



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

상속세 및 증여세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 모경종의원 대표발의안(의안번호 제8639호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전 문 위 원 정 지 은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 1세대 1주택 동거주택 상속세 납부유예(모경종의원안)	2

I. 개요

1. 모경종의원 대표발의안(의안번호 제8639호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 모경종의원 등 11인
- (2) 제 안 일 : 2025. 3. 4.
- (3) 회 부 일 : 2025. 3. 5.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 동거주택에 대한 상속공제, 상속세에 대한 연부연납 등 주택분 상속세의 납부 부담을 완화하기 위한 제도를 두고 있음.

그러나 최근의 부동산 가격 상승으로 인하여 부동산을 상속받는 경우 과도한 상속세가 부과되어 현금 유동성이 부족한 경우에는 상속세 납부에 어려움을 겪거나 상속세 납부를 위하여 상속 받은 부동산을 매각해야 하는 사례가 발생하고 있음.

이에 1세대 1주택을 보유한 실거주 상속인에 대하여는 해당 주택을 양도·증여하는 시점까지 상속세 납부를 유예할 수 있도록 하여 상속에 따른 경제적 부담을 낮추려는 것임(안 제72조의3 신설).

II. 주요 내용별 검토

1. 1세대 1주택 동거주택 상속세 납부유예(모경종의원안)

현 행	개정안
☐ <신 설>	☐ 상속 주택에 대한 상속세의 납부유예(제72조의3) ○ 납부유예 요건 - 납세의무자가 상속개시일부터 소급하여 6개월 이상 피상속인과 동거한 주택을 상속받았을 것 - 상속개시일 현재 납세의무자가 무주택자이거나 피상속인과 공동으로 1세대 1주택을 보유한 자일 것 - 담보를 제공할 것 ○ 납부유예의 취소: 유예된 세액과 이자상당액 징수 - 해당 주택을 타인에게 양도하거나 증여하는 경우 - 사망하여 상속이 개시되는 경우 - 해당 주택 외의 다른 주택을 취득하는 경우 - 담보의 변경 또는 그 밖에 담보 보전에 필요한 납세지 관할 세무서장의 명령에 따르지 아니한 경우 - 체납, 파산 등 납부유예와 관계되는 세액의 전액을 징수할 수 없다고 인정되는 경우

* 모경종의원안 2025. 3. 4. 발의(의안번호 8639)

☐ 개정안은 1세대 1주택을 보유한 실거주 상속인에 대하여는 해당 주택을 양도·증여하는 등의 시점까지 상속세 납부를 유예할 수 있도록 하려는 것임.

☐ 현행법¹⁾은 1세대 1주택 동거주택에 대한 상속세 납부부담을 완화

1) 「상속세 및 증여세법」

제23조의2(동거주택 상속공제) ① 거주자의 사망으로 상속이 개시되는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 상속주택가액(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 주택부수토지의 가액을 포함하되, 상속개시일 현재 해당 주택 및 주택부수토지에 담보된 피상속인의 채무액을 뺀 가액을 말한다)의 100분의 100에 상당하는 금액을 상속세 과세가액에서 공제한다. 다만, 그 공제할 금액은 6억원을 한도로 한다.

1. 피상속인과 상속인(직계비속 및 「민법」 제1003조제2항에 따라 상속인이 된 그 직계비속의 배우자인 경우로 한정하며, 이하 이 조에서 같다)이 상속개시일부터 소급하여 10년 이상(상속인이 미성년자인 기간

하기 위해 거주자의 사망으로 상속이 개시되는 경우 피상속인과 상속인이 상속개시일부터 소급하여 10년 이상 하나의 주택에 동거한 경우 등 요건을 충족하면 상속주택가액의 100%에 상당하는 금액을 상속세 과세가액에서 6억원을 한도로 공제하는 동거주택 상속공제 제도를 두고 있음.

그런데, 이러한 동거주택 상속공제는 상속개시일부터 소급하여 10년 이상 하나의 주택에서 계속 동거할 것을 요건으로 하고, 공제 대상 범위를 직계비속과 대습상속인인 배우자²⁾가 동거한 경우로 한정하고 있어 공제를 적용받기가 쉽지 않은 실정으로, 1세대 1주택임에도 최근 급격한 부동산 가격 상승으로 과도하게 발생하는 상속세 납부를 위해 부동산을 매각하여야 하는 사례가 발생하고 있다는 지적이 있음.

- 이에 개정안은 무주택자이거나 피상속인과 공동으로 1세대 1주택을 보유한 자로서 6개월 이상 피상속인과 동거한 주택을 상속받는 경우에는 당해 주택을 양도·증여·상속하거나 다른 주택을 취득하는 등의 시점까지 납부를 유예할 수 있도록 하려는 것으로 다음과 같은 점에서 긍정적으로 검토될 수 있음.

은 제외한다) 계속하여 하나의 주택에서 동거할 것

2. 피상속인과 상속인이 상속개시일부터 소급하여 10년 이상 계속하여 1세대를 구성하면서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이하 이 조에서 “1세대 1주택”이라 한다)에 해당할 것. 이 경우 무주택인 기간이 있는 경우에는 해당 기간은 전단에 따른 1세대 1주택에 해당하는 기간에 포함한다.
3. 상속개시일 현재 무주택자이거나 피상속인과 공동으로 1세대 1주택을 보유한 자로서 피상속인과 동거한 상속인이 상속받은 주택일 것

2) 「민법」

제1003조(배우자의 상속순위) ①피상속인의 배우자는 제1000조제1항제1호와 제2호의 규정에 의한 상속인이 있는 경우에는 그 상속인과 동순위로 공동상속인이 되고 그 상속인이 없는 때에는 단독상속인이 된다.

②제1001조의 경우에 상속개시전에 사망 또는 결격된 자의 배우자는 동조의 규정에 의한 상속인과 동순위로 공동상속인이 되고 그 상속인이 없는 때에는 단독상속인이 된다

첫째, 개정안은 동거주택 상속공제보다 적용 요건을 완화함으로써 보다 많은 상속인들이 유동성 부족으로 피상속인과 함께 거주하였던 주택을 매매하는 상황을 방지할 수 있을 것으로 기대됨.

동거주택 상속공제는 공제대상을 직계비속과 대습상속인인 배우자가 상속한 경우로 한정하고 10년 이상 계속 동거를 요건으로 하고 있는 반면, 납부유예는 동거 상속인의 범위를 제한하지 않고 동거 기간을 6개월로 설정하고 있음.

[동거주택 상속공제와 개정안의 납부유예 비교]

구분	동거주택 상속공제	개정안의 납부유예
공제 대상	직계비속, 대습상속인인 배우자	해당 주택의 상속인
동거 기간 요건	계속하여 10년 이상 동거	6개월 이상 동거
적용	6억원 공제	납부유예

실제로 기존의 동거주택 상속공제가 적용된 현황을 살펴보면 최근 5년간 과세대상 상속세 결정 건 대비 2.8%에 불과함.

[최근 5년간 동거주택 공제 현황]

(단위: 건, %, 백만원)

구분	계	2020	2021	2022	2023	2024
전체 상속세 결정 건수(A)	79,827	10,181	12,749	15,760	19,944	21,193
동거주택 공제 적용건수(B)	2,246	258	328	455	579	626
비율(B/A)	2.8	2.5	2.6	2.9	2.9	3.0
동거주택 공제 공제금액	868,810	73,961	122,527	179,518	236,441	256,363

자료: 국세청

둘째, 납부유예는 세금 자체를 줄여주는 것이 아니라 납부 시기만 미루는 것이므로, 세수 확보에 미치는 영향은 상대적으로 적으면 서³⁾도 예상되지 않은 상속으로 인한 납세자의 납부 부담을 완화시킬 수 있음.

셋째, 개정안은 담보 설정이나 관할 세무서장의 납부유예 취소를 통해 조세채권의 부실화 가능성을 줄이려는 제도적 장치를 마련하고 있음.

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

첫째, 상속세는 일괄공제, 배우자공제를 통해 배우자가 있는 상속의 경우 최소 10억원까지는 공제가 가능하고, 연부연납제도⁴⁾를 통해 최대 10년까지 분할납부 가능하다는 점을 고려할 필요가 있음.

참고로, 2025년 9월 전국 주택의 평균매매가격은 4억 1,835만원, 서울 주택은 9억 3,886만원 수준이고, 전국 아파트 평균매매가격은 4억 8,580만원, 서울은 12억 4,149만원 수준임.

[2025년 9월 평균 매매가격]

(단위: 천원)

구분	전국	수도권	서울
주택종합*	418,349	618,476	938,859
아파트	485,802	736,209	1,241,489

*주택종합: 아파트, 연립다세대, 단독주택 포함

자료: 한국부동산원 부동산 통계정보

3) 개정안은 비용추계 대상에 해당하지 않는 것으로 분류됨.

4) 「상속세 및 증여세법」

제71조(연부연납)

1. 상속세의 경우: 다음 각 목의 상속재산별 구분에 따른 기간
가. (생략)

나. 그 밖의 상속재산의 경우: 연부연납 허가일부터 10년

둘째, 제도를 도입하려는 경우 세금을 일정 시점까지 유예하는 제도의 특혜적인 성격을 감안할 때 개정안의 납부유예 요건을 강화할 필요성은 없는지에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

개정안은 상속개시일 직전 6개월의 동거기간과 상속개시일 기준 무주택자 혹은 피상속인과 공동으로 1세대 1주택 요건만 충족하면 납부유예를 적용받을 수 있도록 하고 있어, 지병(持病) 등으로 상속이 어느 정도 예측되는 경우에는 납부유예의 편익을 누리기 위해 주소 이전, 부동산 명의신탁 등 가능성을 배제할 수 없음.

참고로, 「종합부동산세법」⁵⁾에서는 고령자 요건, 소득기준 요건을 납부유예 요건의 하나로 두고 있음.

문 의 처
02)6788-5161

5) 「종합부동산세법」

제20조의2(납부유예) ① 관할세무서장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 납세의무자가 주택분 종합부동산세액의 납부유예를 그 납부기한 만료 3일 전까지 신청하는 경우 이를 허가할 수 있다. 이 경우 납부유예를 신청한 납세의무자는 그 유예할 주택분 종합부동산세액에 상당하는 담보를 제공하여야 한다.

1. 과세기준일 현재 1세대 1주택자(제10조의2에 따른 공동명의 1주택자를 포함한다)일 것
2. 과세기준일 현재 만 60세 이상이거나 해당 주택을 5년 이상 보유하고 있을 것
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득 기준을 충족할 것
 - 가. 직전 과세기간의 총급여액이 7천만원 이하일 것(직전 과세기간에 근로소득만 있거나 근로소득 및 종합소득과세표준에 합산되지 아니하는 종합소득이 있는 자로 한정한다)
 - 나. 직전 과세기간의 종합소득과세표준에 합산되는 종합소득금액이 6천만원 이하일 것(직전 과세기간의 총급여액이 7천만원을 초과하지 아니하는 자로 한정한다)
4. 해당 연도의 주택분 종합부동산세액이 100만원을 초과할 것