의안번호	2204779
의 뢰 인	이상식 의원
회 답 일	2024.11.7.
추계번호	24E4428

조세특례제한법 일부개정법률안

— 공익사업용 토지 및 대토보상 등에 대한
양도소득세 과세특례 감면율 확대

【비용추계서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

Ⅰ. 비용추계 결과

❑ 공익사업용 토지 및 대토보상에 대한 양도소득세 감면율을 상향 조정함에 따라 소득세수는 2025년 1조 2,148억원, 2026년 1조 2,148억원 등 2025년부터 2026년까지 2년간 총 2조 4,297억원(연평균 1조 2,148억원) 감소할 것으로 추계

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2025	2026	누적	연평균
공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면율 확대(안 제77조)	−11,945	−11,945	−23,889	−11,945
대토보상에 대한 양도소득세 감면율 확대(안 제77조의2)	−204	−204	−407	−204
계	−12,148	−12,148	−24,297	−12,148

Ⅱ. 재정수반요인

<table>
<tr><th>연번</th><th>조·항(조제목)</th><th>주요내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>1</td><td>안 제77조
(공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면)</td><td>○ 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면율 상향 조정 등
<table>
<tr><th colspan="3"></th><th>현행</th><th>개정안</th></tr>
<tr><td rowspan="5">공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면</td><td rowspan="4">감면율</td><td>기본</td><td>양도소득세의 10%</td><td>55%</td></tr>
<tr><td>양도대금 채권 수령</td><td>15%</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>3년 이상 만기 채권 보유 특약</td><td>30%</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>5년 이상 만기 채권 보유 특약</td><td>40%</td><td>80%</td></tr>
<tr><td colspan="2">채권 장기보유 특약 위반 시 징수</td><td>만기3년: 양도세의 15%
만기5년: 25%</td><td>10%
20%</td></tr>
<tr><td colspan="3">적용기한</td><td>2026.12.31.</td><td>좌 동</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>2</td><td>안 제77조의2
(대토보상에
대한
양도소득세
과세특례)</td><td>○ 대토보상에 대한 양도소득세 감면율 상향 조정
<table><tr><td></td><td></td><td>현행</td><td>개정안</td></tr><tr><td rowspan="3">대토보상에
대한
양도소득세
과세특례</td><td>과세이연</td><td>대토 양도 시까지 유예</td><td>좌 동</td></tr><tr><td>양도소득세
감면</td><td>양도소득세의 40%</td><td>85%</td></tr><tr><td>적용기한</td><td>2026.12.31.</td><td>좌 동</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>안 제133조
(양도소득세
및 증여세
감면의
종합한도)</td><td>○ 양도소득세 및 증여세 감면의 종합한도 상향 조정
<table><tr><td></td><td>현행</td><td>개정안</td></tr><tr><td>한도액
(min(①, ②))</td><td>①연간 1억원[1)]
②5년 누적 2억원[2)]</td><td>**①3억원[1)]**
②5억원[2)]</td></tr></table>주: 1) 「조세특례제한법」 제33조, 제43조, 제66조~제69조, 제69조의2~제69조의4, 제70조, 제77조, 제77조의2, 제77조의3, 제85조의10 또는 법률 제6538호 부칙 제29조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액
2) 「조세특례제한법」 제66조~제69조 제69조의2~제69의4, 제70조, 제77조 또는 제77조의2에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액(제70조에 따라 감면받을 양도소득세액 합계액(1억원 한도) 중에서, 한도초과분이 큰 금액으로 함)</td><td></td></tr>
</table>

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미실시 사유)
1	안 제77조(공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면)	○	단, 개정안 중 '채권 장기보유 특약 위반 시 징수율을 인하'하는 내용은 관련 자료가 부재하여 추계에서 제외
2	안 제77조의2(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례)	○	
3	안 제133조(양도소득세 및 증여세 감면의 종합한도)	×	대상 자산의 전체 양도건수 및 감면 건수·금액의 수준을 합리적으로 예측할 수 있는 자료 등이 부재하여 추계가 어려움

2. 비용추계의 총괄적 전제

❑ 부칙에 따라 개정안이 2025년 1월 1일부터 시행된다는 것을 전제로 세수효과 추계

○ 현행 특례의 적용기한이 2026년 말까지인 점을 감안 시, 개정안의 세수효과는 2025~2026년 발생

– 당해연도 발생한 양도소득세 신고건에 대해 당해연도에 모두 양도소득세가 납부되는 것을 전제로 함

❑ 공익사업용 토지에 대한 양도소득세 감면율 상향 조정에 따른 세수효과는 2023년 조세지출 실적 및 국세청 제출자료를 바탕으로 추계

○ 2023년 감면실적을 바탕으로, 국세청이 제출한 자료를 토대로 '18~'22년 연평균 비중에 따라 감면액을 유형별로 배분함

○ 향후 감면액은 2023년 수준을 동일하게 유지한다고 가정하며, 유형별로 감면율 상향 조정의 효과를 비례적으로 반영하여 세수효과를 산출

○ 개정안은 채권 장기보유 특약 위반 시 징수율을 인하하는 내용도 포함하고 있으나, 이를 추계할 수 있는 자료가 부재하여 동 추계에서는 제외

❑ 대토보상에 대한 양도소득세 감면율 상향 조정에 대한 세수효과는 최근의 조세지출 실적을 바탕으로 추계

○ 2023년 감면실적이 향후 유지된다는 전제 하에, 감면율 상향 조정의 효과를 비례적으로 반영하여 개정안의 세수효과 산출

❑ 동 개정안은 양도소득세 감면의 종합한도를 상향 조정하는 내용을 포함하고 있으며, 공익사업용 토지, 대토보상에 대한 양도소득세 감면율을 인상하더라도 이를 포함한 전체 감면액 합계가 상향 조정된 종합한도액을 초과하지 않는 것으로 전제하여 추계

○ 자료의 부족으로 종합한도의 적용 대상이 되는 양도소득세 감면액 수준을 파악하기 어려운 한계가 있음

○ 양도소득세 종합한도 적용에 따라 실제 세수효과는 추계된 금액과 다를 수 있음

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

가. 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면율 상향 조정

❑ (조세지출 규모) 동 특례의 조세지출 실적은 증감이 불규칙하게 나타남

[표 2] 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면실적: 2019~2023년

(단위: 억원, %)

	2019	2020	2021	2022	2023
감면실적	1,524	2,097	2,896	2,651	2,739
(전년 대비 증감률)	(11.0)	(37.6)	(38.1)	(△8.5)	(3.3)

자료: 기획재정부, 「조세지출예산서」, 각 연도

❑ (추계방법) 2023년 조세지출 실적 금액을 바탕으로 양도금액 수취 유형별 감면실적의 비중이 유지되는 것으로 가정해 개정안에 따른 감면율 인상 수준을 비례적으로 반영하여 감면액 증가를 추정

○ 양도금액 수취 유형별 감면실적 비중(2018~2022년 귀속 기준의 평균)을 반영해 감면율별 금액을 구분

- 양도금액 수취 유형별 감면액 비중: 기본(현행 10% 감면율) 93.9%
  양도대금 채권 수령(15% 감면율): 3.4%
  3년 이상 만기채권 보유(30% 감면율): 2.1%
  5년 이상 만기채권 보유(40% 감면율): 0.6%

[표 3] 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면율 인상 시 감면액 변화: 2023년 실적기준

(단위: 억원)

	현행		개정안		감면액 차이
	감면율	감면액(A)	감면율	감면액(B)	B-A
제77조	10%	2,571	55%	14,140	11,569
	15%	94	60%	377	283
	30%	58	70%	135	77
	40%	16	80%	32	16
합계	-	2,739	-	14,684	11,945

주: 2023년 조세지출 실적을 바탕으로 감면율 대상별 2018~2022년 5개년 평균 비중을 적용하여 산출
자료: 국세청 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

❑ (추계결과) 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면율을 상향 조정함에 따라 소득세수는 2025년 1조 1,945억원, 2026년 1조 1,945억원 등 2025년부터 2026년까지 2년간 총 2조 3,889억원(연평균 1조 1,945억원) 감소할 것으로 추계

○ 감면액의 합계가 양도소득세 감면 종합한도액을 초과하지 않는 것으로 전제

[표 4] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2025	2026	누적	연평균
공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면율 확대(안 제77조)	−11,945	−11,945	−23,889	−11,945

나. 대토보상에 대한 양도소득세 감면율 상향 조정

❑ (조세지출 규모) 동 특례의 감면실적은 감면율 확대로 2020년 크게 증가한 후 2022년까지 지속적으로 증가했으나, 2023년은 전년 대비 감소

[표 5] 대토보상에 대한 양도소득세 과세특례: 2019~2023년

(단위: 억원, %)

	2019	2020[1)]	2021	2022	2023
감면실적	37	88	158	234	181
(전년 대비 증감률)	(68.2)	(137.8)	(79.5)	(48.1)	(△22.6)

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

❑ (추계방법) 2023년 감면실적 181억원이 향후 유지될 것으로 가정하며, 개정안에 따른 감면율 인상 수준을 비례적으로 반영하여 세수효과 추정

[표 6] 대토보상에 대한 양도소득세 감면율 확대로 인한 감면액 변화: 2023년 감면실적 기준

(단위: 억원)

현행		개정안		감면액 차이
감면율	감면액(A)	감면율	감면액(B)	B−A
40%	165	**85%**	351	186

자료: 국회예산정책처 작성

❑ (추계결과) 대토보상 대한 양도소득세 감면율을 현행 40%에서 85%로 상향 조정함에 따라 소득세수는 2025년 204억원, 2026년 204억원 등 2025년부터 2026년까지 2년간 총 407억원(연평균 204억원) 감소할 것으로 추계

○ 감면액의 합계가 양도소득세 감면 종합한도액을 초과하지 않는 것으로 전제

[표 7] 개정안에 따른 재정수입 변화: 소득세

(단위: 억원)

	2025	2026	누적	연평균
대토보상에 대한 양도소득세 감면율 확대 (안 제77조의2)	−204	−204	−407	−204

Ⅳ. 부대의견

❑ 없음

Ⅴ. 작성자

❑ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

❑ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
이정훈	02-6788-4669	nororand@assembly.go.kr