문서번호	사전-2024-법규재산-1004		
납세자회신번호		**세목**	양도소득세
생산일자	2025. 06. 18.	**귀속연도**	
제목	관리처분계획 인가일 이후 피상속인의 조합원 지위를 승계하여 수령한 청산금의 취득가액 산정방법		
요지	재개발 사업에 따른 조합원 권리가액이 분양가액보다 큰 경우로서 관리처분계획 인가일 이후 상속이 개시되어 상속인이 조합으로부터 청산금을 지급받은 경우, 지급받은 청산금에 대한 취득가액은 상속개시일 현재의 조합원 권리가액에서 분양가액을 차감하여 산정하되 상속개시일이 분양계약 체결 전인 경우에는 조합원 권리가액에서 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액을 차감하여 산정		
답변내용	「도시 및 주거환경정비법」의 재개발 사업에 따른 조합원 권리가액이 분양가액보다 큰 경우로서 관리처분계획인가일 이후 상속이 개시되어 상속인이 정비사업 조합으로부터 청산금을 지급받은 경우, 상속인이 지급받은 청산금에 대한 취득가액은 상속개시일 현재의 조합원 권리가액에서 분양가액을 차감한 금액으로 산정하는 것입니다. 다만, 상속개시일이 분양계약 체결 전인 경우에는 조합원 권리가액에서 같은 법 제74조제1항제3호의 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액을 차감하여 산정하는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제97조, 소득세법 시행령 제163조		
상세내용			

[문서번호] 사전-2024-법규재산-1004(2025.06.18.)

[세목] 양도

[납세자회신번호] 법규과-1294

[제 목]

관리처분계획 인가일 이후 피상속인의 조합원 지위를 승계하여 수령한 청산금의 취득가액 산정방법

[요 지]

재개발 사업에 따른 조합원 권리가액이 분양가액보다 큰 경우로서 관리처분계획 인가일 이후 상속이 개시되어 상속인이 조합으로부터 청산금을 지급받은 경우, 지급받은 청산금에 대한 취득가액은 상속개시일 현재의 조합원 권리가액에서 분양가액을 차감하여 산정하되 상속개시일이 분양계약 체결 전인 경우에는 조합원 권리가액에서 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액을 차감하여 산정

[답변내용]

「도시 및 주거환경정비법」의 재개발 사업에 따른 조합원 권리가액이 분양가액보다 큰 경우로서 관리처분계획인가일 이후 상속이 개시되어 상속인이 정비사업 조합으로부터 청산금을 지급받은 경우, 상속인이 지급받은 청산금에 대한 취득가액은 상속개시일 현재의 조합원 권리가액에서 분양가액을 차감한 금액으로 산정하는 것입니다.

다만, 상속개시일이 분양계약 체결 전인 경우에는 조합원 권리가액에서 같은 법 제74조제1항제3호의 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액을 차감하여 산정하는 것입니다. 끝.

[관련법령]

소득세법 제97조 【양도소득의 필요경비 계산】

소득세법 시행령 제163조 【양도자산의 필요경비】

1. 사실관계

○ '05.10.27. 피상속인 A주택 취득

○ '19.03.21. A주택에 대한 관리처분계획 인가(A주택 → A조합원입주권)

○ '20.12.11. 피상속인 사망으로 신청인이 조합원의 지위 승계

○ '24.11.11. 소유권 이전 고시

○ 청산금 발생 내역

(단위 : 원)

①조합원 종전자산 감정평가액	권리가액(종전자산 × 비례율)		분양가격	청산금 환급금
	②비례율 (분양계약서)	③비례율_확정 (관리처분 변경)		
352,872,220	414,695,433	372,845,000	240,900,000	△ 131,945,000

① 조합원 종전자산 감정평가액 평가일 : 2018년 4월

② 권리가액 비례율(분양계약서) 평가일 : 2021년 12월

③ 권리가액 비례율(관리처분변경) 평가일 : 2023년 11월

2. 질의내용

○ 재개발 관리처분계획 인가일 이후 조합원인 피상속인의 사망으로 상속인이 조합원의 지위를 승계하여 조합원 입주권 취득(상속) 및 주택에 대한 청산금을 수령하는 경우, 청산금에 대한 취득가액 산정방법

3. 관련법령 및 관련사례

〔1〕 「소득세법」

□ 소득세법 제88조【정의】

이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "양도"란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것을 말한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 부담부증여 시 수증자가 부담하는 채무액에 해당하는 부분은 양도로 보며, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.

가. 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경

되거나 보류지(保留地)로 충당되는 경우

나. ~ 다. (생략)

9. "조합원입주권"이란 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위를 말한다. 이 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원(같은 법 제22조에 따라 주민합의체를 구성하는 경우에는 같은 법 제2조제6호의 토지등소유자를 말한다)으로서 취득한 것(그 조합원으로부터 취득한 것을 포함한다)으로 한정하며, 이에 딸린 토지를 포함한다.

□ 소득세법 제94조 【양도소득의 범위】

① 양도소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다.

1. 토지[「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부(地籍公簿)에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것을 말한다] 또는 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다)의 양도로 발생하는 소득

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산에 관한 권리의 양도로 발생하는 소득

가. 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함한다)

나. 지상권

다. 전세권과 등기된 부동산임차권

3. ~ 6. 생략

□ 소득세법 제97조 【양도소득의 필요경비 계산】

① 거주자의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 다음 각 호에서 규정하는 것으로 한다.

1. 취득가액(「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 같은 법 제20조에 따라 징수한 조정금은 제외한다). 다만, 가목의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 한정하여 나목의 금액을 적용한다.

가. 제94조제1항 각 호의 자산 취득에 든 실지거래가액

나. 대통령령으로 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산취득가액을 순차적으로 적용한 금액

2. 자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것

3. 양도비 등으로서 대통령령으로 정하는 것

② 제1항에 따른 양도소득의 필요경비는 다음 각 호에 따라 계산한다.

1. 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우의 필요경비는 다음 각 목의 금액에 제1항제2호 및 제3호의 금액을 더한 금액으로 한다.

가. 제1항제1호가목에 따르는 경우에는 해당 실지거래가액

□ 소득세법 제98조 【양도 또는 취득의 시기】

자산의 양도차익을 계산할 때 그 취득시기 및 양도시기는 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 해당 자산의 대금을 청산한 날로 한다. 이 경우 자산의 대금에는 해당 자산의 양도에 대한 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액을 양수자가 부담하기로 약정한 경우에는 해당 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액은 제외한다.

□ 소득세법 시행령 제152조 【환지등의 정의】

① 법 제88조제1호가목에서 환지처분이란 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반 정비사업, 그 밖의 법률에 따라 사업시행자가 사업완료후에 사업구역 내의 토지 소유자 또는 관계인에게 종전의 토지 또는 건축물 대신에 그 구역 내의 다른 토지 또는 사업시행자에게 처분할 권한이 있는 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분으로 바꾸어주는 것(사업시행에 따라 분할·합병 또는 교환하는 것을 포함한다)을 말한다.

□ 소득세법 시행령 제162조 【양도 또는 취득의 시기】

① 법 제98조 전단에서 "대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

4. 자기가 건설한 건축물에 있어서는 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인서 교부일. 다만, 사용승인서 교부일 전에 사실상 사용하거나 같은 조 제3항제2호에 따른 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날로 하고 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의

사용일로 한다.

5. 상속 또는 증여에 의하여 취득한 자산에 대하여는 그 상속이 개시된 날 또는 증여를 받은 날

9. 「도시개발법」 또는 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 환지 전의 토지의 취득일. 다만, 교부받은 토지의 면적이 환지처분에 의한 권리면적보다 증가 또는 감소된 경우에는 그 증가 또는 감소된 면적의 토지에 대한 취득시기 또는 양도시기는 환지처분의 공고가 있은 날의 다음날로 한다.

□ 소득세법 시행령 제163조 【양도자산의 필요경비】

⑨ 상속 또는 증여(법 제88조제1호 각 목 외의 부분 후단에 따른 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분도 포함하되, 「상속세 및 증여세법」 제34조부터 제39조까지, 제39조의2, 제39조의3, 제40조, 제41조의2부터 제41조의5까지, 제42조, 제42조의2 및 제42조의3에 따른 증여는 제외한다)받은 자산에 대하여 법 제97조제1항제1호가목을 적용할 때에는 상속개시일 또는 증여일 현재 「상속세 및 증여세법」 제60조부터 제66조까지의 규정에 따라 평가한 가액(같은 법 제76조에 따라 세무서장등이 결정·경정한 가액이 있는 경우 그 결정·경정한 가액으로 한다)을 취득당시의 실지거래가액으로 본다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 호의 구분에 따라 계산한 금액으로 한다.

1. ~ 2. 생략

□ 소득세법 시행령 제166조 【양도차익의 산정】

④ 제1항 내지 제3항에서 기존건물과 그 부수토지의 평가액이란 다음 각 호의 가액을 말한다.

1. 관리처분계획등에 따라 정하여진 가격. 다만, 그 가격이 변경된 때에는 변경된 가격으로 한다.

□ 양도소득세 집행기준 100-166-4 [재개발·재건축관련 청산금을 수령한 경우]

주택재개발 정비사업조합에 참여한 조합원이 교부받은 청산금 상당액은 양도소득세 과세대상이며, 그 청산금에 상당하는 종전의 주택(그에 딸린 토지 포함)이 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 경우에는 양도소득세가 과세되지 아니한다.

□ 양도소득세 집행기준 98-162-14 [교부받은 청산금의 양도시기]

「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업에 참여하여 당해 조합에 기존건물(그 부수토지를 포함, 이와 같음)을 제공하고 기존건물의 평가액과 신축건물의 분양가액에 차이가 있어 청산금을 수령한 경우 해당 청산금에 상당하는 기존 건물의 양도시기는 소유권 이전고시가 있은

날의 다음 날이다.

〔2〕「상속세 및 증여세법」

□ 상속세 및 증여세법 제61조 【부동산 등의 평가】

③ 지상권(地上權) 및 부동산을 취득할 수 있는 권리와 특정시설물을 이용할 수 있는 권리는 그 권리 등이 남은 기간, 성질, 내용, 거래 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법으로 평가한 가액으로 한다.

□ 상속세 및 증여세법 시행령 제51조 【지상권등의 평가】

② 법 제61조제3항에 따른 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함한다) 및 특정시설물을 이용할 수 있는 권리의 가액은 평가기준일까지 납입한 금액(「소득세법」 제89조제2항에 따른 조합원입주권의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항에 따른 관리처분계획을 기준으로 하여 기획재정부령으로 정하는 조합원권리가액과 평가기준일까지 납입한 계약금, 중도금 등을 합한 금액으로 한다)과 평가기준일 현재의 프레미엄에 상당하는 금액을 합한 금액으로 한다. 다만, 해당 권리에 대하여 「소득세법 시행령」 제165조제8항제3호에 따른 가액이 있는 경우에는 해당 가액으로 한다.

□ 상속세 및 증여세법 시행규칙 제16조 【지상권의 평가등】

③ 영 제51조제2항 본문에서 "기획재정부령으로 정하는 조합원권리가액"이란 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항에 따라 인가받은 관리처분계획을 기준으로 다음 계산식에 따라 계산한 가액을 말한다.

분양대상자의 종전 토지 및 건축물 가격 × [(정비사업 완료 후의 대지 및 건축물의 총 수입추산액 – 총 소요사업비) ÷ 종전의 토지 및 건축물의 총 가액]

□ 상증법 집행기준 61-51-6 【부동산을 취득할 수 있는 권리 및 특정시설물을 이용할 수 있는 권리의 평가 사례】

③ 부동산을 취득할 수 있는 권리 및 특정시설물 이용권 평가시 평가기준일까지 불입액에 가산하는 평가기준일 현재의 프리미엄에 상당하는 금액은 그 당시 불특정다수인간의 거래에 있어서 통상 지급되는 프리미엄을 말한다.

〔3〕「도시 및 주거환경정비법」

□ 도시 및 주거환경 정비법 제72조 【분양공고 및 분양신청】

① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있은 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한정하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다) 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

2. 분양대상자별 분담금의 추산액

3. 분양신청기간

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

□ 도시 및 주거환경 정비법 제74조 【관리처분계획의 인가 등】

① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계

2. 분양대상자의 주소 및 성명

3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한

내용을 포함한다)

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기

□ 도시 및 주거환경 정비법 제76조 【관리처분계획의 수립기준】

① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

라. 제74조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다.

□ 도시 및 주거환경 정비법 제86조 【이전고시 등】

① 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

☐ 도시 및 주거환경정비법 제87조【대지 및 건축물에 대한 권리의 확정】

① 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 제86조제2항에 따라 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다

② 제1항에 따라 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

☐ 도시 및 주거환경 정비법 제89조 【청산금 등】

① 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자는 제86조제2항에 따른 이전고시가 있은 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 "청산금"이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다.

〔4〕 「도시개발법」

☐ 도시개발법 제42조 【환지처분의 효과】

① 환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 보며, 환지 계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 그 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.