문서번호	사전-2026-법규재산-1132		
납세자회신번호		**세목**	양도소득세
생산일자	2026. 10. 22.	**귀속연도**	
제목	일반주택 및 공동상속주택 소수지분 보유자가 최대지분자인 직계존속과 봉양합가 후 상속이 개시된 경우 동거봉양합가 특례 적용 여부		
요지	공동상속주택 소수지분과 일반주택을 보유한 자가 해당 공동상속주택의 최대지분자인 60세 이상의 직계존속과 동거봉양 합가 후, 직계존속 사망으로 지분을 추가 상속받아 공동상속주택을 양도한 경우, 당초 보유한 공동상속주택의 소수지분과 추가 상속지분 모두 동거봉양합가 특례 적용대상이 아님		
답변내용	귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이 공동상속주택 소수지분 및 일반주택을 보유한 자가 해당 공동상속주택의 최대지분 보유자인 60세 이상의 직계존속과 동거봉양 합가한 후, 최대지분 보유자의 사망으로 공동상속주택 지분 일부를 재상속받아 공동상속주택을 양도한 경우, 당초 보유한 공동상속주택 소수지분과 재상속받은 지분은 모두 「소득세법 시행령」 제155조제4항의 적용대상이 아니며, 공동상속주택의 양도에는 같은 조 제3항도 적용되지 아니하므로 1세대1주택으로 보지 아니하는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제89조 , 소득세법 시행령 제154조의2 , 소득세법 시행령 제155조		
상세내용			

1. 사실관계

○ '15.12. 父 사망, A주택* 상속(본인 2/7, 母 3/7, 누나 2/7)

* 경기도 남양주시 오남읍 소재 주택

○ '17.7. 본인, B주택 취득

○ '20.3. 母 B주택 전입(동거봉양 합가)

○ '21.9. 母 사망, A주택 상속(본인* 2/7→1/2, 누나 2/7→1/2)

* 소득령§155③에 따라 공동상속주택을 소유한 것으로 보는 자가 아닌 것으로 전제

○ '26.6.8. A주택 양도

2. 신청내용

○ 공동상속주택 소수지분 및 일반주택 보유자가 해당 공동상속주택의 최대지분을 보유한 직계존속과 동거봉양 합가 후 상속이 개시된 경우로서

- 공동상속주택을 양도하는 경우 1세대1주택 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

□ 소득세법 시행령 제154조의2 【공동소유주택의 주택 수 계산】

1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 이 영에 특별한 규정이 있는 것 외에는 주택 수를 계산할 때 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다.

□ 소득세법 시행령 제155조 【1세대1주택의 특례】

② 상속받은 주택[조합원입주권 또는 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함하며, 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택{상속받은 1주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업(이하 "재개발사업"이라 한다), 재건축사업(이하 "재건축사업"이라 한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업, 소규모재개발사업, 가로주택정비사업, 자율주택정비사업(이하 "소규모재건축사업등"이라 한다)의 시행으로 2 이상의 주택이 된 경우를 포함한다}을 소유한 경우에는 다음 각 호의 순위에 따른 1주택을 말한다]과 그 밖의 주택(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권이나 분양권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택만 해당하며, 상속개시일부터 소급하여 2년 이내에 피상속인으로부터 증여받은 주택 또는 증여받은 조합원입주권이나 분양권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택은 제외한다. 이하 이 항에서 "

일반주택"이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조제1항을 적용한다. 다만, 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우에는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 세대를 합친 날 현재 직계존속 중 어느 한 사람 또는 모두가 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당한다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택만 상속받은 주택으로 본다(이하 제3항,제7항제1호, 제156조의2제7항제1호 및 제156조의3제5항제1호에서 같다).

1. 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
2. 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
3. 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택
4. 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택)

③ 제154조제1항을 적용할 때 공동상속주택[상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택을 말하며, 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택(상속받은 1주택이 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업등의 시행으로 2 이상의 주택이 된 경우를 포함한다)을 소유한 경우에는 제2항 각 호의 순위에 따른 1주택을 말한다] 외의 다른 주택을 양도하는 때에는 해당 공동상속주택은 해당 거주자의 주택으로 보지 아니한다. 다만, 상속지분이 가장 큰 상속인의 경우에는 그러하지 아니하며, 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상인 경우에는 그 2명 이상의 사람 중 다음 각 호의 순서에 따라 해당 각 호에 해당하는 사람이 그 공동상속주택을 소유한 것으로 본다.

1. 당해 주택에 거주하는 자
2. 삭제
3. 최연장자

④ 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속(다음 각 호의 사람을 포함하며, 이하 이 조에서 같다)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다.

1. 배우자의 직계존속으로서 60세 이상인 사람
2. 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다) 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우
3. 「국민건강보험법 시행령」 별표 2 제3호가목3), 같은 호 나목2) 또는 같은 호 마목에 따른 요양급여를 받는 60세 미만의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)으로서 재정경제부령으로 정하는 사람