

의안번호	2219248
의 퇴 인	엄태영 의원
회 답 일	2026.6.24.
추계번호	26F2822

지방세특례제한법 일부개정법률안

－ 지분적립형 분양주택 재산세 감면 특례 기간 3년 연장

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제31조(공공임대주택 등에 대한 감면)	○ 공공주택사업자가 지분적립형 주택을 공급받은 자와 주택 소유권을 공유하게 되는 경우, 공공주택사업자 소유 지분에 대해 재산세 납세 의무가 최초로 성립하는 날부터 3년간 재산세를 경감 - 감면율: 재산세 25% - 적용기한: (현행) 2026.12.31. → (개정안) 2029.12.31.	

II. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제31조(공공임대주택 등에 대한 감면)	제1호: 예상되는 비용이 연평균 10억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 30억원 미만인 경우

2. 상세 사유

- 동 제도는 공공주택사업자가 지분적립형 주택을 공급받은 자와 주택 소유권을 공유하게 되는 경우, 공공주택사업자 소유 지분에 대해 재산세 납세 의무가 최초로 성립하는 날부터 3년간 재산세를 경감하는 제도
 - 지분적립형 주택이란, 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 20년 이상 30년 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 소유 지분을 적립하여 취득하는 주택을 의미함
 - 감면율: 재산세 25%
 - 적용기한: (현행) 2026.12.31. → (개정안) 2029.12.31.
- 개정안에 따른 감면이 발생하기 위해서는 지분적립형 주택이 준공되어 수분양자가 이를 취득하여야 하나, 현재 지분적립형 주택 공급 사례가

없으며, 예정 주택 분양 계획 및 그 공급호수, 사업 경과에 따른 주택 준공·취득 시기를 고려하면 개정안에 따른 감면 비용이 연평균 10억원 미만일 것으로 고려됨

- 경기주택도시공사에 따르면 지분적립형 분양주택이 최초로 공급되는 수원 광교지구의 경우 2026년 4분기에 착공되어 분양공고 및 공급될 것으로 예상되며, 2030년 이후에 준공 및 취득·입주가 가능할 것으로 예상됨

[표 1] 지분적립형 분양주택 공급 현황 및 계획

분양지구 및 위치	사업 면적	공급호수	분양 가격	분양공고	현재 분양 완료된 호수
수원 광교지구 A17BL (수원 영통구 원천동 633) (경기주택도시 공사(GH))	40,248㎡	600호 (지분적립 240호 , 일반분양 360호)	미정 (「주택법」 제57조 및 제59조에 따른 분양가심사 후 `26년 4/4분기 예정)	`26년 4/4분기 예정	해당없음

※ 한국토지주택공사(LH), 서울주택도시개발공사(SH), 인천도시공사(iH)는 지분적립형 분양주택 공급 실적 및 계획이 없음

자료: 국토교통부

- 이에 동 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제1호에 따른 비용추계 미첨부 사유 대상에 해당함

Ⅲ. 부대의견

- 개정안에 따른 재산세 감면 기한(2029년 12월 31일까지 소유권 공유)을 고려하지 않고, 현 사업 계획에 따른 지분 취득율을 고려하여 재산세 감면이 이루어진다고 가정시, 입주 이후 최초 5년 동안 재산세 감면액은 연간 총 3천만원으로 추계됨
 - (가정1) 입주 이후 최초 5년간 지분 소유 비율은 공공지분 75%, 개인지분 25% 소유로 가정하고, 공공지분 75%에 대하여 재산세가 감면된다고 가정 (경기주택도시공사가 제출한 지분 취득 시뮬레이션을 참조)

[표 2] 수분양자 지분적립형 분양주택 지분 취득 시뮬레이션



자료: 경기주택도시공사

- (가정2) 경기주택도시공사 지분적립형 분양주택 공급 계획에 따라 지분적립형 분양주택의 전용면적은 59㎡로 가정하고, 수원 광교지구 유사 아파트의 공동주택공시가격(5억 5,600만원)¹⁾을 시가표준액으로 가정하여 이를 바탕으로 재산세 및 해당 감면액 산출
- (가정3) 1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례의 경우 일몰 기한(2026.12.31.)을 감안하여 이를 고려하지 않음

[표 3] 지분적립형 분양주택에 대한 재산세 감면액 산출

결정세액				재산세 감면액			
과세 대상	과세표준	× 기본세율	= 결정 세액	결정 세액	× 공공 지분율	× 재산세 감면율	= 감면액
주택	시가표준액× 공정시장가액비율 (40~80%)	0.1~0.4%					
(예시)	시가표준액×60%= 5.6억원×60%= 3.3억원	57만원 + 3억원 초과금액 의 0.4%	≒ 69만원	69만원	75%	25%	≒ 13만원

1) 2026년도 광교중흥에스클래스의 공시가격을 기준으로 산출 (자료: 부동산 공시가격 알리미, <https://www.realtyprice.kr/notice/main/main.do#>, 검색: 2026.6.23.)

- 주택 한 채당 재산세 감면액은 13만원이 될 것으로 보이며, 지분적립형 분양주택 240호에 대해 재산세 감면이 이루어진다고 가정시 연간 재산세 감면액 총액은 3천만원이 될 것으로 추계됨

IV. 작성자

□ 성명

국회의산정책처	분석관	과장
세제분석2과	김주현	백경엽

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
김주현	02-6788-4836	kjh@assembly.go.kr