



제429회국회(정기회)
제4차 행정안전위원회

지방세특례제한법 일부개정법률안 검 토 보 고

〈주택도시보증공사 매입 주거용건축물 등에 대한 지방세 감면 신설 등〉

- 이광희의원 대표발의(의안번호 제2211176호)
- 이달희의원 대표발의(의안번호 제2211270호)
- 문진석의원 대표발의(의안번호 제2211397호)
- 위성곤의원 대표발의(의안번호 제2211686호)
- 김주영의원 대표발의(의안번호 제2211686호)

2025. 9.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 정순임

목 차

I . 개 요	1
【이광희의원안】	1
【이달희의원안】	3
【문진석의원안】	4
【위성곤의원안】	6
【김주영의원안】	7
II . 검토의견	9
1. 주택도시보증공사 매입 주거용건축물 등에 대한 지방세 감면 신설 등(문진석의원안 제34조)	9
2. 국민신탁단체에 대한 지방세 면제 신설(이광희의원안 제53조)	18
3. 스마트물류센터 인증에 대한 감면 신설(위성곤의원안 제71조의3)	26
4. 새마을운동조직·한국자유총연맹에 대한 지방세 감면 일몰기한 연장(이달희의원안 제88조)	32
5. 마을회 등에 대한 지방세 감면 일몰기한 연장(김주영의원안 제90조)	37

I. 개 요

【이광회의원안】

1. 제안경위

가. 제 안 자 : 이광회의원 등 20인

나. 제 안 일 : 2025. 6. 30.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 1.

2. 제안이유 및 주요 내용

문화유산과 자연환경자산에 대한 민간의 자발적인 보전과 관리활동을 촉진하기 위해 2006년 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」(이하 “문화유산신탁법”이라 함)이 제정되었으나, 국가 및 지방자치단체의 지원 등이 문화재청 산하 국민신탁법인인 문화유산국민신탁과 환경부 산하 국민신탁법인인 자연환경국민신탁에만 집중되어 국민신탁운동이 활성화되는 데 한계가 있음.

이에 지난 2021년, 문화유산신탁법이 개정되어 국민신탁법인 외에 일정한 자격 요건을 갖춘 ‘국민신탁단체’에도 국민신탁법인과 동등한 권한·의무·혜택이 이루어지도록 하였고, 환경부는 국민신탁단체를 지정함. 문화유산신탁법은 제15조에서 ‘국가 또는 지방자치단체는 문화유산 및 자연환경자산의 보전활동을 활성화하기 위하여 국민신탁법인에 출연 또는 기부된 재산과 국민신탁법인에 대하여 조세관련

법률에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다'라고 규정하고 있음.

하지만, 「지방세특례제한법」은 개정되지 않아 국민신탁법인과 달리 신탁법인단체에는 취득세와 재산세가 계속 부담되고 있어 신탁운동 활동에 제한이 되고 있음. 국민신탁단체가 취득한 보전자산은 사유재산처럼 처분이 불가능하며 법에 의해 공공의 이익을 위해 보전해야 함에도 「지방세특례제한법」의 미개정으로 자산을 취득할 때마다 관련 세제에 따라 재정적 부담이 증대됨.

이에 국민신탁법인과 같이 국민신탁단체도 자연환경 및 문화유산 보전을 위해 부동산의 취득과 보유 시 취득세와 재산세 면제 혜택을 부여하고자 함(안 제53조).

【이달회의원안】

1. 제안경위

가. 제 안 자 : 이달회의원 등 11인

나. 제 안 일 : 2025. 7. 4.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 7.

2. 제안이유 및 주요 내용

현행법은 새마을운동조직과 한국자유총연맹이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 취득세와 재산세를 각각 면제하여 주고 있음.

이러한 지방세 면제는 2025년 12월 31일 일몰될 예정이나 공익사업을 수행하는 비영리단체에 대하여는 지속적인 세제지원이 필요함.

이에 일몰기한을 현행 2025년 12월 31일에서 2028년 12월 31일까지 3년 연장하려는 것임(안 제88조).

【문진석의원안】

1. 제안경위

가. 제 안 자 : 문진석의원 등 12인

나. 제 안 일 : 2025. 7. 9.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 10.

2. 제안이유 및 주요 내용

이재명 정부는 2025년 6월 19일 발표한 추가경정예산에서 지방 건설사의 유동성 위기를 해소하기 위한 ‘미분양 안심환매 사업’을 2028년까지 추진하기로 했으며, 해당 사업은 지방의 준공 전 미분양 주택 1만 호를 공공이 일시적으로 매입해 건설사에 유동성을 제공하고, 준공 후 사업주체에게 환매해 사업을 종료하는 방식임.

그런데, 동 사업은 주택도시보증공사가 주택을 취득·보유하는 동안 각종 세금을 직접 납부하고, 환매시 해당 비용을 사업주체가 환매대금에 포함하여 주택도시보증공사에 납부하는 구조로, 세금이 면제되지 않을 경우 사업주체가 부담하는 환매비용이 증가하고, 이에 따라 정책의 효과가 축소될 가능성이 있음.

이에 2008~2013년 이뤄진 환매조건부 매입 당시 정부는 「지방세 특례제한법」을 개정해 한시적으로 취득세, 재산세, 종합부동산세 등을 면제한 바 있음.

이번 추경에서도 과거 방식과 사실상 동일하게 추진되는 만큼, 2028년 12월 31일까지 주택도시보증공사가 일시적으로 매입한 미분양 주택(수도권에 소재한 주택은 제외)에서 발생하는 주택도시보증공사의 취득세와 재산세를 2030년 12월 31일까지 면제하는 한편, 주택건설업자의 재매입시 발생하는 취득세를 2030년 12월 31일까지 면제하고자 함(안 제34조제8항 및 제9항).

【위성곤의원안】

1. 제안경위

가. 제 안 자 : 위성곤의원 등 12인

나. 제 안 일 : 2025. 7. 23.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 24.

2. 제안이유 및 주요 내용

COVID-19 팬데믹 이후 비대면 거래 선호 및 전자상거래 확산에 따라 대도시 중심 물동량이 증가하면서 기피시설로 인식되고 있는 물류창고 시설의 첨단화가 시급한 실정임.

국토교통부는 스마트물류센터 인증제 도입, 물류창고 첨단화 위한 민간기업의 자발적 투자 확대를 유도하고 있으나, 스마트물류센터 인증 비용/시간에 비해 인센티브가 부족하여 제도 활성화에 한계가 있음.

이에 스마트물류센터 인증을 획득한 물류창고 시설에 지방세를 감면하여 스마트물류 전환을 촉진하고 생활물류종사자들의 작업환경 개선을 지원하고자 함(안 제71조의3 신설).

【김주영의원안】

1. 제안경위

가. 제 안 자 : 김주영의원 등 12인

나. 제 안 일 : 2025. 7. 28.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 29.

2. 제안이유 및 주요 내용

현행법은 지역 경제 활성화 및 지역 개발의 일종으로 대통령령으로 정하는 마을회등 주민공동체(이하 “마을회등”이라 한다)의 주민 공동소유를 위한 부동산 및 선박의 취득세와 마을회등이 소유한 부동산의 재산세 및 지역자원시설세, 마을회의 주민세 사업소분 및 종업원분을 면제해왔는데, 이러한 특례는 2025년 12월 31일에 종료될 예정이다.

그러나 마을회등의 주민이 공동소유 하는 부동산과 선박의 경우 지역 경제 활성화와 지역 주민의 복리 증진을 위한 기능을 수행하고 있으므로 마을회등 주민이 공동소유하고 있는 부동산과 선박의 취득세에 대한 면제 혜택은 물론 주민 자치 강화와 주민공동체 활성화를 위해 마을회등이 소유한 부동산의 재산세와 지역자원시설세, 마을회등에 대한 주민세 사업소분 및 종업원분의 지방세 면제 혜택을 지속할 필요성이 있음.

이에 마을회등의 주민 공동소유를 위해 부동산과 선박을 취득하는 경우 그 부동산과 선박의 취득세와 마을회등이 소유한 부동산의 재산세 및 지역자원시설세, 마을회등에 대한 주민세 사업소분과 종업원분을 면제하는 등 지방세 특례의 적용기한을 2027년 12월 31일까지 2년 연장하려는 것임(안 제90조).

II. 검토의견

1. 주택도시보증공사 매입 주거용건축물 등에 대한 지방세 감면 신설 등(문진석의원안 제34조)

개정안은 ① 주택도시보증공사가 매입한 주거용 건축물과 그 부속토지에 대한 지방세 감면 특례와 ② 주택건설사업자가 주택도시보증공사 매입 주거용 건축물 및 부속토지를 환매¹⁾기간 내 재매입하는 경우에 대한 지방세 감면 특례를 신설하려는 것임(안 제34조제8항 및 제9항 신설).

현행	개정안
제34조(주택도시보증공사의 주택분양보증 등에 대한 감면) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제34조(주택도시보증공사의 주택분양보증 등에 대한 감면) ① ~ ⑦ (현행과 같음) <u>⑧ 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택도시보증공사가 2028년 12월 31일까지 매입한 주거용 건축물과 그 부속토지(수도권에 있는 주거용 건축물 및 그 부속토지는 제외한다)에 대하여는 2030년 12월 31일까지 취득세 및 재산세를 면제한다. 단, 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 주거용 건축물 및 그</u>

1) “환매”란 매도인이 매매계약과 동시에 대금 상당액을 매수인에게 지급하고 다시 목적물을 사는 계약을 의미함(「민법」 제590조)

<u><신 설></u>	<u>부속토지를 매각하지 아니하거나 임대하지 아니하는 경우에는 면제된 취득세를 추징한다.</u> <u>⑨ 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 제8항에 따라 주택도시보증공사가 매입한 주거용 건축물 및 부속토지를 환매기간 내에 재매입하는 경우에는 2030년 12월 31일까지 취득세를 면제한다.</u>
부 칙 제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 제2조(적용례) 제34조 제8항 및 제9항의 개정규정은 2025년 10월 1일 이후 최초로 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.	

정부는 2025년 6월 23일 국회에 제출된 2025년도 제2회 추가경정예산안을 통해 지방의 준공 전 미분양 주택을 환매조건부로 매입하는 “미분양안심환매” 사업을 추진하고 있음.

이는 주택도시보증공사가 준공 전 공정률이 50% 이상인 지방의 미분양 주택을 분양가격의 50%로 매입하여 사업주체(건설사)에 일시적으로 자금을 지원하고, 준공 후 1년 이내에 사업 주체에게 당초 매입가격과 세금, 이자 비용 등 최소 실비용을 더한 가격으로 환매하는 방식으로, 최근 지방의 주

택 미분양 사태로 인한 건설사의 자금 사정 악화, 주택 건설 감소 등의 문제를 해결하기 위한 사업임.

<지방 미분양 안심환매 사업 개요>

□ 사업개요

- (사업목적) 준공 전 미분양주택을 환매조건부로 매입하여 건설사 자금난 및 공사중단 우려 해소
- (수행주체) 주택도시보증공사(HUG)
- (사업기간) 총 4년(2025~2028년)
- ('25년 예산) 3,000억원 (HUG 융자·출자)

□ 추진방안

- (지원내용) ①준공 전 지방 미분양 주택을 ②공공이 한시 매입하고, ③준공 후 사업주체에게 환매*, ④사업주체는 분양하여 사업 종료

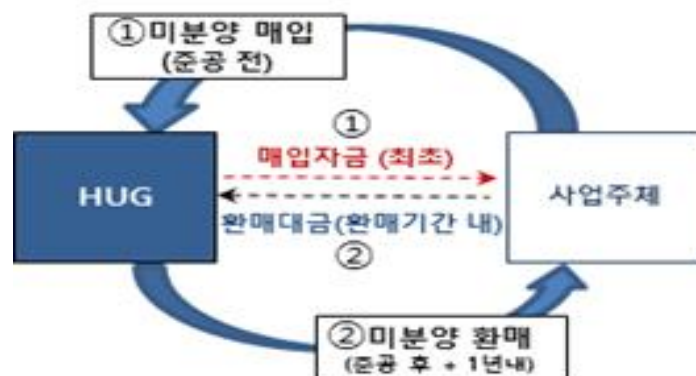
* 환매기간 : 준공 후 1년 이내

- (지원대상) 공정률 50% 이상 지방 미분양 최대 1만호* 매입

구분	2025년	2026년	2027년	2028년
매입규모	2,000세대 (0.5조원)	4,000세대 (0.97조원)	2,000세대 (0.5조원)	2,000세대 (0.5조원)

- (지원조건) 매입가격 : 분양가격의 50% 이내

환매가격 : 당초매입가 + 최소실비용(취득세, 이자비용 등)



※자료: 국토교통부 「2025년도 제2회 추가경정예산안 설명자료」 참조

이때, 주택토지보증공사가 지방 미분양 주택을 매입하고 보유할 때 취득세와 재산세가 부과되며 주택건설사업자가 해당 주택을 재매입할 때에도 취득세가 부과되는바, 개정안은 지방 미분양 안심환매 사업의 시행에 따라 주택토지보증공사 및 주택건설사업자가 부담하게 되는 지방세를 각각 2028년 12월 31일까지(HUG)와 2030년 12월 31일(주택건설사업자)까지 면제하는 특례를 신설하려는 것임.

<문진석의원안의 주요 내용>

구분		현행	문진석의원안
주택토지보증공사 환매조건부 토지 등에 대한 감면 (§34⑧·⑨)	감면 대상자	<신 설>	① 주택토지보증공사(HUG)
			② 주택건설사업자
	감면 대상		① 매입한 주거용 건축물 및 부속토지(비수도권 限)
			② 환매기간 내 재매입한 HUG 매입 토지
	감면 내용		① 취득세 100%, 재산세 100%
			② 취득세 100%
	일몰 기한		① ~2028년
			② ~2030년

국토교통부가 발표한 2025년 7월 주택 통계에 의하면, 미분양 주택 중 비수도권 지방 미분양 주택이 전체의 약 80%를 차지하고 있으며, 준공 후 미분양 주택의 경우 매년 증가 추세로 비수도권의 준공 후 미분양 주택²⁾이 전체의 80%를 상회하고 있음.

2) “미분양 주택”은 사업계획 승인권자(건축허가권자)로부터 분양승인을 받아 일반인을 대상으로 분양을 실시

<미분양 주택 현황>

구 분 (단위: 호)	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	2025.6.	2025.7.	전월대비	
							증감	증감률
전 국	17,710	68,148	62,489	70,173	63,734	62,244	△1,490	△2.3%
수도권	1,509	11,076	10,031	16,997	13,939	13,283	△656	△4.7%
비수도권	16,201	57,072	52,458	53,176	49,795	48,961	△834	△1.7%

※ 자료: 국토교통부

<준공 후 미분양 주택 현황>

구 분 (단위: 호)	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	2025.6.	2025.7.	전월대비	
							증감	증감률
전 국	7,449	7,518	10,857	21,480	26,716	27,057	341	1.3%
수도권	601	1,292	2,167	4,251	4,396	4,468	72	1.6%
비수도권	6,848	6,226	8,690	17,229	22,320	22,589	269	1.2%

※ 자료: 국토교통부

또한, 실제로 2024년 3월말 기준 PF대출 연체율 등이 크게 증가하면서 PF대출³⁾ 위험이 심화되고 있고, 2024년 2분기부터 건설투자가 전기 및 전년 동기 대비 감소하는 등 건설경기도 침체되고 있는 상황임.

하였으나 분양되지 아니한 주택을 의미하며 “준공 후 미분양 주택”은 건설공사가 완료되어 준공이 되었음에도 여전히 분양이 이루어지지 않은 주택을 의미함.

- 3) “PF대출”은 돈을 빌려줄 때 자금조달의 기초를 프로젝트를 추진하려는 사업주의 신용이나 물적담보에 두지 않고 프로젝트 자체의 경제성에 두는 금융기법으로 특정 프로젝트의 사업성(수익성)을 평가하여 돈을 빌려주고 사업이 진행되면서 얻어지는 수익금으로 자금을 되돌려 받는 방식을 의미함(기획재정부, 시사경제용어사전). 일반PF의 경우 가스, 화학 등 기간사업군을 대상으로 10~20년의 장기대출로 구성되는 반면, 부동산 PF의 경우 아파트, 상가 등을 부동산을 대상으로 하며 24개월~36개월의 단기대출로 구성됨(국토연구원, 「미분양주택 변동원인과 대응방향 연구」, 2023. 8. pp42~43)

<금융권 PF대출 등 연체율 추이>

(단위 : %)

구분	'23.3월말	'23.6월말	'23.9월말	'23.12월말	'24.3월말	'24.6월말	'24.9월말	'24.12월말
PF 대출	2.01	2.17	2.42	2.70	3.55	3.56	3.51	3.42
토지 담보 대출	6.08	6.08	6.85	7.15	12.96	14.42	18.57	21.71

※ 자료: 국토교통부 보도자료, “부동산 PF 상황 점검회의 개최”, 2025.03.19.

<건설투자증감률 현황>

(단위 : %, %p)

구분	'23.3분기	'23.4분기	'24.1분기	'24.2분기	'24.3분기	'24.4분기	'25.1분기	'25.2분기
지표	1.5	△3.9	4.5	△3.3	△3.6	△4.1	△3.1	△1.2
전년 동기 대비	0.7	△4.1	4.7	△2.8	△5.1	△0.2	△7.6	2.1

※ 자료: 한국은행 경제통계시스템 → 주요지표(분기 지표) → 건설투자

주택 미분양이 지속될 경우 주택착공 감소, 건설업 폐업·부도, 건설업 고용 감소 등으로 건설경기가 침체되고 PF대출 부실화가 심화되어 수 있다는 점을 고려하면,⁴⁾ 개정안의 입법 취지는 타당한 측면이 있어 보임.

이와 관련하여 최근 정부도 “지역중심 건설투자 보강방안”⁵⁾을 통해

4) 국토연구원, 「미분양주택 변동원인과 대응방향 연구」, 2023. 8. p.56

5) 기획재정부 보도자료, “지역중심 건설투자 보강방안”, 2025.08.14.

□ 공공매입 물량을 확대하여 지방 미분양 부담 완화

○ (안심환매) 준공 전 미분양 사업장에 HUG가 한시 유동성을 지원하고 건설사에 환매권리* 부여(총 2.4

주택토지보증공사 및 사업시행자가 동 사업에 참여할 경우 세제혜택을 부여하는 방안을 검토하고 있는바, 개정안은 지방의 미분양 주택 문제를 해소하는 데 기여할 수 있을 것으로 보임.

다만, 개정안 심사에 있어서는 현행 「지방세특례제한법」이 지방 소재 준공 후 미분양 아파트를 취득하는 주택건설업자에 대한 지방세 감면 특례를 규정하고 있다는 점⁶⁾, 국가의 예산지원과 지방세 특례의 중복 최소화 원칙⁷⁾, 지방자치단체의 재정 부담 여부, 조세 특례의 효과성⁸⁾ 등을 종합적으로 검토할 필요가 있음.

한편, 정부는 2008년 글로벌 금융위기 당시 미분양 주택이 크게 증가하자 이를 해소하기 위해 “미분양 안심환매 사업”과 유사한 “환매조

조원, ‘25.下~’28, 1만호)

* 분양가의 50%만큼 유동성 지원 → 준공 후 1년내 실비용 가산, 환매옵션 부여

- 사업부담 경감을 위해 HUG의 미분양주택 매입 시 취득세·재산세·종부세, 사업 주체의 환매 시 취득세 면제

6) 「지방세특례제한법」

제33조의3(지방 소재 준공 후 미분양 아파트에 대한 감면) ① 「주택법」 제54조제1항에 따른 사업주체가 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 아파트를 신축하여 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 25를 경감한다.

1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받은 후 분양되지 아니한 아파트일 것
2. 수도권 외의 지역에 있을 것
3. 전용면적이 85제곱미터 이하이고 「지방세법」 제10조의4에 따른 취득 당시의 가액이 3억원 이하일 것
4. 2025년 12월 31일까지 임대차계약을 체결하고 2년 이상 임대할 것

7) 「지방세특례제한법」

제2조의2(지방세 특례의 원칙) 행정안전부장관 및 지방자치단체는 지방세 특례를 정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

7. 국가 및 지방자치단체의 보조금 등 예산 지원과 지방세 특례의 중복 최소화

8) 이와 관련하여, 국토연구원에 의하면 과거 글로벌금융위기 당시 미분양 대책이었던 환매조건부 매입의 효과가 상대적으로 컸으나, 당시 과도한 비과세 및 감면 조치가 조세 제도의 효율성을 저해하고 건설업계의 도덕적 해이를 발생시킬 수 있다는 지적이 제기된 바 있음(국토연구원, 「미분양주택 변동원인과 대응방향 연구」, 2023. 8. p89, p99).

건부 미분양 사업”을 추진하였고⁹⁾, 당시에 도 세제혜택을 부여한 바 있음¹⁰⁾.

참고로, 행정안전부는 지방 건설사의 유동성 위기 해소를 위해 추가 경정예산을 편성하고 추진 중인 정부의 ‘미분양 안심환매 사업’을 뒷받침하기 위해 동 특례 신설이 필요하다는 입장임.

한국주택협회는 지방 미분양과 매출채권이 증가하고, 종합건설업체의 법정관리 신청과 폐업이 지속적으로 증가하는 중이므로 건설사 유동성 지원이 절실하며 ‘미분양 안심환매 사업’의 활성화가 필요하다는 점에서 개정안의 입법취지가 타당하다는 입장임.

9) 동 사업에 관한 구체적인 사항은 후단의 참고자료 참조

10) 행정안전부는 2009.5.13. 「지방세법」 개정을 통해 환매조건부 미분양 사업에 참여하는 대한주택보증주식회사(現 HUG) 및 주택건설사업자에 대한 지방세 감면 특례를 부여하였고, 동 감면 특례는 2013년 12월 31일까지 적용되었음(참고로, 당시는 「지방세특례제한법」 제정 전으로, 지방세 감면 특례가 「지방세법」에 규정되어 있었음).

「지방세법」(법률 제9669호, 2009.05.13. 일부개정)

제269조의2 (대한주택보증주식회사의 매입 주택 등에 대한 감면) ① 대한주택보증주식회사가 대통령령으로 정하는 바에 따라 매입한 주거용 건축물 및 그 부속토지(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 있는 주거용 건축물 및 그 부속토지는 제외한다)에 대하여는 2011년 12월 31일까지 취득세·등록세 및 재산세를 면제하고, 이를 임대하는 경우에는 대통령령으로 정하는 규모의 주거용 건축물 및 그 부속토지로 한정하여 2011년 12월 31일까지 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 그 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 주거용 건축물 및 그 부속토지를 매각하지 아니하거나 임대하지 아니하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다.

② 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자가 제1항에 따라 대한주택보증주식회사가 매입한 주거용 건축물 및 그 부속토지를 환매기간 내에 재매입하는 경우에는 2011년 12월 31일까지 취득세와 등록세를 면제한다.

참고

한매조건부 미분양 사업 추진 실적(2008~2013년)

- (경과) 2008년 글로벌 금융위기 당시 대한주택보증이 미분양 주택에 대한 업계 유동성 지원 및 분양보증 사고 예방을 위해 도입

<추진경과>

- 「주택공급 기반강화 및 건설경기 보완방안」('08.8.21.)에 따라 도입
- 「주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안」('10.4.23.)
 - 연중 매입물량을 당초 5천억원에서 3조원까지 확대
 - 지방 미분양 우선 매입, 업체당 매입한도 확대(1,000억원→1,500억원)
- 「실수요 주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안」('10.8.29)
- 「제12차 한매조건부 미분양 매입사업 공모」('12.12.20)
 - 매입대상을 수도권까지 확대, 전용 85㎡ 이하 주택 분양가의 60% 이하로 매입가 상향

- (매입실적) 2008년부터 총 12회('8.11월~'12월)에 걸쳐 90개 업체(102개 사업장)의 1.9만세대, 3.3조원 규모 미분양 주택 매입(세대당 평균 1.76억원)

<주요 실적>

- ① 매입규모(세대수기준) : 전용면적 85㎡ 초과가 61%
- ② 분양률(세대수기준) : 40% 이상 ~ 60% 미만이 43%
- ③ 공정률(세대수기준) : 70%이상 ~ 90% 미만이 38%
- ④ 할인율(분양가격 대비 매입신청가격 비율, 세대수기준) : 50%가 93%
- ⑤ 세대당 매입단가 : 1억원 이상 ~ 2억원 미만이 54%

- (처분실적) 102개(1.9만호) 매입사업장 중, 94개 사업장(1.8만호) 환매

- 잔여 8개 사업장(716세대)는 HUG 직접 매각

(단위: 만세대, 조원)

구분		업체수	사업장수	세대수	금액
매입실적		90	102	1.9	3.3
처분실적	사업자환매	82	94	1.8	3.1
	HUG직접매각	8	8	0.07	0.2
미환매		-	-	-	-

※ 자료: 국토교통부 「2025년도 제2회 추가경정예산안 설명자료」 참조

2. 국민신탁단체에 대한 지방세 면제 신설(이광희의원안 제53조)

개정안은 현행법상 국민신탁법인에 대한 지방세 감면 특례를 ‘국민신탁단체’까지 확대하려는 것임(안 제53조).

현행	개정안
제53조(사회단체 등에 대한 감면) 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」에 따른 국민신탁법인이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2027년 12월 31일 까지 면제한다.	제53조(사회단체 등에 대한 감면) ----- -----국민신탁법인 및 국민신탁단체가----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
부 칙	
제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.	
제2조(사회단체 등에 관한 감면에 관한 적용례) 제53조의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세 의무가 성립하는 분부터 적용한다.	

현행 「지방세특례제한법」은 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」(이하 “「문화유산신탁법」”이라 함)에 따른 국민신탁법인¹¹⁾이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해

서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2027년 12월 31일까지 면제하고 있음.

국민신탁법인제도는 정부의 직접 관리에 한계가 있는 문화·환경적 가치가 큰 자산을 민간에서 직접 매입하거나 신탁 받아 보전·관리하는 제도로¹²⁾, 2006년 「문화유산신탁법」 제정 후 2007년부터 ‘자연환경자산국민신탁’ 및 ‘문화유산국민신탁’을 설립·운영하고 있음. 또한, 2007년 「지방세법」¹³⁾에 취득세 등의 면제규정이 신설된 후 현행 「지방세특별제한법」에까지 감면 특례가 유지되고 있음.

그런데, 국가 및 지방자치단체의 재정적·행정적 지원 등이 법정법인인 문화유산국민신탁과 자연환경국민신탁에만 집중되어 국민신탁운동이 활성화되는 데 한계에 직면하였다는 문제가 제기되었음¹⁴⁾.

이에 2021. 5. 18. 법 개정을 통하여 2022년부터 국민신탁단체 또한

11) “국민신탁”은 국민신탁법인 또는 국민신탁단체가 국민·기업·단체 등으로부터 기부·증여를 받거나 위탁받은 재산 및 회비 등을 활용하여 보전가치가 있는 문화유산과 자연환경자산을 취득하고 이를 보전·관리함으로써 현재대는 물론 미래세대의 삶의 질을 높이기 위하여 민간차원에서 자발적으로 추진하는 보전 및 관리 행위를 의미함(「문화유산신탁법」 제2조제1호)

12) 「문화유산신탁법」

제3조(국민신탁법인의 설립) ① 문화유산을 취득하고 이를 보전·관리하기 위하여 문화유산국민신탁을, 자연환경자산을 취득하고 이를 보전·관리하기 위하여 자연환경국민신탁을 각각 설립한다.

② 제1항의 규정에 따른 문화유산국민신탁 및 자연환경국민신탁(이하 “국민신탁법인”이라 한다)은 이를 각각 법인으로 한다.

③ 국민신탁법인은 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

④ 국민신탁법인은 정관으로 정하는 바에 따라 지방사무소를 둘 수 있다.

13) 법률 제8835호, 2007. 12. 31.개정

14) 「문화유산신탁법」(법률 제18155호, 2021.05.18. 일부개정) 개정이유 및 주요내용 참조(국가법령시스템→법령→제정·개정이유)

국민신탁의 주체에 포함되었는데, 국민신탁단체는 문화유산 또는 자연환경자산을 취득하여 보전·관리하고 이를 공익용 목적으로 사용·수익하는 비영리법인임¹⁵⁾¹⁶⁾.

<국민신탁법인 및 국민신탁단체 비교>

구 분	국민신탁법인		국민신탁단체
	문화유산국민신탁법인	자연환경국민신탁법인	
법인형태	특수법인 (감독관청 : 문화재청)	특수법인 (감독관청 : 환경부)	비영리 사단법인 (지정 : 문화재청·환경부)
설립근거	「문화유산신탁법」		「민법」 「문화유산신탁법」
활동목적	민간의 자발적 참여를 통해 보전가치 있는 문화유산의 취득 및 보전·관리·활용	민간의 자발적 참여를 통해 보전가치 있는 자연환경자산의 취득 및 보전·관리·활용	민간의 자발적 참여를 통한 자연환경자산 영구 보전·관리활동
지방세 지원	취득세, 재산세 면제 (최소납부세제는 적용)		-

15) 「문화유산신탁법」

제20조의2(국민신탁단체의 지정 등) ① 해당중앙행정기관의 장은 문화유산 또는 자연환경자산을 취득하여 보전·관리하고 이를 공익용 목적으로 사용·수익하는 비영리법인을 문화유산국민신탁단체 또는 자연환경국민신탁단체(이하 “국민신탁단체”라 한다)로 지정할 수 있다.

② 국민신탁단체로 지정받으려는 자는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 해당중앙행정기관의 장에게 신청하여야 한다.

1. 법인등기부등본 및 정관 사본
2. 문화유산 또는 자연환경자산의 취득·보전·관리계획
3. 국민신탁단체의 운영계획

③ 해당중앙행정기관의 장은 제2항에 따라 신청한 법인을 국민신탁단체로 지정하려는 경우 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

1. 해당 법인의 문화유산 또는 자연환경자산 보유 현황
2. 해당 법인의 국민신탁 경험 및 수행능력
3. 문화유산 또는 자연환경자산의 취득·보전·관리계획의 타당성

16) 참고로, 행정안전부에 의하면 2025년 9월 현재 한국내셔널트러스트(2022.6월 지정), 내셔널트러스트문화유산기금(2023.8월), 한국국가유산지킴이연합회(2025.1월) 총 3곳의 국민신탁단체가 지정되어 있음.

개정안은 국민신탁단체에 대해서도 국민신탁법인과 동일한 지방세 감면 특례를 부여하려는 것으로, 국민신탁단체에 세제혜택을 부여하여 신탁운동 활동을 지원하여 민간의 자발적인 보전·관리활동을 촉진하려는 취지로 보임.

<이광희의원안의 주요 내용>

구분		현행	이광희의원안
국민신탁법인 등에 대한 감면 (§53)	감면 대상자	국민신탁법인	국민신탁법인 및 국민신탁단체
	감면 대상	고유목적 사용 부동산	(현행과 같음)
	감면 내용	취득세 100% 재산세 100%	
	일몰 기한	~2027	

국민신탁단체는 민간의 자발적 참여를 통한 문화유산 또는 자연환경자산의 영구 보전·관리활동을 수행한다는 측면¹⁷⁾에서 국민신탁법인과 그 활동목적이 유사한 측면이 있다는 점, 「문화유산신탁법」 제20조의6에 따라 국민신탁법인에 대해 국가 또는 지방자치단체가 조세를 감면할 수 있다는 규정이 국민신탁단체에 관하여도 준용된다는 점¹⁸⁾ 등을 고려하면 개정안의 입법취지는 타당한 측면이 있어 보임.

17) 「사단법인 한국내셔널트러스트 정관」 (2022년 2월 20일 개정)

제3조(사업) 이 ‘한국내셔널트러스트’는 전조의 목적을 달성하기 위해 다음과 같은 사업을 행한다.

1. 멸실위기에 처한 자연자원 및 생태계와 문화유산에 대한 학술, 연구, 조사 및 이의 영구적 보전 및 공평한 이용을 위한 입법 청원 관련 사업
2. 자연 및 문화유산(내셔널 트러스트)지역 지정, 교육, 관리·운영, 홍보 관련 사업
3. 기타 이 내셔널트러스트운동의 목적을 달성함에 있어서 필요하다고 인정되는 사업

다만, 개정안 심사에 있어서는 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있어 보임.

첫째, 단체의 법적 성격과 관련하여, 비영리법인 국민신탁단체와 특수법인인 국민신탁법인에 동일한 특례를 부여하는 것이 적절한지 논의할 필요가 있음,

국민신탁법인은 「문화유산신탁법」에 따라 기본계획 및 시행계획의 수립, 문화유산·자연환경자산 목록작성 및 공고, 사업계획 및 예산안 제출 의무 등을 지고 있어 국민신탁단체에 비해 보다 엄격하게 관리되고 있는 점¹⁹⁾을 감안하여야 할 것으로 보임.

18) 「문화유산신탁법」

제15조(조세감면) 국가 또는 지방자치단체는 문화유산 및 자연환경자산의 보전활동을 활성화하기 위하여 국민신탁법인에 출연 또는 기부된 재산과 국민신탁법인에 대하여 조세관련 법률에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.

제20조의6(국민신탁법인에 관한 규정의 준용) 국민신탁단체에 관하여는 제4조제1항, 제9조부터 제11조까지, 제15조, 제16조, 제18조, 제19조, 제20조, 제21조 및 제22조를 준용한다. 이 경우 “국민신탁법인”은 “국민신탁단체”로 본다.

19) 다만, 「사단법인 한국내셔널트러스트 정관」에 따르면, 한국내셔널트러스트도 법인 해산 시 잔여재산은 총회의 의결을 거쳐 환경부장관의 허가를 받아 본 법인과 설립목적이 유사한 비영리 법인에 기증하고, 법인이 모금한 연간 기부금과 활용실적은 단체의 홈페이지와 국세청 공익법인 결산공시 홈페이지를 통하여 공개하며, 주무관청인 환경부는 법인사무에 대한 감사·감독권을 갖고, 매년 사업실적과 감사결과를 주무관청인 환경부에 보고하여야 한다는 제한 사항을 규정하고 있음. 또한, 내셔널트러스트문화유산기금과 한국국가유산지킴이연합회의 정관 또한 문화재청장에 대해 이와 유사한 규정을 두고 있음.

「사단법인 한국내셔널트러스트 정관」(2022년 2월 20일 개정)

제39조(정관변경) 정관의 변경은 총회에서 의사정족수 과반수의 찬성으로 의결하여 환경부장관의 허가를 받아야 한다.

제40조(법인의 해산) 이 ‘한국내셔널트러스트’의 해산은 총회에서 재적구성원 과반수 출석과 출석구성원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여 환경부장관에게 신고한다.

제41조(권리·의무의 승계 등) 이 ‘한국내셔널트러스트’는 특별법상의 자연신탁을 설정하거나, 과도기적으로 별도의 공익재단을 설립하거나, 현행 신탁법에 따라 필요한 신탁관계를 설정할 수 있고, 이를 이사회에서 상정하여 총회에서 의결한다.

제42조(해산시 잔여재산의 귀속) 법인을 해산할 때에는 잔여재산은 총회의 의결을 거쳐 환경부장관의 허가를 받아본 법인과 설립목적이 유사한 비영리 법인에 기증한다.

제43조(기부금 모금액 및 활용실적 공개) 법인이 모금한 연간 기부금과 활용실적은 단체의 홈페이지와 국세청 공익법인 결산공시 홈페이지를 통하여 공개한다.

< 「문화유산신탁법」 상 국민신탁법인 및 국민신탁단체의 주요 의무 >

구분		국민신탁법인	국민신탁단체
공통점	보전·관리계획	의무화 (단, 기본·시행계획 기반 + 이사회 의결 要)	의무화
	재산현황 공개	보전재산 및 일반재산 현황 공개	(좌 동)
차이점	기본·시행계획	보전·관리를 위한 기본계획(10년)·시행계획(매년) 수립	(미규정)
	자산목록 작성·공고	보전가치가 있는 문화·자연환경자산 매년 조사 후 목록작성·공고	
	총회 및 이사회	설치 의무화	
	예산	사업계획 및 예산안을 중앙행정기관의 장에게 제출·승인	
	모금활동	중앙행정기관의 장 승인 필요 및 모금 결과 공개 의무	
	회계	결산서에 대해 회계감사의무 및 중앙행정기관의 장에게 제출·승인	보조금에 한해 결산서 제출·공개

둘째, 현행 「지방세특례제한법」은 이미 국민신탁단체가 보유하고 있는 문화유산, 자연유산에 대한 지방세 감면 특례를 규정하고 있다는 점²⁰⁾을 고려할 필요가 있음.

제44조(법인의 감독) 주무관청인 환경부는 법인사무에 대한 감사 감독권을 갖는다.

제45조(사업보고의무) 한국내셔널트러스트는 매년 사업실적과 감사결과를 주무관청인 환경부에 보고하여야한다.

제46조 한국내셔널트러스트의 보전재산 외에 기본재산의 처분은 환경부의 허가를 받아야한다

20) 「지방세특례제한법」

제55조(문화유산 등에 대한 감면) ① 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 사적으로 지정된 토지(소유자가 사용·수익하는 사적지는 제외한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)를 면제한다. 다만, 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대해서는 면제하지 아니한다.

② 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 및 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 문화유산, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 자연유산에 대해서는 다음 각 호에 따라 재산세를 감면한다.

한편, 2021년부터 2023년까지 「지방세특례제한법」 제53조에 따른 취득세 감면액은 연평균 약 310만원 재산세 감면액은 연평균 약 1억 4,200만원임.

<국민신탁법인에 대한 감면(제53조)>

(단위: 건, 천 원)

연도	취득세		재산세	
	감면 건수	감면액	감면 건수	감면액
2021	-	-	32	17,205
2022	3	9,369	24	14,927
2023	-	-	30	10,588

※ 자료: 지방세통계연감 바탕으로 작성

참고로, 행정안전부는 국민신탁단체는 민법상 비영리법인으로 자유로운 설립과 운영이 가능하며 법적 의무 부담이 국민신탁법인에 비해 상대적으로 낮아 동일한 감면을 적용하기 곤란하다는 점, 현행 「지방세특례제한법」이 문화유산, 자연유산 등에 대한 감면을 규정하고 있다는 점, 보전재산이 아닌 일반재산 취득에 대해서도 감면을 적용할 경우 타 비영리법인과 형평성이 문제될 수 있다는 점 등을 이유로 감면 신설에 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

1. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산 및 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 천연기념물등으로 지정된 부동산에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)를 면제하고, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제27조 및 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제13조에 따라 지정된 보호구역에 있는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다. 이 경우 지방자치단체의 장이 해당 보호구역의 재정여건 등을 고려하여 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.
2. 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 국가등록문화유산과 그 부속토지에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다.

국회 예산정책처에 따르면, 이광희의원안에 따라 국민신탁단체에 대해서도 지방세 감면을 적용할 경우 지방세수는 2026년에서 2027년까지 2년간 총 321.2만 원(연평균 160.6만 원) 감소할 것으로 추계됨²¹⁾.

21) 개정안에 대한 비용추계 결과(회답일 : 2025. 7. 10.)

3. 스마트물류센터 인증에 대한 감면 신설(위성곤의원안 제71조의3)

개정안은 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」(이하 “「물류시설법」”라 함)에 따라 스마트물류센터²²⁾로 지정된 물류창고에 대한 지방세 감면 특례를 신설하려는 것임(안 제71조의3 신설).

현 행	개 정 안
<신 설>	제71조의3(스마트물류센터 인증에 대한 감면) ① 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제21조의4에 따라 지정된 물류창고를 직접 사용하기 위하여 취득하는 토지 및 물류시설(「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 라목까지 ²³⁾ 의 시설을 말한다. 이하 이조에서 “물류시설”이라 한다)용 건축물에 대해서는 재산세의 100분의 40을 대통령령으로 정하는 바에 따라 2030년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 재산세 과세기준일 현재 스마트물류센터 인증이 취소된 경우는 제외

22) “물류창고”는 화물의 저장·관리, 집화·배송 및 수급조정 등을 위한 보관시설(주문 수요를 예측하여 소형·경량 위주의 화물을 미리 보관하고 소비자의 주문에 대응하여 즉시 배송하기 위한 주문배송 시설을 포함한다)·보관장소 또는 이와 관련된 하역·분류·포장·상표부착 등에 필요한 기능을 갖춘 시설을 의미함(「물류시설법」 제2조제5호의2).

“스마트물류센터”는 첨단물류시설 및 설비, 운영시스템 등을 도입하여 저비용·고효율·안전성·친환경성 등에서 우수한 성능을 발휘할 수 있는 물류창고로서 동 법에 따라 국토교통부장관의 인증을 받은 물류창고를 의미함(「물류시설법」 제2조제5호의4).

	한다.
부 칙	
제1조 (시행일) 이 법은 2026년 1월 1일부터 시행한다.	
제2조 (스마트물류센터에 대한 감면에 관한 적용례) 제71조의3의 개정 규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.	

현행 「물류시설법」에 의하면 국토교통부장관은 스마트물류센터의 보급을 촉진하기 위해 물류창고를 스마트물류센터로 인증할 수 있으며, 해당 인증은 3년간 유효함²⁴⁾.

스마트물류센터 인증제는 2020년 4월 7일 「물류시설법」 개정에 따라 2021년 7월부터 도입된 제도로, 국토교통부는 스마트물류센터로 인증된 물류창고에 대해 건축 또는 첨단·자동화 장비 구입에 필요한 비

23) 「물류시설법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “물류시설”이란 다음 각 목의 시설을 말한다.

가. 화물의 운송·보관·하역을 위한 시설

나. 화물의 운송·보관·하역과 관련된 가공·조립·분류·수리·포장·상표부착·판매·정보통신 등의 활동을 위한 시설

다. 물류의 공동화·자동화 및 정보화를 위한 시설

라. 가목부터 다목까지의 시설이 모여 있는 물류터미널 및 물류단지

24) 「물류시설법」

제21조의4(스마트물류센터의 인증 등) ① 국토교통부장관은 스마트물류센터의 보급을 촉진하기 위하여 스마트물류센터를 인증할 수 있다. 이 경우 인증의 유효기간은 인증을 받은 날부터 3년으로 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 스마트물류센터의 인증 및 제6항에 따른 점검업무를 수행하기 위하여 인증기관을 지정할 수 있다.

③ 스마트물류센터의 인증을 받으려는 자는 제2항에 따른 인증기관에 신청하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 스마트물류센터의 인증을 신청한 자가 그 인증을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인증서를 교부하고, 인증을 나타내는 표시(이하 “인증마크”라 한다)를 사용하게 할 수 있다.

용의 대출이자 일부를 지원하는 이차보전사업을 실시하고 있음²⁵⁾.

<스마트물류센터 지원사업 개요>

□ 사업개요

- (사업내용) 인증을 받은 스마트물류센터 관련 대출 투자에 대해 0.5%p~2%p의 대출이자*를 지원하되, 기업규모에 따라 차등 지원화
- * 기업별 실 부담금리 = 대출금리 - 지원금리(이차보전율)
- (사업기간) 2021년~
- ('25년 예산) 125억 8,600만원
- (지원대상) 시설자금 및 운영자금
 - 시설자금 : ①센터의 신축·개축 자금, ②센터의 구입·승계·인수 자금, ③센터 고도화를 위한 장비·시설·시스템 등 구축 자금
 - 운영자금 : 센터를 소유·운영하는 자의 경상적 활동 등 운영에 필요한 자금
- (지원내용) 시설자금 7년 이내, 운영자금 2년 이내
- (지원한도) 시설자금 최대 1,500억원, 운영자금 최대 100억원

□ 인증등급·기업규모별 이차보전율

인증등급	중소	중견	계열대기업 등
1등급	2.00%p	1.75%p	1.50%p
2등급	1.75%p	1.50%p	1.25%p
3등급	1.50%p	1.25%p	1.00%p
4등급	1.25%p	1.00%p	0.75%p
5등급	1.00%p	0.75%p	0.50%p

※자료: 국토교통부 「2025년도 예산안 설명자료」 참조

개정안은 스마트물류센터로 지정된 물류창고를 직접 사용하기 위해 취득하는 토지와 물류시설용 건축물에 대한 재산세의 100분의 40을

25) 참고로, 2025년 9월 현재 스마트물류센터는 총 53개가 지정되어 있음

2030년 12월 31일까지 감면하는 특례를 신설하려는 것으로, 스마트물류센터 인증자에 세제혜택을 부여하여 스마트물류센터 인증을 활성화하려는 취지로 보임.

<위성공의원안의 주요 내용>

구분		현행	의원안
스마트물류센터 인증에 대한 감면 (§71의3)	감면 대상자	<신 설>	스마트물류센터 인증을 받은 자
	감면 대상		물류창고 직접 사용 목적 토지 및 물류시설
	감면 내용		재산세 40%
	일몰 기한		<u>~2030년</u>

스마트물류센터는 첨단·자동화된 시설, 장비, 시스템 등을 도입한 물류센터로 기존 물류센터 대비 효율성과 안전성이 높고 친환경적이라는 점²⁶⁾을 고려하면, 스마트물류센터를 확대하여 물류시설의 첨단화를 도모하려는 개정안의 입법취지는 타당한 측면이 있어 보임.

다만, 개정안 심사에 있어서는 현행 「지방세특례제한법」이 이미 물류단지²⁷⁾, 도시첨단물류단지²⁸⁾ 등에 대한 감면을 규정하고 있다는

26) 국토교통부 보도자료, “‘24년 제3호 스마트물류센터 2개소 신규 인증”, 2024.11.5.

27) 「지방세특례제한법」

제71조(물류단지 등에 대한 감면) ① 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제27조에 따른 물류단지개발사업의 시행자가 같은 법 제22조제1항에 따라 지정된 물류단지(이하 이 조에서 “물류단지”라 한다)를 개발하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35를, 과세기준일 현재 해당 사업에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 25를 각각 2025년 12월 31일까지 경감하며,

점, 국토교통부의 이차보전사업과의 중복 지원 여부²⁹⁾, 지방자치단체의

지방자치단체의 장은 재산세에 대해서는 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 100분의 10의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세와 재산세를 추정하되, 제2호부터 제4호까지의 경우에는 그 해당 부분에 한정하여 추정한다.

1. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제26조제1항 및 제2항제1호에 따라 물류단지의 지정이 해제되는 경우
 2. 그 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제46조에 따른 준공인가를 받지 아니한 경우
 3. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제46조에 따른 준공인가를 받은 날부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 해당 용도로 분양·임대하지 아니하거나 직접 사용하지 아니한 경우
 4. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
- ② 물류단지에서 대통령령으로 정하는 물류사업(이하 이 항에서 “물류사업”이라 한다)을 직접 하려는 자가 물류사업에 직접 사용하기 위해 취득하는 대통령령으로 정하는 물류시설용 부동산(이하 이 항에서 “물류시설용 부동산”이라 한다)에 대해서는 2025년 12월 31일까지 취득세의 100분의 50을 경감하고, 2025년 12월 31일까지 취득하여 과세기준일 현재 물류사업에 직접 사용하는 물류시설용 부동산에 대해서는 그 물류시설용 부동산을 취득한 날부터 5년간 재산세의 100분의 35를 경감한다.
- ③ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제7조에 따라 복합물류터미널사업(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제5호에 따른 민간투자사업 방식의 사업으로 한정한다. 이하 이 항에서 같다)의 등록을 한 자(이하 이 항에서 “복합물류터미널사업자”라 한다)가 사용하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 경감한다.
1. 복합물류터미널사업자가 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 인가받은 공사계획을 시행하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 2025년 12월 31일까지 취득세의 100분의 25를 경감한다. 다만, 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 정당한 사유 없이 그 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 경감된 취득세를 추정한다.
 2. 복합물류터미널사업자가 과세기준일 현재 복합물류터미널사업에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 2022년 12월 31일까지 재산세의 100분의 25를 경감한다.

28) 「지방세특례제한법」

제71조의2(도시첨단물류단지에 대한 감면) ① 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조의2제1항에 따라 지정된 도시첨단물류단지(이하 이 조에서 “도시첨단물류단지”라 한다) 개발에 직접 사용하기 위하여 취득하는 토지 및 물류시설(「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 다목까지의 시설을 말한다. 이하 이 조에서 “물류시설”이라 한다)용 건축물에 대해서는 취득세의 100분의 15를 2025년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추정한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
 2. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제46조에 따른 준공인가를 받은 날부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 물류시설용으로 분양 또는 임대하지 아니하거나 직접 사용하지 아니한 경우
 3. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
- ② 도시첨단물류단지에서 제71조제2항에 따른 물류사업을 직접 하려는 자가 물류사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 물류시설용 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 40(제1항에 따른 자가 직접 사용하는 경우에는 100분의 15)을 2025년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추정한다.
1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
 2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
- ③ 제1항 및 제2항을 적용할 때 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 100분의 10의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.

재정부담 여부 등을 종합적으로 고려할 필요가 있어 보임.

또한, 「지방세특례제한법」은 일반적으로 일몰기한을 3년으로 설정하여 지방세 감면을 실시한 뒤 매 3년마다 그 효과 등을 검토하고 일몰기한 연장여부를 결정해 오고 있다는 점을 감안할 필요가 있음.

참고로, 행정안전부는 스마트물류센터는 민간기업이 물류 효율화를 통한 수익성 개선을 위해 자율적으로 도입·운영하고 있는 영리목적의 상업시설에 해당하며, 배송경쟁력 강화를 위해 유통·물류 대기업³⁰⁾중심으로 도입되고 있어, 재정적 여력이 충분한 대기업에 감면 혜택이 집중될 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

29) 「지방세특례제한법」은 지방세 특례의 원칙으로서 국가 및 지방자치단체의 보조금 등 예산 지원과 지방세 특례의 중복이 최소화 되도록 규정하고 있음.

「지방세특례제한법」

제2조의2(지방세 특례의 원칙) 행정안전부장관 및 지방자치단체는 지방세 특례를 정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

7. 국가 및 지방자치단체의 보조금 등 예산 지원과 지방세 특례의 중복 최소화

30) 행정안전부는 스마트물류센터 53개 중 대기업이 23개로 43.4%, 중견기업이 14개로 26.4%, 중소기업이 16개로 30.2%를 차지하고 있다는 설명임.

개정안은 새마을운동조직 및 한국자유총연맹이 고유목적에 사용하는 부동산에 대한 지방세 감면 특례의 일몰기한을 현행 2025년 12월 31일
까지에서 2028년 12월 31일까지로 3년 연장하려는 것임(안 제88조).

– 32 –

부 칙

이 법은 2026년 1월 1일부터 시행한다.

현행 「지방세특례제한법」은 새마을운동조직과 자유총연맹이 고유업무에 직접 사용하기 위해 취득하는 부동산에 대한 취득세와 재산세를 2025년 12월 31일까지 면제하고 있는데, 개정안은 동 감면 특례의 일몰기한을 2028년 12월 31일까지로 3년 연장하려는 내용임³¹⁾.

<이달회의원안의 주요 내용>

구분		현행	이달회의원안
새마을운동조직 등에 대한 감면 (§88)	감면 대상자	새마을운동조직·한국자유총연맹	(현행과 같음)
	감면 대상	고유목적 사용 부동산	
	감면 내용	취득세 100% 재산세 100%	
	일몰 기한	~2025년	~2028년

새마을운동조직과 한국자유총연맹은 각각 「새마을운동조직 육성법」³²⁾, 「한국자유총연맹 육성에 관한 법률」³³⁾에 근거하여 설립된

31) 한편, 한국자유총연맹의 경우 2014년 감면이 종료되었다가 2021년 「지방세특례제한법」 개정을 통해 다시 감면 특례가 신설되었음.

32) 「새마을운동조직 육성법」

제1조(목적) 이 법은 국민의 자발적 운동에 의하여 조직된 새마을운동조직을 지원·육성함으로써 새마을운동의 지속적인 추진과 향상을 도모하고 국가·사회 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 “새마을운동조직”이란 새마을운동중앙회와 그 산하조직인 새마을지도자중앙협

회원의 자발적 참여로 운영되는 국민운동단체로, 새마을운동조직은 새마을운동조직을 지원·육성하여 새마을운동의 지속적인 추진과 향상을 도모하기 위한 지역공동체운동사업 등을, 한국자유총연맹은 대한민국의 자유민주주의를 항구적으로 지키고 발전시키는 데 이바지하기 위한 국민운동 전개 사업 등을 추진하고 있음.

새마을운동조직과 한국자유총연맹은 회원의 자발적 참여로 운영되는 기관으로 공익적 성격이 있는 활동을 하는 비영리기관이라는 점을 고려하면, 개정안의 입법 취지는 타당한 측면이 있어 보이나,

일몰기한 연장에 있어서는 타 비영리기관과의 형평성, 특례의 실효성, 행정안전부가 개별 사업³⁴⁾을 통해 새마을운동조직·한국자유총연맹에 대해 지원하고 있다는 점³⁵⁾, 지방재정 부담 여부 등을 종합적으로 검토할 필요가 있음.

한편, 2021년부터 2023년까지 「지방세특례제한법」 제88조제 1항

의회, 새마을부녀회중앙연합회, 직장·공장새마을운동중앙협의회, 새마을문고중앙회, 그 밖에 새마을운동 관련 조직 및 그 계통 조직으로서 주무부장관의 인가를 받아 설립된 법인을 말한다.

33) 「한국자유총연맹 육성에 관한 법률」

제1조(목적) 이 법은 사단법인 한국자유총연맹을 지원·육성함으로써 대한민국의 자유민주주의를 항구적으로 지키고 발전시키는 데 이바지하게 함을 목적으로 한다.

34) 행정안전부는 ‘새마을운동지원(1142-304)’ 사업을 통해 2025년 7억 9,200만원을 새마을운동중앙회에 지원하였고, ‘행복한 선진시민사회 구현(1143-305)’를 통해 2025년 1억 8,000만원을 한국자유총연맹에 지원하였음.

35) 「지방세특례제한법」은 지방세 특례의 원칙으로서 국가 및 지방자치단체의 보조금 등 예산 지원과 지방세 특례의 중복이 최소화 되도록 규정하고 있음.

「지방세특례제한법」

제2조의2(지방세 특례의 원칙) 행정안전부장관 및 지방자치단체는 지방세 특례를 정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

7. 국가 및 지방자치단체의 보조금 등 예산 지원과 지방세 특례의 중복 최소화

에 따른 취득세 감면액은 연평균 1억 1,000만원 재산세 감면액은 연평균 6억 6,000만원이며, 동조 제2항에 따른 취득세 감면실적은 없으며 재산세 감면액은 연평균 1억 6,000만원임.

<새마을운동조직에 대한 감면(제88조제1항)>

(단위: 건, 천 원)

연도	취득세		재산세	
	감면 건수	감면액	감면 건수	감면액
2021	14	190,459	433	653,030
2022	9	114,918	431	688,401
2023	5	33,760	434	647,830

<한국자유총연맹에 대한 감면(제88조제2항)>

(단위: 건, 천 원)

연도	취득세		재산세	
	감면 건수	감면액	감면 건수	감면액
2021	감면 미규정			
2022	-	-	35	195,245
2023	-	-	37	134,983

※ 자료: 지방세통계연감 바탕으로 작성

참고로, 행정안전부는 해당 단체들이 국민운동, 지역사회봉사 등 공익적 역할을 수행한다는 점을 감안할 때 지속적인 지원 필요성 인정되며 추후 정부안과 병합심사 필요가 있다는 입장임.

국회 예산정책처에 따르면, 이달회의원안에 따라 새마을운동조직 및

한국자유총연맹에 대한 지방세 감면의 적용기한을 3년 연장할 경우 지방세수는 2026년에서 2028년까지 3년간 총 28.23억원(연평균 9.41억원) 감소할 것으로 추계됨³⁶⁾.

36) 개정안에 대한 비용추계 결과(회답일 : 2025. 7. 7.)

개정안은 마을회 등 주민공동체에 대한 지방세 감면 특례의 일몰기한을 현행 2025년 12월 31일까지에서 2027년 12월 31일까지로 2년 연장하려는 것임(안 제90조).

현행	개정안
제90조(마을회 등에 대한 감면) ① 대통령령으로 정하는 마을회 등 주민공동체(이하 “마을회등”이라 한다)의 주민 공동소유를 위한 부동산 및 선박을 취득하는 경우 취득세를 <u>2025년 12월 31일</u> 까지 면제한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 면제된 취득세를 추징한다. 1. ~ 3. (생략) ② 마을회등이 소유한 부동산에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조 ³⁷⁾ 에 따른 부과액을 포함한다) 및 「지방세법」 제146조제3항 ³⁸⁾ 에 따른 지역자원시설세를, 마을회등에 대해서는 주민세 사업소분(「지방세법」 제81조제1항제2호 ³⁹⁾ 에 따라 부과되는 세액으로 한정한다) 및 종업원분을 <u>2025년 12월 31일까지</u>	제90조(마을회 등에 대한 감면) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>2027년 12월 31일</u> -----. ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>2027년 12월 31일</u> -----

각각 면제한다. 다만, 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대해서는 면제하지 아니한다.	-----. ----- ----- ----- ----- -----.
부 칙	
이 법은 2026년 1월 1일부터 시행한다.	

현행 「지방세특례제한법」은 마을주민의 복지증진 등을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 마을회 등 주민공동체(이하 “마을회등”

- 37) 「지방세법」
- 제112조(재산세 도시지역분)** ① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역(이하 이 조에서 “재산세 도시지역분 적용대상 지역”이라 한다) 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택(이하 이 조에서 “토지등”이라 한다)에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다.
1. 제110조의 과세표준에 제111조의 세율 또는 제111조의2제1항의 세율을 적용하여 산출한 세액
 2. 제110조에 따른 토지등의 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액
- 38) 「지방세법」
- 제142조(과세대상)** ① 지역자원시설세는 주민생활환경 개선사업 및 지역개발사업에 필요한 재원을 확보하기 위하여 부과하는 특정자원분 지역자원시설세 및 특정시설분 지역자원시설세와 소방사무에 소요되는 제반비용에 충당하기 위하여 부과하는 소방분 지역자원시설세로 구분한다.
- 제146조(과세표준과 세율)**③ 소방분 지역자원시설세의 과세표준과 표준세율은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.
- (각호 생략)
- 39) 「지방세법」
- ① 사업소분의 세율은 다음 각 호의 구분에 따른다.
 2. 연면적에 대한 세율: 사업소 연면적 1제곱미터당 250원. 다만, 폐수 또는 「폐기물관리법」 제2조제3호에 따른 사업장폐기물 등을 배출하는 사업소로서 대통령령으로 정하는 오염물질 배출 사업소에 대해서는 1제곱미터당 500원으로 한다.

이라 함)⁴⁰⁾가 주민 공동소유를 위해 취득하는 부동산 및 선박에 대한 취득세, 마을회등이 소유한 부동산에 대한 재산세(도시지역분 포함) 및 지역자원시설세(소방분), 마을회등에 대한 주민세 사업소분 및 종업원분을 2025년 12월 31일까지 면제하고 있음.

개정안은 동 감면 특례의 일몰기한을 2년 연장하려는 것으로, 마을회등을 지원함으로써 주민 자치 강화와 주민공동체 활성화에 기여하려는 취지로 보임.

<김주영의원안의 주요 내용>

구분		현행	김주영의원안
마을회등에 대한 감면 (\$90)	감면 대상자	마을회등	(현행과 같음)
	감면 대상	① 주민 공동 소유 목적 부동산·선박	
		② 마을회등 소유 부동산	
		③ 마을회등의 사업소 등	
	감면 내용	① 취득세 100%	
		② 재산세(도시지역분 포함)100% 지역자원시설세(소방분) 100%	
③ 주민세(사업소·종업원) 100%			
일몰 기한	~2025년	~2027년	

마을회등은 주민들의 복지증진을 위해 자발적으로 설립된 조직으로서 공공복리를 위한 활동을 수행한다는 점을 고려하면, 개정안의 입법

40) 「지방세특례제한법 시행령」

제43조(마을회등의 정의) 법 제90조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 마을회 등 주민공동체”란 마을주민의 복지증진 등을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 조직을 말한다.

취지는 타당한 측면이 있어 보임.

다만, 「지방세특례제한법」은 일반적으로 일몰기한을 3년으로 설정하여 지방세 감면을 실시한 뒤 매 3년마다 그 효과 등을 검토하고 일몰기한 연장여부를 결정해 오고 있다는 점을 감안할 필요가 있음.

한편, 2021년부터 2023년까지 「지방세특례제한법」 제90조에 따른 취득세 감면액은 연평균 약 22억 6,700만원, 재산세 감면액은 연평균 약 99억 1,600만원, 지역자원시설세 감면액은 약 6억 8,100만원, 주민세 감면액은 연평균 약 1억원임.

<마을회등에 대한 감면(제90조)>

(단위: 건, 천 원)

연도	취득세		재산세	
	감면 건수	감면액	감면 건수	감면액
2021	1,528	2,376,250	98,235	9,869,920
2022	1,402	2,328,887	97,842	10,379,377
2023	1,115	2,098,169	97,580	9,500,989

<마을회등에 대한 감면(제90조)>

(단위: 건, 천 원)

연도	지역자원시설세		주민세	
	감면 건수	감면액	감면 건수	감면액
2021	47,254	696,576	2,206	127,764
2022	47,076	716,701	1,700	89,995
2023	47,106	631,778	1,613	85,848

※ 자료: 지방세통계연감 바탕으로 작성

참고로, 행정안전부는 마을회등이 취득·보유한 부동산은 대부분 마을회관·노인정 등으로 주민공동체 활성화 지원 등을 위해 지속적인 감면 필요하며 추후 정부안과 병합심사가 필요하다는 입장임.

국회 예산정책처에 따르면, 김주영의원안에 따라 마을회등에 대한 지방세 감면의 적용기한을 2년 연장할 경우 지방세수는 2026년에서 2028년까지 2년간 총 247.1원(연평균 123.6억원) 감소할 것으로 추계됨⁴¹⁾.

문 의 처
02)6788-5337

41) 개정안에 대한 비용추계 결과(회답일 : 2025. 8. 4.)