

알기쉬운 ▶ ▶ ▶
2019 양도소득세

2019 개정판을 내면서

2018년 4월부터 다주택자에 대한 양도세 중과가 시행되고 있다. 지난해 정기국회에서는 종합 부동산세 세율과 세 부담 상한 인상 등 보유세가 대폭 강화됐다. 올 들어서도 정부는 세금 부과 기준이 되는 주택 및 토지 공시가격을 시가 수준으로 현실화하는 등 부동산 세금을 강화 중에 있다.

다주택자가 주택을 양도하면 최고세율 57.2%(2주택자) 또는 68.2%(3주택 이상자)를 적용해 세금을 내야한다. 다주택자에 60~70%의 과중한 양도세를 부과하면 다주택자가 세금을 피하기 위해 시장에 매물을 내놓지 않는 현상이 발생한다. 소위 ‘동결효과(凍結效果, Lock in effect)’다. 우리나라는 새 정부가 들어설 때 마다 되풀이 되는 냉온탕식 부동산정책으로 인해 주택시장이 왜곡되고 집값이 요동치는 역작용이 반복돼 왔다. 앞으로 기본과 원칙에 충실한 방향으로 부동산세제가 개편되어 부동산시장이 안정되고 국민의 세 부담 공평이 실현되기를 기대해 본다.

2018년 정기국회에서는 대부분 국민과 관련이 있는 1세대1주택 양도소득세 비과세 요건이 대폭 강화됐다. 앞으로 주택을 양도하고 1세대1주택 비과세를 적용받으려는 납세자는 사전 대비가 필요하다. 개정 주요 내용은 ① 법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 배우자를 세대 구성원에 포함, ② 1세대가 1주택 이상을 보유한 경우 다른 주택들을 모두 양도하고 최종적으로 1주택만을 보유하게 된 날부터 보유기간 2년을 기산(‘21.1.1. 이후 양도하는 분부터), ③ 종전주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득한 경우 1세대2주택 보유 허용기간을 3년에서 2년으로 단축, ④ 거주1주택과 장기임대주택을 보유한 경우 거주1주택 양도 시 비과세 혜택은 평생 1회만 적용, ⑤ 1세대1주택의 장기보유특별공제(보유 연수에 따라 양도차익의 24~80%) 특례 적용 요건에 2년 거주요건 추가(‘20.1.1.이후 양도하는 분부터) 등이다.

아울러 주택임대사업자의 세제 혜택 대상이 축소되고 그 요건이 강화됐다. 개정 주요 내용은 ① 1주택 이상을 보유한 1세대가 ’18.9.14.이후 조정대상지역 내 주택을 신규 취득하여 장기임대주택으로 등록한 경우 당해 주택 양도 시 양도소득세 중과, ② 1주택 이상자가 ’18.9.14.이후 조

정대상지역 내 주택을 신규 취득하여 임대 등록하는 경우 종합부동산세 합산 과세, ③ 임대료(임대보증금) 연 증가율을 5% 이하로 제한 등이다.

본서의 2019. 개정증보판은 필자가 27년간 국세청 공직생활, 20년간의 세무사사무소 운영 그리고 대학에서 15년간 세무회계를 가르치면서 터득한 이론과 실무를 바탕으로 다음 사항에 중점을 두고 양도소득세의 실무를 다뤘다.

첫째, 우리 국민은 보유 재산 중 약 70%를 부동산으로 가지고 있다. 이런 가운데 부동산을 양도하고 부담해야 할 양도소득세는 대부분 고액이고, 관련 세법이 까다로워 일반 국민이 양도소득세 절세 방안을 찾기가 상당히 어렵다. 이에 본서는 국민이 가장 어려움을 겪고 있는 1세대1주택 비과세, 주택임대사업자에 대한 세제지원, 다주택자 중과, 재건축·재개발과 양도소득세 등 주택 관련 세법에 대한 내용을 실무 중심으로 알기 쉽게 설명하고 다양한 절세 방안을 제시하는 데 중점을 두었다.

둘째, 양도소득세 신고·납부와 관련된 전반적 사항을 24개의 장(章)으로 구분하고 각 장마다 핵심 포인트를 정리하였으며, 놓치거나 착오하기 쉬운 것을 중심으로 [쟁점]을 선정한 후 세법과 예규·심판례·판례를 들어 적법한 해설을 했다.

셋째, 기타 양도소득세 계산에서 어렵고 이슈가 되고 있는 취득가액 결정, 8년 이상 자경농지 감면, 수용되는 토지 감면, 비사업용 토지 중과, 장기임대주택·미분양주택·신축주택에 대한 세액 감면도 중점적으로 다뤘다.

본서가 세무사·공인회계사·경리실무자·세법을 공부하고 연구하는 전문가 여러분에게 실무와 연구에 조금이라도 도움이 되기를 바라는 마음 간절하다. 아울러 본서가 세무업계에서 최고의 세무실무서로 자리매김하기를 기대한다. 끝으로 본서의 출판에 세심한 배려를 해주신 도서출판 어울림 허병관 사장님과 교정 및 편집을 맡아 수고하신 출판팀 관계자 여러분에게 진심으로 감사드린다.

2019년 3월

서울 서초구 서초중앙로 연구실에서
세무사·경영학박사 박 상 근

머 리 말

미국 건국의 아버지라 불리는 벤저민 프랭클린은 이 세상에서 피할 수 없는 2가지가 있는데 그것은 세금과 죽음이라고 했다. 세금은 우리가 일상생활을 함에 있어 필수적으로 맞닥뜨리게 된다. 직장과 사업에서 돈을 벌면 소득세를 내야하고 점심식사 때에는 음식대금에 포함돼 있는 부가가치세, 자가용에 휘발유를 주유하면 유류가격에 포함돼 있는 유류세를 부담해야 한다. 또 주택을 취득하면 취득세, 양도하면 양도소득세가 발생한다. 이와 같이 우리가 일상생활을 함에 있어 피할 수 없는 세금은 절세의 여지가 많다. 그러므로 이를 적절히 관리하고 대비할 필요가 있다.

우리 국민은 재산의 약 80%를 부동산으로 가지고 있다고 한다. 부동산 투자는 중요한 부의 축적수단이다. 부동산을 취득, 보유, 임대, 상속·증여, 양도시에는 각 단계마다 세금이 붙는다. 특히 부동산 양도시 발생하는 양도소득세는 그 금액이 크고 세액 계산이 복잡하다. 그리고 부동산 관련 세법은 부동산투기억제·주택정책 등 정부의 정책 추진 방향에 따라 자주 바뀐다. 그러므로 전문가도 이해하기 어려운 정도로 복잡하고 난해하다. 이에 따라 부동산에 투자한 일반인이 부동산 관련 세법을 활용해서 양도소득세 절세에 대처하기란 어렵다.

본서는 필자가 27년간의 국세청 공직생활, 16년간의 세무사사무소 운영, 그리고 15년간 대학에서 세무회계를 강의하면서 터득한 이론과 실무를 바탕으로 다음 사항에 중점을 두고 양도소득세의 실무를 다뤘다.

첫째, 양도소득세 신고·납부와 관련된 전반적 사항을 24개의 장(章)으로 구분하고 각 장마다 핵심 포인트를 정리하였으며 놓치거나 착오하기 쉬운 것을 중심으로 [쟁점]을 선정한 후 세법과 예규·판례를 들어 적절한 해설을 했다.

둘째, 이 한권으로 양도소득세의 주요 쟁점을 해결할 수 있도록 하였다. 나아가 취득·보유·임대·증여·상속 등 전반적인 부동산 이동 과정에서 추후 양도소득세를 절세할 수 있는 방안을

제시하고자 노력하였다. 그리고 부동산을 실제 양도하고 양도소득세를 신고·납부함에 있어 적합한 절세 방안을 제시하는 데 중점을 두었다.

셋째, 양도소득세 계산에서 어렵고 이슈가 되고 있는 양도가액과 취득가액의 결정, 1세대1주택 비과세, 8년 이상 자경농지의 감면, 수용되는 토지의 감면, 재개발·재건축과 양도소득세, 다주택자 중과, 비사업용 토지 중과를 중점적으로 다뤘다.

필자는 본서가 부동산 등 양도소득세 과세대상 자산을 양도하고 양도소득세로 어려움을 겪고 있는 납세자 여러분이 그 어려움을 해결하고 절세방안을 찾는 데 도움이 되기를 바란다. 나아가 회계·세무 전문가 및 실무자, 그리고 양도소득세에 관심이 있는 독자 여러분에게 최고의 세무 안내서로 자리 매김하기를 기대한다.

본서의 출판을 허락해 주신 도서출판 어울림 허병관 사장님과 편집을 맡아 수고하신 출판팀 관계자 여러분에게 감사드린다. 그리고 본서를 출간하기까지 건강을 챙겨주고 격려해 준 아내 정미자, 딸 효진, 아들 준모에게도 고마운 마음을 전한다.

2011년 7월

서울 서초동 연구실에서

경영학박사 박 상 근

알기쉬운 ▶ ▶ ▶
2019 양도소득세

차 례

제1장 양도소득세의 납세의무 • 21

쟁점1 거주자 : 무제한 납세의무	28
쟁점2 비거주자 : 제한 납세의무	32
쟁점3 거주자 또는 비거주자로 보는 법인이 아닌 단체	35
쟁점4 납세의무의 범위	41
쟁점5 납세의무의 성립 · 확정 · 소멸	50
쟁점6 납세지 및 과세관할	68
쟁점7 과세기간	70

제2장 양도소득세의 과세대상 • 72

쟁점1 과세대상자산의 열거주의	72
쟁점2 사실상 유상으로 양도한다는 의미	80
쟁점3 원인무효로 소유권이 환원된 경우	88
쟁점4 계약의 취소로 소유권이 환원된 경우	89
쟁점5 매매계약의 해제와 해지를 원인으로 소유권이 환원된 경우	90
쟁점6 조건부 양도에 있어서 대금청산 후 조건 미성취로 소유권이 환원된 경우	95
쟁점7 환매권행사에 의하여 소유권을 환원 등기하는 경우	95
쟁점8 환지처분 및 보류지, 지적경계선 변경을 위한 교환	96
쟁점9 부동산을 양도한 경우 양도소득과 사업소득의 구분	98
쟁점10 주식 또는 출자지분 양도시 양도세 과세대상과 세율 등	102
쟁점11 파생상품 등의 거래 또는 행위로 발생하는 소득	112
쟁점12 거주자의 국외에 있는 자산의 양도	113

I. 1세대1주택에 대한 비과세	115
1. 1세대1주택 양도로 비과세되기 위한 7가지 요건	115
쟁점1 신분요건 : 양도일 현재 1세대를 구성한 거주자	
쟁점2 1주택요건	116
쟁점3 보유요건 : 2년 이상 보유	118
쟁점4 거주요건 : 보유기간 중 2년 이상 거주	121
쟁점5 등기요건	122
쟁점6 양도가액요건 : 양도가액이 9억원 이하	122
쟁점7 부수토지 면적요건	123
2. 배우자와 자녀의 별도 세대 구성 가능여부	123
쟁점1 세대와 세대원	123
쟁점2 배우자의 별도 세대 구성 가능 여부	124
쟁점3 자녀의 별도 세대 구성 가능 여부	126
쟁점4 부모와 주민등록을 함께 해 놓은 경우의 불이익	129
3. 1세대1주택 판정시 소유주택에서 제외되는 주택	129
쟁점1 소득세법 상 주택이란	129
쟁점2 별장의 주택 여부	130
쟁점3 일시적으로 주거이외 용도로 사용한 경우 주택 해당여부	131
쟁점4 1개의 주택을 공동소유하고 있는 경우	132
쟁점5 주택으로 보지 아니하는 폐가	133
쟁점6 한 울타리 내에 주택이 여러 채 있는 경우	134
쟁점7 연접한 2개의 아파트 벽을 헐고 1세대가 사용하는 경우	134
쟁점8 다가구주택의 주택 수 계산	135
쟁점9 1세대 1주택 판정 시 소유주택으로 보지 아니하는 농어촌주택	135
쟁점10 1세대 1주택 판정시 소득세법상 소유 주택에서 제외되는 주택	140
쟁점11 1세대 1주택 판정시 조세특례제한법상 소유주택에서 제외되는 주택 ..	149
쟁점12 1세대 1주택 판정시 소유 주택에서 제외되는 기타 주택	150

4. 1세대1주택인 겸용주택을 양도한 경우 주택면적이 주택외면적보다 크면 전체를 주택으로 간주	151
쟁점1 겸용주택의 주택면적과 주택 외의 면적 구분	151
쟁점2 겸용주택에 주택과 점포에 공동으로 사용되는 건물부분이 있는 경우 ..	151
쟁점3 주거전용건물과 주거겸용건물을 함께 소유하고 있는 경우	154
5. 1세대1주택 판정 시 주택의 보유기간 계산	155
쟁점1 계약서상 잔금청산일과 사실상 잔금청산일이 다른 경우	155
쟁점2 동일 세대원 간에 소유권 변동이 있는 경우	156
쟁점3 기존 주택을 증축한 경우	156
쟁점4 거주 또는 보유 중에 소실·도괴·노후 등으로 인해 멸실돼 재건축한 경우(도시 및 주거환경정비법에 의한 재건축은 제외)	156
쟁점5 보유하던 주택이 도시및주거환경정비법에 의한 재개발·재건축으로 완공된 경우	157
쟁점6 비거주자가 주택을 2년 이상 보유 및 거주 후 거주자로 전환 경우	158
쟁점7 용도 변경한 경우	159
쟁점8 용도변경 또는 증축하여 주택의 면적이 주택외 면적보다 크게 된 경우	159
쟁점9 대체주택을 양도하는 경우	160
쟁점10 기타 사례별 보유기간의 계산	160
쟁점11 1세대1주택 보유 및 거주기간의 변천	161
6. 1세대1주택 판정시 거주기간 계산	162
쟁점1 실제거주 여부의 확인방법	165
쟁점2 실제거주하지 않고 주민등록만 옮겨 놓은 경우	166
쟁점3 배우자가 별도 세대를 구성한 경우	166
쟁점4 미혼인 자녀가 별도 세대를 구성한 경우	167
쟁점5 피상속인과 증여자의 거주기간을 상속인과 수증자의 거주기간에 합산 여부	167
쟁점6 도시및주거환경정비법에 의한 재건축주택의 거주기간 계산	168
쟁점7 세대원의 일부가 부득이한 사유로 처음부터 거주하지 아니한 경우 ..	168
7. 1세대1주택 판정시 주택의 보유기간과 거주기간의 제한을 받지 않는 경우	168
쟁점1 「임대주택법」에 의한 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우	169
쟁점2 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우	170

쟁점3 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우	170
쟁점4 1년 이상 계속 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우	171
쟁점5 1년 이상 거주한 주택을 기획재정부령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 기타 부득이한 사유로 양도하는 경우	171
쟁점6 장기저당담보주택에 대한 1세대 1주택의 특례	172
8. 국외로 이주한 후 2년 이내 양도해야 1세대1주택으로 봄	172
쟁점1 해외이주법에 따른 이주시 출국일	173
쟁점2 해외이주신고를 한 거주자가 출국 전에 양도하는 주택	174
쟁점3 국외이주 후 비거주자 상태에서 국내 주택을 양도하는 경우	174
쟁점4 비거주자가 된 상태에서 국내주택을 취득하여 양도하는 경우	175
쟁점5 분양권을 취득한 상태에서 해외 이주한 경우 1세대1주택 비과세 적용여부	175
쟁점6 국내에 2주택 이상을 보유하던 거주자가 해외이민으로 세대 전원이 출국한 후 국내에 있는 주택을 양도하는 경우	176
쟁점7 해외이주가 예정된 상태에서 취득한 주택의 1세대1주택 비과세 여부	176
쟁점8 국외이주 후 비거주자상태에서 국내주택을 취득한 사실이 있는 경우	176
쟁점9 해외이주로 인한 1세대1주택 비과세특례를 적용받기 위해 필요한 서류	177
9. 비과세되는 1세대1주택의 부수토지 범위	177
쟁점1 주택 또는 주택부수토지의 일부를 지분 또는 분할하여 양도하는 경우	178
쟁점2 지번이 상이한 2필지 위에 주택이 있는 경우	179
쟁점3 주택 소유자와 부수토지 소유자가 다른 경우	179
쟁점4 주택과 부수토지를 다른 사람에게 양도하는 경우	180
쟁점5 주택의 부수토지 위에 무허가주택이 있는 경우	180
쟁점6 텃밭의 주택 부수토지 해당 여부	181
쟁점7 증축한 경우	181
쟁점8 건축법에 의한 재건축의 경우	182
10. 무허가주택의 1세대1주택 여부	182
쟁점1 미등기 전매시 세법상 불이익	182
쟁점2 예외적으로 미등기전매로 보지 않는 경우	183
쟁점3 무허가주택의 1세대1주택 여부	183

11. 1세대1주택인 고가주택에 대한 양도소득세 과세	184
쟁점1 고가주택의 요건	184
쟁점2 고가주택에 대한 양도소득세 계산 사례	186
쟁점3 특수한 경우의 고가주택 양도차익 계산	186
12. 다주택자의 절세전략 : 양도차익이 큰 주택을 1세대1주택요건을 갖춰 양도	188
쟁점1 1세대2주택 이상 다주택자의 주택양도 순서 전략	188
쟁점2 1세대2주택 이상 다주택자의 주택양도 시기 전략	190
쟁점3 다주택 임대사업자의 거주용 1주택 양도시 비과세	192
II. 농지의 교환 또는 분합에 대한 비과세(소법§89 ① 1·2호)	207
쟁점 1 비과세되는 농지의 교환 또는 분합(소령§153 ①③)	207
쟁점 2 비과세 대상에서 제외되는 농지(소령§153 ④)	207

제4장 자산의 취득·양도시기 209

쟁점1 형식상 잔금의 일부를 남겨 놓은 경우	210
쟁점2 잔금청산일이 매매계약서에 기재된 잔금지급양정일과 다른 경우	210
쟁점3 조건부 매매인 경우	210
쟁점4 경락에 의하여 자산을 취득하는 경우	211
쟁점5 법원의 무효판결로 환원된 경우	211
쟁점6 점유로 인한 부동산의 취득시기	211
쟁점7 교환에 의하여 양도하는 자산의 취득시기	211
쟁점8 환지처분으로 취득한 토지의 취득시기	212
쟁점9 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법」에 따라 소유권 이전등기한 부동산의 취득·양도시기	212
쟁점10 자기가 건설한 건축물	216
쟁점11 타인이 신축한 건축물	216
쟁점12 장기할부조건으로 취득한 자산	216
쟁점13 상속·증여에 의해 취득한 경우 : 상속이 개시된 날, 증여등기접수일	218
쟁점14 증여 후 증여계약의 해제로 반환 받은 경우	218
쟁점15 수용의 경우 : 잔금청산일, 등기접수일, 수용개시일 중 빠른날	218

쟁점16 토지거래허가구역 내의 부동산을 양도한 경우	220
쟁점17 교부받은 청산금과 관련된 부동산의 양도시기	223
쟁점18 부동산을 취득할 수 있는 권리의 취득시기	224
쟁점19 의제취득일 부동산 : 1985.1.1. 주식 : 1986.1.1.	224
쟁점20 양도 및 취득시기 관련 기타 해석 사례(양도소득세 집행기준 98-162-29)	224

제5장 과세표준과 세액의 계산 • 225

쟁점1 양도소득금액의 구분 계산	226
쟁점2 양도소득과세표준의 계산	226
쟁점3 양도차익의 계산	228
쟁점4 양도소득세액의 계산	232

제6장 양도가액 • 233

쟁점1 토지·건물 및 부동산에 대한 권리를 2006.1.1부터 12.31까지 양도하는 경우 실지거래가액을 양도가액으로 보는 경우	233
쟁점2 법인세법과 상속세 및 증여세법에 의하여 인정된 가액이 있는 경우 ...	235
쟁점3 특수관계인에게 양도 또는 증여한 부동산 등에 대한 부당행위계산부인 ...	236
쟁점4 양도가액의 범위	242
쟁점5 교환거래의 경우 양도가액과 취득가액	244
쟁점6 환지된 토지의 양도가액과 취득가액	247
쟁점7 부담부증여시 부담부분의 양도가액과 취득가액	252
쟁점8 부동산의 등기부등본 및 부동산거래신고필증에 기재된 거래가액을 실지거래가액으로 볼 수 있는지	257
쟁점9. 부동산 거래계약을 허위 신고한 경우의 불이익	258
쟁점10. 현금 외의 대가로 부동산을 양도한 경우의 양도가액	262
쟁점11. 부동산을 다른 자산과 함께 양도하는 경우 양도가액 계산	263
쟁점12. 양도대금을 외국환으로 받는 경우	272
쟁점13. 양도시점에 양도가액이 확정되지 아니한 비상장주식의 양도가액 ...	272
쟁점14. 현물출자하는 경우 실지거래가액	272
쟁점15. 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우	273

제7장 취득가액 · 274

쟁점1 타인으로부터 매입한 자산의 취득가액	275
쟁점2 양도 신고한 금액의 취득가액 인정여부	281
쟁점3 검인계약서에 기재된 매매가액의 취득가액 인정여부	282
쟁점4 상속세및증여세법에 의하여 증여세를 과세 받은 경우	283
쟁점5 배우자 또는 직계존비속으로부터 증여받은 자산을 5년 이내 양도하는 경우(이월과세)	284
쟁점6 부동산 등을 저가로 취득한 경우	288
쟁점7 부동산 등을 고가로 취득한 경우	294
쟁점8 전소유자의 양도가액 등을 실지 취득가액으로 인정하는 경우	298
쟁점9 장부상 기장된 금액을 취득가액으로 인정여부	298
쟁점10 자기가 제조·생산·건설한 자산의 취득가액	299
쟁점11 상속·증여 등 무상으로 취득한 자산의 취득가액	300
쟁점12 자산을 서로 교환한 경우	301
쟁점13 환지된 토지의 취득가액	301
쟁점14 부담부증여시 부담부분의 취득가액	301
쟁점15 자산의 대가를 물품으로 지급하는 경우	301
쟁점16 대물변제로 취득한 자산가액이 불분명한 경우	302
쟁점17 자산재평가를 한 경우 취득가액	302
쟁점18 일시불로 취득하여 할인받은 경우	302
쟁점19 이혼시 재산분할로 취득한 자산의 취득가액	302
쟁점20 의제취득일 이전에 취득한 경우	302
쟁점21 취득당시의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우	304
쟁점22 양도 또는 취득 당시의 기준시가 산정	309

제8장 기타 필요경비 · 320

쟁점1 자본적 지출액 등	321
쟁점2 양도비용	331
쟁점3 기타 필요경비의 개산(概算)공제	333
쟁점4 기타 필요경비의 지출증빙서류 구비	334

제9장 장기보유특별공제 • 336

쟁점1 과세되는 1세대1주택 이란	339
쟁점2 장기보유특별공제 제외대상	339
쟁점3 보유기간 계산은	340
쟁점4 주택과 그 부수토지의 소유기간이 다른 경우	343
쟁점5 비거주자가 국내 1세대1주택 양도시 장기보유특별공제특례 적용여부	343

제10장 양도소득세의 세율 • 345

쟁점1 다주택 소유자와 비사업용 토지 소유자가 주택과 토지를 양도한 경우의 세율 적용	348
쟁점2 세율적용에 있어 자산의 보유기간	351
쟁점3 양도자산의 종류 · 보유기간 · 소재지역 등에 따라 다른 세율 적용	351
쟁점4 둘 이상의 세율이 동시에 적용되는 자산을 양도하는 경우 세율 적용	356
쟁점5 동일 연도에 세율이 다른 자산을 둘 이상 양도하는 경우 산출세액 계산	359
쟁점6 조정대상지역 내 분양권 양도에 대해 50% 단일세율 적용	361
쟁점7 세율 70%가 적용되는 미등기양도 자산	362

제11장 8년 이상 자경농지에 대한 세액감면 • 368

쟁점1 구체적 감면요건(조특법 제69조, 조특령 제66조)	369
쟁점2 8년 이상 자경 사실의 입증	379
쟁점3 감면제외 농지	381
쟁점4 감면율과 감면한도	384

제12장 토지 등의 수용에 대한 세액감면 • 390

쟁점1 양도 또는 취득일	391
쟁점2 수용되는 재화의 부가가치세 과세 여부	393

쟁점3 기계장치 등은 양도소득세 과세대상에서 제외	393
쟁점4 감면대상소득	393
쟁점5 감면율과 감면한도	394
쟁점6 양도소득세 중과대상 비사업용 토지에서 제외	402
쟁점7 대체취득에 대한 지방세 비과세	402

제13장 장기임대·미분양·신축주택에 대한 세액감면 • 405

1. 장기임대주택에 대한 세액감면	408
쟁점1 2000.12월 이전에 5호 이상을 임대한 장기임대 국민주택(장기임대주택) ...	408
쟁점2 1999.8월~2001.12월 신축해 임대한 국민주택의 감면(신축임대주택) ...	411
2. 미분양주택에 대한 세액감면	415
쟁점1 1995.11월~1997.12월 또는 1998.3월~1998.12월 취득한 미분양 국민주택의 감면	415
쟁점2 2008.11월~2010.12월 취득한 지방 미분양주택의 감면	416
쟁점3 2009.2월~2010.2월 취득한 미분양 또는 신축주택의 감면	418
쟁점4 2010.5월~2011.4월 취득한 지방 미분양주택의 감면	425
쟁점5 2011.3.29 현재 준공 후 미분양주택을 취득한 경우의 감면	428
쟁점6 2012.9월~2012.12월 취득한 미분양주택의 감면	430
쟁점7 2015.1월~2015.12월 취득한 준공후미분양주택의 감면	433
3. 신축주택 취득자에 대한 세액감면	436
쟁점1 1998.5월~1999.6월(국민주택 : 1999.12월) 취득한 신축주택의 감면	436
쟁점2 2000.11월~2001.5월 취득한 비수도권지역의 신축 국민주택의 감면 ...	440
쟁점3 2001.5월~2003.6월(서울·과천·5대 신도시 : 2002.12월) 취득한 신축주택의 감면	442
쟁점4 2013.4월~2013.12월 취득한 신축주택 등의 감면	450

제14장 주택임대사업자의 요건과 세제지원 • 454

1. 주택임대사업자에 대한 국세지원	459
쟁점1 양도소득세 경감	461
쟁점2 종합소득세(법인세) 경감	464
쟁점3 종합부동산세 합산 배제	468
쟁점4 임대주택의 사후관리	470
2. 주택임대사업자에 대한 지방세감면	472
쟁점1 취득세 감면	472
쟁점2 재산세 감면	472
쟁점3 감면된 취득세의 추정	473
쟁점4 임대의무기간에 매각할 수 있는 경우	473
쟁점5 임대의무기간을 채우지 않고 임대주택을 매각한 경우의 과태료 부과	474

제15장 기타 양도소득세의 감면 • 481

I. 농지대토에 대한 세액감면	481
쟁점1 감면요건	481
쟁점2 감면제외 농지	485
쟁점3 감면한도	486
쟁점4 사후관리	492
쟁점5 대토보상시 양도소득세 과세특례	492
II. 개발제한구역내의 토지 등에 대한 세액감면	495
쟁점1 감면대상	496
쟁점2 감면율	497
쟁점3 거주 개념과 거주기간 계산방법	498
III. 축사용지에 대한 세액감면	498
쟁점1 감면대상	498
쟁점2 적용기간	498

쟁점3 축산 종사 및 폐업 확인	499
쟁점4 감면세액 및 감면신청·감면세액의 추정	499
쟁점5 감면한도	500

IV. 기타 조세특례제한법상 감면 501

쟁점1 감면방법	501
쟁점2 세액감면 적용 시 유의사항	502
쟁점3 기타 조세특례제한법상의 감면요약	508

제16장 가산세 • 514

쟁점1 신고불성실가산세(국기법§47의2, 47의3)	514
쟁점2 납부·환급불성실가산세(국기법§47의 4)	515
쟁점3 환산취득가액 적용시 가산세(소법§114의2)	516
쟁점4 기장불성실가산세(소법§115)	517
쟁점5 가산세의 감면(국기법§48)	517
쟁점6 가산세 적용시 유의 사항	518

제17장 재개발·재건축 조합원과 양도소득세 • 519

1. 재개발·재건축 조합원과 조합원입주권	522
쟁점1 정비사업 시행절차	522
쟁점2 조합원이란	522
쟁점3 권리(조합원입주권)의 취득	524
쟁점4 주택으로 보는 조합원입주권	526
2. 조합원입주권과 관련된 1세대1주택 판정	528
쟁점1 원래 조합원입주권을 양도하는 경우	528
쟁점2 1주택과 1조합원입주권을 소유한 거주자가 1주택을 양도하는 경우 ..	531
쟁점3 기존주택을 멸실하고 재건축한 주택은 새로운 주택 취득으로 보지 않음 ..	537
쟁점4 일반분양권과 1주택을 보유한 경우의 1세대1주택 판정	538

쟁점5 ‘대체주택+1조합원입주권’의 대체주택 양도시 비과세특례	539
쟁점6 상속으로 인한 1조합원입주권 등 비과세특례(소령§156의2 ⑥)	543
쟁점7 동거분양으로 인한 조합원입주권 비과세특례(소령§156의2 ⑧)	548
쟁점8 혼인합가로 인한 조합원입주권 비과세특례(소령§156의2 ⑨)	550
쟁점9 문화재주택과 조합원입주권 비과세특례(소령§156의2 ⑩)	554
쟁점10 이농주택과 조합원입주권 비과세특례(소령§156의2 ⑪)	555
쟁점11 1세대1주택 비과세특례 사후요건 미충족시 양도세 추징	555

3. 재개발·재건축관련 양도소득세 계산	556
쟁점1 재개발·재건축 조합원입주권 양도(소령§166 ①)	556
쟁점2 재개발·재건축으로 완성된 신축주택 양도(소령§166②)	562
쟁점3 청산금에 대한 양도차익 산정	576
쟁점4 기준시가에 의한 양도차익 산정	579

제18장 다주택자에 대한 양도소득세 중과 • 581

쟁점1 양도소득세 중과대상 주택과 중과 내용	583
쟁점2 중과대상에서 제외되는 주택	590
쟁점3 다주택자에 대한 양도소득세 중과 사례	611
쟁점4 양도소득세 부담사례	615
쟁점5 다주택자의 절세대책	617

제19장 비사업용 토지에 대한 양도소득세 중과 • 622

쟁점1 비사업용 토지 판정기준 중 기간기준	623
쟁점2 비사업용 토지 판정기준 중 기간기준이 적용되는 개별기준	635
쟁점3 무조건 사업용 토지로 보는 토지	641
쟁점4 농지의 비사업용 판정 개별기준	644
쟁점5 임야의 비사업용 판정 개별기준	650
쟁점6 목장용지의 비사업용 판정 개별기준	655
쟁점7 나대지, 잡종지 등 기타 토지의 비사업용 판정 개별기준	659
쟁점8 주택부속토지의 비사업용 판정 개별기준	683

쟁점9 별장 및 별장부속토지의 비사업용 판정 개별기준	686
-------------------------------------	-----

제20장 국외자산 양도에 대한 양도소득세 계산 • 688

쟁점1 해외부동산 투자한도와 구입절차	688
쟁점2 해외부동산 투자시 내야 할 세금	691
쟁점3 미(美) 캘리포니아에서 주택구입시 내야 할 세금	698

제21장 재외동포 등 비거주자의 양도소득세 계산 • 700

쟁점1 비거주자의 납세지	700
쟁점2 비거주자에 대한 양도소득세 부과	701
쟁점3 비거주자가 국내 1세대1주택 양도시 장기보유특별공제 특례적용 여부 ..	705
쟁점4 부동산양도용 인감증명의 세무서장 확인	707
쟁점5 양도소득세의 원천징수	707
쟁점6 해외이주 시 자금출처 확인	708

제22장 양도소득세의 신고·납부 • 710

쟁점1 예정신고납부기한	710
쟁점2 예정신고납부세액공제와 가산세	712
쟁점3 1년에 2회 이상 자산을 양도한 경우의 예정 신고·납부	714
쟁점4 확정 신고·납부기한	715
쟁점5 당초 신고에 잘못이 있는 경우 : 경정청구·수정신고·기한 후 신고 ..	716
쟁점6 양도소득세 신고시 제출할 서류	719
쟁점7 양도소득세를 불성실하게 신고·납부한 경우 연 50.95%의 가산세 부담 ..	720
쟁점8 세액의 분납	720
쟁점9 양도소득세의 물납(2016.1.1. 이후 양도자산부터 폐지)	721

제23장 재산세세 세무조사 • 722

쟁점1 납세자의 성실성추정	722
쟁점2 세무조사대상 선정사유	723
쟁점3 세무조사권 남용의 금지	727
쟁점4 세무조사의 종류	728
쟁점5 세무조사 실시 관서	730
쟁점6 실지거래가액으로 결정원칙	730
쟁점7 세무조사대상으로 선정될 수 있는 요인을 줄이는 것이 관건	730
쟁점8 기타 세무조사 관련	731

제24장 국세와 지방세의 불복청구 • 734

쟁점1 납세고지서를 받기 전에 행정청에 의한 사전 권리구제제도(국세)	734
쟁점2 법에 의한 사후 권리구제제도(국세)	736
쟁점3 납세고지서를 받기 전에 행정청에 의한 사전 권리구제제도(지방세) ..	738
쟁점4 법에 의한 사후 권리구제제도(지방세)	738
쟁점5 세무사 등 전문가와 상담하는 것이 절세 포인트	740

부록 연도별 양도소득세 관련 개정세법 주요 내용 • 741

I. 2018년 개정세법 주요 내용	741
II. 2017년 개정세법 주요 내용	771
III. 2016년 개정세법 주요 내용	798
IV. 2015년 개정세법 주요 내용	807
V. 2014년 개정세법 주요 내용	820
VI. 2013년 개정세법 주요 내용	837
VII. 2012년 개정세법 주요 내용	852
VIII. 2011년 개정세법 주요 내용	867

저 | 자 | 약 | 력

박 상 근

대구고등학교 졸업
한국방송통신대학교 경영학과 졸업(경영학 학사)
경희대학교 경영대학원 세무관리학과 졸업(경영학 석사)
경희대학교 일반대학원 회계학과 졸업(경영학 박사)
세무사 · 경영지도사 · 공인중개사

주 | 요 | 경 | 력

국세청 27년간 근무, 서기관대우 퇴직
강릉 · 이천 · 안양세무서 과장
중부지방국세청 부동산조사담당관
서울지방세무사회 부회장
한국세무사고사회 회장
한국세무사회 감사
명지전문대 세무회계과 겸임교수
경희대 경영대학 회계 · 세무학부 겸임교수
조세일보 객원논설위원
(현) 세무사 박상근 사무소 대표 세무사
세제 · 세정 · 경제 전문 칼럼니스트

알기쉬운 2019 양도소득세

9 판 발 행	■ 2019년 3월 29일	7 판 발 행	■ 2017년 3월 15일
8 판 발 행	■ 2018년 4월 30일	5 판 발 행	■ 2015년 3월 12일
6 판 발 행	■ 2016년 3월 10일	3 판 발 행	■ 2013년 4월 22일
4 판 발 행	■ 2014년 4월 3일	초 판 발 행	■ 2011년 7월 1일
2 판 발 행	■ 2012년 4월 5일		

저	자	■ 박 상 근
발 행 인	■ 허 병 관	
발 행 처	■ 도서출판 어울림	
표 지 / 편 집	■ 강 정 숙	
주 소	■ 서울시 영등포구 양평동3가 14번지 이노플렉스 707호	
등 록	■ 제2-4071호	
전 화	■ 02-2232-8607, 8602	저자와의 협의하에 인지생략
팩 스	■ 02-2232-8608	
정 가	■ 45,000원	
I S B N	■ 978-89-6239-685-0-13320	

도서출판 어울림의 발행도서는 정확하고 권위있는 해설 및 정보의 제공을 목적으로 하고 있습니다.
그러나 항상 그 완전성이 보장되는 것은 아니기 때문에 적용결과에 대하여 당사가 책임지지 아니합니다.
따라서 실제 적용할 경우에는 충분히 검토하시고 저자 또는 전문가와 상의하시기 바랍니다.

본서의 무단전제 및 복제행위는 저작권법 97조 5항에 의거, 5년 이하의 징역 또는 5000만원 이하의 벌금에 처하거나 이를 병과할 수 있다.