

의안번호	2221231
의 퇴 인	조은희 의원
회 답 일	2026.9.28.
추 계 번 호	26E4564

소득세법 일부개정법률안

— 1세대 1주택 비과세 주택가액 상향 및 상생임대주택 특례
연장 등

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회의산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제12조제2호나목 (비과세소득)	○ 1주택자의 주택임대소득 비과세, 기준시가 주택가액 상향 － (현행) 12억원 → (개정안) 15억원
2	안 제25조제1항제2호 (총수입금액 계산의 특례)	○ 2주택자의 임대보증금 등에 대한 간주임대료 과세 시 주택 수에서 제외하는 주택의 기준시가를 상향 － (현행) 12억원 → (개정안) 15억원
3	안 제89조제1항제3호·제4호 (비과세 양도소득)	○ 1세대 1주택 비과세 주택가액 상향 － (현행) 12억원 → (개정안) 15억원
4	안 제89조의2 신설 (상생임대주택에 대한 특례)	○ 상생임대주택 거주기간 요건면제 특례 법률에 규정* － 내용: 상생임대주택 양도 시에는 1세대 1주택 비과세·장기보유특별공제의 거주기간 제한을 받지 않음 (요건: ①+②+③) ① 2029년 12월 31일까지 상생임대차계약 (임대료 증가율 5% 이하) ② 직전 임대기간 1년 6개월 이상, ③ 상생임대기간 2년 이상일 것 * 현재 「소득세법 시행령」 제155조의 3에 따라 운영되고 있으며, 2026년 12월 31일까지로 규정

II. 미첨부 근거규정

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제12조제2호나목 (비과세소득)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제25조제1항제2호 (총수입금액 계산의 특례)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
3	안 제89조제1항제3호·제4호 (비과세 양도소득)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
4	안 제89조의2 (상생임대주택에 대한 특례)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안은 주택임대소득 비과세 및 1세대 1주택 양도소득세 비과세 기준을 상향하고 2주택자의 간주임대료 과세범위를 축소하며, 상생임대주택 특례를 법률에 규정 및 적용기한을 연장하는 내용으로, 소득세수의 감소가 예상됨
- 주택임대소득 비과세 관련 세수효과를 추계하려면 기준시가 12억원 초과 15억원 이하 주택을 보유한 1주택자의 임대수입, 2주택자의 주택별 기준시가·보증금 및 간주임대료를 연계한 자료가 필요함
 - 주택 수 판정과 과세방식에 따라 대상자를 구분하고, 필요경비·공제 및 다른 종합소득을 반영하여 과세범위 축소 전후의 세액을 비교하여야 함
- 1세대 1주택 양도소득세 비과세 기준 상향에 따른 세수효과를 추계하려면 주택의 양도가액, 보유·거주기간 등 세액 계산을 위한 자료가 필요함
 - 특히 양도가액 12억원 초과 15억원 이하와 15억원 초과 주택을 구분해 새로 비과세되는 양도분의 양도소득금액의 변화를 계산하여야 함
- 상생임대주택 특례의 세수효과를 추계하려면 직전·상생임대기간 요건을 충족하는 주택을 향후 양도되었을 때 거주기간 요건 면제 여부에 따라 차이날 것으로 예상되는 양도소득금액 차이를 추정해야함
 - 동 특례는 시행령으로 규정하고 있는 특례로서, 현재까지 감면액이 파악되고 있지 않아 과거 실적을 활용한 추정도 어려움
- 이상의 논의를 통해 살펴본 바와 같이, 현시점에서 개정안에 따른 수입 감소액을 합리적으로 추계하기에 어려움이 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계

서 미첨부 사유에 해당함

Ⅲ. 부대의견

□ 없음

Ⅳ. 작성자

□ 성명

국회의산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

□ 대표연락처

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