

의안번호	2214969
의 퇴 인	윤재옥 의원
회 답 일	2025. 12. 9.
추계번호	25F6736

지방세특례제한법 일부개정법률안

— 지방 소재 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면 대상 주택가액 상향
및 적용기한 연장

【비용추계서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 비수도권의 준공 후 미분양아파트 임대 시 감면 대상 적용기한을 2025년 12월 31일에서 2028년 12월 31일로 3년 연장할 경우, 취득세는 2026년 103.7억원, 2028년 91.7억원 등 2026년에서 2028년까지 3년간 총 292.9억원(연평균 97.6억원) 감소할 것으로 추계

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2026~2028년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	누적	연평균
지방소재 준공 후 미분양 아파트 취득세 감면 대상 주택가액 상향 및 적용기한 연장(안 제33조의3제1항)	-103.7	-97.5	-91.7	-292.9	-97.6

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제33조의3 (지방 소재 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면)	○ 지방의 준공 후 미분양 아파트 임대 시 취득세 감면대상 주택가액 상향조정 및 적용기한 3년 연장 - 감면대상: (현행) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 3억원 이하 → (개정안) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 6억원 이하 - 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2028.12.31.	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제33조의3 (지방 소재 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안은 2025년 중 통과되어 감면의 세수효과가 2026년부터 2028년까지 발생한다고 가정
- 수도권 외 지방소재의 준공 후 미분양 아파트를 임대하는 경우 원시취득세 감면 세수효과는 다음의 가정에 따라 추계
 - (지방 준공 후 미분양 아파트 수) 국토교통부가 제출한 지방 준공 후 미분양 아파트 실적자료를 바탕으로 최근 3년(2022~2024년) 연평균 증가율에 따라 변동한다고 가정
 - (임대아파트 비중) 국토교통부의 2023년 기준 주거실태조사 자료를 바탕으로 전체(자가/임차/무상) 중 ‘임차’가 차지하는 비중과 동일하다고 가정
 - (취득세) 한국부동산원의 「2024 건물신축단가표」를 바탕으로 아파트 면적(m^2)당 건물표준단가를 적용하여 과세표준 산정, 원시취득세율 2.8%를 적용하여 취득세 추정
 - 비수도권 준공 후 미분양 아파트 주택가액은 취득세 감면기준액인 3억원 이하인 것으로 가정하여 취득세 감면액 추계

3. 상세 추계내역

(1) 제도 개요 및 실적

□ (제도개요) 수도권 외 지방소재의 준공 후 미분양 아파트 임대 시 취득세 감면하는 제도로 2024년 12월 31일 신설

- 감면율: 취득세 25% (조례로 25% 범위 내 추가 경감 가능)
 - 현행 취득세 감면율은 지방자치단체 장이 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 100분의 25의 범위에서 조례로 정하는 율을 정하도록 하고 있으나 본 비용추계서에는 이를 고려하지 않음
- 감면대상: (현행) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 3억원 이하
→ (개정안) 전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 6억원 이하
- 감면 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2028.12.31.

□ (지방 준공 후 미분양 아파트 임대 시 취득세 감면) 국토교통부 및 한국부동산원 제출자료를 바탕으로 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량 및 과세표준을 전망하여 세수효과 추계

- (지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 아파트 수) 국토교통부가 제출한 자료의 연도별·면적별 준공 후 미분양 아파트 실적을 바탕으로 「주거실태조사」상 2023년 기준 지방 평균 임차 비중을 반영하여 전망

[표 2] 준공 후 미분양 아파트 실적: 2022~2024년

(단위: 호, %)

		전국	수도권	비수도권
2022	60㎡ 이하	10,467	3,369	7,098
	60~85㎡	50,589	7,039	43,550
	85㎡ 초과	7,092	668	6,424
2023	60㎡ 이하	9,427	3,018	6,409
	60~85㎡	44,429	6,042	38,387
	85㎡ 초과	8,633	971	7,662
2024	60㎡ 이하	9,357	3,023	6,334
	60~85㎡	50,468	12,047	38,421
	85㎡ 초과	10,348	1,927	8,421
`22~`24 연평균 증가율	60㎡ 이하	-5.5	-5.3	-5.5
	60~85㎡	-0.1	30.8	-6.1
	85㎡ 초과	20.8	69.8	14.5

자료: 국토교통부 제출자료

- 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 수는 최근 3년(2022~2024년) 연평균 증감률에 따라 변동한다고 가정

* 85㎡ 초과 미분양 아파트는 감면대상에서 제외되므로 분석대상에서 제외함

[표 3] 면적별 지방 준공 후 미분양 아파트 수 전망: 2026~2028년

(단위: 호)

		2026	2027	2028
미분양 아파트 수 ¹⁾	60㎡ 이하	5,652	5,339	5,044
	60~85㎡	33,896	31,838	29,904

주: 1) 수도권(서울, 인천, 경기)을 제외한 나머지 지역의 미분양 아파트 수를 의미

2) 본 취득세 감면대상은 85㎡ 이하의 미분양 아파트이므로 85㎡ 초과는 제외

- 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량은 2026~2030년 지방 준공 후 미분양 아파트 전망치를 바탕으로 「주거실태조사」상 2023년 기준 지방 평균 임차 가구 비중을 반영하여 전망

[표 4] 면적별 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량 전망: 2026~2028년

(단위: 호, %)

		임차가구 비중 ¹⁾	2026	2027	2028
미분양 아파트 수 ²⁾	60㎡ 이하	29.0%	1,639	1,548	1,463
	60~85㎡		9,830	9,233	8,672

주: 1) 「주거실태조사」상 2023년 기준 지방 평균 전체 가구 중 임차 주택에 거주하는 가구 비중을 의미

2) 수도권(서울, 인천, 경기)을 제외한 나머지 지역의 미분양 아파트 수를 의미

- (과세표준) 지방 준공 후 미분양 아파트 면적(60㎡/85㎡/102㎡)을 바탕으로 한국부동산원이 제출한 「2024 건물신축단가표」의 유형별 면적(㎡)당 건물표준단가를 적용하여 주택별 평균 과세표준 및 전체 과세표준 전망
- 다만, 건물표준단가는 용도 및 구조, 급수에 따라 다르므로 용도별·구조별·급수별 면적(㎡)당 건물표준단가를 평균하여 적용

[표 5] 유형별 면적(㎡)당 건물표준단가: 2024.1 기준

(단위: 원)

용도	구조	급수 ¹⁾	면적(㎡)당 표준단가
아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕(6~15층)	2급	1,736,000
		3급	1,625,000
		4급	1,359,000
	철근콘크리트조 슬래브지붕(16~29층)	2급	1,754,000
		3급	1,639,000
		4급	1,410,000
	평균		1,587,167

자료: 한국부동산원, 「2024 건물신축단가표」, 2024.11.

[표 6] 과세표준 추정: 2026~2028년

(단위: ㎡, 만원, 억원)

	주택 면적 (㎡)	용도별 면적당 표준단가(원) (A)	주택별 과세표준 (만원) (B=A×면적)	전체 과세표준(억원)		
				2026	2027	2028
지방 준공 후 미분양 아파트	60	1,587,167	9,523	1,561	1,475	1,393
	85		13,461	13,261	12,456	11,700

- (취득세액 및 감면액 추정) 추정한 과세표준을 바탕으로 원시취득세율(2.8%) 및 감면율(25%)을 적용하여 개정안에 따른 감면액 추정
 - 개정안에 따른 취득세 감면액은 2026년 103.7억원, 2028년 91.7억원으로 추정

[표 7] 취득세액 및 감면액 추정: 2026~2028년

(단위: 억원)

	주택 면적(㎡)	2026	2027	2028	누적	연평균
취득세액 (원시취득세율 2.8% 적용)	60	43.7	41.3	39.0	124.0	41.3
	85	371.3	348.8	327.6	1,047.7	349.2
계		415.0	390.1	366.6	1,171.7	234.3
감면액 (감면율 25% 적용)	60	10.9	10.3	9.8	31.0	10.3
	85	92.8	87.2	81.9	261.9	87.3
계		103.7	97.5	91.7	292.9	97.6

(2) 추계결과

- 개정안에 따라 비수도권의 준공 후 미분양아파트 임대 시 감면 대상 주택가액 상향 및 적용기한을 2025년 12월 31일에서 2028년 12월 31일로 3년 연장할 경우, 취득세는 2026년 103.7억원, 2028년 91.7억원 등 2026년에서 2028년까지 3년간 총 292.9억원(연평균 97.6억원) 감소할 것으로 추계됨

[표 8] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2026~2028년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	누적	연평균
지방소재 준공 후 미분양 아파트 취득세 감면 대상 주택가액 상향 및 적용기한 연장(안 제33조의3제1항)	-103.7	-97.5	-91.7	-292.9	-97.6

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	신미정	백경엽

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
신미정	02-6788-4837	mjshin@assembly.go.kr