

상장사·중소기업의 투명한계·적법세금·성공경영 정보



안세회계법인 재경저널

공인회계사 조세 저널 eAnSe.com

온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송



2025/ 9/ 3 통권 1743호

기획특집 / 상속·증여·양도세 핵심내용 요약

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅·計·經營 戰略

<가족간 분쟁 예방하는 상속재산의 합리적 분할 방법과 상속세·상속세 계산>

개념, 구분	범위, 내용, 계산방법 등, 상속세 계산
상속재산	사망 당시의 재산 + 의제상속 + 추정상속(유류분 계산시는 선증여분 합산, 상속세 신고 목적으로 10년 내 증여 재산 합산)
상속순위	1. 직계비속, 2. 직계존속, 3. 형제자매, 4. 4촌이내 혈족 배우자는 1, 2와 공동순위, 없으면 단독상속
상속비율	같은 순위 상속인 간에는 균등하고, 배우자만 50%를 가산함(균등분×1.5배)
상속분할	① 피상속인의 유언이 우선 ② 공동상속인간의 협의분할 ③ 없으면 법정상속분(대부분 법정비율로 함)
특별기여	공동상속인 중 동거, 간호, 부양, 특별기여하면, 협의하여 기여지급액을 빼고 공동분배함
유류분	공동상속인의 유류분 비율 : 직계비속, 배우자는 법정분의 50%, 직계존속, 형제자매는 3분의 1씩
유류분 합산범위	본래 상속재산 + 1년 내 증여재산 + 손해의도한 증여는 1년 이전 증여재산도 합산
상속세 신고	상속인의 신고·연대납부(민법상 고유재산 + 유증재산 + 간주상속재산 + 특별연고분여재산)
가산, 감액	합산 : 상속인 10년 내 증여 + 비상속인 5년 내 증여 + 1년 내 처분, 5억 이상 2년내 처분 제외 : 비과세(문화재 등), 공익출연, 유족연금 등
공제금액	자녀 등 일괄공제 5억 + 배우자공제(5억 ≤ 실제상속 ≤ 30억) + 금융상속공제 20%(≤2억) : 약 12억원 자녀 없고 배우자도 없는 경우의 기초공제는 2억원
상속세율	공제 후 과세가액 1억까지 10%, 5억까지 20%, 10억까지 30%, 30억까지 40%, 30억 초과 50%

(안세회계법인 세무자문본부 제공 / 안세회계법인 대표이사 박윤종공인회계사 작성)

안세회계법인
02-829-7557

회계·경리·세무·재무·인사·노무·총무·법무·기획·재경(AnSe consulting)
경영관리 총무 outsourcing + secretarial 서비스 + 중소기업창업·보육·지원센터

안건조세정보
02-829-7575

주간 안세회계법인 재경저널

통권 1743호 / 주간 36호

2025. 9. 3. (수)

·발행인: 이윤선
·제작: (주)안건조세정보
·대표전화: (02) 829-7575
·FAX: (02) 718-8565



♣ 회원가입 문의 안내

- 서울·수도권·경기·인천
전화: (02) 829 - 7575
팩스: (02) 718 - 8565
- 부산·경남
전화: (051) 642 - 3988
팩스: (051) 642 - 3989
- 대구·경북
전화: (053) 654 - 9761
팩스: (053) 627 - 1630
- 대전·충청
전화: (010) 3409 - 2427
팩스: (042) 526 - 1686
- 수원·안산
전화: (010) 5255 - 6116

- ♣ 매월 구독·자문료 5만원
온라인 입금계좌
· 우리은행
594 - 198993 - 13 - 001

정회원(주간+월간 등)
월 구독료
5만원

eAnSe.com의 차별화특장

- ① 오늘 30분내 Q&A 전송
- ② 핵심내용 영문번역
- ③ 재경전반 동영상강의
- ④ 즉답(010-2672-2250)
- ⑤ 온라인 세무상담실
- ⑥ 모든 정보 통합검색
- ⑦ 마케팅 세무회계전략
- ⑧ CEO·CFO 경영에세이
- ⑨ 전담회계사 파견자문
- ⑩ 세무·회계·재경고문
- ⑪ 최고경영자의 세금전략

본지는 한국간행물 윤리위원회의 윤리강령 및 실천요강을 준수합니다.

☐ 상속·증여·양도세 핵심내용요약

I. 상속·증여세 관련 요약자료(국세청 발간내용)	2
· 상속공제액의 종류	
· 상속세·증여세 세율표	
· 증여추정배제기준	
· 상속세 계산 흐름도	
· 증여세 세액계산 흐름도	
II. 양도소득세 관련 요약자료(국세청 발간내용)	9
· 양도소득세 세액계산 흐름도	
· 1세대 1주택 비과세 보유·거주기간 요건	
· 1세대 1주택 비과세 거주요건 판정흐름도	
· 조정대상지역 지정(해제) 현황(2023.1.5.)	
III. 소득세법 개정내용 중 유의미한 것들	26
· 세법상 주택 개념 정비	
· 공동상속주택 1세대 1주택 비과세 및 장기보유특별공제 거주기간 판정 합리화	
· 다주택자 양도소득세 종과배제 주택 추가 및 한시 배제 1년 연장	
IV. 조세특례제한법 개정내용 중 유의미한 것들	33
· 농·어업법인에 대한 현물출자 시 양도소득세 과세특례 자정기간 계산방법 합리화	
· 기획발전특구 부동산 대체취득 시 과세특례 신설	
· 농어촌주택 양도소득세 특례 확대	
V. 상속세 및 증여세법 주요 개정내용 중 유의미한 것들	41
· 2019~2024년 상증분야 개정내용	
VI. 부동산대책에 따른 세법개정 내용	45
◇ 회계반영시 외화외상매출액 평가의 기준·재정환율	48

상속·증여·양도세 핵심내용 요약

- 국세청, 2025. 8

1. 상속·증여세 관련 요약자료(국세청 발간내용)

◎ 상속공제액의 종류

◎ 공제 가능한 상속공제액 = MIN(아래 ①~⑦의 합계, ⑧ 공제적용 종합한도액)

* 단, 피상속인이 비거주자인 경우 상속공제액 = MIN(기초공제 2억원, ⑧ 공제적용 종합한도액)

구 분	상속공제
① 기초공제 (법 §18) (2억원)+ (가업·영농 상속공제액)	- 기초공제액 : 2억원 - 가업상속공제액 : 가업상속재산가액(최대 600억원 한도) - 영농상속공제액 : 영농상속재산가액 (공제한도 : 30억원)
② 배우자공제 (법 §19) * 신고기한 익일부터 9 월까지 배우자상속재 산을 분할등기 등을 해야 공제 가능 * 최소 5억원은 공제됨	- 배우자공제액 = Max [Min (①, ②), 5억원] ① 배우자가 실제 상속받은 가액 • 배우자 해당분 (= 본래·간주상속재산 - 비과세재산 - 채무·공과 금) ② 공제한도액 : Min(㉠, ㉡) ㉠ (상속재산가액×배우자 법정상속분)-(합산대상 증여재산중 배우 자가 증여받은 재산의 과세표준) ㉡ 30억원 • 상속재산가액 = (본래·간주·추정상속재산)-(상속인이 아닌 수유자에 게 유증·사인증여한 재산) + (상속인이 증여받은 합산대상 증여재 산)- (비과세·과세가액 불산입 재산 + 공과금·채무)
③ 그 밖의 인적공제 (법 §20) • 자녀공제 • 미성년자공제 • 연로자공제 • 장애인공제	- 자녀수(태아 포함)×인당 5천만원 • 미성년자와 중복공제가능 - 미성년자수(태아 포함)×1천만원×19세까지의 잔여연수(자녀공제와 중 복공제 가능) • 상속인(배우, 사제외) 및 동거가족 중 미성년자에 한함 - 연로자수×인당 5천만원 • 상속인(배우사제외) 및 동거가족 중 65세 이상자에 한함

	- 장애인수×1인당 1천만원×기대여명 연수 • 상속인(배우자포함) 및 동거가족 중 장애인 • 자녀·미성년자·연로자·배우자공제와 중복공제가능
④ 일괄공제 (법 §21)	- Max [5억원, (기초공제 2억원 + 그 밖의 인적공제)] • 상속인이 배우자 단독인 경우 : 일괄공제 적용안됨 • 신고하지 않은 경우 5억원 적용
⑤ 금융재산상속공제 (법 §22) * 상속재산만 적용가능	- 순금융재산가액(금융재산-금융채무)이 • 2천만원 초과시 : Min [Max(2천만원, 순금융재산가액×20%), 2억원] • 2천만원 미만시 : 순금융재산가액 전액 - 최대주주 등이 보유하고 있는 주식, 신고기한 내 미신고한 차명 금융재산은 공제배제
⑥ 재해손실공제 (법 §23)	신고기한 이내에 재난으로 멸실·훼손된 경우 그 손실가액을 공제
⑦ 동거주택상속공제 (법 §23의2)	주택가액(부수토지 포함)의 100%(6억원 한도)
⑧ 공제적용 종합한도액 (법 §24) = 상속세 과세가액 - [상속인이 아닌 자에게 유증·사인증여한 재산 + 상속인의 상속포기로 후 순위 상속인이 받은 상속재산 + 상속재산에 가산된 증여재산가액(과세가액 5억원 초과시 적용, 증여재산공제 : 재해손실공제 차감)]	

◎ 상속세·증여세 세율표

과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
1억원 초과 5억원 이하	20%	1천만원
5억원 초과 10억원 이하	30%	6천만원
10억원 초과 30억원 이하	40%	1억 6천만원
30억원 초과	50%	4억 6천만원

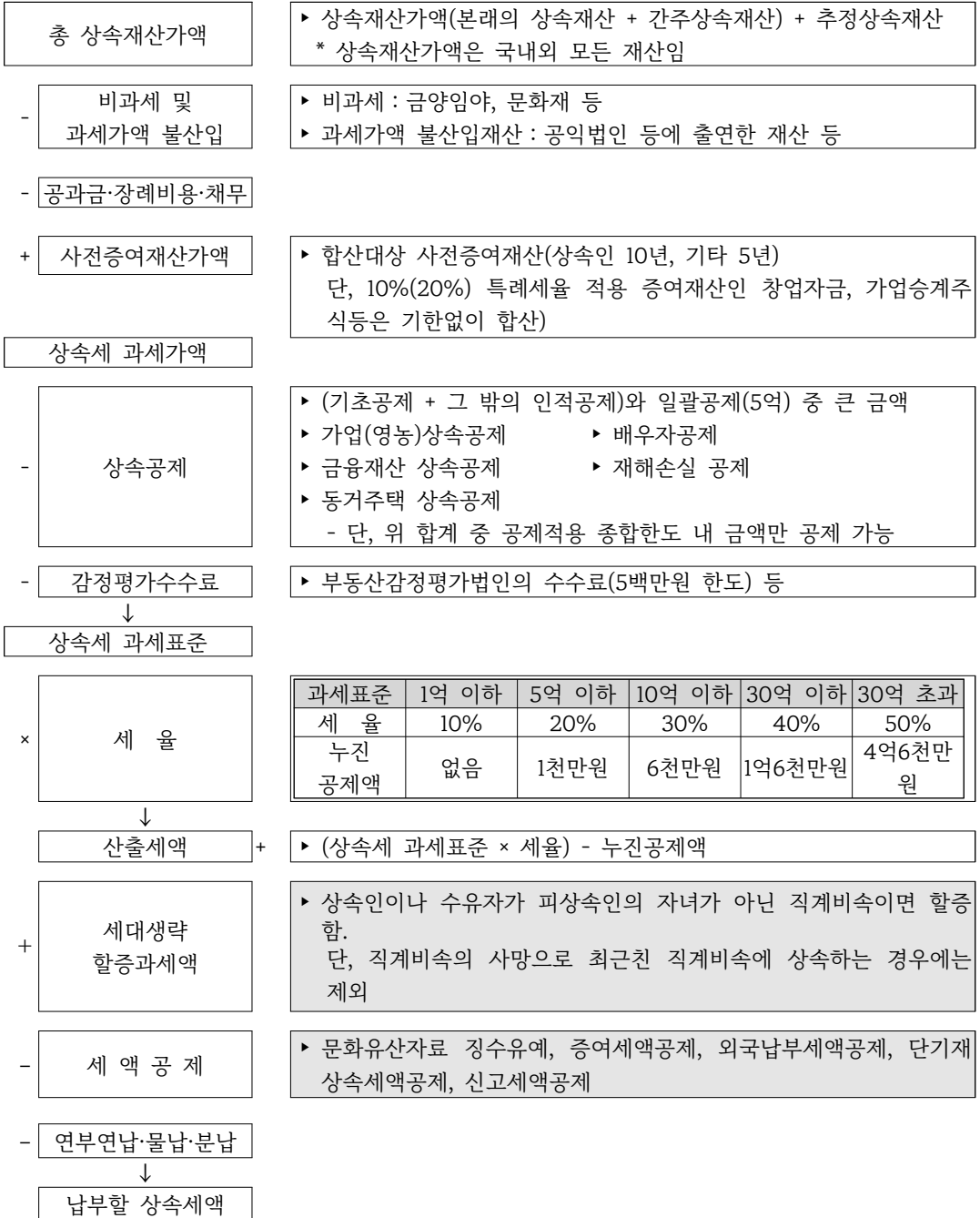
◎ 증여추정배제기준

* 상속세 및 증여세 사무처리규정 § 42

구 분	취득재산		채무상환	총액한도
	주택	기타재산		
30세 미만인 자	5천만원	5천만원	5천만원	1억원
2. 30세 이상인 자	1억5천만원	5천만원	5천만원	2억원
3. 40세 이상인 자	3억원	1억원	5천만원	4억원

◎ 상속세 계산 흐름도

○ 피상속인이 거주자인 경우



과세표준	1억 이하	5억 이하	10억 이하	30억 이하	30억 초과
세율	10%	20%	30%	40%	50%
누진공제액	없음	1천만원	6천만원	1억6천만원	4억6천만원

◎ 증여세 세액계산 흐름도

증여재산가액	▶ 국내외 모든 증여재산가액																		
- 비과세 및 과세가액 불산입	▶ (비과세) 사회통념상 인정되는 피부양자의 생활비, 교육비 등 ▶ (과세가액 불산입) 공익법인 등에 출연한 재산 등																		
- 채 무 부 담 액	증여재산에 담보된 채무인수액(증여재산 관련 임대보증금 포함)																		
+ 증여재산 가산액	▶ 해당 증여일 전 10년 이내에 동일인으로부터 받은 증여재산가액의 합계액이 1천만원 이상인 경우 그 과세가액 * 동일인 : 증여자가 직계존속인 경우 그 배우자 포함																		
증여세 과세가액																			
- 증여재산공제등	<table border="1"> <thead> <tr> <th>증여자</th> <th>배우자</th> <th colspan="2">직계존속</th> <th>직계존속</th> <th>기타친족*</th> <th>그 외</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공제한도액</td> <td>6억원</td> <td>5천만원 (미성년자 2천만원)</td> <td>1억원 (혼인·출산)</td> <td>5천만원</td> <td>1천만원</td> <td>없음</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 혼인·출산공제를 제외한 위 증여재산공제 한도는 10년간의 누계 한도액임 ▶ 증여세 신고기한 이내에 재난으로 멸실·훼손된 경우 그 손실가액을 공제</p>	증여자	배우자	직계존속		직계존속	기타친족*	그 외	공제한도액	6억원	5천만원 (미성년자 2천만원)	1억원 (혼인·출산)	5천만원	1천만원	없음				
증여자	배우자	직계존속		직계존속	기타친족*	그 외													
공제한도액	6억원	5천만원 (미성년자 2천만원)	1억원 (혼인·출산)	5천만원	1천만원	없음													
- 감정평가 수수료	▶ 부동산감정평가법인의 수수료는 5백만원 한도 등																		
증여세 과세표준	<p>① 일반 : 증여재산- 증여재산공제-재해손실공제 - 감정평가수수료 ② 합산배제(명의신탁) : 명의신탁금액 - 감정평가수수료 ③ 합산배제(상증법 §45의3, §45의4) : 증여의제이익 - 감정평가수수료 ④ 합산배제(②와 ③를 제외) : 증여재산가액 - 3천만원 - 감정평가수수료</p>																		
× 세 율	<table border="1"> <thead> <tr> <th>과세표준</th> <th>1억 이하</th> <th>5억 이하</th> <th>10억 이하</th> <th>30억 이하</th> <th>30억 초과</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세 율</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>30%</td> <td>40%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>누진공제액</td> <td>없음</td> <td>1천만원</td> <td>6천만원</td> <td>1억6천만원</td> <td>4억6천만원</td> </tr> </tbody> </table>	과세표준	1억 이하	5억 이하	10억 이하	30억 이하	30억 초과	세 율	10%	20%	30%	40%	50%	누진공제액	없음	1천만원	6천만원	1억6천만원	4억6천만원
과세표준	1억 이하	5억 이하	10억 이하	30억 이하	30억 초과														
세 율	10%	20%	30%	40%	50%														
누진공제액	없음	1천만원	6천만원	1억6천만원	4억6천만원														
산출세액	▶ (증여세 과세표준 × 세율) - 누진공제액																		
+ 세대생략할증세액	▶ 수증자가 증여자의 자녀가 아닌 직계비속이면 할증(30% 또는 40%)함. 단, 직계비속의 사망으로 최근친 직계비속에 증여하는 경우에는 제외																		
- 세액공제+감면세액	▶ 박물관자료 등 징수유예, 납부세액공제, 외국납부세액공제, 신고세액공제																		
- 연부연납 · 분납	▶ 물납 불가																		
자진납부할 세액																			

◎ 재산 종류별 기준시가 요약

(2008.11.30 현재)

구분	기준시가	고시(공시)대상	고시(공시)기관	고시일	적용
주택	공동주택가격	공동주택 (아파트·연립·다세대)	국토교통부장관	매년 4.30.까지	국세(양도·상속·증여· 종부세) 지방세(재산 세, 취득세) • 재산세 7, 9월 부 과 • 종부세 12월 부과
	개별주택가격	단독주택 (다가구·다중 포함)	• 표준주택 국토교통부장관	매년 1월말	
			• 개별주택 시·군·구청장	매년 4.30.까지	
상업용건물 오피스텔	상가·오피스텔 기준시가	구분소유된 상가와 오피스텔	국세청장	매년 12.31.까지	국세(양도·상속·증여 세)에만 적용
기타건물	건물 기준시가	주택·오피스텔 등 외 일반 건축물	국세청장	매년 12.31.까지	국세(양도·상속·증여 세)에만 적용
	건물 시가표준액	주택외 일반 건축물	행정안전부 시·군·구청장	매년 1.1.까지	지방세(재산세, 취득 세)에만 적용
토지	개별 공시지가	조세부과의 대상이 되는 토지 (단독주택부수토지는 제외)	• 표준지 국토교통부장관 개별공시지가 시·군· 구청장	매년 2월말 매년 5.31.까지	국세 (양도·상속·증여 종부 세), 지방세 (재산세, 취득세) • 재산세 9월 부과 • 종부세 12월 부과
시설물 이용권	시설물이용권 기준시가	거래의 대상이 되는 시설물이용권 (골프회원권 등)	광역자치단체 (특별시, 광역시 도)	매년 1.1. (수시 조정 고시)	국세 (양도·상속·증여세) 지방세 (재산세, 취득세)

◎ **상증법상 이자율**

○ 비상장주식 1주당 순순익가치 평가시 적용할 이자율(상증령 § 54①)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
2010.11.5.	10%	2010.11.5. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	기획재정부고시 제2010-19호
2016.3.21.	10%	2016.3.21. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §17

○ 장기채권 및 전환사채 등의 상속·증여재산 평가시 적용할 이자율(상증규칙 § 18의3)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
2010.11.5.	8%	<ul style="list-style-type: none"> 전환사채 등 : 2010.11.5. 이후 상속 개시 또 는 증여받는 분부터 적용 장기채권 할인시 적용할 이자율 <ul style="list-style-type: none"> - 2009.7.31. ~ 2011.7.25. : 6.5% - 2011.7.26. 이후 : 8% 	기획재정부고시 제2010-20호
2016.3.21.	8%	2016.3.21. 이후 상속개시 또는 증여받는 분 부터 적용	상증규칙 §18의3

○ 금전대출에 따른 증여이익 계산시 적용하는 이자율(상증령 § 31의4)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
2001.12.31. 2002.12.31 · 2009.7.31.	9%	2002.1.1. 이후 이자발생 분부터 적용	국세청고시 제2001-31호 제2002-41호 제2009-27호
2010.11.5.	8.5%	2010.11.5. 이후 이자발생 분부터 적용	기획재정부고시 제2010-18호
2016.3.21.	4.6%	2016.3.21. 이후 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §10의5

* 2014. 2. 21. 이후 개인이 법인으로부터 대출받는 경우에는 법인세법 시행령 §89③항의 이자율(가중
평균 차입이자율, 당좌대출이자율)을 적정이자율로 보아 적용

* 2016. 3. 21. 상증규칙 §10의5는 법인규칙 §43②에 따른 이자율을 적용

○ 임대차계약 등이 체결된 부동산 등 평가시 적용하는 이자율(상증규칙 § 15의2)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
1997.4.19.	18%	1997.1.1. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §15의2
2009.4.23.	12%	2009.4.23. 이후 상속개시 또는 증여받은 분부터 적용	상증규칙 §15의2

○ 정기금을 받을 권리를 평가하는 경우에 적용할 이자율(상증규칙 § 19의2)

일자	이자율(연)	적용시기	비고
2010.11.5.	6.5%	2010.11.5. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	기획재정부고시 제2010-21호
2016.3.21.	3.5%	2016.3.21. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §19의2
2017.3.10.	3.0%	2017.3.10. 이후 상속개시 또는 증여받는 분부터 적용	상증규칙 §19의2

* 신탁의 이익 계산시 적용하는 이자율도 3.0%(종전 10%)를 적용

○ 연부연납가산금의 가산율 고시(상증령 제69조)

적용시기	일자	이자율(연)	비고
2018.3.19. 이후 (신청일 현재 이자율 적용)	2018.3.19.	연 1.8%	국기규칙 §19의3
	2019.3.20.	연 2.1%	
2020.2.11. 이후 (납부일 현재 이자율 적용)	2020.3.13.	연 1.8%	국기규칙 §19의3
	2021.3.16.	연 1.2%	
	2023.3.20.	연 2.9%	
	2024.3.22.	연 3.5%	
	2025.3.21.	연 3.1%	

* 2020.2.11. 이후 연부연납 신청부터 납부일 현재 이자율 적용

* 2020.2.11. 전에 연부연납 기간 중에 있는 분에 대해서는 2020.2.11. 이후 납부하는 분부터 납부일 현재 이자율을 적용할 수 있으며, 납부일 현재 이자율을 적용한 이후 연부연납 기간에 대해서는 개정규정을 계속하여 적용해야 함(2020.2.11. 상증령 부칙 §12)

* 2023.2.28. 이후 연부연납을 신청하는 분부터 연부연납 기간 중에 국제환급가산금 이자율이 변경된 경우 변경 전 기간(직전 납부기한 다음날 ~ 이자율 변경일 전일)에 대한 이자율은 변경 전 이자율 적용(단, 2023. 2. 28. 전에 연부연납 기간 중에 있는 분에 대해서는 2023. 2. 28. 이후 납부분부터 개정규정 적용 가능)

II. 양도소득세 관련 요약자료(국세청 발간내용)

1. 양도소득세 세액계산 흐름도

양도가액	• 실지거래가액
-	
취득가액	• 실지거래가액 • 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 매매사례가액·감정가액 환산취득가액 적용 가능
-	
필요 경비	• 실지거래가액 : 자본적지출액·양도비 등 • 매매사례가액 : 감정가액·환산취득가액 : 기준시가의 3% 적용
=	
양도차익	• 양도가액 - 취득가액 - 필요경비
-	
장기보유특별공제	• 보유기간이 3년 이상인 토지·건물·조합원입주권
=	
양도소득금액	• 양도차익 - 장기보유특별공제
-	
양도소득기본공제	• 국내 부동산, 국외 부동산, 주식(국내·외 통산)·파생상품(국내 외통 국외전출세·신탁수익권 각각 250만원 공제(미등기 자산 제외))
=	
양도소득과세표준	• 양도소득금액 - 양도소득기본공제
×	
세 율	• 부동산·기타자산 등 6%~45%(비사업용토지 16%~ 55%) • 주식 10%, 20%, 25%, 30% • 파생상품 20%(탄력세율 10%), 미등기양도자산 70%
=	
산출세액	• 양도소득과세표준×세율
-	
세액공제+ 감면세액	• 감면세액·외국납부세액공제·전자신고세액공제
+	
가산세	• 신고불성실 10~40%, 납부지연가산세 일 22/100,000 • 기장불성실가산세 10%(산출세액이 없는 경우 거래금액의 7/10,000), 환산취득가액·감정가액의 5%
↓	
자진납부할세액	• 산출세액 - (세액공제+감면세액) + 가산세

2. 1세대 1주택 비과세 보유·거주기간 요건

○ 원칙(소득령 § 154①)

구 분		양도시기					
		'03.10.1.~'03.12.31.	'04.1.1.~'04.12.31.	'05.1.1.~'16.2.	'11.6.3. 이후	'12.6.29. 이후	'17.9.19. 이후
서울·과천 및 5대 신도시	일반주택	3년 이상 보유 1년 이상 거주	3년 이상 보유 2년 이상 거주		3년 이상 보유	2년 이상 보유	2년 이상 보유
	'99년 취득주택	1년 이상 보유 1년 이상 거주	3년 이상 보유 2년 이상 거주				
위 외의 지역	일반주택	3년 이상 거주			3년 이상 보유	2년 이상 보유	2년 이상 보유
	'99년 취득주택	1년 이상 보유	3년 이상 보유				
취득 당시 조정대상지역 내							2년 이상 보유 2년 이상 거주
취득 당시 조정대상지역 외							2년 이상 보유

○ 조합원입주권 양도시 특례

유 형	요건	조항
양도일 현재 다른 주택, 조합원입주권, 분양권 미보유	조합원입주권을 1개 소유한 1세대 [관리처분계획인가일 및 사업시행 계획인가일(인가일 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 비과세 요건을 갖춘 기존주택을 소유하는 세대에 한함]	소득법 §89④4. ('16.12.31. 이전 소득령 §155⑰)
양도일 현재 1주택인 경우로서 1주택 취득 후 3년 이내 조합원입주권 양도 [소득령 §155⑰ 부득이한 사유 포함] 해당 1조합원입주권과 1주택 이외에 다른 분양권도 보유하고 있지 않은 경우로 한정		

○ 1세대 1주택의 보유·거주기간 특례

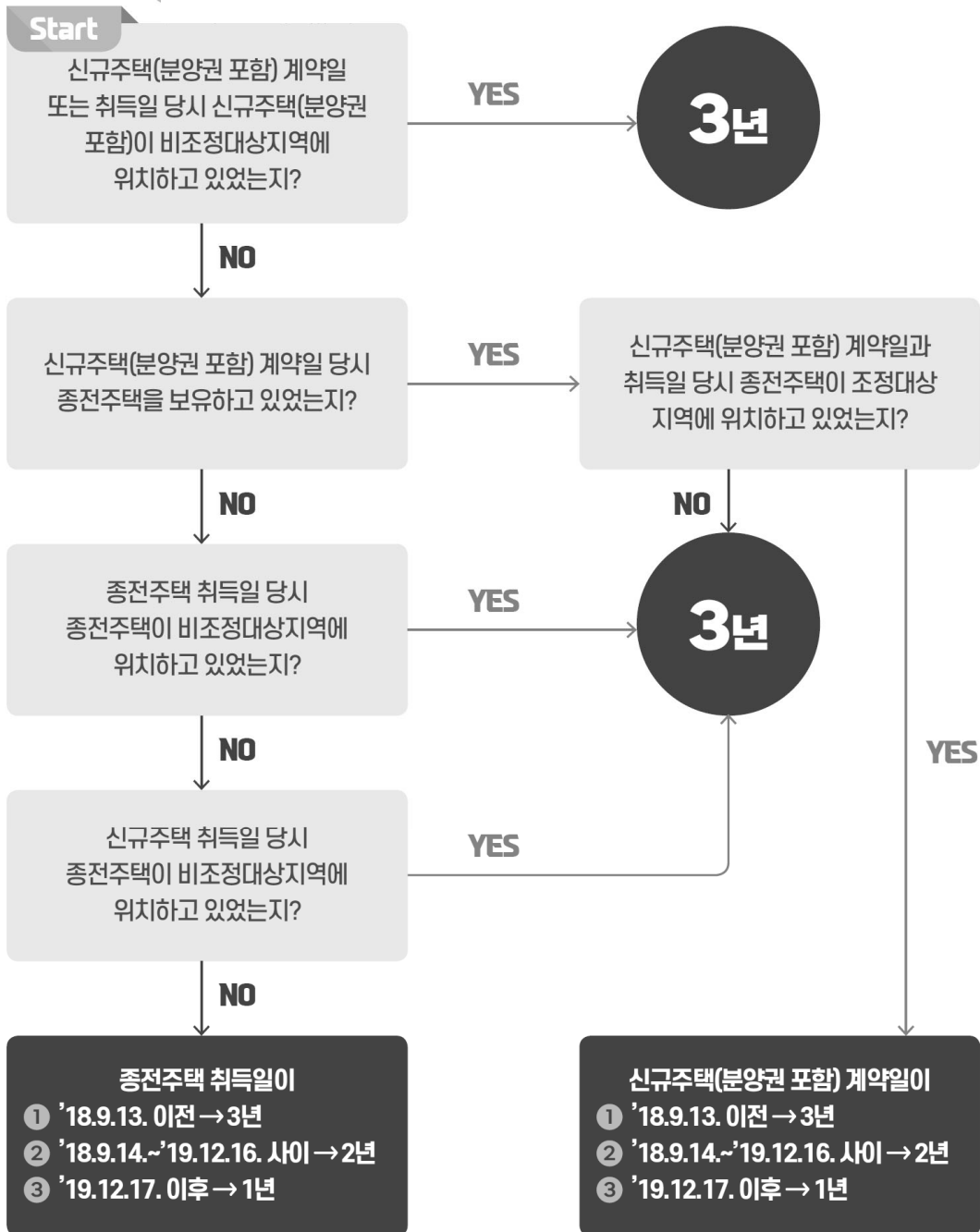
유 형	보유·거주요건	조항
임대주택법에 따른 건설임대주택	임차일부터 양도일까지 세대전원이 5년 이상 거주	소득령 §154①1.
협의매수·수용	보유기간 제한 없음	소득령 §154①2.가
해외이주법에 따른 해외이주		소득령 §154①2.나
취학, 근무상 형편에 따른 출국		소득령 §154①2.다
취학, 근무상 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 양도	보유기간 중 1년 이상 거주	소득령 §154①3.
거주주택	보유기간 중 2년 이상 거주(최초 거주주택에 대해서만 비과세 적용하고 평생 1회로 제한) = 장기임대주택을 거주목적으로 전환하여 최종 1세대 1주택이 된 경우에는 직전거주주택 양도 이후 양도차익분만 비과세	소득령 §155②
장기저당담보주택	거주기간 제한 없음 (보유 요건은 충족해야 함)	소득령 §155의2①,②
조합원입주권 있는 상태의 대체주택	1년 이상 계속 거주	소득령 §156의2⑤

3. 1세대 1주택 비과세 거주요건 판정흐름도



※ 본 흐름도는 1세대 1주택 비과세 거주요건 적용 여부에 대한 이해를 돕기 위해 작성된 것으로, 법령 (부칙 포함)과 상충되는 경우 법령에 따라 판단하시기 바랍니다.

4. 일시적 2주택 허용기간 판정흐름도(2022.5.9. 양도하는 분까지 적용)



※ 본 흐름도는 기재부 해석(기재부 재산세제과-512, 2021.05.25.)의 이해를 돕기 위해 작성된 것으로, 기재부 해석과 상충되는 경우 기재부 해석에 따라 판단하시기 바랍니다.

5. 장기보유특별공제율

○ 장기보유특별공제율(소득법 § 95②)

구 분	2012.1.1.-2018.12.31.		2019.1.1. 이후 양도		2021.1.1. 이후 양도		
	적용 대상 토지·건물·다 주택	1세대 1주택	토지·건물· 다주택	1세대 1주택	토지·건물·다 주택	1세대 1주택	
						보유기간	거주기간
3년 이상	10%	24%	6%	24%	6%	12%	12%
4년 이상	12%	32%	8%	32%	8%	16%	16%
5년 이상	15%	40%	10%	40%	10%	20%	20%
6년 이상	18%	48%	12%	48%	12%	24%	24%
7년 이상	21%	56%	14%	56%	14%	28%	28%
8년 이상	24%	64%	16%	64%	16%	32%	32%
9년 이상	27%	72%	18%	72%	18%	36%	36%
10년 이상	30%	80%	20%	80%	20%	40%	40%
11년 이상	※ '12.1.1.~ : 2주택 이상 인 경우도 포함 ※ 비사업용토지의 장기 보유 특별 공제 • '15.12.31.까지 배제 • '16.1.1.부터는 인정 (단, 보유기간 기산 일 16.12.31.까지는 16.1.1. '17.1.1.부터는 취득일) ※ '18.4.1. 부터 조정 대 상지역 내 2주택·3 주택 중과적용 대상 장기 보유 특별공제 배제		22%	• '20.1.1.부 터 2년이 상 거주한 주택에 한 하여 적용	22%	• 2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상 에 한정 합) 8%	
12년 이상			24%		24%		
13년 이상			26%		26%		
14년 이상			28%		28%		
15년 이상			30%		30%		

○ 임대주택 장기보유특별공제율 특례(조특법 § 97의3,4)

- 거주자가 장기일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 10(8)년 이상 임대 후 해당 주택을 양도하는 경우 70%(50%) 적용(조특법 § 97의3, '14.1.1. 이후 양도분부터)
- 거주자 또는 비거주자가 민간건설임대주택, 민간매입임대주택, 공공건설임대주택, 공공매

입입대주택을 6년 이상 임대 후 해당 주택을 양도하는 경우 임대기간에 따라 매년 2% 추가공제(조특법 § 97의4, 14.1.1. 양도분부터)

6. 양도소득세 세율(기본세율은 소득세 §55①의 세율)

○ 기본세율 및 비사업용토지 세율

과세표준	기본세율	비사업용 토지세율	누진공제
1,400만원 이하	6%	16%	-
5,000만원 이하	15%	25%	126만원
8,800만원 이하	24%	34%	576만원
1.5억원 이하	35%	45%	1,544만원
3억원 이하	38%	48%	1,994만원
5억원 이하	40%	50%	2,594만원
5억원 이하	42%	52%	3,594만원
10억원 초과	45%	55%	6,594만원

○ 부동산, 부동산에 관한 권리, 기타자산(소득법 § 104①1·2·3·4·8·10, ④3·4, ⑤, ⑦)

자산	구분		'09.3.16.~ '13.12.31.	'14.1.1.~ '17.12.31.	'18.1.1.~ 3.31.	'18.4.1.~ '21.5.31.	'21.6.1~ '22.5.9.	'22.5.10.~ '24.5.9.
			토지·건물, 부동산에 관한 권리	보유 기간	1년 미만	50%	50% ¹⁾ (40%) ²⁾	
2년 미만	40%	40% ¹⁾ (기본세율) ²⁾			40% ¹⁾ (60%) ²⁾			
2년 이상	기본세율							
분양권	기본세율	기본세율(조정대상지역 내 50%)		60%(70%) ³⁾				
1세대 2주택 이상 (1주택과 1조합원 입주권·분양권 포함)인 경우의 주택	기본세율(2년 미만 단기 양도시 해당 단기양도세율 적용)		보유기간별 세율 (조정대상 지역 기본세율 + 10%p)		보유기간별 세율 (조정대상 지역 기본세율 + 20%p)		기본세율	
	1세대 3주택 이상 (주택+조합원 입주권+분양권		보유기간별 세율 (지정지역 기본세율 + 10%p)		보유기간별 세율 (조정대상 지역		보유기간별 세율 (조정대상 지역	

	합이 3이상 포함)인 경우의 주택		기본세율 + 20%p)	기본세율 + 30%p)	
	비사업용 토지	보유기간별 세율 (단, 지정지역 ∞ 기본세율 + 10%p) ⁴⁾			
	미등기양도자산	70%			
기타자산		보유기간에 관계없이 기본세율			

- 1) 2 이상의 세율에 해당하는 때에는 각각의 산출세액 중 큰 것(예 : 기본세율 + 10%p와 40 or 50% 경 합시 큰 세액 적용)
- 2) 주택(이에 딸린 토지 포함) 및 조합원입주권을 양도하는 경우
- 3) 보유기간이 1년 미만인 것
- 4) '16.1.1. 이후 모든 지역의 비사업용 토지, 2년 미만 양도시 단기세율 비교과세(38쪽 참고)
- 5) 보유기간 2년 이상인 조정대상지역 內 주택을 22.5.10, 부터 ' 26.5.9.까지 양도 시 기본세율 적용

○ 다주택자 중과세율 및 비사업용토지 세율('18.4.1.~'21.5.31.)(소득법 § 104①,④,⑦)

구 분		보유기간	세 율	비 고	
주택 · 조합원 입주권	2주택	조정대상지역	40%	中 세액 큰 것	
			기본세율 + 10%p		
		일반지역	1년 미만	40%	
			2년 미만	기본세율	
	3주택	조정대상지역	1년 미만	40%	中 세액 큰 것
			기본세율 + 20%p		
		지정지역 ('17.8.3.~'18.3.31.)	1년 미만	40%	中 세액 큰 것
			기본세율 + 10%p		
일반지역	2년 미만	기본세율 + 10%p			
	1년 미만	40%			
비사업용 토지	지정지역* ('18.1.1. 이후)	1년 미만	50%	中 세액 큰 것	
			비사업용토지 세율 + 10%p		
		2년 미만	40%	中 세액 큰 것	
			비사업용토지 세율 + 10%p		
일반지역	1년 미만	50%			
	2년 미만	40%			

* '21.5.1. 현재 토지 지정지역은 없음.

○ 다주택자 중과세율 및 비사업용토지 세율('21.6.1. 이후) (소득법 § 104①, ④, ⑦)

구 분		보유기간	세 율	비 고	
주택 · 조합원 입주권	2주택	조정대상지역	1년 미만	70%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 20%p	
		2년 미만	60%	中 세액 큰 것	
			기본세율 + 20%p		
	일반지역	1년 미만	70%		
		2년 미만	60%		
	3주택	조정대상지역	1년 미만	70%	中 세액 큰 것
				기본세율 + 30%p	
2년 미만			60%	中 세액 큰 것	
			기본세율 + 30%p		
일반지역		1년 미만	70%		
		2년 미만	60%		
비사업용 토지	지정지역* ('18.1.1. 이후)	1년 미만	50%	中 세액 큰 것	
			비사업용토지 세율 + 10%p		
		2년 미만	40%	中 세액 큰 것	
			비사업용토지 세율 + 10%p		
	일반지역	1년 미만	50%		
		2년 미만	40%		

☞ 보유기간 2년 이상인 조정대상지역 內 주택을 '22.5.10.부터 '25.5.9.까지 양도시 기본세율 적용

○ 비사업용토지 과다소유법인 주식(소득법 § 104①9, 소득령 § 167의7)

양도시기	세율
'07.1.1.~'09.3.15.	60%
'09.3.16~'15.12.31.	기본세율
'16.1.1. 이후 ¹⁾	기본세율 + 10%p

1) 비사업용토지 세율 참고

○ 주식(소득법 § 104①11.)

구분		~'15.12.31	'16.1.1.~'17.12.31	'18.1.1.~'19.12.31	'20.1.1.~										
국내 주식	대주주	중소 기업	상장· 비상장	10%	20%	<table border="1"> <tr> <td>과세표준</td> <td>세율</td> <td>누진공제</td> </tr> <tr> <td>3억 이하</td> <td>20%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3억 초과</td> <td>25%</td> <td>15백만원</td> </tr> </table>	과세표준	세율	누진공제	3억 이하	20%	-	3억 초과	25%	15백만원
		과세표준	세율	누진공제											
	3억 이하	20%	-												
	3억 초과	25%	15백만원												
	중소 기업 외	상장· 비상장	20%	20%	<table border="1"> <tr> <td>과세표준</td> <td>세율</td> <td>누진공제</td> </tr> <tr> <td>3억 이하</td> <td>20%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3억 초과</td> <td>25%</td> <td>15백만원</td> </tr> </table>		과세표준	세율	누진공제	3억 이하	20%	-	3억 초과	25%	15백만원
과세표준	세율	누진공제													
3억 이하	20%	-													
3억 초과	25%	15백만원													
		1년 미만 보유	30%												
대주주 외	중소 기업	상장& 장외거래 비상장	10%												
	중소 기업 외	상장& 장외거래 비상장	20%												
국외주식1)		중소기업	10%												
		중소기업 외	20%												

1) 중소기업 내국법인이 국외에 상장한 주식 이외에 외국법인이 발행한 주식은 중소기업에 해당하지 않음.

○ 파생상품 등(소득법 § 104①13, 소득령 § 159의2, § 167의9, 소득칙 § 76의3)

과세시기	과세대상	세율	비고
'16.1. 이후 양도분	코스피200선물·옵션	20% (탄력세율 10%) ¹⁾	장내파생상품
	해외파생상품		장외파생상품 일부 포함
'16.7.1. 이후 양도분	미니코스피 200 선물·옵션		장내파생상품
'17.4.1. 이후 양도분	코스피200 주식워런트증권		파생결합증권
'19.4.1. 이후 양도분	코스닥150선물·옵션 KRX300선물, 섹터지수 선물 배당지수 선물 코스피200 변동성지수선물 코스피150 주식워런트증권		국내 장내파생상품 (모든 주가지수 관련 파생상품)
	주가지수 관련 장외파생상품 ²⁾	장외파생상품	
'21.4.1. 이후 발생하는 소득분	차액결제거래 파생상품(CFD) ³⁾		장외파생상품

1) 2016. 1.1.~2018.3.31.까지 양도분 : 5% 탄력세율 적용

- 2) 주가지수 관련 국내 장내파생상품과 경제적 실질이 동일한 상품에 한함
- 3) CFD(contract for difference) : 투자자는 주식을 보유하지 않고 진입가격과 청산가격의 차액(매매 차익)만을 현금으로 결제하는 신종 장외파생상품

○ 기본세율(소득법 § 104①1, § 55①)

'14년~'16년			'17.1.1.~			'18.1.1.~		
과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제
1,200만원 이하	6	-	1,200만원 이하	6	-	1,200만원 이하	6	-
4,600만원 이하	15	108만원	4,600만원 이하	15	108만원	4,600만원 이하	15	108만원
8,800만원 이하	24	522만원	8,800만원 이하	24	522만원	8,800만원 이하	24	522만원
1.5억원 이하	35	1,490만원	1.5억원 이하	35	1,490만원	1.5억원 이하	35	1,490만원
1.5억원 초과	38	1,940만원	5억원 이하	38	1,940만원	3억원 이하	38	1,940만원
			5억원 초과	40	2,940만원	5억원 이하	40	2,940만원
						5억원 초과	42	3,540만원

'21.1.1.			'23.1.1.~		
과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제
1,200만원 이하	6	-	1,400만원 이하	6	-
4,600만원 이하	15	108만원	5,000만원 이하	15	126만원
8,800만원 이하	24	522만원	8,800만원 이하	24	576만원
1.5억원 이하	35	1,490만원	1.5억원 이하	35	1,544만원
3억원 이하	38	1,940만원	3억원 이하	38	1,994만원
5억원 이하	40	2,940만원	5억원 이하	40	2,594만원
10억원 이하	42	3,540만원	10억원 이하	42	3,594만원
10억원 초과	45	6,540만원	10억원 초과	45	6,594만원

○ 비사업용토지 세율(소득법 § 104①8.)

'16.1.1.~'16.12.31.			'17.1.1.~'17.12.31.			'18.1.1.~		
과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제
1,200만원 이하	16	-	1,200만원 이하	16	-	1,200만원 이하	16	-
4,600만원 이하	25	108만원	4,600만원 이하	25	108만원	4,600만원 이하	25	108만원
8,800만원 이하	34	522만원	8,800만원 이하	34	522만원	8,800만원 이하	34	522만원
1.5억원 이하	45	1,490만원	1.5억원 이하	45	1,490만원	1.5억원 이하	45	1,490만원
1.5억원 초과	48	1,940만원	5억원 이하	48	1,940만원	3억원 이하	48	1,940만원
			5억원 초과	50	2,940만원	5억원 이하	50	2,940만원
						5억원 초과	52	3,540만원

'21.1.1.~			'23.1.1.~		
과세표준	세율 (%)	누진공제	과세표준	세율 (%)	누진공제
1,200만원 이하	16	-	1,400만원 이하	16	-
4,600만원 이하	25	108만원	5,000만원 이하	25	126만원
8,800만원 이하	34	522만원	8,800만원 이하	34	576만원
1.5억원 이하	45	1,490만원	1.5억원 이하	45	1,544만원
3억원 이하	48	1,940만원	3억원 이하	48	1,994만원
5억원 이하	50	2,940만원	5억원 이하	50	2,594만원
10억원 이하	52	3,540만원	10억원 이하	52	3,594만원
10억원 초과	55	6,540만원	10억원 초과	55	6,594만원

7. 고가(고급)주택 개정 연혁

구분	'90.1.1.	'91.1.1.	'99.9.18.	'01.1.1.	'02.10.1.	'03.1.1.	'08.10.7.	'21.12.8.
	고가주택					고가주택		
공동주택	전용면적 165㎡이상이면서 양도가액	양도가액 기준액 조정 (1.8억 →	양도가액 기준 및 기준액 조정	좌동	면적조정 (165㎡ → 149㎡)	양도 실가 6억원 초과	양도 실가 9억원 초과	양도 실가 12억원 초과

	1.8억원 이상인 주택(기준시가 기준)	5억)	(기준시가 5억 → 실거래가액 6억)					
단독 주택	건평 264㎡ 이상이거나 대지 495㎡ 이상으로 과세시가표금액이 2천만원 이상이고 양도가액 1.8억원 이상	양도가액 기준액 조정 (1.8억 → 5억)	양도가액 기준 및 기준액 조정 (기준시가 5억 → 실거래가액 6억)	주택과표 변경 (시가표준액 2천만원 이상 → 기준시가 4천만원 이상)	좌동	주택	주택	주택
시설 기준	엘리베이터, 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주택							

8. 조정대상지역 지정(해제) 현황(2023.1.5.)

○ 조정대상지역 지정 현황표

조정대상지역		지정일	해제일	
서울특별시	종로구·중구·성동구·광진구·동대문구·중랑구·성북구 강북구·도봉구 노원구·은평구 서대문구·마포구·양천구·강서구·구로구·금천구·영등포구·동작구·관악구·강동구	'17.8.3.	'23.1.5	
	서초구·강남구·송파구·용산구		-	
경기도	과천시, 광명시, 하남시		'17.8.3.	'23.1.5.
	성남시	중원구	'17.8.3.	'22.11.14.
		분당구·수정구		'23.1.5
	화성시	동탄2택지개발지구	'17.8.3.	'22.11.14.
		서신면	'20.6.19.	'22.7.5.
		이외 지역		'22.11.14.
	구리시		'18.8.28.	'22.11.14.
	안양시	동안구	'18.8.28.	'22.11.14.
		만안구	'20.2.21.	
용인시	처인구	'22.6.19.	'22.11.14.	

		(포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리, 사암리, 미평리, 좌항리, 맹리, 두창리 제외)		
		광고지구	'18.8.28.	
수원시		광고지구	'18.8.28.	'22.11.14.
		팔달구	'18.12.31.	
		영통구·권선구·장안구	'20.2.21.	
의왕시			'20.2.21.	'22.11.14.
고양시	삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스 1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드) 도시개발구역		'17.8.3.	'22.11.14.
	이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8
		재지정	'20.6.19.	'22.11.14.
남양주시	다산동, 별내동		'17.8.3.	'22.11.14.
	이외 지역	최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
		재지정 (화도읍, 수동면 및 조안면 제외)	'20.6.19.	'22.11.14.
군포시, 부천시, 시흥시, 오산시, 의정부시, 광주시(초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남중면 및 남한산성면 제외)			'20.6.19.	'22.11.14.
안산시	단원구	대부동동·대부남동·대부북동·선감 동·풍도동	'20.6.19.	'22.7.5.
		이외 지역		
	상록구			'22.11.14.
양주시	백석읍, 남면, 광적면, 은현면		'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역			'22.9.26.
평택시			'20.6.19.	'22.9.26.
안성시	미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면, 죽산면(죽산리, 용설리, 장계리, 매산리, 장원리, 두현리 제외) 삼죽면(용월리, 덕산리, 울곡리, 내장리, 배태리 제외)		'20.6.19.	'20.12.18.
	이외 지역(일죽면 제외)			'22.9.26.
김포시(통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외)			'20.11.20.	'22.11.14.

	파주시(문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월릉면, 탄현면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면 및 진서면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.	
	동두천시(광암동, 결산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외)	'21.8.30.	'22.9.26.	
인천광역시	중구	을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동	'20.12.18.	
		이외 지역	'20.6.19.	
	동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구(강화군, 용진군 제외)		'22.11.14.	
세종특별자치시	세종시(가람동, 고운동, 나성동, 누리동, 다솜동, 다정동, 대평동, 도담동, 반곡동, 보람동, 새롬동, 산울동, 세종동, 소담동, 아름동, 어진동, 용호동, 종촌동, 집현동, 한솔동, 한별동, 합강동, 해밀동)	'17.8.3.	'22.11.14.	
대전광역시	동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구	'20.6.19.	'22.9.26.	
충청남도	천안시	동남구 (목천읍, 풍세면, 광덕면, 복면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외)	'20.12.18.	'22.9.26.
		서북구 (성환읍, 성거읍, 직산읍 및 입장면 제외)		
	논산시 (강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외)			
	공주시 (유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외)			
충청북도	청주시 (낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외)	'20.6.19.	'22.9.26.	
광주광역시	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구	'20.12.18.	'22.9.26.	
전라남도	여수시 (돌산읍, 율촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외)	'20.12.18.	'22.7.5.	
	순천시 (승주읍, 황전면, 월등면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외)			
	광양시 (봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외)			
전북특별자치도	전주시 완산구·덕진구	'20.12.18.	'22.9.26.	

대구광역시	수성구		'20.11.20.	'22.9.26.	
	중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군(가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유가읍 및 현풍읍 제외)		'20.12.18.	'22.7.5.	
경상북도	포항시 남구 (구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외)		'20.12.18.	'22.9.26.	
	경산시 (하양읍, 진량읍, 압량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외)			'22.7.5.	
부산광역시	해운대구·동래구·수영구		최초지정	'17.8.3.	'19.11.8.
			재지정	'20.11.20.	'22.9.26.
	연제구·남구		최초지정	'17.8.3.	'18.12.31.
			재지정	'20.11.20.	'22.9.26.
	부산진구		최초지정	'17.8.3.	'18.12.31.
			재지정	'20.12.18.	'22.9.26.
	동구, 서구, 북구, 영도구, 금정구, 강서구, 사상구, 사하구			'20.12.18.	'22.9.26.
	기장군	일광면		'17.8.3.	'18.12.31.
일광면 제외 모든 읍·면		'18.8.28.			
울산광역시	중구, 남구		'20.12.18.	'22.9.26.	
경상남도	창원시 성산구		'20.12.18.	'22.9.26.	

* 조정대상지역 공고 내역은 국토교통부 누리집-정책자료-법령정보-행정규칙에서 “조정대상지역”을 검색하여 참고하시기 바랍니다.

- 1세대 1주택 비과세 여부를 판단하는 경우 조정대상지역을 적용할 때 2017년 8월 3일부터 2017년 11월 9일까지의 기간에는 다음 표의 지역을 조정대상지역으로 함(소득령 § 154 ②)

구 분	조정대상지역
서울특별시	전지역
부산광역시	해운대구·연제구·동래구·남구·부산진구 및 수영구, 기장군
경기도	과천시·광명시·성남시·고양시·남양주시·하남시 및 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리· 방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구로 한정함
기타	「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설의 위한 특별법」 제2조 제2호에 따른 예정지역

○ 지정지역 지정 현황표

지정지역(12.5.15. 해제 이후 재지정)		지정일	해제일	
주택	서울특별시	서초구, 강남구, 송파구, 용산구	2017.08.03.	2023.01.05
		성동구, 노원구, 마포구, 양천구, 강서구, 영등포구, 강동구		
	종로구, 중구, 동대문구, 동작구	2018.08.28.	2023.01.05	
	세종특별자치시	행정중심복합도시 건설예정지역 (조정대상지역과 동일)	2017.08.03.	2022.09.26.
그 외 부동산	지정되지 않음			

* 지정지역 : 17.8.3. 주택에 대해 지정지역 지정하였으나, 토지는 '22.12. 현재까지 지정지역 없음

○ 중과대상 판정시 조정대상지역 지정 현황 유의점

- 조정대상지역 공고일 이전에 해당지역의 주택을 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 주택은 중과세율 적용대상주택에서 제외하는데
- 중과대상 판정시 해당 조정대상지역 공고일은 주택법상 공고일을 의미하는바(기획재정부 재산세제과-73, 2022.1.11.) 소득령 § 154②에 따른 조정대상지역의 지정일은 주택법상 공고일 기준으로 적용하여야 함.

구 분	조정대상지역	지정일
서울특별시	전지역	2017.11.10.
부산광역시	해운대구·연제구·동래구·남구·부산진구 및 수영구, 기장군	2017.11.10.
경기도	과천시·광명시·성남시·고양시·남양주시·하남시 및 화송시(반송동·석우동·동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구로 한정함	2017.11.10.
기타	「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설의 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역	2017.11.10.

III. 소득세법 개정내용 중 유의미한 것들

1. 양도소득세 이월과세 적용대상 자산 확대

(소득세법 제97조의2)

가. 개정취지: 조세회피 방지

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 양도소득세 이월과세* 적용대상 자산 * 배우자·직계존비속으로부터 증여받은 자산을 양도하는 경우, 증여자의 취득가액을 기준으로 양도차익 계산 <input type="radio"/> 양도일 전 10년 이내 증여받은 토지, 건물, 부동산취득권 등 <추 가>	<input type="checkbox"/> 적용대상 자산 추가 <input type="radio"/> (좌 동) - 양도일 전 1년 이내 증여받은 주식등

다. 적용시기 및 적용례: '25. 1. 1. 이후 증여받는 분부터 적용

2. 토지·건물 일괄 취득·양도 시 안분계산 예외 신설

가. 개정취지: 과세기준 합리화

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 토지·건물의 일괄 취득·양도 시 기준시가 등에 비례하여 가액을 안분계산 <input type="radio"/> 양도·취득가액을 실지거래가액에 따라 산정시 토지·건물의 가액 구분이 불분명한 경우 <input type="radio"/> 납세자가 구분한 토지·건물의 가액이 기준시가 등에 따라 안분계산한 가액과 30% 이상 차이 나는 경우 <단서 신설>	<input type="checkbox"/> 안분계산 예외 신설 <input type="radio"/> (좌 동) - 다만, 납세자가 구분한 토지·건물의 가액을 인정할만한 사유*가 있으면 안분계산 제외 * ① 다른 법령에서 토지·건물의 양도가액을 정한 경우 ② 건물이 있는 토지 취득 후 건물 등을 철거하고 토지만 사용하는 경우

다. 적용시기 및 적용례: '25.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

3. 연금계좌 추가납입 대상 확대

가. 개정취지: 고령화에 대응하여 부동산 연금화 지원

나. 개정내용

증 전	개 정								
<input type="checkbox"/> 연금계좌 납입한도 ○ 연금저축 + 퇴직연금 : 연간 1,800만원 ○ 추가납입 가능 - ISA계좌 만기 시 연금계좌 전환금액 - 1주택 고령 가구* 주택(기준시가 12억원 이하) 다운사이징 차액(생애누적 최대 1억원) * 부부 중 1명 60세 이상 <추 가>	<input type="checkbox"/> 연금계좌 추가납입 항목 추가 ○ (좌 등) - (좌 등) - 기초연금수급자가 10년 이상 장기보유한 부동산(주택·토지·건물) 양도차액								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">구 분</th> <th style="text-align: center;">내 용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">대상자</td> <td>▶ 아래 요건 모두 충족한 자 ① 부부합산 1주택 이하자 ② 기초연금수급자(부부 중 1명)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">납입한도</td> <td>Min(대상부동산 양도차액, 1억원)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">납입기간</td> <td>양도일부터 6개월 이내 납입</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	내 용	대상자	▶ 아래 요건 모두 충족한 자 ① 부부합산 1주택 이하자 ② 기초연금수급자(부부 중 1명)	납입한도	Min(대상부동산 양도차액, 1억원)	납입기간	양도일부터 6개월 이내 납입
구 분	내 용								
대상자	▶ 아래 요건 모두 충족한 자 ① 부부합산 1주택 이하자 ② 기초연금수급자(부부 중 1명)								
납입한도	Min(대상부동산 양도차액, 1억원)								
납입기간	양도일부터 6개월 이내 납입								

다. 적용시기 및 적용례: '25.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

4. 주택에서 주택 외 용도로 변경 후 양도한 건물의 양도소득세 과세기준 합리화

가. 개정취지: 과세기준 합리화

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 1세대 1주택 비과세 및 장기보유특별공제(최대 80%) 적용시 1주택 여부 판정 기준 시점 ○ 주택 양도일 <신 설>	<input type="checkbox"/> 예외규정 신설 ○ (좌 등) - 매매계약에 따라 주택에서 상가 등 주택 외 용도로 변경한 경우 매매계약일

다. 적용시기 및 적용례: '25.2.28. 이후 매매계약을 체결하여 양도하는 분부터 적용

5. 혼인에 대한 1세대 1주택 특례 적용기간 확대

가. 개정취지: 혼인에 대한 세제지원 확대

나. 개정내용

증 전	개 정
<p>□ 혼인·동거봉양 등으로 1세대 2주택이 된 경우 다음의 기간 동안 1세대 1주택자로 간주하여 양도소득세 및 종합부동산세 특례* 적용</p> <p>* (양도소득세) 12억원까지 비과세, 장기보유 특별공제 최대 80% 적용 (종합부동산세) 기본공제 12억원, 고령·장기 보유자 세액공제 최대 80% 적용</p> <p>① 60세 이상 직계존속과의 동거봉양: 10년 ② 1주택을 각각 보유한 남녀의 혼인: 5년</p>	<p>□ 혼인에 따른 1세대 1주택자 간주기간 확대</p> <p>①(좌 동) ② 5년 → 10년</p>

다. 적용시기 및 적용례: '24.11.12. 이후 양도하는 분부터 적용

6. 주택임대사업자의 거주주택 양도소득세 비과세 합리화

(소득세법 시행령 제155조제20항)

가. 개정취지: 임대주택 공급 지원

나. 개정내용

① 장기임대주택 보유자의 거주주택 양도소득세 비과세 횟수제한 완화

증 전	개 정
<p>□ 장기임대주택 보유 거주자는 본인 거주주택 양도시 양도소득세 비과세</p> <p>○ (거주요건) 거주주택 보유기간 중 2년 이상 거주</p> <p>○ (대상) 장기임대주택 외 거주주택 - 최초 거주주택에 대해서만 비과세(생애 1회로 제한) ※ 장기어린이집은 횟수 제한 없음</p> <p>○ (임대주택 범위) 양도세 중과 배제 임대주택*</p>	<p>□ 비과세 횟수 제한 완화</p> <p>○ (좌 동)</p> <p>○ (좌 동) - 횟수 제한 없이 거주주택에 비과세 적용</p> <p>○ (좌 동)</p>

<ul style="list-style-type: none"> * 사업자등록, 임대료 증가율 5% 이하 준수 필요 - 장기임대주택(신규 등록은 10년형만 가능) <추 가> 	<ul style="list-style-type: none"> - 단기민간임대주택* * 「민간임대주택법」에 따라 아파트 제외
---	---

② 장기임대주택을 거주주택으로 전환시 양도소득세 비과세 합리화

증 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 장기임대주택을 거주주택으로 전환한 주택 (직전거주주택보유주택*) 양도소득세 비과세 * 기존 거주주택(직전거주주택)을 비과세 적용받아 양도한 후 임대주택이었던 주택으로 이사하여 거주한 주택 ○ 직전거주주택보유주택이 1세대 1주택인 경우 : 2년 이상 거주 시 직전거주주택 양도 이후 양도차익분은 비과세 ○ 그 외의 경우 : 모든 양도차익 과세 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 비과세 제도 합리화 ○ (좌 동) ○ 2년 이상 거주시 직전거주주택 양도 이후 양도차익분 비과세

다. 적용시기 및 적용례: '25.2.28. 이후 양도하는 분부터 적용

7. 상생임대주택 양도소득세 과세특례 적용기한 연장
(소득세법 시행령 제155조의3제1항)

가. 개정취지: 전월세시장 안정 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 상생임대주택에 대한 양도소득세 특례*적용 조건 * 1세대 1주택 비과세 및 장특공제 적용시 거주기간요건(2년) 면제 ○ 직전 계약에 따른 임대기간: 1년 6개월 이상 ○ 아래 요건을 모두 충족하는 상생임대차계약에 따른 임대기간: 2년 이상 ○ (좌 동) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 적용기한 연장

<ul style="list-style-type: none"> ❶ 직전 계약 대비 임대보증금 또는 임대료 증가율 5% 이하 ❷ 주택 매수 후 계약 체결 ❸ 주택 매수시 승계받은 계약 제외 ❹ '24.12.31.까지 체결 	<ul style="list-style-type: none"> ❺ '26.12.31.까지 체결
--	---

다. 적용시기 및 적용례 : 2024.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

8. 상장주식 대주주 범위에 적용되는 주주 1인 명확화

(소득세법 시행령 제157조제1항)

가. 개정취지: 상장주식 대주주 기준 명확화

나. 개정내용

증 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> □ 상장주식 대주주 범위 ○ 주주 1인 등*이 최대주주인 경우 : 주주 1인 및 기타주주**의 소유주식을 합산한 비율이 1% 이상인 해당 주주 1인 및 기타주주 * 주주1인 및 그 외의 특수관계자 ** 친족관계(4촌 이내 혈족, 3촌 이내 인척, 배우자, 친생자 및 그 배우자·직계비속, 혼외자의 생부모) 및 경영지배관계(지배적 영향력을 행사하고 있는 법인)에 있는 자 <신 설> ○ 그 외의 경우: 소유주식 비율이 1% 이상인 주주 1인 	<ul style="list-style-type: none"> □ 대주주 범위 합리화 ○ (좌 동) - 법인은 주주1인에서 제외 ○ (좌 동)

9. 다주택자 양도소득세 중과 한시적 배제 1년 연장 및 기민간임대주택 양도소득세 중과 제외

(소득세법 시행령 제167조의3, 제167조의4, 제167조의10, 제167조의11)

가. 개정취지: 주택공급 활성화 지원

나. 개정내용

증 전	개 정																										
<p>□ 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도세 증가 제외 대상</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 지방저가주택*, 장기어린이집, 혼인·취학 등으로 인한 일시적 2주택 등 * 주택수에서도 제외 ○ 보유기간 2년 이상으로서 '22.5.10.부터 '25.5.9.까지 양도하는 주택 ○ 장기민간임대주택('20.7.11. 이후 매입형은 아파트 제외) <ul style="list-style-type: none"> - 건설형: 임대개시일 당시 공시가격 6억원 이하 - 매입형: 임대개시일 당시 공시가격 6억원(비수도권 3억원) 이하 <p style="text-align: center;"><추 가></p>	<p>□ 한시배제 1년 연장 및 증가배제 주택 추가</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (좌 동) ○ '25.5.9.까지 → '26.5.9.까지 ○ 건설형 장기민간임대주택 공시가격기준 상향 <ul style="list-style-type: none"> - 6억원 → 9억원 이하 - (좌 동) ○ 단기민간임대주택* 																										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">구 분</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">적용 요건</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">건설형</th> <th style="text-align: center;">매입형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">사업자등록</td> <td style="text-align: center;">사업자등록 필요</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">임대기간</td> <td style="text-align: center;">최소 6년</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">공시가격 상한</td> <td style="text-align: center;">6억원</td> <td style="text-align: center;">수도권: 4억원 비수도권: 2억원</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">면적 기준</td> <td style="text-align: center;">대지: 298㎡ 이하 주택연면적 :149㎡이하</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">최소 공급</td> <td style="text-align: center;">2호</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">임대료증가율</td> <td style="text-align: center;">5% 이하</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">소재지</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">조정대상지역 제외</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	적용 요건		건설형	매입형	사업자등록	사업자등록 필요		임대기간	최소 6년		공시가격 상한	6억원	수도권: 4억원 비수도권: 2억원	면적 기준	대지: 298㎡ 이하 주택연면적 :149㎡이하	-	최소 공급	2호	-	임대료증가율	5% 이하		소재지	-	조정대상지역 제외
구 분	적용 요건																										
	건설형	매입형																									
사업자등록	사업자등록 필요																										
임대기간	최소 6년																										
공시가격 상한	6억원	수도권: 4억원 비수도권: 2억원																									
면적 기준	대지: 298㎡ 이하 주택연면적 :149㎡이하	-																									
최소 공급	2호	-																									
임대료증가율	5% 이하																										
소재지	-	조정대상지역 제외																									

* 「민간임대주택법」에 따라 아파트 제외

다. 적용시기 및 적용례: (장기민간임대주택) '25.2.28. 이후 등록분부터 적용
(단기민간임대주택) '25.6.4. 이후 등록분부터 적용

10. 양도소득세 증가가 배제되는 소형 신축주택 적용기한 연장 (소득세법 시행령 제167조의3제1항)

가. 개정취지: 주택공급 활성화 및 시장안정 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<p>□ 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도시 양도세 증가제외 대상</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 지방저가주택, 장기임대주택, 장기어린이집 등 ○ 다음 어느 하나에 해당하는 주택(주택 수에서도 제외) <p>① 2024.1.10.~2025.12.31. 중 취득한 소형 신축주택*</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) 면적: 전용면적 60㎡ 이하 2) 취득가액: 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하 3) 준공시점: 2024.1.10.~ 2025.12.31. 4) 주택유형: 아파트는 제외 <p>② 2024.1.10.~2025.12.31. 중 취득한 준공 후 미분양 주택*</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) 면적: 전용면적 85㎡ 이하 2) 취득가액: 6억원 이하 3) 주택 소재지: 비수도권 	<p>□ 특례 대상 소형 신축주택 취득기한 연장</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px; margin: 10px 0;">○ (좌 동)</div> <p>① 2025.12.31. → 2027.12.31.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) ○ (좌 동) 2) ○ (좌 동) <p>3) 2025.12.31. → 2027.12.31.</p> <p>4) 아파트 제외 → 다만, 도시형생활주택 포함</p> <p>② (좌 동)</p>

11. 비수도권 준공 후 미분양주택 요건 완화 (소득세법 시행규칙 제82조제3항)

가. 개정취지: 주택공급 활성화 및 시장안정 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<p>□ 양도세가 증가배제되는 비수도권 준공 후 미분양주택 세부요건*</p> <p>* 면적(전용 85㎡ 이하, 취득가액(6억원 이하) 등은 시행령에서 규정</p>	<p>□ 특례 대상 소형 신축주택 취득기한 연장</p>

다. 적용시기 및 적용례: (신청기한 변경) '25.2.28. 이후 신청하는 분부터 적용

2. 벤처기업 복수의결권주식 취득 관련 과세특례 신설

(조세특례제한법 제47조, 시행령 제44조)

가. 개정취지: 벤처기업 성장 지원

나. 개정내용

종 전	개 정
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> □ 복수의결권주식* 취득을 위한 현물출자시 양도소득세 과세이연 <ul style="list-style-type: none"> * 벤처기업 창업주의 의결권 보호를 위해 창업주에게만 발행되는 최대 10개의 의결권이 있는 주식 ○ (적용요건) 창업주*가 복수의결권주식 취득을 위해 보통주식 현물출자로 납입 <ul style="list-style-type: none"> * (요건) 벤처기업의 발기인 & 상무 등기이사 & 30% 이상 의결권 보유 최대주주 등 ○ (과세특례) 보통주식 현물출자로 발생한 양도소득에 대한 양도세를 복수의결권주식의 보통주 전환시*까지 과세이연 <ul style="list-style-type: none"> * 복수의결권주식 양도, 존속기간 만료, 상속, 허위·부정 발행 등 ○ (계산방법) 복수의결권주식 양도시 취득가액 조정* <ul style="list-style-type: none"> * 양도한 주식의 취득가액 - 과세이연금액(현물출자로 인해 발생한 소득) × 양도한 주식 비율 - 그 외 보통주 전환*시에는 과세이연금액에 대한 양도세 산출 * 복수의결권주식 존속기간 만료, 상속, 허위·부정 발행 등 ○ (납부시기) 복수의결권주식 양도일 또는 보통주 전환일이 속하는 과세연도의 과세표준 신고시 <ul style="list-style-type: none"> ※ 다만, 복수의결권주식이 허위·부정 발행된 경우 허위·부정 발행 통보일이 속하는 과세연도의 과세표준신고 시 납부 ○ (신청방법) 현물출자일이 속하는 반기 말일부터 2개월 내에 과세이연신청서 등*을 세무서장에게 제출 <ul style="list-style-type: none"> * 현물출자계약서, 벤처기업 복수의결권주식 보고서, 복수의결권주식 발행 명단 첨부

다. 적용시기 및 적용례: '25.1.1. 이후 현물출자하는 분부터 적용

3. 인구감소지역 주택 취득자에 대한 과세특례 신설

(조세특례제한법 제71조의2, 시행령 제68조의2)

가. 개정취지: 인구감소지역 지역경제 활성화 지원

나. 개정내용

① 조세특례제한법

증 전	개 정
<신 설>	<input type="checkbox"/> 기존 1주택자*가 '24.1.4. ~ '26.12.31. 기간 인구감소지역에 소재하는 주택 1채 취득 후 기존 주택을 양도하는 경우 1주택자로 간주, 1세대 1주택 특례 적용 * 주택이 아닌 분양권 또는 조합원입주권을 1개 보유한 경우도 포함 <input type="checkbox"/> (주택요건) 주택 소재지, 가액 상한 등은 시행령에 규정 예정 <input type="checkbox"/> (특례내용) 양도소득세, 종합부동산세에 대해 1세대 1주택 특례* 적용 * (양도소득세) 12억원 비과세 및 장기보유특별공제 최대 80% (종합부동산세) 기본공제 12억원(다주택자 9억원) 및 고령자·장기보유 세액공제 최대 80%

② 조세특례제한법 시행령

증 전	개 정
<신 설>	<input type="checkbox"/> 과세특례가 적용되는 주택요건(❶&❷) ❶ (주택소재지) 인구감소지역 소재 - 수도권·광역시 제외, 수도권 내 접경지역 및 광역시 내 군지역은 포함 - 기존 1주택과 동일한 시·군·구 소재 신규 주택취득은 제외 ❷ (주택가액 상한) 공시가격 4억원* * 양도소득세는 취득시점, 종합부동산세는 과세시점 기준

다. 적용시기 및 적용례: '25.1.1. 이후 결정 또는 경정하는 분부터 적용

4. 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면율 상향

(조세특례제한법 제77조)

가. 개정취지: 공익사업용 토지 등 양도에 대한 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면 <input type="checkbox"/> (요건) ❶ + ❷ ❶ 2년 이상 보유 (사업인정고시일 기준) ❷ 사업시행자에게 양도 또는 수용 <input type="checkbox"/> (감면율) 현금보상: 10% 채권보상: 15%	<input type="checkbox"/> 감면율 상향 <input type="checkbox"/> (좌 동) <input type="checkbox"/> (감면율) 현금보상: 15% 채권보상: 20%

(3년 만기 채권: 30%, 5년 만기 채권: 40%) ○ (적용기한) '26.12.31.	(3년 만기 채권: 35%, 5년 만기 채권: 45%) ○ (좌 등)
--	--

다. 적용시기 및 적용례: '25년 과세연도 양도분부터 적용

5. 대토보상 과세특례 적용요건 보완

(조세특례제한법 제77조의2제2항, 시행령 제73조제2항)

가. 개정취지: 납세자 권익 보호

나. 개정내용

종 전	개 정
<input type="checkbox"/> 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례* 적용 요건 * 40% 세액감면 또는 과세이연 ○ 아래 요건을 모두 충족할 것 ❶ 사업인정고시일 현재 토지 등을 2년 이상 보유 ❷ 토지 등을 공익사업 시행자에게 양도 ❸ 양도대금을 공익사업 시행으로 조성한 토 지로 보상 ○ 공익사업시행자가 대토보상 명세를 다음 달 말일까지 국세청에 “통보하는 경우에만” 특 례 적용	<input type="checkbox"/> 과세특례 적용요건 합리화 ○ (좌 등) ○ 공익사업시행자는 대토보상 명세를 보상계약 체결일이 속하는 다음 달 말일까지 “통보하 여야 함” * 제출기한 내에 통보하지 않는 경우에도 납세 자에 대한 과세특례 적용

다. 적용시기 및 적용례: '25.1.1. 이후 결정 또는 경정하는 분부터 적용

6. 장기일반민간임대주택에 대한 장기보유특별공제 특례적용기한 연장

(조세특례제한법 제97조의3제1항)

가. 개정취지: 임대주택 공급 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 장기일반민간임대주택 등*에 대한 양도소득세 과세특례 * 「민간임대주택에 관한 특별법」상 민간건설임대주택인 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 <input type="checkbox"/> (적용요건) 아래 요건을 모두 충족 ① (전용면적) 85㎡ 이하 ② (임대기간) 10년 이상 ③ (인상률 상한) 전년 대비 5% ④ (기준시가) 수도권 6억 원 이하, 비수도권 3억원 이하 <input type="checkbox"/> (지원내용) 임대기간 중 발생한 양도차익에 장기보유특별공제율 70% 적용 <input type="checkbox"/> (적용기한) '24.12.31.	<input type="checkbox"/> 적용기한 연장 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <input type="checkbox"/> (좌 동) </div> <input type="checkbox"/> '27.12.31.

7. 공공주택건설사업자에게 토지 양도시 과세특례 적용기한 연장

(조세특례제한법 제97조의9제1항, 법인세법 시행령 제92조의2제4항)

가. 개정취지: 임대주택 공급 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<input type="checkbox"/> 공공매입임대 건설을 위해 토지를 양도하여 발생한 소득에 대한 과세특례 <input type="checkbox"/> (요건) 공공매입임대주택 건설사업자*에게 주택 건설 위한 토지 양도 * 공공주택사업자(LH 등)와 공공매입임대주택을 건설하여 양도하기로 약정을 체결하고 해당 주택을 건설하는 자 <input type="checkbox"/> (지원내용) ① (법인) 양도소득에 대한 추가세율(비사업용 토지: 10%) 적용 제외 ② (거주자) 토지 양도로 발생한 소득에 대한 양도소득세 감면(10%) <input type="checkbox"/> (적용기한) '24.12.31.	<input type="checkbox"/> 적용기한 연장 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <input type="checkbox"/> (좌 동) </div> <input type="checkbox"/> '27.12.31.

8. 비수도권 소재 준공 후 미분양주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설 (조세특례제한법 제98조의9, 시행령 제98조의8)

가. 개정취지: 원활한 주택 공급 지원

나. 개정내용

1) 조세특례제한법

증 전	개 정
<신 설>	<input type="checkbox"/> 기존 1주택자가 '24.1.10. ~ '25.12.31 기간 준공 후 미분양주택 취득한 후 기존 주택을 양도하는 경우 1주택자로 간주, 1세대 1주택 특례 적용 <ul style="list-style-type: none"> ○ (주택요건) 아래 요건을 모두 충족 <ul style="list-style-type: none"> ① 수도권 밖의 지역 소재 ② 전용면적, 취득가액 등은 시행령에서 규정예정 ○ (특례내용) 양도소득세 및 종합부동산세에 대해 1세대 1주택 특례* 적용 <ul style="list-style-type: none"> * (양도소득세) 12억원 비과세 및 장기보유특별공제 최대 80% (종합부동산세) 기본공제 12억원(다주택자 9억원) 및 고령자·장기보유 세액공제 최대 80%

2) 조세특례제한법 시행령

① 과세특례가 적용되는 준공 후 미분양주택 세부요건 규정

증 전	개 정
<신 설>	<input type="checkbox"/> 과세특례가 적용되는 준공 후 미분양주택 <ul style="list-style-type: none"> ○ (주택면적) 전용면적 85m² 이하 ○ (주택가액) 취득가액 6억원 이하 ○ (양도자) 「주택법」에 따른 사업주체, 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 분양사업자 및 사업주체·분양사업자에게 해당 주택을 대물변제받은 시공자 ○ (양수자) 해당 주택에 대한 최초 매매계약 체결자 ○ (미분양 요건) 「주택법」상 사용검사 확인증을 받은 날 또는 「건축법」상 사용승인서를 받은 날까지 분양계약이 체결되지 않아 선착순으로 공급하는 주택 ○ (미분양 확인) 주택 관할 시장·군수·구청장이 매매계약서에 준공 후 미분양된 사실 확인 날인

② 준공 후 미분양주택 확인 절차

증 전	개 정
<신 설>	<input type="checkbox"/> 준공 후 미분양주택 확인 절차 <ul style="list-style-type: none"> ① 양도자가 주택 관할 시장·군수·구청장에게 양도 주택의 준공 후 미분양 사실 확인을 요청

<ul style="list-style-type: none"> ② 시장·군수·구청장은 매매계약서에 준공 후 미분양 확인 날인 후 양도자에게 교부하고, 양도자는 해당 내역 및 매매계약서 사본을 납세지 관할 세무서장에게 제출 ③ 양도자는 ②에 따라 날인받은 매매계약서를 양수자에게 교부 ④ 양수자는 종부세 특례 신청기간(9.16.~9.30.) 또는 양도세 신고시 매매계약서 사본을 제출 ⑤ 납세지 관할 세무서장은 ②·④에 따라 제출받은 매매계약서 사본 등을 검토하여 해당 주택이 준공 후 미분양주택인지 여부를 판정

다. 적용시기 및 적용례: '25.1.1. 이후 결정 또는 경정하는 분부터 적용

9. 부동산 양도금액 연금계좌 납입시 양도소득세 과세특례 신설

(조세특례제한법 제99조의14, 시행령 제99조의13)

가. 개정취지: 부동산 연금화를 통해 노후생활 안정 지원

나. 개정내용

① 조세특례제한법

증 전	개 정
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 부동산(주택, 토지, 건물) 양도금액 연금계좌 납입시 양도소득세 과세특례 신설 <ul style="list-style-type: none"> ○ (적용요건) 아래 요건을 모두 충족 <ul style="list-style-type: none"> ① 기초연금 수급자 ② 부동산 양도 당시 1주택 또는 무주택 세대 ③ 부동산 양도금액을 연금계좌에 납입, 사후관리·구체적인 신청절차는 시행령에서 규정 예정 ○ (특례내용) 해당 부동산 양도소득세액에서 연금계좌납입액(1억원 한도)의 10%를 세액공제 ○ (적용기한) '27.12.31.

② 조세특례제한법 시행령

증 전	개 정
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 부동산 양도금액 연금계좌 납입시 양도소득세 과세특례 세부사항 규정 <ul style="list-style-type: none"> ○ (적용대상) 10년 이상 보유한 국내 토지·건물 ○ (신청절차) 양도소득세 예정신고 또는 확정신고시 세액공제신고서 및 연금계좌 납입 확인서* 제출

<ul style="list-style-type: none"> * 소득령 제40조의2제2항라목에 따라 장기 보유 부동산 양도금액을 연금계좌에 납입 하였음을 확인 ○ (사후관리) 연금계좌 납입일부터 5년내에 연금외수령*시 공제액 전액 추징 <ul style="list-style-type: none"> * 가입자가 55세 이후 연금수령하고, 연금계좌 가입일부터 5년 경과된 후 연금수령 한도 내 인출하는 경우 외의 인출 - 연금계좌 인출순서는 「소득령」 제40조의3을 준용하되, 부동산 연금 납입액이 먼저 인출되는 것으로 간주
--

다. 적용시기 및 적용례: '25.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

10. 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면 등 감면한도 상향 (조세특례제한법 제133조)

가. 개정취지: 공익사업용 토지 등 양도에 대한 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> □ 조세특례제한법에 따른 양도소득세 감면의 종합한도* <ul style="list-style-type: none"> * 감면세액 총계에 적용 ○ 1개 과세기간 감면* 합계액 한도: 1억원 <ul style="list-style-type: none"> * 공익사업용 토지 수용·협의매수 등에 대한 16개 감면 ○ 5개 과세기간 감면* 합계액 한도: 2억원 <ul style="list-style-type: none"> * 공익사업용 토지 수용·협의매수 등에 대한 11개 감면 	<ul style="list-style-type: none"> □ 양도소득세 감면 종합한도 상향 <ul style="list-style-type: none"> ○ 1개 과세기간 감면 한도 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 공익사업용 토지 수용·협의매수, 개발제한 구역 내 토지 협의매수 등*: 2억원 * 비자발적 양도에 대한 3개 감면 - 그 외: 현행 유지 ○ 5개 과세기간 감면 한도 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 공익사업용 토지 수용·협의매수, 개발제한 구역 내 토지 협의매수 등*: 3억원 * 비자발적 양도에 대한 3개 감면 - 그 외: 현행 유지

다. 적용시기 및 적용례: '25년 과세연도 양도분부터 적용

11. 농어촌주택 양도소득세 특례 소재지 요건 예외지역 확대 (조세특례제한법 시행규칙 제45조)

가. 개정취지: 국가 균형발전 지원

나. 개정내용

증 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> □ 농어촌주택의 소재지 요건 중 수도권*에서 제외되는 지역 * 양도세 특례 배제 농어촌주택 소재지 ○ 경기도 연천군, 인천광역시 강화군 및 옹진군 <p style="text-align: center;"><추 가></p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 지역 범위 확대 ○ (좌 동) ○ 경기도 가평군

다. 적용시기 및 적용례: '25.3.21. 이후 양도분부터 적용

V. 상속세 및 증여세법 주요 개정내용 중 유의미한 것들

◎ 2025년 상증분야 개정내용

증 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ● 법인 가업승계제도 사업무관자산 범위 • (비사업용토지 등) • (업무무관자산 및 임대부동산) <p style="text-align: center;"><단서 신설></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 법인 가업승계제도 사업무관자산 범위 • (비사업용토지 등) 좌동 • (업무무관자산 및 임대부동산) 좌동 <p style="text-align: center;">- 임직원 사택 제외</p>
<ul style="list-style-type: none"> • (대여금) <p style="text-align: center;"><단서 신설></p>	<ul style="list-style-type: none"> • (대여금) 좌동 <p style="text-align: center;">- 임직원 학자금·주택자금 제외</p>
<ul style="list-style-type: none"> • (과다보유현금) 직전 5년 평균의 150% 초과분 	<ul style="list-style-type: none"> • (과다보유현금) 직전 5년 평균의 200% 초과분
<ul style="list-style-type: none"> ● 개인 가업상속공제 대상 자산 • (토지) 좌동 <p style="text-align: center;"><단서 신설></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 개인 가업상속공제 대상 자산 • (토지) 좌동 <p style="text-align: center;">- 비사업용토지 제외</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 가업상속공제 대상 업종 <p style="text-align: center;"><추가></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 가업상속공제 대상 업종 추가 • 「소상공인법」에 따른 백년가게를 운영하는 사업

<ul style="list-style-type: none"> ● 동거주택 상속공제 1세대 1주택 요건 • (공동상속주택 소수지분 보유대상) 피상속인, 상속인 	<ul style="list-style-type: none"> ● 동거주택 상속공제 1세대 1주택 요건 • (공동상속주택 소수지분 보유대상) 피상속인, 상속인 또는 상속인의 배우자
<ul style="list-style-type: none"> ● 특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여의제 적용 거래범위 <추가> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 특정법인과의 거래를 통한 이익의 증여의제 적용 거래범위 추가 • (자본거래) 불균등 감자 등 자본거래를 통하여 이익을 분여받는 것
<ul style="list-style-type: none"> ● 증여재산공제 적용범위 • (기타친족) 6촌 이내의 혈족, 4촌 이내의 인척 	<ul style="list-style-type: none"> ● 증여재산공제 적용범위 • (기타친족) 4촌 이내의 혈족, 3촌 이내의 인척
<ul style="list-style-type: none"> ● 가업승계 증여세 과세특례 <추가> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 가업승계 증여세 과세특례 • (증여자 요건) 가업영위기간의 50% 이상 또는 증여일부터 소급하여 10년 중 5년 이상 대표이사로 재직

◎ 2024년 상증분야 개정내용

종 전	개 정
(신설)	<ul style="list-style-type: none"> ● 혼인·출산 증여재산 공제 <ul style="list-style-type: none"> ○ (증여자) 직계존속 ○ (증여기한) 혼인신고일 전후 2년 또는 출생·입양일 후 2년 ○ (증여재산) 증여추정 및 증여의제 등에 해당하는 경우 제외 ○ (공제한도) 1억원
<ul style="list-style-type: none"> ● 가업승계 증여세 과세특례 <ul style="list-style-type: none"> ○ (세율) 과세표준 60억원 초과분 20% ○ (연부연납기간) 5년 ○ (사후관리) 중분류 내 변경 허용 	<ul style="list-style-type: none"> ● 가업승계 증여세 과세특례 <ul style="list-style-type: none"> ○ (세율) 과세표준 120억원 초과분 20% ○ (연부연납기간) 15년 ○ (사후관리) 대분류 내 변경 허용
<ul style="list-style-type: none"> ● 가업상속공제 <ul style="list-style-type: none"> ○ (사후관리) 중분류 내 변경 허용 	<ul style="list-style-type: none"> ● 가업상속공제 <ul style="list-style-type: none"> ○ (사후관리) 대분류 내 변경 허용
(신설)	<ul style="list-style-type: none"> ○ (기회발전특구) 일부 사업장 이전·소재 기업에 대표이사 취임요건 및 업종변경제한 폐지
<ul style="list-style-type: none"> ● 서화·골동품 평가방법 <ul style="list-style-type: none"> ○ (감정인 범위) 2인 이상의 전문가 ○ (평가방법) 감정평가심의회 감정가액이 있는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> ● 서화·골동품 평가방법 <ul style="list-style-type: none"> ○ (감정인 범위) 2개 이상의 전문기관 ○ (평가방법) 좌동

- Max(감정평가액, 감정평가심의회 감정가액)	
(단서 신설)	○ 다만, 감정평가액이 감정평가심의회 감정가액의 150%를 초과하는 경우에는 감정평가심의회의 감정가액(특수관계인 간에 양도 또는 양수하는 경우에 한해 적용)
● 상속세 신고기한 ○ (연장사유 합리화) 상속인 전원이 외국에 주소를 둔 경우 9개월	● 상속세 신고기한 ○ (연장사유 합리화) 외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우 9개월

◎ 2023년 상증분야 개정내용

1. 기업상속공제 적용대상 확대

- 공제한도 상향 : 최대 500억원 ⇒ 최대 600억원
- 중견기업 규모 상향 : 매출액 4천억원 ⇒ 5천억원 미만
- 피상속인 지분요건 완화 : 지분 50%(상장법인 30%) ⇒ 40%(상장법인 20%) 이상
- 대상 업종 추가 : 소독, 구충 및 방제 서비스업
- 납부유예제도 선택 가능

2. 기업상속공제 사후관리 완화

- 사후관리 기간 단축 : 7년 ⇒ 5년
- 고용유지 요건 : 매년 80% & 7년 총기간 100% ⇒ 5년 총기간 90%
- 자산유지 요건 : 기업용 자산의 20%(5년 내 10%) ⇒ 40% 이상 처분 제한

3. 기업승계 증여세 과세특례 적용대상 및 공제한도 등 확대

- 과세특례 한도 상향 : 100억원 ⇒ 기업영위기간별 최대 600억원
- 공제액 상향 : 5억원 ⇒ 10억원
- 납부유예제도 선택 가능

4. 영농상속공제 개정

- 공제한도 상향 : 20억원 ⇒ 30억원
- 피상속인 요건 강화 : 상속개시일 8년(종전 2년) 전부터 계속하여 직접 영농에 종사
- 피상속인·상속인이 탈세 또는 회계부정으로 징역형·벌금형을 받은 경우 공제 배제

5. 상속세 자녀공제 및 미성년자공제 대상에 태아 포함

6. 일감몰아주기 과세제도 개정

- 사업부문별 과세 허용
- 과세제외 거래 확대 : 대기업 제품·상품 수출 목적 국내 거래 포함

7. 최대주주주식할증평가 제외 대상 확대

- 직전 3개년 매출액 평균이 5천억원 미만인 중견기업이 발행한 주식 추가

8. 창업자금 증여세 과세특례 한도
 - 한도 확대 : 30억원 ⇒ 50억원 (10명 이상 신규 고용 시 : 50억원 ⇒ 100억원)
9. 연부연납 기간 확대
 - 가업상속 시 가업비용에 따라 차등 ⇒ 가업비용 무관하게 최대 20년
10. 특수관계 친족 범위 축소
 - 6촌 이내 혈족, 4촌 이내 인척 ⇒ 4촌 이내 혈족, 3촌 이내 인척
11. 부과제척기간 특례대상(안 날로부터 1년) 추가
 - 국내가상사업자를 통하지 않고, 가상자산을 상속증여받은 경우
 - 판결 등의 결과로 재산의 실질 귀속자가 따로 있다는 사실이 확인된 경우

◎ 2022년 상증분야 개정내용

1. 재산 취득자금 등의 증여 추정
 - 연대납세의무 적용 제외, 합산배제 증여재산에 포함
2. 가업·영농상속공제 확대
 - 10년 이상 가업영위기간 중 한국표준산업분류에 따른 대분류 내에서 업종변경 가능
 - 가업 대상에 해당하는 중견기업 확대(3천억원 미만⇒4천억원 미만)
 - 가업상속공제 대상 업종에 사립유치원 포함
 - 영농상속공제한도 상향(15억원⇒20억원)
3. 동거주택상속공제 적용 대상 확대
 - 피상속인과 동거하는 상속인 범위를 직계비속에 한정
⇒ 대습상속에 해당하는 경우 상속인이 된 그 직계비속의 배우자(며느리, 사위) 포함
4. 저가 양수 또는 고가 양도에 따른 증여이익 과세대상 합리화
 - 시가거래 범위 확대(개인-법인 간 거래 대가가 법인세법상 시가에 해당하는 경우 미적용 ⇒ 개인-개인 간 거래 대가가 소득세법상 시가에 해당하는 경우에도 미적용)
5. 초과배당에 따른 증여이익 개선
 - 신고기한(다음 연도 5월31일)을 성실신고확인대상사업자의 경우 6월30일까지 연장
 - 증여일을 "배당 금액을 지급한 날"로 명확화
6. 특정법인과 거래를 통한 증여이익 정비
 - 한도액 계산방식(법인세가 이중으로 차감되는 문제점) 정비
7. 공익법인등 관련 과세 강화
 - 출연재산보고서, 외부전문가 세무확인, 외부회계 감사보고서의 제출·보고기한 연장(3개월 ⇒ 4개월 이내)
 - 주기적 감사인 지정제도 시행 : 전전연도 기준 자산규모가 1천억원 이상인 공익법인 등
8. 가상자산 평가 사업자 고시 신설

- 가상자산 평가를 위한 가상자산사업자 고시(국세청 고시 제2021-58호, 2021.12.28.)
- 9. 선박 등 유형재산 평가 신설
 - 선박 등 내용연수가 단기인 유형재산에 대하여 평가 기준일로부터 수익시기까지의 연수를 반영하여 재산가치를 평가방법 개선
- 10. 국외주식 감정기관의 범위 확대
 - 보충적 평가를 사용할 수 없는 경우의 국외 비상장주식 평가기관의 범위에 신용평가전문기관, 회계법인, 세무법인 포함
- 11. 일반상속세 연부연납기간 확대
 - 5년 ⇒ 10년 이내
- 12. 문화재 등 물납 신설
 - 문화재 및 미술품으로 물납 신청 가능(2023.1.1. 이후 상속분부터 적용)
- 13. 지급명세서 등 제출 대상 확대
 - 금융투자업자는 증권계좌를 통하여 주식 등이 계좌 간 이체된 경우 제출의무 신설

VI. 부동산대책에 따른 세법개정 내용

◎ '20년 6·17 대책 주요내용('20.6.17.)

- (내용) 경기 고양시·남양주시·군포시·안성시·부천시·안산시·시흥시·용인시 처인구·오산시·평택시·광주시·양주시·의정부시, 인천 중구·동구·미추홀구·연수구·남동구·부평구·계양구·서구, 대전 동구·중구·서구·유성구·대덕구, 충북 청주시 조정대상지역 추가 지정

◎ '20년 7·10 대책 주요내용('20.7.10.)

① 단기보유 주택 및 분양권에 대한 양도소득세율 인상(소득법 § 104)

보유기간	현 행			개 정	
	주택 외 부동산	주택·입주권	분양권	주택·입주권	분양권
1년미만	50%	40%	조정지역 : 50%기타 : 기본세율	70%	70%
2년미만	40%	기본세율		60%	60%
2년이상	기본세율	기본세율		기본세율	

- (개정안) 2년 미만 단기보유 주택(1년 미만 : 40% → 70%, 2년 미만 : 기본세율 → 60%)에 대한 양도소득세율 인상, 분양권 중과세율 인상(조정지역 50% → 조정지역불문 1년 미만 70%, 1년 이상 60%)
- (적용시기) 2021.6.1. 이후 양도하는 분부터 적용

② 조정대상지역 다주택자 증과세율 인상(소득법 § 104)

현 행		개 정	
2주택자	3주택 이상	2주택자	3주택 이상
기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%p	기본세율 + 20%p	기본세율 + 30%p

- (적용시기) 2021.6.1. 이후 양도하는 분부터 적용

③ 주택 임대사업자등록 제도 보완

- 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반매입임대(8년) 폐지
- (단기임대) 신규 등록 폐지, 단기임대에서 장기임대로 전환 불가
- (장기임대) 신규등록을 원칙적 허용하되, 아파트 장기일반매입임대는 폐지

<등록임대주택 유형별 신규등록 가능여부 현황>

주택 구분		신규등록 가능여부	
		매입임대	건설임대
단기임대	단기(4년)	폐 지	폐 지
장기임대	장기일반(8년)	허용(다만, 아파트 불가)	허 용
	공공지원(8년)	허 용	허 용

- (적용시기) 「민간임대주택에 관한 특별법」개정 후 즉시 시행

* 7.11(대책 발표 다음날)이후 폐지, 신규등록 또는 단기에서 장기로 전환 시 세제혜택 미적용

④ 신규 등록임대주택 최소 임대 의무기간 연장

- (변경내용) 장기일반·공공지원형의 임대 의무기간 연장(8년 → 10년 이상)
- (적용시기) 「민간임대주택에 관한 특별법」개정('20.8.18.) 후 즉시 시행

⑤ 최소 임대 의무기간 종료 시 자동 등록 말소

- (자동등록 말소) 향후 폐지되는 단기(4년), 아파트 장기일반 매입임대(8년) 유형은 최소 임대 의무기간 경과 시 자동 등록 말소

* 기 등록주택은 등록말소 시점까지의 세제혜택에 대해 유지

- (자진말소 허용) 향후 폐지되는 유형에 한해 적법사업자*는 희망시 자진말소 허용(임대 의무기간 미준수 과태료 면제)

* 임대차계약 신고, 임대료 증액 제한규정 등 공적 의무를 준수한 사업자

- (적용시기) 「민간임대주택에 관한 특별법」개정 후 즉시 시행

◎ 8.7 임대주택 세제지원 보완조치('20.8.7.)

- 기존 사업자가 등록말소시점까지 안정적으로 임대사업을 유지할 수 있도록 「주택 시

장 안정 보완대책」(‘20.7.10.)의 취지를 감안하여 임대주택 세제지원 보완조치 마련
* 다만, 보완조치는 임대주택 등록기간 동안 임대료 상한 등 요건을 준수한 경우에 적용

① 임대등록기간 동안 세제지원 유지

- 민간임대주택법 개정에 따라 폐지되는 임대주택 유형에 대하여 임대등록기간 동안 임대소득에 대한 소득세·법인세 및 임대주택에 대한 종합부동산세 세제혜택* 유지

- * ① 임대소득에 대한 분리과세시 필요경비 우대
- ② 등록임대주택 중 소형주택에 대한 소득세·법인세 감면(30%, 75%)
- ③ 등록임대주택에 대한 종부세 비과세

- 임대등록일~자진·자동등록말소일까지 세제혜택 유지

② 자진·자동등록말소하는 경우 추징 면제

- 소득세·법인세 및 종합부동산세 세제지원의 요건인 의무임대기간이 경과하기 전에 자진·자동등록말소하는 경우에도 그간 감면받은 세금을 추징하지 않음

* 예) 단기임대주택이 4년으로 말소되어 5년 요건을 채우지 못하는 경우, 장기임대주택이 임대등록일과 사업자등록일이 달라 8년 요건을 채우지 못하는 경우

※ 재건축·재개발로 인한 등록말소 후 폐지되는 유형으로 재등록이 불가능한 경우에도 양도세 등 추징하지 않음

(양도소득세) 자진등록말소의 경우 의무임대기간의 1/2 이상 임대한 경우만 다음의 보완조치 적용

① 의무임대기간 미충족시에도 임대주택에 대한 양도세 중과 배제

- 자진·자동등록말소로 인해 의무임대기간을 충족하지 않고 임대주택을 양도하는 경우에도 다주택자 양도세 중과 배제

- 다만, 자진말소의 경우 임대주택 등록말소 후 1년내 양도하는 경우에 한하여 중과 배제

② 의무임대기간 미충족시에도 거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세 적용

- 자진·자동등록말소로 인해 의무임대기간을 충족하지 않더라도 임대사업자의 거주 주택을 임대주택 등록말소 후 5년내 양도하는 경우 1세대 1주택 양도세 비과세를 인정

- 이미 1세대 1주택 비과세를 적용받고 거주주택을 양도한 후 임대주택이 자진·자동 등록말소 되는 경우에도 추징하지 않음

③ 7.11일 이후 등록분 등에 대한 세제지원 적용 배제

- 7.11일 이후 ① 민간임대주택법 개정에 따라 폐지되는 유형의 임대주택으로 등록하거나, ② 단기임대주택을 장기로 전환하는 경우 종합부동산세, 양도소득세 등 관련 세제

지원 적용 배제

※ 「주택시장 안정 보완대책」(‘20.7.10.) 기 발표 내용

- 따라서 동 임대주택에 대해서는 이번 보완조치의 내용도 적용되지 않음

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명	8월 22일 (금)	8월 25일 (월)	8월 26일 (화)	8월 27일 (수)	8월 28일 (목)
미 달 러 (USD)	1398.10	1395.60	1386.30	1391.20	1395.70
일 본 엔 (JPY)	942.15	948.65	937.92	943.51	947.52
영 국 파 운 드 (GBP)	1875.69	1886.01	1865.27	1875.13	1884.20
캐 나 다 달 러 (CAD)	1005.39	1009.04	1000.40	1005.53	1012.51
홍 콩 달 러 (HKD)	178.92	178.56	177.46	178.50	179.25
위 안 화 (CNH)	194.80	194.46	193.71	194.35	195.11
유 로 화 (EUR)	1623.40	1634.60	1610.67	1619.57	1625.08
호 주 달 러 (AUD)	897.93	905.47	898.74	903.79	908.46
싱 가 폴 달 러 (SGD)	1084.77	1088.53	1077.87	1082.31	1085.73
말 레 이 시 아 링 기 트 (MYR)	330.95	330.12	329.48	330.02	329.56