문서번호	사전-2026-법규재산-0248		
납세자회신번호	법규과-1454	**세목**	양도소득세
생산일자	2026. 06. 11.	**귀속연도**	
제목	일반주택과 인구감소지역주택을 보유한 1세대가 분양권 취득 후 일반주택 양도시 일시적 1주택 1분양권 특례 적용 여부		
요지	1주택(이하 '종전주택')을 소유한 1세대가 「조세특례제한법」 제71조의2제1항에 따른 인구감소지역주택과 분양권을 순차로 취득한 후 종전주택을 양도하는 경우에는 그 인구감소지역주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「소득세법 시행령」 제156조의3제2항에 따른 1세대 1주택 특례규정을 적용하는 것		
답변내용	1주택(이하 '종전주택')을 소유한 1세대가 「조세특례제한법」 제71조의2제1항에 따른 인구감소지역주택과 분양권을 순차로 취득한 후 종전주택을 양도하는 경우에는 그 인구감소지역주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「소득세법 시행령」 제156조의3제2항에 따른 1세대 1주택 특례규정을 적용하는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제89조 , 소득세법 제154조 , 소득세법 시행령 제156조의3 , 조세특례제한법 제71조의2 , 조세특례제한법 시행령 제58조의2		
상세내용			

1. 사실관계

○ 2017.7. 경남 양산시 소재 주택A 매수

○ 2026.1.28. 경남 사천시(수도권 밖 인구감소관심지역)소재하는 기준시가 1억원 이하의 주택B 매수

○ 2026.2.20. 경남 김해시 소재 아파트 분양권C 매수

○ 2026.04.28. 주택A 양도

2. 질의요지

○ 일반주택과 「조세특례제한법 시행령」제68조의2제1항제2호의 수도권 밖의 지역으로서 인구감소관심지역에 소재한 주택을 각각 1채씩 보유한 상태에서 분양권 1개를 취득한 후 일반주택을 양도하는 경우 일시적 1주택 1분양권 특례 적용 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

② 1세대가 주택(주택부수토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)과 조합원입주권 또는 분양권을 보유하다가 그 주택을 양도하는 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 항 제3호를 적용하지 아니한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 시행기간 중 거주를 위하여 주택을 취득하는 경우나 그 밖의 부득이한 사유로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

□ 소득세법 제154조【1세대1주택의 범위】

① 법 제89조제1항제3호가목에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 1세대가 양도일(주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 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 않

으며 제5호에 해당하는 경우에는 거주기간의 제한을 받지 않는다.

□ 소득세법 시행령 제156조의3【주택과 분양권을 소유한 경우 1세대1주택의 특례】

① 법 제89조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 1세대가 주택과 분양권을 보유하다가 그 주택을 양도하는 경우로서 제2항부터 제8항까지의 규정에 해당하는 경우를 말한다

② 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 이 항에서 "종전주택"이라 한다)을 양도하기 전에 분양권을 취득함으로써 일시적으로 1주택과 1분양권을 소유하게 된 경우 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후에 분양권을 취득하고 그 분양권을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도하는 경우(3년 이내에 양도하지 못하는 경우로서 재정경제부령으로 정하는 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대 1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다. 이 경우 같은 항 제1호, 제2호가목 및 제3호에 해당하는 경우에는 종전주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 분양권을 취득하는 요건을 적용하지 않는다.

□ 조세특례제한법 제71조의2【인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례】

① 주택, 조합원입주권(「소득세법」 제88조제9호의 조합원입주권을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 분양권(같은 조 제10호의 분양권을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 중 1채 또는 1개를 보유한 1세대(같은 조 제6호의 1세대를 말한다)가 2024년 1월 4일부터 2026년 12월 31일까지의 기간 중에 다음 각 호의 지역에 소재하는 주택으로서 주택 소재지, 주택 가액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택(이하 이 조에서 "인구감소지역주택"이라 한다) 1채를 취득한 후 인구감소지역주택을 취득하기 전에 보유한 주택, 조합원입주권 또는 분양권을 양도하는 경우에는 그 인구감소지역주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「소득세법」 제89조제1항제3호 또는 제4호를 적용한다.

1. 인구감소지역

2. 수도권 밖의 지역으로서 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호의2에 따른 인구감소관심지역

부칙<제21223호,2025.12.23.>

제14조(인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례에 관한 적용례) 제71조의2제1항의 개정규정은 2025년 11월 28일 이후 주택을 취득하는 경우부터 적용한다.

□ 조세특례제한법 시행령 제68조의2【인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례】

① 법 제71조의2제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 주택(이하 이 조에서 "인구감소지역주택"이라 한다)을 말한다.

2. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 주택

가. 취득 당시 수도권 밖의 지역으로서 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호의2에 따른 인구감소관심지역에 소재할 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 소재하는 주택은 제외한다. 1) 광역시(광역시에 있는 군은 제외한다) 2) 해당 주택 취득 전에 보유한 주택(해당 주택 취득 전에 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우에는 해당 조합원입주권 또는 분양권을 통해 공급하는 주택)과 동일한 시·군·구

나. 가목의 요건을 충족하는 주택 및 이에 딸린 토지의 가액(「소득세법」 제99조제1항에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 해당 주택 취득일(법 제71조의2 제2항을 적용하는 경우에는 해당 주택 취득일 및 「종합부동산세법」 제3조에 따른 과세기준일) 현재 4억원을 초과하지 않을 것

□ 지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법 제2조 【정의】

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. "인구감소지역"이란 인구감소로 인한 지역 소멸이 우려되는 시(특별시는 제외하고 광역시, 특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」제10조제2항에 따른 행정시는 포함한다)·군·구를 대상으로 출생률, 65세 이상 고령인구, 14세 이하 유소년인구 또는 생산가능인구의 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역을 말한다.

12의2. "인구감소관심지역"이란 인구감소지역을 제외한 시(특별시는 제외하고 광역시, 특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」제10조제2항에 따른 행정시는 포함한다)·군·구 중 장래 인구감소로 인한 지역 소멸이 우려되는 지역으로서 출생률, 65세 이상 고령인구, 14세 이하 유소년인구 또는 생산가능인구의 수 등을 고려하여 인구감소지역 수의 100분의 20 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 지역을 말한다.