



제424회국회(임시회)
제2차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 윤준병의원 대표발의(의안번호 제6139호)

2025. 4.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 빈집 및 부속토지에 대한 양도소득세 과세특례 신설(윤준병의원안)	3

I. 개요

1. 윤준병의원 대표발의안(의안번호 제6139호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 윤준병의원 등 13인
- (2) 제 안 일 : 2024. 12. 3.
- (3) 회 부 일 : 2024. 12. 4.

나. 제안이유 및 주요내용

인구 감소와 수도권 집중화로 농촌지역의 인구가 감소하고 빈집이 증가하면서 빈집 방치에 따른 쓰레기 적치, 범죄 증가, 붕괴사고 등의 사회적 문제가 증가하고 있음. 이에 지방자치단체는 빈집의 자진 철거를 유도하거나 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에 따른 빈집 철거명령을 통해 빈집을 정비하고 있음.

그런데 자발적으로 또는 철거명령을 이행하여 빈집을 철거하는 경우 해당 토지를 양도할 때 토지 및 건물에 대한 양도소득세율보다 높은 비사업용 토지에 대한 양도소득세율을 적용받게 되어 보유자의 자발적 빈집 철거를 유도하기 어려운 상황임.

이에 빈집을 자진하여 철거하거나 철거명령을 이행하는 경우 해당 빈집의 부속토지를 철거일로부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 토지 및 건물에 대한 양도소득세율을 적용받도록 하

되, 철거명령을 이행하지 않은 경우에는 빈집이 남아있더라도 비사업
용 토지에 대한 양도소득세율을 적용하고자 함(안 제77조의4 신설).

II. 주요 내용별 검토

1. 빈집 및 부속토지에 대한 양도소득세 과세특례 신설(윤준병 의원안)

현 행	개정안
<신 설>	☐ 빈집과 부속토지에 대한 양도소득세 과세특례(안 제77조의4 신설) ○ <u>빈집 철거에 따른 부속토지 양도소득세 과세특례</u> - <u>빈집을 자진철거하거나 철거명령에 따라 철거한 후 철거된 빈집의 부속토지를 5년 이내 양도시 「소득세법」상 비사업용 토지에 대한 양도소득세율*이 아닌 일반 토지·건물에 대한 양도소득세율 적용</u> * 현행법상 빈집 철거 이후 부속토지 양도시에는 비사업용 토지에 대한 양도세율(기본세율+10%p) 적용 ○ <u>철거명령 미이행 시 비사업용 토지 양도소득세율 적용</u> - <u>철거명령을 이행하지 않고 빈집과 부속토지를 양도하는 경우 비사업용 토지에 대한 세율 적용</u> ○ 양도소득금액의 계산, 철거 판정 기준 등 대통령령 위임 ○ (시행일) 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행 ○ (적용례) 법 시행 이후 자발적으로 빈집을 철거하거나 또는 시장·군수·구청장이 빈집 철거를 명한 경우부터 적용

* 윤준병의원안 2024. 12. 3. 발의(의안번호 6139)

☐ 개정안은 빈집의 철거와 관련된 양도소득세율 과세특례를 신설함으로써 자발적 빈집철거를 유도하고 빈집정비 사업의 실효성을 제고하려는 것으로,

자발적 의사에 따르거나 철거명령을 이행하는 방식으로 빈집을 철거한 경우에는 철거된 빈집의 부속토지 양도 시 비사업용 토지에 대한 양도소득세율(기본세율+10%p)이 아닌 기본세율을 적용하도록

하는 한편, 빈집 소유자가 빈집 철거명령을 이행하지 않은 경우에는 빈집 및 부속토지 양도 시 기본세율이 아닌 비사업용 토지 양도소득세율을 적용하도록 하려는 것임.

□ 현행 「소득세법」은 양도소득세 부과 시 양도소득의 자산 및 보유기간별로 다른 세율을 적용하고 있는데, 주택·토지에 관한 세율을 살펴보면,

① 토지, 건물, 부동산 취득과 관련된 권리, 지상권 등에 대해서는 보유기간이 2년 이상이면 과세표준에 따라 6%~45%의 세율이 차등적용되는 기본세율(분양권은 60%)을, 1년 이상 2년 미만이면 40%(조합원입주권·분양권은 60%), 1년 미만이면 50%(조합원입주권·분양권은 70%), 미등기된 경우에는 보유기간과 무관히 70%의 양도소득세율을 적용하고, ② 토지, 건물과 함께 양도하는 영업권, 시설물 이용권, 회원권, 이촉권 등은 기본세율(분양권은 60%)을 적용하며, ③ 비사업용 토지는 기본세율에 10%p(지정지역에 소재한 비사업용 토지인 경우에는 20%p)를 더한 세율을 적용하며, ④ 조정대상지역 1세대 2주택에 해당하는 주택은 기본세율에 20%p를 더한 세율을, 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택은 기본세율에 30%p를 더한 세율을 적용하고 있음.

[토지, 건물 관련 양도소득세 세율]

자 산	보유기간	세 율
- 토지, 건물 - 부동산을 취득할 수 있는 권리 - 지상권, 전세권, 등기된 부동산 임차권 등	2년 이상	기본세율
		양도소득과세표준
		세 율
		~1,400만원
		6%
		1,400~5,000만원
		15%
		5,000~8,800만원
		24%
		8,800~15,000만원
		35%
		15,000~30,000만원
		38%
		30,000~50,000만원
		40%
		50,000~100,000만원
		42%
		100,000만원 ~
		45%
		(분양권 60%)
	1년~2년	40% (조합원입주권·분양권 60%)
	1년 미만	50% (조합원입주권·분양권 70%)
	미등기 양도자산	70%
- 토지, 건물과 함께 양도하는 영업권 - 시설물 배타적 이용권·회원권·이촉권 등		기본세율
- 비사업용 토지		기본세율 + 10%p
- 지정지역 소재 비사업용 토지		기본세율 + 20%p
- 조정대상지역 1세대 2주택 (분양권 포함) 해당 주택		기본세율 + 20%p
- 조정대상지역 1세대 3주택 (분양권 포함) 이상 해당 주택		기본세율 + 30%p

* 자료출처: 「소득세법」 제104조 정리

- 또한, 「소득세법」 상 비사업용 토지란 소유자가 거주하지 않거나 경작하지 않는 농지, 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 등에 위치한 농지, 임야, 목장용지 등의 토지를 의미¹⁾하고,
- 비사업용 토지의 양도 시에는 기본세율에 10%p를 더한 세율을 적용하고, 특히 지정지역(주택 투기지역)²⁾에 소재하는 비사업용 토지의 양도시에는 기본세율에 20%p를 더한 세율을 적용하고 있음.
- 개정안의 적용대상이 되는 “빈집”이란 시장·군수·구청장 등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택³⁾을 의미함.

1) 「소득세법」

제104조의3(비사업용 토지의 범위) ① 제104조제1항제8호에서 “비사업용 토지”란 해당 토지를 소유하는 기간 중 대통령령으로 정하는 기간 동안 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

1. 농지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것 (각 목 생략)
2. 임야. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다. (각 목 생략)
3. 목장용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. (각 목 생략)
4. 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중 다음 각 목을 제외한 토지 (각 목 생략)
5. 「지방세법」 제106조제2항에 따른 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지
6. 주거용 건축물로서 상시주거용으로 사용하지 아니하고 휴양, 피서, 위락 등의 용도로 사용하는 건축물 (이하 이 호에서 “별장”이라 한다)의 부속토지. (단서 생략)
7. 그 밖에 제1호부터 제6호까지와 유사한 토지로서 거주자의 거주 또는 사업과 직접 관련이 없다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 대통령령으로 정하는 토지

2) 「소득세법 시행령」

제168조의3(지정지역 지정의 기준 등) ① 법 제104조의2제1항에서 “지정지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 국토교통부장관이 전국의 부동산가격동향 및 해당 지역특성 등을 고려하여 해당 지역의 부동산가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되어 지정요청(관계 중앙행정기관의 장이 국토교통부장관을 경유하여 요청하는 경우를 포함한다)하는 경우로서 기획재정부장관이 제168조의4에 따른 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역을 말한다.

3) 「빈집 및 소규모 정비에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. (단서 생략)

「농어촌정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “빈집”이란 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시장·자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다.

빈집의 발생 원인으로는 크게 개인적 요인(소유권 문제로 인한 방치, 임차인과의 갈등 요인 등), 경제적 요인(파산, 세금 체납, 수리비 부담 등 경제적 어려움), 지역적 요인(재개발 또는 재건축에 대한 기대, 주요 기반시설의 요인) 등이 지적되고 있음⁴⁾.

한편, 「빈집 및 소규모 정비에 관한 특별법」 및 「농어촌정비법」에서는 시장·군수 등이 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄 발생의 우려가 있는 경우, 위생상 유해 우려가 있는 경우 등 빈집의 정비가 필요한 경우 해당 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 명령을 내릴 수 있도록 규정하고 있음⁵⁾.

□ 개정안은 빈집 관련 양도소득세율 적용 특례를 신설함으로써 빈집 철거를 유도하는 동시에 빈집으로 인한 사회문제를 완화하는 데 기여하려는 취지로 보임.

빈집이 적기에 철거되지 않는 경우 붕괴 등의 안전사고가 발생할 수 있을 뿐만 아니라 범죄에 이용될 가능성도 있는 등 다양한 부작용이 발생할 수 있고, 나아가 주변 지가의 하락 및 주변 주택의 빈집화까지 초래⁶⁾할 수 있는데,

4) 한국부동산원 소규모 및 빈집정보알림e (<https://binzib.reb.or.kr/binzib/>)

5) 「빈집 및 소규모 정비에 관한 특별법」

제11조(빈집의 철거 등) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다. (단서 생략)

「농어촌정비법」

제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) ① 시장·군수·구청장은 빈집이 특정빈집에 해당하면 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(시장·군수·구청장이 설치하는 건축위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 해당 특정빈집의 소유자는 정당한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. (단서 생략)

6) 「방치된 주거자원, 빈집 문제 해결을 위한 정책 개선방안」, 국토연구원, 2021. 4. 19.

빈집이 철거된 부속토지에 대한 양도소득세를 인하 및 철거명령을 이행하지 않는 빈집에 대한 중과세율 적용은 빈집 철거의 유인을 제고하고 철거명령에 따른 의무 이행을 유도함으로써 빈집 인근 생활환경 개선에 기여할 수 있을 것임.

□ 다만, 개정안과 관련하여 다음과 같은 측면을 고려할 필요가 있어 보임.

첫째, 빈집 철거에 따른 부속토지 양도소득세 과세특례 신설과 관련하여 빈집 정비 촉진 등을 위해 「소득세법 시행규칙」이 개정(2년→5년)⁷⁾되어 시행 중에 있음을 감안할 필요가 있을 것임.

둘째, 철거명령을 이행하지 않을 경우 중과세율을 적용하는 개정내용과 관련해서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에 근거하여 직권철거, 이행강제금 부과 등의 의무 이행 확보조치가 가능하다는 점을 감안할 필요가 있다고 보임⁸⁾.

7) 「소득세법 시행규칙」

제83조의5(부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준 등) ①영 제168조의14 제1항제4호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 법 제104조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 같은 항에 따른 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다. 다만, 부동산매매업(한국표준산업분류에 따른 건물건설업 및 부동산공급업을 말한다)을 영위하는 자가 취득한 매매용부동산에 대하여는 제1호 및 제2호를 적용하지 아니한다. <개정 2009. 4. 14., 2025. 3. 21.>

9. 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 토지 : 당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 5년

8) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제11조(빈집의 철거 등) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다. (단서 생략)

② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거등 필요한 조치를 할 수 있다.

제65조(이행강제금) ① 시장·군수등은 제11조제1항에 따라 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대하여 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 연면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 조치명령의 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액으로 이행강제금을 부과한다.

「농어촌정비법」

제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) ① 시장·군수·구청장은 빈집이 특정빈집에 해당하면 지방건축위원회의 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 해당

[2024년 빈집 현황]

구 분	빈집수(호)
서울특별시	6,711
부산광역시	11,453
대구광역시	6,009
인천광역시	4,178
광주광역시	2,272
대전광역시	4,991
울산광역시	1,849
세종특별자치시	688
경기도	6,712
충청북도	5,005
충청남도	6,262
전라남도	20,005
경상북도	15,502
경상남도	15,868
제주특별자치도	1,158
강원특별자치도	7,091
전북특별자치도	18,300

* 자료출처 : 한국부동산원 소규모 & 빈집정보알림e

문 의 처

02)6788-5148

특정빈집의 소유자는 정당한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. (단서 생략)

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 조치 명령(개축·수리는 제외한다)을 받은 자가 정당한 사유 없이 그 명령을 이행하지 아니할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집에 대하여 철거 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 조치 명령을 받은 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 철거 등 필요한 조치에 소요된 비용을 징수할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 철거할 특정빈집의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문 및 홈페이지에 공고한 날부터 60일 이내에 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

제133조(이행강제금) ① 시장·군수·구청장은 제65조의5제1항에 따른 조치 명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치 명령을 이행하지 아니한 소유자에게 500만원 이하의 범위에서 조치 명령 이행에 소요되는 비용 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 금액으로 이행강제금을 부과한다.

② 시장·군수·구청장은 최초의 조치 명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 조치 명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.