

○ (저가주택) 공시가격 1억원(수도권외 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 주택수에
서 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 특별법> => 토지이용계획확인원에 표시 안되며 주택과에 유선확인해야하는데 거의없음.

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

II 개정 내용

※ 「지방세법 시행령」 §28의2 및 §28의4(불임 참고)

- ### ○ (저가주택 기준 완화) 취득세 종과가 제외되는 저가주택 기준 완화
- (현행) 시가표준액 1억원 이하 → (개선) 시가표준액 2억원 이하

개정 전	개정 후
<input type="checkbox"/> 다주택자 취득세 종과 제외 <input checked="" type="radio"/> 지역 구분없이 시가표준액 1억원 이하	<input type="checkbox"/> 다주택자 취득세 종과 제외 <input checked="" type="radio"/> 수도권 주택은 기준 시가표준액 1억원 이하(현행 동일) <input checked="" type="radio"/> <u>지방 주택은 시가표준액 2억원 이하(기준 완화)</u>

적용일	총 납세액	경기 납세액
2025.1.2. 보유	2025.3.7. 취득 현행 3주택 8% 개정 2주택 1%↓ 종과제외 1%	2025.4.15. 취득 현행 4주택 12% 개정 3주택 8%↓

- ### ○ (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