

「재건축초과이익 환수법」 하위법령 입법예고

- 장기보유 감경을 받을 수 있는 1세대1주택 요건 등 규정
- 재건축부담금을 추가 완화하도록 비용 인정범위를 합리화

□ 국토교통부(장관 박상우)는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정* ('23.12.26. 공포, '24.3.27. 시행)에 따라, 법률에서 위임한 사항을 규정한 시행령·시행규칙을 2월 2일(금)부터 2월 29일(목)까지 입법예고한다.

* 개정법률: 여건 변화 등을 반영하여 부과기준을 완화하고, 1세대 1주택 장기보유자 감경과 60세 이상 납부유예 규정을 신설

○ 이번 입법예고안에는 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10)」을 통해 발표한 재건축부담금 추가 완화 방안의 후속 조치(비용 인정범위 확대)도 포함되어 있다.

□ 개정안의 주요 내용은 감경·유예를 적용받기 위한 ❶1세대 1주택 요건 규정, ❷고령자 납부유예 절차 규정, ❸부담금 산정 시 초과이익에서 제외 되는 개발비용의 인정범위 확대 등이다.

❶ 장기감면을 위한 1세대 1주택 요건

○ 개정법률에서는 장기 1세대 1주택자에 대해 보유기간에 따라 최대 70%까지 부담금을 감경하는 규정*이 신설되었다.

* 6~10년 미만: 10~40% / 10~15년 미만: 50% / 15~20년 미만: 60% / 20년 이상: 70%

○ 이에, 시행령 개정안에는 1세대 1주택자 기준 적용을 위한 1세대는 조합원과 배우자, 주민등록표 상에 등재된 그 직계존·비속으로 하였다.

- 다만, 동거봉양을 고려하여 주민등록표에 등재되어 있더라도 한 분이 라도 60세 이상인 직계존속은 제외하되, 19세 미만 직계비속의 경우에는 주민등록표 상에 없어도 세대원으로 보도록 하였다.

- 아울러, 개정법률에서 **상속·혼인** 등으로 인한 보유 주택(이하 ‘**상속·혼인 주택**’), 재건축사업 중 거주를 위한 주택(이하 ‘**대체주택**’), **저가주택**은 주택 수에서 제외하도록 하였으며, 시행령에서 세부 요건을 정하였다.
- **상속·혼인 주택**은 상속·혼인으로 인하여 보유한 기간이 ‘**5년 이내**’인 주택을 말하며, **대체주택**은 사업시행계획인가의 고시일 이후에 보유한 주택으로 부과종료시점 전까지 ‘**1년 이상**’ 거주한 경우에 **1채의 주택**까지 인정한다.
- 재건축부담금을 감경받은 조합원은 **상속·혼인 주택**의 취득일부터 ‘**5년**’ 이내, **대체주택**은 **부과종료일**로부터 ‘**3년**’ 이내에 처분해야 한다.
- **저가주택**은 취득 당시 **공시가격이 3억원 이하인 주택**(단, 투기과열지구로 지정된 지역에 보유한 주택은 제외)으로서 **1채의 주택**까지만 인정한다.

② **고령자 납부유예**

- 개정법률에 따라, **60세 이상**으로서 **1세대 1주택자**인 조합원은 주택 처분 시까지 **납부유예**(담보제공 시)를 신청할 수 있다.
- 이에, 이번 시행령 개정안에서는 신청요건을 충족한 조합원이 **납부기한 1개월 전까지 시장·군수·구청장**에게 신청서와 납부담보제공서를 제출하면, 시장·군수·구청장은 납부기한까지 허가 여부를 조합원에게 서면 통지하도록 하였다.
- 납부유예 허가를 받은 조합원이 **법률에서 정한 사유***에 해당되면 허가가 취소되며, 이 경우 유예받은 부담금에 시행령으로 정한 **이자**가 가산된다.
 - * 해당 주택의 전부 또는 일부를 양도하거나 상속하는 경우, 1세대 1주택자 요건을 충족하지 아니하게 된 경우, 재건축부담금 전액을 징수할 수 없다고 인정되는 경우 등
- **가산 이자**는 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」상 **개발부담금**의 납부 연기 시 적용되는 **방식**을 **준용***하여 산정하도록 하였다.
 - * 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 국토교통부장관이 매년 결정·고시하는 이자율을 적용

③ 초과이익에서 차감하는 개발비용 인정범위 확대

- 현재 재건축 사업 시 공공임대주택을 건설하고 해당 부속토지 등을 지방자치단체 등에 공공기여하고 있고, 공공기여분에 해당하는 토지의 공시지가에 상당하는 금액을 부담금 산정 시 비용으로 인정하고 있다.
- 하지만, 앞으로는 공공임대주택의 부속토지를 공공기여하는 경우 공시지가가 아닌 **감정평가액**에 상당하는 금액을 비용으로 인정토록 개선하여, 재건축부담금 산정에 영향을 미치는 **개발비용의 인정 범위가 현실화** 되도록 하였다.

- 마찬가지로 공공분양주택도 공공기여를 하는 해당 부속토지에 대해 **감정평가액**으로 비용을 인정받도록 하였다.

* 공공분양주택은 '23.7월 도시정비법에 제도가 신설됨에 따라 현재 비용인정 규정 미비

- 이외에도 신탁방식이나 공공이 시행하는 재건축사업에 대해서도 신탁보수나 공공에 부담하는 수수료 등이 비용으로 인정받을 수 있도록 개선하였다.

□ 국토교통부 박용선 주택정비과장은 “국회에서의 오랜 논의를 통해 신설된 장기감면 및 납부유예 조항에 따라, 1주택 실수요자와 고령자들의 부담이 경감될 것으로 보인다”면서, “공공주택 공공기여 토지가액의 현실화 등 「1.10 주택공급 확대방안」을 통해 발표한 **비용인정 확대** 조치가 함께 마련되어 부담금이 추가 **완화**될 수 있을 것”이라고 밝혔다.

□ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/법령정보/입법예고·행정예고”에서 확인할 수 있고, 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출*할 수 있다.

* 주소: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 주택정비과

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

참고

부담금 개정 효과

□ 기존 부담금 시뮬레이션 (부과기준 개선 + 장기보유 감경)

기존 부담금	부과기준 개선 (법률개정)		장기보유 감경 적용 (법률개정)		장기보유 시 최종 감경율
	부담금	감면율	10%(6년)	70%(20년 이상)	
3천만원	5백만원	83%	4백5십만원	~ 1백5십만원	85% ~ 95%
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(추진위 승인일→조합설립인가일), 종료시점주택가액에서 공공주택 제외에 따른 추가 감면 가능

□ A단지 사례 (부과기준 개선 + 비용인정 확대 + 장기보유 감경)

적용방식 구분		부담금
❶ 종전 법률 적용		1억 1,000만원/인
❷ 개정 법률(부과기준, 개시시점 변경) 적용		5,500만원/인
❸ 시행령 개정안 적용 (비용인정 확대)	신탁비용 반영 시	4,400만원/인
	신탁+공공임대 비용인정 확대 ↳ 공시가격→감정가격	2,800만원/인
❹ 장기보유 감면	6년~20년 보유 (1세대1주택)	840만원(20년) ~ 2,520만원(6년)/인