

소득세법 일부개정법률안 (이소영의원 대표발의)

의안 번호	9468
----------	------

발의연월일 : 2025. 3. 28.

발 의 자 : 이소영 · 김기표 · 복기왕
박지원 · 박지혜 · 김태년
한병도 · 전재수 · 전용기
임오경 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행 「소득세법」 제89조제1항제3호에서는 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령이 정하는 요건을 충족하는 주택은 양도소득세를 비과세하도록 하고 있고, 위임을 받은 「소득세법」 시행령 제154조제1항에서는 해당 주택의 보유기간이 2년 이상(취득 당시에 조정대상지역에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상)인 것을 1세대 1주택의 비과세요건으로 규정하되, 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주한 기간이 5년 이상인 경우에는 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하도록 하고 있음.

이는 건설임대주택을 임차하여 5년 이상 거주한 사람이 해당 건설임대주택을 분양받은 경우(「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에서

규정하고 있는 공공임대주택의 우선분양전환권자로서 임대기간 동안 재산세와 종합토지세 등을 임대료에 포함하여 납부한 실질적 소유자에 해당)에는 임차하여 이미 그 주택에서 5년 이상을 거주하였으므로 취득 후 즉시 양도하더라도 양도소득세를 비과세하기 위한 것임.

그런데, 장기보유특별공제와 세율을 적용할 때에는 보유기간을 자산의 취득일부터 기산하도록 하고 있어서 건설임대주택을 임차하여 5년 이상 거주한 사람이 해당 주택을 분양받고 즉시 양도하면 양도가액 중 12억원까지는 비과세되지만, 12억원 초과분에는 장기보유특별공제가 적용되지 않음.

이에 따라 민간건설임대주택 또는 공공건설임대주택에서 5년 이상 거주한 후 분양받은 경우에 즉시 양도해도 양도소득세를 비과세하는 취지에 부합하도록 하기 위하여 양도소득세 비과세대상인 건설임대주택의 경우에는 장기보유특별공제를 적용할 때 보유기간과 거주기간 및 세율을 임차일부터 기산하도록 함으로써 건설임대주택의 취득자에 대한 과도한 양도소득세 부담을 경감하려는 것임(안 제95조제4항, 제104조제2항).

소득세법 일부개정법률안

소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제95조제4항 단서 중 “기산한다”를 “기산하며, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(대통령령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우를 포함한다)한 기간이 5년 이상으로서 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세대상인 경우에는 임차개시한 날부터 기산한다”로 한다.

제104조제2항에 제4호를 다음과 같이 신설한다

4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차개시일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주(대통령령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우를

포함한다)한 기간이 5년 이상으로서 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세대상인 경우에는 임차개시일

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(장기보유특별공제에 관한 적용례) 제95조제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 양도하는 분부터 적용한다.

제3조(세율에 관한 적용례) 제104조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 양도하는 분부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ① ~ ③ 생략)	제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제2항에서 규정하는 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 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 <u>기산한다.</u>	④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>-----기산하며, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중</u>

	<u>세대전원이 거주(대통령령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 거주하지 못하는 경우를 포함한다)한 기간이 5년 이상으로서 1세대 1주택에 대한 양도소득세 과세대상인 경우에는 임차개시한 날부터 기산한다.</u>
⑤ ~ ⑦ (생략)	⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)
제104조(양도소득세의 세율) ① (생략)	제104조(양도소득세의 세율) ① (현행과 같음)
② 제1항제2호·제3호 및 제11호가목의 보유기간은 해당 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각각 그 정한 날을 그 자산의 취득일로 본다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
<신설>	4. 「 <u>민간임대주택에 관한 특별법</u> 」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「 <u>공공주택특별법</u> 」 제2조제1호의2에 따

	<p> <u>른 공공건설임대주택을 취득</u> <u>하여 양도하는 경우로서 해당</u> <u>건설임대주택의 임차개시일부</u> <u>터 해당 주택의 양도일까지의</u> <u>기간 중 세대전원이 거주(대</u> <u>통령령이 정하는 취학, 근무상</u> <u>의 형편, 질병의 요양, 그 밖</u> <u>에 부득이한 사유로 세대의</u> <u>구성원 중 일부가 거주하지</u> <u>못하는 경우를 포함한다)한</u> <u>기간이 5년 이상으로서 1세대</u> <u>1주택에 대한 양도소득세 비</u> <u>과세대상인 경우에는 임차개</u> <u>시일</u> </p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------