

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

소득세법 시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 구윤철 (부총리 겸 재정경제부장관)
제출 연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

소득세법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

양도소득세 과세제도를 합리화하기 위하여 「주택법」에 따른 조정대상지역 내 일시적 2주택자는 종전의 주택을 2년 이내에 양도하여야 양도소득세가 비과세되도록 요건을 강화하고, 상생임대주택에 대한 거주요건 면제를 일정 기한 이내 양도분으로 제한하며, 조정대상지역 내 소재하는 매입임대 아파트에 대한 다주택자 양도소득세 중과배제 혜택을 일정 기한 이내 양도분으로 제한하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 조정대상지역 내 일시적 2주택자 비과세 요건 강화(안 제155조제1항)

종전에는 1주택을 보유한 상태에서 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득한 경우에는 그 다른 주택 취득 후 3년 이내에 종전의 주택을 양도하면 양도소득세를 비과세하였으나, 앞으로는 조정대상지역 내 소재하는 1주택을 보유한 상태에서 조정대상지역 내 소재하는 다른 주택을 취득한 경우에는 그 다른 주택 취득 후 2년 이내에 종전의 주택을 양도하여야 양도소득세를 비과세하도록 요건을 강화함.

나. 상생임대주택에 대한 거주요건 면제 혜택 조정(안 제155조의3제1항)

1세대 1주택 양도소득세 비과세 및 장기보유특별공제 우대 적용시 상생임대주택에 대한 거주요건 면제는 상생임대차계약 종료일부터 1년 이내(2026년 12월 31일 이전에 상생임대차계약이 종료되는 경우에는 2027년 12월 31일까지)로 하되, 상생임대차계약 종료일이 2028년 12월 31일보다 늦은 경우는 2029년 12월 31일까지 상생임대주택을 양도하는 경우로 한정함.

다. 조정대상지역 매입임대 아파트에 대한 다주택자 양도소득세 중과배제 기한 설정(안 제167조의3제1항)

조정대상지역 내 소재하는 매입임대 아파트에 대한 다주택자 양도소득세 중과배제는 2027년 12월 31일까지(임대의무기간이 종료되지 않은 경우 등에 대해서는 별도의 1년 기한 적용) 조정대상지역 내 소재하는 매입임대 아파트를 양도하는 경우로 한정함.

라. 수도권 밖의 지역에 소재하는 준공 후 미분양주택에 대한 다주택자 양도소득세 주택 수 제외 적용기한 연장(안 제167조의3제1항)

수도권 밖의 지역에 소재하는 준공 후 미분양주택에 대한 다주택자 양도소득세 주택 수 제외 및 중과배제의 적용기한을 2027년 12월 31일로 1년 연장함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 국토교통부 등과 합의되었음

라. 기타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2026. 8. 7. ~ 9. 10.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

소득세법 시행령 일부개정령안

소득세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제155조제1항 전단 중 “신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에”를 “다음 각 호에 따라”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우
2. 제1호에도 불구하고 종전의 주택이 조정대상지역 내 소재하는 상태에서 조정대상지역 내 소재하는 신규 주택을 취득[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 취득하거나 신규 주택을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의해 확인되는 경우는 제외한다]하는 경우에는 신규 주택을 취득한 날부터 2년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

제155조의3제1항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 상생임대차계약 종료일부터 1년 이내에(2026년 12월 31일 이전에 상생임대차계약이 종료되는 경우에는 2027년 12월 31일까지) 양도할 것. 다만, 2029년 12월 31일까지 양도해야 한다.

제167조의3제1항제2호가목 본문 중 “준용한다)”를 “준용한다)으로서 다

음의 요건을 모두 갖춘 주택”으로 하고, 같은 목 단서를 삭제하며, 같은 목에 1) 및 2)를 각각 다음과 같이 신설한다.

1) 2018년 3월 31일까지 사업자등록등을 하였을 것

2) 법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항에 해당하는 주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 경우에는 이 조 제11항에 따른 매입임대아파트 중과배제 적용기한까지 양도할 것

제167조의3제1항제2호나목 중 “당해 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원을 초과하지 아니하는”을 “다음의 요건을 모두 갖춘”으로 하고, 같은 목에 1) 및 2)를 각각 다음과 같이 신설한다.

1) 당해 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원을 초과하지 아니할 것

2) 법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항에 해당하는 주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 경우에는 이 조 제11항에 따른 매입임대아파트 중과배제 적용기한까지 양도할 것

제167조의3제1항제2호라목에 8)을 다음과 같이 신설한다.

8) 법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항에 해당하는 주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 경우에는 이 조 제11항에 따른 매입임대아파트

중과배제 적용기한까지 양도할 것

제167조의3제1항제2호마목에 4)를 다음과 같이 신설한다.

4) 법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항에 해당하는 주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 경우에는 이 조 제11항에 따른 매입임대아파트 중과배제 적용기한이 경과한 이후에 양도하는 주택

제167조의3제1항제3호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항에 해당하는 주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 경우에는 이 조 제11항에 따른 매입임대아파트 중과배제 적용기한까지 양도하는 주택에 한정한다.

제167조의3제1항제12호나목1)부터 4)까지 외의 부분 중 “2026년 12월 31일”을 “2027년 12월 31일”로 한다.

제167조의3에 제11항을 다음과 같이 신설한다.

⑪ 제1항제2호 및 제3호에서 “매입임대아파트 중과배제 적용기한”이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.

1. 제2호에 해당하지 않는 경우: 2027년 12월 31일

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 경우: 해당 목에서 정한 날 중 가장 늦은 날부터 1년이 되는 날

가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조에 따른 임대 의무기간이 2027년 1월 1일(이하 이 호에서 “기준일”이라 한다) 이후에 종

료하는 주택: 같은 법 제6조제5항에 따라 임대주택 등록이 말소되는 날

나. 기준일 이후에 조정대상지역으로 신규 지정된 지역(2026년 12월 31일 기준 조정대상지역에 해당하는 지역은 제외한다)에 소재하는 주택: 조정대상지역의 공고일

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업을 포함한다)을 시행하기 위한 조합설립인가일(동법에 따른 재개발사업을 시행하는 경우에는 관리처분계획의 인가일)이 기준일 또는 가목 및 나목에 따른 날부터 1년이 되는 날 이전인 주택: 「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항에 따른 이전고시일

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2026년 10월 1일부터 시행한다.

제2조(조정대상지역 내 일시적 2주택 비과세 요건에 관한 적용례 등) ① 제155조제1항의 개정규정은 이 영 시행 이후 양도하는 분부터 적용한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

1. 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 2026년 8월 3일 이전에 조정대상지역에 있는 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 취득한 경우

2. 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대가 2026년 8월 3일 이전에 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우

제3조(상생임대주택에 대한 1세대1주택 특례 요건에 관한 적용례) 제155조의3제1항의 개정규정은 이 영 시행 이후 양도하는 분부터 적용한다.

신·구조문대비표

[illegible]

의 일부가 제154조제1항제2호가목에 따라 협의매수되거나 수용되는 경우로서 해당 잔존하는 주택 및 그 부수 토지를 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 때에는 해당 잔존하는 주택 및 그 부수토지의 양도는 종전의 주택 및 그 부수토지의 양도 또는 수용에 포함되는 것으로 본다.

<신 설>

<신 설>

-----.

1. 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

2. 제1호에도 불구하고 종전의 주택이 조정대상지역 내 소재하는 상태에서 조정대상지역 내 소재하는 신규 주택을 취득[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 신규 주택(신규 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 취득하거나 신규 주택을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의해 확인되는 경우는 제외한다]하는

<신 설>

4. 상생임대차계약 종료일부터 1년 이내에(2026년 12월 31일 이전에 상생임대차계약이 종료되는 경우에는 2027년 12월 31일까지) 양도할 것. 다만, 2029년 12월 31일까지 양도해야 한다.

② ~ ⑤ (생 략)

제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위) ①법 제104조제7항제3호에서 “대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택”이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호 또는 제12호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

1. (생 략)

2. 법 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록[이하 이 조에서 “사업자등록등“이라 하고, 2003년 10월 29일(이하 이 조에서 “기존사업자기준일“이라 한다) 현재 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 했으나 법 제168조에 따른 사업자등록을 하지 않은 거주자가 2004년 6

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위) ①-----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

월 30일까지 같은 조에 따른 사업자등록을 한 때에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록일에 법 제168조에 따른 사업자등록을 한 것으로 본다]을 한 거주자가 민간임대주택으로 등록하여 임대하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 이 조에서 “장기임대주택“이라 한다). 다만, 이 조, 제167조의4, 제167조의10 및 제167조의11을 적용할 때 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 해당하는 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정 법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소되는 경우에는 임대의무기간이 종료한 날 해당 목에서 정한 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다.

가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택을 1호 이상 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않고 임대보증금 또는 임대료(이하 이 조에서 “임대료등”이라 한다)의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항

[illegible]

의 전환 규정을 준용한다).
다만, 2018년 3월 31일까지
사업자등록등을 한 주택으
로 한정한다.

<신 설>

<신 설>

나. 기존사업자기준일 이전에
사업자등록등을 하고 「주
택법」 제2조제6호에 따른
국민주택규모에 해당하는
「민간임대주택에 관한 특
별법」 제2조제3호에 따른
민간매입임대주택을 2호
이상 임대하고 있는 거주
자가 5년 이상 임대한 주
택(기존사업자기준일 이전

----- 준용한다)
으로서 다음의 요건을 모
두 갖춘 주택 <단서 삭
제>

- 1) 2018년 3월 31일까지 사
업자등록등을 하였을 것
- 2) 법률 제17482호 민간임
대주택에 관한 특별법 일
부개정법률 부칙 제5조제
1항에 해당하는 주택 중
아파트를 임대하는 민간
매입임대주택의 경우에
는 이 조 제11항에 따른
매입임대아파트 중과배
제 적용기한까지 양도할
것

나. -----

에 임대주택으로 등록하여
임대하는 것에 한한다)으
로서 당해 주택 및 이에 부
수되는 토지의 기준시가의
합계액이 해당 주택의 취
득 당시 3억원을 초과하지
아니하는 주택

<신 설>

<신 설>

다. (생 략)

라. 「민간임대주택에 관한
특별법」 제2조제3호에 따
른 민간매입임대주택[미분

--- 다음의 요건을 모두
갖춘 -----

1) 당해 주택 및 이에 부수
되는 토지의 기준시가의
합계액이 해당 주택의 취
득 당시 3억원을 초과하
지 아니할 것

2) 법률 제17482호 민간임
대주택에 관한 특별법 일
부개정법률 부칙 제5조제
1항에 해당하는 주택 중
아파트를 임대하는 민간
매입임대주택의 경우에
는 이 조 제11항에 따른
매입임대아파트 중과배
제 적용기한까지 양도할
것

다. (현행과 같음)

라. -----

양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급한 주택을 말한다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정한다]으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택. 이 경우 해당 주택을 양도하는 거주자는 해당 주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준확정신고 또는 과세표준예정신고와 함께 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입시의 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게

제출해야 한다.

1) ~ 7) (생략)

<신설>

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택 중 장기일반민간임대주택등으로 10년 이상 임대한 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액

-----.

1) ~ 7) (현행과 같음)

8) 법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항에 해당하는 주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 경우에는 이 조 제11항에 따른 매입임대아파트 중과배제 적용기한까지 양도할 것

마. -----

청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용한다). 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주택은 제외한다.

1) ~ 3) (생략)

<신 설>

바. ~ 자. (생략)

3. 「조세특례제한법」 제97조

This image shows a full page of handwriting practice paper. It features ten identical rows of horizontal dashed lines, each consisting of three parallel lines. The first row has two small black dots placed at the beginning of the lines, serving as starting points for letter formation. The remaining nine rows are completely blank. The entire page is white, providing a clear background for practicing letter height and placement.

1) ~ 3) (현행과 같음)

4) 법률 제17482호 민간임
대주택에 관한 특별법 일
부개정법률 부칙 제5조제
1항에 해당하는 주택 중
아파트를 임대하는 민간
매입임대주택의 경우에
는 이 조 제11항에 따른
매입임대아파트 중과배
제 적용기한이 경과한 이
후에 양도하는 주택

바. ~ 자. (현행과 같음)

3. _____

· 제97조의2 및 제98조에 따라 양도소득세가 감면되는 임대주택으로서 5년 이상 임대한 국민주택(이하 이 조에서 “감면대상장기임대주택”이라 한다) <단서 신설>

4. ~ 11. (생략)

12. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택

가. (생략)

나. 2024년 1월 10일부터 2026년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 준공 후 미분양주택

1) ~ 4) (생략)

다.·라. (생략)

12의2.·13. (생략)

---. 다만, 법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항에 해당하는 주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 경우에는 이 조 제11항에 따른 매입임대아파트 중과배제 적용기한까지 양도하는 주택에 한정한다.

4. ~ 11. (현행과 같음)

12. -----

가. (현행과 같음)

나. ----- 2027
년 12월 31일-----

1) ~ 4) (현행과 같음)

다.·라. (현행과 같음)

12의2.·13. (현행과 같음)

② ~ ⑩ (생략)

<신설>

② ~ ⑩ (현행과 같음)

⑪ 제1항제2호 및 제3호에서
“매입임대아파트 중과배제 적용기한”이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.

1. 제2호에 해당하지 않는 경우:

2027년 12월 31일

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 경우: 해당 목에서 정한 날 중 가장 늦은 날
부터 1년이 되는 날

가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조에 따른 임대 의무기간이 2027년 1월 1일(이하 이 호에서 “기준일”이라 한다) 이후에 종료하는 주택: 같은 법 제6조제5항에 따라 임대주택 등록이 말소되는 날

나. 기준일 이후에 조정대상 지역으로 신규 지정된 지역(2026년 12월 31일 기준 조정대상지역에 해당하는 지역은 제외한다)에 소재하는 주택: 조정대상지역의 공고일

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업을 포함한다)을 시행하기 위한 조합설립인가일(동 법에 따른 재개발사업을 시행하는 경우에는 관리처분계획의 인가일)이 기준일 또는 가목 및 나목에 따른 날부터 1년이 되는 날 이전인 주택: 「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항에 따른 이전고시일

< 의안 소관 부서명 >

재정경제부 재산세제과	
연 락 처	(044) 215 - 4312