

'20.7.10부동산대책 주택수 산정 (령§28조의4)

3-3. 임대사업자가 해당 임대물건을 임대의무기간 중에 매각·증여하는 등 임대의무기간을 채우지 못한 경우 취득세를 추징하여야 하는지?

- 해당 임대물건을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대의무기간에 **임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우** 또는 **임대사업자 등록이 말소된 경우** 소급하여 추징함
 - 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항 각 호의 사유가 아닌 사유로 말소된 경우
 - 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항에 해당하는 경우에는 **임대의무기간을 채우지 못한 예외사유**로 본다
- 추징하는 경우, 임대물건의 **취득시점 당시의 해당주택을 포함한 주택 수에 따라 취득세율을 적용**하여 취득세액 재산정
*** 임대의무기간 미충족 시 추징 세액이 발생할 수 있음을 취득 시점에 안내**

적용사례

<조건> 아래 두 주택 모두 1.10. 대책의 주택 요건을 충족한 것으로 가정

- A주택(도시형생활주택 매입·임대) : 조정대상지역, 6억원, 60m² 이하
- B주택(신축 다세대주택 매입) : 비조정대상지역, 3억원, 60m² 이하

<사례>

甲이 2주택을 소유한 상태에서 A주택(3번째 주택, 임대·매입) 취득 시 취득세율 1% 적용 후 B주택(4번째 주택)을 추가로 구매한 경우 1% 세율 적용, 그 후 **A주택을 의무임대기간 내 매각한 경우**

- 취득하는 주택(A)을 제외한 기존 소유 2주택 세율 적용
- 취득하는 주택(B)과 주택(A)을 제외한 기존 소유 2주택 세율 적용

☞ **A주택 12%(조정대상지역 3주택 세율), B주택 8%(비조정대상지역 3주택 세율) 세율로 재계산하여 차액 추징(소급 적용)**

★ 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다(지방세법 제13조의2 제1항)

★ 상속받은 입주권(또는 분양권)을 준공인가로 취득한 경우는 5년이내라도 주택수에 포함된다(추가운영요령)

★ 다가구주택을 취득한 경우 「1개」의 주택으로 산정(행정안전부 부동산세제과-1365, 2019.12.31.)