



제418회 국회(정기회)
제13차 행정안전위원회

지방세법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈고급주택 취득세 중과 면적기준 폐지〉

■ 김성회의원 대표발의(의안번호 제2204893호)

2024. 11.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 유상조

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안의 검토	5

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 김성회의원 등 10인
2. 제안연월일 : 2024. 10. 24.
3. 회부연월일 : 2024. 10. 25.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하거나 67제곱미터 이상의 수영장 등 대통령령으로 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지를 취득하는 경우 취득세를 중과하고 있음.

그런데 거래가격이 아무리 높은 주택이라도 중과 면적 기준과 건축물 가액 기준에 하나라도 미달되면 고급주택 취득세 중과 대상에서 제외될 수 있어, 취득세 중과 대상 고급주택이 전체 주택 중 극히 일부에 해당되거나 고가주택의 취득세율이 저가주택의 취득세율보다 오히려 낮은 경우가 발생하는 등 고급주택에 대한 취득세 중과제도의 실효성 및 조세형평성이 저하되고 있다는 비판이 있음.

이에 취득세 중과대상인 고급주택에 대한 분류 기준 중 면적 기준을 제외함으로써, 초고가 주택이 취득세 중과대상에서 제외되는 조세불평등 문제를 개선하고자 함(안 제13조제5항제3호).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 취득세가 중과되는 고급주택의 기준 중 면적을 폐지하려는 것임(안 제13조제5항제3호).

현 행	개 정 안
제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중 과) ① ~ ④ (생략) ¹⁾	제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중 과) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 부동산등을 취득하는 경우(고급 주택 등을 구분하여 그 일부를 취득 하는 경우를 포함한다)의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 중과기준 세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 하는 경우뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용하며, 고급 주택·고급오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.	⑤ ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 삭제	1. (현행과 같음)
2. 골프장: 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상(上)의 입목	2. (현행과 같음)

현 행	개 정 안
부 칙	
이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	

1) 「지방세법」

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과) ① 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역에서 대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용으로 신축하거나 증축하는 건축물(「신탁법」에 따른 수탁자가 취득한 신탁재산 중 위탁자가 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 위탁자의 본점이나 주사무소의 사업용으로 사용하기 위하여 신축하거나 증축하는 건축물을 포함한다)과 그 부속 토지를 취득하는 경우와 같은 조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지·유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 취득세율은 제11조 및 제12조의 세율에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산(「신탁법」에 따른 수탁자가 취득한 신탁재산을 포함한다)을 취득하는 경우의 취득세는 제11조제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율(제11조제1항제8호에 해당하는 주택을 취득하는 경우에는 제13조의2제1항제1호에 해당하는 세율)을 적용한다. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. 이하 이 조 및 제28조에서 “대도시”라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(이하 이 조에서 “대도시 중과 제외 업종”이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다.

1. 대도시에서 법인을 설립[대통령령으로 정하는 휴면(休眠)법인(이하 “휴면법인”이라 한다)을 인수하는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다]하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시 밖에서 대도시로 전입(「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권의 경우에는 서울특별시 외의 지역에서 서울특별시로 전입도 대도시로의 전입으로 본다. 이하 이 항 및 제28조제2항에서 같다)함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우
2. 대도시(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우
- ③ 제2항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 제2항 본문을 적용한다. <신설 2010. 12. 27., 2020. 8. 12.>

1. 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 취득한 부동산이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 대도시 중과 제외 업종 중 대통령령으로 정하는 업종에 대하여는 직접 사용하여 하는 기한 또는 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용이 금지되는 기간을 3년 이내의 범위에서 대통령령으로 달리 정할 수 있다.
 - 가. 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 1년이 경과할 때까지 대도시 중과 제외 업종에 직접 사용하지 아니하는 경우
 - 나. 부동산 취득일부터 1년 이내에 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용하는 경우
2. 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 취득한 부동산이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 부동산 취득일부터 2년 이상 해당 업종 또는 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하는 경우
 - 나. 부동산 취득일부터 2년 이상 해당 업종 또는 용도에 직접 사용하지 아니하고 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용하는 경우
- ④ 제3항을 적용할 때 대통령령으로 정하는 임대가 불가피하다고 인정되는 업종에 대하여는 직접 사용하는 것으로 본다.

2) 「지방세법」

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과) ⑥ 제1항과 제2항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고 제11조제1항에 따른 표준세율의 100분의 300으로 한다.

⑦ 제2항과 제5항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고

2. 개정안의 검토

취득세는 각종 부동산, 동산 및 권리 등을 취득하는 자에게 부과³⁾하는 특별시·광역시·도세임.

현행법은 제11조 및 제12조에서 취득세 표준세율을 다음 표와 같이 규정하면서,

[취득세 표준세율]

구분				표준세율
부동산 (제11조)	무상승계취득	상속 (제1항제1호)	농지 (가목)	2.3%
		상속 외 증여·기부 등 (제1항제2호)	기타 (나목)	2.8%
				3.5% ※비영리사업자 2.8%
	원시취득(제1항제3호)			2.8%
	공유물·합유물·충유물 분할 등(제1항제5호·제6호)			2.3%
	기타 취득(기타 유상승계취득 및 간주취득) (제1항제7호·제8호)	농지(제7호가목)		3.0%
		주택(유상승계취득) (제8호)	1.0~3.0%	
기타(제7호나목)		4.0%		
부동산외 (제12조)	선박 (제1항제1호)	등기·등록대상선박 (가목)	무상승계취득(상속) (가목의 1))	2.5%
			무상승계취득(기타) (가목의 2))	3.0%
			원시취득 (가목의 3))	2.02%
			수입·주문건조취득 (가목의 4))	2.02%

제11조에 따른 표준세율의 100분의 300에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. 다만, 제11조제1항제8호에 따른 주택을 취득하는 경우에는 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 600을 합한 세율을 적용한다.

⑧ 제2항에 따른 중과세의 범위와 적용기준, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항과 제2항에 따른 공장의 범위와 적용기준은 행정안전부령으로 정한다.

3) 「지방세법」

제7조(납세의무자 등) ① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 양식업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 “부동산등”이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

구분				표준세율
			기타 (가목의 5))	3.0%
		「선박법」상 소형선박(나목의 1))		2.02%
		동력수상레저기구(나목의 2))		2.02%
		기타 선박(다목)		2.0%
	차량(제1항제2호)	비영업용 승용자동차(가목)		7.0% ※비영리사업자 4.0%
		이륜자동차(나목)		2.0%
		기타 비영업용차량(다목의 1))		4.0%
		기타 영업용차량(다목의 2))		4.0%
		기타 차량(라목)		2.0%
	기계장비(제1항제3호)			3.0% ※비등록대상 2.0%
	항공기(제1항제4호)	비등록대상 항공기(가목)		2.0%
		기타 항공기(나목)	최대이륙중량 5,700kg 미만	2.02%
			최대이륙중량 5,700kg 이상	2.01%
	입목(제1항제5호)			2.0%
	광업권·어업권·양식업권(제1항제6호)			2.0%
	골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권·종합체육시설이용회원권·요트회원권(제1항제7호)			2.0%

자료: 국가법령정보센터 자료를 바탕으로 재작성

제13조·제13조의2 및 제15조 등을 통해 각종 중과·감면 세율을 규정하고 있는데, 이 중 제13조제5항은 다음 표와 같이 고급주택을 포함한 각종 사치성 재산에 대한 중과세율을 규정하고 있음.

또한 같은 항 및 하위 법령은 고급주택을 i) 면적(연면적·대지면적), ii) 가액(9억원 초과), iii) 부대시설(엘리베이터·에스컬레이터·수영장) 설치여부로 판단하고 있는데, 개정안은 이 중 면적 기준을 폐지하려는 것임.

[사치성 재산 중과세율(시행령 제13조제5항)]

구분	세부요건	중과세율
회원제 골프장 부동산(제2호)	구분등록 대상 토지·건축·임목	표준세율 +8.0%p
고급주택(제3호)	가액·면적·부대시설 등이 다음 기준에 해당 - 연면적(주차장 제외) 331㎡ 초과(9억원 초과만) - 대지면적이 662㎡ 초과(9억원 초과만) - 엘리베이터 설치(9억원 초과만) - 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상 수영장 중 1개 이상 설치 - 공동주택 1구획 연면적 245㎡(복층형은 274㎡) 초과(9억원 초과만)	
고급오락장(제4호)	도박장·유흥주점·특수목욕장	
고급선박(제5호)	3억원 이상 비업무용·자가용 선박	

조세의 기본원칙 중 하나인 응능부담의 원칙은 납세의무자의 조세 부담이 각각의 담세력에 상응하도록 하고 있는데, 과세대상이 재산인 경우 그 담세력을 측정하는데 있어서 보다 직접적인 기준은 재산가액이고 면적·부대시설 등은 상대적으로 부수적인 기준으로 보인다는 점을 고려할 때 개정안의 취지는 타당한 측면이 있음.

다만, 개정안은 고급주택의 면적 기준만을 폐지하고 있는데 현행법은 고급주택을 면적 기준 외에 특정 부대시설(엘리베이터·에스컬레이터·수영장)의 설치 여부로도 구분하고 있어 해당 부대시설이 설치되지 않았음에도 가액이 높거나 다른 사치성 부대시설이 설치된 고급주택과의 형평성 문제가 발생할 수 있으므로,

고급주택의 기준 전반을 동시에 재검토하는 방안도 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

또한 개정안은 부칙으로 시행일(공포 후 6개월이 경과한 날)만을 규정하고 있는데,

취득세 과세는 과세물건 취득(「지방세기본법」상 납세의무 성립시기) → 취득세 신고 → 납부의 여러 단계로 구분되는 행정이라는 점에서, 기존 취득세 관련 규정 개정시의 부칙 입법례⁴⁾에 따라 “이 법 시행 이후 고급주택을 취득하는 경우부터 적용”하는 것으로 적용례를 명확히 규정할 필요가 있을 것임.

참고로, 행정안전부는 한정된 국토자원의 효율적 이용을 위하여 가격뿐 아니라 면적기준도 필요하다는 이유 등을 제시하며, 개정안을 신중하게 검토할 필요가 있다는 입장을 밝히고 있음.

다만, 행정안전부는 향후 고급주택 취득세 중과의 형평성·합리성을 제고하기 위하여 중과기준의 보완을 위한 연구에 착수할 예정이라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5333

4) 「법률 제17473호 지방세법 일부개정법률」 부칙

제3조(주택 수의 판단 범위에 관한 적용례) 제13조의3제2호부터 제4호까지의 개정규정은 이 법 시행 이후 조합원입주권, 주택분양권 및 오피스텔을 취득하는 분부터 적용한다.