

의안번호	2219163
의 퇴 인	문진석 의원
회 답 일	2026.6.17.
추 계 번 호	26E2791

조세특례제한법 일부개정법률안

— 대토보상 양도소득세 과세특례 적용대상 확대 및 적용기한 3년 연장

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례의 적용기한을 3년 연장할 경우 재정수입은 2027년 131억원 등 2027~2029년까지 3년간 총 393억원(연평균 131억원) 감소할 것으로 추계됨
- 본 추계는 추계대상을 개정안의 내용 중 일부(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 적용기한 3년 연장)로 한정된 부분추계 결과로, 실제에 비해 과소추계 되었을 수 있음
 - 개정안의 내용 중 양도소득세 과세특례 적용 대상 대토보상 방식 확대와 관련된 부분은 관련 정보의 습득에 한계에 있어 추계대상에서 제외

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	누적	연평균
대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 양도소득세 감면 적용기한 연장(제77조의2)	-131	-131	-131	-393	-131

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	제77조의2(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례)	○ 양도소득세 감면 특례 적용 대상 대토보상 방식 확대 - (현행) 공익사업의 시행으로 조성한 토지 → (개정안) 조성한 토지 또는 건축물, 해당 사업시행자의 토지나 건축물 ○ 대토보상에 대한 양도소득세 감면 특례 적용기한 연장 - 적용기한: (현행) 2026.12.31. → (개정안) 2029.12.31. [참고사항] 개정안은 대토보상 방식 확대·개편을 주요 내용으로 하는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안」(서범수의원 대표발의, 의안번호 제2206940호)의 의결을 전제로 함	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미실시 사유)
1	안 제77조의2(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례) - 특례 적용기한 3년 연장 - 특례 적용대상 확대	○ ×	토지 외 건축물 등으로 이루어진 대토보상의 규모, 가액 등에 대한 자료의 습득에 어려움이 있어 추계 곤란

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안이 2026년 정기회 중 통과되어 2027년 1월 1일부터 시행된다고 가정하고, 연장된 적용기한을 고려하여 2027~2029년을 추계기간으로 설정
 - 부동산 양도일이 포함된 연도에 양도소득세 감면의 효과가 모두 발생한다고 가정
- 추계대상은 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 적용기한 3년 연장에 따른 세수효과로 한정
 - 개정안은 현행 특례의 적용기한을 연장하면서, 관련 법률안의 의결을 전제로 특례 적용 대상 대토보상의 방식을 확대하고 있음
 - 개정안은 대토보상의 방식을 해당 공익사업의 시행으로 조성한 ‘토지’로 보상하는 것에서 해당 공익사업의 시행으로 조성한 ‘토지나 건축물’ 또는 ‘해당 사업시행자의 토지나 건축물’로 보상하는 것으로 확대하는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안」(서범수의원 대표발의, 의안번호 제2206940호)의 의결을 전제로, 해당 내용과 동일하게 양도소득세 과세특례 적용 대상 대토보상의 방식을 확대하고 있음
 - 과세특례 적용 대상 대토보상의 방식 확대에 따른 세수효과를 추계하려면

확대된 방식으로 이루어진 대토보상의 규모, 양도차익 등에 관한 자료가 필요하나, 관련 자료의 습득에 어려움이 있음

□ 개정안에 따른 행태변화는 고려하지 않음

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

가. 제도 개요 및 조세지출 실적

□ 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례는 공익사업의 시행으로 토지 등에서 발생한 거주자의 양도차익 중 대토보상을 받은 부분에 대하여 적용하는 과세특례임

○ 대상: 사업인정고시일부터 2년 이전에 취득한 토지등을 공익사업 시행자에게 양도함으로써 발생하는 양도차익으로서, 양도대금을 토지로 보상받는 부분

○ 특례내용(택 1): ① 대토보상분에 대하여 양도소득세의 40%를 감면
② 보상받은 토지를 양도할 때까지 과세를 이연

○ 현행 적용기한: 2026년 12월 31일

□ 「조세지출예산서」에 따른 동 제도의 조세지출 실적은 감면을 확대하여 2020년 큰 폭으로 증가한 후 2022년까지 증가했으나, 2023년 이후 지속적으로 감소

[표 2] 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 감면실적: 2019~2025년

(단위: 억원)

	2019	2020 ¹⁾	2021	2022	2023	2024	2025(전망)
조세지출 실적	37	88	158	234	181	142	131

주: 1) 2020년부터 양도소득세 감면율이 15%에서 40%로 확대
자료: 대한민국정부, 「조세지출예산서」, 각 연도

나. 추계 방법 및 결과

- 2025년 감면실적 잠정치(131억원)가 향후 유지될 것으로 가정하여 세수효과를 추정
 - 대토보상 등의 양도에 대해 예측할 근거 자료가 없으며, 실적이 부동산 시장에 따라 변동성이 크므로 향후 감면실적이 어떻게 변동할지 예측하기 곤란함
- 개정안에 따라 대토보상 등에 대한 양도소득세 감면의 적용기한을 3년 연장할 경우 재정수입은 2027년 131억원 등 2027~2029년까지 3년간 총 393억원(연평균 131억원) 감소할 것으로 추계
 - 본 추계는 추계대상을 개정안의 내용 중 일부(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례 적용기한 3년 연장)로 한정된 부분추계 결과로, 실제에 비해 과소추계 되었을 수 있음
 - 개정안의 내용 중 양도소득세 과세특례 적용 대상 대토보상 방식 확대와 관련된 부분은 관련 정보의 습득에 한계에 있어 추계대상에서 제외

[표 3] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	누적	연평균
대토보상 등에 대한 양도소득세 감면 3년 연장(안 제77조의2)	-131	-131	-131	-393	-131

IV. 부대의견

☐ 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	신홍철	박연서

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
신홍철	02-6788-4745	hongfe@assembly.go.kr