

소득세법 일부개정법률안 (서명옥의원 대표발의)

의안 번호	20389
----------	-------

발의연월일 : 2026. 8. 3.

발 의 자 : 서명옥 · 김은혜 · 이종배
최은석 · 서천호 · 김태규
고동진 · 최수진 · 권영세
배준영 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 1세대 1주택으로서 양도 당시 실거래가액의 합계액이 12억원 이하의 주택에 대하여는 양도소득세를 비과세하고 12억원을 초과하는 부분에 대하여는 보유기간 및 거주기간에 따라 최대 80%를 양도차익에서 장기보유특별공제로 공제하여 주고 있음.

장기보유특별공제는 물가상승으로 인한 명목이득에 대한 과세 방지, 결집효과(다년간에 걸쳐 발생한 양도차익이 양도자산을 처분할 때 일시에 실현되어 발생하는 현상을 말한다) 완화 및 실거주 국민의 주거안정 보호라는 세가지 조세원칙 기능을 수행하여 왔음.

그런데 양도소득세의 비과세 기준 금액은 2008년에 9억원에서 12억으로 인상된 이후 17년간 변동이 없어 물가상승에 따른 주택가격의 상승분이 반영되지 못하고 있다는 지적과 함께, 최근 장기보유특별공제를 축소 또는 폐지하려는 논의가 이뤄지고 있어, 수 십년간 한 주택

에 실거주해온 1세대 1주택자의 추가 세부담이 발생할 우려가 있음.

이에 양도소득세 비과세의 한도가 되는 주택가격을 현행 12억원에서 15억원으로 상향하고, 장기보유특별공제의 입법목적에 법률에 명시하는 한편 거주기간에 따른 공제율을 최대 50%까지 10%p 인상하여 장기 실거주자에 대한 조세형평을 실현하고 1세대 1주택 실거주자의 주거안정을 보호하려는 것임(안 제89조 및 제95조).

소득세법 일부개정법률안

소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제89조제1항제3호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제4호 각 목 외의 부분 단서 중 “12억원”을 각각 “15억원”으로 한다.

제95조제1항 중 “양도소득금액은”을 “양도소득세가 명목소득이 아닌 실질소득에 대하여 과세하고 결집효과(다년간에 걸쳐 발생한 양도차익이 양도자산을 처분할 때 일시에 실현되어 발생하는 현상을 말한다)로 인한 과도한 누진세율 적용을 완화하며 실거주자를 보호하기 위하여 양도소득금액은”으로 하고, 같은 조 제2항 표 2를 다음과 같이 한다.

표 2

보유기간	공제율	거주기간	공제율
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 12년 미만	100분의 40
		12년 이상	100분의 50

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2027년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(비과세 양도소득 및 양도소득금액에 관한 적용례) 제89조 및 제95조의 개정규정은 이 법 시행 이후 양도하는 분부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도 소득에 대한 소득세(이하 “양 도소득세”라 한다)를 과세하지 아니한다.	제89조(비과세 양도소득) ① ---- ----- ----- ----- -----.
1. · 2. (생 략)	1. · 2. (현행과 같음)
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지 거래가액의 합계액이 <u>12억원</u> 을 초과하는 고가주택은 제외 한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별 로 대통령령으로 정하는 배율 을 곱하여 산정한 면적 이내 의 토지(이하 이 조에서 “주 택부수토지”라 한다)의 양도 로 발생하는 소득	3. ----- ----- ----- ----- <u>15억원</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	4. ----- ----- ----- -----

및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업 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 양도 당시 실지거래가액이 12억원을 초과하는 경우에는 양도소득세를 과세한다.

가. 나. (생략)

5. (생략)

② · ③ (생략)

제95조(양도소득금액과 장기보유
특별공제액) ① 양도소득금액
은 양도차익에서 장기보유 특
별공제액을 공제한 금액으로
한다.

15억 원

가. · 나. (현행과 같음)

5. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

제95조(양도소득금액과 장기보유
특별공제액) ① 양도소득세기
명목소득이 아닌 실질소득에
대하여 과세하고 결집효과(다
년간에 걸쳐 발생한 양도차익
이 양도자산을 처분할 때 일시
에 실현되어 발생하는 현상을
말한다)로 인한 과도한 누진세

② 제1항에서 “장기보유 특별 공제액”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. 다만, 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포

을 적용을 완화하며 실거주자
를 보호하기 위하여 양도소득
금액은-----

[illegible]

함한다)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 (생략)

표 2

보유기간	공제율	거주기간	공제율
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

③ ~ ⑦ (생략)

표 1 (현행과 같음)

표 2

보유기간	공제율	거주기간	공제율
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 12년 미만	100분의 40
		12년 이상	100분의 50

③ ~ ⑦ (현행과 같음)