

# 중부세 · 양도세 등 부동산 세제 보완 추진

- 기획재정부, 2023. 1

□ 정부는 1.26.(목) 08:00 정부서울청사에서 비상경제장관회의(주재: 추경호 경제부총리 겸 기획재정부 장관)를 개최하고, 부동산 세제 보완 방안을 추진하기로 논의하였습니다.

## < 공공주택사업자 등 법인에 대한 중부세 완화 >

- (추진배경) 공공주택사업자 및 공익성 있는 법인이 취약계층 주거 지원 등 투기 목적이 아닌 이유로 주택을 보유하는 경우에 대해서도 과도한 중부세 부담이 발생하고 있습니다.
  - 최근 전월세 부담으로 서민 생활고가 가중되면서 서민 주거안정을 위해 공공주택을 안정적으로 공급하는 LH, SH 등 공공주택사업자의 적극적 역할이 중요해지고 있으나,
  - 작년 정기국회에서 중부세 과세체계를 가액 기준으로 전환하는 정부원안대로 통과되지 않고 다주택자 중과 제도가 일부 유지\*됨에 따라,
    - \* 조정대상지역 2주택자 및 3주택 이상 과표 12억원 이하의 중과 폐지,  
3주택 이상 과표 12억원 초과는 중과 유지하되 세율 인하(1.2~6.0%→0.5~5.0%)
  - 3주택 이상 보유하는 공공주택사업자와 공익성이 있는 법인에 대한 중부세 부담은 정상화되지 않았으며, 이에 따라 세 부담이 임차인에게 전가될 우려가 있습니다.

□ (개선방안) 공공주택사업자 및 공익성 있는 법인에 대해 세율 인하, 합산배제 확대 등을 통해 중부세 부담을 경감하겠습니다.

- ① 공공주택사업자 및 공익성 있는 법인이 3주택 이상 보유하는 경우에 대해서도 중과 누진세율(0.5~5.0%)이 아닌 기본 누진세율(0.5~2.7%)을 적용하여 세 부담을 대폭 완화하겠습니다.

\* (적용대상) ①공공주택사업자(LH·SH·HUG 등), ②공익법인, ③주택조합, ④재개발·재건축 사업시행자, ⑤민간건설임대주택사업자, ⑥사회적기업·사회적협동조합(취약계층 주거지원 목적), ⑦종중, ⑧임대주택 공급 의무가 있는 도시개발사업 시행자('23.2월 추가 예정)

※ 중부세법 개정사항

- ② 임대주택 건설용 토지를 임대하는 토지지원리츠\*에 대해 중부세 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  
※ 중부세법 시행령 개정사항

- ③ 임대기간 종료 후 분양전환하려는 공공임대주택이 미분양\*된 경우에 대해 분양전환 시행일 후 2년 간 중부세 합산배제를 적용하겠습니다.

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

- ④ 15년 이상 주택을 임대하는 매입임대주택 사업자에 대해 중부세 합산배제 가액요건을 완화하겠습니다. ※ 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  
※ 중부세법 시행령 개정사항(「민간임대주택특별법」 개정 전제)

□ (기대효과) 최근 전월세 부담으로 고통을 겪는 임차인 부담이 경감되어 서민 주거안정에 기여할 것으로 기대됩니다.

□ (적용시기) 올해분 중부세부터 적용할 수 있도록 법령 개정을 조속히 추진하겠습니다.

○ 법률 사항은 2월 임시국회를 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) ①일시적 1주택 + 1입주권·분양권 및 ②대체주택에 대해 양도세 비과세 특례를 적용하고 있습니다.

- ① 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.

② 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 소급 적용할 수 있도록 2월 중 소득세법 시행령 개정을 추진하겠습니다.