

문 답 자 료

(1) 재개발·재건축 입주권이란?

- 재개발사업 또는 재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 당해 조합을 통하여 취득한 입주자로 선정된 지위로서
 - 기존 건물과 토지 대신에 새로운 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리를 말함

(2) 재개발·재건축사업과 관련된 모든 입주권이 주택수 계산에 포함되는가?

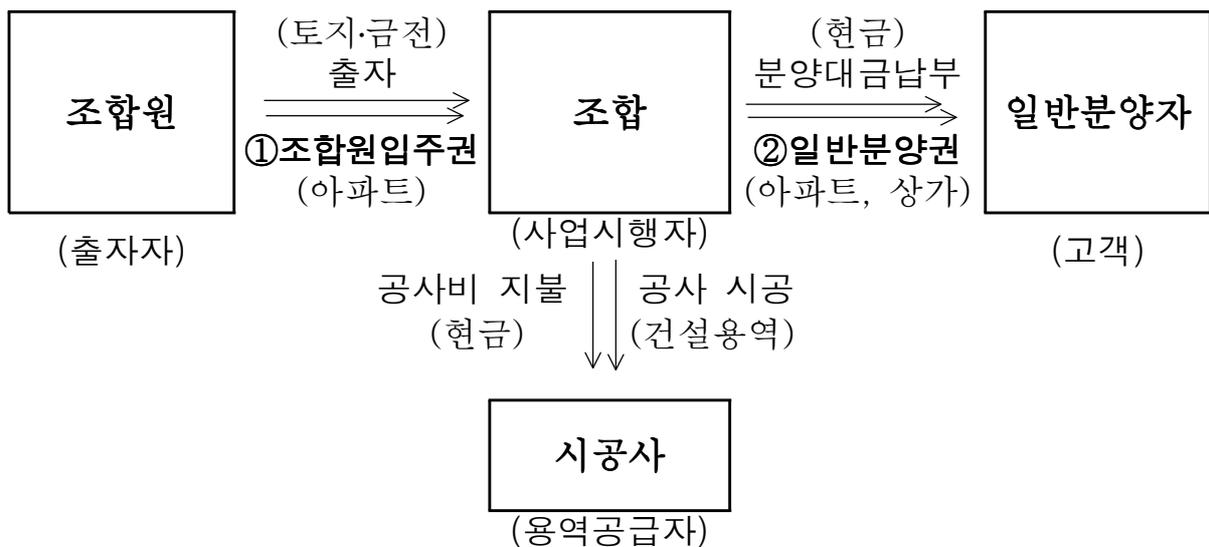
□ 재개발·재건축사업과 관련된 입주권은

- 조합원이 기존 건물과 토지 대신에 취득하는 입주권(조합원 입주권)과
- 조합원이 아닌 일반 개인이 신규분양절차를 통하여 취득하는 분양권(일반 분양권)이 있음

□ 앞으로 양도소득세 과세시 주택수 계산에 포함되는 입주권은

- 조합원이 기존 주택대신에 취득하는 입주권(조합원 입주권)과 제3자가 조합원 또는 다른 제3자로부터 취득하는 조합원 입주권임

<참고> 재건축사업과 관련된 입주권



- ① 조합원분양에 따른 입주권 : 주택수 계산에 포함
- ② 신규분양에 따른 일반분양권 : 주택수 계산에 포함되지 않음

(3) 적용시기는?

□ 이번 개정내용은

- 원칙적으로 '06년 이후에 재개발·재건축사업의 관리처분 계획이 인가되는 입주권부터 적용하되
- '05년말 이전에 재개발·재건축사업의 관리처분계획이 인가된 입주권은 '06.1.1 이후 새로이 취득하는 분부터 적용됨

<참고> 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업(재건축 사업과 재개발사업) 절차

- ① 정비계획의 수립(시장, 군수) ⇒
- ② 정비구역 지정(시장, 군수) ⇒
- ③ 조합설립추진위원회 설립 ⇒ (안전진단) ⇒
- ④ 조합설립 ⇒
- ⑤ 사업시행 인가(시장, 군수) ⇒ (시공사 선정, 분양공고) ⇒
- ⑥ 관리처분계획 인가 ⇒
- ⑦ 착공 및 분양 ⇒
- ⑧ 준공 ⇒
- ⑨ 청산

* 관리처분계획인가일에 분양대상자의 성명·주소, 분양대상자별 분양예정인 대지와 건축물의 추산액, 조합원별 권리가 확정됨

(4) 입주권 자체를 양도할 경우 양도소득세 과세방법은?

□ 재개발·재건축 입주권은 부동산을 취득할 수 있는 권리임

○ 양도세가 실거래가로 과세되고

○ 양도소득세 과세시 적용되는 세율은 일반 부동산과 같이

- 보유기간이 1년미만인 경우 50%

- 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 경우 40%

- 보유기간이 2년이상인 경우 9 ~ 36%임

(5) 일반분양권(신규주택 분양권)은 어떻게 과세되나?

- 일반분양권은 부동산을 취득할 수 있는 권리이므로 양도시 양도세가 실거래가로 과세되며 일반부동산과 같은 세율이 적용되나
 - 1세대1주택 비과세와 1세대 3주택 양도세 중과세 규정을 적용할 때 주택수 계산에 포함되지 않음

<참고> 재건축·재개발입주권과 일반분양권과의 차이점

- 재개발·재건축 입주권은 사업시행지역의 기존 주택 보유자가 재개발·재건축 사업시행으로 인하여 기존 주택에 갈음하여 재개발·재건축되는 주택의 입주권을 갖는 것임에 반해
 - 일반 분양권은 사업시행지역의 기존주택 보유를 전제하지 않고 누구나 청약하여 당첨되는 경우 갖게 되는 권리
- 재개발·재건축 입주권에는 물권(토지지분)과 채권(완성된 아파트를 받을 권리)이 결합되어 있음에 반해
 - * 기존 주택의 토지지분에 대한 소유권을 계속 보유(재산세도 계속 납부)
 - 일반 분양권은 채권(완성된 아파트를 받을 권리)에 지나지 않음

(6) 주택 2채(1채는 '95년 취득, 1채는 '01년 취득)중 1채 ('95년 취득)가 재건축사업 시행으로 '06년 관리처분계획 인가를 받아 조합원입주권으로 전환되었다면 다른 주택을 양도한 경우 양도소득세는 어떻게 과세되나?

□ 현재는 재건축사업의 조합원입주권은 부동산을 취득할 수 있는 권리로서 주택에 해당되지 않으므로

○ 다른 주택이 1세대 1주택에 해당되어 일정한 요건*을 갖춘 경우 1세대 1주택 양도소득세 비과세를 적용받음

* 3년 보유(서울, 과천 및 5대 신도시는 3년 보유 및 2년 거주)와 양도가액 6억원 이하

□ '06년부터는 재건축사업의 조합원입주권은 주택수에 포함 되어 1세대 2주택에 해당되므로

○ 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 없으며 실거래가로 과세됨

* '07년부터는 1세대 2주택 종과세(세율 50%, 장기보유특별공제 배제)를 적용받음

(7) 주택 1채를 보유중인 자가 '06.1월 재건축사업의 시행으로 그 주택이 조합원입주권으로 전환됨에 따라 대체주택을 취득하여 거주하다가 세대전원이 재건축 주택으로 이사한 후 대체주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 어떻게 과세되나?

□ 현재는 1주택을 보유하던 재건축조합원이

○ 그 주택재건축사업 시행기간중에 다른 주택을 취득하여 1년 이상 거주하다가 재건축주택 완공후 세대전원이 새로운 재건축주택으로 이사하는 경우

- 다른 주택을 1년 이내에 양도하는 때에는 1세대1주택 비과세를 적용받을 수 있음

□ 앞으로 재건축 입주권을 주택수 계산에 포함하더라도

○ 위와 같은 현행 제도를 계속 유지하여 1세대 1주택자가 재건축으로 인해 일시적으로 2주택이 된 경우 아무런 불이익을 받지 않도록 할 것임

(8) 1세대 1주택자가 재건축·재개발입주권을 취득하고 재건축·재개발주택이 완공된 후 종전주택을 양도한 경우 양도소득세가 어떻게 과세되나?

□ 현재는 1세대 1주택자가 재건축·재개발입주권을 취득하고 재건축·재개발주택이 완공된 후

○ 1년 이내에 종전 주택을 양도시 1세대 1주택 비과세*를 적용받을 수 있음

* 요건 : 기존주택을 3년 이상 보유(서울, 과천 및 5대 신도시의 경우 3년 이상 보유, 2년 이상 거주)하고 고가주택이 아닐 것

○ 앞으로 재건축 입주권을 주택수 계산에 포함하더라도 현재와 같이 1년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세를 적용받도록 할 계획임

□ 그러나, 재개발·재건축 주택이 완공되고 1년이 경과한 후 종전 주택을 양도하는 경우는

○ 1세대 2주택에 해당하여 1세대1주택 비과세를 적용받을 수 없음('07년부터는 50% 세율로 과세되고 장기보유특별공제를 적용받을 수 없음)

(9) 주택 3채중 1채가 재건축사업 시행으로 '06년 관리처분 계획인가를 받아 조합원입주권으로 전환되었다면 다른 주택을 양도한 경우 양도소득세는 어떻게 과세되나?

□ 현재는 재건축사업의 조합원입주권은 부동산을 취득할 수 있는 권리로서 주택에 해당되지 않으므로

○ 1세대 2주택에 해당되어 1세대 3주택 양도세 중과세*를 적용받지 않음

* 세율 60%, 장기보유특별공제 배제

□ '06년부터는 재건축사업의 조합원입주권은 주택수에 포함 되어 1세대 3주택에 해당되므로

○ 양도세 과세시 60% 세율이 적용되고 장기보유특별공제를 적용받을 수 없음

(10) 주택 2채를 보유한 사람이 '06.1월 재건축 조합원입주권을 취득하고 기존의 주택중 1채를 양도한 경우 양도소득세는 어떻게 과세되나?

□ 현재는 재건축사업의 조합원입주권은 부동산을 취득할 수 있는 권리로서 주택에 해당되지 않으므로

○ 1세대 2주택에 해당되어 1세대 3주택 양도세 중과세*를 적용받지 않음

* 세율 60%, 장기보유특별공제 배제

□ '06년부터는 재건축사업의 조합원입주권은 주택수에 포함되어 1세대 3주택에 해당되므로

○ 양도세 과세시 60% 세율이 적용되고 장기보유특별공제를 적용받을 수 없음