



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

조세특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 운영석의원 대표발의(의안번호 제11367호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 비수도권 소재 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례 대상 변경 및 특례기한 연장(윤재옥의원안, 윤준병 의원안, 윤영석의원안, 추경호의원안, 안도걸의원안)	3

I. 개요

1. 운영석의원 대표발의안(의안번호 제11367호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 운영석의원 등 12인
- (2) 제 안 일 : 2025. 7. 9.
- (3) 회 부 일 : 2025. 7. 10.

나. 제안이유 및 주요내용

비수도권을 중심으로 주택시장이 침체가 장기화되고 있고 준공 후에도 미분양(악성 미분양)으로 남아 있는 주택이 상당수 적체되어 지역경제와 건설업계에 부담이 되고 있음.

특히, 비수도권 준공 후 미분양주택(비수도권 악성 미분양)은 2025년 5월 기준 22,397호로 2013년 6월 이후 11년 11개월 만에 가장 큰 규모이며, 2024년 5월 10,806호에 비해 1년 사이 2배 이상 급증(11,591호, 약 107% 증가)해 비수도권 악성 미분양 해소가 더욱 시급해진 상황임.

한편, 현행법은 1주택을 보유한 1세대가 2025년 12월 31일까지 비수도권 지역에서 전용면적 85제곱미터 및 취득가액 6억 원 이하의 악성 미분양 주택을 취득한 후 이를 취득하기 전에 보유한 주택을 양도하는 경우에는 해당 주택을 일정 기간 1세대 1주택 특례(양도소득세 비

과세 및 종합부동산세 1주택자 간주) 적용 시 주택 수에서 제외하는 과세특례를 시행 중임.

그러나 여전히 비수도권 미분양 주택의 해소가 더딘 상황이며, 지역 주택시장 안정 및 공급 활성화를 위해서는 과세특례 적용기한의 추가 연장이 필요함. 또한, 비수도권 지역은 전용면적 85제곱미터 이상의 주택이 상당히 공급되고 있으며 최근 건설원가 상승으로 분양가 상승으로 현행 6억 원 이하 주택 적용대상도 적어지고 있음.

이에 적용기한을 2년 연장(2027년 12월 31일까지)하고, 특례 적용 대상 주택의 요건도 취득가액 9억 원 이하의 주택 또는 대통령령으로 정하는 전용면적 등으로 개정하여, 비수도권 미분양 주택 해소와 주택 시장 경기 정상화, 지역경제 활성화에 기여하고, 실수요자의 주택 취득 부담 또한 완화하고자 함(안 제98조의9).

II. 주요 내용별 검토

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

현 행	개정안
☐ 수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 과세특례(제98조의9)	☐ 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 실지거래가액의 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
 - 나. 1세대가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하거나 상속, 동거분양, 혼인 등으로 인하여 2주택 이상을 보유하는 경우로서 대통령령으로 정하는 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.

[전국 수도권-비수도권 준공후미분양주택 추이]

(단위: 호)

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

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: 천원/㎡)

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