



제418회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 조경태의원 대표발의(의안번호 제0035호)

2024. 12.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 이정은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 1+1 입주권으로 분양받은 2주택에 대한 양도소득세 과세특례 신설	2

I. 개요

1. 조경태의원 대표발의안(의안번호 제0035호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 조경태의원 등 11인
- (2) 제 안 일 : 2024. 5. 30.
- (3) 회 부 일 : 2024. 6. 27.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항에 따라 종전 1개의 주택을 2개의 주택으로 공급받는 경우에는 「소득세법」에 따른 1세대 1주택자에 대한 양도소득세 비과세 혜택을 받을 수 없음.

그러나 종전 1개의 주택을 2개의 주택으로 공급받은 자가 양도하는 1개 주택에 대하여 양도소득세를 부과하는 것은 과도한 측면이 있으므로 개선이 필요함.

이에 종전 1개의 주택을 2개의 주택으로 공급받는 경우에도 「소득세법」에 따른 양도소득세 비과세 혜택을 받을 수 있도록 하려는 것임(안 제98조의9 신설).

II. 주요 내용별 검토

1. 1+1 입주권으로 분양받은 2주택에 대한 양도소득세 과세특례 신설

현 행	개 정 안
☐ <신 설>	☐ 1+1 입주권으로 인한 2주택에 대한 양도소득세 과세특례 (안 제98조의9 신설) ○ <u>다음 요건 충족하는 주택 양도시 상시거주주택(조정태의원안) 또는 전매제한대상주택(황희의원안)을 소유주택수에서 제외</u> - <u>대통령령으로 정하는 1세대일 것</u> - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 1+1 입주권으로 분양받은 2주택 외에 다른 주택을 보유하고 있지 않을 것 - 2주택 중 상시거주주택 외의 주택을 양도할 것 (조정태의원안) - 2주택 중 전매제한대상주택 외의 주택을 양도할 것 (황희의원안) ○ 시행일: 이 법 공포 후 6개월이 경과한 날부터 ○ 적용례: 이 법 시행 이후 소유권을 이전받은 주택부터 적용

* 조정태의원안 2024. 5. 30. 발의(의안번호 35), 황희의원안 2024. 7. 10. 발의(의안번호 1566)

☐ 2건의 개정안은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 1+1 입주권을 통해 2주택을 분양받고 일정 조건을 충족할 경우 2주택 중 하나를 소유주택수에서 제외하는 특례를 신설하려는 것임.

양 법안은 특례적용의 요건으로 대통령령으로 정하는 1세대일 것, 1+1 입주권으로 분양받은 2주택 외에 다른 주택을 보유하고 있지 않을 것을 공통적으로 규정하고 있으나,

조정태의원안은 2주택 중 ‘취득일 이후 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하고 계속하여 거주하거나 취득일 전에 같은 법에 따른 전입신고를 하고 취득일부터 계속하여 거주하는 주택’(이하 ‘상시거

주주택’) 외의 주택 양도시 상시거주주택을 소유주택수에서 제외하고 있는 반면,

황희의원안은 ‘「도시 및 주거환경정비법」에 따라 전매가 제한되는 주택’(이하 ‘전매제한대상주택’) 외의 주택 양도시 전매제한대상주택을 소유주택수에서 제외하고 있음.

□ 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 제76조제1항제6호에서 재건축·재개발 사업 등 정비사업 시 분양대상자에 1주택 공급을 원칙으로 하되, 제7호라목에서 분양대상자별 종전의 가격 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 주거전용면적을 60제곱미터 이하인 소형 주택을 포함한 2주택을 공급할 수 있고, 해당 소형주택은 3년간 전매제한을 받도록 하는 이른바 “1+1 분양”제도¹⁾를 두고 있음.

이는 ① 2011년 당시 소형주택 선호 추이에 따른 소형주택의 공급 등을 목적으로 「도시 및 주거환경정비법」을 일부 개정하여 2012년 2월부터 조합원이 소유한 기존 주택의 감정평가액 범위 내에서 2주택 분양을 허용하는 제도를 도입하였고,²⁾ ② 이후 소형주택의 공급확대를 목적으로 2013년 12월부터 정비사업에서 조합원에게

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

라. 제74조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다.

2) 이 중 1주택은 전용면적 60제곱미터 이하로 하며, 60제곱미터 이하로 공급 받은 1주택은 3년간 전매하거나 전매를 알선할 수 없도록 함.

중전 자산가격의 범위 내에서만 2주택 공급을 허용하던 것을 중전 주택의 주거전용면적 범위 내에서도 2주택 공급이 가능하도록 개정한 결과임.

해당 제도는 소형주택 수요를 늘려 주택공급량을 증가시키는 동시에 은퇴하여 넓은 면적의 주택에 대한 필요성이 상대적으로 줄어든 노년층 조합원 등이 소형주택 전·월세를 통해 수입을 창출할 수 있도록 제도화한 것이었으나, 2021년 이후 종합부동산세 세율 인상 등으로 인하여 “1+1 분양”에 따른 종합부동산세 부담이 커지자 해당 제도와 관련하여 최근 3년 전매금지를 전면 개정해야 한다는 요구가 일각에서 제기되고 있음.

또한, 현행 「소득세법」은 주택, 토지 뿐만 아니라 각종 부동산에 관한 권리(분양권³⁾, 조합원입주권, 지상권, 전세권, 부동산임차권 등)를 양도하는 경우에도 양도소득세를 부과하도록 규정⁴⁾하고 있으므로 1+1 입주권은 2주택이 되어 입주권 및 주택의 양도시 다주택자 중과세율 적용으로 오히려 재산상 손해가 초래될 우려가 있음.

□ 2건의 개정안은 재건축·재개발 사업 시 소형주택의 공급확대라는

3) 「소득세법」

제88조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

10. “분양권”이란 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다)를 말한다.

4) 「소득세법」

제94조(양도소득의 범위) ① 양도소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다.

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산에 관한 권리의 양도로 발생하는 소득
가. 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함한다)
나. 지상권
다. 전세권과 등기된 부동산임차권

정책목적에 부응하여 2주택을 분양받은 자가 해당 주택 중 하나를 양도할 경우 1세대 1주택에 대한 특례⁵⁾를 적용하여 세부담을 없애려는 것으로서,

1+1 입주권 제도 도입 당시에는 없었던 1세대 2주택자에 대한 양도소득세 중과와 장기보유특별공제 배제가 2018년 신설되어 1+1 입주권 제도의 정책적 효과가 반감되고 있는 상황⁶⁾에서 1+1 분양 제도를 활성화하고 소형주택의 공급을 확대하는 효과를 기대할 수 있음.

□ 다만, 1세대 1주택에 대한 양도소득 비과세 특례는 국민의 주거생활 안정과 거주이전의 자유를 실질적으로 보장하기 위한 조세특례로서 제한적으로 적용될 필요가 있으므로 1+1 입주권으로 분양받은 상시거주주택 또는 전매제한대상주택 이외의 주택 양도에 대한 비과세는 주거생활의 안정보다는 분양 제도의 활성화를 위해 양도차익을 보장해주는 측면이 있어 과도한 혜택이 될 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

5) 「소득세법」

제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 "양도소득세"라 한다)를 과세하지 아니한다.

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 "주택부수토지"라 한다)의 양도로 발생하는 소득

가. 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택

나. 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택

6) 대형주택 조합원들은 주택면적 및 가격과 상관없이 신축되는 1주택만 공급 받을 경우 자신의 재산을 빼앗긴다는 생각으로 정비사업에 거부감을 드러내는 경우가 많아 재건축 동의를 확보에 어려움이 많았고, 이를 해결하기 위한 방안으로 1+1 분양제도가 도입되었으나 소형주택의 3년간 전매제한과 종합부동산세, 양도세 등의 세부담으로 인해 2주택 분양을 포기하는 사례가 증가하는 제도의 실효성이 떨어지고 있음.

문 의 처
02)6788-5157