

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

종합부동산세법시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 구윤철 (부총리 겸 재정경제부장관)
제출연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

종합부동산세법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

종합부동산세 과세제도를 합리화하기 위하여 기업구조조정 부동산투자회사가 취득한 수도권 외 지역 내 준공 후 미분양 주택에 대한 종합부동산세 합산배제 적용기한을 1년 연장하고, 「주택법」에 따른 조정대상 지역 내 일시적 2주택 특례기간을 조정하는 한편, 수도권 밖의 지역에 소재하는 준공 후 미분양주택에 대한 주택 수 제외 규정의 적용기한을 1년 연장하는 것으로 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 기업구조조정 부동산투자회사가 취득한 비수도권 준공 후 미분양 주택에 대한 종합부동산세 합산배제 기한 연장(안 제4조 제1항 제26호)
기업구조조정 부동산투자회사가 취득한 수도권 외 지역 내 준공 후 미분양 주택에 대한 종합부동산세 합산배제 적용기한을 2027년 12월 31일로 1년 연장함

나. 조정대상지역 내 일시적 2주택자 특례기간 조정(안 제4조의2 제1항)
조정대상지역에 1주택을 보유한 상태에서 그 주택을 양도하기 전에

조정대상지역에 있는 다른 주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우 신규주택을 취득한 날부터 1세대 1주택자로 간주하는 기간을 3년에서 2년으로 조정함

다. 주택 수에 포함하지 않는 준공 후 미분양주택의 적용기한 연장(안 제4조의3 제3항 제3호 바목2))

수도권 밖의 지역에 소재하는 준공 후 미분양주택에 대한 주택 수 제외 규정의 적용기한을 2027년 12월 31일로 1년 연장함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 행정안전부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2026. 8. 7. ~ 9. 10.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

종합부동산세법 시행령 일부개정령안

종합부동산세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항제26호 각 목 외의 부분 중 “2026년 12월 31일까지”를 “2027년 12월 31일까지”로, “2026년 12월 31일까지”을 “2027년 12월 31일까지”로 한다.

제4조의2제1항 중 “주택을”를 “주택(이하 이 항에서 “종전주택”이라 한다)을”로, “신규주택을 취득한 날부터 3년”을 “다음 각 호에서 정하는 기간”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 신규주택을 취득한 날부터 3년
2. 제1호에도 불구하고 종전주택이 조정대상지역 내 소재하는 상태에서 조정대상지역 내 소재하는 신규주택을 취득[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 같다)을 취득하거나 신규주택을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의해 확인되는 경우는 제외한다]하는 경우에는 신규주택을 취득한 날부터 2년

제4조의3제3항제3호바목2)가)부터 라)까지 외의 부분 중 “2026년 12월 31일”을 “2027년 12월 31일”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2026년 10월 1일부터 시행한다.

제2조(조정대상지역 내 일시적 2주택 특례기간 조정에 관한 적용례 등)

- ① 제4조의2제1항의 개정규정은 이 영 시행 이후 납세의무가 성립하는 경우부터 적용한다.
- ② 제1항에도 불구하고 조정대상지역에 종전의 주택을 보유한 1세대 1주택자가 2026년 8월 3일 이전에 조정대상지역에 있는 신규주택(신규주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다)을 취득하거나 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에는 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제4조(합산배제 사원용주택등) ①	제4조(합산배제 사원용주택등) ①			
법 제8조제2항제2호 전단에서	-----			
“대통령령으로 정하는 주택”이	-----			
란 다음 각 호의 주택(이하 “합	-----			
산배제 사원용주택등”이라 한	-----			
다)을 말한다.	-----.			
1. ~ 25. (생 략)	1. ~ 25. (현행과 같음)			
26. 「부동산투자회사법」 제2	26. -----			
조제1호다목에 따른 기업구조	-----			
조정 부동산투자회사가 2024	-----			
년 3월 28일부터 2026년 12월	----- 2027년 12월			
31일까지 직접 취득(2026년 1	31일까지 -----2027년 12			
2월 31일까지 매매계약을 체결	월 31일까지-----			
하고 계약금을 납부한 경우	-----			
를 포함한다)하는 주택으로서	-----			
다음 각 목의 요건을 모두 갖	-----			
춘 준공 후 미분양주택	-----			
가. ~ 다. (생 략)	가. ~ 다. (현행과 같음)			
27. (생 략)	27. (현행과 같음)			
② ~ ⑤ (생 략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)			
제4조의2(1세대 1주택자의 범위)	제4조의2(1세대 1주택자의 범위)			
① 법 제8조제4항제2호에서 “대	① -----			
통령령으로 정하는 경우”란 1세	-----			
대 1주택자가 보유하고 있는 <u>주</u>	----- <u>주</u>			

택을 양도하기 전에 다른 1주택
(이하 이 항에서 “신규주택”이
라 한다)을 취득(자기가 건설하
여 취득하는 경우를 포함한다)
하여 2주택이 된 경우로서 과세
기준일 현재 신규주택을 취득한
날부터 3년이 경과하지 않은 경
우를 말한다.

<신 설>

<신 설>

② ~ ⑤ (생 략)

제4조의3(주택분 종합부동산세에

택(이하 이 항에서 “종전주택”
이라 한다)을 -----

---- 다음 각 호에서 정하는 기
간-----.

1. 신규주택을 취득한 날부터 3
년

2. 제1호에도 불구하고 종전주
택이 조정대상지역 내 소재하
는 상태에서 조정대상지역 내
소재하는 신규주택을 취득[조
정대상지역의 공고가 있는 날
이전에 신규주택(신규주택을
취득할 수 있는 권리를 포함
한다. 이하 같다)을 취득하거
나 신규주택을 취득하기 위해
매매계약을 체결하고 계약금
을 지급한 사실이 증명서류에
의해 확인되는 경우는 제외한
다]하는 경우에는 신규주택을
취득한 날부터 2년

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제4조의3(주택분 종합부동산세에

서 공제되는 재산세액의 계산) ① (생 략) ② 삭 제 ③ 법 제9조제1항 및 제2항에 따라 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 적용해야 하는 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다. 1. 2. (생 략) 3. 다음 각 목의 주택은 주택 수에 포함하지 않는다. 가. ~ 마. (생 략) 바. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택 1) (생 략) 2) 2024년 1월 10일부터 <u>2026년 12월 31일까지</u> 취득하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 준공 후 미분양주택 가) ~ 라) (생 략) 3) 4) (생 략) ④ ⑤ (생 략)	서 공제되는 재산세액의 계산) ① (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- --. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- -----. 가. ~ 마. (현행과 같음) 바. ----- ----- 1) (현행과 같음) 2) ----- <u>2027년 12월 31일</u>----- ----- ----- ----- 가) ~ 라) (현행과 같음) 3) 4) (현행과 같음) ④ ⑤ (현행과 같음)
---	--

< 의안 소관 부서명 >

재정경제부 조세개혁추진단	
연 락 처	(044) 215 - 4366