



보도 일시	2022. 5. 9.(월) 17:00	배포 일시	2022. 5. 9.(월) 14:00
-------	----------------------	-------	----------------------

담당 부서	기획재정부 재산세제과	책임자	과 장 이재면 (044-215-4310)
		담당자	사무관 정호진 (re2pect@korea.kr)

## 다주택자 양도소득세 중과 한시 배제 등 「소득세법 시행령」 개정

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)** ①다주택자에 대한 양도세 중과를 1년간 한시 배제\*하고, ②1세대 1주택 양도세 비과세 보유·거주기간 재기산 제도를 폐지\*\*하며, ③이사 등으로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세 요건을 완화\*\*

\* ①: 3.31일, 인수위는 새 정부 출범 직후 시행할 계획임을 既 발표

\*\* ②③: 추경호 부총리후보자는 5.2일 인사청문회에서 조속히 개선할 계획을 밝힘

③ **(적용 시기)** 위 개정사항(①~③) 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 일정잠정)** (입법예고) 5.10~17일 → (국무회의) 5.24일 → (공포) 5월말

① 다주택자 양도소득세 증과 1년간 한시 배제

- (현행) 조정대상지역 內 주택 양도 시 증과세율 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 증과 한시 배제에 따른 세부담 변화

구 분			2주택		3주택 이상	
양도액	양도차익	보유기간	현행(증과)	개정(증과 배제)	현행(증과)	개정(증과 배제)
15억원	5억원	10년	2억 7,310만원	1억 3,360만원 (증과대비 △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)

[증과 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(종부세, 재산세) 부담도 경감되므로 매물출회 활성화 가능

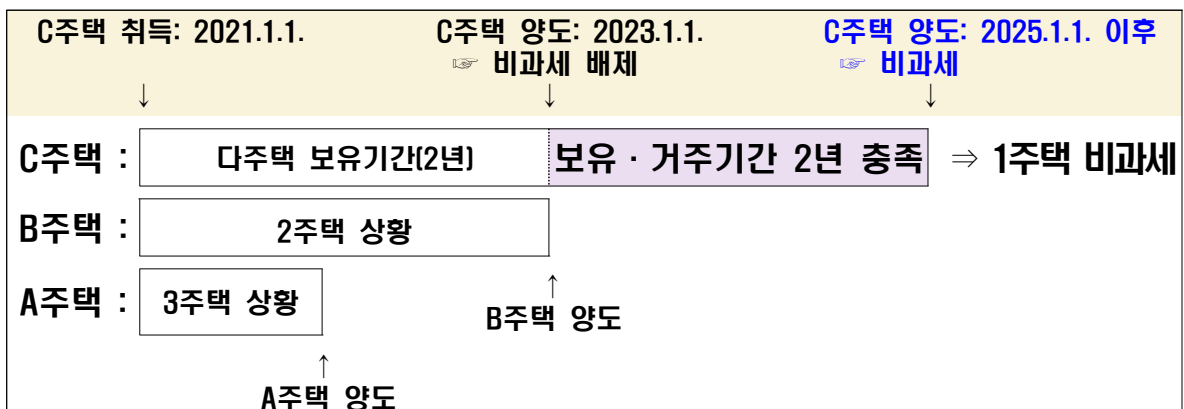
- ① 최고세율: 49.5%(지방소득세 포함)로 경감, 장기보유특별공제: 최대 30% 적용
  - ② 과거 10년 이상 보유 주택 증과 한시 배제기간('19.12~'20.6월)중 주택거래\* 증가  
→ 금번에는 2년 이상 보유 주택에 적용되므로 더 큰 매물출회 효과 기대
- \* 주택거래량(만건): ('18.12~'19.6월) 37.0 → ('19.12~'20.6월) 73.9 <+99.9%>

## ㉓ 1세대 1주택 양도소득세 비과세 보유·거주기간 재기산 제도 폐지

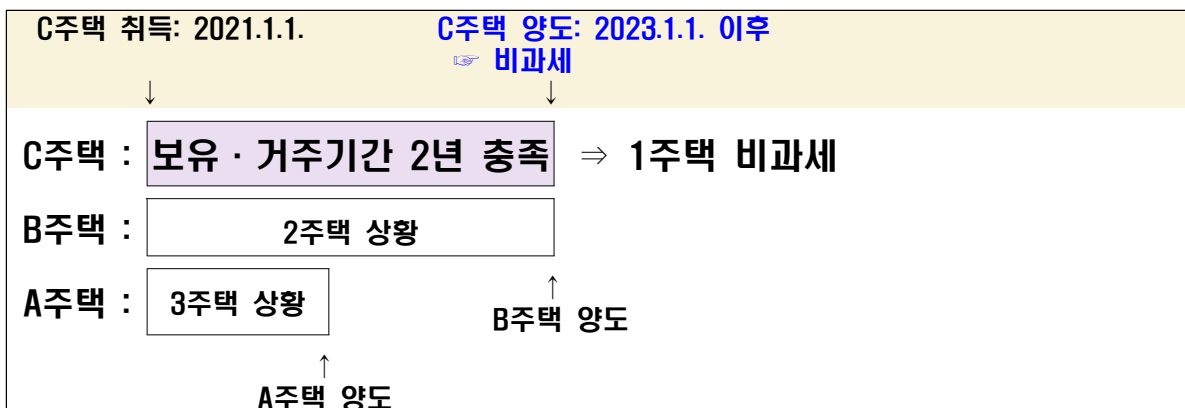
- (현행) 양도일 현재 2년 이상 보유·거주\* 시 1세대 1주택 비과세 적용
  - \* 거주요건은 '17.8.3. 이후 조정대상지역 소재 주택 취득분에 한해 적용
  - 다주택자의 경우 1주택을 제외한 모든 주택을 양도하여 최종적으로 1주택자가 된 날부터 보유·거주기간 재기산\*
  - \* '19.2.12 개정 → '21.1.1 시행(약 1년 10개월 유예기간 부여)
- (개정) 주택 수와 관계없이 주택을 실제 보유·거주한 기간을 기준으로 보유·거주기간을 계산하여 1세대 1주택 비과세 적용

### [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 재기산 제도의 문제점 및 개정에 따른 기대효과]

◇ (문제점) ①시장관리 목적으로 조세원칙에 맞지 않게 보유·거주기간을 재기산하여 국민불편·민원 다수 발생, ②재기산된 보유·거주기간 충족 시점까지 매물출회 지연

- ① 과거에 2년 보유·거주한 경우에도 재기산되는 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

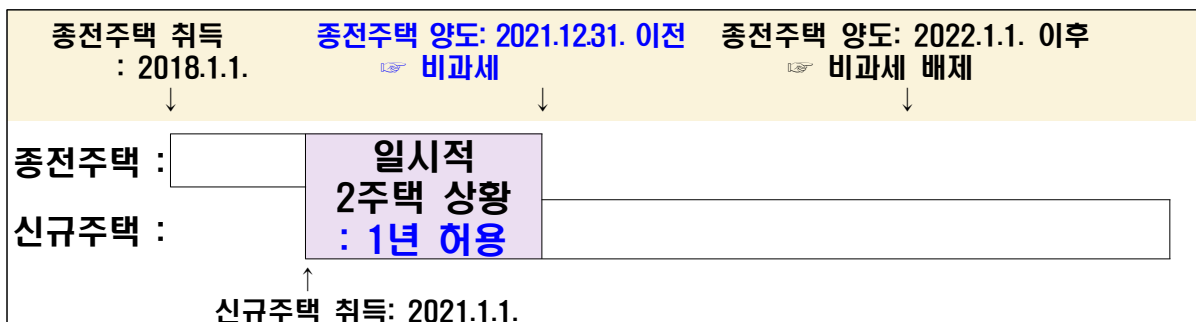
- ① 실제 보유·거주한 기간을 인정하는 것으로 제도를 합리화
- ② 2년 보유·거주한 경우 1주택이 된 시점에 즉시 비과세 적용받고 매도 가능

③ 이사 등으로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세 요건 완화

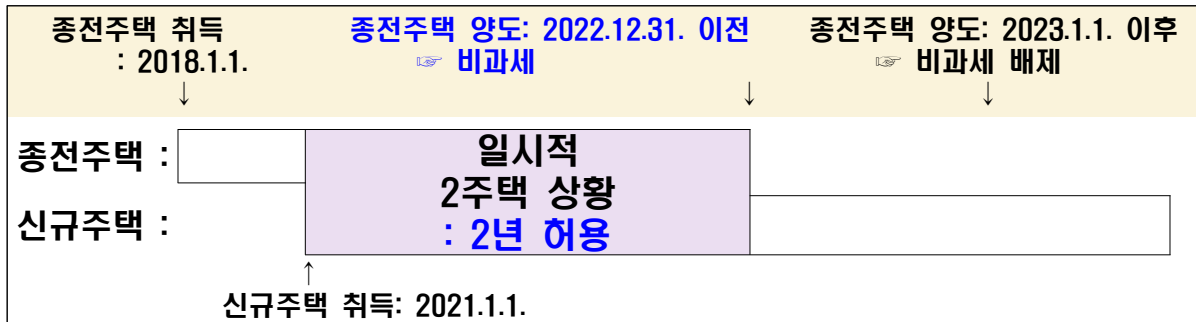
- (현행) 종전주택 양도 시 비과세 요건
  - (종전·신규주택 모두 조정대상지역\*인 경우) 신규주택 취득일부터 1년 내\* 종전주택을 양도하고, 세대원 전원 신규주택 전입
    - \* '18년 이후 "3년 → 2년 → 1년(전입요건도 추가 신설)"으로 요건 지속 강화
      - ▶ (3→2년) '18.9.13대책: '18.9.14. 이후 매매계약 체결분부터 적용
      - ▶ (2→1년) '19.12.16대책: '19.12.17 이후 매매계약 체결분부터 적용
  - (기타의 경우) 신규주택 취득일부터 3년 내 종전주택 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



- (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



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

- ◇ (문제점) ① 종전주택 양도기한 요건을 지속 강화하여 선의의 피해자 발생, ② 시장관리 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) ① 현실여건에 맞게 충분한 매도기한 부여, ② 납세자 편의 도모
- ① 1년으로 설정된 짧은 종전주택 양도기한을 2년으로 연장
- ② 조정대상지역에 한정된 과도한 규제를 폐지하여 납세편의 제고

## 참고 2

## 「소득세법 시행령」 개정 요강

- ① 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"> <li>○ 수도권·광역시·특별자치시 외 지역의 3억 이하 주택·조합원 입주권</li> <li>○ 장기임대주택 등 (§167의3①2가~바)</li> <li>○ 조특법상 감면대상 주택</li> <li>○ 장기사원용 주택, 장기어린이집</li> <li>○ 상속주택, 문화재주택 등</li> <li>○ 동거분양, 혼인, 취학, 근무, 질병 등 사유로 인한 일시적 2주택 등</li> <li>○ 보유기간 10년 이상인 주택 ('19.12.17~'20.6.30 양도분)</li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt;추 가&gt;</p>	<input type="checkbox"/> 보유기간 2년 이상인 주택 양도를 중과 제외 대상에 추가 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (좌 동)</li> <li>○ 보유기간 2년 이상인 주택 ('22.5.10~'23.5.9 양도분)</li> </ul>

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

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

② 1세대 1주택 양도소득세 비과세 보유·거주기간 재기산 제도 폐지(§154⑤)

현 행	개 정 안
<p><input type="checkbox"/> 1세대 1주택 양도세 비과세</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (대상) 1세대가 양도일 현재 국내에 보유하고 있는 1주택</li> <li>○ (요건) 2년 이상 보유               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조정대상지역 내 주택(17.8.3일 이후 취득)의 경우 보유기간 중 2년 이상 거주</li> </ul> </li> <li>○ (보유·거주기간 계산) 해당 주택의 취득·전입일부터 기산               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 1세대가 2주택 이상을 보유*한 경우 다른 주택들을 모두 처분하고 최종적으로 1주택만 보유하게 된 날부터 재기산</li> </ul> </li> </ul> <p>* 이사·상속·동거봉양 등 부득이한 사유로 인한 일시적 2주택은 제외</p>	<p><input type="checkbox"/> 보유·거주기간 재기산 제도 폐지</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (좌 동)</li> </ul> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">&lt;단서 삭제&gt;</p>

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

<적용시기> '22.5.10. 이후 양도하는 분부터 적용

③ 이사 등으로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세 요건 완화(\$155①)

현 행	개 정 안
<p><input type="checkbox"/> 조정대상지역 내* 일시적 1세대 2주택 비과세 요건</p> <p>* 종전주택과 신규주택 모두 조정대상지역 내인 경우</p> <p>① 신규주택 취득</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 종전주택 취득일부터 1년 이상 경과 후</li> </ul> <p>② 종전주택 양도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신규주택 취득일부터 1년 이내</li> </ul> <p>③ 세대원 전원 이사 및 전입신고</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (원칙) 신규주택 취득일부터 1년 이내</li> <li>- (예외) 신규주택 취득일 현재 임차인이 거주 중이고 임대차 계약 종료일이 신규주택 취득일 1년 이후인 경우 임대차계약 종료일부터 1년 이내 (최대 2년)</li> </ul>	<p><input type="checkbox"/> 종전주택 양도기한 완화 및 세대원 전입요건 폐지</p> <p>① (좌 동)</p> <p>② 종전주택 양도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신규주택 취득일부터 2년 이내</li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt;삭 제&gt;</p>

<개정이유> 납세자 불편 해소 및 부동산 세제 정상화

<적용시기> '22.5.10. 이후 양도하는 분부터 적용