의안번호	2208428
의 뢰 인	윤재옥 의원
회 답 일	2025. 3. 13.
추계번호	25E1113

조세특례제한법 일부개정법률안

— 비수도권 소재 준공 후 미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 적용기한 3년 연장

【비용추계서 미첨부 사유서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

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 3년 연장 – 적용기한: (현행) 2025년 12월 31일까지 취득한 주택 (개정안) 2028년 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 준공후미준양주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례의 적용기한(주택 취득기한)을 2028년까지 3년 연장하는 내용으로, 개정안이 통과될 경우 양도소득세 및 종합부동산세의 감소가 예상됨

○ (양도소득세 과세특례) 1주택자가 준공후미분양주택 취득 후 기존 주택을 양도하는 경우, 1세대 1주택 특례* 적용

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

○ (종합부동산세 과세특례) 1주택자가 준공후미분양주택 취득한 경우 종합부동산세 산정 시, 1세대 1주택 특례** 적용

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

❑ 개정안의 세수효과 추계를 위해서는 향후 비수도권 소재 미분양주택 취득자가 기존 주택을 양도하여 발생할 것으로 예상되는 양도소득세 및 종합부동산세 규모 등을 전망하기 위한 자료가 필요함

○ 그러나 비수도권 미분양주택 취득 수준을 예측하기 어려울 뿐만 아니라, 향후 발생할 양도소득세 및 종합부동산세 규모 등을 추정하기 위한 자료가 부재하여 세수효과 추계가 곤란함

○ 한편, 동 과세특례는 2024년 12월 31일 법률 개정[1]에 따라 2025년 1월 1일부터 도입·시행되어 아직 조세지출 실적이 집계되지 않아 과거 실적을 참고하여 추계하는 것도 불가능함

❑ 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

Ⅲ. 부대의견

❑ 없음

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

Ⅳ. 작성자

❑ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

❑ 대표연락처

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