

의안번호	2220481
의뢰인	박수민 의원
회답일	2026.9.28.
추계번호	26E3970

소득세법 일부개정법률안

—주택 규모 축소에 따른 양도소득세 과세이연 신설

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제111조의2 신설 (주택 규모 축소에 따른 양도소득세 과세이연)	○ 3년 이상 보유·거주한 1세대 1주택을 양도하고, 축소주택*을 취득하는 경우, 기존 주택 양도차익 중 일부를 과세 이연 * 축소주택은 기존주택 대비 규모가 작고, 양도가액보다 낮은 가액의 주택을 의미하며, 구체적인 범위는 대통령령에 위임 - (과세이연금액) 이연된 금액은 축소주택 양도 시 과세 : 기존주택 양도차익 × (축소주택 취득가액 ÷ 기존주택 양도가액) - (적용제외) 법인에 대한 양도, 특수관계인과의 거래, 상속·증여를 목적으로 하는 거래 등

II. 미첨부 근거규정

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제111조의2 신설 (주택 규모 축소에 따른 양도소득세 과세이연)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안은 1세대 1주택자가 3년 이상 보유·거주한 기존주택을 양도하고 규모와 가액이 모두 작은 축소주택을 취득하는 경우, 기존주택 양도차익 중 축소주택 취득가액에 대응하는 부분의 과세를 축소주택 양도 시까지 이연하는 내용으로, 소득세수의 감소가 예상됨
- 과세이연금액은 기존주택 양도차익에 축소주택 취득가액이 기존주택 양도가액에서 차지하는 비율을 곱하여 계산함

- 현행법은 1세대 1주택으로서 양도가액이 12억원 이하인 주택의 양도소득을 비과세하고 있으므로, 개정안에 따른 추가적인 세수효과는 주로 양도가액 12억원을 초과하는 고가주택의 양도분에서 발생함
- 개정안의 세수효과를 추계하려면 기존주택을 양도한 후 규모와 가액이 작은 축소주택을 취득하는 1세대 1주택자의 규모와 해당 주택의 양도가액·취득가액·양도차익, 보유·거주기간별 공제율 및 축소주택 취득가액을 연계한 자료가 필요함
 - 그러나 향후 1세대 1주택자의 양도 규모뿐만 아니라, 주택을 양도한 후 취득할 주택의 가액·면적을 확인할 수 없어 개정안의 적용대상(축소주택)을 예측하여 분석할 수 없음
 - 또한 해당 특례는 축소주택을 양도하는 시점까지 과세가 이연되는 구조로, 세수효과 크기는 축소주택 취득 후부터 양도시점의 기간에 따라 변동하지만 이를 추정할 근거자료가 없음
- 이상의 논의를 통해 살펴본 바와 같이, 현시점에서 개정안에 따른 수입 감소액을 합리적으로 추계하기에 어려움이 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당함

Ⅲ. 부대의견

- 없음

IV. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
이정훈	02-6788-4669	nororand@assembly.go.kr