



제418회 국회 (정기회)
제1차 행정안전위원회

지방세법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈부동산규제지역 개편내용 반영〉

■ 홍기원의원 대표발의(의안번호 제2200974호)

2024. 9.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 유상조

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 개정안의 주요내용	3
2. 개정안에 대한 검토	11

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 홍기원의원 등 13인
2. 발의연월일 : 2024. 6. 26.
3. 회부연월일 : 2024. 6. 27.

II. 제안이유 및 주요내용

현행 「주택법」은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로, 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역 등은 조정대상지역으로 지정할 수 있도록 하고 있고, 현행 「소득세법」은 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있는 지역의 경우 지정지역으로 지정할 수 있도록 하고 있음.

그런데 이와 같은 각 지역이나 지구로 지정되면 금융 및 대출 규제, 세금 중과, 청약 제한 등 여러 규제가 이루어져 국민의 부동산거래 등 재산권 행사에 제약이 가해지나, 규제지역별 지정효과가 혼재, 중복 그리고 파편화되어 있어 국민 불편 및 혼란이 가중되고 각 규제 간 차이가 뚜렷하지 않아 실효성도 낮은 상황임.

이에 정책 수요자인 국민이 알기 쉽도록 「주택법」상 조정대상 지역을 부동산관리지역 1단계로, 「주택법」상 투기과열지구와 「소득세법」상의 지정지역을 부동산관리지역 2단계로 변경·통합하고, 이와

연계하여 현행법에서 지방세제에 적용하고 있는 조정대상지역 또는 「소득세법」상의 지정지역에 있는 주택 등 부동산을 부동산관리지역 2단계에 있는 부동산으로 통합·적용하려는 것임(안 제13조의2 및 제103조의3).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 ① 「주택법」상 조정대상지역·투기과열지구, 「소득세법」상 지정지역(이른바 “투기지역”) 등 3개의 부동산규제지역을 「주택법」상 부동산관리지역 1단계·2단계 등 2개로 개편하는 「주택법 일부개정법률안」 및 「소득세법 일부개정법률안」에 부합하도록 「지방세법」의 부동산 규제지역 명칭을 변경하면서, ② 현행 주택 취득세 및 양도소득에 대한 지방소득세 중과의 지역 기준인 조정대상지역(명칭변경시 부동산관리 지역 1단계)을 투기과열지구(명칭변경시 부동산관리지역 2단계)로 변경하려는 것임(안 제13조의2 및 제103조의3).

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	1. (현행과 같음)

현행	개정안
아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)이 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율 2. 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)에 해당하는 주택으로서 「주택법」 제63조의2제1항제1호2)에 따른 조정대상지역(이하 이 장에서 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 <u>조정대상지역</u> 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목3)의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율 3. 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 <u>조정대상지역</u>에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 <u>조정대상지역</u> 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율 ② <u>조정대상지역</u>에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 일정가액 이상의 주택을 제11조제1항제2호4)에 따른 무상취득(이하 이 조에서 “무상취득”이라 한다)을 원인으로 취득하는 경우에는 제11조제1항제2호에도 불구하고 같은 항	2. ----- ----- -----제63조제1항 에 따른 부동산관리지역 2단계(이하 “부동산관리지역 2단계”라 한다)---- ----- -----주택으로서 부동산관리지역 2단계----- ----- ----- ----- ----- 3. ----- ---부동산관리지역 2단계----- ----- -----부동산관 리지역 2단계----- ----- ----- ----- ----- ② 부동산관리지역 2단계----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다. 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속이 무상취득하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.	----- ----- -----. ----- -----.
③ 제1항 또는 제2항과 제13조제5항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고 제1항 각 호의 세율 및 제2항의 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다.	③ (현행과 같음)
④ 제1항부터 제3항까지를 적용할 때 <u>조정대상지역 지정고시일</u> 이전에 주택에 대한 매매계약(공동주택 분양계약을 포함한다)을 체결한 경우(다만, 계약금을 지급한 사실 등이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에 한정한다)에는 <u>조정대상지역으로</u> 지정되기 전에 주택을 취득한 것으로 본다.	④ ----- <u>부동산관리지역 2단계 지정고시일</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>부동산관리지역 2단계로</u> ----- -----.
⑤ 제1항부터 제4항까지 및 제13조의3을 적용할 때 주택의 범위 포함 여부, 세대의 기준, 주택 수의 산정방법 등 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.	⑤ (현행과 같음)
제103조의3(세율) ① ~ ④ (생략) ⁵⁾	제103조의3(세율) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 양도하는 경우 제92조제1항 ⁶⁾ 에 따른 세율(제3호의 경우에는 제1항제8호에 따른 세율)에 1천분의 10을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 부동산 보유기간이 2년 미만인 경우에는	⑤ ----- ----- ----- ----- -----. -----

현행	개정안
전단에 따른 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액과 제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 중 큰 세액을 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액으로 한다. 1. 삭제 2. 삭제 3. 「소득세법」 제104조의2제2항⁷⁾에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 같은 법 제104조의3⁸⁾에 따른 비사업용 토지. 다만, 지정지역의 공고가 있는 날 이전에 토지를 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증명서류에 의하여 확인되는 경우는 제외한다. 4. 그 밖에 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있어 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에 대통령령으로 정하는 부동산 ⑥ ~ ⑨ (생략)⁹⁾ ⑩ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이항에서 같다)을 양도하는 경우 제92조제1항에 따른 세율에 1천분의 20(제3호 또는 제4호에 해당하는 주택은 1천분의 30)을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 주택 보유기간이 2년 미만인 경우에는 제92조제1항에 따른 세율에 1천분의 20(제3호 또는 제4호에 해당하는 주택은 1천분의 30)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도	----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음) 3. <u>부동산관리지역 2단계에 있는 대통령령으로 정하는 부동산으로서 「소득세법」</u> ----- -----, -----<u>부동산관리지역 2단계</u>----- ----- ----- -----. 4. (현행과 같음) ⑥ ~ ⑨ (현행과 같음) ⑩ ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- -----

현행	개정안
소득에 대한 개인지방소득세 산출세액과 제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 중 큰 세액을 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액으로 한다. 1. <u>조정대상지역</u>에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택 2. <u>조정대상지역</u>에 있는 주택으로서 1세대가 1주택과 조합원입주권 또는 분양권을 1개 보유한 경우의 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다. 3. <u>조정대상지역</u>에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택 4. <u>조정대상지역</u>에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.	----- ----- ----- ----- -----. 1. <u>부동산관리지역 2단계</u>----- ----- ----- 2. <u>부동산관리지역 2단계</u>----- ----- ----- -----. -----. 3. <u>부동산관리지역 2단계</u>----- ----- ----- 4. <u>부동산관리지역 2단계</u>----- ----- ----- -----. -----.
부 칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(부동산관리지역 2단계에 있는 주택 취득 중과 등에 관한 적용례) 제13조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 지정고시된 부동산관리지역 2단계에 있는 부동산을 취득하는 분부터 적용한다. 제3조(부동산관리지역 2단계에 있는 부동산 양도소득에 대한 개인지방소득세 세율에 관한 적용례) 제103조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 지정고시된 부동산관리지역 2단계에 있는 부동산을 양도하는 분부터 적용한다. 제4조(일반적 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 부과하였거나 부과하여야 할 지방세에 대하여는 종전의 규정에 따른다.	

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.

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.

(표 생략)

가. 취득당시가액이 6억원 이하인 주택: 1천분의 10

나. 취득당시가액이 6억원을 초과하고 9억원 이하인 주택: 다음 계산식에 따라 산출한 세율.
이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

(표 생략)

다. 취득당시가액이 9억원을 초과하는 주택: 1천분의 30

2) 「주택법」

제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 “조정대상지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 조정대상지역은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역

2. 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역

3) 「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

4) 「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.

2. 제1호 외의 무상취득: 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.

5) 「지방세법」

제103조의3(세율) ① 거주자의 양도소득에 대한 개인지방소득세는 해당 과세기간의 양도소득과 세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다.

1. 「소득세법」 제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에 해당하는 자산: 제92조제1항에 따른 세율(분양권의 경우에는 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 60)

2. 「소득세법」 제94조제1항제1호 및 제2호에서 규정하는 자산으로서 그 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 것: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 40(주택, 조합원입주권 및 분양권의 경우에는 1천분의 60)
3. 「소득세법」 제94조제1항제1호 및 제2호에서 규정하는 자산으로서 그 보유기간이 1년 미만인 것: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 50(주택, 조합원입주권 및 분양권의 경우에는 1천분의 70)
4. 삭제
5. 삭제
6. 삭제
7. 삭제
8. 「소득세법」 제104조의3에 따른 비사업용 토지(제5항제3호 단서에 해당하는 경우를 포함한다)
(표 생략)
9. 「소득세법」 제94조제1항제4호다목 및 라목에 따른 자산 중 대통령령으로 정하는 자산
(표 생략)
10. 「소득세법」 제104조제3항에 따른 미등기양도자산: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 70
11. 「소득세법」 제94조제1항제3호가목 및 나목에 따른 자산
 - 가. 「소득세법」 제104조제1항제11호가목에 따른 대주주(이하 이 절에서 “대주주”라 한다)가 양도하는 「소득세법」 제88조제2호에 따른 주식등(이하 “주식등”이라 한다)
 - 1) 1년 미만 보유한 주식등으로서 대통령령으로 정하는 중소기업(이하 이 절에서 “중소기업”이라 한다) 외의 법인의 주식등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 30
 - 2) 1)에 해당하지 아니하는 주식등
(표 생략)
 - 나. 대주주가 아닌 자가 양도하는 주식등
 - 1) 중소기업의 주식등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 10
 - 2) 1)에 해당하지 아니하는 주식등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 20
 - 다. 삭제
12. 「소득세법」 제94조제1항제3호다목에 따른 자산
 - 가. 중소기업의 주식등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 10
 - 나. 가목에 해당하지 아니하는 주식등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 20
13. 「소득세법」 제94조제1항제5호에 따른 파생상품 등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 20
14. 「소득세법」 제94조제1항제6호에 따른 신탁 수익권
(표 생략)
 - ② 제1항제2호·제3호 및 제11호가목의 보유기간의 산정은 「소득세법」 제104조제2항에서 정하는 바에 따른다.
 - ③ 거주자의 「소득세법」 제118조의2제1호·제2호 및 제5호에 따른 자산의 양도소득에 대한 개인지방소득세의 표준세율은 제92조제1항에 따른 세율과 같다.
 1. 삭제
 2. 삭제
 3. 삭제
 - ④ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 양도소득에 대한 개인지방소득세의 세율을 제1항에 따른 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.
- 6) 「지방세법」
제92조(세율) ①거주자의 종합소득에 대한 개인지방소득세의 표준세율은 다음 표와 같다.
(표 생략)
- 7) 「소득세법」
제104조의2(지정지역의 운영) ② 제104조제4항제3호에서 “지정지역에 있는 부동산”이란 제1항에 따른 지정지역에 있는 부동산 중 대통령령으로 정하는 부동산을 말한다.

8) 「소득세법」

제104조의3(비사업용 토지의 범위) ① 제104조제1항제8호에서 “비사업용 토지”란 해당 토지를 소유하는 기간 중 대통령령으로 정하는 기간 동안 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

(각 호 생략)

9) 「지방세법」

제103조의3(세율) ⑥ 해당 과세기간에 「소득세법」 제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에서 규정한 자산을 둘 이상 양도하는 경우 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액은 다음 각 호의 금액 중 큰 것(제103조의4에 따른 양도소득에 대한 개인지방소득세의 감면세액이 있는 경우에는 해당 감면세액을 차감한 세액이 더 큰 경우의 산출세액을 말한다)으로 한다. 이 경우 제2호의 금액을 계산할 때 제1항제8호 및 제9호의 자산은 동일한 자산으로 보고, 한 필지의 토지가 「소득세법」 제104조의3에 따른 비사업용 토지와 그 외의 토지로 구분되는 경우에는 각각을 별개의 자산으로 보아 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액을 계산한다.

1. 해당 과세기간의 양도소득과세표준 합계액에 대하여 제92조제1항에 따른 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액
 2. 제1항부터 제5항까지 및 제10항의 규정에 따라 계산한 자산별 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 합계액. 다만, 둘 이상의 자산에 대하여 제1항 각 호, 제5항 각 호 및 제10항 각 호에 따른 세율 중 동일한 호의 세율이 적용되고, 그 적용세율이 둘 이상인 경우 해당 자산에 대해서는 각 자산의 양도소득과세표준을 합산한 것에 대하여 제1항·제5항 또는 제10항의 각 해당 호별 세율을 적용하여 산출한 세액 중에서 큰 산출세액의 합계액으로 한다.
- ⑦ 제1항제13호에 따른 세율은 자본시장 육성 등을 위하여 필요한 경우 그 세율의 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 인하할 수 있다.
- ⑧ 「소득세법」 제118조의9에 따라 양도소득으로 보는 국내주식 등의 평가이익에 대한 세율은 다음 표와 같다.

(표 생략)

- ⑨ 제3항에 따른 세율에 대해서는 제5항을 준용하여 가중할 수 있다.

2. 개정안에 대한 검토

① 부동산규제지역 명칭 변경

현행 부동산규제지역으로는 국토교통부장관이 지정하는 「주택법」 제63조상 투기과열지구 및 같은 법 제63조의2상 조정대상지역, 기획재정부장관이 지정하는 「소득세법」 제104조의2상 지정지역(이른바 “투기지역”) 등 총 3개 유형이 있음.

[현행 부동산규제지역 현황]

구분		투기과열지구	조정대상지역	지정지역(투기지역)
지정요건	공통	물가상승률보다 현저히 높을 것(내부기준: 1.5배)	물가상승률의 1.3배 (3개월간)	물가상승률 1.3배 (직전월대비)
	선택 *1개 이상 충족	① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 분양물량 전월대비 30% 이상 감소 ③ 인허가 전년대비 급감 ④ 주택보급률·자가보유율 전국 평균 이하 등	① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 3개월간 분양권 전매 거래량 전년 동기 대비 30% 이상 증가 ③ 주택보급률·자가 보유율 전국 평균 이하 등	① 2개월간 주택가격 상승률 > 전국주택가격상승률*1.3배 ② 1년간 주택가격 상승률 > 3년간 전국 주택가격 상승률
지정효과 (시장과열기)		대출+청약	대출+세제+청약	대출
대출 ¹⁾		-(LTV) 9억 이하 40%, 9억 초과 20%, 15억 초과 0% * 다주택자 LTV 0%	-(LTV) 9억이하 50% 9억 초과 30% * 다주택자 LTV 0%	-(LTV) 9억 이하 40%, 9억 초과 20%, 15억 초과 0% * 다주택자 LTV 0%
세제 ²⁾		-	-다주택자 취득세·종부세 중과 -양도세 중과, 장특공제 배제	-
전매 ³⁾		소유권이전등기시(최대5년)	소유권이전등기시(최대3년)	-
청약 ⁴⁾		-가점제 적용비율 차등 -9억 이상 특공 불가 -재당첨제한(10년) -기존주택 처분의무(2년)	-가점제 적용비율 차등 -재당첨제한(7년) -기존주택 처분의무(2년)	-
정비사업		-재건축 조합원당 주택공급 수 제한(1주택) -재건축·재개발사업 조합원 지위양도 제한	-재건축 조합원당 주택공급 수 제한(1주택) -재건축·재개발사업 조합원 지위양도 제한	-
기타		-자금조달계획서 및 증빙자료 제출 의무	-자금조달계획서 제출 의무	-

1) (대출) 현재 투기과열지구·조정대상지역·지정지역 모두 주택가격 무관 LTV 50%로 완화

2) (세제) 현재 종부세 중과 폐지, 양도세 중과는 '24.5.까지 한시 배제 중

3) (전매) 현재 수도권 3년 비수도권 1년으로 완화

4) (청약) 현재 투기과열지구·조정대상지역 기존주택 처분의무 폐지, 투기과열지구 9억 이상 주택 특별공급 배제 규정 폐지

자료: 국토교통위원회 「주택법 일부개정법률안 검토보고」, 2024.8.

이에 대하여 ① 부동산규제지역의 유형이 다양하고 규제내용도 상기와 같이 상이하여 국민의 혼란을 유발하며 ② 근거 법률 및 지정권자도 이원화¹⁰⁾되어 있어 체계적·종합적 제도 운영이 어렵다는 문제의식 하에,

「주택법」상 투기과열지구 및 조정대상지역의 명칭을 각각 “부동산관리지역 2단계” 및 “부동산관리지역 1단계”로 변경하고 「소득세법」상 지정지역(투기지역)을 폐지하는 「주택법 일부개정법률안」¹¹⁾ 및 「소득세법 일부개정법률안」¹²⁾이 제안되어 각각 국토교통위원회 및 기획재정위원회에 계류되어 있음.

그리고 동 개정안은 「지방세법」에 규정된 조정대상지역 및 지정지역(투기지역)을 전술한 「주택법 일부개정법률안」 및 「소득세법 일부개정법률안」에 부합하도록 용어 변경하려는 것이므로,

해당 법률안들의 심사 경과를 지켜보며 판단할 필요가 있겠음.

② 지방세 중과의 지역 기준 변경

현행 「지방세법」상 조정대상지역은 i) 주택 취득세 중과의 지역기준 및 ii) 양도소득에 대한 지방소득세 중과의 지역기준으로 사용되고 있음.

10) 투기과열지구·조정대상지역은 「주택법」에 따라 국토교통부장관이, 지정지역(투기지역)은 「소득세법」에 따라 기획재정부장관이 지정함.

11) 의안번호 2200970 주택법 일부개정법률안(홍기원의원 대표발의): 2024년 8월 21일 소위원회부

12) 의안번호 2200973 소득세법 일부개정법률안(홍기원의원 대표발의): 상임위 회부 후 미상정

구체적으로 i) 현행 「지방세법」상 주택을 유상승계취득(매입 등)하는 경우 취득세 표준세율은 그래프와 같이 취득가액 별로 1~3%이나, 다주택자인 개인은 주택수 및 조정대상지역 여부에 따라 8~12%의 중과 세율을 적용받고 있음.

[다주택자·법인의 주택 취득세 중과세율 현황(「지방세법」 제13조의2)]

구분	개인				법인
	1세대 1주택	1세대 2주택	1세대 3주택	1세대 4주택이상	
조정대상지역내	표준세율 1~3%	중과세율 8%	중과세율 12%	중과세율 12%	중과세율 12%
조정대상지역외	표준세율 1~3%	표준세율 1~3%	중과세율 8%	중과세율 12%	중과세율 12%

또한 주택을 무상승계취득하는 경우 취득세 표준세율은 3.5%(비영리 사업자는 2.8%)이나, 시가표준액 3억원 이상으로서 조정대상지역의 주택을 취득하는 경우에는 12%의 중과 세율을 적용받고 있음.

다음 ii) 현행 「소득세법」상 주택 양도소득세의 세율은 종합소득세와 동일하게 과세표준에 따라 6~45%¹³⁾이나 조정대상지역의 2주택자는 26~65%, 3주택자 이상은 36~75%의 세율을 적용받고 있고, 현행 「지방세법」상 주택 양도소득에 대한 지방소득세의 세율은 과세표준에 따라 0.6~4.5%이나 조정대상지역의 2주택자는 2.6~6.5%, 3주택자 이상은 3.6~7.5%의 세율을 적용받고 있음.

13) 1,400만원 이하: 6%

1,400만원 초과 5,000만원 이하: 초과금액부터 15%

5,000만원 초과 8,800만원 이하: 초과금액부터 24%

8,800만원 초과 1억 5,000만원 이하: 초과금액부터 35%

1억 5,000만원 초과 3억원 이하: 초과금액부터 38%

3억원 초과 5억원 이하: 초과금액부터 40%

5억원 초과 10억원 이하: 초과금액부터 42%

10억원 초과: 초과금액부터 45%

개정안은 이러한 중과의 지역기준을 현행 조정대상지역(명칭변경시 부동산관리지역 1단계)에서 투기과열지구(명칭변경시 부동산관리지역 2단계)로 변경하려는 것임.

2023년 1월 5일 이후로는 투기과열지구와 조정대상지역이 서울특별시 강남구·서초구·송파구 및 용산구만 남고 해제되어 서로 동일하지만, 당초 투기과열지구는 조정대상지역에 비해 지정요건¹⁴⁾ 및 규제수준¹⁵⁾이 높아 지정범위가 협소한 경향이 있기 때문에 개정안에 따르면 취득세 등의 중과 대상이 감소하여 주택시장 규제를 완화하는 효과를 가짐.

참고로 2023년 1월 5일 투기과열지구·조정대상지역 대규모 해제 직전인 2022년 7월 5일 기준 해당 지구·지역 현황은 다음 표와 같음.

[2022년 7월 5일 기준 투기과열지구·조정대상지역 현황]

구분	투기과열지구(43곳)	조정대상지역(101곳)
서울	전 지역('17.8.3)	전 지역('16.11.3)
경기	과천('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명, 하남('18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원 일 부, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2 일부('20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2 일부 ('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리, 안양동안, 광교지구 일부 ('18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥 ('18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕 ('20.2.21) 고양, 남양주 일부, 화성 일부, 군포, 부천, 안산 일부, 시흥, 용인처인 일 부, 오산, 안성 일부, 평택, 광주 일 부, 양주 일부, 의정부('20.6.19) 김포 일부('20.11.20) 파주 일부('20.12.18) 동두천시 일부('21.8.30)

14) 투기과열지구의 공통지정요건은 주택가격상승률이 물가상승률의 1.5배 이상인 경우인 반면 조정대상지역은 1.3배 이상인 경우임.

15) 투기과열지구의 담보인정비율(LTV)은 주택가격 9억 이하 40%, 9억 초과 20%, 15억 초과 0%인 반면, 조정대상지역은 9억이하 50%, 9억초과 30%임.

구분	투기과열지구(43곳)	조정대상지역(101곳)
인천	연수, 남동, 서구('20.6.19)	중구 일부, 동구, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서구('20.6.19)
부산	-	해운대, 수영, 동래, 남구, 연제('20.11.20) 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구('20.12.18)
대구	-	수성('20.11.20)
광주	-	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구('20.12.18)
대전	-	동구, 중구, 서구, 유성, 대덕('20.6.19)
울산	-	중구, 남구('20.12.18)
세종	세종 일부('17.8.3)	세종 일부('16.11.3)
충북	-	청주 일부('20.6.19)
충남	-	천안동남 일부·서북 일부, 논산 일부, 공주 일부('20.12.18)
전북	-	전주완산·덕진('20.12.18)
경북	-	포항남구 일부('20.12.18)
경남	-	창원성산('20.12.18)

자료: 국토교통부, 「보도자료: 지방 투기과열지구 해제 등 규제지역 조정」, 2022.6.30.

따라서 개정안에 대해서는 향후 주택시장 전망을 토대로 국회·정부 차원에서 주택정책 방향에 대한 합의를 선행한 후, 최근 논의되고 있는 다른 주택 관련 입법사항(종합부동산세 개편, 주택공급 확대 방안 등)들과 함께 개정 여부를 판단할 필요가 있을 것임.

문 의 처

02)6788-5333