



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

상속세 및 증여세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 박홍근의원 대표발의안(의안번호 제13706호)

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	3
1. 동거주택 상속공제 적용 확대(박홍근의원안, 안도걸의원안, 박수민 의원안)	3

I. 개요

1. 박홍근의원 대표발의안(의안번호 제13706호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 박홍근의원 등 14인
- (2) 제 안 일 : 2025. 10. 27.
- (3) 회 부 일 : 2025. 10. 28.

나. 제안이유 및 주요내용

현행 상속세 공제제도는 일괄공제 5억원 및 배우자 공제 최저 5억원을 적용하도록 규정하고 있음. 한편, 1세대 1주택으로 상속개시일로부터 소급하여 10년 이상 계속하여 자녀가 부모와 동거한 경우로서 자녀에게 주택을 상속한 경우 6억원을 추가로 공제하는 동거주택 상속공제 제도를 운영하고 있음.

상속세 공제 수준은 25년 이상 그대로 유지되는 가운데 물가 및 주택가격 상승 등 사회경제적 변화로 인하여 상속세 과세대상은 큰 폭으로 증가하고 있음. 특히, 1세대 1주택으로서 함께 동거하고 있는 배우자의 사망으로 유족인 배우자가 상속세를 납부하기 위하여 주택을 팔아야 하는 사례도 발생하고 있음. 이에 최소한 같이 거주하던 유족인 배우자가 배우자의 사망 이후에도 거주하던 주택에서 안정적으로 거주할 수 있도록 상속세 공제 수준을 확대해야 할 필요성이 제기되

고 있음.

이에 1세대 1주택으로서 10년 이상 계속 동거한 주택에 대해 추가로 공제를 적용하는 동거주택 상속공제 적용 대상에 배우자를 추가하고, 그간 물가 및 자산가격 상승을 감안하여 최대 공제한도를 현행 6억원에서 9억원으로 상향하려는 것임(안 제23조의2제1항 개정).

II. 주요 내용별 검토

1. 동거주택 상속공제 적용 확대(박홍근의원안, 안도결의원안, 박수민 의원안)

현 행	박홍근의원안	안도결의원안	박수민의원안
☐ 동거주택 상속공제(제 23조의2) ☐ 상속주택가액(담보된 채무액 제외)의 100분의 100에 상당하는 금액을 상속세 과세가액에서 공제 ☐ 공제한도: <u>6억원</u> ☐ 대상 - 직계비속 - 직계비속이 피대습인인 경우 그의 배우자 ☐ 동거 요건 - 피상속인과 상속인이 <u>10년</u> 이상 계속하여 하나의 주택에서 동거할 것 - 피상속인과 상속인이 <u>10년</u> 이상 계속하여 1세대를 구성하면서 1세대 1주택에 해당할 것 - 상속개시일 현재 무주택자이거나 피상속인과 공동으로 1세대 1주택을 보유한 자로서 피상속인과 동거한 상속인이 상속받은 주택일 것	☐ 공제한도 상향 및 요건 완화 ☐ (현행과 같음) ☐ 공제한도: <u>9억원</u> ☐ 대상 - <u>상속인</u> ☐ 동거 요건 - (현행과 같음) - (현행과 같음) - (현행과 같음)	☐ 공제한도 확대 및 요건 완화 ☐ (현행과 같음) ☐ 공제한도: <u>8억원</u> ☐ 대상 - 배우자 - 직계비속 - 직계비속이 피대습인인 경우 그 배우자 ☐ 동거 요건 - 피상속인과 상속인이 <u>8년</u> 이상 계속하여 하나의 주택에서 동거할 것 - 피상속인과 상속인이 <u>8년</u> 이상 계속하여 1세대를 구성하면서 1세대 1주택에 해당할 것 - (현행과 같음)	☐ 배우자 동거주택 상속공제 <u>특례</u> ☐ 상속주택가액의 <u>100분의 100</u> 에 상당하는 금액을 상속세 과세가액에서 공제 ☐ 공제한도: <u>없음</u> ☐ <u>요건:</u> - 상속개시일 당시 <u>피상속인과 동거</u> - <u>1세대 1주택을 단독으로 상속</u> ※ 직계비속 등에 대한 동거주택 상속공제는 현행과 같음

* 박홍근의원안 2025. 10. 27. 발의(의안번호 13706), 안도결의원안 2025. 10. 27. 발의(의안번호 13725)
 기(既) 발의: 박수민의원안 2024. 8. 30. 발의(의안번호 3437)

□ 3건의 개정안은 동거주택 상속공제 한도를 상향하고, 대상을 확대하며, 적용요건을 완화하려는 것임.

박홍근의원안은 동거주택 공제한도를 현행 6억원에서 9억원으로 상향하면서, 현재 ‘직계비속, 직계비속의 사망에 따라 상속인이 된 그 직계비속의 배우자’에 한정하고 있는 동거주택 상속대상을 ‘상속인’으로 확대하려는 것임.

안도걸의원안은 동거주택 공제한도를 8억원으로 상향하고, 동거주택 상속대상에 피상속인의 배우자를 추가하면서, 동거기간 요건을 현행 10년에서 8년으로 완화하려는 것임.

박수민의원안은 직계비속 등에 대한 동거주택 상속공제는 현행을 유지하되, 상속개시일 기준 동거 배우자가 1세대 1주택을 단독으로 상속받는 경우는 상속주택가액 전액을 상속세 과세가액에 포함시키려는 것임.

□ 현행법 제23조의2¹⁾은 거주자의 사망으로 상속이 개시되는 경우 일정한 요건을 구비하면 상속주택가액(해당 주택등에 담보된 피상속인의 채무액을 뺀 가액)의 100%에 상당하는 금액을 상속세 과세가

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 기간은 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

액에서 6억원을 한도로 공제하는 동거주택 상속공제 제도를 규정하고 있음.

동거주택 상속공제는 부동산 가격상승과 실거래가 신고제도, 공시지가 현실화 등으로 1주택임에도 상속세 일괄공제 금액을 초과하는 금액에 대하여 상속세 부담을 지게 된다는 점을 감안하여, 부모를 봉양하는 직계비속을 우대하기 위하여 1세대 1주택으로 부모와 10년 이상 동거한 직계비속에게 세제상 혜택을 주려는 취지임.

동거주택 상속공제 제도는 2008년 말 세법 개정 시 최초 도입된 이래, 2015년 말 세법개정 시 공제율을 상속주택가액의 40%에서 80%로 인상하였고, 2011년 말 세법 개정시 일시적 1세대 2주택도 동거주택 상속공제 제도에 따른 공제혜택을 받을 수 있도록 하여 전반적으로 공제규모 및 범위가 확대되는 추세를 보임.

2016년 말 세법개정 시에는 ‘금융재산 상속공제’와 마찬가지로 ‘동거주택 상속공제’ 시에도 상속주택가액을 산정함에 있어 해당 주택 및 주택부수토지에 담보된 피상속인 채무액을 뺀 가액으로 하여 동거주택의 상속공제 금액 계산방법을 합리화한 바 있음.

[동거주택 상속공제 제도 연혁]

구분	2009년 ~ 2010년	2011년 ~ 2012년	2013년	2014년 ~ 2015년	2016년	2017년 ~ 2019년	2020년 ~
공제 기준	주택 및 주택부수 토지의 가액					주택 및 주택부수 토지의 가액 - 해당 주택가액에 담보된 피상속인의 채무액	
	주택부수토자: 주택에 딸린 토지 전체		주택부수토자: 양도소득세 1세대 1주택 기준과 일치			주택부수토자: 양도소득세 1세대 1주택 기준과 일치	
상속 공제액	주택가액의 40% 공제				주택가액의 80% 공제	주택가액의 80% 공제	주택가액의 100% 공제
공제 한도	5억원						6억원
공제 요건	피상속인과 상속인이 상속개시일부터 소급하여 10년이상 계속하여 하나의 주택에 동거			상속인을 '직계비속'인 경우로 한정	동거기간에 상속인이 미성년자인 기간 제외	피상속인과 상속인이 상속개시일부터 소급하여 10년이상 (미성년자기간 제외) 계속하여 하나의 주택에서 동거 *2023년 이전 직계비속 2023년 이후 직계비속과 「민법」 제1003조제2항 상속인이 된 직계비속의 배우자	
	상속개시일 현재 1세대 1주택일 것	상속 당시 이사에 따른 일시적 2주택 등에 상속공제 적용	무주택 기간을 1세대 1주택 기간에 포함			일시적 1세대 2주택 동거주택 판별방법 등의 위임 근거 신설	
	상속개시일 현재 무주택자인 상속인이 상속받은 주택일 것		상속개시일 현재 무주택자인 피상속인과 동거한 상속인이 상속 받은 주택일 것				상속개시일 현재 무주택 자이거나 피상속인과 공동으로 1세대 1주택을 보유한 자로서 피상속인과 동거한 상속인이 상속 받은 주택일 것

자료: 법제처 법령정보센터

□ 개정안은 다음과 같은 점에서 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

첫째, 공제한도 확대는 피상속인 사후 남아있는 상속인 또는 배우자의 주거 안정을 보다 도모할 수 있음.

상속세는 납세자의 의사나 계획 없이 갑자기 납세의무가 성립하여 상속인에게 과중한 부담이 발생할 수 있고, 피상속인의 사후 남아있는 상속인은 소득이 없거나 유동성 자산이 부족한 경우 상속받은 주택의 처분을 강요하는 결과가 되어 상속인의 주거 안정이 저해될 수 있음.

둘째, 공제대상은 현행 동거주택 상속공제 요건을 고려할 때 직계비속 외 상속인에게도 적용하는 것이 형평성에 맞는 측면이 있음.

동거주택 상속공제는 10년간 계속하여 1주택에서 동거하는 것을 전제로 함.

직계비속이 아니더라도 피상속인과 10년간 동거한 상속인은 피상속인과 그간 경제생활을 공유해오며 피상속인의 재산에 기여한 측면이 있을 수 있고, 피상속인의 사후 주거 안정이 저해될 수 있는 점은 직계비속과 다르지 않은데, 직계비속이 아니라는 이유로 공제대상에서 제외되는 것은 형평성에 맞지 않는 측면이 있어 보임.

가령, 배우자, 직계존비속이 없는 피상속인을 그의 형제·자매가 10년간 한 주택에서 동거하며 봉양하였음에도 이들이 현행법에 따른 공제대상이 아니어서 피상속인의 사후 상속세 납부를 위해 동거주택을 처분하여야 하는 경우를 상정할 수 있음.

특히, 동거주택의 상속인이 배우자인 경우는 배우자 간 상속은 세대 간 부의 이전에 해당하지 아니하여 배우자가 상속받은 주택이 추후 자녀 세대로 상속될 때 과세 될 수 있고, 부부가 공동으로 축적한 자산에 대한 배우자의 기여를 고려할 때 보다 폭넓은 공제가 인정될 수 있는 측면이 있음.

셋째, 동거기간 요건은 현재 동거주택 공제의 적용이 매우 제한적으로 이루어지고 있는 점에서 동거기간 요건 완화를 고려할 수 있을 것으로 보임.

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

□ 다만, 다음과 같은 점을 함께 고려할 필요가 있음.

첫째, 상속세는 일괄공제, 배우자공제를 통해 배우자가 있는 상속의 경우 최소 10억원까지는 공제가 가능하고, 여기에 현행의 동거주택 공제액 6억원을 더하면 16억원 수준의 주택까지는 세부담 없이 상속

이 가능하고, 공제액을 초과하여 과세되는 세금의 경우도 현행 연부
연납제도²⁾를 활용하여 최대 10년까지 분할납부가 가능한 점을 고려
할 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

둘째, 동거주택을 배우자가 상속받는 경우는 현행법 제19조³⁾에서
배우자 상속의 특성(피상속인과의 밀접성, 세대간 자산 이전이 아
닌 점, 공동재산에 대한 배우자의 기여 등)을 고려하여 인적공제

2) 「상속세 및 증여세법」

제71조(연부연납) ① (생략)

② 제1항에 따른 연부연납의 기간은 다음 각 호의 구분에 따른 기간의 범위에서 해당 납세의무
자가 신청한 기간으로 한다. 다만, 각 회분의 분할납부 세액이 1천만원을 초과하도록 연부연납
기간을 정하여야 한다.

1. 상속세의 경우: 다음 각 목의 상속재산별 구분에 따른 기간

가. 제18조의2에 따라 가업상속공제를 받았거나 대통령령으로 정하는 요건에 따라 중소기업 또
는 중견기업을 상속받은 경우의 대통령령으로 정하는 상속재산(「유아교육법」 제7조제3호에
따른 사립유치원에 직접 사용하는 재산 등 대통령령으로 정하는 재산을 포함한다. 이하 이
조에서 같다): 연부연납 허가일부터 20년 또는 연부연납 허가 후 10년이 되는 날부터 10년

나. 그 밖의 상속재산의 경우: 연부연납 허가일부터 10년

3) 「상속세 및 증여세법」

제19조(배우자 상속공제) ① 거주자의 사망으로 상속이 개시되어 배우자가 실제 상속받은 금액의 경우 다음
각 호의 금액 중 작은 금액을 한도로 상속세 과세가액에서 공제한다.

1. 다음 계산식에 따라 계산한 한도금액

항목 중 가장 높은 수준의 공제한도(최대 30억원)를 두고 있는 점을 고려할 필요가 있음.

박수민의원안은 배우자가 상속개시일 당시 피상속인과 동거하고 있었다면 주택의 가액에 관계없이 전액 공제되도록 하고 있는데, 이는 배우자 간 상속의 특성을 고려하여 최소한 부부가 함께 살던 동거주택에 대하여는 배우자가 상속 시 과세되지 않도록 하려는 긍정적인 취지가 있음.

다만, 이에 따른 공제 혜택은 보다 값비싼 집 한 채를 보유한 가구에 더 많이 귀속되어 조세의 수직적 형평이 저하되는 측면이 있고, 최근 부동산시장 트렌드⁴⁾를 고려할 때 신중한 검토가 필요한 측면도 있어 보임.

문 의 처

02)6788-5161

$$\text{한도금액} = (A - B + C) \times D - E$$

A: 대통령령으로 정하는 상속재산의 가액

B: 상속재산 중 상속인이 아닌 수유자가 유증등을 받은 재산의 가액

C: 제13조제1항제1호에 따른 재산가액

D: 「민법」 제1009조에 따른 배우자의 법정상속분(공동상속인 중 상속을 포기한 사람이 있는 경우에는 그 사람이 포기하지 아니한 경우의 배우자 법정상속분을 말한다)

E: 제13조에 따라 상속재산에 가산한 증여재산 중 배우자가 사전증여받은 재산에 대한 제55조제1항에 따른 증여세 과세표준

2. 30억원

4) 경향신문, ‘작아도 푼푼한 한 채’…1인 가구 증가·집값 부담, 주거 공식을 바꾸다, 2025. 10. 25.