



제429회국회(정기회)
제6차기획재정위원회

종합부동산세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 정부제출(의안번호 제12658호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 지방세법에 따른 재산세의 감면규정 준용	3
2. 신탁재산의 종부세 납세의무자 규정 정비	6
3. 신탁재산에 대한 물적납세의무 적용범위 확대	10
4. 합산배제 요건 미충족시 종합부동산세가 추정되는 대상 주택 추가 ..	13

I. 개요

1. 정부안(의안번호 제12658호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 정부
- (2) 제 안 일 : 2025. 9. 3.
- (3) 회 부 일 : 2025. 9. 4.

나. 제안이유 및 주요내용

위탁자별 구분 과세가 곤란한 신탁재산에 대한 과세의 효율성 및 형평성을 제고하기 위하여 신탁재산의 수탁자로서 납세의무자가 되는 조합의 범위를 종전의 지역주택조합 및 직장주택조합에서 대통령령으로 정하는 조합까지로 확대하고, 신탁재산에 대한 과세채권 확보의 실효성을 제고하기 위하여 위탁자가 신탁주택 또는 신탁토지와 관련하여 발생한 종합부동산세 또는 강제징수비를 체납한 경우 수탁자의 물적납세의무 부과대상에 해당 신탁주택 또는 신탁토지의 관리, 처분, 운용 등을 통하여 수탁자가 얻은 재산을 포함하는 한편,

법률의 위임에 따라 대통령령으로 정하도록 한 종합부동산세 과세표준 합산 제외 주택의 요건을 추후 충족하지 못한 경우에 대하여 경감 받은 종합부동산세액과 이자상당가산액을 추징하도록 하는 근거를 마련하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하

려는 것임.

다. 참고사항

이 법률안은 「국회법」 제85조의3제4항에 따라 2026년도 세입예산
안 부수 법률안으로 지정될 필요가 있음

II. 주요 내용별 검토

1. 지방세법에 따른 재산세의 감면규정 준용

현 행	정 부 안
☐ 재산세의 비과세 등에 관한 규정 준용(제6조) ☐ 지방세특례제한법 또는 조세특례제한법 - 종합부동산세를 부과하는 경우 재산세의 비과세·과세면제 또는 경감에 관한 규정(재산세의 감면규정)을 준용	☐ 준용 규정 확대 ☐ 지방세법, 지방세특례제한법 또는 조세특례제한법 - (현행과 같음)

☐ 개정안은 종합부동산세를 부과하는 경우 「지방세법」 상의 재산세의 비과세·과세면제 또는 경감에 관한 규정(이하 “재산세의 감면규정”)을 준용하도록 하려는 것임.

☐ 현행 「종합부동산세법」 제6조1)는 「지방세특례제한법」 또는 「조세특례제한법」에 의한 재산세의 감면규정과 「지방세특례제한법」 제4조에 따른 시·군의 감면조례에 의한 재산세의 감면규정을 준용하도록 하고 있음.

1) 「종합부동산세법」 제6조(비과세 등) ① 「지방세특례제한법」 또는 「조세특례제한법」에 의한 재산세의 비과세·과세면제 또는 경감에 관한 규정(이하 “재산세의 감면규정”이라 한다)은 종합부동산세를 부과하는 경우에 준용한다. <개정 2010. 3. 31., 2020. 6. 9.>
 ② 「지방세특례제한법」 제4조에 따른 시·군의 감면조례에 의한 재산세의 감면규정은 종합부동산세를 부과하는 경우에 준용한다. <개정 2010. 3. 31., 2020. 6. 9.>
 ③ 제1항 및 제2항에 따라 재산세의 감면규정을 준용하는 경우 그 감면대상인 주택 또는 토지의 공시가격에서 그 공시가격에 재산세 감면비율(비과세 또는 과세면제의 경우에는 이를 100분의 100으로 본다)을 곱한 금액을 공제한 금액을 공시가격으로 본다. <개정 2005. 12. 31., 2020. 6. 9.>
 ④ 제1항 및 제2항의 재산세의 감면규정 또는 분리과세규정에 따라 종합부동산세를 경감하는 것이 종합부동산세를 부과하는 취지에 비추어 적합하지 않은 것으로 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 종합부동산세를 부과할 때 제1항 및 제2항 또는 그 분리과세규정을 적용하지 아니한다.

□ 「지방세법」에서 규정하던 감면, 면제, 비과세 규정 및 지방자치단체 조례 감면 규정을 통합하여 체계화하고 정비하려는 목적으로 「지방세특례제한법」이 제정(2010.3.31.)됨에 따라, 기존 「종합부동산세법」에서 준용하던 「지방세법」의 비과세, 감면 규정²⁾이 「지방세특례제한법」의 비과세, 감면 규정 준용으로 대체되었음.

다만, 현행 「지방세법」³⁾에 비과세 규정이 일부 남아 있어, 종합부동산세 부과시 해당 규정을 준용할 필요가 있으나, 법률에 명시적인 준용 규정이 없음.

□ 현행 「종합부동산세법」은 제2조(정의), 제3조(과세기준일), 제9조(세율 및 세액) 등 종합부동산세와 관련한 기본적인 사항에 대해 「지방세법」을 따르도록 하고 있고, 종합부동산세는 재산세를 보

2) **舊「종합부동산세법」 제6조(비과세 등)** ① 지방세법 또는 조세특례제한법에 의한 재산세의 비과세·과세 면제 또는 경감에 관한 규정(이하 "재산세의 감면규정"이라 한다)은 종합부동산세를 부과함에 있어서 이를 준용한다.

② 지방세법 제7조 내지 제9조의 규정에 의한 시·군의 감면조례에 의한 재산세의 감면규정은 종합부동산세를 부과함에 있어서 이를 준용한다.

3) **「지방세법」 제109조(비과세)** ① 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

1. 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산
2. 제107조제2항제4호에 따라 매수계약자에게 납세의무가 있는 재산

② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재산세를 부과한다. <개정 2018. 12. 31.>

1. 유료로 사용하는 경우
2. 소유권의 유상이전을 약정한 경우로서 그 재산을 취득하기 전에 미리 사용하는 경우

③ 다음 각 호에 따른 재산(제13조제5항에 따른 과세대상은 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산(제3호 및 제5호의 재산은 제외한다) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다. <개정 2010. 12. 27.>

1. 대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지
2. 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 아니할 타당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지
3. 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것
4. 비상재해구조용, 무료도선용, 선교(船橋) 구성용 및 본선에 속하는 전마용(傳馬用) 등으로 사용하는 선박
5. 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물 또는 주택(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다)으로서 대통령령으로 정하는 것

완하는 보유세의 성격을 가지므로, 「지방세법」상 재산세의 감면 규정 역시 종합부동산세에 연동된다고 해석할 수 있을 것임.⁴⁾

다만, 법률에 명시적인 규정이 없으므로 「지방세법」상의 비과세 조항까지 자동적으로 포함하기는 어렵다는 해석이 가능할 수 있을 것임.

따라서, 「지방세법」의 재산세 비과세 규정을 종합부동산세 부과 시 준용하도록 함으로써 과세 형평과 납세자 예측가능성을 제고하는 측면에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 보이는데 법률상 명확하지 않은 부분이 있으므로, 개정안과 같이 종합부동산세를 부과하는 경우에 준용되는 법률에 「지방세법」을 포함시키는 것은 타당한 입법으로 보임

문 의 처
02)6788-5148

4) [조심2016서0090 (2017.3.2.)]

쟁점토지가 “도시공원으로 사용되는 토지”이고, 지방세법 제109조 제2항에 따라 재산세 비과세 대상이라는 점을 들어, 이 토지에 대하여 종부세를 과세한 처분은 잘못이라는 청구인의 주장에 대해 지방세법상의 비과세 대상 토지를 근거로 종부세 과세를 부정하는 주장을 인정.

2. 신탁재산의 종부세 납세의무자 규정 정비

현 행	정 부 안
☐ 신탁주택에 대한 종합부동산세 납세의무자(제7조) ○ (원칙) 신탁주택의 위탁자 ○ (예외) 조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 주택의 경우에는 그 조합이 위탁자 - 주택법에 따른 지역주택조합 및 직장주택조합	☐ 신탁주택에 대한 종합부동산세 납세의무자가 되는 조합 추가 ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) - 주택법에 따른 지역주택조합 및 직장주택조합과 <u>그 밖에 대통령령으로 정하는 조합</u>
☐ 신탁토지에 대한 종합부동산세 납세의무자(제12조) ○ (원칙) 신탁토지의 위탁자 ○ <신설>	☐ 신탁토지에 대한 종합부동산세 납세의무자를 신탁주택과 일치 ○ (현행과 같음) - 주택법에 따른 지역주택조합 및 직장주택조합과 <u>그 밖에 대통령령으로 정하는 조합</u>

☐ 개정안은 신탁주택에 대한 종합부동산세 납세의무자가 되는 조합에 ‘대통령령으로 정하는 조합’을 추가하고, 신탁토지에 대한 종합부동산세 납세의무자에 ‘「주택법」에 따른 지역주택조합 및 직장주택조합과 그 밖에 대통령령으로 정하는 조합’(이하 “지역주택조합등”이라 함)이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁토지의 경우에는 해당 지역주택조합등을 납세의무자로 하도록 하여 신탁주택의 납세의무자와 일치시키려는 것임

☐ 현행법은 신탁재산으로서 신탁주택 및 신탁토지에 대한 종합부동

산세의 납세의무자는 원칙적으로 위탁자로 하면서, 신탁주택의 경우 「주택법」에 따른 지역주택조합 및 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 조합을 납세의무자로 하도록 예외를 두고 있음.⁵⁾

신탁재산은 수탁자가 법률상 소유자이지만, 지역주택조합 및 직장주택조합의 경우 신탁을 통해 사업을 시행하더라도 실질적으로 신탁회사는 조합을 대신해 등기만 보유하고 종합부동산세는 조합이 부담하는 등 실질적 소유 및 세 부담 주체가 조합이므로 2020년말 세법개정을 통해 신탁주택의 경우 지역주택조합과 직장주택조합을 납세의무자로 하는 예외를 규정한 것임.

2020년말 세법개정 당시에는 도시개발 및 정비조합은 신탁이 아닌 직접 등기 사례가 대부분이었고, 실질 소유자와 명의자가 일치하는 경우가 많아 과세상 특별한 문제가 없는 반면, 지역주택조합 등은 실질 소유자와 명의자가 불일치하는 등의 문제가 있어 예외적으로 지역 및 직장주택조합을 납세의무자로 규정하고, 신탁토지와 관련하여 토지단계에서는 실제로 조합이 사업을 시행할지, 인허가를 받을지 불확실하여 과세대상 확정이 곤란한 점 등을 고려하여

5) 「종합부동산세법」 제7조(납세의무자)

- ② 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 “수탁자”라 한다)의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 주택(이하 “신탁주택”이라 한다)의 경우에는 제1항에도 불구하고 같은 조에 따른 위탁자(「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말한다. 이하 “위탁자”라 한다)가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁주택을 소유한 것으로 본다. <신설 2020. 12. 29.>

「종합부동산세법」 제12조(납세의무자)

- ② 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 토지(이하 “신탁토지”라 한다)의 경우에는 제1항에도 불구하고 위탁자가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁토지를 소유한 것으로 본다.

신탁토지에 대해서는 조합을 납세의무자로 하는 예외를 두지 않은 것으로 이해됨.

개정안은 위탁자별로 구분 과세가 곤란한 「도시 및 주거환경정비법」 따른 재개발조합 등의 신탁재산에 대한 종합부동산세의 납세의무자를 현행 위탁자(조합원)에서 수탁자(조합)으로 변경하여 과세권의 실효성을 확보하고, 다양한 조합형 신탁사업구조에서 위탁자별 과세 정합성을 확보하려는 것으로 긍정적인 효과가 기대됨.

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

헌법 제59조⁶⁾에서 규정하고 있는 조세법률주의는 법률의 근거 없이는 조세를 부과·징수할 수 없다는 원칙이고, 조세법률주의의 가장 핵심적인 내용은 과세요건 법정주의라고 할 수 있음

과세요건이란 과세권행사에 필요한 요소로서 납세의무자, 과세물건, 과세표준, 세율 등이 해당되며, 과세요건은 국민의 재산권과 직결되므로 법률로 정해야 하고 법률의 근거없이 하위법령에서 과세요건을 정하는 것은 법률에 위배되어 효력이 없다는 것이 과세요건 법정주의의 핵심이라고 할 수 있음.

개정안은 현행 「주택법」에 따른 지역주택조합 및 직장주택조합 외에 납세의무자가 되는 개별법상의 조합⁷⁾을 대통령령에 위임하여

6) 「대한민국 헌법」 제59조 조세의 종목과 세율은 법률로 정한다.

7) 「도시 및 주거환경정비법」 제35조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조에 따른 조합, 「도시개발법」 제11조제1항에 따른 조합, 「농어촌정비법」 제57조에 따른 조합, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제1호에 다른 토지등의 소유자가 같은 조 제2호에 따른 공익사업을 시행하기 위해 설립한 조합이나 이와 유사한 조합으로서 그 밖의 법률에 따라 설립한 조합

규정하려는 것인데, 경제상황 등을 고려해 어느 정도 위임입법이 불가피하다 하더라도 국민의 재산권과 직결되는 과세요건은 가능하면 구체적인 내용을 법률에 규정하는 것이 적절할 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5148

3. 신탁재산에 대한 물적납세의무 적용범위 확대

현 행	정 부 안
☐ 위탁자 채납에 대한 수탁자의 물적 납세의무 적용범위(제7조의2, 제12 조의2) ☐ 신탁재산 ☐ (신 설)	☐ <u>물적납세의무 적용범위 확대</u> ☐ (현행과 같음) ☐ 「신탁법」 제27조에 따른 재산(신탁 재산의 관리, 처분, 운용 등의 사유 로 수탁자가 얻은 재산)

☐ 개정안은 위탁자 채납에 대한 수탁자의 종합부동산세 물적납세의무 적용범위에 신탁재산의 관리, 처분, 운용 등의 사유로 수탁자가 얻은 재산을 포함하려는 것임.

☐ 현행 「종합부동산세법」⁸⁾은 신탁재산의 위탁자가 해당 신탁재산과 관련하여 발생한 종합부동산세와 강제징수비(이하 “종합부동산세등”이라 함)를 채납한 경우 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못하는 경우 해당 신탁재산으로써 종합부동산세등을 납부하도록 물적납세의무를 부여하고

8) 「종합부동산세법」 제7조의2(신탁주택 관련 수탁자의 물적납세의무) 신탁주택의 위탁자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 종합부동산세 또는 강제징수비(이하 “종합부동산세등”이라 한다)를 채납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁주택의 수탁자는 그 신탁주택으로써 위탁자의 종합부동산세등을 납부할 의무가 있다.

1. 신탁 설정일 이후에 「국세기본법」 제35조제2항에 따른 법정기일이 도래하는 종합부동산세로서 해당 신탁주택과 관련하여 발생한 것
2. 제1호의 금액에 대한 강제징수 과정에서 발생한 강제징수비

「종합부동산세법」 제12조의2(신탁토지 관련 수탁자의 물적납세의무) 신탁토지의 위탁자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 종합부동산세등을 채납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁토지의 수탁자는 그 신탁토지으로써 위탁자의 종합부동산세등을 납부할 의무가 있다.

1. 신탁 설정일 이후에 「국세기본법」 제35조제2항에 따른 법정기일이 도래하는 종합부동산세로서 해당 신탁토지와 관련하여 발생한 것
2. 제1호의 금액에 대한 강제징수 과정에서 발생한 강제징수비

있는데, 이는 신탁을 이용한 조세회피 차단과 과세채권의 집행가능성을 제고하려는데 그 취지가 있음.

□ 한편, 「신탁법」 제27조⁹⁾에 따르면 신탁재산의 관리·처분·운용 등의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속하므로, 신탁재산에서 발생한 종합부동산세등을 체납한 경우 그 수익 등에 대해서도 물적납세의무를 부과하는 것이 타당할 것으로 보이나, 현행 「종합부동산세법」은 신탁재산에 대한 물적납세의무의 적용범위에 관해 “그 신탁주택(토지)으로써”¹⁰⁾라고만 규정하고 있어 신탁재산의 관리·처분·운용수익 등으로 수탁자가 얻은 재산이 포함되는지 여부가 불명확한 측면이 있음.¹¹⁾

현행 「부가가치세법」 제3조와 동법 시행령 제5조의2¹²⁾에도 같은 취지로 수탁자의 물적납세의무 대상에 신탁재산의 관리, 처분 또는

9) 「신탁법」 제27조(신탁재산의 범위) 신탁재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 멸실, 훼손, 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속한다.

10) ‘그 신탁재산으로써’는 문언상 ‘신탁재산에 속하는 재산 자체를 종부세 납부의 재원으로 한다’, 즉 신탁재산에 한정하여 물적납세의무가 부과되며, 수탁자가 종합부동산세의 인적 납세의무자이지만, 그 납세의무는 신탁재산 중 해당 신탁주택 또는 신탁부동산의 범위 내에서만 책임을 진다는 의미로 해석됨

11) [조세심판원 2024구5304 (2025.02.25.)]

대법원은 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면 요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다고 하고 있는바(대법원 1996.12.6. 선고 95누1491 판결), 이처럼 수탁자의 물적납세의무는 위탁자가 체납한 종합부동산세 등과 관련된 신탁주택(토지)을 대내외적으로 소유·관리하고 있음을 요건으로 하여 그 신탁주택(토지)으로써 관련 체납세액에 대한 납부의무를 부담하는 것일 뿐(즉 신탁재산 자체가 물적납세의무의 객체가 되는 것일 뿐), 전체 신탁사업에서 발생한 적극재산과 소극재산 등의 가치를 고려하여 정하고 있는 것이 아니므로, 수탁자는 물적납세의무 성립 및 확정시에 수탁하고 있는 신탁주택(토지)이 존재하면 그 범위내에서(그 신탁주택 등으로) 신탁주택(토지)과 관련된 종합부동산세 등의 체납세액에 대하여 물적납세의무를 부담하는 것이 법 취지나 문언해석에 비추어 합리적이라 보임

12) 「부가가치세법」 제3조(납세의무자) ② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 신탁재산(이하 “신탁재산”이라 한다)과 관련된 재화 또는 용역을 공급하는 때에는 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자(이하 이 조, 제3조의2, 제8조, 제10조제9항제4호, 제29조제4항, 제52조의2 및 제58조의2에서 “수탁자”라 한다)가 신탁재산별로 각각 별도의 납세의무자로서 부가가치세를 납부할 의무가 있다.

「부가가치세법 시행령」 제5조의2(신탁 관련 납세의무) ① 법 제3조제2항에서 “대통령령으로 정하는 신탁재산”이란 「신탁법」 또는 다른 법률에 따른 신탁재산(해당 신탁재산의 관리, 처분 또는 운용 등을 통하여 발생한 소득 및 재산을 포함한다)을 말한다.

운용으로 발생한 소득 및 재산을 포함하고 있음을 감안할 때, 종합
부동산세 물적납세의무 적용범위에 신탁재산의 관리 등으로 수탁
자가 얻은 재산을 포함하려는 개정안은 타당하다고 보임.

문 의 처
02)6788-5148

4. 합산배제 요건 미충족시 종합부동산세가 추정되는 대상 주택 추가

현 행	정부안
☐ 종부세 합산배제 후 합산배제 요건 미충족시 종부세가 추정되는 주택 (제17조) ☐ 임대주택, 가정어린이집용 주택 ☐ (신 설)	☐ <u>종부세가 추정되는 대상 주택 추가</u> ☐ (현행과 같음) ☐ <u>대통령령으로 정하는 주택</u>

☐ 개정안은 종합부동산세 합산배제 후 합산배제 요건이 충족되지 않을 시 종합부동산세가 추정되는 주택에 ‘대통령령으로 정하는 주택’을 추가하려는 것임

☐ 현행 「종합부동산세법」 제17조¹³⁾는 종합부동산세 합산배제 후 합

13) 「**종합부동산세법**」 제17조(결정과 경정) ⑤ 관할세무서장 또는 관할지방국세청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경감받은 세액과 이자상당가산액을 추정하여야 한다.

1. 제8조제2항에 따라 과세표준 합산의 대상이 되는 주택에서 제외된 주택 중 같은 항 제1호의 임대주택 또는 같은 항 제2호의 가정어린이집용 주택이 추후 그 요건을 충족하지 아니하게 된 경우

「**종합부동산세법**」 제8조(과세표준) ②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항에 따른 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 대통령령으로 정하는 다가구 임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택

2. 제1호의 주택외에 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외 지역에 소재하는 1주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 주택. 이 경우 수도권 외 지역에 소재하는 1주택의 경우에는 2009년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 기간 중 납세의무가 성립하는 분에 한정한다.

「**종합부동산세법**」 시행령」 제4조(합산배제 사원용주택등) ①법 제8조제2항제2호 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택(이하 “합산배제 사원용주택등”이라 한다)을 말한다.

4. 다음 각 목의 어린이집으로 사용하는 주택으로서 세대원이 「소득세법」 제168조제5항에 따른 고유번호를 부여받은 후 과세기준일 현재 5년(각 목의 어린이집을 상호 전환하여 운영하는 경우에는 전환하기 전의 운영기간을 포함하며, 이하 “의무운영기간”이라 한다) 이상 계속하여 어린이집으로 운영하는 주택(이하 “어린이집용 주택”이라 한다)

가. 세대원이 「영유아보육법」 제13조제1항에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 인가를 받은 국공립어린이집 외의 어린이집

나. 세대원이 「영유아보육법」 제24조제2항에 따라 운영을 위탁받은 국공립어린이집

21. 다음 각 목의 자가 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 취득하여 그 취득일부터 3년 이내에 멸실시키는 주택(기획재정부령으로 정하는 정당한 사유로 3년 이내에 멸실시키지 못한 주택을 포함한다)

산배제 요건이 충족되지 않을 시 종합부동산세가 추정되는 주택의 유형으로 임대주택 또는 가정어린이집용 주택으로 한정하고 있음.

□ 과세특례 요건을 충족하지 못한 주택의 경우 합산배제 임대주택, 어린이집용 주택과 같이 감경세액과 이자상당가산액을 추정하는 것이 과세형평의 측면에서 타당하며, 시행령에 위임되어 있는 합산배제 주택이 추후 합산배제 요건을 갖추지 못한 경우에 대한 추정 근거를 법률에 신설하고자 하는 개정안의 취지는 타당하다고 보임.

□ 다만, 개정안은 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

헌법 제59조¹⁴⁾에서 규정하고 있는 조세법률주의는 법률의 근거 없이는 조세를 부과·징수할 수 없다는 원칙이고, 조세법률주의의 가장 핵심적인 내용은 과세요건 법정주의라고 할 수 있음

과세요건이란 과세권행사에 필요한 요소로서 납세의무자, 과세물건, 과세표준, 세율 등이 해당되며, 과세요건은 국민의 재산권과 직결되므로 법률로 정해야 하고 법률의 근거없이 하위법령에서 과세요건을 정하는 것은 법률에 위배되어 효력이 없다는 것이 과세요

가. 공공주택사업자

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지의 규정에 따른 사업시행자

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제44조에 따라 지정된 혁신지구재생사업의 시행자

라. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조, 제18조 및 제19조에 따른 사업시행자

마. 「주택법」에 따른 주택조합 및 같은 법 제4조제1항 본문에 따라 등록한 주택건설사업자(같은 항 단서에 해당하여 등록하지 않은 자를 포함한다)

22. 제3조제1항제1호에 해당하는 공공건설임대주택 또는 같은 항 제2호에 해당하는 공공매입임대주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)

23. 제3조제1항제7호 또는 제8호에 해당하는 장기일반민간임대주택등의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)로서 그 소유자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부속토지

가. 공공주택사업자

나. 공공주택사업자 또는 주택도시기금이 단독 또는 공동으로 직접 출자하여 설립하고 출자지분의 전부를 소유하고 있는 부동산투자회사

14) 「대한민국 헌법」 제59조 조세의 종목과 세율은 법률로 정한다.

건 법정주의의 핵심이라고 할 수 있음.

개정안은 현행 「종합부동산세법」 제8조제2항에 따라 과세표준 합상의 대상이 되는 주택에서 제외된 주택 중 추후 그 요건을 충족하지 아니하게 된 경우 임대주택 또는 가정어린이집용 주택 외에 감경세액과 이자상당가산액을 부담해야 하는 납세의무자에 대해 대통령령에 위임하여 규정하려는 것인데, 국민의 재산권과 직결되는 과세요건의 구체적인 내용을 법률에 규정하는 것이 적절할 것으로 보임.

기획재정부에 따르면, “그 밖에 대통령령으로 정하는” 주택에 「종합부동산세법 시행령」 제4조제1항제21호에 따른 ‘주택건설사업을 위하여 3년 이내에 멸실시킬 목적으로 취득하여 합산배제 받았으나 취득일로부터 3년 내 멸실되지 않은 주택’만을 예정하고 있는 바, 시행령에 위임하기보다는 ‘주택건설사업을 위하여 취득하였으나, 3년 내 멸실되지 않은 주택’으로 법률에 명확하게 규정하는 것이 납세자의 예측가능성을 제고할 수 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5148