

사실은 이렇습니다

주택시장 안정 보완대책

담당부서: 부동산정책팀, 재산세제과

담당자: 박진호팀장, 변광욱과장, 이태윤사무관, 전동표사무관, 서은혜사무관

 기획재정부



종합부동산세 인상이 세금폭탄?

사실은 이렇습니다

고가 1주택 소유자

공시가격
'20년 31억원
'21년 34억원



주택 10년 보유 65세 A씨

756만원 → 882만원

증부세액 126만원 증가

VS



주택 3년 보유 58세 B씨

1,892만원 → 2,940만원

증부세액 1,048만원 증가

실수요 목적의 장기 **1주택 보유자·고령자**의 경우

세부담 증가 크지 않으며, 공시가격 30억원 이상 주택은

'19년 기준 전체주택의 **0.01% 수준**

종합부동산세 인상이 세금폭탄?

사실은 이렇습니다

조정대상지역 2주택자

[공시가격] '20년 15억원, '21년 16.5억원	[공시가격] '20년 13억원, '21년 14억원
 서울 A아파트	 서울 B아파트

2,650만원 → 6,856만원

총부세액 4,206만원 증가

3주택자

[공시가격] '20년 15억원, '21년 16.5억원	[공시가격] '20년 13억원, '21년 14.5억원	[공시가격] '20년 8.7억원, '21년 9.5억원
 서울 A아파트	 대구 B아파트	 부산 C아파트

4,179만원 → 1억754만원

총부세액 6,575만원 증가

조정대상지역 2주택 및 3주택 이상의 경우

중과세율 인상으로 세부담이 크게 증가하지만,

이러한 **다주택자**는 '19년 기준 **전 국민의 0.4%에 불과**

보유세 부담이 늘어나는 상황에서 거래세 강화로 퇴로 차단?

사실은 이렇습니다

이번 조치는 주택 투기에 대한 기대수익률을 낮춰
투기수요를 차단하겠다는 정부의 확고한 의지를
보여주기 위한 불가피한 조치

조정대상지역 내 다주택자와 단기 투기거래자에 대한
양도소득세율 인상은 '21.6.1.이후' (21년 종부세 과세기준일)
양도하는 주택부터 **적용**

그 전에 실거주 목적이 아닌 주택을 매도하도록
유도하는 효과 기대

단기보유 주택 양도세율 증가, 1주택자 장기보유 특별공제 거주요건 추가로 1주택자 세부담 증가? (12.16대책)

사실은 이렇습니다

실수요 **1주택자**의 세부담에는 **영향이 없도록 제도 설계**

조정대상지역 내 다주택자와 단기 투기거래에 대한
세부담은 늘어나지만, **2년 이상 주택을 보유한
실수요 1주택자 세부담에는 영향 없음**

1세대 1주택자 장기보유특별공제에 거주기간 요건 추가
역시 보유주택에 거주하는 **실수요 1주택자의
세부담에는 영향 없음**

증여 또는 전세를 끼고 집을 증여하는 부담부 증여 가능성에 대한 대비책은?

사실은 이렇습니다

양도세 최고세율이 높아도 **증여세는 주택가격 전체에
부과**되기 때문에 **일반적으로 증여세 부담이 더 큼**

양도의 경우 매매대금이 들어오지만(차익실현) **증여는
소득 실현없이 자산만 이전되므로 현실적인 부담이 더 큼**

다만 시장상황을 면밀히 점검하며
보완 방안을 검토 중에 있으며 필요시 추가 조치

세부담 증가로 전세가격 폭등할 우려?

사실은 이렇습니다

종부세 세율인상 효과는 일부에서만 발생하므로
전체적인 전세가격 상승으로 연결될 가능성은 낮음

임대인이 세부담 전가를 목적으로 귀책사유가 없는
임차인을 계약기간 중 마음대로 내보내는 것은 불가능

정부는 향후 임대차 3법 관련 국회 논의가 시작되면
임차인들이 피해를 보지 않도록 최선의 노력

주택 공급 관련 향후 계획은?

사실은 이렇습니다

7.10대책에서 밝힌 바와 같이 주택공급을 확대하기 위한
후속조치 즉시 이행할 계획

부총리 주재 『주택공급확대 TF』 를,
국토부에 『실무기획단』 을
신속히 구성하여 **구체적인 추진체계 마련**

특히 『국토부-서울시 간 주택공급 협의체』 를
실무기획단 내 협의체로 연결하여
이번주부터 본격적인 논의를 진행할 계획