

## 소득세법 일부개정법률안 (박수민의원 대표발의)

|          |       |
|----------|-------|
| 의안<br>번호 | 20481 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2026. 8. 6.

발 의 자 : 박수민 · 김은혜 · 김선교  
이인선 · 서지영 · 박수영  
윤상현 · 유의동 · 엄태영  
윤한홍 · 김기현 · 서범수  
최수진 의원(13인)

### 제안이유 및 주요내용

대한민국헌법 제14조는 모든 국민의 거주·이전의 자유를 보장하고 있음. 그러나 현행 「소득세법」은 1세대 1주택자 장기간 거주한 주택을 처분하고 생애주기의 변화에 따라 보다 규모가 작은 주택으로 이전하는 경우에도 상당한 규모의 양도소득세를 즉시 부담하도록 하고 있어 은퇴, 가족구성의 변화, 자녀의 독립, 부모 부양, 주거비 절감 등 정당한 사유에 따른 주거이동을 제약하는 요인으로 작용하고 있음.

특히 고령층이나 소규모 가구가 현재 거주하는 주택보다 규모가 작은 주택으로 이전하려는 경우에도 과도한 세 부담으로 인하여 주거이동을 포기하거나 지연하는 사례가 발생하고 있으며, 이는 헌법상 보장된 거주·이전의 자유를 실질적으로 제한할 뿐 아니라 주택시장의 원활한 순환을 저해하는 원인이 되고 있음.

또한 우리 사회의 고령화와 가구 규모 축소에 따라 대형주택이 시

장에 원활하게 공급되고 실수요자에게 이전될 수 있도록 주택의 순환을 촉진할 필요가 있음.

이에 1세대 1주택자가 3년 이상 보유하고 3년 이상 거주한 주택(이하 “기존주택”이라 함)을 양도하고 주택 규모를 축소하여 양도가액보다 낮은 가액의 다른 주택(이하 “축소주택”이라 함)을 취득하는 경우 기존주택의 양도차익 중 축소주택의 취득가액에 해당하는 금액에 대하여는 축소주택을 양도할 때까지 과세를 이연하도록 하여 축소주택으로의 이전을 장려하고, 대형주택이 시장에서 실수요자에게 원활하게 공급될 수 있도록 하여 주택시장의 안정을 도모하려는 것임(안 제111조의2 신설).

## 소득세법 일부개정법률안

소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제111조의2를 다음과 같이 신설한다.

제111조의2(주택 규모 축소에 따른 양도소득세 과세이연) ① 제95조제2항 단서에 따른 1세대 1주택을 3년 이상 보유하고 3년 이상 거주한 거주자가 주택(이하 이 조에서 “기존주택”이라 한다)을 양도하고 이를 대체하여 기존주택보다 규모가 작고 기존주택의 양도가액보다 낮은 가액의 다른 주택(이하 이 조에서 “축소주택”이라 한다)을 취득하는 경우 기존주택의 양도차익 중 다음의 계산식에 따라 계산한 금액(이하 이 조에서 “과세이연금액”이라 한다)에 대하여는 양도소득세를 과세하지 아니한다.

기존주택 양도에 따른 양도차익 × (축소주택 취득가액 / 기존주택 양도가액)

② 제1항에 따른 과세이연금액에 대해서는 축소주택을 양도할 때 양도소득세를 과세한다. 이 경우 축소주택의 취득가액은 다음의 계산식에 따라 계산한 금액을 취득가액으로 보고 양도소득세를 과세한다.

축소주택 취득가액 - [과세이연금액 - (과세이연금액 × 제95조제2항에 따른 기존주택의 보유기간별·거주기간별 공제율)]

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 및 제2항을 적용하지 아니한다.

1. 기존주택을 법인에게 양도하는 경우
2. 제101조제1항에 따른 특수관계인과 거래하는 경우
3. 상속 또는 증여를 목적으로 하는 거래로서 대통령령으로 정하는 경우
4. 그 밖에 조세회피의 우려가 있다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항 및 제2항을 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 신청하여야 한다.

⑤ 제1항에 따른 축소주택의 취득기한·범위, 제4항에 따른 과세이연의 신청절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주택 규모 축소에 따른 양도소득세 과세이연에 관한 적용례) 제111조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 기존주택을 양도하는 경우부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

| 현<br>행             | 개<br>정<br>안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>&lt;신 설&gt;</u> | <p><u>제111조의2(주택 규모 축소에 따</u><br/> <u>른 양도소득세 과세이연) ①</u><br/> <u>제95조제2항 단서에 따른 1세</u><br/> <u>대 1주택을 3년 이상 보유하고</u><br/> <u>3년 이상 거주한 거주자가 주</u><br/> <u>택(이하 이 조에서 “기존주택”</u><br/> <u>이라 한다)을 양도하고 이를</u><br/> <u>대체하여 기존주택보다 규모가</u><br/> <u>작고 기존주택의 양도가액보다</u><br/> <u>낮은 가액의 다른 주택(이하</u><br/> <u>이 조에서 “축소주택”이라 한</u><br/> <u>다)을 취득하는 경우 기존주택</u><br/> <u>의 양도차익 중 다음의 계산식</u><br/> <u>에 따라 계산한 금액(이하 이</u><br/> <u>조에서 “과세이연금액”이라 한</u><br/> <u>다)에 대하여는 양도소득세를</u><br/> <u>과세하지 아니한다.</u></p> <p><u>기존주택 양도에 따른 양도차익 ×</u><br/> <u>(축소주택 취득가액 / 기존주택 양</u><br/> <u>도가액)</u></p> <p><u>② 제1항에 따른 과세이연금액</u><br/> <u>에 대해서는 축소주택을 양도</u><br/> <u>할 때 양도소득세를 과세한다.</u><br/> <u>이 경우 축소주택의 취득가액</u></p> |

은 다음의 계산식에 따라 계산한 금액을 취득가액으로 보고 양도소득세를 과세한다.

축소주택 취득가액 - [과세이연금액 - (과세이연금액 × 제95조제2항에 따른 기존주택의 보유기간별 · 거주기간별 공제율)]

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 및 제2항을 적용하지 아니한다.

1. 기존주택을 법인에게 양도하는 경우

2. 제101조제1항에 따른 특수관계인과 거래하는 경우

3. 상속 또는 증여를 목적으로 하는 거래로서 대통령령으로 정하는 경우

4. 그 밖에 조세회피의 우려가 있다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항 및 제2항을 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 신청하여야 한다.

⑤ 제1항에 따른 축소주택의 취득기한 · 범위, 제4항에 따른 과세이연의 신청절차, 그 밖에

|                                |
|--------------------------------|
| <u>필요한 사항은 대통령령으로<br/>정한다.</u> |
|--------------------------------|