

의안번호	2212270
의 퇴 인	정준호 의원
회 답 일	2025. 11. 20.
추계번호	25F4486

지방세법 일부개정법률안

— 법인 임대주택에 대한 주택 취득세 중과세율 완화

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제13조의2 (법인의 주택 취득 등 중과)	법인이 취득하는 주택 중 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사가 「공공주택특별법」 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대할 목적으로 매입한 주택에 대해서는 취득세 중과세율 미적용

II. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제13조의2 (법인의 주택 취득 등 중과)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안에 따라 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사가 임대할 목적으로 매입하는 주택에 대해서는 법인의 주택 취득에 대한 중과세율 적용 대상에서 제외할 경우 취득세수의 감소가 예상됨
- 현행 법인의 주택 취득에 대해서는 표준세율의 100분의 400의 중과세율인 12% 적용
 - 개인의 주택 취득세는 조정대상지역 여부와 소유 주택 수에 따라 취득가액의 1~3% 적용 또는 8%/12%의 중과세율을 적용

[표 1] 주택 취득에 대한 취득세율

	주택수	적용세율	
		조정대상지역 외	조정대상지역 내
개인	1주택	표준세율(1 ~ 3%)	표준세율(1 ~ 3%)
	2주택		8%
	3주택	8%	12%
	4주택 이상	12%	
법인의 주택 취득 및 증여 ¹⁾ 로 인한 취득		12%	

주: 1) 조정대상지역 내 공시가격 3억원 이상의 주택을 무상으로 취득하는 경우에 한하며, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속이 무상취득하는 경우 등은 중과에서 제외

- 2023년 기준 법인의 주택 취득세는 3,277억원 수준
 - 2023년 법인의 주택 취득세는 2022년 2,969억원 대비 10.4% 증가

[표 2] 법인의 주택 취득세 현황: 2020~2023년

(단위: 억원)

	2022	2023
전체 주택 취득세	76,133.3	77,121.1
법인의 주택 취득세	2,968.7	3,276.6
비중	3.9%	4.2%

자료: 행정안전부, 「지방세통계」

- 민간임대는 법인 또는 개인 임대사업자가 임대목적으로 등록한 주택으로 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분하며 건설임대주택에 대해서는 주택 취득세 감면 혜택
 - 건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택이며, 매입임대주택은 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택
 - 2023년 기준 민간임대주택은 66,323호로 법인 33,460호, 개인 32,863호이며 법인의 매입임대주택은 5,444호로 2022년 10,114호 대비 -46.2% 감소
 - 법인의 매입임대주택은 2020년 9,954호에서 2021년 12,559호까지 증가하였으나 이후 감소추세
 - 10년 이상 장기 민간등록임대 주택 중 건설임대주택 또는 최초분양 임대주택에 대해서는 취득세 감면
 - 매입임대주택에 대해서는 취득세 감면 없음

[표 3] 10년 민간임대주택의 취득세 감면 내용

구분	공동주택	임대형기숙사 (호실 40㎡ 이하)	오피스텔
신축건설	○	○	×
최초분양	○ 수도권 6억원 이하 비수도권 3억원 이하	○	○ 수도권 6억원 이하 비수도권 3억원 이하
기축매입	×	×	×

자료: 국토교통부 & 한국토지주택공사, 등록민간임대주택 렌트홈 홈페이지(<https://www.renthome.go.kr/webportal/cont/rgstBenefitGdncView.open>, 최종접속 2025.11.3)

[표 4] 민간임대주택 공급현황: 2020~2023년

(단위: 호)

		2020	2021	2022	2023	연평균 증가율 (‘20~’23)
합계		280,853	189,151	131,660	66,323	-38.2%
법인	매입	9,954	12,559	10,114	5,444	-18.2%
	건설	36,622	61,336	37,466	28,016	-8.5%
	소계	46,576	73,895	47,580	33,460	-10.4%
개인	매입	208,532	87,612	64,687	24,584	-51.0%
	건설	25,745	27,644	19,393	8,279	-31.5%
	소계	234,277	115,256	84,080	32,863	-48.0%

자료: 국토교통부 「임대주택통계」

□ 그러나 개정안에서 중과세율 적용을 배제하고자 하는 주택인 부동산투자회사의 임대목적으로 매입하는 주택의 향후 발생건수 및 취득가액 등에 대한 자료의 부재로 개정안에 따른 세수효과를 합리적으로 추계하는 것이 불가능함

○ 개정안에 따른 세수효과 추계를 위해서는 부동산투자회사의 임대목적으로 취득한 주택에 대한 주택 수, 취득가액 등을 합리적으로 추정할 수 있는 자료가 필요함

□ 이상의 논의를 통해 살펴본 바와 같이, 개정안에 따른 수입 감소액을 합리적으로 추계하는 것은 불가능하므로 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