

의안번호	2212153
의 퇴 인	배준영 의원
회 답 일	2025. 10. 2.
추계번호	25F4261

지방세특례제한법 일부개정법률안

— 소형주택 등 주택 취득세 감면 적용기한 4년 연장

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 소형주택 등 주택 취득세 감면규정의 적용기한을 2025년 12월 31일부터 2029년 12월 31일로 4년 연장함에 따라, 취득세는 2026년 5,576.2억원, 2029년 5,558.6억원 등 2026~2029년까지 4년간 총 2조 2,269억원(연평균 5,567.3억원) 감소할 것으로 추계
- 소형주택 공급확대를 위한 취득세 감면 적용기한 4년 연장: -416억원(연평균 -104억원)
 - 지방소재 준공 후 미분양 아파트 취득세 감면 적용기한 4년 연장: -379억원(연평균 -94.8억원)
 - 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 적용기한 4년 연장: -1조 9,196억원(연평균 -4,799억원)
 - 출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면 적용기한 4년 연장: -2,278억원(연평균 -569.5억원)

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 2026~2029년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
소형주택 공급확대를 위한 취득세 감면 적용기한 연장 (제33조의2제1항)	-104.0	-104.0	-104.0	-104.0	-416	-104.0
지방소재 준공 후 미분양 아 파트 취득세 감면 적용기한 연장(안 제33조의3제1항)	-103.7	-97.5	-91.7	-86.1	-379.0	-94.8
생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 적용기한 연장 (안 제36조의3)	-4,799	-4,799	-4,799	-4,799	-19,196	-4,799
출산·양육을 위한 주택 취득 에 대한 취득세 감면 적용기 한 연장(안 제36조의5)	-569.5	-569.5	-569.5	-569.5	-2,278	-569.5
합 계	-5,576.2	-5,570.0	-5,564.2	-5,558.6	-22,269.0	-5,567.3

Ⅱ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제33조의2제1항 (소형주택 공급확대를 위한 감면)	○ 매각 또는 임대목적의 소형주택 신축·취득 시 취득세 감면 적용기한 4년 연장 － 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2029.12.31.	
2	안 제33조의3제1항 (지방소재 준공후 미분양 아파트 감면)	○ 지방의 준공 후 미분양 아파트 임대 시 취득세 감면 적용기한 4년 연장 － 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2029.12.31.	
3	안 제36조의3제1항 (생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면)	○ 생애최초 주택 취득 시 취득세 감면 적용기한 4년 연장 － 적용기한: (현행) 2025. 12. 31. → (개정) 2029. 12. 31.	
4	안 제36조의5 (출산·양육을 위한 주택 취득세 감면)	○ 출산 가구가 취득하는 주택에 대한 취득세 감면 적용기한 4년 연장 － 적용기한: (현행) 2025. 12. 31. → (개정) 2029. 12. 31.	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제33조의2 (소형주택 공급확대를 위한 감면)	○	
2	안 제33조의3 (지방소재 준공후 미분양 아파트 감면)	○	
3	안 제36조의3 (생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면)	○	
4	안 제36조의5 (출산·양육을 위한 주택 취득세 감면)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 부칙에 따라 개정안은 2026년 1월 1일부터 시행되어 세수효과는 2026년부터 2029년까지 발생한다고 가정
- (안 제33조의2) 소형주택의 공급확대를 위한 소형주택 원시취득세 감면 적용기한 연장의 세수효과는 다음의 과정에 따라 추계
 - (소형주택 수) 국토교통부가 제출한 주택유형별 소형주택(다가구주택, 공동주택, 도시형 생활주택)의 주택 준공 실적자료를 바탕으로 최근 3년(2022~2024년) 연평균 증가율에 따라 변동한다고 가정
 - (취득세) 한국부동산원의 「2024 건물신축단가표」를 바탕으로 주택유형별 면적(m^2)당 건물표준단가를 적용하여 과세표준 산정, 원시취득세율 2.8%를 적용하여 취득세 추정
- (안 제33조의3) 지방소재의 준공 후 미분양 아파트를 임대하는 경우 원시취득세 감면 세수효과는 다음의 가정에 따라 추계
 - (지방 준공 후 미분양 아파트 수) 국토교통부가 제출한 지방 준공 후 미분양 아파트 실적 자료를 바탕으로 최근 3년(2022~2024년) 연평균 증가율에 따라 변동한다고 가정
 - (임대아파트 비중) 국토교통부의 2023년 기준 주거실태조사 자료를 바탕으로 전체(자가/임차/무상) 중 '임차'가 차지하는 비중과 동일하다고 가정
 - (취득세) 한국부동산원의 「2024 건물신축단가표」를 바탕으로 아파트 면적(m^2)당 건물표준단가를 적용하여 과세표준 산정, 원시취득세율 2.8%를 적용하여 취득세 추정
- (안 제36조의3) 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면 적용기한 연장에 따른 세수효과는 각 지방자치단체가 제출한 2024년 취득세 감면실적을 바탕으로 다음의 가정을 적용하여 추계
 - 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면은 2024년 감면실적이 유지된다고 가정하여 추계
 - 2024년 12월 31일 지방세특례제한법 개정에 따라 생애최초 주택 구입에

대한 취득세 감면이 최대 200만원에서 최대 300만원 공제로 한도가 상향 조정된 부분은 반영하여 추계

- 전용면적 60㎡ 이하 취득당시가액 3억원(수도권 6억원) 이하 공동주택(아파트 제외), 도시형 생활주택, 다가구주택에 대해서는 취득세 최대 300만원 공제
- 국토교통부¹⁾의 2024년 전체 주택 매매거래량에서 위의 조건에 부합되며 취득세 감면액이 200만원 초과 300만원 이하 주택의 매매거래량 비중(4%)을 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면에도 적용

□ (안 제36조의5) 출산·양육을 위한 주택 취득 시 취득세 감면 적용기한 연장에 따른 세수효과는 2024년 취득세 감면실적을 바탕으로 감면실적이 향후 유지된다고 가정하여 추계

- 지자체 제출자료에 따르면 2024년 출산·양육을 위한 주택 취득세 감면실적은 569.5억원 수준

3. 상세 추계내역

가. 소형주택 공급확대를 위한 취득세 감면 적용기한 연장(안 제33조의2)

(1) 제도개요 및 추계방법

□ (제도개요) 매각 또는 임대 목적의 신축 소형주택의 원시취득 시 취득세 감면

- 감면율: 취득세 25% (25% 범위 내 조례로 정하는 율로 추가 경감 가능)
 - 2025.8.31. 현재, 부산광역시, 충청남도, 전북특별자치도, 제주특별자치도 도(시)세 감면조례로 25% 추가 경감
- 감면대상: 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택(아파트 제외), 도시형 생활주택
- 감면 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2029.12.31.

□ (소형주택 취득세 감면) 국토교통부와 한국부동산원 제출자료를 바탕으로 향후 신축 소형주택 물량 및 과세표준을 전망하여 세수효과 추계

- (신축 소형주택 수) 국토교통부가 제출한 자료의 연도별·지역별 다가구주택, 공동주택(아파트 제외) 준공 실적을 바탕으로 소형주택 비중 및 주택 준공 실적의 최근 3년(2022~2024년) 연평균 증감률을 반영하여 전망

1) 국토교통부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr)

- 전체 준공 주택 중 소형주택 비중은 연도별·지역별로 다르며, 2024년 전국 기준 소형주택 비중은 28.1% 수준

[표 2] 지역별·규모별 주택 준공 실적: 2022~2024년

(단위: 호, %)

	2022년			2023년			2024년		
	60㎡ 이하(A)	60㎡ 초과(B)	소형주택 비중 ¹⁾	60㎡ 이하(A)	60㎡ 초과(B)	소형주택 비중 ¹⁾	60㎡ 이하(A)	60㎡ 초과(B)	소형주택 비중 ¹⁾
전국	160,031	253,767	38.7	156,055	280,000	35.8	126,455	323,380	28.1
서울	36,626	19,603	65.1	25,460	15,758	61.8	22,503	21,862	50.7
부산	11,294	28,193	28.6	20,439	24,365	45.6	13,941	20,729	40.2
대구	53,335	79,865	40.0	56,439	90,753	38.3	45,827	78,969	36.7
인천	9,240	18,118	33.8	9,513	18,641	33.8	8,695	19,888	30.4
광주	4,021	17,067	19.1	6,499	26,177	19.9	5,696	29,551	16.2
대전	1,335	11,118	10.7	1,495	3,540	29.7	2,258	8,568	20.9
울산	3,946	7,787	33.6	1,117	3,907	22.2	3,455	9,950	25.8
세종	1,667	3,094	35.0	1,427	7,830	15.4	1,562	4,811	24.5
경기	1,815	2,479	42.3	740	1,037	41.6	1,558	4,072	27.7
강원	2,033	7,573	21.2	4,195	8,470	33.1	2,497	12,321	16.9
충북	4,340	6,648	39.5	6,610	7,466	47.0	3,230	15,297	17.4
충남	13,824	17,047	44.8	7,269	24,494	22.9	2,729	20,607	11.7
전북	7,137	5,738	55.4	2,552	8,717	22.6	1,744	10,665	14.1
전남	3,221	12,869	20.0	3,516	11,829	22.9	1,245	14,758	7.8
경북	3,399	5,262	39.2	3,064	11,315	21.3	2,406	26,225	8.4
경남	2,355	7,806	23.2	4,742	11,555	29.1	6,556	20,739	24.0
제주	443	3,500	11.2	978	4,146	19.1	553	4,368	11.2

주: 1) 전체 준공 실적 대비 60㎡ 이하 소형주택 준공 실적을 의미

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

- 유형별 주택 전체 준공 실적을 바탕으로 연도별·지역별 소형주택 비중을 반영하여 유형별 주택의 소형주택 물량을 추정
- 2024년 소형주택 준공 실적이 전년대비 큰 폭으로 감소하여 2024년 소형주택 준공물량이 향후에도 유지된다고 가정

[표 3] 유형별 소형주택 추정: 2022~2024년

(단위: 동, 호, %)

		2022년	2023년	2024년
다가구주택	전체	5,444	3,354	1,735
	소형주택	2,105	1,200	488
공동주택	전체	47,622	34,124	18,246
	소형주택	18,417	12,212	5,129
도시형생활주택	전체	34,227	14,870	14,870 ³⁾
	소형주택	13,237	5,322	4,180

주: 1) 연도별·지역별 전체 주택 중 소형주택 비중을 반영하여 추정

2) 다가구주택의 경우에는 ‘동’이 단위이고, 공동주택 및 도시형생활주택은 ‘호’가 단위임

3) 2024년 도시형생활주택 준공자료 부재로 2023년도 준공자료 사용

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

- 다만, 다가구주택의 경우 국토교통부 제출자료의 단위가 ‘동’이므로 「건축법 시행령」 [별표 1]* 내용을 반영하여 1개 동별로 소형주택(주거전용면적 60㎡ 이하) 수가 11호일 것으로 가정하여 ‘호’ 단위의 소형주택 수 추정
- ※ 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 다가구주택은 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하여야 함

[표 4] 유형별 소형주택 수 전망: 2026~2029년

		2026	2027	2028	2029
다가구주택 ¹⁾	동 단위(A)	488	488	488	488
	호 단위(B=A×11)	5,365	5,365	5,365	5,365
공동주택		5,129	5,129	5,129	5,129
도시형 생활주택		4,180	4,180	4,180	4,180

주: 1) 다가구주택의 경우 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡일 것으로 가정하여(「건축법 시행령」 [별표 1]) 1개 동별로 소형주택(주거전용면적 60㎡) 수가 11호일 것으로 가정하여 호 단위의 다가구 주택 수 추정

- (과세표준) 소형주택 면적(60㎡)을 바탕으로 한국부동산원이 제출한 「2024 건물신축단가표」의 유형별 면적(㎡)당 건물표준단가를 적용하여 주택별 평균 과세표준 및 전체 과세표준 전망
- 다만, 건물표준단가는 용도 및 구조, 급수에 따라 다르므로 용도별·구조별·급수별 면적(㎡)당 건물표준단가를 평균하여 적용

[표 5] 과세표준 추정: 2026년 기준

	용도별 면적당 표준단가(원) (A)	주택별 과세표준(만원) (B=A×60㎡)	소형주택 수 전망(호)	전체 과세표준(억원)
다가구주택	1,637,000	9,822	5,365	5,270
공동주택	1,497,545	8,985	5,129	4,609
도시형 생활주택	1,984,333	11,905	4,180	4,977

주: 1) 용도별 면적당 표준단가는 한국부동산원의 「2024 건물신축단가표」(2024.11) 유형별 면적(㎡)당 건물표준단가(2024.1월 기준) 자료를 참고로 국회예산정책처 작성

- (취득세액 및 감면액 추정) 추정한 과세표준을 바탕으로 원시취득세율(2.8%) 및 감면율(25%)을 적용하여 개정안에 따른 감면액 추정
- 개정안에 따른 취득세 감면액은 2026~2029년 520억원(연평균 104억원)으로 추정

[표 6] 취득세액 및 감면액 추정: 2026년 기준

	과세표준(억원) (A)	취득세액(억원) (B=A×2.8%)	감면액(억원) (C=B×25%)
다가구주택	5,270	148	37
공동주택	4,609	129	32
도시형 생활주택	4,977	139	35
계	14,855	416	104

(2) 추계결과

- 개정안에 따라 건축주가 신축·취득하는 소형주택(다가구주택, 공동주택, 도시형생활주택)에 대한 취득세 감면적용을 4년 연장함에 따라, 취득세수는 2026~2029년 4년간 총 416억원(연평균 104억원) 감소할 것으로 추계

[표 7] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2026~2029년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
소형주택 취득 시 취득세 감면 적용기한 연장 (안 제33조의2)	-104	-104	-104	-104	-416	-104

나. 지방소재 준공 후 미분양 아파트 취득세 감면 적용기한 연장(안 제33조의3)

(1) 제도개요 및 추계방법

- (제도개요) 수도권 외 지방소재의 준공 후 미분양 아파트 임대 시 취득세 감면
 - 감면율: 취득세 25% (25% 범위 내 조례로 정하는 율로 추가 경감 가능)
 - 2025.8.31. 현재, 부산광역시, 충청남도, 전북특별자치도, 제주특별자치도 도(시)세 감면조례로 25% 추가 경감
 - 감면대상: 전용면적 85㎡ 이하, 취득 당시가액 3억원 이하 지방 미분양 아파트
 - 감면 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2029.12.31.
- (지방 준공 후 미분양 아파트 임대 시 취득세 감면) 국토교통부 및 한국부동산원 제출자료를 바탕으로 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량 및 과세표준을 전망하여 세수효과 추계

- (지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 아파트 수) 국토교통부가 제출한 자료의 연도별·면적별 준공 후 미분양 아파트 실적을 바탕으로 「주거실태조사」상 2023년 기준 지방 평균 임차 비중을 반영하여 전망

[표 8] 준공 후 미분양 아파트 실적: 2022~2024년

(단위: 호, %)

		전국	수도권	비수도권
2022	60㎡ 이하	10,467	3,369	7,098
	60~85㎡	50,589	7,039	43,550
	85㎡ 초과	7,092	668	6,424
2023	60㎡ 이하	9,427	3,018	6,409
	60~85㎡	44,429	6,042	38,387
	85㎡ 초과	8,633	971	7,662
2024	60㎡ 이하	9,357	3,023	6,334
	60~85㎡	50,468	12,047	38,421
	85㎡ 초과	10,348	1,927	8,421
`22~`24 연평균 증가율	60㎡ 이하	-5.5	-5.3	-5.5
	60~85㎡	-0.1	30.8	-6.1
	85㎡ 초과	20.8	69.8	14.5

자료: 국토교통부 제출자료

- 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 수는 최근 3년(2022~2024년) 연평균 증감률에 따라 변동한다고 가정

[표 9] 면적별 지방 준공 후 미분양 아파트 수 전망: 2026~2029년

(단위: 호)

		2026	2027	2028	2029
미분양 아파트 수 ¹⁾	60㎡ 이하	5,652	5,339	5,044	4,765
	60~85㎡	33,896	31,838	29,904	28,088

주: 1) 수도권(서울, 인천, 경기)을 제외한 나머지 지역의 미분양 아파트 수를 의미

2) 본 취득세 감면대상은 85㎡ 이하의 미분양 아파트이므로 85㎡ 초과는 제외

- 향후 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량은 2026~2029년 지방 준공 후 미분양 아파트 전망치를 바탕으로 「주거실태조사」상 2023년 기준 지방 평균 임차 가구 비중을 반영하여 전망

[표 10] 면적별 지방 준공 후 미분양 아파트 중 임대 물량 전망: 2026~2029년

(단위: 호, %)

		임차가구 비중 ¹⁾	2026	2027	2028	2029
미분양 아파트 수 ²⁾	60㎡ 이하	29.0	1,639	1,548	1,463	1,382
	60~85㎡		9,830	9,233	8,672	8,146

주: 1) 「주거실태조사」상 2023년 기준 지방 평균 전체 가구 중 임대 주택에 거주하는 가구 비중을 의미

2) 수도권(서울, 인천, 경기)을 제외한 나머지 지역의 미분양 아파트 수를 의미

- (과세표준) 지방 준공 후 미분양 아파트 면적(60㎡/85㎡/102㎡)을 바탕으로 한국부동산원이 제출한 「2024 건물신축단가표」의 유형별 면적(㎡)당 건물표준단가를 적용하여 주택별 평균 과세표준 및 전체 과세표준 전망
 - 다만, 건물표준단가는 용도 및 구조, 급수에 따라 다르므로 용도별·구조별·급수별 면적(㎡)당 건물표준단가를 평균하여 적용

[표 11] 유형별 면적(㎡)당 건물표준단가: 2024 기준

(단위: 원)

용도	구조	급수 ¹⁾	면적(㎡)당 표준단가
아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕(6~15층)	2급	1,736,000
		3급	1,625,000
		4급	1,359,000
	철근콘크리트조 슬래브지붕(16~29층)	2급	1,754,000
		3급	1,639,000
		4급	1,410,000
	평균		1,587,167

자료: 한국부동산원, 「2024 건물신축단가표」, 2024.11.

[표 12] 과세표준 추정: 2026~2029년

	주택 면적 (㎡)	용도별 면적당 표준단가(원) (A)	주택별 과세표준(만원) (B=A×면적)	전체 과세표준(억원)			
				2026	2027	2028	2029
지방 준공 후 미분양 아파트	60	1,587,167	9,523	1,561	1,475	1,393	1,316
	85		13,461	13,261	12,456	11,700	10,989

주: 1) 2024년의 경우 개정안 부칙에 따라 세수효과가 2~12월 11개월간만 발생할 것으로 추정

- (취득세액 및 감면액 추정) 추정한 과세표준을 바탕으로 원시취득세율(2.8%) 및 감면율(25%)을 적용하여 개정안에 따른 감면액 추정
 - 개정안에 따른 취득세 감면액은 2026년 103.7억원, 2029년 86.1억원으로 추정

[표 13] 취득세액 및 감면액 추정: 2026~2029년

(단위: 억원)

	주택 면적(m ²)	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
취득세액 (원시취득세율 2.8% 적용)	60	43.7	41.3	39.0	36.8	160.8	40.2
	85	371.3	348.8	327.6	307.7	1,355.4	338.9
계		415.0	390.1	366.6	344.5	1,516.2	379.1
감면액(감면율 25% 적용)	60	10.9	10.3	9.8	9.2	40.2	10.1
	85	92.8	87.2	81.9	76.9	338.9	84.7
계		103.7	97.5	91.7	86.1	379.1	94.8

(2) 추계결과

- 지방 준공 후 미분양 아파트 임대 시 해당 주택에 대한 취득세 감면 적용기한 연장 시, 취득세수는 2026년 103.7억원, 2029년 86.1억원 등 2026년에서 2029년까지 4년간 총 379억원(연평균 94.8억원) 감소할 것으로 추계

[표 14] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2026~2029년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
지방 준공 후 미분양 아파트 임대 시 원시취득세 감면 적용기한 4년 연장 (안 제33조의3)	-103.7	-97.5	-91.7	-86.1	-379.0	-94.8

다. 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면(안 제36조의3)

(1) 제도 개요 및 감면실적

- (제도 개요) 생애 처음으로 주택을 구입하는 가구가 취득당시가액 12억원 이하 주택을 유상거래로 취득 시 취득세 감면
 - 주택 취득일 현재 본인 및 배우자가 주택을 소유한 사실이 없는 경우로서 취득당시가액 12억원 이하인 주택을 유상거래로 취득 시 최대 200만원 취득세 감면
 - 생애최초 취득 주택에 대한 취득세액이 200만원 이하인 경우: 취득세 100% 면제
 - 생애최초 취득 주택에 대한 취득세액이 200만원을 초과하는 경우: 취득세 200만원 공제
 - 다음의 경우는 최대 300만원까지 취득세 감면

- 전용면적 60㎡ 이하, 취득당시가액 3억원(수도권 6억원) 이하인 공동주택(아파트 제외), 도시형 생활주택, 다가구주택

○ 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2029.12.31.

□ 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면은 2020년 7월 10일 시행 이후 감면요건 및 감면내용 등 개정

- 2020년 7월 10일 시행 당시 감면요건은 가구 합산소득 7천만원 이하, 주택 취득당시가액 3억원(수도권 6억원) 이하에 대해 감면
- 2022년 6월 21일 이후 가구 소득요건 삭제, 주택 취득당시가액 12억원 이하에 대한 감면으로 요건 완화
- 2025년 1월 1일 이후 감면요건에 따라 취득세 최대 300만원으로 공제액 확대

[표 15] 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면의 주요 연혁

시행시기	주요 개정내용
2020.7.10. (20.8.12. 일부개정)	□ 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 신설 - 감면요건: 1) 가구 합산소득 7천만원 이하 2) 취득당시가액 3억원(수도권 4억원) 이하 주택 유상거래 - 감면내용: (취득가액 1억 5천만원 이하) 100% 감면 (취득가액 1억 5천만원 초과) 50% 감면
2022.6.21. (23.3.14. 일부개정)	□ 가구 소득 요건 삭제, 주택 취득당시가액 기준 상향 조정 - 감면요건: 취득당시가액 12억원 이하 주택 유상거래 - 감면내용: (산출세액 200만원 이하) 100% 감면 (산출세액 200만원 초과) 200만원 공제
2025.1.1. (24.12.31 일부개정)	□ 취득세 추가공제(최대 200만원 → 최대 300만원) - 감면내용: (기본공제) 취득당시가액 12억원 이하 주택 유상거래 시 최대 200만원 (추가공제) 전용면적 60㎡ 이하, 취득당시가액 3억원(수도권 6억원)이하 공동주택(아파트 제외), 도시형 생활주택, 다가구주택은 최대 300만원

[표 16] 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 요건에 따른 감면액

		2억원	3억원	6억원	12억원 이하
2022.6.21.~2024.12.31		0~200만원	200만원		
2025년 이후	(비수도권) 전용면적 60㎡ 이하, 3억원 이하	0~300만원		200만원	
	(수도권) 전용면적 60㎡ 이하, 6억원 이하	0~300만원		300만원	200만원
	아파트 및 3억원(수도권 6억원) 초과 주택	0~200만원	200만원		

□ (감면실적) 2023년 기준 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면실적은 총 4,091억원(207,360건), 건당 감면액은 197만원 수준

- 취득세 감면실적은 2020년 시행 이후 여러 차례 감면제도 변화 및 부동산 거래량 변동에 따라 연도별 추이가 일정하지 않음
- 2023년 감면실적은 4,091억원으로 전년(972억원) 대비 3,119억원(321%) 증가
 - 2023년 3월 14일 지방세특례제한법 개정에 따라 가구 합산소득(7천만원 이하) 요건 삭제 및 주택 취득당시가액 3억원(수도권 4억원 이하)에서 12억원으로 상향 조정
 - 이는 2022년 6월 21일 이후 취득한 주택에 대해서도 소급 적용으로 2023년 감면건수 및 감면실적이 전년에 비해 크게 증가
- 2024년(잠정) 취득세 감면실적은 4,724억원 수준
 - 2024년도 취득세 감면실적은 지자체로부터 제공받은 자료로 잠정치임

[표 17] 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면실적: 2020~2024년

	2020 (7.10~12.31)	2021	2022	2023	2024 (잠정)
감면건수(건, A)	68,887	125,998	76,168	207,360	250,652
감면액(억원, B)	862.3	1,606.2	971.7	4,091.2	4,724.2
건당 감면액(만원, B/A)	125.2	127.5	127.6	197.3	188.5

주: 1) 동 조문은 2020년 7월 10일 거래분부터 적용되어 2020년 감면실적은 2020.7.10.~2020.12.31.까지 약 6개월간의 실적

2) 2024년 감면실적은 지자체 제공 자료로 향후 발표되는 「지방세통계연감」 수치와 다를 수 있음
자료: 행정안전부, 「지방세통계연감」; 2024년 감면실적은 지자체 제공자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(2) 추계방법

□ 향후 취득세 감면액은 2024년 감면실적 및 주택매매거래량을 활용하여 감면한도 상향조정분을 추정하여 추계

- 2024년 지자체로부터 제공받은 취득세 감면액 4,724억원에 2025년 취득세 추가 감면액(200만원 초과 300만원 이하)을 추정하여 감면액 추계
 - 2023년 취득세 감면액이 2022년 6월 21일 이후 취득한 주택에 대해서도 소급적용되어 감면실적이 높은 것으로 예상되어 2024년도 감면실적을 지자체로부터 제공받아 향후 취득세 감면실적 추정에 사용

□ 국토교통부 실거래가 공개시스템 자료를 이용하여 전체 주택 매매거래 중 전용면적 60㎡ 이하의 3억원 이하(수도권 6억원 이하) 공동주택 등이 차지하는 비중을 반영하여 취득세 최대 300만원 감면 대상 주택에 대한 취득세 감면 추계

- 국토교통부 자료에 따르면 2024년 전체 주택 매매량은 597,842건이며 최대 300만원 감면 대상 주택은 63,193건(12.4%)
- 이 중 취득세가 200만원 초과, 300만원 이하인 주택은 23,969건으로 거래가 12억원 이하 주택 매매거래량의 4%이며 평균 취득세는 274.5만원
 $- 4,724\text{억원} + (597,842\text{건} \times 4\% \times (274.5\text{만원} - 200\text{만원})) = 4,799\text{억원}$

[표 18] 주택 매매거래량 현황: 2024년

	전체 거래량	주택 가액 12억원 이하	취득세 최대 300만원 공제 대상 (A)	취득세 감면액 200~300만원
주택 매매거래량	597,842	509,235	63,193	23,969

자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(3) 추계결과

□ 개정안에 따라 생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면규정의 적용기한을 2025년 12월 31일부터 2029년 12월 31일로 4년 연장함에 따라, 취득세는 2026년 4,799억원, 2029년 4,799억원 등 2026~2029년까지 4년간 총 1조 9,196억원(연평균 4,799억원) 감소할 것으로 추계

[표 19] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2026~2029년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
생애최초 주택구입에 대한 취득세 감면 적용기한 5년 연장(제36조의3)	-4,799	-4,799	-4,799	-4,799	-19,196	-4,799

라. 출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면(안 제36조의5)

(1) 제도 개요 및 추계방법

□ (제도 개요) 출산·양육 지원을 위해 자녀를 출산한 부모가 해당 자녀와 상시 거주할 목적으로 출산일로부터 5년 이내에 주택 취득 시 취득세 감면

○ 주택의 취득 당시가액 12억원 이하인 1주택을 취득하는 경우(출산일 전 1년 이내 주택 취득 포함) 산출세액 최대 500만원까지 취득세 감면

－ 취득세액이 500만원 이하인 경우: 취득세 100% 면제

－ 취득세액이 500만원을 초과하는 경우: 취득세 500만원 공제

○ 적용기한: (현행) 2025.12.31. → (개정안) 2029.12.31.

－ 현행은 2025년 12월 31일까지 자녀를 출산한 경우 출산일로부터 5년 이내 주택 취득 시 취득세 감면

○ 본 조문은 2023년 12월 29일 신설되어 2024년 1월 1일부터 시행

□ (감면 실적) 출산·양육을 위한 주택 취득세 감면실적은 2024년 569.5억원 수준

○ 지자체로부터 제공받은 2024년 취득세 감면실적은 13,391건, 569.5억원이며 이는 잠정치로 향후 「지방세통계연감」 수치와 다를 수 있음

－ 현재 동 조문의 감면실적은 「지방세통계연감」으로 확인 불가

[표 20] 출산·양육 지원을 위한 주택 취득세 감면실적: 2024년

	2024
감면건수(건, A)	13,391
감면액(억원, B)	569.5
건당 감면액(만원, B/A)	425

주: 2024년 감면실적은 지자체 제공자료로 향후 발표되는 「지방세통계연감」 수치와 다를 수 있음
자료: 지자체 제공자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

□ (추계방법) 향후 취득세 세수효과는 2024년 감면실적을 유지한다고 가정하여 추계

○ 출산·양육 지원을 위한 주택 취득 시 취득세 감면은 2024년 취득세 감면 실적인 569.5억원 수준을 유지한다고 가정하여 추계

－ 동 조문은 2024년부터 시행

(2) 추계결과

- 출산·양육 지원을 위한 주택 취득세 감면 적용기한 4년 연장에 따라 취득세는 2026년 569.5억원, 2029년 569.5억원 등 2026~2029년까지 4년간 총 2,278억원(연평균 569.5억원) 감소할 것으로 추계

[표 21] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2026~2029년

(단위: 억원)

	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
출산 가구의 주택 취득에 대한 취득세 감면 연장 (제36조의5)	-569.5	-569.5	-569.5	-569.5	-2,278.0	-569.5

IV. 부대의견

- 없음

V. 작성자

- 성명

국회의산정책처	분석관	과장
세제분석2과	신미정	백경엽

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
신미정	02-6788-4837	mjshin@assembly.go.kr