

 국토교통부		보도자료		
		배포일시	2020. 9. 7.(월) 총 4매(본문2, 참고2)	
담당 부서	주택정비과	담당자	• 과장 이재평, 서기관 유상철, 주무관 이성호 • ☎ (044) 201-3392, 3386	
보도일시		2020년 9월 8일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 8.(화) 10:00 이후 보도 가능		

재건축부담금 국가귀속분 지자체 배분 평가지표 현실화 - 「재건축초과이익 환수법 시행령」 개정안 국무회의 통과 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 재건축부담금 중 국가 귀속분(50%)*을 지자체에 배분 시 평가지표를 현실화하는 내용을 담은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 개정안이 9월 8일 국무회의를 통과하여 9월 15일부터 시행된다고 밝혔다.

* 재건축부담금은 국가에 50%, 해당 광역 30%(세종·제주 50%), 해당 기초지자체에 20%가 귀속되며, 국가 귀속분은 차년도에 지자체 평가를 통해 광역·기초 지자체에 각각 50%씩 배분하게 됨

- 이번 개정안은 올해부터 본격적으로 재건축부담금을 징수*하게 됨에 따라 국가 징수분을 지자체에 추가로 배분하기 위해 마련된 것으로,
- 현실화된 평가지표를 활용하여 보다 효율적인 지자체 배분이 이뤄질 것으로 보인다.

* 헌법재판소의 부담금 제도 “합헌” 결정(‘19.12.27.)에 따라 이와 관련된 한남연립(現 한남 파라곤) 및 두산연립(현 청담 e-편한세상 4차)에 각각 17억원, 4억 원의 부담금을 징수할 예정

- 개정안의 주요내용을 살펴보면 다음과 같다.

- **(평가항목 조정)** 기존의 5개* 평가항목 중 현실에 맞게 주거복지 증진노력과 중복되는 공공주택 사업실적을 통합하여 평가항목을 4개로 조정하고, 항목별 가중치를 합리적으로 조정하였다.

* (기존 5개 평가항목) ① 주거기반시설 설치수준, ②주거복지실태 평가결과, ③주거복지 증진노력, ④공공주택 사업실적, ⑤재건축부담금 활용실적 및 운용계획

- **(평가 가중치 조정)** 주거복지센터 설치 등 주거복지 증진을 위해 노력한 지자체에는 가장 높은 가중치(20%→45%)를 부여하는 등 평가항목별 가중치를 조정하여 주거복지 여건이 상대적으로 열악한 지자체에 재건축부담금이 더 지원되도록 하였다.

<평가항목 및 가중치 조정내용>

현행	변경
1. 지자체별 주거기반시설의 설치 수준 : 20%	1. 10%로 축소
2. 지자체별 주거복지실태 평가결과 : 20%	2. 30%로 확대
3. 지자체별 주거복지 증진 노력 : 20%	3. 45%로 확대
4. 공공주택 사업 실적 : 30%	<삭제> 3번으로 통합
5. 부담금 활용실적 및 운용계획 : 10%	4. 지자체별 정책추진 기반조성 노력 : 15%

- 지자체에 배부된 재건축부담금은 임대주택 건설·매입경비 및 관리비, 정비사업 시행자에 대한 보조금 및 융자금 지원, 정비기반시설 설치비용, 도시재생 사업비 등에 활용되게 된다.

□ 이번 개정안은 내년부터 재건축부담금 국가 귀속분의 지자체 배분을 위한 광역·기초 지자체별 지원대상의 평가·선발 시 적용된다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 유상철 서기관(☎044-201-3392), 이성호 주무관(☎044-201-3386)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

재건축초과이익 환수제도

- (목적) 재건축사업에서 발생하는 초과이익을 환수하여 개발이익의 사유화를 방지함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평을 도모

* 1차 유예 : 2년('12.12.18.~'14.12.31.), 2차 유예 : 3년('14.12.31.~'17.12.31.)

- (납부의무자) 조합&신탁업자 * 부과된 재건축부담금을 조합원별 배분

- 재건축부담금 산정방식

$$\text{◆ 재건축부담금} = [\text{종료시점 주택가액} - (\text{개시시점 주택가액} + \text{정상 주택가격상승분 총액} + \text{개발비용})] \times \text{부과율}$$

구 분	적 용 내 용
개시시점 주택가액 (추진위 승인일)	- 개시시점의 공시주택가격(종료시점 실거래가격 반영 비율 적용 산정) 총액에 공시기준일부터 개시시점까지의 정상주택가격상승분을 반영한 금액 * 부과개시시점부터 종료시점까지 10년 초과시 종료시점부터 역산하여 10년이 되는 날을 부과시점으로 함
정상주택가격상승분	개시시점 주택가액에 정기에금이자율 또는 평균주택가격 상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정한 금액
개발비용	공사비, 설계감리비, 제세공과금, 조합운영비 등 조합 운영 및 주택건설 전반에 소요된 비용
종료시점 주택가액 (준공일)	①조합원 분양분(준공시점 공시가격), ②일반분양분 주택 가격, ③소형주택인수가격을 합산한 금액
부과율	- 조합원 평균이익에 따라 0~50%까지 누진적용 * 조합원 1인당 3천만원까지 면제

< 조합원 1인당 평균이익별 부과율 >

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10% × 조합원수
5천만원 초과 ~ 7천만원 이하	(200만원 + 5천만원 초과금액의 20%) × 조합원수
7천만원 초과 ~ 9천만원 이하	(600만원 + 7천만원을 초과금액의 30%) × 조합원수
9천만원 초과 ~ 1억1천만원 이하	(1,200만원 + 9천만원 초과금액의 40%) × 조합원수
1억1천만원 초과	(2,000만원 + 1억1천만원 초과금액의 50%) × 조합원수

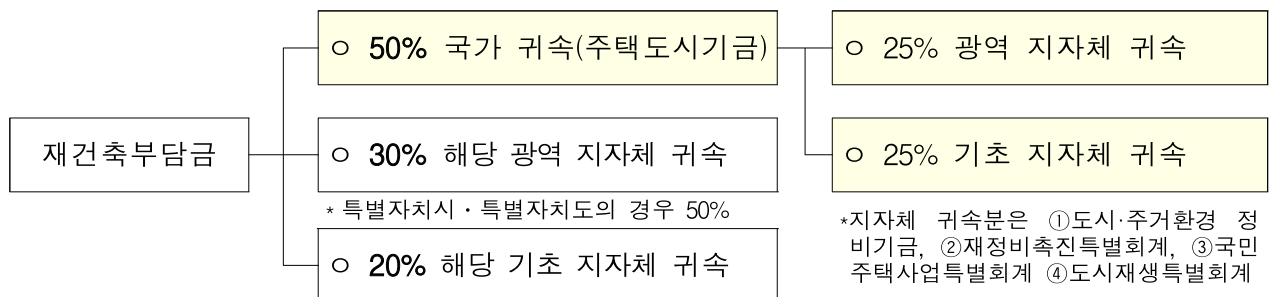
참고 2

재건축부담금 배분·용도 및 부과절차

- (배분) 재건축부담금은 국가에 50%, 해당 광역 30%(세종·제주 50%), 기초 지자체에 20%가 각각 귀속

* 국가징수분은 다음해에 지자체를 평가하여 광역·기초 지자체에 각각 50%씩 지원

< 재건축부담금 지원 배분기준 >



- (용도) 지자체에 배부된 재건축부담금은 ❶국민·임대주택 건설·매입 및 관리비, ❷정비사업 보조금 및 융자금 지원, ❸기반시설 설치비용, ❹도시재생비용 등 주거복지 향상 등을 위해 활용

- (부과절차) 재건축부담금 납부의무자인 조합이 부과종료시점(준공)부터 1개월 이내에 개발비용 등 내역서를 해당 기초 지자체에 제출

* 내역서를 제출하지 아니하거나 게을리 한 자는 과태료 부과대상임

- 기초 지자체장은 부과종료시점(준공)부터 5월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하고, 납부의무자는 부과일로부터 6월 이내에 납부 의무

< 재건축부담금 부과절차 >

