



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 추경호의원 대표발의(의안번호 제11861호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
--------------	---

II . 주요 내용별 검토	2
----------------------	---

1. 비수도권 소재 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세
과세특례 대상 변경 및 특례기한 연장(윤재옥의원안, 윤준병의원안, 윤영석
의원안, 추경호의원안, 안도걸의원안) 2
2. 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 일몰기한 연장(윤준병
의원안, 이원택의원안, 서천호의원안, 이만희의원안, 김선교의원안, 김형동
의원안, 추경호의원안, 엄태영의원안, 임호선의의원안, 윤영석의원안, 서영교
의원안, 정부안) 8
3. 지역특구 등에 대한 세액감면 적용기한 연장(최수진의의원안(2), 이인선의의원안, 이춘석
의원안, 한병도의의원안, 이만희의원안, 윤준병의원안, 김성원의의원안, 황정아의의원안,
추경호의원안(3), 정부안, 서영교의원안, 안도걸의원안) 14

I. 개요

1. 추경호의원 대표발의안(의안번호 제11861호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 추경호의원 등 16인
- (2) 제 안 일 : 2025. 7. 30.
- (3) 회 부 일 : 2025. 7. 31.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 수도권 밖 지역의 준공후미분양주택 취득자, 농어촌주택등 취득자, 위기지역 창업기업에 대하여 양도소득세 및 법인세 등을 감면하는 특례를 두고 있으나 이러한 특례는 2025년 12월 31일 종료될 예정임.

그러나 최근의 경기 부진과 저성장 심화를 고려할 때 지방의 미분양 주택 문제 해소, 농어촌 경기 부양, 위기지역 창업 활성화 등을 위해서는 상기 특례를 연장하여 해당 지역에 대한 지원을 유지할 필요가 있음.

이에 수도권 밖 지역의 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세, 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세, 위기지역 창업기업에 대한 법인세 감면 특례를 2028년 12월 31일까지 3년 연장하려는 것임(안 제98조의9 등).

II. 주요 내용별 검토

1. 비수도권 소재 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 대상 변경 및 특례기한 연장(윤재옥 의원안, 윤준병의원안, 윤영석의원안, 추경호의원안, 안도걸 의원안)

현 행	개정안
☐ 수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례(제98조의 9)	☐ 과세특례 대상 변경 및 특례기한 연장
○ 과세특례 - 준공후 미분양 주택 취득 후 기존 보유 1주택 양도시 1세대 1주택 특례 적용(양도소득세 과세특례) - 1세대가 1주택과 준공 후 미분양 주택 보유시 1세대 1주택 특례 적용(종합부동산세 과세특례)	○ (현행과 같음)
○ 과세특례 대상 - 수도권 밖의 지역에 소재할 것 - <u>전용면적, 취득가액 등</u> 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것	○ <u>과세특례 대상 변경(윤영석의원안)</u> - 수도권 밖의 지역에 소재할 것 - <u>취득가액 9억원 이하 또는 전용면적 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것</u>
○ <u>적용기한</u> - <u>2025년 12월 31일</u>	○ <u>적용기한 연장</u> - <u>2026년 12월 31일(안도걸의원안)</u> - <u>2027년 12월 31일(윤영석의원안)</u> - <u>2028년 12월 31일(윤재옥의원안, 추경호의원안)</u> - <u>2030년 12월 31일(윤준병의원안)</u>

* 윤재옥의원안 2025. 2. 26. 발의(의안번호 8428), 윤준병의원안 2025. 3. 20. 발의(의안번호 9180), 윤영석의원안 2025. 7. 9. 발의(의안번호 11367), 추경호의원안 2025. 7. 30. 발의(의안번호 11861), 안도걸의원안 2025. 10. 22. 발의(의안번호 13674)

□ 5건의 개정안은 수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 대상을 취득가액 6억원 이하(시행령¹⁾에 규정)에서 취득가액 9억원 이하로 법률에 명시적으로 규정하고(윤영석의원안), 현행 특례의 적용기한을 각각 1년(안도걸의원안), 2년(윤영석의원안), 3년(윤재옥의원안, 추경호의원안), 5년(윤준병의원안)연장하려는 것임.

□ 현행 「조세특례제한법」 제98조의9²⁾는 1주택을 보유한 1세대가 비수도권에 소재하는 준공후미분양주택(이하 “준공후미분양주택”)을 취득한 경우에 대하여, 기존주택 양도 시 준공후미분양주택을 해당 1세대가 보유한 주택이 아닌 것으로 보아 양도소득세를 비과세하는 내용의 「소득세법」 제89조제1항제3호³⁾를 적용하고, 종합부동산

1) 「조세특례제한법 시행령」 제98조의8(수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례) ① 법 제98조의9제1항제2호에서 “전용면적, 취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건”이란 다음 각 호의 요건을 말한다.

1. 전용면적이 85제곱미터 이하일 것
2. 취득가액이 6억원 이하일 것
- 3.~5. 생략

2) 「조세특례제한법」 제98조의9(수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례) ① 1주택을 보유한 1세대(「소득세법」 제88조제6호의 1세대를 말한다)가 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지의 기간 중에 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 준공 후 미분양주택(이하 이 조에서 “준공후미분양주택”이라 한다)을 취득한 후 준공후미분양주택을 취득하기 전에 보유한 주택을 양도하는 경우에는 그 준공후미분양주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 같은 법 제89조제1항제3호를 적용한다.

1. 수도권 밖의 지역에 소재할 것
2. 전용면적, 취득가액 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

② 1주택을 보유한 1세대(「종합부동산세법」 제2조제8호의 세대를 말한다)가 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지의 기간 중에 준공후미분양주택을 취득한 경우에는 같은 법 제8조제1항제1호에 따른 1세대 1주택자로 본다.

3) 「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 실거래가액의 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

세 과세기준일 현재 1주택과 준공후미분양주택을 보유한 경우 과세표준 계산 시 1세대 1주택자에 대하여 보다 높은 금액(12억원)을 공제하여 주는 「종합부동산세법」 제8조제1항제1호4)를 적용하도록 하고 있음.

현행 「조세특례제한법」 제98조의9는 심화되고 있는 비수도권의 미분양문제를 해결하기 위해 2024년 세법개정을 통해 신설된 것으로, 비수도권의 준공후미분양주택 취득 시 양도소득세와 종합부동산세 감면을 위해 도입되었음

□ 개정안은 다음과 같은 측면에서는 긍정적인 효과가 기대됨.

첫째, 현재 심화되고 있는 비수도권 미분양문제를 해소하는 데 일부 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

흔히 악성 미분양이라 일컬어지는 비수도권의 준공후미분양주택 현황을 살펴보면, 2024년 6월말 기준 11,965호에서 2025년 7월말 기준 22,589호로 약 88.8% 급증⁵⁾하였고, 수도권에 비해 비수도권이 상대적으로 미분양 추이가 가파르게 증가하고 있으므로, 비수도권 미분양문제를 해소하기 위한 대책이 필요한 측면이 있음.

나. 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 주택

4) 「**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

5) 2025년 6월 주택통계, 국토교통부

[전국 수도권-비수도권 준공후미분양주택 추이]

(단위: 호)

구 분	2025년						
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
전국	22,872	23,772	25,117	26,422	27,013	26,716	27,057
비수도권	18,426	19,179	20,543	21,897	22,397	22,320	22,589
수도권	4,446	4,593	4,574	4,525	4,616	4,396	4,468

* 자료: 2025년 주택통계, 국토교통부

둘째, 자본시장 내 여유자금이 지방 미분양 부동산시장으로 유입되도록 함으로써 최근 지속적으로 문제되고 있는 부동산 PF 부실 문제⁶⁾를 해소하는 데 일부 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

수도권 PF 사업장은 비교적 분양률이 높고 회수가 원활한 반면, 지방 PF 사업장의 경우에는 분양률 저하, 미분양 적체 등으로 인해 사업성 악화와 채무불이행 위험이 높아지고 있는 상황임.⁷⁾

둘째, 과세특례 대상이 되는 비수도권 준공후미분양주택의 취득가액 기준을 현행 6억원에서 9억원으로 상향함으로써 최근 원자재 등 공사비용 상승으로 급등한 주택 분양가격 상승의 현실을 반영하고, 현행 6억원 이하에서는 특례대상에서 제외되는 부산, 대구, 대전 등 일부 비수도권 지역 준공후미분양주택의 경우에도 특례를 적용받을 수 있을 것으로 기대되는 측면이 있음.

6) 한국은행에 따르면, 2024년 3분기 기준 비은행권의 건설업 대출 연체율은 8.94%로 2017년 4분기(0.97%) 대비 8배 이상 상승하였고, 2024년 1분기(7.42%) 대비 20.1% 상승

7) 금융위원회에 따르면, 금융권이 매각을 추진한 곳 중 수도권 부실 PF 사업장은 2025년 4월말 기준 157곳에서 7월말 기준 91곳으로 42% 감소한 반면, 비수도권의 경우는 같은 기간 238곳에서 179곳으로 24.8% 감소

[지역별 민간아파트 평균 분양가격(2025년 7월 기준)]

(단위: 천 원/㎡)

구분		㎡당 평균 분양가격	전용 85㎡(111㎡) 평균 분양가격
수도권	서울	14,064	1,561,104
	인천	5,882	652,902
	경기	6,747	748,917
5대 광역시 및 세종특별자치시	부산	7,254	805,194
	대구	7,560	839,160
	광주	4,977	552,447
	대전	5,586	620,046
	울산	5,266	584,526
	세종	5,425	602,175
기타	강원	4,668	518,148
	충북	4,332	480,852
	충남	4,567	506,937
	전북	4,163	462,093
	전남	3,837	425,907
	경북	3,798	421,578
	경남	4,483	497,613
	제주	4,369	484,959

* 자료: 주택도시보증공사 「민간아파트분양시장동향」

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

첫째, 과세특례의 기본적 취지나 대상 범위 등은 법률로 규정하고, 전용면적이나 취득가액 등 경제상황 변화나 정책 필요에 따라 유연하게 대응할 필요가 있거나, 실제 운영에 필요한 세부조건이나 절차는 시행령으로 규정하는 방식이 일반적이라는 점을 감안할 때

개정안과 같이 취득가액 기준을 법률에 규정하는 것에 대해서는 충분한 검토가 필요할 것으로 보임.

둘째, 동 과세특례는 1년 한시 적용으로 2024년 세법개정을 통해 도입된 것으로 제도 시행의 성과와 효과성 및 타당성 등을 검토하여 적용기한의 연장 여부를 판단해야 할 것으로 보임.

- 기획재정부는 지방 부동산 경기를 보아가면서 제도운영의 필요성 및 효과성 등을 종합적으로 검토할 필요가 있으며, 연장 필요성이 인정되는 경우에도 연장기한 등은 정책 지속기간 등에 대한 검토 후 결정할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5148

2. 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 일몰기한 연장(윤준병의원안, 이원택의원안, 서천호의원안, 이만희의원안, 김선교의원안, 김형동의의원안, 추경호의원안, 엄태영의원안, 임호선의의원안, 윤영석의원안, 서영교의원안, 정부안)

현 행	개정안
□ 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세의 감면(제99조의4) ○ 대상 - 1세대가 농어촌주택등(농어촌주택·고향주택)을 취득(건설취득 포함)하여 3년 이상 보유하고 기존 보유하던 일반주택 양도시 농어촌주택등을 해당 1세대 소유주택이 아닌 것으로 간주하여 양도소득세 비과세 - 농어촌주택 · ① 기회발전특구, ② 수도권(접경지역 제외), 도시지역, 조정대상지역, 토지거래허가구역, 관광단지 지역 등이 아님 · 읍·면, ③ 인구 20만 이하 시(市)지역 내 동(洞) 소재 주택 ④ 취득당시 주택·토지가격 합계액 3억원(한옥 4억원) 이하 - 고향주택 · ① 고향소재, ② 수도권지역, 조정대상지역, 관광단지 외 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 소재, ③ 취득당시 주택·토지가격 합계액 3억원(한옥 4억원) 이하 ○ <u>적용기한</u> - <u>2025년 12월 31일</u>	□ <u>농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 감면특례 적용기한 연장</u> ○ (현행과 같음) ○ <u>적용기한 연장</u> - <u>2027년 12월 31일(엄태영의원안, 서영교의원안)</u> - <u>2028년 12월 31일(이원택의원안, 윤영석의원안, 추경호의원안, 정부안)</u> - <u>2029년 12월 31일(이만희의원안, 김</u>

현 행	개정안
	<u>선교의원안)</u> - <u>2030년 12월 31일(윤준병의원안, 서천호의원안, 김형동의원안, 임호선의원안)</u>

* 윤준병의원안 2025. 3. 10. 발의(의안번호 제8766호), 이원택의원안 2025. 3. 17 발의(의안번호 제8981호), 서천호의원안 2025. 3. 18. 발의(의안번호 제9021호), 이만희의원안 2025. 3. 20. 발의(의안번호 제9189호), 김선교의원안 2025. 3. 25. 발의(의안번호 제9340호), 김형동의원안 2025. 7. 1. 발의(의안번호 제11203호), 추경호의원안 2025. 7. 30. 발의(의안번호 11861), 엄태영의원안 2025. 8. 14. 발의(의안번호 제12167호), 임호선의원안 2025. 9. 2. 발의(의안번호 제12620호), 윤영석의원안 2025. 9. 8. 발의(의안번호 제12782호), 서영교의원안 2025. 9. 8. 발의(의안번호 제12789호), 정부안 2025. 9. 3. 제출(의안번호 제12653호)

□ 12건의 개정안은 2025년 말 일몰이 도래하는 1세대 1주택자의 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례의 적용기한을 연장하려는 것임.

○ 엄태영의원안·서영교의원안은 2027년 말(2년 연장)로, 이원택의원안·윤영석의원안, 추경호의원안과 정부안은 2028년 말(3년 연장)로, 이만희의원안·김선교의원안은 2029년 말(4년 연장)로, 윤준병의원안· 서천호의원안·김형동의원안·임호선의원안은 2030년 말(5년 연장)로 각각 연장하려는 것임.

□ 현행 「조세특례제한법」 제99조의4)에서는 농어촌주택등(농어촌주

8) 「조세특례제한법」 제99조의4(농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례) ① 거주자 및 그 배우자가 구성하는 대통령령으로 정하는 1세대(이하 이 조에서 “1세대”라 한다)가 2003년 8월 1일(고향주택은 2009년 1월 1일)부터 2025년 12월 31일까지의 기간(이하 이 조에서 “농어촌주택등취득기간”이라 한다) 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 1채의 주택(이하 이 조에서 “농어촌주택등”이라 한다)을 취득(자가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하여 3년 이상 보유하고 그 농어촌주택등 취득 전에 보유하고 있던 다른 주택(이하 이 조에서 “일반주택”이라 한다)을 양도하는 경우에는 그 농어촌주택등을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 「소득세법」 제89조제1항제3호를 적용한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택(이 조에서 “농어촌주택”이라 한다)

가. 취득 당시 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제13호에 따른 기회발전특구(인구 감소지역 및 「접경지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역이 아닌 수도권과밀억제권역 안의 기회발전특구는 제외한다. 이하 이 조 및 제5장의11에서 “기회발전특구”라 한다)에 소재하거나 다음의

택과 고향주택)을 취득하고 이를 3년 이상 보유할 것을 전제로 기존 보유주택을 양도하는 경우 해당 농어촌주택등을 소유주택이 아닌 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 특례를 적용하고 있음.

과세특례의 대상인 농어촌주택은 ①기회발전특구, ②수도권(접경지역 제외), 도시지역, 조정대상지역, 토지거래허가구역, 관광단지 지역 등이 아닌 읍·면, ③인구 20만 이하 시(市)지역 내 동(洞) 소재 주택 ④취득당시 주택·토지가격 합계액 3억원(한옥 4억원) 이하요건을 모두 충족하는 주택을 의미하고,

고향주택은 ①「조세특례제한법」상 고향⁹⁾인 지역이면서 ②일정 인구(20만)이하인 시 지역에 소재(수도권, 조정대상지역, 관광단지 등 제외), ③취득당시 주택·토지가액 3억원 이하(한옥 4억원 이하)요건을 모두 충족하는 주택을 의미함.

어느 하나에 해당하는 지역을 제외한 지역으로서 「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍·면 또는 인구 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 동에 소재할 것

- 1) 수도권지역. 다만, 「접경지역 지원 특별법」 제2조에 따른 접경지역 중 부동산가격동향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역은 제외한다.
 - 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역. 다만, 인구감소지역 중 부동산가격동향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역은 제외한다.
 - 3) 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역
 - 4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 허가구역
 - 5) 그 밖에 관광단지 등 부동산가격안정이 필요하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 지역
- 나. 주택 및 이에 딸린 토지의 가액(「소득세법」 제99조에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원(대통령령으로 정하는 한옥은 4억원)을 초과하지 아니할 것
2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택(이 조에서 “고향주택”이라 한다)
- 가. 대통령령으로 정하는 고향에 소재하는 주택일 것
- 나. 취득 당시 인구 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시 지역 (다음의 지역은 제외한다)에 소재할 것
- 1) 수도권지역
 - 2) 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역
 - 3) 그 밖에 관광단지 등 부동산가격안정이 필요하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 지역
- 다. 주택 및 이에 딸린 토지의 가액(「소득세법」 제99조에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원(대통령령으로 정하는 한옥은 4억원)을 초과하지 아니할 것
- 9) 가족관계등록부(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 부칙 제4조에 따른 제적부 등 포함)에 10년 이상 등재된 등록기준지 및 10년 이상 거주 두 가지 요건이 모두 충족되는 지역을 말하며, 「조세특례제한법 시행령」 [별표12] (고향주택 소재 지역범위)에 구체적 지역이 열거되어 있음.

[「조세특례제한법 시행령」 [별표12] 고향주택 소재 지역 범위]

구분	시 (26개)
충청북도(1)	제천시
충청남도(6)	계룡시, 공주시, 논산시, 보령시, 당진시, 서산시
강원도(4)	동해시, 삼척시, 속초시, 태백시
전라북도(3)	김제시, 남원시, 정읍시
전라남도(2)	광양시, 나주시
경상북도(6)	김천시, 문경시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시
경상남도(3)	밀양시, 사천시, 통영시
제주도(1)	서귀포시

* 위 표는 「통계법」 제18조에 따라 통계청장이 통계작성에 관하여 승인한 주민등록인구 현황(2015년 12월 주민등록인구 기준)을 기준으로 인구 20만명 이하의 시를 열거한 것임.

동 조세특례는 농어촌 지역의 공동화 현상 해소 및 귀농·귀촌을 지원하기 위한 세제지원 필요성에 따라 2003년에 도입된 제도로, 이후 주기적으로 일몰 기한이 연장되었음.

통계청의 귀농어·귀촌인 통계자료에 따르면 2023년 귀농·귀어·귀촌 가구수는 31만 7,464가구로 2021년까지 증가하다가 2022년 이후 감소하고 있음.

[귀농·귀어·귀촌 가구¹⁰⁾ 수]

(단위: 가구)

구 분	2020년	2021년	2022년	2023년
귀농가구	12,489	14,347	12,411	10,307
귀어가구	897	1,135	951	716
귀촌가구	345,205	363,397	318,769	306,441
합계	358,591	378,879	332,131	317,464

* 자료: 「귀농어·귀촌인통계」, 통계청

□ 농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례의 적용기한을 연장하려는 개정안과 관련하여는 다음과 같은 긍정적인 점이 있음.
 동 조세특례는 농어촌주택등 취득자에게 양도소득세 세제혜택을 부여하여 농어촌 인구 감소 및 고령화에 대응하여 귀농·귀촌 인구를 유인하려는 긍정적인 입법 목적이 있음.

귀농·귀촌을 희망하여 농어촌주택등을 취득한 경우 기존 보유주택 처분 시 양도소득세를 감면함으로써 귀농·귀촌에 따른 경제적 부담(농지취득·농업경영자금 확보 등)을 완화할 수 있을 것임.

한편, 적용기한의 연장 기간에 대하여는 개정안별로 3년부터 5년까지 다양한 기간을 제안하고 있는데, 적용기한의 적정 수준에 대해서는, ① 적용기한을 길게 연장하는 경우 조세특례에 대한 법적 안정성을 제고하고 국민의 기대이익을 보호할 수 있다는 점과 ② 적용기한을 짧게 연장하는 경우 조세특례에 대한 주기적·지속적 점검

10) ※ 귀농·귀어·귀촌인 : 동(洞)지역에서 1년 이상 거주한 사람이 대상 기간 중 읍·면(邑·面)지역으로 이동하여 각각 아래 조건을 만족한 사람
 - (귀농인) 농업경영체등록명부, 농지원부, 축산업등록명부에 등록된 사람
 - (귀어인) 어업경영체등록명부 등 어업인으로 인정받을 수 있는 명부에 등록된 사람
 - (귀촌인) 위 조건을 충족하는 이동자 중 학생, 군인, 직장 근무지 이동으로 인한 일시적 이주, 귀농인·귀어인 및 동반 가구원 제외

이 가능하다는 점을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있음.

동 과세특례의 세수감소 효과는 신고서에 비과세 대상 소득이나 감면세액을 기재하지 않아 별도 세액 추정이 어려움.¹¹⁾

참고로 지난 2022년 정기회에서는 동 조세특례의 적용기한을 2025년 말까지로 3년 연장한 바 있음.

문 의 처
02)6788-5148

11) 「2026년도 조세지출예산서」 (p.81)

3. 지역특구 등에 대한 세액감면 적용기한 연장(최수진의원안(2), 이인선의원안, 이춘석의원안, 한병도의원안, 이만희의원안, 윤준병의원안, 김성원의원안, 황정아의원안, 추경호의원안(3), 정부안, 서영교의원안, 안도걸의원안)

현행			개정안	
□ 지역특구 입주기업 세액감면 (제12조의2, 제99조의9, 제121조의8, 제121조의9, 제121조의17, 제121조의20, 제121조의21, 제121조의22) ○ 특구 내 입주기업 소득세/법인세 감면			○ 적용기한 연장 ○ (현행과 같음)	
조문	특구	감면율		
제99조의9	위기지역	5년 100% +2년 50%		
제12조의2	연구개발특구	3년 100% +2년 50% (사업시행자는 3년 50% +2년 25%)		
제121조의8	제주첨단과학기술단지			
제121조의9	제주투자진흥지구			
	제주자유무역지역			
제121조의17	기업도시개발구역			
	지역개발사업구역 및 지역활성화지역			
	공여구역주변지역			
	여수해양박람회특구			
	새만금투자진흥지구			
	평화경제특구			
제121조의20	아시아문화중심도시			
제121조의21	금융중심지			
제121조의22	첨단의료복합단지			
	국가식품클러스터			
○ 감면한도: 투자누계액 50% + 상시			○ (현행과 같음)	

현 행	개정안
근로자 수 × 1,500만원 (청년근로자, 서비스업 2,000만원) ○ 적용기한 ① 위기지역: <u>2025. 12. 31.</u> ② 연구개발특구: <u>2025. 12. 31.</u> ③ 제주첨단과학기술단지: <u>2025. 12. 31.</u> ④ 제주투자진흥지구: <u>2025. 12. 31.</u> ⑤ 제주자유무역지역: 2021. 12. 31. ⑥ 기업도시개발구역, 지역개발사업구역 및 지역활성화지역, 공여구역주변지역, 여수해양박람회특구, 새만금투자진흥지구, 평화경제특구: <u>2025. 12. 31.</u> ⑦ 아시아문화중심도시 투자진흥지구: <u>2025. 12. 31.</u> ⑧ 금융중심지: <u>2025. 12. 31.</u>	○ 적용기한 ① 위기지역: <u>2027. 12. 31.</u> (서영교의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (추경호의원안, 정부안) <u>2030. 12. 31.</u> (윤준병의원안) ② 연구개발특구: <u>2027. 12. 31.</u> (서영교의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (추경호의원안, 정부안) <u>2030. 12. 31.</u> (최수진의의원안, 황정아의의원안) <u>2031. 12. 31.</u> (이인선의의원안) ③ 제주첨단과학기술단지: <u>2027. 12. 31.</u> (서영교의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (정부안) ④ 제주투자진흥지구: <u>2027. 12. 31.</u> (서영교의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (정부안) ⑥ 기업도시개발구역, 지역개발사업구역 및 지역활성화지역, 공여구역주변지역, 여수해양박람회특구, 새만금투자진흥지구, 평화경제특구: <u>2027. 12. 31.</u> (서영교의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (추경호의원안, 정부안) ⑥ 공여구역주변지역: <u>2030. 12. 31.</u> (김성원의의원안) ⑦ 아시아문화중심도시 투자진흥지구: <u>2027. 12. 31.</u> (서영교의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (정부안) <u>2031. 12. 31.</u> (안도걸의원안) ⑧ 금융중심지:

현 행	개정안
⑨ 첨단의료복합단지: 2025. 12. 31.	<u>2027. 12. 31.</u> (서영교의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (추경호의원안, 정부안)
⑩ 국가식품클러스터: 2025. 12. 31.	⑩ 첨단의료복합단지: <u>2027. 12. 31.</u> (서영교의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (추경호의원안, 정부안) <u>2029. 12. 31.</u> (이만희의원안) <u>2030. 12. 31.</u> (최수진의원안)
	⑪ 국가식품클러스터: <u>2027. 12. 31.</u> (서영교의원안) <u>2028. 12. 31.</u> (이춘석의원안, 추경호의원안, 정부안) <u>2029. 12. 31.</u> (이만희의원안) <u>2030. 12. 31.</u> (한병도의원안)
	○ 시행일: 2026. 1. 1.(최수진의원안(2), 이인선의원안, 한병도의원안, 이만희의원안, 김성원의원안, 추경호의원안(3), 황정아의원안, 정부안, 서영교의원안, 안도걸의원안) 공포한 날(이춘석의원안, 윤준병의원안)

* 최수진의원안 2025. 1. 31. 발의(의안번호 7849), 최수진의원안 2025. 2. 3. 발의(의안번호 7863), 이인선의원안 2025. 2. 11. 발의(의안번호 8061), 이춘석의원안 2025. 2. 27. 발의(의안번호 8529), 한병도의원안 2025. 2. 27. 발의(의안번호 8545), 이만희의원안 2025. 3. 21. 발의(의안번호 9207), 윤준병의원안 2025. 3. 24. 발의(의안번호 9294), 김성원의원안 2025. 4. 10. 발의(의안번호 9694), 추경호의원안 2025. 7. 30. 발의(의안번호 11861), 추경호의원안 2025. 8. 18. 발의(의안번호 12210), 추경호의원안 2025. 8. 19. 발의(의안번호 12240), 정부안 2025. 9. 3. 제출(의안번호 12653), 서영교의원안 2025. 9. 15. 발의(의안번호 12954), 안도걸의원안 2025. 10. 1. 발의(의안번호 13402)

□ 각 지역특구 입주기업 세액감면 제도의 적용기한을 연장하는 개정안은 다음과 같은 점에서 타당한 측면이 있어 보임.

첫째, 연구개발 활성화, 고용안정 및 지역산업의 위기 완화, 낙후지역 지원을 통한 국가균형발전 등 각 지역특구의 목적을 달성하기 위해서는 지역특구의 기업유치 및 투자를 촉진할 필요가 있으며, 이를 위해 동 특례의 적용기한을 연장함으로써 인센티브를 유지할 필요가 있음.

둘째, 현재 감면한도가 상시근로자 수에 따라 정해지므로 특구 입주기업의 고용유인이 증가되어 지역특구 지역의 청년 등 고용증대 효과를 기대할 수 있을 것으로 보임.

특히, 지역특구 지역 중 서울·경기·인천 등 수도권 지역에 비하여 청년고용률이 낮은 지역의 지역특구 입주기업의 청년고용이 증대할 수 있을 것으로 보임.

[2025년 1분기 지역별 청년고용률 현황]

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기
48.2	43.8	38.0	46.0	37.2	44.6	41.5	34.6	47.1
강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	전체
45.0	47.4	47.2	37.5	40.5	40.0	35.8	40.8	44.5

자료: 통계청, 경제활동인구조사

참고로 연구개발특구의 경우 2005년 말 기준 23,558명에서 2023년 말 기준 328,630명으로 고용인원이 크게 증가하였고, 전라북도 익산 국가식품클러스터 역시 매년 고용창출 성과가 증가하고 있음¹²⁾.

□ 다만, 특구 내 입주기업에 대한 세제혜택 적용기한을 연장하고자 하는 각 개정안과 관련하여 다음과 같은 측면을 고려할 필요가 있음.

첫째, 각 특구의 소관 부처에서 특구 활성화 및 입주기업 지원을 위한 다양한 재정사업을 시행하고 있다는 점을 감안할 필요가 있음.

과학기술정보통신부장관은 연구개발특구의 대학·연구소 및 기업 간의 교류 및 협력을 강화하기 위하여 특구 소재 연구소기업 및 첨단기술기업 등에 대한 전문 연구개발 인력 지원을 할 수 있고, 기획재정부장관 및 중앙관서의 장 또는 지방자치단체의 장은 국가나 지방자치단체가 소유하는 토지 및 건물과 그 밖의 국유재산 및 공유재산을 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 수익계약으로 연구소기업 또는 첨단기술기업에 사용·수익하게 하거나 대부 또는 매각할 수 있음.

과학기술정보통신부는 2025년 연구개발특구 내 연구성과의 사업화 및 창업을 지원하고 특구 활성화를 위한 인프라를 구축하기 위하여 약 1,300억원의 예산을 편성하였고, 연구개발특구진흥재단에 따르면 올해 연구소기업과 첨단기술기업의 성장단계별 맞춤형 지원을 위하여 다양한 사업을 수행하고 있다고 밝힘.

12) 고용창출: ('19) 581명 → ('20) 810명 → ('21) 1,044명 → ('22) 1,416명 → ('23) 1,628명

[2025년 연구소기업·첨단기술기업 주요 지원사업]

구 분	사업명			형 태	예산 (백만원)	지 원 내 용
광역 특구	전략기술 연구성과 사업화	전략기술 발굴 및 연계		간접	5,250	연구소기업 및 첨단기술기업 발굴, 등
		기술평가 지원		간접	700	연구소기업 설립용 기술가치평가 등
		기술창업 스튜디오		간접	900	연구소기업 설립 및 초기 성장
		연구성과 사업화	일반	직접	7,275	기술사업화
			유니콘	직접	3,750	기술사업화
	특구 혁신성장 스케일업	이노폴리스 캠퍼스		간접	2,400	법률, 재무 등 애로해결 및 투자 연계, 멘토링 등 초기 성장
		실증 스케일업		직접	10,086	지역 내 기술·제품 실증
	글로벌 부스트업	협력거점 기반 PoC		간접	3,000	해외 PoC 및 인증
		글로벌 클러스터 R&BD		직접	2,000	국제 공동 R&BD
소 계					35,361	-
강소 특구	공통수단 지원	기술이전 R&BD		직접	8,750	R&BD(제품화·양산화)
		전략기술 연계 R&BD		직접	3,400	전략기술/딥테크기술 기술사업화
		글로벌 협력 지원		간접	760	글로벌 기술사업화 네트워크
	특화수단 지원	양방향 기술발굴 연계		간접	3,820	연구소기업 및 첨단기술기업 발굴
		이노폴리스 캠퍼스		간접	3,865	(예비)창업자의 기술창업
		혁신 네트워크 운영		간접	2,445	혁신주체 간 네트워크 구성 및 운영
		지역 특성화 육성		간접	6,420	기업 역량강화 및 애로해결
		이노테크 발굴 및 창업지원		간접	5,100	연구소기업 및 첨단기술기업 발굴
		이노테크 기업 육성		간접	10,300	지역주도형 특화분야 기업 스케일업
소 계					44,860	-
합 계					80,221	-

※ 직접: 기업에게 출연금을 지급 사업 수행 지원 / 간접: 수행기관을 선정하여 목적별 기업 지원

※ 2025년 신규과제에 한함

자료: 연구개발특구진흥재단

행정안전부는 국가안보를 위하여 지역발전의 정체를 감내한 주한
미군 공여구역주변지역 내 도시기반시설 정비, 도로 개설 등 개발
사업을 지원하기 위하여 2025년 총 618억원의 예산을 편성하여 집
행 중임.

보건복지부는 2024년 약 600억원, 2025년에는 약 470억원의 첨단
의료복합단지 조성사업 예산을 편성하여 복합단지 내 융복합 동물실험

험 연구동 등 시설 건립, 노후 연구장비 교체 뿐만 아니라 대구경북·오송 첨단의료산업진흥재단에 보조금을 지급하여 연구기술지원, 규제지원 등 다양한 재정사업을 시행하고 있음.

국가식품클러스터 입주기업 조세특례 기한 연장과 관련하여서도 농림축산식품부에서 매년 약 200억원이 넘는 예산을 편성하여 국가식품클러스터 입주기업 지원을 위한 장비 구축, 식품기업 및 연구소의 투자 유치 등을 위한 콘텐츠 제작 및 투자설명회 개최, 식품분야 전문인력 양성 및 벤처창업 육성 등 국가식품클러스터 활성화 및 입주기업 지원을 위한 다양한 재정사업을 시행하고 있다는 점을 참고할 필요가 있음¹³⁾.

둘째, 일부 특구의 경우 입주기업의 수가 지속적으로 증가하여 국세감면 규모 역시 함께 증가할 우려가 있고, 도입 이후 상당한 기간이 경과한 제도는 정책목표가 충분히 달성되었다고 볼 수 있음.

연구개발특구에 입주한 연구소기업 및 첨단기술기업의 수는 매년 지속적으로 증가하여 2007년 도입 이후 계속해서 적용기한을 연장해 온 본 조세특례의 정책목표가 일부 달성되었다고 볼 수 있음.

2023년말 기준 연구개발특구 입주기관은 14,995개로, 2005년말 기준 752개 대비 약 19.9배 증가하였고 매출액은 약 81조원으로 2005년말 대비 31.7배 증가하였음.

특히 세액감면 대상이 되는 연구소기업의 경우 누적 설립기업 총

13) 최근 5년간 국가식품산업클러스터사업 예산 규모는 다음과 같음(단위: 백만원).
(’21) 45,320 → (’22) 35,842 → (’23) 37,532 → (’24) 27,430 → (’25) 24,147

2,064개 중 1,339개 기업이 등록을 유지하고 있고, 첨단기술기업은 총 261개 기업이 누적 지정되었으며 현재 운영 중인 기업은 85개임¹⁴⁾.

[연구소기업 등록 현황(누적)]

(단위: 개)

구분	대덕특구	광주특구	대구특구	부산특구	전북특구	강소특구	합계
2023년	484	231	263	237	221	375	1,811
2024년	518	249	286	258	244	485	2,040
증감	+34	+18	+23	+21	+23	+110	+229

자료: 연구개발특구진흥재단

[첨단기술기업 지정 현황(누적)]

(단위: 개)

구분	대덕특구	광주특구	대구특구	부산특구	전북특구	강소특구	합계
2023년	139	31	20	15	24	18	247
2024년	144	31	20	17	26	23	261
증감	+5	-	-	+2	+2	+5	+14

자료: 연구개발특구진흥재단

셋째, 입주기업에 대한 세액감면이 거의 발생하지 않는 특구도 상당수 있는 바, 이 경우 세액감면이 기업을 특구로 유인하는 효과를 달성하지 못하고 있는 것으로 평가되고 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

연도별 조세지출예산서에 따르면, 제주첨단과학기술단지와 제주투자진흥지구, 아시아문화중심도시 투자진흥지구, 금융중심지의 경우 조세지원 실적이 미비하거나 전무하여 조세지원이 기업을 특구로 유인하는 역할을 하지 못하고 있는 것으로 보임.

14) 연구소기업: 2025년 3월 말 기준, 첨단기술기업: 2024년 12월 말 기준

□ 한편, 적용기한의 적정 수준에 대해서는, ① 적용기한을 길게 연장하는 경우 조세특례에 대한 법적 안정성을 제고하고 국민의 기대이익을 보호할 수 있다는 점과 ② 적용기한을 짧게 연장하는 경우 조세특례에 대한 주기적·지속적 점검이 가능하다는 점을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5154