

의안번호	2204737
의 퇴 인	최은석 의원
회 답 일	2024. 11. 7.
추 계 번 호	24E4381

조세특례제한법 일부개정법률안

— 공공매입임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한
과세특례 3년 연장 등

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 공공매입 임대주택건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례의 적용기한을 현행 2024년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 3년 연장함에 따라, 소득세는 2025년 8억원, 2027년 8억원 등 3년간 총 23억원(연평균 8억원) 감소할 것으로 추계
- 개정안은 20년 장기민간임대주택사업자에게 토지를 양도한 경우까지 특례를 확대하는 내용을 포함하고 있으나, 연계 법률의 내용이 확정되지 않아 해당 내용은 동 추계에서 제외하였음

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
공공매입 임대주택건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례 적용기한 3년 연장(안 제97조의9)	-8	-8	-8	-23	-8

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제97조의9(임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례)	○ 양도소득세 특례대상자 범위 확대 - (현행) 공공매입임대주택 건설자에게 토지를 양도하는 자 - (개정안) 현행 + ‘20년 장기민간임대주택사업자’ * * 「민간임대주택에 대한 특별법」의 의결을 전제 (대표발의자: 김정재의원, 의안번호 2204574) ○ 적용기한 3년 연장 - (현행) 2024년 12월 31일 → 2027년 12월 31일	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제97조의9(임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례)	○	개정안 중 20년 장기민간임대사업자에게 양도하는 토지에 대해서도 특례를 확대하는 내용은 연계법률 의결을 전제로 하므로 동 추계에서 제외하고 동 특례의 적용기한 연장 효과만 추계

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 부칙에 따라 개정안이 2025년 1월 1일부터 시행되는 것을 전제로 함
 - 당해 발생한 양도는 당해연도에 모두 양도소득세가 납부되는 것을 전제로 함
 - 개정안의 적용기한을 고려할 경우, 2025~2027년 토지 양도에 대한 세수효과는 2025~2027년 발생함
- 개정안의 세수효과는 「조세지출예산서」 상 2022~2024년 평균 감면 실적이 향후에도 유지될 것으로 가정하여 추계
 - 공공매입임대주택 건설자에게 양도하는 토지 규모를 합리적으로 예측하기 어려우므로, 조세지출예산서상 2022~2024년 평균 감면실적이 향후 유지된다고 가정
 - 「조세지출예산서」 상 2022~2024년 평균 감면실적: 8억원
- 개정안은 20년 장기민간임대주택사업자에게 양도한 토지에 대하여 특례를 확대하는 내용을 포함하고 있으나, 해당 내용은 「민간임대주택에 대한 특별법」의 의결을 전제로 구체적인 내용이 확정되지 않아 동 추계에서는 제외함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

(1) 제도 개요 및 감면실적

- (개요) ‘공공매입 임대주택건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례’는 공공매입임대주택 건설자에게 토지를 양도한 자에 대하여 양도한 토지에서 발생하는 양도소득세의 10%를 감면하는 제도임
- (감면실적) 2021년 신설된 동 특례의 감면실적은 2022년 11억원, 2023년 10억원으로 나타났으나, 2024년에는 2억원으로 전망됨
 - 2024년 감면액 감소는 최근 부동산 시장 둔화에 따라 건설경기 하락 등의 영향으로 관련된 토지 양도가 감소한 영향으로 추정됨

[표 2] 공공매입 임대주택건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례 감면실적: 2021~2024년
(단위: 억원)

	2021	2022	2023	2024 _p
감면 실적	신설	11	10	2

주: p는 전망치

자료: 정부, 「조세지출예산서」, 각 연도를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(2) 추계 방법

- 「조세지출예산서」 상 2022~2024년 평균 감면실적(8억원)이 향후 유지된다는 전제하에 세수효과 추계
 - 공공매입 임대주택건설자에 대한 토지의 양도 규모 등을 합리적으로 예측할 수 없으므로, 최근 3년(22~24년)의 감면액 평균이 향후 유지될 것으로 가정

(3) 추계결과

- 공공매입 임대주택건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례의 적용기한을 현행 2024년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 3년 연장함에 따라, 소득세는 2025년 8억원, 2027년 8억원 등 3년간 총 23억원(연평균 8억원) 감소할 것으로 추계

[표 3] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
공공매입 임대주택건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례 적용기한 3년 연장(안 제97조의9)	-8	-8	-8	-23	-8

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

- 대표연락처

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