



제418회국회(정기회)
제7차기획재정위원회

종합부동산세법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 황희의원 대표발의(의안번호 제1580호)

2024. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 이정은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 1+1 입주권으로 인한 2주택 중과세 면제 (황희의원안)	3

I. 개요

1. 황희의원 대표발의안(의안번호 제1580호)

가. 제안경위

(1) 제 안 자 : 황희의원 등 10인

(2) 제 안 일 : 2024. 7. 10.

(3) 회 부 일 : 2024. 7. 11.

나. 제안이유 및 주요내용

현행 「도시 및 주거환경정비법」에서는 도심 주택공급 확대 및 재개발·재건축 사업 시 비교적 큰 종전의 부동산을 보유하고 있는 조합원들의 형평성 문제를 보완하여 원만한 사업을 위한 동의를 끌어내기 위해 예외적으로 11 입주권을 부여받을 수 있도록 규정하고 있음.

해당 입주권은 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급받을 수 있도록 하며, 이때 한 개의 물건은 주거전용면적이 법률에서 규정하는 범위 이하(이하 ‘최소주택 규모’)로 공급되고 이전고시일 다음 날부터 3년간 전매가 제한되어 있음.

그러나 이렇게 공급받은 주택의 경우, 현행 종합부동산세 산정 시 다주택자 중과세 대상이 될 뿐만 아니라, 최소주택규모 주택은 전매가

지 제한되어 있어 1 1 입주권 정책에 참여한 자들이 오히려 재산상 피해를 받게 되는 경우가 발생하고 있음.

이에 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 얻은 1 1 입주권으로 2주택을 분양받는 경우, 종합부동산세의 다주택자 산정 시 최소주택규모의 전매 제한 주택을 주택 수에서 제외하여 양질의 주택공급을 위한 재개발·재건축 사업을 활성화하고자 함(안 제9조제1항).

II. 주요 내용별 검토

1. 1+1 입주권으로 인한 2주택 중과세 면제 (황희의원안)

현 행	개 정 안
☐ 주택분 종합부동산세 세율 및 세액 (제9조) ☐ 개인 납세의무자 적용 세율 (제1항) - 2주택 이하 : 0.5%~2.7% - 3주택 이상 : 0.5%~5.0% <신 설>	☐ 1+1 입주권으로 인한 2주택 중과세 면제(안 제9조제1항 단서 신설) ☐ (현행과 같음) ☐ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 1+1 입주권으로 공급받은 2주택을 모두 보유하고 있는 경우 그 중 전매제한 주택은 주택 수 산정에서 제외 ☐ 시행일: 2025년 1월 1일 ☐ 적용례: 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

* 황희의원안 2024. 7. 10. 발의(의안번호 1580)

☐ 개정안은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 1+1 입주권을 통해 2주택을 분양받은 경우 그 중 전매제한 주택을 종합부동산세의 다주택자 산정 시 주택 수에서 제외하려는 것임.

☐ 현행 「종합부동산세법」은 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 상이한 세율을 적용하여 주택분 종합부동산세액을 계산함.

구체적으로 2022년 12월 「종합부동산세법」 개정에 따라 2023년도부터는 조정대상지역 여부와 무관하게 ‘납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우’에는 0.5%~2.7%, ‘납세의무자가 3주택 이상을 소유한 경우’에는 0.5%~5.0%의 세율이 적용됨.

[「종합부동산세법」 개정에 따른 주택분 종합부동산세 세율 비교]

주택분 종합부동산세 과세표준	2주택 이하	3주택 이상
3억원 이하	0.5%	
3억원~6억원	0.7%	
6억원~12억원	1.0%	
12억원~25억원	1.3%	2.0%
25억원~50억원	1.5%	3.0%
50억원~94억원	2.0%	4.0%
94억원 초과	2.7%	5.0%

또한, 현행 「종합부동산세법」 및 동법 시행령은 1세대 1주택자와 다주택자의 주택 수 산정과 관련하여, ① 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 보유한 경우, ② 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우, 1주택과 상속주택을 함께 소유하고 있는 경우, 1주택과 지방 저가주택을 함께 소유하고 있는 경우 1세대 1주택자로 간주하고 있음.¹⁾

□ 한편, 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 제76조제1항제6호에서 재건축·재개발 사업 등 정비사업 시 분양대상자에 대한 1주택 공급을 원칙으로 하되, 제7호라목에서 분양대상자별로 종전의 가격 범위

1) 「종합부동산세법」

제8조(과세표준) ④ 제1항을 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1세대 1주택자로 본다.

1. 1주택(주택의 부속토지만을 소유한 경우는 제외한다)과 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)를 함께 소유하고 있는 경우
2. 1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
3. 1주택과 상속받은 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “상속주택”이라 한다)을 함께 소유하고 있는 경우
4. 1주택과 주택 소재 지역, 주택 가액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지방 저가주택(이하 “지방 저가주택”이라 한다)을 함께 소유하고 있는 경우

또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 주거전용면적을 60제곱미터 이하인 소형 주택을 포함한 2주택을 공급할 수 있고, 해당 소형주택은 3년간 전매제한을 받도록 하는 이른바 “1+1 분양”제도²⁾를 두고 있음.

이는 ① 2011년 당시 소형주택 선호 추이에 따른 소형주택의 공급 등을 목적으로 「도시 및 주거환경정비법」을 일부 개정하여 2012년 2월부터 조합원이 소유한 기존 주택의 감정평가액 범위 내에서 2주택 분양을 허용하는 제도를 도입³⁾한 것으로, ② 이후 소형주택의 공급확대를 목적으로 2013년 12월부터는 정비사업에서 조합원에게 종전 자산가격의 범위 내에서만 2주택 공급을 허용하던 것을 종전주택의 주거전용면적 범위 내에서도 2주택 공급이 가능하도록 개정한 결과임.

해당 제도는 소형주택 수요를 늘려 주택공급량을 증가시키는 동시에 은퇴하여 넓은 면적의 주택에 대한 필요성이 상대적으로 줄어든 노년층 조합원 등이 소형주택 전·월세를 통해 수입을 낼 수 있도록 제도화한 것이었으나, 2021년 이후 종합부동산세 세율 인상

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

라. 제74조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다.

3) 이 중 1주택은 전용면적 60제곱미터 이하로 하며, 60제곱미터 이하로 공급 받은 1주택은 3년간 전매하거나 전매를 알선할 수 없도록 함.

등으로 인하여 “1+1 분양”에 따른 종합부동산세 부담이 커지자 해당 제도와 관련하여 최근 3년 전매금지를 완화해야 한다는 요구가 일각에서 제기되고 있음.

□ 이에 개정안은 2주택을 분양 받은 자가 전매제한으로 인해 해당 소형주택을 처분하지 못하고 이로 인해 주택분 종합부동산세가 증가되는 상황에서 해당 소형 1주택을 주택 수 산정에서 제외함으로써 세부담을 완화하려는 것임.

현행법 하에서 재건축·재개발 사업 전 1세대 1주택자였던 자는 2주택 분양을 통해 다주택자가 되어 1주택을 분양받은 자보다 공제금액이 감소⁴⁾하고 경우에 따라 보다 높은 과세표준과 세율에 직면하게 되며, 재건축·재개발 사업 전 2주택자였던 자는 2주택 분양으로 3주택 이상 보유한 자가 되어 기본 누진세율이 아닌 중과 누진세율을 적용받아 종합부동산세의 세부담이 증가하게 됨.

또한, 이와 같은 세부담의 증가는 보유 주택 수와 무관히 2021년 이후 주택분 종합부동산세율의 인상 및 공시가격의 상승 등으로 더욱 심화되었고, 이에 2주택 분양을 포기하는 사례가 증가하는 등

4) 종합부동산세 과세표준 산정시 1세대 1주택자는 12억원의 공제금액을 적용받으나 다주택자는 9억원의 공제금액을 적용함. 이에 기존 1세대 1주택자였던 자가 2주택 분양을 받는 경우 종합부동산세 과세표준 산정시 적용받을 수 있는 공제금액이 3억원 감소하게 됨.

「종합부동산세법」

제8조(과세표준) ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다.

1. 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 “1세대 1주택자”라 한다): 12억원
2. 제9조제2항 각 호의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자: 9억원

1+1 분양 제도의 실효성이 떨어지고 있음.

이와 같은 상황에서 소형 1주택의 주택 수 산정 제외는 2주택을 분양받는 자의 세부담을 맞춰 1+1 분양 제도를 활성화하고 소형주택의 공급 확대에도 기여할 수 있을 것으로 보임.

□ 다만, 개정안에 대해서는 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 재건축·재개발 사업에서 2주택 분양을 선택한 조합원은 전매 제한이 해제된 후 해당 주택을 처분할 때 주택가격 상승에 따른 양도차익을 얻을 수 있다는 점에서 과도한 혜택이 될 수 있으므로 해당 주택의 보유기간 동안 발생하는 보유세 부담을 완화할 필요성에 대한 사회적 공감대 형성이 선행될 필요가 있음.

또한, 2022년 법개정으로 2주택자가 중과대상에서 제외되었고, 기본공제금액도 상향(6억원→9억원)되어 종합부동산세 부담이 완화되었다는 점도 감안할 필요가 있음.

둘째, 만약 개정안이 입법화될 경우 소형 1주택의 주택 수 산정 제외를 통해 종합부동산세의 경감을 받았음에도 불구하고 전매제한 기간 내 소형 1주택을 양도하는 등 제도를 악용하는 경우를 방지하기 위해 관할세무서장 또는 관할지방국세청장이 감면받은 세액 및 이자상당가산액을 추징할 수 있도록 하는 방안을 검토할 필요가 있음.

문 의 처

02)6788-5157
