

의안번호	2221351
의 퇴 인	최은석 의원
회 답 일	2026.9.28.
추 계 번호	26E4770

조세특례제한법 일부개정법률안

—비수도권 준공 후 미분양주택 취득자에 대한 과세특례
적용기한 4년 연장

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제98조의9 (수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례)	○ 비수도권 준공후미분양주택에 대한 과세특례 적용기한 4년 연장 - 적용기한: (현행) 2026년 12월 31일까지 취득한 주택 (개정안) 2030년 12월 31일까지 취득한 주택

II. 미첨부 근거규정

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제98조의9 (수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

□ 개정안은 비수도권 준공후 미분양주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례의 적용기한을 현행 2026년 말에서 2030년 말 취득분까지 연장하는 내용으로, 양도소득세 및 종합부동산세 감소가 예상됨

○ (양도소득세 과세특례) 1주택자가 비수도권 준공후 미분양주택을 취득한 경우에도 기존 주택을 양도할 때 1세대 1주택 특례* 적용

* 보유기간 2년 이상 주택(실질거래가액 12억 이하) 양도소득세 비과세 및 장기보유특별공제(최대 80%) 적용

○ (종합부동산세 과세특례) 1주택자가 비수도권 준공후 미분양주택을 취득한 경우에도 종합부동산세 산정 시 1세대 1주택 특례** 적용

** 과세기준액 12억원 적용, 고령자·장기보유 세액공제(최대 80%) 적용

- 개정안에 따른 세수 감소 규모를 추계하기 위해서는 1세대 1주택자가 향후 인구감소지역 내 주택을 추가로 취득한 후 기존 주택을 양도할 때 예상되는 양도소득세 및 보유 시 발생할 종합부동산세 규모 등을 전망하기 위한 자료가 필요함
- 그러나 비수도권 미분양주택 취득 규모를 예측하기 어려울 뿐만 아니라, 관련하여 발생할 양도소득세 및 종합부동산세 규모 등을 합리적으로 추정하기 위한 자료가 부재하여 세수효과 추계가 곤란함
 - 준공 후 미분양 주택 수만으로는 취득자의 기존 주택 보유현황·양도차익 및 세액공제 등을 파악할 수 없어 대체 추계나 한 세목만의 부분 추계에도 한계가 있음
 - 한편, 동 과세특례는 2024년 12월 31일 법률 개정¹⁾에 따라 2025년 1월 1일부터 도입·시행었으나 조세지출액 추정이 곤란하여, 과거 실적을 참고하여 추계하는 방식도 적용할 수 없음

[표 1] 인구감소지역 주택 취득자에 대한 과세특례 실적

	2024	2025	2026p	2027p
비수도권 소재 준공 후 미분양주택에 대한 과세특례	신설	추정곤란	추정곤란	추정곤란

주: p는 전망치임

자료: 정부, 「2027년도 조세지출예산서」

- 이상의 논의를 통해 살펴본 바와 같이, 현시점에서 개정안에 따른 수입 감소액을 합리적으로 추계하기에 어려움이 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당함

1) 조세특례제한법 [법률 제20617호, 2024. 12. 31., 일부개정]

Ⅲ. 부대의견

☐ 없음

Ⅳ. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

☐ 대표연락처

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