



보도 일시	2022. 7. 26.(화) 11:00	배포 일시	2022. 7. 26.(화) 10:00
-------	-----------------------	-------	-----------------------

담당 부서	세제실 재산세제과	책임자	과 장 이재면 (044-215-4310)
		담당자	사무관 권영민 (groove@korea.kr) 사무관 정호진 (re2pect@korea.kr)
	세제실 환경에너지세제과	책임자	과 장 조용래 (044-215-4330)
		담당자	사무관 김만기 (kmkey8431@korea.kr)

종합부동산세법 시행령, 소득세법 시행령 등 일부개정령안 국무회의 의결

- 새정부 경제정책방향 및 임대차 시장 안정 방안 후속 조치 -

□ 정부는 '22.7.25.(화)에 개최된 제33회 국무회의에서 「종합부동산세법 시행령」, 「소득세법 시행령」, 「법인세법 시행령」 및 「개별소비세법 시행령」 일부개정령안을 심의·의결하였습니다.

○ 이번 시행령 개정안은 「새정부 경제정책방향」 및 「임대차 시장 안정 방안」의 후속 조치로서, '22.8.2.(화) 공포·시행될 예정입니다.

□ 이번 시행령 개정의 주요 내용은 ①주택분 종합부동산세 공정시장가액비율 인하, ②상생임대인 양도소득세 특례 확대 개편, ③민간건설임대주택 세제지원 강화, ④발전용 LNG·유연탄 개별소비세 한시 인하 등으로서, 구체적인 내용은 다음과 같습니다.

[주택분 종합부동산세 공정시장가액비율 인하]

□ '22년 공시가격 상승*에 따라 급증할 것으로 예상되는 종부세 부담을 적정화하기 위해 주택분 종합부동산세 공정시장가액비율이 현행 100%에서 60%로 인하됩니다.

* '22년 공동주택 공시가격 상승률(전국 평균) : 17.2%

[상생임대인 양도소득세 특례 확대 개편]

□ 임대인의 자율적 임대차 가격 안정을 유도할 수 있도록 직전 계약 대비 임대료를 5% 이내로 인상한 「상생임대인」에 대한 양도소득세 특례 제도가 확대 개편됩니다.

- (현행) 상생임대인(공공성 준수 사적 임대인)이 2년 이상 임대한 주택에 대해 1세대 1주택 양도소득세 비과세 2년 거주요건* 중 1년만 인정됩니다.

* '17.8.3일 이후 조정대상지역 소재 주택 취득 시 2년 거주 필요

- (개정) 상생임대주택으로 인정받을 수 있는 요건이 대폭 완화되고, 세제혜택이 확대됩니다.

상생임대인 지원제도 개정

구 분		현 행	개 정
상생임대인 개념		직전계약 대비 임대료를 5% 이내 인상한 신규(갱신) 계약 체결 임대인	좌 동
상생임대주택 인정 요건		임대개시 시점 1세대 1주택자 + 9억원(기준시가) 이하 주택	폐 지 * 임대개시 시점에 다주택자이나 향후 1주택자 전환 계획이 있는 임대인 에게도 혜택 적용
혜 택	비과세	조정대상지역 1세대 1주택 양도세 비과세 2년 거주요건 중 1년 인정	조정대상지역 1세대 1주택 양도세 비과세 2년 거주요건 면제
	장특 공제	없음	1세대 1주택 장기보유특별공제 적용 위한 2년 거주요건 면제
적용 기한		'22.12.31일	'24.12.31일 (2년 연장)

[민간건설임대주택 세제지원 강화]

- 임대차 시장의 근본적인 수급 안정을 위해 민간건설임대주택에 대한 세제지원이 강화됩니다.
- 법인 건설임대사업자가 의무임대기간(10년)을 충족한 후 주택을 양도하는 경우 법인세가 20% 추가 과세되지 않는 주택 가액 기준이 상향조정(현행 6억원 → 9억원)됩니다.
 - 법인이 공공매입임대 건설사업자에게 토지를 양도하는 경우 법인세 20% 추가 과세가 배제되는 과세특례의 적용기한을 금년말에서 '24년말까지 연장하여 임대주택 사업성 확보에 도움이 되도록 하였습니다.
- 건축 후 미분양 주택에 대해서는 인허가 유형, 거주 여부 등과 무관하게 5년 간 종합부동산세를 합산배제하여, 일시적 미분양 해소 과정에서 과도한 보유세 부담이 발생하지 않도록 하였습니다.

[발전용 LNG·유연탄 개별소비세 한시 인하]

- 최근 발전원료 가격 급등에 따른 발전원가 상승 부담을 완화하기 위해 발전용 LNG·유연탄에 대한 개별소비세가 '22.8.1.부터 '22.12.31.까지 한시적으로 15% 인하됩니다.
- 이번 시행령 개정으로 물가 안정을 유도하는 한편, 서민 생계비 부담 경감에도 도움이 될 것으로 기대됩니다.

1 (종부세법 시행령) 공정시장가액비율 인하 및 미분양주택 등 세제지원 강화**[주택분 종부세 공정시장가액비율 인하]** (종부세령 §2의4)

- ❶ (현행) 주택분 종부세 과세표준 계산 시 금년부터 공정시장가액비율 100%* 적용

* ('18년 이전) 80% → ('19) 85% → ('20) 90% → ('21) 95%

- ❷ (개정) 공정시장가액비율을 60%로 하향 조정

- ❸ (적용시기) '22.11월 종부세 고지분부터 적용

[건축허가 미분양주택 종부세 부담 완화] (종부세령 §4①)

- ❶ (현행) 미분양주택에 대해 5년간 종부세 합산배제

- 사업계획승인 대상(30세대 이상 등)은 거주 여부를 불문하고 적용
- 건축허가 대상(30세대 미만 등)의 경우 1년 이상 거주한 주택은 합산배제 대상에서 제외

- ❷ (개정) 건축허가 대상에 대해서도 사업계획승인 대상 미분양주택과 동일하게 거주 여부를 불문하고 세제 혜택 부여

- ❸ (적용시기) '22.11월 종부세 고지분부터 적용

[민간 건설임대 종부세 합산배제 혜택 확대] (종부세령 제31447호 부칙 §2)

- ❶ (현행) 민간건설임대주택의 경우 '21.2.17일 이후 임대 등록 분부터 종부세 합산배제 요건 완화(공시가격 6억원 이하→9억원 이하)

- ❷ (개정) '21.2.17일 이전 임대 등록한 민간건설임대주택*에 대해서도 완화된 요건 적용('22년 귀속 종부세분부터 적용)

* '21.2.17일 이전에 임대 등록을 하였어도 '21.2.17일 이후 사용승인 또는 사용검사 확인증을 받은 경우 공공건설임대주택과 같이 완화된 요건 적용

- ❸ (적용시기) '22.11월 종부세 고지분부터 적용

2 (소득세법 시행령) 상생임대주택 양도세 특례 확대 개편(소득령 §155의3)

- ❶ (현행) 상생임대인(공공성 준수 사적임대인)이 2년 이상 임대한 주택에 대해 1세대 1주택 양도세 비과세 2년 거주요건* 중 1년 인정

* '17.8.3일 이후 조정대상지역 소재 주택 취득 시 2년 거주 필요

- ❷ (개정) 상생임대주택 요건 완화, 혜택 확대 및 적용기한 연장

※ 대부분의 부동산 전문가가 임대차 시장 안정 보완을 위한 최우선 정책 추진과제로 제안 (부총리 주재 부동산전문가 간담회, 6.14.)

- ☞ 임대차 가격 인상 자제 유도 및 양도세 싼거주 의무 충족을 위한 자가 이주 과정에서의 연쇄적 임차인 퇴거 방지

상생임대인 지원제도 개정

구 분		현 행	개 정
상생임대인 개념		직전계약 대비 임대료를 5% 이내 인상한 신규(갱신) 계약 체결 임대인	좌 동
상생임대주택 인정 요건		임대개시 시점 1세대 1주택자 + 9억원(기준시가) 이하 주택	폐 지 * 임대개시 시점에 다주택자이나 향후 1주택자 전환 계획이 있는 임대인에 게도 혜택 적용
혜 택	비과세	조정대상지역 1세대 1주택 양도세 비과세 2년 거주요건 중 1년 인정	조정대상지역 1세대 1주택 양도세 비과세 2년 거주요건 면제
	장특 공제	없음	1세대 1주택 장기보유특별공제 적용 위한 2년 거주요건 면제
적용 기한		'22.12.31일	'24.12.31일 (2년 연장)

- ❸ (적용시기) '21.12.20일(상생임대인 제도 최초 시행일) 이후 계약을 체결 하는 분부터 적용

3 (법인세법 시행령) 임대주택 건설 세제지원 강화

[민간 건설임대(법인사업자) 법인세 추가 과세 배제 요건 완화] (법인령 §92의2②)

- ❶ (현행) 주택가액(임대개시일 기준시가) 6억원 이하인 주택을 10년 이상 임대 후 양도하는 경우 법인세 추가 과세(+20%) 배제
- ❷ (개정) 주택가액 요건을 6억원→9억원 이하로 완화
- ❸ (적용시기) '22.8.2. 이후 양도분부터 적용

[공공매입임대 건설 목적 토지 양도자 법인세 특례 연장] (법인령 §92의2④)

- ❶ (현행) 법인이 공공매입임대 건설사업자에게 '22.12.31일까지 토지를 양도하는 경우 법인세 추가 과세(+20%) 배제
- ❷ (개정) 적용기한을 '24.12.31일까지 2년 연장

4 (개별소비세법 시행령) 발전용 LNG유연탄 개별소비세 한시 인하 (개소령 §2조의2)

○ 발전용 LNG·유연탄 개별소비세 △15% 인하('22.8.1~12.31)

유 종		현행		개정 (탄력)	유 종		현행		개정 (탄력)
		기본	탄력				기본	탄력	
L N G	발전용 LNG (일반)	12	12	10.2	유 연 탄	고열량탄 (5,500kcal~)	46	49	41.6
	발전용 LNG (열병합)	12	8.4	8.4		중열량탄 (5,000~5,500kcal)		46	39.1
	非발전용 LNG	60	42	42		저열량탄 (~5,000kcal)		43	36.5