

조세특례제한법 일부개정법률안
(김선교의원 대표발의)

의안 번호	18214
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 9.

발 의 자 : 김선교 · 김성원 · 김상훈
안철수 · 김위상 · 구자근
최수진 · 김소희 · 윤상현
정동만 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 1세대가 2028년 12월 31일까지 소재 지역, 부동산 가액 등 일정 요건을 만족하는 농어촌주택등을 취득하여 3년 이상 보유하고 그 농어촌주택등 취득 전에 보유하고 있던 다른 주택을 양도하는 경우 그 농어촌주택등을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세 특례를 적용해 주고 있음.

그런데 해당 특례는 대상이 되는 농어촌주택등의 가액, 면적 기준이 엄격하여 도시 인구의 농어촌 유입과 귀촌 희망자들의 주거 선택권을 과도하게 제약하고 있음. 특히 인구 감소로 인한 지방 소멸 위기가 심화되는 상황에서 세제지원을 보다 확대할 필요가 있으므로 가액, 면적 기준을 삭제하여 대상 주택을 확대하고, 1주택자가 농어촌주택등을 취득할 경우 종합부동산세 산정 시 1세대 1주택자로 보는 특례를 신설할 필요가 있음.

이에 특례의 대상이 되는 농어촌주택등의 면적 및 취득 가액 기준을 삭제하고, 1주택을 보유한 1세대가 농어촌주택등을 취득한 경우 종합부동산세 산정 시 1세대 1주택자로 보는 과세특례를 규정함으로써, 농어촌 부동산 시장을 활성화하고 국가 균형 발전을 도모하려는 것임 (안 제99조의4).

조세특례제한법 일부개정법률안

조세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제99조의4제1항제1호나목 및 같은 항 제2호다목을 각각 삭제하고, 같은 조 제8항을 제10항으로 하며, 같은 조 제7항을 제8항으로 하고, 같은 조에 제7항 및 제9항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제10항(중전의 제8항) 중 “농어촌주택등의 면적 및 취득가액의 산정방법, 농어촌주택등의”를 “농어촌주택등의”로 한다.

⑦ 1주택을 보유한 1세대(「종합부동산세법」 제2조제8호의 세대를 말한다)가 2026년 1월 1일부터 2028년 12월 31일까지의 기간 중에 농어촌주택등 1채를 취득한 경우에는 같은 법 제8조제1항제1호에 따른 1세대 1주택자로 본다.

⑨ 제7항을 적용받으려는 납세의무자는 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 세무서장에게 신청하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례에 관한 경과 조치) 이 법 시행 전에 양도한 주택의 양도소득세 과세특례 요건에 관하여는 제99조의4제1항제1호나목 및 같은 항 제2호다목의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택(이 조에서 “농어촌 주택”이라 한다)

가. (생략)

나. 주택 및 이에 딸린 토지의 가액(「소득세법」 제9조에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원(대통령령으로 정하는 한옥은 4억원)을 초과하지 아니할 것

2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택(이 조에서 “고향주택”이라 한다)

가.·나. (생략)

다. 주택 및 이에 딸린 토지의 가액(「소득세법」 제9조에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원(대통령령으로 정하는 한옥은 4억원)을 초과하지 아니할 것

② ~ ⑥ (생략)

<신설>

1. -----

가. (현행과 같음)

<삭제>

2. -----

가.·나. (현행과 같음)

<삭제>

② ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 1주택을 보유한 1세대(「중

⑦ (생략)
<신설>

⑧ 농어촌주택등의 면적 및 취득가액의 산정방법, 농어촌주택등의 보유기간 및 거주기간 계산, 농어촌주택등의 판정기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

합부동산세법」 제2조제8호의 세대를 말한다)가 2026년 1월 1일부터 2028년 12월 31일까지의 기간 중에 농어촌주택등 1채를 취득한 경우에는 같은 법 제8조제1항제1호에 따른 1세대 1주택자로 본다.

⑧ (현행 제7항과 같음)

⑨ 제7항을 적용받으려는 납세의무자는 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 세무서장에게 신청하여야 한다.

⑩ 농어촌주택등의

-----.