

의안번호	2208606
의 퇴 인	최수진 의원
회 답 일	2025. 3. 24.
추 계 번호	25F1250

지방세특례제한법 일부개정법률안

— 주택건설사업자에 대한 주택 취득세 감면 신설

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제33조의4 신설 (주택건설사업자에 대한 취득세 감면)	○ 주택건설사업자 분양목적 주택에 대한 취득세 감면 - 감면내용: 주택건설사업자가 사용검사일 또는 사용승인일로부터 1년 이내 분양목적으로 2028.12.31.일까지 주택 신축·취득 시 취득세 감면 - 감면율: (수도권) 50%, (비수도권) 100%

II. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제33조의4 신설 (주택건설사업자에 대한 취득세 감면)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안에 따라 주택건설사업자에 대한 분양목적 주택의 신축·취득 시 취득세 과세특례를 신설함에 따라 지방세 세수의 감소가 예상됨(안 제33조의4 신설)
- 개정안은 주택건설사업자가 사용검사일 또는 사용승인일로부터 1년 이내 분양할 목적으로 2028년 12월 31일까지 주택을 신축하여 취득하는 경우 취득세 감면 신설
 - 감면율: (수도권) 50%, (비수도권) 100%
 - 1년 이내 해당 주택을 분양하지 아니한 경우 감면된 취득세 추징
 - 현재 주택건설사업자가 분양 아파트 건설 시 취득 시점에 취득세(2.8% 세율 적용) 납부, 이후 수분양자인 분양 계약자가 해당 주택 인도 시 소유권이전등기에 따른 취득세(1주택자 기준 1~3%) 부과

□ 2024년 기준 전국의 민간아파트 신규분양은 13,213세대로 수도권 지역 6,034세대(45.7%), 비수도권 7,179세대(54.3%)

- 2024년 전국 민간아파트 신규분양은 13,213세대, 평균 분양가(㎡당)는 571.6만원으로 전년 대비 신규분양은 4,184세대 감소, 평균 분양가(㎡당)은 45.6만원 증가
 - 서울의 평균 분양가(㎡당)가는 2024년 기준 1,333.7만원으로 가장 높으며 2023년 대비 274.7만원 증가

[표 3] 지역별 민간아파트 신규분양 세대수 및 평균 분양가격(2023~2024년)

(단위: 세대수, 천원/㎡)

구 분		분양세대수		평균 분양가격	
		2023	2024	2023	2024
전 국		17,397	13,213	5,261	5,716
수도권	서울	128	800	10,590	13,337
	인천	2,678	2,194	4,998	5,657
	경기	9,840	3,040	6,543	6,538
		12,646	6,034	7,377	8,511
5대 광역시 및 세종특별 자치시	부산	0	586	6,270	6,701
	대구	0	418	-	6,705
	광주	380	0	5,487	5,666
	대전	358	394	4,897	5,353
	울산	140	0	4,856	5,315
	세종	0	698	-	5,425
		878	2,096	5,378	5,861
기 타 지 방	강원	450	0	4,437	4,404
	충북	890	599	3,497	4,507
	충남	1,140	3,240	3,886	3,691
	전북	0	0	3,519	3,685
	전남	0	1,244	4,061	3,746
	경북	763	0	3,997	4,586
	경남	630	0	4,070	4,159
	제주	0	0	7,801	7,703
		3,873	5,083	4,408	4,560

주: 1. 최근 1년간 평균가격

2. HUG 주택도시보증공사 주택분양보증을 발급받은 주택 사업(주상복합, 도시형 생활주택 사업 제외)

총 사업 세대 중 상가·오피스텔·조합원 분양 주택을 제외한 일반 분양으로 산출

자료: 주택도시보증공사(HUG) 보도자료(2025.1.15.일자)

- 본 개정안과 유사한 지방세 감면으로 동법 제33의2조에 따른 소형주택 공급 확대를 위한 취득세 감면
 - 매각 또는 임대 목적으로 신축하여 2024.1.10.~2025.12.31.까지 취득하는 60㎡ 이하 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 다가구주택은 취득세 25%(조례로 25% 범위 내 추가 경감 가능) 감면
 - 2025.3.20.일 현재 감면실적 확인 불가
- 개정안에 따른 취득세 감면액을 추계하기 위해서는 향후 지역별 주택건설사업자의 분양목적 주택의 시가표준액에 대한 정보가 필요함
 - 주택건설사업자의 분양목적 주택의 취득세 = 주택 시가표준액 × 2.8%(취득세율)
- 그러나 자료의 부재로 개정안에 따른 취득세 감면대상이 될 주택건설사업자의 분양목적 주택의 시가표준액 및 주택수에 대한 정보를 합리적으로 예측할 수 없어, 개정안에 따른 세수효과를 추계하는데 한계가 있음
 - 유사한 정보로 신규분양 주택수와 평균분양가(㎡당) 정보는 확인이 가능하나, 신규분양주택 면적에 대한 자료 부재로 향후 주택건설사업자 분양목적 주택 취득세 감면세액 규모 예측이 어려움
- 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	신미정	백경엽

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
신미정	02-6788-4837	mjshin@assembly.go.kr