문서번호	서면-2015-부동산-2579		
납세자회신번호	부동산납세과-138	**세목**	양도소득세
생산일자	2016. 01. 26.	**귀속연도**	
제목	매도청구소송에 따른 토지 등의 양도시기		
요지	「도시 및 주거환경정비법」 제39조에 따른 매도청구에 따라 소유하던 토지 등을 사업시행자에게 양도하는 경우 양도시기는 매도청구소송의 판결에 따른 매매대금을 공탁하고 공탁금을 수령한 경우에는 공탁일, 판결 등에 불복하여 항소한 경우로서 매매대금이 변동된 경우에는 변동매매대금확정일과 소유권이전등기접수일 중 빠른 날이 되는 것임		
답변내용	「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업구역 안에 토지를 소유한 자가 같은 법 제39조에 따른 매도청구에 따라 소유하던 토지 등을 사업시행자에게 양도하는 경우 양도시기는 매도청구소송의 판결에 따른 매매대금을 공탁하고 공탁금을 수령한 경우에는 공탁일이 되는 것이나, 판결 등에 불복하여 항소한 경우로서 매매대금이 변동된 경우에는 변동매매대금확정일과 소유권이전등기접수일 중 빠른 날이 되는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제98조, 소득세법시행령 제162조		
상세내용			

※ 관련참고자료

1. 질의내용 요약

○ 사실관계

- 2003.06.19. 甲, 서울시 강남구 ○○동 상가건물 및 토지 취득
- 2014.08.21. 甲,「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축조합에 분양신청을 하지 않음
- 2014.09.30. 甲, 재건축조합으로부터 위 토지의 매매대금 ㎡당 19,931천원을 통보 받음
- 2014.10.14. 조합이 통보한 매대대금에 甲이 응하지 않자 조합은 甲을 상대로 소유권이

전등기(매도청구) 소송을 △△지방법원에 제기

- 2015.09.17. △△지방법원은 토지 매매대금을 ㎡당 32,990천원으로 판결
- 2015.10.05. 甲과 조합은 모두 △△지방법원의 판결을 받아들이지 않고 고등법원에 항소*함
- 2015.11.09. 조합은 △△지방법원이 판결한 ㎡당 32,990천원을 △△지방법원에 공탁하고 재건축사업 진행
- 2015.12.08. 甲, 위 공탁금 수령

* 甲과 재건축조합의 토지 매매대금(매도청구) 소송은 현재 고등법원에 계류중이고 등기부상 토지의 소유권 이전등기는 하지 않은 상태임

○ 질의내용

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축조합과 토지 매매대금(매도청구) 소송 진행 중 조합이 법원에 공탁한 공탁금을 수령하고 계속 소송을 진행하고 있는 경우 토지의 양도시기는 언제인지

2. 질의내용에 대한 자료

가. 관련 조세 법령 (법률, 시행령, 시행규칙, 기본통칙)

○ 소득세법 제98조【양도 또는 취득의 시기】

자산의 양도차익을 계산할 때 그 취득시기 및 양도시기는 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 해당 자산의 대금을 청산한 날로 한다. 이 경우 자산의 대금에는 해당 자산의 양도에 대한 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액을 양수자가 부담하기로 약정한 경우에는 해당 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액은 제외한다. <개정 2010.12.27>

○ 소득세법 시행령 제162조【양도 또는 취득의 시기】

① 법 제98조 전단에서 "대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다. <개정 2010.12.30, 2014.2.21, 2015.2.3>

1. 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일
2. 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기(등록 및 명의의 개서를 포함한다)를 한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부등에 기재된 등기접수일

(이하 이 조 생략)

○ **도시 및 주거환경정비법 제39조【매도청구】**

사업시행자는 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업을 시행할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 토지 또는 건축물에 대하여는「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 재건축결의는 조합 설립에 대한 동의(제3호의 경우에는 사업시행자 지정에 대한 동의를 말한다)로 보며, 구분소유권 및 대지사용권은 사업시행구역의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다. <개정 2009.2.6, 2012.2.1>

1. 제16조제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당한다)
3. 제8조제4항에 따라 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

나. 유사사례 (법원, 심판, 심사, 예규)

○ **재산세과-1320(2009.07.02)**

「도시 및 주거환경정비법」(구 주택건설촉진법 포함)에 의한 주택재건축사업구역 안에 토지 등을 소유한 자가 같은법 제39조에 따른 매도청구에 따라 소유하던 토지 등을 사업시행자에게 양도하는 경우 양도시기는 매도청구소송의 판결에 따른 매매대금을 공탁하고 공탁금을 이의없이 수령한 경우에는 공탁일이 되는 것이나, 판결 등에 불복하여 항소한 경우로서 매매대금이 변동된 경우에는 변동매매대금확정일과 소유권이전등기접수일 중 빠른 날이 되는 것입니다.

○ **사전-2015-법령해석재산-0122(2015.05.18)**

〔 회 신 〕

「소득세법」제98조 및 같은 법 시행령 제162조 제1항에서 자산의 양도차익을 계산할 때 그 취득시기 및 양도시기는 원칙적으로 해당 자산의 대금을 청산한 날로 정하고 있으며

귀 사전답변신청의 사실관계와 같이, 임차인의 명도문제로 소유권이전등기가 지연되어 잔금에 상당하는 금액을 법원에 변제 공탁한 후 소유권이전등기 또는 공탁금을 수령하는 경우에는 변제 공탁의 효과가 공탁을 한 때로 소급하여 발생하는 것(민법

제487조) 이므로 변제공탁일을 대금 청산일로 보아 양도시기를 판정하는 것 입니다.

○ **서면법규과-152(2014.02.18.)**

귀 서면질의의 경우, 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받은 사업주체가 같은 법 제18조의2에 따라 부동산 소유자를 상대로 매도청구 소송을 제기하여 1심 판결에 따라 매매가액에 상당하는 금액을부동산 소유자를 피공탁자로 하여 법원에 공탁하고, 대법원 확정 판결에 따라 부동산 소유자가 매매가액의 변동 없이 공탁금을 수령한 후 소유권을 이전하는 경우 해당 부동산의 양도시기는 대금청산일(공탁일)이 되는 것입니다.