

의안번호	2213674
의 퇴 인	안도걸 의원
회 답 일	2025. 11. 7.
추계번호	25E5635

조세특례제한법 일부개정법률안

- 개발제한구역 내 토지 등에 대한 양도소득세 감면
적용기한 3년 연장 등

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (일부추계) 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 적용기한을 현행 2025년 12월 31일에서 2028년 12월 31일로 3년 연장함에 따라 소득세수는 2026년 109억원, 2028년 109억원 등 2026년부터 2028년까지 3년간 총 327억원(연평균 109억원) 감소할 것으로 추계

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	누적	연평균
개발제한구역 내 토지 등에 양도소득세 감면 적용기한 3년 연장(안 제77조의3)	-109	-109	-109	-327	-109

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제71조의2 (인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례)	- 인구감소지역 주택취득 과세특례 적용 대상지역에 ‘비수도권 인구감소관심지역’* 추가 *(2025년 11월 기준) 대전 동구, 부산 중구, 부산 금정구, 광주 동구, 경남 통영시, 강원 강릉시, 강원 동해시, 대전 중구, 경북 경주시, 경남 사천시, 경북 김천시, 대전 대덕구, 강원 인제군, 전북 익산시, 강원 속초시
2	안 제77조의3 (개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지 등에 대한 양도소득세 감면)	- 개발제한구역 내 토지 등에 대한 양도소득세의 적용기한 3년 연장 - (현행) 2025년 12월 31일 - (개정안) 2028년 12월 31일
3	안 제98조의9 (수도권 밖의 지역에 있는 준공후 미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례)	- 비수도권 준공후미분양주택에 대한 과세특례 적용기한 1년 연장 - (현행) 2025년 12월 31일까지 취득한 주택 - (개정안) 2026년 12월 31일까지 취득한 주택

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	안 제71조의2 (인구감소지역 주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례)	×	- 향후 비수도권 인구감소관심지역 내 주택취득을 예측할 수 없으며 관련 양도소득세·종합부동산세 규 모 등을 추정하기 위한 자료 부재
2	안 제77조의3 (개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지 등에 대한 양도소득세 감면)	○	
3	안 제98조의9 (수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과 세특례)	×	- 향후 비수도권 준공후미분양주택 취득 규모 등을 예측할 수 없으며 관련 양도소득세·종합부동산세 규모 등을 추정하기 위한 자료 부재

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 부칙에 따라 개정안이 2026년 1월 1일부터 시행되며, 부동산 양도일이
포함된 연도에 양도소득세 감면의 효과가 모두 발생한다고 가정
- 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면의 적용기한을 연장하는
개정안의 세수효과는 최근 조세지출 실적을 바탕으로 추계
 - 2025년 조세지출 실적(잠정치)이 향후 유지될 것으로 가정
 - 개발제한구역 내 토지 등과 관련하여 협의매수·수용 등과 관련된 조세지출 실적이
2021~2024년 크게 증가하였으나, 2025년은 109억원으로 감소
 - 변동성이 큰 부동산 시장을 고려할 때, 향후에 조세지출 실적의 증감 여부를 판단
하기 곤란하므로 최근 실적이 유지될 것으로 가정

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

(1) 제도 개요 및 감면실적

□ (제도개요) 개발제한구역 내 토지 또는 개발제한구역에서 해제된 토지의 매수청구·협의매수 등에 대한 양도소득세 감면

○ 대상소득: ① 개발제한구역 내 토지를 토지매수 청구 또는 협의매수를 통해 양도할 때 발생하는 소득

② 개발제한구역에서 해제된 토지를 협의매수 또는 수용을 통하여 양도함으로써 발생하는 소득

○ 감면율: 토지 취득일에 따라 40% 또는 25%

－ 개발제한구역 지정일 이전에 취득: 40%

－ 매수청구일·협의매수일·사업인정고시일로부터 20년 이전에 취득: 25%

○ 현행 적용기한: 2025년 12월 31일

□ (감면실적) 동 특례의 감면실적은 2020년 56억원에서 증가하여 2023년 192억원까지 증가하였으나 2024년 154억원, 2025년(잠정치) 109억원으로 감소

[표 2] 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면 실적: 2020~2025년

(단위: 억원)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025p
감면실적	56	112	167	192	154	109

주: p는 잠정치

자료: 기획재정부, 「조세지출예산서」, 각 연도

(2) 추계 방법

□ (추계방법) 2025년 감면실적 잠정치(109억원)가 유지될 것으로 가정하여 향후 세수효과를 추정

○ 부동산 시장 변동성이 크므로 개발제한구역 내 토지 등과 관련하여 협의매수·수용 등에 대한 양도소득세 감면액이 향후에 어떻게 변동할지 예측하기 곤란

(3) 추계결과

- 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 적용기한을 현행 2025년 12월 31일에서 2028년 12월 31일로 3년 연장함에 따라 소득세수는 2026년 109억원, 2028년 109억원 등 2026년부터 2028년까지 3년간 총 327억원(연평균 109억원) 감소할 것으로 추계

[표 3] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	누적	연평균
개발제한구역 내 토지 등에 양도소득세 감면 적용기한 3년 연장(안 제77조의3)	-109	-109	-109	-327	-109

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

- 대표연락처

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