



보도시점 2024. 7. 25.(목) 14:00 배포 2024. 7. 25.(목) 10:00

조세심판원, '24년 2/4분기 주요 심판결정 공개

◇ 국민의 경제활동 등 일상생활과 밀접한 관련이 있는 주요 심판결정 3건을 선정

- ① [조심 2024서661] 다주택을 보유한 자녀와 동일한 주소지에서 함께 거주하였더라도, 연금·임대수입 등의 일정한 소득이 있고 본인 생활비와 기타 지출을 자신이 부담하였다면 자녀와 생계를 같이 하였다고 보기 어려우므로, 1세대 1주택 양도소득세 비과세를 적용하는 것이 타당함.
- ② [조심 2024중1920] 양도(잔금청산일) 당시 주택이 철거된 상태였긴 하나, 기존 주택은 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건을 충족하고 있었고, 그 철거 또한 매수인의 필요에 따라 특약으로 잔금청산일 전에 이루어진 것이라면, 이는 주택의 양도로 보는 것이 합리적이므로, 1세대 1주택 양도소득세 비과세를 적용하는 것이 타당함.
- ③ [조심 2024방291] 생애최초 주택구입으로 취득세를 감면받았음에도 3개월 이내에 해당 주소로 전입신고를 하지 않았으나, 이는 기존 거주 임차주택의 보증금 반환이 지연되자 전세보증보험금 수령을 위해 금융기관의 요구에 따라 기존 주소를 유지한 것이어서, 3개월 이내의 미전입에 정당한 사유가 있으므로 감면된 취득세를 추징하는 것은 부당함.

□ 조세심판원(원장: 황정훈)은 '24년 2/4분기 조세심판사건 중 국민의 경제활동 등 일상생활과 밀접한 관련이 있는 3건의 심판결정을 선정하였다.

○ 이번 심판결정 공개를 통해 납세자의 세금 신고·납부와 관련 경제생활 등에 실질적으로 도움이 되길 기대한다.

□ '24년 2/4분기 주요 심판결정 사례

① 조심 2024서661, 2024.5.29. (인용)

- (관련규정) 「소득세법」 제88조는 1세대를 같은 주소에서 생계를 같이 하는 자와 함께 구성하는 가족단위로 정의하고 있고, 같은 법 제89조는 1세대 1주택을 보유하는 경우로서 보유기간 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택의 양도소득세를 비과세로 규정하고 있다.
- (청구인 주장) 청구인은 비록 자녀와 동일한 주소지에서 함께 거주하고 있었으나, 당시 독립적인 생계를 유지하고 있었고, 주택 양도 이전에 자녀는 전출하여 세대분리하였다는 이유 등에서, 청구인이 양도한 주택을 1세대 1주택 양도소득세 비과세 대상에 해당하는 것으로 보아 양도소득세를 무신고하였다.
- (처분청 의견) 처분청은 소득에 비하여 청구인의 지출이 크고, 자녀와 생활비를 분담한 내역이 확인되지 않으며, 자녀가 연말정산시 청구인을 부양가족공제 대상으로 기재하여 온 점 등의 이유에서 다주택을 보유한 자녀와 청구인이 1세대에 해당하는 것으로 보아, 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용을 부인하고 청구인에게 양도소득세를 부과하였다.
- (심판부 판단) 심판부는, 청구인이 최근까지 운수업을 영위하였고, 매월 연금과 임대수입을 합하여 일정한 소득이 있는 것으로 나타나는 점, 청구인의 지출이 소득에 비하여 과다하다고 단정하기 어려운 반면, 청구인이 자녀와 생활비를 분담한 내역이 나타나는 점, 청구인이 주택을 양도하기 전에 자녀가 주민등록상 세대분리하여 전출을 나간 점 등에 비추어, 청구인이 자녀와 생계를 같이 하는 1세대에 해당한다고 보기 어려우므로, 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용을 부인하고 양도소득세를 부과한 처분은 잘못이라고 판단하였다.

② 조심 2024중1920, 2024.6.11. (인용)

- (관련규정) 「소득세법」 제89조는 1세대 1주택을 보유하는 경우로서 보유기간 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택의 양도소득세를 비과세로 규정하고 있고, 같은 법 제98조는 자산의 양도시기를 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등을 제외하고는 해당 자산의 대금을 청산한 날로 한다고 규정하고 있다.
- (청구인 주장) 청구인은 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건을 충족하고 있던 주택과 그 부수토지를 양도하였는데, 매수인의 요청으로 잔금 수령 전 주택 건물을 철거하기로 하는 특약을 하였고, 그에 따라 주택을 철거한 후, 잔금을 수령하였다.
 - 청구인은 당초 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용을 배제하여 양도소득세를 신고하였다가, 이후 비과세를 적용해달라며 경정청구를 제기하였다.
- (처분청 의견) 처분청은 주택의 양도시기는 잔금청산일인데, 이 건 잔금청산일 당시 기존 주택 건물이 멸실되어 나대지인 상태에서 양도되었으므로 이를 주택의 양도가 아니라는 이유에서 1세대 1주택 양도소득세 비과세를 적용할 수 없다고 보아, 청구인의 경정청구를 거부하였다.
- (심판부 판단) 심판부는, 청구인이 양도한 주택을 포함하여 인근 부지에 공동주택을 신축하려 하는 매수인의 요청에 따라 특약으로 잔금청산일 전에 주택 건물의 철거가 이루어진 점, 매매계약의 내용 또한 나대지가 아닌 주택의 양도로 되어 있고, 그 당시 해당 주택은 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건을 충족하고 있었던 점, 매매계약체결일부터 잔금청산일까지의 기간이 약 4개월에 불과한 점 등에 비추어, 이는 주택의 양도에 해당하므로 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용을 하는 것이 타당하다고 판단하였다.

③ 조심 2024방291, 2024.5.1. (인용)

- (관련규정) 「지방세특례제한법」 제36조의3은 무주택자가 생애최초로 주택을 구입*하는 경우 취득세를 200만원까지 감면하되, 이후 감면받은 사람이 정당한 사유 없이 3개월 이내에 상시 거주(전입신고+거주)하지 않은 경우 취득세를 추징하도록 규정하고 있다.

* 취득당시가액이 12억원 이하인 주택을 유상거래로 취득

- 그리고 같은 법 시행령 제17조의3은 3개월 이내에 상시 거주하지 않아도 되는 정당한 사유 중 하나로 기존 거주 임차주택의 보증금 반환 지연으로 대항력을 유지하기 위하여 기존 주소를 유지하는 경우(다만, 임차권등기를 한 경우는 제외)를 규정하고 있다.
- (청구인 주장) 청구인은 생애최초로 주택을 구입하고 취득세를 감면받은 후 해당 주택에서 실제로 거주했으나, 다만 보증금 반환이 불분명해지자, 전세보증보험을 통해 이를 반환받기 위하여 금융기관의 요청에 따라 임차권등기를 하고 기존 주소를 유지할 수밖에 없었으므로, 이는 3개월 이내에 주소를 이전하지 않은 정당한 사유에 해당되고, 따라서 감면받은 취득세를 추징하는 것은 부당하다고 주장하였다.
- (처분청 의견) 처분청은, 생애최초 주택구입에 따른 취득세 감면의 추징과 관련하여 3개월 이내 주민등록을 전입할 수 없는 정당한 사유에서 임차권등기가 이루어진 경우는 제외한다고 규정하고 있으므로 임차권등기를 한 청구인은 이에 해당하지 않는다고 보아, 감면된 취득세를 추징하였다.
- (심판부 판단) 심판부는, 청구인이 기존 임차주택의 임대보증금 반환이 지연되자, 전세보증보험을 지급받아 이를 해결하려 하였고, 그에 따라 임차권등기에도 불구하고 보험금 지급 시까지 대항력 유지 등을 위해 기존 주소를 유지하라는 금융기관의 요청을 따를 수밖에 없었으며, 이후 전세보증보험금 수령 후 실제로 구입한 주택으로 전입신고가 이루어진 점 등에 비추어, 청구인에게 3개월 이내에 상시거주를 하지 못한 정당한 사유가 있다고 보이므로 감면된 취득세를 추징하는 것은 잘못이라고 판단하였다.

□ 상기와 같은 ‘24년 2/4분기 주요 결정의 요약내용은 붙임과 같으며, 그 전문(全文) 등은 조세심판원 홈페이지(www.tt.go.kr “심판결정례 - 주요 심판결정례”)에서 확인할 수 있다.

○ 이외의 다른 일반 조세심판 결정 내용(전문)도 위 홈페이지(“심판결정례 - 통합검색”)에서 검색 및 확인이 가능하다.

※ (붙임) ‘24년 2/4분기 주요 결정 요약

담당 부서	조세심판원 행정실	책임자	행정실장	곽상민 (044-200-1720)
		담당자	사무관	이석원 (044-200-1721)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



■ 조심 2024서661, 2024.5.29.

(제 목) 청구인을 2주택 소유자인 딸과 1세대를 구성한 것으로 보아 쟁점 주택 양도에 대하여 1세대 1주택 비과세를 부인한 처분의 당부

(사실관계) 청구인은 **도 **시 **동 *** **마을 **아파트 제**동 제**호(쟁점주택)를 **원에 양도하고 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 무신고하였음.

(처분개요) 처분청은 청구인이 쟁점주택의 양도 당시 쟁점주소지 및 쟁점외 주소지의 2주택을 보유한 딸과 쟁점주소지에서 1세대를 구성하고 있다고 보아 쟁점주택 양도에 대하여 1세대 1주택 비과세를 배제하고 1세대 3주택 중과세율을 적용하여 청구인에게 **년 귀속 양도 소득세 **원을 결정·고지하였음.

(심판결정) 청구인에게 한 양도소득세 부과처분을 취소한다.

(판단이유) 청구인은 **년까지 개인택시로 운수업을 영위하였고, 매월 〇〇만원의 연금소득이 인정되며, 아들에게 쟁점주택을 임대하여 임대료 **원을 지급받는다고 주장하면서 임대차계약서 및 매월 입금내역을 제출하는 등 일정한 소득이 있는 것으로 나타나는 점, 청구인의 월 카드 사용료는 통상적이지 아니한 고액의 병원비를 제외할 경우 평균 월 〇〇〇원으로서 청구인의 지출이 연금소득 〇〇만원 및 임대료 〇〇만원에 비하여 과다하게 보이지는 아니한 점, 청구인은 매달 〇〇〇에게 관리비를 지급하여 생활비를 분담하였다고 주장하는바, 매월 〇〇~〇〇만원이 계좌이체가 된 내역이 나타나는 점, 청구인은 쟁점주택 양도일 이전인 **.*.**, 딸이 쟁점외주소지에서 임대차를 종료하기 위하여 쟁점주소지에서 직접 전출하였다고 주장하는바, 그 입증자료로 딸이 임차인에게 보낸 임대차 종료를 위한 내용증명 우편과 쟁점외주소지에서 **.*.*까지의 관리비가 정산된 내역을 제시하여 그 주장에 신빙성이 있는 점 등에 비추어 청구인을 딸과 쟁점주소지에서 생계를 같이 하여 1세대를 구성하였다고 보기는 어렵다고 판단됨.

※ 자세한 내용은 [결정서 전문\(클릭\)](#)을 참고하여 주시기 바랍니다.

(제 목) 쟁점주택 양도에 대해 1세대 1주택 비과세를 적용할 수 있는지 여부

(사실관계) 청구인은 매수인과 매매대금 쟁점주택을 양도하기로 하는 매매 계약을 체결하여 계약금 00원을 수령하고, 중도금 00원을 수령한 후, '매도인(청구인)은 매수인의 사정으로 잔금 전에 매도인 이름으로 건물을 멸실할 것'이라는 매매계약서상의 특약에 따라 쟁점주택의 건물을 철거·멸실하고 잔금 00원을 수령하였음.

(처분개요) 청구인은 쟁점주택 양도에 대해 20**년 귀속 양도소득세 **원을 신고·납부한 후, 쟁점주택 양도에 대해 1세대 1주택 비과세를 적용하여 양도소득세를 환급하여야 한다며 처분청에 경정청구를 제기하자 처분청은 쟁점주택의 양도시기는 잔금청산일인 **.***.로, 양도일에는 건물이 멸실된 상태(나대지)이어서 1세대 1주택 비과세 규정을 적용할 수 없다며 청구인의 경정청구를 거부하였음.

(심판결정) 청구인에게 양도소득세 000원의 경정청구 거부처분을 취소한다.

(판단이유) 매매계약서에 의하면, 매매대상물을 주택으로 하고 있고, 특약사항란에 매도인은 매수인의 건축허가에 협조, 매수인의 사정으로 잔금 전에 매도인 이름으로 건물을 멸실, 매수인이 공동주택 신축을 위해 매수하므로 계약해지 시 다른 번지의 계약금 배액 등을 매수인에게 배상한다는 내용 등이 나타나는 것으로 보아 청구인은 쟁점주택을 주택 상태에서 매각하되, 매수인의 특수한 사정으로 인하여 쟁점주택의 건물철거에 동의한 것으로 보이므로 쟁점주택의 양도를 나대지 상태의 양도로 보는 것은 합리적이지 않아 보임. 또한 특약사항 중 매수인은 매도인의 명도 완료 후 멸실 전 매매대금 총액에서 계약금 및 중도금을 지급하고, 멸실 후 잔금 000원을 지급하여 소유권이전등기를 완료한다는 내용은 매매대금 중 중도금 지급(92.7%) 이후 건물멸실이 가능하다는 것이어서 사실상 사용·수익·처분 권한이 중도금지급일에 청구인에서 매수인에게 이전되었다고 볼 수 있고, 쟁점주택에 대한 매매계약체결일부터 잔금청산일까지의 기간이 약 4개월에 불과하다는 점 등을 감안하면 쟁점주택의 양도를 주택의 양도로 보지 않는 것은 1세대 1주택자의 양도소득에 대한 비과세 규정의 취지에도 부합하지 아니함.

※ 자세한 내용은 [결정서 전문\(클릭\)](#)을 참고하여 주시기 바랍니다.

(제 목) 생애최초주택을 취득한 청구인이 전세보증보험금 수령을 위해 임차권 등기를 설정한 종전주소지에 주소를 유지할 경우 정당한 사유에 해당하는지 여부

(사실관계) 청구인은 종전임대차계약이 만료)되었음에도 전세금이 반환되지 아니하자 임차권등기를 설정하였고 주택도시보증공사로부터 임차보증금을 반환받은 후 다음날 이 건 주택 취득일부터 3개월이 경과하여 이 건 주택 소재지로 전입신고 하였음.

(처분개요) 처분청은 청구인이 이 건 주택 취득일로부터 3개월 이내에 상시거주(전입신고 및 실거주)를 하지 아니하였고, 임차권등기*를 설정하게 되면서 이미 전세보증금에 대한 대항력을 갖춘 것으로 보아 상시거주를 지연한 정당한 사유가 없다는 이유로 기 감면한 취득세를 부과하였음.

* 임대차계약이 종료되었으나 보증금이 반환되지 않은 경우 법원을 통해 설정할 수 있으며, 등기 이후 기존의 대항력을 상실하지 아니함.

(심판결정) 처분청이 청구인에게 한 이 건 취득세 등의 부과처분은 이를 취소한다.

(판단이유) 주택임대차보호법령에 따라 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금 반환채권을 계약으로 양수한 금융기관등은 그 우선변제권을 행사하기 위해서 임차인에게 대항요건(주소 유지)을 유지토록 요청하게 되고 임차인은 임차권등기가 이루어져 있다 하더라도 그 요청사항을 이행할 수밖에 없는바 비록 청구인이 전세보증금에 대한 대항력을 갖춘 임차권등기를 설정하였다 하더라도 청구인은 종전주소를 유지하여야 할 정당한 사유가 있다고 보는 것이 타당함.

※ 자세한 내용은 [결정서 전문\(클릭\)](#)을 참고하여 주시기 바랍니다.