

의안번호	2204966
의 퇴 인	정성호 의원
회 답 일	2024. 11. 8.
추 계 번호	24F4586

지방세특례제한법 일부개정법률안

－ 임대주택 등에 대한 과세특례 적용기한 3년 연장 및 감면율 인상 등

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면 적용기한을 3년 연장하고, 감면율을 25%p씩 인상할 경우 재산세는 2025년 35억원, 2027년 47억원 등 2025년에서 2027년까지 3년간 총 122억원(연평균 41억원) 감소할 것으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
공공임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한 3년 연장 등 (안 제31조제4항)	-35	-40	-47	-122	-41

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제31조제4항 (임대주택 등에 대한 감면)	○ 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면 적용기한을 3년 연장하고, 감면율을 25%p씩 인상 - 적용기한: (현행) 2024.12.31. → (개정안) 2027.12.31. - 감면율: (현행) 전용면적 40제곱미터 이하: 100%, 60제곱미터 이하: 50%, 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하: 25% → (개정안) 전용면적 40제곱미터 이하: 100%, 60제곱미터 이하: 75%, 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하: 50%	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미 실시 사유)
1	안 제31조제4항 (임대주택 등에 대한 감면)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안 부칙에 따라 2025년 1월 1일부터 개정법률이 시행되어 세수효과는 2025년부터 발생할 것으로 추계
- 향후 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면 수준은 최근 5년(2018~2022년)간 증가하는 추세이므로, 최근 5년 연평균 증가율이 향후에도 유지된다고 가정
 - 최근 5년간 연평균 재산세 감면실적 증가율: 15.5%
- 공공임대주택 등에 대한 전용면적별 통계자료가 부재하므로 전국 주택별 전용면적에 관한 통계 중 단독주택에 관한 수치를 제외한 수치를 토대로 전용면적별 감면을 인상 효과를 추계
 - 국가통계시스템(KOSIS)의 2023년 주택총조사 결과 반영
- 다만, 개정안은 대통령령으로 정하는 다가구주택을 임대 목적에 직접 사용하는 경우도 감면 대상에 추가하고 있으나 구체적인 범위가 대통령령에 위임되어 있어 세부적인 정보의 파악이 어려운 점, 관련 통계가 부재한 점 등을 고려하여 감면대상 확대에 따른 세수 효과는 추계대상에 포함하지 않음
 - 이를 고려할 때 개정안에 따른 세수효과는 과소추계되었을 가능성이 있음

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

(1) 제도 개요 및 감면실적

- (제도개요) 대통령령으로 정하는 임대사업자 등이 국내에서 임대용 공동주택 또는 오피스텔을 2세대 이상 임대 목적으로 직접 사용하는 경우 재산세 감면
 - 전용면적 40㎡이하인 공공임대주택: 재산세 100% 면제
 - 전용면적 60㎡ 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔: 재산세 50% 감면
 - 개정안은 감면율을 75%로 인상
 - 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔: 재산세 25% 감면
 - 개정안은 감면율을 50%로 인상
- (감면실적) 공공임대주택 등에 대한 최근 5년간 재산세 감면액은 2018년 9억원, 2022년 16억원으로 증가하는 추세임
 - 최근 5년(2018~2022년)간 연평균 증가율: 15.5%

[표 2] 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면실적 추이: 2018~2022년

(단위: 억원)

	2018	2019	2020	2021	2022
감면실적	9	11	12	14	16

자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」 각 연도

(2) 추계방법

- 2022년 감면실적을 기준으로 최근 5년간 감면실적의 연평균 증가율(15.5%)에 따라 감면실적이 증가한다고 가정

[표 3] 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면 전망: 2023~2027년

(단위: 억원)

	2023	2024	2025	2026	2027
감면실적	18	21	25	28	33

□ 감면율 인상의 경우, 전용면적별 비중을 토대로 현행법에 따른 조정감면율을 산출한 후 이를 개정안에 따른 조정감면율과 비교하여 세수감소 효과를 추계

- 국가통계포털(KOSIS)의 주택별 면적에 관한 통계자료를 기초로 하여 공동주택 등에 대한 전용 면적별 비중을 산출¹⁾
 - 85㎡ 이하 공동주택의 전용면적별 비중(2023년 기준): 40㎡ 이하 16.0%, 40㎡ 초과 60㎡ 이하 36.3%, 60㎡ 초과 85㎡ 이하 47.6%

[표 4] 전국 주택별 면적 통계를 반영한 감면실적: 2023년 기준

전용 면적 기준	비중		감면율	
			현행	개정안
	40㎡ 이하	16.0%	100%	100%
	40㎡~60㎡	36.3%	50%	75%
	60㎡~85㎡	47.6%	25%	50%
조정감면율			46.05%	65.21%

자료: 국가통계포털(KOSIS), 2023년 주택총조사 결과

- 개정안에 따른 조정감면율 2025~2027년 재산세 감면액에 반영하여 감면율 100%인 경우로 환산하여 조정감면실적을 도출하고, 개정안에 따른 조정감면율을 적용하여 감면율 인상에 따른 세수효과를 추계

[표 5] 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면 전망: 2025~2027년

(단위: 억원)

	2025	2026	2027
현행 감면율 기준 감면액 전망	25	28	33
현행 조정감면율	46.05%		
조정감면실적 (100% 감면율 적용, A)	54	61	72
개정안 조정감면율(B)	65.21%		
개정안 감면실적 (C=A*B)	35	40	47

1) 임대주택에 관한 통계자료는 부재하여 전국 주택에 관한 통계자료를 기초로 함

(3) 추계결과

- 공공임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한을 3년 연장하고 감면율을 25%p씩 인상함에 따라 재산세는 2025년에서 2027년까지 3년간 총 122억원(연평균 41억원) 감소할 것으로 추계

[표 6] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	누적	연평균
공공임대주택 등에 대한 재산세 감면의 적용기한 3년 연장 등 (안 제31조제4항)	-35	-40	-47	-122	-41

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	장설희	백경엽

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
장설희	02-6788-4836	shjang@assembly.go.kr