



보도 일시	배포시	배포 일시	2022. 4. 11.(월) 14:00
-------	-----	-------	-----------------------

담당 부서	기획재정부 재산세제과	책임자	과 장 이재면 (044-215-4310)
		담당자	사무관 권영민 (groove@korea.kr) 정호진 (re2pect@korea.kr)

## 1세대 1주택자 종부세 완화방안<sup>(3.23 발표)</sup> 관련 이슈 및 인수위의 다주택자 양도세 중과 한시배제에 대한 정부 입장

### < '22년 1세대 1주택자 종부세 부담 완화 관련 >

□ 정부가 2022.3.23.(수) 발표한 '22년 공시가격 관련 1세대 1주택자 종부세 부담 완화방안과 관련하여 언론 등에서 제기되고 있는 다음의 세 가지 이슈에 대한 입장을 말씀드리겠습니다

- ① (일시적 2주택) 이사, 상속 등 부득이한 사정으로 1세대 1주택자 혜택에서 배제되어 종부세 부담이 늘어나는 억울한 사례가 있다는 취지의 보도가 있었음

◇ '22.3.26. 서울경제 「일시적 2주택 수천만원 세금낼 판」 제하 기사

- "상속 등을 이유로 일시적 다주택자가 된 실수요자는 정부의 보유세 완화 대상에서 제외된다. ... 이들은 투기 목적으로 주택을 취득한 것이 아닌데도 불구하고 막대한 세금을 내야 한다."

⇒ (기획재정부 입장) 이사, 상속 등 부득이한 사유로 인한 일시적 2주택자에 대해 1세대 1주택자 혜택을 동일하게 부여하는 방안을 적극 검토하겠습니다

- 그간 정부는 '22년 2월 시행령 개정을 통해 상속주택 등 부득이한 사유로 인한 일시적 2주택자에 대해서는 다주택자 중과세율 적용을 배제하여 세부담이 급증하지 않도록 제도를 보완하였음

- 다만, 일시적 2주택자에 대해 1세대 1주택자 혜택\*을 부여하는 것은 법률 개정사항으로 추가적인 입법조치가 필요함
  - \* ① 기본공제 (일반: 6억원 → 1세대 1주택자: 11억원)
  - ② 고령자·장기보유 세액공제 (최대 80%)
  - ③ 부부 공동명의 1주택자 특례(①부부 각각 6억씩 총 12억원 공제를 받는 방법과 ②1주택자로 11억원 공제+고령자·장기보유 공제받는 방법 중 택1)
- 정부는 실수요자 보호라는 일관된 정책기조의 연장선 상에서 법 개정을 통해 이사·상속 등 일시적 2주택에 대해 1세대 1주택자 혜택을 부여하는 방안을 적극 검토할 예정임
- 이 경우 일시적 2주택자는 지난 3.23일 '22년 공시가격 상승 관련 종부세 완화 방안으로 발표한 1세대 1주택자에 대한 ①'21년 공시가격 적용 및 ②고령자 납부유예 혜택도 함께 받을 수 있음

② (고령자 납부유예\* 및 분납 제도\*\*) 종부세의 고령자 납부유예 및 분납 제도 적용대상이 초고가 주택에 한정된다는 취지의 보도가 있었지만, 이는 사실과 다름

\* 고령자 납부유예(종부세 부담 완화방안) : ①총급여 7천만원(종합소득금액 6천만원) 이하 + ②세액 100만원 초과 + ③60세이상 + ④1세대1주택 → 상속·증여·양도시점까지 납부유예

\*\* 분납 제도(종부세법 §20) : 종부세액 250만원 초과 시 세액의 일부를 납부기한 (12.15.) 후 6개월 이내에 분할하여 납부 가능(1세대 1주택자 제한 없음)

- ◇ '22.4.4. 조선일보 「그림의 떡 종부세 분납... 타워팰리스 90평은 살아야 가능」 제하 기사
    - "종부세 분납대상인 250만원이 부과하려면 시세가 42억원정도(작년 공시지가 25.9억원)인 타워팰리스 90평형 아파트를 보유해야 분납신청자격이 있다."
  - ◇ '22.3.28. 조선일보 「'60세 이상 종부세 유예' 비싼 집 살아야 혜택 받는다」 제하 기사
    - "서울 강남 등의 30억원대 초고가 아파트에 살아야만 신청 대상에 해당되기 때문에 논란이 되고 있다."

⇒ (기획재정부 입장) 상기 기사에 따르면 1세대 1주택 고령자의 경우 타워팰리스 90평에 거주하면 250만원, 강남 등 지역 30억대 초고가 아파트\*에 거주하면 100만원의 종부세를 부담한다는 취지인데, 이는 예외적인 사례로서 평균적인 고령자 납부유예 및 분납제도의 적용대상은 초고가 주택에 국한되지 않음

\* 서울 강남구 개포래미안포레스트(84㎡), 서초구 서초롯데캐슬프레지던트(119㎡)

- 1세대 1주택자가 평균적으로 적용받는 고령자·장기보유 세액공제율 수준 (50%, 21년 기준) 가정 시 종부세 250만원에 상응하는 주택 공시가격은 18.5억원(시가 26억원), 종부세 100만원에 상응하는 주택 공시가격은 15억원(시가 21억원) 수준임
  - 고령자 납부유예와 분납제도상 세액요건은 유사제도와 의 형평성, 유동성 확보 어려움, 제도운영상 행정비용 등을 종합 감안하여 결정
- ③ (신축주택) 신축주택의 경우 공시가격이 없기 때문에 1세대 1주택자에 대한 작년 공시가격 적용 특례가 적용되기 불가능하다는 취지의 보도가 있었지만, 이는 사실과 다름

◇ '22.3.24. 중앙일보 「공시가 41억 보유세가 0원? ... 신축 45만가구 과세 어떡하나」 제하 기사

- “지난해 공시가격이 없는 신축 주택의 올해 보유세는 0원이 될 수 있으며, ... 올해 공시가격으로 과세할 경우 세부담이 커져 더 큰 반발이 예상된다.”

⇒ (기획재정부 입장) 작년 공시가격이 없는 신축 주택의 경우에도 기존 주택과 동일하게 작년 공시가격 적용 특례 등 종부세 부담 완화방안이 적용됨

- 종부세는 종부세법상 주택 및 토지 공시가격을 기준으로 과세표준을 산출하며, 만약 공시가격이 없는 경우에는 지방세법상 재산세 규정을 준용하여 과세표준을 산출함
- 현행 지방세법 규정에 따르면 신축 주택은 직전연도에 신축 주택이 존재하는 것으로 보아 직전연도 법령 등을 적용하여 재산세 과세표준과 세액을 산출\*하도록 되어 있음(지방세법 시행령 제118조 제2호)

\* 다만, 이러한 방식으로 산출한 과세표준과 세액이 인근 유사주택과 현저한 차이가 있는 경우 인근 유사주택의 과세표준과 세액을 고려하여 보완

- 종부세도 재산세와 동일한 방식으로 신축 주택에 대해 직전연도 과세표준과 세액을 산출할 수 있음

## 〈 인수위의 다주택자 양도세 중과 한시 배제에 대한 정부 입장 〉

- 정부는 최근 인수위가 발표한 “다주택자 양도세 중과 한시 배제” 방침 관련, 동 조치는 새 정부 출범 직후 실시하는 것이 바람직하다는 입장
- 첫째, 부동산 시장 및 국민의 주거 안정이라는 부동산 정책의 최상위 목표에 정부와 인수위 모두 異見이 없을 것으로 생각
  - 同정책목표를 달성하기 위해서는 주택공급, 금융, 세제(특히 보유세·거래세간 적정한 세부담) 및 임대차 3법 이슈 등 부동산 관련 다수의 정책들이 유기적으로 결합되어 일관성 있게 추진될 필요
  - 이러한 맥락에서 다주택자 양도세 중과 한시 배제도 새 정부 출범 이후 새로운 정책기조 하에 마련될 종합적인 부동산 정책 로드맵에 따라, 여타정책들과 연계하여 검토하고 추진되는 것이 바람직
- 둘째, 공정과세 기반 위에 ①투기수요 억제 및 ②실수요자 보호라는 정책기조를 믿고 따라주신 국민들에 대한 신뢰 보호를 고려하지 않을 수 없음
  - 정부가 바뀌어서 새 정부의 철학에 따라 정책기조를 변경하는 것은 불가피하겠지만, 현 정부 임기 중에 주요 정책기조를 변경하여 무주택자·1주택자, 既 주택매각자 등에 대한 형평 문제가 나타나게 하는 것은 바람직하지 않다고 생각함
- 셋째, 현 정부는 전환기적 상황에서 현재 추진 중인 공급확대 등 시장안정 조치에 만전을 다하면서, 새 정부가 부동산 정책기조 변화를 모색할 수 있는 여건을 최대한 마련하는데 주력하겠음