

조세특례제한법 일부개정법률안
(윤영석의원 대표발의)

| | |
|----------|-------|
| 의안 번호 | 11367 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2025. 7. 9.

발 의 자 : 윤영석 · 박대출 · 김소희
서일준 · 박성민 · 조경태
임종득 · 김태호 · 김대식
정동만 · 김종양 · 곽규택
의원(12인)

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).

법률 제 호

조세특례제한법 일부개정법률안

조세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제98조의9제1항 각 호 외의 부분 중 “2025년”을 “2027년”으로 하고,
같은 항 제2호 중 “전용면적, 취득가액 등”을 “취득가액 9억 원 이하
또는 전용면적 등”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “2025년”을 “2027년”
으로 한다.

부 칙

이 법은 2026년 1월 1일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|--|
| 제98조의9(수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자 에 대한 양도소득세 및 종합부 동산세 과세특례) ① 1주택을 보유한 1세대(「소득세법」 제 88조제6호의 1세대를 말한다) 가 2024년 1월 10일부터 2025 년 12월 31일까지의 기간 중에 다음 각 호의 요건을 모두 충 족하는 준공 후 미분양주택(이 하 이 조에서 “준공후미분양주 택”이라 한다)을 취득한 후 준 공후미분양주택을 취득하기 전 에 보유한 주택을 양도하는 경 우에는 그 준공후미분양주택을 해당 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 보아 같은 법 제89조제 1항제3호를 적용한다. | 제98조의9(수도권 밖의 지역에 있는 준공후미분양주택 취득자 에 대한 양도소득세 및 종합부 동산세 과세특례) ① ----- ----- ----- -----2027 년----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. |
| 1. (생략) | 1. (현행과 같음) |
| 2. <u>전용면적, 취득가액 등</u> 대통 령령으로 정하는 요건을 갖추 것 | 2. <u>취득가액 9억 원 이하 또는 전용면적 등</u> ----- ----- |
| ② 1주택을 보유한 1세대(「중 | ② ----- |

| | |
|---|--|
| <p>합부동산세법」 제2조제8호의 세대를 말한다)가 2024년 1월 10일부터 <u>2025년</u> 12월 31일까 지의 기간 중에 준공후미분양 주택을 취득한 경우에는 같은 법 제8조제1항제1호에 따른 1 세대 1주택자로 본다.</p> <p>③ · ④ (생 략)</p> | <p>----- ----- -----<u>2027년</u>----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>③ · ④ (현행과 같음)</p> |
|---|--|