

<b>문서번호</b>	기획재정부 재산세제과-1422(2023.12.26.)		
<b>납세자회신번호</b>		<b>세목</b>	양도소득세
<b>생산일자</b>	2023. 12. 26.	<b>귀속연도</b>	
<b>제목</b>	다주택자가 '09.3.16. ~ '12.12.31. 중 취득한 주택을 '18.4.1.이후 양도시 종과 여부		
<b>요지</b>	다주택자가 '09.3.16. ~ '12.12.31. 중 취득한 주택을 '18.4.1. 이후에 양도(조정대상지역 내 소재)한 경우 법률 제9270호 부칙 제14조 제1항에 따라 소득세법 제104조 제1항 제1호의 세율을 적용하는 것임		
<b>답변내용</b>	2009년 3월 16일부터 2012년 12월 31일까지의 기간 중 취득한 주택의 소재지가 추후 「주택법」에 따른 조정대상지역으로 지정된 경우로서, 해당 주택을 양도하는 경우에는 법률 제9270호 부칙 제14조제1항에 따라 소득세법 제104조제1항제1호에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만이면 같은 항 제2호 또는 제3호에 따른 세율)을 적용하는 것입니다. 동 해석은 회신일 이후 결정·경정하는 분부터 적용됩니다. 끝		
<b>관련법령</b>			
<b>상세내용</b>			

## 1. 질의내용

- 다주택자가 '09. 3. 16. ~ '12. 12. 31. 중 취득한 주택을 '18. 4. 1. 이후에 양도한 경우 법률 제9270호 부칙 제14조제1항에 따라 소득법§104①(1)의 기본세율을 적용하는 것인지 소득법 §104⑦에 따라 종과세율을 적용하는 것인지 여부(양도주택은 양도 당시 주택법에 따른 조정대상지역 내 소재)

(1안) 종과세율 적용      (2안) 종과세율 적용 배제

## 2. 관련법령

- 소득세법 제104조 【양도소득세의 세율】 【법률 제9270호, 2008.12.26.개정】

- ① 거주자의 양도소득세는 당해년도의 양도소득과세표준에 다음 각호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "양도소득산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다

음 각호의 규정에 의한 세율중 2 이상의 세율에 해당하는 때에는 그 중 가장 높은 것을 적용한다.

1. 제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에 따른 자산 : 제55조제1항에 따른 세율
  2. 제94조제1항제1호 및 제2호에 규정하는 자산으로서 그 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 것 : 양도소득과세표준의 100분의 40
  - 2의2. 제94조제1항제1호 및 제2호의 규정에 의한 자산으로서 그 보유기간이 1년 미만인 것 : 양도소득과세표준의 100분의 50
  - 2의3. 대통령령이 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) : 양도소득과세표준의 100분의 60
  - 2의4. 대통령령이 정하는 1세대가 주택과 제89조제2항의 규정에 따른 조합원입주권을 보유한 경우로서 주택 수와 조합원입주권 수의 합이 3 이상인 경우의 그 주택(대통령령이 정하는 경우를 제외한다) : 양도소득과세표준의 100분의 60
  - 2의5. 대통령령이 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택 : 양도소득과세표준의 100분의 50
  - 2의6. 대통령령이 정하는 1세대가 주택과 제89조제2항의 규정에 따른 조합원입주권을 각각 1 개씩 보유한 경우의 그 주택(대통령령이 정하는 경우를 제외한다) : 양도소득과세표준의 100분의 50
  - 2의7. 제104조의3의 규정에 의한 비사업용 토지 : 양도소득과세표준의 100분의 60
  - 2의8. 제94조제1항제4호 다목의 규정에 의한 자산 중 제104조의3의 규정에 의한 비사업용 토지의 보유현황을 감안하여 대통령령이 정하는 자산 : 양도소득과세표준의 100분의 60
  3. 미등기양도자산 : 양도소득과세표준의 100분의 70
- ④ 제1항의 규정에 의한 세율은 그 세율에 100분의 15를 가감한 범위안에서 대통령령으로 조정할 수 있다. 다만, 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 그 적용대상을 다음 각 호의 1에 해당하는 부동산에 한정할 수 있다.
1. 제104조의2제2항의 규정에 의한 지정지역 안의 부동산
  2. 제104조의2제2항의 규정에 의한 지정지역 안의 부동산으로서 대통령령이 정하는 1세대 2주택 이상에 해당하는 주택
- ⑥ 제1항제2호의3부터 제2호의6까지의 규정에 해당하는 주택을 2010년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 같은 항 제2호의3부터 제2호의6까지에서 규정한 세율을 적용하지 아니하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다. <신설 2008.12.26>
1. 제1항제2호의3 및 제2호의4에 해당하는 주택 : 양도소득과세표준의 100분의 45(그 보유기간이 1년 미만인 주택은 제1항제2호의2에 따른 세율)
  2. 제1항제2호의5 및 제2호의6에 해당하는 주택 : 제1항제1호에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만인 주택은 제1항제2호 또는 제2호의2에 따른 세율)

부칙 <제9270호, 2010.12.27.개정분>

제14조(양도소득세의 세율 등에 관한 특례)

- ① 2009년 3월 16일부터 2012년 12월 31일까지 취득한 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제104조제1항제4호부터 제9호까지의 규정에도 불구하고 같은 항 제1호에 따른 세율(그 보유기간이 2년 미만이면 같은 항 제2호 또는 제3호에 따른 세율)을 적용한다.

○ 소득세법 제104조 【양도소득세의 세율】 【법률 제12169호, 2014.1.1.개정】

- ① 거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "양도소득 산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상의 세율에 해당할 때에는 그 중 가장 높은 것을 적용한다.
4. 삭제 <2014.1.1.>
  5. 삭제 <2014.1.1.>
  6. 삭제 <2014.1.1.>
  7. 삭제 <2014.1.1.>
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 양도하는 경우 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 부동산 보유기간이 2년 미만인 경우에는 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 10을 더한 세율과 제1항제2호 또는 제3호의 세율 중 높은 세율을 적용한다. <개정 2010.12.27, 2013.1.1, 2014.1.1.>
1. 제104조의2제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)
  2. 제104조의2제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 대통령령으로 정하는 1세대로가 주택과 조합원입주권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우의 해당 주택
- ⑥ 삭제 <2014.1.1.>

○ 소득세법 제104조 【양도소득세의 세율】 【법률 제15225호, 2017.12.19.개정】

- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 양도하는 경우 제55조제1항(제3호의 경우에는 제1항제8호)에 따른 세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 부동산 보유기간이 2년 미만인 경우에는 제55조제1항(제3호의 경우에는 제1항제8호)에 따른 세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다.
1. 삭제 <2017.12.19.>
  2. 삭제 <2017.12.19.>
- ⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 양도하는 경우 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 10(제3호 및 제4호의 경우 100분의 20)을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 주택 보유 기간이 1년 미만인 경우에는 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 10(제3호 및 제4호의 경우 100분의 20)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다. <신설 2017.12.19.>
1. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택
  2. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권을 각각 1개씩 보유한 경우의 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.
  3. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택
  4. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권을 보유한 경우로서 그 수의

합이 3 이상인 경우 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.