

04 1세대 1주택 비과세 보유·거주기간 요건

□ 원칙(소령 §154①)

구 분		양 도 시 기								
		'03.10.1. ~ '03.12.31.	'04.1.1. ~ '04.12.31.	'05.1.1. ~ '11.6.2.	'11. 6. 3. 이후	'12.6.29. 이후	'17.9.19. 이후			
서울· 과천 및 5대신도시	일반 주택	3년 이상 보유 1년 이상 거주	3년 이상 보유 2년 이상 거주		3년 이상 보 유	2년 이상 보 유				
	'99년 취득주택	1년 이상 보유 1년 이상 거주		3년 이상 보유 2년 이상 거주						
위 외의 지역	일반주택	3년 이상 보유								
	'99년 취득주택	1년 이상 보유		3년 이상 보유						
취득 당시 조정대상지역 내							2년이상보유 2년이상 거주			
취득 당시 조정대상지역 외							2년이상보유			

□ 조합원입주권 양도시 특례

유 형	요건	조 항
양도일 현재 다른 주택 없는 경우	조합원입주권을 1개 소유한 1세대 [관리처분계획인가일(또는 인가일 전 철거일) 현재 비 과세 요건을 갖춘 기존주택을 소유하는 세대에 한함]	소법 §89④ ('16.12.31.이전 소령 §155⑦)
양도일 현재 1조합원입주권 또는 1주택인 경우로서 1주택 취득 후 3년 이내 조합원입주권 양도[부득이한 사유(소령 §155⑧) 제외]		

□ 주택 양도시 특례

유 형	보유·거주요건	조 항
임대주택법에 따른 건설임대주택	임차일부터 양도일까지 세대전원이 5년 이상 거주	소령 §154①1
협의매수·수용	보유기간 제한 없음	소령 §154①2가
해외이주법에 따른 해외이주		소령 §154①2나
취학, 근무상 형편에 따른 출국		소령 §154①2다
취학, 근무상 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 양도	보유기간 중 1년 이상 거주	소령 §154①3
거주주택	보유기간 중 2년 이상 거주(최초 거주주택에 대해서만 비과세 적용_평생 1회로 제한) ⇒ 장기임대주택을 거주목적으로 전환하여 최종 1세대 1주택이 된 경우에는 직전거주주택 양도 이후 양도차익분만 비과세	소령 §155㉔
장기저당담보주택	거주기간 제한 없음 (보유 요건은 충족해야 함)	소령 §155의2①,②
조합원입주권 있는 상태의 대체주택	1년 이상 계속 거주	소령 §156의2⑤