

의안번호	2211397
의 퇴 인	문진석 의원
회 답 일	2025. 7. 16.
추계번호	25F3692

지방세특례제한법 일부개정법률안

— 주택도시보증공사 매입 미분양 주택에 대한 취득세 등 감면 신설

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제34조제8항 (주택도시보증공사의 주택 분양보증 등에 대한 감면)	○ 주택도시보증공사가 2028년 12월 31일까지 매입한 주거용 건축물과 그 부속토지에 대한 취득세 및 재산세 면제 - 감면기한: 2030.12.31.
2	안 제34조제9항 (주택도시보증공사의 주택 분양보증 등에 대한 감면)	○ 주택건설사업자가 주택도시보증공사가 매입한 주거용 건축물 및 부속토지를 환매기간 내에 재매입하는 경우 취득세 면제 - 감면기한: 2030.12.31.

II. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제34조제8항 (주택도시보증공사의 주택 분양보증 등에 대한 감면)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제34조제9항 (주택도시보증공사의 주택 분양보증 등에 대한 감면)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안에 따라 주택도시보증공사가 매입한 주거용 건축물과 부속토지에 대한 취득세·재산세 면제 근거 및 주택건설사업자가 이를 재매입하는 경우 취득세 면제 근거를 신설함에 따라 지방세 세수의 감소가 예상됨(안 제34조제8항 및 제9항 신설)

- 개정안은 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택도시보증공사가 2028년 12월 31일까지 매입한 주거용 건축물과 그 부속토지에 대해 취득세 및 재산세를 면제하고(안 제34조제8항), 주택건설사업자가 주택도시보증공사가 매입한 주거용 건축물 및 부속토지를 환매기간 내 재매입하는 경우 취득세를 면제하려는 것임(안 제34조제9항)
 - 감면기한: 2030년 12월 31일
- 이는 2025년 2차 추가경정예산에 반영된 국토교통부의 ‘미분양 안심환매사업’을 지원하려는 것임
 - ‘미분양 안심환매 사업’은 ① 준공 전 지방 미분양 주택을 ② 공공이 한시적으로 매입하고, ③ 준공 후 사업주체에게 환매하면 ④ 사업주체는 분양하여 사업을 종료하는 형태로 이루어짐
 - 이 사업은 2008년 글로벌 금융위기 당시, 대한주택보증(HUG의 전신)이 미분양 주택에 대한 업계 유동성 지원 및 분양보증 사고 예방을 위해 도입한 방식임

[표 1] 2008년 도입한 환매조건부 미분양 매입사업 추진경과

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택공급 기반강화 및 건설경기 보완방안」(’08.8.21)에 따라 도입 ○ 「주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안」(’10.4.23) <ul style="list-style-type: none"> - 연중 매입물량을 당초 5천억원에서 3조원까지 확대 - 지방 미분양 우선 매입, 업체당 매입한도 확대 (1,000억원 → 1,500억원) ○ 「실수요 주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안」(’10.8.29) <ul style="list-style-type: none"> - 업체별 매입한도 추가 확대 (1,500억원 → 2,000억원) ○ 「제12차 환매조건부 미분양 매입사업 공모」(’12.12.20) <ul style="list-style-type: none"> - 매입대상을 수도권까지 확대, 전용 85㎡ 이하 주택 분양가의 60% 이하로 매입가 상향 |
|---|

자료: 국토교통부

- 2024년 기준 전국의 미분양 아파트는 70,173호로 수도권 지역 16,997호(24.2%), 비수도권 53,176호(75.8%)임
 - 2024년 준공 후 미분양 아파트는 21,480호(30.6%), 준공 전 미분양 아파트는 48,693호(69.4%)임

[표 4] 지역별·규모별 민간아파트 미분양 현황: 2022~2024년

(단위: 호)

	구 분		2022	2023	2024
지역별	전 국		68,107	62,489	70,173
	수도권	서울	953	958	957
		인천	2,494	3,270	3,086
		경기	7,588	5,803	12,954
	5대 광역시 및 세종특별 자치시	부산	2,640	2,997	4,720
		대구	13,445	10,245	8,807
		광주	291	596	1,242
		대전	3,239	894	2,319
		울산	3,570	2,941	4,131
		세종	6	122	61
	기 타 지 방	강원	2,648	4,001	4,408
		충북	3,225	3,442	2,192
		충남	8,509	5,484	3,814
		전북	2,520	3,075	2,743
		전남	3,029	3,618	3,598
		경북	7,674	8,862	6,987
		경남	4,600	3,682	5,347
		제주	1,676	2,499	2,807
규모별	85㎡초과		7,092	8,633	10,348
	60~85㎡		50,589	44,429	50,468
	40~60㎡		8,005	7,199	7,197
	40㎡이하		2,421	2,228	2,160

자료: 국토교통부, 「미분양주택현황보고」, 2024

- 개정안에 따른 취득세 및 재산세 감면액을 추계하기 위해서는 향후 지역별 주택도시보증공사 및 주택건설업자가 매입한 준공 전 미분양 주택의 시가표준액에 대한 정보가 필요함
 - 주택도시보증공사 및 주택건설업자가 매입한 미분양 주택의 취득세 = 주택 시가표준액 × 2.8%(취득세율)
 - 주택도시보증공사가 매입한 미분양 주택의 재산세 = 주택 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱한 금액 × 0.1~0.4%(재산세율)
- 그러나 자료의 부재로 개정안에 따른 취득세·재산세 감면대상이 될 주택도시보증공사 및 주택건설업자가 매입한 미분양 주택의 시가표준액 및 주택 수에

대한 정보를 합리적으로 예측할 수 없어, 개정안에 따른 세수효과를 추계하는데 한계가 있음

- 또한 개정안은 취득세·재산세 감면 대상이 되는 주택도시보증공사가 매입한 미분양 주택의 요건을 하위법령에서 정하도록 위임하고 있어 실제 감면대상이 되는 미분양 주택의 규모 및 가액 등을 합리적으로 추론하기 어려운 측면 존재
- 이상의 논의를 통해 개정안에 따른 지방세 감면액을 합리적으로 추계하기에 어려움이 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당함

Ⅲ. 부대의견

☐ 없음

Ⅳ. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	장설희	백경엽

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
장설희	02-6788-4836	shjang@assembly.go.kr