

세법연구 16 - 03

1세대 1주택 양도소득 비과세제도 연구

2016. 12

연구진

연구책임자

오 종 현 부연구위원

공동연구원

송 은 주 전문연구원

정 경 화 전문연구원

목 차

I. 서론	7
II. 우리나라의 주택 양도소득 과세제도	10
1. 양도소득 과세제도	10
가. 양도소득의 범위	10
나. 양도소득세 계산구조	11
다. 양도소득세 신고납부	15
라. 부동산 실거래가격 신고의무제도	15
2. 1세대 1주택 비과세제도	16
가. 제도의 취지 및 연혁	16
나. 비과세 요건	18
다. 1세대 1주택 특례제도	22
III. 주요국의 주택 양도소득 과세제도	28
1. 미국	28
가. 양도소득 과세제도	28
나. 주거주주택 소득공제제도	30
2. 영국	37
가. 양도소득 과세제도	37
나. 주거주주택 비과세제도	42
3. 일본	47

가. 양도소득 과세제도	47
나. 주거용 주택 양도소득 소득공제	51
다. 주거용 주택 양도소득 경감세율	53
라. 주거용 주택 양도손실(대체취득 양도손실)에 대한 손익통산과 이월공제 특례	55
4. 호주	58
가. 양도소득 과세제도	58
나. 주거용 주택 양도소득 비과세제도(Main Residence Exemption)	60
IV. 주요 쟁점사항에 대한 국제비교	65
1. 부동산 양도소득 과세제도	65
2. 주거주주택 양도소득 조세지원제도	69
3. 주거주주택 기준에 거주요건 적용 시 고려사항	72
4. 주택 양도소득의 비과세와 소득공제 세부담 비교	75
V. 결론	82
참고문헌	87

표 목차

〈표 II -1〉 일반 장기보유특별공제율.....	13
〈표 II -2〉 주택 등의 양도소득세 세율	14
〈표 II -3〉 양도소득세 기본세율.....	14
〈표 II -4〉 1세대 1주택 비과세 요건의 변천	18
〈표 III-1〉 미국의 부동산 양도소득세율	30
〈표 III-2〉 영국의 부동산 양도소득세율	40
〈표 III-3〉 일본의 부동산 양도소득세율.....	50
〈표 III-4〉 일본의 주거용 주택 양도 시 특례세율 적용 요건.....	55
〈표 III-5〉 2016-17 호주의 소득세율.....	60
〈표 IV-1〉 주요국의 양도소득세제 비교	68
〈표 IV-2〉 주요국의 주거주주택 양도소득 조세지원제도 비교	72
〈표 IV-3〉 주요국의 주택 양도소득 세부담 비교를 위한 시나리오.....	78
〈표 IV-4〉 시나리오별 주요국의 주택 양도소득 세부담 비교.....	79

그림목차

[그림 II -1] 양도소득세 계산구조	12
[그림 III-1] 미국의 양도손익 계산구조	29
[그림 III-2] 영국의 양도소득세 계산구조	39

I. 서론

- 우리나라는 국민의 주거생활 안정과 거주이전의 자유를 보장하기 위한 정책으로 1세대 1주택의 양도소득에 대한 비과세제도를 시행중에 있음
 - 1세대 1주택 비과세제도는 현행 체계의 양도소득세제가 도입된 1975년에 시작되어 경기변동에 따라 적용 요건의 강화 및 완화가 반복되었음¹⁾

- 이러한 문제점에도 불구하고 주택에 대해 양도소득세 비과세제도는 주택의 실질적인 가치를 보전함으로써 헌법에서 보장하는 국민의 주거생활 안정과 거주 및 이전의 자유를 보장하기 위한 장치로서 큰 의미를 지님²⁾
 - 주택은 인간다운 생활을 위한 필수 재산이며, 부동산 가격이 상승하는 상황에서 1세대가 거주안정을 위해 보유한 1주택을 양도하는데 대해 양도소득세를 부과하게 되면 다른 장소의 동일한 규모의 주택으로의 거주이전에 세법이 제약요소로 작용할 수 있기 때문임³⁾

- 현재 1세대가 보유하는 1주택에 대해서는 거주 여부와 상관없이 일정기간 보유만 하면 비과세를 적용함으로써 재테크 수단으로 활용되는 부작용이 있다는 비판과 함께 조세평등주의의 위배, 실지거래과세원칙의 저해, 소득재분배 측면에서의 역진성 문제와

1) 양도차익에 대한 과세는 그보다 훨씬 전인 1948년부터 이루어지기 시작하였으나 당시에는 소득세법 체계 내에서 이루어진 것이 아니었음

2) 「헌법」 제10조 및 제34조에서는 모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가질 것과 모든 국민은 인간다운 생활을 할 권리가 있음을 명시하고 있고 「헌법」 제14조에서는 모든 국민은 거주이전의 자유가 있음을 명시하고 있음.

3) 이동식(2008), p. 66

조세법 체계의 복잡성으로 과도한 행정 소모를 유발한다는 문제점도 제기되고 있음⁴⁾

- 비과세를 적용받기 위하여 타인명의로 매매행위 등 탈법행위를 이용한 탈세행위가 발생하는 문제가 있음
- 양도가액 9억원까지는 양도소득세를 전혀 부담하지 않는 반면 국민주택규모 이하 2주택을 보유하다가 1주택을 양도하는 경우 양도차익 전액이 과세됨으로써 조세평등주의에 위배됨
- 비과세 방식은 거래가격이 노출되지 않아 거래가액 과소신고 담합요청에 의한 불성실신고가 양산되는 계기가 되고 실거래가액이 파악되지 않고 사후관리도 불가능하게 되어 정상적인 양도소득세 과세가 이루어지기 어렵고 부동산 평가의 기초자료 마련에도 악영향을 미치는 등 실지거래과세원칙을 저해함
- 부동산 경기의 변화에 따라 요건의 완화와 강화를 반복함으로써 조세법을 복잡하게 하고 조세 전문가조차도 비과세 여부를 판단하는 데 어려움이 있으며, 불복쟁송이 다른 사안에 비해 훨씬 많음⁵⁾

□ 그러나 1세대 1주택 비과세제도의 정책 목적에 비추어 볼 때, 주택의 처분 시에 발생한 양도차익에 대한 비과세 대상을 단순히 주택의 보유 여부만으로 판단하는 것이 정당한지에 대해서는 의문이 있을 수 있음

- 주거생활 안정 및 거주이전의 보장을 고려한다면 실제로 거주한 주택에 한해 조세 지원을 하는 것이 타당할 것임

4) 노영훈(2006), pp. 67~68; 박훈·정지선(2009), pp. 164~165; 장기용(2011), pp. 96~97 등

5) 1세대 1주택 양도 관련 예규 및 판례 현황

(단위: 건)

	사전답변	질의	심사	심판	판례	계
2013년	9	60	9	78	63	219
2014년	10	83	16	65	37	211
2015년	15	80	16	60	35	206

자료: 삼일아이닷컴

- 본 연구는 우리나라의 1세대 1주택 비과세제도가 그 제도의 취지에 부합하게 운영되고 있는지 검토하는 데 목적이 있음
 - 우리나라의 1세대 1주택에 부합하는 개념이라 할 수 있는 거주를 목적으로 하는 ‘주거주주택’에 대하여 미국, 영국, 일본, 호주에서 시행 중인 조세지원제도와의 비교·분석을 통해 시사점을 제시하고자 함
 - 조사 대상국을 선정함에 있어 양도소득세 과세체계에 따라 우리나라와 유사한 분류과세방식인 일본과 종합과세방식인 미국, 그리고 양도소득에 대해 자본이득세의 별도 세목으로 부과하는 영국, 양도소득에 대해 일반적으로 비과세하는 호주⁶⁾를 선정하였음⁷⁾

- 본 보고서의 구성은 서론에 이어 제Ⅱ장에서 우리나라의 양도소득 과세제도와 1세대 1주택 비과세제도를 소개하고 제Ⅲ장에서 미국, 영국, 일본, 호주의 양도소득 과세제도 및 주거주주택에 대한 조세지원제도를 소개한 후 제Ⅳ장에서는 각 국가의 양도소득 과세체계와 주거주주택에 대한 조세지원제도를 비교하고 시사점을 제시함
 - 주거주주택에 적용되는 조세지원제도에 관한 이해를 돕기 위해 각 조사 대상국가의 양도소득 과세체계를 개괄적으로 살펴본 후 조세지원제도를 소개함
 - 우리나라의 경우 「조세특례제한법」에서도 다양한 비과세·감면제도가 있지만 상당부분의 규정이 일몰시한이 경과되었고 대부분 주거주주택을 대상으로 하는 규정이 아니므로 본 연구의 범위에서 제외하였음

- 본 연구의 결과는 우리나라의 주거주주택에 대한 조세지원의 적정성을 판단하는 근거로 활용할 수 있을 것이며 향후 부동산 과세의 정상화를 위한 비과세 및 감면제도 정비에 있어서 기초적인 자료로 활용될 수 있을 것으로 기대됨

6) 호주의 경우 1년을 초과하는 양도소득에 대해 50%를 과세 면제하고 있다는 측면에서 비과세 방식으로 분류하기도 함

7) 박재환 외(2008)에서는 종합과세형 국가로 미국, 프랑스, 분류과세형 국가로 우리나라와 일본, 독립세목형 국가로 영국, 대만, 비과세형 국가로 호주, 독일을 제시하고 있음

Ⅱ. 우리나라의 주택 양도소득 과세제도

1. 양도소득 과세제도

가. 양도소득의 범위

- 「소득세법」상 양도란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말함⁸⁾
 - 유상이전이란 거래대가로 금전 등을 수령하는 적극적인 자산의 유입뿐만 아니라 자산의 유입 없이 채무의 소멸대가로 자산을 이전하는 경우도 유상이전에 포함함⁹⁾
 - 부담부증여¹⁰⁾에 있어서 증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우, 증여가액 중 그 채무액 상당부분은 유상으로 이전된 것으로 봄
 - 자산이 유상으로 이전되었다 하더라도 다음은 양도로 보지 아니함
 - 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 보류지(保留地)로 충당되는 경우
 - 토지의 경계를 변경하기 위하여 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제79조에 따른 토지의 분할 등 대통령령으로 정하는 방법과 절차로 하는 토지 교환의 경우

8) 「소득세법」 제88조 제1항

9) 국세청, 『2016 양도소득세 실무해설』, p. 84

10) 배우자나 자녀에게 부동산 등 재산을 사전에 증여하거나 양도할 때 전세보증금이나 주택담보대출과 같은 부채를 포함해서 물려주는 것

- 양도소득이란 개인이 토지 또는 건물, 부동산에 관한 권리, 주식 또는 출자지분¹¹⁾, 기타자산¹²⁾ 및 파생상품을 양도함으로써 발생하는 소득이며, 본 연구에서는 주택에서 발생하는 양도소득 과세제도를 중심으로 소개함¹³⁾
 - 토지란 「지적법」에 따라 지적공부에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것이고 건물에는 건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함함
 - 부동산에 대한 권리란 부동산을 취득할 수 있는 권리, 지상권, 전세권과 등기된 부동산 임차권임

- “주택”에 관해 「주택법」 제2조에서는 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지로 정의하고 있음¹⁴⁾
 - 한편, 대법원에 따르면 “가옥대장 등 공부상의 용도구분이나 건축 또는 용도변경에 대한 당국의 허가 유무 및 등기 유무에 관계없이 주거에 공하는 건물”을 의미함(대법91누10367, 1992.8.18.)
 - 1세대 1주택 비과세 판정 시 주택이란 공부상 용도구분에 관계없이 사실상 상시 주거용으로 사용하는 건물을 말하며 그 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 따르고 있음(소통칙 §89-154...3)

나. 양도소득세 계산구조

- 우리나라의 소득세 과세는 종합과세를 원칙으로 하지만 양도소득은 분류과세 방식으로 과세하고 있음¹⁵⁾

11) 주식 또는 출자지분이란 주권상장 법인의 대주주가 양도하는 주식과 장외거래하는 주식, 주권상장법인이 아닌 주식 등임

12) 기타자산이란 과점주주 주식, 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권, 특정시설물 이용권, 부동산 과다보유법인의 주식임

13) 「소득세법」 제94조 제1항

14) 국세청, 『2016 양도소득세 실무해설』, p. 279.

○ 따라서 양도소득 과세표준은 종합소득 및 퇴직소득과 구분하여 계산함

[그림 II -1] 양도소득세 계산구조

	양도가액	: 양도자산 실거래가
(-)	필요경비	: 실제 취득가액 및 자본적 지출액 등
	양도차익	
(-)	장기보유특별공제	: 등기된 3년 이상 보유한 토지·건물에 적용 ¹⁾
	양도소득금액	
(-)	양도소득기본공제	: 부동산·주식 각각 연간 1인당 250만원 ¹⁾
	양도소득 과세표준	
(×)	세율	
	산출세액	
(-)	공제 및 감면 세액	
	결정세액	

주: 1) 미등기자산 적용 배제
 자료: 재정경제부, 『조세개요』, 2016. p. 130

- 양도차익은 양도가액에서 필요경비를 차감하여 산출함
 - 2007년 이후 모든 양도자산은 실거래가를 기준으로 과세하므로 양도가액과 취득가액 모두 실거래가액으로 산정함
 - 필요경비는 실제 취득가액 및 자본적 지출액 등임

- 과세대상이 되는 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유특별공제를 차감하여 산출함
 - 장기보유특별공제란 3년 이상 보유한 부동산에 적용하는 것으로, 양도차익에 보유기간별 공제율을 적용한 금액을 의미함
 - 미등기자산 등의 경우에는 장기보유특별공제를 적용하지 않음

15) 「소득세법」 제92조 제1항, 소득세는 종합소득세, 퇴직소득세, 양도소득세로 분류되며, 특정소득에 대해서는 완납적 원천징수를 적용함으로써 분리과세되고 있음

- 장기보유특별공제의 공제율은 토지, 건물, 주택 등 자산의 형태와 다세대, 1주택 등 주택 보유수에 따라 차이가 있음
 - 1세대 1주택으로서 장기보유특별공제가 적용 가능한 경우는 1세대 1주택이지만 뒤에서 설명하는 비과세요건을 충족하지 못하는 경우임

〈표 II-1〉 일반 장기보유특별공제율

보유기간	토지, 건물, 다주택	1세대 1주택
3년 이상 4년 미만	10%	24%
4년 이상 5년 미만	12%	32%
5년 이상 6년 미만	15%	40%
6년 이상 7년 미만	18%	48%
7년 이상 8년 미만	21%	56%
8년 이상 9년 미만	24%	64%
9년 이상 10년 미만	27%	72%
10년 이상	30%	80%

주: 2012.1.1. 이후 적용 공제율임(비사업용토지는 2015.12.31까지 적용배제, 2016.1.1. 이후부터 인정하나 보유기간 기산일은 2016.1.1임)

자료: 국세청, 『2016 양도소득세 실무해설』, p. 53

- 양도소득 과세표준은 양도소득금액에서 양도소득 기본공제를 차감하여 산출함
 - 양도소득 기본공제액은 부동산과 주식으로 나누어 각각 연간 1인당 250만원이며 미등기 양도자산에는 적용할 수 없음

- 양도소득 과세표준에 세율을 적용하여 세액을 산출함
 - 부동산, 부동산에 관한 권리, 기타자산에 적용되는 세율은 〈표 II-2〉와 같음
 - 〈표 II-2〉에서 보는 바와 같이 보유기간과 주택 보유 수, 용도 및 등기 여부 등에 따라 적용세율이 다름

- 부동산에 대한 양도소득세 세율은 보유기간이 1년 미만인 경우, 1년 이상 2년 미만인

경우 및 2년 이상인 경우로 구분하여 규정함

- 토지·건물 및 부동산에 관한 권리의 경우 1년 미만 보유인 경우 50%, 1년 이상 2년 미만 보유인 경우는 40%, 2년 이상 보유인 경우 5단계 누진세율(6~38%)을 적용함
- 주택은 1세대 1주택은 비과세이므로 1세대 2주택 이상인 경우로서 1년 미만 보유인 경우 40%, 1년 이상 보유인 경우 5단계 누진세율(6~38%)을 적용함

〈표 II-2〉 주택 등의 양도소득세 세율

구분	보유기간	세율
토지·건물 및 부동산에 관한 권리	1년 미만	50%
	1년 이상 2년 미만	40%
	2년 이상	6~38% 5단계 누진세율
주택	1년 미만	40 %
	1년 이상	6~38% 누진세율

자료: 국세청, 『부동산과 세금』, 2016, pp. 52~53 참조하여 작성

〈표 II-3〉 양도소득세 기본세율

과세표준	세율
1,200만원 이하	6%
1,200만원 초과 4,600만원 이하	15%
4,600만원 초과 8,800만원 이하	24%
8,800만원 초과 1억 5,000만원 이하	35%
1억 5,000만원 초과 5억원 이하	38%
5억원 초과	40%

주: 2017년 이후 적용세율임

자료: 국세청(<http://www.nts.go.kr>)

- 산출세액에서 「조세특례제한법」상 규정하고 있는 각종 공제 및 감면세액을 차감하면 결정세액이 산출됨

- 「조세특례제한법」에는 주택 양도소득과 관련하여 다양한 비과세·감면 규정을 두고 있음

다. 양도소득세 신고납부¹⁶⁾

- 양도소득세 신고는 예정신고와 확정신고 절차가 있음
 - 예정신고란 양도소득세 과세대상 부동산을 양도한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 주소지 관할세무서장에 신고하는 것임
 - 확정신고란 1 과세기간(1.1.~12.31.) 동안 여러 건의 양도가 있는 경우에 양도가 있었던 다음 해 5.1.~5.31. 기간에 주소지 관할세무서장에 1 과세기간 동안의 양도소득을 합산하여 신고하는 것임
- 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 납부기한 경과 후 2개월 이내에 분할하여 납부할 수 있음

라. 부동산 실거래가격 신고의무제도¹⁷⁾

- 부동산 거래를 투명하게 하기 위하여 2006년 1월 1일부터 부동산 실거래가격 신고의무제도가 시행되었음
 - 동 제도에 따라 부동산 매매 계약체결일로부터 60일 이내에 실제거래가격을 부동산소재지 관할 시·군·구청에 신고하여야 함
 - － 중개업자가 거래계약서를 작성하는 경우 중개업자에게 신고의무가 있음
- 신고된 거래가격은 거래내역 및 가격에 대한 검증 결과를 거쳐 국세청 및 시·군·구

16) 국세청, 『2016 부동산과 세금』, p. 55

17) 국세청, 『2016 부동산과 세금』, p. 62

청 세무부서에 통보되고 신고된 가격은 부동산 등기부에 기재됨

○ 신고된 실거래가격에 따라 양도소득세를 과세함

□ 신고의무 위반 시 매도인·매수인 및 중개업자 등은 과태료 등을 처분받음

2. 1세대 1주택 비과세제도

가. 제도의 취지 및 연혁

□ 「소득세법」에서는 1세대 1주택의 양도로 발생하는 소득에 대해 비과세하도록 규정하고 있음¹⁸⁾

○ 구체적으로는, 고가주택 이외의 주택을 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 소유하면서 그 주택의 취득일 이후 2년 이상 보유한 주택과 그 주택에 부수되는 토지로서 도시지역 안의 경우에는 건물 면적의 5배, 도시지역 밖의 경우에는 10배 이내의 토지의 양도로 인하여 발생하는 양도소득세를 비과세하는 제도임¹⁹⁾

– 고가주택이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실거래가격의 합계액이 9억 원을 초과하는 것임

○ 2012년 6월 28일 이전 양도분은 취득일 이후 3년 이상 보유한 주택에 한해 적용함

○ 비과세 요건의 충족 여부는 양도 시점에 판단함

□ 대법원 판결에 따르면 동 제도의 취지는 국민의 주거생활 안정과 거주이전의 자유 보장에 있음

○ “주택은 국민의 주거생활의 기초가 되는 것이므로 1세대가 국내에 소유하는 1개의

18) 「소득세법」 제89조 제1항 제3호

19) 「소득세법 시행령」 제154조 제1항

주택을 양도하는 것이 양도소득을 얻거나 투기를 할 목적으로 일시적으로 거주하거나 소유하다가 양도하는 것이 아니라고 볼 수 있는 일정한 경우에는 그 양도소득에 대하여 소득세를 부과하지 아니함으로써 국민의 주거생활의 안정과 거주이전의 자유를 보장하여 주려는 데 있다”²⁰⁾

- 1세대 1주택 비과세제도는 양도소득세가 도입된 1975년부터 실시되어 이후 요건의 강화 및 완화가 반복적으로 이루어졌음²¹⁾
 - 1977년 고급주택을 1세대 1주택에서 제외하였음
 - 1978년 아파트에 대해 6개월의 거주기간 요건을 두었고 1979년 모든 주택으로 거주요건 적용범위를 확대하였음
 - 1979년에는 1세대의 필수요건으로 배우자 요건을 두었고 일정 요건 충족 시 배우자가 없는 경우라도 예외적으로 1세대를 인정하였음
 - 1983년 거주기간 요건을 6개월에서 1년으로 강화하는 한편 1세대 1주택의 비거주 보유기간 요건을 2년에서 3년으로 강화함
 - 1988년에는 거주기간 요건을 1년에서 3년으로 강화하고 비거주 보유기간 요건은 3년에서 5년으로 강화하였음
 - 2003년에는 고급주택에 대한 기준을 면적에 관계없이 금액으로 판정하도록 함으로써 고급주택이란 용어를 고가주택으로 대체함
 - 1996년 거주 요건은 폐지하였으나 2003년 10월에는 서울, 과천 및 5대 신도시 지역의 경우 1년 이상 거주 요건을 다시 적용하였고 2004년에는 2년 이상 거주로 강화하였음
 - 2011년 6월부터는 모든 지역에 대해 거주요건은 없이 3년 보유 요건을 적용해오다가 2012년 6월 29일 이후부터 현재까지는 2년 이상 보유를 요건으로 하고 있음

20) 대법원 1994.9.13., 94누125

21) 장기용(2011), p. 93; 국세청, 『2016 양도소득세 실무해설』, p. 282

〈표 II-4〉 1세대 1주택 비과세 요건의 변천

		양도시기						
		'96.1.1~ '03.9.30.	'03.10.1~ '03.12.31	'04.1.1~'04. 12.31	'05.1.1~ '11.6.2	'11.6.3 ~12.6.28	'12.6.29 이후	
서울, 과천, 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동	일반주택	3년 이상 보유	3년 이상 보유 1년 이상 거주	3년 이상 보유 2년 이상 거주		3년 이상 보유	2년 이상 보유	
	1999년 취득주택 ¹⁾	1년 이상 보유	1년 이상 보유 1년 이상 거주		3년 이상 보유 2년 이상 거주			
위 외의 지역	일반주택	3년 이상 보유					3년 이상 보유	2년 이상 보유
	1999년 취득주택 ¹⁾	1년 이상 보유			3년 이상 보유			

주: 1) 외환위기 직후인 1998년 정부가 극도로 침체된 부동산 경기를 활성화하기 위해 「소득세법 시행령」 제155조의 1가구 1주택 비과세 특례조항을 개정, 1999년 집을 구입한 1가구 1주택자에 한해 비과세 요건을 '3년 이상 보유'에서 '1년 이상 보유'로 대폭 완화하였음.

자료: 국세청, 『2016 양도소득세 실무해설』, p. 282

나. 비과세 요건

□ 양도소득세가 비과세되기 위한 요건은 다음과 같음

- 1세대가 국내에 1주택을 소유할 것
- 취득 후 2년 이상 보유할 것
 - 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 3년 이상 보유할 것
- 미등기양도자산 및 고가주택이 아닐 것
- 주택에 부수되는 토지에 대해서는 도시지역 안의 경우에는 건물이 정착된 면적의 5배, 도시지역 밖의 경우에는 10배를 초과하지 않을 것
- 주택 양도 당시 조합원입주권을 보유한 자가 양도하는 주택이 아닐 것²²⁾

1) 1세대 1주택 요건²³⁾

- 1세대라 함은 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 가족²⁴⁾과 함께 구성하는 세대를 의미하는 것임²⁵⁾
 - 이러한 ‘세대’의 정의는 1979년 이후부터 적용하고 있는데, 1세대에서 2주택을 소유한 자가 주민등록상 다른 세대를 구성하여 하나의 주택을 양도함으로써 2주택자가 1세대 1주택의 적용을 받는 폐단을 방지하기 위한 것임
 - 1979년 이전에는 세대를 ‘양도자와 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 세대’로 정의하였음
 - 제도의 취지가 주거생활 안정에 있기 때문에 비거주자에게는 적용되지 않음²⁶⁾
- 다음의 경우에는 배우자가 없는 경우라도 세대를 인정함²⁷⁾
 - 당해 거주자의 연령이 30세 이상인 경우
 - 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

22) 「소득세법 시행령」 제156조의2 제3항 내지 제11항에서 규정한 부득이한 사유로 조합원입주권을 보유한 경우는 제외함

23) 「소득세법 시행령」 제154조

24) 가족이란 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함) 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요양, 근무 및 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시적으로 퇴거한 자를 포함함(「소득세법 시행령」 제154조 제6항)

25) 가족이 없는 경우에는 그대로 1세대로 인정하며 가족의 일부 또는 전부가 취학·질병의 요양 등의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시 퇴거하는 경우에도 1세대로 봄(재산 01254-2549, 1988.9.8.)

1세대의 범위에 관하여 「소득세 기본통칙」 §89-154...1에서는 다음과 같이 규정함

① 동일한 장소에서 생계를 같이하는 가족의 주민등록상 현황과 사실상 현황이 다른 경우에는 사실상 현황에 따름
 ② 1세대 1주택 비과세 규정을 적용하는 경우 부부가 각각 세대를 달리 구성하는 경우에도 동일한 세대로 본다.
 ③ 부부가 이혼한 경우에는 각각 다른 세대를 구성한다. 다만 법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 경우에는 동일한 세대로 본다.

26) 「소득세법」 제121조 제2항

27) 「소득세법 시행령」 제154조 제2항

- 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 「국민기초생활보장법」 제2조 제11호에 따른 기준 중위소득의 40% 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우
 - 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 기획재정부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 제외하지 않음²⁸⁾

- 세대 및 세대원의 판정은 양도일 현재를 기준으로 함²⁹⁾
 - 형식적인 주민등록 내용에 불구하고 실질적으로 생계를 같이하는지 여부에 따라 판정함
 - 부부간에는 단독 세대를 구성하였더라도 동일 세대로 봄

- 비과세 대상이 되는 주택이란 주거용으로 사용되는 건물과 그에 부수되는 토지로서 도시지역 안의 경우 건물 정착면적의 5배, 도시지역 밖의 경우에는 10배 이내의 토지라고 정의하고 있음³⁰⁾
 - “주택”이란 공부상 용도구분에 관계없이 사실상 상시 주거용으로 사용되는 건물을 말하며, 그 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도를 따름³¹⁾
 - 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 봄³²⁾
 - 다만, 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 양도하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 봄

28) 2015년까지는 ‘최저생계비 수준 이상’을 기준으로 하였으나 2016년부터 ‘기준중위소득의 40% 이상’으로 개정되었으며(2016.2.17. 개정) 현재 시행규칙에 규정된 사항은 없음

29) 「소득세 기본통칙」 89-154...1

30) 「소득세법 시행령」 제154조 제1항

31) 「소득세 기본통칙」 §89-154...3

32) 「소득세법 시행령」 제155조 제15항

2) 보유기간 요건

- 양도소득세 비과세를 적용하기 위해서 해당 주택의 보유 및 거주에 관한 요건을 두었는데, 주택 정책에 따라 변경되어 왔으며 현재는 2년³³⁾ 이상의 보유를 요건으로 하고 있음
 - 2012년 6월 29일 이전까지는 3년의 보유기간을 비과세 요건으로 하였음
 - 한편, 서울, 과천 및 택지개발예정지구로 지정된 수도권 5대 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동) 일부 지역에 소재하는 주택의 경우에는 비과세 요건을 달리 적용하였던 기간이 있음
 - 즉, 2004년 1월 1일부터 2011년 6월 2일까지의 기간에 양도하는 경우에는 3년의 보유기간과 보유기간 중 2년 이상 거주를 요건으로 하였고 2003년 10월 1일부터 2003년 12월 31일까지의 기간에 양도하는 경우에는 3년의 보유기간과 보유기간 중 1년 이상 거주를 요건으로 하였음³⁴⁾

3) 고가주택의 범위³⁵⁾

- 고가주택이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 것을 말함
 - 하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 사용되는 겸용주택의 경우, 주택 면적이 주택 외 면적보다 큰 경우에는 그 전부를 주택으로 보아 비과세 규정을 적용함
 - 이때, 주택 외 부분의 가액을 주택 가액에 포함하여 고가주택 여부를 판단함
 - 1세대 1주택 비과세가 적용되지 않는 때에는 양도 시점의 실지거래가액 계산 시

33) 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 3년

34) 「소득세법 시행령」 제154조 제1항

35) 「소득세법 시행령」 제156조

주택 외의 부분을 제외하고 고가주택 여부를 판단함

- 양도소득세 비과세에서 제외되는 고급 또는 고가주택의 범위는 도입 당시에는 면적과 가격을 모두 고려하여 판단하였으나 2003년 이후 가격기준으로 변경되었음³⁶⁾
 - 최초 적용시점인 1977년에는 적용 배제대상을 ‘고급주택’으로 정의하고 고급주택의 요건은 주택의 연면적이 100평 이상이고 이에 부수되는 토지의 연면적이 200평 이상으로서 그 양도가액의 합계액이 5,000만원 이상인 주택이거나 주택의 연면적이 100평 이상으로서 그 양도가액의 합계액이 5,000만원 이상인 아파트로 규정하였음
 - 이후 수차례 기준이 변경되었고 2003년 개정으로 ‘고급주택’이라는 명칭 대신 ‘고가주택’이라는 명칭으로 변경하고 기준을 금액으로 일원화함으로써 적용배제 대상은 양도 당시의 실거래가액이 6억원을 초과하는 주택으로 함
 - 2008년 10월 7일 개정으로 가액기준이 6억원에서 9억원으로 상향조정되었음

4) 주택에 딸린 토지의 범위³⁷⁾

- 주택에 딸린 토지의 경우 일정 범위에 한해 비과세 규정을 적용함
 - 건물정착면적의 5배(도시지역 안) 또는 10배(도시지역 밖)까지 비과세가 인정됨

다. 1세대 1주택 특례제도

1) 일시적 2주택 특례³⁸⁾

- 일시적 2주택에 대한 특례는 대체취득으로 일시적으로 1세대 2주택인 경우에 1세대 1

36) 장기용(2011b), p. 216

37) 「소득세법 시행령」 제154조 제7항

38) 「소득세법 시행령」 제155조 제1항

주택과 동일하게 비과세를 적용하는 것을 의미함

- 즉, 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하고 그 다른 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우³⁹⁾에는 이를 1세대 1주택으로 봄
 - 종전 주택에 대해서는 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하여야 1세대 1주택으로 보아 양도소득세가 비과세됨

2) 상속주택 특례⁴⁰⁾

- 상속주택 소유자가 일반주택을 양도하는 경우 비과세 특례를 적용함⁴¹⁾
 - 1주택 보유자가 별도세대인 피상속인으로부터 1주택을 상속받아 1세대 2주택이 된 경우에 상속개시 당시 보유한 주택을 먼저 매도할 때에는 상속주택에 관계없이 1주택을 소유한 것으로 보아 비과세 여부를 판단함
 - 상속받는 시점에서 상속인의 1세대 1주택에 대해서만 비과세 특례가 적용됨⁴²⁾
 - 상속주택을 먼저 매도하는 경우에는 양도소득세가 과세됨

39) 3년 이내에 양도하지 못하는 경우로서 기획재정부령으로 정하는 다음의 사유에 해당하는 경우도 포함함

- ① 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우
- ② 법원에 경매를 신청한 경우
- ③ 「국세징수법」에 따른 공매가 진행 중인 경우
- ④ 주택개발사업 또는 주택재건축사업의 시행으로 현금으로 청산을 받아야 하는 토지 등 소유자가 사업시행자를 상대로 제기한 현금청산금 지급을 구하는 소송절차가 진행 중인 경우

40) 「소득세법 시행령」 제155조 제2항

41) 기획재정부, 『2016 조세개요』, p. 112

42) 상속받은 주택(또는 조합원입주권)을 소유한 상태에서, 일반주택을 수차례 취득·양도하는 경우 매번 양도세 비과세를 받을 수 있는 불합리한 점을 개선하고자 상속 당시 소유하고 있던 1세대 1주택에 대해서만 비과세 특례를 적용하도록 개정된 것이고 2013년 2월 15일 이후 취득하여 양도하는 분부터 적용함

3) 합가에 의한 특례⁴³⁾

□ 동거봉양을 위한 합가의 경우 비과세 특례를 적용함

- 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계 존속⁴⁴⁾을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세 규정을 적용함⁴⁵⁾

□ 혼인에 의한 합가의 경우 비과세 특례를 적용함

- 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 비과세를 적용함⁴⁶⁾

4) 농어촌주택 특례⁴⁷⁾

□ 1주택(일반주택)을 소유한 1세대가 다음의 농어촌주택을 취득하여 1세대 2주택이 된 이후에 일반주택을 양도하는 경우 1주택을 소유한 것으로 보아 비과세 규정을 적용함

- 농어촌주택이라 함은 서울·인천·경기도를 제외한 읍·면지역(도시지역 내는 제외)에 소재하는 다음의 주택을 말함
 - 상속받은 주택(피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 경우에 한함)⁴⁸⁾

43) 「소득세법 시행령」 제155조 제4항

44) 배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함함

45) 「소득세법 시행령」 제155조 제4항

46) 「소득세법 시행령」 제155조 제5항

47) 「소득세법 시행령」 제155조 제7항

- 이농인(어업에서 떠난 자를 포함함)이 취득일 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 이농주택
- 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택
- 다만, 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택의 경우에는 그 주택을 취득한 날 부터 5년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에 한하여 적용함
 - 귀농주택이란 농·어업에 종사하고자 하는 자와 그 배우자 및 그들의 직계존속의 본적 또는 원적이 있거나 5년 이상 거주한 사실이 있는 곳에 1,000㎡ 이상의 농지와 함께 취득하여 거주하고 있는 주택임
 - 대지면적이 660㎡ 이내이고 고가주택에 해당하지 않아야 함

5) 부득이한 사유로 취득한 비수도권 소재 주택 특례⁴⁹⁾

- 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재 하는 주택과 그 밖의 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세 규정을 적용함

6) 재개발 조합원 및 조합원 입주권 특례⁵⁰⁾

- 보유하던 주택이 재개발 또는 재건축 사업에 의해 철거된 후 조합원으로서 분양받은 아파트가 완공된 이후 양도하는 경우에는 종전주택의 보유기간, 공사기간 및 완공주택의 보유기간을 통산하여 비과세 요건에 부합하는 경우에는 비과세를 적용함

48) '농어촌주택 특례'는 '상속주택 특례'와는 별도로 적용되는 것으로, 피상속인의 거주요건에 부합하지 않더라도 상속주택 특례는 적용이 가능하며, 이는 상속 시점에 보유한 일반주택을 양도하고 다시 취득하는 주택에 대해서도 특례적용이 가능하다는 점에서 상속주택 특례제도와 차이가 있음

49) 「소득세법 시행령」 제155조 제8항

50) 「소득세법 시행령」 제155조 제17항; 국세청, 『부동산과 세금』, p. 38

- 보유하던 주택이 재개발 및 재건축 사업에 의해 동 조합원으로서 취득하는 조합원 입주권을 양도하는 때에는 종전 주택이 다음에 해당하는 경우 '부동산에 대한 권리'임에도 불구하고 1세대 1주택 비과세를 적용함
 - 종전주택이 관리처분계획인가일과 주택의 철거일 중 빠른 날 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하고 다음의 어느 하나에 해당되어야 함
 - 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우
 - 양도일 현재 당해 조합원 입주권 외에 1주택을 소유한 경우로서 1주택을 취득한 날로부터 3년 이내에 조합원입주권을 양도한 경우

7) 장기임대주택사업자의 거주용 주택 특례

- 장기임대주택⁵¹⁾으로 등록한 주택 외에 거주용 1주택을 보유한 자가 2년 이상 거주한 해당 주택을 양도하는 경우 국내에 1세대 1주택을 소유한 것으로 보아 비과세규정을 적용함⁵²⁾
 - 임대주택사업자가 거주주택을 비과세 적용받아 양도한 이후에 기존 임대주택에 입주하여 2년 이상 거주하고 해당 주택을 양도하는 경우에는 직전에 비과세받은 거주주택의 양도일 이후의 기간에 발생한 양도차익에 대해서만 비과세함

8) 점포 겸용주택의 특례

- 비과세요건을 갖춘 1세대 1주택자가 점포가 딸린 주택을 양도하는 경우, 주택면적이 점포면적보다 클 때는 점포를 주택으로 보아 전체에 대해 양도소득세를 과세하지 않음
 - 그러나 점포 면적이 주택 면적보다 큰 경우에는 주택 부분은 비과세하되 점포 부분

51) 장기임대주택이란 「소득세법 시행령」 제167조의3 제1항 제2호 각 목에 규정된 민간매입임대주택, 기존매입임대주택, 건설임대주택, 미분양매입임대주택을 말함

52) 「소득세법 시행령」 제155조 제19항

은 과세함

9) 지정문화재 주택 등 특례⁵³⁾

- 지정문화재 및 등록문화재에 해당하는 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 때에는 국내에 1개의 주택만을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세를 적용함

53) 「소득세법 시행령」 제155조 제6항

Ⅲ. 주요국의 주택 양도소득 과세제도

1. 미국

가. 양도소득 과세제도

1) 양도소득세 계산구조

- 양도(자본)소득이란 자본자산(capital asset)의 양도로 발생한 소득을 의미하며 자본자산이란 사적 용도 및 투자용으로 보유하는 자산으로 부동산도 이에 해당함⁵⁴⁾
 - 자본자산에 해당하는 자산은 주식, 채권, 자가주택, 수목, 자동차, 수집품, 보석 등임
 - 자본자산에 해당하지 않는 자산은 거래를 목적으로 하는 주식, 매출채권, 사업용 상각자산, 사업용 부동산, 특허권, 정부간행물 등임

- 양도소득은 보유기간에 따라 장기 및 단기 소득으로 구분함
 - 1년 이하의 기간 동안 보유한 자산의 처분으로 발생한 양도소득은 단기자본이득으로 구분하여 통상적인 소득(ordinary income)과 합산하여 일반소득세율로 과세함

- 부동산 양도소득 신고기한은 과세연도 종료일 다음 연도의 4월 15일까지이며 최대 120일까지 납부기한 연장이 가능함
 - 신고 및 납부기한 이전 또는 이후에 분납약정서를 제출하는 경우 납부세액을 최대 25개월까지 분납할 수 있음

54) IRS, "Sales and Other Dispositions of Assets," 2015. p. 22

- 자본이득세 과세를 위한 자본이득은 양도가격에서 양도비용을 차감한 실현가액에서 수정 장부가액을 차감하여 산출함
 - 양도가격이란 주택을 판매하고 수취한 총금액이므로 실지거래가격을 의미함
 - 수정 장부가액은 매입 당시 장부가액에서 자본적 지출에 의한 가치 증가분과 손상에 따른 공제 등을 차감한 장부가액임

- 양도손익은 단기양도차익, 단기양도손실, 장기양도차익, 장기양도손실로 구분되며, 단기양도차익과 단기양도손실을 통산하여 순단기양도차익이 발생하면 통상소득과 합산하여 종합과세되고, 순단기양도손실이 발생한 경우 순장기자본이득과 통산하여 별도의 세율로 분리과세됨

- 순양도손실이 발생한 경우 통상소득에서 3,000달러(부부별도신고는 1,500달러)까지 공제할 수 있음
 - 공제가능한 금액을 초과하는 자본손실은 다음 과세연도로 이월하여 공제 가능함

[그림 Ⅲ-1] 미국의 양도손익 계산구조

양도가격
- 양도비용
= 실현가액
- 수정 장부가액
양도손익

자료: IRS, "Selling your Home," 2015, p. 7

2) 세율

- 연방세법은 단기양도소득에 대해서는 보통소득과 동일한 세율을 적용하고 장기양도소득에 대해서는 보통소득보다 낮은 세율을 적용함

- 단기보유자산의 양도소득은 10~39.6%, 장기양도소득의 경우 자본이득은 납세자의 적용한계세율에 따라 0%, 15%, 20%의 세율을 적용함

〈표 Ⅲ-1〉 미국의 부동산 양도소득세율

(단위: %)

부부합산신고 과세표준	소득세율	장기양도소득세율
0~18550달러	10	0
18,551~75,300달러	15	0
75,301~151,900달러	25	15
151,901~231,450달러	28	15
231,451~413,350달러	33	15
413,451~466,950달러	35	15
466,951달러~	39.6	20

주: 2016년 적용세율

자료: IRS, "Investment Income and Expenses," 2015, p. 70
IRS, "2016 1040 tax tables".

3) 신고 및 납부

- 부동산 양도거래를 하는 경우 거래중개인은 양도가액이 기재된 신고보고서(information return)인 Form 1099-S를 거래당사자와 IRS에 제공함
 - 양도에서 발생한 손익은 소득세 신고서(Form 1040)에 기재하고 Schedule D(Capital Gains and Losses)를 첨부하여 제출함

나. 주거주주택 소득공제제도

1) 세제지원

- 요건을 충족하는 주택 양도소득에 대해 부부합산신고시 50만달러(독신인 경우 25만달

러)의 소득공제를 적용함⁵⁵⁾

- 양도 시점으로부터 5년 기간 중 2년간 주거주주택(main home)으로 사용한 주택이어야 함
- 동종자산의 교환을 통해 취득한 자산이 아니어야 함⁵⁶⁾
- 양도 시점으로부터 2년 기간 중에 주택 양도소득공제를 신청하지 않았어야 함

□ 현재의 소득공제제도는 1997년 The Taxpayers Relief Act of 1997에 의해 도입된 것으로 1997년 이전의 주택 양도소득 과세에서 소유자 거주 주택(owner-occupied housing)에 대한 예외규정은 과세이연규정(roll-over rule)과 일생 1회 면제규정(once-in-a life time exclusion rule)이 있었음⁵⁷⁾

- 1997년 소득공제하는 방식으로 전환하여 현재까지 유지하고 있음

□ 일생 1회 면제규정이란 연령기준과 소유 및 거주 요건을 만족하는 경우에 한해 1978년 7월 27일부터 1997년 5월 6일까지의 기간에 주거주주택(main home)의 매각으로 발생한 양도차익에 대하여 한도금액 12만 5천달러(부부합산시고 기준)까지 1회 비과세하는 제도임⁵⁸⁾

- 연령기준은 주택 매각 시에 55세 이상이어야 함
- 소유 및 거주요건은 매각시점 이전 5년 기간 중 주거주주택으로 소유했거나 거주한 경우⁵⁹⁾
- 양도 당사자나 배우자가 1978년 7월 26일 이후 주택 양도에 대해 한번도 비과세를 적용받지 않았어야 함

55) IRS, "Selling Your Home," 2015, p. 2

56) 동종자산의 교환(like-kind exchange)은 특정 유형의 자산을 교환하는 것으로, 자본이득이나 손실이 실현된 것으로 보지 않고 자본이득의 과세를 이연시킴

57) Hui Shan(2008), pp. 5~6; 이의섭(2015), p. 33

58) 노영훈(2006), pp. 118-119

59) 3년의 소유 및 거주기간이 반드시 연속적일 필요는 없음

- 양도차익 과세이연규정이란 주거용 주택의 양도 전후 2년의 기간 이내에 양도가액을 초과하는 금액의 주택을 대체취득하는 경우 해당 주택의 양도소득에 대한 과세를 대체 취득한 주택의 양도시점까지 과세이연하는 제도로 1951년에 도입되었음⁶⁰⁾
 - 양도차익에 대한 과세를 이연함으로써 신규취득하는 주택의 원가(basis)는 취득원가에서 이연된 양도소득분을 차감한 금액으로 조정됨
 - 〈사례〉 첫 번째 주택의 취득원가: 300,000달러
 - 첫 번째 주택의 판매가격: 400,000달러
 - 첫 번째 주택의 양도차익: 100,000달러
 - 두 번째 주택의 취득원가: 500,000달러
 - 두 번째 주택의 조정취득원가: 400,000달러(= 500,000 - 100,000)

- 종전의 과세면제제도는 평생 1회에 한해 12만 5천달러의 공제가 허용되었던 반면 1997년 도입된 소득공제제도는 공제금액이 500,000달러로 상향조정되면서 연령요건 등 적용요건도 완화되었으므로 주거주주택에 대한 조세지원 규모가 확대되었다고 할 수 있음

2) 조세지원의 대상⁶¹⁾

- 주택으로서 조세지원의 대상은 주거주주택(main home)으로 한정하고 있음
 - 한 채 이상의 주택을 보유 및 거주하는 경우에 어떤 주택이 주거주주택인지는 사실과 정황을 통해 판단함("facts and circumstance" test)
 - 가장 중요한 요소는 가장 많은 시간을 보낸 장소이지만 다음의 요소들도 판단의 근거로 작용함
 - 우편물, 유권자 등록카드, 연방 및 주정부 세금신고서, 운전면허증 등에 기록된

60) 노영훈(2006), pp. 119~120

61) IRS, "selling your home," p. 3

주소지

- 직장, 은행, 가족 구성원의 거주지, 회원으로 있는 오락 및 종교 단체 등의 인근에 있는 주택

- 소득공제가 적용되는 주택에는 숙박설비가 있는 요트, 이동식 주택, 조합아파트, 콘도미니엄 등이 포함됨
 - 주택과 주택이 소재한 토지 중 토지만을 양도하는 경우에는 소득공제가 적용되지 않음
 - 다만, 나대지로서 주택 소재지와 인접한 경우, 주거주주택의 일부를 구성하는 경우, 주거주주택의 양도가 소득공제 요건을 충족하고 나대지 양도일 전후 2년 내에 거주주주택을 양도하는 경우에는 주거주주택의 양도와 나대지의 양도를 하나의 거래로 간주함

3) 적용 요건⁶²⁾

- 주거주주택 양도소득에 대한 소득공제의 적격성은 세 단계를 거쳐 판단함
 - 첫 번째로 보유요건, 두 번째로 거주요건, 세 번째로 2년 이내 주택 양도로 인한 공제 적용 여부로 판단하며 세부적인 내용은 다음과 같음

가) 보유요건

- 주택 양도소득세 소득공제 적용을 위한 첫 번째 적격 테스트는 보유요건을 만족하는지 판단하는 것임
 - 양도 시점으로부터 최근 5년 기간에 해당 주택을 24개월 이상 보유한 경우 보유요건을 충족함

62) IRS, "selling your home," pp. 3~4

나) 거주요건

- 두 번째 적격 테스트로서 거주요건을 만족하여야 함
 - 양도 시점으로부터 최근 5년 기간에 해당 주택에 24개월 이상 거주하여야 함
 - 24개월의 거주기간은 연속적일 필요 없으며 5년 내 총거주기간의 합이 24개월에 해당하는 730일에 해당하면 됨
 - 거주기간의 판단은 해당 주택에 살고 있던 기간을 의미하는 것으로 휴가 및 일시적 부재는 거주기간에 포함됨
 - 주택 양도자가 신체적·정신적 장애가 있는 경우에는 5년 기간 내에 12개월 이상 거주하는 것을 요건으로 함
 - 국가 등으로부터 인정된 보호시설에 머무르는 기간도 12개월 산정 시 포함됨

다) 2년 이내 적용 배제

- 세 번째 테스트로서 과거 2년 이내에 주택 양도로 인한 소득공제를 신청한 적이 없어야 함

라) 예외 규정⁶³⁾

- 상기 적격성 요건을 만족하지 못하는 경우라도 직장, 건강 및 불가항력적 사유에 해당하는 경우 부분적으로 소득공제를 적용할 수 있음
 - 집으로부터 직장까지의 거리가 이직으로 인해 50마일 이상 멀어지거나 50마일 이상 떨어진 곳에 신규취업한 경우
 - 해당 주택을 보유하고 거주하는 중에 양도자 및 가족 구성원의 질병 등의 치료 및 증상 완화를 위하여 양도하는 경우
 - 불가항력적 사유라 함은 주택의 파괴, 자연재해에 의한 손실, 양도자·양도자의 배

63) IRS, "selling your home," p. 4~5

우자 및 공동소유자 중 한명의 사망, 이혼, 장애발생으로 인한 고용상태의 변화 등임

- 이상의 예외규정을 적용하기 위해서는 다음 상황에 해당하여야 함
 - 해당 사유의 발생이 주택을 보유하고 거주하는 기간에 발생할 것
 - 해당 사유가 발생한 후 기간이 많이 경과하지 않은 시점에 양도할 것
 - 양도한 주택의 구입 시점에 해당 사유의 발생이 합리적으로 예측불가능할 것
 - 해당 주택을 유지하는 데 중대한 재정적 어려움이 있을 것
 - 해당 주택이 거주용 주택으로서 중요하지 않을 것

- 결혼으로 부부합산신고를 하는 경우, 배우자가 2년 이내에 다른 주택의 양도로 인해 소득공제를 신청한 적이 없다면 500,000달러까지 공제할 수 있음
 - 이때, 보유요건은 배우자 중 한명만 만족하면 되지만 거주요건은 두 명의 배우자가 모두 만족해야 함

- 주택에 인접한 토지를 판매하는 때에는 다음의 요건을 만족하는 경우에 주택 양도의 일부에 포함함
 - 해당 토지를 주택의 일부로서 보유하고 사용하였음
 - 토지의 판매와 주택의 판매가 2년 이내에 이루어져야 함
 - 토지와 주택 모두 적격성 테스트의 요건을 만족하여야 함

- 이동식 주택이 있는 토지를 양도하고 해당 이동식 주택을 다른 지역으로 옮기는 경우 해당 토지의 양도는 거주용 주택의 양도에 해당하지 않음

4) 소득공제 적용 배제

- 적격성 여부에 관계없이 다음의 주택은 소득공제 대상에서 제외됨
 - 양도일 이전 5년 기간 이내에 동종자산의 교환(like-kine exchange)에 의해 취득한

자산

- 출국세(expatriate tax) 과세대상자에 해당하는 경우

5) 주택의 양도소득 신고⁶⁴⁾

- 다음에 해당하는 경우 주거주주택의 양도로 발생한 양도소득을 신고하여야 함
 - 주택의 양도로 과세소득이 발생하였고 면제 요건에 부합하지 않은 경우
 - 부동산거래 신고서인 Form 1099-S를 수취한 경우에는 과세소득이 없는 경우라도 신고하여야 함
 - 전부 또는 일부에 대해 감면을 받을 수 있음에도 불구하고 과세소득으로 신고하고자 하는 경우
 - 예를 들어, 이후 2년 이내에 주거주주택으로서 적절한 다른 주택을 양도할 계획이 있고 그 주택의 양도차익이 더 클 것으로 예상되는 경우에는 현재 양도하는 주택에 대해 과세소득으로 신고할 수 있음

- 주택의 양도와 관련한 양도차익은 소득세 신고 시 그 내역을 Schedule D(Capital Gains and Losses)를 통해 신고하여야 하지만 과세소득이 발생하지 않은 경우에는 소득세 신고 시 주택 양도에 관한 신고를 할 필요는 없음

64) IRS, "Selling your home," p. 14

2. 영국

가. 양도소득 과세제도

1) 양도소득세 계산구조⁶⁵⁾

- 영국은 부동산 양도소득(자본이득)을 근로소득, 사업소득, 인적용역소득 및 투자소득 등과 분리하여 자본이득세(Capital Gains Tax)로 과세함⁶⁶⁾
 - 자본이득세는 가치가 증가된 자산의 처분에서 발생한 이익에 대해 과세하는 것으로 자산의 판매뿐만 아니라 증여 및 교환 등도 유상처분으로 의제하여 과세대상에 포함함⁶⁷⁾
 - 과세대상에서 제외되는 자산의 처분이나 공제한도 미만의 자본이득에 대해서는 과세되지 않음
 - 자본이득세의 과세기간은 4월 6일부터 다음해 4월 5일까지임
- 자본이득세 과세대상 자산(chargeable asset)은 다음과 같음⁶⁸⁾
 - 주거주주택(main home) 외의 부동산
 - 사업용으로 사용되거나 규모가 큰 주거주주택
- 자본이득세는 연간공제금액(annual tax-free allowance)을 초과하는 금액에 한해 과

65) HMRC, "Capital Gains Tax"(<https://www.gov.uk/capital-gains-tax>, 검색일자: 2017.2.6)

66) 개인의 자본이득에는 자본이득세가, 법인의 자본이득에는 법인세가 부과됨

67) 다만, 부부간에 이뤄진 자산의 이전은 과세대상에서 제외됨

68) 부동산 외에 자본이득세 과세대상에 포함되는 자산은 6,000파운드를 초과하는 개인용도자산(자동차 제외)과 주식 및 사업용 자산임. 다만 다음 자산의 양도에서 발생한 자본이득에는 자본이득세가 과세되지 않음

① ISAs(Individual Savings Account) 또는 PEPs(Personal Equity Plans) ② 영국 국채(UK Government gilts and Premium Bonds), ③ 당첨금(betting, lottery, pools winnings)

세가 이루어짐

- 자본이득 중 비과세되는 연간공제금액은 11,100파운드임
 - 즉, 연간공제금액에 한해 비과세되는 것이고 2015년 4월 6일 이후 동일한 금액을 적용함
 - 손실이 발생하거나 기타 감면 요건에 해당하는 경우 추가적인 감면이 이루어짐
- 배우자에게 증여하는 경우 증여시점에 과세하지 않고 증여받은 배우자가 판매하는 시점에 과세하되, 증여자의 취득원가를 기초로 자본이득을 계산함
- 배우자에게 증여한 경우 해당 배우자와 당해 과세연도에 동거상태가 아닌 경우 또는 해당 자산을 판매할 목적인 경우에는 비과세에서 제외됨
- 과세대상 자본이득은 각 자산별로 계산한 자본이득을 합산한 금액에서 공제가능한 손실을 차감하여 산출함
- 공제가능한 금액을 초과하는 자본이득이 산출된 경우 자본이득세를 신고·납부함
- 산출한 총자본이득이 공제가능액(tax-free allowance) 미만인 경우 납부한 세액이 없지만 다음의 경우 신고할 필요가 있음
- 공제금액(Capital Gains Tax allowance)의 4배 이상의 가치가 있는 과세대상 자산을 처분한 경우(2016-17 과세기간의 경우 44,400파운드)
 - 손실에 대한 공제 청구를 원하는 경우
- 거주용 주택을 제외한 부동산의 처분으로 발생한 소득에 대해 자본이득세가 부과됨⁶⁹⁾
- 예를 들면, 임대용부동산, 사업용부동산, 토지, 상속받은 부동산 등임
 - 배우자나 자선단체에 증여한 경우에는 자본이득세가 과세되지 않음
 - 사업용 자산의 양도에 대해서는 감면(tax relief)이 적용됨

69) HMRC, "Tax when you sell property," (검색일자: 2017.2.6)

- 자산의 양도로 손실이 발생한 경우 당해 연도의 자본이득에서 공제가 가능함
 - 당해연도의 연간공제액을 초과하는 자본이득이 있는 경우, 이전 과세연도에서 이월된 자본손실을 먼저 당해연도 자본이득에서 공제함
 - 손실을 남은 자본이득에서 공제하고 자본손실이 당해연도 자본이득을 초과하는 부분은 이월하여 공제할 수 있음⁷⁰⁾
 - 이월공제 기간에는 제한이 없음

[그림 Ⅲ-2] 영국의 양도소득세 계산구조

	양도가액 : 실지거래가액
(-) 공제가능비용	취득가액(실지거래가액), 취득비용, 양도경비 및 자본적 지출액 등
과세가능 자본이득	
(-) 당기 자본손실	
(-) 연간 과세면제금액 : 11,100파운드	
(-) 이월된 자본손실	
	과세표준 : 자본손실인 경우 이월공제 가능
(×) 세율	
	산출세액

자료: Capital gain tax form 및 박명호 외(2008) p. 87을 참고하여 제작성함
 (https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/501338/sa108-2016.pdf)

2) 세율

- 영국은 개인의 적용 소득세율과 양도소득의 규모에 따라 세율을 달리 정하고 있음
 - 소득세 산출 시 40% 및 45%의 고세율을 적용하는 자는 자본이득에 대해 28%의 세율을 적용하고 20%의 기본세율 적용자는 총과세소득 규모에 따라 18% 또는 28%의 세율을 적용함⁷¹⁾

70) HMRC, "Capital Gains Tax," p. 11

- 2016년 예산안에 따르면 투자촉진을 위하여 세율을 8%p 인하하지만 거주용 부동산에 대해서는 종전과 동일한 세율을 적용하게 됨으로써 2016년 4월 이후부터는 거주용 부동산과 그 외의 부동산에 대해서도 적용 세율에 차이가 있음

〈표 Ⅲ-2〉 영국의 부동산 양도소득세율

	총 과세소득	2015-16	2016년 4월 이후
기본세율(20%) 납세자	32,000파운드 미만	18%	거주용: 18% 기타: 10%
	32,000파운드 초과	28%	거주용: 28% 기타: 20%
고세율(40%, 45%) 납세자		28%	거주용: 28% 기타: 20%

자료: HMRC, "Capital Gains Tax," p. 8

- 〈사례〉 양도소득 이외의 과세소득(총소득 - 소득세 각종 공제금액)이 20,000파운드이고 과세대상 양도소득이 12,100파운드이며, 양도소득은 거주용 외의 부동산에서 발생한 것임⁷²⁾
 - 과세대상 양도소득에서 11,100파운드의 공제액을 차감한 1,000파운드에 대해 자본이득세가 과세됨
 - 이를 양도소득이 포함되지 않은 과세소득에 가산한 금액은 21,000파운드이고 이는 32,000파운드 미만의 금액이므로 적용세율은 10%임
 - 납부할 자본이득세 금액은 100파운드임

71) 영국의 소득세율은 다음과 같음

과세표준(파운드)	세율
43,000 이하	기본세율(Basic rate) 20%
43,000 초과 ~ 150,000 이하	고세율(higher rate) 40%
150,000 초과	추가세율(additional rate) 45%

자료: www.gov.uk

72) HMRC, "Capital Gains Tax," p. 10

- 거주용 자산과 기타 자산 모두에서 양도소득이 발생한 경우, 더 높은 세율인 28%의 세율이 적용되는 소득에서 연간공제액을 차감할 수 있음

3) 신고 및 납부

- 신고 및 납부할 세액이 발생한 경우 과세연도 말까지 기다리지 않고 온라인을 통해 즉시 신고 및 납부할 수도 있고 과세기간 동안 자산의 양도에서 발생한 자본이득과 자본손실을 합산하여 연 단위로 세금신고서(Self Assessment tax return)을 통해 신고 및 납부할 수도 있음⁷³⁾
 - 국세청은 과세연도(4월 6일 ~ 다음해 4월 5일) 종료 직후에 신고의무가 있는 것으로 판단되는 개인에게 신고 안내를 통지함
 - 납부기한은 다음 해 1월 31일까지임

4) 자본이득 과세 연혁

- 영국은 자본이득에 대하여 10%, 20%, 40%의 3단계 누진세율을 적용해 오다가 2008년 4월 6일부터 18%의 단일세율을 적용하는 것으로 개정하였음
 - 영국 정부가 이러한 세제개혁을 단행한 목적은 자본이득 과세를 '단순화'하는 것이었음
 - 과세체계 단순화를 위하여 단일세율의 도입과 더불어 종전에 적용하던 여러 가지 공제규정(예: 체감공제, 물가연동공제, 절반공제)을 폐지하였음
 - 물가연동공제(indexation allowance)란 취득시점부터 양도시점까지 발생한 물가인상분을 반영하여 자산의 원가를 조정하는 것임
 - 체감공제(taper relief)란 일정기간 보유 후 양도하는 자산의 자본이득 중 일부를 공제하는 제도로 1998년 물가연동공제를 폐지하면서 대신 도입한 제도임

73) 박명호 외(2008), p. 105; HMRC, "Capital Gains Tax," p. 6

- 절반공제(halving relief)란 1982년 3월 31일 이전 취득자산을 양도하는 경우 발생한 자본이득 중 절반을 공제하는 제도임
- 이후 2010년 6월 23일부터 28%의 세율이 추가되어 18%, 28%의 세율이 적용되었음
- 영국 정부는 경제성장과 고용 창출의 핵심 역할을 하는 기업의 자본조달 비용을 낮추고 건전한 투자문화를 정착시키고자 자본이득세율을 8%p 인하함⁷⁴⁾
 - 2016년 4월부터 고세율(higher rate)을 28%에서 20%로 낮추고, 기본세율(basic rate)은 18%에서 10%로 인하하기로 함
 - 이는 기업투자를 촉진하기 위한 것으로 이자와 주택양도에서 발생한 자본이득에 대해서는 현행 자본이득세율이 적용될 것이라고 밝힘
 - 다만, 주택에 대해서는 인화된 자본이득세율이 적용되지 않고 종전의 세율을 그대로 적용하는 대신 개인의 주된 거주주택에 대하여 적용하는 비과세규정(Private Residence Relief)은 계속하여 적용할 수 있음
 - 개인주택 비과세규정은 개인의 주된 거주주택 중 보유기간, 규모 등의 요건을 만족한 경우 자본이득의 전체가 과세되지 않는 규정임

나. 주거주주택 비과세제도

1) 세제지원

- 영국은 거주용 주택의 양도소득(capital gains)에 대하여 개인주택 비과세(private residence relief) 규정을 두고 있음⁷⁵⁾
 - 비과세 혜택의 목적은 기존 주택을 유사한 가치를 지닌 다른 주택으로 교환함에 있

74) 한국조세재정연구원, 『조세동향보고서』, 2016, pp. 55-56(HMRC, “Budget 2016,” p. 48)

75) HMRC, “Capital Gains Manual: Private residence relief: introduction: scheme of relief” <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/capital-gains-manual/cg64200> (검색일자: 2017.2.6)

어 자본이득세 과세로 인해 기존 주택의 판매대가의 가치가 감소하지 않도록 하는데 있음

- 따라서 개인의 주택 처분에서 발생한 양도소득에 자본이득세를 과세하지 않음
- 개인주택 비과세는 거주하는 주택(dwelling house) 또는 주택에 부속하는 토지(garden or grounds)를 양도함으로써 발생하는 경우에 적용함

- 개인주택 비과세 규정은 주택 소유자의 유일하거나 주된 거주용(only or main residence)으로 사용되었던 주택과 그에 부속되는 토지의 양도에서 발생하는 소득에 대하여 세부담을 면제하는 것으로 과세면제되는 양도소득은 소유기간 중 유일하거나 주된 거주용으로 사용된 기간에 해당하는 부분임⁷⁶⁾

- 과세대상 양도소득(chargeable gain)은 양도소득에서 개인주택 비과세금액을 차감하여 산출하고 산출된 과세대상 양도소득금액에 보유기간 중 사용한 기간의 비율에 적용하면 추가적으로 감소될 수 있음

- 거주하는 주택(dwelling house)의 양도에서 발생한 소득은 주된 주택공제(PPR relief)가 적용됨
 - 주된 주택(Principal Private Residence)이란 하나의 건물을 의미하는 것이 아니라 인접한 건물을 포함하는 의미이므로 창고 및 가족 구성원이나 직원 등이 사용하는 별도의 건물도 포함하는 개념임
 - 또한 5,000㎡를 초과하지 않는 정원 및 부속토지를 포함함

- 요건을 충족하지 못한 경우 부분적인 비과세를 적용할 수 있음
 - 전체 자본이득 중 1주택 또는 주된 주택 요건, 거주기간 요건, 거주전용 요건 및 허용면적 요건별로 요건에 충족하는 부분에 한하여 부분적으로 비과세를 적용함

76) HMRC, "Capital Gains Manual: Private residence relief: computation of relief: introduction."

- 1주택 또는 주된 주택의 요건을 적용함에 있어 보유기간 중 일정기간 동안만 요건을 만족하는 경우 실제 1주택 또는 주된 주택이었던 기간과 보유기간 중 일정기간을 추가로 감면 허용하는 기간(final period exemption) 또는 실제 1주택 또는 주된 주택이 아니었던 기간 중 짧은 기간을 비과세 적용기간에 포함하여 감면 금액을 산출함
- 감면금액 = 양도차익 × [(1주택 또는 주된 주택기간 + Min(감면 허용 기간, 실제 요건 불충족 기간))/보유기간]
- <사례> 주거용 주택을 2000년 1월에 100,000파운드에 매입하였고 2003년 1월부터 2007년 1월까지 48개월 동안 1주택이면서 주된 주택으로 사용하였고 2010년 1월에 250,000파운드에 매도하였음⁷⁷⁾
- 소유기간: 120개월
 - 1주택 또는 주된 주택 기간: 48개월
 - 추가 감면 허용기간: 36개월
 - 양도차익: 150,000파운드 = 250,000 - 100,000
 - 비과세(relief): 105,000파운드 = 150,000 × [(48 + 36)/120]
 - 과세대상 양도차익: 45,000파운드 = 150,000 - 105,000
 - 2014년 4월 6일 이후 추가 허용기간은 18개월을 적용하므로 위의 사례와 동일한 조건에서 매도시점이 2015년 1월이라면 감면액은 다음과 같음
 - 감면액 : 55,000파운드 = 150,000 × [(48 + 18)/180]
- <사례> 주택에 부수되는 토지가 허용면적을 초과하는 경우 허용면적 또는 처분면적 중 적은 면적에 해당하는 양도차익에 한해 비과세함⁷⁸⁾
- A는 1998년 8월에 15,000m² 면적의 주택을 95,000파운드에 매입하였음

77) HMRC, "Private residence relief: computation of relief: general rule"
<https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/capital-gains-manual/cg64977>, (검색일자: 2017.2.14)

78) HMRC, "Private residence relief: example: disposal partly within permitted area: part-disposal"
<https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/capital-gains-manual/cg65127> (검색일자: 201.2.14)

- 보유기간 중 2001년 6월부터 2009년 5월까지 주된 주택으로 사용함
- 2010년 12월 6,000㎡의 토지를 150,000파운드에 매도하고 부분적 처분에 의한 양도차익을 신고하였음
- 평가국(Valuation Office Agency)의 의견은 다음과 같음
 - 2010년 10월에 허용되는 면적은 4,000㎡임
 - 처분대가 중 100,000파운드는 4,000㎡에 귀속되고 50,000파운드는 2,000㎡에 귀속됨
 - 주택과 나머지 9,000㎡의 토지 가치는 300,000파운드임
- 매도된 토지의 취득가: $(95,000 / (150,000 + 300,000)) \times 150,000 = 31,667$ 파운드
- 취득가 31,667파운드 중 허용되는 토지 면적인 4,000㎡에 해당되는 금액은 21,111파운드이고 나머지 토지 면적인 2,000㎡에 해당되는 금액은 10,556파운드임
- 허용 면적인 4,000㎡에서 발생한 양도차익 78,889파운드(=100,000-21,111) 중에서 주거주주택으로 사용한 기간을 반영하여 감면액을 산출함
 - 보유기간 149개월(1998년 8월~2010년 12월)
 - 주된 주택으로 사용한 기간: 95개월(2001년 6월~2009년 5월)
 - 추가 감면허용 기간: 19개월(최대 36개월까지 주된 주택으로 사용하지 않더라도 감면 기간에 포함할 수 있지만, 본 사례에서는 주된 주택으로 사용하지 않고 매도 시점까지 보유한 기간이 19개월임)
 - 감면액: $60,358$ 파운드 = $78,889 \times ((95+19)/149)$
- 과세대상 자본이득은 2,000㎡에서 발생한 양도차익인 39,444파운드(=50,000 - 10,556)와 허용면적 4,000㎡ 중 감면배제된 18,531파운드(78,889-60,358)의 합계액인 57,975파운드이고 이 금액에 대해 연간 과세면적액을 적용하여 세액을 산출함

2) 조세지원의 대상

- 조세지원의 대상이 되는 주택은 1주택 또는 주거주주택(only or main residence)임

- 두 개 이상의 주택을 가진 경우에는 단 하나의 주택만이 비과세되며, 비과세를 적용 받을 주택은 납세자가 선택 가능함
- 보유 주택 수에 변동이 생긴 경우에는 변동이 있던 날로부터 2년 이내에 주거주 주택을 선택하여 국세청에 통지하여야 함
- 주거주 주택을 지정하지 않은 경우에는 사실관계를 통해 판단함
- 혼인 등의 사유로 2주택이 된 경우에도 2년 이내에 주거주 주택을 지정하여야 함
 - 별거 등으로 인해 각자 다른 주택에 거주하는 경우 각각 비과세를 적용받을 수 있음

3) 적용 요건

가) 보유 및 거주요건

- 영국은 보유기간에 대한 일정 기간으로 제한하고 있지 않지만 보유기간 내내 거주할 것을 요건으로 함
 - 보유의 목적과 보유하는 주택의 부수적인 면적에 따라 주택의 비과세를 부분적으로 제한하고 있음
 - 양도소득 전체가 비과세되기 위해서는 해당 주택의 일부가 보유기간 중에 사업 목적으로 사용되지 아니하여야 함
 - 보유기간 중에 주택의 일부 또는 전부를 임대 또는 사업 목적으로 사용하였다면 해당 목적으로 사용된 부분에 대해서는 비과세 적용이 제한됨
- 1주택 또는 주거주 주택으로 보유기간 동안 계속해서 거주하거나 또는 계속해서 거주하지 않더라도 보유기간 중 거주한 것으로 판단하는 기간이 있음
 - 보유기간은 주택의 최초 취득시점(해당 자산을 1982년 3월 31일 전에 취득한 경우에는 1982년 3월 31일)부터 양도시점까지 기간을 의미함

- 해당 주택에 거주하지 않은 기간이 양도 직전 18개월 이내인 경우 또는 직장 관련 숙소에 거주하는 기간에 대해서는 거주한 것으로 판단함
 - 18개월의 기간을 ‘허용 부재기간’이라 하는데, 2014년 4월 6일 이전에는 허용 부재기간이 36개월이었음
 - 이 허용 부재기간은 부분적 비과세를 계산할 때 거주기간으로 고려됨

- 비과세 대상이 되는 주택의 경우, 주택의 부지와 그에 부속되는 정원의 면적으로 허용하는 면적은 5,000㎡임
 - 허용면적을 초과하는 부분에 대해서는 비과세 적용이 제한됨

- 나) 금액한도 및 기타제한

- 주거주주택의 양도소득 대한 세제지원 시 금액한도나 비과세 횟수를 규정하고 있지 않음
 - 위에서 제시한 바와 같이 면적에 대해서는 5,000㎡로 제한하고 있음

3. 일본

가. 양도소득 과세제도

1) 양도소득세 계산구조⁷⁹⁾

- 양도자산의 종류에 따라 분리과세 대상과 종합과세 대상이 구분됨
 - 분리과세 자산의 경우 양도소득금액에 대한 세액을 사업소득이나 급여소득 등 다른

79) 일본 국세청, No.3202 「양도소득 계산의 방법: 분리과세」

소득금액과 별도로 조세특별조치법에 규정된 세율에 따라 계산하며, 종합과세 자산의 경우 양도소득금액을 사업소득이나 급여소득 등 다른 소득금액과 합산하여 소득세법에 규정된 누진세율에 따라 세액을 계산함⁸⁰⁾

- 토지나 건물 등 부동산 양도로 인하여 발생한 양도소득세는 분리과세됨⁸¹⁾
 - 분리과세하는 경우에는 소득공제, 세액공제, 원천소득세액의 공제는 인정되거나 손익통산이나 순손실의 이월공제는 허용되지 않음

□ 부동산 양도소득은 보유 기간에 따라 장기 양도소득과 단기 양도소득의 두 가지로 구분되며 장·단기에 따라 세금도 구분해서 계산됨⁸²⁾

- 장기 양도소득은 양도한 과세연도의 1월 1일에 보유기간이 5년 초과인 것
- 단기 양도소득은 양도한 과세연도의 1월 1일에 보유기간이 5년 이하인 것

□ 보유기간은 토지와 건물의 취득일부터 계속 보유하고 있던 기간을 의미함

- 상속과 증여에 의한 취득은 원칙적으로 피상속인과 증여자의 취득한 날부터 계산함

□ 양도소득금액은 토지나 건물을 양도가액에서 취득원가 및 양도비용 등 필요경비를 공제하여 계산함

- 양도소득금액은 「양도가액 - 취득원가 - 양도비용」으로 계산하며, 양도소득금액에서 특별공제를 차감하여 과세표준을 산출함

가) 양도가액과 필요경비

□ 양도가액은 양도일의 토지와 건물의 매각대금으로 실지거래가액임

80) 일본 국세청, No.3015 「양도소득의 대상이 되는 자산과 과세방법」

81) 『Japan Master Tax Guide』(2014/15), p. 146

82) 일본 국세청, No.3202 「양도소득 계산의 방법: 분리과세」

- 자산의 취득원가는 토지나 건물을 매입했을 때 구입 대금과 구입 수수료 등 자산의 취득에 소요된 금액, 지출한 개량비용, 시설비용을 모두 합산한 금액임
 - 건물의 취득원가는 보유기간 동안의 감가상각비 상당액을 차감하여 계산함
 - 건물의 경우 취득원가는 보유기간 동안의 감가상각비를 빼고 계산함
 - 이때 토지나 건물의 취득원가를 모르거나 실제 취득원가가 양도가액의 5% 미만인 경우에는 양도가액의 5%를 취득원가로 간주할 수 있음
 - 그러나 부동산의 취득원가를 알 수 없거나, 실제 취득비가 양도가액의 5%보다 적은 경우에는 양도가액의 5%를 취득원가로 하여 양도가액에서 공제함

- 양도비용은 토지와 건물의 양도를 위해 지출한 비용이며, 중개수수료, 측량비용, 매매계약서의 인지대와 철거비용 등이 포함됨
 - 특별공제는 자기 주택을 매각하는 경우만 적용되며 3,000만엔 공제가 적용됨

나) 양도소득 특별공제

- 양도하는 자산의 유형에 따라 800만엔에서 최대 5,000만엔의 양도소득공제가 적용됨⁸³⁾
 - 해당 과세기간 동안 총 5,000만엔을 한도로 하며 공제는 다음 ①부터 ⑥까지의 순서에 따름
 - ① 수용 교환 등의 경우(조법 33의 4): 5,000만엔
 - ② 거주용 부동산을 양도한 경우(조법 35): 3,000만엔
 - ③ 특정 토지 조정계획에 따른 토지의 이전(조법 34): 2,000만엔
 - ④ 특정 주택지 조성사업 등의 경우(조법 34의 2): 1,500만엔
 - ⑤ 2009년 및 2010년 중 취득한 토지 등으로 5년 이상 보유하여 양도하는 경우에는 1,000만엔을 소득공제함(다만, 양도차익이 1,000만엔 미만인 경우에는 양

83) 양도하는 과세연도 1월 1일을 기준으로 5년 이상 보유한 부동산은 장기보유 부동산으로 분류됨

도차익을 한도로 함)

- ⑥ 농지 보유의 합리화 등의 경우(조법 34의 3): 800만엔

2) 세율

- 양도소득세율은 장기보유와 단기보유에 따라 차이가 있으며, 장기보유와 단기보유의 구분은 5년을 기점으로 함
 - 보유기간이 5년 미만인 경우 30%(주민세 9% 별도)의 세율이, 5년 이상인 경우 15%(주민세 5% 별도)의 세율이 적용됨
 - 거주하는 부동산에 대해 5년 이상 소유 등의 조건을 충족하는 경우 양도차익이 6천만엔까지 10%, 초과분에 대해서는 15%의 경감세율이 적용됨
 - 6,000만엔 이하는 장기 양도소득금액(A)×10%, 6,000만엔 초과는 (장기 양도소득금액(A)-6,000만엔)×15%+600만엔이 산출세액이 됨
 - 2013년부터 2037년까지 부흥특별소비세가 부과되며, 부흥특별소비세는 매년 양도소득세액의 2.1%임

〈표 Ⅲ-3〉 일본의 부동산 양도소득세율

보유기간	양도소득금액	세율
5년 미만	-	30%(주민세 9% 별도)
5년 이상	6천만엔 이하	10%(주민세 4% 별도)
	6천만엔 초과	15%(주민세 5% 별도)

주: 부흥특별소득세는 2013년부터 2037년까지 양도소득세액의 2.1%로 추가 부과되며, 주민세는 양도소득금액에 부과됨

자료: 일본 국세청(<https://www.nta.go.jp/>)

3) 신고 및 납부

- 양도소득의 신고 기한은 자산을 양도한 날이 속하는 연도의 다음 해 2월 16일부터 3월 15일 사이에 신고납부함⁸⁴⁾
 - 소득세 환급신고(주거용 주택 양도손실에 대한 손익통산과 이월공제 특례의 적용을 받을 경우)의 경우에는 2월 15일 이전이라고 신고할 수 있음
 - 자산을 양도한 날은 원칙적으로 매매 등 양도 계약에 따라 자산을 매수인 등에 인도한 날이며, 매매 계약 체결 등으로 양도의 효력 발생일을 양도한 날로 간주할 수도 있음⁸⁵⁾
 - 계약의 효력 발생일은 일반적으로 계약 체결의 날을 의미함
 - 확정세액의 50% 이상을 3월 15일까지 납부하고 연납신고서를 제출하는 경우에는 5월 31일까지 그 잔액납부를 연기할 수 있음
 - 이 경우 연납하는 납부세액에 대하여 연 1.8%의 이자상당액이 부과됨
- 토지, 건물 등의 양도소득이 있는 자는 확정신고서B, 계산명세서 등을 함께 작성하여 다른 소득과 함께 확정신고함

나. 주거용 주택 양도소득 소득공제

1) 세제지원

- 거주 주택을 양도하는 경우로서 일정 조건을 충족하는 경우 최대 3,000만엔까지 소득 공제가 적용됨
 - 보유기간에 관계없이 거주 주택에 거주하지 않게 된 날로부터 3년이 된 과세연도의

84) 일본 국세청, No.3012 「양도소득의 신고 기한」

85) 소법 120, 124~127

12월 31일까지 해당주택을 양도하여야 함

- 주거용 주택 양도소득 소득공제 특별공제를 받기 위해서는 확정신고가 필요하며, 양도 소득명세서 등을 제출해야 함
 - 확정신고 시 양도소득명세서와 함께 주택 매매계약전날 매도인의 주민표에 기재되어 있는 주소와 주택의 현 주소가 다른 경우에는 호적사본 및 이와 유사한 서류를 첨부하여 제출하여야 함

2) 적용 요건

가) 조세지원의 대상

- 주거용 주택 양도소득 소득공제 대상 주택이란 본인이 거주하는 주거용으로 사용되는 건물과 그에 부수되는 토지임
- 거주한 주거용 주택이더라도 조세지원 대상 주택으로 간주되지 않는 경우는 다음과 같으며 이에 해당되는 주택은 소득공제 특례를 배제함
 - 소득공제 혜택을 받기 위한 목적으로 거주했다고 과세관청이 인정한 주택
 - 거주용 주택의 신축기간 동안 임시거처로 사용 중인 가옥 등 일시적인 목적으로 거주했다고 인정되는 주택
 - 별장 등의 취미, 오락과 요양을 위한 주택

나) 거주 및 보유 요건

- 현재 거주 중인 주택을 양도하거나 또는 그 주택과 함께 부수토지 및 차지권(지상권과 임차권)을 양도한 경우 거주요건을 만족한 것으로 봄
 - 양도일 현재 거주하지 않는 주택과 부수토지의 경우 거주하지 않은 날부터 3년째

되는 12월 31일까지 양도하면 거주요건을 만족한 것으로 봄

- 주택을 철거한 경우에도 다음 요건을 갖추면 거주요건을 만족한 것으로 봄
 - 양도계약이 주택을 철거한 날부터 2년 이내에 체결되었거나 거주하지 않은 날부터 3년째 되는 12월 31일까지 양도한 경우
 - 주택을 철거한 날부터 양도계약 체결일까지 부지를 주차장 등의 기타 용도로 사용하지 않은 경우

- 보유 기간의 장단에 관계없이 양도소득에서 최대 3,000만엔까지 공제가 가능함

다) 적용 배제

- 특수관계자 간 거주 주택 매매시에는 소득공제의 적용을 배제함
 - 특수관계란 판매자의 배우자 및 직계 혈족, 생계를 같이하는 친족, 판매자와 혼인신고를 하지 않았지만 사실상 혼인관계인 사람, 특별한 관계의 법인 등이 포함됨

- 직전년도나 직전전년도에 동일한 소득공제를 받았거나 거주 주택 양도손실에 대한 손익통산과 이월공제 특례를 받은 경우 적용받지 못함

다. 주거용 주택 양도소득 경감세율⁸⁶⁾

1) 세제지원

- 경감세율의 경우 10년 이상 장기보유한 주택에 적용되는 것으로 양도소득금액이 6,000만엔 이하까지는 10%의 세율을 6,000만엔 초과부터는 15%의 세율을 적용함

86) 일본 국세청, No.3305 「주거용 주택 양도시 경감세율의 특례」

- 특례를 적용받기 위해서는 확정신고를 해야 하며, 양도소득명세서, 주택과 부지의 등기부등본, 주택의 양도일로부터 2개월 경과 후 교부받은 주민등록등본 사본을 제출해야 함
- 금액한도에 대하여 명시적인 규정은 없으나, 과거 경감세율 특례적용 여부와 기타 중복특례적용에 대한 제한규정을 마련함
 - 양도한 직전년도와 직전전연도에 경감세율 특례를 적용받지 않았어야 함
 - 소득공제 3,000만원 특례규정과 중복적용이 가능하지만, 교환의 특례 등 다른 특례를 받지 않아야 함

2) 거주 및 보유 요건

- 거주요건은 주택 소득공제의 요건과 동일하지만, 양도일이 속하는 과세기간의 1월 1일에 양도주택과 토지의 보유기간이 모두 10년을 초과해야 하는 보유요건을 규정하고 있음
- 납세자가 거주하던 주거용 주택을 양도시 다음의 <표 III-4>의 요건을 모두 충족할 경우 양도소득세액을 보통의 경우보다 낮은 세율인 경감세율의 특례가 적용됨
 - 납세자가 거주하고 있는 주택과 부수토지를 함께 양도해야 함
 - 주택과 부수토지의 소유기간이 모두 10년을 초과할 것
 - 양도 전년도 및 전전연도에 특례를 받지 않았을 것
 - 양도 주택과 부수토지에 대해 다른 특례를 적용받지 않았을 것
 - 부모, 부부 등 특별관계자에게 양도한 것이 아닐 것

〈표 Ⅲ-4〉 일본의 주거용 주택 양도 시 특례세율 적용 요건

구분	요건
거주 주택	① 국내에 자신이 살고 있는 주택과 부수토지를 함께 양도
	<ul style="list-style-type: none"> • 과거 거주 주택과 부수토지: 비거주 날부터 3년째 과세연도의 12월 31일까지 양도 • 주택이 재해에 의해 멸실된 경우: 그 부지에 거주하지 않게 된 날부터 3년째 과세연도의 12월 31일까지 양도 <ul style="list-style-type: none"> • 과거 거주 주택 또는 비거주 주택 철거 시에는 다음의 3가지 요건을 모두 충족해야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 부지는 주택이 철거된 날이 속하는 해의 1월 1일에 소유기간이 10년 초과 - 부지의 양도계약이 주택을 철거한 날로부터 1년 이내에 체결하고, 비거주 날부터 3년째 과세연도 12월 31일까지 양도 - 주택 철거 후 양도계약을 체결한 날까지 그 부지를 주차장 등 기타용도로 사용하지 않을 것
보유 기간	② 주택과 부수토지의 소유기간이 모두 10년을 초과
기타	③ 양도 전년도 및 전전연도에 특례를 받지 않을 것
	④ 양도 주택과 부수토지에 대해 ‘대체취득의 특례’ 등 다른 특례를 적용받지 않을 것
	⑤ 부모, 부부 등 특별관계자에게 양도한 것이 아닐 것 <ul style="list-style-type: none"> - 특별관계자는 생계를 같이하는 친족, 주택양도 후 동거하는 친족, 내연 관계에 있는 자, 특수관계가 있는 법인 등도 포함됨

자료: 일본 국세청, No.3305 「주거용 주택 양도시 경감세율의 특례」

라. 주거용 주택 양도손실(대체취득 양도손실)에 대한 손익통산과 이월공제 특례⁸⁷⁾

- 기존의 거주 주택을 2017년 12월 31일까지 매각하고 신규 주택을 구입한 경우, 구 주택의 양도손실이 발생하면 일종 요건 충족 시 그 양도손실을 그 해의 급여소득이나 사업소득 등 다른 소득에서 공제(손익통산)가 가능함
 - 손익통산을 해도 공제받지 못한 양도손실은 3년간 이월공제할 수 있음

87) 일본 국세청, No.3370 「주거용 주택 대체취득시 양도손실이 발생한 경우」

1) 적용 대상 및 요건

- 현재 거주하고 있는 주택을 양도해야 하며, 과거 거주한 경우 거주 종료일부터 3년째 과세연도 12월 31일까지 양도하는 주택은 양도손실이 발생 시 손익통산과 이월공제가 가능함
 - 소유기간이 양도한 연도의 1월 1일부터 5년을 초과하는 주택
 - 양도 전년도의 1월 1일부터 양도일의 다음 연도의 12월 31일 사이에 일본에 신규 주택의 바닥면적이 50㎡ 이상인 주택을 취득해야 함
 - 신규주택 취득일 다음 연도의 12월 31일까지 거주해야 함
 - 신규주택 취득한 연도의 12월 31일까지 신규주택에 대한 상환기간이 10년 이상인 주택담보대출이 있을 것
 - 양도는 가족 및 친족 등 특별관계자에게 양도하는 경우에는 특례 적용이 불가능함

- 주거용 주택 대체취득으로 양도손실이 발생한 경우 손익통산과 이월공제 특례를 받기 위해서는 양도손실이 발생한 연도에 다음의 서류를 첨부하여 확정신고서를 제출해야 함
 - 주거 재산의 양도손실금액명세서(확정신고서 부록표)
 - 주거 재산의 양도손실의 손익통산 및 이월공제 대상 금액의 계산서
 - 다음 중 하나의 요건에 해당하는 사실을 기재한 서류
 - 거주용 주택으로 국내에 있는 것(거주하지 못한 날부터 3개 연도의 12월 31일 사이에 양도되는 것에 한정)
 - 재해로 멸실된 경우 그 주택을 계속 소유하고 있었다고 가정하면, 그 연도의 1월 1일에 소유기간이 5년을 초과하는 그 주택부지(재해발생일로부터 3개 연도의 12월 31일까지 양도한 것에 한정)
 - 양도자산에 관한 등기사항 증명서, 매매계약서 사본 기타 이와 유사한 서류
 - 주택차입금 등의 계좌 증명서

- 양도손실이 발생한 연도의 다음 연도의 손익통산과 이월공제 특례를 적용받기 위해서는 다음의 사항이 필요함
 - 손익통산의 적용을 받은 연도의 모든 서류가 첨부되고, 기한 내에 신고서를 제출할 것
 - 손익통산의 적용을 받은 연도의 다음 연도부터 이월공제를 적용하는 연도까지 연속적으로 확정신고서(손실신고용)을 제출할 것

2) 적용 예외

- 주거용 주택 대체취득으로 양도손실이 발생한 경우 이월공제가 적용되지 않는 경우는 다음과 같음
 - 주택을 구 주택 부지면적이 500㎡를 초과하는 경우 그 초과하는 부분에 해당하는 양도손실금액에 대해서는 적용하지 않음
 - 소득금액이 3,000만엔을 초과하는 경우

- 주거용 주택 대체취득으로 양도손실이 발생한 경우 손익통산과 이월공제가 모두 적용되지 않는 경우는 다음과 같음
 - 구 주택 매도인과 매수인이 부모, 부부 등 특별관계자에 해당하는 경우
 - 구 주택을 매각한 연도 또는 3년전에 주택양도에 대해 특정 거주용 재산의 양도손실의 손익통산특례(조법 41조의5의 2)의 적용을 받는 경우

4. 호주

가. 양도소득 과세제도

1) 양도소득세 계산구조

- 부동산 양도소득은 자본이득으로 분류된 후 다른 소득과 합산하여 종합소득세로 과세됨⁸⁸⁾
 - 부동산 양도에서 발생한 양도손실은 동일 과세기간에 발생한 양도소득과 상계하고 남은 양도손실은 이월공제가 가능하지만, 양도손실을 다른 종류의 소득과 상계할 수 없으며 손실 발생순서에 따라 공제함

- 호주는 1985년 9월 20일부터 양도소득에 대해 과세하기 시작하였으며, 과세 이전 구입한 자산은 양도소득세가 과세되지 않음
 - 개인용 자산(personal assets)과 업무용 장비 등의 과세목적상 감가상각자산은 양도소득이 과세되지 않음
 - 개인용 자산은 주택, 자동차(1톤 이하 또는 9인승 이하), 가구 및 보트(1만호주달러 이하) 등으로 이와 같은 사적 자산은 양도소득 과세대상에서 제외됨
 - 임대 및 사업 등의 수익창출에 사용되지 않고 순수한 주거용 주택으로만 사용되면 양도소득은 면제되며, 주택의 면적과 가격에 상관없이 주된 거주 주택만 비과세됨

- 양도소득금액은 양도가액(capital proceeds)에서 취득원가 등 필요경비(cost base)를 빼서 계산함
 - 양도가액은 처분시점의 시장가치와 다를 수 있으나 특수관계인 사이의 거래가 시장

88) 호주 국세청, <https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/>, (검색일자: 2017.2.6)

가치보다 작은 금액으로 거래된 경우 시장가치로 양도된 것으로 간주됨⁸⁹⁾

○ 취득원가 등 필요경비에는 자산의 취득원가와 인지세, 거래비 등 취득 부대비용이 포함됨

□ 부동산 양도소득은 12개월 보유기간에 따라 장기 양도소득과 단기 양도소득으로 구분하여 장기 양도소득의 경우 50%를 양도소득에서 면제함

○ 12개월 미만 보유의 양도소득은 단기 양도소득이며 다른 소득과 합산하여 소득세율에 따라 누진과세함

－ 보유기간은 자산의 취득일로부터 기산하며, 취득일은 곧 소유권 획득일임

□ 부동산의 취득부터 자본적 지출에 관한 모든 증빙자료를 최소 5년 동안 보유해야 하며, 매년 양도소득과 양도손실을 계산해서 기록해야 함⁹⁰⁾

2) 세율

□ 호주의 거주자의 2016-17 과세연도의 소득세율은 다음의 <표 III-5>와 같으며, 4단계 누진세율 구조임

○ 2014년 7월 1일부터 2017년 6월 30일까지 3년 동안 18만호주달러를 초과하는 소득에 대해 2%의 예산정비 부담세(budget repair levy)를 부과함

89) 박명호 · 기은선 · 정희선(2008) p. 161

90) 호주 국세청, <https://www.ato.gov.au/General/capital-gains-tax/acquiring-and-owning-cgt-assets/record-keeping-for-cgt/> (검색일자: 2017.2.6)

〈표 Ⅲ-5〉 2016-17 호주의 소득세율

(단위: 호주달러, %)

과세구간	세율
18,201 ~ 37,000	19
37,001 ~ 80,000	32.5
80,001 ~ 180,000	37
180,001 ~	45

자료: IBFD, T. Toryanik, Australia - Individual Taxation sec. 1., Country Survey(검색일자: 2017.2.8)

3) 신고 및 납부

- 부동산 양도소득은 일반소득과 합산하여 일반적인 개인소득세 세무신고를 통해 신고·납부됨
 - 6월 30일까지 발생한 소득에 대해 당해연도 10월 31일까지 신고해야 하며 등록된 세무대리인을 통해 신고하면 신고기한을 연장할 수 있음⁹¹⁾

나. 주거용 주택 양도소득 비과세제도(Main Residence Exemption)⁹²⁾

1) 세제지원

- 주거용 주택은 거주 이용 여부와 보유기간 동안의 사용 목적에 따라 완전 비과세(full exemption), 부분 비과세(partial exemption), 과세로 구분되며 양도가액은 시장가치(market value)에 따라 산정됨⁹³⁾

91) 호주의 소득세 과세기간은 7월 1일부터 다음 해 6월 30일까지임

92) 호주 국세청, https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/Your-home-and-other-real-estate/Selling-your-home/#Selling_your_home_FullExemption (검색일자: 2017.2.14)

93) 호주 국세청, <https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/In-detail/Calculating-a-capital-gain-or-loss/Market-valuation-for-tax-purposes/> (검색일자: 2017.2.14)

- (완전 비과세) 양도소득이 완전 비과세 대상인 거주 주택에 해당하는 주택의 요건을 다음의 3가지 요건을 모두 충족해야 함
 - ① 주택을 보유한 전체 기간 동안 본인, 배우자와 다른 부양가족의 주된 거주(main residence or your home) 목적으로 사용함
 - ② 수익창출(사업 및 임대)에 주택을 이용하지 않음
 - ③ 주택이 소재한 토지가 2헥타르(20,000m²) 이하여야 함
 - 만약 주택 인접 토지가 다른 요건을 모두 만족한 상태에서 2헥타르를 초과한 경우 2헥타르의 토지의 양도는 비과세되며 2헥타르를 초과한 토지의 양도만 과세됨
 - 양도한 인접 토지의 일부가 수익창출 활동에 사용된 경우 인접 토지의 양도소득이 모두 과세됨

- (부분 비과세) 완전 비과세가 적용되는 요건 중 어느 하나가 다음에 해당하면 부분 비과세가 적용됨
 - 주택을 보유한 기간 중 일부 기간만 거주 목적으로 사용
 - 배우자나 부양가족이 다른 주택을 보유
 - 주택이 수익창출에 일부 사용됨
 - 주택이 소재한 토지가 2헥타르 이상임

- 보유기간 중 일부 기간 동안만 거주했다면 거주기간만 비과세되며, 일시적 또는 부분적으로 주택을 임대한 경우 그 기간은 주택에 대한 양도소득으로 과세됨
 - 주택의 일부 또는 전부를 임대하는 경우 과세대상소득으로 소득세 신고서 제출 시 임대소득으로 신고해야 임대 관련 비용공제 청구도 가능함

- 특정 금액을 한도로 제한하지 않으나 부분 비과세가 적용되는 경우 양도소득 중 비과세 부분을 안분 계산함

- 부분 비과세의 경우 과세되는 양도소득은 다음 방법에 따라 계산됨⁹⁴⁾

$$\text{양도소득} = \text{총양도소득} \times \frac{\text{주택의 보유기간 중 주된 거주지가 아닌 기간의 일수}}{\text{총보유기간 일수}}$$

2) 적용 요건

가) 조세지원의 대상

- 주된 거주 주택의 의미는 전적으로 또는 거의 주거용 숙박시설에 사용되는 모든 것이며, 구체적인 예시는 다음과 같음
- 집, 별장, 아파트, 다세대주택, 실버타운, 카라반, 선상가옥이나 기타 이동주택을 포함함
 - 주택이 소재한 토지도 건물의 일부로 보며, 그 토지도 거주 목적으로 토지를 사용했어야 함
 - 주된 거주 주택과 물리적으로 분리되어 부속건물 즉, 세탁실, 창고 및 차고와 같은 구조물도 주된 주택에 포함됨
- 주된 거주지(principal place of residence)인지 여부는 거주(dwelling)에 다음 항목을 고려하여 과세관청이 종합적으로 판단함⁹⁵⁾
- 본인과 가족이 주택에 거주하는지 여부
 - 개인 물품이 주택 안에 비치되어 있는지 여부
 - 우편물의 주된 수령지인지 여부
 - 선거 명부상의 주소지인지 여부

94) 호주 국세청, <https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/In-detail/Real-estate/Is-the-dwelling-your-main-residence/> (검색일자: 2017.2.14)

95) 호주 국세청, <https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/Your-home-and-other-real-estate/Selling-your-home/> (검색일자: 2017.2.14)

- 전화, 가스와 전기 서비스 등 각종 공과금 주소로 사용하는지 여부
- 주거지 점유에 대한 의도(intention)

- 주된 거주 주택 소재 토지와 주택과 관련된 구조물은 주된 거주 주택과 함께 매도한 경우 양도소득이 면제되지만, 주택과 별도로 주택의 부속건물만 매각하는 경우에는 양도소득이 면제되지 않음

나) 거주 및 보유 요건

- 보유기간 동안 보유자의 주된 거주 주택에 한해 비과세를 적용받는 것이 원칙으로 비과세 혜택을 위한 거주요건을 규정하고 있으며 일정기간의 보유기간에 대한 규정은 없음
- 주된 거주 주택을 주거용으로 사용해야 하며 임대 등의 수익창출 활동으로 사용할 경우 비과세를 적용받지 못함

다) 거주 예외 인정요건

- 거주하지 않지만 다음의 상황인 경우에는 주된 거주 주택으로 인정되어 비과세 규정을 적용받을 수 있음⁹⁶⁾
 - 주된 주택이 사고로 파괴된 후 나대지를 양도한 경우
 - 인접 토지나 구조물과 같은 주된 주택의 일부가 강제 수용된 경우
 - 신규 주택 구입으로 인하여 일시적 2주택인 경우
 - 최대 6개월간 2주택 모두 주거용 주택으로 인정되지만, 신규주택 매매일로부터 지난 12개월 중 3개월 이상 기존 거주 주택(수익활동에 사용하지 않음)에 거주하여야 함

96) 호주 국세청 https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/Your-home-and-other-real-estate/Dwellings,-adjacent-land-and-associated-structures/?anchor=DwellingsLandStructures_Land#DwellingsLandStructures_OtherStructures (검색일자: 2017.2.7)

- 일시적 부재(absence from main residence)로 인한 비거주 상태인 경우
 - 일시적인 직장의 이동, 해외 유학, 해외 장기 근무, 질병 등으로 주된 주택에서 거주하지 않을 경우 6년간 주거 주택으로 인정되며, 임대료 인한 수익활동도 가능함(다만, 신규 주택구입으로 2주택이면 일시적 부재기간을 인정하지 않음)
- 현재 거주하지 않지만 건축, 수리, 리모델링 후에 이용가능하고, 신규 주택 완성 및 수리 완료 이후 최소 3개월 이상 거주할 계획인 경우

라) 양도소득 면제 혜택의 제한

- 배우자 및 18세 미만의 자녀가 주된 거주 주택 이외에 다른 주택을 소유하고 있는 경우에는 1주택의 양도소득만 면제됨
- 주택을 상속받았을 때는 상속인인 상속 주택 매각 시 상속 이전 기간을 포함하여 주택의 임대소득 등 수익이 발생한 날을 일할 계산한 비율만큼 양도소득 면제소득에서 차감함
 - 피상속인이 5년 보유 후 상속인에게 상속한 후 상속인이 3년 보유하였고, 총 2년간 임대소득이 발생한 경우 양도소득의 25%(2년/8년×100%)가 양도소득으로 과세됨

IV. 주요 쟁점사항에 대한 국제비교

1. 부동산 양도소득 과세제도

- 소득세 체계 내에서 양도소득 과세유형은 일반적으로 종합과세형과 분리과세형으로 구분할 수 있음⁹⁷⁾
 - 종합과세형이란 양도소득을 종합소득에 합산하여 종합소득 누진세율로 과세하는 방식으로 미국, 호주 등에서 적용하고 있음
 - 분리과세형은 양도소득을 소득으로 과세하되, 통상의 종합소득과 분리하여 별도의 세율로 과세하는 방법으로 우리나라와 일본이 이에 해당함⁹⁸⁾
 - 미국의 경우 단기양도소득은 종합과세형, 장기양도소득은 분리과세형에 해당함
 - 영국은 양도소득을 자본이득세의 별도 세목으로 과세하며 소득세의 누진세율을 적용하지 않는다는 면에서 분리과세형에 해당한다고 볼 수 있음

- 양도소득에 대해 종합과세형을 택할지 분리과세형을 택할지에 대해서는 국가의 정책 목적에 따라 다를 수 있음
 - 양도소득 역시 다른 소득과 동일한 소득의 개념으로 본다면 종합과세형이 타당하겠

97) 양도소득의 과세를 좀 더 세부적으로 구분하면, 종합과세형, 분류과세형, 독립세목형, 비과세형으로 분류하기도 함. 종합과세형이란 종합소득 누진세율로 과세하는 방식이고 분류과세형은 양도소득을 소득으로 과세하되 종합소득과 분리하여 별도의 세율로 과세하는 방법이며 독립세목형은 별도의 세목으로 과세하는 방식이고 비과세형이란 양도소득을 원칙적으로 과세하지 않는 방식임(박재환 외(2008), p. 201)

98) 이의섭(2015)에서는 “한국과 일본이 보통소득과 합산하지 않고 분리과세하는 이유는 고도성장기 부동산 가격 상승을 억제하기 위하여 부동산 양도소득에 대해서는 보통소득에 비해 중과하기 위한 목적이 있었던 것으로 판단”된다고 기술하고 있음

지만 양도소득에는 인플레이션에 의한 가공소득이 포함될 수 있으므로 종합과세보다는 분리과세가 타당한 측면도 있음

- 특히 장기보유한 부동산에서 발생한 양도소득에 소득세 누진세율 체계를 적용하는 경우 결집효과(bunching effect) 문제 및 가공이익에 대한 과세 문제가 커짐
 - 통상적으로 매년 과세가 이루어지는 다른 소득과 달리 양도소득은 처분시점에 일시에 과세가 이루어지는데, 이에 소득세의 누진세율을 적용하는 경우 세부담이 커지는 현상을 결집효과라 함
 - 또한 장기보유하는 경우 물가상승에 의한 명목소득 증가분이 양도소득에 포함되어 실질 구매력이 없는 가공이익이 과세소득에서 차지하는 비중이 커지게 됨
- 따라서 결집효과 및 가공이익에 대한 과세 문제를 완화하기 위하여 장기보유 양도소득에 대한 별도의 조치를 취하고 있음
 - 우리나라의 경우 현재 3년 이상 보유한 자산에서 발생하는 양도소득에 대해 장기보유특별공제제도를 적용하고 있음
 - 공제율은 토지, 건물 등에 대해서는 10%에서 최대 30%의 공제율을 적용하지만 1세대 1주택인 경우에는 24%에서 최대 80%의 공제율이 적용됨
 - 즉, 1세대 1주택인 경우 비과세요건을 충족하지 못하더라도 10년 이상 보유 시 양도차익 중 80%는 과세대상소득에서 제외함으로써 가공이익에 대한 과세를 배제하는 효과가 있음
 - 미국은 단기양도차익은 통상소득과 합산하여 소득세 누진세율을 적용하지만 장기양도차익은 소득세율보다 낮은 비례세율을 적용함⁹⁹⁾
 - 일본은 5년 이상 보유를 장기양도소득으로 보아 10% 또는 15%의 저율로 과세(5년

99) 이의섭(2015)에 의하면 미국의 경우 “부동산 양도소득을 보통소득과 합산하여 누진세율을 적용하는 자본이득 발생 기준으로 매년 부과하는 것보다 과다하게 부과하는 문제 즉 결집효과가 발생하므로 장기보유 양도소득에 대해 단기보유 소득보다 낮은 세율을 적용하는 것”이라고 설명하고 있음

- 미만은 30%)하고 호주는 1년 이상 보유한 장기양도소득의 경우 50% 과세면제함
- 영국은 양도소득에 대하여 장·단기로 구분하여 달리 과세처리하고 있는 제도는 없음
 - 영국은 장·단기 구분 없이 매년 자본이득에 대해 11,100파운드를 공제할 수 있는 특징이 있음

- 양도손실에 대한 처리방법은 양도소득의 과세방식에 따라 차이가 있을 수 있음
 - 우리나라와 같이 분류과세를 하는 경우에는 양도차손을 양도차익과는 통산이 가능하지만 일반소득과의 통산은 허용되지 않음
 - 당해 과세연도에 발생한 부분은 통산이 가능하지만 이월하여 통산할 수는 없음
 - 영국과 일본, 호주에서도 양도손실은 당해 과세연도에 발생한 양도소득에서 공제할 수 있음
 - 미국의 경우에는 종합과세방식을 취하고 있으므로 우선적으로 양도차익과 통산한 후에도 손실이 발생하는 부분은 일반소득에서 3,000달러까지 공제가 가능함
 - 일반소득에서 공제하고 남은 손실은 이월하여 공제가 가능함

- 양도소득의 기준이 되는 부동산 양도가액은 실거래가를 기준으로 하고 있어 우리나라와 마찬가지로 실거래가 과세원칙이 적용되고 있는 것으로 파악됨

〈표 IV-1〉 주요국의 양도소득세제 비교

	우리나라	미국	영국	일본	호주
과세방식	분리과세	단기: 종합과세 장기: 분리과세	분리과세	분리과세	종합과세
장기 양도소득 특례	3년 이상 보유시 10~30% 공제(1세대1주택은 24~80%)	1년 이상 보유시 분리 과세	없음	5년 이상 보유시 저율과세	1년이상 보유시 50% 과세면제
양도소득 세율	① 2년 이상: 소득세율 ② 2년 미만 : 40% ¹⁾ ③ 1년 미만: 50% ²⁾	① 장기: 0/15/20% ② 단기: 소득세율(다른 소득과 합산)	① 기본세율 납세자: 32,000파운드 미만: 10% ³⁾ 32,000파운드 초과: 20% ³⁾ ② 고세율 납세자: 20% ³⁾	① 5년 이상: 6천만엔 이하: 10% 6천만엔 초과: 15% ② 5년 미만: 30%	① 장기: 50% 과세면제 ② 1년 미만: 소득세율(다른소득과 합산)
소득세율	6/15/24/35/38/40%	10/15/25/28/33/35/39.6%	20/40/45%	6/15/24/35/38%	19/32.5/37/45%
양도손실 공제 여부	양도소득에서 공제	① 양도소득에서 공제 ② 순자본손실은 일반소득에서 3,000달러까지 공제	양도소득에서 공제	양도소득에서 공제	양도소득에서 공제
과세기준 금액	실거래가	실거래가	실거래가	실거래가	실거래가

주: 1) 주택은 양도소득세 기본세율

2) 주택은 40%

3) 주택은 8%p 높은 18%, 28%의 세율 적용

출처: 저자 작성

2. 주거주주택 양도소득 조세지원제도

- 조세지원 대상을 설정함에 있어 우리나라는 1세대가 1주택을 보유한 것을 대상으로 하는 반면 조사대상국의 경우 보유주택의 수에 관계없이 주거주주택(main home)을 조세지원 대상으로 하고 있음
 - 따라서 조사대상국들에서는 지원 대상의 판단에 있어서 실질적인 거주 여부가 필수적이지만 우리나라는 실질적인 거주 여부는 지원 대상의 판단 요소가 아님

- 1세대 1주택을 비과세 대상으로 하는 방식은 동 제도가 1975년 도입된 이후 동일하게 유지되고 있으나, 이러한 정책이 현재의 상황에서도 적합한 것인지 검토가 필요함
 - 노영훈(2006)의 연구에 따르면, 이와 같이 보유 주택 수를 기준으로 하는 것은 다음과 같은 이유로 형평성·효율성·단순성을 저해한다고 지적하고 있음
 - 즉, 고가주택 한 채에 주택자본을 집중하거나 다주택자의 경우 양도차익이 큰 주택을 가장 늦게 팔도록 하는 경제행위의 왜곡을 야기하고 과세당국은 세대별로 주택 보유 수를 파악해야 하는 세무행정적 부담을 지는 문제가 있음
 - 외국의 경우를 보더라도 우리나라처럼 단순히 물리적인 주택 보유 수로 조세지원을 제한하는 경우는 없음
 - 장기적인 측면에서 볼 때 우리나라의 부동산 시장은 과거와 같이 가격이 급등하는 모습을 갖기는 어려울 것으로 판단되므로 주택 수급여건을 고려한 검토가 이루어져야 할 것임
 - 외국의 경우와 같이 다주택자를 상대로 주거주주택을 판단하는 것은 현재의 주택 보유 수를 근거로 파악하는 것보다 더 많은 행정소모가 발생할 가능성은 있으므로 부동산 시장뿐만 아니라 경제 전반에 미치는 영향을 고려한 정책적 판단이 필요함

- 조세지원 대상이 결정되면, 보유 및 거주요건이나 면적요건 등을 추가적으로 검토하여

요건을 충족하는 경우 조세지원을 적용받을 수 있음

- 우리나라는 거주요건 없이 2년 이상의 보유요건을 두고 있지만 미국, 영국, 일본, 호주는 보유요건뿐만 아니라 일정 기간의 거주요건을 두고 있음
 - 미국은 양도 전 5년 기간 내에 2년 거주하여야 함
 - 영국과 호주는 일정 기간으로 정하고 있지는 않지만 보유기간 내내 거주하는 경우 전체에 대하여 비과세하고, 거주하지 않은 기간에 대해서는 비과세를 배제함
 - 일본은 소득공제와 경감세율의 두 가지 제도를 시행중에 있는데 두 가지 조세지원 방식 모두 일정 기간으로 정하고 있지만 거주요건을 두고 있음

□ 조세지원의 내용은 크게 비과세, 소득공제, 경감세율의 형태로 나타남

- 우리나라와 영국, 호주의 경우 요건 충족 시 비과세하는 방식이고 미국과 일본은 양도소득 중 일정 금액을 소득공제하는 방식이며, 일본은 10년의 장기보유주택인 경우 경감세율을 추가적으로 적용함

□ 조세지원 방식이 비과세 방식인 우리나라와 영국, 호주의 경우에도 실질적으로 비과세 되는 금액을 산정하는 방식에는 차이가 있음

- 우리나라는 요건 충족 시 전액 비과세 또는 요건 불충족 시 전액 과세의 방식인 반면 영국과 호주는 주거주주택의 거주기간 요건이나 주거전용 요건 및 허용면적 등을 고려하여 양도소득 중 비과세 부분을 별도로 산출하는 부분적 비과세 방식임

□ 과도한 조세지원을 방지하기 위하여 일정 정도 혜택의 범위를 제한하는 규정을 두고 있으며, 금액에 의한 제한과 면적에 의한 제한 두 가지 방식으로 구분됨

- 비과세 방식을 택하고 있는 우리나라와 영국, 호주의 경우 양도주택의 가격이나 면적으로 혜택을 제한함
 - 우리나라의 경우 고가주택으로 정의된 9억원을 초과하는 주택은 지원대상에서 배제하는 반면 영국과 호주는 정원을 포함한 면적을 기준으로 각각 5,000㎡,

20,000m²를 초과하는 부분은 지원대상에서 제외함

- 과거에 우리나라도 면적을 기준으로 제한하는 방식이었으나 실지거래가격 과세 원칙의 도입과 함께 가격기준으로 개정된 바 있으며, 외국은 토지라는 특정자원이 1세대에 집중되는 것을 제한하려는 목적이 있는 것 같음

- 소득공제 방식을 취하고 있는 미국과 일본의 경우에는 각각 50만달러(부부합산과세, 독신 25만달러)달러와 3천만엔으로 제한하고 있음
 - 일본의 경우, 세대에 대한 제한이 없으므로 독신 가구를 기준으로 보면 공제액 한도금액이 비슷한 수준이라 할 수 있음

□ 실거래가의 신고의무에 관해서도 국가별로 차이가 있음

- 우리나라는 부동산실거래가격 신고의무제도에 의해 중개업자가 실거래가를 신고하게 되어 있고 부동산 거래 시 거래당사자가 예정신고 및 확정신고를 하도록 되어 있지만 1세대 1주택 비과세 요건에 해당하는 경우 별도의 신고를 하지 않아도 불이익이 없기 때문에 일반적으로 신고를 하지 않고 있는 실정임
- 미국의 경우에도 우리나라와 유사하게 부동산 거래중개인이 거래에 관한 사실관계를 IRS에 신고하도록 되어 있고 소득세 신고 시 확정신고를 통해 신고하여야 하지만 주택의 양도 시 과세소득이 없는 경우에는 납세자가 반드시 소득세 신고를 할 필요는 없음
- 영국, 일본, 호주의 경우 부동산 거래 시 신고하도록 되어 있으며 주거주주택의 양도 시 신고와 관련된 예외규정이 없으므로 일반적인 양도거래와 동일하게 신고를 하는 것으로 파악됨

〈표 IV-2〉 주요국의 주거주주택 양도소득 조세지원제도 비교

	우리나라	미국	영국	일본		호주
대상	1세대1주택	주거주 주택	1주택 또는 주거주주택	주거주주택 ¹⁾		주거주 주택
조세지원 요건	① 보유요건: 2년 ② 거주요건: 없음	5년 보유 기간 중 2년 거주	보유기간 중 거주 ²⁾	① 보유요건: 없음 ② 거주요건: 있음 ³⁾	① 보유요건: 10년 ② 거주요건: 있음 ³⁾	보유기간 중 거주 ⁴⁾
조세지원 내용	비과세	소득공제	비과세	소득공제	경감세율	비과세
부분적 비과세 여부	x	n. a.	○	n. a.	n. a.	○
혜택제한 규정	양도가 한도: 9억원 이하	공제액 한도: 50만달러(부 부합산) ② 2년 이내 적용 배제	면적 한도: 5,000m ²	공제액 한도: 3,000만엔 ① 2년 이내 중복적용 불가 ② 특수관계자 거래시 비적용	없음	면적 한도: 20,000m ²
신고의무 여부	요건 부합시 신고의무 없음	과세소득 없는 경우 신고의무 없음	확정신고	확정신고	확정신고	확정신고

주: 1) 보유기간 10년 미만은 소득공제만 적용하고 10년 초과 시 소득공제와 경감세율 모두 적용
 2) 허용 부재기간은 18개월(거주하지 않은 날로부터 18개월 이내 양도 시 거주한 것으로 간주함)
 3) 거주하지 않은 날로부터 3년 이내 양도 시 조건 충족된 것으로 봄
 4) 양도차익을 보유기간 중 거주한 기간에 배분하여 거주기간에 해당하는 부분만 비과세 적용
 자료: 저자 작성

3. 주거주주택 기준에 거주요건 적용 시 고려사항

□ 주거주주택에 대한 기준을 주요국과 비교할 때 가장 주요한 특징은 우리나라만 거주요건을 적용하지 않는 것임

○ 우리나라의 경우, 서울 및 수도권 일부 지역에서는 2003~2011년 기간에 1년 또는 2

년 거주요건을 적용한 적이 있으나 이는 부동산 가격이 급등한 일부 지역에서 일정 기간 동안 시행된 것으로 일반적인 사항이라 보기 어려움

- 미국은 주거주주택으로 최근 5년 기간에 해당 주택에 24개월 이상 보유 및 거주하여야 함
 - 영국과 호주는 주거주주택 보유기간 동안 계속해서 거주하여야 하며 일정 규모의 주택면적 제한 규정이 있음
 - 일본은 보유요건은 없고, 거주한 주택에 대해서 소득공제 혜택을 부여함
- 이에 조세지원의 대상 판정 시 거주요건을 적용할 필요가 있다는 주장이 있음
- 우리나라는 1세대가 1주택만 보유하는 것 자체만으로 거주목적의 보유로 간주하여 거주요건을 적용하지 않는 것이라 할 수 있음
 - 다만, 현재의 방식은 실질적으로 보유와 거주가 일치하지 않는 경우가 많기 때문에 실제 거주주택이 아닌 주택에 조세지원이 적용되는 문제점이 제기되고 있음
- 하지만, 1세대 1주택이라는 요건을 유지한 채 거주요건만 도입하면 실제 주거주주택임에도 불구하고 양도소득세를 납부해야 하는 경우가 발생하여, 거주 이전의 자유를 보장하는 비과세 제도의 취지에 부합하지 않음
- 예를 들어, 2주택자인 갑이 주택 A와 B를 보유한 후 주택 A와 B를 차례로 양도하는 경우를 가정함
 - 이중 주택 A는 주거주주택으로 보유요건과 거주요건을 모두 충족하며, 주택 B는 보유요건만 충족하는 것으로 가정함
 - 이 경우, 현행 제도하에서는 실질적인 주거주주택 여부와 상관없이 두 주택 중 나중에 양도하는 주택 B를 주거주주택으로 간주하여 비과세 혜택을 적용함
 - 하지만, 1세대 1주택 요건과 함께 거주요건을 도입하면, 위 예시에서 갑이 주택 A를 양도할 경우 거주요건은 충족하지만 양도시점에서 1세대 2주택자이기 때문에 주거주주택을 양도하더라도 비과세 혜택을 받을 수 없음

- 또한, 주택 B를 나중에 양도하여 1세대 1주택 요건은 충족하지만 거주요건은 충족하지 못해 주택 B의 양도소득에 대해서도 비과세 혜택을 적용받을 수 없음
 - 이 경우 같이 주거주주택 A를 양도하는 시점에서 거주 이전의 자유가 보장되어야함에도 불구하고 1세대 1주택 요건을 충족하지 못해 거주 이전에 제약이 발생함
- 따라서 주거주주택에 대한 판정 기준으로 보유 주택 수에 대한 요건 완화 혹은 폐지 없이 단순히 거주요건만을 도입하는 것에는 신중해야 함
- 거주요건의 도입은 조세지원의 대상을 실질적인 주거주주택에 한정하기 위한 것으로 제도의 취지에 부합함
 - 하지만, 다주택자의 경우 주거주주택을 항상 마지막에 양도하는 것이 아닌 언제든지 주거를 이전할 수 있기 때문에 다주택자를 정책 대상에서 배제하는 것은 제도의 취지에 부합하지 않음
- 주요국의 경우에도 주거주주택 판정 시 거주요건은 고려하지만 보유 주택 수는 고려하지 않음
- 미국은 5년 보유기간 중 2년 거주할 것을 요건으로 하고, 일본과 호주는 보유기간 동안 거주할 것을 요건으로 하는 등의 거주요건을 두고 있지만 주택의 보유 수는 고려사항이 아님
 - 영국의 경우 거주요건을 고려하여 다주택자라 하더라도 주거주주택에 대해서는 세제지원의 대상에 포함됨
- 다만 우리나라의 경우 보유 주택 수 요건을 폐지하고 거주요건을 도입할 경우 거주요건 판정의 어려움 등으로 과도한 행정비용이 발생할 수 있어 이에 대한 정밀한 검토가 선행되어야 함
- 부부가 각각 다른 주택에서 거주할 경우 주거주주택의 판정 기준 등 우리나라의 다양한 거주환경을 고려하여 거주요건을 설정해야 하며, 이 경우 거주요건의 도입은

현행 제도를 더 복잡하게 만드는 요인으로 작용할 수 있음

- 과세관청 입장에서도 거주요건을 추가할 경우 양도소득세 신고자에 대한 더 많은 정보를 파악해야 하는 어려움이 따를 것으로 예상되며 이는 신고자와 과세관청 모두에게 행정적 부담으로 작용함

4. 주택 양도소득의 비과세와 소득공제 세부담 비교

- 우리나라는 동일한 양도소득이 발생한 경우에도 보유 주택 수에 따라 세부담 차이가 발생하는 문제가 나타나므로 세부담 형평성을 저해한다는 지적이 있음
 - 장기용(2011)에서는 동일한 양도차익이 발생한 1주택자와 2주택자 간의 세부담 비교를 통해 1주택 양도자보다 2주택을 양도한 자가 양도차익이 더 적게 발생하는 경우에 있어서 세부담 형평성을 저해하는 현상을 제시하고 있음
 - 박훈·정지선(2009)에서는 양도가액 9억원까지는 양도소득세를 전혀 부담하지 않는 반면 국민주택규모 이하 주택을 2주택 보유하다가 1주택을 양도하는 경우 양도차익 전액이 과세됨으로써 조세평등주의에 위배되는 문제가 있다고 기술하고 있음

- 이러한 지적과 함께 주거주주택 양도소득에 대하여 비과세제도보다는 소득공제제도를 주장하는 선행연구들이 존재함
 - 장기용(2011)에서는 과세이연제도, 면세제도, 차등세율제도, 공제제도 등을 고려할 수 있지만 소득공제제도를 가장 합리적인 대안으로 제시하고 있음
 - 박훈·정지선(2009)에서도 현행 제도의 문제점 개선을 위하여 비과세제도에서 소득공제제도로 전환할 것을 제안하고 있음

- 선행연구에서 과세 형평성과 법 체계의 복잡성 등 현재의 비과세제도가 지니는 여러 가지 문제를 해결하는 대체방안으로서 소득공제 방식을 제안하는 이유는 다음과 같음

- 과세이연제도는 종전 주택의 양도가보다 금액이 큰 주택을 취득하는 경우 양도소득세를 과세하지 않고 이연하는 방안이나 최초 주택 취득부터 최후 주택 양도까지 과세관청이 관리하여야 하는 문제가 있음
 - 면세제도는 세부담이 없다는 점에서 현재의 비과세와 동일하나 납세의무자에게 신고의무를 부여할 수 있는 장점이 있으나 전액 면세된다는 점에서 현행 제도와 동일하므로 현재와 유사한 문제점을 지님
 - 차등세율제도란 양도소득에 대한 기본세율로 종합소득세 세율을 적용하지 않고 저율의 특례세율을 적용하는 방안이며 이는 세법체계를 복잡하게 하는 문제가 있음
 - 반면, 소득공제제도는 기존의 문제점을 개선할 수 있는 방안으로, 소득공제방식과 세액공제방식이 가능하나 납세자 입장에서 볼 때 소득공제방식이 과세 여부 판단에 용이하다는 장점이 있음
- 하지만 세부담의 형평성에 대해 논의할 때 단순히 양도차익 대비 양도소득세를 비교하기보다는 거주 이전의 자유를 보장한다는 동 제도의 취지도 함께 고려하는 것이 타당함
- 주거주주택의 양도차익과 투자 목적으로 보유한 주택의 양도차익이 동일하다고 하여 양도소득세도 같아야만 하는 것은 동 제도의 취지와 모순됨
- 우리나라와 주요국들은 주거주주택의 양도소득에 대해서는 비과세 혹은 소득공제제도를 통해 양도소득세 부담을 낮추는 제도적 장치를 마련하고 있음
- 주거문제는 인간이 기본적인 삶을 영위하기 위해 해결해야 하는 필수적인 요소로 조세평등주의가 반드시 거주 이전의 자유를 우선한다고 판단할 수 없으며, 이 두 가지 문제를 조화시킬 수 있는 방안에 대해 생각해 보아야 함
 - 주거주지를 한곳에서 다른 곳으로 단순히 이전하는 행위로 인하여 발생하는 양도소득은 실제로 실현된 소득이라 단정할 수 없음
 - 가령, 갑이 주거주주택인 A를 2억원에 취득하여 4억원에 양도한 후 주택 B를 4억원에 취득하여 주거지를 이전한 경우, 양도차익 2억원은 실제로 실현되었다고

불 수 없음

- 실현되지 않은 양도소득에 세금을 부과한다면 주거지의 이전이 삶의 질을 저하시켜 주거 이전의 제약요인으로 작용할 수 있음

- 우리나라를 비롯한 주요국들에서 주택 양도 시 특정 계층의 세부담이 다른 계층에 비해 낮은데, 이는 조세평등주의에 반한다기보다는 세부담이 낮은 계층이 거주 이전의 자유를 보장하기 위한 주요 정책대상자인 것으로 해석할 수 있음
 - 이하에서는 주택 양도소득에 대한 세부담 비교를 통해 주요국의 거주 이전의 자유를 보장하기 위한 정책대상자를 비교해 보고자 함
 - 국가 간 세부담 비교는 아래의 시나리오를 설정하여 분석함

- 아래의 <표 IV-3>에서 2주택자의 주택A는 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하며, 1주택자의 주택은 4억원, 2주택자의 주택은 각각 2억원에 취득한 것으로 가정하여 1주택자와 2주택자의 양도가액에 따라 시나리오 3개를 설정하여 세부담 정도를 비교하고자 함
 - 우리나라는 1주택자의 경우 1세대 1주택 비과세 요건을 만족하고, 2주택자의 경우 B주택을 양도한 이후 A주택이 1세대 1주택 비과세 요건을 만족한 상황임
 - 영국과 호주는 1주택자 및 2주택자가 주거주주택인 A에 거주하되, 주거주주택의 면적 요건을 충족하고, 임대수익 등 수익활동에 주택을 사용하지 않은 경우 등을 전제로 함
 - 미국은 1주택자 및 2주택자가 주거주주택인 A를 5년 보유 중 2년 거주요건을 만족하고, 호주도 주택 보유자가 주거주주택에 거주하고 주택의 면적 한도도 충족한 경우임

〈표 IV-3〉 주요국의 주택 양도소득 세부담 비교를 위한 시나리오

(단위: 억원)

		1주택자	2주택자	
			A	B
취득가액		4	2	2
양도가액	시나리오1	7	3.5	3.5
	시나리오2	9	4.5	4.5
	시나리오3	14	7	7

- 다음의 〈표 IV-4〉는 위의 1주택자와 2주택자의 조건에 따라 양도소득 규모를 3억원, 5억원, 10억원으로 설정하여 세부담을 비교하였음
- 시나리오 1은 양도차익 3억원으로 우리나라와 조사대상 국가 4개국 모두 2주택자의 과세대상 양도소득은 1.5억원, 비과세 및 소득공제금액도 1.5억원으로 동일함
 - 1주택자는 우리나라와 조사대상 4개국이 모두 3억원으로 비과세 및 소득공제 방법에 따라 과세대상 양도소득도 동일하고, 조세지원 혜택도 같음
 - 시나리오 2는 양도차익 5억원인 경우로, 2주택자의 과세대상 양도소득은 2.5억원으로 우리나라 및 조사대상 4개국이 동일하며, 비과세 및 소득공제금액도 2.5억원으로 같음
 - 반면, 1주택자의 경우 우리나라, 영국, 호주, 미국은 양도차익 5억원이 비과세 및 소득공제 금액이지만, 일본은 3억원 한도로 소득공제하므로 1주택자가 양도차익 5억원 전액에 대해 소득공제 혜택을 받지 못함
 - 시나리오 3은 양도소득을 10억원으로 설정하였고, 우리나라는 양도 당시 실지거래가액이 9억원을 초과하는 고가주택에 대해서는 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하더라도, 9억원을 초과하는 양도차익에 대해서는 과세되어 약 3.57억원이 양도소득 과세대상임¹⁰⁰⁾

100) 1세대 1주택에 해당하는 자산의 경우 그 자산의 양도차익에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 장기보유 특별공제액으로 차감하므로, 장기보유한 고가주택의 경우 과세대상 양도소득금액이 더 작아질 수 있음

〈표 IV-4〉 시나리오별 주요국의 주택 양도소득 세부담 비교

(단위: 억원)

방법	국가	시나리오 1			시나리오 2			시나리오 3		
		양도소득	비과세 / 소득공제	과세대상 양도소득	양도소득	비과세 / 소득공제	과세대상 양도소득	양도소득	비과세 / 소득공제	과세대상 양도소득
비과세	우리나라	1주택자	3	-	5	5	-	10	6.43	3.57 ²⁾
		2주택자	3	1.5	1.5	5	2.5	2.5	5	5
	영국, 호주	A	1.5	1.5	-	2.5	2.5	-	7	5
		B	1.5	-	1.5	2.5	-	2.5	7	-
	미국 ¹⁾	1주택자	3	3	-	5	5	-	10	10
		2주택자	3	1.5	1.5	5	2.5	2.5	7	5
소득공제	미국 ¹⁾	A	1.5	1.5	-	2.5	2.5	-	7	5
		B	1.5	-	1.5	2.5	-	2.5	7	-
	일본 ¹⁾	1주택자	3	3	-	5	5	-	10	5
		2주택자	3	1.5	1.5	5	2.5	2.5	7	5
	일본 ¹⁾	A	1.5	1.5	-	2.5	2.5	-	7	5
		B	1.5	-	1.5	2.5	-	2.5	7	-

주: 1) 비교의 편의상 각 국가의 화폐단위는 모든 국가가 동일하다고 가정하고, 미국의 500,000달러 소득공제 한도금액을 5억원(부부합산신고), 일본은 3억원으로 계산하여 세부담을 비교함

2) 우리나라의 고가주택 양도차익 = 양도자산 전체의 양도차익×(양도가액-9억원)/양도가액으로 계산하였고, 1세대 1주택 고가주택 장 기보유 특별공제액(양도자산 특별공제액×(양도가액-9억원)/양도가액)은 차감하지 않음

- 영국, 호주는 1주택자는 양도소득 10억원이 비과세되고, 미국과 일본은 각각 5억원, 3억원의 소득공제 혜택을 받음
 - 2주택자는 우리나라, 영국, 호주, 미국이 비과세 및 소득공제금액이 5억원이며, 과세대상 양도소득도 5억원으로 동일하고, 일본의 2주택자는 3억원이 소득공제 금액이며 7억원이 양도소득 과세대상임
- 위 시나리오 분석을 통해 알 수 있듯이 주요국의 주거주주택에 대한 판정 기준의 차이를 고려하지 않더라도 주거주주택 양도소득에 대해 비과세제도를 택하느냐, 아니면 소득공제제도를 택하느냐에 따라 정책대상자가 달라짐
- 비과세제도를 택하는 영국과 호주의 경우 주거주주택으로 인정된 부분을 양도하는 것에 대해서는 세부담이 발생하지 않아 주거이전의 자유를 상당 수준 보장해 주는 것으로 판단됨
 - 즉, 양도소득이나 양도가액에 상관없이 주거주주택에 대해서는 세부담이 존재하지 않음
 - 다만 면적에 대한 제약은 존재함
 - 소득공제제도를 택하는 미국과 일본의 경우 주거주주택으로 인정된 부분을 양도하더라도 지나친 양도소득에 대해서는 과세하여, 비과세제도보다는 조세평등주의를 더 강조하는 것으로 해석할 수 있음
- 우리나라는 영국, 호주와 같이 비과세제도를 택함에도 불구하고, 고가주택을 양도하는 경우에는 세부담이 발생하여 일정 수준 이하의 주택으로 이전하는 것에 한하여 거주이전의 자유를 보장하는 것으로 해석할 수 있음
- 미국과 일본은 양도소득을 기준으로 주요 정책대상자를 구분하는 반면, 우리나라는 양도가액을 기준으로 주요 정책대상자를 구분하는 차이점이 있음
- 주거주주택 양도소득에 대한 세제지원 정책은 특정 정책이 다른 정책보다 우월하기보

다는 각 국가의 사회적 규범과 국정 철학 등에 따라 달라질 수 있는 문제임

- 우리나라가 9억원 이하의 1세대 1주택 양도 시 비과세제도를 운용하는 이유는 우리 국민이 인간다운 삶을 영위하기 위해서는 고가주택이 아닌 일정 수준 이하의 주택이 필수적이며, 동 규모의 주택으로 거주를 이전하는 것에 대해서는 최대한의 자유를 보장하기 위한 취지인 것으로 해석됨
- 다만, 고가주택의 기준을 9억원으로 두는 것이 적절한지에 대해서는 본 연구의 범위를 벗어나지만 이에 대한 향후 연구도 필요함

V. 결 론

- 우리나라의 1세대 1주택 비과세 요건은 양도소득세가 「소득세법」에 신설된 1975년 이후로 부동산 경기 변화에 따라 보유요건에 1년 이상 거주 또는 2년 이상 거주 요건을 추가 및 폐지하면서 몇 번의 개정을 반복해왔음
 - 2002년 10월 이전에는 양도 당시 거주 여부와 관계없이 3년 이상 주택을 보유한 1세대 1주택자에 대해 양도소득세를 비과세하였지만, 당해 주택에 거주할 의사가 없으면서 장래 주택가격 상승을 기대하여 전세자금, 용자 등을 통해 주택을 구입하는 사례가 빈번하여 2002년 10월 1일 시행령 개정 시 서울 등 투기지역을 지정하여 1년 이상 거주요건을 추가하였음
 - 거주요건을 추가하면서 비과세요건을 강화하여 거주할 의도 없이 투기목적으로 주택을 보유하는 사례를 방지하고자 하였음
 - 2003년 11월 20일 소득세법 시행령 개정 시 주택에 대한 투기적 수요를 억제하고 주택시장이 실수요자 중심으로 안정되도록 3년 이상 보유기간 중 2년 이상을 거주하여야 비과세하도록 거주요건을 1년 확대하였음
 - 2011년 6월 3일 시행령 개정 시 2년 이상 거주요건이 폐지되고, 3년 보유요건을 충족하면 비과세를 적용받을 수 있었으며, 2012년 6월 29일 시행령 개정 시 보유기간을 3년에서 2년으로 완화하였음
- 빈번한 1세대 1주택 비과세제도의 법 개정은 주택에 대한 투기 억제와 가격 안정을 목적으로 제도의 요건 변경이 활용되었다고 판단됨
 - 단기간에 부동산 경기 활성화 및 억제 등을 이유로 요건을 개정하여 주택의 비과세 제도의 법적 안정성이 미흡하다고 볼 수 있음

- 부동산 경기변화에 따른 빈번한 비과세 요건의 변경은 주택 양도소득 체계를 복잡하게 하고 많은 다툼을 야기하고 있음
 - 「소득세법」 제89조 1세대 1주택 양도와 관련된 심판사례는 2017년 1월까지 약 2,184건이며 이 중 거주요건과 관련된 사건은 약 209건임
- 우리나라는 1세대 1주택 비과세요건 중 거주요건을 추가 및 폐지하면서 1세대 1주택 특례조항¹⁰¹⁾ 등도 신설되어 제도가 복잡해지고 있는 문제도 있음
 - 반면, 외국은 주된 주택(우리나라의 1세대 1주택)의 비과세제도를 설립 취지에 따라 거주요건을 규정하고 있으면서도 제도 신설 이후 부동산 경기 변화 등에도 큰 개정 없이 요건을 유지하고 있는 특징이 있음
 - 미국은 1997년 주된 거주주택의 양도소득에 대해 소득공제방식으로 개정된 이후 현재까지 기존 제도를 유지하고 있음
- 주된 거주주택의 비과세 또는 소득공제 형태의 조세혜택을 부여하는 외국 제도의 요건도 거주를 가장 우선 요건으로 하고 있음
 - 미국의 주된 거주주택을 세금신고서 및 운전면허증 등에 기록된 주소지 등을 통해 가장 많은 시간을 보낸 장소로 판단하며, 그 주택에 양도시점으로부터 최근 5년 동안 24개월 이상 거주요건 충족 시 주된 거주주택의 양도소득에 대해 소득공제를 받

101) 집행기준 89-154-14 [1세대 1주택 판정시 주택 수에서 제외되는 주택]

구분	1세대1주택	적용 조문
주택신축판매업자의 재고주택	제외	소법 제19조
부동산판매업자의 재고주택	제외	소법 제19조
장기임대주택	제외	조특법 제97조
신축임대주택	제외	조특법 제97조의2
지방 미분양주택	제외	조특법 제98조의2
미분양주택	제외	조특법 제98조의3
신축감면주택	포함 ¹⁾	조특법 제99조, 제99조의2, 제99조의3
농어촌주택	제외	조특법 제99조의4
장기임대주택	포함	소령 제167조의3

주: 1) 2007.12.31. 이전에 신축감면주택외 일반주택을 양도하는 경우 신축감면주택을 거주자의 주택으로 보지 아니하는 것임

을 수 있음

- 영국은 다주택자의 경우 주된 거주주택을 납세자가 선택하여 국세청에 통지하여야 하며, 보유기간 동안 거주할 것을 비과세요건으로 하고 있음
- 일본은 납세자가 거주하는 주거용으로 사용되는 건물과 그 부수토지를 소득공제 대상으로 함
- 호주는 본인과 가족이 거주하고, 선고 명부상의 주소지인지 여부 등을 과세관청이 종합적으로 판단하여 주거용으로 사용되는 건물과 그 토지를 함께 양도 시 비과세 혜택이 적용됨

□ 비과세요건의 입법 취지 및 현행 조세법을 살펴보면, 우리나라도 거주요건을 고려해야 그 입법취지 등에 타당할 것임

- 비과세의 입법 취지는 ‘국민의 주거생활의 안정과 거주 이전의 자유 보장’에 있으므로 1주택 소유가 아니라 주택 거주 여부가 중요한 비과세요건으로 규정하는 제도의 정비가 필요함
 - 일반적으로 1세대 1주택에 해당되면 매도, 매수의 목적 등에 불구하고 양도소득세가 비과세되고 있음
- 그러나, 현행 「소득세법」에서 주택 양도소득 비과세요건으로 거주기간을 일부 고려하고 있는 조항이 있는바, 이것은 차별조항에 해당된다고 볼 수 있음
 - 「임대주택법」에 의한 건설임대주택 양도 시 임차일로부터 양도일까지 거주기간 5년 이상인 경우 비과세를 적용하고 있음¹⁰²⁾
 - 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 3년 이상 보유할 것¹⁰³⁾
 - 1년 이상 거주한 주택을 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 등의 부득이한 사유로 양도하는 경우¹⁰⁴⁾

102) 「소득세법 시행령」 제154조

103) 「소득세법 시행령」 제154조 제8항2호

- 다만, 거주요건이 도입된다면 보유 주택 수에 대한 신중한 검토가 필요할 것임
 - 실제로 주거주주택에 거주한 자에게 비과세 혜택을 부여하는 것은 현행 제도의 취지에 부합하지만, 다주택자는 주거주주택을 가장 나중에 양도해야 비과세 혜택을 적용받을 수 있음
 - 주요국도 주거주주택 판정 시 거주요건과 거주기간은 고려하지만 보유 주택 수는 고려하지 않음

- 비과세요건에 거주요건이 추가된다면 거주하지 않은 기간과 거주기간을 안분하여 혜택을 부여하는 방안을 고려할 수 있음
 - 영국과 호주는 주된 거주주택을 거주하지 않고 임대 등의 수익창출 활동으로 사용 시 비과세가 적용되지 않아 거주기간과 수익창출기간으로 구분하여 부분 비과세 혜택을 계산함

- 현행 1세대 1주택 비과세 방식을 미국과 일본처럼 소득공제 방식으로 변경을 검토할 경우 공제액 한도규정과 양도일 이후에 국세청에 신고하는 방안 등도 논의되어야 할 것임
 - 소득공제 방식의 경우 공제액 한도금액 설정, 공제기간 제한 등을 검토해야 함
 - 현재 우리나라는 1세대 1주택 비과세 시 고가주택(9억원)은 제외하고 있지만, 소득공제 방식으로 전환할 경우 공제한도 금액 수준에 대한 고민이 필요하며, 단기간 보유 및 거주할 경우에 소득공제를 부여할 것인지 여부도 고려해야 함
 - 소득공제한도 금액 설정은 어려운 문제이긴 하지만 미국의 50만달러(부부합산), 일본의 3천만엔 금액을 참고할 수 있을 것이며, 2년 이내 소득공제 적용 배제 방식의 혜택 제한 도입도 타당할 것임

- 우리나라의 양도소득세는 납세자의 신고에 의하여 확정되는 세목으로서, 과세관청의

104) 「소득세법 시행령」 제154조 제1항3호

개별 납세자에 대한 양도소득세 등 신고안내는 세법에서 규정하고 있는 법정 의무사항이 아니고, 납세자의 편의를 위한 행정서비스에 불과함¹⁰⁵⁾

- 1세대 내의 다른 가족의 주택 보유 여부를 모르는 등 실제로는 1세대 1주택에 비과세요건에 해당되지 않지만, 납세자는 1세대 1주택에 해당된다고 판단하여 양도소득 신고를 하지 않은 경우에 납세자는 과소신고 및 납부불성실 가산세가 부과될 수 있는 문제가 발생함
- 미국도 거래사실 관계를 국세청에 신고하도록 되어 있으며, 일본도 주거용 주택 양도소득 소득공제 특별공제 혜택을 받기 위해서는 반드시 양도소득명세서 등 거래관련 자료 제출 및 확정신고가 필요함
- 우리나라도 1세대 1주택에 거래에 대한 양도소득에 대한 관련 자료나 간단한 신고 의무를 납세자 본인이나 부동산 중개업자 등에게 부여하는 규정을 검토할 수 있을 것임

105) 조심2016부3380, 2016.11.14

참고문헌

- 국세청, 『2016 양도소득세 실무해설』, 2016.
- _____, 『부동산과 세금』, 2016.
- 노영훈, 『주택에 대한 양도소득세제 개편연구』, 한국조세연구원, 2006.
- 박명호 · 기은선 · 정희선, 『주요국의 자본이득 과세제도』, 한국조세연구원, 2008.
- 박재환 · 박희우 · 김기영, 「부동산 양도소득세제의 평가와 개편방안-주택을 중심으로」, 『세무학연구』, 한국세무학회, 2008.
- 박훈 · 정지선 「주택에 대한 양도소득세 비과세 및 감면제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구」, 『세무학연구』, 한국세무학회, 2009.
- 이동식, 「거주용 주택에 대한 과세의 새로운 접근」, 『세무학연구』, 한국세무학회, 2008.
- 이의섭, 『부동산 관련 조세의 변천 과정과 현황의 국제 비교-한국 · 일본 · 미국을 중심으로』, 한국건설산업연구원, 2015.
- 장기용, 「1세대 1주택에 대한 양도소득세의 합리적 과세방안」, 『세무와회계저널』 제12권 제1호, 2011a.
- _____, 「고급 또는 고가주택에 대한 현행 과세제도의 합리적 개선방안」, 『부동산연구』, 2011b.
- 기획재정부, 『조세개요』, 2016.
- 한국조세재정연구원, 『조세동향보고서』, 2016.
- CCH, 『Japan Master Tax Guide』, 2015
- Hui Shan, “The Effect of Capital Gains Taxation on Home Sales: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997”, Finance and Economic Discussuion Series,

Division of Research & Statistics and Monetary Affairs, Federal Reserve Board,
Washing, D.C., 2008.

IRS, "Selling Your Home," Publication 523, 2015.

_____, "Investment Income and Expenses," 2015.

_____, "Sales and Other Dispositions of Assets," 2015.

일본 국세청, No.3202 "양도소득 계산의 방법: 분리과세," 2016

_____, No.3015 "양도소득의 대상이 되는 자산과 과세방법," 2016

_____, No.3202 "양도소득 계산의 방법: 분리과세," 2016

_____, No.3012 "양도소득의 신고 기한," 2016

_____, No.3305 "주거용 주택 양도시 경감세율의 특례," 2016

_____, No.3370 "주거용 주택 대체취득시 양도손실이 발생한 경우," 2016

〈웹사이트 자료〉

삼일아이닷컴(<http://www.samili.com>)

영국 국세청, "Capital Gains Tax" (<https://www.gov.uk/capital-gains-tax>, 검색일자:
2017.2.6)

영국 국세청, "Capital Gains Manual: Private residence relief: introduction: scheme of
relief" ([https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/capital-gains-manual/
cg64200](https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/capital-gains-manual/cg64200), 검색일자: 2017.2.6)

영국 국세청, "Private residence relief: computation of relief: general rule"
(<https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/capital-gains-manual/cg64977>,
검색일자: 2017.2.14)

영국 국세청HMRC, "Private residence relief: example: disposal partly within
permitter area: part-disposal" ([https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/
capital-gains-manual/cg65127](https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/capital-gains-manual/cg65127), 검색일자: 2017.2.14)

일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/taxanswer/joto/3202.htm> (검색일자: 2017.2.3)

- 호주 국세청, <https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/> (검색일자: 2017.2.6)
- 호주 국세청, <https://www.ato.gov.au/General/capital-gains-tax/acquiring-and-owning-cgt-assets/record-keeping-for-cgt/> (검색일자: 2017.2.6)
- 호주 국세청, https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/Your-home-and-other-real-estate/Selling-your-home/#Selling_your_home_FullExemption (검색일자: 2017.2.14)
- 호주 국세청, <https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/In-detail/Calculating-a-capital-gain-or-loss/Market-valuation-for-tax-purposes/> (검색일자: 2017.2.14)
- 호주 국세청, <https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/Your-home-and-other-real-estate/Selling-your-home/> (검색일자: 2017.2.14)
- 호주 국세청, https://www.ato.gov.au/General/Capital-gains-tax/Your-home-and-other-real-estate/Dwellings,-adjacent-land-and-associated-structures/?anchor=DwellingsLandStructures_Land#DwellingsLandStructures_OtherStructures (검색일자: 2017.2.7)
- IBFD, T. Toryanik, Australia - Individual Taxation sec. 1., Country Survey (검색일자: 2017.2.8)

세법연구 16-03

1세대 1주택 양도소득 비과세제도 연구

발 행 2016년 12월 30일

저 자 오종현 · 송은주 · 정경화

발행인 박형수

발행처 한국조세재정연구원

30147 세종특별자치시 시청대로 336

TEL: 044-414-2114(대) www.kipf.re.kr

등 록 1993년 7월 15일 제2014-24호

조판및
인쇄 고려씨엔피

© 한국조세재정연구원 2016

ISBN 978-89-8191-875-0

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.