

|       |             |
|-------|-------------|
| 의안번호  | 2211861     |
| 의 퇴 인 | 추경호 의원      |
| 회 답 일 | 2025. 8. 5. |
| 추계번호  | 25G4070     |

## 조세특례제한법 일부개정법률안

— 비수도권 소재 준공 후 미분양주택 취득자, 농어촌주택등 취득자,  
위기지역 창업기업 등에 대한 감면 적용기한 3년 연장

**【비용추계서 미첨부 사유서】**



**국회예산정책처**  
National Assembly Budget Office

## I. 재정수반요인

| 연번 | 조·항(조제목)                                                         | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 안 제98조의9<br>(수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 비수도권 준공후미분양주택에 대한 과세특례 적용기한 3년 연장 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적용기한: (현행) 2025년 12월 31일까지 취득한 주택<br/>(개정안) 2028년 12월 31일까지 취득한 주택</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
| 2  | 안 제99조의4 (농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례)                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 농어촌주택<sup>1)</sup> 및 고향주택<sup>2)</sup> 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 적용기한 3년 연장 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적용기한: (현행) 2025년 12월 31일<br/>(개정안) 2028년 12월 31일</li> </ul> </li> <li>1) (소재지) 수도권, 도시지역 등 외의 읍·면·동 지역<br/>(가격 기준) 취득 당시 기준시가 3억원(한옥 4억원) 이하</li> <li>2) (소재지) 수도권 등 외, 10년 이상 거주한 인구 20만 이하 시 지역<br/>(가격 기준) 취득 당시 기준시가 3억원(한옥 4억원) 이하</li> </ul> |
| 3  | 안 제99조의9 제1항<br>(위기지역 창업기업에 대한 법인세 등의 감면)                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 고용위기지역, 산업위기대응특별지역 등 위기지역에 창업하거나 사업장을 신설하는 기업에 대해 법인세 또는 소득세 감면 적용기한 3년 연장 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 감면율: 5년간 100% + 2년간 50%</li> <li>- 적용기한: (현행) 2025년 12월 31일<br/>(개정안) 2028년 12월 31일</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                   |

## II. 미첨부 근거규정

### 1. 근거 규정

| 연번 | 조·항(조제목)                                                         | 미첨부 근거 규정                                          |
|----|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1  | 안 제98조의9<br>(수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례) | 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우 |
| 2  | 안 제99조의4 (농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례)                             | 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우 |

| 연번 | 조·항(조제목)                                      | 미첨부 근거 규정                                             |
|----|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 3  | 안 제99조의9 제1항<br>(위기지역 창업기업에 대한 법인<br>세 등의 감면) | 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는<br>등 기술적으로 추계가 어려운 경우 |

## 2. 상세 사유

□ 개정안은 비수도권 준공후 미분양주택 취득자, 농어촌주택등 취득자, 위기지역 창업기업 등에 대한 조세감면의 적용기한을 3년 연장하는 내용으로, 개정안이 통과될 경우 소득세, 법인세, 종합부동산세 감소가 예상됨

### ① 비수도권 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세·종합부동산세 특례

－ (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 및 장기보유 특별공제(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

### ② 농어촌주택등을 취득자에 대한 양도소득세 특례

－ 기존 보유주택을 양도 시 농어촌주택 등을 세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대 1주택 특례\*를 받을 수 있도록 함

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

### ② 위기지역\* 창업기업 등 에 대한 소득세·법인세 감면

－ 창업 후 5년간 소득세·법인세 100% 감면 + 이후 2년간 50% 감면

\* 관련 법에 따른 고용위기지역, 고용재난지역, 산업위기대응특별지역을 의미

□ 개정안의 세수효과를 합리적으로 추계하기 위한 정보가 부재하여 세수

효과를 추계할 수 없음

- (비수도권 준공후미준양 주택) 비수도권 미분양주택 취득 규모를 예측하기 어려울 뿐만 아니라, 관련하여 발생할 양도소득세 및 종합부동산세 규모 등을 합리적으로 추정하기 위한 자료가 부재하여 세수효과 추계가 곤란함
    - 또한 동 과세특례는 2024년 12월 31일 법률 개정<sup>1)</sup>에 따라 2025년 1월 1일부터 도입·시행되어 조세지출 실적도 집계되지 않아, 과거 실적을 참고하여 추계하는 방식도 적용할 수 없음
  - (농어촌주택등 취득자) 향후 농어촌주택 등의 취득자 규모를 예측하기 어려울 뿐만 아니라, 발생할 양도소득세 규모를 추정하기 위한 자료가 부재하여 세수효과 추계가 곤란함
    - 또한 「조세지출예산서」 상 해당 감면의 실적이 집계되지 않아, 과거 실적을 활용하여 추계하는 방식도 적용할 수 없음
  - (위기지역 창업기업) 2025년 7월 현재 동 규정에 따른 지원 대상인 고용위기지역, 고용재난지역, 산업위기대응특별지역으로 지정된 지역이 존재하지 않으며, 향후 위기지역 지정 여부를 예측할 수 없음
    - 특정 지역으로의 창업 등은 개별 기업의 의사결정에 따른 것이어서 이를 사전에 합리적으로 예측하기 어려운 측면이 존재
- 이상의 논의를 통해 살펴본 바와 같이, 현시점에서 개정안에 따른 수입감소액을 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 |
| 세제분석2과  | 장설희 | 백경엽 |

### □ 대표연락처

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