

비상경제장관회의  
23-3-3

# 부동산 세제 보완방안

2023. 1. 26.

관계부처합동

## 순 서

### I. 공공주택사업자 등 법인에 대한

<b>종부세 완화</b> .....	<b>1</b>
1. 법인 종부세 제도 개요 .....	1
2. 문제점 .....	2
3. 개선방안 .....	2
4. 조치계획 .....	4

### II. 양도세 「일시적 1주택 + 1임주권·분양권」 등

<b>처분기한 연장</b> .....	<b>5</b>
1. 제도현황 .....	5
2. 개선방안 .....	6
3. 조치계획 .....	6

# I. 공공주택사업자 등 법인에 대한 종부세 완화

## 1 법인 종부세 제도 개요

□ (원칙) 법인에 대해 ❶단일 최고세율(2.7%, 5.0%) 적용,  
❷기본공제(9억원)·세부담상한(150%) 배제

□ (특례) 공익적 성격이 인정되는 경우 종부세 부담 경감

○ (세율 등 특례) 공공성 인정 법인\*에 대해 ❶누진세율(0.5~2.7%, 0.5~5.0%) 및 ❷기본공제(9억원)·세부담상한(150%) 적용

\* (적용대상) ❶공공주택사업자(LH·SH·HUG 등), ❷공익법인, ❸주택조합, ❹재개발·재건축 사업시행자, ❺민간건설임대주택사업자, ❻사회적기업·사회적협동조합(취약계층 주거지원 목적), ❼종중, ❽임대주택 공급 의무가 있는 도시개발사업 시행자('23.2월 추가 예정)

구 분		세 율		기본공제	세부담상한
		2주택 이하	3주택 이상		
개 인		0.5~2.7%	0.5~5.0%	9억원	150%
법 인	원 칙	2.7%	5.0%	미적용	미적용
	특 례	0.5~2.7%	0.5~5.0%	9억원	150%

○ (합산배제) 다음 요건을 모두 충족하는 등록임대주택에 대해 종부세 합산배제(비과세)

유 형	면적	호수	공시가격	임대기간	임대료 증가율
건설임대	149㎡ 이하	2호 이상	9억원 이하	10년 이상	5% 이하
매입임대	-	1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원)		

○ (감면) 등록임대주택 재산세 감면 규정에 따라 종부세도 자동 감면

면 적	40㎡ 이하	40㎡ 초과 60㎡ 이하	60㎡ 초과 85㎡ 이하
감면율*	100%	50%	25%

\* (가액요건) 건설임대 9억원 이하, 매입임대 공시가격 6억원 이하(비수도권 3억원)

## 2 문제점

① 공익목적으로 주택을 보유하는 법인에 대해 과도한 세부담 발생

① 3주택 이상 보유 시 다주택자 중과 세율 적용

\* (정부안) 다주택자 중과 폐지 → (여야합의) 과표 12억원 초과는 중과 유지

② 공시가격 상승에 따라 합산배제 가액 요건을 충족하지 못하여 임대주택임에도 과세되는 사례 발생

② 세부담의 임차인 전가로 서민 주거안정 저해 가능성

⇒ 공공주택사업자(LH·SH) 등에 대한 세부담 완화 필요성 제기\*

\* ('22. 2.10.) 공공주택사업자 종부세 면제 종부세법 발의(홍익표 의원)  
( '22. 9. 5.) 지방공사 공공임대주택 재산세·종부세 면제 지특법 발의(유경준 의원)  
( '22.12.23.) SH, 공공임대주택 재산세·종부세 면제 건의

## 3 개선방안

### 〈 기본 방향 〉

- ◇ (개편방향) 공공주택사업자 등 법인에 대한 세율 인하를 통해 전반적인 세부담 경감 추진, 토지지원리츠·미분양 공공임대주택에 대해 합산배제 허용
- ◇ (기대효과) 공공주택사업자 등 세부담 경감으로 임차인 부담 완화 및 서민 주거안정 지원

① 공공주택사업자 등 법인\* : 세율 절반수준으로 인하

※ 종부세법 개정사항

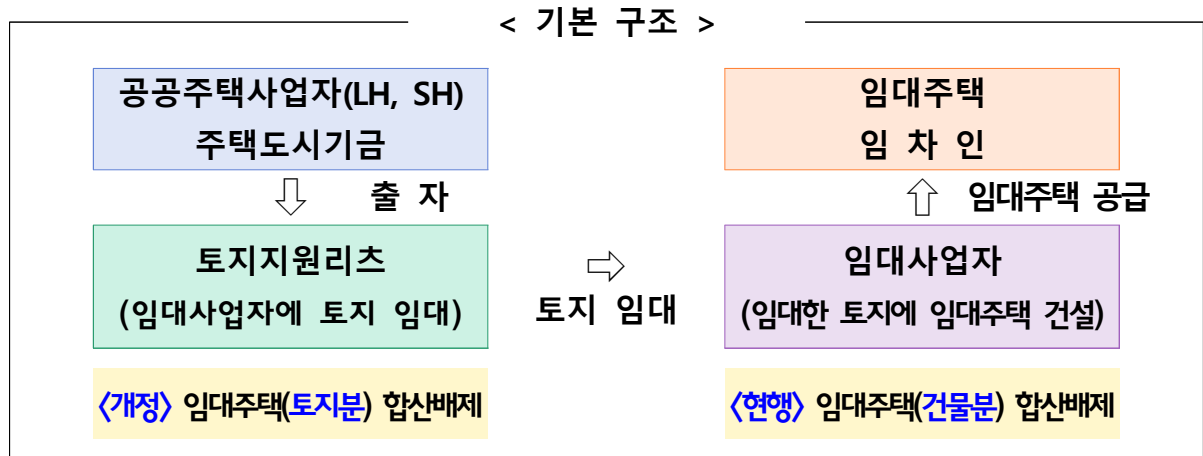
\* (적용대상) ①공공주택사업자(LH·SH·HUG 등), ②공익법인, ③주택조합, ④재개발·재건축 사업시행자, ⑤민간건설임대주택사업자, ⑥사회적기업·사회적협동조합(취약계층 주거지원 목적), ⑦종중, ⑧임대주택 공급 의무가 있는 도시개발사업 시행자('23.2월 추가 예정)

○ (현행) 3주택 이상 보유 시 중과 누진세율 적용(0.5~5.0%)

○ (개정) 주택 수에 관계 없이 기본 누진세율 적용(0.5~2.7%)

- ①투기 목적과 무관한 점, ②대부분 3주택 이상으로 현행 특례 실효성 낮은 점 감안

## 2 토지지원리츠 : 종부세 합산배제 적용 ※ 종부세법 시행령 개정사항



- **(현행)** 토지지원리츠가 임대사업자에게 임대하는 주택 부속 토지에 대해 과세 \* 임대사업자 소유 임대주택 건물분은 합산배제 가능
  - **(개정)** 토지지원리츠가 임대사업자에게 임대하는 합산배제 대상 임대주택 부속토지에 대해 종부세 합산배제(비과세) 허용
    - 토지 임대료 대비 종부세 부담이 과도한 문제 해소
- ※ 토지임대부 분양주택의 부속토지도 종부세 합산배제 중('21.2월 도입)

## 3 미분양된 공공임대주택\* : 종부세 합산배제 적용

※ 종부세법 시행령 개정사항

\* 「공공주택특별법」에 따라 일정기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택(분양전환공공임대주택)으로서, 의무임대기간 종료 후 미분양되어 공가 상태인 주택

- **(현행)** 임대 종료에 따라 합산배제도 종료되어 종부세 과세
- **(개정)** 분양전환하려는 공공임대주택이 미분양된 경우 분양전환 시행일부터 2년 동안 종부세 합산배제 허용
  - 임대주택 미분양에 대한 공공주택사업자 부담 완화 필요성 감안

#### 4 매입임대주택 종부세 합산배제 : 15년 이상 임대시 가액요건 상향

※ 종부세법 시행령 개정사항(「2023년 경제정책방향」 既 발표),  
「민간임대주택특별법」 개정 전제

- (현행) 10년 이상 임대하는 공시가격 6억원(비수도권 3억원) 이하 매입임대주택에 대해 종부세 합산배제 적용
- (개정) 15년 이상 임대 시에는 공시가격 9억원(비수도권 6억원) 이하 매입임대주택에 대해서도 종부세 합산배제 허용
- \* 10년 이상 임대 시 공시가격 6억원(비수도권 3억원) 이하 요건 유지

#### 4 조치계획

☐ 법률 개정사항 : 의원입법으로 2월 임시국회 추진

☐ 시행령 개정사항 : 4월 중 개정\* 추진

\* 「민간임대주택특별법」 관련 사항은 「민간임대주택특별법」 개정 이후 추진

## Ⅱ. 양도세 「일시적 1주택 + 1입주권·분양권」 등 처분기한 연장

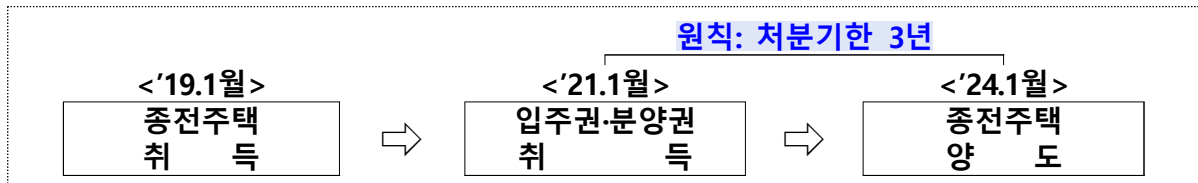
### 1 제도현황

- (일시적 1주택 + 1입주권·분양권) 종전주택 처분기한은 주택완공 후 신규주택으로 입주 여부에 따라 ①원칙 및 ②특례 규정 적용

① (원칙) 입주권·분양권 취득일부터 3년간 종전주택 비과세(입주 불문)

☞ (연혁) 부동산 시장상황에 따라 1~3년으로 운용(지난 정부 개정 無)

< 사례 : 입주권·분양권 취득 후 3년 이내 종전주택 처분 >

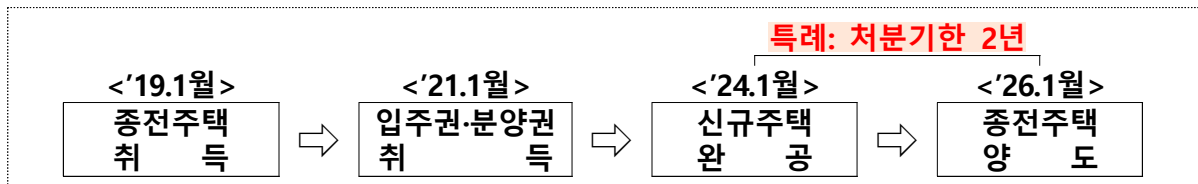


② (특례) 신규주택으로 입주\*하는 경우 입주권·분양권 취득일부터 3년 경과 후에도 주택완공 후 2년 이내 양도 시 비과세 허용

\* 주택완공 후 2년 내 세대원 전원 전입 + 1년 이상 거주

☞ (연혁) '08년 이후 시장상황 무관하게 2년 유지(지난 정부 개정 無)

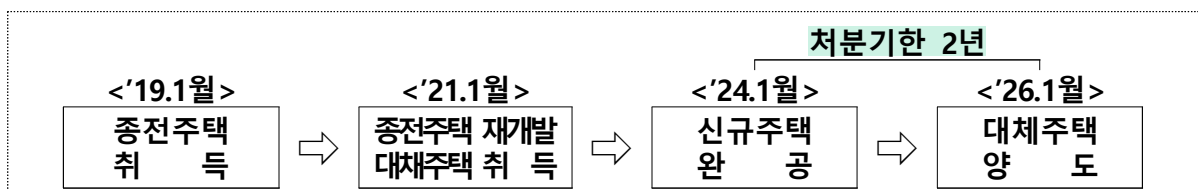
< 사례 : 신규주택 완공 후 2년 이내 종전주택 처분 >



- (대체주택) 재건축·재개발 기간 거주할 대체주택\*을 취득하여 양도하는 경우의 처분기한은 주택완공 후 2년

\* 1세대 1주택자가 재건축·재개발 기간 중 1년 이상 거주할 대체주택을 취득한 경우 해당 대체주택을 신규주택 완공 후 2년 이내 양도 시 비과세 적용

< 사례 : 대체주택 특례 처분기한(2년) >



## 2 개선방안

- 최근 주택시장 상황, 실수요자에 대한 혜택 강화 등 감안하여  
 ① 일시적 1주택 + 1입주권·분양권 특례 처분기한을 2→3년 연장
- 유사 특례인 ② 대체주택 특례의 대체주택 처분기한도 2→3년 연장

현 행	개 정 안
<p>① 일시적 1세대 1주택+1입주권·분양권 특례 종전주택 처분기한</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (원칙) 입주권·분양권 취득일부터 3년 이내 양도</li> <li>○ (특례) 입주권·분양권 취득일부터 3년 초과 시 : ① 또는 ②</li> <li>① 신규주택 완공 전 양도 + 신규주택 완공일부터 2년 이내 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주</li> <li>② 신규주택 완공일부터 2년 이내 양도 + 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주</li> </ul> <p>② 대체주택* 처분기한 : ① 또는 ②</p> <p>* 재건축·재개발 기간 중 1년 이상 거주를 위해 취득한 주택</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 신규주택 완공 전 양도 + 신규주택 완공일부터 2년 이내 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주</li> <li>② 신규주택 완공일부터 2년 이내 양도 + 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주</li> </ul>	<p>① 신규주택 완공 후 실거주하는 경우 처분기한 연장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (좌 동)</li> <li>① 신규주택 완공 전 양도 + 신규주택 완공일부터 3년 이내 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주</li> <li>② 신규주택 완공일부터 3년 이내 양도 + 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주</li> </ul> <p>② 신규주택 완공 후 실거주하는 경우 처분기한 연장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 신규주택 완공 전 양도 + 신규주택 완공일부터 3년 이내 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주</li> <li>② 신규주택 완공일부터 3년 이내 양도 + 세대원 전원 전입하여 1년 이상 거주</li> </ul>

## 3 조치계획

- 2월 중 정기 시행령 개정예 포함하여 소득세법 시행령 개정 추진
- (적용시기) 1.12일\* 이후 양도하는 경우부터 소급하여 적용
- \* 일시적 2주택 처분기한 연장 적용시기와 일치