법무법인(유) 율촌

2020. 12. 11.(한국주택협회)

주택시장관련 세제개정과 영향 분석

전동흔 고문 / 세무학박사

Copyright ⓒ 2015 Yulchon LLC. All Rights Reserved.

YULCHON 律村 YULCHON 법무법인(유) 율촌

Table of Contents

I. 의의 3

II. 주택관련 세제의 주요 개정내용과 쟁점 분석 5

III. 공시가격 현실화계획에 따른 보유세 영향분석 31

IV. 결어 : 시장영향과 향후과제 40

I. 의의

1. 정부의 7.10 대책과 주택관련세제의 개정 등

1. 주택시장의 안정대책의 일환으로 투기수요 근절, 실수요자 보호원칙하에

- 주택시장 과열 요인을 차단하고, 기존 대책의 후속조치를 차질 없이 추진하기 위하여 취득세 등에 대한 수요억제대책을 마련

2. 다주택자에 대한 부동산 세제강화정책의 일환으로 추진된 내용은

- 다주택자·법인 등에 대한 취득세율 인상하고
- 그 밖에 2년 미만 단기 보유 주택에 대한 양도 소득세율 인상과 규제지역 다주택자 양도세 중과세율 인상을 반영
- 생애 최초 취득 주택에 대한 취득세를 감면하도록 신설

2. 부동산 공시가격현실화 추진계획의 마련(2020.10.27. 공청회)

- 부동산공시가격 현실화율 도달목표를 3개안(80%, 90%, 100%)로 제시하고 단독주택과 아파트 등 공동주택 유형별 현실화율 제고

⇨ 세제개정 등에 따른 주택사업에 미치는 영향분석, 향후 기업의 대응과제 모색

[참고] 공시가격의 의의와 중요성

1. 공시가격은 일반적 거래 지표와 과세기준으로 결정되기 때문에 매우 중요함

- 무엇을 공시가격의 기준으로 어떻게 정하는 것인가 여부가 주요 관점임

- 공시가격(公示價格)은 국토부장관과 지방자치단체의 장이 부동산에 대한 가격을 부동산공시법령에 의거 공시한 가격임(=행정처분)

2. 부동산 공시가격의 결정은 행정처분에 해당하고 처분성이 인정되기 때문에 그 결정에 이의가 있을 경우 이에 대한 불복이 가능하고 권리구제제도가 필요함

- 공시가격은 당해 토지 등에 대한 공적인 가격결정이므로 각종 조세부담금 산정의 직접적인 기준이 되어 국민의 권리의무에 직접적 영향을 주는 것이므로 개별공시가격은 행정기관의 단순한 내부기준에 불과하다는 견해에서 벗어나

- 대법원 판례에서도 별도의 처분성을 인정하고 있어 당해 토지 등에 대한 별도 구체적. 개별적 행정처분으로 봄(대법원 2014두6944, 2014.7.24. 참조)

II. 주택관련 세제 주요 개정내용과 쟁점 분석

1 . 다주택 취득세 중과세제도(1)

1. 주택의 범위(지법 §11① 제8호)

- 공부상 주택을 기준으로 하는 것이 아니라 공부상 용도가 주택이면서 사실상 주거용으로 사용하는 주택을 의미

- 건축물대장상 용도가 주택이 아닌 경우는 다주택 중과적용대상에서 배제
- 재산세 과세대상인 주택은 사실상 주택을 말하기 때문에 주거용 오피스텔 등도 포함하는 것이지만 취득세 다주택 중과세 대상인 주택과는 차이가 있음

2. 주택취득의 의제

- 주택공유, 건물과 부속토지를 각각 따로 소유·취득하더라도 주택 취득으로 의제

3. 1세대 1주택의 주택수 계산과 비교

- 세대의 주택 수를 계산할 경우 주택의 범위에는『신탁재산인 주택, 조합원입주권, 주택분양권 및 주거용 오피스텔』의 수를 포함하여 주택의 수를 계산하는 것이기 때문에 주택취득에 따른 다주택 중과세 대상으로서 주택의 범위와는 구분

[쟁점] 오피스텔 취득과 다주택 중과세

1. 준주택인 오피스텔을 취득하여 『주거용 오피스텔』로 사용하는 경우 다주택 중과세대상으로 볼수 있는지?

- 취득세는 취득일 기준으로 다주택 중과세 성립여부를 판단하는 것이므로 오피스텔은 취득당시 준주택이기 때문에 주택에서 원천적으로 배제되고 매매시에는 취득세 세율(4%)도 적용되나 중과세대상이 되지 아니함

- 오피스텔 취득후 주거용으로 전환하더라도 중과세 대상인 주택의 범위는 지방세법(§13의2①)상 건축물대장등 공부상 용도가 주택이고 사실상 주택으로 사용하는 경우에 그 주택에 대하여 중과세하는 것이므로 오피스텔의 경우 공부상 주택이 아닌 이상 중과세 적용대상에 해당되지 아니함.

1세대 1주택 상태→ 주거용 오피스텔 추가 취득시	1세대 1주거용오피스텔 상태→ 1주택 추가취득시
①주거용오피스텔 취득시 : 중과세 대상 배제	①주택 취득시 : 중과세 대상
②4%의 취득세 세율 적용	②8%의 취득세 중과세율적용(조정대상지역)

[쟁점] 다가구 주택취득과 중과세

1. 다가구용 단독주택을 취득하는 경우 1주택으로 볼 것인지 아니면 다주택으로 볼 것인지 여부?

- 주택은「주택법」제2조 제1호에 따른 주택으로서「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 등기부에 주택으로 기재{「건축법에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 의제}된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말함

- 건축법상 건축물대장상에 다가구 단독주택인 이상 1동의 주택이 되는 것이며 주택을 개수를 판단할 때 1동의 주택으로 판단(대법원 판례참조)

[판례] 다가구주택의 취득세세율 적용특례
단독주택에 해당하는 다가구주택으로서 그 전체가 하나의 주택인 이상 건물 전체의 취득가액을 기준으로 취득세율 1천분의 30을 적용하여 세액을 계산하는 것이 지방세법 제11조 제1항 제8호의 문리해석에 부합함.(대법원 2017두36953, 2020. 6. 11.)

1 . 다주택 취득세 중과세제도(1-2)

1. 주택의 수: 실물기준

- 주택법(§2제1호)상에서 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물(전부 또는 일부) 및 그 부속토지

- 다주택 중과세시 주택의 수에 ①수탁자명의의 신탁재산(주택)은 위탁자 주택으로 계산하며, ②조합원입주권, ③주택분양권, ④주거용 오피스텔은 다주택 중과세를 적용할 경우 주택의 수에 포함 (지법§13의2)

2. [예시] A(개인)이 서울시 강남구소재 오피스텔(주거용 임대)을 소유하고 있으면서 아파트(20억원)를 매매로 취득하는 경우 주택의 수와 중과세 부담액 변화

종전	변경
- 1주택 취득 의제 - 20억원 × 3% = 60,000천원	- 조정대상 지역내 1세대 2주택 취득의제 - 20억원×(4% + 4%) = 160,000천원(1억원↑)

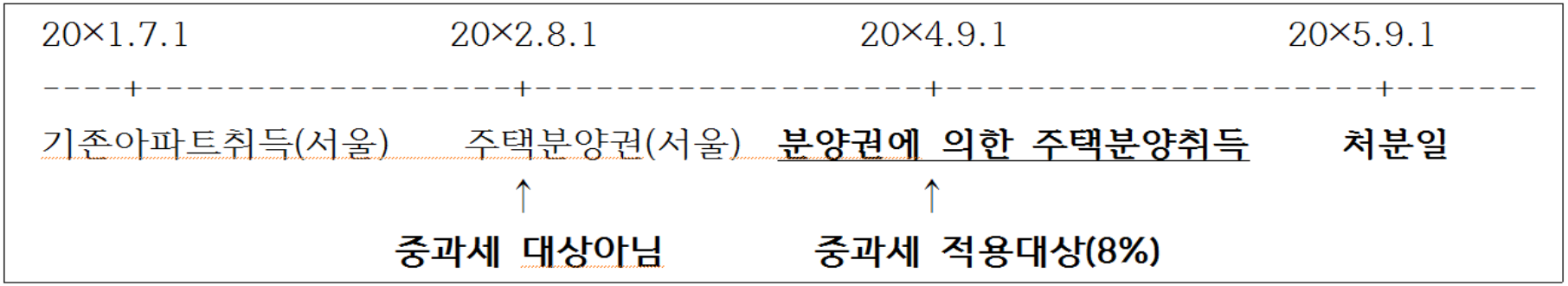
1 . 다주택 취득세 중과세제도(1-3)

1. 주택의 수의 계산방법과 중과세 추징시기

- 1세대가 주택 유상승계 취득시 다주택에 대한 취득세 중과세 적용기준이 되는 1세대가 소유하고 있는 주택수를 기준으로 함(지령§28의4)

- 주택 취득일(잔금지급일) 현재 취득하는 주택을 포함하여 1세대가 국내에 소유하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 및 주거용 오피스텔의 수를 말함

- 주택분양권 등을 취득하더라도 실물 부동산인 주택을 취득하지 아니하였기 때문에 중과세가 아니며 그 주택분양권 등에 기하여 주택을 취득할 때 중과세



1. 다주택 취득세 중과세제도(1-4)

1. 주택의 수에서 제외되는 주택의 범위

(1) 아래에 해당하는 주택

① 주택공시가격주택 1억원 이하인 주택 주택
② 노인복지주택 · 공공지원민간임대주택 · 가정어린이집 및 사원 임대용 주택으로서 주택 수 산정일 현재 해당 용도에 직접 사용하고 있는 주택
③ 국가등록문화재에 해당하는 주택
④ 주택조합 등의 멸실 목적으로 취득하는 주택 및 주택시공자의 미분양 주택. 다만, 미분양 주택의 경우에는 그 주택의 취득일부터 3년 이내의 기간으로 한정.
⑤ 농어촌주택으로서 (지령§28② 제2호 요건 충족 주택)

(2) **주거용 건물 건설업을 영위하는 자가 신축하여 보유하는 주택**. 다만, 자기 또는 임대계약 등 권원을 불문하고 타인이 거주한 기간이 1년 이상인 주택은 제외.
(3) 상속을 원인으로 취득한 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔로서 상속개시일부터 5년이 지나지 않은 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔
(4) 주택 수 산정일 주택공시가격(지분이나 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 건축물과 그 부속토지의 시가표준액을 말함)이 1억원 이하인 오피스텔

- 법인이나 개인이 주택유상거래로 취득하는 지령§28의2애 규정된 주택에 대하여 다주택자라도 중과세대상주택에서 제외되며 주택 수의 산정과 차이가 있음

[쟁점] 멸실목적 주택취득과 중과세

1. 주택신축사업자가 주택취득후 그 주택을 멸실하여 주택신축 목적으로 수개 주택 이상을 취득하는 경우 주택에 대한 취득세 중과세으로 볼 것인지?

- 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택으로서 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택은 중과세 적용대상에 해당되지 아니함. 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않은 경우는 추징대상임

- 일반 건설업자가 기존 노후 다세대, 연립주택을 취득후 멸실한 다음 상가나 오피스텔을 신축목적으로 취득하더라도 중과세 적용대상임

- 주택건설사업자가 아닌 일반 건설업자가 주택을 취득하는 경우에는 유예기간 적용없이 취득시점에 바로 다주택 중과세 적용대상에 해당하는 것임

2 . 다주택 취득세 중과세제도(2-1)

1. 법인의 다주택 취득에 따른 중과세

(1) 법인의 범위

- 다주택 중과세대상인 취득의 주체인 법인의 범위는 국세기본법(지법§13①,②) 등을 준용하고 있어서 법인설립등기를 한 법인이외 법인격없는 단체와 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인도 포함하는 점이 차이점

(2) 유상승계취득과 중과세

- 법인이 주택을 유상승계 취득시 표준세율(4%)에 중과기준세율(2%)의 4배를 합산한 세율(8%)인 12%를 중과세 함. 주택을 매매, 교환 등 유상거래 원인으로 취득시 적용대상으로 하기 때문에 신축 등 원시 취득시 적용대상이 아님

(2) 무상승계취득과 중과세[조정대상지역 지정[국토교통부공고 제2020-828호, 2020. 6. 19.]

- 조정대상지역내 주택일 것+ 주택공시가격(지분, 부속토지만을 취득시 전체 주택의 시가표준액을 말함) 3억원이상 일 것 + 무상취득원인(합병, 증여 등)으로 취득하는 경우 12%[표준세율(4%)+ 2%×4배(12%)]의 세율을 적용.(지령§28의6①)

2 . 다주택 취득세 중과세제도(2-2)

2. 대도시 신설법인 중과세와 다주택 중과세(지법§13②)

– 대도시내 신설법인이 법인설립후 5년이내 부동산(「신탁법」에 따른 수탁자가 취득한 신탁재산을 포함)을 취득하는 경우의 취득세는 표준세율(원시취득 2.8%, 유상승계취득 4%, 무상승계취득 3.5%)의 3배에서 중과기준세율(2%)의 2배(4%)를 뺀 세율을 적용하나, 신설법인이 주택을 취득하는 경우에는 표준세율(4%)+8% 세율을 가산한 중과세율(12%)을 적용

구분		기존법인 (대도시외 법인)	신설법인		
			중과제외업종	산업단지내	대도시내
원시취득		2.8%(중과제외)	2.8%	2.8%	①4.4%
무상승계취득	조정대상지역	12%	⑥*12%	*12%	②12%
	조정대상지역 외	3.5%(중과제외)	3.5%	3.5%	③3.5%
유상승계취득		12%	⑦*12%	*12%	④12%
사치성 재산(별장,고급주택)		20%	20%	20%	⑤20%

주) ①의 경우 지방세법(§13②) 본문 규정에 의거 4.4%[표준세율(2,8%)×3배-4%] 중과세됨
②의 경우 지방세법(§13의3②) 본문 규정에 의거 12%[표준세율(4%)+2%×4배] 중과세됨
③의 경우 조정대상지역외 지역은 대도시외 지역에 해당되어 중과세 배제됨(§13의3②참조)
④의 경우 지방세법(§13②) 본문 괄호 규정에 의거 12%[표준세율(4%)+2%×4배] 중과세됨
⑤의 경우 지방세법(§13의2③) 규정에 의거 20%[표준세율(12%)+2%×4배] 중과세됨

2 . 다주택 취득세 중과세제도(2-3)

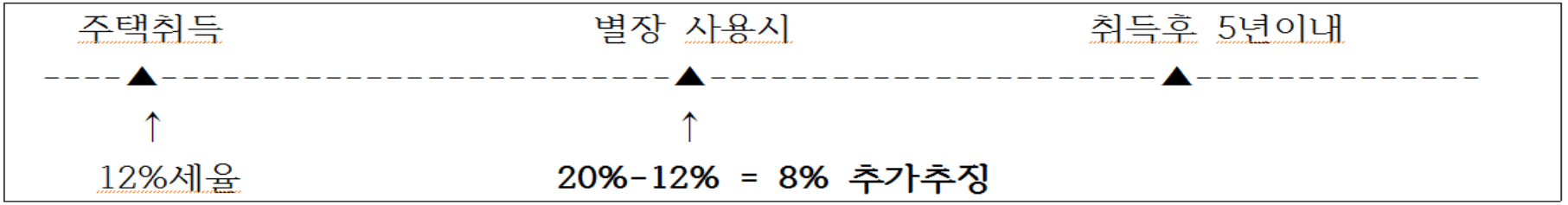
3. 사치성재산과 다주택 중과세(지법§13②)

- 법인이 취득하는 주택이 사치성재산(별장과 고급주택)의 중과세세율과 다주택에 대한 중과세 세율이 동시에 적용되는 경우에는 다주택 중과세 세율(12%)에 추가로 2%×4배(8%)를 합산세율을 20%를 적용하게 되는 것임

(예시) A법인이 서울 영등포구 소재 1주택 보유한 상태에서 추가적으로 서울시 강남구소재 50억원 고급주택(아파트)를 매매로 취득하는 경우 취득세 세부담

종전	개정
50억원×(3% + 8%) = 550,000천원	50억원×(12% + 8%) = 1,000,000천원(4억5천만원↑)

-법인이 취득한 주택이 취득후 5년이내 별장 등 사치성재산이 된 경우에도 지방세법(§16⑥ 2호)규정에 따라 20%의 세율을 적용하게 되어 추가 8%세율을 추징



[쟁점] 주택조합용 주택취득과 다주택 중과세

1. 재개발사업시행자(재개발주택조합 등)가「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따른 해당 사업의 관리처분계획에 따라 취득하는 주택(체비지 등)하는 경우?

- 「주택법」재개발사업의 시행자가「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따른 해당 사업의 관리처분계획에 따라 취득하는 주택은 취득세 50% 경감대상임

- 관리처분계획에 의거 체비자 취득은 원시취득을 하는 경우로서 중과세 적용대상에 해당되지 아니하고 감면규정만 적용대상임

- 재개발사업시행자(재개발주택조합 등)가 대지조성을 위하여 멸실할 목적으로 기존의 주택을 취득하게 되는 경우 다주택 중과세 적용대상에 해당되지 아니함

- 지방세법(§7⑧)의 규정에서 주택조합과 재건축조합 및 소규모재건축조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대시설·복리시설 및 그 부속토지를 말한다)은 그 조합원이 취득한 것으로 의제하는 것이므로 법인인 조합 등이 취득한 것이 아니라 조합원인 개인을 기준으로 주택취득 여부를 판단

3 . 다주택 취득세 중과세제도(3-1) : 개인 중과세

(1) 1세대의 범위

- 주택을 취득하는 사람과 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표 또는 「출입국관리법」 제34조제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표에 함께 기재되어 있는 가족(동거인은 제외)으로 구성된 세대를 말함

- 다만, 주택을 취득하는 사람의 **배우자**(사실혼은 제외하며, 법률상 이혼을 했으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함), 취득일 현재 **미혼인 30세 미만의 자녀** 또는 **부모**(주택을 취득하는 사람이 미혼이고 30세 미만인 경우로 한정)는 주택을 취득하는 사람과 같은 세대별 주민등록표 또는 등록외국인기록표등에 기재되어 있지 않더라도 **1세대에 속한 것으로 의제**

- 다음에 해당하는 경우 각각 별도의 세대로 보아 주택 수를 계산시 각각 합산

(1) 부모와 같은 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 않은 30세 미만의 자녀로서 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 **「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득의 100분의 40** 이상이고, 소유하고 있는 주택을 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우.(다만, 미성년자인 경우는 제외)

(2) 취득일 현재 65세 이상의 부모(부모 중 어느 한 사람이 65세 미만인 경우를 포함)를 동거봉양(同居奉養)하기 위하여 30세 이상의 자녀, 혼인한 자녀 또는 **중위소득의 100분의 40** 이상인 소득요건을 충족하는 성년인 자녀가 합가(合家)한 경우

3 . 다주택 취득세 중과세제도(3-2) : 개인 중과세

(2) 개인의 다주택 중과세 요건

- **(유상승계취득)** 지방세법(§13의2①)에 의거 1세대가 주택을 매매, 교환 등 유상거래를 원인으로 취득시 다주택 중과세 적용대상이므로 원칙적으로 상속 등 그 외의 원인으로 취득하는 경우 적용대상이 아님

구분	적용세율
1세대 2주택취득시	- 조정대상지역+ 1세대 2주택 : 표준세율(4%)+ 2%×2배(8%) - 조정대상지역외 지역 + 1세대 3주택 : 표준세율(4%)+ 2%×2배(8%)
1세대 3주택취득시	- 조정대상지역+ 1세대 3주택 : 표준세율(4%)+ 2%×4배(12%) - 조정대상지역외 지역 + 1세대 4주택 : 표준세율(4%)+ 2%×4배(12%)
법인취득시	법인(법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 상 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함)이 주택을 취득하는 경우: 표준세율(4%)+ 2%×4배(12%)

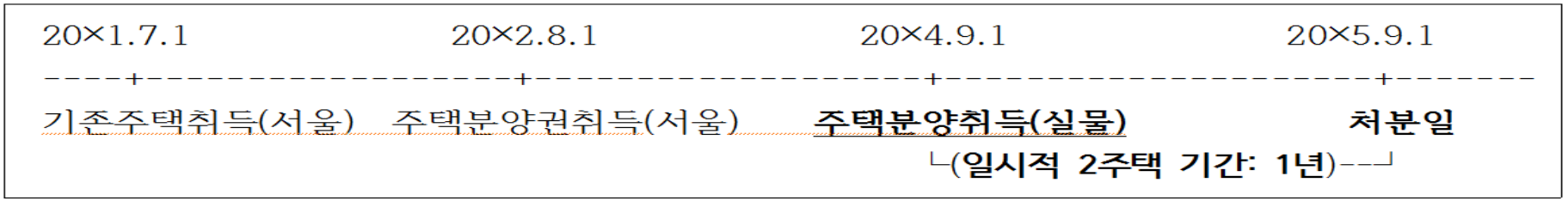
- **(무상승계취득)** 조정대상지역내 주택일 것+ 주택공시가격(지분, 부속토지만을 취득한 경우 전체 주택 시가표준액을 말함) 3억원이상 일 것 + 무상취득원인으로 취득시 12% 세율을 적용.(지령§28의6①) 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속이 증여 등 무상취득하는 등 다음의 경우는 제외.(지령§28의6②)

(1) 1세대 1주택을 소유한 사람으로부터 해당 주택을 배우자 또는 직계존비속이 법 제11조제1항 제2호에 따른 무상취득을 원인으로 취득하는 경우(증여 등)
(2) 법 제15조제1항제3호(적격합병) 및 제6호(이혼분할)에 따른 세율의 특례 적용대상에 해당하는 경우

3 . 다주택 취득세 중과세제도(3-3) : 개인 중과세

(3) 일시적 2주택의 다주택 중과세 배제

- 주택유상취득주택중 일시적 2주택에 해당하는 경우에는 중과세대상주택에서 제외
- 일시적 2주택 범위는 1개 소유한 1세대가 "종전 주택등"을 소유한 상태에서 이사・학업・취업・직장이전 및 유사한 사유로 다른 1주택("신규 주택")을 추가로 취득한 후 3년(종전 주택등과 신규 주택이 모두 조정대상지역에 있는 경우에는 1년; "일시적 2주택 기간") 이내 종전 주택등을 처분시 해당 신규 주택을 말함
- 일시적 2주택 기간의 계산특례적용과 관련하여 조합원입주권 또는 주택분양권을 1개 소유한 1세대가 그 조합원입주권 또는 주택분양권을 소유한 상태에서 신규 주택을 취득한 경우에는 해당 조합원입주권 또는 주택분양권에 의한 주택을 취득한 날부터 일시적 2주택 기간을 기산하여 계산함



3 . 다주택 취득세 중과세제도(3-4) : 개인 중과세

(4) 별장등 사치성재산의 개인 다주택 중과세 특례

- 다주택 중과세와 별장, 고급주택등 사치성재산 중과세 동시 적용시 세율적용 특례와 관련하여 보면 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우 그중 높은 세율을 적용하나 다주택중과세 세율에 추가로 2%×4배(8%)를 합산세율을 적용

- 사치성재산(별장과 고급주택)의 중과세세율과 다주택에 대한 중과세 세율이 동시에 적용되는 경우에는 다주택 중과세 세율에 추가로 2%×4배(8%)를 합산세율을 적용하여 신고납부하여야 함

종전	개정
1~3% + 8%(중과세율)	1주택: 1~3% + 8%(추가) 2주택: 8% + 8% (추가) 3주택이상: 12% + 8%(추가)

3 . 다주택 취득세 중과세제도(3-5) : 개인 중과세

(5) 주택조합용 주택취득과 다주택 중과세

- **(재건축 주택조합용 주택)** 1세대가 1주택인 상태에서 조정대상지역내 조합원입주권에 기하여 주택을 취득하더라도 원시취득하는 경우라면 중과세 적용대상에 해당되지 아니함. 단 비조합원의 경우에는 1주택을 소유한 상태에서 주택조합 등이 원시취득한 다음, 분양에 의거 유상승계취득하게 되어 다주택 중과세 적용함

구분	조합원	비조합원
취득형태	원시취득	유상승계취득
다주택 중과세 세율	2.8%	8%, 12% (일시적 2주택 별도)

- **(재개발조택조합용 주택)** 1가구 2주택이상이나 일시적 2주택에 해당되지 아니하는 경우에는 감면이 배제되고 조합원도 다주택 중과세 세율을 적용

구분	조합원	비조합원
취득형태	유상승계취득	유상승계취득
다주택 중과세 세율	8%, 12% (일시적 2주택 별도)	8%, 12% (일시적 2주택 별도)

3 . 다주택 취득세 중과세제도(3-6) : 경과조치

(1) 다주택 중과세 예외적용

- **(적용예외)** 2020.8.12.부터 시행하며 법인 및 국내에 주택을 1개 이상 소유하고 있는 1세대가 2020.7.10.이전에 주택에 대한 매매계약(공동주택 분양계약을 포함)을 체결한 경우에는 해당 주택의 취득에 대해 종전의 규정을 적용
- **(분양권 등)** 조합원입주권 또는 주택분양권을 취득시 2020.8.12.이후 취득하는 분부터 다주택자 중과세적용시 판단하는 주택의 수에 포함, 2020.8.12.전에 상속으로 취득한 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔에 시행후 5년 동안 (2025.8.12.까지) 주택 수 산정 시 소유주택 수에서 제외.(지령 부칙§2. §3)
- **(무상취득 시기문제)** 증여의 경우 특수관계자의 증여계약을 체결하고 그에 수반하는 등기를 하는 경우에는 지법(§13의2②)에서 『무상취득을 원인으로 취득하는 경우』로만 규정되어 있어서 **무상취득일인 (증여계약일)을 기준으로 판단하게 되며 부동산등기일(접수일)을 기준으로 판단하는 국세와 차이**

4. 주택임대사업자에 대한 감면요건 강화(4-1)

(1) 매입임대주택사업자의 감면요건

- (취득세 감면) 임대주택에 대한 취득세 감면시 임대주택의 가액 기준을 추가하여 임대주택사업자에 대한 세제혜택을 축소함(장기임대주택 20호 이상)
- 공동주택 등 취득가격이 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하인 공동주택·오피스텔로 제한함(60㎡이하 전액, 60~85㎡ 50%감면)
- (재산세 감면) 임대주택에 대한 재산세 감면 혜택을 부여하는 경우 임대주택의 가액 기준을 추가하여 임대주택사업자에 대한 세제혜택을 일부 축소함.
- 공동주택 공시가격이 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하인 공동주택으로 제한, 오피스텔은 건물시가표준액이 수도권 4억원, 비수도권 2억원 이하인 경우 감면

4. 주택임대사업자에 대한 감면요건 강화(4-2)

(2) 장기 임대주택사업자의 감면요건

- **(취득세 감면)** 장기임대주택에 대한 취득세와 재산세 감면 혜택을 부여하는 경우 임대주택의 가액 기준을 추가하여 임대주택사업자에 대한 세제혜택을 축소함
- 공동주택 공시가격이 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하인 공동주택으로 제한, 오피스텔의 경우 건물시가표준액이 재산세는 수도권 4억원, 비수도권 2억원 이하인 경우를 대상으로 함

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>40㎡ 이하</th><th>40~60㎡</th><th>60~85㎡</th></tr>
<tr><td rowspan="3">취득세</td><td>공통</td><td colspan="3">공동주택 건축·분양 또는 주거용 오피스텔 분양 시</td></tr>
<tr><td>4년 단기</td><td colspan="2" rowspan="2">면제
(취득세액 200만원 초과시 85% 감면)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>8년 장기</td><td>50% 감면
(20호 이상)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">재산세</td><td>공통</td><td colspan="3">공동주택·주거용 오피스텔 2호 이상 또는 다가구주택(40㎡이하) 임대 시</td></tr>
<tr><td>4년 단기</td><td colspan="2">50% 감면</td><td>25% 감면</td></tr>
<tr><td>8년 장기</td><td>면제
(재산세액 50만원 초과시
85% 감면)</td><td>75% 감경</td><td>50% 감면</td></tr>
</table>

5 . 생애 최초취득 주택의 감면신설(5-1)

(1) 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면(지특법§36의3)요건

- 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면(지특법§36의3)규정은 생애 최초로 일정한 조건의 주택을 구입하는 경우 연령·혼인여부 등과 관계없이 취득세 감면함
- 생애최초 주택 구입 신혼부부에 대한 취득세 경감(지특법§36의2)과는 구별함
- (생애최초 취득주택 감면요건) 주택 취득일 현재 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주 및 그 세대원(1가구)가 주택(「지법」§11①8호)에 따른 주택)을 소유한 사실이 없는 경우로서 합산소득이 7천만원 이하인 경우 그 세대에 속하는 자가 **취득가액 3억원(수도권은 4억원) 이하인 주택을 유상거래(부담부증여는 제외)로 취득하는 경우** 2021. 12. 31.까지 취득세를 감면함.
- 다만, 취득자가 20세 미만인 경우 또는 주택을 취득하는 자의 배우자가 취득일 현재 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우는 제외함.

1. 취득 당시의 가액이 1억 5천만원 이하인 경우 : 취득세 면제
2. 취득 당시의 가액이 1억 5천만원을 초과시 : 취득세의 50% 경감

5 . 생애 최초취득 주택의 감면신설(5-2)

(1가구의 범위) 동거인은 제외하고 세대주의 배우자(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부에서 혼인이 확인되는 외국인 배우자를 포함)는 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 않더라도 같은 가구에 속한 것으로 봄

구분	신혼부부감면(지특법§36의2)	생애최초취득감면(지특법§36의3)
취득주체	신혼부부인 본인과 배우자	1가구(세대주,배우자,세대원)
배우자확인	가족관계의 등록부	세대별 주민등록표
취득 기한	혼인일로부터 5년이내	제한없음
주택의 범위	지방세법(§11① 8호)상의 주택	좌동
취득원인	유상취득(부담부증여제외)	좌동
소득요건	취득일기준 직전 연도의 신혼부부의 합산 소득이 7천만원(홑벌이 가구는 5천만원)	취득일기준 직전 연도의 세대별 합산 소득이 7천만원(세부기준 행안부 고시(2020-43,2020.8.12.)에 따름)
면적기준	전용면적이 60제곱미터 이하 주택	제한없음
주택가액기준	비수도권 3억원(수도권 4억원) 이하	비수도권 3억원(수도권 4억원) 이하
주택소유사실	무주택자	무주택자
감면범위	취득세 50%감면	-1.5억원이하 : 100%면제 -1.5억원~3(4)억원 : 50% 감면
감면기한	2020.12.31	2021.12.31

6 . 주택양도차익에 대한 과세강화(6-1)

(1) 양도소득분 개인지방소득세 세율인상 등 강화(지법§103의3①)

- 주택, 입주권 및 분양권 양도소득분 개인지방소득세를 보유기간별로 차등적용하되 보유기간 1년미만 자산은 7%, 1년이상 2년미만은 6%를 적용토록 함

- 2021년 6월 1일 이후 양도하는 분부터 적용하게 됨(부칙§4)

(국세인 양도소득세의 세율도 동일하게 인상되어 이에 따라 지방소득세를 개정함)

구분		2021.5.31까지			2021.6.1이후	
		주택 외 부동산	주택·입주권	분양권	주택· 입주권	분양권
보유기간	1년 미만	5%	4%	(조정대상지역) 5% (기타지역) 기본세율	7%	7%
	2년 미만	4%	기본세율		6%	6%
	2년 이상	기본세율	기본세율		기본세율	

6 . 주택양도차익에 대한 과세강화(6-2)

(2) 조정대상지역내 주택 양도시 가산하는 세율인상(지법§103의3⑩)

- 1세대 다주택자가 양도하는 주택 등에 대하여 양도소득분 개인지방소득세 가산세율(1세대 2주택 1%→2%, 1세대 3주택 2%→3%, 1%p↑)을 강화함

- 보유기간 2년미만 단기 양도시 표준세율 + 2% (1세대 3주택이상인 경우 3%)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득분 개인지방소득세 산출세액과 4%(보유기간 1년이상 2년미만) 또는 5%(보유기간 1년미만,주택·조합원입주권4%)의 세율을 적용하여 계산한 양도소득분 개인지방소득세 산출세액 중 큰 세액을 산출세액으로 함

구분	2021.5.31까지	2021.6.1이후	
(1)조정대상지역내 1세대2주택	기본세율+1%	(1) 조정대상지역내 1세대2주택	+2%
(2)조정대상지역내 1세대 1주택+조합원입주권 양도	기본세율+1%	(2)조정대상지역내 1세대 1주택+조합원입주권 또는 분양권 양도	+2%
(3)조정대상지역내 1세대3주택	기본세율+2%	(3)조정대상지역내 1세대3주택	+3%
(4)조정대상지역내 1세대 1주택+ 조합원입주권 3이상보유후 양도시	기본세율+2%	(4)조정대상지역내 1세대 1주택+조합원입주권 또는 분양권 3이상 보유후 양도	+3%

6 . 주택양도차익에 대한 과세강화(6-3)

(3) 법인소유 주택 등에 대한 양도분 법인지방소득세 강화(지법§103의31①)

- 법인이 양도하는 주택중 별장에 해당하는 경우 각사업연도소득분 법인지방소득세에 별장 양도한 양도소득 2%의 가산세율을 적용한 추가 세액을 합산 과세함
- 법인의 주택 등 양도차익에 과세하는 법인지방소득세율을 1%에서 2%로 인상하고, 과세 대상 양도 자산에 조합원 입주권과 분양권을 추가하고 토지등의 양도소득에 2%를 적용한 세액을 각사업연도 법인지방소득세액을 합산하여 과세함.
- 2021년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용하게 됨(부칙§5)

구 분	2020년 12월 31일	2021년 1월 1일
별장	-	양도소득의 2% 가산
주택(대통령령)	양도소득의 1%	양도소득의 2% 가산
조합원입주권, 분양권	-	양도소득의 2% 가산

III. 공시가격 현실화계획에 따른 보유세 영향분석

1. 공시가격의 개념

1. 공시가격은 부동산공시법령에 의한 행정처분임

- 부동산공시법령에 의거 권한있는 기관이 토지 등에 대한 객관적 가치인 적정가격을 결정·공시하는 가격으로서 행정처분임.(대법원 95누6311, 1995.9.15.참조)

2. 공시가격은 적정가격으로 결정공시되어야 함

- 적정가격은 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함
- 적정가격으로서의 구비요건은 법률에 의한 평가절차를 거치도록 하고 있으며 평가요인별 참작 내용과 정도가 평가액 산정의 적정성을 알아볼 수 있을 만큼 객관적으로 설명되어 있지 아니한 경우 공시가격의 적격성을 상실하여 위법함 (대법원 2009. 12. 10. 선고 2007두20140 판결)
- 적정가격이라는 것이 내면적 의미로 포섭하고 있는 의미는 궁극적으로『객관적 가치인 시가』를 반영하는 것이고 이는 통계적 처리를 통하여 산정하는 것이 아니고 감정평가법령 등 종합하면 전문가에 의한 평가를 통한 가격을 의미

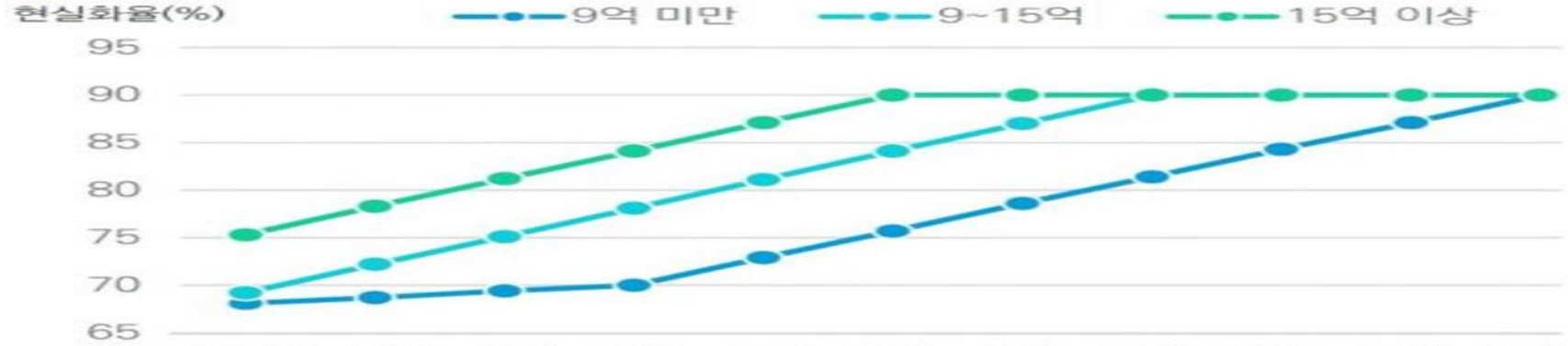
2. 부동산 공시가격현실화계획(안)

1. 공시가격 현실화 추진 근거 : 부동산공시법(§26의2)

- 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고 계획을 수립함

- 부동산공시가격 현실화율 도달목표를 3개안(80%, 90%, 100%)로 제시하고 단독주택과 아파트 등 공동주택 유형별 현실화율 제고하고 다시 3가지를 제안

공동주택 공시가격 현실화율 로드맵 (단위: %, 자료: 국토연구원)



	2020년	21년	22년	23년	24년	25년	26년	27년	28년	29년	30년
15억원 이상	75.3	78.3	81.2	84.1	87.1	90.0	→				
9억~15억원	69.2	72.2	75.1	78.1	81.1	84.1	87.0	90.0	→		
9억원 미만	68.1	68.7	69.4	70.0	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0

3. 공시가격현실화에 따른 세부담분석

- 공시가격현실화 계획에 따라 인상하여야 할 공시가격 인상율은『주택가격 시가상승률 + 현실화 인상율α(1%,2%,3%)』을 합산하여 인상되기 때문에 주택가격 상승폭이 크게 되면 공시가격를 인위적으로 인상(시가 5억, 10%상승, 90% 목표)

구분		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
4억(80%) 매년1%p인상 (420,000원)	시가변동액	5.5억	6.05	6.665	7.321	8.053
	목표현실화율 (공시가격인상액)	81% (4.445)	82% (4.961)	83% (5.532)	84% (6.150)	85% (6.845)
	공시가격인상율	11.1% ↑	11.6% ↑	11.5% ↑	11.2% ↑	11.3% ↑
	과세표준(60%)	2.667	2.977	3.319	3.690	4.107
	재산세 산출액(원)	486,750	564,250	697,600	846,000	1,012,800
	재산세 부과액(원)	462,000	508,200	559,020	726,720	944,740
	전년대비인상율	10%	10%	10%	30%	30%
3.5억(70%) 매년2%p인상 (345,000원)	시가변동액	5.5억	6.05	6.665	7.321	8.053
	목표현실화율 (공시가격인상액)	72% (3.960)	74% (4.477)	76% (5.065)	78% (5.710)	80% (6.442)
	공시가격인상율	13.1% ↑	13.1% ↑	13.1% ↑	13.2% ↑	12.9% ↑
	재산세 과세표준	2.376	2.687	3.039	3.426	3.865
	재산세 산출액(원)	414,000	491,000	585,600	740,400	916,000
	재산세 부과액(원)	379,500	417,450	459,195	505,110	656,650
	전년대비 인상율	10%	10%	10%	10%	30%
3억(60%) 매년3%p인상 (270,000원)	시가변동액	5.5억	6.05	6.665	7.321	8.053
	목표현실화율 (공시가격인상액)	63% (3.465)	66% (3.993)	69% (4.599)	72% (5.271)	75% (6.040)
	공시가격인상율	15.5% ↑	15.2% ↑	15.2% ↑	14.6% ↑	14.6% ↑
	재산세 과세표준	2.079	2.396	2.759	3.163	3.624
	재산세 산출액(원)	339,750	419,000	509,750	635,200	819,600
	재산세 부과액(원)	297,000	326,700	359,370	395,300	513,900
	전년대비 인상율	10%	10%	10%	10%	30%

4 . 부동산 공시가격현실화 계획(안) 분석의 함의

(1) 부동산 공시가격현실화에 따른 세부담 급증과 불형평 상존

- 목표 공시가격 현실화 추진기간 동안 지속적으로 공시가격간의 불형평이 발생될 수밖에 없고 현실화율이 낮은 주택은 보유세 부담이 급증하는 것이 불가피

(2) 부동산 상호간 세부담 불형평 발생

- 토지, 주택 등 부동산 유형과 가격대별로 현실화율 기간을 각각 다르게 설정해 고가주택과 중저가주택, 공동주택과 단독주택 간 과세 불형평성

(3) 시가를 반영하는 공시가격의 적정가격 미반영체계로 인한 불합리

- 공시가격의 기준이 되는 가격이 적정가격으로 공시되어야 하나 조사평가를 하지 아니한 채 조사산정하는 체계에서는 공시가격 현실화율의 기준이 되는 시가의 범위는 무엇을 기준으로 삼고 있는 것인지에 대하여 투명성이 없음

[참고] 공시가격 현실화에 따른 재산세 세율 인하{안)

- 주택분 재산세를 부동산 공시가격현실화 계획(안)에 따르 개정안을 마련 입법추진

[주택분 재산세 세율의 인하관련 지방세법 개정(안)]

구분(과세표준)	재산세 세율 (6억초과, 다주택,법인)	재산세 세율특례 (공시가격6억원이하)	감면액 (만원)	감면율 (%)	세부담 상한율 (%)
6천만원이하 (공시가격 1억원)	0.1%	0.05%	0~3만	50%	5%
6천만원~ 1.5억원미만 (1억원~2.5억원)	60천원 + 0.15%	30,000원 + 0.1%	3~7.5	38.5	5%
1.5억원 ~ 3억원미만 (2.5억원~5억원)	195천원 + 0.25%	120,000원 + 0.2%	7.5~15	26.3	5%
3억원~ 3.6억원 미만 (5억원~6억원)	570천원 + 0.4%	420,000원 + 0.35%	15~18	22.2	10%
3.6억원초과 (6억원 초과)	570천원 + 0.4%	-	-	-	30%

5. 지역간, 납세자별 불형평에 따른 수직적 · 수평적 과세불형평

1. 시가가 동일함에도 불구하고 공시가격의 현실화율이 낮은 부동산에 대하여 세부담을 적게 하는 문제가 발생되어 『동일한 가격에 동일한 세부담적용원칙』이 적용되지 아니하는 『수평적 · 수직적 과세 불형평 문제』가 발생
2. 과표현실화율이 높은 공동주택이 과표현실화율이 낮은 공동주택소유자에 비하여 재산세 등 보유세 부담을 많이 부담하는 과세 역진성을 초래

구분	시가(천원)	공시가격	현실화율	재산세부담
서울 서초무지개아파트(140.01㎡)	1,535,000	864,000	56.3%	1,443,600원
서울 송파잠실주공단지(75.㎡)	1,440,000	880,000	61.1%	1,482,000원
차이	95,000		4.8%	△38,400원

㈜ 상기자료는 경향신문 특집기사(2018.3.21 9면 보도)내용중에서 발췌한 공동주택 사례가액을 기준으로 분석한 것임

6 . 과표산정과 과세불형평 실질적 감면효과

1. 공시가격 현실화율이 낮은 부동산일수록『실질적 보유세 감면효과』가 크게 나타나게 되는 것임
2. 현실화율이 낮고 고가인 주택일수록 감면효과가 크게 나타나기 때문에 과세 불형평이 심화됨

구분	시가(천원)	공시가격	현실화율	재산세부담
서울 강남래미안대치팰리스(84.99㎡)	1,495,000	848,000	56.7%	1,443,600원
(현실화율 70% 적용시)	1,495,000	1,046,500	70.%	1,881,600원
감액 효과				**△438,000원**
청주흥덕지엘홈스(84.86㎡)	330,000	231,330	70.1%	398,320원
(현실화율 70% 적용시)	330,000	231,000	70.%	397.500원
감액 효과				**820원**

7 낮은 누진단계세율적용, 과세제외로 인한 실질적 과세권행사

1. 낮은 현실화율로 인한 낮은 세율 과세구간이 적용됨
2. 실제 시가가 종합부동산세 과세대상에 해당한다고 하더라도 공시가격현실화율에 의거 공시가격이 종합부동산세 과세대상금액이하로 하향 결정되는 경우에는 종합 부동산세 과세 대상에 적용되는 납세의무자에서 제외되기 때문에 **실질적인 납세의무자를 결정하는 기준과 같은 역할**
3. 공시가격 현실화율에 의하여 **과세대상 범위가 결정되는 구조이기 때문에 실질적인 과세권을 행사**하는 결과

구분	시가(천원)	공시가격	현실화율	종부세적용판단
서울서대문구 H아파트 (84.99㎡)	695,000	450,000	64.7%	제외대상
서울도봉구 S아파트 (104.01㎡)	847,000	610,000	72.0%	과세대상

IV. 결어 : 시장영향과 과제

YULCHON 律村 YULCHON
법무법인(유) 율촌

투기수요 억제와 주택소유 분산 등 정부의 입법취지에 부합하도록 기업에서는 다음과 같은 대응과제 유의

(1) 사전 분양자 등에 대한 안내 및 홍보

- 다주택자에 대한 중과세는 분양자의 취득세부담을 가중시키는 문제가 있으며 생애 최초 취득 주택에 대한 취득세 감면은 감면요건에 부합하여야 감면을 받을 수 있는 만큼 사전에 분양자에 대한 안내 및 홍보가 필요

(2) 다주택 취득세 중과 및 사후관리 강화

- 다주택 중과세제도는 사업자에 대하여도 중과세되는 만큼 사업자가 주택을 취득할 경우 신중하게 검토후 취득하여야 하고 주택건설사업자가 신축취득주택이 아닌 기존주택을 취득하는 경우 사후관리도 필요

(3) 주택임대사업자의 감면요건 강화 대응

- 임대주택사업자의 경우 감면요건이 강화되었기 때문에 강화된 임대사업자 요건에 부합하도록 하여야 감면되는 점을 유의

투기수요 억제와 주택소유 분산 등 정부의 입법취지에 부합하도록 기업에서는 다음과 같은 대응과제 유의

(4) 주택건설용지 등에 대한 공시가격의 적정성 점검

- 주택건설용지인 부속토지 개별공시지가의 점검이 필요하다고 할 것이며 인근 토지와의 불형평 등이 있을 경우에는 개별공시지가에 대한 이의신청 등 불복수단을 강구

(5) 재산세 적정 부과점검을 위한 기업별 보유세 점검 프로젝트 수립 시행

- 재산세 등 보유세는 정부에서 일괄 대량으로 일시에 부과고지하기 때문에 부과징수 시 오류발생할 소지가 있어 과세구분의 오류 등을 확인하고 점검

(6) 보유세 과세불형평을 시정하기 위한 제도적 개선 노력 대응

- 선 공시가격 평준화를 구축한 후 목표 현실화를 하는 경우에 그 때 재산세 세율 체계와 과표구간 및 종부세 세율체계를 동시에 개정을 병행
- 불합리한 세제의 개선등 병행 추진을 위한 노력

감사합니다