

의안번호	2209468
의 퇴 인	이소영 의원
회 답 일	2025. 4. 3.
추계번호	25E2017

소득세법 일부개정법률안

— 5년 이상 거주 임차인(1세대 1주택)이 건설임대주택을 취득 후
양도하는 경우, 양도소득세 장기보유 특별공제 및 서울 시
‘임차개시일’을 기준으로 함

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제95조 제4항 (양도소득금액과 장기보유특별공제액)	- 민간건설임대주택 및 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우¹⁾, 양도소득세 장기보유 특별공제율을 정하는 자산의 보유기간 기산일을 ‘취득일’에서 ‘임차개시일’로 변경 - 대상자:
2	안 제104조 제2항 (양도소득금액의 세율)	민간건설임대주택 및 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우¹⁾, 양도소득세의 세율 적용 시 ‘임차개시일’로 ‘취득일’로 간주

1) 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주한 기간이 5년 이상인 1세대 1주택자

II. 미첨부 근거규정

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제95조 제4항 (양도소득금액과 장기보유 특별공제액)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제104조 제2항 (양도소득금액의 세율)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안은 5년 이상 거주한 임차인(1세대 1주택)이 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득하여 양도할 때 ‘임차개시일’을 기준으로 장기보유 특별공제 및 세율이 적용되도록 하는 내용으로, 개정안에 따른 경우 소득세수 감소가 예상됨

- (장기보유 특별공제) 1세대 1주택자의 경우, 보유·거주기간에 따라 양도차익의 최대 80%까지 공제
 - 개정안은 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우, 임차개시일을 기준으로 장기보유 특별공제를 적용받도록 함

[표 1] 1세대 1주택자에 대한 장기보유 특별공제

보유기간	공제율	거주기간	공제율
3 ~ 4년	12%	2 ~ 3년(3년 이상 보유 한정)	8%
		3 ~ 4년	12%
4 ~ 5년	16%	4 ~ 5년	16%
5 ~ 6년	20%	5 ~ 6년	20%
6 ~ 7년	24%	6 ~ 7년	24%
7 ~ 8년	28%	7 ~ 8년	28%
8 ~ 9년	32%	8 ~ 9년	32%
9 ~ 10년	36%	9 ~ 10년	36%
10년 이상	40%	10년 이상	40%

- (세율) 보유기간 2년 미만인 주택 등에 대하여 높은 양도소득세율 적용
 - 개정안은 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우, 임차개시일을 기준으로 보유기간을 계산하여 적용하도록 함

[표 2] 주택·조합원입주권·분양권에 대한 양도소득세율

	보유기간 1년 미만	보유기간 1년 이상 2년 미만	보유기간 2년 이상
주택·조합원입주권	70%	60%	기본세율
분양권			60%

- 개정안의 세수효과를 추계하기 위해서는 임차인에게 분양전환된 건설임대주택의 양도 시점, 양도차익(양도가액-취득가액) 규모 등을 추정하여야 하지만 이를 합리적으로 추정하기 곤란하여 추계가 어려움
 - 참고로 2022~2023년 임대주택의 분양전환 실적은 다음과 같음

[표 3] 임대주택 분양전환 실적

(단위: 호)

		2022년	2023년
5년 임대분양	LH	762	324
	지자체 지방공사	—	—
	민간	4,018	4,865
	소계	4,780	5,189
10년 임대분양	LH	5,367	1,850
	지자체 지방공사	58	187
	민간	5,154	6,223
	소계	10,579	8,260
합계		15,359	13,449

주: 국토교통 통계누리, 임대주택통계

- 이상의 논의를 통해 살펴본 바와 같이, 현시점에서 개정안에 따른 수입 감소액을 합리적으로 추계하기에 어려움이 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당함

Ⅲ. 부대의견

- 없음

Ⅳ. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
이정훈	02-6788-4669	nororand@assembly.go.kr