

# 대 법 원

## 제 1 부

## 판 결

사 건 2025두34147 양도소득세부과처분취소

원고, 상고인 원고

소송대리인 법무법인 효천

담당변호사 이종수 외 2인

피고, 피상고인 송파세무서장

원 심 판 결 서울고등법원 2025. 6. 20. 선고 2024누60680 판결

판 결 선 고 2026. 1. 8.

## 주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

### 1. 관련 규정 및 법리

가. 구 소득세법(2020. 8. 18. 법률 제17477호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제94

조 제1항 제1호는 과세대상인 양도소득의 하나로 '토지 또는 건물의 양도로 발생하는 소득'을 규정하고 있고, 제95조 제1항은 양도소득금액은 양도가액에서 필요경비를 공제한 금액인 '양도차익'에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다고 규정하고 있다. 구 소득세법 제95조 제2항은 양도차익에서 차감할 장기보유 특별공제액에 대해 규정하면서 본문에서 '소득세법 제94조 제1항 제1호에 따른 자산으로서 보유기간이 3년 이상인 것에 대하여 그 자산의 양도차익에 표 1에 따른 보유기간별 공제율(보유기간에 따라 6/100부터 30/100까지)을 곱하여 계산한 금액'을, 단서에서 '대통령령으로 정하는 1세대 1주택에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 표 2에 따른 보유기간별 공제율(보유기간에 따라 24/100부터 80/100까지)을 곱하여 계산한 금액'을 각 규정하고 있고, 제95조 제4항 본문은 "제2항에서 규정하는 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다."라고 규정하고 있다.

구 소득세법 제95조 제2항 단서의 위임에 따른 구 소득세법 시행령(2021. 1. 5. 대통령령 제31380호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제159조의3은 '대통령령으로 정하는 1세대 1주택'을 '1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것을 말한다'고 규정하고 있다.

나. 2018. 10. 23. 대통령령 제29242호로 개정되기 전의 소득세법 시행령 제159조의3은 구 소득세법 제95조 제2항 표 외 부분 단서에서의 '대통령령으로 정하는 1세대 1주택'을 '1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 소유하고 있는 경우의 그 주택을 말한다'고 규정하고 있었으나, 위와 같이 소득세법 시행령이 개정되면서 '보유기간 중 거주기간이 2년 이상'이어야 한다는 거주요건이 추가되었고, 부칙 제1조 단서 및 제3조에서 위 개정규정은 2020. 1. 1. 이후 양도하는 분부터 적용한다고 규정하였다. 이와 같이

거주요건이 추가된 것은 구 소득세법 제95조 제2항 단서 표 2에 따른 장기보유 특별 공제율을 적용받기 위한 요건을 엄격히 강화함으로써 1주택 보유자에 대한 특례를 실 수요자 중심으로 개편하는 데에 취지가 있다.

다. 한편 구 소득세법 시행령 제166조 제2항은 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원이 해당 조합에 기존건물과 그 부수토지(이하 '기존건물'이라 한다)를 제공하고 관리처분계획 등에 따라 취득한 신축주택 및 그 부수토지(이하 '신축주택'이라 한다)를 양도하는 경우의 실지거래가액에 의한 양도차익을 계산하는 방식을 규정하고 있는데, 그중 제1호는 청산금이 납부된 경우 '청산금 납부분 양도차익'과 '기존건물분 양도차익'으로 구분하여 계산하도록 규정하고 있다.

또한 구 소득세법 시행령 제166조 제5항 제2호는, 같은 조 제2항 제1호에 따른 양도차익에서 구 소득세법 제95조 제2항에 따른 장기보유 특별공제액을 공제하는 경우의 보유기간에 관하여 규정하고 있는데, 이때 청산금납부분 양도차익에서 장기보유 특별공제액을 공제하는 경우의 보유기간은 관리처분계획 등 인가일부터 신축주택의 양도일까지의 기간[(가)목]으로, 기존건물분 양도차익에서 장기보유 특별공제액을 공제하는 경우의 보유기간은 기존건물의 취득일부터 신축주택의 양도일까지의 기간[(나)목]으로 정하는 등 청산금납부분 양도차익과 기존건물분 양도차익의 각 장기보유 특별공제액을 별도로 산정하고 이를 위해 보유기간 역시 구분하여 정하고 있다.

라. 위와 같은 관련 규정의 문언과 체계 및 청산금을 납부한 경우의 신축주택의 양도차익에 관하여는 '청산금납부분'과 '기존건물분'으로 구분하여 각 보유기간별로 장기보유 특별공제를 달리 적용하도록 정해져 있을 뿐 아니라, '대통령령으로 정하는 1세대 1주택'에 대하여 별도로 더 높은 비율의 장기보유 특별공제율을 정하면서 거주요건을

추가한 개정취지 등을 종합적으로 고려하면, 재건축사업으로 청산금을 납부하고 취득한 신축주택을 양도하는 경우, 구 소득세법 제95조 제2항 표 외의 부분 단서 및 이에 따른 구 소득세법 시행령 제159조의3에서 정한 보유기간 중 거주기간이 2년 이상이어야 하는 요건은, 기존건물분 양도차익에 대해서는 기존건물에서의 거주기간과 신축주택에서의 거주기간을 통산하여 살펴야 하지만, 청산금납부분 양도차익에 대해서는 신축주택에서의 거주기간만을 가지고 그 요건의 충족 여부를 판단하여야 한다.

## 2. 판단

원심은 판시와 같은 이유로 청산금납부분 양도차익에 대한 장기보유 특별공제는 신축주택에서의 거주기간이 2년 이상이어야만 구 소득세법 제95조 제2항 단서 표 2에 따른 장기보유 특별공제를 적용받을 수 있고, 이와 달리 신축주택에서의 거주기간이 2년이 되지 아니할 경우에는 같은 항 본문 표 1에 따른 장기보유 특별공제만을 적용받을 수 있다고 보아, 이를 전제로 한 피고의 이 사건 처분을 적법하다고 판단하였다.

관련 규정과 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 이와 같은 원심의 판단은 정당하고 거기에 상고이유 주장과 같이 장기보유 특별공제의 요건에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

## 3. 결론

상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      노태악

              대법관      서경환

주   심      대법관      신숙희

              대법관      마용주