



제429회 국회 (정기회)
제14차 행정안전위원회

지방세법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈부동산 투자회사에 대한 취득세 중과 배제〉

■ 정준호 대표발의(의안번호 제2212270호)

2025. 11.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 정순임

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 부동산투자회사에 대한 취득세 중과 배제	2

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 정준호의원 등 10인
2. 제안연월일 : 2025. 8. 20.
3. 회부연월일 : 2025. 8. 21.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 법인이 주택을 취득하는 경우 취득세를 중과하는 규정을 두고 있으며 해당 규정에 따라 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사가 주택을 구매하는 경우에도 일부 취득세가 중과되고 있음.

그런데 부동산투자회사의 경우 투자자의 공모를 통해 운영되고 수익의 90%를 배당하며 임대주택 확대에 기여한다는 공공적 측면이 있음을 고려할 때, 부동산투자회사가 임대주택사업을 위하여 매입하는 주택에 대하여 취득세를 중과하는 것은 과도하다는 의견이 있음.

이에 부동산투자회사가 임대할 목적으로 취득한 주택에 대하여는 취득세 중과를 배제하도록 하여 임대주택 확대를 통한 국민 주거안정에 기여하고자 함(안 제13조의2제1항제1호).

Ⅲ. 검토의견

1. 부동산투자회사에 대한 취득세 중과 배제

개정안은 부동산투자회사 법인이 임대할 목적으로 취득한 주택의 경우에는 법인에 대한 취득세 중과 규정을 배제하려는 것임(안 제13조의2제1항제1호).

현행	개정안
제13조의2(법인의 주택 취득 등 중과) 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.	제13조의2(법인의 주택 취득 등 중과) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
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 <u>주택</u> 을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목 ¹⁾ 의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 1	1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>주택</u> (「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사가 「 <u>공공주택 특별법</u> 」 또는 「 <u>민간임대주택에 관한</u>

현 행	개 정 안
00분의 400을 합한 세율	<u>특별법」에 따라 임대할 목적으로 취득한 주택은 제외한다)</u> ----- ----- ----- -----
2.·3. (생 략) ② ~ ⑤ (생 략)	2.·3. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)
부 칙	
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	
제2조(법인의 주택 취득 등 중과에 관한 적용례) 제13조의2제1항제1호의 개정 규정은 이 법 시행 이후 취득한 주택부터 적용한다.	

현행 「지방세법」은 법인이 주택을 취득하는 경우 12%²⁾의 취득세율을 중과하고 있는데, 노인복지주택, 문화재주택, 가정어린이집, 농어촌주택, 공공매입임대주택 및 공공지원민간임대주택 등 공공성이 높거나 투기대상이 아닌 경우 등에 한해 예외적으로 중과세를 제외³⁾를 규

1) 「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.

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

2) (표준세율 4%)+(중과기준세율 2%)*4 = 12%

3) 「지방세법 시행령」

제28조의2(주택 유상거래 취득 중과세의 예외) 법 제13조의2제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 “주택”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 중과세 대상으로 보지 않는다.

1. (생 략)

2. 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따라 지정된 공공주택사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 공급(가목의 경우 신축·개축하여 공급하는 경우를 포함한다)하기 위하여 취득하는 주택

정하고 있음.

법인이 임대 목적으로 주택을 취득하는 경우 공익성이 높은 공공매입 임대주택 및 공공지원민간임대주택 등의 경우에만 일정한 요건에 따라 중과세를 제외하고, 그 외의 일반적인 법인의 임대목적의 주택 취득에 대해서는 중과세를 적용 중임.

-
- 가. 「공공주택 특별법」 제43조제1항에 따라 공급하는 **공공매입임대주택**. 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 공공매입임대주택으로 공급하지 않거나 공공매입 임대주택으로 공급한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우는 제외한다.
- 나. 「공공주택 특별법」에 따른 지분적립형 분양주택이나 이익공유형 분양주택
- 2의2. ~ 2의3. (생략)
3. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 **노인복지주택**으로 운영하기 위하여 취득하는 주택. 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도에 직접 사용하지 않거나 해당 용도로 직접 사용한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우는 제외한다.
- 3의2. (생략)
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택
- 가. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 지정문화유산
- 나. 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 등록문화유산
- 다. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 천연기념물등
5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 같은 조 제4호에 따른 **공공지원민간임대주택**으로 공급하기 위하여 취득하는 주택. 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 공공지원민간임대주택으로 공급하지 않거나 공공지원민간임대주택으로 공급한 기간이 3년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우는 제외한다.
6. 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 **가정어린이집**으로 운영하기 위하여 취득하는 주택. (단서 생략)
7. ~ 10. (생략)
11. 다음 각 목의 요건을 갖춘 **농어촌주택**
- 가. 「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있을 것
- 나. 대지면적이 660제곱미터 이내이고 건축물의 연면적이 150제곱미터 이내일 것
- 다. 건축물의 가액(제4조제1항제1호의2를 준용하여 산출한 가액을 말한다)이 6천500만원 이내 일 것
- 라. 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 있지 아니할 것
- 1) 광역시에 소속된 군지역 또는 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권지역. 다만, 「접경지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역과 「수도권정비계획법」에 따른 자연보전권역 중 행정안전부령으로 정하는 지역은 제외한다.
- 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 허가구역
- 3) 「소득세법」 제104조의2제1항에 따라 기획재정부장관이 지정하는 지역
- 4) 「조세특례제한법」 제99조의4제1항제1호가목5)에 따라 정하는 지역
12. ~ 16. (생략)

이에 대해서 개정안은 부동산투자회사가 임대 목적으로 주택을 취득하는 경우는 임대 주택의 공급확대에 기여한다는 공익적인 측면을 고려하여 공공매입임대주택 및 공공지원민간임대주택의 경우와 같이 중과세를 면제할 필요가 있다는 입장으로 이해됨.

다만, 일반적인 민간임대사업자의 민간임대주택 경우 임대 주택의 공급확대에 기여함에도 그 취득에 대해서 중과세를 적용 중인데, 부동산투자회사도 부동산을 임대하여 수익을 얻고자 하는 설립목적의 측면에서 일반적인 민간임대사업자와 다르지 않다는 점에서 중과세를 배제하는 것은 형평성에 맞지 않을 수 있다는 점을 감안해야 함.

한편, 만약 개정안의 내용을 반영하더라도, 현행법상 법인의 주택 취득 중과세에 대한 예외사유는 「지방세법 시행령」 제28조의2(주택유상거래 취득 중과세의 예외)에 규정되어 있다는 점을 고려하면, 법률의 형식으로 개정안의 내용을 반영하는 것은 현행 법체계와 맞지 않는 측면이 있음.

참고로, 행정안전부는 부동산투자회사의 설립목적⁴⁾이나 운영측면⁵⁾에서 민간임대사업자와 유사하다는 점에서 개정안의 반영에 신중한 입장임.

4) 부동산 매입·운영을 통해 발생한 수익률 90% 이상 배당

5) 민간임대리츠 투자수익률('22년) 8.9% 수준

문 의 처
02)6788-5333