에 있는 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함)을 취득한 경우 종전규정 적용
- ( ii ) 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 2019년 12월 16일 이전에 조정대상지역에 있는 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함)을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우 종전규정 적용



【2019.12.31 법률 제16834호, 2020.02.11 대통령령 제30395호】

2	상속주택의 1세대 1주택 양도소득세 비과세 특례 적용 대상 명확화 (소득세법 시행령 제155조 제2항·제3항)
---	--

가. 개정취지

○ 상속주택에 대한 1세대 1주택 비과세 범위 명확화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 상속주택이 있는 경우 1세대 1주택 비과세 특례 <input type="radio"/> (특례 내용) 일반주택과 상속주택이 있는 1세대가 일반주택 양도시 1주택만 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 여부 판정 <input type="radio"/> (적용 상속주택수) 1개 상속 주택만 인정 - 2개 이상의 주택을 상속받은 경우 1개의 주택에 대해서만 적용	<input type="checkbox"/> 특례적용 대상 상속주택 명확화  (좌 동)
<추 가>	<input type="radio"/> 상속받은 1주택이 재개발·재건축 등으로 2주택 이상이 된 경우 1주택에 대해서만 적용

다. 적용시기 및 적용례

○ 2020.2.11. 이후 양도하는 분부터 적용

【2019.12.31 법률 제16834호, 2020.02.11 대통령령 제30395호】

3	조합원입주권에 대한 일시적 2주택 양도소득세 특례 적용 대상 추가 (소득세법 시행령 제155조 제18항, 같은 법 시행규칙 제72조)
---	---

## 가. 개정취지

○ 매도청구소송을 일시적 2주택 특례 적용 대상에 추가하여 납세자 부담 완화

## 나. 개정내용

[illegible]

## 다. 적용시기 및 적용례

○ 2020.2.11. 이후 양도하는 분부터 적용

【2019.12.31 법률 제16834호, 2020.02.11 대통령령 제30395호】

4	주택임대사업자 양도소득세 특례 시 임대료 증액제한 요건 명확화 (소득세법 시행령 제155조 제20항, 제167조의3 제1항)
---	--

## 가. 개정취지

○ 개정된 「민간임대주택법」과의 통일성 제고

## 나. 개정내용

[illegible]

## 다. 적용시기 및 적용례

○ (임대료 5% 증액 제한) 2020.2.11. 이후 주택 임대차계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터 적용

○ (임대료 전환비율) 2020.2.11. 이후 전환하는 분부터 적용

【2019.12.31 법률 제16834호, 2020.02.11 대통령령 제30395호】

5	장기임대주택 등의 임대기간 계산 특례에 리모델링 사업 추가 (소득세법 시행령 제155조 제22항, 제167조의3 제5항)
---	--

가. 개정취지

○ 재개발사업 등과 유사한 리모델링 사업도 임대기간 특례에 추가하여 납세자 부담 완화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 거주주택 특례* 적용 시 장기임대주택등의 임대기간 계산 특례 * 장기임대주택을 보유한 상태에서 본인이 2년 이상 거주한 주택 양도 시 양도소득세 비과세 혜택(평생1회) <input type="checkbox"/> (적용 대상 사업) - 「도시 및 주거환경정비법」 상 재개발·재건축 사업 - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 상 소규모재건축사업 <추 가> <input type="checkbox"/> (특례) 임대하지 아니한 기간을 계산할 때 임대주택의 관리처분계획 등 인가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간은 포함하지 않음	<input type="checkbox"/> 특례 대상 사업 추가  (좌 동)  - 「주택법」 상 리모델링 사업의 경우 포함 <input type="checkbox"/> (좌 동) ※ 리모델링 사업은 허가일 또는 사업계획승인일 전 6개월부터 준공일 후 6개월

다. 적용시기 및 적용례

○ 2020.2.11. 이후 양도하는 분부터 적용

【2019.12.31 법률 제16834호, 2020.02.11 대통령령 제30395호】

6	장기임대주택 등에 대한 양도소득세 과세특례·감면신청 시 제출서류 간소화 (소득세법 시행령 제155조 제23항, 제167조의3 제7항)
---	---

가. 개정취지

○ 납세자 편의 제공

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 장기임대주택 등에 대한 감면신청 시 제출서류 <input type="checkbox"/> 임대사업자등록증 또는 어린이집인가증 <input type="checkbox"/> 임대차계약서 사본 <input type="checkbox"/> 임차인의 주민등록표등본 또는 주민등록증 사본	<input type="checkbox"/> 감면신청 시 제출서류 간소화  (좌 동)  <input type="checkbox"/> 임차인의 주민등록표등본, 주민등록증 사본 또는 주민등록 전입세대열람 내역

다. 적용시기 및 적용례

○ 2020.2.11. 이후 양도소득세 과세표준을 신고하는 분부터 적용

【2018.10.23 대통령령 제29242호】

7	조정대상지역내 일시적 2주택 보유 허용기간 단축 등 (소득세법 시행령 제155조 제1항)
---	--

가. 개정취지

○ 조정대상지역내 주택시장 안정

나. 개정내용

종 전	개 정										
□ 주택을 대체하기 위해 일시적으로 2주택을 보유하게 되는 경우 1세대 1주택으로 보아 비과세	□ 조정대상지역내 일시적 2주택 보유 허용기간 단축										
○ 일시적 2주택 보유 허용기간 : 신규주택 취득 후 3년 이내 종전주택 양도											
<단서 신설>	<p>- 종전주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규주택 취득시 : 신규주택 취득 후 2년 이내 종전주택 양도</p> <p>※(既계약자 보호조치) 조정대상지역 공고 이전에 매매계약(분양권 및 조합원입주권 매매계약 포함)을 체결하고 계약금을 지급한 경우는 종전규정(3년 이내 양도) 적용</p> <p>*동거봉양, 혼인합가 등의 경우는 일시적 2주택 보유 허용기간 단축을 적용하지 않음</p> <table> <tr> <th>내용</th><th>중복보유 허용기간</th></tr> <tr> <td>·동거봉양(혼인)합가</td><td>10년(5년)</td></tr> <tr> <td>·귀농주택</td><td>5년</td></tr> <tr> <td>·취학·근무상의 형편</td><td>3년</td></tr> <tr> <td>·공공기관 지방이전</td><td>5년</td></tr> </table>	내용	중복보유 허용기간	·동거봉양(혼인)합가	10년(5년)	·귀농주택	5년	·취학·근무상의 형편	3년	·공공기관 지방이전	5년
내용	중복보유 허용기간										
·동거봉양(혼인)합가	10년(5년)										
·귀농주택	5년										
·취학·근무상의 형편	3년										
·공공기관 지방이전	5년										

다. 적용시기 및 적용례

○ 2018.10.23. 이후 양도분부터 적용

※경과조치 : (i)2018.9.13. 이전 주택 또는 주택을 취득할 수 있는 권리(분양권, 조합원입주권)을 취득한 경우  
(ii)2018.9.13 이전 주택 또는 주택을 취득할 수 있는 권리를 취득하기 위한 매매계약 체결+계약금 지급한 경우 → 종전규정 적용

【2018.12.31 법률 제16104호, 2019.02.12 대통령령 제29523호】

8	주택임대사업자 양도세 특례 시 임대료 증액요건 추가 (소득세법 시행령 제154조 제1항, 제155조 제20항, 제167조의3 제1항)
---	---

#### 가. 개정취지

○ 임대주택 양도소득세 특례 취지에 맞게 임대료 연 5% 이하 증액제한 요건 추가

종 전	개 정
□ 주택임대사업자에 대한 양도소득세 특례	□ 연간 임대료 증액요건 추가
○ 1세대 1주택 비과세 특례 (§154)  - 1세대가 보유한 1주택을 민간임대주택 등록 시 거주기간(2년) 제한을 받지 않음*  *단, 임대무기간 중에 해당 주택을 양도하는 경우는 제외	(좌 동)
<추 가>	- 임대료(임대보증금) 연 증가율이 5% 이하일 것
○ 거주주택 비과세 특례 (§155<20>)  - 장기임대주택을 보유한 1세대가 2년 이상 거주한 거주주택 양도 시 비과세	(좌 동)
<추 가>	- 임대료(임대보증금) 연 증가율이 5% 이하일 것
○ 양도소득세 종과 배제 (§167의3, §167의10)  - 다주택자가 보유한 조정대상지역 내 장기임대주택 양도 시 양도세 종과 배제*  * 단, 2018.9.14. 이후 조정대상지역 내 신규로 취득한 장기임대주택은 종과	(좌 동)
- 양도소득세 종과가 배제되는 장기임대주택 유형	- 임대료(임대보증금) 연 증가율이 5% 이하일 요건 추가
① 5년 이상 임대하는 민간매입임대주택으로서 2018.3.31.까지 사업자등록 등을 하고 가액기준을 충족한 주택  ② 5년 이상 임대하는 건설임대주택으로서 대지면적·주택 연면적 요건 및 가액기준을 충족하여 2018.3.31.까지 사업자등록 등을 완료한 주택  ③ 8년 이상 임대하고 가액요건을 충족하는 민간매입임대주택  ④ 8년 이상 임대하고 면적·가액요건을 충족하는 민간건설임대주택	임대료 연 증가율 5% 이하일 경우에 한해 양도세 종과배제
⑤ 2003.10.29일 이전에 임대등록을 한 민간매입임대주택으로서 5년 이상 임대요건 및 면적·가액기준을 충족한 주택  ⑥ 5년 이상 임대하는 미분양매입임대주택(2008.6.11.~2009.6.30.까지 분양계약 체결)으로서 수도권밖에 소재하고 면적·가액 등 요건을 충족하는 주택	(좌 동)

#### 다. 적용시기 및 적용례

○ 2019.2.12. 이후 주택 임대차계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터 적용

【2018.12.31 법률 제16104호, 2019.02.12 대통령령 제29523호】

9	주택임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화 등 (소득세법 시행령 제154조 제10항, 제155조 제20항)
---	---

가. 개정취지

- 임대사업자의 최초 거주주택만 비과세하도록 하여 임대사업자에 대한 세제혜택 합리화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 장기임대주택 또는 가정어린이집을 보유한 상태에서 본인 거주주택 양도 시 비과세	<input type="checkbox"/> 거주주택 거주요건 명확화 및 비과세 횟수 제한
○ (거주요건) 2년 이상 거주	○ “보유한 기간*” 중 2년 이상 거주  *해당 주택을 보유하지 않고 임차해서 거주한 기간은 거주기간에서 제외  ※ 기존해석(서면-2015-부동산-2133 등)을 법령에 반영
○ (대상) 장기임대주택 또는 가정어린이집 이외의 거주주택  - 거주기간 충족 시 횟수 제한 없이 1세대1주택 비과세	- 장기임대주택 보유의 경우는 최초 거주주택에 대해서만 비과세(평생 1회로 제한)  *가정어린이집을 보유한 경우는 종전과 같이 횟수 제한 없이 비과세
<input type="checkbox"/> 장기임대주택 또는 가정어린이집을 거주주택으로 전환한 주택(직전거주주택보유주택*)  *기존 거주주택(“직전거주주택”)을 비과세 양도한 후 임대주택이나 가정어린이집(기존에 사업자 등록 등 필요)이었던 주택으로 이사하여 거주한 주택  ○ 2년이상 거주 시 직전거주주택 양도 이후 양도차익분만 비과세	<input type="checkbox"/> 장기임대주택에 대해서는 과세 전환  ○ 가정어린이집에 대해서는 종전과 같이 비과세
<input type="checkbox"/> 장기임대주택 또는 가정어린이집을 거주주택으로 전환하여 1세대 1주택이 된 경우 비과세 : 2년 이상 거주 시 직전거주주택 양도 이후 양도차익분만 비과세	<input type="checkbox"/> (좌 동)  * 장기임대주택을 거주 목적으로 전환하여 1세대 1주택이 된 경우는 직전거주주택 양도 이후 양도차익분만 비과세

다. 적용시기 및 적용례

- (비과세 횟수 제한 및 과세 전환) 2019.2.12. 이후 취득하는 분부터 적용

※경과조치 : 2019.2.12. 현재 거주하고 있는 주택과 2019.2.12. 전에 거주주택을 취득하기 위해 계약금을 지급한 사실이 확인되는 주택은 종전 규정 적용

【2018.12.31 법률 제16104호, 2019.02.12 대통령령 제29523호】

10	동거봉양 합가에 대한 양도소득세 비과세 특례 요건 합리화 (소득세법 시행령 제155조 제4항)
----	---

가. 개정취지

- 중증질환이 발생한 부모 동거봉양 등 불가피한 경우 지원 강화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 동거봉양 합가시 양도소득세 비과세  ○ (요건) 1세대 1주택자인 자녀가 1주택을 보유한 60세 이상의 직계존속과 합가  *배우자의 직계존속 포함  **직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우 포함	<input type="checkbox"/> 비과세 특례대상 확대  ○ (좌 동)
<추 가>	- 시행규칙*으로 정하는 암, 희귀성질환 등 중대한 질병 등이 발생한 60세 미만의 직계존속과 합가  *시행규칙(안) : 「국민건강보험법 시행령」 별표 2에 따라 요양급여를 받는 중증질환자, 희귀난치성질환자 또는 결핵환자

다. 적용시기 및 적용례

- 2019.2.12. 이후 양도하는 분부터 적용



【2018.12.31 법률 제16104호, 2019.02.12 대통령령 제29523호】

11	귀농주택에 대한 양도소득세 비과세 특례요건 합리화 (소득세법 시행령 제155조 제10항)
----	--

- 가. 개정취지
- 고가주택 판정시점 명확화 및 세대전원이 귀농주택으로 이주하는 점을 감안하여 농지소유자의 배우자가 취득하는 경우도 특례 적용

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 귀농주택에 대한 1세대1주택 비과세 특례 적용*  * 다음 요건을 모두 충족하는 경우 귀농주택 취득 후 기존 보유주택을 5년 이내 양도 시 비과세(일반적인 일시적 2주택은 3년 이내 양도) <input type="radio"/> 대지면적이 660㎡ 이내 <input type="radio"/> 세대전원이 이사하여 거주 <input type="radio"/> 고가주택(실지거래가액 9억원 초과)이 아닐 것  <input type="radio"/> 일정규모 이상의 농지소유자가 해당 농지 소재지의 주택을 취득할 것	<input type="checkbox"/> 귀농주택 요건 합리화  (좌 동)  <input type="radio"/> 고가주택 → 취득당시 실지거래가액 9억원 초과 주택 <input type="radio"/> 농지소유자 → 농지소유자 또는 배우자

- 다. 적용시기 및 적용례
- 2019.2.12. 이후 양도하는 분부터 적용

【2017.12.19 법률 제15225호, 2018.02.13 대통령령 제28637호】

12	사전 증여주택에 대한 비과세 특례 적용 배제 (소득세법 시행령 제155조 제2항, 제156조의2 제6항·제7항)
----	---

- 가. 개정취지
- 상속주택 특례제도 합리화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 다음의 주택을 1채씩 소유한 상태에서 일반주택 양도 시 1세대 1주택 비과세 적용 <input type="radio"/> 상속받은 주택(조합원입주권 포함) : 선순위 상속주택(1채) <input type="radio"/> 일반주택 : 상속 개시 당시 보유한 주택(조합원입주권)	<input type="checkbox"/> 사전 증여주택은 특례적용 배제  ○ (좌 동)  ○ (좌 동)
<단서 신설>	- 단, 상속개시일부터 소급하여 2년 이내에 피상속인으로부터 증여받은 주택(조합원입주권)은 '일반주택'으로 보지 않고 비과세 배제

- 다. 적용시기 및 적용례
- 2018.2.13. 이후 증여받은 분부터 적용

【2017.12.19 법률 제15225호, 2018.02.13 대통령령 제28637호】

13	<p>동거봉양 합가 시 비과세 특례 적용대상 확대 (소득세법 시행령 제155조 제4항·제156조의2 제8항)</p>
----	--

가. 개정취지

- 동거봉양 합가 지원 확대

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 동거봉양 합가 시 1세대 1주택 비과세 특례  ○ (특례내용) 각각 1주택을 보유한 세대가 합가로 인해 일시적으로 2주택이 되는 경우 먼저 양도하는 주택에 1세대 1주택 비과세 적용 <input type="checkbox"/> (적용대상) 합가한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택	<input type="checkbox"/> 1세대 1주택 비과세 적용 범위 확대  <input type="checkbox"/> (적용대상) 합가한 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택

다. 적용시기 및 적용례

- 2018.2.13. 이후 양도하는 분부터 적용

【2017.12.19 법률 제15225호, 2018.02.13 대통령령 제28637호】

14	<p>거주주택 외에 가정어린이집 보유 시 1세대1주택 비과세 적용 (소득세법 시행령 제155조 제20항)</p>
----	--

가. 개정취지

- 민간어린이집과의 형평성 감안

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 다음의 주택 1채와 거주주택을 소유한 상태에서 거주주택 양도 시 1세대 1주택 비과세 적용  <input type="checkbox"/> 장기임대주택	<input type="checkbox"/> 1세대 1주택 비과세 적용 범위 확대  <input type="checkbox"/> (좌 동)
<추 가>	<input type="checkbox"/> 세대원이 5년 이상 운영한 가정어린이집  *시·군·구 인가를 받아 사업자등록한 가정어린이집으로서, 가정어린이집으로 사용하지 않은 날부터 6월이 경과하지 않을 것

다. 적용시기 및 적용례

- 2018.2.13. 이후 양도하는 분부터 적용

【2016.12.20 법률 제14389호, 2017.02.03 대통령령 제27829호】

15	일시적 2주택 적용시 잔존주택의 양도기간 연장 (소득세법 시행령 제155조 제1항)
----	---

가. 개정취지

○ 수용 등 부득이한 사유 발생시 잔존주택 처분에 따른 납세자 부담 완화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 다음의 일시적 2주택의 경우 1세대 1주택 비과세 적용 <input type="radio"/> 다른 주택을 취득하고 종전주택을 3년 이내 양도 <input type="radio"/> 수용 등으로 종전주택의 일부가 양도된 후 3년 이내 잔존주택을 양도	<input type="checkbox"/> 잔존주택 양도기간 합리화 <input type="radio"/> ○(좌 동) <input type="radio"/> ○ 잔존주택 양도기간 연장 3년 → 5년

다. 적용시기 및 적용례

○ 2017.2.3. 이후 잔존주택을 양도하는 분부터 적용

【2016.12.20 법률 제14389호, 2017.02.03 대통령령 제27829호】

16	1세대 1주택 특례 적용 공동상속주택 명확화 (소득세법 시행령 제155조 제3항)
----	--

가. 개정취지

○ 제도 명확화

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 상속주택의 1세대 1주택 특례 ①상속주택과 일반주택을 소유하고 일반주택 양도시 1세대 1주택 적용 - 별도세대인 피상속인으로부터 상속받은 주택 중 전순위 1주택에 한해 적용	<input type="checkbox"/> 공동상속주택의 1세대 1주택 특례 적용범위 명확화 <input type="radio"/> ○(좌 동)
②공동상속주택의 소수지분자*가 해당 상속주택 외에 일반주택 양도시 1세대 1주택 적용 가능 * 상속지분이 가장 큰 상속인을 제외	<input type="radio"/> ○(좌 동) -단, 2채 이상 공동상속시 1채*만 특례적용 * 전순위 1주택

【2015.12.15 법률 제13558호, 2016.02.17 대통령령 제26982호】

17	1세대 1주택 비과세 판정시 귀농주택 적용요건 완화 (소득세법 시행령 제155조)
----	--

가. 개정취지

- 귀농 활성화 지원

나. 개정내용

종 전	개 정
<div><input type="checkbox"/> 1세대 1주택 특례 대상 귀농주택의 요건</div> <div><div>○ 연고지에 소재</div><div>○ 고가주택이 아닐 것</div><div>○ 대지면적 660㎡ 이내</div><div>○ 1천㎡ 이상 농지 소유 등</div></div>	<div><input type="checkbox"/> ‘연고지’ 요건 삭제</div> <div><div>○ (삭 제)</div><div>(좌 동)</div><div>(좌 동)</div><div>(좌 동)</div></div>
<div>&lt;신 설&gt;</div>	<div><input type="checkbox"/> 종전주택 처분기한 설정</div> <div><div>○ 귀농주택 취득 후 5년 내 종전주택 처분</div></div>

다. 적용시기 및 적용례

- 2016.2.17. 이후 귀농주택을 취득하는 분부터 적용