

의안번호	2208941
의 퇴 인	구자근 의원
회 답 일	2025. 4. 9.
추 계 번호	24F1593

지방세법 일부개정법률안

— 주택 취득에 대한 주택분 취득세 중과 완화

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 주택 유상취득 시 법인 등에 대한 취득세 중과를 완화할 경우, 취득세는 2025년 1조 5,160억원에서 2029년 1조 3,676억원 등 2025년부터 2029년까지 5년간 취득세 5조 6,383억원(연평균 1조 1,277억원) 감소할 것으로 추계
- 부칙은 2022년 12월 21일 이후 취득분부터 적용하나, 본 비용추계는 2023년 1월 1일 이후 소급 적용
 - 2022년 12월 21일부터 12월 31일까지는 현행 중과세율이 적용되는 주택 유상거래가 없다고 가정
 - 2025년 취득세 감소분은 당해연도 감소분에 2023~2024년 소급적용분 합산

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2025~2029년

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
주택 취득에 대한 주택분 취득세 중과 완화 (안 제13조의2)	-15,160	-7,394	-9,047	-11,106	-13,676	-56,383	-11,277

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제13조의2 (법인의주택취득등중과)	○ 주택 유상거래 취득에 대한 주택분 취득세 중과 완화 - 법인: (현행) 12% → (개정안) 6% - 개인 조정대상지역 내 2주택: (현행) 8% → (개정안) 1~3% - 개인 조정대상지역 외 3주택: (현행) 8% → (개정안) 4% - 개인 조정대상지역 내 3주택 또는 조정대상지역 외 4주택: (현행) 12% → (개정안) 6%	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제13조의2 (법인의 주택 취득 등 중과)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 본 개정안은 2025년 국회 의결 및 시행되어 세수효과가 2025년부터 발생할 것으로 가정
- 개정안 부칙은 2022년 12월 21일 이후 취득하는 분부터 적용하도록 규정함에 따라 2023~2024년 소급분을 2025년에 지급할 것으로 가정
 - 2022년 12월 21일부터 12월 31일까지는 현행 중과세율이 적용되는 주택 유상거래가 없다고 가정
 - 2023~2024년도 취득세 중과세율 인하에 따른 차액은 2025년 소급하여 지급할 것으로 가정
- 주택 취득에 대한 중과완화에 따른 세수효과는 각 지방자치단체가 제출한 취득세 중과실적을 바탕으로 다음의 가정을 적용하여 추계
 - 최근 2년(2023~2024년)간 호별 취득세 세액의 증감추세가 향후에도 유지될 것이라고 가정
 - － 현재 조정대상지역은 2023년 1월 5일 이후 서울 서초구, 강남구, 송파구, 용산구 4개 지역 유지
- 취득세 중과완화에 따른 세수효과는 향후 5년(2025~2029년)에 대해 추계
 - 2025년은 2023~2024년 소급분을 포함하여 추계

3. 상세 추계내역

(1) 제도 개요

□ (제도 개요) 주택 유상거래 중 법인의 주택 취득 등에 대해 취득세 중과 세율을 적용

- 주택 유상거래에 대한 취득세 표준세율은 주택 취득가액에 따라 1~3% 수준
 - (취득가액 6억원 이하) 1%, (6~9억원) 1~3%*, (9억원 초과) 3%

* 취득가액 150만원당 0.01%p 증가

- 다만, 법인의 주택 취득 및 개인의 일부 주택 유상거래에 대해서는 다음과 같은 중과세율을 적용

- (법인) 12%
- (개인) 조정대상지역 내 1세대 2주택 또는 조정대상지역 외 1세대 3주택 8%
조정대상지역 내 1세대 3주택 또는 조정대상지역 외 1세대 4주택 이상 12%

- 개정안은 현행 취득세 중과를 50% 수준으로 완화하자는 내용

- (법인) 6%
- (개인) 조정대상지역 내 1세대 2주택 1~3%
조정대상지역 외 1세대 3주택 4%

조정대상지역 내 1세대 3주택 또는 조정대상지역 외 1세대 4주택 이상 6%

[표 2] 주택 취득세 중과세율 현행 및 개정안

		현행	개정안
법인 (제1항제1호)		12%	6%
개인	조정대상지역 내 1세대 2주택	8%	표준세율 (1~3%)
	조정대상지역 외 1세대 3주택 (제1항제2호)		4%
	조정대상지역 내 1세대 3주택 조정대상지역 외 1세대 4주택 (제1항제3호)	12%	6%

□ 2025년 현재 조정대상지역은 서울 서초구, 강남구, 송파구, 용산구 4개 지역

- 조정대상지역은 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하여 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역에 대

해 국토교통부가 지정(주택법 제63조의2)

- 2023년 1월 5일 이후 서울 21개구 및 경기도 5개 지역*은 조정대상지역에서 제외

* 경기도 과천시, 광명시, 하남시, 성남시 수정구 및 분당구

(2) 납부실적

□ 주택에 대한 취득세 증가에 따른 취득세 납부실적은 2024년 기준 9,971억원(17,116건) 수준

- (법인) 2024년 기준 법인의 주택 취득에 대한 취득세 증가실적은 3,926억원(4,231건) 수준
- (조정대상지역 내 2주택, 조정대상지역 외 3주택) 2024년 기준 3,762억원(9,172건) 수준
- (조정대상지역 내 3주택, 조정대상지역 외 4주택 이상) 2024년 기준 2,283억원(3,713건) 수준

[표 3] 법인의 주택 취득 등에 대한 취득세 증가실적: 2021~2024년

(단위: 건, 억원)

구분			2021	2022	2023	2024	
법인(제1항제1호)			건수	7,595	5,845	3,928	4,231
			세액	3,970	3,150	3,353	3,926
개 인	조정대상지역 내 1세대 2주택, 조정대상지역 외 1세대 3주택 (제1항제2호)	건수	28,647	15,422	8,013	9,172	
		세액	8,856	4,589	2,888	3,762	
	조정대상지역 내 1세대 3주택, 조정대상지역 외 1세대 4주택 이상 (제1항제3호)	건수	15,906	8,956	4,076	3,713	
		세액	5,269	3,040	1,983	2,283	
소계			건수	52,148	30,223	16,017	17,116
			세액	18,095	10,779	8,225	9,971

자료: 지방자치단체 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

(2) 추계방법

- 개정안에 따른 세수효과는 2023~2024년 취득세 중과실적을 바탕으로 인하되는 세율을 적용하여 추계
 - 부칙에 따라 소급적용되는 2023~2024년 환급분은 중과실적에 세율 인하분을 적용하여 2025년 지급할 것으로 추계
 - 부칙에 따라 2022년 12월 21일 이후 취득분부터 적용되나 2022년 12월 21일부터 12월 31일까지는 현행 중과세율이 적용되는 주택 유상거래가 없다고 가정
 - 2023년 1월 5일 이후 조정대상지역이 서울 서초, 강남, 송파, 용산 4개 지역으로 2025년 3월 현재까지 동일하므로 2023년 이후 중과실적을 바탕으로 향후 취득세 중과 완화에 따른 세수 추계
- 주택 취득세 중과적용 완화에 따른 소급적용 시 취득세 환급규모는 2023년분 4,113억원, 2024년분 4,985억원으로 추계
 - (법인) 2024년 기준 법인의 주택 취득에 대한 취득세 환급규모는 1,963억원
 - (조정대상지역 내 2주택, 조정대상지역 외 3주택) 2024년 기준 1,881억원
 - (조정대상지역 내 3주택, 조정대상지역 외 4주택 이상) 2024년 기준 1,141억원

[표 4] 개정안에 따른 취득세 환급분 추계: 2023~2024년

(단위: 억원)

구분		세율 인하분	2023		2024	
			실적	소급분	실적	소급분
법인(제1항제1호)		6% (12%→6%)	3,353	1,677	3,926	1,963
개 인	조정 내 2주택, 조정 외 3주택 (제1항제2호)	4% (8%→4%)	2,888	1,444	3,762	1,881
	조정 내 3주택, 조정 외 4주택 이상 (제1항제3호)	6% (12%→6%)	1,983	992	2,283	1,141
소계			8,225	4,113	9,971	4,985

주: 조정대상지역 내 2주택자에 대한 표준세율 적용에 따른 세수효과는 자료의 한계상 4% 중과세율을 적용하여 분석

자료: 지방자치단체 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

□ 향후 5년(2025~2029년) 취득세 중과세율 완화에 따른 세수감소분은 2023~2024년 각 호별 증가율이 유지된다고 가정

○ 향후 취득세 세수감소분은 최근 2년(2023~2024년) 각 호별 증가율이 유지된다고 가정하여 추계

－ (법인) 17.1%

－ (개인) 조정대상지역 내 1세대 2주택 또는 조정대상지역 외 1세대 3주택 30.3%
조정대상지역 내 1세대 3주택 또는 조정대상지역 외 1세대 4주택 15.1%

○ 2025년도 세수감소분은 2023~2024년 소급 적용에 따른 환급분 포함

[표 5] 개정안에 따른 취득세 세수효과 추계: 2025~2029년

(단위: 억원)

		2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
법인(제1항제1호)		-5,938	-2,690	-3,149	-3,687	-4,316	-19,780	-3,956
개 인	조정 내 2주택, 조정 외 3주택 (제1항제2호)	-5,776	-3,192	-4,158	-4,158	-7,055	-25,597	-5,119
	조정 내 3주택, 조정 외 4주택 이상 (제1항제3호)	-3,447	-1,512	-1,740	-1,740	-2,305	-11,006	-2,201
소계		-15,160	-7,394	-9,047	-11,106	-13,676	-56,383	-11,277

(3) 추계결과

□ 주택 유상취득 시 법인 등에 대한 취득세 중과를 완화할 경우, 취득세는 2025년 1조 5,160억원에서 2029년 1조 3,676억원 등 2025년부터 2029년까지 5년간 취득세 5조 6,383억원(연평균 1조 1,277억원) 감소할 것으로 추계

[표 6] 개정안에 따른 재정수입 변화: 취득세, 2025~2029년

(단위: 억원)

	2025	2026	2027	2028	2029	누적	연평균
주택 취득에 대한 주택분 취득세 중과 완화 (안 제13조의2)	-15,160	-7,394	-9,047	-11,106	-13,676	-56,383	-11,277

IV. 부대의견

☐ 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
세제분석2과	신미정	백경엽

☐ 대표연락처

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