의안번호	2200035
의 뢰 인	조경태의원
회 답 일	2024. 6. 12.
추계번호	24E0371

조세특례제한법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

Ⅰ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제98조의9(재개발·재건축 사업에 따른 2주택 소유자에 대한 양도소득세 과세특례)	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축 사업으로 공급받은 2개 주택 중 상시거주주택 외 주택을 양도할 시 동 상시거주주택을 주택수에서 제외

Ⅱ. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제98조의9(재개발·재건축 사업에 따른 2주택 소유자에 대한 양도소득세 과세특례)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

❑ 개정안은 재개발·재건축 사업으로 2주택 입주권을 보유한 자가 상시거주주택 외 주택을 양도할 시 동 상시거주주택을 주택수에서 제외하는 과세특례를 신설하고자 함

○ 현행 「소득세법」에 따르면 「도시 및 주거환경정비법」 상 관리처분계획[1]에 따라 2개 주택을 공급받는 자는 주택 양도 시 다주택자로 간주

– 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 1세대 또는 1명이 1개 이상 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급받고, 같은 세대에 속하지 않는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우는 1주택만 공급받는 것이 원칙이나(동법 제76조제1항제6호) 동법 제74조제1항제5호에 따른 가격 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적 범위 내에서 예외적으로 2주택(이 중 1주택은 주거전용면적 60㎡ 이하) 공급 가능(동법

1) 정비사업 시행구역에 있는 종전 토지 또는 건축물에 대한 소유권 및 지상권·전세권·임차권·저당권 등 소유권 이외의 권리를 사업시행계획에 따른 정비사업으로 조성한 토지와 축조한 건축시설에 관한 권리로 변환하여 조합원 등에게 배분하는 일련의 계획(서울행정법원 실무연구회, 『행정소송의 이론과 실무』, 2014, p564)

제76조제1항제7호라목)

- 다만, 상기 60㎡ 이하로 1주택을 공급받는 경우 동법 제86조제2항에 따른 이전 고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 전매가 불가능 하지만(동법 제76조제1항제7호라목), 「소득세법」(제104조제7항)에 따라 주택양도시 2주택(조합원입주권 포함) 보유자로 간주되어 일부 경우에는 양도소득세 중과세율이 적용[2)]

○ 개정안은 양도소득 과세특례로서 재개발 또는 재건축 사업에 따라 2개 주택을 공급받은 자가 이 중 상시거주주택 외 주택을 양도할 경우에는 양도소득세를 비과세하고자 함

- 관리처분계획에 따라 보유하게 된 2주택 외 다른 주택을 보유하고 있지 않을 경우, 그 주택 중 상시거주주택 외 주택을 양도할 때 동 상시거주주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「소득세법」(제89조제1항제3호)[3)] 적용

❑ 개정안의 세수효과 추계를 위해서는 개정안으로 신설될 과세특례 적용 대상 주택의 향후 양도건수와 양도소득금액, 결정세액 등에 관한 자료가 필요하나 해당 자료가 파악되지 않아 추계에 한계가 있음

○ 관리처분계획에 따른 입주권으로 보유하게 되는 상시거주주택 또는 그 외 주택에 대한 보유현황 및 향후 양도건수와 이로써 발생할 양도소득세수 파악에 한계가 존재

- 「국세통계연보」는 토지, 건물 및 부동산에 관한 권리의 자산건수와 양도 및 취득가액, 양도차익, 장기보유특별공제와 양도소득금액만을 제공하고 있는 가운데, 「도시 및 주거환경정비법」 상 관리처분계획 등에 따른 입주권으로 공급받은 주택에 대한 양도 등과 관련한 정보는 제공하지 않아 개정안에 따른 세수효과 추계에 한계가 있음

---

2) 조정대상지역의 경우 기본세율에 더하여 2주택(1세대 2주택 또는 1주택 및 조합원입주권 또는 분양권 보유) 경우 20%p, 3주택 이상(1세대 3주택 이상 또는 주택과 조합원입주권 또는 분양권 수의 합이 3 이상) 경우 30%p를 더한 세율 적용

3) 주택 및 부수토지 합계 실거래가 12억원 이하의 경우로서, ①1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령(동법 시행령 제154조)으로 정하는 요건을 충족하는 주택, ②1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거봉양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령(동법 시행령 제154조)으로 정하는 주택 등의 양도 및 동 부수토지의 양도로 발생하는 소득에 대해 비과세

Ⅲ. 부대의견

❑ 없음

Ⅳ. 작성자

❑ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	박성은	박연서

❑ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
박성은	02-6788-4668	ixsepark@assembly.go.kr