

|        |            |
|--------|------------|
| 의안번호   | 2220389    |
| 의 퇴 인  | 서명옥 의원     |
| 회 답 일  | 2026.9.28. |
| 추 계 번호 | 26E3873    |

# 소득세법 일부개정법률안

—1세대 1주택 비과세 주택가액 상향 및  
장기보유특별공제율 상향

【비용추계서 미첨부 사유서】



**국회예산정책처**  
National Assembly Budget Office

## I. 재정수반요인

| 연번      | 조·항(조제목)                           | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |     |                      |     |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
|---------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|-----|----------------------|-----|--|--|--|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|--------|-----|----------------------|----|--------|-----|----------------------|----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--|--|--|--|--------|-----|
| 1       | 안 제89조제1항제3호·제4호 (비과세 양도소득)        | <div>○ 비과세 요건을 충족하는 주택 및 조합원입주권의 양도소득세 비과세 주택 기준금액을 12억원에서 15억원으로 상향</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |         |     |                      |     |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 2       | 안 제95조제2항 표 2 (양도소득금액과 장기보유 특별공제액) | <div>○ 1세대 1주택 장기보유특별공제 적용 시, 12년 이상 거주자에 대한 거주공제를 현행 40%에서 50%로 인상<br/>(보유 공제율(최대 40%)는 현행 유지하며, 보유+거주 합산 시 최대 90%)</div> <table><tr><th colspan="4">현행</th><th colspan="4">개정안</th></tr><tr><th>보유기간</th><th>공제율</th><th>거주기간</th><th>공제율</th><th>보유기간</th><th>공제율</th><th>거주기간</th><th>공제율</th></tr><tr><td rowspan="2">3 ~ 4년</td><td rowspan="2">12%</td><td>2 ~ 3년<br/>(3년 이상 보유)</td><td>8%</td><td rowspan="2">3 ~ 4년</td><td rowspan="2">12%</td><td>2 ~ 3년<br/>(3년 이상 보유)</td><td>8%</td></tr><tr><td>3 ~ 4년</td><td>12%</td><td>3 ~ 4년</td><td>12%</td></tr><tr><td>4 ~ 5년</td><td>16%</td><td>4 ~ 5년</td><td>16%</td><td>4 ~ 5년</td><td>16%</td><td>4 ~ 5년</td><td>16%</td></tr><tr><td>5 ~ 6년</td><td>20%</td><td>5 ~ 6년</td><td>20%</td><td>5 ~ 6년</td><td>20%</td><td>5 ~ 6년</td><td>20%</td></tr><tr><td>6 ~ 7년</td><td>24%</td><td>6 ~ 7년</td><td>24%</td><td>6 ~ 7년</td><td>24%</td><td>6 ~ 7년</td><td>24%</td></tr><tr><td>7 ~ 8년</td><td>28%</td><td>7 ~ 8년</td><td>28%</td><td>7 ~ 8년</td><td>28%</td><td>7 ~ 8년</td><td>28%</td></tr><tr><td>8 ~ 9년</td><td>32%</td><td>8 ~ 9년</td><td>32%</td><td>8 ~ 9년</td><td>32%</td><td>8 ~ 9년</td><td>32%</td></tr><tr><td>9 ~ 10년</td><td>36%</td><td>9 ~ 10년</td><td>36%</td><td>9 ~ 10년</td><td>36%</td><td>9 ~ 10년</td><td>36%</td></tr><tr><td>10년 이상</td><td>40%</td><td>10년 이상</td><td>40%</td><td rowspan="2">10년 이상</td><td rowspan="2">40%</td><td>10~12년</td><td>40%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>12년 이상</td><td>50%</td></tr></table> | 현행  |         |     |                      | 개정안 |  |  |  | 보유기간 | 공제율 | 거주기간 | 공제율 | 보유기간 | 공제율 | 거주기간 | 공제율 | 3 ~ 4년 | 12% | 2 ~ 3년<br>(3년 이상 보유) | 8% | 3 ~ 4년 | 12% | 2 ~ 3년<br>(3년 이상 보유) | 8% | 3 ~ 4년 | 12% | 3 ~ 4년 | 12% | 4 ~ 5년 | 16% | 4 ~ 5년 | 16% | 4 ~ 5년 | 16% | 4 ~ 5년 | 16% | 5 ~ 6년 | 20% | 5 ~ 6년 | 20% | 5 ~ 6년 | 20% | 5 ~ 6년 | 20% | 6 ~ 7년 | 24% | 6 ~ 7년 | 24% | 6 ~ 7년 | 24% | 6 ~ 7년 | 24% | 7 ~ 8년 | 28% | 7 ~ 8년 | 28% | 7 ~ 8년 | 28% | 7 ~ 8년 | 28% | 8 ~ 9년 | 32% | 8 ~ 9년 | 32% | 8 ~ 9년 | 32% | 8 ~ 9년 | 32% | 9 ~ 10년 | 36% | 9 ~ 10년 | 36% | 9 ~ 10년 | 36% | 9 ~ 10년 | 36% | 10년 이상 | 40% | 10년 이상 | 40% | 10년 이상 | 40% | 10~12년 | 40% |  |  |  |  | 12년 이상 | 50% |
| 현행      |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     | 개정안     |     |                      |     |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 보유기간    | 공제율                                | 거주기간                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 공제율 | 보유기간    | 공제율 | 거주기간                 | 공제율 |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 3 ~ 4년  | 12%                                | 2 ~ 3년<br>(3년 이상 보유)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8%  | 3 ~ 4년  | 12% | 2 ~ 3년<br>(3년 이상 보유) | 8%  |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
|         |                                    | 3 ~ 4년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12% |         |     | 3 ~ 4년               | 12% |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 4 ~ 5년  | 16%                                | 4 ~ 5년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 16% | 4 ~ 5년  | 16% | 4 ~ 5년               | 16% |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 5 ~ 6년  | 20%                                | 5 ~ 6년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20% | 5 ~ 6년  | 20% | 5 ~ 6년               | 20% |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 6 ~ 7년  | 24%                                | 6 ~ 7년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 24% | 6 ~ 7년  | 24% | 6 ~ 7년               | 24% |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 7 ~ 8년  | 28%                                | 7 ~ 8년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 28% | 7 ~ 8년  | 28% | 7 ~ 8년               | 28% |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 8 ~ 9년  | 32%                                | 8 ~ 9년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 32% | 8 ~ 9년  | 32% | 8 ~ 9년               | 32% |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 9 ~ 10년 | 36%                                | 9 ~ 10년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 36% | 9 ~ 10년 | 36% | 9 ~ 10년              | 36% |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
| 10년 이상  | 40%                                | 10년 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 40% | 10년 이상  | 40% | 10~12년               | 40% |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |
|         |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |         |     | 12년 이상               | 50% |  |  |  |      |     |      |     |      |     |      |     |        |     |                      |    |        |     |                      |    |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |        |     |         |     |         |     |         |     |         |     |        |     |        |     |        |     |        |     |  |  |  |  |        |     |

## II. 미첨부 근거규정

### 1. 근거 규정

| 연번 | 조·항(조제목)                           | 미첨부 근거 규정                                          |
|----|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1  | 안 제89조제1항제3호·제4호 (비과세 양도소득)        | 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우 |
| 2  | 안 제95조제2항 표 2 (양도소득금액과 장기보유 특별공제액) | 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우 |

## 2. 상세 사유

- 개정안은 1세대 1주택 및 조합원입주권의 양도소득세 비과세 주택기준을 12억원에서 15억원으로 상향하고, 12년 이상 보유한 1세대 1주택의 장기보유특별공제율을 확대하는 내용으로, 소득세수의 감소가 예상됨
  - 비과세 요건을 충족하는 양도가액 12억원 초과 15억원 이하의 주택 및 조합원입주권은 비과세 대상으로 전환되며, 장기보유특별공제 적용 대상 중 보유기간이 12년 이상인 1세대 1주택은 보유기간별 공제율이 40%에서 50%로 인상됨
- 개정안에 따른 세수효과를 추계하기 위해서는 향후 12억~15억 이하 1세대 1주택의 양도건수를 추정한 후 양도자산별 양도차익, 보유·거주기간 등 양도소득세 계산을 위한 필요한 과세자료가 필요함
  - 특히 1세대 1주택자의 12억원 초과 15억원 이하 양도를 구분하여 비과세 확대되는 대상을 추정하고, 고가주택의 경우 거주기간 12년 이상에 대해 확대되는 공제율을 적용하여 계산되는 세액을 비교해야 함
- 그러나 향후 1세대 1주택자의 양도규모를 예측하기 어려울 뿐만 아니라, 거주기간과 연계된 양도소득 자료도 부재하여 합리적으로 세수효과를 추계할 수 없음
  - 과거 신고자료를 통해 전체 고가주택의 평균세액이나 거래량을 활용하는 방식은 새로 비과세되는 양도분과 공제율 인상에 따른 세액 변화를 추계할 수 없음
- 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 |