



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

소득세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 송언석의원 대표발의(의안번호 제13547호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정 지 은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 외국인에 대한 부동산 양도소득세 차등 과세(송언석의원안)	2

I. 개요

1. 송언석의원 대표발의안(의안번호 제13547호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 송언석의원 등 10인
- (2) 제 안 일 : 2025. 10. 13.
- (3) 회 부 일 : 2025. 10. 14.

나. 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).

II. 주요 내용별 검토

1. 외국인에 대한 부동산 양도소득세 차등 과세(송언석의원안)

현행	개정안
□ 비과세 양도소득(제89조) ○ 비과세 양도소득 - 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득 등 ○ 비과세 양도소득에서 제외 - 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택 및 조합원입주권 - <추가> □ 양도소득금액과 장기보유특별공제액(제95조) ○ 양도소득금액 계산 - 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제액 - <단서 신설> □ 양도소득세의 세율(제104조) ○ 양도소득세 과세대상자산 및 세율 <신설>	□ 거주외국인이 소유한 주택과 조합원입주권은 비과세 양도소득에서 제외 - (현행과 같음) - (현행과 같음) - <u>거주외국인*이 소유한 주택과 조합원입주권</u> * 거주자 중 외국의 국적을 가진 개인으로서 대통령령으로 정하는 자 □ 거주외국인에 대한 장기보유특별공제 배제 ○ (현행과 같음) - <u>다만, 거주외국인의 양도소득금액에 대해서는 이를 적용하지 아니한다</u> □ 거주외국인에 대한 양도소득세율 인상 ○ (현행과 같음) ○ <u>거주외국인의 제94조제1항제1호 및 제2호에 따른 자산에 대한 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음의 세율을 적용</u>

현행	개정안																		
	<table> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> <tr> <td>1,400만원 이하</td><td>12%</td></tr> <tr> <td>1,400~5,000만원</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>5,000~8,800만원</td><td>48%</td></tr> <tr> <td>8,800~15,000만원</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>15,000~30,000만원</td><td>76%</td></tr> <tr> <td>30,000~50,000만원</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>50,000~100,000만원</td><td>84%</td></tr> <tr> <td>100,000만원 초과</td><td>90%</td></tr> </table>	과세표준	세율	1,400만원 이하	12%	1,400~5,000만원	30%	5,000~8,800만원	48%	8,800~15,000만원	70%	15,000~30,000만원	76%	30,000~50,000만원	80%	50,000~100,000만원	84%	100,000만원 초과	90%
과세표준	세율																		
1,400만원 이하	12%																		
1,400~5,000만원	30%																		
5,000~8,800만원	48%																		
8,800~15,000만원	70%																		
15,000~30,000만원	76%																		
30,000~50,000만원	80%																		
50,000~100,000만원	84%																		
100,000만원 초과	90%																		
□ 비거주자에 대한 과세방법(제121조) ○ 국내원칙 부동산등양도소득이 있는 비거주자로서 대통령령으로 정하는 비거주자에 대해서는 1세대 1주택 보유기간별 공제 및 거주기간별 공제 배제 <u><단서 신설></u>	□ 비거주자 중 외국인에 대해서는 제104조제8항에 따른 세율 적용 ○ (현행과 같음) ○ 비거주자 중 외국의 국적을 가진 개인으로서 대통령령으로 정하는 자가 제94조제1항제1호 및 제2호에 따른 자산 또는 권리를 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 다음의 세율을 적용 <table> <tr> <th>과세표준</th><th>세율</th></tr> <tr> <td>1,400만원 이하</td><td>12%</td></tr> <tr> <td>1,400~5,000만원</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>5,000~8,800만원</td><td>48%</td></tr> <tr> <td>8,800~15,000만원</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>15,000~30,000만원</td><td>76%</td></tr> <tr> <td>30,000~50,000만원</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>50,000~100,000만원</td><td>84%</td></tr> <tr> <td>100,000만원 초과</td><td>90%</td></tr> </table> ○ (시행일) 2026년 1월 1일부터 시행 ○ (적용례) 이 법 시행 이후 양도하는 자산으로부터 발생하는 소득분부터 적용	과세표준	세율	1,400만원 이하	12%	1,400~5,000만원	30%	5,000~8,800만원	48%	8,800~15,000만원	70%	15,000~30,000만원	76%	30,000~50,000만원	80%	50,000~100,000만원	84%	100,000만원 초과	90%
과세표준	세율																		
1,400만원 이하	12%																		
1,400~5,000만원	30%																		
5,000~8,800만원	48%																		
8,800~15,000만원	70%																		
15,000~30,000만원	76%																		
30,000~50,000만원	80%																		
50,000~100,000만원	84%																		
100,000만원 초과	90%																		

* 송언석의원안 2025. 10. 13. 발의(의안번호 13547)

□ 개정안은 거주자 중 외국의 국적을 가진 개인으로서 대통령령으로 정하는 자(이하 “거주외국인”이라 함)가 소유하는 주택 및 조합원입주권에 대해서는 1세대 1주택 비과세 특례 적용을 배제하고, 거주외국인의 양도소득금액에 대해서는 장기보유특별공제를 적용하지 않으며, 외국인의 부동산 양도로 발생하는 양도소득세에 대하여는 내국인이 적용받는 세율의 2배를 적용하여 과세할 수 있도록 하려는 것임.

현행 「소득세법」 제89조¹⁾는 과산신고에 의한 처분으로 발생하는 소득, 농지의 교환 또는 분합(分合)으로 발생하는 소득, 1세대 1주택(일시적 2주택 포함)의 양도로 발생하는 소득 등을 비과세 양도

1) 「소득세법」 제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 “양도소득세”라 한다)를 과세하지 아니한다.

1. 과산신고에 의한 처분으로 발생하는 소득
2. 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합(分合)으로 발생하는 소득
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

4. 조합원입주권을 1개 보유한 1세대[「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가일 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가일(인가일 전에 기존 주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 제3호가목에 해당하는 기존주택을 소유하는 세대]가 다음 각 목의 어느 하나의 요건을 충족하여 양도하는 경우 해당 조합원입주권을 양도하여 발생하는 소득. 다만, 해당 조합원입주권의 양도 당시 실지거래가액이 12억원을 초과하는 경우에는 양도소득세를 과세한다.

가. 양도일 현재 다른 주택 또는 분양권을 보유하지 아니할 것
 나. 양도일 현재 1조합원입주권 외에 1주택을 보유한 경우(분양권을 보유하지 아니하는 경우로 한정한다)로서 해당 1주택을 취득한 날부터 3년 이내에 해당 조합원입주권을 양도할 것(3년 이내에 양도하지 못하는 경우로서 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우를 포함한다)

5. 「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 감소되어 같은 법 제20조에 따라 지급받는 조정금

② 1세대가 주택(주택부수토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)과 조합원입주권 또는 분양권을 보유하다가 그 주택을 양도하는 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 항 제3호를 적용하지 아니한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 시행기간 중 거주를 위하여 주택을 취득하는 경우나 그 밖의 부득이한 사유로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

소득으로 하되, 실지거래가액이 12억원을 초과하는 고가주택과 조합원입주권의 양도로 발생하는 소득은 비과세 양도소득에서 제외하고 있음.

또한 「소득세법」 제95조²⁾는 보유기간이 3년 이상인 토지건물과 조합원입주권에 대해서 장기보유특별공제를 적용하여 양도소득금액 계산이 양도소득에서 장기보유특별공제³⁾액을 공제한 금액으로 계산하도록 하고 있음.

거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 「소득세법」 제104조⁴⁾에 따른 양도소득세율을 적용하여 계산되는데, 2년 이상 보유한 토지·건물 등의 경우 「소득세법」 제55조⁵⁾에 따른

2) 「소득세법」 제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ① 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다. <개정 2023.12.31.>

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 관리처분계획인가 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.

3) 누진세율 구조하에서는 장기간 축전된 보유이익이 양도시점에 한꺼번에 실현됨으로 인해 과도하게 높은 세율을 적용받는 현상(결집효과)이 발생하는데, 이러한 결집효과를 완화하기 위하여 장기보유특별공제를 설정

4) 「소득세법」 제104조(양도소득세의 세율) ① 거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "양도소득 산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다.

1. 제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에 따른 자산

제55조제1항에 따른 세율(분양권의 경우에는 양도소득 과세표준의 100분의 60)

5) 「소득세법」 제55조(세율) ① 거주자의 종합소득에 대한 소득세는 해당 연도의 종합소득과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "종합소득산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다.

종합소득과세표준	세율(%)	종합소득과세표준	세율(%)
1,400만원 이하	6	1,400만원 초과 5,000만원 이하	15
5,000만원 초과 8,800만원 이하	24	8,800만원 초과 1억 5,000만원 이하	35
1억 5,000만원 초과 3억원 이하	38	3억원 초과 5억원 이하	40
5억원 초과 10억원 이하	42	10억원 초과	45

기본세율을 적용하고, 보유기간 및 대상자산에 따라 각각 다른 세율이 적용됨.

[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
		~1,400만원
		1,400~5,000만원
		5,000~8,800만원
		8,800~15,000만원
		15,000~30,000만원
		30,000~50,000만원
		50,000~100,000만원
		100,000만원 ~
		(분양권 60%)
	1년~2년	40% (조합원입주권·분양권 60%)
	1년 미만	50% (조합원입주권·분양권 70%)
	미등기 양도자산	70%

* 자료출처: 「소득세법」 제104조 정리

□ 국토교통부의 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」에 따르면, 외국인 98,581명이 소유한 주택은 총 100,216호로, 전체 주택(1,931만호)의 0.52% 수준이며, 국적별로는 중국(56.0%), 미국(21.9%), 캐나다(6.3%) 등으로 나타났고, 지역별로는 경기(39.1%), 서울(23.7%), 인천(10.0%) 등으로 나타났음.

[외국인 주택소유 현황]

(단위 : 호, 명)

구분	2024.6	2024.12
주택수	95,058	100,216
소유자수	93,414	98,581

자료 : 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」, 국토교통부

[지역별 외국인 주택소유 현황]

(단위 : 호)

구분		2024.6	2024.12
전국		95,058	100,216
수도권		69,247	72,868
	경기	36,755	39,144
	서울	23,085	23,741
	인천	9,407	9,983
지방		25,811	27,348
	충남	5,741	6,156
	부산	3,007	3,090
	기타	17,063	18,102

자료 : 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」, 국토교통부

[국적별 외국인 주택소유 현황]

(단위 : 호)

구분	2024.6	2024.12
중국인	52,798	56,301
미국인	21,360	22,031
캐나다인	6,225	6,315
대만인	3,307	3,360
호주인	1,894	1,940

자료 : 2024년말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」, 국토교통부

□ 개정안은 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 최근 시세 차익 등을 목적으로 한 외국인의 국내 부동산 취득이 급격히 늘어나고 있어 국내 부동산 정책에도 악영향을 미칠 수 있으므로 외국인의 국내 부동산 거래 시 세율인상 및 장기보유 특별공제배제 등 양도소득세 부담을 강화하는 방식으로 부동산 취득에 대한 규제를 강화할 필요가 있음.

둘째, 외국인이 실제 거주하지 않은 국내 아파트를 여러 채 취득·보유하는 것은 일반적으로 투기수요로 의심될 여지가 있고, 최근 국세청이 외국인의 강남3구 등 국내 고가 아파트를 취득·보유하는 과정 전반에 대하여 분석한 결과, 상당수 외국인이 자신의 신고된 소득이나 금융기관 대출 등 정상적인 방법을 통해 아파트를 취득

하지 않고 부모·배우자 등으로부터 편법 증여받은 자금을 활용하거나, 국내에서 발생한 사업소득을 탈루하여 취득자금을 마련하였으며, 취득한 아파트에 실거주하지 않고 임대하는 경우에도, 상당수가 임대소득을 제대로 신고하지 않은 것으로 확인되어 이들의 탈세혐의에 대하여 세무조사를 실시할 예정임⁶⁾.

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

우리나라가 체결한 대부분의 조세조약에서 국적에 따른 차별을 금지하고 있고, 우리나라가 체결한 97개의 조세조약 중 한·미⁷⁾, 한·중⁸⁾, 한·캐⁹⁾ 등 71개 조약은 ‘모든 조세’에 차별금지를 규정하고 있으므로 국적에 따른 차등과세는 조세조약상 무차별 조항을 위반할 소지가 있음.

문 의 처

02)6788-5148

6) 국세청, “강남3구 등 고가 아파트 취득 외국인 탈세자 세무조사”, 2025. 8. 7.

7) **한-미 조세조약 제7조(무차별, Non-discrimination)**

타방 계약국의 거주자인 일방 계약국의 시민은 동 타방 계약국내에서 동 타방 계약국의 거주자인 동 타방 계약국의 시민이 부담하는 것보다 더 많은 조세를 부담하지 아니한다.

8) **한-중 조세조약 제24조(무차별, Non-discrimination)**

일방계약국의 국민은 동일한 상황하에 있는 타방계약국의 국민이 부담하거나 부담할지도 모르는 조세 및 관련된 요건과 다르거나 더 과중한 조세 또는 이와 관련된 요건을 동 타방계약국에서 부담하지 아니한다.

9) **한-캐 조세조약 제23조(무차별, Non-discrimination)**

어느 한쪽 계약국의 국민은 다른 쪽 계약국에서 특히 거주와 관련하여 동일한 상황에 있는 다른 쪽 계약국의 국민이 부담하거나 부담할 수 있는 조세 또는 관련 의무보다 더 과중한 조세 또는 관련 의무를 부담하지 아니한다.