

‘20.7.10부동산대책 주택수 산정’ (령§28조의4)

산정범위	1세대가 취득하는 주택을 포함하여 국내에 소유하는 주택, 조합원입주권, 주택분양권(계약일 기준), 주거용 오피스텔의 수로 함 ('20.8.12일이후 취득분부터 주택수 적용되되, 입주권, 분양권, 오피스텔은 8월12일 이후 매매계약을 체결한 경우에 한함) 부칙제7조
신탁주택	※ 신탁주택의 경우 신탁을 통한 회피를 방지하기 위해 위탁자의 주택 수에 가산
상속주택	상속개시일로부터 5년까지는 주택수에서 제외, 5년 이후인 경우로서 지분 상속시 주된 상속인(최고지분 등)의 주택수에 포함 '20.8.12일 전에 상속이 개시된 주택(입주권, 분양권, 오피스텔 포함)은 5년간 주택 수 제외(령 부칙3조)
예외	투기우려가 없거나 사업용으로 취득하는 주택 등은 주택수에서 제외(중과제외주 택 중 일부, 주택신축업자의 재고주택 등)
23.3.14신설	주택 수 산정일 현재 법 제4조에 따른 시가표준액이 1억원 이하인 부속토지만 소유한 경우 해당부속토지 제외(서울시현안정리‘24.9월) 혼인전 소유한 주택분양권으로 주택취득시, 다른 배우자가 혼인전부터 소유한 주 택 제외
소형주택 주택수제외 (24.3.26.시행) 소급 ‘24.1.10.~’	<p>(세율적용) 해당 소형주택 제외한 기존 소유주택수에 따라 산정 (주택수 제외) 향후 추가로 주택을 취득할 경우 해당 소형주택 주택 수에서 제외 (유효 기간) ①② 2028.12.31.까지, ③ 2026.12.31.까지 (부칙, 2024.3.26. 제2조)</p> <p>① [소형신축주택] ‘24.1.10~’ 27.12.31. 사용승인된 최초 개인 유상승계취득 - 다가구주택(호수별 전용면적 구분기재 한정), 연립, 다세대주택, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔 - 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원 이하, 준공시점 : ‘24.1.10. ~’ 27.12.31.</p> <p>② [소형기축주택] ‘24.1.10~’ 27.12.31. 임대사업자 유상승계취득(분양제외) - 다가구주택, 연립, 다세대주택, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔 - 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원 이하, 취득일 100일이내 임대사업자등록&해당주택 임대물건 등록</p> <p>③ [지방 준공 후 미분양 아파트] ‘24.1.10~’ 25.12.31. 최초 개인 유상승계취득 - 전용 85㎡ · 6억원 이하 지방 미분양 아파트, 수도권(서울, 인천, 경기) 제외 지역 (임대의무기간 내 등록말소 등의 경우) 임대의 용도로 사용하거나 매각 · 증여하 는 경우 또는 임대사업자 등록이 말소(민주법 제43조제4항은 예외)된 경우 소급 하여 추징 (2024.3.26. 소형주택 등 주택수제외관련 운영요령)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">< 민간임대주택에 관한 특별법 ></p> <p>■ 제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 말소 하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우 2. 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 제21조의2제1항제4호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 10년 임대 이후 매각하는 경우 3. 제6조제1항제11호에 따라 말소하는 경우 <p>* 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호의 정기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우</p> <p>⑤ ~ ⑥ (생략)</p> </div>