문서번호	기획재정부 재산세제과-1446		
납세자회신번호	법규과-3341	**세목**	양도소득세
생산일자	2022. 11. 18.	**귀속연도**	
제목	상생임대주택 특례의 직전 임대차계약 해당 여부		
요지	전 소유자와 임차인간 임대차계약을 체결한 후 신 소유자가 같은 내용의 임대차계약을 체결한 후 임대차계약기간이 시작된 경우 소득령§155의3에 따른 직전 임대차계약이 아님		
답변내용	[질의]전 소유자와 임차인이 될 자 사이에 임대차계약이 체결된 후, 임대차보증금의 잔금 지급 및 임대차 목적물 인도 전에 당해 임대차계약의 임대인의 명의를 신 소유자로 변경한 경우, 임대차계약이 소득령§155의3의 '직전 임대차계약'에 해당하는지 (제1안)직전 임대차 계약에 해당함 (제2안)직전 임대차 계약에 해당하지 않음 [회신] 귀 청의 질의는 제2안이 타당합니다.		
관련법령	소득세법시행령 제155조의3		
상세내용			

1. 사실관계

○ '20.9.29. 乙이 甲과 조정대상지역 내 甲소유 A주택을 취득하기 위한 계약 체결

○ ‘20.10월 甲·丙간 A주택 임대차계약 체결

* 임대기간 : 2020.12.1 ~ 2022년 11.30.

* 임대차 계약서의 특약 사항으로 ‘임대차계약 보증금의 잔금 지급일에 임대차 계약서의 임대인 명의를 乙으로 고쳐 작성’ 하기로 함

○ ‘20.12.1 A주택의 매매대금 잔금일(소유권이전등기일)에 A주택의 임대차계약상 임대인 명의를 甲에서 乙로 바꾸어 같은 내용의 임대차계약서 작성한 후, 임대차보증금을 지급하고 丙은 전입 신고함