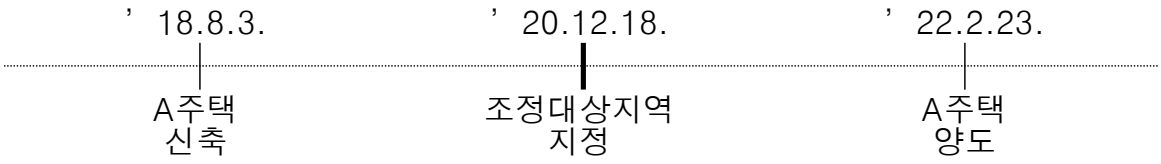
문서번호	서면-2022-부동산-3466		
납세자회신번호	부동산납세과-2631	**세목**	양도소득세
생산일자	2022. 09. 07.	**귀속연도**	
제목	신축한 후 5년 이내 고가주택 양도시 환산취득가액 가산세 적용 여부		
요지	귀 질의의 경우 기존 해석사례인 “기획재정부 재산세제과-939,2018.11.01.”를 참고하시기 바랍니다. 		
답변내용	귀 질의의 경우 기존 해석사례인 “기획재정부 재산세제과-939,2018.11.01.”를 참고하시기 바랍니다. ○기획재정부 재산세제과-939,2018.11.01 「소득세법」제89조 제1항 제3호에 따라 비과세대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지 포함)에 대한 같은 법 제114조의2 규정에 의한 환산가액 적용에 따른 가산세는 해당 건물분에 대한 같은 법 제97조 제1항 제1호 나목에 따른 환산가액 전체의 100분의 5에 해당하는 금액으로 하는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제95조, 소득세법시행령 제156조, 소득세법시행령 제176조의2, 소득세법시행령 제164조, 소득세법 제97조, 소득세법 제114조의2, 국세기본법 제85조의3, 소득세법시행령 제163조, 소득세법 제89조, 소득세법시행령 제160조		
상세내용			

1. 사실관계



- ’18. 8. 3. 광주 소재 A주택 신축 사용승인(공동명의)
- ’20.12.18. 광주 조정대상지역 지정
- ’22. 2.23. A주택 양도(1세대1주택 비과세, 고가주택)

2. 질의내용

- 1세대1주택 비과세 요건을 충족한 고가주택을 신축한 후 5년 이내 양도하면서 취득가액을 환산가액으로 할 경우 가산세 적용방법

3. 관련 조세 법령 (법률, 시행령, 시행규칙, 기본통칙)

○ 소득세법 제89조【비과세 양도소득】

① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 양도소득세 라 한다)를 과세하지 아니한다.

1. 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득

2. 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합(分合)으로 발생하는 소득

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(가액이 대통령령으로 정하는기준을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한면적 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 제95조【양도소득금액】

③ 제89조제1항제3호에 따라 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산의 양도차익 및 장기보

유 특별공제액은 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액으로 한다.

○ 소득세법 제97조【양도소득의 필요경비 계산】

① 거주자의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 다음 각 호에서 규정하는 것으로 한다.

1. 취득가액. 다만, 가목의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 한하여 나목의 금액을 적용한다.

가. 제94조제1항 각 호의 자산 취득에 든 실지거래가액

나. 대통령령으로 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산가액

2. 자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것

3. 양도비 등으로서 대통령령으로 정하는 것

○ 소득세법 시행령 제156조【고가주택의 범위】

① 법 제89조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택 이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액{1주택 및 이에 딸린 토지의 일부를 양도하거나 일부가 타인 소유인 경우에는 실지거래가액 합계액에 양도하는 부분(타인 소유부분을 포함한다)의 면적이 전체주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산한 금액을 말한다}이 12억원을 초과하는 것을 말한다.

○ 소득세법 시행령 제160조【고가주택에 대한 양도차익등의 계산】

① 법 제95조제3항에 따른 고가주택에 해당하는 자산의 양도차익 및 장기보유특별공제액은 다음 각 호의 산식으로 계산한 금액으로 한다. 이 경우 해당 주택 또는 이에 부수되는 토지가 그 보유기간이 다르거나 미등기양도자산에 해당하거나 일부만 양도하는 때에는 12억원에 해당 주택 또는 이에 부수되는 토지의 양도가액이 그 주택과 이에 부수되는 토지의 양도가액의 합계액에서 차지하는 비율을 곱하여 안분계산한다.

1. 고가주택에 해당하는 자산에 적용할 양도차익

$$\text{법 제95조제1항에 따른 양도차익} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

2. 고가주택에 해당하는 자산에 적용할 장기보유특별공제액

$$\text{법 제95조제2항에 따른 장기보유특별공제액} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

② 제1항 후단의 규정에 의한 양도가액의 안분계산은 법 제100조제2항의 규정을 준용한다.

○ 소득세법 시행령 제163조【양도자산의 필요경비】

⑫ 법 제97조제1항제1호나목에서 대통령령으로 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산가액 이란 제176조의2제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 가액을 말한다.

○ 소득세법 시행령 제164조【토지 · 건물의 기준시가 산정】

⑧ 보유기간 중 새로운 기준시가가 고시되지 아니함으로써 법 제99조제1항제1호의 규정에 의한 양도당시의 기준시가와 취득당시의 기준시가가 동일한 경우에는 당해토지 또는 건물의 보유기간과 양도일 전후 또는 취득일 전후의 기준시가의 상승률을 참작하여 기획재정부령이 정하는 방법에 의하여 계산한 가액을 양도당시의 기준시가로 한다.

○ 소득세법 시행령 제176조의2 【추계결정 및 경정】

② 법 제114조제7항에서 대통령령으로 정하는 방법에 따라 환산한 취득가액 이란 다음 각 호의 방법에 따라 환산한 취득가액을 말한다.

1.법 제94조제1항제3호의 규정에 의한 주식등이나 법 제94조제1항 제4호의 규정에 의한 기타자산의 경우에는 다음 산식에 의하여 계산한 가액

$$\text{양도당시의 실지거래가액, 제3항제1호의 매매사례가액 또는 동항제2호의 감정가액} \times \frac{\text{취득당시의 기준시가}}{\text{양도당시의 기준시가}}$$

2. 법 제96조제1항에 따른 토지·건물 및 부동산을 취득할 수 있는 권리의 경우에는 다음 계산식에 따른 금액. 이 경우 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격(이들에 부수되는토지의 가격을 포함한다)이 최초로 공시되기 이전에 취득한 주택과 부수토지를 함께 양도하는 경우에는 다음 계산식 중 취득당시의 기준시가를 제164조제7항에 따라 계산한 가액으로 한다.

$$\text{양도당시의 실지거래가액, 제3항제1호의 매매사례가액 또는 동항 제2호의 감정가액} \times \frac{\text{취득당시의 기준시가}}{\text{양도당시의 기준시가 (제164조제8항의 규정에 해당하는 경우에는 동항의 규정에 의한 양도당시의 기준시가}}$$

○ 소득세법 제114조의2【환산가액 적용에 따른 가산세】

① 거주자가 건물을 신축하고 그 신축한 건물의 취득일부터 5년 이내에 해당 건물을 양도하는 경우로서 제97조제1항제1호나목에 따른 환산가액을 그 취득가액으로 하는 경우에는 해당 건물 환산가액의 100분의 5에 해당하는 금액을 제93조제2호에 따른 양도소득 결정세액에 더한다.

② 제1항은 제93조제1호에 따른 양도소득 산출세액이 없는 경우에도 적용한다.

4. 유사사례(판례, 심판례, 심사례, 예규)

○ 기획재정부 재산세제과-939 , 2018.11.01.

「소득세법」제89조 제1항 제3호에 따라 비과세대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지 포함)에 대한 같은 법 제114조의2 규정에

의한 환산가액 적용에 따른 가산세는 해당 건물분에 대한 같은 법 제97조 제1항 제1호 나목에 따른 환산가액 전체의 100분의 5에 해당하는 금액으로 하는 것입니다.

○ **서울행정법원-2018-구단-21616, 2019.08.21.**

소득세법 제114조의2는 '건물 환산가액의 100분의5에 해당하는 금액'을 가산세로 부과한다고 규정하였을 뿐, 건물의 환산가액 중 1세대 1주택에 대한 특례규정에 따라 9억원 이하의 비과세부분을 가산세 부과대상에서 제외하는 내용의 예외규정을 두고 있지 않음

○ **조심-2019-인-2286, 2019.09.09.**

소득세법 제114조의2의 문언상 가산세 적용대상을 '해당 건물'의 환산가액으로 규정하고 있을 뿐 건물의 과세부분이나 비과세부분으로 구분하고 있지 아니한 점 등에 비추어 처분청이 쟁점가산세를 적용함에 있어 쟁점건물의 전체 양도가액에 대한 환산취득가액의 100분의 5를 적용하여 양도소득세를 과세한 이 건 처분은 달리 잘못이 없음

○ **조심-2021-광-2176, 2021.09.07.**

「국세기본법」 제85조의3에 따라 쟁점건물의 신축과 관련한 장부와 증거서류를 성실하게 작성하여 갖춰두어야 할 의무와 이를 법정신고기한이 지난 날부터 5년간 보존하여야 할 의무가 인정된다 할 것이므로 청구주장을 받아들이기 어렵다.