문서번호	기준-2022-법규재산-0128		
납세자회신번호	법규과-1472	**세목**	양도소득세
생산일자	2025. 06. 30.	**귀속연도**	
제목	비과세 요건을 갖춘 1주택자가 주택부수토지만 수용되는 경우 비과세 여부		
요지	주택의 부수토지만「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하여 협의매수·수용되는 경우에는「소득세법 시행령」제154조 제1항이 적용되지 아니하는 것임		
답변내용	귀 과세기준자문 신청의 경우, 1세대가 국내에 보유하던 주택 및 그 부수토지 중 부수토지만「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하여 협의매수·수용되는 경우에는「소득세법 시행령」제154조 제1항이 적용되지 아니하는 것입니다.		
관련법령	소득세법 시행령 제154조		
상세내용			

1. 사실관계

○ 2015.10. 7. 甲은 경기도 소재 주택을 취득

○ 2016. 6.29. 사업인정고시

○ 2020.11.11. 주택의 부수토지만 한국토지주택공사에 수용

○ 2020.12.22. 건물(주택)을 乙에게 양도

○ 2021. 1. 7. 乙이 건물(주택)을 한국토지주택공사에 양도(협의매수)

2. 질의요지

○ 비과세 요건을 갖춘 1주택자가 주택부수토지만 공익사업용으로 수용되고 이후 주택(건물)

은 제3자에게 양도한 경우 비과세되는 부수토지에 해당하는지 여부

3. 관련 법령

○ **소득세법 제89조 【비과세 양도소득】**

① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 "양도소득세"라 한다)를 과세하지 아니한다.

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 "주택부수토지"라 한다)의 양도로 발생하는 소득

가. 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택

나. 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거봉양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택

○ **소득세법 시행령 제154조【1세대1주택의 범위】**

① 법 제89조제1항제3호가목에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우는 3년) 이상인 것[취득 당시에 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우에는 3년) 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것]을 말한다. 다만, 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않으며 제5호에 해당하는 경우에는 거주기간의 제한을 받지 않는다.

⑦ 법 제89조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 "지역별로 대통령령으로 정하는 배율"이란 다음의 배율을 말한다.

1.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제6조제1호에 따른 도시지역 내의 토지: 5배

2. 그 밖의 토지: 10배