



제426회 국회(임시회)
제2차 행정안전위원회

지방세법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈다주택에 대한 중과세율 인하〉

■ 구자근의원 대표발의(의안번호 제2208941호)

2025. 7.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 정순임

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 다주택에 대한 중과세율 인하	3
2. 부칙 - 개정안 적용시기	9

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 구자근의원 등 12인
2. 제안연월일 : 2025. 3. 14.
3. 회부연월일 : 2025. 3. 17.

II. 제안이유 및 주요내용

주택 거래 과열 시기에 도입된 취득세 중과제도는 최근 부동산시장 침체 속에서 주택 거래를 저해하는 요인으로 지적되고 있음. 특히 수도권과 지방 간 부동산시장 양극화가 심화되는 가운데, 지방은 주택 수요 감소와 미분양 증가로 인해 시장 회복이 지연되고 있으며, 이로 인해 건설업계의 자금난과 지역경제 위축이 우려되고 있음.

또한, 취득세 중과로 인해 다주택자의 신규 주택 매입이 위축되면서 주택 거래량이 감소하고 있음. 이는 부동산중개업, 건설업 등 연관 산업의 침체를 초래할 뿐만 아니라, 수도권 투자 선호를 강화하여 지방 부동산시장 회복을 더욱 어렵게 만들고, 지방세수 감소로도 이어져 지방재정 운영에 부담을 가중시키고 있음.

그러나, 현행 지방세법령에서는 이사·학업·취업·직장 이전 등의 사유로 기존 1주택자가 다른 1주택을 추가 취득하는 경우에도 종전 주택의 처분 의무를 부여하면서 일시적으로만 취득세 중과세율 적용을 유예하는 등 투기수요로 보기 어려운 주택 구매의 경우에도 과도하게

중과를 적용하고 있는 상황임.

이에 주택을 취득하는 경우 조정대상지역, 비조정대상지역에 관계 없이 2주택까지는 취득세를 중과하지 않고, 3주택 이상에 적용되는 중과세율을 각각 50%씩 인하하여 주택 구입 시 취득세 부담을 완화하여, 미분양 해소 및 건설경기 회복을 촉진하는 동시에, 지역경제 활성화와 지방재정 안정에도 기여하려는 것임(안 제13조의2제1항)

Ⅲ. 검토의견

1. 다주택에 대한 중과세율 인하

개정안은 조정대상지역의 2주택, 3주택이상 및 법인에 대한 주택의 취득세율을 인하하려는 것임(안 제13조의2제1항).

현 행	개 정 안
제13조의2(법인의 주택 취득 등 중과) ① 주택(제11조제1항제8호 ¹)에 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 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 <u>중과기준세율의 100분의 400</u> 을	1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>중과기준세율</u> -----

현행	개정안
합한 세율 2. 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)에 해당하는 주택으로서 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 장에서 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율 3. 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율 ② ~ ⑤ (생략) ② · ③ (생략)	----- 2. ----- 3주택----- ----- ----- ----- 한다) ----- ----- ----- ----- 세율 3. ----- ----- ----- ----- ----- ----- 중과기준세율----- ----- ② ~ ⑤ (현행과 같음) ② · ③ (현행과 같음)
부 칙	

현 행	개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.	
제2조(법인의 주택 등 중과에 관한 적용례) 제13조의2제1항의 개정규정은 2022년 12월 21일 이후 취득하는 분부터 적용한다.	

현행법에 따르면, 취득세는 ① 1세대 1주택의 경우는 1~3%, ② 2주택의 경우는 조정대상지역은 8%, 비조정대상지역은 1~3%, ③ 3주택의 경우는 조정대상지역은 12%, 비조정대상지역은 8%, ④ 4주택이상 및 법인의 경우는 12%가 부과되고 있으나, 개정안은 ㉠ 1세대 1주택의 경우는 현행과 같이 1~3%, ㉡ 2주택의 경우는 조정대상지역과 비조정대상지역 모두 1~3%, ㉢ 3주택의 경우는 조정대상지역은 6%, 비조정대상지역은 4%, ㉣ 4주택이상 및 법인의 경우는 6%로 변경하려는 것임.

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

8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택[「주택법」 제2조제1호의 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서나 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재(「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다]된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 세율을 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 취득당시가액(제10조의3 및 제10조의5제3항에서 정하는 취득당시가액으로 한정한다. 이하 이 호에서 같다)은 다음 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.

[개정안에 따른 주택 유상취득세율 현황]

지역	1주택		2주택		3주택		4주택 ^{이상} . 법인	
	현행	개정안	현행	개정안	현행	개정안	현행	개정안
조정대상지역 (강남·서초·송파·용산)	1~3		8	<u>1~3</u>	12	<u>6</u>	12	<u>6</u>
비조정대상지역			1~3		8	<u>4</u>		

최근 지방의 준공후 미분양 물량 증가속도가 수도권에 비해 급격히 증가하고 있는 등 수도권·지방 간 양극화가 심화되고 있는 상황에서 개정안이 반영된다면 지방 미분양 주택 물량 해소에 기여할 것으로 기대됨.

[수도권 및 지방의 주택 미분양 물량]

(단위 : 호)

구 분	'19. 12월	'20. 12월	'21. 12월	'22. 12월	'23. 12월	'24. 12월
전 국	53,561 (18,065)	19,005 (12,006)	17,710 (7,449)	68,107 (7,518)	62,489 (10,857)	70,173 (21,480)
수도권	8,315 (3,185)	2,131 (1,245)	1,325 (601)	11,035 (1,292)	10,031 (2,167)	16,997 (4,251)
지 방	45,246 (14,880)	16,874 (10,761)	20,402 (6,848)	57,072 <u>(6,226)</u>	52,458 <u>(8,690)</u>	53,176 <u>(17,229)</u>

주: 괄호는 준공후 미분양 물량

자료 : 국토교통부

또한 주택 취득세 중과가 시행(2020년 8월)된 이후 전국적으로 주택 거래량이 감소하였고, 거래량이 회복되고 있는 현재에도 여전히 최근

10년 평균 주택거래량을 하회하고 있다는 점을 고려하면, 개정안이 반영될 경우 건설경기 회복, 연관산업(부동산중개업, 인테리어, 가구·가전 등)의 활성화 효과가 있을 것으로 기대됨.

[주택매매물량]

(단위 : 건)

구분	‘19년	‘20년	‘21년	‘22년	‘23년	‘24년	10년 평균 (‘15~‘24)
전 국	805,272	1,279,305	1,015,171	508,790	555,054	642,576	885,625
서 울	131,379	177,757	126,834	56,007	64,361	93,418	144,326
수도권	398,866	642,628	479,227	201,714	240,900	305,988	442,404
지 방	406,406	636,677	535,944	307,076	314,154	336,588	443,221

자료 : 한국부동산원

다만, 개정안이 반영되어 다주택에 대한 취득세율이 인하될 경우 서울 등 일부지역의 주택 가격이 타 지역에 비해 두드러진 상승추세를 보이고 있는 등 주택시장이 양극화된 상황에서 이를 가속화할 위험이 있다는 점을 고려해야 함.

[지역별 주택종합 매매가격지수의 증가율]

(단위 : %)

구분	전국 평균	서울	인천	경기	대구	광주	울산
증가율	16.5	25.9	18.6	23.8	2.0	11.5	7.3
구분	대전	세종	부산	충북	충남	강원	전북
증가율	24.3	18.5	8.1	8.8	6.8	9.3	7.4

주: 2019년부터 2025년 5월까지의 증가율임

자료 : KB부동산 데이터 허브

또한, 다주택자 등에 대한 중과세 완화시 세수가 축소될 우려가 있으므로, 중과세 완화로 인해 줄어드는 세수의 영향을 정확히 파악하여 세수보전 대책이 마련될 필요가 있을 것으로 보임.

참고로, 행정안전부는 개정안에 대하여 최근 시장 상황을 고려할 때, 지방미분양 해소, 건설경기 회복 촉진, 지역경제 활성화 등에 기여할 수 있다는 점에 공감하나, 일률적 취득세 중과 완화는 투기 수요를 자극할 우려가 있으므로 필요시 부동산 시장 상황을 고려하여 인구감소지역, 비수도권 중심으로 차등적 세제지원 검토가 필요하다는 입장임.

2. 부칙- 개정안 적용시기

개정안에서는 부칙에서 동 개정규정의 적용시기를 정부가 개정안과 동일한 내용이 담긴 ‘2023년 경제정책방향’을 발표한 시점인 2022년 12월 21로 소급적용 하도록 규정하고 있음.

현 행	개 정 안
부 칙	
제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.	
제2조(법인의 주택 등 중과에 관한 적용례) 제13조의2제1항의 개정규정은 2022년 12월 21일 이후 취득하는 분부터 적용한다.	

그러나, 개정안의 부칙과 같이 동 개정규정의 적용시기가 2022년 12월 21일로 소급될 경우 이미 납부한 취득세의 상당부분이 환급되어야 하는데, 이는 지방자치단체의 재정상태를 어렵게 할 뿐 만아니라, 이미 납부된 취득세를 환급하기 위해 복잡한 행정절차 비용이 소요되는 문제가 있으므로, 소급적용은 신중할 필요가 있다고 보임.

참고로, 각 지방자치단체들은 어려운 지방재정 여건으로 인해 동 개정안의 소급적용은 반대한다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5333