



제424회국회(임시회)
제2차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제6412호)

2025. 4.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 공공매입임대주택 건설 목적 과세특례 연장(문진석의원안)	2

I. 개요

1. 문진석의원 대표발의안(의안번호 제6412호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 문진석의원 등 11인

(2) 제 안 일 : 2024. 12. 12.

(3) 회 부 일 : 2024. 12. 13.

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, 최근 주택공급 부족이 심화되는 대안으로 공공매입임대주택의 수요가 높아지고 있음.

이에 국민주거 안정을 위한 주택공급확대를 위한 공공매입임대주택의 원활한 건설을 위해 세액공제 일몰기한을 2027년 12월 31일로 연장하고자 함(안 제97조의9제1항).

II. 주요 내용별 검토

1. 공공매입임대주택 건설 목적 과세특례 연장(문진석의원안)

현행	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 ○ 적용기한 - 발의당시: 2024. 12. 31. - 현행법(2025. 1. 1. 시행) : 2027. 12. 31.	☐ <u>적용기한 연장</u> ○ 적용기한 연장 - 2027. 12. 31.

* 민홍철의원안 2024. 11. 18. 발의(의안번호 5663)

☐ 개정안은 공공매입임대주택 건설을 위해 양도한 토지에 대한 과세 특례 적용기한을 2024년 말(발의 당시)에서 2027년 말까지 3년 연장 하려는 것임.

☐ **현행 「조세특례제한법」**에서는 공공주택사업자¹⁾와 공공매입임대주택²⁾을 건설하여 양도하기로 약정을 체결한 공공매입임대주택 건설

1) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 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. “공공매입입대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공입대주택을 말한다.

사업자에게 해당 주택 건설을 위한 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 10%에 해당하는 세액을 감면하고, 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 있음. 개정안은 본 특례제도의 적용기한을 2027년 12월 31일로 연장하려는 것인데, 2024년 세법개정을 통해 적용기한이 개정안과 같이 3년 연장되어 입법취지가 달성되었음.

문 의 처
02)6788-5148