

지방세특례제한법 일부개정법률안 심사보고서

2023. 2. .
행정안전위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2022년 4월 26일, 태영호의원 등 10인

나. 회부일자: 2022년 4월 27일

다. 상정 및 의결일자:

제400회 국회(정기회)

제2차 행정안전위원회(2022.9.14.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제403회 국회(임시회)

제1차 법안심사 제1소위원회(2023.2.8.) 상정, 심사

제2차 법안심사 제1소위원회(2023.2.9.) 상정, 심사, 의결(대안반영
폐기)

제1차 행정안전위원회(2023.2.16.) 상정, 소위심사보고, 의결(대안
반영 폐기)

2. 제안설명의 요지

(태영호의원)

현행법에는 생애 최초로 구입하는 주택에 대한 취득세 감면 특례를 두어 본인 및 배우자가 취득 당시 3억원(수도권은 4억원) 이하의 주택을 구입하는 경우 1억 5천만원까지는 취득세를 전액 면제하고, 이를 초과하는 경우에는 100분의 50을 경감하도록 하고 있음.

그런데 현행법에는 배우자 범위에 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부에서 혼인이 확인되는 외국인 배우자는 포함하면서도 사실혼 관계에 있는 자 등은 배우자로 인정되지 아니하고 있음.

또한 최근 몇 년간 주택을 포함한 부동산 가격이 급등한 현실에 비하여 취득세가 감면되는 주택의 취득금액이 낮아 감면제도가 현실을 반영하지 못한다는 지적이 제기되고 있음.

이에 취득세를 면제하는 배우자의 범위에 사실혼 관계에 있거나 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 법적 혼인 관계가 아닌 사람도 포함하도록 하고, 취득세 특례를 적용받는 주택가격을 5억원(수도권은 6억원) 이하로 상향하면서 해당 주택에 대하여는 취득가액에 상관없이 취득세를 전액 면제하도록 하여 현행제도를 합리적으로 개선하려는 것임(안 제36조의3).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 유상조)

생애최초 주택 구입에 대한 감면 확대와 관련하여서는 최근 (2022.6.21.) 정부가 제1차 부동산관계장관회의에서 「부동산 정책 정상화 과제」의 일환으로 발표한 생애최초 주택 취득세 감면 확대 방안과 함께 논의될 필요성이 있는 것으로 보임.

금번 발표된 방안은 생애최초 주택 구입에 따른 취득세 감면 요건이 되는 취득가액·소득 기준을 폐지하고, 최대 감면액은 200만원으로¹⁾ 설정하여 주택을 소유한 사실이 없는 사람 누구나 취득세를 200만원까지 감면받을 수 있도록 하는 내용을 포함하고 있음.

정부는 발표일(6.21.) 이후부터 법 개정 시점 사이에 해당하는 기간에 생애최초로 주택을 구입하여 취득세를 납부한 국민들에 대해서는 법 개정 이후 개정 법률에 따라 차액을 환급하겠다는 입장²⁾으로 발표된 감면 확대 사항을 발표일 기준으로 소급 적용하겠다는 계획임.³⁾⁴⁾

1) 현행법에 따른 최대 감면한도에 해당함(주택가격 4억원 × 취득세율 1% × 감면율 50% = 200만원)

2) 생애최초 주택 구입에 따른 취득세 감면제도가 신설된 2020년 당시에, 정부가 발표한 「주택시장 안정 보완대책」(2020.7.10.) 이후 「지방세특례제한법」이 개정·시행된 2020.8.12. 사이 생애최초로 주택을 취득한 후 이미 취득세를 납부한 사람은 개정법률의 소급효에 의하여 이미 납부한 취득세에 대한 환급 신청을 통하여 납부세액을 환급받은바 있음. 따라서 정부안에 따른 경우 2022.6.21. 이후부터 법 개정·시행 사이에 생애최초로 주택을 구입하여 취득세를 납부한 사람은 납부한 세액 혹은 그 차액을 환급받을 수 있을 것으로 보임.

3) 행정안전부 보도자료, “주택가격·연소득 제한 없이 생애 첫 주택 구입 시 취득세 감면” 참조

4) 참고로, 정부발표안에 따르면 행정안전부는 年감면 규모가 현행 1,574억 대비 2,864억 증가하여 약 4,438억원 규모가 될 것으로 전망함.

[개정안 및 정부발표안의 비교]5)

	현행	태영호 의원안	서영교 의원안	정우택 의원안	22.6.21. 정부 발표안
감면대상 취득가액	수도권 4억 이하 비수도권 3억 이하	수도권 6억 이하 비수도권 5억 이하	수도권 7억원이하 비수도권 6억 이하	수도권 7억 이하 비수도권 6억 이하	취득가액 무관
취득가액 에 따른 감면비율	취득가액 15억 이하 100%, 15억 초과 50%	취득가액 무관 100%	취득가액 4억 이하 100%, 4억 초과 50%	취득가액 3억 이하 100%, 3억 초과 50%	취득가액 무관 100% (상한:200만원)
감면대상 소득기준	부부 합산 7천만원 이하	(현행과 동일)	부부 합산 1억 5천만원 이하	(현행과 동일)	소득 무관
일몰기한	~ 23년	(현행과 동일)	일몰기한 삭제	~ 25년 (2년 연장)	(현행과 동일)
기타사항		-‘배우자’ 범위에 사실혼 관계등 추가 -감면 대상자에 미성년자 추가		-감면 대상에 오 피스텔 추가	-발표일 이후부 터 법 시행 사 이 주택구입시 취득세 환급

먼저 ①취득가액 기준 상향 및 ②소득 기준 상향과 관련하여서는, 개정안들과 같이 감면 대상 취득가액 기준 및 소득 기준을 완화하는 등 감면 대상을 확대한다면 더 많은 국민들이 생애최초 주택 감면 혜택을 받게 되어 주거안정을 도모할 수 있을 것으로 기대되고, 특히 최근 주택 가격의 전반적인 상승에 따라 ‘내집마련’이 어려워진 추세를 고려할 때 세제부담 경감의 필요성이 인정되는 것으로 보임.

더욱이, 현행법 제36조의3에 따른 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면은 본인과 배우자가 주택을 소유한 사실이 없는 경우에 한하

5) 「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 주택의 취득세율은 다음과 같음

※ 주택 취득세율 (취득당시가액 기준)	6억이하	1%
	6억초과 9억이하	1%~3%
	9억초과	3%

여 적용되는 규정이므로, 해당 규정을 반복적으로 활용하여 여러 차례 감면을 받는 등 남용될 우려 역시 다른 감면 규정에 비해 적은 것으로 생각됨.

다만, 감면 대상 소득액 상향으로 소득기준이 완화되는 경우 담세력이 상대적으로 높은 계층에 대해서도 감면 혜택이 부여된다는 지적이 제기될 수 있는 점, 감면 확대에 따라 지방세입이 감소하여 지방재정에 영향을 미칠 수 있다는 점을 함께 고려하여 기준 완화 여부를 심사할 필요성이 있을 것으로 보임.⁶⁾

개정안 시행 시, **태영호의원안**에 따라 취득세 면제 기준금액을 현행 1억 5천만원에서 5억원(수도권은 6억원)으로 상향하는 경우 2023년 1년간 총 3,111억원의 취득세가 감소할 것으로 추계되며,

정우택의원안의 경우 취득세 감면대상에 주거용 오피스텔을 추가하고 취득가액 및 면제 기준금액을 상향하며 일몰기한을 2년 연장함에 따라 취득세는 2023년 2,273억원, 2025년 3,997억원 등 2023년에서 2025년까지 3년간 총 1조 268억원(연평균 3,423억원) 감소할 것으로 추계됨.⁷⁾

다음으로 ③일몰기한 연장과 관련하여서는, 일몰기한 삭제(서영교의원안(Ⅰ)) 또는 연장(정우택의원안) 시 지속적인 세제 혜택을 부여함으로써 감면의 안정성을 제고할 수 있을 것으로 기대됨.

6) 2021.12.16. 기준 가구소득이 7천만원 이하인 가구는 전체가구의 83.5%에 해당함(통계청, 가계금융복지조사)

7) 개정안들에 대한 국회 예산정책처 비용추계서 참조(회답일: 태영호의원안 2022.5.16., 정우택의원안 2022.6.17.)

다만, 지방세 특례 부여 필요성을 주기적으로 재검토하기 위해 종교 단체·향교 및 문화재에 대한 감면을 제외하고는 감면 규정별로 일몰기한을 설정하고 있는 점, 통상 일몰기한을 3년 기간으로 설정해왔으나 2021년도 「지방세특례제한법」 심사 시 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면에 대해서는 향후 부동산 시장 변화 등을 적시에 반영하기 위하여 일몰기한을 2년만 연장했던 것인 점을 고려할 때 일몰기한 삭제에 대해서는 신중한 검토가 필요한 것으로 보임.

다음으로 ④‘배우자’ 범위에 사실혼 관계인 사람, 법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람을 추가하려는 태영호의원안에 대하여, 사실혼 관계인 사람은 법률혼 관계는 아니더라도 사실혼 해소 시 재산분할을 청구할 수 있는 등⁸⁾ 실생활에서는 법률혼과 유사한 측면도 있으므로 ‘배우자’에 사실혼 관계인 사람을 포함시킴으로써 제도의 정합성을 제고할 수 있을 것으로 보임.

다만, 취득세 감면을 위한 요건이 되는 ‘법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람’을 현실적으로 판단하기 어렵다는 점, 배우자가 주택을 소유한 사실이 없어야 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면을 받을 수 있다는 점에서 ‘배우자’ 범위가 넓어질수록 생애최초 요건에 해당하기

8) 사실혼이라 함은 당사자 사이에 혼인의 의사가 있고, 객관적으로 사회관념상으로 가족 질서적인 면에서 부부공동생활을 인정할 만한 혼인생활의 실체가 있는 경우이므로 법률혼에 대한 민법의 규정 중 혼인신고를 전제로 하는 규정은 유추적용할 수 없으나, 부부재산의 청산의 의미를 갖는 재산분할에 관한 규정은 부부의 생활공동체라는 실질에 비추어 인정되는 것이므로 사실혼관계에도 준용 또는 유추적용할 수 있다.(대법원 1995. 3. 10. 선고 94므1379,1386(반소) 판결 [사실혼관계해소및재산분할등,위자료] [공1995.4.15.(990),1612])

어려워져 감면 대상이 축소된다는 점을 고려해야 할 것으로 생각됨.

또한, 미성년자를 감면 대상에 포함시키려는 태영호의원안은 감면 대상을 확대하여 주거 안정을 도모하려는 취지가 타당한 측면이 있지만,⁹⁾ 미성년자의 경우 본인의 소득보다는 부모에게 증여받은 금전으로 취득하는 경우가 대부분일 수 있다는 점에서 오히려 성인에 비하여 담세력이 높을 가능성이 있음을 감안하여 신중하게 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

마지막으로, ⑤오피스텔을 감면 대상에 추가하려는 정우택의원안에 대해서는 생애최초로 구입하는 청년층의 경우 가용 자금이 적어 상대적으로 저렴한 주거용 오피스텔을 구입하는 경우가 다수 존재할 것으로 보이므로 감면 실효성을 제고하고 제도 취지를 증진할 수 있을 것이나,

주거용 오피스텔에 대한 취득세는 주택과는 과세 체계가 다른 점,¹⁰⁾ 개정안에 따르면 주거용 오피스텔을 소유한 사람이 이후에 주택을 취

9) 현행 「지방세특례제한법」에 따르면, 미성년자가 생애최초로 주택을 구입하는 경우 취득세 감면의 대상이 되지 않음.

「지방세특례제한법」 제36조의3(생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면) ① 주택 취득일 현재 본인 및 배우자(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부에서 혼인이 확인되는 외국인 배우자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 주택(「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 소유한 사실이 없는 경우로서 합산소득이 7천만원 이하인 경우에는 그 세대에 속하는 자가 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 이 조에서 “취득 당시의 가액”이라 한다)이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 한다) 이하인 주택을 유상거래(부담부증여는 제외한다)로 취득하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 2023년 12월 31일까지 지방세를 감면(이 경우 「지방세법」 제13조의2의 세율을 적용하지 아니한다)한다. 다만, 취득자가 미성년자인 경우는 제외한다.

1. 취득 당시의 가액이 1억 5천만원 이하인 경우에는 취득세를 면제한다.

2. 취득 당시의 가액이 1억 5천만원을 초과하는 경우에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.

② 제1항에서 합산소득은 취득자와 그 배우자의 소득을 합산한 것으로서 급여·상여 등 일체의 소득을 합산한 것으로 한다.

10) 「지방세법」 제11조에 따르면, 주택에 대한 취득세율은 취득당시가액 6억원 이하인 경우 1천분의 10, 6억원 이상~9억원 이하인 1천분의 10~1천분의 30, 9억원 이상 1천분의 30이 되나, 주거용 오피스텔의 경우 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택에 해당하지 않아 1천분의 40의 취득세율이 적용됨.

득하는 경우 생애최초 감면을 받을 수 없게 되는 점 등을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

참고로, 행정안전부는 무주택 실수요자 주거 안정 지원을 강화하기 위한 개정안들의 감면 확대 취지에는 공감하나, 최근 주거 안정 지원 효과를 높이기 위해 주택가격 및 소득 제한을 폐지함으로써 생애최초 주택 구입에 따른 취득세 수혜 대상을 확대하는 것으로 발표한 점을 고려 하여 대안별 효과 및 지방재정 등을 종합적으로 검토하여 결정할 필요가 있다는 입장임.

4. 대체토론의 요지

없음

5. 소위원회 심사내용

(소위원장 김교홍)

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

6. 찬반토론의 요지

없음

7. 심사결과

대안반영 폐기