

재건축사업 기존주택의 조합원입주권 전환 - 관리처분계획인가일 + 신축주택의 양도세
장기보유특별공제 - 조합원입주권 보유기간 합산: 서울행정법원 2024. 5. 8. 선고 2022구
단73331 판결



1. 사안의 개요

원고	재건축대상 아파트	취득일	관리처분 계획인가일	신축아파트	준공인가일 (사용승인일)	양도일
A	K아파트 L호	2009.10.6.	2010.8.24.	M아파트 N호	2016.8.30.	2017.12.29.

세무당국 서초세무서 입장: 종전아파트 재건축 사업시행인가일 2005. 5. 16. 당시 법적으로 '부동산'이 아니라 '조합원입주권'에 해당, 양도대상인 신축아파트 자체만 가지고 장기보유특별공제 여부 적용해야 함 + 신축아파트 취득 시기는 사용승인일 2016. 8. 30., 양도

2017. 12. 29., 장기보유특별공제 적용보유기간(3년) 미충족,

2. 서울행정법원 판결 요지

(1) 종전아파트가 조합원입주권으로 변환된 시기는 사업시행인가일이 아니라 관리처분계획인가일, 그 이전 종전아파트 취득, 종전아파트는 '조합원입주권'이 아니라 '부동산' 자체에 해당한다. 신축아파트의 양도에 관하여는 종전아파트를 보유한 기간과 신축아파트를 보유한 기간 모두를 통산·반영한 가운데 1세대 1주택에 해당하는 자산의 장기보유특별공제가 주어져야 한다. 원고는 도시정비법에 따라 종전아파트가 조합원입주권으로 전환되는 기준일에 해당하는 관리처분계획인가일(2010. 8. 24.) 이전에 이미 종전 아파트를 취득한 이상, '부동산'으로서의 종전아파트를 취득하였다고 보아야 한다.

(2) 재건축·재개발 조합원이 기존주택과 토지를 제공하고 취득한 조합원입주권에 기하여 새로운 주택을 취득한 경우에는 1세대 1주택에 해당하면 기존주택과 조합원입주권 등의 보유기간까지 통산하여 장기보유특별공제율을 적용하여야 한다 (대법원 2014. 9. 4. 선고 2012두28025 판결 참조). 신축아파트는 1세대 1주택으로서 원고가 종전아파트를 보유한 기간(종전아파트가 '부동산'과 '조합원입주권'의

성격 중 어느 것을 지니는지에 상관없이)과 신축아파트를 보유한 기간 모두를 통산 · 반영한다.

첨부: 서울행정법원 2024. 5. 8. 선고 2022구단73331 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 허위매출, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민형사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com