

지방세특례제한법 일부개정법률안 심사보고서

2024. 12. .
행정안전위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2024년 6월 28일, 문진석의원 등 10인

나. 회부일자: 2024년 7월 1일

다. 상정 및 의결일자:

제418회 국회(정기회)

제12차 행정안전위원회(2024. 11. 20.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제419회 국회(임시회)

제1차 법안심사 제1소위원회(2024. 12. 17.) 상정, 축조심사

제420회 국회(임시회)

제1차 법안심사 제1소위원회(2024. 12. 18.) 상정, 축조심사

제2차 법안심사 제1소위원회(2024. 12. 19.) 상정, 축조심사, 의결(대
안반영폐기)

제1차 행정안전위원회(2024. 12. 23.) 상정, 소위심사보고, 축조심사,
찬반토론, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(문진석의원)

공공주택 공급의 촉진을 통해 국민의 주거안정을 강화하기 위하여 공공주택사업자의 지분적립형 분양주택과 지방주택공사의 공공매입임대주택으로 제공하기 위하여 취득하는 기존주택 등에 대해 지방세 감면을 신설할 필요가 있음.

이에 지방주택공사가 기존주택 등을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급하는 경우 한국토지주택공사와 동일수준(취득세 25%, 재산세 50%)으로 지방세 감면 혜택 부여하고(안 제31조제6항·제7항), 청년·신혼부부 등 무주택 실수요자에게 초기 자금부담을 낮추어 안정적인 내 집 마련의 기회 제공을 위해 공공주택사업자의 지분적립형 분양주택에 대해 재산세 25% 감면을 신설하고자 함(안 제31조제8항).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 유상조)

(1) 지방주택공사의 공공매입 임대주택에 대한 취득세·재산세
경감 신설(개정안 제31조제6항 신설)

개정안 제31조제6항은 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 「공

공주택 특별법」 제43조제1항¹⁾에 따라 매입하여 공급하는 주택·건축물에 대해서도 한국토지주택공사가 매입하여 공급하는 주택·건축물과 같이 취득세의 100분의 25와 재산세의 100분의 50을 2024년 12월 31일까지 경감하도록 하려는 것임.

한국토지주택공사와 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업으로 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방주택공사”라 함)는 「공공주택 특별법」 제43조제1항²⁾에 따른 기존주택 등을 매입하여 임대주택으로 공급하고 있음. 국토교통부의 임대주택통계에 따르면, 2022년 기준 한국토지주택공사는 16,621호, 지방주택공사는 6,300호에 대해 기존주택 등을 매입하여 임대하고 있음.

한국토지주택공사와 지방주택공사가 기존주택등을 매입임대하는 경우 적용되는 취득세와 재산세 감면 규정을 살펴보면, 취득세 감면의 경우 한국토지주택공사는 「지방세특례제한법」 제31조제6항(취득세 감면을 25%)이 적용되고, 지방주택공사는 「지방세특례제한법」 제85조의2제1항제1호(취득세 감면을 50%)가 적용됨. 재산세 감면의 경우 한국토지주택공사는 「지방세특례제한법」 제31조제4항과 제6항 중 감면율이 높은 조항이 적용되고, 지방주택공사는 「지방세특례제한

1) 「공공주택 특별법」 제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입) ① 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택 등(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급할 수 있다.

2) 「공공주택 특별법」 제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입) ① 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택 등(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급할 수 있다.

법」 제31조제4항³⁾이 적용됨.

한국토지주택공사와 지방주택공사가 기존주택등을 매입임대하는 경우 적용되는 취득세 감면율의 경우 한국주택공사의 취득세 감면율은 25%이고, 지방주택공사의 취득세 감면율은 50%에 지방공사에 대한 지방자치단체의 투자비율을 곱한 금액⁴⁾으로, 지방자치단체의 투자비율

3) 「지방세특례제한법」 제31조(임대주택 등에 대한 감면) ④ 대통령령으로 정하는 임대사업자 등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 국내에서 임대용 공동주택 또는 오피스텔[...중략...]을 과세기준일 현재 2세대 이상 임대 목적으로 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 재산세를 2024년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 「지방세법」 제4조제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 3억원[「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택인 경우에는 9억원)으로 한다]을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액이 2억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 한다)을 초과하는 오피스텔은 감면 대상에서 제외한다.

1. 전용면적 40제곱미터 이하인 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따라 30년 이상 임대 목적의 공동주택에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)를 면제한다.
2. 전용면적 60제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택(제1호에 따른 공동주택은 제외한다) 또는 오피스텔에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 50을 경감한다.
3. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.

「지방세특례제한법 시행령」 제13조(추징이 제외되는 임대의무기간 내 분양 등) ② 법 제31조제4항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 임대사업자 등”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

3. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호의 임대사업자 또는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자

「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

4) 「지방세특례제한법」 제85조의2(지방공기업 등에 대한 감면) ① 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 지방공사(이하 이 조에서 “지방공사”라 한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2025년 12월 31일(제4호의 경우에는 2024년 12월 31일)까지 지방세를 감면한다.

1. 지방공사가 그 설립 목적과 직접 관계되는 사업(그 사업에 필수적으로 부대되는 사업을 포함한다. 이하 이 조에서 “목적사업”이라 한다)에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50(100분의 50의 범위에서 조례로 따로 정하는 경우에는 그 율)에 대통령령으로 정하는 지방자치단체 투자비율(이하 이 조에서 “지방자치단체 투자비율”이라 한다)을 곱한 금액을 경감한다.

「지방세특례제한법 시행령」 제41조의2(지방공기업 등에 대한 지방자치단체 투자비율 및 공공시설물의 범위) ① 법 제85조의2제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 지방자치단체 투

에 따라 경감율이 달라짐.

재산세의 경우 한국토지주택공사는 「지방세특례제한법」 제31조제6항의 적용을 받게 되어 재산세 감면의 대상이 되는 기존주택등에 단독주택, 제1종·제2종 근린생활시설 등이 포함됨. 지방주택공사의 경우 재산세 감면의 대상이 되는 기존주택등의 범위가 「지방세특례제한법」 제31조제4항에 따른 공동주택과 오피스텔에 한정되어 상대적으로 범위가 좁음.

개정안 제31조제6항을 통해 지방주택공사가 기존주택 등을 매입임대 하는 경우에 재산세가 감면되는 기존주택 등의 범위를 한국토지주택공사와 같이 확대하는 경우에는 지방주택공사가 보다 적극적으로 기존주택 등 매입임대 사업을 추진함으로써 국민의 주거 복지 확대에 도움이 될 수 있지만 다른 한편, 개정안에 따라 재산세 감면 대상이 확대되면 지방세수의 감소 효과도 발생할 수 있어 보이므로, 이 두 가지 측면을 함께 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있어 보임.

국회 예산정책처에 따르면, 개정안에 따른 취득세 및 재산세의 감소

자비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 지방공사(이하 이 조에서 “지방공사”라 한다)에 대한 투자비율: 지방공사의 자본금에 대한 지방자치단체의 출자금액(둘 이상의 지방자치단체가 공동으로 설립한 경우에는 각 지방자치단체의 출자금액을 합한 금액)의 비율. 다만, 지방공사가 「지방공기업법」 제53조제3항에 따라 주식을 발행한 경우에는 해당 발행 주식 총수에 대한 지방자치단체의 소유 주식(같은 조 제4항에 따라 지방자치단체가 출자한 것으로 보는 주식을 포함한다) 수(둘 이상의 지방자치단체가 주식을 소유하고 있는 경우에는 각 지방자치단체의 소유 주식 수를 합한 수)의 비율을 말한다.
2. 「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따라 지정·고시된 출자·출연기관(이하 이 조에서 “지방출자·출연기관”이라 한다)에 대한 투자비율: 지방출자·출연기관의 자본금 또는 출연금에 대한 지방자치단체의 출자·출연금액(같은 법 제4조제2항에 따라 지방자치단체가 출자하거나 출연한 것으로 보는 금액을 포함하며, 둘 이상의 지방자치단체가 출자·출연한 경우 각 지방자치단체의 출자·출연금액을 합한 금액)의 비율

규모를 추계하기 위해서는 향후 공급될 공공매입임대주택 등에 대한 정보가 필요하지만 자료가 부재하여 개정안에 따른 세수효과를 추계하는 데 한계가 있어 비용추계서가 미첨부되었음.

(2) 지분적립형 분양주택의 재산세 경감 신설(개정안 제31조제8항 신설)

개정안 제31조제8항은 지분적립형 분양주택을 공급한 공공주택사업자가 2026년 12월 31일까지 주택의 지분을 공유하는 경우 공공주택사업자가 수분양자와 납세의무가 성립한 날부터 3년간 재산세의 100분의 25를 경감하도록 하려는 것임.

「공공주택 특별법」 제2조제1호의4)에 따른 지분적립형 분양주택은 공공주택사업자가 공급하는 공공분양주택으로서 20년 또는 30년 동안 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 공급받은 주택의 지분을 적립하여 취득하는 주택임.

수분양자는 지분적립형 분양주택의 지분 일부(약 20%)에 해당하는 금액과 분양자가 보유한 나머지 지분에 대한 임대료를 납부하여⁶⁾ 주

-
- 5) 「공공주택 특별법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1의4. “지분적립형 분양주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 20년 이상 30년 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유 지분을 적립하여 취득하는 주택을 말한다.
- 6) 「공공주택 특별법」 제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ⑦ 공공주택사업자는 지분적립형 분양주택을 공급받은 자와 해당 주택의 소유권을 공유하는 동안 공공주택사업자가 소유한 지분에 대하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 산정한 임대료를 받을 수 있다.
「공공주택 특별법 시행령」 제46조의2(지분적립형 분양주택의 임대료) ① 법 제49조제7항에서 “대통령령으로 정하는 기준에 따라 산정한 임대료”란 제44조제5항을 준용하여 산정한 임대보증금에 공공주택사업자가 소유한 지분의 비율을 곱한 금액을 초과하지 않는 금액을 말한다.
② 제1항에 따른 임대료의 지급은 그 금액을 공공주택사업자에게 예치하는 방식으로 한다.
③ 제2항에도 불구하고 제1항에 따른 임대료는 그 일부를 매월 지급하는 방식으로 전환할 수 있다.
④ 제3항에 따른 임대료 전환의 기준과 구체적인 임대료 지급 방식은 공공주택사업자가 정한다.

택에 입주하여 거주하고, 분양자가 보유한 나머지 지분에 대한 임대보증금을 납부하고 20~30년에 걸쳐 나머지 지분을 분할 취득하게 됨.

지분적립형 분양주택의 공급을 준비 중인 경기주택도시공사의 2023년 9월 5일 보도자료⁷⁾ 등에 따르면, 최초분양가가 5억원인 경우 수분양자는 최초지분(25%)에 해당하는 분양대금 약 1.25억원 및 임대보증금을 납부하여 입주하고, 이후 거주기간 20년 동안 최초 분양가에 1년 만기 예금이자를 가산한 추가 지분취득액을 납부하게 되는데, 최초분양가가 5억원인 경우 20년 동안 총 지분취득액은 5.9억원 수준임.

지분적립형 분양주택은 주택 구매를 위한 초기 자금 부담을 낮추어 소득이 있으나 자산이 부족한 무주택 실수요자가 집을 마련하는데 도움이 될 것으로 보임.

한편, 지분적립형 분양주택을 공급하는 사업자 입장에서는 한 번에 대금을 모두 납부받는 일반 분양 주택과 비교하여 상대적으로 많은 비용을 부담하게 됨. 지분적립형 분양주택 공급자의 경우 해당 전체 지분을 넘기기 전까지 임대인의 지위에서 건물을 관리해야 하며, 주택 소유지분 보유에 따른 세금 부담⁸⁾을 지게 됨.

7) 경기주택도시공사 2023년 9월 5일 보도자료, “GH, 경기도형 공공분양주택 ‘지분적립형’ 분양주택 도입”

8) 지분적립형 분양주택을 공급하는 공공주택사업자의 종합부동산세 부담을 완화하기 위해 지분적립형 분양주택은 「종합부동산세법」 제8조제2항제2호 및 같은 법 시행령 제4조제1항제25호에 따라 지분적립형 분양주택은 종합부동산세 과세표준의 합산주택에 해당하지 않음. 「종합부동산세법 시행령」 제4조(합산배제 사원용주택등) ①법 제8조제2항제2호 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택(이하 “합산배제 사원용주택등”이라 한다)을 말한다.

25. 공공주택사업자가 소유하는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택(주택지분의 일부를 소유하는 경우에는 해당 지분을 말한다)

이로 인해 2020년 지분적립형 분양주택의 공급 계획이 발표⁹⁾된 이후 동 주택을 공급계획을 발표한 곳은 경기주택도시공사 등 소수에 머무르고 있음.

개정안을 통해 공공주택사업자가 보유한 재산세를 경감함으로써 지분적립형 분양주택을 공급하는 공공주택사업자의 부담을 줄여주고 이를 통해 보다 많은 지분적립형 분양주택이 공급되는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

다만, 감면대상에 있어서 문진석의원안은 2026년 12월 31일까지 공급한 지분적립형 분양주택을 대상으로 하고 있는 반면, 복기왕의원안은 공급 일자를 제한하지 않고 있으며, 감면기간에 대해서도 문진석의원안은 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 3년으로 제한하고 있는 반면 복기왕의원안은 감면기한을 제한하지 않고 있다는 점에서 차이가 있음. 이와 관련해서는 현재까지 지분적립형 분양주택의 공급 계획이 발표된 사례는 소수인 반면 동 제도가 활성화되기 위해서는 지방세 특례가 일정 기간 지속될 필요성이 있다는 점, 일몰기한과 관련하여서는 「지방세특례제한법」에서 통상적으로 3년 이내의 기간을 정해왔다는 점을 함께 고려할 필요가 있음.

국회 예산정책처에 따르면, 개정안에 따라 공공주택사업자의 지분적립형 주택 소유 지분에 대한 재산세 감면을 신설할 경우 재산세수의

9) 인터넷뉴스 DE데일리경제 2020년 10월 28일 기사, “홍남기 “지분적립형 분양주택 도입”..토지 건물 지분 20~25% 취득 입주 20년후 100% 소유 가능”

감소가 예상되지만, 재산세의 감소 규모를 추계하기 위해서는 지분적
립형 분양주택의 공시가격 등에 대한 정보가 필요하지만 자료의 부재
하여 개정안에 따른 세수효과를 추계하는 데 한계가 있어 비용추계서
가 미첨부되었음.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

(소위원장 윤건영)

개정안의 취지를 위원회 대안에 반영하고, 개정안은 본회의에 부의
하지 아니하기로 함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기