



제429회국회(정기회)
제6차 기획재정위원회

소득세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 이소영의원 대표발의(의안번호 제9468호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전 문 위 원 정 지 은

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이소영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 28.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 31.

II. 제안이유 및 주요내용

현행 「소득세법」 제89조제1항제3호에서는 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령이 정하는 요건을 충족하는 주택은 양도소득세를 비과세하도록 하고 있고, 위임을 받은 「소득세법」 시행령 제154조제1항에서는 해당 주택의 보유기간이 2년 이상(취득 당시에 조정대상지역에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상)인 것을 1세대 1주택의 비과세요건으로 규정하되, 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주한 기간이 5년 이상인 경우에는 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하도록 하고 있음.

이는 건설임대주택을 임차하여 5년 이상 거주한 사람이 해당 건설임대주택을 분양받은 경우(「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에서 규정하고 있는 공공임대주택의 우선분양전환권자로서 임대기간 동안 재산세와 종합토지세 등을 임대료에 포함하여 납부한 실질적 소유자에 해당)에는 임차하여 이미 그 주택에서 5년 이상을 거주하였으므로 취득 후 즉시 양도하더라도 양도소득세를 비과세하기 위한 것임.

그런데, 장기보유특별공제와 세율을 적용할 때에는 보유기간을 자산의 취득일부터 기산하도록 하고 있어서 건설임대주택을 임차하여 5년 이상 거주한 사람이 해당 주택을 분양받고 즉시 양도하면 양도가액 중 12억원까지는 비과세되지만, 12억원 초과분에는 장기보유특별공제가 적용되지 않음.

이에 따라 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택에서 5년 이상 거주한 후 분양받은 경우에 즉시 양도해도 양도소득세를 비과세하는 취지에 부합하도록 하기 위하여 양도소득세 비과세대상인 건설임대주택의 경우에는 장기보유특별공제를 적용할 때 보유기간과 거주기간 및 세율을 임차일부터 기산하도록 함으로써 건설임대주택의 취득자에 대한 과도한 양도소득세 부담을 경감하려는 것임(안 제95조제4항, 제104조제2항).

Ⅲ. 검토의견

1. 건설임대주택의 1세대 1주택 장기보유특별공제 보유기간 산정 방식 변경

현 행	개 정 안
☐ 양도소득금액과 장기 보유특별공제액(제95조) ○ 장기보유특별공제 관련 보유기간 산정 - 원칙: 자산의 취득일부터 양도일까지 - 예외: <신 설>	☐ 건설임대주택의 1세대 1주택 장기보유특별공제 보유기간 산정방식 변경 ○ 1세대 1주택자가 건설임대주택 5년 임차거주 후 취득·양도 시 임차개시일부터 보유기간 기산 - (현행과 같음) · <u>다음 요건에 해당하는 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우 해당자산을 임차개시한 날부터 기산</u> ① <u>해당 건설임대주택의 임차개시일부터 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(부득이한 사유로 일부가 거주하지 못하는 경우 포함)한 기간이 5년 이상</u> ② <u>1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세대상에 해당하는 자산</u>
☐ 양도소득세의 세율(제104조) ○ 세율 관련 보유기간 산정 - 원칙: 자산의 취득일부터 양도일까지 - 예외: <신 설>	☐ 건설임대주택의 세율 계산 시 보유기간 산정방식 변경 ○ 1세대 1주택자가 건설임대주택 5년 임차거주 후 취득·양도 시 임차개시일부터 보유기간 기산 - (현행과 같음) · <u>다음요건에 해당하는 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우 해당자산을 임차개시한 날부터 기산</u> ① <u>해당 건설임대주택의 임차개시일부터 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(부득이한 사유로 일부가 거주하지 못하는 경우 포함)한 기간이 5년 이상</u> ② <u>1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세대상에 해당하는 자산</u> ○ <u>(시행일) 공포한 날부터 시행</u> ○ <u>(적용례) 이 법 시행 이후 양도하는 분부터 적용</u>

□ 개정안은 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 양도일까지의 기간 중 세대 전원이 거주한 기간이 5년 이상인 1세대 1주택자의 주택 양도소득에 대해서는 장기보유특별공제(최대 80%)와 세율을 적용할 때 보유기간을 해당 건설임대주택의 임차개시일부터 기산하도록 하려는 것임.

□ 현행 「소득세법」 및 「소득세법 시행령」에서는 1세대가 1주택을 2년 이상 보유¹⁾하는 경우 ① 양도가액 12억원 이하의 주택에 대해서는 비과세하는 한편, ② 양도가액 12억원 초과인 주택(이하 “고가주택”)에 대해서는 장기보유특별공제(최대 80%)를 적용함.

특히, 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 ① 양도가액이 12억원 이하인 경우에는 해당 건설임대주택의 임차일부터 양도일까지의 기간 중 세대 전원이 거주한 기간이 5년 이상인 경우, 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하도록 규정하여 양도소득세 비과세 규정을 적용받을 수 있도록 하나²⁾,

1) 「소득세법 시행령」 제154조제1항에 따라, 취득 당시 조정대상지역에 있는 주택의 경우에는 보유기간이 2년 이상이고, 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상이어야 함.

2) 「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(가액이 대통령령으로 정하는 기준을 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

「소득세법 시행령」

제154조(1세대1주택의 범위) ① 법 제89조제1항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우는 3년) 이상인 것[취득 당시에 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이

② 양도가액이 12억원 초과인 고가주택에 해당하는 경우에는 취득일부터 보유기간을 기산하여 3년 이상 보유 시 장기보유특별공제를 적용하고³⁾, 기본세율(6~45%)을 적용함.

보유기간이 2년 이상 3년 미만이면 기본세율을 적용(장기보유특별공제 배제)하고, 1년 이상 2년 미만이면 40%(조합원입주권·분양권은 50%), 1년 미만이면 50%(조합원입주권·분양권은 70%), 미등기된 경우에는 보유기간과 관계없이 70%의 양도소득세율을 적용하고 있음.

2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우에는 3년) 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것]을 말한다. 다만, 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않으며 제5호에 해당하는 경우에는 거주기간의 제한을 받지 않는다.

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간건설임대주택이나 「공공주택 특별법」에 따른 공공건설임대주택 또는 공공매입임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 임대주택의 임차일부터 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우를 포함한다)한 기간이 5년 이상인 경우

3) 「소득세법」

제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ① 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다.

- ② 제1항에서 “장기보유 특별공제액”이란 제94조제1항제1호에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다)으로서 보유기간이 3년 이상인 것 및 제94조제1항제2호가목에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외한다)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음 표 2에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액과 같은 표에 따른 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산한 것을 말한다.(표2 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 제2항에서 규정하는 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 제97조의2제1항의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산(起算)하고, 같은 조 제4항제1호에 따른 사업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.

[토지, 건물 관련 양도소득세 세율]

자 산	보유기간	세 율
- 토지, 건물 - 부동산을 취득할 수 있는 권리 - 지상권, 전세권, 등기된 부동산 임차권 등	2년 이상	기본세율
		양도소득과세표준
		세 율
		~1,400만원
		6%
		1,400~5,000만원
		15%
		5,000~8,800만원
		24%
		8,800~15,000만원
		35%
		15,000~30,000만원
		38%
		30,000~50,000만원
		40%
		50,000~100,000만원
		42%
		100,000만원 ~
		45%
		(분양권 60%)
	1년~2년	40% (조합원입주권·분양권 60%)
	1년 미만	50% (조합원입주권·분양권 70%)
	미등기 양도자산	70%

* 자료출처: 「소득세법」 제104조 정리

□ 개정안은 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 세대전원이 거주한 기간이 5년 이상인 1세대 1주택인 고가주택에 대하여, 해당 주택의 보유기간을 해당 건설임대주택의 임차개시일부터 기산하도록 함으로써 취득 후 즉시 양도하더라도 단기 중과세율 대신 기본세율을 적용하고 장기보유특별공제(최대 80%)도 적용할 수 있도록 하려는 것임.

□ 개정안은 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 건설임대주택의 취득 후 양도 시 양도가액과 관계없이 일관

성 있는 세제혜택을 제공할 필요성이 제기될 수 있음.

현재 1세대 1주택자가 세대 전원이 5년 이상 임차거주한 건설임대주택을 취득하여 즉시 양도하는 경우 12억원 이하 주택에 대해 비과세하고 있는 것과 마찬가지로 12억원 초과 주택에 대하여도 장기보유특별공제 등의 세제혜택을 부여하는 것이 조세정책의 일관성을 도모할 수 있음.

둘째, 개정안은 건설임대주택을 임차 후 취득하고 다시 이를 양도하는 경우 양도소득세의 세부담을 경감시킴으로써 건설임대주택 취득 후 조속한 양도를 촉진할 수 있고, 장기적으로는 건설임대주택의 건설·임차 수요를 유도하여 임대주택 신규 공급을 늘릴 여지가 있음.

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

첫째, 전세거주 후 해당 주택 취득 등 일반 임대제도와와의 과세 불형평을 고려하여 신중할 필요가 있다는 의견이 제기될 수 있음.

현재도 일반주택(2년 보유 필요)과 달리 임대주택 분양 전환시에는 분양 직후 양도하더라도 1세대 1주택 비과세 특례가 적용될 수 있으므로 고가주택(12억원 초과)이 아닌 분양 전환한 임대주택은 양도소득이 100% 비과세되므로 임대주택이라는 이유로 12억원을 초과하는 고가주택에 대하여 장기보유특별공제(해당 주택 취득 이전 임대로 거주하던 기간을 보유 기간으로 인정)를 적용하는 것은 과세 형평에 부합하지 않는 측면이 있음

둘째, 개정안은 세대전원이 건설임대주택 5년 임차거주 후 취득·양도시, 해당 건설임대주택이 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세 대상인 경우에는 보유기간을 해당 자산의 임차개시일부터 기산하도록 하고 있는데, 취득가액에 대한 법적 혼선이 발생할 우려가 있음.

현행 제95조제4항단서에 따른 보유기간 산정 시 예외사례로서 ‘배우자·직계존비속으로부터 증여 받은 자산에 대한 양도소득세’와 ‘가업상속공제가 적용된 자산에 대한 양도소득세’의 경우에는 ① 증여자 또는 피상속인의 취득시점부터 보유기간을 기산⁴⁾함과 동시에 ② 증여자 또는 피상속인의 취득가액을 수증자 또는 상속인의 취득가액으로 간주⁵⁾하고 있음.

그런데, 개정안은 ‘보유기간 산정 시 기산시점’에 대해서는 임차개시일로 규정하면서도, ‘취득가액의 산정’과 관련하여 아무런 규정을 두고 있지 않는데, 논리적으로 다소 일관적이지 않고 취득가액의 산정에 대한 이견이 제기될 우려가 있음⁶⁾.

4) 「소득세법」

제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ④ 제2항에서 규정하는 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 제97조의2제1항의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산(起算)하고, 같은 조 제4항제1호에 따른 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.

5) 「소득세법」

제97조의2(양도소득의 필요경비 계산 특례) ④ 「상속세 및 증여세법」 제18조의2제1항에 따른 공제(이하 이 항에서 “가업상속공제”라 한다)가 적용된 자산의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 제97조제2항에 따른다. 다만, 취득가액은 다음 각 호의 금액을 합한 금액으로 한다.

1. 피상속인의 취득가액(제97조제1항제1호에 따른 금액) × 해당 자산가액 중 가업상속공제가 적용된 비율(이하 이 조에서 “가업상속공제적용률”이라 한다)
2. 상속개시일 현재 해당 자산가액 × (1 - 가업상속공제적용률)

- 6) 임차개시일을 보유기간의 기산시점으로 함과 동시에 필요경비 산정 시 취득가액을 임차개시일 당시의 취득가액으로 하는 경우, ① 임차개시일 당시에는 주택의 매매가 이루어지지 않아 실지거래가액이 도출되기 어려워 간접적으로 추산하여야 할 것으로 보이고, ② 임차거주기간 동안 주택가격이 상승한 경우 오히려 양도소득세 부담이 늘어날 우려가 있음.

문 의 처
02)6788-5148

이에 반해, 보유기간은 임차개시일부터 기산하되 취득가액은 취득 당시의 실지거래가액으로 하는 경우에는 보유기간 동안 발생한 양도차익에 대해 과세하려는 양도소득세 과세체계에 부합하지 않는 측면이 있음.