

지방세특례제한법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2025. 12. .
행정안전위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 7월 9일, 문진석의원 등 12인

나. 회부일자: 2025년 7월 10일

다. 상정 및 의결일자:

제429회 국회(임시회)

제4차 행정안전위원회(2025.9.17.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토
론, 소위원회부

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

(문진석의원)

이재명 정부는 2025년 6월 19일 발표한 추가경정예산에서 지방 건설사의 유동성 위기를 해소하기 위한 ‘미분양 안심환매 사업’을 2028년까지 추진하기로 했으며, 해당 사업은 지방의 준공 전 미분양 주택 1만 호를 공공이 일시적으로 매입해 건설사에 유동성을 제공하고, 준공 후 사업주체에게 환매해 사업을 종료하는 방식임. 그런데, 동 사업은 주택도시보증공사가 주택을 취득·보유하는 동안 각종 세금을 직접 납부하고, 환매시 해당 비용을 사업주체가 환매대금에 포함하여 주택도시보증공사에 납부하는 구조로, 세금이 면제되지 않을 경우 사업주체가 부담하는 환매비용이 증가하고, 이에 따라 정책의 효과가 축소될 가능성이 있음. 이에 2008~2013년 이뤄진 환매조건부 매입 당시 정부는 「지방세특례제한법」을 개정해 한시적으로 취득세, 재산세, 종합부동산세 등을 면제한 바 있음. 이번 추경에서도 과거 방식과 사실상 동일하게 추진되는 만큼, 2028년 12월 31일까지 주택도시보증공사가 일시적으로 매입한 미분양 주택(수도권에 소재한 주택은 제외)에서 발생하는 주택도시보증공사의 취득세와 재산세를 2030년 12월 31일까지 면제하는 한편, 주택건설업자의 재매입시 발생하는 취득세를 2030년 12월 31일까지 면제하고자 함(안 제34조제8항 및 제9항).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 정순임)

정부는 2025년 6월 23일 국회에 제출된 2025년도 제2회 추가경정예산안을 통해 지방의 준공 전 미분양 주택을 환매조건부로 매입하는 “미분양안심환매” 사업을 추진하고 있음.

이는 주택도시보증공사가 준공 전 공정률이 50% 이상인 지방의 미분양 주택을 분양가격의 50%로 매입하여 사업주체(건설사)에 일시적으로 자금을 지원하고, 준공 후 1년 이내에 사업 주체에게 당초 매입가격과 세금, 이자 비용 등 최소 실비용을 더한 가격으로 환매하는 방식으로, 최근 지방의 주택 미분양 사태로 인한 건설사의 자금 사정 악화, 주택 건설 감소 등의 문제를 해결하기 위한 사업임.

이때, 주택토지보증공사가 지방 미분양 주택을 매입하고 보유할 때 취득세와 재산세가 부과되며 주택건설사업자가 해당 주택을 재매입할 때에도 취득세가 부과되는바, 개정안은 지방 미분양 안심환매 사업의 시행에 따라 주택토지보증공사 및 주택건설사업자가 부담하게 되는 지방세를 각각 2028년 12월 31일까지(HUG)와 2030년 12월 31일(주택건설사업자)까지 면제하는 특례를 신설하려는 것임.

국토교통부가 발표한 2025년 7월 주택 통계에 의하면, 미분양 주택 중 비수도권 지방 미분양 주택이 전체의 약 80%를 차지하고 있으며, 준공 후 미분양 주택의 경우 매년 증가 추세로 비수도권의 준공 후 미분양 주택이 전체의 80%를 상회하고 있음.

또한, 실제로 2024년 3월말 기준 PF대출 연체율 등이 크게 증가하면서 PF대출 위험이 심화되고 있고, 2024년 2분기부터 건설투자가 전기 및 전년 동기 대비 감소하는 등 건설경기도 침체되고 있는 상황임.

주택 미분양이 지속될 경우 주택착공 감소, 건설업 폐업·부도, 건설업 고용 감소 등으로 건설경기가 침체되고 PF대출 부실화가 심화되어 수 있다는 점을 고려하면, 개정안의 입법 취지는 타당한 측면이 있어 보임.

이와 관련하여 최근 정부도 “지역중심 건설투자 보강방안”을 통해 주택토지보증공사 및 사업시행자가 동 사업에 참여할 경우 세제혜택을 부여하는 방안을 검토하고 있는바, 개정안은 지방의 미분양 주택 문제를 해소하는 데 기여할 수 있을 것으로 보임.

다만, 개정안 심사에 있어서는 현행 「지방세특례제한법」이 지방소재 준공 후 미분양 아파트를 취득하는 주택건설업자에 대한 지방세 감면 특례를 규정하고 있다는 점, 국가의 예산지원과 지방세 특례의 중복 최소화 원칙, 지방자치단체의 재정 부담 여부, 조세 특례의 효과성 등을 종합적으로 검토할 필요가 있음.

한편, 정부는 2008년 글로벌 금융위기 당시 미분양 주택이 크게 증가하자 이를 해소하기 위해 “미분양 안심환매 사업”과 유사한 “환매조건부 미분양 사업”을 추진하였고, 당시에 세제혜택을 부여한 바 있음.

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