

배포 일시	2022. 9. 29.(목)			
담당 부서	주택토지실 주택정비과	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관 사무관	홍창빈 (044-201-3392) 김보람 (044-201-3387)
보도일시	2022년 9월 29일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 29.(목) 11:00 이후 보도 가능			

「재건축부담금 합리화 방안」 발표

- 1주택 장기보유자 최대 50% 감면, 면제금액 · 부과구간 현실화 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「국민 주거안정 실현방안」의 후속조치의 일환으로 9월 29일(목) 「재건축부담금 합리화 방안」을 발표하였다.
- 재건축부담금 제도는 '06년 도입된 이후에 2차례 유예('12~'17) 등을 거치면서, 정상적으로 시행되지 못한 채 종전의 기준을 그대로 유지하고 있다.
 - 그동안 집값 상승 등 시장 상황 변화에도 불구하고 과거 기준을 그대로 적용하다 보니, 불합리한 수준의 부담금이 산정되는 문제가 초래되었고, 그간 많은 지자체, 전문가들이 제도개선 필요성을 제기해왔다.
 - 특히, 과도한 재건축부담금은 재건축 지연, 보류 등의 원인이 되고, 결과적으로 선호도 높은 도심에 양질의 주택 공급이 위축되는 문제를 유발하였다.
 - 또한, 양도세 등과 달리 1주택자, 고령자에 대한 보완장치 없이 모든 소유자에게 주택보유 목적, 부담능력 등과 무관하게 획일적으로 부과되어, 실수요자에게 과도한 부담금으로 작용될 수 있는 상황이다.
- 국토부는 이러한 문제를 개선하고자 지난 8.16일 발표한 「국민 주거안정 실현방안」에서 재건축부담금 개선 기본방향을 밝힌 바 있다.

- 그간 지자체, 학계, 전문가, 관련단체 등과의 수차례 간담회를 통하여 광범위하게 의견을 수렴하였고, 시뮬레이션 등을 통해 다양한 대안을 검토하고 분석해 왔으며,
- 지난 9.27(화) 민간전문가 중심으로 구성된 주택공급혁신위원회 논의를 거쳐 개선방안을 마련하였다.
- 개선방안의 큰 원칙은 재건축에 따른 과도한 초과이익은 환수하되, 도심 내 주택공급이 원활해 지도록 그간 시장여건 변화, 부담능력 등을 고려하여 부담금 수준을 합리적으로 조정하는데 중점을 두었다.

◆ 「재건축부담금 합리화 방안」의 주요 내용은 다음과 같다.

1. 부과기준 현실화: 시장변화 등을 고려하여 조정

- 그간의 주택가격 상승 등 여건 변화를 종합적으로 고려하여 면제금액을 현행 3천만원에서 1억원으로 상향한다.
- 현재 초과이익이 3천만원 이하인 경우 부담금을 면제하고 있으나 초과이익이 1억원 이하인 경우까지 면제될 수 있도록 개선하고,
- 이에 따라, 부과율 결정의 기준이 되는 부과구간도 기존 2천만원 단위에서 7천만원 단위로 확대한다.

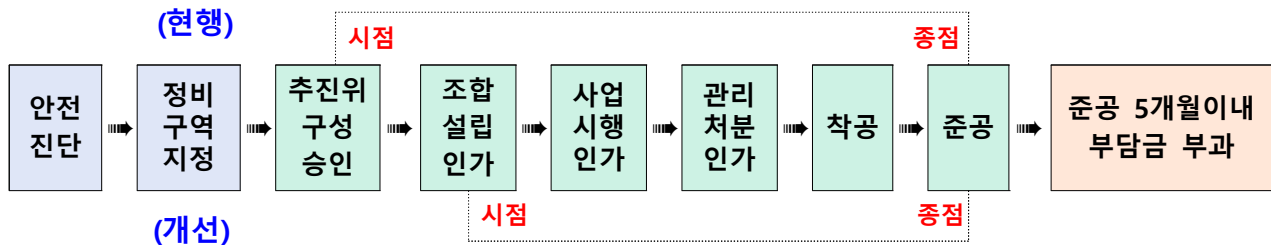
< 부과기준 현실화 개선안 >

초과 이익	현행	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
	개선	1억 이하	1.0~1.7억	1.7~2.4억	2.4~3.1억	3.1~3.8억	3.8억 초과
부과율		면제	10%	20%	30%	40%	50%

2. 부과 개시시점 조정: 부과체계의 정합성 제고를 위해 개선

- 현재 부담금을 정하는 기준이 되는 초과이익은 정비사업을 위한 임시 조직인 추진위원회 구성 승인일부터 산정하고 있다.

- 그러나, 정비사업의 권리 및 의무를 부여받는 실질적인 사업주체는 조합이고, 부담금 납부 주체도 추진위원회가 아닌 조합이라는 점을 고려하여,
- 초과이익 산정 개시시점을 조합설립 인가일로 조정하여 부과체계의 합리성을 제고할 계획이다.



3. 공공기여 감면 인센티브: 재건축을 통한 공공주택 공급 확대 유도

- 현재 재건축 사업 시 공공임대, 공공분양 등을 공공기관에 저렴하게 공급할 경우 용적률 상향 혜택을 받을 수 있으나,
- 매각대금이 초과이익에 산입되어 부담금이 늘어나게 됨으로써, 공공 임대주택 등 공공기여에 대한 사업 유인이 감소되는 문제가 있었다.
- 이에, 공공임대 및 공공분양 주택을 매각한 대금은 부담금 산정 시 초과 이익에서 제외하는 인센티브를 부여하여, 재건축을 통한 공공주택 공급이 보다 확대되도록 유도할 예정이다.

4. 실수요자 배려: 1주택 장기보유자 감면 등을 위한 제도 신설

- 현재 주택보유 기간, 구입 목적 등에 관계없이 일률적으로 부담금을 부과하고 있으나,
- 1주택 실수요자에 대한 과도한 부담금은 경제적 부담을 가중시키고, 정책 취지와 달리 실수요자의 주거안정을 저해할 수 있다.
- 이에, 1세대 1주택자로서 해당 주택을 준공시점부터 역산하여 6년 이상 보유한 경우에 부담금을 10% 감면하고, 10년 이상은 최대 50%까지 감면할 계획이다. 다만, 준공시점에 1세대 1주택자여야 하고, 보유 기간은 1세대 1주택자로서 해당 주택을 보유한 기간만 포함한다.

< 보유 기간에 따른 감면안 >

보유기간	10년 이상	9년 이상	8년 이상	7년 이상	6년 이상
감면율	50%	40%	30%	20%	10%
* 준공시점 1세대 1주택자로서, 보유기간은 1주택자 기간만 인정					

- 또한, 경제적 여력, 종부세 규정 등을 고려하여 1세대 1주택 고령자 (만 60세이상)는 담보 제공 조건을 전제로 상속·증여·양도 등 해당 주택의 처분 시점까지 납부를 유예할 수 있도록 개선할 예정이다.

◆ 이번 개선방안의 종합적인 기대효과는 다음과 같다.

- '22.7월 기준으로 예정 부담금이 통보된 84곳 단지에 대해 부과기준, 개시시점 개선방안을 적용할 경우 38곳은 부담금이 면제되고, 특히 지방은 32개 단지 중 21곳이 면제되는 등 지방*을 중심으로 부담금이 대폭 감소할 것으로 전망되었다.

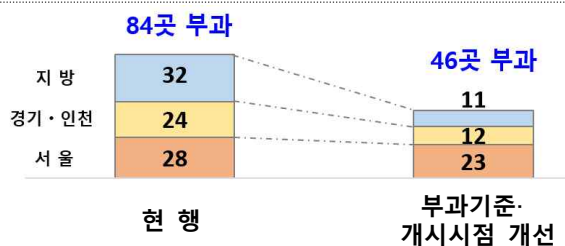
* 부담금 부과 지방단지 11곳도 1천만원 미만 6곳, 1~3천만원 미만이 4곳임

- 또한, 1천만원 이하 부과 예정 단지는 30곳에서 62곳으로 증가하는 반면, 1억원 이상 부과예정 단지는 19곳에서 5곳으로 감소되는 등의 부담금 부담 완화 효과가 클 것으로 보인다.

< 부과단지 수 변화 : 부과기준 현실화 + 개시시점 조정 >

① 부과단지 수

▶ 84곳 부과에서 46곳 부과, 38곳 면제

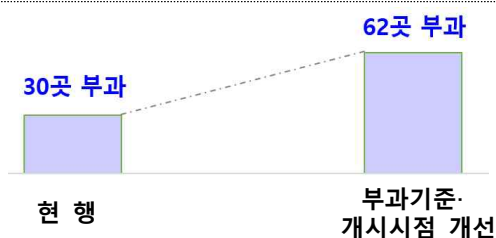


◆ 지방 세대당 평균 부담금은 2,500만원 → 400만원으로 감소(84%↓), 11곳 부과

○ 11곳도 1천만원 이하가 6곳, 1~3천만원 4곳

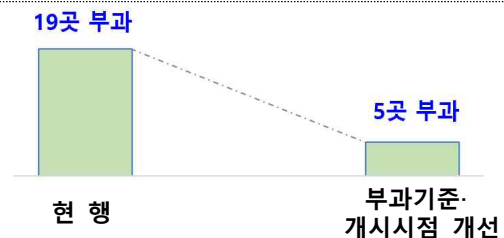
② 소액(1천만원 이하) 부과단지 수

▶ 84곳 단지 중 30→62곳으로 증가



③ 고액(1억원 이상) 부과단지 수

▶ 84곳 단지 중 19→5곳으로 감소



* 상기 분석은 통보된 예정액을 기준으로 하여, 실제 부과되는 부담금과는 차이가 있음

□ 아울러, 1세대 1주택 장기보유자 감면으로 실수요자의 부담도 큰 폭으로 줄어들 것으로 보인다.

- 구체적인 예를 들면, 예정액 1억원이 통보된 단지는 부과기준 현실화로 7천만원이 줄어들어 3천만원이 되고, 이에 더해 1세대 1주택 장기보유 최대 50% 감면을 받을 경우 1,500만원이 되어 최종 85%의 감면을 받을 수 있게 된다.

< 부과금액별 변화 : 부과기준 현실화 + 장기보유 감면 >

기존 부담금	부과기준 현실화		장기보유 감면 부담금 (6~10년 이상)		장기보유 시 최종 감면율	
	부담금	감면율	10%	50%		
3천만원	3백만원	90%	2.7백만원	1.5백만원	91%	95%
5천만원	7백만원	86%	6.3백만원	3.5백만원	87%	93%
1억원	3천만원	70%	2.7천만원	~ 1.5천만원	73%	~ 85%
2억원	1.15억원	43%	1.04억원	0.58억원	48%	71%
4억원	3.15억원	21%	2.84억원	1.58억원	29%	61%

* 단지별 상황에 따라 개시시점 조정, 공공기여 감면에 따른 추가 감면 가능

□ 권혁진 국토교통부 주택토지실장은 “이번 개선방안은 그간 관련 전문가, 지자체 등과 여러 차례 논의를 거쳐 마련한 것으로 과도한 재건축부담금 규제가 합리화될 수 있을 것” 이라고 말하면서,

- “이번 방안이 법률 개정사항인 만큼, 입법과정에서 국회와 긴밀히 협력할 계획” 이며,
- “앞으로 주택시장 상황을 면밀히 모니터링하면서 「국민 주거안정 실현 방안(8.16)」 후속조치 등을 차질 없이 추진해 나가겠다” 고 밝혔다.

참고 1

재건축부담금 합리화 방안 주요내용 및 효과 (인포그래픽)

재건축부담금 합리화 방안 주요내용 및 효과



1 재건축부담금 합리화 내용

재건축부담금이란? $\text{재건축초과이익} \times \text{부과율}(10\sim50\%)$

→ 준공시 집값 - (추진위 시 집값 + 정상 집값 상승분 + 개발비용)

개선내용

1. 부과기준

부과율		면제	10%	20%	30%	40%	50%
초과 이익	현행	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
	개선	1억 이하	1.0~1.7억	1.7~2.4억	2.4~3.1억	3.1~3.8억	3.8억 초과

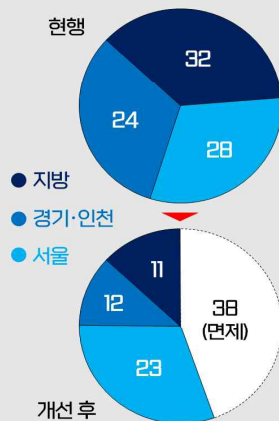
2. 부과시점



3. 세대주택 장기보유자 감면(최대 50%), 공공기여 인센티브, 세대주택 고령자 납부유예

2 개선효과 * 부과예정액이 통지된 84개 단지 기준

지역별 부과단지 수



부과금액별 단지수



3 부과금액별 변화 예시 * 기존부담금이 적을수록 감면을 ↑

기존부담금

부과기준 현실화

장기보유 감면
(10~50%)

장기보유시
최종 감면율

3,000만원



300만원



270~150만원



91~95%

1억원



3,000만원



2,700~1,500만원



73~85%

2억원



1억1,500만원



1억400~5,800만원



48~71%

참고 2

현행 재건축부담금 제도 개요

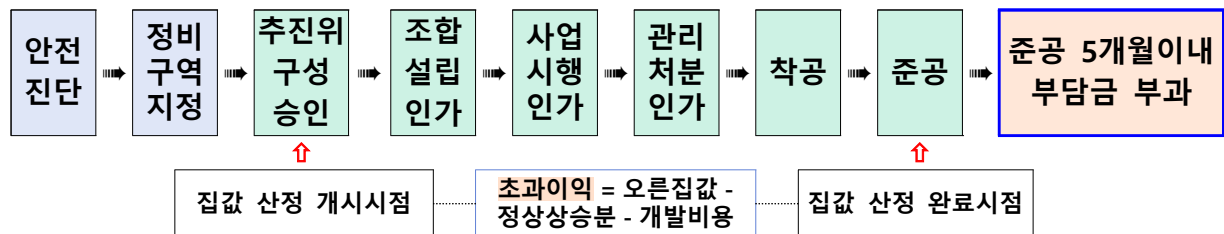
- (목적) 재건축사업에서 발생하는 초과이익을 환수하여 주택가격의 안정과 사회적 형평을 도모

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

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

- 재건축부담금 산정방식

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



< 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

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

* 다음해에 지자체별 주거안정 시책을 평가하여 광역·기초지자체에 각각 50%씩 지원

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

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

Q1. 이번 개선방안의 취지와 효과는 무엇인지?

- ☐ 금번 방안은 '06년 제도 도입 이후 한 번도 조정되지 않은 부과 기준을 시장여건 변화 등을 고려하여 합리적으로 개선하기 위함
- ☐ 그 결과 소액부과 단지일수록 감면율이 확대*되고, 지방의 경우 부과 단지 수가 65% 이상 대폭 감소(32→11곳)** 되어,
 - * 부담금별 부과기준 개선 감면율 : (1.5천만원) 100%(면제), (3천만원) 90%, (1억원) 70%
 - ** 지역별 부과단지 수 : (지방) 32→11곳(66%↓), (경기·인천) 24→12곳(50%↓), (서울) 28→23곳(18%↓)
- 소액부과 단지가 많은 지방에 부담금이 크게 줄어드는 효과가 발생
 - * 지방단지의 부담금 분포 : [현행] (3천만원이하) 66%, (3천만원~1억원) 25%, (1억원이상) 9%
[개선] (3천만원이하) 91%, (3천만원~1억원) 9%
- ☐ 특히, 지방에 30년 이상의 아파트 비율(전국의 70.5%)이 높은 점을 고려할 때, 재건축 활성화 유도로 지역 전반의 주택공급 확대도 기대

Q2. 현행 면제금액과 부과구간을 조정한 이유는?

- ☐ '06년 제도 도입 이후 그동안의 집값 상승 등 시장여건 변화를 고려하여 면제금액 등 부과기준을 개선함
- ☐ 또한, 현행 2천만원 단위의 촘촘한 부과구간으로 이루어진 누진 체계로 인하여, 50% 최고 부과율 적용단지가 절반을 상회*하는 등의 불합리한 문제가 발생
 - * 부과기준·개시시점 조정 시 최고 부과율 적용단지 수 : (현행) 44곳 52.4% → (개선) 8곳 9.5%
- 이에, 보다 균형적으로 부과율이 적용될 수 있도록 면제금액을 상향하고, 부과구간을 합리적 수준으로 확대 조정하기로 함

Q3. 1세대1주택자 장기보유 감면 혜택을 부여하는 이유는?

- ☐ 주택을 오래 전부터 소유한 1세대 1주택자의 주택보유 목적, 부담 능력 등을 고려할 때, 부담금을 감면할 필요가 있다고 보았음
 - 실수요자인 장기보유 1주택자에게도 일률적으로 과도한 부담금을 부과하는 것은, 정책 취지와 달리 해당 주택에 거주를 어렵게 하는 등 주거안정 저해도 우려
- ☐ 이와 유사한 취지로 운영하고 있는 양도세 장특공제 혜택, 종부세 장기보유 공제율 등 1세대 1주택자에 대한 타법 제도도 고려함
 - * ① 양도세 장기보유특별공제율(3년 보유시 12%에서 10년 보유시 최대 40%)
 - ② 종부세 장기보유 공제율(5년 보유시 20%에서 15년 보유시 최대 50%)

Q4. 개시시점을 추진위에서 조합설립일로 조정하는 이유는?

- ☐ 재건축사업의 권리 및 의무주체가 조합이므로, 초과이익도 조합 설립일부터 산정하여 부과체계의 정합성을 제고할 필요가 있다는 관련기관*, 전문가, 지자체 등의 의견을 고려함
 - * 국회 입법조사처('22.6): 조합이 부담금 납부의무자이므로, 추진위원회 승인으로 개시시점을 규정하는 것은 불합리
- ☐ 또한, 추진위는 임시조직으로 사업의 불확실성 크고, 초과이익이 조합설립일부터 산정되는 소규모 재건축사업과 형평성 등도 고려할 때, 개시시점을 조합설립일로 조정하는 것이 합리적