의안번호	2208307
의 뢰 인	엄태영 의원
회 답 일	2025. 4. 15.
추계번호	25F1016

지방세특례제한법 일부개정법률안

— 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 적용기한 3년 연장

【비용추계서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

Ⅰ. 비용추계 결과

❑ 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 적용기한을 3년 연장함에 따라 취득세는 2026년 4,799억원, 2028년 4,799억원 등 2026~2028년까지 3년간 총 1조 4,397억원(연평균 4,799억원) 감소할 것으로 추계

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2026~2028년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	누적	연평균
생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 적용기한 3년 연장 (제36조의3)	−4,799	−4,799	−4,799	−14,397	−4,799

Ⅱ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제36조의3 (생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면)	○ 생애최초 주택 취득 시 취득세 면제 – 감면내용: 취득당시가액 12억원 이하인 주택을 유상거래로 취득하는 경우 최대 200만원 취득세 공제 – 추가감면: 전용면적 60㎡ 이하, 취득당시가액 3억원(수도권 6억원) 이하인 공동주택(아파트 제외) 등에 대해서는 최대 300만원까지 취득세 공제 – 적용기한: (현행) 2025. 12. 31. → (개정) 2028. 12. 31.	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제36조의3 (생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

❑ 부칙에 따라 개정안은 2026년 1월 1일부터 시행되어 세수효과는 2026년부터 2028년까지 발생한다고 가정

❑ 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면 적용기한 연장에 따른 세수효과는 각 지방자치단체가 제출한 2024년 취득세 감면실적을 바탕으로 다음의 가정을 적용하여 추계

○ 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면은 2024년 감면실적이 유지된다고 가정하여 추계

○ 2024년 12월 31일 지방세특례제한법 개정에 따라 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면이 최대 200만원에서 최대 300만원 공제로 한도가 상향 조정된 부분은 반영하여 추계

- 전용면적 60㎡ 이하 취득당시가액 3억원(수도권 6억원) 이하 공동주택(아파트 제외), 도시형 생활주택, 다가구주택에 대해서는 취득세 최대 300만원 공제
- 국토교통부[1]의 2024년 전체 주택 매매거래량에서 위의 조건에 부합되며 취득세 감면액이 200만원 초과 300만원 이하 주택의 매매거래량 비중(4%)을 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면에도 적용

3. 상세 추계내역

(1) 제도 개요 및 감면실적

❑ (제도 개요) 생애 처음으로 주택을 구입하는 가구가 취득당시가액 12억원 이하 주택을 유상거래로 취득 시 취득세 감면(안 제36조의3)

○ 주택 취득일 현재 본인 및 배우자가 주택을 소유한 사실이 없는 경우로서 취득당시가액 12억원 이하인 주택을 유상거래로 취득 시 최대 200만원 취득세 감면

- 생애최초 취득 주택에 대한 취득세액이 200만원 이하인 경우: 취득세 100% 면제
- 생애최초 취득 주택에 대한 취득세액이 200만원을 초과하는 경우: 취득세 200만원 공제

○ 다음의 경우는 최대 300만원까지 취득세 감면

1) 국토교통부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr)

- 전용면적 60㎡ 이하, 취득당시가액 3억원(수도권 6억원) 이하인 공동주택(아파트 제외), 도시형 생활주택, 다가구주택

○ 적용기한: (현행) 2025. 12. 31. → (개정안) 2028. 12. 31.

❑ 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면은 2020년 7월 10일 시행 이후 감면요건 및 감면내용 등 개정

○ 2020년 7월 10일 시행 당시 감면요건은 가구 합산소득 7천만원 이하, 주택 취득당시가액 3억원(수도권 6억원) 이하에 대해 감면

○ 2022년 6월 21일 이후 가구 소득요건 삭제, 주택 취득당시가액 12억원 이하에 대한 감면으로 요건 완화

○ 2025년 1월 1일 이후 감면요건에 따라 취득세 최대 300만원으로 공제액 확대

[표 2] 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면의 주요 연혁

시행시기	주요 개정내용
2020.7.10. (20.8.12. 일부개정)	□ 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 신설 - 감면요건: 1) 가구 합산소득 7천만원 이하 2) 취득당시가액 3억원(수도권 4억원) 이하 주택 유상거래 - 감면내용: (취득가액 1억 5천만원 이하) 100% 감면 (취득가액 1억 5천만원 초과) 50% 감면
2022.6.21. (23.3.14. 일부개정)	□ 가구 소득 요건 삭제, 주택 취득당시가액 기준 상향 조정 - 감면요건: 취득당시가액 12억원 이하 주택 유상거래 - 감면내용: (산출세액 200만원 이하) 100% 감면 (산출세액 200만원 초과) 200만원 공제
2025.1.1. (24.12.31 일부개정)	□ 취득세 추가공제(최대 200만원 → 최대 300만원) - 감면내용: (기본공제) 취득당시가액 12억원 이하 주택 유상거래 시 최대 200만원 (추가공제) 전용면적 60㎡ 이하, 취득당시가액 3억원(수도권 6억원)이하 공동주택(아파트 제외), 도시형 생활주택, 다가구주택은 최대 300만원

[표 3] 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 요건에 따른 감면액

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td>2억원</td><td>3억원</td><td>6억원</td><td>12억원 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">2022.6.21.~2024.12.31</td><td>0~200만원</td><td colspan="3">200만원</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2025년 이후</td><td>(비수도권) 전용면적 60㎡ 이하, 3억원 이하</td><td colspan="2">0~300만원</td><td colspan="2">200만원</td></tr>
<tr><td>(수도권) 전용면적 60㎡ 이하, 6억원 이하</td><td colspan="2">0~300만원</td><td>300만원</td><td>200만원</td></tr>
<tr><td>아파트 및 3억원(수도권 6억원) 초과 주택</td><td>0~200만원</td><td colspan="3">200만원</td></tr>
</table>

❑ (감면실적) 2023년 기준 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면실적은 총 4,091억원(207,360건), 건당 감면액은 197만원 수준

○ 취득세 감면실적은 2020년 시행 이후 여러 차례 감면제도 변화 및 부동산 거래량 변동에 따라 연도별 추이가 일정하지 않음

○ 2023년 감면실적은 4,091억원으로 전년(972억원) 대비 3,119억원(321%) 증가

- 2023년 3월 14일 지방세특례제한법 개정에 따라 가구 합산소득(7천만원 이하) 요건 삭제 및 주택 취득당시가액 3억원(수도권 4억원 이하)에서 12억원으로 상향 조정
- 이는 2022년 6월 21일 이후 취득한 주택에 대해서도 소급 적용으로 2023년 감면건수 및 감면실적이 전년에 비해 크게 증가

○ 2024년(잠정) 취득세 감면실적은 4,724억원 수준

- 2024년도 취득세 감면실적은 지자체로부터 제공받은 자료로 잠정치임

[표 4] 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면실적: 2020~2023년

	2020 (7.10~12.31)	2021	2022	2023	2024 (잠정)
감면건수(건, A)	68,887	125,998	76,168	207,360	250,652
감면액(억원, B)	862.3	1,606.2	971.7	4,091.2	4,724.2
건당 감면액(만원, B/A)	125.2	127.5	127.6	197.3	188.5

주: 1) 동 조문은 2020년 7월 10일 거래분부터 적용되어 2020년 감면실적은 2020.7.10.~2020.12.31.까지 약 6개월간의 실적
2) 2024년 감면실적은 지자체 제공 자료로 향후 발표되는 「지방세통계연감」 수치와 다를 수 있음
자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」; 2024년 감면실적은 지자체 제공자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(2) 추계방법

❑ 향후 취득세 감면액은 2024년 감면실적 및 주택매매거래량을 활용하여 감면한도 상향조정분을 추정하여 추계

○ 2024년 지자체로부터 제공받은 취득세 감면액 4,724억원에 2025년 취득세 추가 감면액(200만원 초과 300만원 이하)을 추정하여 감면액 추계

- 2023년 취득세 감면액이 2022년 6월 21일 이후 취득한 주택에 대해서도 소급적용되어 감면실적이 높은 것으로 예상되어 2024년도 감면실적을 지자체로부터 제공받아 향후 취득세 감면실적 추정에 사용

❑ 국토교통부 실거래가 공개시스템 자료를 이용하여 전체 주택 매매거래 중 전용면적 60㎡ 이하의 3억원 이하(수도권 6억원 이하) 공동주택 등이 차지하는 비중을 반영하여 취득세 최대 300만원 감면 대상 주택에 대한 취득세 감면 추계

○ 국토교통부 자료에 따르면 2024년 전체 주택 매매량은 597,842건이며 최대 300만원 감면 대상 주택은 63,193건(12.4%)

○ 이 중 취득세가 200만원 초과, 300만원 이하인 주택은 23,969건으로 거래가 12억원 이하 주택 매매거래량의 4%이며 평균 취득세는 274.5만원

− 4,724억원 + (597,842건 × 4% × (274.5만원−200만원)) = 4,799억원

[표 5] 주택 매매거래량 현황: 2024년

	전체 거래량	주택 가액 12억원 이하	취득세 최대 300만원 공제 대상 (A)	취득세 감면액 200~300만원
주택 매매거래량	597,842	509,235	63,193	23,969

자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(3) 추계결과

❑ 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 적용기한을 3년 연장함에 따라 취득세는 2026년 4,799억원, 2028년 4,799억원 등 2026~2028년까지 3년간 총 1조 4,397억원(연평균 4,799억원) 감소할 것으로 추계

[표 6] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2026~2028년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	누적	연평균
생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 적용기한 3년 연장 (제36조의3)	−4,799	−4,799	−4,799	−14,397	−4,799

Ⅳ. 부대의견

❑ 없음

Ⅴ. 작성자

❑ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	신미정	백경엽

❑ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
신미정	02-6788-4837	mjshin@assembly.go.kr