

**소득세법 일부개정법률안**  
(유동수의원 대표발의)

의안 번호	11862
----------	-------

발의연월일 : 2021. 8. 2.

발 의 자 : 유동수 · 김주영 · 홍성국  
김진표 · 김수홍 · 김교홍  
허종식 · 홍기원 · 김병욱  
정일영 · 강병원 · 이개호  
박 정 · 백혜련 의원  
(14인)

**제안이유**

양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택자에 대한 비과세 기준은 2002.12.31.이전에는 거주용건물의 연면적·가액 및 시설 등을 기준으로 하여시행령에서 정해서 운영하던 것을 2003.1.1.이후 부터는 제명을 고급주택에서 고가주택으로 바꾸면서 연면적·시설 등의 기준은 폐지하고 가액기준으로만 정하도록 하였고 구체적인 가액은 시행령으로 위임하였으며 시행령에서는 종전 고급주택 당시의 가액기준인 6억원을 그대로 규정하여 운영하다가 2008년에 6억원에서 9억원으로 상향조정하였음. 입법자가 고가주택의 가액기준을 시행령으로 위임한 것은 행정부로 하여금 물가수준 및 주택가격 수준 등을 재량적으로 판단하여 탄력적으로 운영하도록 한 취지였으나 입법취지와 달리 행정부는 2008년이후 현재까지 물가 및 주택가격이 20%이상 상승하였음에도 1세

대 1주택 비과세 기준금액을 조정하지 않고 있어 시행령에 위임된 고가주택 기준금액 규정을 법률로 회수하여 상향입법하고 고가주택 기준금액을 현행 9억원에서 12억원으로 하였음. 또한 1세대 1주택자에 대한 장기보유특별공제를 적용함에 있어서 현재는 보유기간별로 최대 40퍼센트와 거주기간별로 최대 40퍼센트 등 최대 80퍼센트를 적용하고 있으나 투기수요를 방지하고 거주목적의 1세대 1주택 보유를 적극 유도하기 위해 거주기간별 장기보유공제율은 현행대로 유지하되 보유기간별 장기보유특별공제율은 양도차익이 15억원을 초과하는 경우 장기보유특별공제율을 현행 40퍼센트에서 10퍼센트로 축소하는 등 양도차익 규모별로 차등적용 하는 한편, 1세대 1주택자에게 적용되는 장기보유특별공제율의 제도취지에 맞게 다주택자였던 자가 1주택자로 되는 경우 장기보유특별공제의 적용기간 기산일을 현행 해당주택의 취득시점에서 1주택이 되는 시점으로 변경하려는 것임.

## 주요내용

가. 고가주택 기준규정을 시행령에서 법률로 상향입법하고 기준금액을 상향조정(안 제89조제1항제3호 및 제4호)

그간 시행령으로 규정하던 고가주택 규정을 법률로 상향입법하면서 그간의 물가 수준 및 주택가격 상승 등을 감안하여 1세대 1주택 비과세 기준이 되는 고가주택 기준금액을 9억원에서 12억원으로 상향조정함.

나. 보유기간별 장기보유특별공제율을 양도차익 규모별로 차등 적용  
(안 제95조제2항)

고액의 양도차익 방지를 위해 보유기간별 양도차익에 대해서는 양  
도차익별로 장기보유특별공제율을 차등 적용함.

다. 1세대 1주택자에 대해 적용되는 장기보유특별공제의 거주 및 보유  
기간 기산점을 1주택자가 되는 시점부터 적용되도록 변경(안 제95  
조제4항)

1주택외의 주택을 보유한 자가 1주택자로 되어 1세대 1주택자의  
장기보유특별공제율을 적용하기 위한 기산점을 1주택외의 모든 주  
택을 처분 후 1주택을 보유하게 된 날부터 기산하도록 변경함.

## 소득세법 일부개정법률안

소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제89조제1항제3호 각 목 외의 부분 중 “주택(가액이 대통령령으로 정하는 기준)을 “주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원)”으로 하고, 같은 항 제4호 각 목 외의 부분 단서 중 “가액이 대통령령으로 정하는 기준”을 “양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원”으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 실지거래가액의 계산 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제95조제2항 단서 중 “그 자산의 양도차익에 다음 표 2에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액과 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산한 것을 말한다”를 “다음 각 호의 금액 중 큰 금액을 말한다”로 하고, 같은 항에 제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 자산의 양도차익에 다음 표 2에 따른 양도차익별로 보유기간 및 거주기간의 구분에 따른 공제율을 적용하여 계산한 금액
2. 자산의 양도차익에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 적용

## 하여 계산한 금액

제95조제2항의 표 2를 다음과 같이 한다.

양도차익	보유기간	공제율	거주기간	공제율
5억원 이하	3년 이상 4년 미만	100분의 12	2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	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
5억원 초과 10억원 이하	3년 이상 4년 미만	6,000만원+(5억원을 초과하는 금액의 100분의 9)	2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	100분의 8
			3년 이상 4년 미만	100분의 12
	4년 이상 5년 미만	8,000만원+(5억원을 초과하는 금액의 100분의 12)	4년 이상 5년 미만	100분의 16
	5년 이상 6년 미만	1억원+(5억원을 초과하는 금액의 100분의 15)	5년 이상 6년 미만	100분의 20
	6년 이상 7년 미만	1억2,000만원+(5억원을 초과하는 금액의 100분의 18)	6년 이상 7년 미만	100분의 24
	7년 이상 8년 미만	1억4,000만원+(5억원을 초과하는 금액의 100분의 21)	7년 이상 8년 미만	100분의 28
	8년 이상 9년 미만	1억6,000만원+(5억원을 초과하는 금액의 100분의 24)	8년 이상 9년 미만	100분의 32
	9년 이상 10년 미만	1억8,000만원+(5억원을 초과하는 금액의 100분의 27)	9년 이상 10년 미만	100분의 36
	10년 이상	2억원+(5억원을 초과하는 금액의 100분의 30)	10년 이상	100분의 40

양도차익	보유기간	공제율	거주기간	공제율
10억원 초과 15억원 이하	3년 이상 4년 미만	1억500만원+(10억원을 초 과하는 금액의 100분의 6)	2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	100분의 8
			3년 이상 4년 미만	100분의 12
	4년 이상 5년 미만	1억4,000만원+(10억원을 초과하는 금액의 100분의 8)	4년 이상 5년 미만	100분의 16
	5년 이상 6년 미만	1억7,500만원+(10억원을 초과하는 금액의 100분의 10)	5년 이상 6년 미만	100분의 20
	6년 이상 7년 미만	2억1,000만원+(10억원을 초과하는 금액의 100분의 12)	6년 이상 7년 미만	100분의 24
	7년 이상 8년 미만	2억4,500만원+(10억원을 초과하는 금액의 100분의 14)	7년 이상 8년 미만	100분의 28
	8년 이상 9년 미만	2억8,000만원+(10억원을 초과하는 금액의 100분의 16)	8년 이상 9년 미만	100분의 32
	9년 이상 10년 미만	3억1,500만원+(10억원을 초과하는 금액의 100분의 18)	9년 이상 10년 미만	100분의 36
	10년 이상	3억5,000만원+(10억원을 초과하는 금액의 100분의 20)	10년 이상	100분의 40
15억원 초과	3년 이상 4년 미만	1억3,500만원+(15억원을 초과하는 금액의 100분의 3)	2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	100분의 8
			3년 이상 4년 미만	100분의 12
	4년 이상 5년 미만	1억8,000만원+(15억원을 초과하는 금액의 100분의 4)	4년 이상 5년 미만	100분의 16
	5년 이상 6년 미만	2억2,500원+(15억원을 초 과하는 금액의 100분의 5)	5년 이상 6년 미만	100분의 20
	6년 이상 7년 미만	2억7,000만원+(15억원을 초과하는 금액의 100분의 6)	6년 이상 7년 미만	100분의 24
	7년 이상 8년 미만	3억1,500만원+(15억원을 초과하는 금액의 100분의 7)	7년 이상 8년 미만	100분의 28
	8년 이상 9년 미만	3억6,000만원+(15억원을 초과하는 금액의 100분의 8)	8년 이상 9년 미만	100분의 32
	9년 이상 10년 미만	4억500만원+(15억원을 초 과하는 금액의 100분의 9)	9년 이상 10년 미만	100분의 36
	10년 이상	4억5,000만원+(15억원을 초과하는 금액의 100분의 10)	10년 이상	100분의 40

제95조제4항을 다음과 같이 한다.

④ 제2항에서 규정하는 자산의 거주기간 및 보유기간의 계산은 그 자산의 취득일로부터 양도일까지로 한다. 다만, 2주택이상(1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)을 보유한 1세대가 1주택외의 주택을 모두 처분한 경우에는 처분 후 1주택을 보유하게 된 날부터 거주기간 및 보유기간을 기산한다. 아울러 제97조의2제1항의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계비속이 해당하는 자산을 취득한 날부터 기산(起算)하고 같은 조 제4항제1호에 따른 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당자산을 취득한 날부터 기산한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제95조제4항의 개정규정은 2023년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(비과세양도소득 적용례) 제89조의 개정규정은 이 법 시행 이후 양도하는 분부터 적용한다.

제3조(양도소득금액 적용례) ① 제95조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 취득하는 분부터 적용한다.

② 제95조제4항의 개정규정은 이 법 시행일 현재 2주택 이상(1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)을 보유한 1세대가 처분하는 분부터 적용한다.



## 신 · 구조문대비표

현            행	개            정            안
제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도 소득에 대한 소득세(이하 “양도 소득세”라 한다)를 과세하지 아 니한다.	제89조(비과세 양도소득) ① ---- ----- ----- ----- -----.
1. · 2. (생    략)	1. · 2. (현행과 같음)
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해 당하는 <u>주택(가액이 대통령령 으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으 로 정하는 배율을 곱하여 산 정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 “주택부수토지”라 한다)의 양도로 발생하는 소 득</u>	3. ----- ---- <u>주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가 액의 합계액이 12억원</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
가. · 나. (생    략)	가. · 나. (현행과 같음)
4. 조합원입주권을 1개 보유한 1세대[「도시 및 주거환경정 비법」 제74조에 따른 관리처 분계획의 인가일 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업	4. ----- ----- ----- ----- ----- -----

시행계획인가일(인가일 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 제3호가목에 해당하는 기존주택을 소유하는 세대]가 다음 각 목의 어느 하나의 요건을 충족하여 양도하는 경우 해당 조합원입주권을 양도하여 발생하는 소득. 다만, 해당 조합원입주권의 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우에는 양도소득세를 과세한다.

가. 나. (생략)

## 5. (생략)

② (생략)

## <신 설>

제95조(양도소득금액) ① (생략)

② 제1항에서 “장기보유 특별공제액”이란 제94조제1항제1호에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다

양도 당시  
실지거래가액의 합계액이 12  
억원

가. · 나. (현행과 같음)

5. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 실지거래가액의 계산 및 그  
밖에 필요한 사항은 대통령령으  
로 정한다.

제95조(양도소득금액) ① (현행과  
같음)

② \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



간 및 거주기간의 구분에 따른 공제율을 적용하여 계산한 금액

2. 자산의 양도차익에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 적용하여 계산한 금액

표 2

보유기간	공제율	거주기간	공제율
3년 이상 4년 미만	100분의 1 2	2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	100분의 8
		3년 이상 4년 미만	100분의 1 2
4년 이상 5년 미만	100분의 1 6	4년 이상 5년 미만	100분의 1 6
5년 이상 6년 미만	100분의 2 0	5년 이상 6년 미만	100분의 2 0
6년 이상 7년 미만	100분의 2 4	6년 이상 7년 미만	100분의 2 4
7년 이상 8년 미만	100분의 2 8	7년 이상 8년 미만	100분의 2 8
8년 이상 9년 미만	100분의 3 2	8년 이상 9년 미만	100분의 3 2
9년 이상 10년 미만	100분의 3 6	9년 이상 10년 미만	100분의 3 6
10년 이상	100분의 4 0	10년 이상	100분의 4 0

표 2

양도 차익	보유 기간	공제율	거주 기간	공제 율
5억원 이하	3년 이상 4년 미만	100분의 12	2년 이상 3년 미만 (보유 기간 3년 이상 에 한 정함)	100분 의 8
			3년 이상 4년 미만	100분 의 12
	4년 이상 5년 미만	100분의 16	4년 이상 5년 미만	100분 의 16
	5년 이상 6년 미만	100분의 20	5년 이상 6년 미만	100분 의 20
	6년 이상 7년 미만	100분의 24	6년 이상 7년 미만	100분 의 24
	7년 이상 8년 미만	100분의 28	7년 이상 8년 미만	100분 의 28
	8년 이상 9년 미만	100분의 32	8년 이상 9년 미만	100분 의 32
	9년 이상 10년 미만	100분의 36	9년 이상 10년 미만	100분 의 36
	10년 이상	100분의 40	10년 이상	100분 의 40

양도 차익	보유 기간	공제율	거주 기간	공제 율
5억 원 초과 10억 원 이 하	<u>3년</u> 이상 <u>4년</u> 미만	<u>6,000만 원+</u> ( <u>5억 원</u> 을 초과하는 금액의 <u>100</u> 분의 <u>9</u> )	<u>2년</u> 이상 <u>3년</u> 미만 ( <u>보유</u> <u>기간</u> <u>3년</u> 이상 에 한 정함)	<u>100분</u> 의 <u>8</u>
			<u>3년</u> 이상 <u>4년</u> 미만	<u>100분</u> 의 <u>12</u>
	<u>4년</u> 이상 <u>5년</u> 미만	<u>8,000만 원+</u> ( <u>5억 원</u> 을 초과하는 금액의 <u>100</u> 분의 <u>12</u> )	<u>4년</u> 이상 <u>5년</u> 미만	<u>100분</u> 의 <u>16</u>
	<u>5년</u> 이상 <u>6년</u> 미만	<u>1억 원+(5억</u> <u>원</u> 을 초과 하는 금액 의 <u>100</u> 분의 <u>15</u> )	<u>5년</u> 이상 <u>6년</u> 미만	<u>100분</u> 의 <u>20</u>
	<u>6년</u> 이상 <u>7년</u> 미만	<u>1억2,000만</u> <u>원+(5억 원</u> <u>을</u> 초과하 는 금액의 <u>100</u> 분의 <u>1</u> <u>8</u> )	<u>6년</u> 이상 <u>7년</u> 미만	<u>100분</u> 의 <u>24</u>
	<u>7년</u> 이상 <u>8년</u> 미만	<u>1억4,000만</u> <u>원+(5억 원</u> <u>을</u> 초과하 는 금액의 <u>100</u> 분의 <u>2</u> <u>1</u> )	<u>7년</u> 이상 <u>8년</u> 미만	<u>100분</u> 의 <u>28</u>
	<u>8년</u> 이상 <u>9년</u> 미만	<u>1억6,000만</u> <u>원+(5억 원</u> <u>을</u> 초과하 는 금액의 <u>100</u> 분의 <u>2</u> <u>4</u> )	<u>8년</u> 이상 <u>9년</u> 미만	<u>100분</u> 의 <u>32</u>
	<u>9년</u> 이상 <u>10년</u> 미만	<u>1억8,000만</u> <u>원+(5억 원</u> <u>을</u> 초과하 는 금액의 <u>100</u> 분의 <u>2</u> <u>7</u> )	<u>9년</u> 이상 <u>10년</u> 미만	<u>100분</u> 의 <u>36</u>
	<u>10년</u> 이상	<u>2억 원+(5억</u> <u>원</u> 을 초과 하는 금액 의 <u>100</u> 분의 <u>30</u> )	<u>10년</u> 이상	<u>100분</u> 의 <u>40</u>

양도 차익	보유 기간	공제율	거주 기간	공제 율
10억 원 초 과 15억 원 이 하	3년 이상 4년 미만	1억500만원 +(10억원을 초과하는 금액의 100 분의 6)	2년 이상 3년 미만 (보유 기간 3년 이상 에 한 정함)	100분 의 8
			3년 이상 4년 미만	100분 의 12
	4년 이상 5년 미만	1억4,000만 원+(10억 원 을 초과하 는 금액의 100분의 8)	4년 이상 5년 미만	100분 의 16
	5년 이상 6년 미만	1억7,500만 원+(10억 원 을 초과하 는 금액의 100분의 1 0)	5년 이상 6년 미만	100분 의 20
	6년 이상 7년 미만	2억1,000만 원+(10억 원 을 초과하 는 금액의 100분의 1 2)	6년 이상 7년 미만	100분 의 24
	7년 이상 8년 미만	2억4,500만 원+(10억 원 을 초과하 는 금액의 100분의 1 4)	7년 이상 8년 미만	100분 의 28
	8년 이상 9년 미만	2억8,000만 원+(10억 원 을 초과하 는 금액의 100분의 1 6)	8년 이상 9년 미만	100분 의 32
	9년 이상 10년 미만	3억1,500만 원+(10억 원 을 초과하 는 금액의 100분의 1 8)	9년 이상 10년 미만	100분 의 36
	10년 이상	3억5,000만 원+(10억 원 을 초과하 는 금액의 100분의 2 0)	10년 이상	100분 의 40

양도 차익	보유 기간	공제율	거주 기간	공제 율
15억 원 초 과	$\frac{3\text{년 이상}}{4\text{년 미만}}$	$\frac{1\text{억}3,500\text{만원}+(15\text{억원을 초과하는 금액의 } 100\text{분의 } 3)}$	$\frac{2\text{년 이상}}{3\text{년 미만}}$ (보유 기간 3년 이상에 한 정함)	$\frac{100\text{분}}{\text{의 } 8}$
			$\frac{3\text{년 이상}}{4\text{년 미만}}$	$\frac{100\text{분}}{\text{의 } 12}$
	$\frac{4\text{년 이상}}{5\text{년 미만}}$	$\frac{1\text{억}8,000\text{만원}+(15\text{억원을 초과하는 금액의 } 100\text{분의 } 4)}$	$\frac{4\text{년 이상}}{5\text{년 미만}}$	$\frac{100\text{분}}{\text{의 } 16}$
	$\frac{5\text{년 이상}}{6\text{년 미만}}$	$\frac{2\text{억}2,500\text{원}+(15\text{억원을 초과하는 금액의 } 100\text{분의 } 5)}$	$\frac{5\text{년 이상}}{6\text{년 미만}}$	$\frac{100\text{분}}{\text{의 } 20}$
	$\frac{6\text{년 이상}}{7\text{년 미만}}$	$\frac{2\text{억}7,000\text{만원}+(15\text{억원을 초과하는 금액의 } 100\text{분의 } 6)}$	$\frac{6\text{년 이상}}{7\text{년 미만}}$	$\frac{100\text{분}}{\text{의 } 24}$
	$\frac{7\text{년 이상}}{8\text{년 미만}}$	$\frac{3\text{억}1,500\text{만원}+(15\text{억원을 초과하는 금액의 } 100\text{분의 } 7)}$	$\frac{7\text{년 이상}}{8\text{년 미만}}$	$\frac{100\text{분}}{\text{의 } 28}$
	$\frac{8\text{년 이상}}{9\text{년 미만}}$	$\frac{3\text{억}6,000\text{만원}+(15\text{억원을 초과하는 금액의 } 100\text{분의 } 8)}$	$\frac{8\text{년 이상}}{9\text{년 미만}}$	$\frac{100\text{분}}{\text{의 } 32}$
	$\frac{9\text{년 이상}}{10\text{년 미만}}$	$\frac{4\text{억}500\text{만원}+(15\text{억원을 초과하는 금액의 } 100\text{분의 } 9)}$	$\frac{9\text{년 이상}}{10\text{년 미만}}$	$\frac{100\text{분}}{\text{의 } 36}$
	$\frac{10\text{년 이상}}$	$\frac{4\text{억}5,000\text{만원}+(15\text{억원을 초과하는 금액의 } 100\text{분의 } 10)}$	$\frac{10\text{년 이상}}$	$\frac{100\text{분}}{\text{의 } 40}$

③ (생략)

④ 제2항에서 규정하는 자산의

③ (현행과 같음)

④ 제2항에서 규정하는 자산의

보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 제 97조의2제1항의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산(起算)하고, 같은 조 제4항제1호에 따른 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.

⑤ (생략)

거주기간 및 보유기간의 계산은 그 자산의 취득일로부터 양도일까지로 한다. 다만, 2주택이상(1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)을 보유한 1세대가 1주택외의 주택을 모두 처분한 경우에는 처분 후 1주택을 보유하게 된 날부터 거주기간 및 보유기간을 기산한다. 아울러 제97조의2제1항의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산(起算)하고, 같은 조 제4항제1호에 따른 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.

⑤ (현행과 같음)