

재건축·재개발 조합원입주권 관련
추 가 문 답 자 료

1. 재건축 입주권만 3개 보유하고 있다가 그 입주권중 하나가 완공된 후 그 완공된 주택을 양도하는 경우 양도소득세는 어떻게 과세되나?

□ 1세대 3주택 보유자에 해당하므로

○ 완공된 주택을 양도하는 경우 양도소득세가 60% 세율로 중과세되고 장기보유특별공제가 적용되지 않음

※ 재건축입주권 3개를 보유하다가 그 입주권중 하나를 양도하는 경우

- 입주권은 부동산을 취득할 수 있는 권리이므로 양도세가 실거래가로 과세되고

- 1세대3주택 중과세 규정이 적용되지 않음

2. 2년간 보유하고 거주한 주택이 재건축사업의 시행으로
입주권으로 전환되고 다시 2년이 경과한 후 그 입주권을
양도한 경우 양도소득세는 어떻게 과세되나?

- 현재 재건축사업의 조합원입주권 양도시 1세대 1주택
비과세를 적용받을 수 있는 경우는
 - 주택이 재건축조합원 입주권으로 전환되는 시점 이전에
1세대1주택 비과세 요건을 충족하고 그 입주권 양도일
현재 다른 주택이 없는 경우에 한정됨
- 따라서, 1세대1주택 비과세 요건이 충족되지 않은 주택이
입주권으로 전환된 후 그 입주권을 양도하는 경우는 1세대
1주택 비과세가 적용되지 않음

3. 주택 1채와 토지를 소유한 상태에서 그 토지 1필지가 재개발사업의 시행으로 주택을 취득할 수 있는 조합원 입주권으로 전환된 후 기존 주택을 양도하는 경우 양도소득세는 어떻게 과세되나?

- 재개발사업으로 기존의 토지가 주택을 취득할 수 있는 조합원입주권으로 전환된 경우 그 입주권은 주택수 계산에 포함됨

4. 주택 1채를 보유중인 자가 '06.1월 재건축사업의 시행으로 그 주택이 조합원입주권으로 전환됨에 따라 대체주택을 취득하여 거주하다가 세대전원이 재건축주택으로 이사한 후 대체주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 비과세 해준다고 하는데 왜 재건축 주택으로 이사해야 비과세를 허용하나

- 1주택자의 주택이 재건축이 되는 경우 재건축기간동안 거주하기 위하여 부득이 대체주택이 필요한 점을 감안하여 1년 이상 거주한 대체주택을
 - 재건축주택 완공후 1년내에 양도시에는 3년 보유, 2년 거주요건을 충족하지 못하여도 1세대1주택 비과세를 허용하는 대신
 - 세대전원이 재건축주택으로 이사해야 한다고 한 것임
- ※ 만일, 재건축기간이 길어져서 대체주택을 3년 보유, 2년 거주한 후 양도하는 경우에는
 - 세대전원이 재건축주택으로 이사하지 않더라도
 - 재건축 완공후 1년내에 대체주택을 양도하기만 하면 대체주택은 1세대1주택으로 비과세됨

5. 1세대1주택 비과세요건을 충족한 주택 1채를 보유중인 자가 '06.1월 재건축사업의 시행으로 그 주택이 조합원 입주권으로 전환됨에 따라 대체주택을 취득하여 거주하다가 재건축 완공후 완공된 재건축 주택을 양도하는 경우는 ?

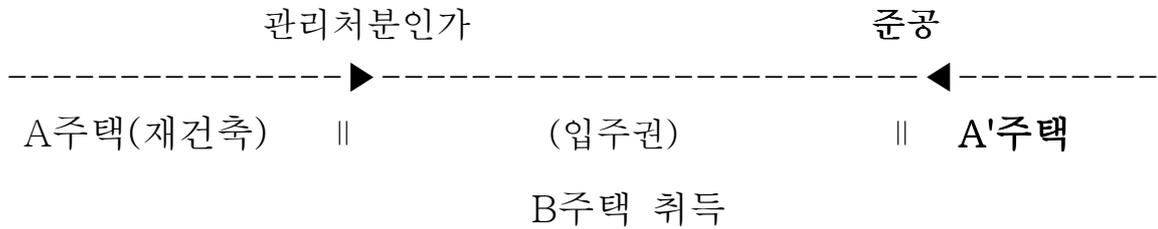
□ 완공된 재건축 주택을 양도하는 시점에 대체주택도 보유하고 있으므로

○ 1세대2주택자에 해당하여 1세대1주택 비과세를 적용받을 수 없음

□ 다만, 대체주택 취득후 1년이내에 완공된 재건축주택을 양도하는 경우 일시적 2주택에 해당하여 비과세 됨

* 일시2주택 비과세 : 1세대1주택자가 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득하여 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날부터 1년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 봄 (소득세법시행령 §155①)

<참고 2> 주택을 1채 보유한 상태에서 재건축이 되고 재건축기간중 주택을 취득한 후, 주택을 양도하는 경우



① A'주택 양도시

- A'주택 양도당시 B주택을 소유하고 있으므로 1세대2주택자로 과세됨
다만, 거주이전을 위한 일시적 2주택 요건(B주택 취득후 1년내 A'주택 양도)을 충족한 경우에는 비과세

② A'주택 준공후 B주택 양도시

- B주택 양도시 A'주택을 소유하고 있으므로 1세대2주택자로 과세됨
- 다만, 1년이상 거주한 B주택을 A'주택 준공후 1년내에 세대전원이 A'주택으로 이사하면서 양도하는 경우 비과세되고, 3년 보유, 2년 거주한 B주택을 A'주택 준공후 1년내 양도하는 경우에는 이사여부와 관계없이 일시적 2주택 양도로 보아 비과세됨

③ A주택 입주권 상태에서 B주택 양도시

- B주택 양도시 A주택 입주권이 주택수에 포함되므로 1세대2주택자로 과세됨

④ A주택 입주권 양도시

- 부동산을 취득할 수 있는 권리로 과세