제413회국회(임시회)
제1차 기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

<임시투자세액공제 적용기한 연장 및 비수도권 소재 준공후미분양주택 취득자에 대한 과세특례 신설>
▣ 류성걸의원 대표발의(의안번호 제26481호)

2024. 2.

기 획 재 정 위 원 회
전 문 위 원 이 정 은

목 차

Ⅰ. 제안경위 ····· 1

Ⅱ. 제안이유 ····· 1

Ⅲ. 주요내용 ····· 1

Ⅳ. 검토의견 ····· 3

Ⅴ. 입법의 재정영향 ····· 21

Ⅰ. 제안경위

가. 발 의 자 : 류성걸의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 2. 2.

다. 회 부 일 : 2024. 2. 2.

Ⅱ. 제안이유

고금리 등으로 자금조달 여건이 악화되고 글로벌 불확실성이 심화됨에 따라 기업의 연구개발 및 설비투자가 다소 위축된 상황으로, 산업 경쟁력을 강화하고 미래세대의 일자리를 안정적으로 창출하는 등 우리 경제의 역동성을 제고하기 위해 기업의 2024년 연구개발 및 설비투자 확대에 세액공제 혜택을 추가로 부여(안 제10조제1항, 안 제24조제1항)하는 한편,

비수도권에 소재한 준공 후 미분양 주택에 대한 세제지원을 통해 해당 준공 후 미분양 주택에 대한 수요를 제고하여 지역경제 활성화 등을 도모하려는 것임(안 제98조의9).

Ⅲ. 주요내용

가. 일반연구·인력개발비 증가분 세액공제율 한시 상향(안 제10조제1항)

2024년 12월 31일이 속하는 과세연도에 발생한 일반연구·인력개발

비의 전년대비 증가분에 대한 세액공제율을 기업 규모와 상관 없이 10%p씩 상향함.

나. 임시투자세액공제 적용기한 연장(안 제24조제1항)

임시투자세액공제의 적용기한을 2024년 12월 31일이 속하는 과세연도까지 1년 연장함.

다. 비수도권 소재 준공 후 미분양주택에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설(안 제98조의9)

1주택자인 거주자가 이 법 시행일부터 1년 이내에 비수도권에 소재한 준공 후 미분양주택을 취득하는 경우에도 1세대 1주택자로 간주하여 양도소득세 및 종합부동산세의 1세대 1주택자 특례를 적용하도록 함.

Ⅳ. 검토의견

1. 임시투자세액공제 적용기한 연장 등

<table>
<tr><th>현 행</th><th>개정안</th></tr>
<tr>
<td>

□ 기업의 통합투자에 대한 세액공제 (제10조 및 제24조)

○ 공제율:

① R&D 비용 (제10조)

: 일반은 당기분과 증가분 중 선택 가능
신성장·원천기술, 국가전략기술은 당기분에 적용

구 분	당기분		
	대	중견	중소
일 반	2	8	25
신성장·원천기술	20～30		30～40
국가전략기술	30～40		40～50

구 분	증가분		
	대	중견	중소
일 반	25	40	50

② 통합투자 (제24조)

구 분	기본공제(당기분)			추가공제
	대	중견	중소	
일 반	1	5	10	3
신성장·원천기술	3	6	12	
국가전략기술	15	15	25	4

임시투자 세액공제*

구 분	기본공제(당기분)			추가공제
	대	중견	중소	
일 반	3	7	12	10
신성장·원천기술	6	10	18	
국가전략기술	15	15	25	

* 2023. 12. 31.이 속하는 과세연도에 투자한 금액에 적용

</td>
<td>

□ 임시투자세액공제 적용기한 연장 등

○ 공제율:

① 일반 R&D 비용 증가분 세액공제율 한시 상향

*당기분: (현행과 같음)

구 분	증가분		
	대	중견	중소
일 반	35	50	60

* 2024. 12. 31.이 속하는 과세연도에 발생한 일반 R&D 비용에 적용

② 임시투자세액공제 1년 연장

*공제율: (현행과 같음)

* 2023. 12. 31.이 속하는 과세연도부터 2024. 12. 31.이 속하는 과세연도까지 투자한 금액에 적용

○ 시행일: 공포한 날부터

○ 일반 R&D 비용 증가분에 대한 적용례: 2024년 12월 31일이 속하는 과세연도에 발생한 연구개발비에 대하여 적용

</td>
</tr>
</table>

* 류성걸의원안 2024. 2. 2. 발의(의안번호 26481)

□ 개정안은 ① 기업의 일반 R&D 비용 증가분에 대해 한시적으로 상향된 세액공제율을 적용하고, ② 2023년 도입되어 적용기간이 만료된 임시투자세액공제를 2024년 1년간 연장하여 적용하려는 것임.

□ 법 제10조의 규정에 따른 연구·인력개발비에 대한 세액공제는 ① 일반 연구·인력개발비에 대한 세액공제와 ② 신성장·원천기술 연구개발비 세액공제, ③ 국가전략기술 연구개발비 세액공제로 구분되어 있음.

일반연구·인력개발비 세액공제는 기업이 당기분 방식과 증가분 방식 중 기업에 유리한 것을 선택하여 적용할 수 있으며, 신성장·원천기술 연구개발비 세액공제는 외부효과가 큰 신성장 및 원천기술 연구개발비의 20~40%를 소득세 또는 법인세에서 공제하고 있어 일반연구·인력개발비보다 높은 공제율을 적용하고 있음.

또한, 국가전략기술은 국가경제안보 목적상 중요하고 산업파급효과가 큰 기술로서 신성장·원천기술 대비 10%p 상향하여 공제율이 적용됨.

[연구개발 비용에 대한 세액공제율]

(단위: %)

구 분	당기분		
	대기업	중견기업	중소기업
일반*	2	8	25
신성장·원천기술	20~30		30~40
국가전략기술	30~40		40~50

* 일반의 경우 당기분과 증가분(대 25, 중견 40, 중소 50) 중 선택 가능
* 신성장·원천기술 및 국가전략기술 적용기한: 2024.12.31.

□ 법 제24조의 통합투자세액공제는 경제활력을 제고하기 위하여 기존 10개의 시설투자 세액공제를 통합·재설계하여 신설되었으며, 세액공제 대상이 되는 자산의 범위를 원칙적으로 모든 사업용 유형자산으로 확대함.

또한, 해당 연도 투자액에 대한 기본공제에 더하여 직전 3년 평균을 초과하여 투자한 금액에 대해서는 기본공제액의 2배를 초과하지 아니하는 범위에서 추가공제를 적용하고 있음.

[통합투자 비용에 대한 세액공제율]

(단위: %)

구 분	당기분			추가공제
	대기업	중견기업	중소기업	
일반	1	5	10	3
신성장·원천기술	3	6	12	
국가전략기술	15	15	25	4

한편, 2023년 4월 세법개정을 통해 2023. 12. 31.이 속하는 과세연도에 투자한 금액에 임시투자세액공제를 도입하여 일반시설과 신성장·원천기술 사업화시설에 대해 2%p~6%p 상향된 공제율을 적용하였음.

임시투자세액공제는 1968년에 처음으로 경기조절을 목표로 도입되었고, 도입 이후 적용과 미적용을 반복하면서 2011년까지 시행되었다가 폐지된 제도이지만, 2023년 글로벌 반도체 경쟁이 심화되고 고금리가 지속되는 경제상황 속에서 기업들의 시설투자를 위한 제도적 인센티브로서 1년간 한시적으로 재도입하게 되었음.

[임시투자 세액공제율]

(단위: %)

구 분	당기분			추가공제
	대기업	중견기업	중소기업	
일반	3	7	12	10
신성장·원천기술	6	10	18	
국가전략기술	15	15	5	

[임시투자세액공제제도 시행 연혁]

1차	2차	3차	4차	5차	6차
82년 (1년)	85년 6월 ~86년 (1년 6개월)	89년 7월 ~94년 (5년 6개월)	97년 6월 ~00년 6월 (3년)	01년 ~10년 (10년)	23년 (1년)
		7회 연장	4회 연장	12회 연장	

□ 연구개발비 세액공제에 따른 조세지출 현황은 2019년 소득세 873억원, 법인세 2조2,305억원에서 2022년에는 소득세 1,057억원, 법인세 3조 6,173억원으로 증가하였으며, 2023년 및 2024년에도 상당히 증가할 것으로 전망되고 있음.

[연구개발비 세액공제에 따른 조세지출 현황]

(단위: 억원)

구 분	2019	2020	2021	2022	2023	2024
소득세	873	910	954	1,057	1,081	1,141
법인세	22,305	26,430	26,342	36,173	45,352	46,989
합 계	23,178	27,340	27,296	37,231	46,434	48,129

주: 2023, 2024년도는 전망치임
자료: 연도별 조세지출예산서

통합투자세액공제로 통합한 이후 조세지출 현황 또한 2020년 소득세 217억원, 법인세 6,009억원에서 2022년에는 소득세 810억원, 법인세 2조 1,187억원으로 증가하였으며, 임시투자세액공제 도입의 영향으로 2024년도에는 큰 폭으로 증가할 것으로 전망되고 있음.

[통합투자세액공제에 따른 조세지출 현황]

(단위: 억원)

구 분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
소득세	217	491	810	1,036	1,914
법인세	6,009	12,969	21,187	19,746	54,919
합 계	6,226	13,459	21,997	20,782	56,832

주: 2023, 2024년도는 전망치임
자료: 연도별 조세지출예산서

□ 개정안은 일반 R&D 비용의 증가분에 대한 상향된 세액공제와 임시투자세액공제를 연장하려는 것으로서 다음과 같은 측면에서 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 최근 고물가·고금리, 글로벌 경기침체, 보호무역주의 확산 등 불안한 대내외 경제 여건에서 민간 연구개발 주도와 투자 촉진을 유인하는 효과를 기대할 수 있음.

최근 기업대출 금리를 살펴보면, 2023년 5.53%로 2020년에 비해 2.8%p 상승하였고, 2023년 기업대출 잔액은 1,247조 7천억원으로 전년대비 77조 4천억원 증가하는 등 최근 지속된 고금리로 대출금리가 급등하고 한계기업도 증가하는 등 기업의 자금조달 여건이 빠르게 악화되어 계획된 투자가 지연되고 있는 상황에서 임시투자세액공제의 연장은 민간기업의 투자를 유인하는 수단으로 작용할 수 있음.

[기업대출금리 추이]

(단위: %)

구 분	2020	2021	2022	2023
기업대출	2.73	3.14	5.56	5.53
대기업	2.51	2.86	5.32	5.3
중소기업	2.89	3.37	5.76	5.35

자료: 한국은행

[기업자금조달(은행대출) 잔액]

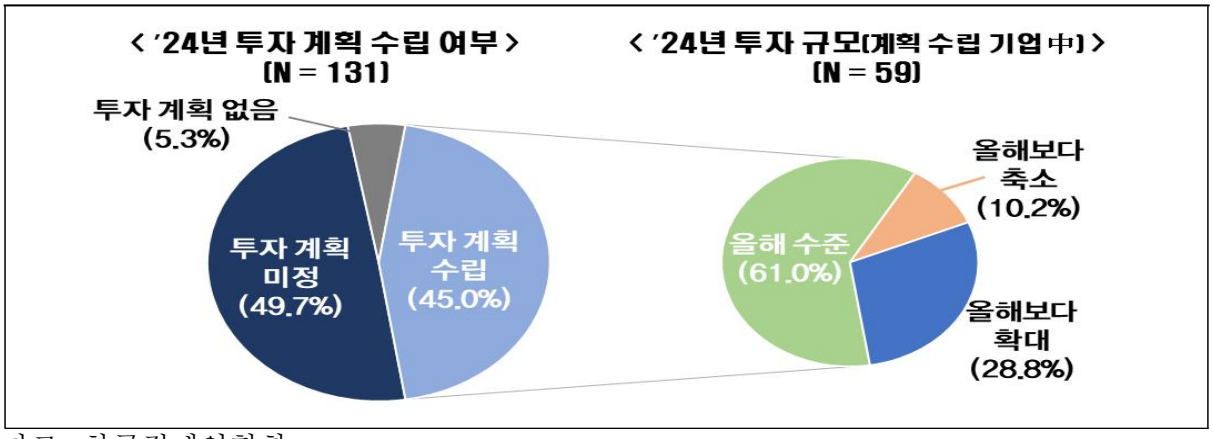
(단위: 조원)

구 분	2020	2021	2022	2023
기업대출	976.3	1,065.7	1,170.3	1,247.7
대기업	171.8	179.3	216.9	247.8
중소기업	804.6	886.4	953.4	999.9

자료: 한국은행

또한, 매출액 500대 기업의 2024년 투자계획 조사결과에 따르면, 아직 투자계획을 수립하지 못했다고 응답한 기업은 49.7%, 투자계획이 없다고 응답한 기업이 5.3%였으며, 투자가 위축된 이유로 불투명한 경제 전망(31.6%), 원가 상승 리스크(26.6%) 등을 응답하여 기업의 위축된 투자심리를 회복시킬 정책이 요구된다고 볼 수 있음.[1)]

[매출액 500대 기업 2024년 국내 투자계획]



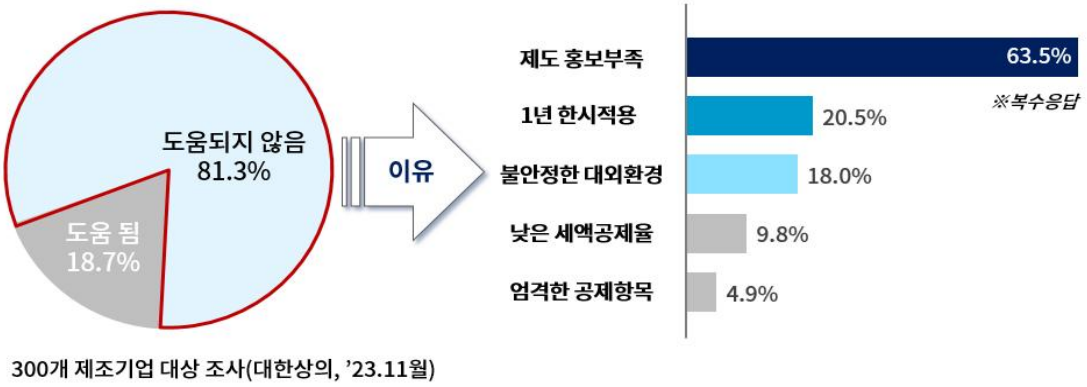
자료: 한국경제인협회

1) 한국경제인협회, '500대 기업 2024년 국내 투자계획 조사', 2023.12.4.

둘째, 2023년 동안 한시적으로 도입된 임시투자세액공제는 시행기간이 짧아 기업의 투자의사결정을 유인할 정책효과가 제한적이었다는 의견[2)]이 제시되고 있음을 감안할 때 제도를 연장할 경우 기업의 실효적인 투자를 이끌어내는 효과를 기대할 수 있음.

대한상공회의소가 제조기업 300개사를 대상으로 실시한 설문조사에 따르면, 2023년 임시투자세액공제가 도움이 되지 않았다는 의견이 81.3%였으며, 도움이 되지 않았던 이유로는 제도홍보 부족(63.5%), 1년 한시적용(20.5%) 등으로 나타나 임시투자세액공제가 연장될 경우 이를 활용할 기업이 증가할 것으로 예상할 수 있음.

['23년 임투세공제 도입이 기업의 투자의사 결정에 미친 영향]



자료: 대한상공회의소

셋째, IT 경기 회복 지연 및 반도체 감산 등으로 주요 기업실적이 부진하면서 지식재산생산물 투자 증가율이 둔화된 상황에서 일반 R&D 비용의 증가분에 대한 세액공제를 상향하여 연구개발 투자 제고를 통한 성장동력을 확보할 필요성도 제기되고 있음.

2) 대한상공회의소, '임시투자세액공제 기간 연장 건의', 2023.12.

[지식재산생산물투자 연간 성장률]

(단위: 전년대비, %)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
지식재산생산물투자	4.4	3.1	3.4	6.1	5.0	1.6

자료: 한국은행

□ 다만, 개정안에 대하여는 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 기업의 투자 의사결정에는 글로벌 경기나 산업동향 등 다양한 요인이 작용하므로 임시투자세액공제를 연장하더라도 정책효과에는 한계가 존재할 수 있음.

예를 들어, 임시투자세액공제를 재도입한 2023년의 설비투자지수가 전년 대비 △5.5%를 기록하였고, 산업은행의 설비투자계획조사 결과 23년 설비투자 잠정 실적이 217.8조원으로 22년 대비 △2.6%로 나타났다는 점에서 임시투자세액공제 제도가 실제 기업의 투자를 유인하는 효과를 이끌어내고 있는지에 대해 검토할 필요가 있음.

[2023년 설비투자지수]

[단위 : 전년동기비, %]

	2022	2023	2023					
			7월	8월	9월	10월	11월	12월
설비투자 (국내총생산)	△0.9	0.5	-	-	-	-	-	-
설비투자지수	3.3	△5.5	△11.2	△14.6	△5.6	△10.1	△11.9	△5.9

자료: 한국은행「국민소득」, 통계청「산업활동동향」

[2023년 기업 규모별 설비투자 실적]

[단위 : 조원, %]

	2022	2023	증가율
대기업	179.5	170.0	△5.3
중견기업	30.1	33.0	9.8
중소기업	14.0	14.8	5.8
합계	223.6	217.8	△2.6

자료: KDB 산업은행, '설비투자계획조사', 2023.12.

둘째, 국회예산정책처 추계에 따르면 임시투자 세액공제 연장으로 1조4,508억원, R&D 증가분 세액공제율 한시 상향으로 1,539억원 등 총 1조 6,047억원의 세수감이 발생하므로 세수를 보완할 방안을 마련할 필요가 있음.

또한, 2024년 투자분에 대한 세액공제는 2025년 세수에 영향을 미치지만, 국세감면율이 2023년 15.9%, 2024년 16.3%로 2년 연속 법정한도(14.0%)를 상회한 상황에서 과도한 조세지출이 되지 않는지에 대해서도 검토할 필요가 있음.

셋째, 임시투자세액공제는 세제상 인센티브를 통해 선제적인 설비투자를 유도하는 목적을 지니고 있으나 적용시기가 재연장될 것이라는 기대가 형성될 경우 투자를 앞당길 유인이 위축되고 정책신뢰도가 저하될 우려가 있음.

연혁적으로 살펴볼 때, 임시투자세액공제는 1982년 도입되었다가 본래 취지인 경기조절 목적과 상관없이 거의 매년 상시적으로 운영되면서 2011년 세법개정으로 폐지되었으며, 그 혜택이 주로 대기업과 제조업에 집중되는 문제점이 지적되어 왔음을 고려할 필요가 있음.[3)]

3) 기획재정위원회, 「조세특례제한법 일부개정법률안」(의안번호 13319, 정부제출) 검토보고, p.74.

2. 비수도권 소재 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 신설

현 행	개정안
<신 설>	□ 준공후미분양주택 취득자에 대한 과세특례 신설 ○ 준공후미분양주택 요건 - 이 법 시행일부터 1년 이내에 취득할 것 - 수도권 밖의 지역에 소재할 것 - 전용면적, 취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것 ○ 양도소득세 과세특례 - 1주택을 보유한 1세대가 준공후미분양주택을 취득하더라도 기존 1주택 양도 시 준공후미분양주택을 해당 1세대가 보유한 주택이 아닌 것으로 보아 1세대1주택 특례* 적용 * 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원 이하인 경우 비과세 ○ 종합부동산세 과세특례 - 1세대가 과세기준일 현재 1주택과 준공후미분양주택을 보유한 경우 1세대1주택 특례* 적용 * 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 12억원 공제

□ 개정안은 1세대 1주택자가 비수도권에 소재한 준공후미분양주택을 취득하더라도 양도소득세 및 종합부동산세를 과세하는 경우 1세대 1주택자에 대한 특례를 유지시키는 내용임.

우선 양도소득세 과세특례는 1주택을 보유한 1세대가 ① 이 법 시행일로부터 1년 이내 ② 수도권 밖에 소재하며 ③ 전용면적, 취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 준공후미분양주택(이하 “준공후미분양주택”)을 취득한 경우에 대하여, 기존주택 양도 시 준공후미분양주택을 해당 1세대가 보유한 주택이 아닌 것으로 보

아 실지거래가액의 합계액이 12억원 이하인 경우 양도소득세를 비과세하는 내용의 「소득세법」 제89조제1항제3호[4]를 적용하려는 것임.

다음으로 종합부동산세 과세특례는 1세대가 종합부동산세 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 1주택과 준공후미분양주택을 보유한 경우 과세표준 계산 시 1세대 1주택자에 대하여 보다 높은 금액(12억원)을 공제하여 주는 「종합부동산세법」 제8조제1항제1호[5]를 적용하려는 것임.

□ 개정안은 1세대 1주택자가 준공후미분양주택을 여러 채 취득하더라도 1세대 1주택자에 대한 양도소득세와 종합부동산세 특례를 유지시켜 줌으로써, 준공후미분양주택에 대한 투자심리를 촉진하여 주택시장을 활성화하고자 하는 것으로, 다음과 같은 점에서 필요성을 일부 인정할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 현재 심화되고 있는 비수도권 미분양문제를 해소하는 데 일

---

4) 「소득세법」
제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 "양도소득세"라 한다)를 과세하지 아니한다.
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 "주택부수토지"라 한다)의 양도로 발생하는 소득
가. 1세대가 1주택을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택
나. 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거봉양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택

5) 「종합부동산세법」
제8조(과세표준) ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다. <개정 2022. 12. 31., 2023. 4. 18.>
1. 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다): 12억원
2. 제9조제2항제3호 각 목의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원

부 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

흔히 악성 미분양이라 일컬어지는 비수도권의 준공후미분양주택 현황을 살펴보면 2022년 말 기준 6,226호에서 2023년 말 기준 8,690호로 1년만에 약 39.6% 급증[6]하였다는 점을 감안할 때, 비수도권 준공후미분양 문제를 해소하기 위한 대책이 필요한 측면이 있음.

둘째, 자본시장 내 여유자금이 부동산시장으로 유입되도록 함으로써 최근 지속적으로 문제되고 있는 부동산 PF 부실 문제를 해소하는데 일부 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

최근 대형 건설사의 기업구조개선작업(워크아웃)이 많은 논란 끝에 개시된 것을 필두로 건설사들의 자금난 문제가 지속적으로 제기되고 있는 상황임.

2023년 3분기 기준 비은행권의 건설업 및 부동산업 기업대출 연체율은 각각 5.51%, 3.99%로, 2017년 4분기 대비 5배 이상 증가하였다는 점을 감안할 때, 건설사들의 자금난 문제가 금융권까지 확대될 가능성도 있는 상황임.

6) 국토교통부 통계누리, 미분양주택현황보고 - 공사완료후 미분양현황, 2024.1.31.

[금융업권별 건설 및 부동산업 기업대출 연체율]

(단위: %)

구분	건설업		부동산업	
	은행	비은행	은행	비은행
2017. 4/4	0.68	0.97	0.20	0.74
2018. 1/4	0.85	1.04	0.22	0.82
2/4	0.65	1.10	0.19	0.88
3/4	0.67	1.54	0.22	1.01
4/4	0.65	1.82	0.23	1.12
2019. 1/4	0.60	2.40	0.24	1.42
2/4	0.63	2.38	0.20	1.50
3/4	0.64	2.61	0.19	1.58
4/4	0.42	2.28	0.17	1.44
2020. 1/4	0.46	2.72	0.21	1.69
2/4	0.31	2.55	0.17	1.70
3/4	0.27	2.63	0.14	1.64
4/4	0.35	2.19	0.12	1.34
2021. 1/4	0.34	2.58	0.11	1.44
2/4	0.27	2.24	0.10	1.25
3/4	0.26	2.12	0.10	1.25
4/4	0.25	1.68	0.08	0.97
2022. 1/4	0.25	1.79	0.09	1.31
2/4	0.23	1.65	0.08	1.40
3/4	0.27	1.77	0.10	1.55
4/4	0.31	2.00	0.11	1.74
2023. 1/4	0.47	3.38	0.15	3.15
2/4	0.51	4.77	0.12	3.46
3/4	0.58	5.51	0.15	3.99

1) 1개월 이상 원리금 연체 기준(상호금융 및 저축은행은 1일 이상 원금 또는 1개월 이상 이자 연체 기준)
2) 은행 : 국내은행 기준
3) 비은행 : 저축은행, 상호금융(새마을금고 제외), 보험회사 및 여신전문금융회사 합산 기준
* 자료: 한국은행

이러한 상황의 근본적 원인인 고금리로 인한 부동산 경기 침체, 원자재·인건비 상승 등으로 인한 비용 증가 문제 등은 단기적으로 해결되기 어려운 문제라는 점을 감안할 때, 부동산시장으로의 자금

유입이 이루어진다면 부동산시장을 안정화하는데 기여할 수 있을 것으로 보임.

□ 다만, 개정안에 대하여는 다음과 같은 점들 또한 검토할 필요가 있음.

첫째, 현행법은 과거 개정안과 유사한 입법목적에서 미분양주택 취득에 따른 양도소득세 감면 제도를 수차례 도입한 적 있던바, 이러한 미분양주택에 대한 반복된 세제혜택 지원은 건설사 및 부동산 PF 등으로 하여금 향후 미분양주택이 발생할 경우 정부가 세제혜택 등을 통해 지원할 것이라는 잘못된 기대를 형성하게 할 가능성이 있고, 자원의 비효율적 배분을 가져올 우려가 있음.

둘째, 현재 준공후미분양 문제가 세제혜택이라는 특단의 대책을 도입할 만큼 심각한 상황인지에 대한 검토가 이루어져야 할 것으로 보임.

[거주자 미분양주택 취득 시 양도소득세 과세특례 현황]

구분	감면 대상		해당 기간	감 면
제98조	전국	미분양 국민주택을 해당기간에 취득하여 5년 이상 보유·임대한 후 양도	1995.11.1.~ 1997.12.31. 1998.3.1.~ 1998.12.31.	양도소득세율 20% 적용 혹은 종합소득세 적용 중 선택
제98조의2	수도권 밖	미분양주택을 해당기간에 취득하여 보유기간과 무관하게 양도	2008.11.3.~ 2010.12.31.	기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도시 미분양주택은 주택수에서 제외

제98조의3	서울 이외	미분양주택을 해당기간에 취득하여 양도	2009.2.12.~2010.2.11.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 100% 감면 (수도권과밀억제지역 60%) 취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액[1] 전액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외 (수도권과밀억제지역 60%) 공통: 기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의5	수도권 밖	2010.2.11. 기준 미분양주택을 해당기간에 취득하여 양도	2010.5.14.~2011.4.30.	취득일부터 5년 이내 양도: 분양가격인하율에 따라 양도소득세 차등 감면[2] 취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액에 분양가격인하율에 따른 감면율[2]을 곱하여 계산한 금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 제외 공통: 기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의6	전국	2011.3.29. 기준 준공후미분양주택 중 해당기간에 임대계약을 체결한 주택을 양도 (①건설사가 2년 이상 임대 후 분양한 주택을 취득하거나, ②주택을 5년 이상 임대한 경우만 적용)	2011.3.29.~2011.12.31.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 50% 감면 (①의 경우만 해당) 취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 50%를 양도소득세 과세대상소득금액에서 제외 공통: 기본세율 및 완화된 장기보유특별공제 적용 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의7	전국	2012.9.24. 기준 취득가액 9억원 이하 미분양주택을 해당기간에 취득하여 양도	2012.9.24.~2012.12.31.	취득일부터 5년 이내 양도: 양도소득세 100% 감면 취득일부터 5년 이후 양도: 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액 전액을 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외 공통: 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외
제98조의8	전국	취득가액 6억원 이하, 135㎡ 이하 준공후미분양주택을 해당기간에 취득하여 5년 이상 임대 후 양도	2015.1.1.~2015.12.31.	취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 50%를 양도소득세 과세대상 소득금액에서 제외 일반주택 양도 시 미분양주택은 주택수에서 제외

1) 양도소득금액을 취득일, 취득일부터 5년이 되는 날, 양도일의 기준시가로 안분하여 계산
2) 분양가격인하율이 0~10%인 경우 감면율 60%, 분양가격인하율이 10~20%인 경우 감면율 80%, 분양가격인하율이 20% 초과하는 경우 감면율 100%
자료: 현행법 조문 재구성

최근 7개년 비수도권 준공후미분양주택 추이를 살펴보면, 단기적으로 준공후미분양 물량이 증가한 것은 사실이나, 2018~2020년 시기에 비하면 그 문제가 상대적으로 심각한 것으로 보이지는 않는다는 점 등을 종합적으로 고려할 필요가 있을 것임.

[비수도권 준공후미분양 물량]

(단위: 호)

구 분	17.12.	18.12.	19.12.	20.12.	21.12.	22.12.	23.12.
비수도권 준공후미분양주택	8,900	13,935	14,880	10,761	6,848	6,226	8,690

셋째, 단기적으로는 준공후미분양주택이 증가하고 있는 만큼 시의 적절한 특단의 대책이 필요한 상황이라 하더라도, 개정안에 따른 과세특례가 준공후미분양주택 문제를 해소하는 데 효과적인 정책인지 여부에 대하여 검토할 필요가 있음.

양도차익이 발생한 경우에만 그 혜택이 있는 양도소득세 감면 특례가 분양가가 상대적으로 높게 책정되었거나 해당 지역의 입주수요 대비 과도한 주택 공급이 이루어져 발생하는 준공후미분양주택에 대한 주택수요자들의 매수심리를 촉발할 수 있을지 여부가 불확실한 면이 있음.

특히 「소득세법 시행령」은 1주택을 소유한 1세대가 종전주택을 양도하기 전 신규주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후 신규주택을 취득하고 신규주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택을 양도하는 경우

이를 1세대1주택으로 보아 양도소득세 비과세 특례를 적용하고 있다는 점을 감안할 때[7], 개정안은 해당 지역에 정착하기 위한 실수요자를 위한 정책이라기보다는 미분양문제 해소를 위한 시장 여유자금의 단기유입을 목적으로 하는 것으로 보임.

그런데 개정안에 따른 양도소득세 과세특례는 준공후미분양주택을 취득하기 전 보유하고 있는 기존주택을 처분할 때에만 적용되는 것으로, 동 세제혜택을 누리기 위해 가까운 미래에 양도차익을 기대하기 어려운 준공후미분양주택을 보유하고 기존주택을 먼저 처분하고자 하는 세대가 있을지 여부가 불확실하다는 점은 감안할 필요가 있음.

참고로 개정안에 따른 양도소득세 과세특례보다 미분양문제 해결에 보다 효과적으로 간주되는 "미분양주택 처분 시 양도소득세 감면 제도"조차 미분양문제 완화에 효과가 제한적일 수 있다는 점을 시사하는 연구결과 역시 고려할 필요가 있을 것임[8].

넷째, 개정안을 입법화하는 경우 다음과 같은 점을 추가로 검토할 필요가 있음.

---

7) **제155조(1세대1주택의 특례)** ① 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 이 항에서 "종전의 주택"이라 한다)을 양도하기 전에 다른 주택(이하 이 조에서 "신규 주택"이라 한다)을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(제18항에 따른 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항을 적용한다. 이 경우 제154조제1항제1호, 같은 항 제2호가목 및 같은 항 제3호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하는 요건을 적용하지 않으며, 종전의 주택 및 그 부수토지의 일부가 제154조제1항제2호가목에 따라 협의매수되거나 수용되는 경우로서 해당 잔존하는 주택 및 그 부수 토지를 그 양도일 또는 수용일부터 5년 이내에 양도하는 때에는 해당 잔존하는 주택 및 그 부수토지의 양도는 종전의 주택 및 그 부수토지의 양도 또는 수용에 포함되는 것으로 본다.

8) 박명호, "미분양 완화를 위한 양도소득세 한시적 감면에 대한 소고", 「재정포럼」, 3월호, 한국조세재정연구원, 2009.3

① 준공후미분양주택의 개념에 대하여 명확히 규정할 필요가 있음. 개정안은 과세특례를 적용받기 위한 준공후미분양주택의 요건에 대하여만 규정하고 있을 뿐, 준공후미분양주택이 무엇인지에 대하여 명확히 정하고 있지 아니하므로, 유사 입법례를 참고하여 이를 구체적으로 규정할 필요가 있을 것임[9].

② 개정안은 준공후미분양주택의 요건으로 전용면적·취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것을 규정하고 있는데, 전용면적·취득가액은 구체적 과세대상을 확정하는 기준이라는 점을 감안할 때 대통령령에 포괄적으로 위임하는 것이 아닌 법에 직접 규정할 필요가 있을 것임.

문 의 처
02)6788-5154

9) 통상 준공후미분양주택은 「주택법」 제54조에 따라 공급하는 주택으로서 같은 법 제49조에 따른 사용검사를 받은 후 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 의미함.

「조세특례제한법 시행령」

제98조의5(준공후미분양주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례) ② 법 제98조의6제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 준공후미분양주택"이란 「주택법」 제54조에 따라 공급하는 주택으로서 같은 법 제49조에 따른 사용검사(임시 사용승인을 포함한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(같은 조 제3항 각 호의 어느 하나에 따라 건축물을 사용할 수 있는 경우를 포함한다)을 받은 후 2011년 3월 29일 현재 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택(이하 이 조에서 "준공후미분양주택"이라 한다)을 말한다. 다만, 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 취득 당시(법 제98조의6제1항제1호의 주택은 최초 임대 개시 시) 6억원을 초과하거나, 주택의 연면적(공동주택의 경우에는 전용면적)이 149제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다.

Ⅴ. 입법의 재정영향

□ 국회예산정책처에 따르면, 임시 투자 세액공제의 적용기한을 1년 연장하고, 일반 R&D 증가분 세액공제율을 2024년 12월 말까지 한시적으로 10%p 상향함에 따라 재정수입이 2025년 1조 6,047억원 감소할 것으로 추계되었음.[10)]

[개정안에 대한 비용추계 결과]

(단위: 억원)

구분	2025
임시 투자 세액공제 적용기한 1년 연장*	△14,508
일반 R&D 증가분 세액공제율 한시상향	△1,539
합계	△16,047

* 통합투자세액공제에 대한 농어촌특별세 과세(감면액의 20%)를 고려한 값임

□ 또한 비수도권 미분양주택 과세특례에 관하여는 개정안으로 인해 소득세의 세수가 감소할 것으로 예상되지만, 세수효과 추계를 위해 필요한 비수도권 미분양주택 예상 취득 규모, 기존 주택 보유 현황 자료 등이 부재해 추계에 한계가 있다는 의견을 제출하였음.

10) 국회예산정책처, 비용추계서 참고.