

의안번호	2205610
의 퇴 인	윤재옥 의원
회 답 일	2024. 11. 28.
추 계 번 호	24F5152

지방세특례제한법 일부개정법률안

－ 임대주택 등에 대한 과세특례 적용기한 3년 연장

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 임대주택 등에 대한 지방세 감면 적용기한을 2024년 12월 31일에서 2027년 12월 31일까지로 3년 연장할 경우, 지방세는 2025년 5,303억원, 2027년 5,314억원 등 2025년에서 2027년까지 3년간 총 1조 5,925억원(연평균 5,308억원) 감소할 것으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 지방세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
합 계	-5,303	-5,307	-5,314	-15,925	-5,308
임대목적 공동주택 건축시 취득세 감면의 적용기한 3년 연장(안 제31조제1항)	-2,606	-2,606	-2,606	-7,818	-2,606
임대목적 오피스텔에 대한 취득세 감면의 적용기한 3년 연장(안 제31조제2항)	-2,595	-2,595	-2,595	-7,786	-2,595
공공임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한 3년 연장(안 제31조제4항)	-25	-28	-33	-86	-29
한국토지주택공사가 공급하는 주택 및 건축물에 대한 취득세·재산세 감면의 적용기한 3년 연장(안 제31조제6항)	-76.8	-78.2	-79.7	-234.7	-78.2

Ⅱ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제31조제1항 (임대목적 공동주택 건축시 취득세 감면)	○ 임대목적으로 건축하는 공동주택에 대한 취득세 감면 적용기한 3년 연장 - 적용기한: (현행) 2024.12.31. → (개정안) 2027.12.31.	
2	안 제31조제2항 (임대목적으로 분양 받은 오피스텔 등에 대한 취득세 감면)	○ 임대목적으로 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 분양받은 경우에 대한 취득세 감면 적용기한 3년 연장 - 적용기한: (현행) 2024.12.31. → (개정안) 2027.12.31.	
3	안 제31조제4항 (공공임대주택 등에 대한 재산세 감면)	○ 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면 적용기한 3년 연장 - 적용기한: (현행) 2024.12.31. → (개정안) 2027.12.31.	
4	안 제31조제6항 (한국토지주택공사 가 공급하는 주택 및 건축물에 대한 취득 세·재산세 감면)	○ 한국토지주택공사가 매입하여 공급하는 주택 및 건축물에 대한 취득세 및 재산세 감면의 적용기한 3년 연장 - 적용기한: (현행) 2024.12.31. → (개정안) 2027.12.31.	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	안 제31조제1항 (임대목적 공동주택 건축시 취득세 감면)	○	
2	안 제31조제2항 (임대목적으로 분양받은 오피스텔 등에 대한 취득세 감면)	○	
3	안 제31조제4항 (공공임대주택 등에 대한 재산세 감면)	○	
4	안 제31조제6항 (한국토지주택공사가 공급하는 주택 및 건축물에 대한 취득세·재산세 감면)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안 부칙에 따라 2025년 1월 1일부터 개정법률이 시행되어 세수효과는 2025년부터 발생할 것으로 추계
- (안 제31조제1항) 2021년, 2022년 임대목적 공동주택 건축에 대한 취득세 감면실적이 2,000억원 중반대에서 유지되고 있으므로 최근 2년간 감면실적의 평균액이 향후에도 유지된다고 가정
 - 최근 2년(2021년, 2022년)간 연평균 취득세 감면액: 2,606억원
 - 2020년 말 법 개정에 따라 장기임대주택의 조건이 8년 이상에서 10년 이상으로 강화됨에 따라 취득세 감면실적이 감소
- (안 제31조제2항) 최근 3년(2020~2022년)간 임대목적으로 분양받은 오피스텔 등에 대한 취득세 감면실적의 증감추이가 불규칙하므로 최근 3년간 감면실적의 평균액이 향후에도 유지된다고 가정
 - 최근 3년간 연평균 취득세 감면액: 2,595억원
- (안 제31조제4항) 2022년 감면실적을 기준으로 공공임대주택 등에 대한

최근 5년(2018~2022년)간 재산세 감면액의 연평균 증가율에 따라 향후에도 증가할 것으로 가정

- 최근 5년간 연평균 재산세 감면액 증가율: 15.5%

□ (안 제31조제6항) 한국토지주택공사가 공급하는 공공매입임대주택에 대한 취득세 감면은 최근 5년(2019~2023년)간 연평균 감면실적이 유지된다고 가정하여 추계하고, 재산세 감면은 2023년 감면실적을 기준으로 최근 5년(2019~2023년)간 연평균 증가율에 따라 증가한다고 가정

- 최근 5년간 연평균 취득세 감면액: 59.4억원

- 최근 5년간 연평균 재산세 감면액 증가율: 7.8%

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

가. 임대목적 공동주택 건축시 취득세 감면 적용기한 3년 연장(안 제31조제1항)

(1) 제도 개요 및 감면실적

□ (제도개요) 공공주택사업자 및 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 해당 공동주택에 대한 취득세 감면

- 전용면적 60㎡이하인 공공주택: 취득세 100% 면제

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우: 취득세 50% 감면

- 추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함

□ (감면실적) 임대목적으로 건축된 공동주택에 대한 최근 5년간 취득세 감면액은 2018년 5,382억원, 2022년 2,667억원으로 감소하는 추세임

[표 2] 임대목적으로 건축된 공동주택에 대한 취득세 감면실적 추이: 2018~2022년
(단위: 억원)

	2018	2019	2020	2021	2022
감면실적	5,382	6,191	5,373	2,544	2,667

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」 각 연도

(2) 추계방법 및 추계결과

□ (추계방법) 2021년, 2022년 감면실적이 2,000억원 중반대에서 유지되고 있으므로 최근 2년간 감면실적의 평균액이 향후에도 유지된다고 가정

- 최근 2년(2021년, 2022년)간 연평균 취득세 감면액: 2,606억원
 - 2020년 말 법 개정에 따라 장기임대주택의 조건이 8년 이상에서 10년 이상으로 강화됨에 따라 취득세 감면실적이 감소

□ (추계결과) 임대목적으로 건축된 공동주택에 대한 취득세 감면의 적용기한을 3년 연장함에 따라 재산세는 2025년에서 2027년까지 3년간 총 7,818억원(연평균 2,606억원) 감소할 것으로 추계

[표 3] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
공공임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한 3년 연장 등 (안 제31조제4항)	-2,606	-2,606	-2,606	-7,818	-2,606

나. 임대목적으로 분양받은 오피스텔 등에 대한 취득세 감면 적용기한 3년 연장
(안 제31조제2항)

(1) 제도 개요 및 감면실적

□ (제도개요) 임대사업자가 임대목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 분양받은 경우 해당 공동주택 또는 오피스텔에 대해 취득세 감면

- 전용면적 60㎡이하인 공공주택: 취득세 100% 면제
- 장기임대주택을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우: 취득세 50% 감면
 - 추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함

□ (감면실적) 임대사업자가 임대목적으로 임대목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 분양받은 경우 최근 3년간 취득세 감면액은 2020년 1,304억원, 2022년 2,694억원으로 나타남

- 2018, 2019년은 감면실적이 없어서 최근 3년간 실적만 제시

[표 4] 임대목적으로 분양받은 오피스텔 등에 대한 취득세 감면실적 추이: 2020~2022년
(단위: 억원)

	2020	2021	2022
감면실적	1,304	3,788	2,694

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」 각 연도

(2) 추계방법 및 추계결과

□ (추계방법) 최근 3년(2020~2022년)간 감면실적의 증감추이가 불규칙하므로 최근 3년간 감면실적의 평균액이 향후에도 유지된다고 가정

- 최근 3년(2020~2022년)간 연평균 취득세 감면액: 2,595억원

□ (추계결과) 임대목적으로 분양받은 공동주택 및 오피스텔에 대한 취득세 감면의 적용기한을 3년 연장함에 따라 재산세는 2025년에서 2027년까지 3년간 총 7,786원(연평균 2,595억원) 감소할 것으로 추계

[표 5] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
공공임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한 3년 연장 등 (안 제31조제4항)	-2,595	-2,595	-2,595	-7,786	-2,595

다. 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면 적용기한 3년 연장(안 제31조제4항)

(1) 제도 개요 및 감면실적

- (제도개요) 대통령령으로 정하는 임대사업자 등이 국내에서 임대용 공동주택 또는 오피스텔을 2세대 이상 임대 목적으로 직접 사용하는 경우 재산세 감면
 - 전용면적 40㎡이하인 공공임대주택: 재산세 100% 면제
 - 전용면적 60㎡ 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔: 재산세 50% 감면
 - 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔: 재산세 25% 감면
- (감면실적) 공공임대주택 등에 대한 최근 5년간 재산세 감면액은 2018년 9억원, 2022년 16억원으로 증가하는 추세임
 - 최근 5년(2018~2022년)간 연평균 증가율: 15.5%

[표 6] 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면실적 추이: 2018~2022년

(단위: 억원)

	2018	2019	2020	2021	2022
감면실적	9	11	12	14	16

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」 각 연도

(2) 추계방법 및 추계결과

- (추계방법) 2022년 감면실적을 기준으로 최근 5년간 감면실적의 연평균 증가율(15.5%)에 따라 감면실적이 증가한다고 가정

[표 7] 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면 전망: 2023~2027년

(단위: 억원)

	2023	2024	2025	2026	2027
감면실적	18	21	25	28	33

- (추계결과) 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한을 3년 연장할 경우 재산세는 2025년에서 2027년까지 3년간 총 86원(연평균 29억원) 감소할 것으로 추계

[표 8] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
공공임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한 3년 연장 등 (안 제31조제4항)	-25	-28	-33	-86	-29

라. 한국토지주택공사가 공급하는 공공매입임대주택에 대한 지방세 감면 적용기한 연장(안 제31조제6항)

(1) 제도 개요 및 감면실적

- (제도개요) 한국토지주택공사가 공급하는 공공매입임대주택에 대한 취득세 및 재산세를 50% 감면

- 단, 다음의 경우 경감된 취득세 및 재산세를 추정
 - 정당한 사유없이 매입일 이후 1년간 임대 용도로 직접 사용하지 않는 경우
 - 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

- (감면실적) 2023년 기준 한국토지주택공사의 공공매입임대주택에 대한 취득세 및 재산세 감면실적은 59억원 수준

- 최근 5년(2019~2023년)간 취득세 감면실적의 증감추세는 일정하지 않은 반면, 재산세 감면실적은 증가하는 추세

[표 4] 한국토지주택공사의 공공매입임대주택 취득세·재산세 감면실적 추이: 2019~2023년
(단위: 억원)

	2019	2020	2021	2022	2023
감면실적 계	81.3	70.3	89.1	69.0	56.0
－ 취득세	70.2	57.9	75.1	52.6	41.0
－ 재산세	11.1	12.5	13.9	16.4	15.0

주: 단수조정으로 인해 합계 차이가 있을 수 있음
자료: 행정안전부 제출자료를 토대로 국회예산정책처 작성

(2) 추계방법 및 추계결과

- (추계방법) 향후 취득세 감면은 최근 5년의 연평균 감면실적이 유지된다고 가정하여 추계하고, 재산세 감면은 2023년 감면실적을 기준으로 최근 5년간 연평균 증가율에 따라 증가한다고 가정
 - 향후 취득세 감면실적은 2019~2023년의 연평균 감면실적인 59.4억원 수준으로 발생한다고 가정
 - 향후 재산세 감면실적은 2023년 감면실적에서 최근 5년간 연평균 증가율(7.8%)에 따라 증가한다고 가정

[표 5] 한국토지주택공사의 공공매입임대주택 재산세 감면액 추정: 2024~2027년
(단위: 억원, %)

	2024	2025	2026	2027
재산세 감면액	16.2	17.4	18.8	20.3

자료: 행정안전부 제출자료를 토대로 국회예산정책처 작성

- (추계결과) 개정안에 따라 한국토지주택공사의 공공매입임대주택에 대한 취득세 및 재산세 감면기한을 2024년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 3년 연장할 경우, 지방세는 2025년 76.8억원, 2027년 79.7억원 등 2025년에서 2027년까지 3년간 총 234.7억원(연평균 78.2억원) 감소할 것으로 추계됨

[표 6] 개정안에 따른 세수효과: 취득세 및 재산세

(단위: 억원)

	2025	2026	20237	누적	연평균
한국토지주택공사 공공임대주택에 대한 취득세 및 재산세 감면(안 제31조제6항)	-76.8	-78.2	-79.7	-234.7	-78.2
- 취득세	-59.4	-59.4	-59.4	-178.2	-59.4
- 재산세	-17.4	-18.8	-20.3	-56.5	-18.8

IV. 부대의견

☐ 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	장설희	백경엽

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
장설희	02-6788-4836	shjang@assembly.go.kr