

보도 참고자료

엠바고 : 08. 8. 21. 11:00

건설경기 보완방안 관련 세제지원사항 설명자료

'08. 8. 21

기 획 재 정 부
세 제 실

목 차

I. 개요	1
II. 세부 개정내용	3
1. 주택건설용 토지 종부세 비과세	3
2. 종부세 비과세 대상 미분양주택 범위 및 비과세 기간 확대	5
3. 지방 2주택 중과배제 저가주택 범위 확대	7
4. 매입임대주택 요건 완화	10

I. 개요

[종합부동산세 관련]

① 주택건설용 토지 종부세 비과세

- 주택건설사업자가 주택건설 목적으로 취득하여 보유하는 토지에 대해 종부세 비과세
 - * 취득후 5년 이내 주택건설에 사용하지 않는 경우 추정

② 미분양 주택 종부세 비과세 기간 확대

- 주택신축판매업자가 건축하여 소유한 미분양주택에 대한 종부세 비과세 기간 연장 (3년 → 5년)

③ 시공사가 대물변제로 받은 미분양주택 종부세 비과세

- 시공사가 주택신축판매업자로부터 미분양주택을 대물변제로 받은 경우에도 5년간* 종부세 비과세 허용
 - * 단, 주택신축판매업자의 보유기간은 제외

[양도소득세 관련]

① 2주택 종과배제 대상 저가주택 범위 확대

: 지방 광역시 지역(1억원 이하 → 3억원 이하)

② 비수도권 지역 매입임대주택 (양도세 종과배제 및 종부세 비과세 대상) 요건 완화

구분	현행	개정
임대호수	5호 이상	1호 이상
임대기간	10년 이상	7년 이상
주택면적	85㎡(25.7평) 이하	149㎡(45평) 이하
취득시 공사가격	3억원 이하	<현행과 동일>

II. 세부 개정내용

1 주택건설용 토지 종부세 비과세 (조특법 신설)

(1) 개정내용

현행	개정안
<p><신설></p> <p>* 사업계획승인을 받아 주택건설사업에 공여되기 이전에는 종합합산토지에 해당되어 종부세 과세</p>	<p><input type="checkbox"/> 주택건설사업자가 주택건설 목적으로 취득한 토지에 대한 종부세 비과세(합산배제)</p> <p>○ 주택건설용토지 보유현황 신고</p> <p>- 매년 9.16~9.30 기간 중 신고</p> <p>* 최초 신고한 이후 변동이 없는 경우 신고 생략 가능</p> <p>○ 사후관리 : 취득후 5년 이내 주택건설에 미사용시 추정</p> <p>* 주택건설에 사용되는 토지</p> <p>· 사업계획승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지</p>

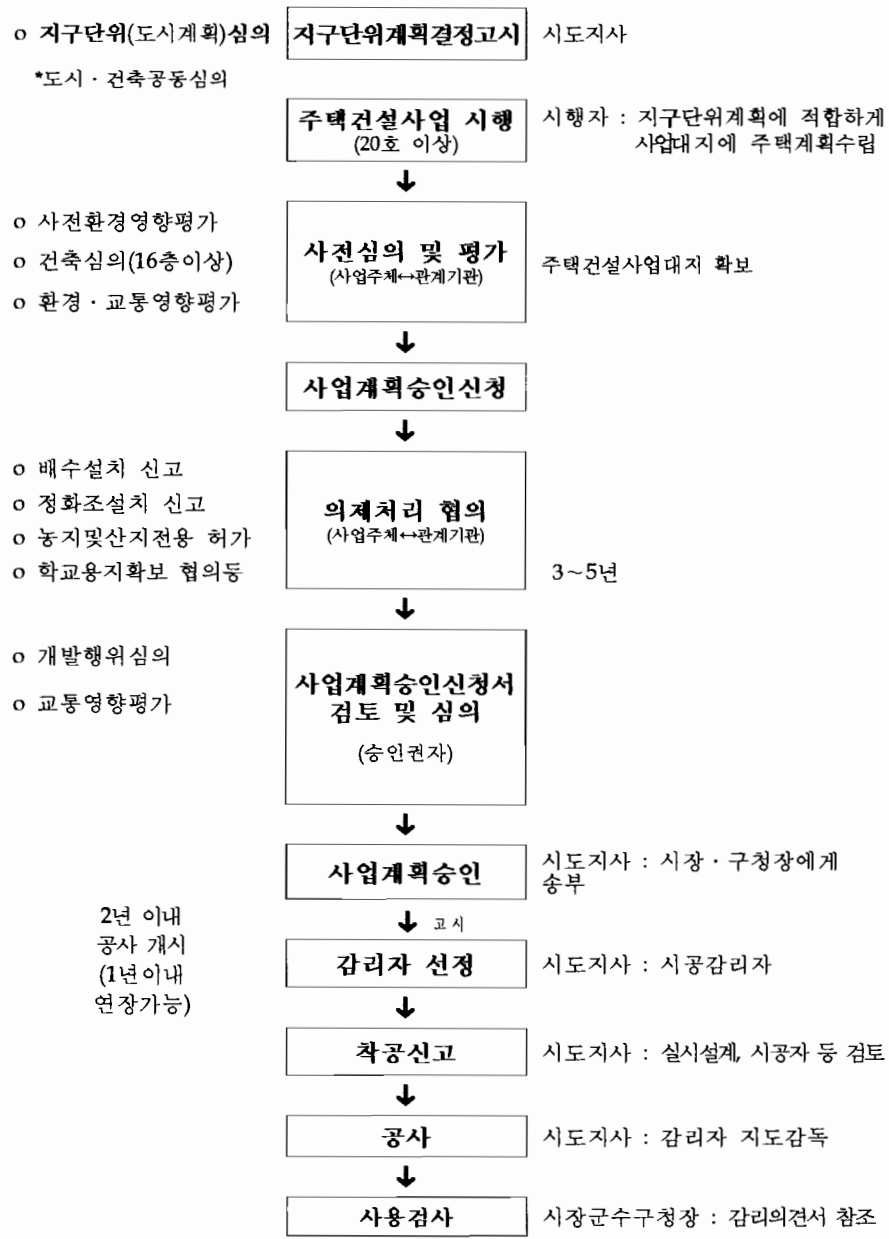
(2) 개정이유

- 주택건설용 토지 취득 후 주택건설에 사용하기까지 3~5년이 소요되는 점을 감안
- 주택건설용 토지에 대한 보유세 종과분이 주택가격에 전가되는 문제 해소

(3) 적용시기

- 공포일 이후 최초 납세의무 성립분부터 적용

참고 주택건설사업 추진절차



2 종부세 비과세 대상 미분양주택 범위 및 비과세 기간 확대 (총부영 §4, 총부규칙 §4)

(1) 개정이유

현행	개정안
<input type="checkbox"/> 종부세 비과세(합산배제) <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상주택 <ul style="list-style-type: none"> - 주택신축판매업자(시행사)가 건축하여 소유하는 미분양주택 <p style="text-align: center;">< 추가 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 비과세기간 : 3년 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상주택 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 주택건설업자(시공사)가 주택신축판매업자(시행사)로부터 미분양주택을 대물변제로 취득하는 경우 해당 주택 ○ 비과세기간 연장 : 5년* <ul style="list-style-type: none"> * 시공사가 대물변제로 취득한 경우 <ul style="list-style-type: none"> · 주택신축판매업자의 보유기간은 제외하고 잔여기간만 비과세

(2) 개정이유

- 최근 미분양 주택수 증가로 인하여 주택신축판매업자의 세부담이 급격히 증가한 점을 감안하여 종부세 경감
- 미분양 주택 증가로 인해 시공사가 주택신축판매업자로부터 공사대금을 현금으로 받지 못하고, 미분양주택을 대물변제로 취득하는 경우 주택신축판매업자에 준하여 종부세 비과세 허용

(3) 적용시기

- 공포일 이후 최초 납세의무 성립분부터 적용

참고 전국 미분양 현황('08.5월말 기준)

구분	97.12	05.12	06.12	07.12	08.1	08.2	08.3	08.4	08.5	07.12월 대비	
										증감	증감률
전 국	88,867	57,215	73,772	112,254	123,371	129,652	131,757	129,859	128,170	15,916	14.2%
수도권	12,171	12,242	4,724	14,624	21,724	23,453	23,078	20,233	19,793	5,169	35.3%
지 방	76,375	44,973	69,048	97,630	101,647	106,199	108,679	109,626	108,377	10,747	11.0%
서울	401	574	529	454	524	788	799	764	1,016	562	123.8%
부산	10,005	5,295	9,009	11,502	10,860	12,184	13,289	13,642	12,611	1,109	9.6%
대구	4,735	3,274	8,732	12,199	13,434	15,638	15,557	15,873	16,590	4,391	36.0%
인천	864	1,196	426	527	509	1,487	1,594	1,365	1,116	589	111.8%
광주	6,725	2,156	6,506	7,940	8,009	7,779	8,009	7,279	6,952	-988	-12.4%
대전	2,041	398	597	1,881	2,442	2,414	2,890	2,343	2,270	389	20.7%
울산	5,353	2,089	996	7,672	6,922	7,350	8,496	9,105	9,575	1,903	24.8%
경기	10,906	10,472	3,769	13,643	20,691	21,178	20,685	18,104	17,661	4,018	29.5%
강원	6,607	4,491	5,314	7,114	6,861	6,583	6,239	6,264	6,217	-897	12.6%
충북	3,475	2,011	2,608	4,374	5,333	5,503	5,459	5,688	5,436	1,062	24.3%
충남	5,924	6,715	7,764	12,770	14,075	14,888	15,633	16,227	16,910	4,140	32.4%
전북	7,607	2,483	5,163	4,082	4,186	4,315	4,120	3,756	3,281	-801	-19.6%
전남	5,002	3,800	4,515	4,456	4,291	4,375	4,116	3,890	3,616	-840	18.9%
경북	8,750	3,316	5,971	8,662	10,516	10,591	10,844	11,858	11,124	2,462	28.4%
경남	9,612	8,662	11,784	14,857	14,602	14,400	13,872	13,549	13,648	-1,209	-8.1%
제주	860	283	89	121	116	179	155	152	147	26	21.5%

'08.5월말 미분양 현황은 전국 128천호, 지방 108천호(84%)로 지방 미분양물량이 외환위기 당수 수준(75천호)을 상회

* 지방 미분양 추이(호) : ('97.12) 76,375 ('98.12) 75,220 ('05.12) 69,048 ('06.12) 69,048 ('07.12) 97,630 ('08.5) 108,377

3 지방 2주택 종과배제 저가주택 범위 확대
[소득영 § 167의5①1호]

(1) 개정내용

현행	개정안
<input type="checkbox"/> 1세대 2주택자 양도세 종과 대상에서 제외되는 저가주택 * 일반세율(9~36%)로 과세, 장기보유 특별공제(연 3%, 최대 30% 공제) ① 수도권·광역시 : 양도시 기준 시가 1억원 이하 주택 * 다른 주택을 먼저 양도하는 경우에는 종과 ② 기타 지방지역 : 양도시 기준 시가 3억원 이하 주택 * 다른 주택 양도시에도 종과배제	<input type="checkbox"/> 지방 광역시 저가주택 범위 확대 ① 지방 광역시 : 양도시 기준 시가 3억원 이하 주택 * 다른 주택 양도시에도 종과배제 ※ 수도권은 현행(1억원) 유지 ② (좌 동)

(2) 개정이유

- 지방 미분양 주택 해소 지원을 통한 지역경제 활성화
 - 수도권의 경우 부동산 시장의 안정을 감안하여 현행 유지

(3) 적용시기

- 공포일 이후 최초로 양도하는 분부터 적용

참고1 다주택자 양도세 증과제도

1세대 다주택자 양도세 증과제도(현행)

구 분	2주택자	3주택이상자
· 서울	50%	60%
· 장기보유특별공제 ¹⁾	적용 배제	

1) 연 3%, 최대 30%(10년이상 보유시) 공제

1세대 다주택자 양도세 증과배제의 의미

- ① 일반세율(9~36% 누진세율) 적용
- ② 장기보유특별공제(연 3%, 최대 30%) 적용

참고2 다주택자 양도세 증과배제 대상 저가주택(현행)

저가주택 기준금액

구 분	2주택자	3주택이상자
· 증과배제 저가주택		
- 수도권 · 광역시	1억원 이하 ¹⁾	4천만원 이하 ²⁾
- 기타 지방지역	3억원 이하	

- 1) 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비구역내 주택이 아닐 것
- 2) ① 2003.12.31 이전 취득 주택 ② 대지면적 120㎡이하 & 주택연면적 (전용면적) 60㎡이하 ③ 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비구역내 주택 (단, 주거환경개선사업의 사업자에게 양도하는 경우는 제외)이 아닐 것

수도권 · 광역시 저가주택

- 저가주택 먼저 양도시 증과배제(일반과세)
- 다른주택 먼저 양도시 저가주택은 주택수에 포함(증과)

기타 지방지역 저가주택

- 저가주택 먼저 양도시 증과배제(일반과세)
- 다른주택 먼저 양도시 저가주택은 주택수에서 제외(일반과세)

참고3 제도 개선 취지

증과배제되는 저가주택 범위를 지방광역시까지 3억원으로 확대한 이유는?

지방 주택시장(미분양주택 13만호, 지방 11만호)은 투기우려가 낮고 가격이 비교적 안정적임을 감안

- 다주택자 증과제도로 인한 동결효과(Lock-in effect)를 완화 시킴으로써 거래 정상화
 - 지방(지방광역시 포함)의 경우, 3억원(공시가격 기준)미만주택은 전체의 99%

참고4 지방의 공시가격별 공동주택 분포('07)

(단위: 호)

구 분	합 계	1억원 이하	3억원 이하	6억원 이하	6억원 초과
지방합계 (①+②)	4,308,751	3,574,642	4,283,252	4,308,080	671
(비중)	(100%)	(82%)	(99%)	(99%)	(0%)
①지방 (지방광역시 제외)	2,338,648	2,092,473	2,335,789	2,338,606	42
(비중)	(100%)	(89%)	(99%)	(99%)	(0%)
②지방광역시	1,970,103	1,482,169	1,947,463	1,969,474	629
(비중)	(100%)	(75%)	(98%)	(99%)	(0%)

· 국토해양부 자료

참고5 사례별 양도소득세 증과여부

구 분	양도순서(case1)		양도순서(case2)	
	① 서울 6억원	② 부산 3억원	① 부산 3억원	② 서울 5억원
현 행	증 과	1세대1주택	증 과	1세대1주택
개 정	증과배제	1세대1주택	증과배제	1세대1주택

4

매입임대주택 요건 완화

[소득영 § 167의3①, 법인영 § 92의2②, 종부영 § 3]

(1) 개정내용

현 행			개 정 안
<input type="checkbox"/> 양도세 증과배제 및 종부세 비과세 대상 임대주택 요건			<input type="checkbox"/> 비수도권에 한하여 매입임대주택 요건 완화
구분	건설임대	매입임대	○ 임대호수 : 5호이상→1호이상* * 호수 제한 폐지 ○ 면적 : 85㎡이하→149㎡이하 ○ 의무임대기간 : 10년→7년
임대호수	2호이상	5호이상	
주택규모 (전용면적)	149㎡이하	국민주택 (85㎡이하)	
의무임대기간	5년이상	10년이상	
주택가액* (기준시가)	취득가액 6억원이하	취득가액 3억원이하	
* 종부세 : 임대개시일 현재 공시가격			

(2) 개정이유

- 임대주택사업의 활성화를 통한 임대주택의 공급 확대 및 국민주거생활 안정 도모

(3) 적용시기

- 양도세 : 공포일 이후 최초로 양도하는 분부터 적용
- 종부세 : 공포일 이후 최초로 납세의무 성립분부터 적용

참고 비수도권 제한 이유 및 적용방식

① 비수도권 지역만 임대주택요건을 완화한 이유는?

- 비수도권 지역의 경우, 주택가격이 비교적 안정되어 있어 증과제도 운용 필요성이 낮음
 - 임대주택이 국민주거생활안정에 기여하고 있는 점을 감안 증과배제를 통한 과세 정상화 필요

② 현재 주택 1호~4호 소유자가 임대사업자로 등록하지 아니 하였으나 7년 이상 임대한 경우 증과배제를 적용받을 수 있는지?

- 증과대상에서 배제되는 임대주택은 임대주택법에 의한 임대사업자의 경우에만 적용
 - 앞으로 임대주택법에 따라 임대사업자로 등록하고 관할세무서장에게 사업자등록 후 당해 주택을 7년 이상 임대를 하는 경우에는 적용받을 수 있음