문서번호	사전-2026-법규재산-1460		
납세자회신번호	법규과-2927	**세목**	양도소득세
생산일자	2026. 10. 30.	**귀속연도**	
제목	겸용주택은 단독으로 소유하고 토지는 공동으로 소유하고 있는 경우 토지의 과세여부		
요지	쟁점겸용주택은 甲이 단독으로 소유하고 부수토지를 甲과 별도세대인 乙이 공동으로 소유하는 경우 전체 부수토지 면적에 주택의 연면적이 건물의 연면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한 후 甲의 소유지분율을 곱하여 산정한 부분은 소득법§89①(3)가 적용되는 것임		
답변내용	주택의 연면적이 주택 외의 부분의 연면적 보다 적은 수도권 내 주거지역에 소재하는 겸용주택(이하 “쟁점겸용주택”)의 경우 주택의 부수토지는 그 주택의 정착면적에 「소득세법 시행령」제154조제7항호제1호가목의 배율 이내로 하는 것이며, 귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 쟁점겸용주택은 甲이 단독으로 소유하고 부수토지를 甲과 별도세대인 乙이 공동으로 소유하는 경우 「소득세법」제89조제1항제3호가 적용되는 주택부수토지는 전체 부수토지 면적에 주택의 연면적이 건물의 연면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한 후 甲의 소유지분율을 곱하여 산정하는 것입니다.		
관련법령	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 소득법§89①(3)가 적용되는 주택부수토지의 면적

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