

소득세법 일부개정법률안
(송언석의원 대표발의)

의안 번호	13547
----------	-------

발의연월일 : 2025. 10. 13.

발 의 자 : 송언석 · 서지영 · 이달희
박충권 · 엄태영 · 박준태
김은혜 · 유상범 · 이종욱
최은석 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 토지, 주택 등 부동산의 양도로 발생하는 소득에 대하여 내국인과 외국인을 구분하지 않고 동일한 세율을 적용한 양도소득세를 부과하고 있음.

이로 인하여 시세 차익 등을 목적으로 한 외국인의 국내 부동산 취득이 급격히 늘어나고 있어 사회 문제가 되고 있으며, 국내 부동산 정책에도 악영향을 미치고 있어 외국인의 부동산 취득에 대한 규제를 강화할 필요가 있음.

이에 국내 거주 비거주 여부와 상관없이 외국인의 부동산 양도로 발생하는 양도소득세에 대하여는 내국인이 적용받는 세율의 2배를 적용하여 과세할 수 있도록 하려는 것임(안 제89조, 제91조, 제95조 및 제104조 등).

소득세법 일부개정법률안

소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제89조제1항제3호 각 목 외의 부분 중 “고가주택”을 “고가주택과 제104조제8항에 따른 거주외국인이 소유한 주택”으로 하고, 같은 항 제4호 각 목 외의 부분 단서 중 “경우에는”을 “경우와 제104조제8항에 따른 거주외국인이 소유한 조합원입주권에 대하여는”으로 한다.

제91조제2항제1호 중 “제104조제1항에”를 “제104조제1항 또는 같은 조 제8항에”로 한다.

제95조제1항에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항 중 “포함한다)”를 “포함한다)과 거주외국인 소유 주택”으로 한다.

다만, 제104조제8항에 따른 거주외국인의 양도소득금액에 대하여는 이를 적용하지 아니한다.

제104조제8항을 제9항으로 하고, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 제1항에도 불구하고 거주자 중 외국의 국적을 가진 개인으로서 대통령령으로 정하는 자(이하 “거주외국인”이라 한다)의 제94조제1항제1호 및 제2호에 따른 자산에 대한 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그

세액으로 한다.

양도소득과세표준	세 율
1,400만원 이하	과세표준의 12퍼센트
1,400만원 초과 5,000만원 이하	168만원 + (1,400만원을 초과하는 금액의 30퍼센트)
5,000만원 초과 8,800만원 이하	1,248만원 + (5,000만원을 초과하는 금액의 48퍼센트)
8,800만원 초과 1억5천만원 이하	3,072만원 + (8,800만원을 초과하는 금액의 70퍼센트)
1억5천만원 초과 3억원 이하	7,412만원 + (1억5천만원을 초과하는 금액의 76퍼센트)
3억원 초과 5억원 이하	1억8,812만원 + (3억원을 초과하는 금액의 80퍼센트)
5억원 초과 10억원 이하	3억4,812만원 + (5억원을 초과하는 금액의 84퍼센트)
10억원 초과	7억6,812만원 + (10억원을 초과하는 금액의 90퍼센트)

제107조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항제1호를 다음과 같이 한다.

- ① 거주자가 예정신고를 할 때 예정신고 산출세액은 다음 계산식에 따라 계산한다.

예정신고 산출세액 = (A - B - C) × D A: 양도차익 B: 장기보유 특별공제 C: 양도소득 기본공제 D: 제104조제1항 또는 같은 조 제8항에 따른 세율

1. 제104조제1항제1호에 따른 세율 적용대상 자산의 경우: 다음의 계산식에 따른 금액

예정신고 산출세액 = [(A + B - C) × D] - E A: 이미 신고한 자산의 양도소득금액 B: 2회 이후 신고하는 자산의 양도소득금액 C: 양도소득 기본공제 D: 제104조제1항제1호 또는 같은 조 제8항에 따른 세율 E: 이미 신고한 예정신고 산출세액
--

제121조제2항 단서 중 “아니한다”를 “아니하며, 비거주자 중 외국의 국적을 가진 개인으로서 대통령령으로 정하는 자가 제94조제1항제1호 및 제2호에 따른 자산 또는 권리를 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제104조제8항의 세율을 적용한다”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2026년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(양도소득금액 및 양도소득세의 세율에 관한 적용례) 제89조제1항, 제91조제2항, 제95조, 제104조제8항 및 제121조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 양도하는 자산으로부터 발생하는 소득분부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도 소득에 대한 소득세(이하 “양 도소득세”라 한다)를 과세하지 아니한다.	제89조(비과세 양도소득) ① ---- ----- ----- ----- -----.
1. · 2. (생 략)	1. · 2. (현행과 같음)
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지 거래가액의 합계액이 12억원 을 초과하는 <u>고가주택</u> 은 제외 한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별 로 대통령령으로 정하는 배율 을 곱하여 산정한 면적 이내 의 토지(이하 이 조에서 “주 택부수토지”라 한다)의 양도 로 발생하는 소득	3. ----- ----- ----- ----- <u>고가주택과 제104조</u> <u>제8항에 따른 거주외국인이</u> <u>소유한 주택</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
가. · 나. (생 략)	가. · 나. (현행과 같음)
4. 조합원입주권을 1개 보유한 1세대[「도시 및 주거환경정	4. ----- -----

[illegible]

의 자산을 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 해당 자산에 대하여 이 법 또는 이 법 외의 법률에 따른 양도소득세의 비과세 또는 감면에 관한 규정을 적용할 때 비과세 또는 감면받았거나 받을 세액에서 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 뺀다.

1. 이 법 또는 이 법 외의 법률에 따라 양도소득세의 비과세에 관한 규정을 적용받을 경우: 비과세에 관한 규정을 적용하지 아니하였을 경우의 제104조제1항에 따른 양도소득산출세액과 매매계약서의 거래가액과 실지거래가액과의 차액 중 적은 금액

2. (생략)

제95조(양도소득금액과 장기보유특별공제액) ① 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제한 금액으로 한다. <단서 신설>

-----.

1. -----

-----제104조제1항 또는 같은 조 제8항에-----

2. (현행과 같음)

제95조(양도소득금액과 장기보유특별공제액) ① -----

- 다만, 제104조제8항에 따른

② (생략) ③ 제89조제1항제3호에 따라 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지를 포함한다) 및 같은 항 제4호 각 목 외의 부분 단서에 따라 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 조합원입주권에 해당하는 자산의 양도차익 및 장기보유 특별공제액은 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액으로 한다. ④ ~ ⑦ (생략) 제104조(양도소득세의 세율) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	<u>거주외국인의 양도소득금액에 대하여는 이를 적용하지 아니한다.</u> ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----포함한다)과 <u>거주외국인 소유 주택</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ④ ~ ⑦ (현행과 같음) 제104조(양도소득세의 세율) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ <u>제1항에도 불구하고 거주자 중 외국의 국적을 가진 개인으로서 대통령령으로 정하는 자(이하 “거주외국인”이라 한다)의 제94조제1항제1호 및 제2호에 따른 자산에 대한 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소</u>
---	--

등과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

양도소득 과세표준	세 율
1,400만원 이하	과세표준의 12퍼센트
1,400만원 초과 5,000만원 이하	168만원 + (1,400만원을 초과하는 금액의 30퍼센트)
5,000만원 초과 8,800만원 이하	1,248만원 + (5,000만원을 초과하는 금액의 48퍼센트)
8,800만원 초과 1억5천만원 이하	3,072만원 + (8,800만원을 초과하는 금액의 70퍼센트)
1억5천만원 초과 3억원 이하	7,412만원 + (1억5천만원을 초과하 는 금액의 76퍼센트)
3억원 초과 5억원 이하	1억8,812만원 + (3억원을 초과하는 금액의 80퍼센트)
5억원 초과 10억원 이하	3억4,812만원 + (5억원을 초과하는 금액의 84퍼센트)
10억원 초과	7억6,812만원 + (10억원을 초과하는 금액의 90퍼센트)

⑧ (생 략)

제107조(예정신고 산출세액의 계
산) ① 거주자가 예정신고를
할 때 예정신고 산출세액은 다
음 계산식에 따라 계산한다.

$$\text{예정신고 산출세액} = (A - B - C) \times D$$

A: 양도차익

B: 장기보유 특별공제

C: 양도소득 기본공제

D: 제104조제1항에 따른 세율

② 해당 과세기간에 누진세율

⑨ (현행 제8항과 같음)

제107조(예정신고 산출세액의 계
산) ① 거주자가 예정신고를
할 때 예정신고 산출세액은 다
음 계산식에 따라 계산한다.

$$\text{예정신고 산출세액} = (A - B - C) \times D$$

A: 양도차익

B: 장기보유 특별공제

C: 양도소득 기본공제

D: 제104조제1항 또는 같은 조 제8항에 따른 세율

② -----

적용대상 자산에 대한 예정신고
고를 2회 이상 하는 경우로서
거주자가 이미 신고한 양도소득
금액과 합산하여 신고하려는
경우에는 다음 각 호의 구분에
따른 금액을 제2회 이후 신고
하는 예정신고 산출세액으로
한다.

1. 제104조제1항제1호에 따른
세율 적용대상 자산의 경우:
다음의 계산식에 따른 금액

예정신고 산출세액 = [(A + B - C) × D] - E

A: 이미 신고한 자산의 양도소득금액
B: 2회 이후 신고하는 자산의 양도소득금액
C: 양도소득 기본공제
D: 제104조제1항제1호에 따른 세율
E: 이미 신고한 예정신고 산출세액

2. ~ 4. (생략)

제121조(비거주자에 대한 과세방
법) ① (생 략)
② 국내사업장이 있는 비거주
자와 제119조제3호에 따른 국
내원천 부동산소득이 있는 비
거주자에 대해서는 제119조제1
호부터 제7호까지, 제8호의2 및
제10호부터 제12호까지의 소득
(제156조제1항 및 제156조의3

— — .

1. 제104조제1항제1호에 따른
세율 적용대상 자산의 경우:
다음의 계산식에 따른 금액

예정신고 산출세액 = [(A + B - C) × D] - E

A: 이미 신고한 자산의 양도소득금액
B: 2회 이후 신고하는 자산의 양도소득금액
C: 양도소득 기본공제
D: 제104조제1항제1호 또는 같은 조 제8항에 따른 세율
E: 이미 신고한 예정신고 산출세액

2. ~ 4. (현행과 같음)

제121조(비거주자에 대한 과세방
법) ① (현행과 같음)

②

③ ~ ⑥ (생략)

③ ~ ⑥ (현행과 같음)