2024년 개정세법
<1세대1주택 비과세>

정동현 세무사

현 한국공인중개사협회 세법 전임강사
현 정동세무회계사무소 대표세무사



LESSON 01

2024년 개정세법

PROPERTY REALTORS

2024.3월 초 세법을 기준으로 강의한 내용입니다.



1. 세법상 주택 개념 정비

1세대 판정기준 합리화

종전	개정
□ 배우자가 없어도 1세대로 보는 경우 (①또는②또는③)	□ 30세 미만 미혼자의 1세대 판정기준 합리화
① 30세 이상인 경우	① ┐ 좌동
② 배우자가 사망 또는 이혼한 경우	② ┘
③ 30세 미만인 미혼자의 경우 (⇒ 가 + 나)	③ 소득 판정기준 구체화
가. 소유 주택·토지를 관리·유지하면서 독립된 생계 유지	가. (좌 동)
나. 소득이 기준 중위소득 40% 이상	나. 12개월간 경상적·반복적소득*이 기준 중위소득을 12개월로 환산한 금액의 40% 이상
	* 사업소득, 근로소득, 기타소득 (저작권 수입, 강연료 등 인적용역의 대가만 포함) 등

세법상 주택 개념 정비

< 법 개정내용(소득법 §88) >

□ 세법상 주택 개념에 '세대원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건물'일 것을 포함·구체화

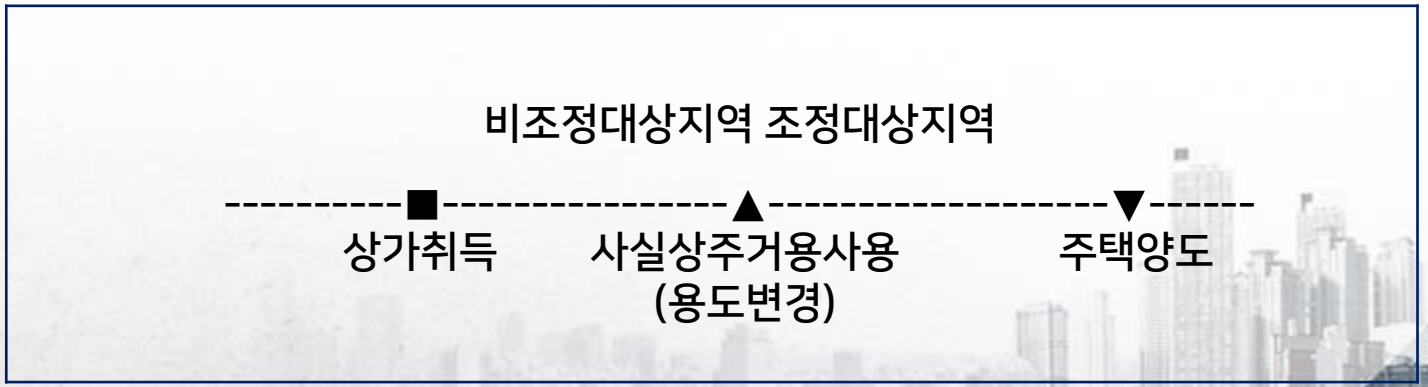
ㅇ 세부적인 주택의 구조를 시행령에 위임

현 행	개 정
<신 설>	□ 주택의 구조 ㅇ 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 출입문, 화장실, 취사시설이 설치되어 있는 구조

1. 세법상 주택 개념 정비

1세대 1주택 비과세 보유기간 계산방법 명확화

종 전	개 정
□ 주택이 아닌 건물을 주거용으로 사용(또는 주택으로 용도변경) 시 1세대 1주택 비과세 보유기간 · 자산 취득일~양도일	□ 계산방법 명확화 · 사실상 주거용 사용일 (또는 용도변경일)~양도일



1. 세법상 주택 개념 정비

공동상속주택 1세대 1주택 비과세 및 장기보유특별공제거주기간 판정 합리화

종전	개정
□ 공동상속주택 거주기간판정 방법 ① 조정대상지역 내 1세대 1주택 비과세 2년 거주요건 ② 1세대 1주택 장기보유특별공제 2년 거주요건 ⇒ 공동상속주택의 경우: 거주기간은 해당 주택을 소유한 것으로 보는 사람*이 거주한 기간으로 판단 * 다음 순서에 따라 판정 ① 상속지분이 가장 큰 상속인 ② 당해 주택에 거주하는 자 ③ 최연장자	□ 판정기준 합리화 ① ② 좌동 ⇒ 공동상속주택의 경우 : 거주기간은 해당 주택에 거주한 공동상속인의 거주기간 중 가장 긴 기간으로 판단

1. 세법상 주택 개념 정비

다주택자 양도소득세 중과배제 주택 추가 및 한시 배제 1년 연장

종 전	개 정
□ 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도세 중과 제외 대상 ·지방저가주택(주택 수에서도 제외) <추 가>	□ 중과배제 주택 추가 및 한시배제 1년 연장 · (좌 동) · '24.1.10.~'25.12.31. 중 취득한 주택으로 다음 어느 하나에 해당하는 주택(주택 수에서도 제외) ① 소형 신축주택 1) 면적: 전용면적 60㎡ 이하 2) 취득가액: 수도권 6억, 비수도권 3억이하 3) 주택유형: 아파트 제외 ②준공 후 미분양 주택 1) 면적: 전용면적 85㎡ 이하 2) 취득가액: 6억원 이하 3) 주택 소재지: 비수도권
· 보유기간 2년 이상으로서 '22.5.10.부터 '24.5.9.까지 양도하는 주택	· 보유기간 2년 이상으로서 '22.5.10.부터 '25.5.9.까지 양도하는 주택

혼인 및 출산 증여재산 공제 신설

종전	개정
□ 증여재산공제 · 배우자로부터 증여받은 경우 : 6억원 · 직계존비속으로부터 증여받은 경우 : 5,000만원 (미성년자인 경우에는 2,000만원) · 배우자·직계존비속이 아닌 친족으로부터 증여를 받은 경우 : 1,000만원	□ 혼인 및 출산증여재산 공제 신설 판정기준 합리화 좌동

혼인 및 출산 증여재산 공제 신설

종전	개정
□ 증여재산공제 <추가>	□ 혼인 및 출산증여재산 공제 신설 판정기준 합리화 · 혼인증여재산 공제 ①(증여자) 직계존속 ②(공제한도) 1억원 ③(증여일) 혼인신고일 이전 2년 +혼인신고일 이후 2년이내(총 4년) · 출산증여재산 공제 ①(증여자) 직계존속 ②(공제한도) 1억원 ③(증여일) 자녀의 출생일(입양신고일) 부터 2년 이내 · 통합 공제한도 혼인증여재산공제+출산증여재산공제:1억원

양도소득세 감면 종합한도 합리화(조특법 §133)

종전	개정
□ 조세특례제한법에 따른 양도소득세 감면의 종합한도* * 감면세액 총계에 적용 · 1개 과세기간 1억원, 5개 과세기간* 2억원 * 해당 과세기간 및 직전 4개 과세기간 <단서신설>	□ 감면 종합한도 적용대상 변경 · (좌 동) 다만, 다음 요건에 모두 해당하는 경우, 1개 과세기간 내 양도로 봄(1억원 한도 적용) ①분필한 토지(해당 토지의 일부를 양도한 날부터 소급하여 1년 내 토지를 분할한 경우) 또는 토지 지분의 일부를 양도 ②토지(또는 지분) 일부 양도일부터 2년 내 나머지 토지(또는 지분)를 동일인 또는 그 배우자에게 양도

LESSON 02

1세대 1주택 비과세

PROPERTY REALTORS

2024.3월 초 세법을 기준으로 강의한 내용입니다.



2. 1세대 1주택 비과세

1세대1주택 비과세 요건

1세대 1주택(고가주택 제외)과 주택에 딸린 토지(부수토지)의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 소득세를 과세하지 않는다.

<양도소득세가 과세되지 않는 1세대 1주택의 부수토지 범위>
- 부수토지가 도시지역 안에 있으면: 주택정착면적의 5배(도시지역 내 수도권 3배)까지,
- 부수토지가 도시지역 밖에 있으면: 10배까지

비과세요건을 세분화

① 1세대가

② 국내에 1주택을 소유할 것. 단, 미등기 양도자산 및 고가주택(12억원 초과 주택)이 아닐 것

③ 2년 이상 보유할 것(조정대상지역은 2년 이상 거주)

④ 주택의 부수토지로서 도시지역 내의 경우에는 건물이 정착된 면적의 5배(도시지역 내 수도권3배), 도시지역 밖의 경우에는 10배 이내 토지 포함

2. 1세대 1주택 비과세

1세대의 요건

- 「1세대」란 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 사회통념상 세대를 말함
- 가족이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함
- 단독세대 인정하는 경우
  다음에 해당하는 경우에는 배우자 및 생계를 같이하는 가족이 없는 때에도 생계를 독립적으로 영위할 수 있는 능력이 있는 것으로 보고 1세대로 본다.

단독세대 인정하는 경우

① 당해 거주자의 연령이 30세 이상인 경우

② 소득세법 제4조에 의한 소득으로서 세대원이 당해 주택을 소유하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우로서 국민기초생활보장법에 따른 중위소득의 100분의 40수준 이상의 소득이 있는 경우. 다만, 미성년자는 제외

③ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

중위소득의 40% 계산방법
: 12개월간 경상적 반복적 소득이 기준 중위소득을 12개월로 환산한 금액의 40%이상

2. 1세대 1주택 비과세

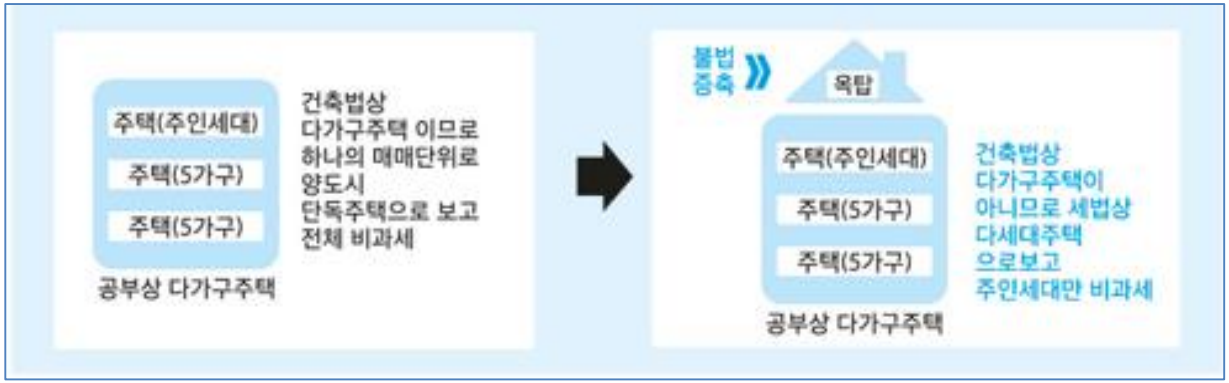
주택의 개념

주택 이란 허가여부나 공부상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 세대별로 별도의 출입문·화장실·취사시설이 설치되어 있는 구조를 갖추고 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말함.

주택 유형별로 주택 판단 방법

① 공유주택 : 공유자별로 각각 1주택 소유로 판단(단, 공동상속주택의 소수지분은 제외)

② 다가구주택 : 분양하지 않고 하나의 매매단위로 양도하는 경우 단독주택으로 간주



주택의 개념

주택 유형별로 주택 판단 방법

③ 겸용주택 : 주택부분만 주택으로 판단하되 주택 면적이 주택 외 면적보다 더 큰 경우 전체를 주택으로 판단(주택〉주택외→전체주택)

* 12억원 초과 고가 겸용주택의 경우 '주택>주택외' 더라도 12억초과분은 주택만 비과세

* 전체를 주택으로 보는 경우 고가주택 판정은 전체의 매매 가액을 기준으로 판정



주택의 개념

주택 유형별로 주택 판단 방법

④ 오피스텔 및 별장은 사실상의 용도에 따라 판단하고 펜션 또는 민박은 주택이 아님

: 오피스텔의 주거용여부는 임대인의 사업자등록현황 및 전입신고여부와는 상관없이 임차인의 실사용 용도를 보고 판단하여야 한다.

보유요건과 거주요건

- (보유요건) 1세대 1주택에 해당하고 2년 이상 보유하면 양도소득세가 과세되지 않는다. 이 때 보유기간 계산은 취득일로부터 양도일까지 한다.
- (거주요건) 다음에 해당하는 경우에는 2년 이상 보유뿐만 아니라 거주를 하여야 한다.

거주요건

① 조정대상지역에 소재하고

② 2017.8.3. 이후 취득(잔금청산일기준)한 경우로서

③ 보유기간 요건의 예외 주택(수용. 협의매수, 1년 이상 거주 후 직장 이전 등으로 양도 등)에 해당하지 않는 경우

- 다만, 거주자가 속한 1세대가 2017.8.3.이전에 계약하고 8.3이후 잔금을 지급한 경우와 조정대상지역 지정전 계약하고 계약금을 지급하고 지정 후 잔금을 지급한 경우 계약일 현재 무주택이라면 거주요건을 갖추지 않아도 된다.
- 이 때 유의하여야 할 것은 2년 거주요건은 취득일 현재 조정대상지역이면 해제가 되었다 하더라도 2년 거주를 하여야 한다는 것이다.