

의안번호	2205549
의 퇴 인	윤재옥 의원
회 답 일	2024. 11. 28.
추 계 번 호	24F5068

지방세특례제한법 일부개정법률안

－ 장기일반민간임대주택 등에 대한 재산세 감면 적용기한 3년 연장

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 임대주택사업자가 장기일반민간임대주택 등으로 사용하는 공동주택에 대한 재산세 감면 적용기한을 2024년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 3년 연장할 경우, 재산세수는 2025년 2,224억원, 2027년 3,644억원 등 2025년에서 2027년까지 3년간 총 8,715억원(연평균 2,905억원) 감소할 것으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
임대사업자의 장기일반민간임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한 3년 연장(안 제31조의3)	-2,224	-2,847	-3,644	-8,715	-2,905

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제31조의3 (장기일반민간임대주택 등에 대한 감면)	- 임대사업자가 장기일반민간임대주택 등으로 사용하는 공동주택에 대한 재산세 감면 적용기한 3년 연장 - 적용기한: (현행) 2024.12.31. → (개정안) 2027.12.31.	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	안 제31조의3제1항 (장기일반민간임대주택 등에 대한 감면)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안 부칙에 따라 2025년 1월 1일부터 개정법률이 시행되어 세수효과는 2025년부터 발생할 것으로 추계
- 향후 임대사업자의 장기일반민간임대주택 등에 대한 재산세 감면실적은 최근 5년(2018~2022년)간 증가하는 추세이므로, 2022년 실적을 기준으로 2021년 대비 2022년 감면실적 증가율이 향후에도 유지된다고 가정
 - 2021년 대비 2022년 재산세 감면액 증가율: 28.0%
 - － 최근 5년간 재산세 감면액이 연평균 67.7%로 급격하게 증가하였으나, 최근 들어 그 증가추세가 둔화되었으므로 2021년 대비 2022년 증가율을 반영하여 추계

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

(1) 제도 개요 및 감면실적

- (제도개요) 공공주택사업자 및 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 해당 공동주택에 대한 취득세 감면
- 임대사업자가 장기일반민간임대주택 및 공공지원민간임대주택으로 사용하는 공동주택 등에 대한 재산세 감면
 - 민간임대사업자가 2세대 이상 공동주택, 다가구주택 또는 오피스텔을 10년

이상 임대할 목적으로 사용하는 경우 재산세 감면

- 장기임대목적물로 등록된 주택의 전용면적 및 임대기간 요건을 만족할 경우 50~100% 감면
 - ※ 전용면적 40㎡ 이하인 임대목적 공동주택 등: 100% 감면
 - 전용면적 40~60㎡ 이하인 임대목적 공동주택 등: 75% 감면
 - 전용면적 60~85㎡ 이하인 임대목적 공동주택 등: 50% 감면
- 단, 공시가격 3억원(수도권 6억원) 초과 공동주택과 시가표준액 2억원(수도권 4억원) 초과 오피스텔은 재산세 감면대상에서 제외
 - 추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함

□ (감면실적) 2022년 기준 임대사업자가 임대용으로 사용하는 공동주택 등의 재산세 감면실적은 1,061억원 수준

- 최근 5년(2018~2022년)간 임대사업자의 임대용 공동주택 재산세 감면실적은 증가추세
 - 장기임대주택의 재산세 감면실적이 2018년 134억원에서 2022년 1,061억원으로 매년 높은 증가추세를 보임

[표 2] 임대사업자가 임대용으로 사용하는 공동주택에 대한 재산세 감면실적 추이: 2018~2022년
(단위: 억원)

	2018	2019	2020	2021	2022
감면실적	134	327	490	829	1,061

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」 각 연도

(2) 추계방법 및 추계결과

□ (추계방법) 최근 5년(2018~2022년)간 재산세 감면실적이 꾸준히 증가하는 추세이므로, 2022년 실적을 기준으로 전년 대비 증가율에 따라 감면액이 증가한다고 가정하여 추계

- 2021년 대비 2022년 재산세 감면액 증가율: 28.0%
 - 최근 5년간 재산세 감면액이 연평균 67.7%로 급격하게 증가하였으나, 최근 들어 그 증가추세가 둔화되었으므로 2021년 대비 2022년 증가율을 반영하여 추계

- (추계결과) 임대주택사업자가 장기일반민간임대주택 등으로 사용하는 공동주택에 대한 재산세 감면의 적용기한을 3년 연장함에 따라 재산세수는 2025년 2,224억원, 2027년 3,644억원 등 2025년에서 2027년까지 3년간 총 8,715억원(연평균 2,905억원) 감소할 것으로 추계됨

[표 3] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
임대사업자의 장기일반민간임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한 3년 연장(안 제31조의3제1항)	-2,224	-2,847	-3,644	-8,715	-2,905

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	장설희	백경엽

- 대표연락처

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