

소득세법 일부개정법률안
(윤종오의원 대표발의)

의안 번호	18197
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 8.

발 의 자 : 윤종오 · 전종덕 · 손 솔
정혜경 · 이광희 · 이주희
용혜인 · 김종민 · 한창민
최혁진 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 1세대1주택에 대해 양도가액이 12억원 이하인 경우 양도소득세를 내지 않고, 12억원 초과주택도 10년간 거주한 뒤 팔면 양도차익의 80%를 공제해주는 장기보유 특별공제를 두고 있음.

장기보유 특별공제는 주택을 사고 팔 때마다 양도차익의 일정 비율에 세금 감면 혜택을 주기 때문에 고가주택으로 계속 바뀌가며 큰 차익을 낼수록 더 많은 혜택을 보는 역진적 문제가 있음. 그 결과 고가주택의 장기투자수익률이 높아져 강남 등 상급지를 중심으로 ‘똥똥한 채’ 현상이 심화되고, 나아가 해당 지역은 물론 수도권 집값 상승의 원인이 되고 있다는 지적이 있음.

이에 양도차익의 일정 비율을 감면해주는 장기보유 특별공제를 폐지하고, 1인당 평생 받을 수 있는 세금 감면 한도(2억원)를 정하는 세액공제 방식으로 전환해 고가주택에 대한 과도한 혜택을 줄이고 부동

산 시장을 정상화하고자 함(안 제90조의2 신설 및 제95조 삭제 등).

소득세법 일부개정법률안

소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제90조제1항 및 제2항 중 “제95조에 따른 양도소득금액”을 각각 “제92조제2항제1호에 따른 양도차익”으로 한다.

제90조의2를 다음과 같이 신설한다.

제90조의2(장기보유세액공제) ① 제94조제1항제1호에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다) 및 제94조제1항제2호가목에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외한다)을 3년 이상 보유한 후 양도함에 따라 발생하는 양도소득에 대하여 제104조에 따른 양도소득 산출세액에서 2억원을 공제한다.

② 제1항에 따른 공제는 공제일 전까지 제1항에 따른 공제를 받은 사실이 없는 자에 대하여만 적용한다. 다만, 제1항을 적용할 때 양도소득 산출세액이 2억원을 미달하여 공제받지 못한 금액이 있는 경우에는 해당 금액에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이월하여 공제받을 수 있다.

③ 제1항에서 규정하는 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 제97조의2제1항의 경우에는 증여한 배우

자 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.

④ 그 밖에 장기보유세액공제의 계산, 이월 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제92조제2항제2호를 삭제하고, 같은 항 제3호 중 “제2호의 양도소득금액”을 “제1호의 양도차익”으로 하며, 같은 조 제3항제2호 중 “제90조”를 “제90조 및 제90조의2”로 한다.

제95조를 삭제한다.

제103조제2항 중 “제95조에 따른 양도소득금액”을 “제92조제2항제1호에 따른 양도차익”으로 한다.

제118조의8 본문 중 “제92조, 제95조”를 “제92조”로 하며, 같은 조 단서 중 “제95조에 따른 장기보유 특별공제액은 공제하지”를 “제90조의2에 따른 장기보유세액공제는 적용하지”로 한다.

제121조제2항 단서 중 “제4호 및 제95조제2항 표 외의 부분 단서는”을 “제4호는”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2027년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(장기보유세액공제에 관한 경과조치) 제90조의2의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 이전에 자산을 양도하는 경우에는 종전의 규정에 따른다.

및 제94조제1항제2호가목에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외한다)을 3년 이상 보유한 후 양도함에 따라 발생하는 양도소득에 대하여 제104조에 따른 양도소득 산출세액에서 2억원을 공제한다.

② 제1항에 따른 공제는 공제일 전까지 제1항에 따른 공제를 받은 사실이 없는 자에 대하여만 적용한다. 다만, 제1항을 적용할 때 양도소득 산출세액이 2억원을 미달하여 공제받지 못한 금액이 있는 경우에는 해당 금액에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이월하여 공제받을 수 있다.

③ 제1항에서 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

제92조(양도소득과세표준과 세액의 계산) ① (생략)

② 양도소득과세표준은 다음 각 호의 순서에 따라 계산한다.

1. (생략)
2. 양도소득금액: 제1호의 양도차익(이하 “양도차익”이라 한다)에서 제95조에 따른 장기보유 특별공제액을 공제하여 계산
3. 양도소득과세표준: 제2호의 양도소득금액에서 제103조에 따른 양도소득 기본공제액을 공제하여 계산

③ 양도소득세액은 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 순서에 따라 계산한다.

1. (생략)

적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.

④ 그 밖에 장기보유세액공제의 계산, 이월 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제92조(양도소득과세표준과 세액의 계산) ① (현행과 같음)

② -----
-----.

1. (현행과 같음)

<삭 제>

3. -----제1호의 양도차익-----

③ -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. 양도소득 결정세액: 제1호의 양도소득 산출세액에서 제90조에 따라 감면되는 세액이 있을 때에는 이를 공제하여 계산

3. (생략)

제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ① 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다.

② 제1항에서 “장기보유 특별공제액”이란 제94조제1항제1호에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다)으로서 보유기간이 3년 이상인 것 및 제94조제1항제2호가목에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외한다)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획인가 및 「빈집 및 소규모주택

2. -----
-----제90

조 및 제90조의2-----

3. (현행과 같음)

<삭 제>

정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음 표 2에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액과 같은 표에 따른 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산한 것을 말한다.

표 1

보유기간	공제율
3년 이상 4년 미만	100분의 6
4년 이상 5년 미만	100분의 8
5년 이상 6년 미만	100분의 10
6년 이상 7년 미만	100분의 12
7년 이상 8년 미만	100분의 14
8년 이상 9년 미만	100분의 16
9년 이상 10년 미만	100분의 18
10년 이상 11년 미만	100분의 20
11년 이상 12년 미만	100분의 22
12년 이상 13년 미만	100분의 24
13년 이상 14년 미만	100분의 26
14년 이상 15년 미만	100분의 28
15년 이상	100분의 30

표 2

보유기간	공제 율	거주기간	공제 율
3년 이상 4년 미만	100분 의 12	2년 이상 3 년 미만(보 유기간 3년 이상에 한 정함)	100분 의 8
		3년 이상 4 년 미만	100분 의 12
4년 이상 5년 미만	100분 의 16	4년 이상 5 년 미만	100분 의 16
5년 이상 6년 미만	100분 의 20	5년 이상 6 년 미만	100분 의 20
6년 이상 7년 미만	100분 의 24	6년 이상 7 년 미만	100분 의 24
7년 이상 8년 미만	100분 의 28	7년 이상 8 년 미만	100분 의 28
8년 이상 9년 미만	100분 의 32	8년 이상 9 년 미만	100분 의 32
9년 이상 10년 미만	100분 의 36	9년 이상 10년 미만	100분 의 36
10년 이상	100분 의 40	10년 이상	100분 의 40

③ 제89조제1항제3호에 따라 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지를 포함한다) 및 같은 항 제4호 각 목 외의 부분 단서에 따라 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 조합원입주권에 해당하는 자산의 양도차익 및

장기보유 특별공제액은 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액으로 한다.

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 제4항 제1호에 따른 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.

⑤ 제2항 단서에도 불구하고 주택이 아닌 건물을 사실상 주거용으로 사용하거나 공부상의 용도를 주택으로 변경하는 경우로서 그 자산이 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산인 경우 장기보유 특별공제액은 그 자산의 양도차익에 제1호에 따른 보유기간별

공제율을 곱하여 계산한 금액
과 제2호에 따른 거주기간별
공제율을 곱하여 계산한 금액
을 합산한 것을 말한다.

1. 보유기간별 공제율: 다음 계
산식에 따라 계산한 공제율.
다만, 다음 계산식에 따라 계
산한 공제율이 100분의 40보
다 큰 경우에는 100분의 40
으로 한다.

주택이 아닌 건물로 보유한 기
간에 해당하는 제2항 표 1에
따른 보유기간별 공제율 + 주
택으로 보유한 기간에 해당하
는 제2항 표 2에 따른 보유기
간별 공제율

2. 거주기간별 공제율: 다음 계
산식에 따라 계산한 공제율

주택으로 보유한 기간 중 거주
한 기간에 해당하는 제2항 표
2에 따른 거주기간별 공제율

⑥ 제5항제1호 및 제2호에 따
른 주택으로 보유한 기간은 해
당 자산을 사실상 주거용으로
사용한 날부터 기산한다. 다만,

산등양도소득이 있는 비거주자로서 대통령령으로 정하는 비거주자에게 과세할 경우에 제89조제1항제3호·제4호 및 제95조제2항 표 외의 부분 단서는 적용하지 아니한다.

③ ~ ⑥ (생략)

-----제4호는-----
-----.

③ ~ ⑥ (현행과 같음)