



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 이학영의원 대표발의(의안번호 제8900호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 대토보상에 대한 양도소득세 감면율 상향	3
2. 개발제한구역 지정·해제에 따른 토지등에 대한 양도소득세 감면율 인상	8
3. 양도소득세 관련 조세특례의 양도소득세 감면한도 상향	16

I. 개요

1. 이학영의원 대표발의안(의안번호 제8900호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 이학영의원 등 10인
- (2) 제 안 일 : 2025. 3. 13.
- (3) 회 부 일 : 2025. 3. 14.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공익사업 인정고시일 2년 이전에 취득한 해당 지역 내의 토지를 2026년 12월 31일까지 공익사업의 시행자에게 양도하면서 그 양도대금을 해당 공익사업으로 조성한 토지로 보상받는 부분에 대하여는 양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액을 감면하거나 과세이연받을 수 있도록 하고 있음.

또한 지정된 개발제한구역 내의 토지나 개발제한구역에서 해제된 토지를 관련법에 따라 협의매수 또는 수용을 통해 2025년 12월 31일까지 양도하는 경우 해당 토지의 취득시기에 따라 양도소득세의 100분의 25에서 최대 100분의 40까지 감면하도록 하고 있음.

그러나 위 특례들은 개인 의사와 관계없이 법률에 따라 토지를 양도해야 하는 자에 대한 보상을 목적으로 하고 있음에도 불구하고 양도소득세 감면율이 충분한 보상이 되기에는 현저히 낮다는 의견이 있

음.

이에 공익사업 시행자에게 양도한 토지에 대한 양도소득세 감면율을 100분의 80으로 상향시키고, 개발제한구역 관련 토지의 양도에 대한 특례의 일몰기한을 2027년 12월 31일까지 2년 연장하며 감면율을 최대 100분의 100까지 상향시키고 양도소득세 감면에 관한 종합한도액을 상향시키려는 것임(안 제77조의2, 제77조의3 및 제133조).

II. 주요 내용별 검토

1. 대토보상에 대한 양도소득세 감면을 상향(이학영의원안)

현 행	개정안
☐ 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 (제77조의2) 대토보상 양도소득세 감면·이연 대상 - 공익사업의 시행으로 사업인정고시일(사업인정고시일 전 양도 시 양도일)부터 소급하여 2년 이전 취득한 토지등을 양도하고 대토보상 받은 경우 ○ 양도소득세 감면을 또는 과세이연 - 양도소득세액의 <u>40%</u> 감면 또는 과세이연 ○ 적용기한 - 2026년 12월 31일까지 양도 시	☐ 양도소득세 감면을 상향 - (현행과 같음) ○ 감면을 상향 - 양도소득세액의 <u>80%</u> 감면 또는 과세이연 ○ 적용기한 - (현행과 같음)

* 이학영의원안 2025. 3. 13. 발의(의안번호 8900)

☐ 개정안은 거주자가 공익사업시행자에게 토지등을 양도함으로써 발생하는 양도차익으로서 토지등의 양도대금을 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상(“대토보상”)받는 부분에 대해서는 양도소득세 감면율을 상향하려는 것임.

☐ 현행 「조세특례제한법」 제77조의2에서는 공익사업용 토지등의 수용 시에 대토보상 받은 경우에는 거주자가 공익사업의 시행으로 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지등을 2026년 12월 31일 이전에 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 양도차익을 대토보상 받은 경우 양도소득세액 40%를 감면하거나 양도소득세 과세를 이

연하고 있음¹⁾.

다만, 대토보상에 대한 양도소득세를 감면받거나 과세이연 받은 거주자가 대토보상 받기로 한 보상금을 현금으로 받거나, 대토보상권을 부동산투자회사에 현물출자하는 경우 등 대토보상으로 취득하는 토지에 대한 소유권이전등기의 등기원인이 대토보상으로 기재되지 아니한 경우 감면받거나 과세이연 받은 세액 및 이자상당액을 납부하도록 함.

[공익사업 대토보상 시 양도소득세 감면을 변경 연혁]

구분	2008년~ 2009년	2010년~ 2012년	2013년~ 2014년	2015년	2016년~ 2018년	2019년	2020년~ 현재
양도소득세 과세이연	가능	가능	가능	가능	가능	가능	가능
양도소득세 감면율	불가	불가	불가	20%	15%	15%	40%
일몰기한	2009.12.31.	2012.12.31.	2015.12.31.	2015.12.31.	2018.12.31.	2021.12.31.	2026.12.31.

2023년 기준 대토보상에 대한 양도소득세 감면실적은 181억원이며, 2023년 기준 과세이연을 받은 건수는 예정신고 기준 243건, 확정신고 기준 7건임.

[공익사업 대토보상 시 양도소득세 감면현황]

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025
감면액	88억원	158억원	234억원	181억원	138억원	114억원

*2024년 및 2025년은 전망치임.
자료: 연도별 조세지출예산서

1) 참고로, 대토보상에 대한 양도소득세의 감면제도는 2007년 말 처음 도입 시에는 양도소득세의 과세이연만 가능하였으나, 2014년 말 세법 개정 시에 ‘양도소득세액의 20% 감면 혹은 양도소득세 과세 이연’을 선택할 수 있도록 개정되었으며, 2015년 말 세법 개정 시 ‘양도소득세액의 15%의 감면 혹은 양도소득세 과세 이연’을 선택할 수 있도록 개정되었고, 2019년 말 세법 개정 시 감면율을 40%로 인상하고 대토보상권 현물출자 규정을 상향입법하였음.

[공익사업용 대토보상에 대한 양도소득세 과세이연 현황]

연도	대토보상에 대한 양도소득세 과세 이연	
	예정신고 건수	확정신고 건수
2016년	122건	12건
2017년	69건	14건
2018년	75건	6건
2019년	76건	1건
2020년	210건	3건
2021년	546건	10건
2022년	774건	46건
2023년	243건	7건

자료: 국세청 「국세통계연보」

□ 개정안은 다음과 같은 측면에서 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 공익사업용 토지등의 수용 시 대토보상 시에 발생하는 양도차익에 대한 양도소득세 감면율을 현행 제도에 비하여 대폭 인상하는 개정안은 사유재산권의 침해에 대해 세부담 감면을 통한 보상이라는 측면에서 긍정적인 의미가 있음.

공익사업용 토지등이 협의취득 또는 강제수용되었다는 측면에서, 재산권 행사의 제한에 따른 기회비용에 대한 세제혜택을 부여할 필요가 인정될 수 있음. 경제학적 의미에서의 완전한 보상(compensation)은 변화가 발생하기 이전의 상황과 정확히 동일한 후생을 누리기 위하여 필요한 소득의 보상으로 정의할 수 있는데, 이때의 보상은 단순히 상실되는 자산소유권 그 자체의 가치를 초과할 수 있음.²⁾

둘째, 만일 토지소유자가 해당 수용자산에 대하여 객관적으로 평가되는 가치 이외에 개인적 효용, 주관적 가치를 부여하는 경우, 협

2) 조세재정연구원, 「공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면」, 2015.9., p.330.

의취득·강제수용에 따른 토지등의 이전에 의해 발생하는 양도차익보다 개인의 후생손실이 더 큰 경우에 추가적인 세제혜택이 필요하다고 주장할 여지가 있음.

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 측면을 함께 고려할 필요가 있음.

첫째, 공익사업을 위한 토지등의 협의취득·강제 수용 시에 ‘정당한 보상’ 원칙에 따라 재산권 침해를 보상하고 있는 상황에서, 양도소득세 감면을 확대하는 것은 필요 이상의 특혜가 될 수 있다는 주장이 있음.

헌법재판소는 공익사업용 토지등의 수용에 대한 양도소득세 감면 조항에 대하여, 수용은 ‘자산이 유상으로 사실상 이전되는 양도’에 해당하는 점이 명백하고, ‘소유자의 의사에 따른 처분인지 여부가 양도소득세 과세와 관련하여 본질적인 차이는 될 수 없으므로’, 이 사건 법률조항이 일반 양도와 수용의 경우를 다르게 취급하지 않는다고 해서 차별이 존재한다고 볼 수 없다고 판시한 바 있음³⁾.

또한, 같은 판례에서 헌법재판소는 ‘공용수용이 국가의 정당한 법 집행에 의하여 이루어지고 이에 대하여 정당한 보상이 주어지는 것을 전제로 한다면, 오히려 공용수용을 양도소득세의 과세대상에서 제외하는 것이 조세부담의 불평등을 초래할 여지가 있다’고 판시하였음⁴⁾.

둘째, 대토보상의 경우에는 현금 및 채권보상에 비해 향후 임대 수익이나 개발로 인한 가치상승 등을 기대할 수 있으므로 대토보상

3) 헌법재판소, 2010헌바134, 2011.10.25.

4) 헌법재판소, 2010헌바134, 2011.10.25.

에 대한 양도소득세율 감면율 추가 사항은 신중하게 검토될 필요가 있음.⁵⁾

문 의 처

02)6788-5148

5) 기획재정부 의견

2. 개발제한구역 지정·해제에 따른 토지등에 대한 양도소득세 감면율 인상(이학영의원안)

현 행		이학영의원안	
☐ 개발제한구역 지정에 따른 토지등의 매수청구·협의매수에 따른 양도소득에 대한 양도소득세 감면(제77조의3제1항)		☐ 양도소득세 감면율 인상	
구 분	감면율	구 분	감면율
개발제한구역 지정일 이전에 취득한 토지를 매수청구일·협의매수일까지 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세액	40%	개발제한구역 지정일 이전에 취득한 토지를 매수청구일·협의매수일까지 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세액	100%
매수청구일·협의매수일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 매수청구일·협의청구일까지 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세액	25%	매수청구일·협의매수일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 매수청구일·협의청구일까지 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세액	65%
☐ 개발제한구역 해제에 따른 토지등의 협의매수·수용에 따른 양도소득에 대한 양도소득세 감면(제77조의3제2항)		☐ 양도소득세 감면율 인상	
구 분	감면율	구 분	감면율
개발제한구역 지정일 이전에 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세액	40%	개발제한구역 지정일 이전에 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세액	100%
사업인정고시일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세액	25%	사업인정고시일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세액	65%

* 이학영의원안 2025. 3. 13. 발의(의안번호 8900)

☐ 개정안은 개발제한구역 내의 해당 토지등을 매수청구 또는 협의매수를 통하여 양도함으로써 발생하는 소득에 대한 양도소득세 감면과 관련하여,

○ 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지등을 취득하여 취득일로부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당 토지등의 소재지에

서 거주하는 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세 감면율을 현행 40%에서 100%로 인상하고,

- 매수청구일 또는 협의매수일부터 20년 이전에 취득하여 취득일로부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당토지등의 소재지에서 거주하는 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세 감면율을 현행 25%에서 65%로 인상하는 것임.

□ 또한, 개정안은 개발제한구역에서 해제된 해당 토지등을 협의매수 또는 수용을 통하여 양도함으로써 발생하는 소득에 대한 양도소득세 감면과 관련하여,

- 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지등을 취득하여 취득일로부터 사업인정고시일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세 감면율을 현행 40%에서 100%로 인상하고,
- 사업인정고시일부터 20년 이전에 취득하여 취득일로부터 사업인정고시일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세 감면율을 현행 25%에서 65%로 인상하는 것임.

□ 현행 「조세특례제한법」 제77조의3⁶⁾는 ①개발제한구역으로 지정된

6) 「조세특례제한법」 제77조의3(개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 양도소득세의 감면)

① 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조에 따라 지정된 개발제한구역(이하 이 조에서 “개발제한구역”이라 한다) 내의 해당 토지등을 같은 법 제17조에 따른 토지매수의 청구 또는 같은 법 제20조에 따른 협의매수를 통하여 2025년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 다음 각 호에 따른 세액을 감면한다.

1. 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지등을 취득하여 취득일부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 대통령령으로 정하는 거주자가 소유한 토지등: 양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액
2. 매수청구일 또는 협의매수일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 대통령령으로 정하는 거주자가 소유한 토지등: 양도소득세의 100분의 25에 상당하는 세액

② 개발제한구역에서 해제된 해당 토지등을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

토지의 토지매수 청구 또는 협의매수 시 발생하는 양도차익과 ② 개발제한구역으로 지정되었다가 해제되어 협의매수 또는 수용 시 발생하는 양도차익에 대하여 양도소득세를 감면하고 있음.

□ 개발제한구역이란, 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 국토부장관이 지정 및 해제⁷⁾하는 것으로서, 개발제한구역에서는 시장·군수·구청장의 허가 없이는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 도시·군계획사업의 시행을 할 수 없음⁸⁾.

□ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 지정된 개발제한구역 내의 해당 토지등을 2025년 12월 31일까지 토지매수의 청구 또는 협의매수를 통하여 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여 양도소득세를 감면하도록 하는데,

○ 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지등을 취득하여 취득일로부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당 토지등의 소재지에

및 그 밖의 법률에 따른 협의매수 또는 수용을 통하여 2025년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 다음 각 호에 따른 세액을 감면한다. 다만, 개발제한구역 해제일부터 1년(개발제한구역 해제 이전에 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역의 지정 등 대통령령으로 정하는 지역으로 지정이 된 경우에는 5년) 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 사업인정고시가 된 경우에 한정한다.

1. 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지등을 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 대통령령으로 정하는 거주자가 소유한 토지등: 양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액

2. 사업인정고시일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 대통령령으로 정하는 거주자가 소유한 토지등: 양도소득세의 100분의 25에 상당하는 세액

7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조(개발제한구역의 지정) ① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

② 개발제한구역의 지정 또는 변경에 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.

8) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조(개발제한구역에서의 행위제한) ① 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업(이하 "도시·군계획사업"이라 한다)의 시행을 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 허가를 받아 그 행위를 할 수 있다.

서 거주하는 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세 감면율은 40%이고,

- 매수청구일 또는 협의매수일부터 20년 이전에 취득하여 취득일로부터 매수청구일 또는 협의매수일까지 해당토지등의 소재지에서 거주하는 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세 감면율은 25%임.

□ 또한, 개발제한구역으로 지정된 토지가 해제되어 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따라 2025년 12월 31일까지 해당 토지의 협의매수 또는 수용을 통하여 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여 양도소득세를 감면하도록 하는데,

- 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지등을 취득하여 취득일로부터 사업인정고시일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세 감면율은 40%이고,
- 사업인정고시일부터 20년 이전에 취득하여 취득일로부터 사업인정고시일까지 해당토지등의 소재지에서 거주하는 거주자가 소유한 토지등에 대한 양도소득세 감면율은 25%임.

[개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 양도소득세 감면율
변경 연혁]

구 분		2009~ 2011	2012~ 2013	2014	2015~ 2017	2017~ 현재
개발제한구역 내 토지등을 토지매수 청구·협의매수로 양도 시	개발제한구역 지정일 이전에 토지등 취득하고 매수청구일·협의매수일까지 거주 시	50%	50%	40%	40%	40%
	매수청구일·협의매수일부터 20년 이전에 취득하여 매수청구일·협의매수일까지 거주 시	30%	30%	25%	25%	25%
개발제한구역이 해제되고 공익사업법에 따라 협의매수·수용으로 양도 시	개발제한구역 지정일 이전에 토지등 취득하고 사업인정고시일까지 거주 시	50%	50%	40%	40%	40%
	사업인정고시일부터 20년 이전에 취득하여 사업인정고시일까지 거주 시	30%	30%	25%	25%	25%

□ 2024년 개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 양도소득세 감면실적은 154억원이며, 2025년과 2026년 감면예상액은 각각 109억원, 118억원으로 전망됨

[개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 양도소득세
감면현황]

(단위: 억원)

구분	2021	2022	2023	2024	2025	2026
감면액	112	167	192	154	109	118

*2025년 및 2026년은 전망치임.
자료: 연도별 조세지출예산서

□ 개정안은 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 개발제한구역 지정 및 해제에 따른 매수대상 토지등에 대한

양도소득세 감면율을 현행 제도에 비하여 대폭 인상하는 개정안은 사유재산권 침해에 대한 세제혜택을 통한 보상이라는 측면에서 긍정적인 의미가 있음.

개발제한구역에서는 시장·군수·구청장의 허가 없이는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 도시·군계획사업의 시행을 할 수 없는데, 이러한 규제는 그 자체로 재산권의 제한에 해당하고 각종 행위제한으로 인하여 개발제한구역 내 토지 등은 일반적으로 지가 등이 그 외 토지 등에 비하여 낮은 상황임.

이에 따라 개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지 등에 대하여 양도소득세를 감면하는 세제혜택을 부여함으로써, 개발제한구역으로 지정되어 재산권이 제한된 것에 대한 보상이 필요한 것으로 보이므로 개정안의 입법 필요성이 인정될 수 있음.

둘째, 동 조세특례의 적용기한 연장을 통해 공익사업의 원활한 추진을 도모하는데 기여할 수 있을 것으로 보이며, 2022년 정기회에서 동 특례조항의 적용기한을 2025년 말까지 3년 연장한 바 있다는 점을 함께 감안할 필요가 있음.

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 지적을 함께 고려할 필요가 있음.

첫째, 개발제한구역으로 지정된 후 토지 등을 거래한 경우, 개발제한구역 지정으로 인한 각종 규제 등이 토지등 매입가격에 이미 반영되어 있다는 점을 감안한다면, 추가적인 세제혜택의 부여할 필요성이 크지 않을 수 있음.

- 취득일이 개발제한구역 지정일 이전인 경우, 개발제한구역 지정에 따른 각종 행위제한이 반영되지 않아 취득가액은 상대적으로 높게 책정될 가능성이 있어 양도차익이 상대적으로 크지 않을 수 있고,
- 취득일이 개발제한구역 지정일 이후인 경우, 이미 취득 시에 개발제한구역으로 인하여 각종 행위가 제한된다는 사실을 알고 매입한 것으로서 취득일과 협의매수일·매수청구일 사이에는 개발제한구역 지정 등에 대한 변동이 없으므로 추가적인 세제혜택을 지원할 필요가 크지 않다고 볼 여지가 있음.

둘째, 현행 「조세특례제한법」 제77조⁹⁾는 공익사업용 토지수용에 따라 공익사업 시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서 현금보상은 15%, 채권보상은 20%(「공공주택 특별법」에 따라 발생하는 소득 중 3년만기보유는 35%, 5년만기보유는 45%)의 양도소득세 감면이 적용되고 있는바, 공익사업용 토지수용에 따른 감면율 수준을 고려하여 개발제한구역 지정 및 해제에 따른 양도소득세 감면을 추가 상향은 신중하게 검토할 필요가 있음.¹⁰⁾

9) 「조세특례제한법」 제77조(공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 소득으로서 해당 토지등이 속한 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지등을 2026년 12월 31일 이전에 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 15[토지등의 양도대금을 대통령령으로 정하는 채권으로 받는 부분에 대해서는 100분의 20으로 하되, 「공공주택 특별법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따라 협의매수 또는 수용됨으로써 발생하는 소득으로서 대통령령으로 정하는 방법으로 해당 채권을 3년 이상의 만기까지 보유하기로 특약을 체결하는 경우에는 100분의 35(만기가 5년 이상인 경우에는 100분의 45)]에 상당하는 세액을 감면한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 토지등을 그 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(정비기반시설을 수반하지 아니하는 정비구역은 제외한다)의 토지등을 같은 법에 따른 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따른 토지등의 수용으로 인하여 발생하는 소득

10) 기획재정부 의견

문 의 처
02)6788-5148

3. 양도소득세 관련 조세특례의 양도소득세 감면한도 상향 (이학영의원안)

현 행	개정안
□ 양도소득세 감면 종합한도(제133조) 양도소득세 감면한도 - 감면받을 양도소득세액 합계액에서 다음 금액 중 큰 금액은 감면배제 · 과세기간별 16개 조세특례* 감면 합계액의 <u>1억원</u> 초과분(제1호) * 16개 양도소득세 감면 조세특례: 제33조·제43조·제66조·제67조·제68조·제69조·제69조의2·제69조의3·제69조의4·제70조·제77조(현금보상, 채권보상)·제77조의2·제77조의3·제85조의10·조특법 개정법률 제6583호 부칙 제29조 [제77조(현금보상, 채권보상)·제77조의2·제77조의3는 2025년 2월 세법개정을 통해 <u>2억원</u>으로 상향 조정됨] · 5개 과세기간 농지대토 감면액(제70조)의 1억원 초과분(제2호가목) · 5개 과세기간 11개 조세특례* 감면 합계액의 <u>2억원</u> 초과분(제2호나목) * 11개 양도소득세 감면 조세특례: 제66조·제67조·제68조·제69조·제69조의2·제69조의3·제69조의4·제70조·제77조(현금보상, 채권보상)·제77조의2 * [제77조(현금보상, 채권보상)·제77조의2·제77조의3는 2025년 2월 세법개정을 통해 <u>3억원</u>으로 상향 조정됨]	□ 종합한도 상향 양도소득세 감면한도 - 감면받을 양도소득세액 합계액에서 다음 금액 중 큰 금액은 감면배제 · 과세기간별 16개 조세특례* 감면 합계액의 <u>2억원</u> 초과분(제1호) · (현행과 같음) · 5개 과세기간 11개 조세특례* 감면 합계액의 <u>5억원</u> 초과분(제2호나목) ○ (시행일) 공포 후 3개월이 경과한 날. 다만, 77조의3제1항 및 제2항 각 호 외의 부분은 2026년 1월 1일부터 시행 ○ (적용례) 이 법 시행일이 속하는 과세연도 분부터 적용

* 이학영의원안 2025. 3. 13. 발의(의안번호 8900)

□ 현행 「조세특례제한법」 제133조는 양도소득세 및 증여세 감면의 종합한도를 규정하고 있는데, 양도소득세 감면한도는 자산이 아니라 인별로 계산하고, 과세기간별 감면한도와 5년간 합계액에 대한 감면한도를 별도로 적용하며, 제133조에 열거되지 않은 양도소득세 감면 조세특례는 감면한도가 적용되지 않음.

제133조에 따른 양도소득세 감면의 종합한도는 당해 과세기간에 대한 감면한도와 5년간의 감면받을 양도소득세액의 합계액에 대한 감면한도 중 작은 금액으로 하며, 이 경우 감면받는 양도소득세의 합계액은 자산양도의 순서에 따라 합산함

□ 개정안은 양도소득세의 종합한도를 ‘과세기간별 1억원 또는 5개 과세기간 2억원 중 작은 금액’에서 ‘과세기간별 2억원 또는 5개 과세기간 5억원 중 작은 금액’으로 상향하려는 것으로서 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면이 있는 경우에 한하여 감면한도를 과세기간별로 1억원(1억원→2억원), 5개 과세기간 합계액의 3억원(2억원→5억원)을 인상한다는 점에서, 공익사업 등을 위한 재산권의 제한에 대하여 세제상 혜택을 늘리고, 지가 상승 및 공시지가 현실화에 따른 세부담을 완화하려는 취지로 보임

□ 개정안은 다음과 같은 점에서는 긍정적인 효과가 기대됨

각 조세특례는 특정한 정책적 목적을 달성하기 위하여 도입한 것임에도 불구하고, 감면 종합한도 규정으로 인해 각 조세특례가 제한적으로 운영되고 있는 만큼, 종합한도를 상향할 경우 양도소득세

감면한도를 적용 받는 조세특례 제도의 입법목적을 보다 효과적으로 구현하는 데 기여할 것으로 보임.

□ 다만, 개정안에 대하여는 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 현행법에 따른 감면 종합한도 규정은 과도한 양도소득세 감면을 억제하기 위해 도입한 것으로, 종합한도를 상향할 경우 일반적인 토지·주택에 대한 양도소득과의 형평성 문제가 제기될 우려가 있음.

둘째, 2025년 2월 세법개정¹¹⁾을 통해 제77조(공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면), 제77조의2(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례), 제77조의3(개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 양도소득세의 감면)의 감면한도가 과세기간별로 2억원, 5개 과세기간 합계액의 3억원으로 각 1억원씩 상향되었는바, 개정안

11) 「조세특례제한법」 제133조(양도소득세 및 증여세 감면의 종합한도) ① 개인이 제33조, 제43조, 제66조부터 제69조까지, 제69조의2부터 제69조의4까지, 제70조, 제85조의10 또는 법률 제6538호 부칙 제29조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액 중에서 다음 각 호의 금액 중 큰 금액은 감면하지 아니한다. 이 경우 감면받는 양도소득세액의 합계액은 자산양도의 순서에 따라 합산한다.

1. 제33조, 제43조, 제66조부터 제69조까지, 제69조의2부터 제69조의4까지, 제70조, 제85조의10 또는 법률 제6538호 부칙 제29조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액이 과세기간별로 1억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액

2. 5개 과세기간의 합계액으로 계산된 다음 각 목의 금액 중 큰 금액. 이 경우 5개 과세기간의 감면받을 양도소득세액의 합계액은 해당 과세기간에 감면받을 양도소득세액과 직전 4개 과세기간에 감면받은 양도소득세액을 합친 금액으로 계산한다.

가. 5개 과세기간의 제70조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액이 1억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액

나. 5개 과세기간의 제66조부터 제69조까지, 제69조의2부터 제69조의4까지 또는 제70조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액이 2억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액

다. 삭제 <2017. 12. 19.>

② 개인이 제77조, 제77조의2 또는 제77조의3에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액 중에서 다음 각 호의 금액 중 큰 금액은 감면하지 아니한다. 이 경우 감면받는 양도소득세액의 합계액은 자산양도의 순서에 따라 합산한다. <신설 2025. 3. 14.>

1. 제77조, 제77조의2 또는 제77조의3에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액이 과세기간별로 2억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액

2. 5개 과세기간의 제77조, 제77조의2 또는 제77조의3에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액이 3억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액. 이 경우 5개 과세기간의 감면받을 양도소득세액의 합계액은 해당 과세기간에 감면받을 양도소득세액과 직전 4개 과세기간에 감면받은 양도소득세액을 합친 금액으로 계산한다.

의 입법취지는 어느 정도 달성된 것으로 보임.

[감면한도가 적용되는 양도소득세 감면 유형]

구 분	감면유형	과세 기간 한도	5년간 합계액 한도
제70조	농지대토에 대한 감면	합계 1억원	1억원
제66조	영농조합 현물출자 감면		합계 2억원
제67조	영어조합 등 현물출자 감면		
제68조	농업회사법인 현물출자 감면		
제69조	자경농지에 대한 감면		
제69조의2	축사용지에 대한 감면		
제69조의3	어업용 토지 등에 대한 감면		×
제69조의4	자경산지에 대한 감면		
제33조	사업전환 무역조정지원기업에 대한 감면		
제43조	구조조정대상 부동산 취득자에 대한 감면		
제85조의10	국가에 양도하는 산지에 대한 감면		×
법률 제6538호 부칙 제29조	아파트형 공장에 대한 감면		×
제77조	공익사업용 토지 등에 대한 감면(현금·일반채권)	합계 2억원	합계 3억원
제77조	공익사업용 토지 등에 대한 감면(3년·5년 만기 채권)		
제77조의2	대토보상에 대한 감면		
제77조의3	개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 감면		

문 의 처
02)6788-5148