



지방세특례제한법 일부개정법률안 검 토 보 고

<우주산업클러스터 및 항공우주산업 특화단지 투자진흥지구에 대한 감면 신설 등>

- 강민국의원 대표발의(의안번호 제2200129호)
- 서범수의원 대표발의(의안번호 제2200130호)
- 윤영석의원 대표발의(의안번호 제2200151호)
- 박대출의원 대표발의(의안번호 제2200282호)
- 송언석의원 대표발의(의안번호 제2200392호)
- 신성범의원 대표발의(의안번호 제2200542호)
- 신성범의원 대표발의(의안번호 제2200580호)
- 윤상현의원 대표발의(의안번호 제2200600호)
- 김종양의원 대표발의(의안번호 제2200611호)
- 김영배의원 대표발의(의안번호 제2200628호)
- 신성범의원 대표발의(의안번호 제2200643호)
- 박정하의원 대표발의(의안번호 제2200701호)
- 권영진의원 대표발의(의안번호 제2200873호)
- 조경태의원 대표발의(의안번호 제2200890호)
- 정희용의원 대표발의(의안번호 제2200938호)
- 정희용의원 대표발의(의안번호 제2200961호)
- 신동욱의원 대표발의(의안번호 제2201077호)

2024. 9.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 유상조

목 차

I. 개요

【장민국의원안】

1. 제안 경위 1
2. 제안이유 및 주요내용 1

【서범수의원안】

1. 제안 경위 3
2. 제안이유 및 주요내용 3

【윤영석의원안】

1. 제안 경위 4
2. 제안이유 및 주요내용 4

【박대출의원안】

1. 제안 경위 6
2. 제안이유 및 주요내용 6

【송언석의원안】

1. 제안 경위 8
2. 제안이유 및 주요내용 8

【신성범(Ⅰ)의원안】

- 1. 제안 경위 10
- 2. 제안이유 및 주요내용 10

【신성범(Ⅱ)의원안】

- 1. 제안 경위 11
- 2. 제안이유 및 주요내용 11

【윤상현의원안】

- 1. 제안 경위 12
- 2. 제안이유 및 주요내용 12

【김종양의원안】

- 1. 제안 경위 14
- 2. 제안이유 및 주요내용 14

【김영배의원안】

- 1. 제안 경위 16
- 2. 제안이유 및 주요내용 16

【신성범(Ⅲ)의원안】

- 1. 제안 경위 17
- 2. 제안이유 및 주요내용 17

【박정하의원안】

1. 제안 경위 18
2. 제안이유 및 주요내용 18

【권영진의원안】

1. 제안 경위 19
2. 제안이유 및 주요내용 19

【조경태의원안】

1. 제안 경위 21
2. 제안이유 및 주요내용 21

【정희용(Ⅰ)의원안】

1. 제안 경위 22
2. 제안이유 및 주요내용 22

【정희용(Ⅱ)의원안】

1. 제안 경위 23
2. 제안이유 및 주요내용 23

【신동욱의원안】

1. 제안 경위 24
2. 제안이유 및 주요내용 24

II. 검토의견

1. 농업 분야에 대한 지방세 감면의 일몰기한 연장(신성범(Ⅰ)·(Ⅱ)·(Ⅲ)·김종양·정희용(Ⅰ)·(Ⅱ)의원안) 25
 - (1) 귀농인이 취득하는 농지 등에 대한 취득세 감면의 일몰기한 연장
(신성범(Ⅱ)·김종양·정희용(Ⅱ)의원안 제6조제4항) 25
 - (2) 농어업인이 영농 등에 직접 사용하는 사업소에 대한 주민세 면제의
일몰기한 연장(신성범(Ⅰ)·김종양의원안 제10조제2항) 30
 - (3) 농어촌 주택개량에 대한 취득세 감면의 일몰기한 연장
(김종양·신성범(Ⅲ)의원안 제16조제1항) 33
 - (4) 농업인의 노후생활안정자금 담보 농지에 대한 재산세 감면의
일몰기한 연장(김종양·정희용(Ⅰ)의원안 제35조의2) 37
2. 다자녀 양육용 자동차 취득세 감면의 일몰기한 연장
(박정하의원안 제22조의2) 40
3. 출산·양육을 위한 주택 취득 감면 대상 확대
(신동욱의원안 제36조의5제1항) 44
4. 지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 취득세 감면 신설 등
(송언석·권영진의원안) 49
 - (1) 신축하는 소형주택에 대한 취득세 감면 신설
(송언석의원안 제33조의2 신설) 54
 - (2) 지방 준공 후 미분양 아파트 취득세 감면 신설
(송언석의원안 제33조의3, 권영진의원안 제33조의2 신설) 57

(3) 부동산 프로젝트금융투자회사 사업 정상화 지원을 위한 감면 (송언석의원안 제57조의5, 권영진의원안 제57조의3제6항 신설)	62
(4) 한국토지주택공사가 매입하는 기업의 부채상환용 토지에 대한 취득세 감면 신설(송언석의원안 제76조제4항 신설)	65
5. 소형·저가주택 매입시 생애최초 주택 구입 감면 자격 유지 (윤상현의원안 제36조의3제3항제6호 신설)	70
6. 녹색건축 인증 건축물 등에 대한 취득세 감면을 상향 및 재산 세 감면 신설(김영배의원안 제47조의2)	76
7. 기업 합병·분할 및 재무구조개선 등에 대한 지방세 감면의 일몰 기한 연장(김종양의원안 제57조의2 및 제57조의3)	82
8. 비수도권 지역 장기 공실 상가 등에 대한 재산세 감면 신설 (윤영석의원안 제75조의6 신설)	92
9. 우주산업클러스터 및 항공우주산업 특화단지 투자진흥지구 에 대한 감면 신설(강민국의원안 제78조의4, 제78조의5 신설)	97
10. 우주항공복합도시에 대한 감면 신설 (박대출의원안 제78조의4, 제78조의5 신설)	103
11. 도심융합특구에 대한 감면 신설 (서범수의원안 제80조의3, 제80조의4 신설)	109
12. 재개발·재건축 사업에 따른 2주택 소유자에 대한 재산세 과세 특례 신설(조경태의원안 제84조의2)	119

I. 개요

【강민국의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 강민국의원 등 13인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 4.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

「우주개발 진흥법 일부개정법률안」에 우주산업클러스터 및 항공우주산업 특화단지의 투자진흥지구 사업을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우에는 투자진흥지구의 입주기업 또는 투자자에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 취득세, 재산세 등을 감면할 수 있도록 하는 내용을 포함하고 있음.

이에 현행법에 우주산업클러스터 및 항공우주산업 특화단지 투자진흥지구의 입주기업 또는 투자자가 취득하는 부동산에 대한 취득세 및 재산세 감면 특례 및 입주기업에 대한 개인지방소득세 감면 특례를 각각 신설하여 우주항공복합도시건설사업이 원활하게 추진될 수 있도록 지원하려는 것임(안 제78조의4 및 제78조의5 신설).

참고사항

이 법률안은 강민국위원이 대표발의한 「우주개발 진흥법 일부개정 법률안」(의안번호 제127호), 「조세특례제한법 일부개정법률안」(의안번호 제125호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

【서범수의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 서범수의원 등 10인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 4.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」은 지방 도시의 경쟁력을 강화하고 지속 가능한 발전을 촉진하기 위하여 도심융합특구의 조성·육성 및 지원하기 위한 전반적인 내용을 규정하고 있으나, 조세 지원에 관한 구체적인 현행 규정은 없는 상황임.

이에 도심융합특구에서 창업하거나 특구로 이전하는 기업(이하 “창업기업등”이라 함) 및 도심융합특구개발 사업시행자에 대하여 개인지방소득세를, 창업기업등이 취득하는 부동산에 대해서는 취득세 및 재산세를 감면하려는 것임(안 제80조의3 및 제80조의4 신설).

참고사항

이 법률안은 서범수의원이 대표발의한 「조세특례제한법 일부개정 법률안」(의안번호 제126호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

【윤영석의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 윤영석의원 등 11인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 5.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 부동산 경기 악화 및 수도권 중심으로 경제적 자원이 몰림에 따라 비수도권의 상업용 건물 및 상가 등의 장기간 공실이 심각한 상황임. 실제로 한국부동산원 통계에 따르면 서울 지역의 상가 공실률은 6.2%인데 반해 부산 및 경남의 상가 공실률은 18%를 넘는 수준임.

재산세는 재정수입 확대의 목표를 위해 재산을 소유한 사람에게 부과하는 것이 원칙이나 조세 부담자의 경제적 부담 능력을 함께 고려해야 함. 그런데, 장기간 공실로 인하여 재산으로부터 수익 창출이 없는 경우에도 재산세를 부과하는 것은 응능과세원칙에 반함. 또한, 재산세 부과로 건축물 소유자로 하여금 공실 해소를 위한 임대료 인하 여력을 감소시키는 측면이 있음.

이에 2년 이상의 장기간 공실이 발생한 상가 및 건축물에 재산세를 50%까지 감면할 수 있는 근거 조항을 신설하여 소유자의 세부담을

완화하고 임대료 인하 등의 적극적 노력을 유도하여 상가 공실 해소 및 지역 상권을 활성화를 도모하고자 함.

다만, 상가 등의 소유자가 다른 법령 등에 의해 재정 지원이나 세제 지원을 받은 경우에는 감면한도를 30%까지 정함. 또한, 상가 등의 소유자가 분기 1회 이상 중개업소에 중개 의뢰 또는 임대 광고 등을 하지 않거나 고의로 공실로 방치할 경우 재산세 감면 대상에서 제외하고자 함(안 제75조의6 신설).

【박대출의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 박대출의원 등 12인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 11.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 12.

2. 제안이유 및 주요내용

「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법안」에 우주항공복합도시건설사업을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우에는 사업시행자 및 투자진흥구역의 입주기업에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 취득세, 재산세 등을 감면할 수 있도록 하는 내용을 포함하고 있음.

이에 현행법에 우주항공복합도시건설사업의 시행자가 우주항공복합도시를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대한 취득세 및 재산세 감면 특례와 투자진흥지구 입주기업에 대한 법인지방소득세 또는 개인지방소득세 감면 특례를 각각 신설하여 우주항공복합도시건설사업이 원활하게 추진될 수 있도록 지원하려는 것임(안 제78조의4 및 제78조의5 신설).

참고사항

이 법률안은 박대출의원이 대표발의한 「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법안」(의안번호 제278호), 「조세특례제한법 일부개정법률안」(의안번호 제290호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

【송언석의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 송언석의원 등 108인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 12.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

1~2인 가구 증가 등 주거수요 다변화에 부응하여 다양한 유형의 주택 공급이 활성화되어야 하나, 도심내 주거사다리 역할을 수행하는 연립, 다세대, 도시형 생활주택 등 소형 주택의 공급이 크게 감소한 상황으로 수요에 부응하는 충분한 주택공급이 이루어지지 못하고 있는 실정임.

한편, 준공 후 미분양 아파트는 작년 말부터 점차 증가하여 이미 1만호를 넘어섰고 물량 대부분이 지방에 집중되어 있어 주택공급 위축은 물론, 지역경제에도 악영향을 미치는 요인으로 지적되고 있음.

또한, 최근 전반적인 부동산시장의 침체와 고금리·고물가로 인한 원자재 가격 상승 등으로 일부 부동산 PF사업장의 부실에 대한 우려가 커지고 있으며, 부동산 PF 리스크가 실물경기에 전이될 가능성이 증가하고 있어 정상화를 위한 시급한 대책이 필요한 상황임.

이에 따라 매각·임대하기 위하여 소형주택(전용면적 60㎡ 이하)을 신축하는 경우 2025년 말까지 한시적으로 원시취득세를 최대 50% 감면하고, 지방 준공 후 미분양 아파트(전용면적 85㎡ 이하, 취득당시가액 3억원 이하)를 주택건설사업자가 2년 이상 임대주택으로 공급 시 2024년 말까지 한시적으로 원시취득세를 최대 50% 감면하며, 한국자산관리공사 등이 출자·투자한 ‘PF 정상화 펀드’를 통해 기존 부실 PFV 사업장의 부동산 취득 시 2025년 말까지 한시적으로 취득세 50% 감면하고, 한국토지주택공사가 기업의 부채상환용 토지를 매입하는 경우 2026년 말까지 한시적으로 취득세 25%를 감면하는 등 도심 내 주택공급 확대를 통해 서민 주거안정을 도모하고, 잠재적 리스크 관리로 민생경제 활력을 되살리려는 것임(안 제33조의2, 제33조의3, 제57조의5 및 제76조제4항).

【신성범(I)의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 신성범의원 등 10인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 17.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 농어업인 등이 직접 사용하는 사업소에 대한 주민세의 사업소분·종업원분에 대한 주민세 면제를 두고 있음.

하지만 최근 기후변화에 따른 농수산물에 대한 생산여건 악화 등으로 국내외 경제활동과 농어업 및 관련 분야의 위기가 심화되고 있어 2024년 이후 일몰 예정인 주민세 면제에 대한 지방세 특례가 당분간 지속되어야 한다는 지적이 있음.

이에 농어업인 등에 대한 지방세 특례를 2027년 12월 31일까지 3년간 연장함으로써 농어민의 관련 사업에 대한 지방세 특례를 이어가려는 것임(안 제10조제2항).

【신성범(Ⅱ)의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 신성범의원 등 11인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 18.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 지역소멸 문제에 대한 대응, 농촌 경쟁력 강화와 국민의 안전한 생활환경 조성, 서민 주거안정 차원에서 귀농 정책을 수립하여 지속해오고 있음.

현행법에서도 귀농인인의 정착 지원을 위해 농지 및 농업용 시설 등에 대한 취득세 경감 규정을 두고 있음.

하지만, 코로나 19팬데믹 여파 등으로 최근 귀농인구가 급감하는 상황으로 귀농인에 대한 정착 지원을 위하여 농지 등 취득세 감면을 지속할 필요성이 있다는 지적이 있음.

이에 귀농인에 대한 지방세 특례를 2027년 12월 31일까지 3년간 연장함으로써 귀농을 통한 농촌 활성화 지원을 이어가려는 것임(안 제6조 4항).

【윤상현의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 윤상현의원 등 12인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 18.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택을 소유한 사실이 없는 본인 및 배우자가 취득가액 12억원 이하인 주택을 취득하는 경우 2025년 12월 31일까지 취득세를 감면하도록 하고 있는데, 제36조의4제1항에 따라 전세사기피해주택을 소유하거나 처분한 경우는 주택을 소유한 사실이 없는 것으로 간주하고 있음.

그러나 최근 부동산 가격의 변동으로 전세금을 돌려받지 못하는 임차인들이 지속적으로 발생하고 있고, 역전세 위험성이 높은 다세대·다가구주택 임차인의 피해 방지 및 보호 강화를 위한 제도의 도입이 시급함.

이에 임차인이 임차하여 1년 이상 거주한 소형·저가 주택[아파트 제외, 전용면적 60제곱미터 이하, 취득당시가액 2억원 이하(수도권은 3억원 이하)]을 2024년 12월 31일까지 취득하면서 ‘생애 최초 주택 구

입에 대한 취득세 감면'(최대 200만원)을 적용받은 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우, 주택을 소유한 사실이 없는 것으로 보아 추후 주택 취득 시 동일한 감면 자격을 유지해 주고자 하는 것임(안 제36조의 3제3항제6호 신설).

【김종양의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 김종양의원 등 10인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 18.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

최근 고금리·고물가·고환율의 3고 현상 장기화에 따라 민간 경제 활동이 크게 감소하여 학교급식 등을 통한 농축산물 소비가 위축되고, 외국인 인력수급이 원활하지 않아 영농활동에 지장을 받는 등 농업부문의 어려움이 가중되고 있는 상황임.

따라서 대·내외적인 불확실한 경제 상황에 따른 농업부문의 위기를 극복하기 위해 농업인의 안정적인 소득보장 및 농업인 실익지원 사업 등을 뒷받침할 수 있는 정책적 지원이 절실함.

이에 귀농인의 농지 취득세 감면, 농업인 직접 사용하는 사무소의 주민세 면제, 기업합병·분할 등에 대한 감면 등에 대한 감면 규정을 현행 2024년 12월 31일까지에서 2029년 12월 31일까지로 5년 연장하려는 것임

주요내용

- 가. 귀농인이 취득하는 농지에 대한 취득세 50% 감면 제도의 일몰기한을 2024년 12월 31일에서 2029년 12월 31일까지 5년 연장함(안 제6조제4항).
- 나. 농어업인의 영농 등에 직접 사용하는 사업소에 대한 주민세 면제 제도의 일몰기한을 2024년 12월 31일에서 2029년 12월 31일로 5년 연장함(안 제10조제2항).
- 다. 농어촌 주택개량으로 취득하는 건축물 등에 대한 취득세 감면 제도의 일몰기한을 2024년 12월 31일에서 2029년 12월 31일로 5년 연장함(안 제16조제1항).
- 라. 농업인이 노후생활안정자금을 지원받기 위해 담보로 제공된 농지의 재산세 면제제도의 일몰기한을 2024년 12월 31일에서 2029년 12월 31일로 5년 연장함(안 제35조의2).
- 마. 농업협동조합 등 합병 시 양수재산에 대한 취득세 감면 제도 등의 일몰기한을 2024년 12월 31일에서 2029년 12월 31일로 5년 연장함(안 제57조의2제2항 및 제5항).
- 바. 농업협동조합 등의 계약이전에 따라 부실조합으로부터 양수한 재산에 대한 취득세 감면 제도의 일몰기한을 2024년 12월 31일에서 2029년 12월 31일로 5년 연장함(안 제57조의3제1항).

【김영배의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 김영배의원 등 11인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 19.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 녹색건축 인증 등급을 받은 건축물에 대하여 취득세 및 재산세를 감면하여 주는 지방세 특례 규정을 두고 있음.

그런데 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축 또는 제로에너지 건축물인증을 받기 위해서는 추가적인 공사비 및 인증비용과 같은 직·간접적 비용 및 노력이 소요되나 이에 대한 취득세 및 재산세 감면율은 상대적으로 높지 않아 이를 포기하는 경우가 있음.

이에 녹색건물 인증 건축물에 대한 감면 특례의 취득세 및 재산세의 감면율을 상향하여 녹색건축 인증을 독려하고자 함(안 제47조의2).

【신성범(Ⅲ)의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 신성범의원 등 11인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 19.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

정부가 발표한 통계에 따르면 2022년 기준 우리나라의 빈집은 132,052호이며 이중 3분의 2가 넘는 89,696호가 농어촌지역에 위치해 있는 것으로 나타남.

현행법상 이러한 농어촌지역의 노후·불량주택 및 빈집에 대해 발생할 수 있는 붕괴, 화재 등의 안전사고와 범죄 우려 등으로 주택 개량사업 등 관리에 나서고 있음.

하지만 농어촌 지역의 인구 감소에 따라 노후·불량 주택, 빈집이 지속적으로 늘어나고 있어 2024년 이후 일몰 예정인 농어촌 주택개량 취득세 감면에 대한 지방세 특례를 당분간 지속되어야 한다는 지적이 있음.

이에 2027년 12월 31일까지 3년간 연장함으로써 농어촌지역의 노후 불량 주택, 빈집 등에 대한 주택개량사업에 대해 지방세 특례 지원을 이어가려는 것임(안 제16조제1항).

【박정하의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 박정하의원 등 12인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 20.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 21.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 다자녀 가구의 생활 안정을 지원하기 위하여 18세 미만의 자녀 3명 이상을 양육하는 사람이 자동차를 취득하는 경우 그 취득세는 면제 또는 감면하고 있음.

그런데 2023년 기준 우리나라 합계출산율이 0.72명으로 전 세계 최저를 기록하는 등 저출산 현실이 심각해지고 있는 점 등을 고려할 때 다자녀 양육자에 대한 조세감면 혜택을 일정 기간 유지할 필요가 있음.

이에 18세 미만 3명 이상 자녀를 양육하는 사람이 양육을 목적으로 취득하여 등록하는 자동차에 대한 취득세의 면제 및 감면 적용기한을 2029년 12월 31일까지 5년간 연장함으로써 다자녀 가정의 양육 부담을 지원하려는 것임(안 제22조의2).

【권영진의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 12인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 24.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

준공 후 미분양 아파트는 주택공급을 위축시키고 부동산 시장은 물론 경제 전반에 악영향을 미치는 요인으로 작동하는데, 준공 후 미분양 아파트는 지난해 말부터 점차 증가하여 이미 전국적으로 1만 1천 호(2024년 2월 기준)를 넘어섰음. 특히 이 중 80%가 지방에 소재하고 있어 지역경제 침체 우려 해소를 위한 대책 마련이 필요한 실정.

한편, 전반적인 부동산 경기 악화로 부동산 PF 리스크가 현실화 되고 있어 실물경기로의 전이될 가능성을 선제적으로 차단하기 위한 지원책 마련이 시급한 상황임.

이에 따라 지방 준공 후 미분양 아파트를 주택건설사업자가 2년 이상 임대주택으로 공급 시 2025년 말까지 한시적으로 원시취득세를 최대 75% 감면하며, 한국자산관리공사 등이 출자·투자한 'PF 정상화 펀드'를 통해 기존 부실 PFV 사업장의 부동산 취득 시 2025년 말까지

한시적으로 취득세의 50%를 감면함으로써 서민 주거안정을 도모하고,
잠재 리스크 관리로 경제 활력을 되살리려는 것임(안 제33조의2 및 제
57조의3제6항).

【조경태의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 조경태의원 등 11인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 25.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 1세대가 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항에 따라 종전 1개의 주택을 2개의 주택으로 공급받는 경우에는 이를 2주택자로 보고 있으므로 「지방세법」에 따른 1세대 1주택자에 대한 지방세 세율 특례를 받을 수 없음.

그러나 종전 1개의 주택을 2개의 주택으로 공급받은 자에 대하여 2주택자로 보고 과세하는 것은 과도한 측면이 있으므로 개선이 필요함.

이에 종전 1개의 주택을 2개의 주택으로 공급받은 자는 1세대 1주택자로 보아 지방세 세율 특례를 적용받을 수 있도록 하려는 것임(안 제84조의2 신설).

【정회용(I)의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 정회용의원 등 10인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 25.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 「지방세특례제한법」은 노후생활안정자금을 지원받기 위하여 담보로 제공된 농지에 대해서는 재산세를 감면하고 있으나, 2024년 말로 일몰이 예정되어 있음.

그런데 농촌 고령화는 세계에서 유례를 찾기 어려울 만큼 빠른 속도로 진행되고 있고 농업소득 외에는 안정적인 수입원이 없는 고령농에 대한 지방세 감면 축소는 농촌 경제의 고통을 더욱 가중시킬 것으로 우려됨.

이에 지방세 감면제도의 일몰기한을 2029년 12월 31일로 5년 연장하여 고령농 등에 대한 소득지원 기능을 유지하고자 함.(안 제35조의 2)

【정회용(Ⅱ)의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 정회용의원 등 10인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 25.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 「지방세특례제한법」은 귀농인이 귀농일로부터 3년 이내에 취득하는 농지·농업용 시설 등에 대하여 취득세를 감면하는 제도를 두고 있으나, 일몰기한이 2024년 말로 종료될 예정임.

농촌지역은 저출산 및 고령화의 빠른 진전으로 인구감소 문제가 매우 심각하고 이에 따라 소멸위험지역이 지속적인 증가추세에 있음.

귀농인에 대한 지원은 고령화되어가는 농촌에 새로운 활력을 불어 넣을 수 있으므로 이에 지방세 감면제도의 일몰기한을 2029년 12월 31일로 5년 연장하고자 함(안 제6조제4항).

【신동욱의원안】

1. 제안 경위

가. 발 의 자 : 신동욱의원 등 11인

나. 발의연월일 : 2024. 6. 27.

다. 회부연월일 : 2024. 6. 28.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 2025년 12월 31일 이전에 자녀를 출산한 사람이 해당 자녀와 상시 거주할 목적으로 출산일부터 5년 이내에 1주택을 취득하거나 출산일 전 1년 이내에 1주택을 취득한 경우 일정한 요건 하에서 500만원 한도로 주택에 대한 취득세를 감면하고 있음.

대한민국의 합계출산율은 지속적으로 하락하는 가운데 2023년 기준 합계출산율이 0.72명을 기록하였고, 2023년 국토연구원의 연구 결과에 따르면 주택가격과 합계출산율 간 상관관계가 높게 나타나므로 출산·양육 장려를 정책적으로 지원하기 위하여 주거비용에 대한 감면 혜택을 확대할 필요가 있음.

이에 출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면 한도를 없애고, 감면 대상이 되는 출산일 기준을 2027년 12월 31일로 2년 연장하면서 1가구 1주택 요건을 삭제하여 감면 대상을 확대함으로써 출산·양육에 대한 세제 혜택을 늘리려는 것임(안 제36조의5제1항).

Ⅲ. 검토의견

1. 농업 분야에 대한 지방세 감면의 일몰기한 연장 (신성범(Ⅰ)·(Ⅱ)·(Ⅲ)·김종양·정희용(Ⅰ)·(Ⅱ)의원안)

개정안들은 귀농인이 취득하는 농지에 대한 취득세 50% 감면, 농업인의 영농 등에 직접 사용하는 사업소에 대한 주민세 면제 등 농업 분야에 대한 지방세 감면 중 2024년 12월 31일로 일몰이 도래하는 감면 규정의 일몰기한을 연장하는 내용임(안 제6조제4항, 10조제2항, 제16조제1항, 제35조의2, 제57조의2제2항 및 제5항, 제57조의3제1항).

(1) 귀농인이 취득하는 농지 등에 대한 취득세 감면의 일몰기한 연장 (신성범(Ⅱ)·김종양·정희용(Ⅱ)의원안 제6조제4항)

개정안 제6조제4항은 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌¹⁾ 지역으로 이주하는 귀농인이 직접 경작 또는 직접 사용할 목적으로 귀농일부터 3년 이내에 취득하는 농지, 농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야 및 농업용 시설에 대해서는 취득세의 100분의 50을 2024년 12월 31일까지 경감하는 현행법 제6조제4항의 일몰기한을 연장하려는 것으로, 김종양의원안과 정희용(Ⅱ)의원안은 2029년 12월 31일까지, 신성범(Ⅱ)의원안은 2027년 12월 31일까지로 연장하려는 것임.

1) 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “농촌”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

가. 읍·면의 지역

나. 가목 외의 지역 중 그 지역의 농업, 농업 관련 산업, 농업인구 및 생활여건 등을 고려하여 농림축산식품부장관이 고시하는 지역

2) 「지방세특별제한법」

현행	김종양의원안
제6조(자경농민의 농지 등에 대한 감면) ① ~ ③ (생략) ²⁾	제6조(자경농민의 농지 등에 대한 감면) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 대통령령으로 정하는 바에 따라 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌 지역으로 이주하는 귀농인(이하 이 항에서 “귀농인”이라 한다)이 직접 경작할 목적으로 대통령령으로 정하는 귀농일(이하 이 항에서 “귀농일”이라 한다)부터 3년 이내에 취득하는 농지 및 「농지법」 등 관계 법령에 따라 농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야에 대해서는 취득세의 100분의 50을 <u>2024년 12월 31일까지</u> 경감한다. 다만, 귀농인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세를 추징하되, 제3호 및 제4호의 경우에는 그 해당 부분에 한정하여 경감된 취득세를 추징한다.	④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>2029년 12월 31일</u> ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생략) ³⁾	1. ~ 4. (현행과 같음)
	※ 귀농인이 취득하는 농지 등에 대한 취득세 감면의 일몰기한(\$6④) - 신성범(Ⅱ)의원안 : 3년(~2027년) - 정희용(Ⅱ)의원안 : 5년(~2029년)

개정안 제6조제4항은 귀농인의 원활한 정착을 지원하여 농촌 경쟁력 강화는 물론 최근 대두되고 있는 지방소멸 문제에 대응할 수 있다는 점에서 특례 연장의 필요성이 인정될 수 있을 것으로 보임.

다만, 일몰기한과 관련하여 신성범(Ⅱ)의원안은 일몰기한을 3년, 김종양·정희용(Ⅱ)의원안은 일몰기한을 각각 5년으로 규정하고 있는바, 구체적인 일몰기한의 설정에 대해서는 통상적으로 3년 이내의 기간을 정해 왔음을 참고하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

제6조(자경농민의 농지 등에 대한 감면) ① 대통령령으로 정하는 바에 따라 농업을 주업으로 하는 사람으로서 2년 이상 영농에 종사한 사람 또는 「후계농어업인 및 청년농어업인 육성·지원에 관한 법률」 제8조에 따른 후계농업경영인 및 청년창업형 후계농업경영인(이하 이 조에서 “자경농민”이라 한다)이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 직접 경작할 목적으로 취득하는 대통령령으로 정하는 농지(이하 이 절에서 “농지”라 한다) 및 관계 법령에 따라 농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야에 대해서는 취득세의 100분의 50을 2026년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 자경농민으로서 농지를 직접 경작하지 아니하거나 농지조성을 시작하지 아니하는 경우
2. 직접 경작한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

② 자경농민이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설로서 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 시설을 농업용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 경우 해당 농업용 시설에 대해서는 취득세의 100분의 50을 2026년 12월 31일까지 경감한다.

1. 양잠(養蠶) 또는 버섯재배용 건축물, 고정식 온실
2. 「축산법」 제2조제1호에 따른 가축을 사육하기 위한 시설 및 그 부속시설로서 대통령령으로 정하는 시설
3. 창고[저온창고, 상온창고(常溫倉庫) 및 농기계보관용 창고만 해당한다] 및 농산물 선별처리시설

③ 자경농민이 경작할 목적으로 받는 도로점용, 하천점용 및 공유수면점용의 면허에 대해서는 등록면허세를 2021년 12월 31일까지 면제한다.

3) 「지방세특례제한법」 ④ (생략)

1. 정당한 사유 없이 귀농일부터 3년 이내에 주민등록 주소지를 취득 농지 및 임야 소재지 특별자치시·특별자치도·시·군·구(구의 경우에는 자치구를 말한다. 이하 같다), 그 지역과 연결한 시·군·구 또는 농지 및 임야 소재지로부터 30킬로미터 이내의 지역 외의 지역으로 이전하는 경우
2. 정당한 사유 없이 귀농일부터 3년 이내에 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제1호에 따른 농업(이하 이 항에서 “농업”이라 한다) 외의 산업에 종사하는 경우. 다만, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제8호에 따른 식품산업과 농업을 겸업하는 경우는 제외한다.
3. 정당한 사유 없이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 농지의 취득일부터 2년 이내에 직접 경작하지 아니하는 경우
 - 나. 임야의 취득일부터 2년 이내에 농지의 조성을 시작하지 아니하는 경우
 - 다. 농업용 시설의 취득일부터 1년 이내에 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
4. 직접 경작 또는 직접 사용한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

[귀농인에 대한 취득세 감면 현황(제6조제4항)]

(단위: 건, 천 원)

연도	감면 건수	감면액
2020	1,972	2,600,452
2021	2,137	2,942,254
2022	2,002	2,995,085

※자료: 지방세통계연감 바탕으로 작성

참고로, 통계청에서 발표한 귀농인 통계 자료를 살펴보면, 2020년 12,570명에서 2021년 14,461명으로 증가한 이후 2022년 12,660명, 2023년 10,540명으로 감소하는 추세에 있음.

[귀농가구 및 평균 가구원 수]

(단위: 가구, 명, 세)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년
귀농가구원 수	17,447	19,776	16,906	13,680
귀농인 수	12,570	14,461	12,660	10,540
동반가구원 수	4,877	5,315	4,246	3,140
귀농가구 수	12,489	14,347	12,411	10,307
평균 가구원 수	1.40	1.38	1.36	1.33
귀농인 평균연령	55.3	55.8	56.4	56.2

자료: 통계청, 2021년·2023년 귀농어·귀촌인통계 보도자료

구체적으로 2023년 귀농인의 현황을 살펴보면 귀농인은 10,540명, 동반가구원은 3,140명이고, 귀농가구는 10,307가구이며, 가구당 평균 가구원수는 1.33명임. 귀농가구주는 남자가 66.4%, 평균연령은 56.3세임. 시도별로는 경북이 1,911가구로 가장 많았고, 전남 1,781가구, 충남(1,299가구), 경남(1,193가구) 등의 순임.

[2020년~2023년 시도별 귀농가구]

(단위 : 가구, %, %p)

구분	전국	부산	대구	인천	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2020년	12,489	35	58	121	77	71	1,117	933	930	1,492	1,503	2,347	2,234	1,341	230
2021년	14,347	26	71	170	108	90	1,281	1,015	1,068	1,800	1,507	2,564	2,710	1,689	248
2022년	12,411	23	62	114	73	78	1,172	929	942	1,562	1,216	1,966	2,530	1,502	242
2023년	10,307	35	158	87	72	47	1,000	698	714	1,299	1,076	1,781	1,911	1,193	236

자료: 통계청, 2021년·2023년 귀농어·귀촌인통계 보도자료

통계청의 2023년 귀농어·귀촌인통계자료에 따르면 2023년 작물을 재배하는 귀농가구는 6,542가구이고, 평균재배면적은 0.33ha(3,268m²)이며, 작물재배면적 규모가 0.5ha(5,000m²) 미만 가구가 85.2%를 차지했고, 작물별로는 채소를 재배하는 가구 비중이 43.5%, 과수 31.1%, 논벼 30.7%, 특용작물 27% 순임. 작물을 재배하는 귀농가구 6,542가구 중 자기 소유의 농지에서만 작물을 재배하는 가구는 4,255가구임(65%).

그리고, 개정안 제6조제4항과 관련된 정부의 지원 사업으로 농림축산식품부는 2023년 농업자금 이차보전 사업의 내역사업인 귀농귀촌 정착 지원에 391억원의 예산을 편성하여 “귀농 농업창업 및 주택구입 지원사업(융자)”을 실시하고 있으며, 65세 이하의 세대주는 동 사업에 신청하여 농지 등 영농기반 구입을 위한 융자를 받을 수 있음.

개정안 제6조제4항을 통한 일몰기한 연장 심사 과정에서는 기존의 지방세 특례 지급 현황, 정부의 융자 지원 사업 및 귀농인 현황 등을 종합적으로 고려할 필요가 있어 보임.

국회 예산정책처에 따르면, 김종양의원안에 따라 귀농인의 농지 등에 대한 취득세 감면의 일몰기한을 5년 연장할 경우 지방세수는 2025~2029년간 총 144억원(연평균 28.8억원) 감소할 것으로 추계됨⁴⁾.

참고로, 행정안전부는 개정안과 관련하여 지역소멸 대응을 위해 귀농 장려를 통한 농가인구 확대에 대한 지원 필요성에 공감하나, 올해(2024년) 일몰이 도래되는 사항으로 현재 연장 여부 등을 포함하여 정부안을 검토 중으로 추후 정부안과 병합하여 심사⁵⁾가 필요하다는 입장임.

(2) 농어업인이 영농 등에 직접 사용하는 사업소에 대한 주민세 면제의 일몰기한 연장 (신성범(I)·김종양의원안 제10조제2항)

개정안 제10조제2항은 농·어업인이 영농, 영림, 가축사육, 양식, 어획 등에 직접 사용하는 사업소에 대하여 주민세 사업소분(「지방세법」 제81조제1항제2호에 따라 부과되는 세액으로 한정) 및 종업원분을 2024년 12월 31일까지 면제하고 있는 현행법 제10조제2항의 일몰기한을 연장하려는 것으로 김종양의원안은 2029년 12월 31일까지, 신성범(I)의원안은 2027년 12월 31일까지 연장하려는 것임.

4) 개정안에 대한 비용추계 결과(회답일 : 2024. 6. 26.)

5) 지방세특례제한법 개정안 입법예고(8~9월), 국회 논의(10월~12월)

현행	김종양의원안
제10조(농어업인 등에 대한 용자관련 감면 등) ① (생략)6) ② 농어업인이 영농, 영림, 가축사육, 양식, 어획 등에 직접 사용하는 사업소에 대해서는 주민세 사업소분(「지방세법」 제81조제1항제2호7)에 따라 부과되는 세액으로 한정한다) 및 종업원분을 2024년 12월 31일까지 면제한다.	제10조(농어업인 등에 대한 용자관련 감면 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- 2029 년 12월 31일-----.
	※ 농어업인이 영농 등에 직접 사용하는 사업소에 대한 주민세 면제의 일몰기한(\$10②) - 신성범(I)의원안 : 3년(~2027년)

6) 「지방세특례제한법」

제10조(농어업인 등에 대한 용자관련 감면 등) ① 다음 각 호의 조합 및 그 중앙회 등이 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 농어업경영정보를 등록한 농어업인[영농조합법인, 영어조합법인(營漁組合法人) 및 농업회사법인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다]에게 용자할 때에 제공받는 담보물에 관한 등기(20톤 미만 소형어선에 대한 담보물 등록을 포함한다)에 대해서는 등록면허세의 100분의 50을 2025년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 중앙회, 농협은행 및 수협은행에 대해서는 영농자금·영어자금·영림자금(營林資金) 또는 축산자금을 용자하는 경우로 한정한다.

1. 「농업협동조합법」에 따라 설립된 조합 및 농협은행
2. 「수산업협동조합법」에 따라 설립된 조합(어촌계를 포함한다) 및 수협은행
3. 「산림조합법」에 따라 설립된 산림조합 및 그 중앙회
4. 「신용협동조합법」에 따라 설립된 신용협동조합 및 그 중앙회
5. 「새마을금고법」에 따라 설립된 새마을금고 및 그 중앙회

7) 「지방세법」 제81조(세율) ① 사업소분의 세율은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 기본세율
 - 가. 사업주가 개인인 사업소: 5만원
 - 나. 사업주가 법인인 사업소
 - 1) 자본금액 또는 출자금액이 30억원 이하인 법인: 5만원
 - 2) 자본금액 또는 출자금액이 30억원 초과 50억원 이하인 법인: 10만원
 - 3) 자본금액 또는 출자금액이 50억원을 초과하는 법인: 20만원
 - 4) 그 밖의 법인: 5만원
2. 연면적에 대한 세율: 사업소 연면적 1제곱미터당 250원. 다만, 폐수 또는 「폐기물관리법」 제2조제3호에 따른 사업장폐기물 등을 배출하는 사업소로서 대통령령으로 정하는 오염물질 배

최근 기후변화에 따른 농수산물의 생산여건 악화와 금리인상 등으로 인한 국내외 경제 여건의 악화 등을 감안할 때 국민에게 안전한 농·수산물의 안정적 공급을 위하여 개정안 제10조제2항을 통한 특례 연장의 필요성이 인정될 수 있을 것으로 보임.⁸⁾

다만, 일몰기한과 관련하여 신성범(I)의원안은 일몰기한을 3년, 김종양의원안은 일몰기한을 5년으로 규정하고 있는바, 구체적인 일몰기한의 설정에 대해서는 통상적으로 3년 이내의 기간을 정해왔음을 참고하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

[농어업인의 사업소에 대한 주민세 감면 현황(제10조제2항)]

(단위: 건, 천 원)

연도	감면 건수	감면액
2020	4,625	1,945,755
2021	5,005	2,351,440
2022	5,923	2,841,278

※자료: 지방세통계연감 바탕으로 작성

국회 예산정책처에 따르면, 김종양의원안에 따라 농어업인이 직접 사용하는 사업소에 대한 주민세 면제 적용기한을 5년 연장할 경우 지방세

출 사업소에 대해서는 1제곱미터당 500원으로 한다.

② 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 제1항제1호 및 같은 항 제2호 본문의 세율을 각각 100분의 50 범위에서 가감할 수 있다.

8) 참고로, 주민세는 일정 규모 이상 사업장에 대해서만 부과되므로 소규모 영세 농어업인은 면세 사업장임.

「지방세법」 제82조(세액계산) 사업소분의 세액은 제81조제1항제1호 및 제2호의 세율에 따라 각각 산출한 세액을 합산한 금액으로 한다. 다만, 사업소 연면적이 330제곱미터 이하인 경우에는 제81조제1항제2호에 따른 세액을 부과하지 아니한다.

수는 2025~2029년간 총 323.5억원(연평균 64.7억원) 감소할 것으로 추계됨.⁹⁾

참고로 행정안전부는 개정안과 관련하여, 기후변화에 따른 농수산물 생산 여건 악화 등으로 농어업인의 영농사업 지원 필요성에 공감하나, 올해(2024년) 일몰이 도래되는 사항으로 현재 연장 여부 등을 포함하여 정부안을 검토 중으로 추후 정부안과 병합하여 심사¹⁰⁾가 필요하다는 입장임.

(3) 농어촌 주택개량에 대한 취득세 감면의 일몰기한 연장 (김종양·신성범(Ⅲ)의원안 제16조제1항)

개정안 제16조제1항은 「농어촌정비법」 제2조제10호¹¹⁾에 따른 생활환경정비사업 계획에 따라 주택개량 대상자로 선정된 사람이 주택개량

9) 개정안에 대한 비용추계 결과(회답일 : 2024. 6. 26.)

10) 지방세특례제한법 개정안 입법예고(8~9월), 국회 논의(10월~12월)

11) 「농어촌정비법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “생활환경정비사업”이란 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농어업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 집단화된 농어촌 주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업

나. 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌마을 재개발사업

다. 분산된 마을의 정비사업

라. 간이 상수도, 마을하수도(「하수도법」 제2조제4호에 따른 공공하수도 중 농어촌지역에 마을 단위로 설치하는 공공하수도를 말한다) 및 오수·폐수 정화시설의 설치 등 농어촌 수질 오염 방지를 위한 사업

마. 주민생활의 거점이 되는 지역을 중점적으로 개발하는 정주생활권(定住生活圈) 개발사업

바. 빈집의 정비(빈집의 철거·개량·활용 및 효율적 관리를 위한 사업 등을 말한다)

사. 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업

아. 치산녹화(治山綠化) 등 국토보전시설의 정비·확충

자. 농어촌 주택의 개량(신축·증축·개축 및 대수선을 말한다. 이하 같다)사업

차. 슬레이트(석면이 포함된 슬레이트를 말한다. 이하 같다)가 사용된 농어촌 주택·공동이용시설 등 시설물에 대한 슬레이트의 해체·제거 및 처리 사업

카. 그 밖에 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경을 개선하기 위하여 필요한 사업

사업계획에 따라 본인과 그 가족이 상시 거주할 목적으로 취득하는 연면적 150제곱미터 이하의 주거용 건축물에 대하여 취득세를 280만원 한도에서 2024년 12월 31일까지 면제하고 있는 현행법 제16조제1항의 일몰기한을 연장하려는 것으로 김종양의원안은 2029년 12월 31일까지, 신성범(Ⅲ)의원안은 2027년 12월 31일까지 연장하려는 것임.

[illegible]

감면한다. 다만, 과밀억제권역에서 주택개량 사업계획에 따라 주거용 건축물을 취득하는 경우에는 취득일 현재까지 해당 시·군·구에 1년 이상 계속하여 거주한 사실이 「주민등록법」에 따른 주민등록표 등에 따라 증명되는 사람으로 한정한다. 1. 취득세액이 280만원 이하인 경우: 전액 면제 2. 취득세액이 280만원을 초과하는 경우: 280만원을 공제 ② (생략)¹²⁾	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 2. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ※ 농어촌 주택개량에 대한 취득세 감면의 일몰기한 (§16①) - 신성범(Ⅲ)의원안: 3년(~2027년)
--	--

최근 농·어촌 지역의 인구 감소에 따라 노후·불량 주택 및 빈집 증가에 따른 붕괴·화재 등 안전사고 및 범죄 우려가 증가하고 있으나, 실제 주택개량에 따른 감면 건수는 지속적으로 감소하고 있는 점, 주택개량을 통하여 주거용 건축물에 발생하는 취득세에 대한 세제 혜택을 지속적으로 부여함으로써 농·어촌 주택의 신축·증축·대수선 등을 촉진하여 농·어촌의 주거환경 개선에 기여할 수 있을 것으로 보이는 점 등을 고려할 때 특례 연장의 필요성이 인정될 수 있을 것으로 보임.

12) 「지방세특례제한법」

제16조(농어촌 주택개량에 대한 감면) ② 제1항을 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3개월이 지날 때까지 해당 주택에 상시 거주를 시작하지 아니한 경우
2. 해당 주택에 상시 거주를 시작한 날부터 2년이 되기 전에 상시 거주하지 아니하게 된 경우
3. 해당 주택에 상시 거주한 기간이 2년 미만인 상태에서 해당 주택을 매각·증여하거나 다른 용도(임대를 포함한다)로 사용하는 경우

다만, 일몰기한과 관련하여 신성범(Ⅲ)의원안은 일몰기한을 3년, 김종양의원안은 일몰기한을 5년으로 규정하고 있는바, 구체적인 일몰기한의 설정에 대해서는 통상적으로 3년 이내의 기간을 정해왔음을 참고하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

[농어촌 주택개량에 대한 취득세 감면 현황(제16조제1항)]

(단위: 건, 천 원)

연도	감면 건수	감면액
2020	27,110	7,762,555
2021	19,239	6,567,490
2022	12,871	5,495,592

※자료: 지방세통계연감 바탕으로 작성

국회 예산정책처에 따르면, 김종양의원안에 따라 농어촌 주택개량에 대한 취득세 감면의 적용기한을 5년 연장할 경우 취득세는 2025년에서 2029년까지 5년간 총 153억원(연평균 31억원) 감소할 것으로 추계됨.¹³⁾

참고로, 행정안전부는 개정안과 관련하여 농촌주택개량에 따른 경제적 부담을 완화하여 농촌의 빈집 해소와 노후주택 개량으로 안전사고 예방을 위한 지원 필요성에 공감하나, 올해(2024년) 일몰이 도래되는 사항으로 현재 연장 여부 등을 포함하여 정부안을 검토 중으로 추후 정부안과 병합하여 심사¹⁴⁾가 필요하다는 입장임.

13) 개정안에 대한 비용추계 결과(회답일 : 2024. 6. 26.)

14) 지방세특례제한법 개정안 입법예고(8~9월), 국회 논의(10월~12월)

(4) 농업인의 노후생활안정자금 담보 농지에 대한 재산세 감면의
일몰기한 연장 (김종양·정희용(I)의원안 제35조의2)

개정안 제35조의2는 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제24조의 515)에 따른 노후생활안정자금을 지원받기 위하여 담보로 제공된 농지에 대하여 2024년 12월 31일까지 「지방세법」 제4조제1항16)에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액(이하 “토지공시가격등”) 6억원까지 재산세액을 면제하고, 토지공시가격등이 6억원을 초과하는 경우 6억원에 해당하는 재산세액을 공제하고 있는 현행법 제35조의2의 일몰기한을 연장하려는 것으로 김종양의원안과 정희용(I)의원안은 2029년 12월 31일까지 연장하려는 것임.

현행	김종양·정의용(I)의원안
제35조의2(농업인의 노후생활안정자금대상 농지에 대한 감면) 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제24조의5에 따른 노후생활안정자금을 지원받기 위하여 담보로 제공된 농지에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 재산세를 <u>2024년 12월 31일까지</u> 감면한다.	제35조의2(농업인의 노후생활안정자금대상 농지에 대한 감면)----- ----- ----- ----- ----- <u>2029</u> <u>년 12월 31일</u> -----.
1. 「지방세법」 제4조제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액(이하 이 조에서 “토지공시가격등”이라 한다)이 6억원 이하인 농지의 경우에는 재산세를 면제한다.	1. ~ 2. (현행과 같음)
2. 토지공시가격등이 6억원을 초과하는 경우에는 해당연도 토지공시가격등이 6억원에 해당하는 재산세액의 100분의 100을 공제한다.	

2023년 농가고령인구가 처음으로 50%를 넘어 농촌 고령화가 빠른 속도로 진행되고 있는 점,¹⁷⁾ 노후생활안정자금 지원을 위해서는 만 60세 이상인 농업인이어야 하므로 고령층 농민들이 노후 생활에 필요한 충분한 소득을 창출하지 못할 수 있다는 점을 감안할 때 생계 안정을 지원할 필요가 인정되는 점, 영농 경력이 5년 이상인 농업인으로 그 요건이 제한되고 있는 점¹⁸⁾ 등을 감안할 때 특례 연장의 필요성이 인정될 것으로 보임.

다만, 일몰기한과 관련하여 두 개정안 모두 일몰기한을 5년으로 규정하고 있는바, 구체적인 일몰기한의 설정에 대해서는 통상적으로 3년 이내의 기간을 정해왔음을 참고하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

15) 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제24조의5(농지를 담보로 한 농업인의 노후생활안정 지원사업 등) ① 공사는 농업인의 생활안정 지원을 위하여 농업인이 소유한 농지를 담보로 노후생활안정자금(이하 “농지연금”이라 한다)을 지원할 수 있다.

② 제1항에 따른 지원기준·방법, 지원대상자의 권리보호, 농지의 저당권설정 등의 제한 및 자금의 회수방법, 가입비와 위험부담금의 징수방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

16) 「지방세법」 제4조(부동산 등의 시가표준액) ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별 공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

17) 65세 이상 인구의 비율: 농가 52.6%, 임가 52.8% (통계청, ‘2023년 농림어업조사’)

18) 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법 시행령」 제19조의9(노후생활안정자금 신청 및 지원 기준) ① 법 제24조의5제1항에 따라 소유 농지를 담보로 한 노후생활안정자금(이하 “농지연금”이라 한다)을 지원받으려는 농업인은 공사에 농지연금의 지원을 신청하여야 한다.

② 공사는 제1항에 따른 신청을 받으면 해당 농업인이 다음 각 호의 요건을 모두 갖추었는지를 종합적으로 검토한 후, 적합한 경우에는 지원대상자로 결정할 수 있다.

1. 농업인의 연령이 신청연도 말일 기준으로 만 60세(제19조의10제2항제2호의 농지연금 지원 방식의 경우에는 농림축산식품부장관이 정하여 고시하는 연령) 이상일 것
2. 영농 경력이 5년 이상일 것

[농지연금 담보농지에 대한 재산세 감면 현황(제35조의2)]

(단위: 건, 천 원)

연도	감면 건수	감면액
2020	9,776	1,111,969
2021	10,590	1,295,876
2022	11,763	1,511,468

※자료: 지방세통계연감 바탕으로 작성

국회 예산정책처에 따르면, 김종양의원안에 따라 농지연금 담보농지에 대한 재산세 감면의 적용기한을 5년 연장할 경우 재산세는 2025년에서 2029년까지 5년간 총 149억원(연평균 30억원) 감소할 것으로 추계됨.¹⁹⁾

참고로 행정안전부는 개정안과 관련하여, 농업소득 외 수입원이 없는 고령농에 대한 소득지원 필요성에 공감하나, 올해(2024년) 일몰이 도래되는 사항으로 현재 연장 여부 등을 포함하여 정부안을 검토 중으로 추후 정부안과 병합하여 심사²⁰⁾가 필요하다는 입장임.

19) 개정안에 대한 비용추계 결과(회답일 : 2024. 6. 26.)

20) 지방세특례제한법 개정안 입법예고(8~9월), 국회 논의(10월~12월)

2. 다자녀 양육용 자동차 취득세 감면의 일몰기한 연장(박정하의원
안 제22조의2)

개정안은 18세 미만의 자녀 3명 이상을 양육하는 자(이하 “다자녀 양육자”)가 양육을 목적으로 취득하여 등록하는 자동차에 대한 취득세 면제 특례의 일몰기한을 현행 2024년 12월 31일까지에서 2029년 12월 31일까지로 5년 연장하는 내용임(안 제22조의2).

현행	개정안
제22조의2(출산 및 양육 지원을 위한 감면) ① 18세 미만의 자녀(가족관계등록부 기록을 기준으로 하고, 양자 및 배우자의 자녀를 포함하되, 입양된 자녀는 친생부모의 자녀 수에는 포함하지 아니한다) 3명 이상을 양육하는 자(이하 이 조에서 “다자녀 양육자”라 한다)가 양육을 목적으로 <u>2024년 12월 31일까지</u> 취득하여 등록하는 자동차로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자동차(자동차의 종류 구분은 「자동차관리법」 제3조에 따른다) 중 먼저 감면 신청하는 1대에 대해서는 취득세를 면제하되, 제1호나목에 해당하는 승용자동차는 「지방세	제22조의2(출산 및 양육 지원을 위한 감면) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----20 <u>29년 12월 31일까지</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행법은 다자녀 양육자가 양육을 목적으로 취득하여 등록하는 자동차에 대하여 2024년 12월 31일까지 취득세를 면제하고 있는바, 최근 출생아 수의 지속적인 감소 및 이에 따른 인구절벽이 심각한 사회문제로 대두되고 있는 상황에서, 저출산 대응 지원 및 다자녀 양육자의 양육 여건 개선에 기여할 수 있다는 점에서 특례 연장의 필요성이 인정될 것으로 보임.

[출생아수, 합계출산율, 자연증가 등]

항목	2014	2015	2016	2017	2020	2021	2022	2023
출생아수(명)	435,435	438,420	406,243	357,771	272,337	260,562	249,186	230,000
자연증가건수(명)	167,743	162,525	125,416	72,237	-32,611	-57,118	-123,753	-122,800
조출생률 ²³⁾ (천명당)	8.6	8.6	7.9	7.0	5.3	5.1	4.9	4.5
자연증가율(천명당)	3.3	3.2	2.5	1.4	-0.6	-1.1	-2.4	-2.4
합계출산율 ²⁴⁾ (명)	1.205	1.239	1.172	1.052	0.837	0.808	0.778	0.720
출생성비(명)	105.3	105.3	105.0	106.3	104.8	105.1	104.7	105.1

※ 자료 : 통계청 인구동향조사

3. 다자녀 양육자의 사망으로 해당 다자녀 양육자가 취득세를 감면받은 자동차의 소유권을 그 배우자와 자녀가 「민법」 제1009조에 따라 법정상속분대로 이전받아 등록하는 경우
- 23) 조출생률(Crude Birth Rate, CBR): 특정 인구집단의 출산수준을 나타내는 기본적인 지표로서 1년간의 총출생아 수를 당해연도의 연앙인구로 나눈 수치를 1,000분비로 나타낸 것
- 24) 합계출산율(Total Fertility Rate, TFR): 한 여자가 평생동안 평균 몇 명의 자녀를 낳는가를 나타내며, 출산력 수준비교를 위해 대표적으로 활용되는 지표로서 연령별 출산율(ASFR)의 총합

다만, 개정안은 감면의 일몰기한을 2029년 12월 31일까지로 설정하고 있는바, 구체적인 일몰기한의 설정에 대해서는 통상적으로 3년 이내의 기간을 정해왔음을 참고하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

[다자녀 양육용 자동차에 대한 취득세 감면 현황(제22조의2)]

(단위: 건, 천 원)

연도	제1항(취득하여 등록)		제2항(대체취득, 상속 등)	
	감면 건수	감면액	감면 건수	감면액
2020	34,965	55,655,336	4,368	7,299,443
2021	30,865	52,217,407	4,063	7,515,561
2022	24,409	41,691,012	3,338	6,383,161

※자료: 지방세통계연감 바탕으로 작성

참고로, 행정안전부는 개정안과 관련하여 세계 유례없는 속도로 합계 출산율 및 출생아 수가 급락하고 있는 상황에서 다자녀 가구에 대한 지원 필요성에 공감하나, 올해(2024년) 일몰이 도래되는 사항으로 현재 연장 여부 등을 포함하여 정부안을 검토 중으로 추후 정부안과 병합하여 심사²⁵⁾가 필요하다는 입장임.

25) 지방세특례제한법 개정안 입법예고(8~9월), 국회 논의(10월~12월)

3. 출산·양육을 위한 주택 취득 감면 대상 확대(신동욱의원안 제36조의5)

개정안은 출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면 한도 및 1가구 1주택 요건을 삭제하고, 감면기한을 현행 2025년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 2년 연장하는 내용임(안 제36조의5).

현행	개정안
제36조의5(출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면) ① 2025년 12월 31일까지 자녀를 출산한 부모(미혼모 또는 미혼부를 포함한다)가 해당 자녀와 상시 거주할 목적으로 출산일부터 5년 이내에 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 12억원 이하인 1주택을 취득하는 경우(출산일 전 1년 이내에 주택을 취득한 경우를 포함한다)로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 그 산출세액이 500만원 이하인 경우에는 취득세를 면제하고, 500만원을 초과하는 경우에는 산출세액에서 500만원을 공제한다.	제36조의5(출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면) ① 2027년 12월 31일----- ----- ----- ----- ----- -----주택----- -----가 족관계등록부에서 자녀의 출생 사실이 확인되는----- -----면제한다.
1. 가족관계등록부에서 자녀의 출생 사실이 확인될 것	<삭 제>
2. 해당 주택이 대통령령으로 정하는 1가구 1주택에 해당할 것(해당 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 1가구 1주택이 되는 경우를 포함한다)	<삭 제>
② (생략) ²⁶⁾	② (현행과 같음)

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2025년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면에 관한 적용례) ① 제36조의5제1항의 개정규정은 2024년 1월 1일 이후 자녀를 출산한 경우로서 해당 자녀의 부모가 주택을 취득한 경우부터 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 제36조의5제1항의 개정규정 중 자녀의 출산일 전 1년 이내에 주택을 취득한 부분에 대한 개정규정은 2024년 1월 1일 이후 주택을 취득한 경우부터 적용한다.

현행법은 2025년 12월 31일까지 자녀를 출산한 부모가 해당 자녀와 상시 거주할 목적으로 출산일부터 5년 이내에 취득 당시의 가액이 12억원 이하인 1주택을 취득하는 경우 산출세액 500만원 한도에서 취득세를 면제하고 있음.

이에 개정안은 취득세 감면 한도 및 1가구 1주택 요건을 삭제하고, 감면기한을 현행 2025년 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 2년 연장하려는 것인바, 최근 출생아 수의 지속적인 감소 및 이에 따른 인구절벽이 심각한 사회문제로 대두되고 있는 상황에서 주택가격과 출산율 간 일정한 상관관계²⁷⁾가 존재함을 감안할 때, 주택 취득에 대한 부담

26) 「지방세특례제한법」 제36조의5(출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면) ② 제1항에 따라 취득세를 감면받은 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다.

1. 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 주택의 취득일(출산일 전에 취득한 경우에는 출산일)부터 3개월 이내에 해당 자녀와 상시 거주를 시작하지 아니하는 경우
2. 해당 자녀와의 상시 거주 기간이 3년 미만인 상태에서 주택을 매각·증여(배우자에게 지분을 매각·증여하는 경우는 제외한다)하거나 다른 용도(임대를 포함한다)로 사용하는 경우

27) (주요 분석 결과) 주택가격 상승 충격은 자녀 출산을 포기하게 할 유인이 존재하며, 과거에 비해 최근으로 올수록 이 영향력이 커진 것으로 분석됨

(생애주기적자 구조 분석 결과) 27세 미만 자녀에게 이전되는 순이전금액 총액은 1명당 6억 1,583만 원으로 추정되었음. 출산하지 않는다면, 이와 같은 비용이 발생하지 않으므로 출산을 경제적 이득 관점에서만 바라보는 경향이 강해질수록 출산 기피가 강해질 유인이 존재함

(주택가격과 출산율의 시간가변적인 관계 분석 결과) 분석 결과를 살펴보면, 주택가격 상승 충격이 발생하면 일정한 시차를 두고 출산율 하락으로 이어지는 것으로 분석되었음. 특히, 2010년대 중반부터는 주택가격 충격에 따른 출산율 하락의 반응이 빨라지고 반응 크기가 커진 것으로 분석되었음

(동태패널회귀분석 결과) 전년도 주택가격의 상승은 당해년도 합계출산율의 감소와 관계있는 것으로 분석되었음. 동태패널 모형 기준으로 전년도 주택가격 1% 상승할 경우 합계출산율은 0.002명 감소하는 것으로 분석되었음

(출처 : 국토연구원 Working Paper, 「주택가격 상승이 출산율 하락에 미치는 동태적 영향 연구」)

을 경감하여 저출생 대응 지원에 기여할 수 있다는 점에서 바람직한 취지인 것으로 보임.

[현행 「지방세특례제한법」 제36조의5와 개정안 비교]

구분	현 행	개정안
대상	취득당시가액 12억원 이하 주택	(현행과 같음)
감면요건	<u>1가구 1주택</u>	<u>삭제</u>
감면한도	<u>500만원</u>	<u>삭제</u>
일몰기한	<u>~ 2025. 12. 31.</u>	<u>~ 2027. 12. 31.</u>

먼저 취득세 감면 한도 500만원 폐지와 관련하여, 2023년 5월 기준 우리나라 총인구의 18%가 거주하는 서울의 주택 중위 매매가격은 6억 6,470만원, 평균 매매가격은 8억 2,280만원인 점²⁸⁾을 고려할 때, 감면 한도를 확대하여 출산·양육 가구에 더 많은 혜택이 돌아갈 수 있도록 할 필요성도 일정부분 존재함.

[유상거래로 인한 주택 취득세율]

취득당시가액 기준	6억원 이하	1%
	6억원 초과 9억원 이하	1~3%
	9억원 초과	3%

28) 참고로, 서울의 아파트의 경우 2024. 5. 기준 중위 매매가격 8억 5,800만원, 평균 매매가격 10억 5,800만원에 달함(출처: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사)

그러나 감면 한도를 두지 않을 경우, 고가의 주택을 구입할 여력이 있는 가구일수록 더 많은 감면 혜택을 받게 되는 문제가 존재할 수 있음. 예컨대, 취득당시가액 5억원의 주택을 취득한 가구는 500만원의 취득세 감면 혜택을 받게 되나, 9억원을 초과하는 주택을 취득한 가구는 2,700만원 이상의 취득세 감면 혜택을 받게 되는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보이며, 현 감면 규정 도입 당시 법안심사 논의과정에서 고소득·고자산 계층에 감세 혜택이 확대될 우려가 있으므로 취득당시가액 12억원 이하의 주택에만 감면 특례를 부여하기로 하였던 점²⁹⁾도 함께 감안할 필요가 있을 것으로 보임.

다음으로 1가구 1주택 요건의 폐지와 관련하여, 현행법은 현행 감면 규정에 의하여 취득세를 감면받은 사람이 정당한 사유 없이 주택의 취득일부터 3개월 이내에 해당 자녀와 상시 거주³⁰⁾를 시작하지 아니하는 경우나 상시 거주 기간이 3년 미만인 상태에서 주택을 매각·증여 또는 다른 용도로 사용하는 경우 감면된 취득세를 추징한다고 규정하여 최소 3년의 실거주 의무를 부여하고 있는바 개정대상 조문인 제36조의5 제1항뿐만 아니라 제2항도 함께 개정될 필요가 있을 것으로 보이며,

실거주하지 않는 주택까지 세제 감면 혜택을 부여할 경우 연령 등으로 인하여 자녀를 출산할 수 없는 가구와 형평성 문제도 제기될 수 있으므로 이러한 점에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

29) 제410회 국회(정기회) 행정안전위원회 제6차법안심사제1소위원회(2023. 12. 6.) 회의록 p.41

30) 취득일 이후 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하고 계속하여 거주하거나 취득일 전에 같은 법에 따른 전입신고를 하고 취득일부터 계속하여 거주하는 것을 의미함(제36조의3제4항제1호)

마지막으로 감면기한을 현행 2025년 12월 31일까지에서 2027년 12월 31일까지로 연장하는 것과 관련하여, 현 감면 규정은 2023년 12월 29일에 신설되어 2024년 1월 1일부터 적용되어온바, 감면 혜택 신설에 따른 정책적 효과 등이 검증된 이후 감면기한을 연장하는 것이 정책의 효과성 측면에서 보다 바람직할 수 있는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

4. 지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 취득세 감면 신설 등

(송언석·권영진의원안 제33조의2 등 신설)

개정안은 주택공급을 확대하고 건설경기를 보완하기 위하여 ① 건축주가 주택을 매각·임대하기 위해서 전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 신축하는 경우 2025년까지 취득세의 25%를 감면하고, ② 주택건설·공급사업자가 지방의 준공 후 미분양 아파트를 2년 이상 임대주택으로 공급할 경우 취득세의 25%를 감면하며, ③ 부실한 프로젝트금융투자회사의 사업을 정상화하기 위하여 한국자산관리공사가 40% 이상 출자·투자한 펀드정상화집합투자기구의 자금으로 프로젝트금융투자회사가 기존 부동산 프로젝트금융투자회사 사업장의 부동산을 취득하는 경우 2025년까지 취득세의 50%를 감면하고, ④ 금융기관으로부터 대출 또는 지급보증을 받은 기업의 부채를 상환하기 위하여 국토교통부장관이 매입을 지시한 토지를 한국토지주택공사가 취득하는 경우 취득세의 25%를 감면하는 특례를 신설하는 내용임(안 제33조의2, 제33조의3, 제57조의3제6항, 제57조의5 및 제76조제4항).

현 행	송언석의원안	권영진의원안
<신 설>	제33조의2(소형주택 공급 확대를 위한 감면) ① 주택을 매각·임대하기 위해서 2025년 12월 31일까지 신축하여 취득하는 경우 그 주택(아파트를 제외	

	한 공동주택, 「주택법」 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택과 다가구주택으로서 호별 전용면적이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물에 한정한다. 이하 이 조에서 “소형주택”이라 한다)에 대해서 취득세의 100분의 25를 경감한다. ② 제1항을 적용할 때 그 취득일로부터 5년 이내에 매각·임대하지 아니하고 다른 용도로 사용하는 경우에는 경감된 취득세를 추징한다. ③ 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 제1항에 따라 소형주택에 대한 취득세를 경감하는 경우 100분의 25의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.	제33조의2(지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면) ① 「주택법」 제54조제1항에 따른 사업주체가 수도권 밖의 지역에서 분양할 목적으로 신축한 아파트를 2년 이상 타인에게 임대로 제공할 경우 그 아파트(「주택법」 제49조 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용검사 또는 임시사용승인을 받은 후에도 분양되지 아니한 아파트로서 「지방세법」 제
<신 설>	제33조의3(지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면) ① 「주택법」 제54조제1항에 따른 사업주체가 수도권 밖의 지역에서 분양할 목적으로 신축한 아파트를 2년 이상 타인에게 임대로 제공할 경우 그 아파트(「주택법」 제49조 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용검사 또는 임시사용승인을 받은 후에도 분양되지 아니한 아파트로서 「지방세법」 제	제33조의2(지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면) ① 「주택법」 제54조제1항에 따른 사업주체가 수도권 밖의 지역에서 분양할 목적으로 신축한 아파트를 2년 이상 타인에게 임대로 제공할 경우 그 아파트(「주택법」 제49조 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용검사 또는 임시사용승인을 받은 후에도 분양되지 아니한 아파트를 말하며, 이하 이 조

제 57 조 의 3
(기업 재무
구조 개선
등에 대한
감면) ①
~ ⑤ (생
략)

10조의3에 따른 취득당시가액이 3억원 이하이며, 전용면적이 85제곱미터 이하의 주거용 건축물에 한정한다. 이하 이 조에서 “지방 준공 후 미분양 아파트”라 한다)에 대해서 2024년 12월 31일까지 취득세의 100분의 25를 경감한다. 이 경우 2024년 12월 31일까지 임대차계약을 체결한 지방 준공 후 미분양 아파트로 한정한다.

② 제1항을 적용할 때 임대한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

③ 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 제1항에 따라 지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 취득세를 경감하는 경우 100분의 25의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.

에서 “지방 준공 후 미분양 아파트”라 한다)에 대해서 2025년 12월 31일까지 취득세의 100분의 25를 경감한다. 이 경우 2025년 12월 31일까지 임대차계약을 체결한 지방 준공 후 미분양 아파트로 한정한다.

② 제1항을 적용할 때 임대한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

③ 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 제1항에 따라 지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 취득세를 경감하는 경우 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.

제57조의3(기업 재무구조 개선 등에 대한 감면) ① ~ ⑤ (현행과 같음)

<신 설>

제57조의5(부동산 프로젝트금융 투자회사 사업 정상화 지원을 위한 감면) ① 「조세특례제한법」 제104조의31제1항에 해당하는 회사(이하 이 조에서 “프로젝트금융투자회사”라 한다)가 부실한 프로젝트금융투자회사의 사업을 정상화하기 위하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설정된 집합투자기구(한국자산관리공사가 100분의 40 이상 출자·투자한 경우로 한정한다. 이하 이 항에서 “정상화 집합투자기구”라 한다)의 자금으로 기존 프로젝트금융투자회사 사업장의 부동산(정상화 집합투자기구 부분에 해당하는 부동산으로 한정한다)을 취득하는 경우 2025년 12월 31일까지 취득세의 100분의 50을 경감한다. 이 경우 「지방세법」 제13조제2항 본문의 세율을 적용하지 아니한다.

② 제1항을 적용할 때 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 2년이 경과할 때까지 고유업무에 사용하지 아니하는 경우 경감된 취득세를 추징한다.

⑥ 「조세특례제한법」 제104조의31제1항에 해당하는 회사(이하 이 항에서 “프로젝트금융투자회사”라 한다)가 부실한 프로젝트금융투자회사의 사업을 정상화하기 위하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설정된 집합투자기구(한국자산관리공사가 100분의 40 이상 출자·투자한 경우로 한정한다. 이하 이 항에서 “정상화집합투자기구”라 한다)의 자금으로 기존 프로젝트금융투자회사 사업장의 부동산(정상화집합투자기구 부분에 해당하는 부동산으로 한정한다)을 취득하는 경우 2025년 12월 31일까지 취득세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 2년이 경과할 때까지 고유업무에 사용하지 아니하는 경우 경감된 취득세를 추징한다.

제76조(택지개발용 토지 등에 대한 감면) ① ~ ② (생략)	제76조(택지개발용 토지 등에 대한 감면) ① ~ ③ (현행과 같음)	
③ 삭제 <2011.12.31.> <신 설>	④ 「한국토지주택공사법」 제12조제4항에 따라 기업의 부채를 상환하기 위하여 그 기업으로부터 한국토지주택공사가 취득하는 토지(국토교통부장관이 매입을 지시한 것으로 한정한다)에 대해서는 취득세의 100분의 25를 2026년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 한국토지주택공사가 매입한 토지를 취득일로부터 2년 이내에 매도인이 아닌 제3자에게 매각·증여하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다.	
	부 칙	부 칙
	제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.
	제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.	제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.

제3조(소형주택 공급 확대를 위한 감면 등에 관한 적용례) 제33조의2 및 제33조의3의 개정규정은 2024년 1월 10일 이후 취득하는 경우부터 적용한다.	제3조(지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면에 관한 적용례) 제33조의2의 개정규정은 2024년 1월 10일 이후 취득하는 경우부터 적용한다.
제4조(부채상환용 토지 매입을 위한 감면에 관한 적용례) 제76조제4항의 개정규정은 2024년 6월 1일 이후 취득하는 경우부터 적용한다.	

(1) 신축 소형주택에 대한 취득세 감면 신설 (송언석의원안 제33조의2 신설)

개정안은 주택을 매각·임대하기 위하여 2025년 12월 31일까지 신축하여 취득하는 주택(아파트를 제외한 공동주택, 「주택법」 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택과 다가구주택으로서 호별 전용면적이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물에 한정, 이하 “소형주택”)에 대하여 취득세의 100분의 25를 경감하고 있음.

2023년 전국 주택 매매거래 55만 5,054건 중 아파트 거래는 41만 1,812건으로 전체 거래 비중의 74.2%를 차지하였는바, 이는 관련 통계 집계 시점인 2006년 이후 가장 높은 수치임.³¹⁾ 이를 반대로 해석하면

31) 한국부동산원 통계

단독주택과 다세대주택 등 비(非)아파트의 거래량의 비중이 가장 적었음을 의미하는데, 개정안에 따라 동 특례를 신설할 경우 전세사기의 여파 등으로 거래량이 크게 감소한 비아파트의 공급을 증가시킬 수 있을 것으로 보임.

2024년 5월 기준으로 5월 누계(1~5월) 주택 인허가는 125,974호로 전년동기 대비 24.1% 감소하였는데, 그 중 아파트는 110,661호로 전년동기 대비 22.1% 감소하였음에 반하여 비아파트는 15,313호로 전년동기 대비 35.8% 감소하였고, 주택 착공의 경우 아파트는 91,891호로 전년동기 대비 50.4% 증가하였으나 비아파트는 14,646호로 전년동기 대비 26.7% 감소하였는바,³²⁾ 이와 같은 주택 인허가 및 착공 물량의 감소로 향후 예상되는 주택 공급량 부족에 대응하기 위하여 다가구, 다세대, 도시형생활주택 등 비아파트 소형주택의 공급 확대 필요성이 인정될 것으로 보임.

다만, 동 특례는 수도권과 비수도권을 구분하지 않고 동일한 감면율을 적용하고 있는바, 이와 관련하여 지역별 비아파트의 매매비중³³⁾ 및 개정안이 조례를 통하여 25%의 범위에서 취득세를 추가로 경감할 수 있도록 한 점 등을 참고하여 수도권과 비수도권의 차등 여부를 결정할 수 있을 것으로 보임.

32) 국토교통부, 2024년 5월 주택통계

33) 2023년 지역별 아파트 매매비중(한국부동산원) : 세종(94.5%), 대구(89.4%), 광주(89.3%), 울산(89%), 대전(80.7%), 경남(79.9%), 부산(79.4%), 충북(77.9%), 전북(77.2%), 충남(76.9%), 경기(75.5%), 강원(72.8%), 경북(70.7%), 전남(69.9%), 인천(67.5%), 서울(56.6%), 제주(34%)

국회 예산정책처에 따르면, 건축주가 신축·취득하는 소형주택(공동주택, 도시형 생활주택, 다가구주택)에 대한 취득세 25% 감면을 신설함에 따라 취득세수는 2025년 1년간 총 91억원 감소할 것으로 추계됨.³⁴⁾

[2021~2023년 규모별 주택 준공 실적]

(단위: 호, %)

	2021년			2022년			2023년		
	60㎡ 이하(A)	60㎡ 초과(B)	소형주택 비중 ¹⁾	60㎡ 이하(A)	60㎡ 초과(B)	소형주택 비중 ¹⁾	60㎡ 이하(A)	60㎡ 초과(B)	소형주택 비중 ¹⁾
전국	196,611	234,783	45.6	160,031	253,767	38.7	118,822	197,593	37.6
서울	48,412	23,017	67.8	36,626	19,603	65.1	21,431	5,846	78.6
부산	11,445	18,536	38.2	9,240	18,118	33.8	3,064	7,668	28.6
대구	9,667	6,738	58.9	4,021	17,067	19.1	2,856	14,491	16.5
인천	12,301	13,593	47.5	11,294	28,193	28.6	13,182	17,134	43.5
광주	2,689	6,116	30.5	1,335	11,118	10.7	1,027	2,321	30.7
대전	2,113	5,999	26.0	3,946	7,787	33.6	882	2,995	22.7
울산	1,220	1,621	42.9	1,667	3,094	35.0	1,424	6,289	18.5
세종	3,370	5,760	36.9	1,815	2,479	42.3	743	537	58.0
경기	68,716	81,181	45.8	53,335	79,865	40.0	45,697	73,887	38.2
강원	5,829	12,604	31.6	2,033	7,573	21.2	3,937	6,634	37.2
충북	4,476	9,410	32.2	4,340	6,648	39.5	6,560	6,645	49.7
충남	5,228	9,441	35.6	13,824	17,047	44.8	6,957	17,770	28.1
전북	4,248	5,402	44.0	7,137	5,738	55.4	2,229	6,650	25.1
전남	7,371	9,976	42.5	3,221	12,869	20.0	2,966	9,220	24.3
경북	2,768	12,197	18.5	3,399	5,262	39.2	1,805	8,990	16.7
경남	6,349	9,801	39.3	2,355	7,806	23.2	3,167	6,841	31.6
제주	409	3,391	10.8	443	3,500	11.2	895	3,675	19.6

주: 1) 전체 준공 실적 대비 60㎡ 이하 소형주택 준공 실적을 의미

※ 자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

참고로, 대전시는 개정안의 내용과 관련하여 소형주택에 거주하는 경제적 약자의 주택공급 확대를 위한 감면 필요성은 공감하나, 열악한 시 재정에는 큰 부담이 될 수 있음을 고려 시 재정상 대안이 없다면 시기상조인 정책으로 사료된다는 입장임.

34) 개정안에 대한 비용추계 결과 (회답일: 2024. 6. 13.)

(2) 지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 취득세 감면 신설(송언석의원안 제33조의3 신설, 권영진의원안 제33조의2 신설)

송언석의원안 제33조의3은 주택건설·공급 사업주체가 수도권 밖의 지역에서 분양할 목적으로 신축한 취득당시 가액 3억원 이하, 전용면적이 85m² 이하인 아파트를 2년 이상 타인에게 임대로 제공하는 경우 2024년 12월 31일까지 그 아파트에 대한 취득세의 100분의 25를 경감하려는 것임.

권영진의원안 제33조의2는 주택건설·공급 사업주체가 수도권 밖의 지역에서 분양할 목적으로 신축한 아파트를 2년 이상 타인에게 임대로 제공할 경우 2025년 12월 31일까지 그 아파트에 대한 취득세의 100분의 25를 경감하고, 지방자치단체의 장이 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있도록 하려는 것임.

송언석의원안 제33조의3은 정부가 2024년 1월 10일 발표한 “주택공급 확대 및 건설경기 보완방안”에 포함된 지방 사업 여건 개선 항목 중 지방 준공후 미분양 주택에 대한 세부담 경감 내용을 입법화한 내용으로 보임.

국토교통부에 따르면, 2024년 6월 말 기준 전국 미분양 주택은 전국 14,856호이고, 이중 수도권은 2,891호, 비수도권 지역은 11,965호(사업장 794개, 기초지방자치단체 92개)로 경남 1,771호, 대구 1,635호, 전남 1,627호임. 이 중 송언석의원안 제33조의3제1항에 따른 취득세 감면대

상인 취득가액 3억원, 전용면적이 85m² 이하의 미분양 주택은 10,985호(사업장 676개, 기초지방자치단체 92개)이며, 감면이 예상되는 취득세는 약 330억 5,000만원(호당 평균 310만원)³⁵⁾으로 예상된다.

[지방 준공후 미분양 아파트 현황(2024년 6월말 기준)]

(단위: 호, %)

	합계	전용면적			취득가액*	
		60m ² 이하	85m ² 이하	149m ² 이하	3억원 이하	4억원 이하
호	11,965	3,487	10,985	11,844	11,194	11,711
비율	100	29.1	91.8	99.0	93.6	97.9

* 취득가액: 아파트 평균 공사비(231만원/m²) × 공급면적
자료: 국토교통부

[시도별 준공후 미분양 아파트 취득세 감면대상 및 취득세감면 예상액]

(단위: 호, 개, 억원)

	준공후 미분양 주택	원시취득세 감면 대상			감면 예상액
		주택	사업장	기초지방자치단체	
부산	1,402	1,380	144	14	37.5
광주	262	144	6	2	4.4
대구	1,635	1,616	70	7	56.4
대전	361	361	38	5	6.7
울산	728	521	31	5	17.9
세종	61	61	4	1	1.9
강원	555	522	37	8	14.6
충북	201	142	11	5	4.3
충남	801	801	45	9	18.2
전북	198	191	18	3	4.9
전남	1,627	1,564	45	10	43.1
경북	949	918	62	8	30.5
경남	1,771	1,675	70	13	54.0
제주	1,414	1,089	95	2	36.1
합계	11,965	10,985	676	92	330.5

자료: 국토교통부

35) 감면액 계산식: 취득가액 × 물량 × 세율(2.8%) × 감면율(50%)

개정안을 통해 비수도권 지역 미분양 주택에 대한 취득세를 감면함으로써 지방 준공 후 미분양 아파트의 거래를 활성화하고 주택건설·공급사업자의 취득세 납부 부담을 경감하여 추가적인 주택을 건설·공급할 수 있는 여력을 확보할 수 있도록 함으로써 비수도권 지역의 다양한 주택 수요를 충족시키는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

또한 2021년 이후 전국 준공 후 미분양 주택의 증가 추세 및 PF 시장 위축으로 인한 자금경색이 지속되는 경우 지방의 중견·중소 건설사의 도산 가능성³⁶⁾에 대한 우려가 제기되었다는 점을 감안하면 특례신설은 이 같은 우려를 완화하는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

한편, 송언석의원안 제33조의3과 권영진의원안 제33조의2는 ① 취득세 경감대상의 주택을 취득당시 가액이 3억원, 전용면적 85m² 이하의 아파트로 한정할지 또는 그 범위에 제한을 두지 않을지 여부, ② 감면비율을 25%로 고정할지 또는 지방자치단체가 재정여건 등을 고려하여 조례로 정하는 경우 50%까지 감면할 수 있도록 할지 여부, ③ 일몰기한을 2024년 12월 31일로 정할지 또는 2025년 12월 31일로 정할지에 대해서 차이가 있으므로, 이에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

이 중 취득세 경감대상의 주택 범위를 취득당시 가액이 3억원, 전용면적 85m² 이하의 아파트로 한정할지와 관련해서는 현행 「지방세특례제한법」 제31조제2항이 임대용 공동주택·오피스텔 등에 대한 취득

36) 국회 예산정책처, 『2023 정기국회·국정감사 한눈에 보는 재정·경제 주요 이슈』 p.306~307

세 감면의 대상을 취득당시가액 3억원으로 설정하고 있는 점³⁷⁾ 등을 참고할 필요가 있어 보이고, 일몰기한 및 적절한 감면 비율과 관련해서는 지방자치단체의 재정 여력 및 취득세 감면이 주택 건설·공급업자에게 미치는 경제적 효과 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있어 보임³⁸⁾.

37) 「지방세특례제한법」

제31조(임대주택 등에 대한 감면) ② 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “오피스텔”이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2024년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 「지방세법」 제10조의3에 따른 취득 당시의 가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다)을 초과하는 경우에는 감면 대상에서 제외한다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 장기임대주택을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.

④ 대통령령으로 정하는 임대사업자 등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 국내에서 임대용 공동주택 또는 오피스텔[2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위하여 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이거나 단기민간임대주택인 경우 또는 같은 법 제5조에 따라 등록한 단기민간임대주택을 같은 조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 공공지원민간임대주택이나 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다]을 과세기준일 현재 2세대 이상 임대 목적으로 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 재산세를 2024년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 「지방세법」 제4조제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 3억원[「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택인 경우에는 9억원)으로 한다]을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액이 2억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 한다)을 초과하는 오피스텔은 감면 대상에서 제외한다.

1. 전용면적 40제곱미터 이하인 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따라 30년 이상 임대 목적의 공동주택에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)를 면제한다.
2. 전용면적 60제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택(제1호에 따른 공동주택은 제외한다) 또는 오피스텔에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 50을 경감한다.
3. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.

38) 참고로 행정안전부는 송언석의원안에 따라 취득세 감면을 신설하되, 임대주택으로 활용되는 것을 감안하여 지원하는 것이므로 유사한 감면인 「지방세특례제한법」 제31조제1항·제2항의 경우와 같이 감면대상 아파트의 면적·가격(85㎡, 3억원)을 제한하고, 「지방세특례제한법」 제4조제2항에 따르면 지방자치단체의 경제위기 극복을 위해 필요한 경우에는 조례로 100% 감면이 가능한 점을 고려하여 추가적인 조례 감면을 한도를 25%로 조정하며, 최근 준공 후 미분양 아파트 물량이 증가하고 있지만 미분양 문제가 심각했던 2009년(2209년 3월 5.2만호) 대비 25% 수준으로 1년간 감면한 다음 효과 분석 후 필요시 감면기간 연장을 검토할 필요가 있으므로 2024년 말까지 임대계약을 체결하는 건에 한하여 감면하는 것이 바람직하다는 입장임.

국회 예산정책처에 따르면 권영진의원안에 따라 지방 준공 후 미분양 아파트 임대 시 해당 주택에 대한 취득세 25% 감면을 신설할 경우, 취득세수는 2024년에서 2025년까지 2년간 총 57.8억원(연평균 28.9억원) 감소할 것으로 추계됨.

국회 예산정책처는 ① 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 수는 최근 3년(2021~2023년) 연평균 증감률에 따라 변동한다고 가정하고, ② 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량은 2024~2025년 지방 준공 후 미분양 아파트 전망치를 바탕으로 「주거실태조사」상 2022년 기준 지방 평균 임차가구 비중을 반영하여 전망하였으며, ③ 과세표준은 지방 준공 후 미분양 아파트 면적(60㎡/85㎡/102㎡)을 바탕으로 한국 부동산원이 제출한 「2023 건물신축단가표」의 유형별 면적(㎡)당 건물 표준단가를 적용하여 주택별 평균 과세표준 및 전체 과세표준 전망했고, ④ 취득세액 및 감면액은 추정한 과세표준을 바탕으로 원시취득세율(2.8%) 및 감면율(25%)을 적용하여 개정안에 따른 감면액을 추정함.

[취득세액 및 감면액 추정: 2024~2025년]

	주택 면적(㎡)	과세표준(억원) (A)		취득세액(억원) (B=A×2.8%)		감면액(억원) (C=B×25%)	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
지방 준공 후 미분양 아파트	60	937	1,151	26	32	7	8
	85	2,238	2,671	63	75	16	19
	102	452	809	13	23	3	6
계		3,628	4,632	102	130	25	32

자료: 국회 예산정책처

(3) 부동산 프로젝트금융투자회사 사업 정상화 지원을 위한 감면

(송언석의원안 제57조의5, 권영진의원안 제57조의3제6항 신설)

송언석의원안 제57조의5와 권영진의원안 제57조의3제6항은 부실한 프로젝트금융투자회사의 사업을 정상화하기 위하여 한국자산관리공사가 40% 이상 출자·투자한 펀드정상화집합투자기구(이하 “PF 정상화 펀드”라 함)의 자금으로 프로젝트금융투자회사가 기존 부동산 프로젝트금융투자회사 사업장의 부동산을 취득하는 경우 2025년까지 취득세의 50%를 감면하려는 것임.

개정안의 내용은 2024년 1월 10일 발표한 ‘2024년 경제정책방향’ 중 잠재위험관리 항목의 부동산 PF 연착륙 항목에 포함되어 있는데³⁹⁾, 사업성이 일부 부족한 경우에 대해 PF 정상화 펀드를 통해 사업장 매입 및 재구조화를 추진하여 조속한 정상화 지원하는 방안에 포함됨.

구체적으로 한국자산관리공사와 민간 금융기관이 공동 출자하여 약 1조 1,000억원 규모의 PF 정상화 펀드 5개를 조성하고, 각 펀드의 운용사가 명목회사인 프로젝트금융투자회사(PFV) 등을 만들어 부실한 부동산 프로젝트금융투자회사 사업장의 부동산을 매입함.

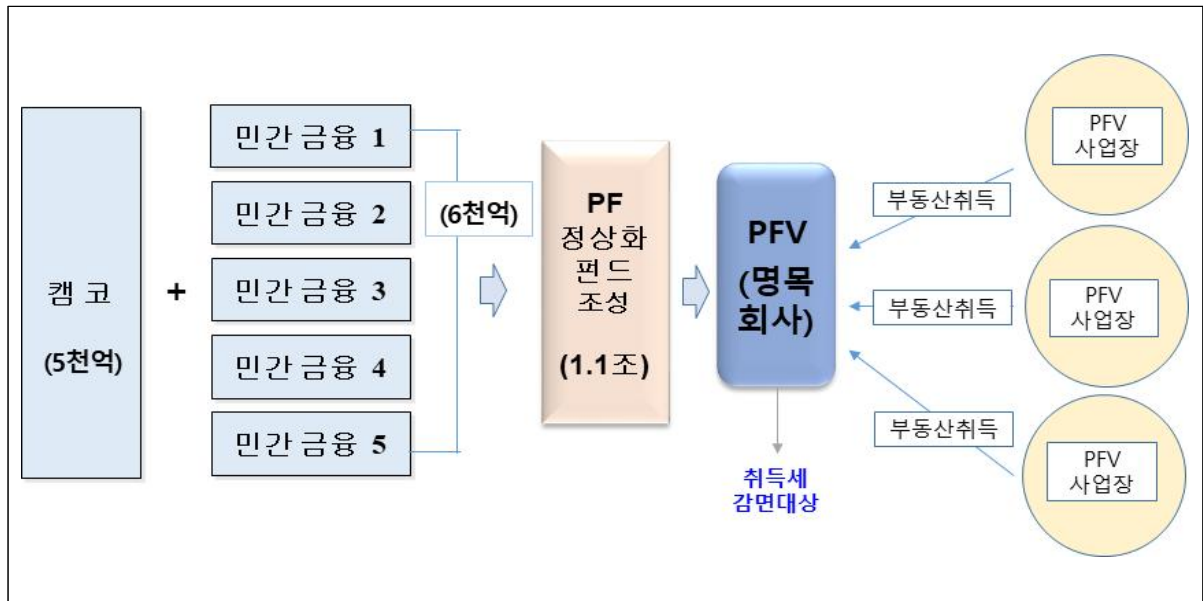
39) 2024년 경제정책 방향

2. 잠재위험 관리

㉠ 부동산 PF 연착륙

- 사업성이 일부 부족할 경우, PF 정상화 펀드(2.2조원)을 통해 사업장 매입 및 재구조화를 추진하여 조속한 정상화 지원
- 캠코-민간 공동출자 ‘PF 정상화펀드’ 내 PFV가 부동산 매입시 한시(∼2025년) 취득세 50% 감면(지특법 개정안 국회통과 전제)

[PF 정상화펀드 조성 및 부동산 취득 구조]



자료: 행정안전부

한국자산관리공사에 따르면, PF 정상화 펀드는 2024년 8월말 기준 5개 사업장에 대한 투자를 집행하였고, 그 중 3건의 투자에서 개발을 위한 토지 매입을 추진 중임. 3건의 토지 매입 중 1건의 투자에서는 프로젝트금융투자회사(PFV)를 설립하여 토지를 매입하였으며, 그 외 2건에서는 회사형 펀드(투자회사)를 설립하여 투자를 진행함.

개정안을 통해 프로젝트금융투자회사(PFV)가 매입한 부동산에 대한 취득세를 2025년까지 50% 감면해 주는 경우, PF 정상화 펀드의 운용사들이 프로젝트금융투자회사(PFV)를 적극적으로 활용하여 부실한 프로젝트금융투자회사의 사업을 매입하는 것을 활성화하는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

2022년 이후 고금리·고물가 상황과 미분양으로 인한 주택건설의 사업성이 크게 악화되어 부동산 PF⁴⁰⁾의 부실화 우려 및 PF시장의 위축이 지속될 우려가 제기되고 있다는 점⁴¹⁾을 고려하면, 개정안이 부동산 PF 사업의 리스크를 완화시키는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

한편 송언석의원안 제57조의5제1항 단서는 권영진의원안 제57조의3제6항과 달리 PF사업장 정상화 지원 펀드를 통한 PFV 취득 부동산 취득세 감면과 관련하여 「지방세법」 제13조제2항에 따른 과밀억제권역 내 취득세 중과⁴²⁾도 배제하고 있는바, 이를 반영할지 여부에 대한 추가적인 논의가 필요할 것으로 보임.⁴³⁾

40) 부동산 프로젝트파이낸싱(PF)은 부동산개발사업을 통해 발생할 것으로 예상되는 미래 현금흐름을 상환 재원으로 하여 자금을 조달하며, 시행주체의 자본 대비 큰 규모의 사업이 주로 추진되는 부동산개발사업의 특성상 부동산 PF는 일반적으로 건설사 또는 금융기관의 신용보장을 통해 자금을 조달함. 2023년 상반기 부동산 PF 유동화증권의 발행금액 및 발행건수는 각각 11.9조원, 336건으로 전년동기 대비 50.8%, 59.6% 감소하였음(국회 예산정책처).

41) 국회 예산정책처, 『2023 정기국회·국정감사 한눈에 보는 재정·경제 주요 이슈』 p.306

42) 「지방세법」 제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산(「신탁법」에 따른 수탁자가 취득한 신탁재산을 포함한다)을 취득하는 경우의 취득세는 제11조제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율(제11조제1항제8호에 해당하는 주택을 취득하는 경우에는 제13조의2제1항제1호에 해당하는 세율)을 적용한다. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. 이하 이 조 및 제28조에서 “대도시”라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(이하 이 조에서 “대도시 중과 제외 업종”이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다.

1. 대도시에서 법인을 설립[대통령령으로 정하는 휴면(休眠)법인(이하 “휴면법인”이라 한다)을 인수하는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다]하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시 밖에서 대도시로 전입(「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권의 경우에는 서울특별시 외의 지역에서 서울특별시로 전입도 대도시로의 전입으로 본다. 이하 이 항 및 제28조제2항에서 같다)함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우

2. 대도시(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우

43) 참고로 행정안전부는 송언석의원안에 따라 중과 배제가 타당하다는 입장임.

국회 예산정책처에 따르면 송언석·권영진의원안에 따라 PF정상화집합투자기구의 자금으로 취득하는 기존 사업장의 부동산에 대한 취득세 50% 감면을 신설할 경우, 취득세수는 2025년 1년간 약 33억원 감소할 것으로 추계됨.⁴⁴⁾

(4) 한국토지주택공사가 매입하는 기업의 부채상환용 토지에 대한 취득세 감면 신설 (송언석의원안 제76조제4항 신설)

개정안은 「한국토지주택공사법」 제12조제4항⁴⁵⁾에 따라 기업의 부채를 상환하기 위하여 국토교통부장관이 매입을 지시한 토지를 한국토지주택공사가 취득하는 경우 취득세의 100분의 25를 2026년 12월 31일까지 경감하는 내용임.

2024년 1월 4일에 발표된 ‘2024년 경제정책방향’⁴⁶⁾ 및 2024년 1월 10일에 발표된 ‘주택공급 확대 및 건설경기 보완방안’에서 제시된 바 있는

44) 개정안에 대한 비용추계 결과(회답일: 2024. 6. 13.(송언석의원안), 2024. 6. 18.(권영진의원안))

45) 「한국토지주택공사법」 제12조(매입대상토지) ① 공사가 매입할 수 있는 토지의 규모는 대통령령으로 정한다.

② 공사가 토지를 매입하는 경우 그 토지에 정착물이 있는 때에는 이를 함께 매입할 수 있다.

③ 공사가 토지를 매입할 때에는 공공시설용지·주택건설용지 또는 산업시설용지로 매각할 수 있거나 개발할 수 있는 토지를 우선적으로 매입하여야 한다.

④ 금융기관으로부터 대출 또는 지급보증을 받은 기업의 부채를 상환하게 하기 위하여 그 기업이 보유하고 있는 토지를 공사가 매입하여 줄 것을 기획재정부장관이 국토교통부장관에게 요청한 때에는 국토교통부장관은 공사로 하여금 이를 우선적으로 매입하게 할 수 있다.

⑤ 공사는 토지를 매입할 경우 해당 토지가 법령에 따라 그 처분이나 이용이 제한되는 등의 사유로 매입 후 매각이나 개발이 어려울 것으로 예상될 때에는 이를 매입하여서는 아니 된다.

⑥ 제8조제1항제1호다목 또는 같은 항 제7호에 따른 토지의 매입에 관하여는 제1항·제3항 및 제5항을 적용하지 아니한다.

46) “2024년 경제정책방향” 중 한국토지주택공사의 부채상환용 기업토지 매입 관련 부분(28페이지)

2. 잠재위험관리 ① 부동산 PF 연착륙 ○ (PF사업장 정상화)

·사업성은 있으나 일시적으로 유동성 어려움을 겪고 있는 사업장의 경우, LH가 매입하여 정상화하는 방안 검토

* LH가 사업성 검토후 매입 → 직접 사업 시행 또는 타 시행사·건설사에 매각 추진

개정안의 내용은 한국토지주택공사가 유동성에 어려움을 겪고 있는 민간 사업장의 사업성 분석 등을 통해 부동산을 매입하여 정상화를 추진함으로써 사업장별 재구조화·정상화 등을 지원하고, 궁극적으로 주택 공급사업의 안정적 추진에 기여할 수 있다는 점에서 타당한 취지인 것으로 보임.

연혁적 측면에서 「한국토지주택공사법」 제12조제4항에 따른 한국토지주택공사의 부채상환용 기업토지 매입은 총 3회가 이루어졌는데, 1998년 국제통화기금(IMF) 외환위기, 2008년 글로벌 금융위기, 그리고 2024년에 실시 중임. 3차례의 매입 모두 계획 규모는 3조원이고, 매입 실적은 1997년 매입은 2조 6,000억원, 2008년 매입은 7,000억원임. 2024년 매입의 경우 1차 공고에서는 매입 실적이 없으나 한국토지주택공사는 2차 매입공고를 실시할 예정임⁴⁷⁾.

[한국토지주택공사의 부채상환용 기업토지 매입 계획 및 실적]

매입규모	1998년 IMF 외환위기	2008년 글로벌금융위기	2024년 매입
계획	3조원	3조원	3조원(매입확약 포함)
실적	2조 6,000억원	7,000억원	진행 중 ※ 1차 공고 매입실적 없음 ※ 추후 2차 공고 추진 계획

자료: 국토교통부에서 제출한 자료를 바탕으로 재작성

47) 한국토지주택공사에 따르면 2024년 4월 5일부터 5월 3일까지 건설업계 보유토지 매입(매입확약) 신청 접수 결과 6건이 접수되었는데, 이 중 5건은 신청자격 미달, 1건은 입지·수요 등 시장성 열악을 사유로 6건 모두가 실제 매입으로 이어지지는 못하였음. 한국토지주택공사는 건설·금융부문 유관업계 간담회를 통해 의견수렴 및 제도개선 사항을 검토하고, 정부 협의를 거쳐 7월 이후 2차 매입공고를 추진할 계획임.

참고로, 1997년 매입과 2008년 매입의 경우 (구) 지방세법(법률 제 6312호, 2001. 1. 1. 시행) 제289조(공공사업용 토지 등에 대한 감면)⁴⁸⁾ 및 (구) 지방세특례제한법(법률 제10220호, 2011. 1. 1. 시행) 제76조제3항⁴⁹⁾ 등에 따라 한국토지주택공사가 매입한 토지의 취득세 또는 재산세 등이 감면되었음.

개정안은 한국토지주택공사가 매입한 기업 토지에 대한 취득세를 감면하는 내용이라는 점을 고려하여 법안 심사 과정에서 한국토지주택공사의 기업토지 매입 현황을 함께 살펴볼 필요가 있어 보임.

국회 예산정책처에 따르면, 개정안에 따라 한국토지주택공사가 매입하는 기업의 부채상환용 토지에 대한 취득세 감면 신설 시 취득세수 감소가 예상되나, 2024년 6월 현재 한국토지주택공사의 매입실적이 없고 향후 매입규모를 예측하기 어려워 합리적인 추계가 불가능함.

48) (구) 「지방세법」(법률 제6312호, 2000. 12. 29. 일부개정, 2001. 1. 1. 시행)

제289조 (공공사업용 토지 등에 대한 감면) ① 한국토지공사법에 의하여 설립된 한국토지공사와 대한주택공사법에 의하여 설립된 대한주택공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 대통령령이 정하는 사업에 사용하기 위하여 일시 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 종합토지세의 100분의 25를 경감한다.

49) (구) 「지방세특례제한법」(법률 제10220호, 2010.3.31., 제정)

제76조(택지개발용 토지 등에 대한 감면) ① · ② (생략)

③ 한국토지주택공사가 「한국토지주택공사법」 제12조제4항에 따라 기업의 부채를 상환하게 하기 위하여 매입하여 보유하는 토지(임대사업용으로 사용하는 경우는 제외한다)에 대하여는 2011년 12월 31일까지 재산세의 100분의 50을 경감한다.

참고1

2024년 5월말 기준 전국 준공 후 미분양 주택 현황⁵⁰⁾

(단위 : 호)

구 분	2020.12	2021.12	2022.12	2023.12	2024.4	2024.5	전 월 대비	
							증 감	증 감 륜
전 국	12,006	7,449	7,518	10,857	12,968	13,230	262	2.0%
수도권	1,245	601	1,292	2,167	2,378	2,424	46	1.9%
서울	48	52	340	461	499	539	40	8.0%
인천	103	152	344	617	611	607	△4	△0.7%
경기	1,094	397	608	1,089	1,268	1,278	10	0.8%
지방	10,761	6,848	6,226	8,690	10,590	10,806	216	2.0%
부산	832	750	920	882	1,152	1,308	156	13.5%
대구	61	126	281	1,044	1,584	1,506	△78	△4.9%
광주	31	27	45	221	216	270	54	25.0%
대전	453	311	357	436	361	361	0	0.0%
울산	228	174	138	187	222	206	△16	△7.2%
강원	1,085	653	605	548	567	575	8	1.4%
충북	116	138	38	120	206	205	△1	△0.5%
충남	1,309	966	554	836	838	820	△18	△2.1%
세종	0	0	0	55	61	61	0	0.0%
전북	209	102	85	150	174	201	27	15.5%
전남	497	437	941	1,212	1,302	1,354	52	4.0%
경북	1,938	1,215	900	824	982	944	△38	△3.9%
경남	3,081	1,175	694	1,116	1,684	1,793	109	6.5%
제주	921	774	668	1,059	1,241	1,202	△39	△3.1%

50) 자료 : 국토교통부

① 추진배경

- 2024년 경제정책방향(1.4) 및 1.10대책(1.10)에서 사업장별 갈등 해소 등 정상화 지원을 위해 민간 PF사업장 LH 인수방안 발표
- ☞ 과거 외환위기('98), 금융위기('08) 선례를 바탕으로 인수방안 마련

② 과제 주요내용

- (매입대상) 유동성 위기기업(토지대금 ≤ 부채) 보유 토지(3,300㎡ 이상)
 - * 정책발표(1.4) 후 취득 토지는 투기세력의 매입신청 차단을 위해 제외
 - (규모) 최대 3조원 규모 (신규 LH 채권 발행 필요)
 - (단가) 매입희망가격이 낮은 순서로 매입(상한 : 기준가격* 90%)
 - * ▲공영개발지구 내 토지의 경우 공급가격 기준 ▲기타 토지의 경우 공시지가 기준
- (매입 방식) 기업 여건에 따라 토지매입 또는 매입확약 방식 선택
 - (토지매입) LH가 금융기관(기업 채권자)에 채권 발행¹⁾을 통해 부채를 대신 상환하고, 해당기업으로부터 LH가 토지 소유권²⁾ 확보
 - 1) 대금은 금융기관에 부채상환용 채권 직접 지급 → 목적外 사용 방지
 - 2) 원소유기업에 2년內 재매입권 부여 → 위기극복 후 정상화 유도
 - (매입확약*) 기업에 3년간 LH에 토지를 매각할 수 있는 매수청구권(Put Option)* 부여, 기업 신용보강 → 간접적 유동성 지원
 - * 약정된 가격으로 LH에 보유토지를 매각할 권리(매입확약일로부터 1년 이후 행사 가능)

③ 향후 계획

- 매입방안 확정 후 LH법에 따른 행정절차 진행
 - * ①기재부 매입요청(→국토부) → ②국토부 매입지시(→LH) → ③매입공고(LH)
- LH 매입 공고안 공고
 - * 1차 매입 결과에 따라 잔존 매입규모 범위에서 2차 매입공고 검토

51) 자료 : 한국토지주택공사

5. 소형·저가주택 매입시 생애최초 주택 구입 감면 자격 유지

(윤상헌의원안 제36조의3제3항제6호 신설)

개정안은 임차인이 임차하여 1년 이상 거주해온 전용면적 60제곱미터 이하의 취득당시가액 2억원(수도권은 3억원) 이하의 주택을 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면을 받고 취득한 경우, 향후 다른 주택을 구입하는 경우 “주택을 소유한 사실이 없는 경우”로 보아 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면 자격을 유지하려는 것임(안 제36조의3제3항제6호).

현행	개정안
제36조의3(생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면) ①·② (생략) ⁵²⁾ ③ 제1항에서 “주택을 소유한 사실이 없는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 상속으로 주택의 공유지분을 소유(주택 부속토지의 공유지분만을 소유하는 경우를 포함한다)하였다가 그 지분을 모두 처분한 경우 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역(취득일 현재 도시지역을 말한	제36조의3(생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음)

다)이 아닌 지역에 건축되어 있거나 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 소유한 자가 그 주택 소재지역에 거주하다가 다른 지역(해당 주택 소재지역인 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시·군 이외의 지역을 말한다)으로 이주한 경우. 이 경우 그 주택을 감면대상 주택 취득일 전에 처분했거나 감면대상 주택 취득일부터 3개월 이내에 처분한 경우로 한정한다.

가. 사용 승인 후 20년 이상 경과된 단독주택

나. 85제곱미터 이하인 단독주택

다. 상속으로 취득한 주택

3. 전용면적 20제곱미터 이하인 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우. 다만, 전용면적 20제곱미터 이하인 주택을 둘 이상 소유했거나 소유하고 있는 경우는 제외한다.

4. 취득일 현재 「지방세법」 제4조제2항에 따라 산출한 시가표준액이 100만원 이하인 주택을

소유하고 있거나 처분한 경우 5. 제36조의4제1항에 따라 전세사 기피해주택을 소유하고 있거나 처분한 경우 <u><신 설></u> ④・⑤ (생략)⁵³⁾	6. 임차인이 임차하여 1년 이상 거주해 온 주택(아파트는 제외 한다. 이하 이 호에서 같다)을 2024년 12월 31일까지 취득하여 소유하고 있거나 처분한 경우. 이 경우 전용면적이 60제곱미터 이하이며, 취득당시가액이 2억원 (수도권은 3억원) 이하인 주택 으로서 제1항에 따라 취득세 감면 을 적용받은 경우로 한정한다. ④・⑤ (현행과 같음)
부 칙 이 법은 공포한 날부터 시행한다.	

52) 「지방세특례제한법」

제36조의3(생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면) ① 주택 취득일 현재 본인 및 배우자(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부에서 혼인이 확인되는 외국인 배우자를 포함한다. 이하 이 조 및 제36조의5에서 같다)가 주택(「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이하 이 조 및 제36조의5에서 같다)을 소유한 사실이 없는 경우로서 「지방세법」 제10조의3에 따른 취득당시가액이 12억원 이하인 주택을 유상거래(부담부증여는 제외한다)로 취득하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 2025년 12월 31일까지 지방세를 감면(이 경우 「지방세법」 제13조의2의 세율을 적용하지 아니한다)한다. 다만, 취득자가 미성년자인 경우는 제외한다.

1. 「지방세법」 제11조제1항제8호의 세율을 적용하여 산출한 취득세액(이하 이 조 및 제36조의5에서 “산출세액”이라 한다)이 200만원 이하인 경우에는 취득세를 면제한다.
 2. 산출세액이 200만원을 초과하는 경우에는 산출세액에서 200만원을 공제한다.
- ② 2인 이상이 공동으로 주택을 취득하는 경우에는 해당 주택에 대한 제1항에 따른 총 감면액은 200만원 이하로 한다.

53) 「지방세특례제한법」

제36조의3(생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면) ④ 제1항에 따라 취득세를 감면받은 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다.

1. 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 상시 거주(취득일 이후 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하고 계속하여 거주하거나 취득일 전에 같은 법에

현행 「지방세특례제한법」 제36조의3제1항은 주택 취득일 현재 본인 및 배우자가 주택을 소유한 사실이 없는 경우로서 취득당시가액이 12억원 이하인 주택을 유상거래로 취득하는 경우 200만원 한도에서 취득세를 면제하고 있음. 이 때 “주택을 소유한 사실이 없는 경우”란 상속으로 주택의 공유지분을 소유하였다가 처분한 경우 등을 포함하는데, 개정안은 임차하여 1년 이상 거주해온 주택의 임차인이 전용면적 60제곱미터 이하의 취득당시가액 2억원(수도권은 3억원) 이하의 주택을 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면을 받고 구입한 경우도 “주택을 소유한 사실이 없는 경우”로 보아 추후 주택 취득시 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면을 적용하려는 것임.

2022년 하반기부터 이어진 부동산 시장 하락세로 인하여 전세시세가 기존 전세보증금보다 낮은 ‘역전세’와 매매시세가 기존 전세보증금보다 낮은 ‘깡통전세’의 확대가 우려되는바, 국회예산정책처의 분석 결과 2023년 하반기 및 2024년 상반기에 만기 도래하는 전세계약 중 역전세 위험가구는 59.4%(65.4만호), 깡통전세 위험가구는 10.9%(11.2만호)로 추산됨.⁵⁴⁾

특히 이러한 위험성은 대형·고가주택보다는 소형·저가주택이 많은

다른 전입신고를 하고 취득일부터 계속하여 거주하는 것을 말한다. 이하 이 조 및 제36조의5에서 같다)를 시작하지 아니하는 경우

2. 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 추가로 주택을 취득(주택의 부속토지만을 취득하는 경우를 포함한다)하는 경우. 다만, 상속으로 인한 추가 취득은 제외한다.

3. 해당 주택에 상시 거주한 기간이 3년 미만인 상태에서 해당 주택을 매각·증여(배우자에게 지분을 매각·증여하는 경우는 제외한다)하거나 다른 용도(임대를 포함한다)로 사용하는 경우

⑤ 제3항을 적용할 때 무주택자 여부 등을 확인하는 세부적인 기준은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.

54) 국회 예산정책처, 『2023 정기국회·국정감사 한눈에 보는 재정·경제 주요 이슈』 p.310

다세대·다가구주택에서 더욱 커지는 경우가 많은바⁵⁵⁾, 개정안은 이에 따라 임차인이 피해 최소화를 위하여 임차주택을 구입하면서 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면을 받았더라도, 위와 같은 주택 구입 의사결정의 비자발성을 고려하여 추후 다른 주택 구입시 생애최초 주택 구입에 대한 감면 자격을 유지하려는 것으로, 소형·저가주택의 임차인 보호 취지에서 바람직한 개정 방향으로 보여짐.

다만, 개정안에 따르면 임차인이 임차하여 1년 이상 거주해 온 주택을 2024년 1월 1일⁵⁶⁾부터 2024년 12월 31일 사이에 구입한 이후 생애최초 주택 구입에 따른 취득세를 다시 감면받을 수 있게 되어 향후 법 통과 시 소급하여 특례를 적용하게 되는 점을 감안할 필요가 있어 보이며, 개정안이 임차하여 1년 이상 거주해온 임차인에게 특례를 부여하고 있는 점을 감안할 때 1년 미만 거주 임차인과의 형평성 문제가 발생할 수 있는 점, 너무 짧은 임차기간을 설정할 경우의 악용 가능성 등을 종합적으로 고려하여 적절한 임차기간의 설정이 필요할 것으로 보임.

참고로, ‘2024년 경제정책방향’⁵⁷⁾에서 역전세·전세사기 등 피해 방지 및 서민·취약계층 주거지원 강화 방안의 일환으로 개정안의 내용과

55) 국토교통부의 “전세사기피해자등 결정현황(‘24.1.4.기준)”에 따르면 임차보증금 1억원 이하 소액 구간에 최다 분포(44.3%)하고 있으며, 주택 유형 분포는 다세대주택(34.7%)·오피스텔(23.6%)·아파트·연립(17.6%)·다가구(14.5%) 순임.

56) 개정안 부칙 제2조(임차인의 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면에 관한 적용례) 제36조의3제3항제6호의 개정규정은 2024년 1월 1일 이후 취득하여 같은 조 제1항에 따라 취득세 감면을 받은 주택부터 적용한다.

57) 2024. 1. 4. 기획재정부 발표

유사한 다세대·다가구 지원 정책을 제시하고 있음.⁵⁸⁾

참고로, 행정안전부는 주택시장 하락세, 고금리 등으로 전세보증금을 반환받기 어려운 상황에 처해 있는 임차인이 피해 최소화를 위해 불가피하게 임차주택을 매입하는 경우 세제지원을 함으로써 임차인의 피해 방지 및 보호를 강화하려는 취지에 공감하며, 피해 최소화를 위해 임차인이 임차주택을 매입하는 경우에 대한 지원이라는 측면에서 성격이 유사한 전세사기피해주택의 경우에도 세제 혜택을 부여하고 있는 점을 고려할 필요가 있다는 입장임.

58) 임차인이 거주중인 소형·저가주택(APT제외) 매입*시 1년 한시('24년) 취득세 감면(최대200만원) 및 추후 청약시 무주택자 지위 유지**

* ①60㎡이하, ②취득가액 수도권 3억원, 지방 2억원 이하 주택, ③해당 주택에 1년 이상 거주한 무주택자 임차인, ④임차인이 생애 최초 주택 취득한 경우

** 추후 재차 주택 취득시 '생애 최초 취득세 감면' 수혜 가능(지특법 개정, 국회통과 전제)

6. 녹색건축 인증 건축물 등에 대한 취득세 감면율 상향 및
재산세 감면 신설(김영배의원안 제47조의2)

개정안은 녹색건축 인증 건축물 및 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물의 취득세 감면율을 상향하고, 녹색건축의 인증을 받거나 에너지효율등급 인증을 받은 건축물에 대하여 재산세 감면을 신설하는 내용임(안 제47조의2).

현행	개정안
제47조의2(녹색건축 인증 건축물에 대한 감면) ① 신축(증축 또는 개축을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하는 건축물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물(취득일부터 70일 이내에 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물을 포함한다)에 대해서는 취득세를 <u>100분의 3부터 100분의 10까지</u> 의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 2026년 12월 31일까지 경감한다.	제47조의2(녹색건축 인증 건축물에 대한 감면) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>100분의 10부터 100분의 20까지</u> ----- ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
② 신축하는 건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따라 제로에너지건축물 인증(이	② ----- ----- -----

하 이 조에서 “제로에너지건축물 인증”이라 한다)을 받은 건축물 (취득일부터 100일 이내에 제로 에너지건축물 인증을 받는 건축 물을 포함한다)에 대해서는 취득 세를 100분의 15부터 <u>100분의 20</u> 까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 2026년 12월 31일까지 경감한다. ③·④ (생략) ⑤ 녹색건축의 인증을 받거나 에너지효율등급 인증을 받은 건축 물로서 대통령령으로 정하는 기준 이상인 <u>건축물인 경우에는 한 차례에 한정하여 2018년 12월 31일까지 그 인증을 받은 날(건축물 준공일 이전에 인증을 받은 경우에는 준공일)부터 5년간 대통령령으로 정하는 바에 따라 재산세를 100분의 3부터 100분의 15까지의 범위에서</u> 경감한다. 다만, 재산세 과세기준일 현재 녹색건축의 인증 또는 에너지효율등급 인증이 취소된 경우는 제외한다. ⑥ (생략)	----- ----- ----- ----- ----- -----100분의 30 ----- ----- -----. ③·④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- ----- -----건축물에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재산세를 100분의 15부터 100분의 30까지의 범위에서----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ⑥ (현행과 같음)
부 칙 제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 제2조(녹색건축 인증 건축물에 대한 감면에 관한 적용례) 제47조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 녹색건축의 인증을 받거나 에너지효율등급 인증을 받은 건축물부터 적용한다.	

현행 「지방세특례제한법」 제47조의2제1항은 신축하는 건축물이 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조⁵⁹⁾에 따른 녹색건축의 인증 등급과 동법 제17조⁶⁰⁾에 따라 인증받은 건축물 에너지효율등급이 대통령령으로 정하는 기준 이상인 경우 취득세를 3%~10%의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 2026년 12월 31일까지 경감하고, 같은 조 제2항은 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따라 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물에 대해 취득세를 15%~20% 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 2026년 12월 31일까지 경감하고 있음.

또한 「지방세특례제한법」 제47조의2제5항은 녹색건축의 인증을 받거나 에너지효율등급 인증을 받은 건축물로서 대통령령으로 정하는 기준 이상인 건축물인 경우 한 차례에 한정하여 인증일부터 5년간 재산세를 3%~15%의 범위에서 경감하였으나, 동 감면은 2018년에 종료되어 현재는 재산세 감면이 이루어지고 있지 않음.

녹색건축 인증제도는 지속 가능한 개발의 실현을 목표로 건축물의 입지, 자재선정 및 시공, 유지관리, 폐기 등 건축의 전 생애를 대상으로 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통해 건축물의 환경성능을 인증하는 제도로써, 공공기관에서 발주하는 연면적 3,000㎡ 이상 건축물과 기존 공동주택·업무시설, 사용승인을 받은 후 3년 이내의 모든 건축물을 대상으로 최우수(1등급)·우수(2등급)·우량(3등급)·일반(4

59) 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조(녹색건축의 인증) ① 국토교통부장관은 지속가능한 개발의 실현과 자원절약형이고 자연친화적인 건축물의 건축을 유도하기 위하여 녹색건축 인증제를 시행한다.

60) 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조(건축물의 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증) ① 국토교통부장관은 에너지성능이 높은 건축물을 확대하고, 건축물의 효과적인 에너지관리를 위하여 건축물 에너지효율등급 인증제 및 제로에너지건축물 인증제를 시행한다.

등급)의 인증등급으로 구분됨.

또한 제로에너지건축물은 건축물에 필요한 에너지부하를 최소화하고 신·재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물로서, 에너지효율등급(1++ 이상)과 건물에너지관리시스템(BEMS) 등이 설치된 건축물을 대상으로 에너지자립률에 따라 5개 등급으로 구분됨.

이에 개정안은 녹색건축 인증 또는 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물에 대한 취득세 감면율을 각각 현행 3%~10%, 15%~20%에서 10%~20%, 15%~30%으로 상향하고, 녹색건축 인증 또는 에너지효율등급 인증을 받은 건축물에 대하여 재산세를 15%~30% 범위에서 감면하는 규정을 신설함으로써 녹색건축 인증 등을 받기 위하여 추가적인 공사비·인증비용 등의 직·간접적인 비용⁶¹⁾ 및 노력을 보전하려는 것인바, 이에 따라 친환경 건축물 보급의 활성화와 건축물의 에너지 절감을 유도하여 효율을 제고하는 한편 온실가스 감축 등을 도모하려는 것으로서 그 취지는 타당한 것으로 보임.

[녹색건축 인증 건축물 등에 대한 취득세 감면 현황(제47조의2)]

(단위: 천 원)

연도	녹색건축 인증 건축물 (제1항)		제로에너지건축물 인증 건축물 (제2항)	
	감면 건수	감면액	감면 건수	감면액
2020	19,207	19,908,295	9	113,656
2021	12,077	18,302,983	7	615,769
2022	2,295	10,343,139	9	681,623

※자료: 지방세통계연감 바탕으로 작성

61) 녹색건축의 경우, 설계 초기단계부터 녹색건축인증 항목을 적용하는 경우 일반건축물 대비 1~4%, 제로에너지건축은 5~18%의 추가공사비가 소요되나, 건축물의 높이 또는 용적률을 완화(녹색건축인증의 경우 우수 3%, 최우수 6%, 제로에너지건축은 최대 15% 완화)하여 연면적이

[현행과 개정안의 비교(제47조의2)]

구분	현행	개정안
녹색건축 인증 건축물 취득세 감면 (§47의2②)	• <u>3% ~ 10% 범위</u>에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 경감 * 최우수 등급, 에너지효율등급 1+ 이상 : 10% - 우수 등급, 에너지효율등급 1+ 이상 : 5%	• <u>10% ~ 20% 범위</u>에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 경감
제로에너지 건축물 취득세 감면 (§47의2②)	• <u>15% ~ 20% 범위</u>에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 경감 * 1~3 등급 : 20%, 4등급 18%, 5등급 15%	• <u>15% ~ 30% 범위</u>에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 경감
녹색건축 인증 건축물 재산세 감면 (§47의2⑤)	• <u>3% ~ 15% 범위</u>에서 <u>5년간</u> 대통령령으로 정하는 바에 따라 경감 (한 차례 한정, 2018년 말까지 인증을 받은 경우)	• <u>15% ~ 30% 범위</u>에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 경감 (5년간 요건·일몰 삭제)

다만, 제로에너지건축물에 대하여는 2020.12.31. 시행령 개정을 통해 취득세 15% 감면을 15~20% 감면으로 상향하였던 점, 재산세의 경우 기존 건축물 보유자들과 형평성 문제가 발생할 수 있어 감면을 종료하기로 하였던 점⁶²⁾, 개정안에 따른 경우 재산세는 감면기간의 제한 및 일몰기한 없이 무기한 감면되게 되는 점 등을 종합적으로 고려하여 입법 여부를 결정하여야 할 것으로 보임.

참고로, 행정안전부는 개정안과 관련하여 녹색건축인증 건축물 등 감면은 지난해 국회 논의 결과 현행과 같이 감면을 3년 연장(2024~2026년)한 사안으로, 추후 일몰 도래시 지원 효과분석 등을 바탕으로 감면 세목 확대, 감면율 적정성 등을 검토하는 것이 바람직하다는 입장임.

증가함.

62) 2018.11.26. 제364회국회 행정안전제5차소위 회의록 p.32

참고

친환경건축물 관련 인증 및 건설기준 제도 개요

구분	녹색건축물		제로에너지건축물	에너지절약형
	녹색건축인증등급	에너지효율등급		친환경주택
관련법령 (근거)	녹색건축물조성지원법 제16조~제17조			주택건설기준 등에 관한 규정 제64조
대상 건축물	모든 용도의 신축(증축,재축)·기존건 축물, 그린리모델링 건축물('16년 신설)	모든 용도의 신축(증축, 재축)		「주 택 법」 상 사업계획승인 대상 30세대 이상 공동주택
평가기준	• 건축물 종류에 따라 7개 심사기준 적용 - 토지이용 및 교통, 에너지 및 환경오염, 재료 및 자원, 물순환관리, 유지 관리, 생태환경, 실내환경 등의 전문분야별 정성평가	• 용도(주거용/비주거용) 구분에 따른 연간 단위면적당 1차 에너지 소요량 (냉방·난방·급탕·조명·환기)	• 건축물에너지 효율등급' 1++이상 • 신재생에너지지립률 20% 이상 • BEMS 등 에너지 관리시스템 설치	• 난방, 급탕, 열원, 전력4개분야15개 항목 (의무사항) • 에너지 소요량 및 CO ₂ 배출량 저감률 또는 단열성능(측벽, 외벽, 창호, 현관문 등), 건축물에너지효율등급 취득 중 한가지
인증등급	<4개 등급> (1등급, 최우수) 74점 (2등급, 우수) 66점 (3등급, 우량) 58점 (4등급, 일반) 50점	<10개 등급> (1+++등급) 60미만 (7등급) 370~420	<5개 등급> (ZEB 1등급) 100% 이상 (ZEB 5등급) 20~40%미만	적격/부적격 여부 (최소기준) 에너지절감율 60%이상
도입시기	2001년 (친환경건축물인증제) 2013년 (녹색건축인증제)	2001년 (건물에너지효율등급인증) 2010년 (건축물에너지효율등급 인증)	2017년	2009년
인증기관	건기연, LH연구원 등 11개소	건기연, LH연구원 등 9개소	한국에너지공단	LH공사, 건기연, 에관공 등 6개소
감면규모 ('23년 잠정)	232억원(11,264건)		26억원(28건)	-
제도성격	자발적 제도 (인증수수료 있음)			의무제도

7. 기업 합병·분할 및 재무구조개선 등에 대한 지방세 감면의 일 몰기한 연장 (김종양의원안 제57조의2 및 제57조의3)

개정안은 농업협동조합·새마을금고·신용협동조합 등이 「법인세법」 제44조제2항⁶³⁾에 따른 합병으로 양수받은 재산에 대한 취득세를 2024년 12월 31일까지 면제하고, 합병으로 양수받아 3년 이내에登記하는 재산에 대한 등록면허세를 100분의 50을 경감하는 현행법 제57조의2제2항, 부실 금융기관등 주식을 취득하여 과점주주가 해당법인의 부동산등을 취득한 것으로 보아 부과하는 취득세를 면제하는 현행법 제57조의2제5항 및 금융기관 등이 관련법에 따른 계약이전결정 등을 받은 부실 금융기관등으로부터 양수한 재산에 대한 취득세 면제하는 현행법 제57조의3제1항의 일몰기한을 각각 2024년 12월 31일에서 2029년 12월 31일로 연장하려는 것임.

63) 「법인세법」 제44조(합병 시 피합병법인에 대한 과세) ② 제1항을 적용할 때 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 합병(이하 “적격합병”이라 한다)의 경우에는 제1항제1호의 가액을 피합병법인의 합병등기일 현재의 순자산 장부가액으로 보아 양도손익이 없는 것으로 할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 제2호·제3호 또는 제4호의 요건을 갖추지 못한 경우에도 적격합병으로 보아 대통령령으로 정하는 바에 따라 양도손익이 없는 것으로 할 수 있다.

1. 합병등기일 현재 1년 이상 사업을 계속하던 내국법인 간의 합병일 것. 다만, 다른 법인과 합병하는 것을 유일한 목적으로 하는 법인으로서 대통령령으로 정하는 법인의 경우는 본문의 요건을 갖춘 것으로 본다.
2. 피합병법인의 주주등이 합병으로 인하여 받은 합병대가의 총합계액 중 합병법인의 주식등의 가액이 100분의 80 이상이거나 합병법인의 모회사(합병등기일 현재 합병법인의 발행주식총수 또는 출자총액을 소유하고 있는 내국법인을 말한다)의 주식등의 가액이 100분의 80 이상인 경우로서 그 주식등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 배정되고, 대통령령으로 정하는 피합병법인의 주주등이 합병등기일이 속하는 사업연도의 종료일까지 그 주식등을 보유할 것
3. 합병법인이 합병등기일이 속하는 사업연도의 종료일까지 피합병법인으로부터 승계받은 사업을 계속할 것. 다만, 피합병법인이 다른 법인과 합병하는 것을 유일한 목적으로 하는 법인으로서 대통령령으로 정하는 법인인 경우에는 본문의 요건을 갖춘 것으로 본다.
4. 합병등기일 1개월 전 당시 피합병법인에 종사하는 대통령령으로 정하는 근로자 중 합병법인이 승계한 근로자의 비율이 100분의 80 이상이고, 합병등기일이 속하는 사업연도의 종료일까지 그 비율을 유지할 것

같은 법 제14조제2항에 따른 계약이전결정을 받은 부실금융기관으로부터 주식 또는 지분을 취득하는 경우

2. 금융기관이 법인에 대한 대출금을 출자로 전환함에 따라 해당 법인의 주식 또는 지분을 취득하는 경우

3. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주회사(「금융지주회사법」에 따른 금융지주회사를 포함하되, 지주회사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 동일한 기업집단 내 계열회사가 아닌 회사의 과점주주인 경우를 제외한다. 이하 이 조에서 “지주회사”라 한다)가 되거나 지주회사가 같은 법 또는 「금융지주회사법」에 따른 자회사의 주식을 취득하는 경우. 다만, 해당 지주회사의 설립·전환일부터 3년 이내에 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주회사의 요건을 상실하게 되는 경우에는 면제 받은 취득세를 추정한다.

4. 「예금자보호법」 제3조에 따른 예금보험공사 또는 같은 법 제36조의3에 따른 정리금융회사가 같은 법 제36조의5제1항 및 제38조에 따라 주식 또는 지분을 취득하는 경우

5. 한국자산관리공사가 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제26조제1항제1호가목에 따라 인수한 채권을 출자전환함에 따라 주식 또는 지분을 취득하는 경우

6. 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 농업협동조

합자산관리회사가 같은 법 제30조제3호다목에 따라 인수한 부실자산을 출자전환함에 따라 주식 또는 지분을 취득하는 경우

7. 「조세특례제한법」 제38조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 주식의 포괄적 교환·이전으로 완전자회사의 주식을 취득하는 경우. 다만, 같은 법 제38조제2항에 해당하는 경우(같은 조 제3항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 면제받은 취득세를 추징한다.

8. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장으로서 대통령령으로 정하는 증권시장에 상장한 법인의 주식을 취득한 경우

제57조의3(기업 재무구조 개선 등에 대한 감면) ① 다음 각 호에 해당하는 재산의 취득에 대해서는 취득세를 2024년 12월 31일까지 면제한다.

1. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융기관, 한국자산관리공사, 예금보험공사, 정리금융회사가 같은 법 제10조제2항에 따른 적기시정조치(영업의 양도 또는 계약이전에 관한 명령으로 한정한다) 또는 같은 법 제14조제2항에 따른 계약이전결정을 받은 부실금융기관으로부터 양수한 재산

2. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 상호금융예금자보호기금 및 농업협동조합자산관리회사가 같은 법 제4조에 따른 적기시정조치(사업양도 또는 계약이전에 관한 명령으로 한정한다) 또는 같은 법 제6조제2항에

제57조의3(기업 재무구조 개선 등에 대한 감면) ① -----

----- 2029년 12월 31일 -----
-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

다른 계약이전결정을 받은 부실조합으로부터 양수한 재산

3. 「수산업협동조합법」에 따른 조합 및 「수산업협동조합의 부실예방 및 구조개선에 관한 법률」에 따른 상호금융예금자보호기금이 같은 법 제4조의2에 따른 적기시정조치(사업양도 또는 계약이전에 관한 명령으로 한정한다) 또는 같은 법 제10조제2항에 따른 계약이전결정을 받은 부실조합으로부터 양수한 재산

4. 「산림조합법」에 따른 조합 및 「산림조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 상호금융예금자보호기금이 같은 법 제4조에 따른 적기시정조치(사업양도 또는 계약이전에 관한 명령으로 한정한다) 또는 같은 법 제10조제2항에 따른 계약이전결정을 받은 부실조합으로부터 양수한 재산

5. 「신용협동조합법」에 따른 조합이 같은 법 제86조의4에 따른 계약이전의 결정을 받은 부실조합으로부터 양수한 재산

6. 「새마을금고법」에 따른 금고가 같은 법 제80조의2에 따른 계약이전의 결정을 받은 부실금고로부터 양수한 재산

② ~ ④ (생략)

64) 「지방세특례제한법」

제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면) ① 「법인세법」 제44조제2항 또는 제3항에 해당하는 합병으로서 대통령령으로 정하는 합병에 따라 양수(讓受)하는 사업용 재산을 2024년 12월 31일까지 취득하는 경우에는 「지방세법」 제15조제1항에 따라 산출한 취득세의 100분의 50(법인으로서 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 간 합병 및 법인이 대통령령으로 정하는 기술혁신형사업법인과 합병을 하는 경우에는 취득세의 100분의 60)을 경감하되, 해당 재산이 「지방세법」 제15조제1항제3호 단서에 해당하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 금액을 빼고 산출한 취득세를 경감한다. 다만, 합병등기일부터 3년 이내에 「법인세법」 제44조의3제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다)에는 경감된 취득세를 추징한다.

1. 「지방세법」 제13조제1항에 따른 취득 재산에 대해서는 같은 조에 따른 중과기준세율(이하 “중과기준세율”이라 한다)의 100분의 300을 적용하여 산정한 금액

현행 「지방세특례제한법」 제57조의2제2항은 농업협동조합 간의 합병, 새마을금고 간의 합병 등의 경우 취득세 및 등록면허세의 지방세제 지원에 의해 금융산업의 구조개선 및 건전한 경쟁 등을 촉진하기 위한 취지임⁶⁵⁾.

개정안 제57조의2제2항을 통해 일몰기한을 5년 연장함으로써 합병을 추진 중인 농업협동조합, 새마을금고 등에 대한 취득세 및 등록면허세 감면 혜택을 연장함으로써 농업협동조합, 새마을금고 등의 구조 개선 및 경쟁력 강화에 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

개정안의 법안 심사와 관련하여서는 농업협동조합, 새마을금고의 합병 현황 및 향후 계획 등을 함께 고려할 필요가 있어 보임. 참고로, 농림축산식품부에 따르면 농업협동조합 간의 합병은 2022년 5건, 2023년 3건 등 2001년부터 2024년까지 262건이 있었음⁶⁶⁾. 해양수산부에 따르면 수산업협동조합 간의 합병은 2003년 2건, 2009년 1건이 있었음. 산림조합중앙회에 따르면, 산림조합 간의 합병은 2008년 1건이 있었음. 행정안전부에 따르면 2020년부터 2024년까지 새마을금고의 합병은 16건임⁶⁷⁾.

2. 「지방세법」 제13조제5항에 따른 취득 재산에 대해서는 중과기준세율의 100분의 500을 적용하여 산정한 금액

65) 구본풍, 현기수, 이광영 편저, 「지방세특례제한법 이론과 실무」(2022년판) 787면 참조

66) 농업협동조합 합병 현황(자료: 농림축산식품부)

연도	2001~ 2010	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23.	'24	합계
농협 합병 현황	202	4	2	4	6	21	3	-	9	4	-	-	5	2	-	262

67) 새마을금고 합병 현황(자료: 행정안전부)

연도	2020	2021	2022	2023	2024.06
새마을금고 합병 건수	1	1	3	6	5

현행 「지방세특례제한법」 제57조의2제5항제1호부터 제8호까지는 금융기관의 부실화 예방, 부실금융회사 정리, 기업의 경영개선 등 국가의 정책적 목적을 위하여 관련 법률에 따른 권고·요구·명령 등으로 지분을 취득하게 되거나 지주회사로 전환하는 경우 등에는 과점주주에 대하여 취득세를 면제하는 것임.

[지방세특례제한법 제57조의2제5항 제1호·제4호·제5호·제6호 인용 조항]

1. 지방세특례제한법 제57조의2제5항제1호에서 인용하고 있는 법률 규정
「금융산업의 구조개선에 관한 법률」
제10조(적기시정조치) ① 금융위원회는 금융기관의 자기자본비율이 일정 수준에 미달하는 등 재무상태가 제2항에 따른 기준에 미달하거나 거래의 금융사고 또는 부실채권의 발생으로 금융기관의 재무상태가 제2항에 따른 기준에 미달하게 될 것이 명백하다고 판단되면 금융기관의 부실화를 예방하고 건전한 경영을 유도하기 위하여 해당 금융기관이나 그 임원에 대하여 다음 각 호의 사항을 권고·요구 또는 명령하거나 그 이행계획을 제출할 것을 명하여야 한다.
8. 영업의 양도나 예금·대출 등 금융거래와 관련된 계약의 이전(이하 “계약이전”이라 한다)
- 제14조(행정처분) ② 금융위원회는 부실금융기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 부실금융기관에 대하여 계약이전의 결정, 6개월 이내의 영업정지, 영업의 인가·허가의 취소 등 필요한 처분을 할 수 있다. 다만, 제4호에 해당하면 6개월 이내의 영업정지처분만을 할 수 있으며, 제1호 및 제2호의 부실금융기관이 부실금융기관에 해당하지 아니하게 된 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 제10조제1항 또는 제12조제3항에 따른 명령을 이행하지 아니하거나 이행할 수 없게 된 경우
2. 제10조제1항 및 제11조제3항에서 규정하는 명령 또는 알선에 따른 부실금융기관의 합병 등이 이루어지지 아니하는 경우
3. 부채(負債)가 자산을 뚜렷하게 초과하여 제10조제1항에 따른 명령의 이행이나 부실금융기관의 합병 등이 이루어지기 어렵다고 판단되는 경우
4. 자금사정의 급격한 악화로 예금등 채권의 지급이나 차입금의 상환이 어렵게 되어 예금자의 권익이나 신용질서를 해칠 것이 명백하다고 인정되는 경우

2. 지방세특례제한법 제57조의제5항제4호에서 인용하고 있는 법률 규정

「예금자보호법」

제36조의5(정리금융회사의 업무 범위 등) ① 정리금융회사는 예금등 채권의 지급, 대출 등 채권의 회수, 그 밖에 부실금융회사의 정리업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 업무로서 금융위원회가 승인한 업무를 수행한다.

제38조(부보금융회사에 대한 자금지원) ① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 의결에 따라 부보금융회사 또는 그 부보금융회사를 「금융지주회사법」에 따른 자회사등으로 두는 금융지주회사에 자금지원을 할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

3. 지방세특례제한법 제57조의제5항제5호에서 인용하고 있는 법률 규정

「한국자산관리공사법」 제26조(업무) ① 공사는 이 법의 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 부실자산의 효율적 정리를 위한 다음 각 목의 업무

가. 부실채권의 보전·추심(「민사소송법」 및 「민사집행법」에 따른 경매 및 소송 등에 관한 모든 행위를 포함한다. 이하 같다)의 수임 및 인수정리

4. 지방세특례제한법 제57조의제5항제6호에서 인용하고 있는 법률 규정

「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」

제30조(업무) 관리회사는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

3. 인수한 부실자산의 처리를 위하여 수행하는 다음 각 목의 업무

다. 인수한 부실자산의 출자전환에 따른 지분증권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제2항제2호에 따른 지분증권을 말한다)의 인수

개정안 제57조의제2항을 통해 일몰기한을 5년 연장함으로써 향후에도 관련 법률에 따른 의무를 이행하는 과점주주의 지방세 부담을 완화함으로써 금융기관 부실화 예방 등을 위한 법적 조치의 수용도를 제고하는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

현행 「지방세특례제한법」 제57조의3제1항은 금융시장의 안정화를 위하여 관련 법률에 따른 영업의 양도 및 계약이전 명령으로 인해 부실 금융기관으로부터 양수한 재산에 대해서는 취득세를 면제하도록 함으로써 해당 명령에 대한 수용도를 제고하려는 취지임.

개정안 제57조의3제1항을 통해 일몰기한을 5년 연장함으로써 금융시장의 안정화를 위한 정부 조치에 대한 수용도를 높이는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

다만, 개정안 제57조의3제1항과 관련하여 해당 특례가 금융기관·농협·수협의 경우 1999년, 산림조합의 경우 2010년, 신협·새마을금고의 경우 2016년에 각각 도입된 점 및 상기 조합 등이 부실 금융기관등으로부터 양수한 재산에 대한 취득세 감면실적은 2015년 465만원, 2016년 2,117만원이며, 2017년 이후 감면 실적이 발생하지 않고 있는 점을 고려하면 제도를 계속 유지할 필요성이 존재하는지에 대한 추가적인 고려가 필요할 것으로 보임.

[2015~2022년 기업재무구조 개선 등에 대한 취득세 감면실적 추이]

(단위: 억원)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015~ 2016년 평균
기업재무구조 개선 등에 대한 취득세 감면(안 제57조의3제1항)	0.05	0.21	-	-	-	-	-	-	0.13

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」을 바탕으로 국회예산정책처 작성

또한 개정안은 일몰기한을 5년으로 규정하고 있는바, 구체적인 일몰 기한의 설정에 대해서는 통상적으로 3년 이내의 기간을 정해왔음을 참고하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

국회 예산정책처에 따르면, 김종양의원안에 따라 기업합병·분할 등에 대한 지방세 감면 적용기한을 5년 연장하는 경우 지방세는 2025년에서 2029년까지 5년간 총 429.2억원(연평균 85.8억원) 감소할 것으로 추계되며(안 제57조의2제2항 및 제5항), 기업재무구조 개선 등에 대한 취득세 감면 적용기한을 5년 연장하는 경우 지방세는 2025년에서 2029년까지 5년간 총 0.65억원(연평균 0.13억원) 감소할 것으로 추계됨(안 제57조의3제1항).⁶⁸⁾

참고로 행정안전부는 개정안과 관련하여 농업인의 안정적인 소득보장과 농업인 실익지원 사업 등에 대한 정책적 지원 필요성에 공감하나, 올해(2024년) 일몰이 도래되는 사항으로 현재 연장 여부 등을 포함하여 정부안을 검토 중으로 추후 정부안과 병합하여 심사⁶⁹⁾가 필요하다는 입장임.

68) 개정안에 대한 비용추계 결과(회답일 : 2024. 6. 26.)

69) 지방세특례제한법 개정안 입법예고(8~9월), 국회 논의(10월~12월)

8. 비수도권 지역 장기 공실 상가 등에 대한 재산세 감면 신설

(윤영석의원안 제75조의6 신설)

개정안은 수도권 외의 지역에서 상업 목적의 건축물 및 점포에 2년 이상의 공실이 발생하거나 영업활동이 이루어지지 아니하는 경우(이하 “공실등”) 재산세를 경감하는 규정을 신설하는 내용임(안 제75조의6 신설).

현 행	개 정 안
<신 설>	제75조의6(장기공실상가 등에 대한 감면) ① 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서 상업 목적의 건축물 및 점포에 2년 이상의 공실이 발생하거나 영업활동이 이루어지지 아니하는 경우(이하 “공실등”이라 한다) 다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 바에 따라 지방세를 감면한다. 1. 과세기준일 현재 2년 이상의 공실등이 발생한 경우 재산세의 100분의 50을 경감한다. 2. 다른 법률에 따라 재정 지원 및 조세 부담을 감면받은 경우 재산세의 100분의 30의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 경감한다. ② 건축물 및 상가 소유자가 공실 해소를 위하여 분기 1회 이상 광고 및 공인중개사의 중개 의뢰를 적극적으로 하지 아니하거나 고의로 공실을 해소하지 아니하는 경우 제1항에 따른 재산세 감면을 하지 아니할 수 있다.
부 칙 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	

최근 고금리·고물가로 인한 경기 침체가 장기화되고 지방소멸이 가속화됨에 따라 비수도권 지역에 위치한 상가의 공실률이 점차 증가하며 장기화되는 문제가 대두되고 있음.

2024년 1분기 기준 전국의 상가 공실률은 중대형 상가(13.3%→13.7%), 소규모 상가(6.9%→7.6%), 집합상가(9.3%→10.1%) 모두 전년도 같은 기간보다 높아졌는바⁷⁰⁾, 중대형 상가의 경우 서울과 제주를 제외한 모든 지역의 공실률이 10%를 초과하는 등 서울 외의 지역, 그 중에서도 비수도권 지역의 상가 공실 문제를 해결할 필요성이 더욱 높은 것으로 보임.

[2024년 1분기 상권별·상가유형별 공실률⁷⁵⁾ 현황⁷⁶⁾]

(단위 : %)

	중대형상가 ⁷¹⁾	소규모상가 ⁷²⁾	집합상가 ⁷³⁾	오피스 ⁷⁴⁾
전국	13.7	7.6	10.1	8.6
서울	8.4	5.7	9.3	5.4
부산	15.2	8.7	9.2	17.5
대구	16.9	8.8	10.3	10.6
인천	13.9	6.9	8.0	21.3
광주	17.0	9.3	6.6	15.9
대전	17.0	9.3	10.3	12.9
울산	18.9	8.9	19.3	12.2
세종	24.8	11.3	15.9	-
경기	10.7	7.7	5.5	4.4
강원	15.4	9.2	15.6	26.2
충북	18.9	8.0	13.5	26.4
충남	14.6	8.0	10.8	18.3
전북	19.3	9.4	17.5	14.8
전남	14.1	6.6	24.6	20.2
경북	19.9	6.5	26.2	23.8
경남	17.2	7.3	13.1	19.2
제주	8.8	3.8	15.9	8.7

※ 자료: 한국부동산원, 「상업용부동산임대동향조사」를 바탕으로 국회예산정책처 작성

70) 한국부동산원, 상업용부동산 임대동향조사(2024년 1분기)

이에 개정안은 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권⁷⁷⁾ 외의 지역에서 2년 이상의 장기간 공실이 발생한 상업 목적의 건축물 및 점포의 재산세를 최대 50%까지 감면할 수 있도록 하여 장기간 공실로 인하여 재산세 납부 여력이 없는 상업용 부동산 소유자의 세 부담을 완화하려는 것으로, 개정안을 통해 재산세 부담이 완화된 임대인이 임대료를 인하하는 경우에는 상가 공실의 해소 및 지역 상권의 활성화에 도움이 될 수 있을 것으로 보임

다만, 재산세는 기초지방자치단체의 세원으로서 2022년 기준 시(市)세원 총액의 25.7%, 군(郡) 경우 20.6%, 구(區)의 경우 70.9%에 해당하는바,⁷⁸⁾ 공실률이 특히 높은 지역에 대한 재산세 감면이 지방재정에 영향을 미칠 수 있는 점을 고려해야 할 것으로 보임.

이와 관련하여 국회 예산정책처에 따르면, 개정안에 따라 2년 이상 공실이 발생하거나 영업활동이 이루어지지 않은 수도권 외 지역의 건축물 또는 점포에 대한 재산세 감면을 신설할 경우 지방세수의 감소

71) 중대형상가: 일반건축물대장상의 주용도가 상가(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과인 일반건축물

72) 소규모상가: 일반건축물대장상의 주용도가 상가(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)이고 2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하인 일반건축물

73) 집합상가: 집합건축물대장상의 주용도가 상가(제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)인 집합건축물

74) 오피스: 일반건축물대장상 주용도가 오피스이고 6층 이상인 일반건축물

75) 공실률은 임대계약이 체결되지 않았거나 자가, 분양 등의 방법으로도 이용되지 않는 오피스 및 매장용빌딩의 빈 공간을 의미하는 것으로 동 자료의 공실률은 지역·상권 내 조사모집단(50% 이상 임대가능 건물) 기준 조사 표본빌딩의 공실면적의 합을 지역·상권 내 빌딩의 총 연면적(집합은 상가 연면적)의 합으로 나누어 산출한 값

76) 동 자료의 공실률은 조사모집단(50% 이상 임대가능 건물) 기준 조사 표본의 공실 현황으로 전체 상가에 대한 자료가 아님(국회 예산정책처)

77) 서울특별시, 인천광역시, 경기도를 의미함

78) 『2023 지방세통계연감』, 행정안전부

가 예상되나, 상가별 공실기간 및 해당 상가에 대한 건축물분 재산세, 토지 공시가격 등에 대한 자료가 부재하여 개정안에 따른 세수효과를 합리적으로 추계할 수 없어 비용추계서가 미첨부되었음.⁷⁹⁾

또한 개정안 제75조의6제2항은 건축물 및 상가 소유자가 공실 해소를 위하여 분기 1회 이상 광고 및 공인중개사의 중개 의뢰를 적극적으로 하지 아니하거나 고의로 공실을 해소하지 아니하는 경우 재산세 감면을 하지 아니할 수 있다고 규정하고 있음. 만일, 지방자치단체가 개정안 제75조의6제2항에 따라 2년 이상의 공실이 발생한 비수도권 지역의 상업용 건축물 및 점포 등에 대해 재산세를 감면하지 않기 위해서는 각 상업용 부동산 소유자가 적극적으로 공실 해소 노력을 하였는지 여부를 조사·판단하여야 하므로 이를 위한 행정비용이 증가할 수 있는 점을 감안하여야 할 것으로 보임.⁸⁰⁾

한편, 개정안은 2년 이상의 공실이 발생하거나 영업활동이 이루어지지 않는 경우 감면대상을 “상업 목적의 건축물 및 점포”로 규정하고 있는데, 상가뿐만 아니라 공연장, 종교집회장, 고시원, 체육 활동 시설

79) 개정안에 대한 비용추계서 미첨부 사유서(회답일: 2024. 6. 12.)

80) 재산세 감면의 요건으로 규정하기보다 상업용 부동산의 소유자가 공실 해소를 위한 적극적인 노력을 하지 않은 것으로 밝혀진 경우 사후 추정이 가능하도록 규정하는 방법도 고려해볼 수 있음(아래 현행법 제75조의5제2항 참고). 다만, 이 경우에도 공실 해소를 위한 적극적인 노력을 하였는지 또는 고의로 공실을 해소하지 않았는지 여부를 판단하기에 어려움이 존재할 수 있을 것으로 보임.

「지방세특별제한법」 제75조의5(인구감소지역에 대한 감면)

② 제1항에 따라 지방세를 감면받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세 및 재산세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

등도 상기 표현이 포괄하는 부동산의 범위에 해당할 수 있는바, 개정안을 입법에 반영하는 경우 「건축법」 등 관련 법령상 건축물의 용도에 따라 감면 대상이 되는 건축물의 범위를 확정하는 등의 방법으로 감면대상을 보다 명확하게 규정할 필요가 있을 것으로 보임.⁸¹⁾

참고로, 행정안전부는 재산세는 납세자가 소유한 재산의 경제적 교환가치에 담세력을 두어 과세하는 조세로서 재산 소유 자체를 과세요건으로 하므로, 공실 여부 등 납세자의 개인의 사정을 고려하여 과세여부에 차이를 두는 것은 보유세 과세원칙과 상충하고, 개정안의 입법 취지는 재산세 감면을 통해 임대료 인하를 유도하여 지역상권 활성화를 도모하는 것인데, 상가 소유주에 대한 감면혜택으로 상가 등의 임대료가 낮아진다는 인과관계가 불분명한 측면이 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.⁸²⁾

81) 용도별 건축물의 종류를 정하고 있는 「건축법 시행령」 제3조의5는 상업 목적의 건축물을 별도로 정하고 있지는 않으나, 국세청장이 매년 오피스텔 및 상업용 건물에 대하여 산정·고시하고 있는 「오피스텔 및 상업용 건물에 대한 기준시가 고시」는 “상업용 건물”에 대하여 “「건축법」 제2조제2항에서 정한 근린생활시설, 판매시설 등의 용도로 사용되고 있는 건물(이들에 부수되는 토지 포함)”로 규정하고 있음.

82) **서울시 등 9개* 광역지자체**는 개정안에 대하여, 재산세는 소득여부와 관계없이 소유 자체를 과세요건으로 하며, 납세자의 사업 운영 손실에 대한 감면은 일반 납세자와 역차별이 발생하며, 수도권 지역의 경우 시가표준액이 비수도권에 비해 상대적으로 더 높아 부담하는 세액도 더 많아 수도권 공실 소유주에 대한 역차별이 될 수 있고, 공인중개사의 중개 의뢰는 법적 의무 사항이 아닌 만큼 허위 남발 가능성 및 공실의 고의성 등에 대한 해석이 주관적이므로 개정안에 대한 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

* 서울, 부산, 인천, 울산, 세종, 경기, 전북, 전남, 충남 (관할 시·군·구 의견 취합 제출)

9. 우주산업클러스터 및 항공우주산업 특화단지 투자진흥지구에 대한 감면 신설(강민국의원안 제78조의4, 제78조의5 신설)

개정안은 「우주개발 진흥법」에 따른 투자진흥지구에서 사업을 시행하거나 입주를 위하여 취득하는 부동산에 대하여 취득세의 100분의 35를 경감하고, 투자진흥지구 입주기업의 사업소득에 대하여 개인지방소득세를 감면하는 규정을 신설하는 내용임(안 제78조의4 및 제78조의5 신설).

현 행	개 정 안
<신 설>	제78조의4 (우주산업클러스터 및 항공우주산업 특화단지 투자진흥지구에 대한 부동산취득세 등의 감면) 「우주개발 진흥법」 제23조의2에 따른 투자진흥지구에서 사업을 시행하거나 입주를 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35를 2025년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세 및 재산세를 추징한다. 1. 투자진흥지구에서 사업을 시행하거나 입주를 위해 취득한 부동산의 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 입주하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다. 2. 투자진흥지구에서 사업을 시행하거나 입주를 위하여 취득한 토지의 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 우주항공복합도시를 조성하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 재산세를 추징한다.

<신 설>

제78조의5 (우주산업클러스터 및 항공우주산업 특화단지 투자진흥지구 입주기업에 대한 개인지방소득세의 감면)

① 「우주개발 진흥법」 제23조의2에 따라 지정된 투자진흥지구(이하 이 조에서 “투자진흥지구”라 한다)에 2027년 12월 31일까지 입주한 기업이 항공우주산업, 우주개발산업 등 대통령령으로 정하는 사업(이하 이 조에서 “감면대상사업”이라 한다)에서 발생한 소득에 대해서는 사업개시일 이후 그 감면대상사업에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(사업개시일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 그 사업에서 소득이 발생하지 아니한 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)의 개시일부터 3년 이내에 끝나는 과세연도에는 개인지방소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하고, 그 다음 2년 이내에 끝나는 과세연도는 개인지방소득세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면한다.

② 제1항이 적용되는 감면기간 동안 감면받는 개인지방소득세의 총합계액이 제1호와 제2호의 금액을 합한 금액을 초과하는 경우에는 그 합한 금액을 한도(이하 이 조에서 “감면한도”라 한다)로 하여 세액을 감면한다.

1. 대통령령으로 정하는 투자누계액의 100분의 5

2. 다음 각 목의 금액 중 적은 금액

가. 해당 과세연도의 투자진흥지구 사업장(이하 이 조에서 “감면대상사업장”이라 한다)의 상시근로자 수 $\times$ 100만원

나. 제1호의 투자누계액의 100분의 2

③ 제1항에 따라 각 과세연도에 감면받을 개인지방소득세에 대하여 감면한도를 적용할 때에는 제2항제1호의 금액을 먼저 적용한 후 같은 항 제2호의 금액을 적용한다.

④ 제2항제2호를 적용받아 개인지방소득세를 감면받은 기업이 감면받은 과세연도 종료일부터 2년이 되는 날이 속하는 과세연도 종료일까지의 기간 중 각 과세연도의 감면대상사업장의 상시근로자 수가 감면받은 과세연도의 상시근로자 수보다 감소한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면받은 세액에 상당하는 금액을 개인지방소득세로 납부하여야 한다.

⑤ 제2항 및 제4항을 적용할 때 상시근로자의 범위, 상시근로자 수의 계산방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제1항을 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 감면신청을 하여야 한다.

⑦ 투자진흥지구 입주기업이 「조세특례제한법」 제121조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 투자진흥지구 입주기업에 대한 개인지방소득세의 감면세액을 추징한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(우주산업클러스터 지역과 항공우주산업 특화단지 투자진흥지구
에 대한 부동산취득세 등의 감면에 관한 적용례) 제78조의4의 신설규정은 이 법 시행 이후 부동산을 취득한 경우부터 적용한다.

제3조(우주산업클러스터 지역과 항공우주산업 특화단지 투자진흥지구
입주기업에 대한 개인지방소득세 감면에 관한 적용례) 제78조의5의
신설규정은 이 법 시행 이후 신청하는 경우부터 적용한다.

강민국의원이 대표발의한 「우주개발 진흥법 일부개정법률안」은 우주항공청장이 우주산업클러스터⁸³⁾ 또는 「항공우주산업개발 촉진법」 제8조의2⁸⁴⁾에 따라 지정된 항공우주산업 특화단지가 위치한 지역 안에서 투자자가 희망하거나 투자유치를 촉진하는 데 유리한 지역 등을 투자진흥기구로 지정할 수 있도록 하는바, 안 제23조의6은 국가 및 지방자치단체는 투자진흥지구의 입주기업 또는 투자자에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 국세 및 지방세를 감면할 수 있음을 규정하고 있음.

이에 개정안은 「우주개발 진흥법」 제23조의2⁸⁵⁾에 따른 투자진흥

83) 「우주개발 진흥법」 제22조(우주산업클러스터의 지정 등) ① 우주항공청장은 특정 지역을 우주산업클러스터로 조성할 필요가 있다고 인정하는 경우 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)와 협의한 후 위원회의 심의를 거쳐 그 지역을 우주산업클러스터로 지정할 수 있다.

② 우주항공청장은 제1항에 따라 지정된 우주산업클러스터가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사(이하 “시·도지사”라 한다)와 협의한 후 위원회의 심의를 거쳐 그 지정의 전부 또는 일부를 해제할 수 있다.

1. 우주산업클러스터의 지정목적을 달성할 수 없거나 달성할 수 없을 것이 예상되는 경우
2. 우주산업클러스터 지정 당시 예상하지 못한 사정변경으로 공익상 지정해제를 할 필요가 있는 경우

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 우주산업클러스터의 지정 및 지정해제 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제23조(우주산업클러스터에 대한 지원) ① 국가 및 지방자치단체는 우주산업클러스터에 입주한 연구기관등과 그 지원시설의 기능 특화·강화 및 집적화를 위하여 노력하여야 한다.

② 국가 및 지방자치단체는 우주산업을 육성·지원하기 위하여 우주산업클러스터에 입주한 연구기관등에 예산의 범위에서 필요한 비용을 보조하거나 융자할 수 있다.

84) 「항공우주산업개발 촉진법」 제8조의2(항공우주산업 특화단지의 지정·지원) ① 우주항공청장은 항공우주산업을 육성하기 위하여 항공우주산업과 관련되어 있는 기업과 그 지원시설 등이 집단적으로 입주하여 있거나 입주하고자 하는 지역에 대하여 필요한 경우 항공우주산업 특화단지(이하 “특화단지”라 한다)를 지정하거나 지원할 수 있다.

② 국가는 특화단지가 입지하는 지방자치단체에 재정지원을 할 수 있다.

③ 특화단지의 지정 요건 및 지원에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

85) 「우주개발 진흥법 일부개정법률안」(강민국의원 대표발의, 의안번호 제2200127호)

제23조의2(투자진흥지구 지정) ① 우주항공청장은 제22조에 따라 지정된 우주산업클러스터 또는 「항공우주산업개발 촉진법」 제8조의2에 따라 지정된 항공우주산업 특화단지가 위치한 지역 안에서 우주산업의 진흥을 위하여 대통령령으로 정하는 투자유치금액 등의 기준에 해당하는 투자를 유치하고자 하는 경우에는 지방자치단체장과의 협의 및 위원회의 심의를 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 투자진흥지구(이하 “투자진흥지구”라 한다)로 지정할 수 있다.

1. 투자자가 희망하는 지역

지구(이하 “투자진흥지구”)에 사업을 시행하거나 입주를 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35를 2025년 12월 31일까지 경감하고, 투자진흥지구내 2027년 12월 31일까지 입주한 기업이 항공우주산업 등 감면대상 사업에서 발생하는 사업소득에 대하여 개인지방소득세를 처음 3년간은 면제하고, 그 다음 2년간 100분의 50을 감면함으로써 우주항공복합도시건설사업의 원활한 추진을 지원하여 우주항공분야의 발전을 촉진하고 국가경쟁력을 강화하려는 것인바, 그 취지는 바람직한 것으로 보임.

다만, 개정안은 감면 대상을 “「우주개발 진흥법」 제23조의2에 따른 투자진흥지구내 사업을 시행하거나 입주를 위하여 취득하는 부동산”으로 규정하는 등 「우주개발 진흥법 일부개정법률안」(강민국의원 대표발의, 의안번호 제2200127호)의 의결을 전제로 하고 있는바, 상기 법률안은 소관 상임위원회인 과학기술정보방송통신위원회에 회부되어 있는 상황으로,⁸⁶⁾ 과학기술정보방송통신위원회의 논의 경과를 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

또한 입주기업에 대한 개인지방소득세 감면과 관련하여, 강민국의원이 개정안과 함께 대표발의한 「조세특례제한법 일부개정법률안」(의

2. 투자유치를 촉진하는 데 유리한 지역으로서 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 지역

② 우주항공청장은 제1항에 따라 투자진흥지구를 지정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고시하여야 한다.

1. 투자진흥지구의 명칭·위치 및 면적
2. 투자진흥지구의 주요 사업내용
3. 투자진흥지구의 개발 또는 관리 방법
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 투자진흥지구의 지정 절차·방법 및 관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

86) 2024. 6. 11. 회부

안번호 제2200125호)은 투자진흥지구에 입주한 기업이 항공우주산업, 우주개발산업 등 대통령령으로 정하는 사업을 하는 경우, 그 소득에 대한 3개 과세연도의 법인세 또는 소득세에 대하여는 100%를, 그 다음 2개 과세연도에 대해서는 50%를 감면하는 내용을 포함하고 있는 바, 「조세특례제한법 일부개정법률안」이 의결되는 경우 현행법 제167조의⁸⁷⁾에 따라 개인지방소득세 공제·감면이 자동적으로 이루어지게 되어 개정안의 입법 실익이 크지 않을 수 있음을 감안해야 할 것으로 보임.⁸⁸⁾

참고로, 행정안전부는 현재 우주산업클러스터(2022.12.)가 지정⁸⁹⁾되어 사업계획 검토 단계로, 사업이 구체화 된 이후 투자진흥지구 지정도 이루어질 것으로 보이며, 추후 투자진흥지구 사업내용 등이 구체화 되면 지원 필요성, 지방재정에 미치는 영향 등 고려하여 감면 검토를 추진하겠다는 입장임.

87) 「지방세특례제한법」 제167조의2(개인지방소득세의 세액공제·감면) ① 「소득세법」 또는 「조세특례제한법」에 따라 소득세가 세액공제·감면이 되는 경우(「조세특례제한법」 제144조에 따른 세액공제액의 이월공제를 포함한다)에는 이 장에서 규정하는 개인지방소득세 세액공제·감면 내용과 이 법 제180조에도 불구하고 그 공제·감면되는 금액(「조세특례제한법」 제127조부터 제129조까지, 제132조 및 제133조가 적용되는 경우에는 이를 적용한 최종 금액을 말한다)의 100분의 10에 해당하는 개인지방소득세를 공제·감면한다.

88) 「조세특례제한법 일부개정법률안」은 소관 상임위원회인 기획재정위원회에 2024. 6. 27. 회부되어 있음.

89) (우주산업클러스터) 전남(고흥), 경남(진주, 사천), 대전(유성) 3곳,
(항공우주산업 특화단지) 현재 지정지역 및 지정 예정지역 없음

10. 우주항공복합도시에 대한 감면 신설(박대출의원안 제78조의4 및 제78조의5 신설)

개정안은 우주항공복합도시건설사업의 시행자가 우주항공복합도시를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대한 취득세 및 재산세 감면 특례와 투자진흥지구 입주기업에 대한 법인지방소득세 또는 개인지방소득세 감면 특례를 각각 신설하는 내용임(안 제78조의4, 제78조의5 신설).

현 행	개 정 안
<신 설>	제78조의4(우주항공복합도시에 대한 감면) 「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법」 제13조제1항에 따라 지정된 우주항공복합도시건설사업의 시행자가 같은 법 제2조제1호에 따른 우주항공복합도시(이하 이 조에서 “우주항공복합도시”라 한다)를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35를, 조성공사가 시행되고 있는 토지에 대해서는 재산세의 100분의 35를 각각 2026년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세 및 재산세를 추징한다. 1. 우주항공복합도시를 조성하기 위하여 취득한 부동산의 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 우주항공복합도시를 조성하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다. 2. 우주항공복합도시를 조성하기 위하여 취득한 토지의 취득일(「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조에 따른 실시계획의 승인 고시 이전에 취득한 경우에는 실시계획 승인 고시일)부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 우주항공복합도시를 조성하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 재산세를 추징한다.

<신 설>	제78조의5(우주항공복합도시 투자진흥지구 입주기업에 대한 법인지방소득세 등의 감면) ① 「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법」 제44조에 따라 지정된 투자진흥지구(이하 이 조에서 “투자진흥지구”라 한다)에 2028년 12월 31일까지 입주한 기업이 항공우주산업, 우주개발산업 등 대통령령으로 정하는 사업(이하 이 조에서 “감면대상사업”이라 한다)에서 발생한 소득에 대해서는 사업개시일 이후 그 감면대상사업에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(사업개시일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 그 사업에서 소득이 발생하지 아니한 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)의 개시일부터 3년 이내에 끝나는 과세연도에는 법인지방소득세 또는 개인지방소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하고, 그 다음 2년 이내에 끝나는 과세연도는 법인지방소득세 또는 개인지방소득세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면한다. ② 제1항이 적용되는 감면기간 동안 감면받는 법인지방소득세 또는 개인지방소득세의 총합계액이 제1호와 제2호의 금액을 합한 금액을 초과하는 경우에는 그 합한 금액을 한도(이하 이 조에서 “감면한도”라 한다)로 하여 세액을 감면한다. 1. 대통령령으로 정하는 투자누계액의 100분의 5 2. 다음 각 목의 금액 중 적은 금액 가. 해당 과세연도의 투자진흥지구 사업장(이하 이 조에서 “감면대상사업장”이라 한다)의 상시근로자 수 × 100만원 나. 제1호의 투자누계액의 100분의 2 ③ 제1항에 따라 각 과세연도에 감면받을 법인지방소득세 또는 개인지방소득세에 대하여 감면한도를 적용할 때에는 제2항제1호의 금액을 먼저 적용한 후 같은 항 제2호의 금
--------------------	--

	<u>액을 적용한다.</u> ④ 제2항제2호를 적용받아 법인지방소득세 또는 개인지방소득세를 감면받은 기업이 감면받은 과세연도 종료일부터 2년이 되는 날이 속하는 과세연도 종료일까지의 기간 중 각 과세연도의 감면대상사업장의 상시근로자 수가 감면받은 과세연도의 상시근로자 수보다 감소한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면받은 세액에 상당하는 금액을 법인지방소득세 또는 개인지방소득세로 납부하여야 한다. ⑤ 제2항 및 제4항을 적용할 때 상시근로자의 범위, 상시근로자 수의 계산방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑥ 제1항을 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 감면신청을 하여야 한다. ⑦ 투자진흥지구 입주기업이 「조세특례제한법」 제121조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 투자진흥지구 입주기업에 대한 법인지방소득세 또는 개인지방소득세의 감면세액을 추정한다.
	부 칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(우주항공복합도시에 대한 감면에 관한 적용례) 제78조의4의 개정규정은 「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제4호에 따른 우주항공복합도시건설사업으로서 이 법 시행 이후 「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조에 따른 실시계획 인가를 받는 사업부터 적용한다. 제3조(우주항공복합도시 투자진흥지구 입주기업에 대한 법인지방소득세 등의 감면에 관한 적용례) 제78조의5의 개정규정은 이 법 시행 이후 감면신청하는 경우부터 적용한다.

박대출의원이 대표발의한 「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법안」(의안번호 제2200278호)은 우주항공청의 소재지⁹⁰⁾와 그 주변지역을 우주항공복합도시로 조성하고, 해당 도시 내 인재 양성, 산학협력 촉진, 국내외 기업·인력·자본의 유치 등을 위한 지원 특례를 규정하고 있는바, 안 제38조는 지방자치단체가 필요한 경우 사업시행자에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 취득세·등록면허세 및 재산세 등을 감면할 수 있다는 내용을 포함하고 있음.

이에 개정안은 우주항공복합도시건설사업의 시행자가 사업 시행을 위하여 취득하는 부동산에 대하여 취득세 및 재산세를 각각 100분의 35씩 경감하고, 우주개발사업 등의 진흥을 위한 투자진흥지구 입주기업이 발생시키는 관련 사업소득에 대하여 법인지방소득세 또는 개인지방소득세를 5년간 감면⁹¹⁾함으로써 우주항공복합도시건설사업의 원활한 추진을 지원하여 우주항공분야의 발전을 촉진하고 국가경쟁력을 강화하려는 것인바, 그 취지는 바람직한 것으로 보임.

다만, 개정안 제78조의4에서 감면대상자를 “「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법」 제13조제1항에 따라 지정된 우주항공복합도시건설사업의 시행자”로 규정하는 등 「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법안」의 의결을 전제로 하고 있는바, 상기 법률안은 소관 상임위원회인 국토교통위원회에 회부되어 있는 상황으로⁹²⁾, 국토교통위원회의

90) 경상남도 사천시

91) 최초 소득이 발생한 과세연도의 개시일부터 3년 이내에 끝나는 과세연도에는 100분의 100에 상당하는 세액을, 그 다음 2년 이내에 끝나는 과세연도에는 100분의 50에 상당하는 세액을 감면

92) 2024. 6. 12. 회부

논의 경과를 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안 제78조의5제1항에 따른 개인지방소득세 감면과 관련하여, 박대출의원이 개정안과 함께 대표발의한 「조세특례제한법 일부개정법률안」(의안번호 제200290호)은 투자진흥지구⁹³⁾에 입주한 기업이 항공우주산업·우주개발산업 등 대통령령으로 정하는 사업을 하는 경우, 그 사업소득에 대한 법인세 및 소득세를 5년간 감면하는 내용을 포함하고 있는바, 「조세특례제한법 일부개정법률안」이 의결되는 경우 현행법 제167조의2⁹⁴⁾에 따라 개인지방소득세 공제·감면이 자동적으로 이루어지게 되어 개정안의 입법 실익이 크지 않을 수 있음을 감안해야 할 것으로 보임.⁹⁴⁾

개정안 제78조의5제1항에 따른 법인지방소득세의 경우 현행법에 따른 공제·감면 자체가 불가능하진 않으나, 재산세 중심의 지방세 구조를 개선하고 지방세수 확충을 위해 2014년 지방소득세를 독립세로 전환함에 따라 법인지방소득세에는 세액공제·감면을 적용하지 않고 있는 점⁹⁵⁾을 감안하여야 할 것으로 보임⁹⁶⁾.

93) 제167조의2(개인지방소득세의 세액공제·감면) ① 「소득세법」 또는 「조세특례제한법」에 따라 소득세가 세액공제·감면이 되는 경우(「조세특례제한법」 제144조에 따른 세액공제액의 이월공제를 포함한다)에는 이 장에서 규정하는 개인지방소득세 세액공제·감면 내용과 이 법 제180조에도 불구하고 그 공제·감면되는 금액(「조세특례제한법」 제127조부터 제129조까지, 제132조 및 제133조가 적용되는 경우에는 이를 적용한 최종 금액을 말한다)의 100분의 10에 해당하는 개인지방소득세를 공제·감면한다.

94) 「조세특례제한법 일부개정법률안」은 소관 상임위원회인 기획재정위원회에 2024. 6. 27. 회부되어 있음.

95) 한국지방세연구원, 수시과제 2023-22호 「지방세제 개편의 연혁 및 개편 효과 분석」 p.53

96) 다만, 현행법은 농어민들의 경쟁력 강화를 위하여 농업협동조합과 수산업협동조합 등에 대한 지원의 지속 등을 위하여 조합법인 등에 대한 법인지방소득세 세율의 특례를 두고 있음.

제167조(조합법인 등에 대한 법인지방소득세 과세특례) 「조세특례제한법」 제72조제1항을 적용받는 법인에 대해서는 2025년 12월 31일 이전에 끝나는 사업연도까지 「지방세법」 제103조의 20에서 규정하는 법인지방소득세의 표준세율에도 불구하고 「조세특례제한법」 제72조제1항에

이에 더하여 개정안은 “법인지방소득세 또는 개인지방소득세”에 상응하는 세액을 감면한다고 규정하고 있어 각 세목이 모두 감면되는 것인지 또는 어느 하나의 세목만 감면되는 것인지 규정형식이 명확하지 않은 측면이 있으므로, 이를 명확하게 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

참고로, 행정안전부는 지방세 감면 등 특례인정 여부에 대한 검토를 위해서는 「우주항공복합도시 건설을 위한 특별법안」의 제정이 선행될 필요가 있으며, 우주항공복합도시 건설지역 지정, 기본계획 수립 등 사업이 구체화되면 지원 필요성, 지방재정에 미치는 영향 등 고려하여 감면 검토를 추진하겠다는 입장임.

서 규정하는 법인세 세율의 100분의 10에 해당하는 세율을 법인지방소득세의 세율로 한다.

11. 도심융합특구에 대한 감면 신설(서범수의원안 제80조의3, 제80조의4 신설)

개정안은 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」(2023. 10. 24. 공포되어 2024. 4. 25. 시행)에 따른 도심융합특구에서 창업하거나 특구로 이전하는 기업에 대하여 취득세 및 재산세를 감면하는 규정을 신설하고(안 제80조의3 신설), 동 창업기업·이전기업과 도심융합특구개발 사업시행자에 대하여 개인지방소득세를 감면하는 규정을 신설(안 제80조의4 신설)하는 내용임.

현 행	개 정 안
<신 설>	제80조의3(도심융합특구 내 창업기업 및 이전기업에 대한 감면) ① 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제2조제1호의 도심융합특구(이하 이 조에서 “도심융합특구”라 한다)에서 창업(제58조의3제6항 각 호에 해당하지 아니하는 경우로서 같은 조 제4항 각 호의 업종을 영위하는 경우로 한정한다)하는 기업(이하 이 조 및 제80조의4에서 “창업기업”이라 한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 감면한다. 1. 창업하기 위하여 취득하는 사업용 부동산에 대해서는 2030년 12월31일까지 취득세의 100분의 50을 경감하고, 과세기준일 현재 해당 용도로 직접 사용하는 그 사업용 부동산에 대해서는 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년간 재산세를 면제한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 감면한 지방세를 추징한다. 가. 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 사업에 직접 사용하지 아니하거나 다른 용도로 사용하는 경우 나. 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매

각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

2. 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 제1호에 따라 취득세를 감면하는 경우에는 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있고, 재산세를 감면하는 경우에는 5년간 감면기간을 연장하여 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율에 따라 경감할 수 있다.

② 도심융합특구 외의 지역에서 본점 또는 주사무소를 설치하거나 공장시설을 갖추고 사업을 영위하던 중 해당 본점이나 주사무소 또는 공장을 폐쇄하고 도심융합특구로 이전하는 기업(이하 이 조 및 제80조의4에서 “이전기업”이라 한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 감면한다. 이 경우 이전하는 본점 또는 주사무소의 범위 및 공장의 범위, 업종, 규모 및 공장용 부동산의 요건은 행정안전부령으로 정한다.

1. 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 사업용 부동산에 대해서는 2030년 12월 31일까지 취득세의 100분의 50을 경감하고, 과세기준일 현재 해당 용도로 직접 사용하는 그 사업용 부동산에 대해서는 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년간 재산세를 면제한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 감면한 지방세를 추징한다.

가. 본점이나 주사무소 또는 공장을 이전하여 지방세를 감면받고 있는 기간에 도심융합특구 외의 지역에서 이전하기 전에 하던 사업과 동일한 사업을 수행하는 본점, 주사무소, 공장을 도심융합특구 외의 지역에 다시 설치하는 경우

나. 본점이나 주사무소 또는 공장을 이전하여 취득한 날부터 5년 이내에 해당 사업을 폐업한 경우

다. 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 사업에 직접 사용하지 아니하거나 다른 용도로 사용하는 경우

라. 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매 각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

2. 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 제1호에 따라 취득세를 감면하는 경우에는 100분의 50의 범위

	에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있고, 재산세를 감면하는 경우에는 5년간 감면기간을 연장하여 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율에 따라 경감할 수 있다. <신 설> 제80조의4(도심융합특구 내 창업기업 등에 대한 개인지방소득세의 감면) ① 창업기업, 이전기업 또는 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제14조에 따라 지정된 사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(이하 이 조에서 “감면대상사업”이라 한다)에서 발생한 소득에 대해서는 사업개시일 이후 그 감면대상사업에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(사업개시일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 그 사업에서 소득이 발생하지 아니한 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)의 개시일부터 3년 이내에 끝나는 과세연도에는 개인지방소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하고, 그 다음 2년 이내에 끝나는 과세연도는 개인지방소득세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면한다. 1. 창업기업 또는 이전기업이 도심융합특구의 사업장에서 하는 사업 2. 사업시행자가 수행하는 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 도심융합특구개발사업 ② 제1항이 적용되는 감면기간 동안 감면받는 개인지방소득세의 총합계액이 제1호와 제2호의 금액을 합한 금액을 초과하는 경우에는 그 합한 금액을 한도(이하 이 조에서 “감면한도”라 한다)로 하여 세액을 감면한다. 다만, 대통령령으로 정하는 서비스업(이하 이 조에서 “서비스업”이라 한다)을 영위하는 경우로서 해당 서비스업에서 발생한 소득에 대하여 제1항이 적용되는 감면기간 동안 감면받은 개인지방소득세 총 합계액이 제1호와 제2호의 금액을 합한 금액과 제3호의 금액 중 큰 금액을 초과하는 경우에는 그 큰 금액을 한도로 하여 세액을 감면할 수 있다. 1. 대통령령으로 정하는 투자누계액의 100분의 5 2. 다음 각 목의 금액 중 적은 금액 가. 해당 과세연도의 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 하는 사업장(이하 이 조에서 “감면대상사업장”이라
--	--

	한다)의 상시근로자 수 × 100만원 나. 제1호의 투자누계액의 100분의 2 3. 다음 각 목의 금액 중 적은 금액 가. 해당 과세연도의 감면대상사업장의 상시근로자 수 × 200만원 나. 제1호의 투자누계액의 100분의 10 ③ 제1항에 따라 각 과세연도에 감면받을 개인지방소득세에 대하여 감면한도를 적용할 때에는 제2항제1호의 금액을 먼저 적용한 후 같은 항 제2호의 금액을 적용한다. ④ 제2항제2호 또는 제3호를 적용받아 개인지방소득세를 감면받은 기업이 감면받은 과세연도 종료일부터 2년이 되는 날이 속하는 과세연도 종료일까지의 기간 중 각 과세연도의 감면대상사업장의 상시근로자 수가 감면받은 과세연도의 상시근로자 수보다 감소한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면받은 세액에 상당하는 금액을 개인지방소득세로 납부하여야 한다. ⑤ 제2항 및 제4항을 적용할 때 상시근로자의 범위, 상시근로자수의 계산방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑥ 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 서비스업에 대한 감면한도를 적용받는 기업은 「조세특례제한법」 제143조를 준용하여 서비스업과 그 밖의 업종을 각각 구분하여 정리하여야 한다. ⑦ 제1항 및 제2항에 따라 개인지방소득세를 감면받은 창업기업, 이전기업 또는 사업시행자가 「조세특례제한법」 제121조의19제1항제13호 및 제14호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면받은 개인지방소득세를 추징한다.
	부 칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(도심융합특구 내 창업기업 및 이전기업에 대한 감면에 관한 적용례) 제80조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다. 제3조(도심융합특구 내 창업기업 등에 대한 개인지방소득세의 감면에 관한 적용례) 제80조의4의 개정규정은 이 법 시행 이후 감면신청을 하는 경우부터 적용한다.

개정안에 따라 지방세 특례가 부여되는 도심융합특구는 지방 도시의 도심에 산업·주거·문화시설 등을 복합공간을 조성하여 기업투자·성장파 양질의 청년일자리를 창출을 견인하는 광역 성장거점(소위 지방판 ‘판교 테크노밸리’)을 조성하기 위한 것으로, 국토교통부에서 플랫폼을 조성하고, 중소벤처기업부, 산업통상자원부, 과학기술정보통신부가 기업·대학·산업 지원 프로그램을 종합적으로 제공할 계획이다.

국토교통부에 따르면 비수도권 5개 광역시인(광주·대구·대전·부산·울산)⁹⁷⁾에 선도사업 후보지를 선정하고, 2024년 현재 각 지방자치단체에서 기본계획을 수립 중이며, 이후 사업시행자가 실시계획을 수립하고 국토교통부의 승인을 받은 뒤 2026년 이후 도심융합특구 조성 사업이 추진될 예정이다.

개정안 제80조의3제1항 및 제2항은 이러한 도심융합특구 내 창업기업(이하 “창업기업”)과 도심융합특구로 이전하는 기업(이하 “이전기업”)에 대하여 취득세의 100분의 50를 감경하고, 5년간 재산세를 면제하고(각 지방자치단체의 조례로 취득세를 100분의 50의 범위에서 추가경감 및 재산세의 감면기간을 5년 연장하여 100분의 50의 범위에서 추가 경감 가능), 개정안 제80조의4는 창업기업·이전기업과 도심융합특구개발사업의 사업시행자⁹⁸⁾의 사업소득에 대하여 개인지방소득세를

97) 도심융합특구 선도사업 5개 후보지

- ① 광주: 시청 인근 상무지구 (면적 85만 m^2)
- ② 대구: 옛 경북도청 부지, 삼성창조캠퍼스, 경북대학교 지역 (면적 98만 m^2)
- ③ 대전: 옛 충남도청, KTX 대전역(면적 124만 m^2)
- ④ 부산: 센텀2 도시첨단산단(면적 191만 m^2)
- ⑤ 광주: 울산KTX역, 테크노파크(면적 193만 m^2)

5년간 감면(최초로 소득이 발생한 과세연도의 개시일부터 3년까지 100분의 100, 그 다음 2년까지 100분이 50)하려는 내용임.

[개정안 제80조의3, 제80조의4 규정의 주요 내용]

구분	개정안 제80조의3	개정안 제80조의4
감면 대상	도심융합특구내 창업·이전기업	- 도심융합특구내 창업·이전기업 - 도심융합특구 조성 사업시행자
감면 내용	- 취득세 50%(조례를 통한 50% 추가 감면 가능) - 재산세 5년간 100%(조례를 통해 5년간 50% 추가 감면 가능)	개인지방소득세 3년간 100% 2년간 50% 감면
일몰 기한	<u>2030년까지</u>	<u>2030년까지</u>

개정안은 도심융합특구로의 기업 이전과 특구 내 개발사업을 유도하여 지방 도시의 경쟁력 강화 및 지속 가능한 발전을 촉진하려는 것

98) 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제14조(특구개발사업의 시행자 지정) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 특구개발사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)를 지정한다.

1. 국가 및 지방자치단체
 2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관으로서 대통령령으로 정하는 기관
 3. 「지방공기업법」 제3조제1항에 따른 지방공기업
 4. 제1호부터 제3호까지 중 어느 하나에 해당하는 자가 총 지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인
- ② 제1항제1호부터 제3호까지의 사업시행자는 특구개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특구개발사업의 일부를 해당 부지에 입주할 자로 하여금 대행하게 할 수 있다.
- ③ 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 건설에 관한 업무를 위탁할 수 있다. 이 경우 「도시개발법」 제12조제1항부터 제3항까지를 준용한다.
- ④ 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사업시행자를 변경할 수 있다.
1. 제15조 또는 제16조에 따라 특구개발사업에 관한 실시계획 승인을 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우
 2. 사업시행자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 특구개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우
 3. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경우
- ⑤ 국토교통부장관은 사업시행자를 지정 또는 변경한 경우 그 사실을 관보에 고시하고, 이를 관계 시·도지사등에게 통지하여야 한다.

인 점, 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」에 따라 국가와 지방자치단체는 도심융합특구 조성 및 육성에 필요한 예산을 확보하고 관련 시책을 수립·추진할 책무가 있는 점⁹⁹⁾ 등을 고려할 때 바람직한 입법취지인 것으로 보임.

개정안 제80조의3과 관련해서는 창업기업 및 이전기업이 도심융합특구에 입주할 것으로 예상되는 시점인 2026년 이후의 경제 환경 및 지방재정 상황 등을 고려할 필요가 있다는 점, 도심융합특구에 대해서는 관계 부처가 기업·대학·산업 지원 프로그램을 종합적으로 제공할 예정이라는 점 및 개정안에 따른 도심융합특구는 성장기반을 갖춘 주요도시 도심을 대상으로 한다는 점¹⁰⁰⁾에서 지방세제 혜택을 통한 초

99) 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제3조(국가 및 지방자치단체의 책무) 국가와 지방자치단체는 도심융합특구 조성 및 육성에 필요한 예산을 확보하고 관련 시책을 수립·추진하여야 한다.

100) 현행 「지방세특례제한법」 제75조의2에 따른 감면 대상인 「기업도시개발 특별법」에 따른 기업도시개발구역 및 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업구역은 낙후지역에 자족적 기능을 갖추어 체계적으로 발전할 수 있는 거점을 조성하려는 사업으로 지방세제 혜택의 필요성이 있음.

「지방세특례제한법」

제75조의2(기업도시개발구역 및 지역개발사업구역 내 창업기업 등에 대한 감면) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 영위하기 위하여 취득하는 부동산으로서 그 업종, 투자금액 및 고용인원이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에 대해서는 취득세 및 재산세의 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 경감률을 각각 2025년 12월 31일까지 적용한다.

1. 「기업도시개발 특별법」 제2조제2호에 따른 기업도시개발구역에 2025년 12월 31일까지 창업하거나 사업장을 신설(기존 사업장을 이전하는 경우는 제외한다)하는 기업이 그 구역의 사업장에서 하는 사업
2. 「기업도시개발 특별법」 제10조에 따라 지정된 사업시행자가 하는 사업으로서 같은 법 제2조제3호에 따른 기업도시개발사업
3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따라 지정된 지역개발사업구역(같은 법 제7조제1항제1호에 해당하는 지역개발사업으로 한정한다)에 2025년 12월 31일까지 창업하거나 사업장을 신설(기존 사업장을 이전하는 경우는 제외한다)하는 기업(법률 제12737호 지역 개발 및 지원에 관한 법률 부칙 제4조에 따라 의제된 지역개발사업구역 중 「폐광지역 개발 지원에 관한 특별법」에 따라 지정된 폐광지역진흥지구에 개발사업시행자로 선정되어 입주하는 경우에는 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 및 종합휴양업과 축산업을 경영하는 내국인을 포함한다)이 그 구역 또는 지역의 사업장에서 하는 사업
4. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조(같은 법 제7조제1항제1호에 해당하는 지역개발사업으로 한정한다)에 따른 지역개발사업구역에서 같은 법 제19조에 따라 지정된 사업시행자가

기 지원의 필요성이 높지 않을 수 있다는 점 등을 함께 고려할 필요가 있어 보임.

개정안은 창업기업 및 이전기업에 대한 취득세·재산세 감면의 일몰기한을 2030년 12월 31일까지로 설정하고 있는바, 구체적인 일몰기한의 설정에 대해서는 통상적으로 3년 이내의 기간을 정해왔음을 참고하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안 제80조의4와 관련해서는 현재 기획재정위원회에 회부되어 있는 「조세특례제한법 일부개정법률안」(서범수의원 대표발의, 의안번호 제2200126호) 제121조의17 및 제121조의19가 도심융합특구 조성이 완료된 날부터 5년 이내에 도심융합특구에 창업하거나 사업장을 신설하는 기업이 그 특구의 사업장에서 하는 사업에 대하여 법인세 또는 소득세를 감면하는 내용을 포함하고 있는데, 동 「조세특례제한법 일부개정법률안」이 의결되는 경우, 현행 「지방세특례제한법」 제167조의2(개인지방소득세의 세액공제·감면)¹⁰¹⁾에 따라 개인지방소득세 공제·감면이 자동적으로 이루어지게 되어 개정안 제80조의4의 입법 실익이 크지 않을 수 있음을 감안해야 할 것으로 보임.¹⁰²⁾

하는 지역개발사업

② 제1항에 따른 지방세 감면세액은 대통령령으로 정하는 바에 따라 추정할 수 있다.

101) 제167조의2(개인지방소득세의 세액공제·감면) ① 「소득세법」 또는 「조세특례제한법」에 따라 소득세가 세액공제·감면이 되는 경우(「조세특례제한법」 제144조에 따른 세액공제액의 이월공제를 포함한다)에는 이 장에서 규정하는 개인지방소득세 세액공제·감면 내용과 이법 제180조에도 불구하고 그 공제·감면되는 금액(「조세특례제한법」 제127조부터 제129조까지, 제132조 및 제133조가 적용되는 경우에는 이를 적용한 최종 금액을 말한다)의 100분의 10에 해당하는 개인지방소득세를 공제·감면한다.

102) 「조세특례제한법 일부개정법률안」은 소관 상임위원회인 기획재정위원회에 2024. 6. 27. 회부되어 있음.

참고로, 행정안전부는 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」이 최근 시행(2024.4.25.)된 상황으로 아직 특구지정이 이루어지지 않은 상황(2024년 말 예정)¹⁰³⁾이고, 특구지정 이후에도 실시계획 승인(2025년 말 예정) 이후 조성 및 준공 단계(2026년 이후)가 되어야 지방세 감면이 발생할 예정으로, 추후 특구 지정, 개발사업의 내용 등 사업이 구체화되면 지원 필요성, 지방재정에 미치는 영향 등 고려하여 감면 검토를 추진하겠다는 입장임.¹⁰⁴⁾

참고로, 개정안의 비용추계와 관련해서는 현시점에서는 도심융합특구가 지정되지 않은 상태로 향후 도심융합특구 창업·이전기업이 취득할 부동산이나 도심융합특구 사업시행자에 대해 예측하기 어려우므로 개정안에 따른 세수효과를 합리적으로 추계할 수 없다는 사유로 비용추계 미첨부 사유서가 제출됨.

103) (선도사업지역) 지방 5개 광역시 - 광주, 대구, 대전, 부산, 울산

104) 개정안에 대하여 **대전시**는, 지방 도시의 경쟁력 강화 등을 위한 조세지원 필요성은 공감하나, 조세 추가감면은 열악한 지방재정에 큰 부담이 될 수 있으므로 시기상조인 정책으로 사료되며, 개인지방소득세 감면은 개정 불필요하다는 입장임.

□ 개념 [지방시대위원회 4대 특구]

- 지방 주요도시 도심에 산업·주거·문화 등 복합공간을 구축하여 기업투자·성장과 양질의 청년일자리 창출을 견인하는 광역 성장거점



- (기존사업과 차별성) 성장기반을 갖춘 주요도시 도심을 대상, 공간조성(H/W)과 기업지원(S/W)을 융합, 규제완화·인센티브 등 특례 제공

□ 주요 내용 [국토부 플랫폼 조성 + 범부처 기업·청년 지원 프로그램]

- (공간개발) 기업 지원공간과 청년들이 선호하는 양질의 문화·주거·상업 시설을 도심에 중합 제공(입지규제를 완화하여 고밀·복합개발)
- (기업·청년지원) 각 부처의 기업·대학·산업 지원 프로그램을 중합 제공*하고, 타 특구 중복지정 및 입주기업 세제감면 등 인센티브 부여
 - * (중기부) 중소벤처기업 지원, (산업부) 특화산업 육성지원, (과기부) R&D 중심 지원
- (지원체계) 범부처 협업을 통해 특구를 지원하고, 지역 내 전담기관도 설립하여 지속적·체계적 운영(특구진흥재단, 기업종합지원센터)

□ 추진 현황

- (특별법 제정) 도심융합특구법 제정('23.10.24 공포), '24.4.25 시행
- (선도사업) 지방 5개 광역시(광주·대구·대전·부산·울산)에 선도사업 후보지 선정하고, 각 지자체에서는 기본계획 수립중(^{추인}'24년말 예정)
- (R&D) 기업·연구기관들의 참여를 통해 도심융합특구 내 혁신산업 실증·구현을 지원하는 R&D 추진 ('23~'26년, 국비 280억원)

105) 자료 : 국토교통부

12. 재개발·재건축 사업에 따른 2주택 소유자에 대한 재산세

과세특례 신설(조정태의원안 제84조의2)

개정안은 1세대가 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 2주택을 분양받아 그 중 1주택에 상시거주하는 경우, 이를 1세대 1주택으로 보아 「지방세법」상 1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례를 적용하려는 것임(안 제84조의2 신설).

현 행	개 정 안
<신 설>	제84조의2(재개발·재건축 사업에 따른 2주택 소유자에 대한 재산세 과세특례) ① 대통령령으로 정하는 1세대(이하 이 조에서 “1세대”라 한다)가 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항제7호라목에 따라 공급받은 2개의 주택(「도시 및 주거환경정비법」 제86조에 따른 이전고시에 따라 소유권을 이전받은 주택을 말한다) 외에 다른 주택을 보유하지 아니하고, 그 공급받은 2개의 주택 중 1주택에 상시거주(취득일 이후 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하고 계속하여 거주하거나 취득일 전에 같은 법에 따른 전입신고를 하고 취득일부터 계속하여 거주하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 “상시거주”라 한다)하는 경우에는 상시거주하는 주택 외의 주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「지방세법」 제111조의2를 적용한다. ② 제1항에 따른 과세특례를 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하여야 한다. ③ 제1항을 적용할 때 상시거주 주택의 판정기준, 절차 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
부 칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(재개발·재건축 사업에 따른 2주택 소유자에 대한 재산세 과세특례에 관한 적용례) 제84조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.	

「지방세법」 제111조의2는 “대통령령으로 정하는 1세대 1주택(시가 표준액 9억원 이하인 주택에 한정)”에 대하여 재산세 세율의 특례를 두고 있는바, “대통령령으로 정하는 1세대 1주택”이란 과세기준일 현재 세대별 주민등록표에 함께 기재되어 있는 가족(동거인은 제외)으로 구성된 1세대가 주택을 1개만 소유하는 경우를 의미하며,¹⁰⁶⁾ 이 때 종업원에게 무상이나 저가로 제공하는 사용자 소유의 주택, 기숙사, 문화유산, 노인복지주택 등은 주택 수 산정에서 제외되어 1세대 1주택의 재산세 세율 특례가 여전히 적용됨.

[주택에 대한 재산세 표준세율 및 1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례]

과세표준	재산세 표준세율	1세대 1주택 세율 특례
6천만원 이하	1,000분의1	1,000분의 0.5
6천만원 초과 1억5천만원 이하	60,000원+6천만원 초과금액의 1,000분의 1.5	30,000원+6천만원 초과금액의 1,000분의 1
1억5천만원 초과 3억원 이하	195,000원+1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2.5	120,000원+1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2
3억원 초과	570,000원+3억원 초과금액의 1,000분의 4	420,000원+3억원 초과금액의 1,000분의 3.5

한편, 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 제76조제1항제6호에서 재건축·재개발 사업 등 정비사업 시 분양대상자에 1주택 공급을 원칙으로 하되, 제7호라목에서 분양대상자별 종전의 가격범위 또는 종전 주

106) 「지방세법 시행령」 제110조의2(재산세 세율 특례 대상 1세대 1주택의 범위)

택의 주거전용면적의 범위에서 주거전용면적을 60제곱미터 이하인 소형 주택을 포함한 2주택을 공급할 수 있으며, 해당 소형주택은 3년간 전매제한을 받도록 하는 이른바 “1+1 분양”제도를 두고 있음.¹⁰⁷⁾

이는 ① 2012년 당시 소형주택 선호 추이에 따른 소형주택의 공급 등을 목적으로 「도시 및 주거환경정비법」을 일부 개정¹⁰⁸⁾하여 조합원이 소유한 기존 주택의 감정평가액 범위 내에서 2주택 분양을 허용하는 제도를 도입하였고, ② 이후 소형주택의 공급확대를 목적으로 2013년 12월부터 정비사업에서 조합원에게 종전 자산가격의 범위 내에서만 2주택 공급을 허용하던 것을 종전주택의 주거전용면적 범위 내에서도 2주택 공급이 가능하도록 개정¹⁰⁹⁾한 결과임.

해당 제도는 소형주택 수요를 늘려 주택공급량을 증가시키는 동시에 은퇴하여 넓은 면적의 주택에 대한 필요성이 상대적으로 줄어드는 노년

107) 「도시 및 주거환경정비법」

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

라. 제74조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다.

108) 시행 2012. 8. 2., 법률 제11293호, 2012. 2. 1, 일부개정

109) 시행 2013. 12. 24., 법률 제12116호, 2013. 12. 24., 일부개정

층 조합원 등이 소형주택 전·월세를 통해 수입을 낼 수 있도록 제도화한 것이었으나, 이와 같은 제도를 통하여 종전 1개의 주택을 2개의 주택으로 공급받은 자를 2주택자로 취급하여 1세대 1주택 세율 특례를 부과하지 않는 것은 과도한 측면이 있다는 문제가 제기된 바 있음.

이에 따라 개정안은 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항제7호 라목에 따라 공급받은 2개의 주택 외에 다른 주택을 보유하지 아니하고, 그 공급받은 2개의 주택 중 1주택에 상시거주하는 경우에는 상시거주하는 주택 외의 주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대 1주택 세율의 특례를 적용하여 세부담을 완화하려는 것으로서 그 취지는 바람직한 것으로 보임.

다만, 재개발·재건축 사업의 조합원은 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항제7호라목에 따라 2주택을 공급받을지 여부를 본인이 선택할 수 있는 점, 2주택을 선택한 경우 지방세인 재산세뿐만 아니라 국세인 종합부동산세¹¹⁰⁾ 및 양도소득세를 부과함에 있어서도 1세대 2주택으로 보고 있는 점 등을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 현행법에서 규정하는 “지방세 특례”란 세율의 경감, 세액감면, 세액공제, 과세표준 공제(중과세 배제, 재산세 과세대상 구분전환을 포함)를 의미하는바,¹¹¹⁾ 1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례를 세율의

110) 참고로, 2주택 분양을 선택한 조합원을 2주택자로 보고 종합부동산세 중과세율을 적용하여 세금을 부과한 것을 적법하다고 본 서울행정법원 판례(2023. 5. 14.)가 존재함. 판례는 재판부는 “2주택을 분양받은 것은 원고의 선택에 따른 것으로 이를 1주택으로 취급하는 것은 오히려 과도하게 우대하는 결과가 돼 조세평등주의에 반할 우려가 있고, 소형주택이 아닌 다른 주택의 전매는 가능했다는 점에서 1주택자가 되는 방법이 봉쇄됐다고 볼 수 없다”고 판단한 바 있음.

경감으로 볼 수는 있겠으나, 개정안의 주요 취지는 재개발·재건축 사업에 따라 공급받은 2주택을 1주택으로 보아 「지방세법」 제111조의2의 세율 특례를 적용할 것인지 여부이므로, 1세대 1주택의 범위를 「지방세법 시행령」 제110조의2제1항에서 구체화하여 정하고 있는 점을 고려하여 상기 개정 내용을 「지방세법」 또는 동법 시행령에 규정하는 방안이 보다 바람직한 방향일 수 있음을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

국회 예산정책처에 따르면, 개정안에 따라 정비사업으로 2주택을 공급받더라도 요건을 만족하는 경우 재산세 과세 시 1세대1주택으로 간주함에 따라 재산세수가 감소할 것으로 예상되나, 조합원이 공급받는 주택에 대한 통계자료가 없으며, 조합원이 공급받아 거주할 주택의 공시가격 등에 대해 예측하기 어려우므로 개정안에 따른 세수효과를 합리적으로 추계할 수 없어 비용추계서가 미첨부되었음.¹¹²⁾

문 의 처

02)6788-5338

111) 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “지방세 특례”란 세율의 경감, 세액감면, 세액공제, 과세표준 공제(중과세 배제, 재산세 과세 대상 구분전환을 포함한다) 등을 말한다.

112) 개정안에 대한 비용추계 미첨부 사유서 (회답일: 2024. 6. 26.)