

지방세특례제한법 일부개정법률안 심사보고서

2024. 12. .
행정안전위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2024년 6월 18일, 윤상현의원 등 12인

나. 회부일자: 2024년 6월 19일

다. 상정 및 의결일자:

제418회 국회(정기회)

제1차 행정안전위원회(2024. 9. 2.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제1차 법안심사 제1소위원회(2024. 9. 4.) 상정, 축조심사

제419회 국회(임시회)

제1차 법안심사 제1소위원회(2024. 12. 17.) 상정, 축조심사

제420회 국회(임시회)

제1차 법안심사 제1소위원회(2024. 12. 18.) 상정, 축조심사

제2차 법안심사 제1소위원회(2024. 12. 19.) 상정, 축조심사, 의결(대
안반영폐기)

제1차 행정안전위원회(2024. 12. 23.) 상정, 소위심사보고, 축조심사,
찬반토론, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(윤상현의원)

현행법은 주택을 소유한 사실이 없는 본인 및 배우자가 취득가액 12억원 이하인 주택을 취득하는 경우 2025년 12월 31일까지 취득세를 감면하도록 하고 있는데, 제36조의4제1항에 따라 전세사기피해주택을 소유하거나 처분한 경우는 주택을 소유한 사실이 없는 것으로 간주하고 있음.

그러나 최근 부동산 가격의 변동으로 전세금을 돌려받지 못하는 임차인들이 지속적으로 발생하고 있고, 역전세 위험성이 높은 다세대·다가구주택 임차인의 피해 방지 및 보호 강화를 위한 제도의 도입이 시급함.

이에 임차인이 임차하여 1년 이상 거주한 소형·저가 주택[아파트 제외, 전용면적 60제곱미터 이하, 취득당시가액 2억원 이하(수도권은 3억원 이하)]을 2024년 12월 31일까지 취득하면서 ‘생애 최초 주택 구입에 대한 취득세 감면’(최대 200만원)을 적용받은 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우, 주택을 소유한 사실이 없는 것으로 보아 추후 주택 취득 시 동일한 감면 자격을 유지해 주고자 하는 것임(안 제36조의 3제3항제6호 신설).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 유상조)

(1) 소형·저가주택 매입시 생애최초 주택 구입 감면 자격 유지

(윤상현의원안 제36조의3제3항제6호 신설)

개정안은 임차인이 임차하여 1년 이상 거주해온 전용면적 60제곱미터 이하의 취득당시가액 2억원(수도권은 3억원) 이하의 주택을 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면을 받고 취득한 경우, 향후 다른 주택을 구입하는 경우 “주택을 소유한 사실이 없는 경우”로 보아 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면 자격을 유지하려는 것임(안 제36조의3제3항제6호).

현행 「지방세특례제한법」 제36조의3제1항은 주택 취득일 현재 본인 및 배우자가 주택을 소유한 사실이 없는 경우로서 취득당시가액이 12억원 이하인 주택을 유상거래로 취득하는 경우 200만원 한도에서 취득세를 면제하고 있음. 이 때 “주택을 소유한 사실이 없는 경우”란 상속으로 주택의 공유지분을 소유하였다가 처분한 경우 등을 포함하는데, 개정안은 임차하여 1년 이상 거주해온 주택의 임차인이 전용면적 60제곱미터 이하의 취득당시가액 2억원(수도권은 3억원) 이하의 주택을 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면을 받고 구입한 경우도 “주택을 소유한 사실이 없는 경우”로 보아 추후 주택 취득시 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면을 적용하려는 것임.

2022년 하반기부터 이어진 부동산 시장 하락세로 인하여 전세시세가 기존 전세보증금보다 낮은 ‘역전세’와 매매시세가 기존 전세보증금보다 낮은 ‘깡통전세’의 확대가 우려되는바, 국회예산정책처의 분석 결과 2023년 하반기 및 2024년 상반기에 만기 도래하는 전세계약 중 역전세 위험가구는 59.4%(65.4만호), 깡통전세 위험가구는 10.9%(11.2만호)로 추산됨.¹⁾

특히 이러한 위험성은 대형·고가주택보다는 소형·저가주택이 많은 다세대·다가구주택에서 더욱 커지는 경우가 많은바²⁾, 개정안은 이에 따라 임차인이 피해 최소화를 위하여 임차주택을 구입하면서 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면을 받았더라도, 위와 같은 주택 구입 의사결정의 비자발성을 고려하여 추후 다른 주택 구입시 생애최초 주택 구입에 대한 감면 자격을 유지하려는 것으로, 소형·저가주택의 임차인 보호 취지에서 바람직한 개정 방향으로 보여짐.

다만, 개정안에 따르면 임차인이 임차하여 1년 이상 거주해 온 주택을 2024년 1월 1일³⁾부터 2024년 12월 31일 사이에 구입한 이후 생애최초 주택 구입에 따른 취득세를 다시 감면받을 수 있게 되어 향후 법 통과 시 소급하여 특례를 적용하게 되는 점을 감안할 필요가 있어 보이며, 개정안이 임차하여 1년 이상 거주해온 임차인에게 특례를 부

1) 국회 예산정책처, 『2023 정기국회·국정감사 한눈에 보는 재정·경제 주요 이슈』 p.310

2) 국토교통부의 “전세사기피해자등 결정현황(‘24.1.4.기준)”에 따르면 임차보증금 1억원 이하 소액 구간에 최다 분포(44.3%)하고 있으며, 주택 유형 분포는 다세대주택(34.7%)·오피스텔(23.6%)·아파트·연립(17.6%)·다가구(14.5%) 순임.

3) 개정안 부칙 제2조(임차인의 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면에 관한 적용례) 제36조의3제3항제6호의 개정규정은 2024년 1월 1일 이후 취득하여 같은 조 제1항에 따라 취득세 감면을 받은 주택부터 적용한다.

여하고 있는 점을 감안할 때 1년 미만 거주 임차인과의 형평성 문제가 발생할 수 있는 점, 너무 짧은 임차기간을 설정할 경우의 악용 가능성 등을 종합적으로 고려하여 적절한 임차기간의 설정이 필요할 것으로 보임.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

(소위원장 윤건영)

개정안의 취지를 위원회 대안에 반영하고, 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기