

소형 주거용 오피스텔의 주택 수 제외 및 민간임대주택 등록 활성화를 위한 법령 개정 건의안

검 토 보 고

| | |
|------------|------|
| 의 안 번 호 | 2921 |
|------------|------|

2025. 9. 2.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2025. 8. 11. 이병운 의원 발의(2025. 8. 14. 회부)

2. 주문

서울특별시의회는 전용면적 $60m^2$ 이하의 주거용 오피스텔을 거래세 및 보유세 과세 시 주택 수 산정에서 제외하고, 민간임대주택으로 적극 활용할 수 있도록 하기 위해 관련 법령의 개정을 국회에 건의함

3. 제안이유

가. 최근 주거 수요의 다변화와 1인 가구, 청년층 증가로 인해 전용 $60m^2$ 이하의 주거용 오피스텔이 실질적인 주택으로 기능하고 있음.

나. 그러나 현행 소득세법 등 관련 법령에서는 오피스텔을 '주택'으로 간주하여 주택 수 산정에 포함하고 있어, 임대인으로 하여금 취득세·양도소득세·종합부동산세 등의 조세 부담을 증가시키고, 이러한 부담이 세입자의 주거비 부담에도 영향을 미치고 있는 실정임.

다. 이에 소형 주거용 오피스텔의 민간임대주택 등록 활성화를 통해 임대인

및 임차인 등 주택임대차시장 내에서 모두에게 안정적으로 활용될 수 있도록 주택 수 산정 방식을 개선할 필요가 있어, 관련 법령의 개정을 건의하는 것임.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

□ 건의 배경

○ 이 건의안은 전용면적 60㎡ 소형 주거용 오피스텔이 취득세, 양도소득세, 종합부동산세의 과세대상에 포함되는 주택 수 산정에서 제외될 수 있도록 「지방세법」, 「소득세법」, 「종합부동산세법」 관련 법령의 개정을 건의하려는 것임.

- 참고로, 2023년 12월 18일, 이 건의안과 유사한 내용인, 면적과 관계 없이 오피스텔의 주택수 제외를 요청하는 국민동의청원¹⁾이 국회에 제출²⁾되었으며, 국회 국토교통위원회는 청원 성립 이후 정부가 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」(2024.1.10. 관계부처 합동, 이하 ‘1.10대책’)을 발표함에 따라, 오피스텔의 주택수 산정과 관련된 내용이 1.10대책에 포함되었다는 취지로 심사한 바 있음³⁾.

○ 2023년 서울연구원의 연구결과⁴⁾에 따르면, 서울의 주택 착공량은

1) 국민동의청원은 국민동의청원 홈페이지를 통하여 30일 동안 5만 명의 국민의 동의를 받아 제출할 수 있음.(국회 국민동의청원 안내)

2) “서민의 주거생활 안정을 도모하기 위한 비아파트 주거시설, 다세대, 도시형 생활주택, 다가구 등의 공동주택과 오피스텔, 생활숙박시설 등 준주택의 규제완화 요구에 관한 청원”(청원자: 장교진, 등록일자: 2023.11.20., 성립일: 2023.12.18.)

3) 제412회국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2024.1.25.)

4) <서울도시기본계획 모니터링 리포트 「서울의 주목할만한 현주소(2023)」>

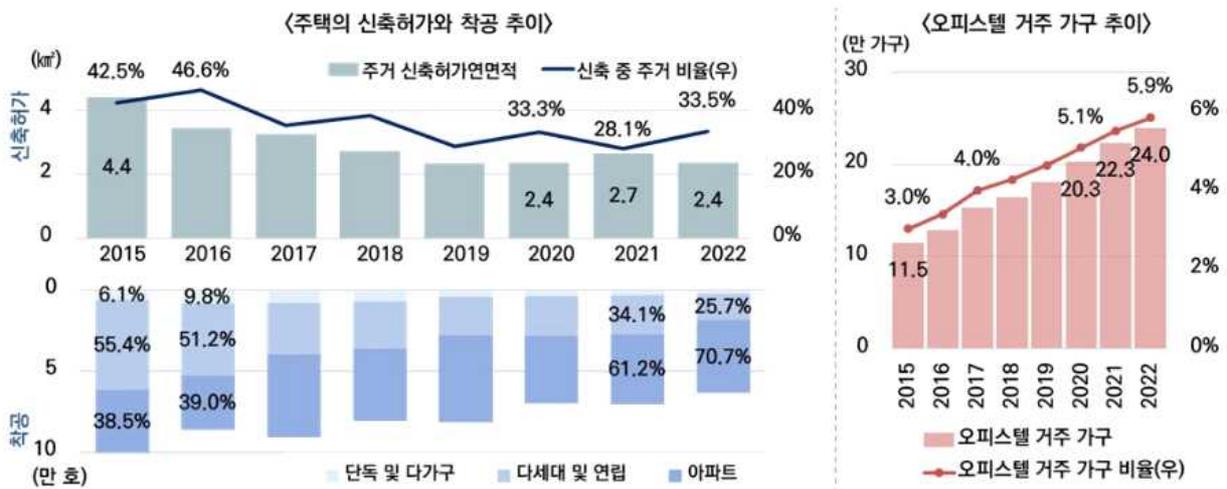
(<https://data.si.re.kr/data/%EB%AA%A8%EB%8B%88%ED%84%B0%EB%A7%81-%EB%A6%AC%ED%8F%AC%ED%8A%B82023/65408>)

2022년 6.4만 호로 2015년(10.1만호) 대비 36.6% 감소했으며, 신축 건축물 중 주거용 연면적의 비율(33.5%)도 2015년(42.5%) 대비 9%p로 감소했음. 한편, 오피스텔 거주 가구는 약 24만 가구로 2015년(11.5만 가구) 대비 2배 이상 증가하여 오피스텔은 실질적으로 하나의 주거유형으로 자리매김 해 왔음.

- 이러한 배경에서 정부는 2024년 1월 10일, 주택공급 확대 및 건설경기 보완을 위해 전용면적 60제곱미터 이하 주거용 오피스텔을 포함하여 다양한 소형주택⁵⁾에 대한 취득세·양도세·종합부동산세 산정 시 주택 수에서 제외할 수 있도록 주택공급 대책⁶⁾(이하 ‘1.10 대책’)을 발표한 바 있는데, 이 건의안은 1.10 대책에서 제시된 소형 주거용 오피스텔에 대하여 공급 및 취득시기와 관계없이, 지속적으로 제도가 정착되도록 건의하는 것으로 이해됨.

<2015~2022년 서울 주택 신축 공급 및 오피스텔 거주 가구 추이>

(출처: 서울연구원)



주택의 신축허가·착공 및 오피스텔 거주 가구의 추이
 자료: 국토교통부, 주택건설실적통계, 2015~2022; 서울특별시, 건축허가통계, 2015~2022; 통계청, 주택총조사, 2015~2022

5) 전용면적 60㎡ 이하의 다가구주택, 아파트를 제외한 공동주택, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 말하며, 2025년 12월 31일까지 매입분에 적용함.
 6) 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」(2024.1.10. 관계부처 합동)

<1.10대책 중 소형주택 활용도 제고방안>

| | |
|------------------|--|
| 대상 주택 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ '24.1월~'25.12월 준공된 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방3억원* 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 '25.12월까지 최초 구입시 * (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격 |
| 주택수 제외 효과 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) * 다만, 1세대1주택자가 추가 구입시, 1세대1주택 특례(양도세·종부세) 미적용 |

□ 관계법령 개정 현황

- 취득세와 관련하여 「지방세법 시행령」은 '24년 1월 10일부터 '25년 12월 31일까지 사용승인을 받은 신축 오피스텔 중 같은 기간 내 최초로 유상승계취득하는 오피스텔로서 전용 60㎡ 이하이고, 취득당시가액이 수도권의 경우 6억원 이하에 해당하는 오피스텔과, 같은 기간내 취득하는 같은 면적·같은 가액의 오피스텔로서 민간임대주택으로 등록하는 오피스텔을 주택수 산정시 제외하도록 개정⁷⁾하고, 이후 취득 기한을 '27년 12월 31일까지로 연장⁸⁾하였음.

< 「지방세법 시행령」 개정사항 >

| 지방세법 시행령 [대통령령 제34881호, 2024. 9. 10., 타법개정] | 지방세법 시행령 [대통령령 제35177호, 2024. 12. 31., 일부개정] |
|--|---|
| 제28조의4(주택 수의 산정방법) ① (생략) ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 1세대의 주택 수를 산정할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔은 소유주택(주택 취득일 현재 취득하는 주택을 포함하지 아니한 소유주택을 말한다) 수에서 제외한다. 1. ~ 7. (생략) 8. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일 까지 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받은 신축 오피스텔을 같은 기간 | 제28조의4(주택 수의 산정방법) ① (현행과 같음) ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 1세대의 주택 수를 산정할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔은 소유주택(주택 취득일 현재 취득하는 주택을 포함하지 아니한 소유주택을 말한다) 수에서 제외한다. 1. ~7. (생략) 8. 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일 까지 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받은 신축 오피스텔을 같은 기간 |

7) 「지방세법 시행령」 제28조의4제6항 신설(제8호 및 제9호)(대통령령 제34353호)(2024.3.26.)
 8) 대통령령 제35177호, 2024.12.31.개정

내에 최초로 유상승계취득하는 오피스텔로서 전용 면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하에 해당하는 오피스텔

9. 2024년 1월 10일부터 **2025년 12월 31일**까지 유상승계취득하는 오피스텔(신축 후 최초로 유상승계취득한 오피스텔은 제외한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 오피스텔. 다만, 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대무기간에 가목에 해당하는 오피스텔을 임대 외의 용도로 사용하는 경우 또는 매각·증여하는 경우나 같은 조 제4항 각 호의 경우가 아닌 사유로 같은 법 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우 해당 오피스텔은 본문에 따른 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 오피스텔에서 제외한다.

가. 전용면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하일 것

나. 임대사업자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록하거나 임대사업자가 아닌 자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내에 같은 조에 따라 임대사업자로 등록하고 그 오피스텔을 임대주택으로 등록할 것

내에 최초로 유상승계취득하는 오피스텔로서 전용 면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하에 해당하는 오피스텔

9. 2024년 1월 10일부터 **2027년 12월 31일**까지 유상승계취득하는 오피스텔(신축 후 최초로 유상승계취득한 오피스텔은 제외한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 오피스텔. 다만, 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대무기간에 가목에 해당하는 오피스텔을 임대 외의 용도로 사용하는 경우 또는 매각·증여하는 경우나 같은 조 제4항 각 호의 경우가 아닌 사유로 같은 법 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우 해당 오피스텔은 본문에 따른 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 오피스텔에서 제외한다.

가. 전용면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하일 것

나. 임대사업자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록하거나 임대사업자가 아닌 자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내에 같은 조에 따라 임대사업자로 등록하고 그 오피스텔을 임대주택으로 등록할 것

○ 또한, 양도소득세도 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지의 기간⁹⁾ 내 준공되어 취득하는 주택으로서, 전용면적 60㎡ 이하이고, 수도권 내 취득가액이 6억원 이하이며, 아파트에 해당하지 않는 소형 신축 주택을 주택 수에서 제외하도록 「소득세법 시행령」(제167조의3제1항제 12호 등)이 개정¹⁰⁾되었는데, 「소득세법」 상 오피스텔이 주택에 포함¹¹⁾

9) 이후, 소형주택 취득 기간을 2027년 12월 31일까지로 연장하였음(대통령령 제34990호, 2024.11.12. 개정)

10) 「소득세법 시행령」 제167조의3제1항 제12호신설(대통령령 제34265호)(2024.2.29.)

11) 「소득세법」 제88조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “주택”이란 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활

됨에 따라, 오피스텔도 주택수 산정에서 제외되었음.

< 「소득세법 시행령」 개정사항 >

| 소득세법 시행령 [대통령령 제34881호, 2024. 9. 10, 타법개정] | 소득세법 시행령 [대통령령 제34990호, 2024. 11. 12, 일부개정] |
|--|--|
| 제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위) ① 법 제104조제7항제3호에서 “대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택”이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호 또는 제12호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다. 1. ~ 11. (생략) 12. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택 가. 다음 의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택 1) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것 2) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것 3) 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일 까지의 기간 중에 준공된 것일 것 4) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것 5) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것 | 제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위) ① 법 제104조제7항제3호에서 “대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택”이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호 또는 제12호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다. 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택 가. 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음 의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택 1) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것 2) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것 3) 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일 까지의 기간 중에 준공된 것일 것 4) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것 5) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것 |

○ 마찬가지로, 「종합부동산세법」에 따라 부과되는 주택분 재산세에는 오피스텔을 주택수에 산정¹²⁾토록 하고 있는 상황에서, 종합부동산제도 동

을 할 수 있는 구조로서 대통령령으로 정하는 구조를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말한다. 이 경우 그 용도가 분명하지 아니하면 공부상의 용도에 따른다.

12) 「종합부동산세법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

3. “주택”이라 함은 「지방세법」 제104조제3호에 의한 주택을 말한다.

5. “주택분 재산세”라 함은 「지방세법」 제105조 및 제107조에 따라 주택에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.

「지방세법」 제13조의3(주택 수의 판단 범위) 제13조의2를 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 세대별 소유 주택 수에 가산한다.

4. 제105조에 따라 주택으로 과세하는 오피스텔은 해당 오피스텔을 소유한 자의 주택 수에 가산한다. 제105조(과세대상) 재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 “재산”이라 한다)을 과세대상으로 한다.

일한 요건에 해당하는 소형 신축주택을 주택 수에서 제외하도록 「종합 부동산세법 시행령」(제4조의3제3항제3호바목 신설)이 개정¹³⁾되었음.

<종합부동산세법 시행령> 개정사항>

| 종합부동산세법 시행령 [대통령령 제34881호, 2024. 9. 10, 타법개정] | 종합부동산세법 시행령 [대통령령 제34994호, 2024. 11. 12, 일부개정] |
|--|---|
| 제4조의3(주택분 종합부동산세에서 공제되는 재산세액의 계산) ①·② (생략) | 제4조의3(주택분 종합부동산세에서 공제되는 재산세액의 계산) ①·② (현행과 같음) |
| ③ 법 제9조제1항 및 제2항에 따라 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 적용해야 하는 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다. | ③ 법 제9조제1항 및 제2항에 따라 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 적용해야 하는 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다. |
| 1.·2. (생략) | 1.·2. (현행과 같음) |
| 3. 다음 각 목의 주택은 주택 수에 포함하지 않는다. | 3. 다음 각 목의 주택은 주택 수에 포함하지 않는다. |
| 가. ~ 마. (생략) | 가. ~ 마. (현행과 같음) |
| 바. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택 | 바. 다음 의 어느 하나에 해당하는 주택 |
| 1) 다음의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택 | 1) 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택 |
| 가) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것 | 가) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것 |
| 나) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것 | 나) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것 |
| 다) 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일 까지의 기간 중에 준공된 것일 것 | 다) 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일 까지의 기간 중에 준공된 것일 것 |
| 라) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것 | 라) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것 |
| 마) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것 | 마) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것 |

□ 검토 의견

- 2020년 이후 서울을 포함한 전국의 오피스텔에 거주하는 가구 및 가구원수는 지속적으로 증가하는 추세이며, 주거유형 측면에서도 오피스텔은 전체 주택 대비 10% 미만의 비율을 차지하지만, 그 비중이 점차 증가하는 실정임.

13) 「종합부동산세법 시행령」 제4조의3제3항 제3호바목신설(대통령령 제34268호)(2024.2.29.)

<전국 및 서울시 주택 종류별 거주 가구수>

(출처: 통계청)

| 구분 | 주택 종류 | 가구수 | | | | |
|-----|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
| 전국 | 합계 | 20,464,080 | 20,966,546 | 21,287,100 | 21,594,010 | 21,813,554 |
| | 단독주택 | 6,354,329 (31.1%) | 6,349,845 (30.3%) | 6,318,910 (29.7%) | 6,273,497 (29.1%) | 6,175,025 (28.3%) |
| | 아파트 | 10,780,401 (52.7%) | 11,137,845 (53.1%) | 11,403,769 (53.6%) | 11,720,272 (54.3%) | 12,018,912 (55.1%) |
| | 연립주택 | 442,203 (2.2%) | 452,194 (2.2%) | 456,271 (2.1%) | 458,592 (2.1%) | 459,208 (2.1%) |
| | 다세대주택 | 1,944,785 (9.5%) | 1,994,225 (9.5%) | 2,022,583 (9.5%) | 2,015,639 (9.3%) | 2,001,550 (9.2%) |
| | 비주거용 건물 내 주택 | 315,671 (1.5%) | 318,875 (1.5%) | 314,182 (1.5%) | 315,233 (1.5%) | 310,842 (1.4%) |
| | 오피스텔 | 626,691 (3.1%) | 713,562 (3.4%) | 771,385 (3.6%) | 810,777 (3.8%) | 848,017 (3.9%) |
| 서울시 | 합계 | 3,886,002 | 3,949,073 | 3,998,341 | 4,038,079 | 4,058,364 |
| | 단독주택 | 1,039,028 (26.7%) | 1,018,255 (25.8%) | 1,006,940 (25.2%) | 993,321 (24.6%) | 975,555 (24.0%) |
| | 아파트 | 1,712,861 (44.1%) | 1,758,041 (44.5%) | 1,788,220 (44.7%) | 1,822,125 (45.1%) | 1,845,921 (45.5%) |
| | 연립주택 | 104,115 (2.7%) | 103,754 (2.6%) | 103,378 (2.6%) | 103,330 (2.6%) | 103,582 (2.6%) |
| | 다세대주택 | 748,699 (19.3%) | 764,951 (19.4%) | 780,283 (19.5%) | 786,000 (19.5%) | 787,212 (19.4%) |
| | 비주거용 건물 내 주택 | 78,607 (2.0%) | 80,697 (2.0%) | 79,690 (2.0%) | 81,265 (2.0%) | 80,482 (2.0%) |
| | 오피스텔 | 202,692 (5.2%) | 223,375 (5.7%) | 239,830 (6.0%) | 252,038 (6.2%) | 265,612 (6.5%) |

- 오피스텔은 1가구가 선호하는 주거유형¹⁴⁾이며, 특히 청년 1인가구의 25.8%가 거주¹⁵⁾하고 있다는 점을 고려할 때, 임차인 주거비 부담을 최소화하는 측면에서, 일정 요건을 충족하는 소형 오피스텔의 경우 공급 및

14) 「서울 1·2인가구 급증...소형 주거형 오피스텔 관심 몰려」 (2024.10.18. 중앙이코노미뉴스)
 15) 인구주택총조사(2024)

취득시기와 관계없이 주택 수에서 제외함으로써, 조세를 감면하는 것은 검토가 가능하다고 사료됨.

- 다만, 1.10대책 발표 이후 이미 소형 오피스텔에 대한 거래세, 보유세 등 관련 법령이 개정되어 한시적으로 운영 중이므로, 주택시장 및 임대차 시장 여건과 함께 소형주택과의 조세형평성 확보 측면에서도 면밀한 검토가 필요할 것으로 보임¹⁶⁾.

| | | |
|-----------|-----|--------------|
| 의안심사지원팀장 | 강대만 | 02-2180-8204 |
| 입 법 조 사 관 | 조윤길 | 02-2180-8208 |

[붙임1] 관계법령(p.10)

[붙임2] 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 (2024.1.10. 관계부처 합동)(p.20)

16) 참고로, 국토교통부가 매년 공표하는 주택보급률에 있어 주택 유형에 오피스텔이 제외되어 주택 수에 포함되고 있지 않고 있음에 따라 주택보급률이 왜곡되고 있음. 따라서, 집행기관은 주택보급률 산정이 현실적으로 될 수 있도록 오피스텔이 주택수에 포함될 수 있게 정부에 건의하는 것도 검토가 필요할 것으로 사료됨.

■ 「지방세법령」 (취득세 관련)

○ 「지방세법」

제11조(부동산 취득의 세율) ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의2부터 제10조의6까지의 규정에 따른 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1.~6. (생략)

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택[「주택법」 제2조제1호의 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서나 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재{「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법을 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다}된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 세율을 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 취득당시가액(제10조의3 및 제10조의5제3항에서 정하는 취득당시가액으로 한정한다. 이하 이 호에서 같다)은 다음 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.

| | | | | |
|------------------|---|------------------|---|---|
| 전체 주택의 취득당시가액 | = | 취득 지분의 취득당시가액 | × | $\frac{\text{전체 주택의 시가표준액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}}$ |
|------------------|---|------------------|---|---|

가. 취득당시가액이 6억원 이하인 주택: 1천분의 10

나. 취득당시가액이 6억원을 초과하고 9억원 이하인 주택: 다음 계산식에 따라 산출한 세율.
이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

| | | | | | | | | |
|---|------------------|---|------------------------|---|---|---|---|-----------------|
| (| 해당 주택의 취득당시가액 | × | $\frac{2}{3\text{억원}}$ | - | 3 |) | × | $\frac{1}{100}$ |
|---|------------------|---|------------------------|---|---|---|---|-----------------|

다. 취득당시가액이 9억원을 초과하는 주택: 1천분의 30②~⑤ (생략)

제13조의2(법인의 주택 취득 등 종과) ① 주택(제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다. 이하 이 조 및 제13조의3에서 같다)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조제1항제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.

1. 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)이 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율의 100분의 400을 합한 세율
 2. 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)에 해당하는 주택으로서 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 장에서 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율의 100분의 200을 합한 세율
 3. 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율의 100분의 400을 합한 세율
- ② 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 일정가액 이상의 주택을 제11조제1항제2호에 따른 무상취득(이하 이 조에서 “무상취득”이라 한다)을 원인으로 취득하는 경우에는 제11조제1항제2호에도 불구하고 같은 항 제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다. 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속이 무상취득하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
- ③ 제1항 또는 제2항과 제13조제5항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고 제1항 각 호의 세율 및 제2항의 세율에 종과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지를 적용할 때 조정대상지역 지정고시일 이전에 주택에 대한 매매계약(공동주택 분양계약을 포함한다)을 체결한 경우(다만, 계약금을 지급한 사실 등이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에 한정한다)에는 조정대상지역으로 지정되기 전에 주택을 취득한 것으로 본다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지 및 제13조의3을 적용할 때 주택의 범위 포함 여부, 세대의 기준, 주택수의 산정방법 등 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

제13조의3(주택 수의 판단 범위) 제13조의2를 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 세대별 소유 주택 수에 가산한다.

1. 「신탁법」에 따라 신탁된 주택은 위탁자의 주택 수에 가산한다.
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위[「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원으로서 취득한 것(그 조합원으로부터 취득한 것을 포함한다)으로 한정하며, 이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “조합원입주권”이라 한다]는 해당 주거용 건축물이 멸실된 경우라도 해당 조합원입주권 소유자의 주택 수에 가산한다.
3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호에 따른 “부동산에 대한 공급계약”을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다. 이하 이 조에서 “주택분양권”이라 한다)는 해당 주택분양권을 소유한 자의 주택 수에 가산한다.
4. 제105조에 따라 주택으로 과세하는 오피스텔은 해당 오피스텔을 소유한 자의 주택 수에 가산한다.

제105조(과세대상) 재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박(이하 이 장에서 “재산”이라 한다)을 과세대상으로 한다.

○ 「지방세법 시행령」

제28조의4(주택 수의 산정방법) ① 법 제13조의2제1항제2호 및 제3호를 적용할 때 세율 적용의 기준이 되는 1세대의 주택 수는 주택 취득일 현재 취득하는 주택을 포함하여 1세대가 국내에 소유하는 주택, 법 제13조의3제2호에 따른 조합원입주권(이하 “조합원입주권”이라 한다), 같은 조 제3호에 따른 주택분양권(이하 “주택분양권”이라 한다) 및 같은 조 제4호에 따른 오피스텔(이하 “오피스텔”이라 한다)의 수를 말한다. 이 경우 조합원입주권 또는 주택분양권에 의하여 취득하는 주택의 경우에는 조합원입주권 또는 주택분양권의 취득일(분양사업자로부터 주택분양권을 취득하는 경우에는 분양계약일을 말하고, 주택분양권의 매매·교환 및 증여를 통하여 1세대 내에서 동일한 주택분양권에 대한 취득일이 둘 이상이 되는 경우에는 가장 빠른 주택분양권의 취득일을 말한다)을 기준으로 해당 주택 취득 시의 세대별 주택 수를 산정한다.

② 제1항 전단에도 불구하고 법 제13조의2제1항제2호 및 제3호를 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 취득하는 경우 세율 적용의 기준이 되는 1세대의 주택 수는 주택 취득일 현재 취득하는 주택을 제외하고 1세대가 국내에 소유하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 및 오피스텔의 수를 말한다.

1.~3. (생략)

③ ~ ⑤ (생략)

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 1세대의 주택 수를 산정할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔은 소유주택(주택 취득일 현재 취득하는 주택을 포함하지 아니한 소유주택을 말한다) 수에서 제외한다.

1.~7. (생략)

8. 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시 사용승인을 포함한다)을 받은 신축 오피스텔을 같은 기간 내에 최초로 유상승계취득하는 오피스텔로서 전용면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하에 해당하는 오피스텔

9. 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 유상승계취득하는 오피스텔(신축 후 최초로 유상승계취득한 오피스텔은 제외한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 오피스텔. 다만, 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대무기간에 가목에 해당하는 오피스텔을 임대 외의 용도로 사용하는 경우 또는 매각·증여하는 경우나 같은 조 제4항 각 호의 경우가 아닌 사유로 같은 법 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우 해당 오피스텔은 본문에 따른 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 오피스텔에서 제외한다.

가. 전용면적이 60제곱미터 이하이고 취득당시가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 경우에는 6억원으로 한다) 이하일 것

나. 임대사업자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대주택으로 등록하거나 임대사업자가 아닌 자가 해당 오피스텔을 취득한 날부터 60일 이내에 같은 조에 따라 임대사업자로 등록하고 그 오피스텔을 임대주택으로 등록할 것

■ 「종합부동산세법령」

○ 「종합부동산세법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “시·군·구”라 함은 「지방자치법」 제2조에 따른 지방자치단체인 시·군 및 자치구(이하 “시·군”이라 한다)를 말한다.
2. “시장·군수·구청장”이라 함은 지방자치단체의 장인 시장·군수 및 자치구의 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)을 말한다.
3. “주택”이라 함은 「지방세법」 제104조제3호에 의한 주택을 말한다.
4. “토지”라 함은 「지방세법」 제104조제1호에 따른 토지를 말한다.
5. “주택분 재산세”라 함은 「지방세법」 제105조 및 제107조에 따라 주택에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.
6. “토지분 재산세”라 함은 「지방세법」 제105조 및 제107조에 따라 토지에 대하여 부과하는 재산세를 말한다.
7. 삭제 <2005. 12. 31.>

8. “세대”라 함은 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자와 그들과 생계를 같이하는 가족으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
9. “공시가격”이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 가격이 공시되는 주택 및 토지에 대하여 같은 법에 따라 공시된 가액을 말한다. 다만, 같은 법에 따라 가격이 공시되지 아니한 경우에는 「지방세법」 제4조제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따른 가액으로 한다.

제9조(세율 및 세액) ① 주택에 대한 종합부동산세는 다음 각 호와 같이 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(이하 “주택분 종합부동산세액”이라 한다)으로 한다.

1. 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우

| 과세표준 | 세율 |
|-----------------|------------------------------------|
| 3억원 이하 | 1천분의 5 |
| 3억원 초과 6억원 이하 | 150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7) |
| 6억원 초과 12억원 이하 | 360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10) |
| 12억원 초과 25억원 이하 | 960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 13) |
| 25억원 초과 50억원 이하 | 2천650만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 15) |
| 50억원 초과 94억원 이하 | 6천400만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 20) |
| 94억원 초과 | 1억5천200만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 27) |

2. 납세의무자가 3주택 이상을 소유한 경우

| 과세표준 | 세율 |
|-----------------|------------------------------------|
| 3억원 이하 | 1천분의 5 |
| 3억원 초과 6억원 이하 | 150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7) |
| 6억원 초과 12억원 이하 | 360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10) |
| 12억원 초과 25억원 이하 | 960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 20) |
| 25억원 초과 50억원 이하 | 3천560만원+(25억원을 초과하는 금액의 1천분의 30) |
| 50억원 초과 94억원 이하 | 1억1천60만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 40) |
| 94억원 초과 | 2억8천660만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 50) |

② 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우 제1항에도 불구하고 과세표준에 다음 각 호에 따른 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종합부동산세액으로 한다.

1. 「상속세 및 증여세법」 제16조에 따른 공익법인등(이하 이 조에서 “공익법인등”이라 한다)이 직접 공익목적사업에 사용하는 주택만을 보유한 경우와 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 등 사업의 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우: 제1항제1호에 따른 세율

2. 공익법인등으로서 제1호에 해당하지 아니하는 경우: 제1항 각 호에 따른 세율

3. 제1호 및 제2호 외의 경우: 다음 각 목에 따른 세율

가. 2주택 이하를 소유한 경우: 1천분의 27

나. 3주택 이상을 소유한 경우: 1천분의 50

③ 주택분 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 세액(「지방세법」 제111조제3항에 따라 가감조정된 세율이 적용된 경우에는 그 세율이 적용된 세액, 같은 법 제122조에 따라 세부담 상한을 적용받은 경우에는 그 상한을 적용받은 세액을 말한다)은 주택분 종합부동산세액에서 이를 공제한다.

④ 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 주택 수 계산 및 주택분 재산세로 부과된 세액의 공제 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 제6항부터 제9항까지의 규정에 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 공제한 금액으로 한다. 이 경우 제6항부터 제9항까지는 공제율 합계 100분의 80의 범위에서 중복하여 적용할 수 있다.

⑥ 과세기준일 현재 만 60세 이상인 1세대 1주택자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에 다음 표에 따른 연령별 공제율을 곱한 금액으로 한다.

| 연령 | 공제율 |
|-------------------|----------|
| 만 60세 이상 만 65세 미만 | 100분의 20 |
| 만 65세 이상 만 70세 미만 | 100분의 30 |
| 만 70세 이상 | 100분의 40 |

⑦ 과세기준일 현재 만 60세 이상인 1세대 1주택자가 제8조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제6항에도 불구하고 해당 1세대 1주택자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 다음 각 호에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액에 제6항의 표에 따른 연령별 공제율을 곱한 금액으로 한다.

1. 제8조제4항제1호에 해당하는 경우: 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)분에 해당하는 산출세액

2. 제8조제4항제2호에 해당하는 경우: 1주택을 양도하기 전 대체취득한 주택분에 해당하는 산출세액

3. 제8조제4항제3호에 해당하는 경우: 상속주택분에 해당하는 산출세액

4. 제8조제4항제4호에 해당하는 경우: 지방 저가주택분에 해당하는 산출세액

⑧ 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에 다음 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액으로 한다.

| 보유기간 | 공제율 |
|---------------|----------|
| 5년 이상 10년 미만 | 100분의 20 |
| 10년 이상 15년 미만 | 100분의 40 |
| 15년 이상 | 100분의 50 |

- ⑨ 1세대 1주택자로서 해당 주택을 과세기준일 현재 5년 이상 보유한 자가 제8조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제8항에도 불구하고 해당 1세대 1주택자의 공제액은 제1항·제3항 및 제4항에 따라 산출된 세액에서 제7항 각 호에 해당하는 산출세액(공시가격합계액으로 안분하여 계산한 금액을 말한다)을 제외한 금액에 제8항의 표에 따른 보유기간별 공제율을 곱한 금액으로 한다.

○ 「종합부동산세법 시행령」

제4조의3(주택분종합부동산세에서 공제되는 재산세액의 계산) ①~② (생략)

- ③ 법 제9조 제1항 제2항에 따라 주택분종합부동산세액을 계산할 때 적용해야 하는 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다.

1. 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다.

가. 삭제<2022. 2. 15.>

나. 삭제<2022. 2. 15.>

2. 「건축법 시행령」 별표 1제1호다목에 따른 다가구주택은 1주택으로 본다.

3. 다음 각 목의 주택은 주택 수에 포함하지 않는다.

가.~마. (생략)

바. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택

- 1) 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택

가) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것

나) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것

다) 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지의 기간 중에 준공된 것일 것

라) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것

마) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것

■ 「소득세법령」 (양도소득세 관련)

○ 「소득세법」

제88조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “양도”란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자

등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것을 말한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 부담부증여 시 수증자가 부담하는 채무액에 해당하는 부분은 양도로 보며, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.

- 가. 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 보류지(保留地)로 총당되는 경우
- 나. 토지의 경계를 변경하기 위하여 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제79조에 따른 토지의 분할 등 대통령령으로 정하는 방법과 절차로 하는 토지 교환의 경우
- 다. 위탁자와 수탁자 간 신임관계에 기하여 위탁자의 자산에 신탁이 설정되고 그 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전된 경우로서 위탁자가 신탁 설정을 해지하거나 신탁의 수익자를 변경할 수 있는 등 신탁재산을 실질적으로 지배하고 소유하는 것으로 볼 수 있는 경우
2. “주식등”이란 주식 또는 출자지분을 말하며, 신주인수권과 대통령령으로 정하는 증권에 신탁증권을 포함한다.
3. “주권상장법인”이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제15항제3호에 따른 주권상장법을 말한다.
4. “주권비상장법인”이란 제3호에 따른 주권상장법인이 아닌 법인을 말한다.
5. “실지거래가액”이란 자산의 양도 또는 취득 당시에 양도자와 양수자가 실제로 거래한 가액으로서 해당 자산의 양도 또는 취득과 대가관계에 있는 금전과 그 밖의 재산가액을 말한다.
6. “1세대”란 거주자 및 그 배우자(법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)가 그들과 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 자[거주자 및 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소에서 일시 퇴거한 사람을 포함한다]와 함께 구성하는 가족단위를 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 배우자가 없어도 1세대로 본다.
7. “주택”이란 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 대통령령으로 정하는 구조를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말한다. 이 경우 그 용도가 분명하지 아니하면 공부상의 용도에 따른다.
8. “농지”란 논밭이나 과수원으로서 지적공부(地籍公簿)의 지목과 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말한다. 이 경우 농지의 경영에 직접 필요한 농막, 퇴비사, 양수장, 지소(池沼), 농도(農道) 및 수로(水路) 등에 사용되는 토지를 포함한다.
9. “조합원입주권”이란 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 인

하여 취득한 입주자로 선정된 지위를 말한다. 이 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원(같은 법 제22조에 따라 주민합의체를 구성하는 경우에는 같은 법 제2조제6호의 토지등소유자를 말한다)으로서 취득한 것(그 조합원으로부터 취득한 것을 포함한다)으로 한정하며, 이에 딸린 토지를 포함한다.

10. “분양권”이란 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다)를 말한다.

제104조(양도소득세의 세율) ①~⑥ (생략)

⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 양도하는 경우 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 20(제3호 및 제4호의 경우 100분의 30)을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 주택 보유기간이 2년 미만인 경우에는 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 20(제3호 및 제4호의 경우 100분의 30)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다.

1. 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택
2. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 1주택과 조합원입주권 또는 분양권을 1개 보유한 경우의 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.
3. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택
4. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.

⑧ 그 밖에 양도소득 산출세액의 계산에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 「소득세법 시행령」

제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위) ① 법 제104조제7항제3호에서 “대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택”이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호 또는 제12호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

1.~11. (생략)

12. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택

가. 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 소형 신축주택

- 1) 전용면적이 60제곱미터 이하일 것
- 2) 취득가액이 6억원(수도권 밖의 지역에 소재하는 주택의 경우에는 3억원) 이하일 것
- 3) 2024년 1월 10일부터 2027년 12월 31일까지의 기간 중에 준공된 것일 것
- 4) 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)에 해당하지 않을 것
- 5) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것

나. 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 준공 후 미분양주택

- 1) 전용면적이 85제곱미터 이하일 것
- 2) 취득가액이 6억원 이하일 것
- 3) 수도권 밖의 지역에 소재할 것
- 4) 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 요건을 갖춘 것

12의2.~13. (생략)

붙임2 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안('24.1.10.)(발체)

2 소형 주택 활용도 제고

- ◆ 다양한 소형주택(아파트 제외)의 구입 부담을 낮추고, 임차인 보호가 강화된 등록임대주택으로 활용될 수 있는 기반 구축

① 구입 부담 경감

- (개인) 향후 2년간 준공된 소형 신축 주택(60㎡ 이하, 수도권 6억·지방 3억 이하, 아파트는 제외)은 취득세·양도세·종부세 산정시 주택수 제외

| | |
|-----------|---|
| 대상 주택 | <ul style="list-style-type: none">▪ '24.1월~'25.12월 준공된 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방3억원 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 '25.12월까지 최초 구입시* (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격 |
| 주택수 제외 효과 | <ul style="list-style-type: none">▪ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토)* 다만, 1세대1주택자가 추가 구입시, 1세대1주택 특례(양도세·종부세) 미적용 |

- (등록임대) 소형 기축 주택*은 향후 2년간 구입·임대등록(매입임대)하는 경우 세제 산정시 주택 수 제외

* '24.1월~'25.12월간 구입 및 임대 등록한 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방3억원 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔

② 등록임대 사업 여건 개선

- (단기 등록임대 도입) 임대의무기간(現10년)이 완화된 단기 등록임대를 도입하여 소형 임대주택 공급 활성화

○ 기 폐지('20.8)된 단기 등록임대 유형을 도입하되, 임대의무기간 및 대상(예: 6년, 아파트 제외), 세제 혜택 등은 합리적 수준으로 부여

- **(임대리츠 활성화)** 대규모 민간임대를 운영하는 **임대리츠**가 보다 원활하게 **설립**되고 **자금을 조달**할 수 있도록 개선
 - 임대리츠가 **대출**을 받을 수 있는 기관을 확대하여 **투자재원 다변화**
 - * 대출가능 기관: (現) 보험사 위주 → (改) 연기금, 공제회, 공단 등 대출가능 기관 확대
 - 기금이 투자하는 임대리츠는 **심사기준 개선*** 및 **절차 간소화****
 - * 기금투자 심사시 수익률 산정에 활용되는 주택가격 상승률 현실화(現수도권 1.5→2.0%)
 - ** 기금투자 심사와 리츠영업인가 시 중복되는 심사내용 통합, 공동주택 분양가격 산정규칙으로 산출된 공사비 상한액 이하 시 공사비 검증 면제 등
- **(임대보증 가입여건 개선)** 임대보증 가입 시 **시세***를 적절히 반영할 수 있도록 **주택가격 산정방식 개선** 추진
 - * 주택가격 산정시 공시가격 인정비율을 경직적으로 적용하여 시세 반영에 애로

③ 기업형 장기임대 활성화

- **(기업형 등록임대 인센티브)** 기업 중심으로 **양질의 등록임대주택(10년)**이 확대될 수 있도록 **기업형 사업자(예: 100호 이상 등록 법인)** 혜택 확대
 - 기업형 사업자는 등록임대 **세제혜택 적용주택** 대상을 **확대**하고, **기금융자 한도 상향(예: 2천만원)** 등 지원 확대 추진
- **(자율형 장기임대 도입)** 안정적 임대수익을 바탕으로 장기간 임대할 수 있도록 **규제가 최소화된 기업형 장기 민간임대(예: 20년) 신규 도입**
 - **운영주체를 장기임대리츠***로 한정하고, 임대수익 등으로 안정적인 수익구조가 가능토록 **규제 최소화** 및 **세제지원**
 - * 장기임대리츠가 공모형일 경우 기금융자 지원 확대 등을 통해 공모 리츠 참여 유도
- **(규제 완화)** 초기 임대료 제한 및 임대료 증액 **추가제한*** 완화, 의무 임대기간 중 **임차인 변경시 임대료 시세반영 가능**

* 현재 100세대 이상 등록임대주택은 소비자물가 변동률 적용(통상 2% 내외)

- (세제 지원) 합리적 수준의 세제 혜택 부여 추진

- 고령자·청년 등에 특화된 주거서비스*를 제공할 수 있는 기업형 장기 민간임대 사업모델도 마련

* 예: 고령자 특화시설+서비스를 제공하는 '실버스테이', 1인 가구 등 일반 청년 등을 위한 공유주택(임대형기숙사) 등

4 공공 신축매입약정 확대

- 미분양 부담 없는 공공의 신축 매입약정의 매입단가를 현실화하고, 물량도 확대('23년 0.8만호 → '24년 3만호)

- 공사비 상승분 등을 반영할 수 있도록 평가방식을 보완하고, 매입 상한 단가(現 기준단가 120%) 및 매입기준 등도 합리적으로 개선

- 매입기준 개선 완료('24.1) 후 사업자 모집공고('24.2) 추진

- 신축매입 약정 주택에 대한 PF보증 도입, 용적률 인센티브* 확대

* (現) 지자체별 조례 한도 1.2배까지 완화 가능 → (改) 법제한도의 1.2배까지 완화 가능