

다주택자 양도소득세 중과 한시 배제 등 「소득세법 시행령」 개정

- 기획재정부, 2022. 5

- ① (개정 배경) 부동산 시장 관리를 위해 과도하게 활용된 부동산 세제를 조세원칙에 맞게 정상화하고, 국민들의 과도한 세부담을 적정 수준으로 조정하는 한편, 부동산 시장 안정화
 - 이를 위해 시행령 개정을 통해 조속히 추진할 필요가 있는 과제들*에 대해 개정 추진
 - * 그간 기재부·국세청 등에 제기된 양도세 관련 민원 중 가장 큰 비중을 차지
- ② (개정 사항) ❶ 다주택자에 대한 양도세 중과를 1년간 한시 배제*하고, ❷ 1세대 1주택 양도세 비과세 보유·거주기간 재기산 제도를 폐지**하며, ❸ 이사 등으로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세 요건을 완화**
 - * ❶: 3.31일, 인수위는 새 정부 출범 직후 시행할 계획임을 既 발표
 - ** ❷·❸: 추경호 부총리후보자는 5.2일 인사청문회에서 조속히 개선할 계획을 밝힘
- ③ (적용 시기) 위 개정사항(❶~❸) 모두 납세자에게 유리한 개정임을 고려하여 시행령 개정일 이전인 '22.5.10일(양도분)부터 소급 적용
 - (기대 효과) 과도한 세부담과 규제를 완화하고, 매물 출회를 유도하여 부동산 시장을 안정화하는 한편, 거주이전 관련 국민불편 해소
 - (향후 일정[잠정]) (입법예고) 5.10~17일 → (국무회의) 5.24일 → (공포) 5월말

참고 1 - 「소득세법 시행령」 개정 사항

❶ 다주택자 양도소득세 중과 1년간 한시 배제

- (현행) 조정대상지역 內 주택 양도 시 중과세율 적용 및 장특공제 배제
 - 세율: 기본세율(6~45%) + 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상)
 - 장기보유특별공제: 배제
- (개정) 보유기간 2년 이상인 조정대상지역 內 주택을 '22.5.10일부터 '23.5.9일까지 양도

- 시 기본세율 및 장특공제 적용
- 세율: 기본세율(6~45%)
 - 장기보유특별공제*: 적용
- * 보유기간 3년 이상인 경우 적용, 15년 이상 보유 시 최대 30% 공제(연 2%)

[사례] 다주택자 중과 한시 배제에 따른 세부담 변화

구 분			2주택		3주택 이상	
양도 가액	양도 차익	보유 기간	현행(중과)	개정(중과 배제)	현행(중과)	개정(중과 배제)
15억원	5억원	10년	2억 7,310만원	1억 3,360만원 (중과대비 △1억 3,950만원)	3억 2,285만원	1억 3,360만원 (△1억 8,925만원)
20억원	10억원	15년	5억 8,305만원	2억 5,755만원 (△3억 2,550만원)	6억 8,280만원	2억 5,755만원 (△4억 2,525만원)

[중과 제도의 문제점 및 개정에 따른 기대효과]

- ◇ (문제점) ①부동산 시장 관리 목적으로 다주택자에게 과도하게 높은 세금 부과 > 조세원칙에 위배, ②주택매매 장애요인 > 매물감소 및 시장 불안
- ① 최고세율: 82.5%(지방소득세 포함), 장기보유특별공제: 배제
- ② 주택거래량(서울, 만건): ('17) 18.8 > ('21) 12.7

☞ (기대효과) ①다주택자에 대한 과도한 세부담 완화, ②6.1일 전 매도 시 보유세(증부세, 재산세) 부담도 경감되므로 매물출회 활성화 가능

- ① 최고세율: 49.5%(지방소득세 포함)로 경감, 장기보유특별공제: 최대 30% 적용
- ② 과거 10년 이상 보유 주택 중과 한시 배제기간('19.12~'20.6월)중 주택거래* 증가 > 금번에는 2년 이상 보유 주택에 적용되므로 더 큰 매물출회 효과 기대

* 주택거래량(만건): ('18.12~'19.6월) 37.0 → ('19.12~'20.6월) 73.9 <+99.9%>

② 1세대 1주택 양도소득세 비과세 보유·거주기간 재기산 제도 폐지

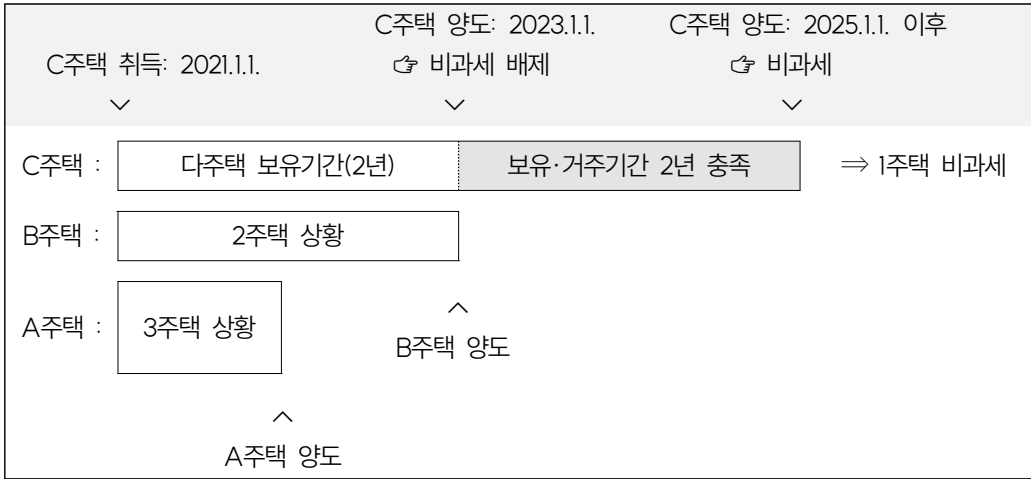
- (현행) 양도일 현재 2년 이상 보유·거주* 시 1세대 1주택 비과세 적용
- * 거주요건은 '17.8.3. 이후 조정대상지역 소재 주택 취득분에 한해 적용
- 다주택자의 경우 1주택을 제외한 모든 주택을 양도하여 최종적으로 1주택자가 된 날부터 보유·거주기간 재기산*
- * '19.2.12 개정 → '21.1.1 시행(약 1년 10개월 유예기간 부여)



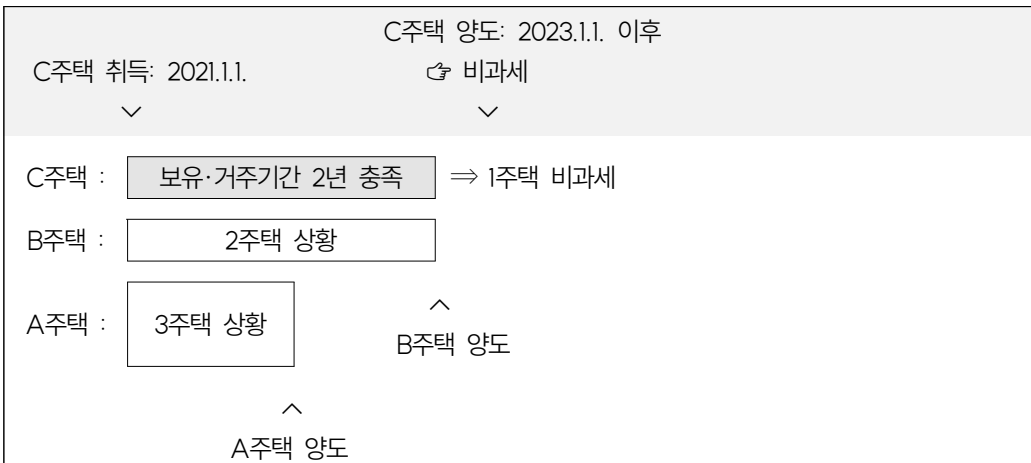
- (개정) 주택 수와 관계없이 주택을 실제 보유·거주한 기간을 기준으로 보유·거주기간을 계산하여 1세대 1주택 비과세 적용

[사례] 1세대 1주택 양도소득세 비과세 가능 시점

- (현행) 3주택자의 경우 보유·거주기간 재기산 시 비과세 시점
 ☞ 2021.1.1. 취득한 C주택 보유·거주기간이 2023.1.1.부터 재기산되어
 2년 요건을 충족하는 2025.1.1. 이후 양도 시 비과세 가능



- (개정) 3주택자의 경우 보유·거주기간 재기산 제도 폐지 시 비과세 시점
 ☞ 2021.1.1. 취득한 C주택 보유·거주기간이 재기산되지 않고 2021.1.1.부터 기산되므로, 2023.1.1.
 이후 양도 시 비과세 가능



[보유·거주기간 재가산 제도의 문제점 및 개정에 따른 기대효과]

◇ (문제점) ①시장관리 목적으로 조세원칙에 맞지 않게 보유·거주기간을 재가산하여 국민불편·민원 다수 발생, ②재가산된 보유·거주기간 총족 시점까지 매물출회 지연

- ① 과거에 2년 보유·거주한 경우에도 재가산되는 2년 기간을 채우기 위해, 임차인을 내보내고 임대인이 입주해야 하는 등 부작용 발생
- ② 비과세를 받기 위해 최종 1주택이 된 시점부터 2년간 매물 동결

☞ (기대효과) ①세제 정상화, ②매물출회 유도

- ① 실제 보유·거주한 기간을 인정하는 것으로 제도를 합리화
- ② 2년 보유·거주한 경우 1주택이 된 시점에 즉시 비과세 적용받고 매도 가능

③ 이사 등으로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세 요건 완화

■ (현행) 종전주택 양도 시 비과세 요건

- (종전·신규주택 모두 조정대상지역*인 경우) 신규주택 취득일부터 1년 내* 종전주택을 양도하고, 세대원 전원 신규주택 전입

* '18년 이후 “3년 → 2년 → 1년(전입요건도 추가 신설)”으로 요건 지속 강화

▶ (3→2년) '18.9.13대책: '18.9.14. 이후 매매계약 체결분부터 적용

▶ (2→1년) '19.12.16대책: '19.12.17 이후 매매계약 체결분부터 적용

- (기타의 경우) 신규주택 취득일부터 3년 내 종전주택 양도

■ (개정) 종전·신규주택 모두 조정대상지역인 경우 종전주택 양도기한을 1→2년으로 완화하고, 세대원 전원 신규주택 전입요건 삭제

* 기타의 경우 양도기한 3년 유지

[사례] 일시적 2주택 양도소득세 비과세 가능 기간

■ (현행) 조정→조정대상지역 이사하는 경우 비과세 가능 기간

☞ 2021.1.1. 신규주택 취득 시 1년 이내인 2021.12.31.까지 비과세 가능

종전주택 취득 : 2018.1.1.	종전주택 양도: 2021.12.31. 이전 ☞ 비과세	종전주택 양도: 2022.1.1. 이후 ☞ 비과세 배제
▽	▽	▽
종전주택 : <input type="text"/>	일시적 2주택 상황 : 1년 허용	<input type="text"/>
신규주택 : <input type="text"/>	^	
신규주택 취득: 2021.1.1.		



- (개정) 조정→조정대상지역 이사하는 경우 요건 완화 시 비과세 가능 기간

☞ 2021.1.1. 신규주택 취득 시 2년 이내인 2022.12.31.까지 비과세 가능

종전주택 취득 : 2018.1.1.	종전주택 양도: 2022.12.31. 이전 ☞ 비과세	종전주택 양도: 2023.1.1. 이후 ☞ 비과세 배제
▼	▼	▼
종전주택 :	일시적 2주택 상황 : 2년 허용	
신규주택 :	^	
신규주택 취득: 2021.1.1.		

[일시적 1세대 2주택 비과세 요건의 문제점 및 개정에 따른 기대효과]

- ◇ (문제점) ①종전주택 양도기한 요건을 지속 강화하여 선의의 피해자 발생,
②시장관리 목적으로 세대원 전원 전입요건을 추가하여 국민불편·민원 다수 발생
- ① 비과세를 받기 위해 급매로 주택을 내놓았으나, 주택거래 급감 상황에서 1년 이내 팔리지 않아 비과세를 적용받지 못하는 경우 발생
- ② 세대원 전원이 이사하기 어려운 다양한 사정이 있음에도 일률적으로 규제

☞ (기대효과) ①현실여건에 맞게 충분한 매도기한 부여, ②납세자 편의 도모

- ① 1년으로 설정된 짧은 종전주택 양도기한을 2년으로 연장
- ② 조정대상지역에 한정된 과도한 규제를 폐지하여 납세편의 제고

참고 2 - 「소득세법 시행령」 개정 요강

❶ 다주택자에 대한 양도소득세 중과 1년간 한시 배제

(§ 167의3①12의2, § 167의4③6의2, § 167의10①12의2, § 167의11①12)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도세 중과 제외 대상 <ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권·광역시·특별자치시 외 지역의 3억 이하 주택·조합원입주권 ○ 장기임대주택 등 (§167의3①2가~바) 	<input type="checkbox"/> 보유기간 2년 이상인 주택 양도를 중과 제외 대상에 추가 <ul style="list-style-type: none"> ○ (좌 동)

<ul style="list-style-type: none"> ○ 조특법상 감면대상 주택 ○ 장기사원용 주택, 장기어린이집 ○ 상속주택, 문화재주택 등 ○ 동거분양, 혼인, 취학, 근무, 질병 등 사유로 인한 일시적 2주택 등 ○ 보유기간 10년 이상인 주택 ('19.12.17~'20.6.30 양도분) <추 가> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ (좌 동) ○ 보유기간 2년 이상인 주택 ('22.5.10~'23.5.9 양도분)
--	--

<개정이유> 과도한 세부담 합리화 및 매물출회 유도를 통한 부동산 시장 안정화

<적용시기> '22.5.10.부터 '23.5.9.까지 양도하는 분에 적용

❷ 1세대 1주택 양도소득세 비과세 보유·거주기간 재기산 제도 폐지(§ 154⑤)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 1세대 1주택 양도세 비과세 <ul style="list-style-type: none"> ○ (대상) 1세대가 양도일 현재 국내에 보유하고 있는 1주택 ○ (요건) 2년 이상 보유 <ul style="list-style-type: none"> - 조정대상지역 내 주택('17.8.3일 이후 취득)의 경우 보유기간 중 2년 이상 거주 ○ (보유·거주기간 계산) 해당 주택의 취득·전입일부터 기산 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 1세대가 2주택 이상을 보유*한 경우 다른 주택들을 모두 처분하고 최종적으로 1주택만 보유하게 된 날부터 재기산 <p>* 이사·상속·동거분양 등 부득이한 사유로 인한 일시적 2주택은 제외</p>	<input type="checkbox"/> 보유·거주기간 재기산 제도 폐지 <ul style="list-style-type: none"> ○ (좌 동) <p><단서 삭제></p>

<개정이유> 매물출회 유도를 통한 부동산 시장 안정화 및 부동산 세제 정상화

<적용시기> '22.5.10. 이후 양도하는 분부터 적용

❸ 이사 등으로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세 요건 완화(§ 155①)

현 행	개 정 안
<input type="checkbox"/> 조정대상지역 내* 일시적 1세대 2주택 비과세 요건 <p>* 종전주택과 신규주택 모두 조정대상지역 내인 경우</p>	<input type="checkbox"/> 종전주택 양도기한 완화 및 세대원 전입요건 폐지



① 신규주택 취득 - 종전주택 취득일부터 1년 이상 경과 후 ② 종전주택 양도 - 신규주택 취득일부터 1년 이내 ③ 세대원 전원 이사 및 전입신고 - (원칙) 신규주택 취득일부터 1년 이내 - (예외) 신규주택 취득일 현재 임차인이 거주 중이고 임대차계약 종료일이 신규주택 취득 일 1년 이후인 경우 임대차계약 종료일부터 1년 이내 (최대 2년)	① (좌 동) ② 종전주택 양도 - 신규주택 취득일부터 2년 이내 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <삭 제> </div>
---	--

<개정이유> 납세자 불편 해소 및 부동산 세제 정상화

<적용시기> '22.5.10. 이후 양도하는 분부터 적용