

○ (저가주택) 공시가격 1억원(수도권의 지역 '25.1.2.이후 취득 2억원) 이하 주택

- 지분·부속토지만 취득하는 경우에는 전체 주택가격을 기준으로 판단
- 부속토지 1억원 이하는 '23년 개정으로 종과세 제외가 아닌 보유주택 수에서만 제외임에 유의
- 입주권, 분양권은 가격과 무관하게 주택 수에 산정하고, 오피스텔의 경우 시가표준액 \*1억원 이하인 경우 주택 수 산정에서 제외함

[3] (1억원 이하 부속토지) 지방세법 시행령 제28조의4 제6항 제5호에서 규정한 '소유 주택수에서 제외하는 시가표준액이 1억원 이하인 부속토지'는 주택 전체 부속토지 시가표준액인지? 보유하고 있는 부속토지 시가표준액인지?(서울시질의응답 24.9월)

**보유하고 있는 부속토지 시가표준액임**

예를 들어 주택 전체 부속토지 시가표준액은 2억원이나 납세자 A가 보유한 부속토지는 9천만원일 경우 소유 주택수에서 제외

'20.8월 개정시 종과제외 주택은 주택 수에서도 제외하였으나 **부속토지 1억원 이하는 '23년 개정으로 종과세 제외가 아닌 보유주택 수에서만 제외**임에 유의

**-1억이하라도 종과적용 대상지역**

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제4호에 따른 사업시행구역

⇒'토지이용계획확인서', 2차적으로 '관련 고시문' 등을 통하여 재개발 정비구역인지 등을 확인

-주택과에서 조합설립인가 및 사업시행인가를 하는데, 그 기준일은 '조합설립인가일'

-도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 => 토지이용계획확인원에 정비구역<도시 및 주거환경정비법> 이라고 표시 <빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법> => 토지이용계획확인원에 표시 안되며 주택과에 유선확인해야하는데 거의없음.

2021.11.26.현재 주택공시가격 1억이하이면서 소규모주택 정비법에 의한 사업시행구역은 시흥동 210-1.103호 1건뿐임.

**II 개정 내용**

※ 「지방세법 시행령」 528의2 및 528의4(붙임 참고)

○ (지가주택 기준 완화) 취득세 종과가 제외되는 지가주택 기준 완화

- (현행)시가표준액 1억원 이하 → (개선)시가표준액 2억원 이하

개 정 전	개 정 후						
<input type="checkbox"/> 다주택자 취득세 종과 제외 <input type="radio"/> 지역 구분없이 시가표준액 1억원 이하	<input type="checkbox"/> 다주택자 취득세 종과 제외 <input type="radio"/> 수도권 주택은 기존 시가표준액 1억원 이하(현행 동일) <input type="radio"/> 지방 주택은 시가표준액 2억원 이하(기준 완화)						
	<table border="1"> <tr> <th>취득주택 소재지역</th><th>종과 완화 기준</th></tr> <tr> <td>수도권</td><td>1억원</td></tr> <tr> <td>비수도권</td><td>2억원</td></tr> </table>	취득주택 소재지역	종과 완화 기준	수도권	1억원	비수도권	2억원
취득주택 소재지역	종과 완화 기준						
수도권	1억원						
비수도권	2억원						

甲씨	적용일	충남 □□시 소재 A주택 (공시가격 2억원 이하)	경기 ○○시 소재 B주택
2주택 보유	2025.1.2.	2025.3.7. 취득	2025.4.15. 취득
		<div> <div>현행</div> <div>3주택 8%</div> </div>	<div> <div>현행</div> <div>4주택 12%</div> </div>
		<div> <div>개정</div> <div>종과제외 1%</div> </div>	<div> <div>개정</div> <div>3주택 8%</div> </div>

○ (적용례) '25.1.2.(정책 발표일) 이후 해당 주택을 취득한 경우부터 적용

\* 「2025년 경제정책방향」 발표(관계부처 합동발표, '25.1.2.)

★취득일 현재 공동주택가격(시가표준액)이 공시되지 않은 경우