

소득세법 일부개정법률안
(최혁진의원 대표발의)

의안 번호	18625
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 27.

발 의 자 : 최혁진 · 김동아 · 전진숙
김준환 · 조계원 · 전종덕
윤종오 · 이주희 · 김우영
손 솔 · 정혜경 · 임미애
이수진 의원(13인)

제안이유

현행 「소득세법」 제95조는 3년 이상 보유한 토지·건물 등 자산을 양도하는 경우 양도차익의 일정 비율을 공제하는 장기보유 특별공제 제도를 두고 있음. 그런데 현행 제도는 1세대 1주택에 대한 장기보유 특별공제 시 보유기간별 공제율(최대 40%)과 거주기간별 공제율(최대 40%)을 합산하여 최대 80%까지 공제를 허용하고 있는바, 이는 실거주 여부와 무관하게 단순 보유만으로도 공제 혜택이 발생하도록 설계되어 있어 투기적 보유를 조장한다는 지적이 있음. 또한, 다주택자 및 비주택 자산 보유자에 대한 장기보유 특별공제는 부동산 투기 억제라는 조세정책적 목적에 반하여 과도한 감세 혜택을 제공하고 있으며, 비거주자의 국내 자산 양도에 대해서도 장기보유 특별공제가 원칙적으로 적용되어 국내에 생활 기반을 두지 않는 자에게까지 실거주 장려 목적의 공제 혜택이 부여되는 불합리가 있음.

이에 장기보유 특별공제를 실거주 중심으로 재편하여 비주택 자산 및 단순 보유에 따른 공제를 폐지하고, 비거주자에 대한 공제를 명시적으로 배제함으로써 조세제도의 합리성 및 형평성을 제고하려는 것임.

주요내용

가. 비주택 자산에 대한 장기보유 특별공제 폐지(안 제95조제2항)

현행 장기보유 특별공제 중 비주택 자산(토지·건물 등)에 적용되는 보유기간별 공제율(표 1) 및 조합원입주권에 대한 공제를 삭제하여 투기적 비주택 자산 보유에 따른 감세 혜택을 차단함.

나. 1세대 1주택 장기보유 특별공제의 거주기간 기준 전환(안 제95조제2항)

1세대 1주택에 대한 장기보유 특별공제에서 보유기간별 공제율을 삭제하고, 실제 거주기간 2년 이상부터 10년 이상까지 단계적으로 최대 80%까지 공제를 인정하는 거주기간별 공제율만 적용함. 다만, 보유기간 3년 이상의 요건은 유지함.

다. 비거주자에 대한 장기보유 특별공제 및 1세대 1주택 비과세 적용 명시적 배제(안 제121조제2항 단서)

비거주자의 국내원천 부동산등양도소득에 대하여 제89조제1항제3호

에 따른 1세대 1주택 비과세 및 제95조에 따른 장기보유 특별공제 전
부를 명시적으로 배제함.

소득세법 일부개정법률안

소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제95조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제5항 각 호 외의 부분 중 “제2항 단서에도 불구하고 주택이 아닌 건물”을 “제2항에서 규정하는 거주기간은 해당 자산을”로, “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 금액과 제2호에 따른 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산한 것을 말한다”를 “사용한 날부터 양도일까지로 한다”로 하며, 같은 항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 각 호를 삭제하며, 같은 조 제6항을 다음과 같이 한다.

- ② 제1항에서 “장기보유 특별공제액”이란 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산으로서 보유기간이 3년 이상인 것에 대하여 그 자산의 양도차익에 다음 표에 따른 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다.

거주기간	공제율
2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	100분의 16
3년 이상 4년 미만	100분의 24
4년 이상 5년 미만	100분의 32

5년 이상 6년 미만	100분의 40
6년 이상 7년 미만	100분의 48
7년 이상 8년 미만	100분의 56
8년 이상 9년 미만	100분의 64
9년 이상 10년 미만	100분의 72
10년 이상	100분의 80

다만, 사실상 주거용으로 사용한 날이 분명하지 아니한 경우에는 그 자산의 공부상 용도를 주택으로 변경한 날부터 기산한다.

⑥ 양도소득금액의 계산에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제121조제2항 단서 중 “제95조제2항 표 외의 부분 단서는”을 “제95조에 따른 장기보유 특별공제는”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2027년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(장기보유 특별공제에 관한 경과조치) ① 제95조의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 이전에 자산을 양도하는 경우에는 종전의 규정에 따른다.

② 이 법 시행 이후 양도하는 자산에 대하여 제95조제5항에 따른 거주기간을 계산할 때에는 이 법 시행 전의 거주기간도 이에 산입한다.

제3조(비거주자 적용 배제에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 자산을 양도하여 종전의 규정에 따라 장기보유 특별공제를 적용받은 경우에는 그 효력에 영향을 미치지 아니한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ① (생략)</p> <p>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 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다.</p> <p>다만, 대통령령으로 정하는 1세</p>	<p>제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ① (현행과 같음)</p> <p>② 제1항에서 “장기보유 특별공제액”이란 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산으로서 보유기간이 3년 이상인 것에 대하여 그 자산의 양도차익에 다음 표에 따른 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다.</p>

대 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

거주기간	공제율
2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	100분의 16
3년 이상 4년 미만	100분의 24
4년 이상 5년 미만	100분의 32
5년 이상 6년 미만	100분의 40
6년 이상 7년 미만	100분의 48
7년 이상 8년 미만	100분의 56
8년 이상 9년 미만	100분의 64
9년 이상 10년 미만	100분의 72
10년 이상	100분의 80

-

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

③ · ④ (생략)

⑤ 제2항 단서에도 불구하고 주택이 아닌 건물을 사실상 주거용으로 사용하거나 공부상의 용도를 주택으로 변경하는 경우로서 그 자산이 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에

③ · ④ (현행과 같음)

⑤ 제2항에서 규정하는 거주기간은 해당 자산을-----
-----사용한 날부터 양도일
까지로 한다. 다만, 사실상 주거용으로 사용한 날이 분명하지 아니한 경우에는 그 자산의

떨린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산인 경우 장기보유 특별공제액은 그 자산의 양도차익에 제1호에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액과 제2호에 따른 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산한 것을 말한다. <단서 신설>

1. 보유기간별 공제율: 다음 계산식에 따라 계산한 공제율. 다만, 다음 계산식에 따라 계산한 공제율이 100분의 40보다 큰 경우에는 100분의 40으로 한다.

-

주택이 아닌 건물로 보유한 기간에 해당하는 제2항 표 1에 따른 보유기간별 공제율 + 주택으로 보유한 기간에 해당하는 제2항 표 2에 따른 보유기간별 공제율

2. 거주기간별 공제율: 다음 계산식에 따라 계산한 공제율

-

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

⑥ 제5항제1호 및 제2호에 따

공부상 용도를 주택으로 변경한 날부터 기산한다.

<삭 제>

<삭 제>

⑥ 양도소득금액의 계산에 필

