| | | | |
|---|---|---|---|
| **문서번호** | 사전-2026-법규재산-1167 | | |
| **납세자회신번호** | 법규과-2926 | **세목** | 양도소득세 |
| **생산일자** | 2026. 10. 30. | **귀속연도** | |
| **제목** | 겸용주택은 단독으로 소유하고 토지는 공동으로 소유하고 있는 경우 토지의 과세여부 | | |
| **요지** | 乙이 소유한 토지 전체에 대해 양도소득세가 과세됨 | | |
| **답변내용** | 귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 겸용주택을 甲이 단독으로 소유하고 부수토지를 甲과 별도세대인 乙이 공동으로 소유하는 경우 乙 소유 토지의 양도로 발생하는 소득은 양도소득세 과세대상에 해당하는 것입니다. | | |
| **관련법령** | 소득세법 제89조, 소득세법 제94조, 소득세법 제104조의3, 소득세법 시행령 제168조의12 | | |
| **상세내용** | | | |

## 1. 사실관계

○ 2026.7월 서울 소재 건물과 토지가 수용

- 건물은 甲이 단독으로 소유하고, 건물 부수토지는 甲과 乙이 공동으로 소유하고 있으며 주택의 연면적이 주택 외의 연면적 보다 적음

* 甲과 乙은 별도세대로 전제하며, 건물 중 주택부분은 1세대1주택 비과세 요건을 충족함을 전제함

## 2. 질의요지

○ 겸용주택은 甲이 단독으로 소유하고 토지는 甲과 별도세대인 乙이 공동으로 소유하는 경우 乙 소유의 토지 전체에 대해 양도소득세가

과세되는 것인지

### 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

**□ 소득세법 시행령 제154조 【1세대1주택의 범위】**

③ 법 제89조제1항제3호를 적용할 때 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 딸린 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 연면적이 주택 외의 부분의 연면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다. <개정 2005.12.31, 2010.2.18>

④ 제3항 단서의 경우에 주택에 딸린 토지는 전체 토지면적에 주택의 연면적이 건물의 연면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.

⑦ 법 제89조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 "지역별로 대통령령으로 정하는 배율"이란 다음의 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 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

**□ 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 제168조의6 【비사업용 토지의 기간기준】**

법 제104조의3제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다. 이 경우 기간의 계산은 일수로 한다.

1. 토지의 소유기간이 5년 이상인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간

가. 양도일 직전 5년 중 2년을 초과하는 기간

나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간

다. 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간

2. 토지의 소유기간이 3년 이상이고 5년 미만인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간

가. 토지의 소유기간에서 3년을 차감한 기간을 초과하는 기간

나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간

다. 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간

3. 토지의 소유기간이 3년 미만인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간. 다만, 소유기간이 2년 미만인 경우에는 가목을 적용하지 아니한다.

가. 토지의 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간

나. 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간

**□ 소득세법 시행령 제168조의12 【주택부수토지의 범위】**

법 제104조의3제1항제5호에서 "지역별로 대통령령으로 정하는 배율"이란 다음 각 호의 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