



제418회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 최은석의원 대표발의(의안번호 제2539호)

2024. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 이정은

목 차

I . 개요	1
--------------	---

II . 주요 내용별 검토	3
----------------------	---

1. 고향사랑 기부금 세액공제 확대 및 특별재난지역, 인구감소 지역 지방자치단체 기부에 대한 우대 적용(한병도의원안, 황명선 의원안, 정성호의원안, 이해식의원안, 최은석의원안, 이만희 의원안, 정부안, 정태호의원안)	3
2. 인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설 (이달희·배준영·최은석·조경태·임미애·정태호의원안, 정부안)	16
3. 비수도권 소재 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설 (박대출·최은석·이인선·정태호 의원안, 정부안)	31

I. 개요

1. 최은석의원 대표발의안(의안번호 제2539호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 최은석의원 등 12인
- (2) 제 안 일 : 2024. 8. 2.
- (3) 회 부 일 : 2024. 8. 5.

나. 제안이유

저출산·고령화로 인한 지역 소멸문제가 심각해지고 있는 가운데 지역소멸 대응과 균형발전의 밑거름이 될 고향사랑 기부금 제도의 성공적 정착이 매우 절실한 시기임.

이에 세액공제되는 기부금의 한도 금액을 현행 10만원에서 50만원으로 상향하고, 소득금액에서 공제하여 주는 기부금액의 한도를 2천만원 이하로 상향조정하고 세액공제율 구간도 기존 2구간에서 3구간으로 세분화하여 각 구간별로 다른 공제세율을 적용하려는 것임(안 제58조제1항).

또한 지방소멸 위기 속에 비수도권 인구감소지역 소재 주택 중 요건을 충족하는 주택을 추가로 취득하는 경우 세제지원을 통해 비수도권 인구감소지역의 지역경제 활성화 등을 도모하고(안 제71조의2 신설), 비수도권에 소재한 준공 후 미분양 주택에 대한 세제지원을 통해

해당 준공 후 미분양 주택에 대한 수요를 제고하려는 것임(안 제98조의9).

다. 주요내용

가. 고향사랑 기부금에 대한 세액공제 한도금액 등 상향(안 제58조제1항)

세액공제되는 기부금의 한도 금액을 현행 10만원에서 50만원으로 상향하고, 소득금액에서 공제하여 주는 기부금액의 한도를 2천만원 이하로 상향조정하고, 세액공제율 구간도 기존 2구간에서 3구간으로 세분화하여 구간별로 각기 다른 공제세율을 적용하도록 하려는 것임.

나. 비수도권 인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산 과세특례 신설(안 제71조의2)

기존의 1주택자가 비수도권 인구감소지역 소재 주택 등 일정한 요건을 충족하는 주택을 추가로 취득하는 경우에 양도소득세와 종합부동산세의 1세대 1주택의 세제 특례를 적용하도록 함.

다. 비수도권 소재 준공 후 미분양주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설(안 제98조의9)

1주택자인 거주자가 이 법 시행일부터 1년 이내에 비수도권에 소재한 준공 후 미분양주택을 취득하는 경우에도 1세대 1주택자로 간주하여 양도소득세 및 종합부동산세의 1세대 1주택자 특례를 적용하도록 함.

II. 주요 내용별 검토

1. 고향사랑 기부금 세액공제 확대 및 특별재난지역, 인구감소지역 지방자치단체 기부에 대한 우대 적용(한병도의원안, 황명선의원안, 정성호의원안, 이해식의원안, 최은석의원안, 이만희의원안, 정부안, 정태호의원안)

현행	개정안																																					
□ 고향사랑 기부금 세액공제(제58조) ○ 세액공제 규모 - 기부금 금액별 공제율 <table><tr><th>기부금 규모</th><th>공제금액</th></tr><tr><td>10만원 이하</td><td>기부금 × 100/110</td></tr><tr><td>10만원 초과 5백만원 이하</td><td>10만원 × 100/110 + (기부금 - 10만원) × 15/100</td></tr></table> - <신 설> - <신 설>	기부금 규모	공제금액	10만원 이하	기부금 × 100/110	10만원 초과 5백만원 이하	10만원 × 100/110 + (기부금 - 10만원) × 15/100	□ 고향사랑 기부금 세액공제 확대 ○ 세액공제 규모 - 기부금 금액별 공제율 <table><tr><th>정부안. 이해식의원안</th><th>황명선 의원안</th><th>한병도 의원안</th><th>최은석 의원안</th></tr><tr><td>~ 10만원: 100/110</td><td>~ 30만원: 100/110</td><td>~ 20만원: 100/110</td><td>~ 50만원: 100/110</td></tr><tr><td>10만원 ~ 2천만원: 15/100</td><td>30만원 ~ 5백만원: 15/100</td><td>20만원 ~ 5백만원: 30/100</td><td>50만원 ~ 1천만원: 20/100</td></tr><tr><td></td><td></td><td>5백만원 ~ 2천만원: 15/100</td><td>1천만원 ~ 2천만원: 15/100</td></tr></table> - 특별재난지역 지방자치단체 기부 시 <table><tr><th>정성호의원안</th><th>이해식의원안</th><th>한병도의원안</th></tr><tr><td>~ 20만원: 100/110</td><td>~ 20만원: 100/110</td><td>~ 30만원: 100/110</td></tr><tr><td>20만원 ~ 5백만원: 15/100</td><td>20만원 ~ 2천만원: 15/100</td><td>30만원 ~ 5백만원: 30/100</td></tr><tr><td></td><td></td><td>5백만원 ~ 2천만원: 15/100</td></tr></table> - 인구감소지역 지방자치단체 기부 시 <table><tr><th>이만희의원안</th></tr><tr><td>~ 20만원: 100/110</td></tr><tr><td>20만원 ~ 5백만원: 15/100</td></tr></table>	정부안. 이해식의원안	황명선 의원안	한병도 의원안	최은석 의원안	~ 10만원: 100/110	~ 30만원: 100/110	~ 20만원: 100/110	~ 50만원: 100/110	10만원 ~ 2천만원: 15/100	30만원 ~ 5백만원: 15/100	20만원 ~ 5백만원: 30/100	50만원 ~ 1천만원: 20/100			5백만원 ~ 2천만원: 15/100	1천만원 ~ 2천만원: 15/100	정성호의원안	이해식의원안	한병도의원안	~ 20만원: 100/110	~ 20만원: 100/110	~ 30만원: 100/110	20만원 ~ 5백만원: 15/100	20만원 ~ 2천만원: 15/100	30만원 ~ 5백만원: 30/100			5백만원 ~ 2천만원: 15/100	이만희의원안	~ 20만원: 100/110	20만원 ~ 5백만원: 15/100
기부금 규모	공제금액																																					
10만원 이하	기부금 × 100/110																																					
10만원 초과 5백만원 이하	10만원 × 100/110 + (기부금 - 10만원) × 15/100																																					
정부안. 이해식의원안	황명선 의원안	한병도 의원안	최은석 의원안																																			
~ 10만원: 100/110	~ 30만원: 100/110	~ 20만원: 100/110	~ 50만원: 100/110																																			
10만원 ~ 2천만원: 15/100	30만원 ~ 5백만원: 15/100	20만원 ~ 5백만원: 30/100	50만원 ~ 1천만원: 20/100																																			
		5백만원 ~ 2천만원: 15/100	1천만원 ~ 2천만원: 15/100																																			
정성호의원안	이해식의원안	한병도의원안																																				
~ 20만원: 100/110	~ 20만원: 100/110	~ 30만원: 100/110																																				
20만원 ~ 5백만원: 15/100	20만원 ~ 2천만원: 15/100	30만원 ~ 5백만원: 30/100																																				
		5백만원 ~ 2천만원: 15/100																																				
이만희의원안																																						
~ 20만원: 100/110																																						
20만원 ~ 5백만원: 15/100																																						

* 한병도의원안 2024. 7. 15. 제출(의안번호 1727), 황명선의원안 2024. 7. 17. 제출(의안번호 1847), 정성호의원안 2024. 7. 17. 제출(의안번호 1856), 이해식의원안 2024. 7. 31. 제출(의안번호 2435), 최은석의원안 2024. 8. 2. 제출(의안번호 2539), 이만희의원안 2024. 8. 30. 제출(의안번호 3429), 정부안 2024. 9. 2. 제출(의안번호 3522), 정태호의원안 2024. 10. 28. 제출(의안번호 4975)

□ 8건의 개정안은 고향사랑 기부를 장려하고, 특별재난지역이나 인구 감소지역에 대한 기부를 보다 활성화하기 위해 고향사랑 기부금 세액공제를 확대하려는 것임.

[개정안 주요내용 요약]

일반 지방자치단체 기부 시			특별재난지역 선포 지방자치단체 기부 시				인구 감소지역 기부 시
정부안 의원안	황명선 의원안	한병도 의원안	최은석 의원안	정성호 의원안	이해식 의원안	한병도 의원안	이만희 의원안
~10만원: 100/110	~30만원: 100/110	~20만원: 100/110	~50만원: 100/110	~20만원: 100/110	~20만원: 100/110	~30만원: 100/110	~20만원: 100/110
10만원 ~ 2천만원 15/100	30만원 ~ 5백만원 15/100	20만원 ~ 5백만원 30/100	50만원 ~ 1천만원 20/100	20만원 ~ 5백만원 15/100	20만원 ~ 2천만원 15/100	30만원 ~ 5백만원 30/100	20만원 ~ 5백만원 15/100
		5백만원 ~ 2천만원 15/100	1천만원 ~ 2천만원 15/100			5백만원 ~ 2천만원 15/100	

* 현행법: 10만원 이하: 기부금 × 100/110, 10만원 초과 5백만원 이하: 10만원 × 100/110 + (기부금 - 10만원) × 15/100

한병도의원안은 세액공제 적용대상 고향사랑 기부금 한도액을 현행 5백만원에서 2천만원으로 상향하면서, 110분의 100의 공제율이 적용되어 전액 세액공제 받을 수 있는¹⁾ 기부금 금액 구간을 현행 10만원에서 20만원으로 확대하고, 20만원 초과 5백만원 이하의 구간에 대한 공제율을 현행 15%에서 30%로 상향하되, 특별재난지역이 선포된 지방자치단체에 기부한 경우에 대하여는 전액 세액공제

1) 국세 세액공제액(10만원 이하분의 경우 110분의 100)의 100분의 10에 해당하는 금액을 개인지방소득세 산출세액에서 공제하므로, 국세·지방세 세액공제액을 합하면 기부액이 전액 공제됨.

받을 수 있는 기부금 금액 구간을 30만원 이하로 확대하도록 하려는 것임.

황명선의원안은 전액 세액공제 받을 수 있는 기부금 금액 구간을 현행 10만원 이하에서 30만원 이하로 확대하려는 것임.

정성호의원안은 특별재난지역이 선포된 지방자치단체에 기부한 경우에 대하여는 전액 세액공제 받을 수 있는 기부금 금액 구간을 일반 지방자치단체 기부보다 우대하여 20만원 이하로 상향하려는 것임.

이해식의원안은 세액공제 적용대상 고향사랑 기부금 한도액을 현행 5백만원에서 2천만원으로 상향하면서, 특별재난지역이 선포된 지방자치단체에 기부한 경우에 대하여는 정성호의원안과 같이 전액 세액공제 받을 수 있는 기부금 금액 구간을 일반 지방자치단체 기부보다 우대하여 20만원 이하로 상향하려는 것임.

최은석의원안은 세액공제 적용대상 고향사랑 기부금 한도액을 현행 5백만원에서 2천만원으로 상향하면서, 전액 세액공제 받을 수 있는 기부금 금액 구간은 50만원 이하로 확대하고, 50만원 초과 1천만원 구간에 대하여는 공제율을 20%로 상향하려는 것임.

이만희의원안은 인구감소지역으로 지정된 지방자치단체에 기부한 경우에 대하여는 전액 세액공제 받을 수 있는 기부금 금액 구간을 일반 지방자치단체 기부보다 우대하여 20만원 이하로 상향하려는 것임.

정부안과 정태호의원안은 세액공제 적용대상 고향사랑 기부금 한도액만 현행 5백만원에서 2천만원으로 상향하려는 것임.

□ ‘고향사랑 기부금’ 제도는 「고향사랑 기부금에 관한 법률」에 따라 지방자치단체가 주민복지 증진 등을 위한 재원을 마련하기 위해 기부금을 모집·접수할 수 있도록 하는 제도로 2023년 도입되었으며, 현행법은 거주자가 광역·기초를 포함한 모든 지방자치단체에 기부한 경우 10만원 이하의 기부금에 대하여는 기부금의 91%(110분의 100)²⁾, 10만원 초과 500만원 이하의 기부금에 대하여는 기부금의 15%를 세액공제하고 있음.

2024년 2월 「고향사랑 기부금에 관한 법률」³⁾의 개정으로 개인별 고향사랑 기부금의 연간 상한액이 현행 500만원에서 2025년부터는 2,000만원으로 확대됨.

□ 8건의 개정안은 ① 일반적인 고향사랑 기부에 대한 세액공제 확대의 필요성과 ② 특별재난지역이 선포된 지방자치단체에 기부한 경우, ③ 인구감소지역으로 지정된 지방자치단체에 기부한 경우의 세액공제 우대 필요성으로 나누어 검토될 수 있음.

2) 국세 세액공제액(10만원 이하분의 경우 110분의 100)의 100분의 10에 해당하는 금액을 개인지방소득세 산출세액에서 공제하므로, 국세·지방세 세액공제액을 합하면 기부액이 전액 공제됨.

3) 「**고향사랑 기부금에 관한 법률**」 [법률 제20314호, 2024. 2. 20. 일부개정]

제8조(고향사랑 기부금의 접수 및 상한액) ① 고향사랑 기부금은 지방자치단체의 장이 지정한 금융기관에 납부하게 하거나, 제12조에 따른 정보시스템을 통한 전자결제·신용카드·전자자금이체 또는 지방자치단체의 청사, 그 밖의 공개된 장소에서 접수하여야 한다.

② 지방자치단체가 고향사랑 기부금을 접수한 경우에는 고향사랑 기부금을 기부한 사람(이하 “기부자”라 한다)에게 지방자치단체의 장의 명의로 영수증을 발급하여야 한다.

③ 개인별 고향사랑 기부금의 연간 상한액은 2천만원으로 한다.

④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 고향사랑 기부금의 접수 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(1) 고향사랑 기부에 대한 세액공제 확대

□ 먼저, 고향사랑 기부의 활성화를 위해 세액공제를 확대(전액 세액 공제 받을 수 있는⁴⁾ 기부금 금액 구간의 확대, 공제율 상향, 공제 대상 기부금 한도 확대)하는 개정안은 아래와 같은 점에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 열악한 지방재정의 확충에 다소나마 기여하는 바가 있을 것으로 보임.

최근 5년간 국세 대 지방세 비율은 평균 76% : 24%에 불과하고, 지방자치단체 재정자립도가 절반에 미치지 못하고 있는 상황에서 고향사랑 기부의 활성화를 통해 열악한 지방재정 보강에 기여할 수 있다는 것임.

[국세 및 지방세 비중]

(단위: 조원, %)

연도	2018	2019	2020	2021	2022	계
조세	377.9	383.9	387.6	456.9	514.5	2,120.8
국세	293.6	293.5	285.5	344.1	395.9	1,612.6
(국세 비중,%)	77.7	76.4	73.7	75.3	77.0	76.0
지방세	84.3	90.5	102.0	112.8	118.6	508.2
(지방세 비중,%)	22.3	23.6	26.3	24.7	23.0	24.0

자료: 국세청·관세청 「징수보고서」, 행정안전부 「지방세통계연감」

4) 국세 세액공제액(10만원 이하분의 경우 110분의 100)의 100분의 10에 해당하는 금액을 개인지방소득세 산출세액에서 공제하므로, 국세·지방세 세액공제액을 합하면 기부액이 전액 공제됨.

[연도별 지방자치단체 재정자립도 추이]

구분	2020	2021	2022	2023	2024
지방재정자립도	45.2	43.6	45.3	45.0	43.3

재정자립도=(지방세 + 세외수입) / 자치단체 예산규모 X 100(%)

자료: 통계청

특히, 거주자가 기부한 금액을 전액 세액공제 받을 수 있는 구간을 현행 10만원 이하에서 상향하는 안(20만원, 30만원, 50만원)의 경우 그 상향규모에 비례하여 소액기부가 보다 활성화될 수 있는 효과를 기대할 수 있음.

이는 「고향사랑 기부금에 관한 법률」⁵⁾에서 기부를 받은 지방자치단체가 해당 기부자에게 기부액의 30%의 범위에서 지역특산품, 지역 상품권 등 답례품을 제공할 수 있도록 하고 있어,

기부자 입장에서는 전액 세액공제를 받을 수 있는 구간까지는 세액공제를 통해 경제적 손실 없이 답례품을 제공받을 수 있는 경제적 유인이 발생하기 때문임.

둘째, 공제대상 기부금액 한도를 확대하는 개정안은 「고향사랑 기부금에 관한 법률」의 개정 취지를 세법에 반영하기 위해 필요한 측면이 있음.

2024년 2월 「고향사랑 기부금에 관한 법률」⁶⁾의 개정으로 연간

5) 「고향사랑 기부금에 관한 법률」

제9조(답례품의 제공) ① 지방자치단체는 기부자에게 대통령령으로 정하는 한도를 초과하지 아니하는 범위에서 물품 또는 경제적 이익(이하 “답례품”이라 한다)을 제공할 수 있다.

② 제1항에 따라 제공하는 답례품은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다.

1. 지역특산품 등 해당 지방자치단체의 관할구역에서 생산·제조된 물품
2. 지방자치단체가 해당 지방자치단체의 관할구역에서만 통용될 수 있도록 발행한 상품권 등 유가증권
3. 그 밖에 해당 지역의 경제 활성화 등에 기여할 수 있는 것으로서 조례로 정하는 것

개인별로 기부할 수 있는 상한액이 현행 500만원에서 2025년부터는 2,000만원으로 확대하였으므로, 「조세특례제한법」상의 공제대상 기부금액 한도도 이에 맞추어 조정하여야 고액기부를 유인할 수 있다는 것임.

한국농촌경제연구원이 2022년 8월에 실시한 ‘고향사랑기부제에 대한 국민의식조사’⁷⁾ 결과에 따르면, 0.8%만이 100만원을 초과하여 기부할 의사가 있는 것으로 나타나고 있어 세제혜택 등 유인이 필요한 측면이 있어 보임.

[고향사랑기부금 기부 희망 금액]

(단위: %)

기부의사 없음	~10만원	10만원 ~20만원	20만원 ~50만원	50만원 ~100만원	100만원 ~500만원
24.7	45.9	19.9	6.5	2.2	0.8

자료: 한국농촌경제연구원

셋째, 공제율을 인상하는 안의 경우 「소득세법」에 따른 기부금⁸⁾ 공제율과 형평을 맞추는 측면에서 개정 필요성이 인정되는 것으로 보임.

「조세특례제한법」⁹⁾상 고향사랑 기부금의 경우 10만원 초과, 500

6) 「고향사랑 기부금에 관한 법률」 [법률 제20314호, 2024. 2. 20. 일부개정]

제8조(고향사랑 기부금의 접수 및 상한액) ① 고향사랑 기부금은 지방자치단체의 장이 지정한 금융기관에 납부하게 하거나, 제12조에 따른 정보시스템을 통한 전자결제·신용카드·전자자금이체 또는 지방자치단체의 청사, 그 밖의 공개된 장소에서 접수하여야 한다.

② 지방자치단체가 고향사랑 기부금을 접수한 경우에는 고향사랑 기부금을 기부한 사람(이하 “기부자”라 한다)에게 지방자치단체의 장의 명의로 영수증을 발급하여야 한다.

③ 개인별 고향사랑 기부금의 연간 상한액은 2천만원으로 한다.

④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 고향사랑 기부금의 접수 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

7) 국승용·김창호, 고향사랑기부제 활성화를 위한 과제. 한국농촌경제연구원, 2022
동 설문조사는 2022년 8월, 18세 이상 3,000명을 대상으로 실시되었음.

8) 정치자금 기부금, 고향사랑 기부금을 제외한 특별세액공제 대상 기부금

만원 이하 기부금 부분에 대하여 15%의 공제율을 적용하고 있는데, 「소득세법」 제59조의4제4항¹⁰⁾에 따른 기부금 특별세액공제의 경우 1천만원 이하 분에 대하여는 15%, 1천만원 초과분에 대하여 30%를 적용하고 있음.

따라서, 고향사랑 기부금 한도를 2,000만원까지로 확대하려는 경우에는 일정금액 이상의 기부에 대하여는 공제율을 상향 조정하여야 「소득세법」에 따른 기부금 공제율과 형평성을 맞출 수 있게 됨.

□ 다만, 아래와 같은 점을 함께 고려할 필요가 있음.

첫째, 고향사랑 기부금 제도는 시행된 지 이제 1년 된 제도로 아직 그 정책적 효과성에 대한 검증이 이루어지지 않았으므로, 그 확대 여부에 대한 논의는 추후 제도의 효과성에 대한 검증이 이루어진 후 필요한 측면이 있음.

둘째, 현행 법령상 기부금을 전액 세액공제 해주는 제도는 정치자금 기부금¹¹⁾과 고향사랑 기부금에만 있으며, 10만원 이하의 소액기

9) 「조세특례제한법」

제58조(고향사랑 기부금에 대한 세액공제 등) ① 거주자가 「고향사랑 기부금에 관한 법률」에 따라 고향사랑 기부금을 지방자치단체에 기부한 경우 다음 각 호의 계산식에 따라 계산한 금액을 이를 지출한 해당 과세연도의 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 사업자인 거주자의 경우 10만원 이하의 금액에 대해서는 제1호를 따르되, 10만원을 초과하는 금액에 대해서는 이월결손금을 뺀 후의 소득금액의 범위에서 손금에 산입한다.

1. 10만원 이하의 금액을 기부한 경우: 고향사랑 기부금 × 110분의 100

2. 10만원 초과 5백만원 이하의 금액을 기부한 경우: $10\text{만원} \times 110\text{분의 } 100 + (\text{고향사랑 기부금} - 10\text{만원}) \times 100\text{분의 } 15$

10) 「소득세법」

제59조의4(특별세액공제) ④ 거주자(사업소득만 있는 자는 제외하되, 제73조제1항제4호에 따른 자 등 대통령령으로 정하는 자는 포함한다)가 해당 과세기간에 지급한 기부금[제50조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 사람(나이의 제한을 받지 아니하며, 다른 거주자의 기본공제를 적용받은 사람은 제외한다)이 지급한 기부금을 포함한다]이 있는 경우 다음 각 호의 기부금을 합한 금액에서 사업소득금액을 계산할 때 필요경비에 산입한 기부금을 뺀 금액의 100분의 15(해당 금액이 1천만원을 초과하는 경우 그 초과분에 대해서는 100분의 30)에 해당하는 금액(이하 제61조제2항에서 “기부금 세액공제액”이라 한다)을 해당 과세기간의 합산과세되는 종합소득산출세액(필요경비에 산입한 기부금이 있는 경우 사업소득에 대한 산출세액은 제외한다)에서 공제한다. 이 경우 (이하 생략)

부 부분에만 한정하여 운용하는 특별한 세제지원이라는 점에서, 이를 추가로 확대하는 것은 형평성 측면에서 과도하다는 지적이 제기될 수 있음.

셋째, 고향사랑 기부금은 실질적으로 중앙정부의 재원을 지방자치단체로 이전하는 효과 외에 답례품 등의 운영비 지출이 수반되기 때문에 중앙정부와 지방정부를 포함한 전체 재정 차원에서는 순지출이 발생하여 재정자원을 감소시킨다는 점에서 전액 세액공제 받을 수 있는 구간을 확대하는 개정안은 신중한 접근이 필요한 점이 있음.

(2) 특별재난지역이 선포된 지방자치단체에 기부 우대

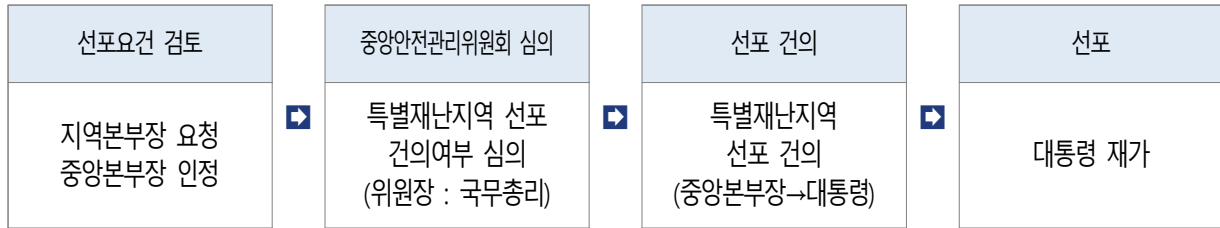
□ 다음, 특별재난지역에 대한 고향사랑 기부금 공제를 확대하는 개정안은 해당 지방자치단체에 보다 많은 고향사랑 기부를 유인하여 피해 복구 지원을 도모하는 효과가 기대되는 점이 있음.

특별재난지역 선포제도는 대규모 재난으로 인한 지자체의 재정 부담 경감을 위해 국비를 추가 지원하는 제도로써, 지자체별 재정력 지수를 감안하여 대통령의 재가를 통해 선포하게 됨.

11) 「조세특례제한법」

제76조(정치자금의 손금산입특례 등) ① 거주자가 「정치자금법」에 따라 정당(같은 법에 따른 후원회 및 선거관리위원회를 포함한다)에 기부한 정치자금은 이를 지출한 해당 과세연도의 소득금액에서 10만원까지는 그 기부금액의 110분의 100을, 10만원을 초과한 금액에 대해서는 해당 금액의 100분의 15(해당 금액이 3천만원을 초과하는 경우 그 초과분에 대해서는 100분의 25)에 해당하는 금액을 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 사업자인 거주자가 정치자금을 기부한 경우 10만원을 초과한 금액에 대해서는 이월결손금을 뺀 후의 소득금액의 범위에서 손금에 산입한다.

[특별재난지역 선포절차]



자료: 행정안전부

특별재난지역으로 선포될 경우 지자체 부담 지방비의 일부를 국고로 지원하며, 건강보험료 경감, 통신·전기료 감면 등을 추가로 지원할 수 있음¹²⁾.

이러한 국고의 지원은 피해금액이 지방자치단체 재정력지수에 따라 일정 금액 이상인 경우¹³⁾에 이루어지는데, 특별재난지역으로 선포되는 지역의 경우 통상 인적·물적 피해가 심대하여 신속한 피해복구를 위한 금전적 지원이 절실한 상황이라는 점에서 고향사랑기부금 확대를 통한 지원이 피해복구 지원에 도움이 될 수 있을

12) 「재난 및 안전관리 기본법」

제61조(특별재난지역에 대한 지원) 국가나 지방자치단체는 제60조에 따라 특별재난지역으로 선포된 지역에 대하여는 제66조제3항에 따른 지원을 하는 외에 대통령령으로 정하는 바에 따라 응급대책 및 재난구호와 복구에 필요한 행정상·재정상·금융상·의료상의 특별지원을 할 수 있다.

제66조(재난지역에 대한 국고보조 등의 지원) ① 국가는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재난의 원활한 복구를 위하여 필요하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 비용(제65조제1항에 따른 보상금을 포함한 다)의 전부 또는 일부를 국고에서 부담하거나 지방자치단체, 그 밖의 재난관리책임자에게 보조할 수 있다. 다만, 제39조제1항(제46조제1항에 따라 시·도지사가 하는 경우를 포함한다) 또는 제40조제1항의 대피명령을 방해하거나 위반하여 발생한 피해에 대하여는 그러하지 아니하다.

1. 자연재난

2. 사회재난 중 제60조제3항에 따라 특별재난지역으로 선포된 지역의 재난지역재난안전대책본부회의에서 결정한 지원

13) 「자연재난 구호 및 복구 비용 부담기준 등에 관한 규정」

제5조(국고의 지원 대상) ① 제4조제1항제1호·제2호 및 같은 항 제3호나목부터 마목까지의 규정에 따른 국고의 지원은 동일한 재난기간에 발생한 특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 있는 특별자치도는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·시·군·구(구는 자치구를 말하며, 이하 이 조에서 “시·군·구”라 한다)의 피해금액이 다음 각 호의 구분에 따른 금액 이상인 경우에만 한다.

1. 최근 3년간의 평균 재정력지수가 0.1 미만인 시·군·구: 20억원
2. 최근 3년간의 평균 재정력지수가 0.1 이상 0.2 미만인 시·군·구: 26억원
3. 최근 3년간의 평균 재정력지수가 0.2 이상 0.4 미만인 시·군·구: 32억원
4. 최근 3년간의 평균 재정력지수가 0.4 이상 0.6 미만인 시·군·구: 38억원
5. 최근 3년간의 평균 재정력지수가 0.6 이상인 시·군·구: 44억원

것으로 보임.

- 다만, 국비를 지방비로 전환하는 효과를 가져오는 고향사랑 기부금 확대는 피해 정도에 비례하지 않는 지방비 지원 효과가 발생하게 되는 점을 고려할 필요가 있음.

(3) 인구감소지역 지정 지방자치단체에 기부 우대

- 인구감소지역인 지방자치단체에 고향사랑 기부금을 기부한 경우 공제액의 규모를 확대하는 개정안은 다음과 같은 점에서 긍정적인 입법취지를 인정할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 고향사랑 기부금이 인구감소로 인한 지역소멸이 우려되는 기초 지방자치단체에 집중되게 함으로써 해당 지역의 활력을 도모하고 인구감소 위기에 보다 대응할 수 있을 것으로 보임.

참고로, 고향사랑 기부금 제도 도입 당시 한국농촌경제연구원이 실시한 ‘고향사랑기부제에 대한 국민의식조사’¹⁴⁾ 결과에 따르면, ‘고향사랑기부금을 받을 수 있는 지방자치단체 범위’에 관하여 ‘모든 지방자치단체가 기부금을 받을 수 있도록 해야 한다’는 의견(41.3%) 외에,

‘재정여건이 악화되는 지방자치단체만 기부금을 받을 수 있도록 해야 한다’는 의견이 33.0%, ‘중소도시를 포함하여 도시지역은 기부금을 받을 수 없도록 해야 한다’는 의견이 8.4%, ‘특별·광역시 등 대

14) 국승용, 김창호, (2022). 고향사랑기부제 활성화를 위한 과제. 한국농촌경제연구원

도시는 기부금을 받을 수 없도록 해야 한다’는 의견이 17.3%로 나타나, 모금 지방자치단체를 선별할 필요성이 있다는 의견이 더 우세하게 나타난 바 있음.

둘째, 인구감소지역을 지정하는 기준지표 중 하나가 재정자립도¹⁵⁾라는 점을 감안할 때, 개정안은 인구감소지역에 대한 소액기부를 촉진함으로써 상대적으로 재정자립도가 열악할 것으로 추정되는 인구감소지역의 지방재정을 강화하고 지방 간 격차 해소 등에 기여할 수 있을 것으로 보임.

□ 다만, 개정안에 대하여는 다음과 같은 점을 추가적으로 검토할 필요가 있음.

첫째, 고향사랑기부금 제도는 시행된 지 이제 1년 된 제도로 아직 그 정책적 효과성에 대한 검증이 이루어지지 않았으므로, 그 확대 여부에 대한 논의는 추후 제도의 효과성에 대한 검증이 이루어진 후 할 필요가 있음.

둘째, 인구감소지역 외에 재정 여건이 열악한 지방자치단체의 경우 인구감소지역이 아니라는 이유로 추가 세액공제 대상 지역에서 제외되게 되므로 해당 지역들의 추가적인 지원요청이 있을 수 있음.

예를 들어 인구감소지역에 포함되어 있지 아니한 부산광역시 북구의 재정자립도는 11.1%로 동 지역에 포함된 동구(17.3%), 서구(13.6%)보다 재정자립도가 더 낮음.

15) 연평균인구증감율, 인구밀도, 청년순이동률, 주간인구, 고령화비율, 유소년비율, 조출생률, 재정자립도

셋째, 인구감소지역은 현행 「인구감소지역 지정 고시」에 따라 5년마다 지정하도록 하고 있으므로,¹⁶⁾ 지정 주기마다 인구감소지역에 포함되었다가 제외되는 지자체가 발생할 수 있음. 이와 같은 차이는 지자체가 장기적인 모금 계획과 지출 계획을 수립하는 데 걸림돌이 될 수 있다는 점을 감안할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5161

16) 「인구감소지역 지정 고시」 부칙

제2조(인구감소지역의 지정주기) 고시일로부터 5년마다 국가균형발전위원회의 심의를 거쳐 행정안전부장관이 지정·고시한다.

2. 인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설

(이달희·배준영·최은석·조경태·임미애·정태호의원안, 정부안)

현 행	개정안
<신 설>	☐ 인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례(안 제71조의2 신설) ○ 요건 - 기존 1주택자가 인구감소지역 소재 주택* 1채 신규 취득 * 주택 소재지, 주택가액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택 (주택이 아닌 분양권 또는 조합원입주권 1개 보유한 경우 포함) ○ 취득기한 - 2024. 1. 4. ~ 2026. 12. 31. (배준영·정태호의원안·정부안) - 2024. 1. 4. ~ 2028. 12. 31. (최은석의원안) ○ 신청절차 - 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고 (배준영·최은석의원안) - 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고 (정태호의원안·정부안) ○ 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 - 1세대 1주택 특례 적용* * (양도소득세) 12억원 비과세 및 장기보유특별공제 최대 80% (종합부동산세) 기본공제 12억원(다주택자 9억원) 및 고령자장기보유 세액공제 최대 80% ○ 시행일: 2025년 1월 1일부터 (정태호의원안·정부안) 공포한 날 (배준영의원안) 공포 후 1년 경과 (최은석의원안) ○ 적용례: 이 법 시행 이후 결정하거나 경정하는 경우부터 적용

* 배준영의원안 2024. 7. 9. 발의(의안번호 1541), 최은석의원안 2024. 8. 2. 발의(의안번호 2539), 정태호의원안 2024. 10. 28. 발의(의안번호 4975), 정부안 2024. 9. 2. 제출(의안번호 3522)

현 행	개정안
□ 농어촌주택등 취득자에 대한 양도 소득세 과세특례(제99조의4) ○ 1세대가 농어촌주택·고향주택을 취득(건설취득 포함)하여 3년 이상 보유하고 기존 보유하던 일반주택 양도시 농어촌주택등을 해당 1세대 소유주택이 아닌 것으로 간주하여 양도 소득세 비과세 * 농어촌주택등 3년 이상 보유요건 충족 전 일반주택 양도 시에도 허용하나, 3년 이상 보유하지 않는 경우 양도소득세 부과 - 농어촌주택 · ① 수도권(접경지역 제외), 도시지역, 조정대상지역, 토지거래허가구역, 관광단지 외 지역 중 대통령령으로 정하는 지역 소재, ② 취득당시 주택·토지가액 합계액 3억원(한옥 4억원) 이하 - 고향주택 · ① 고향 소재, ② 수도권지역, 조정대상지역, 관광단지 외 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 소재 ③ 취득당시 주택·토지가액 합계액 3억원(한옥 4억원) 이하 ○ 적용기한: 2025년 12월 31일	□ <u>인구감소지역 소재 주택 추가</u> ○ (현행과 같음) - (현행과 같음) - (현행과 같음) - <u>인구감소지역에 소재하는 주택 추가</u> · <u>3년 이상 보유 요건 제외</u> · <u>기존 주택과 신규취득 주택이 같은 인구감소지역에 있는 경우 적용 제외</u> ○ (현행과 같음) ○ 시행일: <u>공포 후 6개월</u> ○ 적용례: 이 법 시행 이후 양도하는 분부터 적용

* 임미애의원안 2024. 9. 19. 발의(의안번호 4067)

현 행	개정안
※ 조세특례제한법 일부개정법률안	
<신 설>	☐ <u>인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 과세특례(이달회의원안: 안 제71조의2 신설 조경태의원안: 안 제70조의3 신설)</u> ○ 요건 - 기존 1주택자가 인구감소지역 소재 주택 1채 신규 취득 * (이달회의원안) 주택이 아닌 분양권 또는 조합원 입주권 1개 보유한 경우 포함 - 기존 1주택과 신규 취득 1주택이 같은 인구감소지역이 아닐 것 ○ 양도소득세 과세특례 - 1세대 1주택 특례 적용 * 12억원 비과세 및 장기보유특별공제 최대 80% ○ 시행일: 공포 후 6개월 경과 ○ 적용례: 이 법 시행일이 속하는 과세연도에 양도하는 분부터
※ 종합부동산세 일부개정법률안	
☐ 과세표준 합산배제 대상 주택 범위(제8조제2항) ○ 민간임대주택, 공공임대주택 등 ○ 기숙사, 사원용 주택, 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 노인복지주택 등	☐ <u>합산배제 대상 주택에 인구감소지역 주택 포함</u> ○ (현행과 같음) ○ <u>인구감소지역주택 추가 (이달회의원안)</u> - <u>기존 1주택과 신규 취득 1주택이 같은 인구감소지역이 아닐 것</u> - <u>2025년 1월 1일 이후 취득한 주택일 것</u> ○ <u>인구감소지역주택 추가 (조경태의원안)</u> - <u>상업적인 용도로 사용하는 주택 제외</u> ○ (현행과 같음) ○ 시행일: 공포 후 6개월 ○ 적용례: 이 법 시행 이후 양도하는 분부터 적용

*이달회의원안 2024. 7. 1. 발의(의안번호 1224, 1249), 조경태의원안 2024. 9. 9. 발의(의안번호 3808, 3814)

□ 9건의 개정안은 기존 1주택자가 인구감소지역 내 주택을 취득한 경우 양도소득세와 종합부동산세 산정 시 주택수에 산입하지 않도록 하여 1세대 1주택 특례를 적용하려는 것임.

배준영·최은석·정태호 의원안과 정부안은 제71조의2를 신설하면서 주택 소재지, 주택가액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 인구감소지역 소재 주택을 취득하는 경우로 한정하고 있으며, 정부는 시행령을 통해 ① 수도권·광역시 제외하되 수도권 내 접경지역 및 광역시 내 군지역은 포함하고, ② 인구감소지역 소재 주택의 공시가격을 4억원으로 제한하며, ③ 기존 1주택과 동일한 시·군·구 소재 신규 주택취득은 제외한다는 계획임.¹⁷⁾

배준영·정태호의원안과 정부안은 인구감소지역 주택 취득기한을 2024년 1월 4일부터 2026년 말까지로 설정하고 있는 반면, 최은석 의원안은 2028년 말까지로 규정하고 있으며, 신청절차에 있어서 3건의 개정안 모두 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하도록 규정하고 있으나 정부안은 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지의 신고기간을 두고 있음.

임미애의원안은 제99조의4에서 규정하고 있는 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례에 인구감소지역 소재 주택을 취득한 경우를 추가하고 있음.

다만, 농어촌주택이나 고향주택과는 달리 인구감소지역 소재 주택

17) 기획재정부, 2024년 세법개정안 상세본, 2024. 7. 25.

에 대해서는 3년 이상의 보유기간 요건을 제외하도록 하고 있으며, 기존 주택과 신규취득 주택이 같은 인구감소지역에 있는 경우에는 양도소득세 특례가 적용되지 않도록 하고 있음.

- 이달희·조경태의원안은 인구감소지역 소재 주택취득과 관련하여 「조세특례제한법」 제70조의3(조경태의원안) 또는 제71조의2(이달희의원안) 신설을 통해 양도소득세 과세특례를 규정하고, 「종합부동산세법」 제8조제2항을 개정하여 종합부동산세 합산 배제 대상 주택에 포함시키고 있음.

다만, 취득하는 인구감소지역 소재 주택의 공시가격, 취득기한 등의 제한이 없다는 점과 종합부동산세 과세특례의 경우 2025년 1월 1일 이후 취득한 주택일 것(이달희의원안)을 요한다는 점에서 배준영·최은석·정태호의원안 및 정부안과 차이가 있음.

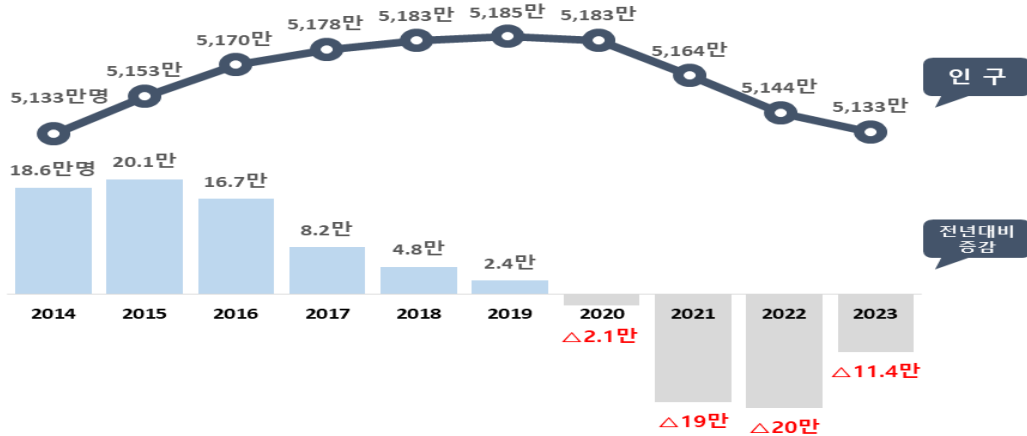
- 2023년 우리나라 주민등록 인구는 5132만 5,329명으로 전년에 비해 11만3709명(△0.22%) 줄어들어, 2020년 사상 처음으로 인구가 감소한 이래 4년 연속 감소한 것으로 나타났음.

[2014년~2023년 성별 인구수 및 전년대비 증감 현황]

(단위: 명)

구분	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
인구	5,133만	5,153만	5,170만	5,178만	5,183만	5,185만	5,183만	5,164만	5,144만	5,133만
남	2,557만	2,576만	2,583만	2,586만	2,587만	2,586만	2,584만	2,575만	2,564만	2,557만
증감	80,960	88,890	69,408	28,325	10,210	△1,313	△2,787	△9,435	△109,733	△71,215
여	2,566만	2,577만	2,587만	2,592만	2,596만	2,599만	2,599만	2,589만	2,580만	2,576만
증감	105,493	112,532	97,470	54,003	37,305	25,115	2,949	△95,869	△90,038	△42,494

자료: 행정안전부, '2023년 주민등록 인구통계 분석', 2024.1.10.



자료: 행정안전부, ‘2023년 주민등록 인구통계 분석’, 2024.1.10.

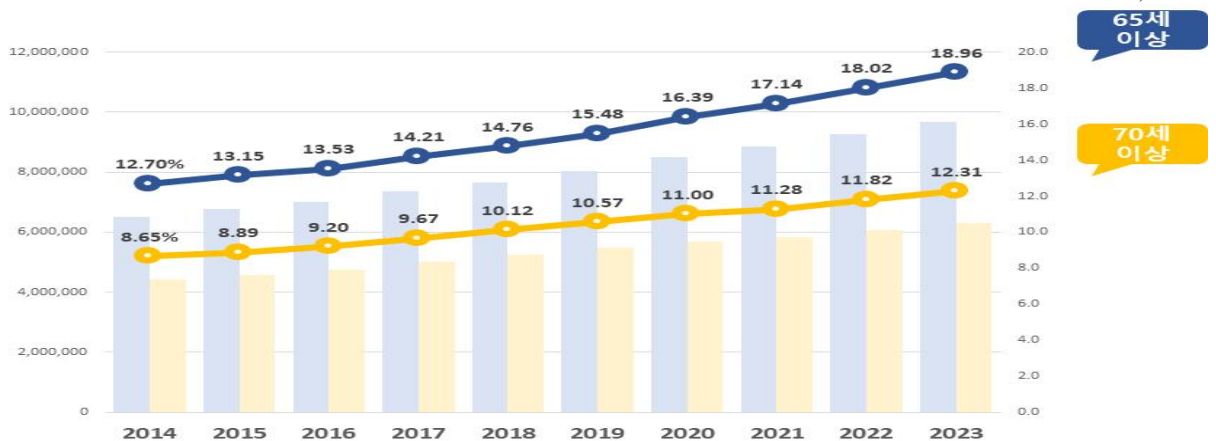
고령 인구(65세 이상)는 973만명으로 18.96%의 비중을 차지하고 있는데, 65세 이상 인구는 22년말 대비 5.00%p 늘었고, 70세 이상 인구는 22년말 대비 3.91%p 늘어남.

[2014년~2023년 고령(65세 이상) 인구수 및 비중 추이]

(단위: 명, %)

구분	‘14	‘15	‘16	‘17	‘18	‘19	‘20	‘21	‘22	‘23
65세 이상	652만 (12.70)	678만 (13.15)	700만 (13.53)	736만 (14.21)	765만 (14.76)	803만 (15.48)	850만 (16.39)	885만 (17.14)	927만 (18.02)	973만 (18.96)
70세 이상	444만 (8.65)	458만 (8.89)	476만 (9.20)	501만 (9.67)	524만 (10.12)	548만 (10.57)	570만 (11.00)	582만 (11.28)	608만 (11.82)	632만 (12.31)

※ 국제연합(UN)은 65세 이상 인구가 전체 인구에서 차지하는 비율이 7% 이상인 경우 고령화사회, 14%



이상은 고령사회, 20% 이상은 초고령사회로 구분

자료: 행정안전부, ‘2023년 주민등록 인구통계 분석’, 2024.1.10.

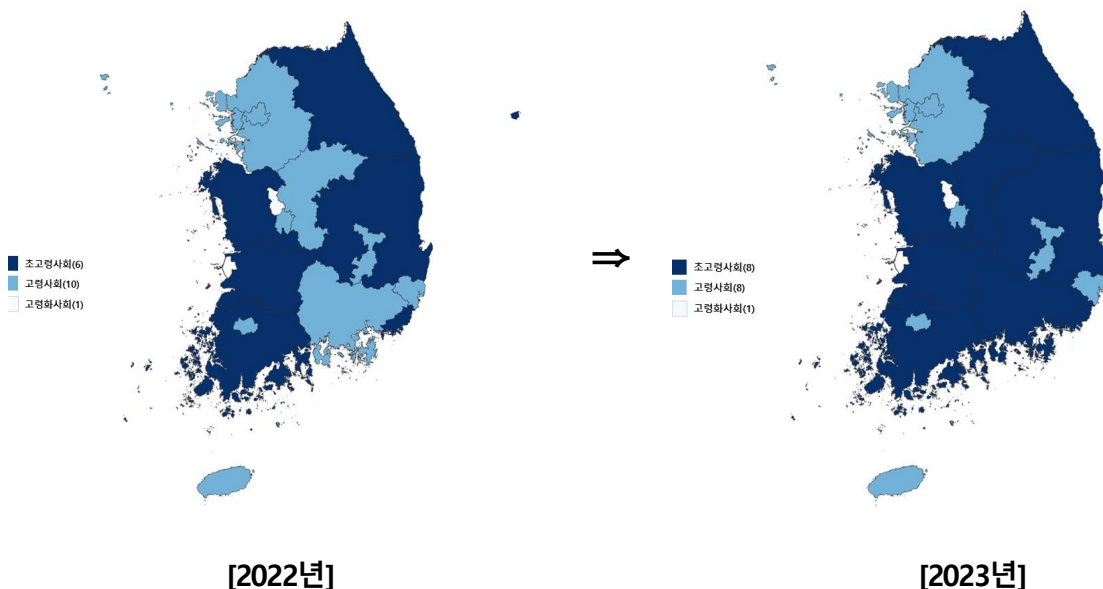
17개 시·도별로 살펴보면, 전남(26.10%), 경북(24.68%), 전북(24.11%), 강원(23.99%), 부산(22.63%), 충남(21.34%), 충북(20.85%), 경남(20.60%) 등 8곳은 초고령사회에 해당되고 있음.

[2022년 및 2023년 시·도별 고령 인구 현황]

(단위: 명, %)

구 분	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 종
‘23년	173만 (18.47)	75만 (22.63)	47만 (19.64)	50만 (16.58)	23만 (16.48)	24만 (16.97)	18만 (15.92)	4만 (11.01)
‘22년	166만 (17.59)	71만 (21.47)	44만 (18.43)	46만 (15.63)	22만 (15.58)	23만 (16.09)	16만 (14.75)	4만 (10.48)

구 분	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
‘23년	212만 (15.57)	37만 (23.99)	33만 (20.85)	45만 (21.34)	42만 (24.11)	47만 (26.10)	63만 (24.68)	67만 (20.60)	12만 (17.94)
‘22년	199만 (14.66)	35만 (22.77)	32만 (19.87)	44만 (20.58)	41만 (23.20)	46만 (25.17)	62만 (23.78)	64만 (19.47)	12만 (17.07)



자료: 행정안전부, ‘2023년 주민등록 인구통계 분석’, 2024.1.10.

권역별로 비교해보면, 2023년 수도권 인구는 2601만4265명(50.69%), 비수도권 인구는 2531만1064명(49.31%)으로 수도권 인구가 비수도권 인구 보다 70만3201명 더 많은 것으로 나타났으며, 2019년 처음으로 수도권 인구가 비수도권 인구를 추월한 이래 수도권·비수도권 간의 인구 격차가 증가하고 있음.

[2014년~2023년 수도권 및 비수도권 인구수 및 비중]

(단위: 명, %)

구 분	‘14	‘15	‘16	‘17	‘18	‘19	‘20	‘21	‘22	‘23
수도권	2,536만 (49.41)	2,547만 (49.43)	2,559만 (49.50)	2,568만 (49.60)	2,580만 (49.78)	2,593만 (50.00)	2,604만 (50.24)	2,602만 (50.39)	2,599만 (50.52)	2,601만 (50.69)
비수도권	2,596만 (50.59)	2,606만 (50.57)	2,611만 (50.50)	2,610만 (50.40)	2,603만 (50.22)	2,592만 (50.00)	2,579만 (49.76)	2,562만 (49.61)	2,545만 (49.48)	2,531만 (49.31)
격 차 (수도권 - 비수도권)	△60만	△58만	△51.5만	△41.9만	△23만	0.2만	24.8만	40.8만	53.1만	70.3만

※ 수도권 : 서울, 경기, 인천 등 3곳, 비수도권 : 서울, 경기, 인천 외 14곳



자료: 행정안전부, '2023년 주민등록 인구통계 분석', 2024.1.10.

□ 한편, 2023년 6월 제정된 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」¹⁸⁾에서는 지역 인구감소와 고령화 사회를 대비하기 위해 인구감소지역을 ‘인구감소로 인한 지역 소멸이 우려되는 시¹⁹⁾·군·구를 대상으로 출생률, 65세 이상 고령인구, 14세 이하 유소년인구 또는 생산가능인구의 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역’으로 규정하면서,²⁰⁾ 동법 시행령은 지방시대위원회의 심의를 거쳐 행정안전부장관이 인구감소지역을 지정·고시하도록 하고 있음.²¹⁾

이에 따라 2024년 2월 1일 기준 89개의 기초 지방자치단체가 인구감소지역으로 지정·고시되어 있으며, 동 고시는 인구감소지역을 5년마다 다시 지정하도록 하고 있음.

18) 2020년 12월 인구감소지역으로 정하고 인구감소지역에 대한 대책을 마련·지원하도록 한 「국가균형발전 특별법」 일부개정안이 공포되었으나, 2023년 6월 「국가균형발전 특별법」 폐지하고 지방자치분권과 지역균형발전에 관한 사항을 통합한 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」이 제정됨.

19) 특별시 제외 / 광역시, 특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시는 포함

20) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “인구감소지역”이란 인구감소로 인한 지역 소멸이 우려되는 시(특별시는 제외하고 광역시, 특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시는 포함한다)·군·구를 대상으로 출생률, 65세 이상 고령인구, 14세 이하 유소년인구 또는 생산가능인구의 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역을 말한다.

21) 「국가균형발전 특별법 시행령」

제2조의3(인구감소지역의 지정 등) ① 법 제2조제9호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 광역시, 특별자치시 및 시·군·구 중에서 65세 이상 고령인구, 14세 이하 유소년인구 또는 생산가능인구의 수, 인구감소율, 출생률, 인구감소의 지속성, 인구의 이동 추이 및 재정여건 등을 고려하여 국가균형발전위원회의 심의를 거쳐 행정안전부장관이 지정·고시하는 지역을 말한다.

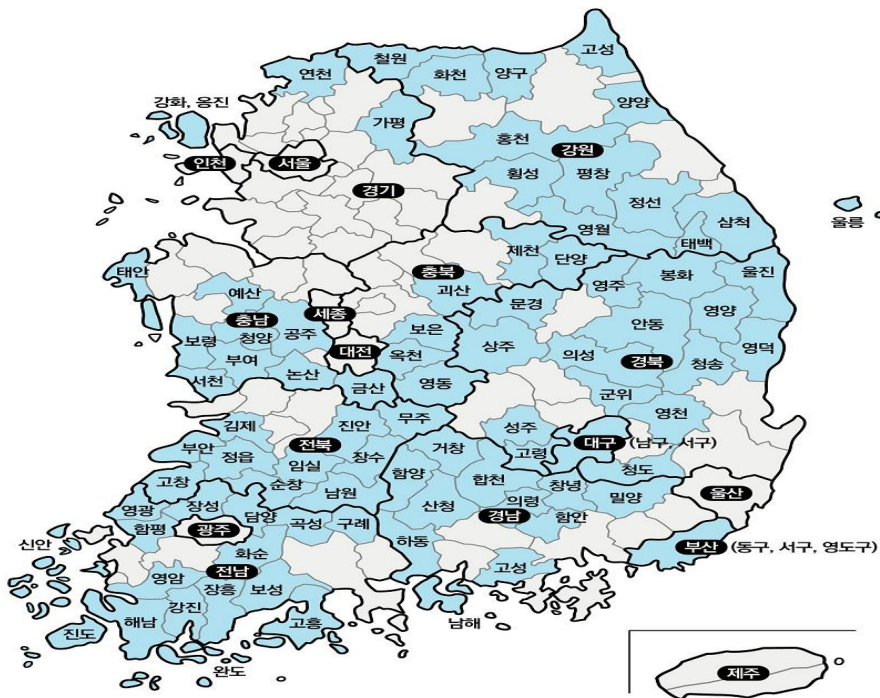
②·③ (생략)

[인구감소지역 지정 현황]

구분	인구감소지역	개수
부산	동구, 서구, 영도구	3개
대구	남구, 서구	2개
인천	강화군, 옹진군	2개
경기	가평군, 연천군	2개
강원	고성군, 삼척시, 양구군, 양양군, 영월군, 정선군, 철원군, 태백시, 평창군, 홍천군, 화천군, 횡성군	12개
충북	괴산군, 단양군, 보은군, 영동군, 옥천군, 제천시	6개
충남	공주시, 금산군, 논산시, 보령시, 부여군, 서천군, 예산군, 청양군, 태안군	9개
전북	고창군, 김제시, 남원시, 무주군, 부안군, 순창군, 임실군, 장수군, 정읍시, 진안군	10개
전남	강진군, 고흥군, 곡성군, 구례군, 담양군, 보성군, 신안군, 영광군, 영암군, 완도군, 장성군, 장흥군, 진도군, 함평군, 해남군, 화순군	16개
경북	고령군, 군위군, 문경시, 봉화군, 상주시, 성주군, 안동시, 영덕군, 영양군, 영주시, 영천시, 울릉군, 울진군, 의성군, 청도군, 청송군	16개
경남	거창군, 고성군, 남해군, 밀양시, 산청군, 의령군, 창녕군, 하동군, 함안군, 함양군, 합천군	11개
합 계		89개

자료: 「인구감소지역 지정 고시」, 행정안전부 고시(제2021-66호)

[인구감소지역 지정 현황]



□ 9건의 개정안은 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채를 신규 취득하는 경우 1주택자로 간주하여 양도소득세와 종합부동산세의 1세대 1주택자 특례를 적용하려는 것으로서 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 인구감소지역으로의 생활인구²²⁾ 유입을 통하여 이들 지역의 경제활성화를 도모할 수 있음.

2023년 기준 수도권 인구는 2601만4265명으로 전체 인구의 50.5%가 수도권에 몰려있는 반면, 89개 인구감소지역의 인구비율은 전체 인구의 9.4%에 불과하지만 국토면적은 59.5%에 해당할 정도로 수도권 집중화 현상 및 지역소멸 위기가 심각하므로²³⁾ 지방소멸방지를 위해 전방위적 지원이 필요한 상황임.

이에 따라 인구감소지역 주택 취득에 대한 특례를 적용함으로써 인구감소지역으로의 생활인구 유입을 촉진하고 유입된 인구들을 통해 지역 경제를 활성화시키는 효과를 기대할 수 있음.

둘째, 기존 1주택자의 세컨드 홈 취득에 대한 세제지원을 통해 국민들의 여가생활을 위한 여건 조성에 도움이 될 수 있음.

최근 삶의 여가 시간이 중요해지면서 일과 일상생활의 균형을 찾기 위한 세컨드 홈을 구입하는 사례가 늘어나고 있으나 재산세, 종

22) 특정 지역에 거주하거나 체류하면서 생활을 영위하는 사람으로서 ‘주민등록인구’, ‘외국인등록인구(재외동포거소신고자 포함)’, ‘등록지 이외의 시군구에 1일 동안 머무른 시간의 총합이 3시간 이상인 월 1회 이상 방문자’ 모두를 말함.

23) 「데이터로 보는 인구감소지역」, 국회도서관, 2023. 6. 7.

합부동산세, 양도세 등 주택의 추가 매입으로 인한 세부담이 큰 제약이 되고 있음.

따라서 인구감소지역 소재 세컨드 홈 구입에 대한 세제상 특례 도입을 통해 도심지역을 벗어나 주말이나 휴가 여가생활을 즐길 수 있는 여건이 조성될 수 있을 것으로 보임.

□ 다만, 개정안에 대하여는 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 인구감소지역의 근본적인 문제는 고령화·저출산으로 인한 인구감소임에도 불구하고 거주요건 없이 세제혜택을 통해 수도권 등의 도시 인구 유입을 추진하는 것은 인구감소지역의 부동산 경기를 회복시키는 효과는 나타날 수 있으나 근본적인 인구감소 대책으로는 한계가 있을 것으로 보임.

둘째, 인구감소지역의 주택을 추가로 취득하는 사람은 어느 정도 자산가일 가능성이 있으므로 2주택자의 절세방안으로 활용될 가능성이 있으며, 개발 호재가 있는 인구감소지역에 부동산 투기를 조장하는 부작용이 발생할 우려가 있음.

특히 인구감소지역의 주택가격 제한이 없을 경우²⁴⁾ 수도권 거주자들의 다주택 보유를 제도적으로 보장하여 종합부동산세 등 기존 제도의 정책효과를 퇴색시키는 결과를 초래할 수 있음.

셋째, 인구감소지역의 거주여건 개선 등을 위한 다양한 지원책이

24) 정부안의 경우 대통령령으로 공시가격 4억원 이하의 주택으로 제한할 계획이며, 배준영·최은석의원안의 경우 대통령령으로 정하는 범위를 위임하고 있으나, 이달희·임미애·조경태 의원안의 경우 인구감소지역 주택의 가격에 대한 제한이 존재하지 않음.

시행 중임을 감안할 필요가 있음.

「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」, 「인구감소지역 지원 특별법」, 「귀농어·귀촌 활성화 및 지원에 관한 법률」 등에서는 인구감소지역 등의 활성화를 위해 행정적·재정적 지원²⁵⁾, 공공임대주택 우선 공급 및 주택 신축·개수·보수 관련 비용 지원²⁶⁾, 주택구입자금에 대한 우대조치²⁷⁾ 등을 규정하고 있어, 동 규정들을 바탕으로 한 다양한 지원책이 시행 중에 있음.

25) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」

제22조(인구감소지역에 대한 지원) ① 국가와 지방자치단체는 인구감소지역에 사회간접자본 정비, 교육·문화·관광시설 확충, 농림·해양·수산업 지원, 주택건설 및 개량, 산업단지 지정 특례에 관한 사항 등에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

26) 「인구감소지역 지원 특별법」

제24조(주거·교통기반의 확충) ① 국가와 지방자치단체는 인구감소지역으로 이주하는 사람에 대하여 「공공주택 특별법」에서 정하는 바에 따라 공공임대 주택을 우선 공급할 수 있다.

② 국가와 지방자치단체는 인구감소지역에 거주하는 주민의 정주여건 개선을 위하여 노후화된 주택의 개선을 위한 신축 및 주택개수·보수 등에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

③ 지방자치단체는 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 거주 목적으로 수도권(인구감소지역은 제외한다)에서 인구감소지역으로 이전하는 사람에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 공유지를 우선적으로 매각할 수 있다.

27) 「귀농어·귀촌 활성화 및 지원에 관한 법률」

제15조(창업 및 주택구입 등 지원) ③ 국가와 지방자치단체는 귀농어업인이 농어촌 정착을 위하여 농어업법인 등에서 실습을 하는 경우에는 그 비용의 일부를 지원할 수 있다.

제16조(낙후지역 귀농어업인 및 귀촌인에 대한 우대지원) 국가와 지방자치단체는 농어촌 지역 중 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제10호의 특수상황지역으로 이주한 귀농어업인 및 귀촌인에게 창업, 주택구입자금 등을 지원하는 경우 세제상·금리상의 우대조치를 할 수 있다.

[참고: 「인구감소지역 지원 특별법」에 따른 인구감소지역 관련 특례]

분야	특례 내용
산업·일자리 (1건)	국가 및 지자체는 중소기업 산업용지 임대료 감면 , 산업단지 근로자 정주여건 개선, 판로개척 등을 위한 재정적 지원
주거·교통 (6건)	국가 및 지자체는 인구감소지역으로 이주한 사람에게 공공임대주택 우선 공급 가능
	국가 및 지자체는 정주여건 개선을 위해 노후화된 주택의 신축, 개수 등 비용 지원 가능
	지자체는 수도권에서 인구감소지역으로 거주 목적으로 이전하는 개인에게 공유지 우선 매각 허용
	국가 및 지자체는 유치원, 학교, 도로, 철도 등 사회기반시설의 설치, 유지, 보수 우선 지원
	국가 및 지자체는 섬 지역 교통편의를 위해 내항 여객운송사업의 요금 지원
	국가 및 지자체는 대중교통이 취약한 농어촌 등에 교통서비스 지원 가능
보육 (3건)	국가 및 지자체는 인구감소지역에 국공립어린이집을 우선 설치 가능
	국가 및 지자체는 민간가정어린이집을 기부채납 및 무상임대 방식으로 국공립어린이집으로 전환 가능
	국가 및 지자체는 어린이집 보육환경 개선을 위해 인구감소지역 소재 어린이집에 행재정적 지원 가능
의료 (4건)	국가 및 지자체는 의료기관을 직접 이용하기 어려운 자 등을 대상으로 방문진료사업을 수행 하고 필요한 행·재정적 지원 가능, 이를 위해 의료기관과 업무협약 체결 가능
	국가 및 지자체는 지역 보건의료 여건을 개선하기 위하여 의료기관 설치, 의료인 확보에 필요한 시책을 수립·시행 하고, 지역보건의료기관 간 협력을 강화
	국가 및 지자체는 응급 심혈관 노출관 등 생명과 직결된 필수 의료 제공이 가능한 의료기관을 지정 하고 비용지원 가능
	시·도지사는 의료여건이 취약한 인구감소지역에 거점의료기관을 지정 하고 우선 지원 가능
문화 (5건)	인구감소지역에서는 단독주택에 작은도서관 설립 가능
	인구감소지역에서는 「박물관·미술관법」에도 불구하고, 학예사 운영에 관하여 대통령령으로 달리 정할 수 있음
	국가 및 지자체는 인구감소지역으로 문화관광체육시설을 설치 및 이전하는 자에게 행재정적 지원 가능
	국가 및 지자체는 인구감소지역의 문화 향유 기회 확보 를 위해 순회 문화공연 전시 등에 소요되는 비용 지원 가능
	문체부장관 은 문화, 관광 사업 활성화를 위해 관련 사업시행자에게 재정적 지원 가능

분야	특례 내용
교육 (11건)	시·도 교육감은 유·초·중·고등학교의 시설 및 교원 등 통합 운영 및 필요한 비용 지원 가능
	시·도 교육감은 학교 등을 폐교하려는 경우, 시·군·구청장의 의견을 청취
	시·군·구청장은 관할구역에 있는 고등학교 이하 각급학교 교육에 드는 경비 보조 가능
	교육부장관은 인구감소지역 소재 학교의 교육여건 개선, 운영을 위해 「지방교육교부금법」의 교부금 지원 가능
	인구감소지역 소재 학교는 정규 교육과정 이외의 교과 프로그램 및 특기·적성 프로그램 (방과후 과정, 돌봄활동 등) 운영 가능하며, 시·도 교육감은 행·재정적 지원 가능
	국가는 인구감소지역 소재 학교(다만, 사립학교는 제외)에 대한 설립 기준, 인가 특례 부여 가능
	교육부장관 및 지자체장은 학습형 일자리 창출 등 평생교육사업을 수립추진하고, 행·재정적 지원 가능
	국가 및 지자체는 인구감소지역으로 대학 등의 교육시설을 설치·이전하려는 자에게 행·재정적 지원 가능
	국가 및 지자체는 인구감소지역 소재 지방대학에 대해 교원, 교육용 시설 등 「지방대육성법」에 따른 지원보다 강화된 지원 가능
	국가 및 지자체는 인구감소지역 소재 대학의 재학생·졸업생에게 임용, 채용 등에서 지원 강화
그 외 (6건)	교육부장관은 고등교육 재정지원 기본계획 내 인구감소지역 소재 대학 지원계획을 포함하여 수립
	행안부장관은 인구감소지역에 대해 지방교부세를 특별 지원 가능
	국가 및 지자체는 공동 시책 추진 등을 위해 협약 체결 가능
	법무부장관은 인구감소지역 체류 외국인에게 사증(비자) 발급절차, 체류자격의 변경, 체류기간의 연장 등에 관해 대통령령으로 특례 부여 가능
	국가 및 지자체는 노후·유휴시설의 상태 등 관리 실태를 주기적으로 점검
	지자체는 유휴시설 활용을 촉진하기 위해 조례로 그 활용범위를 확대 가능
	기타 인구감소지역에 대한 각종 지원 ※ 주민 역량강화, 생활인구 확대 지원, 청년·중장년·장애인·국가유공자·북한이탈주민 정착지원 등

문 의 처

02)6788-5157

3. 비수도권 소재 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설 (박대출·최은석·이인선·정태호의원안, 정부안)

현 행	개정안
<신 설>	☐ 준공후미분양주택 취득자에 대한 과세특례 신설 (안 제98조의9) ○ 준공후미분양주택 요건 - 이 법 시행일(공포한 날)부터 1년 이내에 취득 (박대출의원안) 이 법 시행일(공포 후 1년)부터 3년 이내에 취득 (최은석의원안) 2024. 8. 28.부터 2025. 12. 31.까지 기간 중에 취득하고 해당 주택을 5년 이상 임대한 후 양도 (이인선의원안) 2024. 1. 10.부터 2025. 12. 31.까지 기간 중에 취득 (정태호의원안·정부안) - 수도권 밖의 지역에 소재할 것 - 전용면적, 취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것 ○ 양도소득세 과세특례 - (박대출·최은석의원안·정부안) 1주택을 보유한 1세대가 준공후미분양주택을 취득하더라도 기존 1주택 양도 시 준공후미분양주택을 해당 1세대가 보유한 주택 이 아닌 것으로 보아 1세대1주택 특례* 적용 * 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원 이하인 경우 비과세 - (이인선의원안) 5년간 양도소득금액의 50% 공제 ○ 종합부동산세 과세특례 (박대출·최은석·정태호의원안·정부안) - 1세대가 과세기준일 현재 1주택과 준공후미분양주택을 보유한 경우 1세대1주택 특례* 적용 * 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 12억원 공제

* 박대출의원안 2024. 6. 21. 발의(의안번호 783), 최은석의원안 2024. 8. 2. 발의(의안번호 2539), 이인선의원안 2024. 10. 18. 발의(의안번호 4769), 정태호의원안 2024. 10. 28. 발의(의안번호 4975), 정부안 2024. 9. 2. 제출(의안번호 3522)

□ 4건의 개정안(박대출·최은석·정태호의원안·정부안)은 1세대 1주택자가 비수도권에 소재한 준공후미분양주택을 취득하더라도 양도소득세 및 종합부동산세를 과세하는 경우 1세대 1주택자에 대한 특례를 유지시키는 내용임.

우선 양도소득세 과세특례는 1주택을 보유한 1세대가 ① 이 법 시행일로부터 1년 이내(박대출의원안)이거나 3년 이내(최은석의원안) 또는 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지(정태호의원안·정부안) ② 수도권 밖에 소재하며, ③ 전용면적, 취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 준공후미분양주택(이하 “준공후미분양주택”)을 취득한 경우에 대하여, 기존주택 양도 시 준공후미분양주택을 해당 1세대가 보유한 주택이 아닌 것으로 보아 실지거래가액의 합계액이 12억원 이하인 경우 양도소득세를 비과세하는 내용의 「소득세법」 제89조제1항제3호²⁸⁾를 적용하려는 것임.

다음으로 종합부동산세 과세특례는 1세대가 종합부동산세 과세기 준일(매년 6월 1일) 현재 1주택과 준공후미분양주택을 보유한 경우 과세표준 계산 시 1세대 1주택자에 대하여 보다 높은 금액(12억원)

28) 「소득세법」

제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 “양도소득세”라 한다)를 과세하지 아니한다.

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 “주택부수토지”라 한다)의 양도로 발생하는 소득

가. 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택

나. 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택

을 공제하여 주는 「종합부동산세법」 제8조제1항제1호²⁹⁾를 적용하려는 것임.

반면, 이인선의원안은 거주자가 2024. 8. 28.부터 2025. 12. 31.까지 일정 요건을 갖춘 비수도권 소재 준공 후 미분양주택을 취득하고 해당 주택을 5년 이상 임대한 후 양도할 경우 양도소득금액의 50%를 공제해주려는 것임.

□ 개정안은 1세대 1주택자 등이 비수도권의 준공후미분양주택을 여러 채 취득하더라도 양도소득세와 종합부동산세 특례를 적용시켜 줌으로써, 준공후미분양주택에 대한 투자심리를 촉진하여 주택시장을 활성화하려는 것으로서 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 현재 심화되고 있는 비수도권 미분양문제를 해소하는 데 일부 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

흔히 악성 미분양이라 일컬어지는 비수도권의 준공후미분양주택 현황을 살펴보면 2022년 말 기준 6,226호에서 2024년 6월말 기준 11,965호로 1년 6개월만에 약 92.2% 급증³⁰⁾하였다는 점을 감안할

29) 「종합부동산세법」

제8조(과세표준) ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액 비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다. <개정 2022. 12. 31., 2023. 4. 18.>

1. 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 “1세대 1주택자”라 한다): 12억원
2. 제9조제2항제3호 각 목의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원

30) 국토교통부 통계누리, 미분양주택현황보고 - 공사완료후 미분양현황, 2024.1.31.
한편, 같은 기간 수도권 미분양주택수도 1,292건에서 2,891건으로 123.8%로 증가함.

때, 비수도권 준공후미분양 문제를 해소하기 위한 대책이 필요한 측면이 있음.

둘째, 자본시장 내 여유자금이 부동산시장으로 유입되도록 함으로써 최근 지속적으로 문제되고 있는 부동산 PF 부실 문제를 해소하는 데 일부 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

최근 대형 건설사의 기업구조개선작업(워크아웃)이 많은 논란 끝에 개시된 것을 필두로 건설사들의 자금난 문제가 지속적으로 제기되고 있는 상황임.

2024년 1분기 기준 비은행권의 건설업 및 부동산업 기업대출 연체율은 7.42%, 5.86%로, 2017년 4분기 대비 7배 이상 증가하는 가장 높은 수준임을 감안할 때, 건설사들의 자금난 문제가 금융권까지 확대될 가능성도 있는 상황임.

[금융업권별 건설 및 부동산업 기업대출 연체율]

(단위: %)

구분	건설업		부동산업	
	은행	비은행	은행	비은행
2017. 4/4	0.68	0.97	0.20	0.74
2018. 1/4	0.85	1.04	0.22	0.82
2/4	0.65	1.10	0.19	0.88
3/4	0.67	1.54	0.22	1.01
4/4	0.65	1.82	0.23	1.12
2019. 1/4	0.60	2.40	0.24	1.42
2/4	0.63	2.38	0.20	1.50
3/4	0.64	2.61	0.19	1.58
4/4	0.42	2.28	0.17	1.44
2020. 1/4	0.46	2.72	0.21	1.69
2/4	0.31	2.55	0.17	1.70
3/4	0.27	2.63	0.14	1.64
4/4	0.35	2.19	0.12	1.34
2021. 1/4	0.34	2.58	0.11	1.44
2/4	0.27	2.24	0.10	1.25
3/4	0.26	2.12	0.10	1.25
4/4	0.25	1.68	0.08	0.97
2022. 1/4	0.25	1.79	0.09	1.31
2/4	0.23	1.65	0.08	1.40
3/4	0.27	1.77	0.10	1.55
4/4	0.31	2.00	0.11	1.74
2023. 1/4	0.47	3.38	0.15	3.15
2/4	0.51	4.17	0.12	3.46
3/4	0.58	4.82	0.15	4.00
4/4	0.60	4.85	0.16	3.89
2024. 1/4	1.01	7.42	0.24	5.86

1) 1개월 이상 원리금 연체 기준(상호금융 및 저축은행은 1일 이상 원금 또는 1개월 이상 이자 연체 기준)

2) 은행 : 국내은행 기준

3) 비은행 : 저축은행, 상호금융(새마을금고 제외), 보험회사 및 여신전문금융회사 합산 기준

* 자료: 한국은행

이러한 상황의 근본적 원인이라고 할 수 있는 고금리로 인한 부동산 경기 침체, 원자재·인건비 상승 등으로 인한 비용 증가 문제 등은 단기적으로 해결되기 어려운 문제라는 점을 감안할 때, 부동산 시장으로의 자금 유입이 이루어진다면 부동산시장을 안정화하는데 기여할 수 있을 것으로 보임.

□ 다만, 개정안에 대하여는 다음과 같은 점들 또한 검토할 필요가 있음.

첫째, 현행법은 과거 개정안과 유사한 입법목적에서 미분양주택 취득에 따른 양도소득세 감면 제도를 수차례 도입한 적이 있었는데, 이러한 미분양주택에 대한 반복된 세제혜택 지원은 건설사 및 부동산 PF 등으로 하여금 향후 미분양주택이 발생할 경우 정부가 세제혜택 등을 통해 지원할 것이라는 잘못된 기대를 형성하게 할 가능성이 있고, 자원의 비효율적 배분을 가져올 우려가 있음.

[거주자 미분양주택 취득 시 양도소득세 과세특례 현황]

구분	감면 대상		해당 기간	감 면
제98조	전 국	미분양 국민주택을 해당기간에 취득하여 5년 이상 보유·임대한 후 양도	1995.11.1.~ 1997.12.31. 1998.3.1.~ 1998.12.31.	양도소득세율 20% 적용 혹은 종합소득세 적용 중 선택
제98조 의2	수 도 권 밖	미분양주택을 해당기간에 취득하여 보유기간과 무관하게 양도	2008.11.3.~ 2010.12.31.	기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도시 미분양주택은 주택수에서 제외

구분	감면 대상		해당 기간	감 면
제98조의3	서울 이 외	미분양주택을 해당기간에 취득하여 양도	2009.2.12. ~ 2010.2.11.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 100% 감면 (수도권과밀억제지역 60%)
				취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액 ¹⁾ 전액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외 (수도권과밀억제지역 60%)
				공통: 기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의5	수도 권 밖	2010.2.11. 기준 미분양주택을 해당기간에 취득하여 양도	2010.5.14. ~ 2011.4.30.	취득일부터 5년 이내 양도: 분양가격인하율에 따라 양도소득세 차등 감면 ²⁾
				취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액에 분양가격인하율에 따른 감면율 ²⁾ 을 곱하여 계산한 금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 제외
				공통: 기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의6	전 국	2011.3.29. 기준 준공후미분양주택 중 해당기간에 임대계약을 체결한 주택을 양도 (①건설사가 2년 이상 임대 후 분양한 주택을 취득하거나, ②주택을 5년 이상 임대한 경우만 적용)	2011.3.29. ~ 2011.12.31.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 50% 감면 (①의 경우만 해당)
				취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 50%를 양도소득세 과세대상소득금액에서 제외
				공통: 기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의7	전 국	2012.9.24. 기준 취득가액 9억원 이하 미분양주택을 해당기간에 취득하여 양도	2012.9.24. ~ 2012.12.31.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 100% 감면
				취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액 전액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외
제98조의8	전 국	취득가액 6억원 이하, 135㎡ 이하 준공후미분양주택을 해당기간에 취득하여 5년 이상 임대 후 양도	2015.1.1. ~ 2015.12.31.	취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 50%를 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외
				일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외

1) 양도소득금액을 취득일, 취득일부터 5년이 되는 날, 양도일의 기준시가로 안분하여 계산

2) 분양가격인하율이 0~10%인 경우 감면율 60%, 분양가격인하율이 10~20%인 경우 감면율 80%, 분양가격인하율이 20% 초과하는 경우 감면율 100%

자료: 현행법 조문 재구성

둘째, 단기적으로는 준공후미분양주택이 증가하고 있는 만큼 시의 적절한 특단의 대책이 필요한 상황이라 하더라도, 개정안에 따른 과세특례가 준공후미분양주택 문제를 해소하는 데 효과적인 정책인지 여부에 대하여 검토할 필요가 있음.

양도차익이 발생한 경우에만 그 혜택이 있는 양도소득세 감면 특례가 분양가가 상대적으로 높게 책정되었거나 해당 지역의 입주 수요 대비 과도한 주택 공급이 이루어져 발생하는 준공후미분양주택에 대한 주택수요자들의 매수심리를 촉발하기에 충분한 유인인지 여부가 불확실한 면이 있음.

특히 「소득세법 시행령」은 1주택을 소유한 1세대가 종전주택을 양도하기 전 신규주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후 신규주택을 취득하고 신규주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도하는 경우 이를 1세대1주택으로 보아 양도소득세 비과세 특례를 적용하고 있다는 점을 감안할 때³¹⁾, 개정안은 해당 지역에 정착하기 위한 실수요자를 위한 정책이라기보다는 미분양문제 해소를 위한 시장 여유

31) 제155조(1세대1주택의 특례) ① 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 이 항에서 “종전의 주택”이라 한다)을 양도하기 전에 다른 주택(이하 이 조에서 “신규 주택”이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(제18항에 따른 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다. 이 경우 제154조제1항제1호, 같은 항 제2호가목 및 같은 항 제3호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하는 요건을 적용하지 않으며, 종전의 주택 및 그 부수토지의 일부가 제154조제1항제2호가목에 따라 협의매수되거나 수용되는 경우로서 해당 잔존하는 주택 및 그 부수 토지를 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 때에는 해당 잔존하는 주택 및 그 부수토지의 양도는 종전의 주택 및 그 부수토지의 양도 또는 수용에 포함되는 것으로 본다.

자금의 단기유입을 목적으로 하는 것으로 보임.

그런데 개정안에 따른 양도소득세 과세특례는 준공후미분양주택을 취득하기 전 보유하고 있는 기존주택을 처분할 때에만 적용되는 것으로, 동 세제혜택을 누리기 위해 가까운 미래에 양도차익을 기대하기 어려운 준공후미분양주택을 보유하고 기존주택을 먼저 처분하고자 하는 수요자가 있을지 여부가 불확실하다는 점은 감안할 필요가 있음.

셋째, 개정안을 입법화하는 경우 다음과 같은 점을 추가로 검토할 필요가 있음.³²⁾

① 준공후미분양주택의 개념에 대하여 명확히 규정할 필요가 있음.
개정안은 과세특례를 적용받기 위한 준공후미분양주택의 요건에 대하여만 규정하고 있을 뿐, 준공후미분양주택이 무엇인지에 대하여 명확히 정하고 있지 아니하므로, 유사 입법례를 참고하여 이를 구체적으로 규정할 필요가 있음.³³⁾

② 개정안은 준공후미분양주택의 요건으로 전용면적·취득가액 등

32) 국회예산정책처는 비수도권 미분양주택 과세특례에 관하여는 개정안으로 인해 소득세의 세수가 감소할 것으로 예상되지만, 세수효과 추계를 위해 필요한 비수도권 미분양주택 예상 취득 규모, 기존 주택 보유 현황 자료 등이 부재해 추계에 한계가 있다는 의견을 제출함.

33) 통상 준공후미분양주택은 「주택법」 제54조에 따라 공급하는 주택으로서 같은 법 제49조에 따른 사용검사를 받은 후 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 의미함.

「조세특례제한법 시행령」

제98조의5(준공후미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례) ② 법 제98조의6제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 준공후미분양주택”이란 「주택법」 제54조에 따라 공급하는 주택으로서 같은 법 제49조에 따른 사용검사(임시 사용승인을 포함한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(같은 조 제3항 각 호의 어느 하나에 따라 건축물을 사용할 수 있는 경우를 포함한다)을 받은 후 2011년 3월 29일 현재 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택(이하 이 조에서 “준공후미분양주택”이라 한다)을 말한다. 다만, 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 취득 당시(법 제98조의6제1항제1호의 주택은 최초 임대 개시 시) 6억원을 초과하거나, 주택의 연면적(공동주택의 경우에는 전용면적)이 149제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다.

대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것을 규정하고 있는데, 전용면적·취득가액은 구체적 과세대상을 확정하는 기준이라는 점을 감안할 때 대통령령에 포괄적으로 위임하기 보다는 법률에 직접 규정할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5157