

의안번호	2208900
의 퇴 인	이학영 의원
회 답 일	2025. 3. 31.
추계번호	25E1465

조세특례제한법 일부개정법률안

－ 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 및
개발제한구역 내 토지 등에 대한 양도소득세 감면을 상향조정 등

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (일부추계) 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례의 양도소득세 감면율을 상향 조정하고, 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면율 상향 및 적용기한 2년 연장에 따라 소득세는 2025년 255억원, 2027년 583억원 등 3년간 총 1,579억원(연평균 526억원) 감소할 것으로 추계
- 양도소득세 감면의 중합한도 상향 조정(안 제133조)의 경우 합리적인 추계가 곤란하여, 동 추계에서는 제외함

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 양도소득세 감면율 상향 조정(안 제77조의2)	-80	-160		-239	-120
개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면율 상향 조정 및 적용기한 2년 연장(안 제77조의3)	-175	-583	-583	-1,340	-447
계	-255	-742	-583	-1,579	-526

주: 1. 각 항목의 연평균은 세수효과가 존재하는 연도를 대상으로 계산한 수치임
 2. 2025년 7월 양도분부터 인상된 감면율이 적용될 것을 전제로, 2025년은 연간 감면율 인상 효과의 1/2만 반영

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용				비고
1	안 제77조의2 (대토보상에 대한 양도 소득세 과세특례)	○ 대토보상에 대한 양도소득세 감면율 상향 조정				
				현행	개정안	
		과세특례 (택1)	과세이연	대토 양도 시까지 유예	좌 동	
			양도소득세 감면	양도소득세의 40%	80%	
		적용기한		2026.12.31.	좌 동	

2	안 제77조의3 (개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 양도소득세의 감면)	○ 개발제한구역 내 토지 등에 대한 양도소득세 감면을 상향 및 적용기한 2년 연장			
				현행	개정안
		개발제한구역 내 토지의 매수청구·협의매수	개발제한구역 지정일 이전 취득	40%	100%
			매수청구일 또는 협의매수일부터 20년 이전에 취득	25%	65%
		개발제한구역에서 해제된 토지의 협의매수·수용	개발제한구역 지정일 이전 취득	40%	100%
			사업인정고시일부터 20년 이전에 취득	25%	65%
		적용기한		2025.12.31.	2027.12.31.
3	안 제133조 (양도소득세 및 증여세 감면의 종합한도)	○ 양도소득세 및 증여세 감면의 종합한도 상향 조정			
		현행		개정안	
		한도액 (min(①, ②))	①연간 1억원 ¹⁾ ②5년 누적 2억원 ²⁾	①2억원 ¹⁾ ②5억원 ²⁾	
		주: 1) 「조세특례제한법」 제33조, 제43조, 제66조~제69조, 제69조의 2~제69조의 4, 제70조, 제85조의 10 또는 법률 제6538호 부칙 제29조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액 2) 「조세특례제한법」 제66조~제69조 제69조의2~제69의4, 제70조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액 (제70조에 따라 감면받을 양도소득세액 합계액(1억원 한도) 중에서, 한도초과분이 큰 금액으로 함)			

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	안 제77조의2 (대토보상에 대한 양도소득세 과세특례)	○	
2	안 제77조의3 (개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 양도소득세의 감면)	○	
3	안 제133조 (양도소득세 및 증여세 감면의 종합한도)	×	종합한도 상향조정에 따라 추가적으로 감면받을 수 있는 감면액 규모를 추정하기 위해 필요한 자료가 부재하여 추계가 곤란함

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안이 2025년 상반기에 통과될 것을 전제로 2025년 7월 1일부터 시행된다고 가정하며, 세수효과는 징수기준에 따라 발생
 - 양도소득세 감면이 토지 등이 양도된 해당연도에 모두 발생할 것으로 가정
 - 조정된 감면율이 2025년 하반기 양도분부터 적용되며, 개발제한구역 내 토지등에 대한 감면의 적용기한 연장의 효과는 2026년 양도분부터 적용
- 개정안의 세수효과는 최근 조세지출 실적을 바탕으로 추계
 - 대토보상에 대한 양도소득세 감면은 2023~2024년 감면실적 평균액이 유지될 것으로 가정하되, 감면율 상향 조정의 효과를 비례적으로 반영하여 세수효과 산출
 - 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면율 상향 및 적용기한 연장의 경우, 2024년 조세지출 실적 전망치가 향후 유지될 것으로 가정하되 감면율 상향 조정의 효과를 비례적으로 반영하여 세수효과 산출
 - 조세지출 실적은 최근까지 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있으나, 개발제한구역 내 토지 등과 관련하여 협의매수·수용 등에 따른 양도소득세 감면액이 향후에도 증가할지 여부를 판단하기 곤란하므로 2024년 잠정치 실적이 유지된다고 가정

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

가. 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 양도소득세 감면율 상향 조정(안 제77조의2)

(1) 제도 개요 및 감면실적

- (제도개요) 거주자가 공익사업의 시행으로 토지 등에서 발생한 양도차익 중 대토보상을 받은 부분에 대하여 과세특례
 - 대상: 사업인정고시일부터 2년 이전에 취득한 토지등을 공익사업 시행자에게 양도함으로써 발생하는 양도차익으로서, 양도대금을 토지로 보상받는 부분

- 특례내용(택 1): ① 대토보상분에 대하여 양도소득세의 40%를 감면
② 보상받은 토지를 양도할 때까지 과세를 이연
- 현행 적용기한: 2026년 12월 31일

□ (감면실적) 동 특례의 감면실적은 감면을 확대로 2020년 큰 폭으로 증가한 후 2022년까지 증가했으나, 2023년은 전년 대비 감소

[표 2] 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 감면실적: 2019~2024년

(단위: 억원)

	2019	2020 ¹⁾	2021	2022	2023	2024p
감면실적	37	88	158	234	181	138

주: 1) 2020년부터 양도소득세 감면율이 15%에서 40%로 확대
1. p는 잠정치
자료: 기획재정부, 「조세지출예산서」, 각 연도

(2) 추계 방법

□ (추계방법) 2023~2024년 감면실적 평균액(160억원)이 유지될 것으로 가정하되, 개정안에 따른 감면을 인상 수준을 비례적으로 반영하여 세수 효과 추정

[표 3] 대토보상에 대한 양도소득세 감면을 인상으로 인한 감면액 변화

(단위: 억원)

현행		개정안		감면액 차이
감면율	감면액(A)	감면율	감면액(B)	B-A
40%	160	80%	319	160

자료: 국회예산정책처 작성

(3) 추계 결과

□ 대토보상 대한 양도소득세 감면율을 현행 40%에서 80%로 상향 조정함에 따라 소득세수는 2025년 80억원, 2026년 160억원 등 2025년부터 2026년까지 2년간 총 239억원(연평균 120억원) 감소할 것으로 추계

- 감면액의 합계가 양도소득세 감면 종합한도액을 초과하지 않는 것으로 전제

[표 4] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2025	2026	누적	연평균
대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 양도소득세 감면을 상향 조정(안 제77조의2)	-80	-160	-239	-120

주: 개정안이 2025년 7월부터 시행될 것을 전제로, 2025년은 연간 세수효과의 1/2 수준에서 발생

나. 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면을 상향조정 및 적용기한 2년 연장(안 제77조의3)

(1) 제도 개요 및 감면실적

□ (제도개요) 개발제한구역 내 토지 또는 개발제한구역에서 해제된 토지의 매수청구·협의매수 등에 대한 양도소득세 감면

- 대상소득: ① 개발제한구역 내 토지를 토지매수 청구 또는 협의매수를 통해
양도할 때 발생하는 소득
② 개발제한구역에서 해제된 토지를 협의매수 또는 수용을 통하여
양도함으로써 발생하는 소득
- 감면율: 토지 취득일에 따라 40% 또는 25%
 - 개발제한구역 지정일 이전에 취득: 40%
 - 매수청구일·협의매수일·사업인정고시일로부터 20년 이전에 취득: 25%
- 현행 적용기한: 2025년 12월 31일

□ (감면실적) 동 특례의 감면실적은 2019년 46억원, 2024년(잠정치) 233억원으로 증가하는 추세

[표 5] 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면 실적: 2019~2024년

(단위: 억원)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024p
감면실적	46	56	112	167	192	233

주: p는 잠정치

자료: 기획재정부, 「조세지출예산서」, 각 연도

(2) 추계 방법

- (추계방법) 2023년 감면실적 잠정치(233억원)가 유지될 것으로 가정하되, 개정안에 따른 감면을 인상 수준을 비례적으로 반영하여 세수효과 추정
 - 최근까지 조세지출 실적은 증가하는 추세를 나타내지만, 개발제한구역 내 토지 등과 관련하여 향후 협의매수·수용 등에 따른 양도소득세 감면액의 추이를 예측하기 곤란

[표 6] 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면을 인상으로 인한 감면액 변화
(단위: 억원)

현행		개정안		감면액 차이
감면율	감면액(A)	감면율	감면액(B)	B-A
40% / 25%	233	100% / 65%	583	350

자료: 국회예산정책처 작성

(3) 추계결과

- 개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면을 상향 조정 및 적용기한 2년 연장에 따라 소득세수는 2025년 175억원, 2027년 583억원 등 2025년부터 2027년까지 3년간 총 1,340억원(연평균 447억원) 감소할 것으로 추계
 - 감면액의 합계가 양도소득세 감면 종합한도액을 초과하지 않는 것으로 전제

[표 7] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
개발제한구역 내 토지등에 대한 양도소득세 감면을 상향 조정 및 적용기한 2년 연장 (안 제77조의3)	-175	-583	-583	-1,340	-447

주: 2025년 7월 양도분부터 인상된 감면율이 적용될 것을 전제로, 2025년은 연간 감면율 인상 효과의 1/2만 반영하며, 적용기한 연장의 효과는 2026~2027년 발생

IV. 부대의견

□ 없음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
이정훈	02-6788-4669	nororand@assembly.go.kr