

재건축초과이익 환수법, 국토위 법안소위 통과

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이 11월 29일(수) 국토교통위원회 법안소위를 통과하였다고 밝혔다.
 - 그간 4차례(4.26, 6.15, 6.22, 11.22) 법안소위 논의 과정을 거쳤고, 11월 29일 법안소위에서 여·야 합의에 따라 부과기준 완화, 장기보유 감경 신설 등의 대안이 마련되었다.
 - 부과기준은 당초 정부안보다 완화 폭이 다소 축소되었으나, 장기보유 감경 혜택은 큰 폭으로 확대되어, 1주택자로서 재건축아파트를 오랫동안 보유해 온 실소유자의 부담이 크게 줄어들 수 있을 것으로 보인다.
- 오늘 법안소위에서 의결한 대안의 주요 내용은 다음과 같다.
 - 우선, 재건축부담금이 면제되는 초과이익(면제금액)이 현행 3천만원에서 8천만원으로 상향되고, 부과율이 결정되는 부과구간의 단위는 현행 2천만원에서 5천만원으로 확대되었다.
 - * 【당초 정부안(22.9)】 면제금액은 1억원으로 상향, 부과구간은 7천만원으로 확대
 - 부담금을 정하는 기준이 되는 초과이익을 산정하는 개시 시점도 현재 임시조직인 추진위원회의 구성 승인일에서 사업주체(부담금 납부주체)가 정해지는 조합설립 인가일로 조정하여 부과체계 합리성을 제고하였다.
 - 또한, 1주택 장기보유자 등 실수요자를 위한 혜택도 신설하였다.
 - 1세대 1주택자로서 20년 이상 장기보유자에 대하여 최대 70% 감경하는 등 실수요자 혜택을 확대*하였으며,
 - * 【당초 정부안(22.9)】 6~10년 보유 시 10~50% 감경
 - 【법안소위 의결안】 6~9년: 10~40% 감경 / 10~15년: 60% 감경 / 20년 이상: 70% 감경

- 1세대 1주택 고령자(만 60세이상)는 담보 제공 조건을 전제로 상속·증여·양도 등 해당 주택의 처분 시점까지 납부를 유예할 수 있도록 하였다.

부과율	면제	10%	20%	30%	40%	50%	장기보유 최대감면율
현행	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과	없음
		* 부과구간 단위: 2천만원					
법안소위 의결안	0.8억 이하	0.8~1.3억	1.3~1.8억	1.8~2.3억	2.3~2.8억	2.8억 초과	70%
		* 부과구간 단위: 5천만원					

- 아울러, 임대주택 등을 국가 또는 지자체에 공급하는 경우에는 해당 주택의 매각비용을 초과이익에서 제외하여 부담금에 반영되지 않도록 하였다.

- 오늘 국토위 법안소위를 통과한 법안은 향후 국회에서 의결되면 공포 후 3개월 뒤 시행될 예정이며, 국토교통부는 하위법령 개정도 조속히 마무리할 계획이다.

* 금번 개정안은 현재 부담금이 부과되지 않은 단지에도 적용되도록 부칙 규정

담당 부서	주택정책관 주택정비과	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관	홍창빈 (044-201-3392)



참고 1

재건축초과이익 환수법 대안 비교

□ 부과기준 (변경)

부과율	면제	10%	20%	30%	40%	50%
현행	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
* 부과구간 단위: 2천만원						
당초 정부안 (김정재 의원 대표발의)	1억 이하	1.0~1.7억	1.7~2.4억	2.4~3.1억	3.1~3.8억	3.8억 초과
* 부과구간 단위: 7천만원						
법안소위 의결안	0.8억 이하	0.8~1.3억	1.3~1.8억	1.8~2.3억	2.3~2.8억	2.8억 초과
* 부과구간 단위: 5천만원						

□ 장기 1주택자 감면 (신설)

* 현행 법률은 장기보유에 대한 감면 없음

구분	장기보유 기간별 감면율							
	보유기간	10년 이상	9년 이상	8년 이상	7년 이상	6년 이상		
당초 정부안 (김정재 의원 대표발의)	보유기간							
	감면율	50%	40%	30%	20%	10%		
법안소위 의결안	보유기간	20년 이상	15년 이상	10년 이상	9년 이상	8년 이상	7년 이상	6년 이상
	감면율	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%

참고 2

부담금 개정 효과

□ 면제단지 수(예정액 기준)

구분	현행기준 부과대상	법안소위 의결안	
		부과대상	면제대상
소계	111	67	44
서울	40	33	7
인천·경기	27	15	12
지방	44	19	25

□ 평균부과금액(예정액 기준) * 장기보유 미적용

구분	현행기준 예정액	법안소위의결 예정액
소계	8천8백만원	4천8백만원
서울	2억1천3백만원	1억4천5백만원
인천·경기	7천7백만원	3천2백만원
지방	2천4백만원	6백4십만원

□ 부담금 개선 수준

기존 부담금	부과기준 현실화		장기보유 감경 적용 시 (6~20년 이상)		장기보유 시 최종 감경율
	부담금	감면율	10%	70%	
			3천만원	5백만원	
5천만원	1천3백만원	74%	1천1백7십만원 ~ 3백9십만원	77% ~ 92%	
1억원	4천6백만원	54%	4천1백4십만원 ~ 1천3백8십만원	59% ~ 86%	
2억원	1억4천5백만원	28%	1억3천5십만원 ~ 4천3백5십만원	35% ~ 78%	

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