

의안번호	2126541
의뢰인	김병욱 의원
회답일	2024.2.28.
추계번호	24E0187

조세특례제한법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제98조의9(재개발·재건축 사업에 따른 2주택 소유자에 대한 양도소득세 과세특례)	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축 사업으로 공급받은 2개 주택 중 전매제한대상주택 외 주택을 양도할 시 전매제한대상주택을 주택수에서 제외

II. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제98조의9(재개발·재건축 사업에 따른 2주택 소유자에 대한 양도소득세 과세특례)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안은 재개발·재건축 사업으로 2주택 입주권을 보유한 자가 전매제한대상주택 외 주택을 양도할 시 전매제한대상주택을 주택수에서 제외하는 과세특례를 신설하고자 함
 - 현행 「도시 및 주거환경정비법」(제76조제1항제7호라목)에 따라 관리처분계획¹⁾에 따라 2개 주택을 공급받게 된 자는 다주택자 중과세율을 적용받음
 - － 1세대 또는 1명이 하나 이상 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급(같은 세대에 속하지 않는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유하면 1주택만 공급)하는 것이 원칙이나, 동법(제74조제1항제5호)에 따른 가격 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적 범위 내에서 예외적으로 2주택을 공급(이 중 1주택은 주거전용면적 60㎡ 이하)할 수 있음
 - － 다만 「소득세법」(제104조제7항)에 따라 입주권은 주택 수에 포함되므로, 상기 규정에 따라 2주택(조합원입주권) 보유자가 주택을 양도할 시 다주택자에 대한 양도소득세 중과세율²⁾을 적용받게 됨

1) 정비사업 시행구역에 있는 종전 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권·전세권·임차권·저당권 등 소유권 이외의 권리를 사업시행계획에 따른 정비사업으로 조성한 토지와 축조한 건축시설에 관한 권리로 변환하여 조합원 등에게 배분하는 일련의 계획

- 개정안은 비과세 양도소득의 범위를 재개발 또는 재건축 사업에 따라 입주권으로 2개 주택을 공급받은 자가 전매제한대상주택³⁾ 외 주택을 양도할 경우 발생하는 양도소득으로 확대하고자 함
 - 관리처분계획에 따라 보유하게 된 2주택 외 다른 주택을 보유하고 있지 않을 경우, 그 주택 중 전매제한대상주택 외 주택을 양도할 때 전매제한대상주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「소득세법」(제89조제1항제3호)⁴⁾을 적용

□ 개정안의 세수효과 추계를 위해서는 개정안으로 신설될 과세특례 적용 대상 주택의 향후 양도건수와 양도소득금액, 결정세액 등에 관한 자료가 필요하나 해당 자료가 파악되지 않아 추계에 한계가 있음

- 관리처분계획에 따른 입주권으로 보유하게 되는 전매제한대상주택 또는 그 외 주택에 대한 보유현황 및 향후 양도건수와 이로써 발생할 양도소득세수 파악에 한계가 존재
 - 「국세통계연보」는 토지, 건물 및 부동산에 관한 권리의 자산건수와 양도 및 취득가액, 양도차익, 장기보유특별공제와 양도소득금액만을 제공하고 있으며 「도시 및 주거환경정비법」 관리처분계획 등에 따른 입주권으로 공급받은 주택의 양도 등과 관련한 정보는 제공하지 않아 개정안에 따른 세수효과 추계에 한계가 있음

2) 2주택 이상자는 기본세율(「소득세법」 제55조제1항 세율)에 20%p(3주택 이상자 +30%p)를 더한 세율을 적용받으며 현행 규정상 조정대상지역 내 ① 1세대 2주택 또는 1주택 및 조합원입주권 또는 분양권을 보유하거나 ② 1세대 3주택 이상 또는 주택과 조합원입주권 또는 분양권 수의 합이 3 이상인 경우

3) 「도시 및 주거환경정비법」(제76조제1항제7호라목)에 따라 공급받은 2개 주택 중 주거전용면적 60㎡ 이하인 것으로 동법 제86조제2항에 따른 이전고시일로부터 3년간 전매 또는 전매 알선 대상이 될 수 없음

4) 해당 조항은 비과세되는 양도소득의 종류를 열거하고 있으며, 현행 규정은 다음의 어느 하나에 해당하는 주택(단 주택 및 부수토지 합계 실거래가 12억원 이하)과 부수토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내 토지의 양도로 발생하는 소득을 비과세 ① 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령(「소득세법 시행령」 제154조)으로 정하는 요건을 충족하는 주택, ② 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령(「소득세법 시행령」 제154조)으로 정하는 주택

Ⅲ. 부대의견

☐ 없음

Ⅳ. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	문석휘	박연서

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문석휘	02-6788-4669	slugnoid@assembly.go.kr