



제424회국회(임시회)
제2차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 최수진의원 대표발의(의안번호 제6487호)

2025. 4.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 지방 미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 신설(최수진 의원안)	2

I. 개요

1. 최수진의원 대표발의안(의안번호 제6487호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 최수진의원 등 10인

(2) 제 안 일 : 2024. 12. 13.

(3) 회 부 일 : 2024. 12. 17.

나. 제안이유 및 주요내용

최근 주택시장에서는 수도권 집값 상승과 지방의 미분양 주택 증가 등으로 지역 간 양극화가 심화되고 있음.

특히 미분양 주택 증가는 지방의 주택시장을 침체시킬 뿐만 아니라 지방 소재 건설사의 부담 증가로 이어져 지역경제 침체를 불러올 수 있음.

이에 수도권 밖에 소재한 취득가액 9억원 이하인 지방미분양 주택에 대하여 2029년 12월 31일까지 매매계약을 체결하거나 취득하는 경우 취득일로부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 양도소득세의 전액을 감면하고, 취득일로부터 5년이 지난 후 양도하는 경우에는 해당 미분양주택의 취득일로부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 공제하도록 하려는 것임(안 제98조의7제2항 신설 등).

II. 주요 내용별 검토

1. 지방 미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 신설 (최수진의원안)

현 행	개정안						
☐ 미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례(제98조의7) ☐ 미분양주택 양도소득세 감면 < 신 설 >	☐ 지방 미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 신설 (현행과 같음) ☐ 지방 미분양주택 정의 - 내국인이 매매계약 체결일 또는 취득일 현재 수도권 밖에 있고 취득가액이 9억 원 이하인 대통령령으로 정하는 미분양주택 ☐ 지방 미분양주택 양도소득세 감면 요건 - 2029년 12월 31일까지 「주택법」 제54조에 따라 주택을 공급하는 해당 사업주체 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업자와 최초로 매매계약(계약금을 납부한 경우에 한정)을 체결하거나 그 계약에 따라 취득한 경우 ☐ 지방 미분양주택 양도소득세 감면액 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>양도소득세 감면</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>취득일부터 5년 이내 양도</td><td>양도소득세액 100% 감면</td></tr> <tr> <td>취득일부터 5년 이후 양도</td><td>취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 공제</td></tr> </tbody> </table> ☐ 양도소득세 비과세 대상에 지방 미분양주택을 포함 - 지방 미분양주택을 「소득세법」 제89조제1항제3호 양도소득세 비과세 대상(1세대 1주택, 일시적 2주택)에 포함 ☐ (시행일) 공포후 6개월이 경과한 날 ☐ (적용례) 2025년 1월 1일 이후 지방미분양 주택에 대한 매매계약을 체결하거나 그 계약에 따라 취득한 경우부터 적용	구 분	양도소득세 감면	취득일부터 5년 이내 양도	양도소득세액 100% 감면	취득일부터 5년 이후 양도	취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 공제
구 분	양도소득세 감면						
취득일부터 5년 이내 양도	양도소득세액 100% 감면						
취득일부터 5년 이후 양도	취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 공제						

* 최수진의원안 2024. 12. 13. 발의(의안번호 6487)

□ 개정안은 내국인이 매매계약 체결일 또는 취득일 현재 수도권 밖
에 있고 취득가액이 9억원 이하인 대통령령으로 정하는 미분양주
택(이하 ‘지방 미분양주택’, 준공 전·후를 포괄)에 대해서는 2029년
12월 31일까지 최초로 매매계약을 체결하거나 취득한 경우에 양도
소득세를 감면 받을 수 있도록 과세특례를 신설하고 해당 지방 미
분양주택을 「소득세법」 제89조제1항제3호1)의 양도소득세 비과세
대상에 포함하도록 하려는 것임.

□ 현행 「조세특례제한법」 제98조의7²⁾은 내국인이 2012년 9월 24일
현재 대통령령으로 정하는 미분양주택으로서 취득가액 9억원 이하
인 주택(이하 ‘미분양주택’)을 2012년 9월 24일부터 2012년 12월 31
일까지 최초로 매매계약을 체결하거나 취득한 경우 양도소득세를
감면하도록 하고 있으며, 해당 미분양주택을 「소득세법」 제89조제

1) 「소득세법」 제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 “양도소득세”라 한다)를 과세하지 아니한다.

1. 과산신고에 의한 처분으로 발생하는 소득
2. 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합(分合)으로 발생하는 소득
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 “주택부수토지”라 한다)의 양도로 발생하는 소득
 - 가. 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택
 - 나. 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택

2) 「조세특례제한법」 제98조의7(미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례) ① 내국인이 2012년 9월 24일 현재 대통령령으로 정하는 미분양주택으로서 취득가액이 9억원 이하인 주택(이하 이 조에서 “미분양주택”이라 한다)을 2012년 9월 24일부터 2012년 12월 31일까지 「주택법」 제54조에 따라 주택을 공급하는 해당 사업주체 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업자와 최초로 매매계약(계약금을 납부한 경우에 한정한다)을 체결하거나 그 계약에 따라 취득한 경우에는 취득일부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하고, 해당 미분양주택의 취득일부터 5년이 지난 후에 양도하는 경우에는 해당 미분양주택의 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 공제한다. 이 경우 공제하는 금액이 과세대상소득금액을 초과하는 경우 그 초과금액은 없는 것으로 한다.

② 「소득세법」 제89조제1항제3호를 적용할 때 제1항을 적용받는 미분양주택은 해당 거주자의 소유주택으로 보지 아니한다.

③ 제1항을 적용할 때 미분양주택의 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 계산과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1항제3호의 양도소득세 비과세 대상에 포함하고 있음.

□ 또한, 개정안과 유사한 입법목적에서 미분양주택의 취득 시 한시적으로 양도소득세를 감면하는 조세특례가 존재함.

「조세특례제한법」 제98조부터 제98조의8까지의 규정은 미분양주택의 취득 시 양도소득세 과세특례를 두고 있는데, 2008년 금융위기 이후 미분양주택의 문제가 심각해짐에 따라 해당 시기의 미분양주택의 취득시 양도소득세 감면혜택을 부여하는 과세특례가 대부분임.

각 과세특례의 요건은 미분양주택의 지역적 범위 및 취득일의 기간과 미분양주택의 준공후 미분양 한정 여부 및 의무임대 여부 등에서 차이를 보임. 또한, 취득일부터 5년 이내 양도와 5년 이후 양도를 구분하는 경우가 일반적이나 세부적인 감면방식은 감면율, 분양가격인하율 반영 여부 등에 따라 과세특례별로 다소간 차이가 있음.

[현행 「조세특례제한법」 상 미분양주택 취득 시 양도소득세 과세특례]

	감면 대상		해당기간	감 면
제98조	전국	미분양 국민주택을 해당기간에 취득하여 5년 이상 보유·임대한 후 양도	1995.11.1.~ 1997.12.31. 1998.3.1.~ 1998.12.31.	양도소득세율 20% 적용 혹은 종합소득세 적용 중에서 선택 가능
제98조의2	수도권 밖	미분양주택을 해당기간에 취득하여 보유기간과 무관하게 양도	2008.11.3. ~ 2010.12.31.	일반소득세율 및 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의3	서울 이외	미분양주택 ¹⁾ 을 해당기간에 취득하여 양도	2009.2.12. ~ 2010.2.11.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 100% 감면 (수도권과밀억제지역 60%) 취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액 ²⁾ 전액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외 (수도권과밀억제지역 60%) 공통: 일반소득세율 및 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외

	감면 대상		해당기간	감 면
제9 8조 의5	수도권 밖	2010.2.11. 기준 미 분양주택을 해당기 간에 취득하여 양도	2010.5.14. ~ 2011.4.30.	취득일부터 5년 이내 양도: 분양가격인하율에 따라 양도소득 세 차등 감면 ³⁾ 취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소 득금액에 분양가격인하율에 따른 감면율 ³⁾ 을 곱하여 계산한 금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 제외 공통: 일반소득세율 적용 및 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제9 8조 의6	전 국	2011.3.29. 기준 준공 후 미분양주택을 해 당기간에 임대계약을 체결한 주택을 양도 (①건설사가 2년 이 상 임대 후 분양한 주택을 취득하거나, ②주택을 5년 이상 임대한 경우만 적용)	2011.3.29. ~ 2011.12.31.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 50% 감면 (건설사가 2년이상 임대 후 분양한 주택을 취득한 경우만 해당) 취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소 득금액의 50%를 양도소득세 과세대상소득금액에서 제외 공통: 일반소득세율 적용 및 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제9 8조 의7	전 국	2012.9.24. 기준 취득 가액 9억원 이하 미 분양주택을 해당기 간에 취득하여 양도	2012.9.24. ~ 2012.12.31.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 100% 감면 취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소 득금액 전액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외 공통: 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제9 8조 의8	전 국	취득가액이 6억원 이 하인 135㎡ 이하 미 분양주택을 해당기간 에 취득하여 5년 이 상 임대 후 양도	2015.1.1. ~ 2015.12.31.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 50% 감면 취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소 득금액의 50%를 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외 공통: 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제9 8조 의9	수도권 밖	해당기간에 준공후 미분양주택을 취득한 후 준공후 미분양주 택을 취득하기 전에 보유한 주택을 양도	2024.1.10. ~ 2025.12.31.	(대상) 24.1.~ 25.12 취득 비수도권 준공후 미분양주택 ※ 6억원, 85㎡이하 (효과) 기존 보유주택 1세대 1주택 특례 적용

- 1) 미분양주택의 범위에 자기가 건설한 신축주택으로서 해당기간 중에 공사에 착공하고, 사용승인·사용검사를 받은 주택을 포함함
- 2) 실지거래가액에 따라 계산한 양도소득금액을 취득일, 취득일부터 5년 후, 양도일의 기준시가로 안분하여 계산
- 3) 분양가격인하율이 0~10%인 경우 감면율 60%, 분양가격인하율이 10~20%인 경우 감면율 80%, 분양가격인하율이 20% 초과하는 경우 감면율 100%
- 자료: 법제처, 법령정보센터 및 국세청 자료를 토대로 재작성

□ 「조세특례제한법」 제98조부터 제98조의8까지의 조세특례는 미분양
주택 문제가 심각하였던 시기에 미분양주택을 취득한 경우에 ‘해당

주택의 양도'로 발생하는 양도차익에 대하여 양도소득세를 감면하여 미분양주택에 대한 수요를 진작시키려는 취지로 도입되었음.

□ 한편, 2024년 세법개정을 통해 「조세특례제한법」 제98조의9³⁾ 특례규정이 신설되었는데 이는 심화되고 있는 비수도권의 미분양문제⁴⁾를 해소하기 위해 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득한 비수도권 준공후미분양주택(6억원이하, 85㎡이하)에 대해서는 '기존 보유주택을 양도하는 경우' 준공후미분양주택을 해당 세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대 1주택 특례를 적용하고자 도입된 것으로,

「조세특례제한법」 제98조부터 제98조의8까지의 특례규정은 미분양주택 취득 후 해당 미분양주택의 양도 시 과세특례와 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외하는 과세특례를 포함하고 있으나, 제98조의9 특례규정은 미분양주택 취득 후 기존 보유주택을 양도하는 경우의 과세특례라는 점에서 차이가 있음

3) 「조세특례제한법」 제98조의9(수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례)

① 1주택을 보유한 1세대(「소득세법」 제88조제6호의 1세대를 말한다)가 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지의 기간 중에 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 준공 후 미분양주택(이하 이 조에서 “준공후 미분양주택”이라 한다)을 취득한 후 준공후미분양주택을 취득하기 전에 보유한 주택을 양도하는 경우에는 그 준공후미분양주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 같은 법 제89조제1항제3호를 적용한다.

1. 수도권 밖의 지역에 소재할 것

2. 전용면적, 취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

② 1주택을 보유한 1세대(「종합부동산세법」 제2조제8호의 세대를 말한다)가 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지의 기간 중에 준공후미분양주택을 취득한 경우에는 같은 법 제8조제1항제1호에 따른 1세대 1주택자로 본다.

③ 제2항을 적용받으려는 납세의무자는 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 세무서장에게 신청하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항을 적용할 때 준공후미분양주택의 확인절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 2024. 12. 31.]

4) 비수도권의 준공후미분양주택은 2022년 말 기준 6,226호에서 2024년 6월말 기준 11,965호로 1년 6개월만에 약 92.2% 급증하였고, 2024년 말 현재 전국 미분양 주택은 7만 173호로서, 이 중 비수도권 미분양 주택은 5만 3,176호로 75.8%에 해당

- 과거 미분양주택 문제가 대두됨에 따라 미분양주택의 취득 시 양도소득세를 감면해주는 과세특례가 여러 차례 신설된 바 있다는 점을 감안하면, 개정안과 같이 지방 미분양주택 취득 시 세부담을 경감하여 침체된 지방 주택시장과 지방 소재 건설사의 부담을 완화하여 지역경제가 활성화되도록 유인을 제공할 필요성이 인정될 수 있을 것으로 보임.
- 다만, 제98조의9 특례규정이 시행 중에 있으므로 추가 특례 신설은 기존 특례규정의 효과 등을 보고 신중하게 도입할 필요가 있음.
- 기획재정부는 미분양주택 추이를 감안할 때⁵⁾, 비수도권의 준공후미분양주택에 한정하여 1세대 1주택 특례 수준의 세제지원이 타당하며, 부동산 경기 등을 보아가며 특례를 운영할 필요성을 고려할 때 단기로 특례기간을 설정하는 것이 바람직하다는 의견임.
- 참고로, 지방 미분양주택과 관련하여 취득세 감면 등 유사한 취지의 법률안이 제출되어 있음.

5) 전국 준공후미분양(천호): ('24.5)13.2 (7)16.0 (9)17.3 **(11)18.6** vs 과거 위기사: ('08.12)46.5 ('09.3)51.8
 지방 준공후미분양(천호): ('24.5)10.8 (7)13.1 (9)14.4 **(11)14.8** vs 과거 위기사: ('08.12)45.1 ('09.3)49.7

[지방 미분양주택 관련 개정법률안 제출 현황]

법률명	의안 번호	대표 발의	주요내용	소관위
지방세특례 제한법	2206486	최수진 의원	○ 지방 미분양주택 취득세 감면 등	행정안전 위원회
	2208606	최수진 의원	○ 주택건설사업자가 분양을 목적으로 취득하고, 사용 검사일로부터 1년 이내에 해당 주택을 분양한 경우 취득세 감면 등	
	2209167	윤준병 의원	○ 지방 준공후미분양아파트 취득세 감면 등	
지방세법	2208941	구자근 의원	○ 지방 주택 취득시 2주택까지는 취득세 중과 면제, 3 주택 이상에 적용되는 중과세율 인하 등	
민간임대주 택에 관한 특별법	2207376	권영진 의원	○ 지방 준공후미분양아파트(85㎡이하)에 대해 민간매 입임대주택 등록 허용 등	국토교통 위원회

문 의 처

02)6788-5148