

상담유형 세법상담-양도소득세

조회수 596

등록일 2020-08-13

거주자인 상태에서 2년이상 보유하면 양도세 비과세

답변 내용을 확인하고 미진한 것이 있어서 다시 질의 합니다

거주자인 상태에서 2년이상 보유하면 양도세 비과세라고 답변을 주셨는데 거주자란 국내에 183일이상 거주해야 한다고 했으니까 한국에 거소신고를 하고 183일(2020.9.1.입국한다고 가정) 이상 거주하고 2017.2.28.에 매수한 아파트를 2021. 3. 3.에 등기이전이 되도록 잔금처리를 하면 되는 걸로 알고 있으면 될까요? 아니면 2022.9.4. 이후에 등기이전을 해야 하나요?

질문 첨부파일

답변

답변일 2020-08-14

재산분야(양도, 상속, 증부) 문의가 급증하여 평소보다 상담이 많이 지연되고 있습니다.

답변이 불가피하게 늦어질 수 있는 점 양해부탁드립니다.

안녕하십니까? 항상 국세행정에 대한 관심과 협조에 감사드리며, 답변내용이 도움이 되시기 바랍니다.

"[세법상담도우미 PC용\(클릭\)](#) / [모바일용\(클릭\)](#)"을 통해 세목별로 자주 묻는 질의답변(FAQ)을 간편하게 확인할 수 있으며, "[양도소득세 체크리스트\(클릭\)](#)"에서 "1세대 1주택 비과세 거주요건 적용여부", "일시적 1세대 2주택 종전주택 양도기한"을 손쉽게 판단할 수 있으니 많은 이용 부탁드립니다.

귀 상담의 경우,

비거주자에서 거주자로 영구히 전환되어 2년이상 보유한 후 양도하는 경우라면 비과세가 적용되지만, 아래의 내용과 같이 일시적으로 입국하더라도 주로 국내에 거주하리라고 인정되지 않는 경우에는 비거주자로 볼 수도 있음을 유의하시기 바랍니다.

[제 목] 국외거주 후 재입국하여 소유주택 양도하는 경우 1세대1주택 비과세 해당여부

[요 지]

거주자가 1세대1주택 비과세요건을 충족한 경우 비과세가 되며, 국외이주 후 재입국하여 거주자가 된 상태에서 주택을 양도하는 경우 보유기간은 거주자로서의 보유기간만 계산함.

[회 신]

「소득세법」 제89조 제1항 제3호 및 동법 시행령 제154조 제1항의 1세대 1주택 비과세규정은 거주자에게 적용하는 법령으로서, 양도일 현재 거주자로서 국내에 1세대 1주택을 소유하고 당해주택이 용인시에 소재하는 경우에는 그 주택의 보유기간이 3년 이상인 경우 양도소득세가 비과세되는 것이며, 귀 질의의 경우와 같이 국내에 1주택을 소유한 거주자가 국외이주로 인하여 비거주자가 되었다가 그 비거주자가 다시 귀국하여 거주자가 된 상태에서 주택을 양도하는 경우 「소득세법 시행령」 제154조에 규정하는 보유기간 계산은 거주자로서 보유기간만을 통산하는 것으로 비거주자로서의 보유기간은 합산하지 않는 것입니다.

귀 질의의 경우 관련있는 기존 질의회신문(서면4팀-2006.03.23 ; 서면4팀-1334, 2005.07.28 ; 서면4팀-3051, 2006.09.05)을 참고하시기 바랍니다.

[관련법령] 소득세법 제89조 【비과세양도소득】소득세법 시행령 제154조 【1세대 1주택의 범위】

1. 질의내용 요약

○ 사실관계

- 2002. 5월 경기 용인 소재 신축아파트 분양받아 입주함.
- 2004. 7월까지 거주 후 전세 놓고 전가족 캐나다로 이주함(유학).
- 2005. 5월 전가족 영주권 취득하고 현재 캐나다에 거주하고 있음.

- 1세대 1주택으로서 양도하고자 하나 매매가 잘 안되고 있음.

○ 질의내용

상기의 주택을 금년 내에 처분하지 못하였을 경우로서 차후 국내로 재입국하여 거소신고 하고 1년 이상 거주한 이후에 양도를 하는 경우 1세대1주택 비과세 규정을 적용받을 수 있는지 여부

- 이 경우 반드시 본인소유 아파트에 거주를 하여야 하는지 또는 다른 곳에 거주하여도 되는지 여부

- 비과세 적용요건인 3년이상 보유기간을 최초 취득일인 2002. 5월부터 계산하는지 또는 재입국시점부터 계산하는지 여부

- 전 가족이 모두 거주하여야 하는지 또는 일부만 국내에 거주하여도 되는지 여부

▣ 양도, 부동산거래관리과-148,2012.03.09

[제 목] 비거주자가 국내에 재입국하여 일정기간 거주한 후 주택을 양도하는 경우 비과세 해당 여부

[요 지]

소득세법 제89조제1항제3호 및 같은 법 시행령 제154조제1항에 따른 1세대 1주택 비과세 규정을 적용함에 있어 거주자가 국외로 출국하여 영주권 또는 시민권을 취득하고 국외에 거주하다가 국내에 입국하는 경우로서 그 직업 및 자산상태에 비추어 국내에 다시 입국하여 주로 국내에 거주하리라고 인정되지 아니하는 경우에는 국내에 자산을 보유하고 있다고 하더라도 비거주자로 보는 것임

[회 신]

귀 질의의 경우 기존해석사례(부동산거래관리과-0760, 2011.08.29.)를 참고하시기 바랍니다.

※ 붙임 : 관련 참고자료

1. 질의내용 요약

○ 사실관계

- 1994.03. 캐나다 이민 출국(출국 당시 5인 가족 : A(본인-영주권, '94년 취득), B(배우자-시민권, '08년 취득), C(자-시민권, '03년 취득, 결혼하여 현지 거주 중), D(자-시민권, '03년 취득, 결혼하여 현지 거주 중), E(녀-시민권, '04년 취득, 귀국하여 국내에서 직장생활 중))

- 1999.04. 서울 서초구 반포동 소재 ㉠아파트 취득(다른 주택 없음)

- 2011.06.~ A,B,E는 국내 입국하여 거주 시작

○ 질의내용

(질의1) 전세대원이 재입국하여 국내 거주를 시작한 2011.6.부터 1세대1주택 비과세를 적용받기 위한 보유기간 3년 충족 시점은?

(질의2) '질의1'의 보유기간을 충족한 이후에 ㉠아파트를 양도하지 못한채 출국하여 수년 후 재입국(전세대원)한 다음 전세대원이 1년 거주하고 ㉠아파트를 양도하는 경우 1세대1주택 비과세 해당 여부

(질의3) 전세대원이 국내 1년 거주 후 다시 출국(2012.6. 이후)하였다가 수년 후 전세대원이 재입국하여 국내에 거주하는 경우 종전 국내 거주기간을 통산하는 것인지

(질의4) 전세대원이 재입국하여 국내 거주를 시작한 2011.6.부터 계속하여 국내에 거주하다가 5년이 지난 후에 ㉠아파트를 양도하는 경우 장기보유특별공제를 적용받을 수 있는지

(질의5) 비거주자의 전세대원이 재입국하여 국내 거주 1년 경과 후 주택을 구입하였다가 출국하여 2년 후에 재입국

* 오늘도 건강과 행복이 가득하시길 기원합니다. 감사합니다.

답변 첨부파일
