

 기획재정부		보도설명자료	
보도일시	배 포 시	배 포 일시	2020. 7. 13.(월)
담당과장	기획재정부 부동산정책팀장 박진호 (044-215-2850)	담당자	이태윤 사무관(044-215-2851)
	기획재정부 재산세제과장 변광욱 (044-215-2850)		전동표 사무관(044-215-4313) 서은혜 사무관(044-215-4314)
	국토교통부 주택정책과장 이명섭 (044-201-3317)		유지만 사무관(044-201-3321)

제목 : 「주택시장 안정 보완대책」 관련 주요 제기 사항에 대한 설명

□ 「제10차 비상경제 중앙대책본부 회의」에 보고된 “주택시장 안정 보완대책” 관련 주요 제기사항에 대해 붙임과 같이 설명드립니다.

※ 자세한 내용은 붙임자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

1. 종합부동산세 인상이 세금폭탄인지?

① 고가 1주택 소유자

□ 가정

- 서울 OO아파트 1채 보유
- 공시가격 '20년 31억원, '21년 34억원
- 주택을 10년간 보유한 65세의 1세대1주택자 A
주택을 3년간 보유한 58세의 1세대1주택자 B

□ 세부담 변화

고가 1주택 보유자의 세부담 변화

	A		B	
	'20년	'21년	'20년	'21년
시 가	36억원	40억원	36억원	40억원
공시가격	31억원	34억원	31억원	34억원
종부세액	756만원	882만원	1,892만원	2,940만원
증가액	-	126만원	-	1,048만원

- 1주택자의 경우 주택을 장기 보유한 경우 세부담 증가가 크지 않음
 - A의 경우 고가주택(시가 40억원) 보유에도 불구하고 종부세가 약 100여만원 증가 수준에 그쳤으나, B의 경우(단기보유)는 1천만원 이상 증가
 - 한편 공시가격 30억원 이상 주택은 '19년 기준 전체주택의 0.01% 수준에 불과
 - * 종부세 과세대상인 9억원 이상 주택은 전체 주택의 1.6%에 불과
- ⇒ 따라서 실수요 목적의 장기 1주택 보유자, 고령자에 대한 금번 종부세 인상에 따른 효과는 크지 않음

② 다주택자

1) 조정대상지역 2주택자의 경우

☐ (가정) 서울 A아파트 공시가격 '20년 15억원, '21년 16.5억원
서울 B아파트 공시가격 '20년 13억원, '21년 14억원

☐ 세 부담 변화

조정대상지역 2주택자의 세 부담 변화

	'20년도	'21년도
시 가	33억원	36억원
합산 공시가격	28억원	30.5억원
종부세액	2,650만원	6,856만원

○ 해당 2주택자의 세 부담은 전년대비 4,206만원 증가

2) 3주택자의 경우

☐ (가정) 서울 A아파트 공시가격 '20년 15억원, '21년 16.5억원
대구 B아파트 공시가격 '20년 13억원, '21년 14.5억원
부산 C아파트 공시가격 '20년 8.7억원, '21년 9.5억원

☐ 세 부담 변화

3주택자의 세 부담 변화

	'20년도	'21년도
시 가	43억원	48억원
합산 공시가격	36.7억원	40.5억원
종부세액	4,179만원	1억754만원

○ 해당 3주택자의 세 부담은 전년대비 6,575만원 증가

⇒ 조정대상지역 2주택 및 3주택 이상의 경우 종과세율 인상
으로 인해 세 부담이 크게 증가하지만,

- 이러한 다주택자는 '19년 기준 전 국민의 0.4%에 불과

* 전체 종부세 납세의무자는 '19년 기준 전국민의 1% 수준

2. 보유세 부담을 높이는 상황에서 거래세 강화에 따른 되로 차단 문제

□ 금번 조치는 주택 투기에 대한 기대수익률을 낮춰 투기수요를
차단하겠다는 정부의 확고한 의지를 시장에 보여주기 위한
불가피한 조치

- 조정대상지역 내 다주택자와 단기 투기거래자에 대한 양도
소득세 중과세율을 인상

단기 양도소득세율 인상(안)

구분		현행			12.16.대책	개선	
		주택 외 부동산	주택· 입주권	분양권	주택· 입주권	주택· 입주권	분양권
보유 기간	1년미만	50%	40%	(조정대상지역) 50% (기타지역) 기본세율	50%	70%	70%
	2년미만	40%	기본세율		40%	60%	60%
	2년이상	기본세율	기본세율		기본세율	기본세율	

조정대상지역내 다주택자 양도소득세율 인상(안)

구분	현행	개선
2주택자	기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%p
3주택자 이상	기본세율 + 20%p	기본세율 + 30%p

□ 다만, 양도소득세율 인상은 '21.6.1.이후('21년 종합부동산세 과세
기준일) 양도하는 주택부터 적용되며,

- 그 전에 실거주 목적이 아닌 주택을 매도하도록 유도하는
효과가 있을 것으로 기대

3. 금번 단기보유 주택 양도세율 증가, 지난 12.16대책을 통한 1주택자 장기보유특별공제 거주요건 추가로 1주택자의 세부담도 증가

□ 정부는 “투기수요 근절·실수요자 보호”라는 기본원칙 아래 서민주거와 주택시장 안정을 위한 대책을 마련

⇒ 실수요 1주택자의 세부담에는 영향이 없도록 제도 설계

① 금번 대책은 조정대상지역 내 다주택자와 단기 투기거래에 대한 세부담을 인상

- 2년 이상 주택을 보유한 실수요 1주택자 세부담에는 영향 없음

※ [예시] 2년 미만 단기보유 주택 양도시 양도소득세 부담 변동

- 양도가액 20억원, 취득가액 15억원인 주택(양도차익 5억원)
- A씨는 1년 미만, B씨는 2년 미만, C씨는 3년 보유(모두 1주택자)

- ① A씨 : 1억 9,900만원 → 3억 4,825만원으로 **1억 4,925만원 증가**
- ② B씨 : 1억 7,360만원 → 2억 9,850만원으로 **1억 2,490만원 증가**
- ③ C씨 : 5,907만원으로 **세부담 변동 없음**(3년 보유 3년 거주 가정)

② '19.12.16. 「주택시장 안정화방안」을 통한 1세대 1주택자 장기보유특별공제에 거주기간 요건 추가 역시,

- 보유주택에 거주하는 실수요 1주택자의 세부담에는 영향 없음
(거주기간이 짧을수록 세부담 증가 크게 발생)

※ [예시] 장기보유특별공제 거주요건 추가로 인한 양도소득세 부담 변동

- 양도가액 20억원, 취득가액 10억원인 주택(양도차익 10억원)
- A씨는 10년 보유 및 거주 / B씨는 10년 보유, 2년 거주(8년 임대)

- ① A씨 : 2,273만원으로 **세부담 변동 없음**
- ② B씨 : 2,273만원 → 8,833만원으로 **6,560만원 증가**

4. 다주택자들이 세금 폭탄을 피하기 위해 우회수단으로 증여를 택하거나 전세를 끼고 집을 증여하는 부담부 증여 가능성도 있는데, 이에 대한 대비책은?

□ 단순히 양도세율이 높다고 우회수단으로 증여를 택할 우려는 크지 않음

※ 증여세율(원, %): (~1억) 10 (1억~5억) 20 (5억~10억) 30 (10억~30억) 40 (30억~) 50
소득세율(원, %): (1천2백만) 6 (1천2백만~4천6백만) 15 (4천6백만~8천8백만) 24
(8천8백만~1.5억) 35 (1.5억~3억) 38 (3억~5억) 40 (5억~) 42
(조정대상지역내 2주택자 +20%p, 3주택이상자 +30%p)

① 양도세 최고세율(개정안 5억이상 72%)이 높아도 증여세는 주택가격 전체에 부과*되기 때문에 일반적으로는 증여세 부담이 더 큼

* 양도세는 양도차익에만 부과됨

- (예시) 시가 20억원이고 양도차익이 8억원인 주택의 경우, 증여세는 6억4천만원,
양도세는 3억원(일반지역) ~ 5.4억원(조정대상지역 3주택이상) 수준

② 양도는 매매대금이 들어오는 것(양도차익이 실현)이나
증여는 소득실현 없이 자산만 이전되므로 현실적인 부담이 더 큼

□ 다만 시장상황을 면밀히 점검하며 보완방안(증여시 취득세율 인상 등)을 검토 중에 있으며 필요시 추가적인 조치를 하겠음

5. 이번 대책으로 세 부담이 증가하여 전세가격이 폭등할 우려

- 앞서 설명한 바와 같이 종부세 세율인상 효과는 일부 규제지역 중 특정가격의 고가 주택을 소유한 일부에서만 발생하므로,
 - 종부세 세율인상으로 인한 세 부담 증가가 발생하더라도 전체적인 전세가격 상승으로 연결될 가능성은 낮음
 - 특히, 금년 하반기 수도권 아파트 입주물량은 약 11만세대로 예년 대비 17% 많은 수준으로 전반적인 전세시장은 안정세를 유지할 것으로 전망
- 또한, 임대인이 세 부담 전가를 목적으로 아무런 귀책사유가 없는 임차인을 계약기간 중 마음대로 내보내는 것은 불가능
 - 임차인은 주택임대차보호법에 따라 2년의 거주기간을 보장받고 있으며, 이를 어기고 임대인이 임차인의 계속 거주를 방해하거나 강제로 내보내면 임대인에게 손해배상 책임을 물을 수 있음

※ 임대인이 강제퇴거를 시도하는 경우 임차인 대응 방안은?

- ▶ (사례) '19.10월에 임차인 A와 임대인 B가 전세 9억 원에 OO아파트를 2년간 계약, 이후 임대인 B가 세 부담 증가를 이유로 '20.7월 임차인 A에게 퇴거요청
- 임차인 A는 임대인 B의 퇴거 요청에 대해 주임법에 따른 2년 거주 권리가 있음을 통지
- 임대인 B가 임차인 A에게 지속적으로 퇴거를 요청하는 등 거주 방해 행위를 이어가는 경우, 임차인 A는 임대인 B를 상대로 채무불이행에 대한 손해배상청구 제기 등 가능

- 임대차 3법이 추진되면 임차인은 계약갱신청구권을 보장받게 되어 집주인의 직접 거주 필요성이 인정되는 등의 예외적인 경우를 제외하고는 거주 기간을 연장할 수 있음
- 임대료도 법으로 정하는 일정 수준이상으로는 올릴 수 없게 되므로 세 부담 전가로 인한 임대료 상승은 제한적일 것으로 예상

- 정부는 향후 임대차 3법 관련 국회 논의가 시작되면 주거약자인 임차인들이 피해를 보지 않도록,
- 기존 계약에도 새로 도입되는 계약갱신청구권과 전월세 상한제를 도입하는 등 임대료 급등으로 인한 임차인 주거권 침해를 예방하기 위한 최선의 노력을 다할 것

6. 주택 공급 관련 향후 계획

- 한편, 정부는 7.10대책에서 밝힌 바와 같이 주택공급을 확대하기 위한 후속조치를 즉시 이행할 계획
- 먼저, 기재부, 국토부, 서울시 등이 참여하는 부총리 주재 『주택공급확대 TF』를, 국토부에 『실무기획단』을 신속히 구성하여 구체적인 추진체계를 갖출 것
- 특히, 그간 서울시 내 주택공급 확대를 위해 운영해온 『국토부-서울시 간 주택공급 협의체』를 실무기획단 내 협의체로 연결하여 금주부터 본격적인 논의를 진행할 계획
- 향후 논의를 통해 7.10 대책의 도심고밀 개발, 유희부지 확보 등의 성과를 도출하고, 국민 여러분들께 신속하게 진행상황을 말씀드릴 계획