

지방세특례제한법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2025. 12. .

행정안전위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2024년 12월 13일, 최수진의원 등 10인

나. 회부일자: 2024년 12월 16일

다. 상정 및 의결일자:

제422회 국회(임시회)

제1차 전체회의(2025.2.18.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소
위원회

제429회 국회(정기회)

제5차 법안심사제1소위원회(2025.12.9.) 상정, 축조심사

제430회 국회(임시회)

제1차 법안심사제1소위원회(2025.12.10.) 상정, 축조심사, 의결(대안
반영폐기)

제1차 행정안전위원회(2025.12.16.) 상정, 소위심사보고, 축조심사,
찬반토론, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(최수진의원)

최근 주택시장은 수도권 집값 상승과 지방 미분양 주택 증가 등 주택시장 침체가 병행되며 지역 간 양극화가 심화되고 있음. 지방 미분양 주택 증가는 지방 주택시장 침체뿐만 아니라 지방 소재 건설사의 부담 증가로 이어져 지역경제 침체를 불러올 수 있음. 지방 주택시장의 경우 수요 부족과 미분양 주택 물량 증가 등 공급 과잉으로 인한 침체가 지속되고 있으므로 세컨드 홈 장려 등 다주택자의 신규 수요 유입이 필요한 상황임. 이에 내국인이 취득일 현재 수도권 밖에 있고 취득가액이 9억원 이하인 미분양 주택에 대하여 매매계약을 체결하고 그 계약에 따라 주택을 취득하는 경우에는 취득세의 최대 100분의 50을 감면하도록 하려는 것임(안 제31조의6 신설).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 유상조)

국토교통부의 '24년 11월 주택 통계에 따르면 2022년 연말 이후 비수도권 지역의 미분양 주택은 5만호 수준으로 2021년 대비 약 3만호 증가한 수준에서 유지되고 있으며, 전국 미분양 주택 중 약 77.7%가 비수도권 지역에 집중되어 있음. 또한, 준공 후 미분양 주택 또한 2024년 전년대비 약 7,000호 증가하였으며 전국 대비 79.4%가 비수도권에 집중되어 있음.

현행 「지방세특별제한법」은 비수도권 지역 미분양 주택의 거래를 활성화하기 위한 공급측면 세제지원으로, 주택건설·공급 사업주체가 수도권 외의 지역에서 준공하였으나 전용면적이 85m² 이하이고 취득 당시 가액이 3억원 미만인 미분양아파트를 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하고 임대차계약을 체결한 경우 취득세를 면제 하도록 하고 있음.

또한, 「지방세법」 및 동법 시행령은 수요측면 세제지원으로, 개인이 수도권 외의 지역에 위치하고 전용면적이 60m² 이하이고 취득 당시 가액이 6억원 이하인 미분양아파트를 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 경우, 세율 적용의 대상이 되는 1세대의 주택 수에서 제외하도록 하고 있음.

개정안은 내국인이 「주택법」에 따라 주택을 공급하는 사업주체 등으로부터 비수도권 내 취득 당시 가액이 9억원 이하인 미분양 주택을 2029년 12월 31일까지 최초로 취득하는 경우에 취득세를 최대 50% 경감할 수 있는 특례를 신설하려는 것으로, 현행법과 비교하여 적용대상에 비아파트를 추가되고 취득 당시 가액이 9억원까지 확대됨.

개정안을 통해 비수도권 지역에 위치한 미분양 주택에 대한 취득세 부담을 줄여줌으로써 비수도권 지역의 미분양 주택을 감소시키고, 지역 경제를 활성화하는데 도움을 줄 수 있을 것으로 보임.

참고로, 과거 금융위기 시절 미분양주택 문제가 대두됨에 따라 미분

양주택의 취득 시 취득세 및 등록세를 감면해주는 특례가 3회 신설된 바 있음.

다만, 현행 「지방세법」은 주택에 대하여 1~3%의 취득세율을 적용하도록 하고 있어 과거 취득세율 감면 특례를 도입했던 시기의 취득세율인 4%보다 낮은 수준이라는 점을 고려하여 미분양 해소를 위해 취득세 감면을 정책수단으로 선택하는 것이 효과적인지 여부, 미분양주택에 대한 세제혜택 지원이 반복됨에 따라 건설사 및 부동산 PF가 정부가 세제혜택을 지원할 것이라는 기대를 형성하여 기업의 자기 책임의식이 약화되는지 여부 등을 종합적으로 고려할 필요가 있어 보임.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 법안심사소위원회 심사내용

(소위원장 윤건영)

개정안의 취지를 위원회 대안에 반영하고, 동 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 함.

6. 찬반토론의 요지

없 음

7. 심사결과

대안반영폐기