

의안번호	2200873
의 퇴 인	권영진 의원
회 답 일	2024. 6. 18.
추계번호	24F0846

지방세특례제한법 일부개정법률안

－ 지방 준공 후 미분양 주택 등에 대한 취득세 감면 신설

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 지방 준공 후 미분양 주택, PF 정상화집합투자기구의 부동산 취득 등에 대한 취득세 감면을 신설할 경우, 취득세수는 2024년 25.4억원, 2025년 65.6억원 등 2024년에서 2025년까지 2년간 총 91.0억원(연평균 45.5억원) 감소할 것으로 추계
 - 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 추계
 - － 개정안 부칙에 따라 지방 준공 후 미분양 아파트 임대에 대한 감면은 2024년 1월 10일 이후 취득분부터 적용됨에 따라 2024년은 2~12월 11개월간, 2025년은 1년간 발생하는 것으로 가정하여 세수효과 추계
 - PF정상화집합투자기구의 자금으로 취득하는 기존 사업장의 부동산에 대한 취득세 50% 감면을 신설할 경우, 취득세수는 2025년 1년간 총 33.2억원 감소할 것으로 추계

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세

(단위: 억원)

	2024	2025	합계	연평균
지방 준공 후 미분양 아파트 임대 시 원시 취득세 감면 신설(안 제33조의3)	-25.4	-32.4	-57.8	-28.9
PF정상화집합투자기구 자금으로 취득하는 기존 사업장 부동산에 대한 취득세 감면 신설(안 제57조의3)	-	-33.2	-33.2	-33.2
합 계	-25.4	-65.6	-91.0	-45.5

Ⅱ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제33조의3 (지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면)	○ 지방 준공 후 미분양 아파트 임대 시 해당 주택에 대한 원시취득세 25% 감면 - 감면대상: ① 수도권 외 준공 후 미분양 아파트 ② 적용기한 내 2년 이상 임대차 계약 체결 - 감면율: 25% (조례로 최대 50% 추가 감면 가능) - 적용기한: 2025.12.31.	
2	안 제57조의3 (기업 재무구조 개선 등에 대한 감면)	○ PF정상화집합투자기구의 자금으로 기존 PF사업장의 부동산 취득 시 취득세 50% 감면 - 감면대상: PF정상화집합투자기구 자금으로 취득하는 부동산 - 감면율: 50% - 적용기한: 2025.12.31. - 단, PF정상화집합투자기금은 한국자산관리공사가 40% 이상 출자·투자한 경우로 한정	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	안 제33조의3 (지방 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면)	○	
2	안 제57조의3 (기업 재무구조 개선 등에 대한 감면)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

□ 지방 준공 후 미분양 아파트를 임대하는 경우에 대한 원시취득세 감면 세수효과는 다음의 가정에 따라 추계

- (지방 준공 후 미분양 아파트 수 및 면적) 지방 준공 후 미분양 아파트 물량은 국토교통부가 제출한 연도별·면적별 실적 자료를 바탕으로 최근 3년(2021~2023년) 연평균 증감률에 따라 변동하고, 준공 후 미분양 아파트

의 전용면적은 60㎡, 85㎡, 102㎡ 세 종류일 것으로 가정

- 전용면적이 85㎡를 초과하는 아파트의 경우 102㎡, 135㎡ 또는 그보다 넓은 면적일 수 있으나, 해당 주택 규모의 비중이 크지 않으므로 85㎡ 초과 주택의 면적은 모두 102㎡일 것으로 가정

- (임대아파트 비중) 향후 임대로 활용되는 지방 준공 후 미분양 아파트 물량은 국토교통부가 제출한 2022년 기준 주거실태조사 자료를 바탕으로 전체(자가/임차/무상) 중 ‘임차’가 차지하는 비중과 동일하다고 가정
- (지방 준공 후 미분양 아파트 건축가격) 지방 준공 후 미분양 아파트의 과세표준은 주택별 건축자금으로 가정하며, 건축자금은 한국부동산원이 제출한 「2023 건물신축단가표」를 바탕으로 아파트의 면적(㎡)당 건물표준단가를 적용하여 산정

□ PF정상화집합투자기구 자금으로 취득하는 부동산에 대한 취득세 감면 세수효과는 다음의 가정에 따라 추계

- (PF정상화집합투자기구 자금) PF정상화집합투자기구의 자금은 해당 펀드의 총 투자기간인 4년 동안 연간 균등 투자한다고 가정
 - 한국자산관리공사 확인 결과, 한국자산관리공사가 50% 출자하여 조성한 'PF사업장 정상화 지원펀드'는 5개사가 참여하며 총 규모는 1.1조원, 투자기간은 4년('24~'27년)으로 설정
- (PF정상화집합투자기구 부동산 투자 비중) 향후 PF정상화집합투자기구 자금 중 PF사업장 부동산 취득에 사용하는 금액은 한국자산관리공사 가이드라인에 따른 주목적 투자 최소 비중인 60%로 가정¹⁾
 - PF정상화집합투자기구의 주목적은 부지 매입비용, 인허가 비용(취·등록세 포함) 등 사업진행을 위한 필수 경비 지원

□ 개정안은 2024년 말 통과되어 2025년부터 시행된다고 가정

- 다만, 부칙에 따라 지방 준공 후 미분양 아파트 감면에 대한 세수효과는 2024년 2월부터 발생한다고 가정
 - 부칙은 지방 준공 후 미분양 아파트 임대에 대한 감면을 2024년 1월 10일 이후 취득분부터 적용하는 것으로 규정

1) 한국자산관리공사 보도자료, “캠코 「PF 사업장 정상화 지원펀드」 운용사 선정계획 공고”, 2023.5.4.

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

(1) 추계방법

□ (지방 준공 후 미분양 아파트 임대 시 취득세 감면) 국토교통부 및 한국부동산원 제출자료를 바탕으로 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량 및 과세표준을 전망하여 세수효과 추계

○ (지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 아파트 수) 국토교통부가 제출한 자료의 연도별·면적별 준공 후 미분양 아파트 실적을 바탕으로 「주거실태조사」상 2022년 기준 지방 평균 임차 비중을 반영하여 전망

[표 2] 지역별 준공 후 미분양 아파트 실적: 2021~2023년

(단위: 호)

	2021년			2022년			2023년		
	00㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	00㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	00㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과
전국	2,736	4,451	262	3,123	4,060	335	4,139	5,955	763
서울	50	2	—	257	83	—	403	55	3
부산	484	216	50	668	236	16	640	223	19
대구	2	113	11	7	263	11	7	907	130
인천	151	—	1	90	253	1	254	343	20
광주	11	16	—	—	—	45	87	38	96
대전	311	—	—	357	—	—	395	41	—
울산	80	90	4	44	90	4	40	143	4
경기	200	149	48	301	201	106	517	408	164
세종	—	—	—	—	—	—	27	28	—
강원	342	279	32	285	299	21	265	244	39
충북	—	138	—	—	38	—	26	35	59
충남	353	613	—	166	388	—	430	406	—
전북	80	22	—	84	1	—	123	27	—
전남	365	58	14	591	347	3	531	658	23
경북	102	1,086	27	92	787	21	90	707	27
경남	147	1,009	19	130	547	17	232	865	19
제주	58	660	56	51	527	90	72	827	160

자료: 국토교통부 제출자료

— 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 수는 최근 3년(2021~2023년) 연평균 증감률에 따라 변동한다고 가정

[표 3] 면적별 지방 준공 후 미분양 아파트 수 전망: 2024~2025년

(단위: 호, %)

		2023년	'21~'23년 연평균 증감률	2024년	2025년
미분양 아파트 수 ¹⁾	60㎡ 이하	2,965	(12.7)	3,341	3,765
	60~85㎡	5,149	(9.4)	5,634	6,165
	85㎡ 초과	576	(64.4)	947	1,557

주: 1) 수도권(서울, 인천, 경기)을 제외한 나머지 지역의 미분양 아파트 수를 의미

- 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량은 2024~2025년 지방 준공 후 미분양 아파트 전망치를 바탕으로 「주거실태조사」상 2022년 기준 지방 평균 임차 가구 비중을 반영하여 전망

[표 4] 면적별 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량 전망: 2024~2025년

(단위: 호, %)

		임차가구 비중 ¹⁾	2024		2025	
			전체	임대 물량	전체	임대 물량
미분양 아파트 수 ²⁾	60㎡ 이하	33.4	3,341	1,117	3,765	1,258
	60~85㎡		5,634	1,883	6,165	2,060
	85㎡ 초과		947	317	1,557	520

주: 1) 「주거실태조사」상 2022년 기준 지방 평균 전체 가구 중 임차 주택에 거주하는 가구 비중을 의미

2) 수도권(서울, 인천, 경기)을 제외한 나머지 지역의 미분양 아파트 수를 의미

- (과세표준) 지방 준공 후 미분양 아파트 면적(60㎡/85㎡/102㎡)을 바탕으로 한국부동산원이 제출한 「2023 건물신축단가표」의 유형별 면적(㎡)당 건물표준단가를 적용하여 주택별 평균 과세표준 및 전체 과세표준 전망
- 다만, 건물표준단가는 용도 및 구조, 급수에 따라 다르므로 용도별·구조별·급수별 면적(㎡)당 건물표준단가를 평균하여 적용

[표 5] 유형별 면적(㎡)당 건물표준단가: 2023.1 기준

(단위: 원)

용도	구조	급수 ¹⁾	면적(㎡)당 표준단가
아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕(6~15층)	2급	1,666,000
		3급	1,560,000
		4급	1,303,000
	철근콘크리트조 슬래브지붕(16~29층)	2급	1,690,000
		3급	1,577,000
		4급	1,357,000
	평균		1,525,500

자료: 한국부동산원, 「2023 건물신축단가표」, 2023.11.

[표 6] 과세표준 추정: 2024~2025년

	주택 면적(m ²)	용도별 면적당 표준단가(원) (A)	주택별 과세표준(만원) (B=A×면적)	임대아파트 수 전망(호)		전체 과세표준(억원)	
				2024 ¹⁾	2025	2024	2025
지방 준공 후 미분양 아파트	60	1,525,500	9,153	1,024	1,258	937	1,151
	85	1,525,500	12,967	1,726	2,060	2,238	2,671
	102	1,525,500	15,560	291	520	452	809

주: 1) 2024년의 경우 개정안 부칙에 따라 세수효과가 2~12월 11개월간만 발생할 것으로 추정

- (취득세액 및 감면액 추정) 추정한 과세표준을 바탕으로 원시취득세율(2.8%) 및 감면율(25%)을 적용하여 개정안에 따른 감면액 추정
 - 개정안에 따른 취득세 감면액은 2024년 25억원, 2025년 32억원으로 추정

[표 7] 취득세액 및 감면액 추정: 2024~2025년

	주택 면적(m ²)	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

- (PF정상화집합투자기구 자금으로 부동산 취득 시 취득세 감면) 한국자산관리공사 제출자료를 바탕으로 연간 부동산 취득 투자 자금 규모를 추정하여 세수효과 추계
 - PF정상화집합투자기구의 자금은 해당 펀드의 총 투자기간인 4년('24~'27년) 동안 연간 균등 투자하며, 개정안의 시행일부터 적용기한('25.1.1.~'25.12.31.) 까지 총 자금 1조 1,050억원 중 25%인 2,763억원을 1년간 투자한다고 가정
 - PF정상화집합투자기구는 위탁운용사(이지스, 신한, 캡스톤, 코람코, KB 등 5개사)가 운용하며, 한국자산관리공사는 각 운용사에 1,000억씩(전체 펀드규모 중 50%) 투자²⁾
 - 한국자산관리공사가 PF정상화집합투자기구 자금 중 최소 60%는 주목적인 부동산 취득에 투자하도록 가이드라인을 설정함에 따라 2,763억원 중 60%인 1,658억원을 PF 기존 사업장의 부동산 취득에 사용한다고 가정
 - 2025년 1년간 부동산 취득 금액인 1,658억원을 바탕으로 연간 취득세율

2) 한국자산관리공사 보도자료, “캡코 「PF 사업장 정상화 지원펀드」 운용사 선정계획 공고”, 2023.5.4.

- (4%) 및 감면율(50%)을 반영하여 개정안에 따른 감면액 추정
- 개정안에 따른 취득세 감면액은 2025년 1년간 33억원으로 추정

[표 8] 취득세액 및 감면액 추정: 2025년

(단위: 억원)

	2025년
연간 펀드투자금액(A)	2,763
부동산 취득금액(B=A×60%)	1,658
취득세액(C=B×4%)	66
감면액(D=C×50%)	33

(2) 추계결과

- 지방 준공 후 미분양 주택, PF 정상화집합투자기구의 부동산 취득 등에 대한 취득세 감면을 신설할 경우, 취득세수는 2024년 25.4억원, 2025년 65.6억원 등 2024년에서 2025년까지 2년간 총 91.0억원(연평균 45.5억원) 감소할 것으로 추계
 - 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 추계
 - 개정안 부칙에 따라 지방 준공 후 미분양 아파트 임대에 대한 감면은 2024년 1월 10일 이후 취득분부터 적용됨에 따라 2024년은 2~12월 11개월간, 2025년은 1년간 발생하는 것으로 가정하여 세수효과 추계
 - PF정상화집합투자기구의 자금으로 취득하는 기존 사업장의 부동산에 대한 취득세 50% 감면을 신설할 경우, 취득세수는 2025년 1년간 총 33.2억원 감소할 것으로 추계

[표 9] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세

(단위: 억원)

	2024	2025	합계	연평균
지방 준공 후 미분양 아파트 임대 시 원시 취득세 감면 신설(안 제33조의3)	-25.4	-32.4	-57.8	-28.9
PF정상화집합투자기구 자금으로 취득하는 기존 사업장 부동산에 대한 취득세 감면 신설(안 제57조의3)	-	-33.2	-33.2	-33.2
합 계	-25.4	-65.6	-91.0	-45.5

IV. 부대의견

☐ 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	고은비	백경엽

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
고은비	02-6788-4839	eunbi15@assembly.go.kr