기획재정부	보도자료	다시 도약하는 대한민국 함께 잘사는 국민의 나라

보도 일시	2023.1.26.(목) 08:00	배포 일시	2023. 1. 25.(수) 16:00

담당 부서	기획재정부 세제실 재산세제과	책임자	과 장 이재면 (044-215-4310)
		담당자	사무관 권영민 (groove@korea.kr)
			사무관 정호진 (re2pect@korea.kr)

종부세 · 양도세 등 부동산 세제 보완 추진

- 공공주택사업자 등 법인에 대한 종부세 완화 -

- 양도세 일시적 1주택 + 1입주권 · 분양권 등 처분기한 3년으로 연장 -

□ 정부는 1.26.(목) 08:00 정부서울청사에서 **비상경제장관회의**(주재: 추경호 경제부총리 겸 기획재정부 장관)를 개최하고, **부동산 세제 보완 방안**을 **추진**하기로 논의하였습니다.

< 공공주택사업자 등 법인에 대한 종부세 완화 >

□ (**추진배경**) **공공주택사업자** 및 **공익성 있는 법인**이 **취약계층 주거 지원** 등 투기 목적이 아닌 이유로 주택을 보유하는 경우에 대해서도 **과도한 종부세 부담**이 발생하고 있습니다.

○ **최근 전월세 부담**으로 **서민 생활고**가 가중되면서 **서민 주거안정**을 위해 **공공주택**을 **안정적**으로 **공급**하는 LH, SH 등 **공공주택사업자**의 **적극적 역할**이 중요해지고 있으나,

○ **작년 정기국회**에서 종부세 과세체계를 **가액 기준**으로 전환하는 **정부 원안대로 통과되지 않고 다주택자 중과 제도**가 **일부 유지***됨에 따라,

* 조정대상지역 2주택자 및 3주택 이상 과표 12억원 이하는 중과 폐지,
3주택 이상 과표 12억원 초과는 중과 유지하되 세율 인하(1.2~6.0%→0.5~5.0%)

○ **3주택 이상 보유**하는 **공공주택사업자**와 **공익성**이 있는 **법인**에 대한 **종부세 부담**은 정상화되지 않았으며, 이에 따라 **세부담**이 **임차인**에게 **전가**될 우려가 있습니다.

□ (**개선방안**) **공공주택사업자** 및 **공익성 있는 법인**에 대해 **세율 인하**, **합산배제 확대** 등을 통해 **종부세 부담**을 **경감**하겠습니다.

❶ **공공주택사업자** 및 **공익성** 있는 **법인**이 **3주택 이상** 보유하는 경우에 대해서도 중과 누진세율(0.5~5.0%)이 아닌 **기본 누진세율**(0.5~2.7%)을 적용하여 **세부담**을 **대폭 완화**하겠습니다.

* (적용대상) ❶공공주택사업자(LH·SH·HUG 등), ❷공익법인, ❸주택조합, ❹재개발·재건축 사업시행자, ❺민간건설임대주택사업자, ❻사회적기업·사회적협동조합(취약계층 주거지원 목적), ❼종중, ❽임대주택 공급 의무가 있는 도시개발사업 시행자('23.2월 추가 예정)

※ 종부세법 개정사항

❷ **임대주택 건설용 토지**를 **임대**하는 **토지지원리츠***에 대해 **종부세 합산배제**(비과세) 혜택을 허용하겠습니다.

*「공공주택특별법」에 따라 주택도시기금, LH, SH 등이 출자하여 설립한 부동산투자회사로서 보유 토지를 임대사업자에게 저가 임대 → 임대사업자는 임대한 토지에 임대주택 건설·공급

※ 종부세법 시행령 개정사항

❸ 임대기간 종료 후 **분양전환**하려는 **공공임대주택**이 **미분양***된 경우에 대해 분양전환 시행일 후 **2년 간 종부세 합산배제**를 적용하겠습니다.

*「공공주택특별법」에 따라 일정기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택(분양전환공공임대주택)으로서, 의무임대기간 종료 후 미분양되어 공가 상태인 주택

※ 종부세법 시행령 개정사항

❹ **15년 이상** 주택을 임대하는 **매입임대주택 사업자**에 대해 **종부세 합산배제 가액요건**을 **완화***하겠습니다. ※ 2023년 경제정책방향 발표('22.12.21.)

* 수 도 권 : (종전) 공시가격 6억원 이하 → (개정) 공시가격 9억원 이하
비수도권 : (종전) 공시가격 3억원 이하 → (개정) 공시가격 6억원 이하

※ 종부세법 시행령 개정사항(「민간임대주택특별법」 개정 전제)

□ (**기대효과**) 최근 **전월세 부담**으로 고통을 겪는 **임차인 부담**이 **경감**되어 **서민 주거안정**에 기여할 것으로 기대됩니다.

□ (**적용시기**) **올해분 종부세**부터 적용할 수 있도록 **법령 개정**을 **조속히 추진**하겠습니다.

○ **법률 사항**은 **2월 임시국회**를 통해 개정을 추진하고,
시행령 사항은 **4월 중 개정***을 추진하겠습니다.

*「민간임대주택특별법」 관련 사항은「민간임대주택특별법」 개정 이후 추진

< 양도세 일시적 1주택 + 1입주권·분양권 등 처분기한 연장 >

□ (제도 개요) ❶일시적 1주택 + 1입주권·분양권 및 ❷대체주택에 대해 양도세 비과세 특례를 적용하고 있습니다.

❶ 1주택 외에 일시적으로 1입주권·분양권을 취득한 경우, 종전주택을 일정기한 내 처분하면 양도세 비과세하고 있습니다.

- 일시적 2주택자에 대한 처분기한*과 동일하게 입주권·분양권 취득일부터 3년 이내(기본 처분기한**)에 종전주택을 처분해야 비과세 혜택이 적용되나,

* 지난 비경회의(1.12.)에서 신규주택 취득일부터 2년 이내에서 3년 이내로 연장

** (기본 처분기한) 입주권·분양권 취득일부터 3년
(특례 처분기한) 입주권·분양권이 주택으로 완공되어 입주하는 경우, 입주권·분양권 취득일부터 3년 경과하더라도 주택완공 후 2년

- 입주권·분양권이 주택으로 완공된 후에는 입주하는 실수요자에게 추가적인 처분기한을 드리기 위해 특례 처분기한을 신규주택 완공일부터 2년 이내로 운용하고 있습니다.

❷ 1세대 1주택자가 재건축·재개발 기간 거주할 대체주택*을 취득한 경우 해당 대체주택을 신규주택 완공일부터 2년 이내 처분 시 양도세 비과세 적용됩니다.

* 재건축·재개발 기간 중 1년 이상 거주를 위해 취득한 주택

□ (개선방안) 일시적 1주택 + 1입주권·분양권에 대한 양도세 비과세 특례 처분기한을 신규주택 완공일부터 2년 이내에서 3년 이내로 연장합니다.

○ 대체주택 양도세 비과세 특례에 대해서도 대체주택 처분기한을 신규주택 완공일부터 2년 이내에서 3년 이내로 연장합니다.

○ 이는 최근 주택거래 부진에 따라 실수요자가 종전주택 처분이 어려워지고 있는 점을 감안한 조치입니다.

□ (적용시기) 세제 혜택을 조속히 드리기 위해 일시적 2주택자에 대한 처분기한 연장과 적용시기를 맞추어 1.12. 이후 양도하는 분부터 소급적용할 수 있도록 2월 중 소득세법 시행령 개정을 추진하겠습니다.

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시
공공누리 공공저작물 자유이용허락