문서번호	서면-2026-법규재산-0795		
납세자회신번호	법규과-1475	세목	양도소득세
생산일자	2026. 06. 15.	귀속연도	
제목	2021.1.1. 이후 상속받은 분양권이 주택으로 완공된 경우 상속주택 특례 적용 여부		
요지	1주택(이하 “종전주택”)을 보유하는 1세대가 2021.1.1. 이후 별도세대인 피상속인으로부터 분양권을 상속받은 경우로서 상속받은 분양권이 주택으로 완공된 후 종전주택을 양도하는 경우 소득령§155②의 상속주택 특례를 적용하는 것임		
답변내용	귀 서면질의의 사실관계와 같이, 2021.1.1. 이후 별도세대로부터 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택과 상속개시 당시 보유한 주택(이하 “일반주택”)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우 「소득세법 시행령」제155조제2항을 적용하는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제89조, 소득세법 시행령 제154조, 소득세법 시행령 제155조, 소득세법 시행령 제156조의3		
상세내용			

1. 사실관계

○ 2005.02월 甲 A주택 취득

○ 2020.03월 乙(甲의 父) B아파트 분양권 취득

* 甲의 父는 B분양권 외 다른 주택·조합원입주권·분양권 없음

○ 2022.01월 乙(별도세대) 사망으로 B아파트 분양권 상속

○ 2022.11월 B분양권이 B주택으로 전환(준공)

○ 예 정 A주택 양도(2년 이상 보유 및 거주)

2. 질의요지

○ 2020.12.31. 이전에 피상속인이 취득한 분양권을 2021.1.1. 이후 별도세대인 상속인이 상속받은 경우로서

- 상속받은 분양권이 주택으로 완공된 후 상속개시일 현재 소유한 일반주택을 양도하는 경우 상속주택 비과세 특례 적용 여부

3. 관련 법령

□ 소득세법 제88조 【정의】

이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “분양권”이란 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다)를 말한다.

□ 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

② 1세대가 주택(주택부수토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)과 조합원입주권 또는 분양권을 보유하다가 그 주택을 양도하는 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 항 제3호를 적용하지 아니한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 시행기간 중 거주를 위하여 주택을 취득하는 경우나 그 밖의 부득이한 사유로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지

아니하다.

□ 소득세법(2020.8.18. 법률 제17477호로 개정된 것) 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(가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱 하여 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

② 1세대가 주택(주택부수토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)과 조합원입주권 또는 분양권을 보유하다가 그 주택을 양도하는 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 항 제3호를 적용하지 아니한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업의 시행기간 중 거주를 위하여 주택을 취득하는 경우나 그 밖의 부득이한 사유로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

□ 소득세법 부칙 <제17477호, 2020.8.18.>

제4조(주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 자의 1세대 1주택 양도소득세 비과세 및 조
주택에 대한 양도소득세의 세율에 관한 적용례)

제89조제2항 본문, 제104조제7항제2호 및 제4호의 개정규정은 2021년 1월 1일 이후 공급계
증여 등의 방법으로 취득한 분양권부터 적용한다.

□ 소득세법 시행령 제154조 【1세대1주택의 범위】

① 법 제89조제1항제3호가목에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 1세대가 양도일(주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우는 3년) 이상인 것[취득 당시에 「주택법」제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당

하는 거주자의 주택인 경우에는 3년) 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것]을 말한다. (이하 생략)

□ 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. (이하 생략)

□ 소득세법 시행령 제156조의3 【주택과 분양권을 소유한 경우 1세대 1주택의 특례】

④ 상속받은 분양권[피상속인이 상속개시 당시 주택 또는 조합원입주권을 소유하지 않은 경우의 상속받은 분양권만 해당하며, 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 분양권을 소유한 경우에는 다음 각 호의 순위에 따른 1분양권만 해당하고, 공동상속분양권의 경우에는 제5항제5호에 해당하는 사람이 그 공동상속분양권을 소유한 것으로 본다]과 그 밖의 주택(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권 또는 분양권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택만 해당하며, 상속개시일부터 소급하여 2년 이내에 피상속인으로부터 증여받은 주택 또는 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. (이하 생략)

□ 소득세법 시행령(2021.2.17. 대통령령 제31442호로 개정된 것) 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(이하 "소규모재건축사업"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. (이하 생략)

□ 소득세법 시행령(2021.2.17. 대통령령 제31442호로 개정된 것) 제156조의3 【주택과 분양권을 소유한 경우 1세대 1주택의 특례】 <신설>

④ 상속받은 분양권[피상속인이 상속개시 당시 주택 또는 조합원입주권을 소유하지 않은 경우의 상속받은 분양권만 해당하며, 피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 분양권을 소유한 경우에는 다음 각 호의 순위에 따른 1분양권만 해당하고, 공동상속분양권의 경우에는 제5항제5호에 해당하는 사람이 그 공동상속분양권을 소유한 것으로 본다]과 그 밖의 주택(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권 또는 분양권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택만 해당하며, 상속개시일부터 소급하여 2년 이내에 피상속인으로부터 증여받은 주택 또는 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. (이하 생략)

□ 소득세법 시행령 부칙 <제31442호, 2021.2.17.>

제10조(주택과 분양권을 소유한 경우 1세대 1주택의 특례 등에 관한 적용례)

① 제155조제2항, 제156조의2제6항부터 제9항까지 및 제15항, 제156조의3, 제167조제항・제5항 및 제167조의11제1항・제2항의 개정규정은 2021년 1월 1일 이후 취득적용한다.

② 제155조제2항, 제156조의2제6항부터 제9항까지 및 제15항, 제156조의3, 제167조제항・제5항 및 제167조의11제1항・제2항의 개정규정은 2021년 1월 1일 이후 양적용한다.

국세법령정보시스템
National Tax Law information System