



제418회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ **엄태영의원 대표발의(의안번호 제2072호)**

2024. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 이정은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 공공매입임대주택 건설 목적 과세특례 연장 등 (엄태영·윤준병· 최은석·정태호의원안, 정부안)	2

I. 개요

1. 임태영의원 대표발의안(의안번호 제2072호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 임태영의원 등 10인
- (2) 제 안 일 : 2024. 7. 22.
- (3) 회 부 일 : 2024. 7. 23.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 거주자가 공공매입임대주택을 건설할 자에게 주택 건설을 위한 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여 양도소득세의 100분의 10에 상당하는 세액을 감면하는 과세특례를 두고 있음.

한편 과세특례가 적용되는 공제기간이 2024년 12월 31일까지로 설정되어 있어 일몰기한이 만료될 예정인데, 공공매입임대주택 건설 추진을 위하여 과세특례 적용기간을 연장할 필요가 있음.

이에 공공매입임대주택 건설 목적의 토지 양도에 대한 양도소득세 과세특례의 일몰 기한을 2026년 12월 31일까지로 2년 연장하려는 것임(안 제97조의9제1항).

II. 주요 내용별 검토

1. 공공매입임대주택 건설 목적 과세특례 연장 등 (엄태영·윤준병·최은석·정태호의원안, 정부안)

개 정 안	개정안
☐ 공공매입임대주택 건설을 위해 양도한 토지에 대한 과세특례(제97조의9) ○ 공공매입임대주택 건설을 위해 양도한 토지에 대한 양도소득세 감면 - 거주자가 공공매입임대주택을 건설할 자(주택건설사업자)*에게 주택 건설을 위한 토지를 양도하는 경우 * 주택건설사업자: 공공주택사업자와 공공매입임대주택을 건설하여 양도하기로 약정을 체결한 자 - 해당 토지의 양도소득에 대한 양도소득세 10% 감면 - 납세지 관할 세무서장에게 세액감면 신청 ○ 사후 관리 - 주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내에 해당 토지에 공공매입임대주택으로 사용할 주택을 건설하여 공공주택사업자에게 양도하지 아니하는 경우 - 주택건설사업자가 감면세액 상당액(이자 상당가산액 포함)을 해당 과세연도 과세표준 신고 시 소득세 또는 법인세 납부 ○ 적용기한 - <u>2024. 12. 31.</u>	☐ <u>적용기한 연장 등</u> ○ <u>임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례로 변경하여 대상사업자 추가 (최은석의원안)</u> - <u>20년장기민간임대주택사업자에 토지를 양도한 경우 추가 (최은석의원안)</u> ○ <u>대상자 추가</u> - (현행과 같음) - (현행과 같음) - <u>20년장기민간임대주택사업자가 토지를 양도받은 날부터 5년 이내에 해당 토지에 20년장기민간임대주택으로 사용할 주택을 건설하여 임대사업자로 등록하지 않는 경우 (최은석의원안)</u> ○ <u>적용기한 연장</u> - <u>2026. 12. 31. (엄태영의원안)</u> - <u>2027. 12. 31. (최은석의원안·정부안)</u> - <u>2029. 12. 31. (윤준병의원안)</u>

* 임태영의원안 2024. 7. 22. 발의(의안번호 2072), 윤준병의원안 2024. 8. 22. 발의(의안번호 3085), 최은석의원안 2024. 10. 16. 발의(의안번호 4737), 정태호의원안 2024. 10. 28. 발의(의안번호 4975), 정부안 2024. 9. 2. 제출(의안번호 3522)

□ 5건의 개정안은 공공매입임대주택 건설을 위해 양도한 토지에 대한 과세특례 적용기한을 현행 2024년 말에서 2026년 말(임태영의원안)이나 2027년 말(최은석의원안·정부안) 또는 2029년 말(최은석의원안)까지 연장하려는 것임.

또한, 최은석의원안*은 동 과세특례를 ‘임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례’로 변경하고, 20년장기민간임대주택사업자에게 주택 건설을 위한 토지를 양도한 경우를 동 특례의 대상으로 추가시키고 있음.

* 최은석의원안은 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(김정재의원 대표발의, 의안번호 제4574호)의 의결을 전제로 하고 있음.

가. 과세특례 적용기한 연장

□ 현행 「조세특례제한법」에서는 공공주택사업자¹⁾와 공공매입임대주택²⁾을 건설하여 양도하기로 약정을 체결한 공공매입임대주택 건설사업자에게 해당 주택 건설을 위한 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 10%에 해당하는 세액을 감면하고,

1) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ①국토교통부장관은 다음 각 호의 자(*) 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

* 국가 또는 지방자치단체, 토지주택공사, 주택사업 목적으로 설립된 지방공사, 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 등

2) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의3. “공공매입임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내 해당 토지에 공공매입임대주택으로 사용할 주택을 건설하여 공공주택사업자에게 양도하지 아니하는 경우 주택건설사업자가 감면세액 상당액 및 이자상당 가산액을 소득세 또는 법인세로 납부하도록 규정하고 있으며, 적용기한은 2024년 12월 31일까지임.

- 동 제도에 따른 조세지출 실적을 보면, 제도가 도입된 2022년도 11억원에서 2023년도에는 10억원으로 감소하였으며, 2024년 및 2025년에는 감면실적이 크게 감소할 것으로 전망되고 있음.

[공공매입임대주택 건설을 위해 양도한 토지에 대한 과세특례 실적]

(단위: 건수, 억원)

	2022	2023	2024	2025
소득세	11	10	2	2

* 2024년 및 2025년은 전망치임.

자료: 각 연도별 조세지출예산서

- 개정안은 동 조세특례의 적용기한을 2026년~2029년 말까지 연장하려는 것으로서 공공매입임대주택의 신규 공급을 촉진하여 임대주택을 통한 주거안정 도모에 기여하는 효과가 기대됨.

토지 소유자 양도세 감면을 통한 민간신축 매입약정 사업을 위한 토지의 안정적 확보가 가능해지고, 이를 통해 해당 사업의 민간사업자 참여 활성화를 통해 우량 입지의 매입임대주택 확보 가능 및 주거취약 계층의 주거안정 및 주거비용 절감이 가능한 측면이 있음.

특히, 정부에서는 2024년부터 2026년까지 신축 매입약정 주택공급을 추가로 확대할 계획이므로 토지의 안정적 확보를 위한 유인을 계속 제공할 필요가 있음.

[신축 매입약정 주택공급 계획안]

(단위 : 만호)

구분	'23	'24	'25	'26	'27	합계	평균
공급주택수	3.5	3.5	4.8	6.1	3.5	21.4	4.3

자료: 국토교통부

다만, 동 조세특례조항의 사후관리 방안과 관련하여 주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내에 해당 토지에 공공매입임대주택으로 사용할 주택을 건설하여 공공주택사업자에게 양도하지 아니하는 경우 주택건설사업자가 감면세액 상당액 및 이자상당 가산액을 소득세 또는 법인세로 납부하도록 규정하고 있는데,

신속한 공공매입임대주택의 공급을 촉진하려는 의도를 감안한다 하더라도 “토지 양도자”에게 감면한 세액 상당액을 토지 양수자인 “주택건설사업자”에게 추징하는 것이 적절한지 여부에 대해서는 검토가 필요하다고 보임.

이에 대해 기획재정부는 세액감면의 혜택이 토지 매입가격 하락 및 사업비 절감을 통해 주택건설 사업자에게 귀착되고, 주택건설 및 공공주택사업자에게의 양도의 지연 발생시 귀책사유는 주택건설사업자에게 있으므로, “토지 양도자”에게 감면한 세액 상당액을 토지 양수자인 “주택건설사업자”에게 추징하는 것은 문제가 없다는 입장임.

한편, 적용기한의 적정 수준에 대해서는, ① 적용기한을 길게 연장하는 경우 조세특례에 대한 법적 안정성을 제고하고 국민의 기대

이익을 보호할 수 있다는 점과 ② 적용기한을 짧게 연장하는 경우 조세특례에 대한 주기적·지속적 점검이 가능하다는 점을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있음.

나. 20년장기민간임대주택 건설을 위한 양도 추가

□ 최은석의원안은 새로운 임대주택 공급방안으로 ‘20년장기민간임대주택’이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 도입되는 것을 전제로 동 과세특례를 ‘임대주택 건설을 목적으로 양도한 토지에 대한 과세특례’로 변경하고, 20년장기민간임대주택 건설을 위해 부지를 매각한 경우 양도세를 10% 감면하도록 하고 있음.

□ 2024년 8월 국토교통부는 새로운 기업형 임대주택 사업모델로 ‘신유형 장기민간임대주택’ 공급방안을 발표하였음.³⁾

발표된 내용에 따르면, 신유형 장기민간임대주택은 리츠 등 법인이 단지별 100세대 이상 대규모로 건설·공급하고, 20년 이상 장기간 임대하는 기업형 민간임대주택 모델로서 규제와 지원 정도에 따라 ①자율형, ②준자율형, ③지원형으로 구분됨.

개정안의 전제가 되는 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」⁴⁾은 위와 같은 신유형 장기민간임대주택 도입을 위해 최소 20년 이상 임대의무기간이 적용되는 20년장기민간임대주택의 유형

3) 국토교통부, ‘서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안 발표’, 2024. 8. 28.

4) 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(김정재의원 대표발의, 의안번호 4574)

을 공적의무와 공적지원 수준에 따라 분류하고, 임대료 규제, 임차인 자격, 용적률 등 도시계획 규제를 완화하는 내용을 담고 있음.

□ 개정안은 20년장기민간임대주택 건설을 위한 민간부지의 원활한 공급을 유도함으로써 임대주택 공급 촉진에 기여할 수 있다는 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

다만, 20년장기민간임대주택의 정의 등 법적 근거를 규정한 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」에 대한 심사 후에 동 개정안을 논의하는 것이 보다 효율적인 논의가 가능할 것으로 판단됨.

문 의 처
02)6788-5157