

의안번호	2212856
의 퇴 인	서영교 의원
회 답 일	2025. 10. 23.
추계번호	25G4965

조세특례제한법 일부개정법률안

－ 개발제한구역 내 토지 등에 대한 양도소득세 감면 및
중소기업 공장이전에 대한 과세특례 적용기한 2년 연장

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 및 중소기업 공장이전에 대한 과세특례 적용기한을 현행 2025년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 2년 연장함에 따라 소득세 및 법인세는 2026년 110억원, 2027년 110억원 등 2026년부터 2027년까지 2년간 총 220억원(연평균 110억원) 감소할 것으로 추계

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세 및 법인세

(단위: 억원)

	2026	2027	누적	연평균
개발제한구역 내 토지 등에 양도소득세 감면 적용기한 2년 연장(안 제77조의3)	-109	-109	-218	-109
수도권과밀억제권역 밖 공장 이전 중소기업 양도차익에 대한 과세특례 적용기한 연장 (안 제85조의8제1항)	-1	-1	-2	-1
계	-110	-110	-220	-110

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제77조의3 (개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지 등에 대한 양도소득세 감면)	○ 개발제한구역 내 토지 등에 대한 양도소득세의 적용기한 2년 연장 - 적용기한: (현행) 2025년 12월 31일 (개정안) 2027년 12월 31일	
2	안 제85조의8제1항 (중소기업의 공장이전에 대한 과세특례)	○ 수도권과밀억제권역 밖으로 공장을 이전하는 중소기업의 양도차익에 대한 과세특례 적용기한 2년 연장 - 수혜내용: (내국법인) 양도차익 5년 거치 5년 분할납부 산업 (거주자) 양도소득세 5년 거치 5년 분할납부 - 적용기한: (현행) 2025.12.31 → (개정안) 2027.12.31	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	안 제77조의3 (개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지 등에 대한 양도소득세 감면)	○	
2	안 제85조의8제1항 (중소기업의 공장이전에 대한 과세특례)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

가. 개발제한구역 지정 등 매수대상 토지 양도소득세 감면

- 부칙에 따라 개정안이 2026년 1월 1일부터 시행되며, 부동산 양도일이 포함된 연도에 양도소득세 감면의 효과가 모두 발생한다고 가정
- 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면의 적용기한을 연장하는 개정안의 세수효과는 최근 조세지출 실적을 바탕으로 추계
 - 2025년 조세지출 실적(잠정치)이 향후 유지될 것으로 가정
 - 개발제한구역 내 토지 등과 관련하여 협의매수·수용 등과 관련된 조세지출 실적이 2021~2024년 크게 증가하였으나, 2025년은 109억원으로 감소
 - 변동성이 큰 부동산 시장을 고려할 때, 향후에 조세지출 실적의 증감 여부를 판단하기 곤란하므로 최근 실적이 유지될 것으로 가정

나. 중소기업 공장이전에 대한 과세특례

- 개정안 부칙에 따라 개정안이 2026년 1월 1일부터 시행된다고 전제하며, 세수효과는 신고 및 납부시기에 따라 2027년부터 발생
 - 개정안에 따른 법인세 또는 소득세 감면은 2026~2027년에 수도권과밀억제권역 밖으로 공장을 이전하는 중소기업에 적용되며, 세수효과는 2027년

부터 발생한다고 가정

- 동 규정의 세액감면이 2년간 적용되는 것을 고려하면, 세수효과는 2027~2028년까지 발생

□ 수도권과밀억제권역 밖으로 공장을 이전하는 중소기업의 양도차익에 대한 과세특례 적용기한 연장에 따른 세수효과는 2022년~2025년 실적(매년 1억원)이 향후에도 유지된다고 가정하여 추계

- 「조세지출예산서」 상 중소기업의 양도차익에 대한 과세특례에 따른 감면실적은 최근 5년('21~'25년) 중 2021년(0.1억원)을 제외하고는 매년 동일
- 다만, 소득세는 매년 실적이 발생하지 않으므로 향후 감면실적은 법인세에 서만 발생하는 것으로 가정

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

가. 개발제한구역 지정 등 매수대상 토지 양도소득세 감면

(1) 제도 개요 및 감면실적

□ (제도개요) 개발제한구역 내 토지 또는 개발제한구역에서 해제된 토지의 매수청구·협의매수 등에 대한 양도소득세 감면

- 대상소득: ① 개발제한구역 내 토지를 토지매수 청구 또는 협의매수를 통해 양도할 때 발생하는 소득
② 개발제한구역에서 해제된 토지를 협의매수 또는 수용을 통하여 양도함으로써 발생하는 소득
- 감면율: 토지 취득일에 따라 40% 또는 25%
 - 개발제한구역 지정일 이전에 취득: 40%
 - 매수청구일·협의매수일·사업인정고시일로부터 20년 이전에 취득: 25%
- 현행 적용기한: 2025년 12월 31일

- (감면실적) 동 특례의 감면실적은 2020년 56억원에서 증가하여 2023년 192억원까지 증가하였으나 2024년 154억원, 2025년(잠정치) 109억원으로 감소

[표 2] 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면 실적: 2020~2025년

(단위: 억원)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025p
감면실적	56	112	167	192	154	109

주: p는 잠정치

자료: 기획재정부, 「조세지출예산서」, 각 연도

(2) 추계 방법

- (추계방법) 2025년 감면실적 잠정치(109억원)가 유지될 것으로 가정하여 향후 세수효과를 추정
- 부동산 시장 변동성이 크므로 개발제한구역 내 토지 등과 관련하여 협의매수·수용 등에 대한 양도소득세 감면액이 향후에 어떻게 변동할지 예측하기 곤란

(3) 추계결과

- 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 적용기한을 현행 2025년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 2년 연장함에 따라 소득세수는 2026년 109억원, 2027년 109억원 등 2026년부터 2027년까지 2년간 총 218억원(연평균 109억원) 감소할 것으로 추계

[표 3] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2026	2027	누적	연평균
개발제한구역 내 토지 등에 양도소득세 감면 적용기한 2년 연장(안 제77조의3)	-109	-109	-218	-109

나. 중소기업 공장이전에 대한 과세특례

(1) 제도 개요 및 감면실적

□ (제도개요) 수도권과밀억제권역 밖으로 공장을 이전하는 중소기업의 양도차익에 대해 5년거치, 5년분할 익금산입 과세특례 적용

- 동 조항은 중소기업이 수도권과밀억제권역에 있는 공장을 그 외 지역으로 이전하는 경우 과세특례 적용
 - 내국법인은 기존 공장의 대지·건물을 양도함으로써 발생하는 양도차익에 대해 5년간 익금불산입하며, 이후 5년간 균등하게 익금에 산입
 - 거주자는 양도소득세 5년 거치 5년간 분할납부
- 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2027.12.31.

□ (감면실적) 「조세지출예산서」 상 수도권과밀억제권역 밖으로 공장을 이전하는 중소기업의 양도차익에 대한 과세특례에 따른 감면실적은 2021년 0.1억 원, 2025년(잠정치) 1억 원으로 2022년 이후 실적이 동일

[표 4] 중소기업의 공장이전에 대한 과세특례 감면실적: 법인세 및 소득세, 2021~2025년
(단위: 억 원)

	2021	2022	2023	2024	2025p
법인세	0.1	1	1	1	1
소득세	0	0	0	0	0
합계	0.1	1	1	1	1

주: p는 잠정실적

자료: 대한민국 정부, 「조세지출예산서」, 각 신고연도

(2) 추계방법

□ 2022년 이후 매년 감면실적이 1억원으로 동일하므로, 향후에도 감면액이 1억원 수준에서 유지한다고 가정하고 세수효과 추계

- 연도별 감면실적은 양도차익에 대한 과세이연(5년거치 5년분할 익금산입/5년거치 5년 분할납부) 효과를 현재가치로 환산한 금액을 의미
- 다만, 소득세는 매년 실적이 발생하지 않으므로 향후 감면실적은 법인세에 서만 발생하는 것으로 가정

(3) 추계결과

- 수도권과밀억제권역 밖으로 공장을 이전하는 중소기업의 양도차익에 대한 과세특례 적용기한을 2025년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 2년 연장할 경우, 법인세는 2027년 1억원, 2028년 1억원 등 2027년에서 2028년까지 2년간 총 2억원(연평균 1억원) 감소할 것으로 추계

[표 5] 개정안에 따른 재정수입 변화: 법인세, 2027~2028년

(단위: 억원)

	2027	2028	누적	연평균
수도권과밀억제권역 밖 공장 이전 중소기업 양도차익에 대한 과세특례 적용기한 연장(안 제85조의8제1항)	-1	-1	-2	-1

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서
세제분석2과	장설희	백경엽

- 대표연락처

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