



제 437회 국회 (임시회)  
제3차 재정경제기획위원회

# 소득세법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

■ 김미애의원 대표발의(의안번호 제18966호)

2026. 7.

재정경제기획위원회

수석전문위원 최병권



# 목 차

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| I . 개요 .....                                               | 1 |
| II . 주요 내용별 검토 .....                                       | 3 |
| 1. 1세대 1주택 비과세 특례 대상 확대 및 장기보유특별공제 거주<br>기간 산정 특례 신설 ..... | 3 |



## I . 개요

### 1. 김미애의원 대표발의안(의안번호 제18966호)

#### 가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 김미애의원 등 11인

(2) 제 안 일 : 2026. 5. 14.

(3) 회 부 일 : 2026. 5. 15.

#### 나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 1세대가 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 1주택을 양도하는 경우 양도소득세를 비과세하고, 일정한 보유 및 거주요건을 충족하는 경우 장기보유특별공제를 적용하고 있음. 또한, 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등의 사유로 2주택 이상을 보유하게 된 경우에도 대통령령으로 정하는 바에 따라 1세대 1주택으로 보아 비과세 특례를 적용하고 있음.

그러나 질병의 요양, 자녀의 취학, 근무상 또는 사업상의 형편 등 불가피한 사유로 인해 보유한 주택과 다른 지역에 거주하게 되는 경우가 적지 않음에도 불구하고, 현행법상 이러한 부득이한 사유가 비과세 근거에 규정되어 있지 않아 납세자에게 과도한 조세 부담을 부과한다는 지적이 제기되고 있음. 이로 인해 부동산 투기 목적이 없음에도 불구하고 거주요건을 충족하지 못했다는 이유만으로 비과세 혜택이나 장기보유특별공제 적용이 제한되는 사례가 발생하고 있음.

이에 1세대 1주택 양도소득세 비과세 특례 사유에 질병의 요양, 취학, 근무상 또는 사업상의 형편 등 부득이한 사유를 포함하고, 해당 사유로 인하여 주택에 거주하지 못한 기간을 장기보유특별공제액 계산을 위한 거주기간 산정에 포함할 수 있도록 법적 근거를 마련함으로써 조세 형평성을 제고하려는 것임(안 제89조제1항제3호나목 및 제95조제7항 신설).

## II. 주요 내용별 검토

### 1. 1세대 1주택 비과세 특례 대상 확대 및 장기보유특별공제 거주기간 산정 특례 신설

| 현 행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 김미애의원안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>□ 비과세 양도소득(제89조)</p> <p>○ 1세대 1주택 비과세</p> <p>- 1세대 1주택 비과세 요건:</p> <p>① 양도가액 12억원 이하 주택</p> <p>② 2년 이상 보유(조정대상지역은 2년 이상 보유 및 거주)</p> <p>- 1세대 1주택 비과세 특례 사유:</p> <p>대체 주택 취득, 상속, 동거분양, 혼인 등으로 2주택 이상 보유하는 경우 / <u>질병의 요양, 취학, 근무상 또는 사업상의 형편</u> 등으로 “<u>수도권 밖의 주택</u>”을 취득하여 2주택 이상 보유하는 경우 (시행령 제154조)</p> <p>□ 양도소득금액과 장기보유 특별공제 (제95조)</p> <p>○ 1세대 1주택 장기보유특별공제</p> <p>-1세대 1주택 장기보유 특별공제액:</p> <p>양도차익×(보유기간별 공제율 + 거주기간별 공제율)</p> <p>-&lt;신 설&gt;</p> | <p>□ 비과세 양도소득(제89조)</p> <p>○ 1세대 1주택 비과세</p> <p>- 1세대 1주택 비과세 요건:</p> <p>① 양도가액 12억원 이하 주택</p> <p>② 2년 이상 보유(조정대상지역은 2년 이상 보유 및 거주)</p> <p>- 1세대 1주택 비과세 특례 사유:</p> <p>대체 주택 취득, 상속, 동거분양, 혼인, <u>질병의 요양, 취학, 근무상 또는 사업상의 형편</u> 등으로 2주택 이상 보유하는 경우 (법률에 직접 규정 및 지역 요건 삭제)</p> <p>□ 양도소득금액과 장기보유 특별공제 (제95조)</p> <p>○ 1세대 1주택 장기보유특별공제</p> <p>-1세대 1주택 장기보유 특별공제액:</p> <p>양도차익×(보유기간별 공제율 + 거주기간별 공제율)</p> <p>-<u>대체 주택 취득, 상속, 동거분양, 혼인, 질병의 요양, 취학, 근무상 또는 사업상의 형편</u> 등으로 해당 주택에 거주하지 아니한 기간도 거주기간에 산정</p> <p>○ 시행일 : 공포 후 6개월</p> <p>○ 적용례 : 이 법 시행 이후 주택 양도하는 분부터 적용</p> |

\* 김미애의원안 2026. 5. 14. 발의(의안번호 18966)

□ 현행 「소득세법」은 1세대 1주택자로서 양도가액 12억원 이하 주택(주택부수토지 포함)을 양도함에 따라 발생하는 소득에 대하여는 비과세<sup>1)</sup>하고, 양도가액이 12억원을 초과하는 고가주택의 경우에는 12억원 초과분의 양도차익에 대하여 양도소득세를 과세<sup>2)</sup>하되, 보유기간 및 거주기간에 따라 차등적인 ‘1세대 1주택 장기보유특별공제’(최대 80%)를 적용하고 있음.

또한, 현행 「소득세법」은 1세대가 1주택을 양도하기 전 “다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 일시적 2주택 이상을 보유하는 경우”에도 대통령령으로 정하는 요건에 따라 1세대 1주택으로 보아 양도소득세 비과세 혜택을 적용하고 있음<sup>3)</sup>.

1) 「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(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

2) 「소득세법 시행령」 제160조(고가주택에 대한 양도차익등의 계산)

- ① 법 제95조제3항에 따른 고가주택(하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 딸린 토지에 주택 외의 건물이 있는 경우에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 않는다)에 해당하는 자산의 양도차익 및 장기보유특별공제액은 다음 각 호의 산식으로 계산한 금액으로 한다. 이 경우 해당 주택 또는 이에 부수되는 토지가 그 보유기간이 다르거나 미등기양도자산에 해당하거나 일부만 양도하는 때에는 12억원에 해당 주택 또는 이에 부수되는 토지의 양도가액이 그 주택과 이에 부수되는 토지의 양도가액의 합계액에서 차지하는 비율을 곱하여 안분계산한다.

1. 고가주택에 해당하는 자산에 적용할 양도차익

$$\text{법 제95조 제1항에 따른 양도차익} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

2. 고가주택에 해당하는 자산에 적용할 장기보유특별공제액

$$\text{법 제95조 제2항에 따른 장기보유 특별공제액} \times \frac{\text{양도가액} - 12\text{억원}}{\text{양도가액}}$$

- ② 제1항 후단의 규정에 의한 양도가액의 안분계산은 법 제100조제2항의 규정을 준용한다.

3) 「소득세법 시행령」 제155조(1세대1주택의 특례)

- ② 상속받은 주택[조합원입주권 또는 분양권을 상속받아 사업시행 완료 후 취득한 신축주택을 포함하며,

한편, 「소득세법 시행령」은 “취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 소재 밖에 소재하는 주택”에 대하여 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도하는 경우 1세대 1주택으로 보아 비과세 특례를 적용하도록 규정하고 있음<sup>4)</sup>.

피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택(상속받은 1주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업(이하 “재개발사업”이라 한다), 재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업, 소규모재개발사업, 가로주택정비사업, 자율주택정비사업(이하 “소규모재건축사업등”이라 한다)의 시행으로 2 이상의 주택이 된 경우를 포함한다)을 소유한 경우에는 다음 각 호의 순위에 따른 1주택을 말한다]과 그 밖의 주택(상속개시 당시 보유한 주택 또는 상속개시 당시 보유한 조합원입주권이나 분양권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택만 해당하며, 상속개시일부터 소급하여 2년 이내에 피상속인으로부터 증여받은 주택 또는 증여받은 조합원입주권이나 분양권에 의하여 사업시행 완료 후 취득한 신축주택은 제외한다. 이하 이 항에서 “일반주택”이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조제1항을 적용한다. 다만, 상속인과 피상속인이 상속개시 당시 1세대인 경우에는 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 세대를 합친 날 현재 직계존속 중 어느 한 사람 또는 모두가 60세 이상으로서 1주택을 보유하고 있는 경우만 해당한다)을 동거불양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택을 보유하게 되는 경우로서 합치기 이전부터 보유하고 있었던 주택만 상속받은 주택으로 본다(이하 제3항, 제7항제1호, 제156조의2제7항제1호 및 제156조의3제5항제1호에서 같다).

1. 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
2. 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
3. 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택
4. 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택)
- ④ 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속(다음 각 호의 사람을 포함하며, 이하 이 조에서 같다)을 동거불양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다.
  1. 배우자의 직계존속으로서 60세 이상인 사람
  2. 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다) 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우
  3. 「국민건강보험법 시행령」 별표 2 제3호가목3), 같은 호 나목2) 또는 같은 호 마목에 따른 요양급여를 받는 60세 미만의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)으로서 재정경제부령으로 정하는 사람
  - ⑤ 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 또는 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거불양하는 무주택자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 각각 혼인한 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다.

#### 4) 「소득세법 시행령」 제154조(1세대1주택의 범위)

- ① 법 제89조제1항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 1세대가 양도일(주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 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 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 입차일부터 양도일까지의

□ 한편, 1세대 1주택에 대한 장기보유특별공제 특례는 2002년 세법개정을 통하여 도입되어 2003년부터 시행되었으며, 2008년 세법개정에서는 장기보유를 유도하기 위하여 보유기간에 비례하여 공제율을 차등 적용(24%~80%)하는 방식으로 개편됨.

이후 2020년 세법개정에서는 실수요자 중심의 과세체계를 강화하기 위하여 보유기간뿐 아니라 거주기간을 함께 반영하는 방식으로 개편되어, 2021년부터는 보유기간별 공제율과 거주기간별 공제율을 각각 적용하고 있음.

---

기간 중 세대전원이 거주(재정경제부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우를 포함한다)한 기간이 5년 이상인 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 가목에 있어서는 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지를 포함하는 것으로 한다.

가. 주택 및 그 부수토지(사업인정 고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지에 한한다)의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우

나. 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.

다. 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.

3. 1년이상 거주한 주택을 재정경제부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 양도하는 경우

5. 거주자가 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우로서 해당 거주자가 속한 1세대가 계약금 지급일 현재 주택을 보유하지 아니하는 경우

⑪ 법 제89조제1항제3호나목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 제155조에 따른 1세대1주택의 특례에 해당하여 이 조를 적용하는 주택을 말한다.

### [1세대 1주택 장기보유특별공제]

| 보유기간         | 공제율      | 거주기간                            | 공제율      |
|--------------|----------|---------------------------------|----------|
| 3년 이상 4년 미만  | 100분의 12 | 2년 이상 3년 미만<br>(보유기간 3년 이상에 한정) | 100분의 8  |
|              |          | 3년 이상 4년 미만                     | 100분의 12 |
| 4년 이상 5년 미만  | 100분의 16 | 4년 이상 5년 미만                     | 100분의 16 |
| 5년 이상 6년 미만  | 100분의 20 | 5년 이상 6년 미만                     | 100분의 20 |
| 6년 이상 7년 미만  | 100분의 24 | 6년 이상 7년 미만                     | 100분의 24 |
| 7년 이상 8년 미만  | 100분의 28 | 7년 이상 8년 미만                     | 100분의 28 |
| 8년 이상 9년 미만  | 100분의 32 | 8년 이상 9년 미만                     | 100분의 32 |
| 9년 이상 10년 미만 | 100분의 36 | 9년 이상 10년 미만                    | 100분의 36 |
| 10년 이상       | 100분의 40 | 10년 이상                          | 100분의 40 |

### [장기보유특별공제 적용 인원 및 공제금액]

(단위: 건수, 백만원)

| 구분                                       |          | 2020년      | 2021년      | 2022년      | 2023년      | 2024년      |
|------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 일반 장기보유특별공제<br>(소득세법 제95조제2항 표1)         | 양도<br>건수 | 553,438    | 581,645    | 434,012    | 339,526    | 361,236    |
|                                          | 금액       | 27,423,965 | 32,798,298 | 22,125,391 | 14,761,032 | 17,075,477 |
| 1세대 1주택<br>장기보유특별공제<br>(소득세법 제95조제2항 표2) | 양도<br>건수 | 45,119     | 39,714     | 8,616      | 10,444     | 25,244     |
|                                          | 금액       | 6,519,567  | 6,297,374  | 1,727,176  | 1,922,162  | 5,080,903  |

1) 일반장기보유특별공제 양도 건수는 신고건수, 1세대 1주택 장기보유특별공제 양도건수는 고가주택에 대한 양도소득세 양도 신고 건수  
자료: 재정경제부

□ 현행 「소득세법」은 1세대 1주택 비과세 판정에 있어, 취학, 근무상의 형편, 질병 요양 등 부득이한 사유가 있는 경우 일정한 범위에서 비과세 특례를 인정하고 있으나, 장기보유특별공제의 거주기간 산정 시에는 부득이한 사유에 따른 미거주 기간을 거주기간으로 인정하지 않고 있다는 점에서 양 제도 간 차별점이 존재함<sup>5)</sup>.

5) 국세청 2021. 12. 24.자 사전-2021-법령해석재산-1812

□ 개정안은 ① 1세대 1주택 비과세 특례 사유로서 ‘질병의 요양, 취학, 근무상 또는 사업상의 형편 등’을 법률에 추가하고, ② 1세대 1주택 비과세 특례 사유(대체 주택 취득, 상속, 동거봉양, 혼인, 질병의 요양, 취학, 근무상 또는 사업상의 형편 등)로 해당 주택에 거주하지 아니한 기간도 장기보유특별공제 거주기간에 포함할 수 있도록 함으로써, 1주택 보유자의 조세부담을 완화하려는 취지임.

### [ 개정안 현황 ]

|              |                 | 현황                                                                                                                                                         | 개정안                                                                                                       |
|--------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1세대<br>1주택   | 비과세<br>요건       | · ① 양도가액 12억원 이하 주택<br>· ② 2년 이상 보유(조정대상지역은 2년 이상 보유 및 거주)                                                                                                 |                                                                                                           |
|              | 비과세<br>예외<br>사유 | · 대체 주택 취득, 상속, 동거봉양, 혼인 등으로 2주택 이상 보유(법률)<br>· <u>취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 소재 밖에 소재하는 주택에 대하여 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도(시행령)</u> | · 대체 주택 취득, 상속, 동거봉양, 혼인, <u>질병의 요양, 취학, 근무상 또는 사업상의 형편</u> 등으로 2주택 이상 보유(법률)                             |
| 장기보유<br>특별공제 |                 | · 주택에 거주하지 아니한 기간은 장기 보유특별공제 거주기간에 미산입                                                                                                                     | · <u>대체 주택 취득, 상속, 동거봉양, 혼인, 질병의 요양, 취학, 근무상 또는 사업상의 형편</u> 등으로 인하여 거주하지 아니한 기간도 <u>장기보유특별공제 거주기간에 산입</u> |

#### 답변내용

근무상 형편에 따른 질의 사실관계의 '퇴거기간'은 「소득세법」 제95조제2항에 따른 '표2'의 거주기간에 포함하지 않는 것입니다.

#### 상세내용

##### 1. 사실관계

- 신청인은 서울 소재 A주택을 2010.1.22. 부부 공동명의 취득
- A주택에 2010.4.16. 전입하여 거주하던 중 직장변경\*으로 2011.4.29. 부산으로 가족 모두가 이사갔다가, 2016.2.19. 다시 서울로 복귀함(서울에서 퇴거하여 부산에 거주 중이던 기간을 “퇴거기간”이라 함)

\* 서울에서 부산으로 변경

- '21.9.16. A주택 양도 계약('21.12.27. 잔금청산 예정)

##### 2. 질의내용

- 질의 사실관계의 '퇴거기간'이 「소득세법」 제95조제2항의 '표2'에 따른 거주기간에 포함되는지

□ 재정경제부는 개정안과 관련하여 ① 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양과 같은 부득이한 사유로 주택을 추가 취득하는 경우까지 1세대 1주택 비과세 특례를 적용하는 것은 제도의 악용 가능성이 있다는 점에서 부동의하고, ② 부득이한 사유로 미거주한 기간을 장기보유특별공제 거주기간에 포함하는 것은 신중할 필요가 있다는 입장임.

□ ① 개정안은 「소득세법 시행령」에 규정된 1세대 1주택 비과세 특례 사유를 법률에 명시하려는 것으로, 조세법률주의의 취지에 보다 부합하는 측면이 있음.

헌법재판소는 조세법률주의<sup>6)</sup>는 과세요건 법정주의와 과세요건 명확주의로 구성되고, 납세의무를 성립시키는 납세의무자, 과세물건, 과세표준, 과세기간, 세율 등의 모든 과세요건과 조세의 부과·징수절차는 모두 국민의 대표기관인 국회가 제정한 법률로 규정해야 한다고 판시함<sup>7)</sup>.

이러한 점에서 납세의무의 성립 여부에 직접 영향을 미치는 1세대 1주택 비과세 특례 적용 요건을 법률에 직접 규정하는 것은 조세법률주의의 취지에 보다 부합하는 측면이 있음.

다만, 「소득세법 시행령」 규정되어 있는 비과세 특례 사유인 “취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유”는 “수도권

---

6) 「대한민국헌법」 제59조  
조세의 종목과 세율은 법률로 정한다.

7) 헌재 1995. 10. 26. 94헌바7

소재 밖에 소재하는 주택을 취득한 경우”에만 적용되는 반면, 동 특례 사유를 법률로 상향하는 경우 특례 대상이 “수도권 주택”까지 확대될 수 있다는 측면에서, 개정안은 입법정책적으로 판단할 필요가 있음.

- 다음으로, ② 장기보유특별공제 거주기간 산정 특례와 관련하여, 부득이한 사유로 미거주한 기간을 거주기간으로 인정하는 것은 투기 목적과 무관한 거주 이전으로 인한 납세자의 불이익을 완화하고, 실수요자를 보호하려는 측면에서 입법취지가 인정될 수 있음.

다만, 현행 ‘1세대 1주택 장기보유특별공제’는 2020년 세법개정을 통하여 실수요자의 실제 거주를 유도하기 위한 방향으로 개편된 제도라는 점에서, 실제 거주하지 아니한 기간 전체를 거주기간으로 인정하는 것이 제도의 본래 취지와 부합하는지에 대해서는 검토가 필요할 것으로 보임.

따라서, 현행 「소득세법 시행령」이 “취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 소재 밖에 소재하는 주택”에 대하여 부득이한 사유가 해소된 날부터 “3년 이내”에 일반 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택으로 보아 비과세 특례를 적용하고 있는 점을 준용하여,

장기보유특별공제 또한 부득이한 사유가 있는 경우 “최대 3년”을

거주기간으로 인정하는 방안 등을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5150 |