

의안번호	2220569
의 퇴 인	윤후덕 의원
회 답 일	2026.9.28.
추 계 번호	26E3992

조세특례제한법 일부개정법률안

—공공매입임대주택 건설용 토지의 양도소득세 감면율 상향 및
적용기한 연장 등

【비용추계서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 비용추계 결과

- (일부 추계) 공공매입임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 양도 소득세 감면율을 10%에서 15%로 상향하고 적용기한을 2027년 12월 31일에서 2029년 12월 31일까지 2년 연장함에 따라, 소득세는 2027년 17.5억원, 2029년 52.5억원 등 3년간 총 122.5억원(연평균 40.8억원) 감소할 것으로 추계
- 감면한도 신설에 따른 효과는 납세자별 자료 등이 부재하여 추계에서 제외함

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2027 ¹⁾	2028	2029	누적	연평균
감면율 상향 및 적용기한 2년 연장 (안 제97조의10제1항)	-17.5	-52.5	-52.5	-122.5	-40.8

주: 1) 적용기한 연장의 효과는 2028년 이후 발생하며, 2027년은 감면율 상향 효과만 반영

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제97조의10 (공공매입임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례)	○ 감면율 상향: 10% → 15% ○ 적용기한 2년 연장: 2027.12.31. → 2029.12.31. ○ 감면한도 신설 - 한도 = max[연간 2억원, 5년간 5억원]

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제97조의10 (공공매입임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례)	○	감면한도 신설 효과 제외

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 부칙에 따라 개정안이 2027년 1월 1일부터 시행되는 것을 전제로 함
 - 당해 발생한 토지 양도에 대한 양도소득세가 당해연도에 납부되는 것으로 가정함
- 최근 조세지출 실적을 바탕으로 세수효과 추계
 - 동 감면의 실적을 살펴보면 2024년 16억, 2025년 62억, 2026년 35억원 등 매년 변동성이 높아 향후 어떻게 변동할지 예측이 곤란함
 - 이에 최근 전망치가 유지될 것으로 가정하되, 감면을 상향 조정의 효과를 비례적으로 반영하여 세수효과 산출
 - 감면을 인상의 효과는 2027년 양도분부터 발생하지만, 용기한 연장의 세수효과는 2028년 양도분부터 발생함
- 개정안은 감면 한도(연 2억원 또는 직전 5개년 합계 5억원)를 신설하는 내용을 포함하고 있으나, 양도건별 한도 적용 여부를 추정할 수 없어 해당 효과는 동 추계에서는 제외함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

(1) 제도 개요 및 감면실적

- (개요) 거주자가 공공주택사업자와 공공매입임대주택을 건설하여 양도하기로 약정을 체결한 주택건설사업자에게 주택 건설용 토지를 양도하는 경우, 해당 양도소득세의 10%를 감면
- (감면실적) 정부의 「조세지출예산서」에 따르면 동 특례의 감면액은 2024년까지 20억 미만이었으나, 2025년 62억원으로 증가 후 2026년 35억원으로 전망됨

[표 2] 공공매입임대주택 건설용 토지 과세특례 감면액: 2021~2026년

(단위: 억원)

구분	2021	2022	2023	2024	2025	2026p
감면액	신설	11	10	16	62	35

주: p는 잠정치

자료: 정부, 「조세지출예산서」, 각 연도

(2) 추계 방법

- 2026년 감면실적(잠정치) 35억원이 유지된다는 가정 하에, 감면을 인상의 세수효과는 비례적으로 증가한다고 가정

[표 3] 공공매입임대주택 건설용 토지 과세특례 감면액 변화

(단위: 억원)

현행		개정안		감면을 상향 효과 (B-A)
감면을	감면액(A)	감면을	감면액(B)	
10%	35	15%	52.5	17.5

자료: 국회예산정책처 작성

(3) 추계결과

- (일부 추계) 공공매입임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 양도소득세 감면율을 10%에서 15%로 상향하고 적용기한을 2027년 12월 31일에서 2029년 12월 31일까지 2년 연장함에 따라, 소득세는 2027년 17.5원, 2029년 52.5억원 등 3년간 총 122.5억원(연평균 40.8억원) 감소할 것으로 추계

[표 4] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2027 ¹⁾	2028	2029	누적	연평균
감면율 상향 및 적용기한 2년 연장 (안 제97조의10제1항)	-17.5	-52.5	-52.5	-122.5	-40.8

주: 1) 적용기한 연장의 효과는 2028년 이후 발생하며, 2027년은 감면율 상향 효과만 반영

IV. 부대의견

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
이정훈	02-6788-4669	nororand@assembly.go.kr