



제432회 국회(임시회)
제1차 재정경제기획위원회

소득세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 김소희의원 대표발의(의안번호 제15520호)

2026. 2.

재정경제기획위원회

수석전문위원 최병권

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 실거주자가 아닌 외국인 보유 주거용 부동산에 대한 양도소득세 비과세 배제	3

I. 개요

1. 김소희의원 대표발의안(의안번호 제15520호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 김소희의원 등 11인

(2) 제 안 일 : 2025. 12. 23.

(3) 회 부 일 : 2025. 12. 24.

나. 제안이유 및 주요내용

최근 외국인의 국내 부동산 취득이 증가하고 있고, 특히 중국 국적자의 국내 아파트 등 주거용 부동산 취득이 급격히 증가하고 있음. 이로 인해 국내 부동산 가격 불안 및 부동산 정책의 효과에 부정적 영향을 미치고 있음.

국내는 물론 해외에서도 외국인의 부동산 취득 및 거래와 관련하여 다양한 규제 도입이 논의되고 있으며, 특히 외국인이 투기 목적으로 주거용 부동산을 취득하는 것을 방지하기 위하여 양도소득세 비과세 혜택을 부여해서는 안된다는 지적이 제기되고 있음.

이에 실거주자가 아닌 외국인이 보유하고 있던 주거용 부동산을 매각하는 경우 양도소득에 대한 소득세의 비과세에 관한 규정을 적용하지 않도록 하려는 것임(안 제91조제3항 신설).

II. 주요 내용별 검토

1. 실거주자가 아닌 외국인 보유 주거용 부동산에 대한 양도소득세 비과세 배제

현 행	개 정 안
☐ 양도소득세 비과세 또는 감면의 배제 등(제91조) ☐ <신 설>	☐ 외국인 보유 주거용 부동산에 대한 양도소득세 비과세 배제 ☐ 실거주자가 아닌 외국인 보유 주거용 부동산에 대한 양도소득세 비과세 배제 - 대통령령으로 정하는 실거주자가 아닌 외국인이 보유하고 있던 주거용 부동산을 매각하는 경우 이 법 또는 다른 법률에 따른 양도소득에 대한 소득세의 감면에 관한 규정 적용 불가 - 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 적용 가능 ☐ (시행일) 공포 후 6개월

* 김소희의원안 2025. 12. 23. 발의(의안번호 15520)

☐ 개정안은 실거주자가 아닌 외국인이 보유하고 있던 주거용 부동산을 매각하는 경우 양도소득세 비과세에 관한 규정을 적용하지 않도록 하려는 것으로, 실거주자가 아닌 외국인이 보유하고 있는 주거용 부동산에 대해서는 원칙적으로 양도소득세 비과세 규정을 적용하지 않도록 하되, 조세조약 등의 이행에 필요한 경우 상호주의에 따라 예외적으로 적용할 수 있도록 하려는 것임.

☐ 현행 「소득세법」 제91조에서는 ① 미등기양도자산에 대하여는 양도소득세 비과세 규정을 적용하지 않도록 하고, ② 거래당사자가

매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 양도소득세 비과세 또는 감면을 일부만 적용하도록 하고 있음¹⁾.

한편, 현행 「소득세법」 제121조에서는 국내원천 부동산등양도소득²⁾이 있는 ‘비거주자’³⁾에게 과세할 경우 원칙적으로 거주자와 같은 방법으로 분류과세 하되, 1세대 1주택(일시적 2주택 포함) 비과세 및 조합원입주권(무주택, 대체취득) 비과세, 1세대 1주택 장기보유특별공제(최대 80%) 혜택을 적용하지 않도록 함⁴⁾.

□ 국토교통부의 2024년 말 기준 「외국인 토지·주택 보유통계」에

- 1) 「소득세법」 제91조(양도소득세 비과세 또는 감면의 배제 등) ① 제104조제3항에서 규정하는 미등기양도자산에 대하여는 이 법 또는 이 법 외의 법률 중 양도소득에 대한 소득세의 비과세에 관한 규정을 적용하지 아니한다.
② 제94조제1항제1호 및 제2호의 자산을 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적은 경우에는 해당 자산에 대하여 이 법 또는 이 법 외의 법률에 따른 양도소득세의 비과세 또는 감면에 관한 규정을 적용할 때 비과세 또는 감면받았거나 받을 세액에서 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 뺀다. (이하 각 호 생략)
- 2) 「소득세법」 제119조(비거주자의 국내원천소득) 비거주자의 국내원천소득은 다음 각 호와 같이 구분한다.
 9. 국내원천 부동산등양도소득: 국내에 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산·권리를 양도함으로써 발생하는 소득
 - 가. 제94조제1항제1호·제2호 및 같은 항 제4호가목·나목에 따른 자산 또는 권리
 - 나. 내국법인의 주식 또는 출자지분(주식·출자지분을 기초로 하여 발행한 예탁증서 및 신주인수권을 포함한다. 이하 이 장에서 같다) 중 양도일이 속하는 사업연도 개시일 현재 그 법인의 자산총액 중 다음의 가액의 합계액이 100분의 50 이상인 법인의 주식 또는 출자지분(이하 이 조에서 “부동산주식등”이라 한다)으로서 증권시장에 상장되지 아니한 주식 또는 출자지분. 이 경우 조세조약의 해석·적용과 관련하여 그 조세조약 상대국과 상호합의에 따라 우리나라에 과세권한이 있는 것으로 인정되는 부동산주식등도 전단의 부동산주식등에 포함한다.
 - 1) 제94조제1항제1호 및 제2호의 자산가액
 - 2) 내국법인이 보유한 다른 부동산 과다보유 법인의 주식가액에 그 다른 법인의 부동산 보유비율을 곱하여 산출한 가액. 이 경우 부동산 과다보유 법인의 판정 및 부동산 보유비율의 계산방법은 대통령령으로 정한다.
- 3) 「소득세법」 제1조의2(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 1. “거주자”란 국내에 주소를 두거나 183일 이상의 거소(居所)를 둔 개인을 말한다.
 2. “비거주자”란 거주자가 아닌 개인을 말한다.
- 4) 「소득세법」 제121조(비거주자에 대한 과세방법) ② 국내사업장이 있는 비거주자와 제119조제3호에 따른 국내원천 부동산소득이 있는 비거주자에 대해서는 제119조제1호부터 제7호까지, 제8호의2 및 제10호부터 제12호까지의 소득(제156조제1항 및 제156조의3부터 제156조의6까지의 규정에 따라 원천징수되는 소득은 제외한다)을 종합하여 과세하고, 제119조제8호에 따른 국내원천 퇴직소득 및 같은 조 제9호에 따른 국내원천 부동산등양도소득이 있는 비거주자에 대해서는 거주자와 같은 방법으로 분류하여 과세한다. 다만, 제119조제9호에 따른 국내원천 부동산등양도소득이 있는 비거주자로서 대통령령으로 정하는 비거주자에게 과세할 경우에 제89조제1항제3호·제4호 및 제95조제2항 표 외의 부분 단서는 적용하지 아니한다.
「소득세법 시행령」 제180조의2(비거주자에 대한 과세방법) ① 법 제121조제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 비거주자”란 법 제1조의2제1항제2호의 비거주자를 말한다. 다만, 법 제89조제1항제3호를 적용할 때에는 제154조제1항제2호나목 및 다목의 요건을 충족하는 비거주자는 제외한다.

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

[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

[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

□ 개정안은 실거주자가 아닌 외국인의 국내 부동산 거래 시 양도소득세 세부담을 강화함으로써 부동산 투기성 매매를 방지하고 주택시장 안정화를 도모하려는 긍정적인 입법취지가 있음.

□ 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 취득하지 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 예정임.⁵⁾

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

첫째, 우리나라가 체결한 대부분의 조세조약에서 국적에 따른 차별을 금지하고 있고, 우리나라가 체결한 97개의 조세조약 중 한·미⁶⁾, 한·중⁷⁾, 한·캐⁸⁾ 등 71개 조약은 ‘모든 조세’에 차별금지를 규정하

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

6) **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.

7) **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.

8) **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 부

고 있으므로 국적에 따른 차등과세는 조세조약상 무차별 조항을 위반할 소지가 있음.

둘째, 개정안은 현행 「소득세법」 과세체계와의 충돌 및 중복 문제가 제기될 수 있음.

외국인에 대해서는 양도소득세 비과세 혜택을 부여하지 않도록 하려는 개정안은 ① 거주자와 비거주자를 기준으로 구분하여 과세하는 현행 「소득세법」의 체계에 부합하지 않는 측면이 있고, ② 현재 시행 중인 비거주자의 국내원천 부동산등양도소득의 ‘비과세 및 1세대 1주택 장기보유특별공제 등 세제혜택’의 배제 규정과 일부 중복되는 측면이 있음.

□ 셋째, 개정안의 ‘주거용 부동산’⁹⁾은 그 대상이 구체적으로 한정되고 있지 않아 실제 집행 과정에서 혼선이 발생할 우려가 있으며, ‘대

답하지 아니한다.

9) 현행 「소득세법」은 거주자와 비거주자 기준으로 구분하여 과세하고 있으며, 그 구분 기준은 주소 또는 거소에 따라 판정

「소득세법」 제1조의2(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “거주자”란 국내에 주소를 두거나 183일 이상의居所(居所)를 둔 개인을 말한다.
2. “비거주자”란 거주자가 아닌 개인을 말한다.

② 제1항에 따른 주소·거소와 거주자·비거주자의 구분은 대통령령으로 정한다.

「소득세법 시행령」 제2조(주소와 거소의 판정) ① 「소득세법」(이하 “법”이라 한다) 제1조의2에 따른 주소는 국내에서 생계를 같이 하는 가족 및 국내에 소재하는 자산의 유무등 생활관계의 객관적 사실에 따라 판정한다.

② 법 제1조의2에 따른 거소는 주소지 외의 장소 중 상당기간에 걸쳐 거주하는 장소로서 주소와 같이 밀접한 일반적 생활관계가 형성되지 아니한 장소로 한다.

③ 국내에 거주하는 개인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국내에 주소를 가진 것으로 본다

1. 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것을 통상 필요로 하는 직업을 가진 때
2. 국내에 생계를 같이하는 가족이 있고, 그 직업 및 자산상태에 비추어 계속하여 183일 이상 국내에 거주할 것으로 인정되는 때

④ 국외에 거주 또는 근무하는 자가 외국국적을 가졌거나 외국법령에 의하여 그 외국의 영주권을 얻은 자로서 국내에 생계를 같이하는 가족이 없고 그 직업 및 자산상태에 비추어 다시 입국하여 주로 국내에 거주하리라고 인정되지 아니하는 때에는 국내에 주소가 없는 것으로 본다.

⑤ 외국을 항행하는 선박 또는 항공기의 승무원의 경우 그 승무원과 생계를 같이하는 가족이 거주하는 장소 또는 그 승무원이 근무기간외의 기간중 통상 체재하는 장소가 국내에 있는 때에는 당해 승무원의 주소는 국내에 있는 것으로 보고, 그 장소가 국외에 있는 때에는 당해 승무원의 주소가 국외에 있는 것으로 본다.

통령령으로 정하는 기준에 따라' 실거주자가 아닌 외국인을 판별하는 데 있어 판별 과정서의 혼선 또한 발생할 우려가 있음.

문 의 처
02)6788-5158