

의안번호	2218214
의 퇴 인	김선교 의원
회 답 일	2026. 4. 10.
추계번호	26E2015

조세특례제한법 일부개정법률안

— 농어촌주택등 취득자에 대한 과세특례 적용 시
취득가액 요건 삭제 및 종합부동산세 특례 신설

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용
1	안 제99조의4 (농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례)	○ 농어촌주택¹⁾ 및 고향주택²⁾ 취득자에 대한 과세특례 적용 시 취득가액 요건 삭제 및 종합부동산세 특례 신설 - 취득가액 요건: (현행) 취득 당시 기준시가 3억원(한옥 4억원) 이하 (개정안) 가액 요건 삭제 - 과세특례: (현행) 양도소득세 과세 특례만 적용 (개정안) ‘현행’ + 종합부동산세 과세특례* 신설 - 적용기한: 2028년 12월 31일까지 취득

II. 미첨부 근거규정

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거 규정
1	안 제99조의4 (농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안은 농어촌주택 등 취득자에 대한 과세특례 요건 중 주택 취득가액 요건을 삭제하고, 1주택자가 농어촌주택 등 1채를 추가로 취득하더라도 종합부동산세 산출 시 1세대 1주택로 보도록 하는 내용으로, 개정안에 따른 경우 양도소득세 및 종합부동산세의 감소가 예상됨
- (주택 취득가액 요건 삭제) 현행은 취득 당시 주택의 기준시가가 일정 수준¹⁾ 이하인 경우만 농어촌주택·고향주택으로서 과세특례를 적용받을 수 있도록 규정되어 있으나, 개정안은 가액요건을 삭제함

1) (2023.1.1. 이후) 3억원(한옥은 4억원) 이하

- (종합부동산세 특례 추가) 현행은 농어촌주택 등 취득자에 대하여 양도소득세에 대한 특례²⁾만을 규정하고 있으나 개정안은 종합부동산세까지 확대함
 - (종합부동산세 과세특례) 1주택자가 농어촌주택 등 1채를 취득하더라도, 종합부동산세 산정 시 1세대 1주택자*로 봄
 - * 종합부동산세 과세기준액 12억원 적용 및 고령자·장기보유 세액공제(최대 80%) 적용

□ 세수효과를 추계하기 위해서는 향후 농어촌주택 등의 주택 취득규모 및 관련하여 발생할 양도소득세 및 종합부동산세 규모 등을 추정해야 하지만, 이를 합리적으로 추정하기 위한 자료가 부재하여 세수효과 추계가 곤란함

- 참고로 「조세지출예산서」 상 농어촌주택 등에 대한 과세특례에 대한 감면 실적은 추정곤란으로, 과거 실적을 참고하여 추계하는 방식도 활용이 곤란

[표 1] 농어촌주택등에 대한 양도소득세 과세특례 실적: 2020~2025년

(단위: 억원)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025p
감면실적	추정곤란	추정곤란	추정곤란	추정곤란	추정곤란	추정곤란

주: p는 잠정치

자료: 정부, 「조세지출예산서」, 각연도

□ 이상의 논의를 통해 살펴본 바와 같이, 현시점에서 개정안에 따른 수입 감소액을 합리적으로 추계하기에 어려움이 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당함

2) 1주택자가 농어촌주택 등 1채를 취득 후 기존 주택을 양도하는 경우, 농어촌주택 등을 주택 수에서 제외하여 1세대 1주택 혜택(보유기간 2년 이상·실질거래가액 12억 이하 주택 비과세, 장기보유특별공제(최대 80%))를 적용

Ⅲ. 부대의견

□ 없음

Ⅳ. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석1과	이정훈	박연서

□ 대표연락처

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