



보도설명자료

배포일시

2020. 7. 18(토) / 총 5매

담당
부서

국토교통부
주택정책과

담당자

• 과장 이명섭, 서기관 박진홍,
사무관 유지만, 허은, 홍승희, 이중곤
• ☎ (044) 201-3321, 3324, 4129, 3325

기획재정부
부동산정책팀

담당자

• 팀장 박진호, 사무관 이태운
• ☎ (044) 215-2851

기획재정부
재산세제과

담당자

• 과장 변광욱, 사무관 전동표, 서은혜
• ☎ (044) 215-4313, 4314

행정안전부
부동산세제과

담당자

• 과장 서정훈, 주무관 조익현
• ☎ (044) 205-3840

보도일시

배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.

정부는 실수요자 보호를 최우선으로 주택시장 안정을 위해 최선을 다하겠습니다

- 정부는 실수요자 보호, 투기수요 근절, 맞춤형 대책을 최우선 목표로 하여 일관되게 주택 정책을 추진해 오고 있습니다.
 - 7.10일 발표된 「주택시장 안정 보완대책」 또한 이러한 기조 하에 다주택자와 단기 차익을 노리는 투기성 거래에 대해서만 조세 부담을 강화하는 내용을 담았습니다.
 - 실거주 목적의 1세대 1주택자는 이번 대책으로 인해 추가적으로 가중되는 부담은 없습니다.
- 실수요자를 보호하기 위해 실거주 1세대 1주택자에 대해서는 다양한 비과세 및 감면 혜택을 운영해 오고 있습니다.
 - ① (취득시) 생애 최초로 주택을 구입하는 경우, 3억원 이하(수도권 4억원 이하*) 주택에 대해 취득세를 50~100% 감면할 계획입니다.
 - * 수도권 주택 중위가격('20.6월): 4.3억원
 - 이번 대책에서의 취득세율 인상은 다주택자와 법인에 국한*되며, 거주하는 주택을 교체하려는 목적의 일시적 2주택자에 대해서도 취득세를 중과하지 않습니다.
 - * 1주택 1~3%(현행 유지), 2주택 8%, 3주택 이상·법인 12%

② (보유시) 1주택자에 대한 종합부동산세율 인상은 지난 12.16 대책으로 발표된 0.2~0.3%p 수준이며, 이번 대책으로 종부세가 인상되는 경우는 다주택자에 한정되며 그 규모도 전체 인구의 0.4%에 불과합니다.

○ 시가 15억원 상당의 1주택자가 부담하는 종합부동산세 증가액(시가가 상승하지 않는 경우)은 年 6만원(최대 공제 시) ~ 50만원(공제 미적용) 수준이며, 종부세를 납부하는 1주택자 대부분은 종합부동산세 증가액이 이보다 더 낮습니다.

* 종부세 납세하는 1주택자 중 시가15억원(공시가 12억) 이하 1주택자는 59.1% 수준

< 1세대1주택(시가 15억) 종부세 세부담(만원) >

	'20년	'21년	증감
공제미적용	42	92	+50
최대 공제	12	18	+6

* '20년 시가, '21년 시가는 15억원으로 동일하다고 가정
 공정시장가액비율 '20년 90%, '21년 95% 적용
 공시가격 현실화율 : '20년 70% '21년 75%

○ 해당 주택을 장기간 보유하였거나 연령이 많아 담세력이 부족한 고령자인 경우 종부세의 최대 70%까지 세액을 공제받을 수 있으며, 내년부터는 공제 한도를 80%로 추가 상향할 계획입니다.

○ 재산세의 경우는 세율 변동이 전혀 없어 주택가격 상승에 따른 공시가격 변동이 있는 경우 외에는 재산세 부담이 크게 변동되지 않습니다.

- 과세 형평성 제고를 위해 추진 중인 공시가격 현실화의 경우에도 대다수 국민들이 보유하고 있는 주택(시세 9억원 미만, 95.2%)은 공시가격 현실화 없이 시세변동분만을 반영하여 '20년 공시가격이 결정되었습니다.

- 또한 급격한 세 부담 증가가 없도록 주택가액별로 세 부담 상한 제도도 운영*하고 있으며, 추가로 장기보유 1주택 고령자에 대해서는 세 부담 상한 특례를 추진할 예정입니다.

* (공시가격 3억원 이하) 전년도 재산세 대비 증가액 5% 이내,
 (공시가격 3~6억원 이하) 10% 이내, (6억원 초과) 30% 이내

- 가격상승폭이 적은 A 주택의 경우 보유세 증가 부담이 크지 않은 반면 가격이 많이 상승한 B·C 주택의 경우 상대적으로 보유세 부담이 증가하며, 이는 고가주택에 대한 과세형평 측면에서 불가피한 것입니다.

< 1주택자 보유세(종부세, 재산세) 계산 사례 >

구 분			2019.6월	2020.6월	2021.6월
서울 A주택	시가		6.8억원	7.9억원	9.0억원
	공시가격		4.8억원	5.5억원	6.3억원
	보유세(원)	재산세	1,040,640	1,144,704	1,483,344
		종부세	-	-	-
합계 (전년비 %)		1,040,640	1,144,704 (10.0%)	1,483,344 (29.6%)	

구 분			2019.6월	2020.6월	2021.6월	
서울 B주택	시가		13.5억원	15.8억원	18.0억원	
	공시가격		9.4억원	11.0억원	13.5억원	
	보유세(원)	종부세 공제없음	재산세	2,746,380	3,336,000	4,266,000
			종부세	110,058	561,600	2,152,800
			합계 (전년비 %)	2,856,438	3,897,600 (36.4%)	6,418,800 (64.7%)
		종부세 최대공제	재산세	2,746,380	3,336,000	4,266,000
			종부세	33,017	168,480	430,560
			합계 (전년비 %)	2,779,397	3,504,480 (26.1%)	4,696,560 (34.0%)

구 분			2019.6월	2020.6월	2021.6월	
서울 C주택	시가		27.4억원	31.7억원	34.5억원	
	공시가격		20.6	23.7	27.6	
	보유세(원)	종부세 공제없음	재산세	6,888,600	8,071,560	9,511,200
			종부세	6,073,560	9,813,744	19,477,440
			합계 (전년비 %)	12,962,160	17,885,304 (38.0%)	28,988,640 (62.1%)
		종부세 최대공제	재산세	6,888,600	8,071,560	9,511,200
			종부세	1,822,068	2,944,123	3,895,488
			합계 (전년비 %)	8,710,668	11,015,683 (26.5%)	13,406,688 (21.7%)

③ (양도시) 9억원 이하의 주택은 1주택자가 2년 이상 보유했을 경우 양도소득세가 발생하지 않습니다.

○ 9억원 이상의 주택이더라도 장기간 보유하고 거주한 경우에는 양도소득세 계산시 최대 80%까지 양도차익이 공제되기 때문에 실제로 발생하는 세 부담은 높지 않은 수준입니다.

< 1주택자 양도세 계산 사례 >

	취득	양도	양도차익보유기간	양도세
경기도 A주택	'15년 7억원	'20년 8억원	양도차익 1억원 보유기간 5년	비과세 * 9억이하 1주택, 2년 이상 보유시 양도세 비과세
서울 B주택	'09년 10억원	'20년 15억원	양도차익 5억원 보유기간 11년	454만원 * 9억이하분은 양도세 비과세, 9억초과분은 장기보유특별공제 80% 적용
서울 C주택	'15년 15억원	'20년 20억원	양도차익 5억원 보유기간 5년	4,235만원 * 9억이하분은 양도세 비과세, 9억초과분은 장기보유특별공제 40% 적용

□ 아울러, 정부는 무주택 실수요자에 대해서도 지원을 지속 강화해 나가고 있습니다.

○ 생애 첫 내 집 마련을 희망하는 실수요자를 위해 '생애최초 특별공급 물량'을 배정하고 있으며, 이번 대책으로 소득요건을 완화하고 민영주택에도 특별공급을 시행(분양 물량의 7~15%)하여 실수요자에 대한 주택 공급을 대폭 확대할 계획입니다.

○ 신혼부부에 대해서도 신혼희망타운 15만호 공급, 주택 분양 시 신혼부부 특별공급(20~30%)을 지원하고 있습니다.

○ 내 집 마련 부담을 덜어드리기 위해 연소득 9천만원 이하 가구의 생애 첫 주택 구입은 시중은행 주택담보대출 시 LTV, DTI를 10% 완화 적용하며, 디딤돌대출·보증자리론 등 정책 모기지를 통해 LTV 최대 70%까지 대출 이용이 가능합니다.

- 정부는 앞으로도 투기수요에 대해서는 엄중히 대응해나가되, 실수요자는 두텁게 보호하여 안정적인 주거여건이 조성될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 홍승희 사무관(☎ 044-201-4129)에게 문의하여 주시기 바랍니다.