| | |
|---|---|
| 의안번호 | 2202712 |
| 의 뢰 인 | 김은혜 의원 |
| 회 답 일 | 2024.10.31. |
| 추계번호 | 24F2685 |

# 지방세특례제한법 일부개정법률안

## — 리모델링 중인 공동주택에 대한 재산세 특례 신설

## 【비용추계서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

# Ⅰ. 비용추계 결과

❑ 개정안에 따라 리모델링 중인 공동주택에 대해서는 주택분이 아닌 별도합산과세대상 토지로 간주하는 재산세 특례를 신설하는 경우, 재산세는 2025년 922억원, 2029년 922억원 등 2025년부터 2029년까지 5년간 총 4,610억원(연평균 922억원) 감소할 것으로 추계

[표 1] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세, 2025~2029년

(단위: 억원)

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 누적 | 연평균 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 리모델링 중인 공동주택에 대한 재산세 특례 신설 (안 제84조의2 신설) | −922 | −922 | −922 | −922 | −922 | −4,610 | −922 |

# Ⅱ. 재정수반요인

| 연번 | 조·항(조제목) | 주요내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 1 | 안 제84조의2<br>(리모델링주택에 대한 재산세 특례) | ○ 리모델링이 진행 중인 공동주택의 경우 철거·멸실된 것으로 보아 토지에 대한 재산세 과세대상으로 함<br>– 과세구분: (현행) 주택 → (개정안) 별도합산과세대상 토지<br>※ 공시가격 기준: (현행) 공동주택 공시가격 → (개정안) 개별공시지가<br>– 공정시장가액비율: (현행) 60% → (개정안) 70%<br>– 세율: (현행) 0.1~0.4% → (개정안) 0.2~0.4% | |

# Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

## 1. 재정수반요인별 추계 여부

| 연번 | 조·항(조제목) | 추계여부 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 1 | 안 제84조의2<br>(리모델링주택에 대한 재산세 특례) | ○ | |

## 2. 비용추계의 총괄적 전제

❑ 개정안은 2024년 국회에서 의결되어 2025년부터 시행된다고 가정

❑ 국토교통부에서 제출한 2024년 6월 기준 리모델링 중인 공동주택에 대하여 추계기간 중 리모델링이 지속된다고 가정

○ 리모델링 사업 절차상 조합설립부터 공사 완료까지 5년 이상 장기간 소요됨을 감안하여 현재 리모델링 중인 공동주택의 경우 추계기간 중 리모델링이 지속된다고 가정

○ 향후 리모델링 사업을 신규로 추진하는 공동주택에 대해서는 본 추계에서 고려하지 않음

❑ 향후 리모델링 중인 공동주택의 주택공시가격 및 개별토지 공시지가는 2024년 추정치와 동일하다고 가정

○ 공공데이터포털의 2023년 기준 공동주택 공시가격 전수자료와 해당 주소의 개별토지 공시지가 자료를 활용하여 주택분 및 토지분의 공시가격 집계

○ 2023년 기준 주택 공시가격 및 해당 위치의 개별토지 공시지가에 2024년 지역별 공동주택 공시가격 변동률 및 개별토지 공시지가 변동률을 반영하여 2024년 공시가격 추정치를 구한 후, 향후 공시가격은 유지될 것으로 가정

[표 2] 2024년 지역별 공동주택 공시가격 변동률 및 개별공시지가 변동률

(단위: %)

| | 서울 | 경기 | 경남 | 대구 | 광주 | 부산 | 인천 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 3.25 | 2.21 | △1.05 | △4.15 | △3.17 | △2.90 | 1.93 |
| 개별토지 | 1.33 | 1.61 | 0.55 | 1.08 | 1.45 | 0.71 | 1.35 |

자료: 국토교통부(공동주택 공시가격) 및 한국부동산원(개별공시지가) 보도자료

❑ 현행 리모델링 중인 공동주택의 주택분 재산세 산정시 1세대 1주택자 과세특례는 고려하지 않으며, 재산세는 본세 및 도시지역분을 포함하여 추정

○ 개별 리모델링 공동주택의 공시가격 자료는 존재하나, 해당 주택 보유자의 주택 보유수는 자료에 포함되지 않아 리모델링 공동주택의 주택분 재산세

산정시 1세대 1주택자 과세특례는 적용되지 않는다고 가정

- 공시가격 9억원 이하 1세대 1주택자의 경우 주택분 재산세 표준세율 대비 0.5%p 낮은 특례세율 적용

○ 현재 리모델링 공동주택이 시 단위 이상의 행정구역에 속해있어, 세수효과 산출시 도시지역분을 포함하여 추정

## 3. 상세 추계내역

### (1) 제도 개요

❑ 개정안은「주택법」제66조에 따라 리모델링의 허가를 받고 리모델링이 진행중인 공동주택에 대해서는 철거·멸실된 것으로 보아 주택이 아닌 별도합산과세대상 토지(이하 '별도합산토지')에 대한 재산세로 과세

○ 현행 별도합산토지에는 공장용 건축물의 부속토지, 차고용·보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지 등이 포함

○ 리모델링 중인 공동주택에 주택이 아닌 별도합산토지에 대한 재산세를 과세하는 경우, 공시가격의 기준, 과세표준 산정시 적용되는 공정시장가액비율, 세율 등이 다르게 적용

- 공시가격 기준: (현행) 공동주택 공시가격 → (개정안) 개별공시지가
- 공정시장가액비율: (현행) 60% → (개정안) 70%
- 세율: (현행) 0.1~0.4% → (개정안) 0.2~0.4%

[표 3] 과세표준 구간별 주택분 및 별도합산토지분 재산세율

(단위: %)

<table>
<tr><th>과세표준</th><th>주택</th><th>별도합산토지</th></tr>
<tr><td>0.6억원 이하</td><td>0.1</td><td rowspan="3">0.2</td></tr>
<tr><td>0.6~1.5억원</td><td>0.15</td></tr>
<tr><td>1.5~2억원</td><td rowspan="2">0.25</td></tr>
<tr><td>2~3억원</td><td rowspan="3">0.3</td></tr>
<tr><td>3~10억원</td><td rowspan="2">0.4</td></tr>
<tr><td>10억원 초과</td><td>0.4</td></tr>
</table>

(2) 추계방법

❑ 국토교통부에서 제출한 2024년 6월 기준 리모델링이 진행중인 공동주택 현황 자료와 공공데이터포털에서 추출한 공시가격 자료를 바탕으로 추계

○ 국토교통부에 따르면, 2024년 6월 기준 리모델링이 진행중인 공동주택은 전국 134개 단지에 10.9만호로 집계

○ 공공데이터포털의 2023년 기준 공동주택 및 별도합산토지 공시가격 자료를 활용하여 리모델링 중인 공동주택의 주택 공시가격과 해당 위치의 개별토지 공시지가를 집계

– 2023년 기준 리모델링 중인 공동주택의 공시가격 합산액은 50.1조원, 해당 위치의 개별공시지가 합산액은 19.5조원으로 집계

[표 4] 2024년 6월 기준 리모델링 공동주택 및 공시가격 현황

| 지역 | 단지수(개) | 세대수(만호) | 2023년 기준 공시가격 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 주택분(억원) | 토지분(억원) |
| 전국 | 134 | 10.9 | 501,228 | 194,978 |
| 서울 | 77 | 4.3 | 314,032 | 124,796 |
| 경기 | 49 | 5.0 | 159,480 | 64,940 |
| 경남 | 4 | 1.2 | 21,022 | 5,983 |
| 대구 | 1 | 0.02 | 801 | 237 |
| 광주 | 1 | 0.04 | 1,157 | 353 |
| 부산 | 1 | 0.1 | 2,021 | 664 |
| 인천 | 1 | 0.2 | 2,715 | 1,168 |

자료: 국토교통부(리모델링 공동주택) 제출자료 및 공공데이터포털(부동산 공시가격) 자료

❑ 현행 및 개정안의 재산세를 추계하기 위해, 2023년 공시가격에 지역별 공시가격 변동률을 반영하여 2024년 공시가격을 추계

○ 리모델링 중인 공동주택의 2024년 공시가격 합산액은 51.5조원, 해당 위치의 개별공시지가 합산액은 19.8조원으로 추정

[표 5] 2024년 지역별 공시가격 합산액 추정치

(단위: 억원, %)

| 지역 | 주택분 | | | 토지분 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023년 실적 (A) | 공시가격 변동률 (B) | 2024년 추정치 (A×B) | 2023년 실적 (A') | 공시가격 변동률 (B') | 2024년 추정치 (A'×B') |
| 전국 | 501,228 | - | 514,662 | 194,978 | - | 197,556 |
| 서울 | 314,032 | 3.25 | 324,238 | 124,796 | 1.33 | 126,319 |
| 경기 | 159,480 | 2.21 | 163,004 | 64,940 | 1.61 | 65,952 |
| 경남 | 21,022 | △1.05 | 20,802 | 5,983 | 0.55 | 6,016 |
| 대구 | 801 | △4.15 | 768 | 237 | 1.08 | 240 |
| 광주 | 1,157 | △3.17 | 1,121 | 353 | 1.45 | 358 |
| 부산 | 2,021 | △2.90 | 1,962 | 664 | 0.71 | 669 |
| 인천 | 2,715 | 1.93 | 2,768 | 1,168 | 1.35 | 1,184 |

❑ 2024년 공시가격 추정치를 바탕으로 주택분 및 토지분의 과세표준, 재산세 본세 산출세액, 도시지역분 등을 산정하여 세수효과 추계

○ 2024년 공시가격 추정치를 바탕으로 공정시장가액비율을 반영하여 리모델링 중인 공동주택의 현행(주택분) 및 개정안(토지분)의 과세표준 추정

- 과세표준은 개별 부동산의 공시가격에 공정시장가액비율을 반영하여 추정

※ 현행(주택분): Σ(개별주택 공시가격 × 공정시장가액비율(60%))

개정안(토지분): Σ(개별공시지가 × 공정시장가액비율(70%))

○ 과세표준 추정치를 바탕으로 재산세 본세 산출세액 및 도시지역분 추정

- 재산세 본세 산출세액은 과세표준 추정치에 현행(주택분)의 경우 주택분 세율, 개정안(토지분)의 경우 별도합산토지분 세율을 적용
- 도시지역분은 과세표준 추정치에 0.14%를 곱하여 추정

[표 6] 현행 및 개정안의 과세표준, 세액 및 세수효과 추정내역

(단위: 억원)

| | 2024년 공시가격(A) | 과세표준 (B=A×공정시장가액비율) | 세액 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 재산세 본세 (C=B×세율) | 도시지역분 (D=B×0.14%) | 합계 (E=C+D) |
| 현행(주택분) | 514,662 | 308,797 | 1,235 | 432 | 1,667 |
| 개정안(토지분) | 197,556 | 138,290 | 552 | 194 | 745 |
| 세수효과 | | | | | △992 |

(3) 추계결과

❑ 개정안에 따라 리모델링 중인 공동주택에 대해서는 주택분이 아닌 별도 합산과세대상 토지로 간주하는 재산세 특례를 신설하는 경우, 재산세는 2025년 922억원, 2029년 922억원 등 2025년부터 2029년까지 5년간 총 4,610억원(연평균 922억원) 감소할 것으로 추계

[표 7] 개정안에 따른 재정수입 변화: 재산세, 2025~2029년

(단위: 억원)

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 누적 | 연평균 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 리모델링 공동주택에 대한 재산세 특례 신설 (안 제84조의2 신설) | −922 | −922 | −922 | −922 | −922 | −4,610 | −922 |

# Ⅳ. 부대의견

❑ 없음

# Ⅴ. 작성자

❑ 성명

| 국회예산정책처 | 분석관 | 과장 |
|---|---|---|
| 세제분석2과 | 박정환 | 백경엽 |

❑ 대표연락처

| 성명 | 전화번호 | 이메일 주소 |
|---|---|---|
| 박정환 | 02-6788-4835 | jhpark83@assembly.go.kr |