



제438회 국회(임시회)
제1차 행정안전위원회

지방세법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈광역시 인구감소지역 주택에 1세대 1주택 특례 적용〉

■ 조승환의원 대표발의(의안번호 제2217030호)

2026. 8.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 장지원

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 광역시에 있는 인구감소지역의 주택에 1세대 1주택 특례 적용	2

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 조승환 등 10인
2. 제안연월일 : 2026. 2. 25.
3. 회부연월일 : 2026. 2. 26.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 기존의 1주택을 소유하고 있더라도 인구감소지역에 소재한 1주택을 취득하는 등 일정요건을 갖춘 경우에는 1세대 1주택으로 보아 재산세를 감면하여 주고 있음.

1세대 1주택 특례제도는 수도권과 지방의 양극화로 청년인구 유출, 일자리 감소, 경제침체 등 지역소멸 위기에 직면한 인구감소지역의 부활을 목적으로 하고 있음에도 불구하고 인구감소지역 중 광역시(군 지역은 제외함) 지역에 있는 인구감소지역의 주택에 대하여는 1세대 1주택 특례 범위에서 제외하고 있어 이를 개선할 필요가 있음.

이에 광역시 지역에 있는 인구감소지역의 주택도 1세대 1주택 특례제도 대상에 포함하여 지역의 균형발전을 도모하려는 것임(안 제111조의2).

Ⅲ. 검토의견

1. 광역시에 있는 인구감소지역의 주택에 1세대 1주택 특례 적용 개정안은 광역시 지역에 있는 인구감소지역의 주택도 1세대 1주택 특례제도 대상에 포함하여 혜택을 주려는 것임(안 제111조의2).

현 행	개 정 안
제111조의2(1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례) ① (생략) ¹⁾ <u><신 설></u>	제111조의2(1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례) ① (현행과 같음) ② 제1항에 따른 1세대1주택의 해당 여부를 판단할 때 2024년 1월 4일부터 2026년 12월 31일까지 유상승계취득 또는 원시취득한 주택으로서 과세기준일 현재 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 주택 중 1개의 주택을 소유하는 경우 해당 주택은 주택 수에 포함하지 아니한다. 1. 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 인구감소지역 중 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(「접경지역지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역은 제외한다) 및 특별자치시를 제외한 지역에 소재하는 주택일 것

현행	개정안
② ~ ④ (생략)	2. 1세대1주택에 해당하는 주택과 동일한 시·군·구의 관할구역에 소재하는 주택이 아닐 것 3. 제4조에 따른 시가표준액(지분이나 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 주택의 시가표준액을 말한다)이 4억원 이하일 것 ③ ~ ⑤ (현행 제2항부터 제4항까지와 같음)
부칙	
제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.	
제2조(1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례에 관한 적용례) 이 법의 개정 규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.	

현행은 「지방세법 시행령」에 1주택자가 2024년 1월 4일부터 2026년 12월 31일까지 인구감소지역에 새로운 주택(세컨드 홈)을 구입하는 경우 1세대 1주택의 혜택을 계속 제공하는 ‘세컨드홈 특례’를 규정하고 있음. 다만, 세컨드홈이 인구감소지역 중 수도권(접경지역 제외),

1) 「지방세법」

제111조의2(1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례) ① 제111조제1항제3호나목에도 불구하고 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(제4조제1항에 따른 시가표준액이 9억원 이하인 주택에 한정한다)에 대해서는 다음의 세율을 적용한다.

과세표준	세율
6천만원이하	1,000분의 0.5
6천만원 초과 1억5천만원 이하	30,000원 + 6천만원 초과금액의 1,000분의 1
1억5천만원 초과 3억원 이하	120,000원 + 1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2
3억원 초과	420,000원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 3.5

광역시(군 지역 제외) 및 특별자치시에 소재한 경우는 특례가 적용되지 아니함²⁾.

[세컨드홈 특례의 주요내용]

- 양도세: 기존 주택에 대해 비과세 한도 12억원, 장기보유특별공제(80%) 적용
- 종부세: 기본공제 12억원, 고령자·장기보유 세액공제 최대 80% 적용
- **재산세: 기존 주택에 대해 세율 인하($\Delta 0.05\%$), 공정시장가액비율 특례(43~45%) 적용³⁾**
- 취득세: 무주택자·1주택자가 인구감소지역 1주택 구입시 최대 50% 감면(법25%+조례25%)⁴⁾

2) 「지방세법 시행령」

제110조의2(재산세 세율 특례 대상 1세대 1주택의 범위) ① 법 제111조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 1세대 1주택”이란 과세기준일 현재 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표(이하 이 조에서 “세대별 주민등록표”라 한다)에 함께 기재되어 있는 가족(동거인은 제외한다)으로 구성된 1세대가 국내에 다음 각 호의 주택이 아닌 주택을 1개만 소유하는 경우 그 주택(이하 이 조에서 “1세대1주택”이라 한다)을 말한다.

11. 2024년 1월 4일부터 2026년 12월 31일까지 유상승계취득(부담부증여는 제외한다) 또는 원시취득한 주택으로서 과세기준일 현재 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택 중 1개의 주택가, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 인구감소지역 중 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 “수도권”이라 하며, 「접경지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역은 제외한다), **광역시(군 지역은 제외한다)** 및 특별자치시를 제외한 지역에 소재하는 주택일 것

나. 1세대1주택에 해당하는 주택과 동일한 시·군·구의 관할구역에 소재하는 주택이 아닐 것
다. 법 제4조에 따른 시가표준액(지분이나 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 주택의 시가표준액을 말한다)이 9억원(수도권 중 「접경지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역에 소재하는 주택의 경우에는 4억원) 이하일 것

라. 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역에 소재하는 주택이 아닐 것

3) 「지방세법」

제111조의2(1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례) ① 제111조제1항제3호나목에도 불구하고 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(제4조제1항에 따른 시가표준액이 9억원 이하인 주택에 한정한다)에 대해서는 다음의 세율을 적용한다.

과세표준	세율
6천만원 이하	1,000분의 0.5
6천만원 초과 1억5천만원 이하	30,000원 + 6천만원 초과금액의 1,000분의 1
1억5천만원 초과 3억원 이하	120,000원 + 1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2
3억원 초과	420,000원 + 3억원 초과금액의 1,000분의 3.5

「지방세법 시행령」

제109조(공정시장가액비율) ① 법 제110조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

2. 주택: 시가표준액의 100분의 60. 다만, 2025년도에 납세의무가 성립하는 재산세의 과세표준

그러나, 현행법상 ‘세컨드홈 특례’가 적용되지 않는 광역시의 구(區) 지역이더라도 인구감소지역에 해당하면, 동 특례를 적용하는 것이 지역소멸 위기를 완화하고자 하는 동법의 입법취지에 부합한다는 의견이 제기되고 있음. 따라서, 개정안은 이러한 의견을 반영하여 인구감소지역인 광역시의 모든 지역에 대해 동 특례를 적용하여 지역소멸 위기를 극복·완화하려는 입법취지로 이해됨.

[세컨드홈 특례 관련 현행과 개정안의 주요내용 비교]

현 행	개정안
☐ 세컨드홈 요건(영 §110의2) ☐ (지역) 인구감소지역 중 - 광역시(군 지역 제외) 제외 - 수도권(접경지역 제외) 제외 - 특별자치시 제외 - 조정대상지역 제외 ☐ (가액) 비수도권 9억원 이하 - 수도권 4억원 이하	☐ 세컨드홈 지역 확대(법 §111의2) ☐ (지역) 인구감소지역 중 - <u>광역시 전 지역 포함</u> - 그 외 좌동 ※ 조정대상지역 제외 요건은 미규정 ☐ (가액) <u>4억원 이하</u>

을 산정하는 경우 제110조의2에 따라 1세대 1주택으로 인정되는 주택(시가표준액이 9억원을 초과하는 주택을 포함한다)에 대해서는 다음 각 목의 구분에 따른다.

가. 시가표준액이 3억원 이하인 주택: 시가표준액의 100분의 43

나. 시가표준액이 3억원을 초과하고 6억원 이하인 주택: 시가표준액의 100분의 44

다. 시가표준액이 6억원을 초과하는 주택: 시가표준액의 100분의 45

4) 「지방세특례제한법」

제75조의5(인구감소지역에 대한 감면) ④ 무주택자 또는 대통령령으로 정하는 1가구 1주택을 소유한 자가 인구감소지역 또는 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호의 2에 따른 인구감소관심지역에서 「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 유상거래(부담부증여는 제외한다)로 취득하거나 신축하여 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 25를 2028년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 경감받는 세액이 75만원을 초과하는 경우에는 75만원을 한도로 한다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제4항에 따라 취득세를 경감하는 경우 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 100분의 25의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다. 다만, 추가로 경감받는 세액과 제4항에 따라 경감받는 세액을 합산한 금액이 150만원을 초과하는 경우에는 150만원을 한도로 한다.

다만, 동 제도에서 인구감소지역이더라도 수도권(접경지역 제외), 광역시(군 지역 제외) 및 특별자치시에 소재한 경우를 제외하는 이유가 주택구매 수요가 집중되는 부작용을 방지하기 위해서라는 점을 고려한다면, ‘세컨드홈 특례’ 적용 지역을 광역시의 구(區)까지 확대하는 것은 부동산 시장을 안정시키고자 하는 정책방향과 어긋날 수 있다는 점을 감안해야 할 것으로 보임.

한편, 현행법은 ‘세컨드홈 특례’ 적용가액을 비수도권은 9억원 이하, 수도권은 4억원 이하로 구분하여 정하고 있는데, 개정안은 모든 지역에 일률적으로 4억원 이하로 규정하고 있음.

이는 지역에 무관하게 통일적인 기준을 제시한다는 장점은 있으나, 동일하게 인구감소지역이라고 하더라도 비수도권 지역의 주택 소유를 더 우선적으로 유도하고자 하는 입법취지와 맞지 않는 것으로 보인다는 점을 고려해야 함.

참고로, 행정안전부는 동 제도의 실효성 제고를 위해 당초 인구감소 지역을 대상으로 특례를 도입한 후 인구감소관심 지역까지 범위 확대하였다는 점 및 1세대 1주택 범위에 대한 구체적인 요건은 환경변화에 신속히 대응하기 위해 「지방세법 시행령」에 규정하는 것이 적절하다는 점을 들어 개정안에 신중한 입장임.

문 의 처
02)6788-5333