

지방세특례제한법 일부개정법률안 심사보고서

2024. 12. .
행정안전위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2024년 7월 3일, 서영교의원 등 10인

나. 회부일자: 2024년 7월 4일

다. 상정 및 의결일자:

제418회 국회(정기회)

제12차 행정안전위원회(2024. 11. 20.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회

제419회 국회(임시회)

제1차 법안심사 제1소위원회(2024. 12. 17.) 상정, 축조심사

제420회 국회(임시회)

제1차 법안심사 제1소위원회(2024. 12. 18.) 상정, 축조심사

제2차 법안심사 제1소위원회(2024. 12. 19.) 상정, 축조심사, 의결(대
안반영폐기)

제1차 행정안전위원회(2024. 12. 23.) 상정, 소위심사보고, 축조심사,
찬반토론, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(서영교의원)

현행법은 도심 내 신속한 주택공급을 위해 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업 및 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신지구재생사업의 대상이 되는 부동산의 소유자가 현물보상에 따라 취득하는 건축물과 시행에 따라 취득하는 부동산에 대해 취득세를 감면하는 등 과세특례를 두고 있으나 2024년 12월 31일자로 종료될 예정임.

이에 소유권 이전으로 인해 추가적인 세 부담이 발생하지 않도록 시행자 및 토지주에 대한 과세특례의 일몰기한을 2027년까지 연장함으로써 도심 내 주택공급을 신속하게 하여 주거안정에 이바지하고자 함(안 제74조의2제1항 및 제3항).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 유상조)

(1) 도심 공공주택 복합사업 등에서 취득세 감면 연장(개정안 제74조의2제1항·제3항)

개정안은 도심 공공주택 복합사업과 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업으로 동 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자가

현물보상으로 취득하는 건축물의 취득세 면제(법 제74조의2제1항)¹⁾,
경감(법 제74조의2제3항제3호 가목·나목)²⁾ 및 사업시행자가 사업시행
을 위하여 취득하는 부동산의 취득세 감면(법 제74조의2제3항제1호·제
2호)의 일몰기한을 2027년까지 3년 연장하려는 것임.

현행 「지방세특례제한법」 제74조의2에 따른 취득세 감면 대상인
도심 공공주택 복합사업과 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구
재생사업은 노후 도심지역에 공공역량과 국비지원 등의 인센티브를
부여하여 주택을 신속하게 공급하기 위해 추진하는 사업으로 2021년
2월 4일 발표된 “「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대
방안”에 포함됨.

도심 공공주택 복합사업의 근거 조항은 「공공주택 특별법」 제5장
의3 도심 공공주택 복합사업의 제40조의7(도심 공공주택 복합지구의
지정 등) 등은 2021년 9월 21일부터 시행되었는데, 도심 공공주택 복
합사업에 관한 규정의 유효기간은 시행일인 2021년 9월 21일부터 3년
까지³⁾였으나, 2024년 9월 20일 법률 개정으로 유효기간이 2026년 12월
31일까지로 유효기간이 연장됨⁴⁾.

1) 지방세특례제한법 제74조의2제1항 : 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자가 현물보상에 따라
취득하는 가액의 합계액이 종전의 부동산 가액의 합계액 이하인 부분에 대해 취득세 면제

2) 지방세특례제한법 제74조의2제3항 가목, 나목: 부동산의 소유자가 도심 공공주택 복합사업 등
의 시행으로 1가구 1주택자가 되는 경우, 현물보상에 따라 취득하는 가액의 합계액이 종전의
부동산 가액의 합계액을 초과하는 부분에 대해서 취득세의 75% 또는 50% 감경

3) 「공공주택 특별법」(법률 제18311호, 2021. 7. 20.) 부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간) 제2조제2호의2, 같은 조 제3호마목, 제
4조제1항제6호, 제33조, 제34조제1항, 제5장의3(제40조의7부터 제40조의13까지) 및 제57조
의3제2호의 개정규정은 이 법 시행일부터 3년간 효력을 가진다. (이하 생략)

4) 「공공주택 특별법」(법률 제20451호, 2024. 9. 20.) 부칙

제2조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간) 제2조제2호의2, 같은 조 제3호마목, 제

그리고 혁신지구재생사업의 근거 규정인 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의2(주거재생혁신지구에서의 토지등의 수용·사용 등) 등은 2021년 9월 21일부터 시행되었음.

도심 공공주택 복합사업의 추진 현황에 대한 국토교통부 자료에 따르면, 노후화된 도심의 역세권·저층주거지 등을 대상으로 사업 후보지 총 55곳(88,662호)를 발굴했고, 후보지 중 16개소(서울 9곳, 경기·인천 6곳, 부산 1곳, 총 23,460호)에 대해 지구지정이 완료되었으며, 지구지정이 완료된 곳 중 4곳(서울 3곳, 경기 1곳, 총 3,079호)에 대해 사업승인이 완료되어 시공사 선정 절차가 진행 중임.

또한, 국토교통부에 따르면 2024년 8월 30일 기준 도심 공공주택 복합사업의 현물 보상계획이 구체화된 곳은 10개소, 현물보상 대상자는 4,257명으로 계획됨. 구체적으로 살펴보면, 사업승인이 완료된 4곳(현물보상 대상자: 1,264명)에 대해서는 2024년에 현물보상이 실시될 예정이고, 지구지정이 완료된 곳 중에는 4곳(현물보상 대상자: 2,534명)은 2025년, 1곳(현물보상 대상자: 399명)은 2026년, 다른 1곳(현물보상 대상자: 60명)은 2027년에 현물보상이 실시될 계획임.

다음으로, 주거재생혁신지구의 추진 현황에 대한 국토교통부 자료에 따르면, 후보지 발표 2곳, 도시재생사업 선정 1곳, 지구지정 1곳 등 총 4곳에서 추진중임.

4조제1항제6호, 제33조, 제34조제1항, 제5장의3(제40조의7부터 제40조의13까지) 및 제57조의3제2호의 개정규정은 이 법 시행일부터 2026년 12월 31일까지 효력을 가진다.

주거재생혁신지구의 현물계획 보상이 구체화된 곳은 2곳, 현물보상 대상자는 405명으로 계획됨. 구체적으로 살펴보면, 지구지정이 완료된 1곳(현물보상 대상자: 158명)에 대해서는 2026년, 도시재생사업이 선정된 1곳(현물보상 대상자: 247명)은 2027년에 현물보상이 실시될 예정이다.

개정안을 통해 일몰기한을 연장하는 경우 부동산 소유자가 현물보상 토지에 대한 취득세를 감면받고, 사업시행자가 사업시행을 위하여 취득하는 토지 등에 대한 취득세를 감면받을 것이라는 예상 및 신뢰를 유지하여 안정적으로 사업이 추진되도록 함으로써, 당초 계획한 노후 도심 지역에 주거 공급을 확대하는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

한편, 현행법 제74조의2제3항제3호에 따른 취득세 경감의 대상은 “취득하는 가액의 합계액이 종전의 부동산 가액의 합계액을 초과하는 부분”으로 해석되므로, 법률 규정의 의미를 명확히 이해할 수 있도록 제74조의2제3항제3호의 취득세 경감대상이 “취득하는 가액의 합계액이 종전의 부동산 가액의 합계액을 초과하는 부분”이라는 점을 법률에 명시하는 것을 검토할 필요가 있음.

국회 예산정책처에 따르면, 개정안에 따라 도심 공공주택 복합사업 등에 대한 지방세 감면의 적용기한을 3년 또는 5년 연장하는 경우 취득세수의 감소가 예상되지만 도심 공공주택 복합사업 등에 따라 현물보상으로 취득하거나, 사업 시행 결과 취득하는 부동산에 대한 정보가 부재

하여 개정안에 따른 세수효과를 합리적으로 추계할 수 없어 비용추계서가 미첨부되었음.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

(소위원장 윤건영)

개정안의 취지를 위원회 대안에 반영하고, 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기