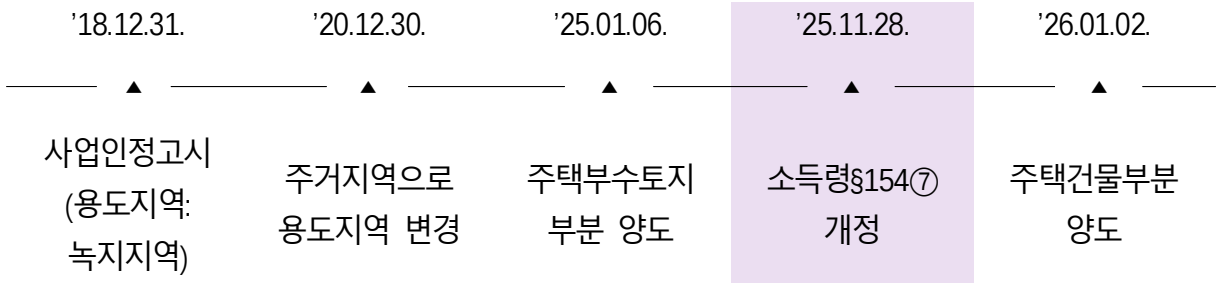
문서번호	사전-2026-법규재산-0245		
납세자회신번호		**세목**	양도소득세
생산일자	2026. 04. 03.	**귀속연도**	
제목	2025.11.28. 소득령§154⑦ 개정 전후로 주택의 토지와 건물 순으로 시차를 두고 수용되는 경우 용도지역별 배율 적용 방법		
요지	2025.11.28. 「소득세법 시행령」 제154조제7항 개정 전후로 주택의 부수토지와 건물순으로 시차를 두고 수용되는 경우로서 시행령 개정 전 주택의 부수토지가 수용되는 경우에는 개정규정을 적용하지 않는 것임		
답변내용	귀 세법해석 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 주택의 건물부분과 토지부분이 시차를 두고 5년 이내 수용되는 경우로서 「소득세법 시행령」(2025.11.28. 대통령령 제35878호로 개정된 것) 제154조제7항(이하 "개정시행령") 시행 전 주택의 토지부분이 먼저 수용되고 시행 후 주택의 건물부분이 수용되는 경우에는 주택의 토지부분에 대하여 개정 시행령이 적용되지 않는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제89조, 소득세법 시행령 제154조		
상세내용			

1. 사실관계



○ 주택 부수토지 2필지를 각각 1971.5.20., 1981.6.20. 취득

○ 해당 토지의 소재지가 공공주택지구로 지정

- 사업인정고시일 : 2018.12.31.(국토교통부고시 제2018-902호)

- 사업인정고시일 전날 현재 용도지역 : 녹지지역

○ 2020.12.30. 해당 토지의 용도지역이 주거지역으로 변경

○ 2025.01.06. 주택 토지 부분 토지보상법에 따라 수용(수용개시일 2025.01.06.)

○ 2025.11.28. 소득령 § 154⑦ 개정

○ 2026.01.12. 주택 건물 부분 토지보상법에 따라 수용(수용개시일 2026.01.12.)

2. 질의내용

○ 2025.11.28. 「소득세법 시행령」 제154조제7항 개정* 전후로 주택의 토지와 건물 순으로 시차를 두고 수용되는 경우, 주택부수토지의 면적을 산정하기 위한 용도지역별 배율** 적용 방법

* 용도지역을 적용할 때 주택에 딸린 토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 따라 수용되는 경우에는 사업인정고시일 전날의 용도지역을 적용

** <용도지역별 적용 배율>

도시지역			도시지역 밖
수도권		수도권 밖	
주거·상업·공업지역	녹지지역		
3배	5배	5배	10배

3. 관련법령 및 관련사례

□ 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 제100조【양도차익의 산정】

② 제1항을 적용할 때 양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 따라 산정하는 경우로서 토지와

건물 등을 함께 취득하거나 양도한 경우에는 이를 각각 구분하여 기장하되 토지와 건물 등의 가액 구분이 불분명할 때에는 취득 또는 양도 당시의 기준시가 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안분계산(按分計算)한다. 이 경우 공통되는 취득가액과 양도비용은 해당 자산의 가액에 비례하여 안분계산한다.

□ 소득세법 시행령(2025.11.28. 대통령령 제35878호로 개정된 것) 제154조【1세대1주택의 범위】

⑦ 법 제89조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 "지역별로 대통령령으로 정하는 배율"이란 다음 각 호의 구분에 따른 배율을 말한다. 이 경우 해당 호에 따른 용도지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조에 따른 용도지역을 말한다. 이하 같다)을 적용할 때 주택에 딸린 토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 따라 수용되는 경우(사업인정 고시일 전에 해당 토지를 취득한 경우로 한정한다)에는 사업인정 고시일 전날 현재 해당 토지의 용도지역을 적용한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제6조제1호에 따른 도시지역 내의 토지: 다음 각 목에 따른 배율

가. 「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 호에서 "수도권"이라 한다) 내의 토지 중 주거지역·상업지역 및 공업지역 내의 토지: 3배

나. 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지: 5배

다. 수도권 밖의 토지: 5배

2. 그 밖의 토지: 10배

□ 소득세법 시행령(2025.11.28. 대통령령 제35878호로 개정되기 전의 것) 제154조【1세대1주택의 범위】

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: 다음 각 목에 따른 배율

가. 「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 호에서 "수도권"이라 한다) 내의 토지 중 주거지역·상업지역 및 공업지역 내의 토지: 3배

나. 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지: 5배

다. 수도권 밖의 토지: 5배

2. 그 밖의 토지: 10배

부칙 <제35878호,2025.11.28>

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(주택부수토지의 범위에 관한 적용례) 제154조제7항, 제167조의5 및 제168조의12의 개정규정은 이 영 시행 이후 양도하는 경우부터 적용한다.

□ 소득세법 제104조【단기보유 주택부수토지의 범위】

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 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다.

1. 제94조제1항제1호·제2호및제4호에 따른 자산

   제55조제1항에 따른 세율(분양권의 경우에는 양도소득 과세표준의 100분의 60)

2. 제94조제1항제1호 및 제2호에서 규정하는 자산으로서 그 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 것

   양도소득 과세표준의 100분의 40[주택(이에 딸린 토지로서 대통령령으로 정하는 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다), 조합원입주권 및 분양권의 경우에는 100분의 60]

□ 소득세법 제104조의3【비사업용 토지의 범위】

① 제104조제1항제8호에서 "비사업용 토지"란 해당 토지를 소유하는 기간 중 대통령령으로 정하는 기간 동안 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

5. 「지방세법」 제106조제2항에 따른 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지

□ 소득세법 시행령(2025.11.28. 대통령령 제35878호로 개정된 것) 제167조의5【단기보유 주택부수토지의 범위】

법 제104조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 토지"란 해당 주택이 정착된 면적에 지역별로 다음 각 호의 구분에 따른 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지를 말한다. 이 경우 해당 호에 따른 용도지역을 적용할 때 주택에 딸린 토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 따라 수용되는 경우(사업인정 고시일 전에 해당 토지를 취득한 경우로 한정한다)에는 사업인정 고시일 전날 현재 해당 토지의 용도지역을 적용한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 내의 토지: 다음 각 목에 따른 배율

가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 호에서 "수도권"이라 한다)

내의 토지 중 주거지역·상업지역 및 공업지역 내의 토지: 3배

나. 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지: 5배

다. 수도권 밖의 토지: 5배

2. 그 밖의 지역의 토지: 10배

□ 소득세법 시행령(2025.11.28. 대통령령 제35878호로 개정된 것) 제168조의12【주택부수토지의 범위】

법 제104조의3제1항제5호에서 "지역별로 대통령령으로 정하는 배율"이란 다음 각 호의 구분에 따른 배율을 말한다. 이 경우 해당 호에 따른 용도지역을 적용할 때 주택에 딸린 토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 따라 수용되는 경우(사업인정 고시일 전에 해당 토지를 취득한 경우로 한정한다)에는 사업인정 고시일 전날 현재 해당 토지의 용도지역을 적용한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 내의 토지: 다음 각 목에 따른 배율

가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 호에서 "수도권"이라 한다) 내의 토지 중 주거지역·상업지역 및 공업지역 내의 토지: 3배

나. 수도권 내의 토지 중 녹지지역 내의 토지: 5배

다. 수도권 밖의 토지: 5배

2. 그 밖의 토지: 10배

□ 소득세법 시행규칙 제72조【1세대1주택의 특례】

② 영 제154조제1항을 적용할 때 주택에 부수되는 토지를 분할하여 양도(지분으로 양도하는 경우를 포함한다. 다만, 영 제154조제1항 본문에 해당하는 주택과 그 부수토지를 함께 지분으로 양도하는 경우를 제외한다)하는 경우에 그 양도하는 부분의 토지는 법 제89조제1항제3호가목에 따른 1세대1주택에 부수되는 토지로 보지 아니하며 1주택을 2이상의 주택으로 분할하여 양도(영 제154조제1항 본문에 해당하는 주택을 지분으로 양도하는 경우를 제외한다)한 경우에는 먼저 양도하는 부분의 주택은 그 1세대1주택으로 보지 아니한다. 이 경우 주택 및 그 부수토지의 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 따라 수용되는 경우의 해당 주택(그 부수토지를 포함한다)과 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 잔존토지 및 잔존주택(그 부수토지를 포함한다)은 그러하지 아니하다.

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조【국토의 용도구분】

국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다.

1. 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

2. 관리지역: 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역

3. 농림지역: 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역

4. 자연환경보전지역: 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 「국가유산기본법」제3조에 따른 국가유산의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조【용도지역의 지정】

① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 주거지역: 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

2. 관리지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 보전관리지역: 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

나. 생산관리지역: 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

다. 계획관리지역: 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역

3. 농림지역

4. 자연환경보전지역

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호 및 같은 항 각 호 각 목의 용도지역을 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거

나 변경할 수 있다.

국세법령정보시스템
National Tax Law information System