

조세특례제한법 일부개정법률안 (윤후덕의원 대표발의)

의안 번호	20582
----------	-------

발의연월일 : 2026. 8. 14.

발 의 자 : 윤후덕 · 김성범 · 임미애
한정애 · 서영석 · 이광재
홍기원 · 어기구 · 전진숙
김정호 · 조승래 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

수도권에 주택을 보유한 고령 1주택자 중에는 은퇴 이후 생활권을 비수도권으로 이전하려는 수요가 있음에도, 기존 주택의 양도에 따른 세 부담과 이주 이후의 주거 불확실성 등으로 실제 이주를 결정하기 어려운 경우가 많음.

수도권 주택을 장기간 보유·거주한 고령자가 해당 주택을 매각하고 비수도권으로 이주하는 경우에는 투기 목적의 주택 양도와 구별하여 세제상 지원할 필요가 있음. 세제 지원이 이루어지면 수도권 주택 공급을 촉진하는 한편, 비수도권의 인구 유입과 지역 내 소비·경제활동을 확대하여 지역소멸에 대응하고 국가균형발전에 기여할 수 있음.

이에 일정한 요건을 갖춘 65세 이상 1세대 1주택자가 수도권지역 소재 주택을 2027년 1월 1일부터 2029년 12월 31일까지 양도하고 일

정 기간 내 비수도권으로 이주하는 경우, 해당 주택의 양도소득세 일부를 한시적으로 감면하는 과세특례를 신설하려는 것임(안 제71조의3 신설).

조세특례제한법 일부개정법률안

조세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장제7절에 제71조의3을 다음과 같이 신설한다.

제71조의3(수도권 밖으로 이주하는 고령자의 수도권지역 소재 주택에 대한 양도소득세 감면) ① 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 거주자가 수도권에 소재하는 대통령령으로 정하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “수도권주택”이라 한다)을 2027년 1월 1일부터 2029년 12월 31일까지 대통령령으로 정하는 특수관계인 외의 자에게 양도하는 경우에는 양도소득세의 100분의 50(2028년 1월 1일부터 2028년 12월 31일까지 양도하는 경우에는 100분의 40, 2029년 1월 1일부터 2029년 12월 31일까지 양도하는 경우에는 100분의 30)에 상당하는 세액을 감면한다.

1. 수도권주택 양도일 현재 65세 이상일 것(배우자의 연령 및 수도권주택의 공동소유 여부 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우를 포함한다)
2. 거주자 및 그 배우자가 구성하는 1세대(「소득세법」 제88조제6호의 1세대를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 수도권주택 양도일 현재 수도권주택 외의 다른 주택, 조합원입주권 또는 분양권을 보

유하지 아니할 것

3. 수도권주택의 보유기간 중 거주기간이 5년 이상이고, 수도권주택

양도일 현재 2년 이상 계속하여 수도권주택에 거주하였을 것

4. 수도권주택 양도일부터 6개월 이내에 본인 및 그 배우자가 수도

권 밖의 지역 등 대통령령으로 정하는 지역으로 대통령령으로 정

하는 바에 따라 이주할 것

② 제1항에 따라 해당 과세기간에 감면받을 양도소득세액이 5억원

(양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액을 감면받는 경우에는 4

억원, 양도소득세의 100분의 30에 상당하는 세액을 감면받는 경우에

는 3억원)을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액

은 감면하지 아니한다. 이 경우 소유 지분에도 불구하고 양도하는

수도권주택 전체(이에 딸린 토지를 포함한다)에 대해 한도액을 적용

하며, 2인 이상의 다수인이 공동 소유한 주택 또는 하나의 주택을

분할하여 양도하는 경우에는 보유 지분 비율 또는 분할 양도 비율

에 따라 전단에 따른 한도액을 안분한 금액을 한도액으로 한다.

③ 제1항에 따라 양도소득세를 감면받은 거주자는 다음 각 호의 어

느 하나에 해당하는 사유가 발생하면 그 사유가 발생한 날이 속하

는 달의 말일부터 2개월 이내에 감면받은 양도소득세를 납부하여야

한다. 다만, 해당 거주자의 사망이나 그 밖에 대통령령으로 정하는

사유로 인한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 본인 또는 그 배우자가 수도권주택 양도일부터 6개월 이내에 제1

- 항제4호에 따른 요건을 충족하지 못하는 경우
2. 본인 또는 그 배우자가 수도권주택 양도일부터 5년 이내에 수도권에 소재하는 주택을 취득한 경우
 3. 본인 또는 그 배우자가 수도권주택 양도일부터 5년 이내에 수도권으로 다시 이주한 경우
 4. 수도권주택 양도일 현재 거주자 및 그 배우자가 구성하는 1세대의 구성원에 해당하는 자가 수도권주택 양도일부터 5년 이내에 해당 수도권주택을 다시 취득한 경우
- ④ 거주자가 제3항에 따라 양도소득세를 납부하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 이자상당가산액을 양도소득세에 더하여 납부하여야 하며, 해당 세액은 「소득세법」 제111조에 따라 납부하여야 할 세액으로 본다.
- ⑤ 제1항에 따라 세액감면을 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 세액감면 신청을 하여야 한다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 이주 여부의 판정방법, 감면의 신청, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2027년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(수도권 밖으로 이주하는 고령자의 수도권지역 소재 주택에 대한 양도소득세 감면의 적용례) 제71조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 양도하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제71조의3(수도권 밖으로 이주하</u> <u>는 고령자의 수도권지역 소재</u> <u>주택에 대한 양도소득세 감면)</u> ① <u>다음 각 호의 요건을 모두</u> <u>갖춘 거주자가 수도권에 소재</u> <u>하는 대통령령으로 정하는 주</u> <u>택(이에 딸린 토지를 포함한다.</u> <u>이하 이 조에서 “수도권주택”</u> <u>이라 한다)을 2027년 1월 1일</u> <u>부터 2029년 12월 31일까지 대</u> <u>통령령으로 정하는 특수관계인</u> <u>외의 자에게 양도하는 경우에</u> <u>는 양도소득세의 100분의 50(2</u> <u>028년 1월 1일부터 2028년 12</u> <u>월 31일까지 양도하는 경우에</u> <u>는 100분의 40, 2029년 1월 1일</u> <u>부터 2029년 12월 31일까지 양</u> <u>도하는 경우에는 100분의 30)</u> <u>에 상당하는 세액을 감면한다.</u> 1. <u>수도권주택 양도일 현재 65</u> <u>세 이상일 것(배우자의 연령</u> <u>및 수도권주택의 공동소유 여</u> <u>부 등을 고려하여 대통령령으</u>

로 정하는 경우를 포함한다)

2. 거주자 및 그 배우자가 구성하는 1세대(「소득세법」 제8조제6호의 1세대를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 수도권주택 양도일 현재 수도권주택 외의 다른 주택, 조합원입주권 또는 분양권을 보유하지 아니할 것

3. 수도권주택의 보유기간 중 거주기간이 5년 이상이고, 수도권주택 양도일 현재 2년 이상 계속하여 수도권주택에 거주하였을 것

4. 수도권주택 양도일부터 6개월 이내에 본인 및 그 배우자가 수도권 밖의 지역 등 대통령령으로 정하는 지역으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주할 것

② 제1항에 따라 해당 과세기간에 감면받을 양도소득세액이 5억원(양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액을 감면받는 경우에는 4억원, 양도소득세의 100분의 30에 상당하는 세액을

감면받는 경우에는 3억원)을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액은 감면하지 아니한다. 이 경우 소유지분에도 불구하고 양도하는 수도권주택 전체(이에 딸린 토지를 포함한다)에 대해 한도액을 적용하며, 2인 이상의 다수인이 공동 소유한 주택 또는 하나의 주택을 분할하여 양도하는 경우에는 보유 지분 비율 또는 분할 양도 비율에 따라 전단에 따른 한도액을 안분한 금액을 한도액으로 한다.

③ 제1항에 따라 양도소득세를 감면받은 거주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하면 그 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 감면받은 양도소득세를 납부하여야 한다. 다만, 해당 거주자의 사망이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 인한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 본인 또는 그 배우자가 수도

권주택 양도일부터 6개월 이
내에 제1항제4호에 따른 요건
을 충족하지 못하는 경우

2. 본인 또는 그 배우자가 수도
권주택 양도일부터 5년 이내
에 수도권에 소재하는 주택을
취득한 경우

3. 본인 또는 그 배우자가 수도
권주택 양도일부터 5년 이내
에 수도권으로 다시 이주한
경우

4. 수도권주택 양도일 현재 거
주자 및 그 배우자가 구성하
는 1세대의 구성원에 해당하
는 자가 수도권주택 양도일부
터 5년 이내에 해당 수도권주
택을 다시 취득한 경우

④ 거주자가 제3항에 따라 양
도소득세를 납부하는 경우에는
대통령령으로 정하는 바에 따
라 계산한 이자상당가산액을
양도소득세에 더하여 납부하여
야 하며, 해당 세액은 「소득세
법」 제111조에 따라 납부하여
야 할 세액으로 본다.

⑤ 제1항에 따라 세액감면

적용받으려는 자는 대통령령으
로 정하는 바에 따라 납세지
관할 세무서장에게 세액감면
신청을 하여야 한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규
정을 적용할 때 이주 여부의
판정방법, 감면의 신청, 그 밖
에 필요한 사항은 대통령령으
로 정한다.