

보도시점 2025. 8. 14.(목) 8:00 배포 2025. 8. 13.(수) 14:00

세컨드홈 지원확대, 예타제도 개선 등으로 지방 건설경기에 활력을 제고한다

- 인구감소지역 '세컨드 홈' 특례 확대 및 지방 미분양 주택 취득 시 세 부담 완화
- SOC예타대상 기준상향(500→1,000억원) 및 지역균형성장 위한 예타평가항목 개편
- 공종별 예타단가 기준 재정비, 100억원 미만 중소공사 낙찰하한율 상향(+2%p 수준)

정부는 '25.8.14(목) 개최된 경제관계장관회의에서 「지방중심 건설투자 보장방안」을 발표하였다. 이번 대책은 건설투자를 보장하고 침체된 지방 건설경기의 활력을 제고할 수 있는 방안에 중점을 두고 마련하였다.

기재부, 국토부, 행안부 등 관계부처가 함께 마련한 이번 방안은 부진한 ❶지방 부동산 수요를 보완하는 한편, 추경을 포함한 ❷SOC 예산을 신속하게 집행하고, ❸공공공사의 유찰과 지연을 방지하는 동시에 ❹공사비 부담을 완화할 수 있는 제도개선을 주요내용으로 하며 총 56개 과제가 포함되었다.

[❶ 지방 부동산 수요 보완]

첫째, 인구감소지역을 중심으로 주택 구입에 대한 세 부담을 완화한다. 1주택자가 추가 주택 구입 시 기존 주택에 대해 1세대 1주택 특례를 부여하는 '세컨드홈' 세제지원*의 대상 지역을 인구감소지역에서 인구감소관심 지역까지 확대하고, 인구감소지역에 대해서는 주택 가액 제한을 완화한다. 이를 통해 인구감소지역에서 양도세, 종합부동세, 재산세 특례를 받을 수 있는 주택의 공시가격이 4억원에서 9억원으로, 취득세 특례를 받을 수 있는 주택의 취득가액은 3억원에서 12억원으로 확대된다.

< 현행 '세컨드홈' 세제지원 내용 >

- 양도세: 기존 주택에 대해 비과세 한도 12억원, 장기보유특별공제(80%) 적용
- 종부세: 기본공제 12억원, 고령자·장기보유 세액공제 최대 80% 적용
- 재산세: 기존 주택에 대해 세율 인하($\Delta 0.05\%$ p), 공정시장가액비율 특례 적용
- 취득세: 무주택자·1주택자가 인구감소지역 1주택 구입시 최대 50% 감면(법 25% + 조례 25%)

이와 더불어, 인구감소지역에 한정하여 매입형 아파트 10년 민간임대를 1년 한시 복원하는 한편, 해당 임대주택에 대해 양도세 중과배제를 추진한다. 인구감소지역 소재 민간임대 주택은 1년간 한시적으로 6년(단기) 및 10년(장기) 유형 모두 매입형 취득세 중과배제 및 건설·매입형 주택수 제외 특례를 부여받는다.

둘째, 지방 악성 미분양 주택 취득시 발생하는 양도세·종부세·취득세 부담도 완화한다. 비수도권 소재 준공 후 미분양 주택* 취득 시 적용했던 ①양도·종부세 1세대 1주택 특례와 ②양도·종부세 중과 시 소유 주택수에서 제외하는 특례를 각각 '25년 말에서 '26년 말까지 1년 연장한다. 취득세는 비수도권 준공 후 미분양 주택 취득 시 중과 대상에서 배제하고, 개인 취득에 대해서는 1년간 한시적으로 50% 감면한다. 아울러, 악성 미분양 주택을 매입하는 CR리츠 활성화를 위해 준공 후 미분양 주택에 대해서는 법인 양도소득 추가과세를 배제한다.

* 전용면적 85㎡, 취득가액 6억원 이하

마지막으로, 공공매입 물량을 확대하여 지방 미분양 부담을 완화한다. LH의 지방 준공후 미분양 매입물량을 '25년 0.3만호에서 추가 '26년 0.5만호를 확보하여 총 0.8만호로 확대하고, 매입상한가 기준을 감정가의 83%에서 90%로 상향한다. 안심환매 사업수행 중 발생하는 세부담을 경감하기 위해 HUG의 미분양 주택 매입시 부과하는 취득·재산·종부세 및 사업 주체가 환매 시 부과하는 취득세를 면제한다. 지방 주거·상업용 부동산의 공실문제를 완화하기 위해 국유기금을 활용하여 유휴 민간건물 매입하는 등 통합 청·관사 활용방안을 신규로 도입한다.

[② 공공 SOC 신속집행]

올해 SOC 예산(추경 1.7조원 포함 26.0조원)을 신속히 집행하고, 공공기관에서 '26년에 추진하는 사업 중 연내 당겨 집행 가능한 소요를 최대한 발굴(+0.4조원)하여 공공부문 SOC 투자를 확대한다. 철도·도로망 구축계획*, 철도 지하화 종합계획 및 활성화 방안 등 중장기 SOC투자 계획도 금년 하반기부터 내년 상반기까지 순차적으로 수립할 예정이다.

* 제5차 국가철도망 구축계획('25.下), 제6차 국토·국지도 건설 5개년 계획('26.上)

전국 15개 첨단 국가산업단지가 조기에 착공될 수 있도록 행정절차를 단축하고 세제지원을 연장한다. 광주, 안동 등 4곳에 대해 공공 예비타당성조사(공타) 대상사업으로 수시로 선정하고, 조사기간도 단축(7→4개월)하여 연내 예비타당성조사 절차 완료를 추진한다. 아울러, 수도권에서 지역소재 산업단지로 본사나 공장을 이전하는 기업에 대한 법인세 감면기간을 현행(7~12년)보다 확대(8~15년)하고 일몰시기를 당초 '25년에서 '28년까지 연장하기로 했다.

[③ 공공공사 유찰·지연 방지]

지역 SOC 사업을 신속히 추진하기 위해 예비타당성조사('이하 예타) 제도를 정비한다. '99년 제도 도입 이후 26년 동안 유지하고 있는 SOC사업 예타 대상 기준금액을 500억원에서 1,000억원으로 대폭 상향*한다. 아울러, '26년 상반기까지 지역 성장을 촉진하기 위한 전략적 투자를 유도하는 방향으로 예타 평가항목도 개편할 계획이다.

* 예타 대상기준(총사업비/국비): (현행) 500/300억원 → (개선) 1,000/500억원

공사단계별 비용 현실화를 위해 관련 제도도 개선한다. 첫째, 예타 단계에서는 최근 급증한 공사비를 반영하기 위해 공종별 단가 기준을 재정비*하고, 사업구상 단계부터 예타 착수 시점까지의 물가반영 기준도 개선**한다.

* 예비타당성조사 수행을 위한 세부 지침(도로, 철도 비용부문) 개정
일반철도·국도: '25년 하반기, 고속도로: '26년 상반기 완료 계획

** 예비타당성조사 수행 총괄지침: (현행) 건설투자GDP 디플레이터 적용
→ (개선) 건설투자GDP 디플레이터 적용하되, 공사비지수와 의 격차가 4% 초과시 평균값 적용

둘째, 공사비에 미치는 영향이 커 시장단가를 매년 조사하는 주요 관리공종을 확대('24315개→'25569개)하여, 발주·입찰 단계에서 시장가격이 신속히 반영될 수 있도록 한다. 셋째, 낙찰단계에서는 100억원 미만 중소공사의 적격심사 낙찰하한율* 상향(+2%p 수준)을 추진한다. 마지막으로, 시공단계에서는 장기계속공사 중 국가의 책임으로 사업지연이 발생할 경우 인건비, 임대료 등 현장유지 비용을 보상하도록 국가계약법도 개정할 계획이다.

* 현행 공사규모별 낙찰하한율: (10억미만)87.745% (10~50억원)86.745% (50~100억원)85.495%

[4] 공사비 부담 완화]

건설업계의 공사비 부담 완화를 위한 방안도 포함되었다. 레미콘, 철근 등 주요자재 수급안정화를 위해 AI 기반 모니터링 시스템을 구축하고, 바다골재 및 산림 토석 등 골재채취 인허가에 필요한 행정절차도 간소화한다. 건설 현장의 인력난 완화를 위해, 기능인력(E-7-3) 비자 신설 등 해외인력의 현장 활용을 지원하고, AI 경력설계 시스템 설계 등 기능인등급제 활성화도 지원한다. 아울러, 건설현장의 효율성 제고를 위해, AI·스마트 기술 도입을 적극 지원하고 관련 규제*도 완화할 계획이다.

* 예시: 탈현장건설(OSC: Off-Site Construction) 공법 내화기준 완화(부재단위→모듈단위)

향후 정부는 지방 건설경기 동향과 현장의 목소리를 면밀히 점검하는 한편, 현장에서 대책이 차질없이 추진될 수 있도록 대책 이행 상황을 지속 확인하고 필요한 사항은 신속히 보완할 예정이다.

총괄 부서	기획재정부 정책조정국 지역경제정책과	책임자	과 장	최동일 (044-215-4570)
		담당자	사무관	박지영 (jy0505@korea.kr)
		담당자	사무관	황 현 (myhyun11@korea.kr)
		담당자	사무관	홍혁준 (hjhong1209@korea.kr)
		담당자	사무관	조선희 (shcho79@korea.kr)
		담당자	주무관	백철민 (novalet@korea.kr)
담당 부서	기획재정부 부동산정책팀	책임자	과 장	최시영 (044-215-4111)
		담당자	사무관	유형세 (hyeongseyoo@korea.kr)
		담당자	사무관	이영훈 (emeak@korea.kr)
	국토교통부 건설정책과	책임자	과 장	이익진 (044-201-3504)
		담당자	사무관	황성필 (sungpil63@molit.go.kr)
	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	유찬호 (chu@molit.go.kr)