제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

▣ 김형동의원 대표발의(의안번호 제11203호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

Ⅰ. 개요 ····· 1

Ⅱ. 주요 내용별 검토 ····· 2

1. 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 일몰기한 연장 (윤준병의원안, 이원택의원안, 서천호의원안, 이만희의원안, 김선교의원안, 김형동의원안, 엄태영의원안, 임호선의원안, 윤영석의원안, 서영교의원안, 정부안) ····· 2

Ⅰ. 개요

1. 김형동의원 대표발의안(의안번호 제11203호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 김형동의원 등 11인

(2) 제 안 일 : 2025. 7. 1.

(3) 회 부 일 : 2025. 7. 2.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 거주자 및 그 배우자가 구성하는 1세대가 일정요건을 갖춘 농어촌주택 또는 고향주택(이하 “농어촌주택등”이라 함) 중 1채의 주택을 2025년 12월 31일까지 취득하여 3년 이상 보유하고 그 농어촌주택등을 취득하기 전에 보유하던 다른 주택을 양도하는 경우에는 그 농어촌주택등을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 양도소득세에 대한 과세특례를 두고 있음.

그런데 농어촌주택 취득 장려를 통한 농어촌지역의 인구 유입과 균형 있는 지역 발전을 유도하기 위하여 지속적으로 과세특례를 부여할 필요가 있음.

이에 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 일몰기한을 2030년 12월 31일까지 5년 연장하려는 것임(안 제99조의4제1항).

Ⅱ. 주요 내용별 검토

1. 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 일몰기한 연장(윤준병의원안, 이원택의원안, 서천호의원안, 이만희의원안, 김선교의원안, 김형동의원안, 엄태영의원안, 임호선의원안, 윤영석의원안, 서영교의원안, 정부안)

현 행	개정안
□ 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세의 감면(제99조의4) ○ 대상 - 1세대가 농어촌주택등(농어촌주택·고향주택)을 취득(건설취득 포함)하여 3년 이상 보유하고 기존 보유하던 일반주택 양도시 농어촌주택등을 해당 1세대 소유주택이 아닌 것으로 간주하여 양도소득세 비과세 - 농어촌주택 · ① 기회발전특구, ② 수도권(접경지역 제외), 도시지역, 조정대상지역, 토지거래허가구역, 관광단지 지역 등이 아닌 읍·면, ③ 인구 20만 이하 시(市)지역 내 동(洞) 소재 주택 ④ 취득당시 주택·토지가격 합계액 3억원(한옥 4억원) 이하 - 고향주택 · ① 고향소재, ② 수도권지역, 조정대상지역, 관광단지 외 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 소재, ③ 취득당시 주택·토지가격 합계액 3억원(한옥 4억원) 이하 ○ 적용기한 - 2025년 12월 31일	□ 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 감면특례 적용기한 연장 ○ (현행과 같음) ○ 적용기한 연장 - 2027년 12월 31일(엄태영의원안, 서영교의원안)

현 행	개정안
	- 2028년 12월 31일(이원택의원안, 윤영석의원안, 정부안) - 2029년 12월 31일(이만희의원안, 김선교의원안) - 2030년 12월 31일(윤준병의원안, 서천호의원안, 김형동의원안, 임호선의원안)

* 윤준병의원안 2025. 3. 10. 발의(의안번호 제8766호), 이원택의원안 2025. 3. 17 발의(의안번호 제8981호), 서천호의원안 2025. 3. 18. 발의(의안번호 제9021호), 이만희의원안 2025. 3. 20. 발의(의안번호 제9189호), 김선교의원안 2025. 3. 25. 발의(의안번호 제9340호), 김형동의원안 2025. 7. 1. 발의(의안번호 제11203호), 엄태영의원안 2025. 8. 14. 발의(의안번호 제12167호), 임호선의원안 2025. 9. 2. 발의(의안번호 제12620호), 윤영석의원안 2025. 9. 8. 발의(의안번호 제12782호), 서영교의원안 2025. 9. 8. 발의(의안번호 제12789호), 정부안 2025. 9. 3. 제출(의안번호 제12653호)

□ 11건의 개정안은 2025년 말 일몰이 도래하는 1세대 1주택자의 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례의 적용기한을 연장하려는 것임.

○ 엄태영의원안·서영교의원안은 2027년 말(2년 연장)로, 이원택의원안·윤영석의원안과 정부안은 2028년 말(3년 연장)로, 이만희의원안·김선교의원안은 2029년 말(4년 연장)로, 윤준병의원안·서천호의원안·김형동의원안·임호선의원안은 2030년 말(5년 연장)로 각각 연장하려는 것임.

□ 현행 「조세특례제한법」 제99조의4[1]에서는 농어촌주택등(농어촌주

1) **「조세특례제한법」 제99조의4(농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례)** ① 거주자 및 그 배우자가 구성하는 대통령령으로 정하는 1세대(이하 이 조에서 "1세대"라 한다)가 2003년 8월 1일(고향주택은 2009년 1월 1일)부터 2025년 12월 31일까지의 기간(이하 이 조에서 "농어촌주택등취득기간"이라 한다) 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 1채의 주택(이하 이 조에서 "농어촌주택등"이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하여 3년 이상 보유하고 그 농어촌주택등 취득 전에 보유하던 다른 주택(이하 이 조에서 "일반주택"이라 한다)을 양도하는 경우에는 그 농어촌주택등을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「소득세법」 제89조제1항제3호를 적용한다.
1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택(이 조에서 "농어촌주택"이라 한다)

택과 고향주택)을 취득하고 이를 3년 이상 보유할 것을 전제로 기존 보유주택을 양도하는 경우 해당 농어촌주택등을 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 특례를 적용하고 있음.

과세특례의 대상인 농어촌주택은 ①기회발전특구, ②수도권(접경지역 제외), 도시지역, 조정대상지역, 토지거래허가구역, 관광단지 지역 등이 아닌 읍·면, ③인구 20만 이하 시(市)지역 내 동(洞) 소재 주택 ④취득당시 주택·토지가격 합계액 3억원(한옥 4억원) 이하요건을 모두 충족하는 주택을 의미하고,

고향주택은 ①「조세특례제한법」상 고향[2]인 지역이면서 ②일정 인구(20만)이하인 시 지역에 소재(수도권, 조정대상지역, 관광단지 등 제외), ③취득당시 주택·토지가액 3억원 이하(한옥 4억원 이하) 요건을 모두 충족하는 주택을 의미함.

가. 취득 당시 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제13호에 따른 기회발전특구(인구감소지역 및 「접경지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역이 아닌 수도권과밀억제권역 안의 기회발전특구는 제외한다. 이하 이 조 및 제5장의11에서 “기회발전특구”라 한다)에 소재하거나 다음의 어느 하나에 해당하는 지역을 제외한 지역으로서 「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍·면 또는 인구 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 동에 소재할 것

1) 수도권지역. 다만, 「접경지역 지원 특별법」 제2조에 따른 접경지역 중 부동산가격동향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역은 제외한다.

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역. 다만, 인구감소지역 중 부동산가격동향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역은 제외한다.

3) 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역

4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 허가구역

5) 그 밖에 관광단지 등 부동산가격안정이 필요하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 지역

나. 주택 및 이에 딸린 토지의 가액(「소득세법」 제99조에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원(대통령령으로 정하는 한옥은 4억원)을 초과하지 아니할 것

2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택(이 조에서 “고향주택”이라 한다)

가. 대통령령으로 정하는 고향에 소재하는 주택일 것

나. 취득 당시 인구 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시 지역 (다음의 지역은 제외한다)에 소재할 것

1) 수도권지역

2) 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역

3) 그 밖에 관광단지 등 부동산가격안정이 필요하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 지역

다. 주택 및 이에 딸린 토지의 가액(「소득세법」 제99조에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원(대통령령으로 정하는 한옥은 4억원)을 초과하지 아니할 것

2) 가족관계등록부(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 부칙 제4조에 따른 제적부 등 포함)에 10년 이상 등재된 등록기준지 및 10년 이상 거주 두 가지 요건이 모두 충족되는 지역을 말하며, 「조세특례제한법 시행령」 [별표12] (고향주택 소재 지역범위) 에 구체적 지역이 열거되어 있음.

[「조세특례제한법 시행령」[별표12] 고향주택 소재 지역 범위]

구분	시 (26개)
충청북도(1)	제천시
충청남도(6)	계룡시, 공주시, 논산시, 보령시, 당진시, 서산시
강원도(4)	동해시, 삼척시, 속초시, 태백시
전라북도(3)	김제시, 남원시, 정읍시
전라남도(2)	광양시, 나주시
경상북도(6)	김천시, 문경시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시
경상남도(3)	밀양시, 사천시, 통영시
제주도(1)	서귀포시

* 위 표는 「통계법」 제18조에 따라 통계청장이 통계작성에 관하여 승인한 주민등록인구 현황(2015년 12월 주민등록인구 기준)을 기준으로 인구 20만명 이하의 시를 열거한 것임.

동 조세특례는 농어촌 지역의 공동화 현상 해소 및 귀농·귀촌을 지원하기 위한 세제지원 필요성에 따라 2003년에 도입된 제도로, 이후 주기적으로 일몰 기한이 연장되었음.

통계청의 귀농어·귀촌인 통계자료에 따르면 2023년 귀농·귀어·귀촌 가구수는 31만 7,464가구로 2021년까지 증가하다가 2022년 이후 감소하고 있음.

[귀농·귀어·귀촌 가구[3] 수]

(단위: 가구)

구 분	2020년	2021년	2022년	2023년
귀농가구	12,489	14,347	12,411	10,307
귀어가구	897	1,135	951	716
귀촌가구	345,205	363,397	318,769	306,441
합계	358,591	378,879	332,131	317,464

* 자료: 「귀농어·귀촌인통계」, 통계청

□ 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례의 적용기한을 연장하려는 개정안과 관련하여는 다음과 같은 긍정적인 점이 있음.

동 조세특례는 농어촌주택등 취득자에게 양도소득세 세제혜택을 부여하여 농어촌 인구 감소 및 고령화에 대응하여 귀농·귀촌 인구를 유인하려는 긍정적인 입법 목적이 있음.

귀농·귀촌을 희망하여 농어촌주택등을 취득한 경우 기존 보유주택 처분 시 양도소득세를 감면함으로써 귀농·귀촌에 따른 경제적 부담(농지취득·농업경영자금 확보 등)을 완화할 수 있을 것임.

한편, 적용기한의 연장 기간에 대하여는 개정안별로 3년부터 5년까지 다양한 기간을 제안하고 있는데, 적용기한의 적정 수준에 대해서는, ① 적용기한을 길게 연장하는 경우 조세특례에 대한 법적 안정성을 제고하고 국민의 기대이익을 보호할 수 있다는 점과 ② 적용기한을 짧게 연장하는 경우 조세특례에 대한 주기적·지속적 점검

3) ※ 귀농·귀어·귀촌인 : 동(洞)지역에서 1년 이상 거주한 사람이 대상 기간 중 읍·면(邑·面)지역으로 이동하여 각각 아래 조건을 만족한 사람
- (귀농인) 농업경영체등록명부, 농지원부, 축산업등록명부에 등록한 사람
- (귀어인) 어업경영체등록명부 등 어업인으로 인정받을 수 있는 명부에 등록한 사람
- (귀촌인) 위 조건을 충족하는 이동자 중 학생, 군인, 직장 근무지 이동으로 인한 일시적 이주, 귀농인·귀어인 및 동반 가구원 제외

이 가능하다는 점을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있음.

동 과세특례의 세수감소 효과는 신고서에 비과세 대상 소득이나 감면세액을 기재하지 않아 별도 세액 추정이 어려움.[4)]

참고로 지난 2022년 정기회에서는 동 조세특례의 적용기한을 2025년 말까지로 3년 연장한 바 있음.

문 의 처
02)6788-5148

4)「2026년도 조세지출예산서」(p.81)