

지방세특례제한법 일부개정법률안
(한병도의원 대표발의)

의안 번호	1813
----------	------

발의연월일 : 2020. 7. 10.

발 의 자 : 한병도 · 김영배 · 김민철
김민석 · 임호선 · 박재호
이형석 · 오영훈 · 이해식
오영환 · 박완주 · 서영교
양기대 의원(13명)

제안이유 및 주요내용

현재 서민의 주거안정을 위해 임대사업자 등이 임대할 목적으로 공동주택 및 오피스텔을 매입하는 경우 취득세와 재산세를 감면하고 있으며, 장기일반민간임대주택 등을 임대하려는 자가 공동주택 및 오피스텔을 2세대 이상 임대목적에 직접 사용하는 경우 재산세를 감면하고 있음.

그러나, 일부 투기 수요로 인해 실수요자의 내 집 마련 기회가 감소할 우려가 있어 시장 교란 행위 방지 및 안정적인 수급 관리가 필요한 상황이며, 정부 역시 이와 같은 맥락으로 투기수요 근절, 실수요자 보호 등을 위한 주택시장 안정화 방안('19.12.16.)을 발표한 바 있음.

이에 임대주택 및 장기일반민간임대주택 등에 대한 감면특례 적용시 임대면적, 주택 호수, 임대기간 외에 가격기준을 도입하여 임대주택에 대한 현행 지방세 감면요건을 보완하려는 것임(안 제31조 및 제31조의3).

또한 정부는 '20. 7. 10. 서민·실수요자 부담을 경감시키고, 단기 거래에 대한 부동산 세제강화를 위하여 주택시장 안정 보완대책을 발표하였음.

현재는 생애최초 주택을 구입하는 신혼부부에 대하여 「지방세특례제한법」 제36조의2에 따라 취득세의 100분의50을 경감하고 있음.

하지만, 청년 또는 자녀가 있는 중·장년층 등 세대 간 형평성을 고려한다면 감면대상을 확대할 필요성이 있음.

이에 청년층 주거 지원 및 서민 실수요자 부담 경감을 위해 현재 신혼부부에 대해서만 허용하는 생애최초 주택구입시 취득세 감면 혜택을 연령·혼인여부와 관계없이 확대·적용하려는 것임(안 제36조의3).

또한, 기업활동 지원을 위해 「조세특례제한법」 제32조에 따른 현물출자 또는 사업 양도·양수에 따라 취득하는 사업용 고정자산에 대해서는 현재 취득세의 100분의75를 경감하고 있음.

최근 다주택자와 단기차익을 노리는 투기성 거래가 활발해지면서 부동산시장이 과열되고 있음.

이에 '실수요자 보호, 투기수요 근절'을 위하여 부동산매매·임대업에 한하여 개인이 사업용 고정자산 매입 후 현물출자 하는 방식으로 전환할 때 취득세의 100분의75를 경감하는 것을 제외하고자 함(안제57조의2).

지방세특례제한법 일부개정법률안

지방세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제31조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “오피스텔”이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔”을 “공동주택”으로 하고, 같은 조 제2항부터 제5항까지를 각각 제3항부터 제6항까지로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말한다. 이하 이 항에서 “임대사업자”라 한다)가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “오피스텔”이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2021년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 「지방세법」 제10조에

따른 취득 당시의 가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다) 초과하는 경우에는 감면 대상에서 제외한다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 8년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다)을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.

제31조제3항(종전의 제2항) 각 호 외의 부분 중 “제1항을”을 “제1항 및 제2항을”로 하고, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「지방세법」 제4조 제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다)을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액이 2억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 한다)을 초과하는 오피스텔은 감면 대상에서 제외한다.

제31조제5항(중전의 제4항) 본문 중 “제3항”을 “제4항”으로 한다.

제31조의3제1항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「지방세법」 제4조 제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다)을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조 제2항에 따른 시가표준액이 2억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 한다)을 초과하는 오피스텔은 감면 대상에서 제외한다.

제36조의3을 다음과 같이 신설한다.

제36조의3(생애최초 주택 구입에 대한 취득세 경감) ① 주택 취득일 현재 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주 및 그 세대원(동거인은 제외하고 배우자는 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 않더라도 같은 가구에 속한 것으로 본다. 이하 이 조에서 “1가구”라 한다)이 주택(「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 소유한 사실이 없는 경우로서 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 이 조에서 “취득 당시의 가액”이라 한다)이 3억원 이하(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 한다)인 주택을 유상거래(부담부증여는 제외한다)로 취득하는 경우에는 합산소득이 7천만원 이하인 자에 한하여 다음 각호의 구분에 따라 2021년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 취득자가 20세 미만인 경우는 제외한다.

1. 취득 당시의 가액이 1억 5천만원 이하인 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 취득 당시의 가액이 1억 5천만원을 초과하는 경우에는 취득세의 10분의 50을 경감한다. 이 경우 「지방세법」 제13조의2의 세율을 적용하지 아니한다.

② 제1항에서 합산 소득은 취득자와 그 배우자의 소득을 합산한 것으로서 급여·상여 등 일체의 소득을 합산한 것으로 하며, 기타 세부적인 기준은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.

③ 1항에서 주택을 소유한 사실이 없는 경우란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 상속으로 주택의 공유지분을 소유(주택 부속토지의 공유지분만을 소유하는 경우를 포함한다)하였다가 그 지분을 모두 처분한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역(취득일 현재 도시지역을 말한다)이 아닌 지역에 건축되어 있거나 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 소유한 자가 그 주택 소재지역에 거주하다가 다른 지역(해당 주택 소재지역인 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시·군 이외의 지역을 말한다)으로 이주한 경우. 이 경우 그 주택을 감면대상 주택 취득일 전에 처분했거나 감면대상 주택 취득일부터 3개월 이내에 처분한 경우로 한정한다.

가. 사용 승인 후 20년 이상 경과된 단독주택

나. 85제곱미터 이하인 단독주택

다. 상속으로 취득한 주택

3. 전용면적 20제곱미터 이하인 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우.

다만, 전용면적 20제곱미터 이하인 주택을 둘 이상 소유했거나 소유하고 있는 경우는 제외한다.

4. 취득일 현재 「지방세법」 제4조 제2항에 따라 산출한 시가표준액

이 100만원 이하인 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우

④ 제1항에 따라 취득세를 경감받은 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 상시 거주(「주민등록법」에 따른 전입신고를 하고 계속하여 거주하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 시작하지 아니하는 경우

2. 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 1가구 1주택(국내에 한 개의 주택을 소유하는 것을 말하며, 주택의 부속토지만을 소유하는 경우에도 주택을 소유한 것으로 본다)이 되지 아니한 경우

3. 해당 주택에 상시 거주한 기간이 3년 미만인 상태에서 해당 주택을 매각·증여하거나 다른 용도(임대를 포함한다)로 사용하는 경우

⑤ 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 합산소득의 확인을 위하여 필요한 자료의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제57조의2제4항 본문 중 “경감한다”를 “경감(부동산 매매업·임대업에 대해서는 제외한다)한다”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(임대주택 등에 대한 감면에 관한 적용례) ① 제31조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택 및 오피스텔을 취득하는 경우부터 적용한다.

② 제31조제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택 및 오피스텔을 취득하여 등록하거나 이 법 시행 전 보유한 공동주택 및 오피스텔을 신규 등록한 경우부터 적용한다.

제3조(임대주택 등에 대한 감면에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 이전 임대사업자가 임대할 목적으로 취득한 공동주택 및 오피스텔의 취득세 감면에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

② 이 법 시행 이전 임대사업자가 임대할 목적으로 취득하여 등록한 공동주택 및 오피스텔의 재산세 감면에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

제4조(장기일반민간임대주택 등에 대한 감면에 관한 적용례) 제31조의3제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 「민간임대주택에 관한 특별

법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 및 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 임대하려는 자가 임대할 목적으로 공동주택 및 오피스텔을 취득하여 등록하거나 이 법 시행 전 보유한 공동주택 및 오피스텔을 신규 등록한 경우부터 적용한다.

제5조(장기일반민간임대주택 등에 대한 감면에 관한 경과조치) 이 법 시행 이전 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 및 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 임대하려는 자가 임대할 목적으로 취득하여 등록한 공동주택 및 오피스텔의 재산세 감면에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

제6조(생애최초 주택 구입 취득세의 경감에 관한 적용례) 제36조의3의 개정규정은 2020년 7월 10일 이후 최초로 취득하는 경우부터 적용한다.

제7조(기업합병·분할 등에 대한 감면에 관한 적용례) 제57조의2제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 사업용 고정자산을 취득하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

[illegible]

2021년 12월 31일까지 감면한다.
다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.

1.·2. (생략)

<신설>

-----.

1.·2. (현행과 같음)

② 「공동주택 특별법」에 따른 공동주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말한다. 이하 이 항에서 “임대사업자”라 한다)가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “오피스텔”이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2021년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 3억원(「수도권정

② 제1항을 적용할 때 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항 또는 「공공주택 특별법」 제5

비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다) 초과하는 경우에는 감면 대상에서 제외한다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 8년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대주택(이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다)을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.

③ 제1항 및 제2항을 -----

0조의2제1항에 따른 임대차의무기간에 대통령령으로 정한 경우가 아닌 사유로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다.

1.·2. (생략)

③ 대통령령으로 정하는 임대사업자 등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 국내에서 임대용 공동주택 또는 오피스텔을 과세기준일 현재 2세대 이상 임대 목적으로 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 재산세를 2021년 12월 31일까지 감면한다. <단서 신설>

1.~3. (생략)

-----.

1.·2. (현행과 같음)

④ -----

-----.

다만, 「지방세법」 제4조 제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다)을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액이 2억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 한다)을 초과하는 오피스텔은 감면 대상에서 제외한다.

1.~3. (현행과 같음)

④ 제3항을 적용할 때 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우에는 그 감면사유 소멸일로부터 소급하여 5년 이내에 감면된 재산세를 추징한다. 다만, 같은 법 제43조제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 등록이 말소된 경우와 같은 조 제2항 또는 제4항에 따른 사유(임대사업자 간의 매각은 추징제외 사유로 보지 아니한다)로 사업자 등록이 말소된 경우에는 추징에서 제외한다.

1. 2. (생략)

⑤ (생략)

제31조의3(장기일반민간임대주택 등에 대한 감면) ① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 및 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 임대하려는 자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 국내에서 임대 목적의 공동주택 2세대 이상 또는 대통령령으로 정하는 다가구주택(모든 호수의 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우를 말

⑤ 제4항

1. 2. (현행과 같음)

⑥ (현행 제5항과 같음)

제31조의3(장기일반민간임대주택 등에 대한 감면) ①

하며, 이하 이 조에서 “다가구주택”이라 한다)을 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우 또는 같은 법 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(이하 이 조에서 “오피스텔”이라 한다)을 2세대 이상 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2021년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. <단서 신설>

1.~3. (생략)

② (생략)

<신 설>

----. 다만, 「지방세법」 제4조 제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다.)을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액이 2억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 3억원으로 한다.)을 초과하는 오피스텔은 감면 대상에서 제외한다.

1.~3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제36조의3(생애최초 주택 구입에 대
한 취득세 경감) ① 주택 취득일

현재 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주 및 그 세대원(동거인은 제외하고 배우자는 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 않더라도 같은 가구에 속한 것으로 본다. 이하 이 조에서 “1가구”라 한다)이 주택(「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 소유한 사실이 없는 경우로서 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 이 조에서 “취득 당시의 가액”이라 한다)이 3억원 이하(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 한다)인 주택을 유상거래(부담부증여는 제외한다)로 취득하는 경우에는 합산소득이 7천만원 이하인 자에 한하여 다음 각호의 구분에 따라 2021년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 취득자가 20세 미만인 경우는 제외한다.

1. 취득 당시의 가액이 1억 5천만원 이하인 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 취득 당시의 가액이 1억 5천만

원을 초과하는 경우에는 취득세의 100분의 50을 경감한다. 이 경우 「지방세법」 제13조의2의 세율을 적용하지 아니한다.

② 제1항에서 합산 소득은 취득자와 그 배우자의 소득을 합산한 것으로서 급여·상여 등 일체의 소득을 합산한 것으로 하며, 기타 세부적인 기준은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.

③ 1항에서 주택을 소유한 사실이 없는 경우란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 상속으로 주택의 공유지분을 소유(주택 부속토지의 공유지분만을 소유하는 경우를 포함한다)하였다가 그 지분을 모두 처분한 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역(취득일 현재 도시지역을 말한다)이 아닌 지역에 건축되어 있거나 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 소유한

자가 그 주택 소재지역에 거주하다가 다른 지역(해당 주택 소재지역인 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시·군이외의 지역을 말한다)으로 이주한 경우. 이 경우 그 주택을 감면대상 주택 취득일 전에 처분했거나 감면대상 주택 취득일부터 3개월 이내에 처분한 경우로 한정한다.

가. 사용 승인 후 20년 이상 경과된 단독주택

나. 85제곱미터 이하인 단독주택

다. 상속으로 취득한 주택

3. 전용면적 20제곱미터 이하인 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우. 다만, 전용면적 20제곱미터 이하인 주택을 둘 이상 소유했거나 소유하고 있는 경우는 제외한다.

4. 취득일 현재 「지방세법」 제4조 제2항에 따라 산출한 시가표준액이 100만원 이하인 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우

④ 제1항에 따라 취득세를 경감받

은 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 상시 거주(「주민등록법」에 따른 전입 신고를 하고 계속하여 거주하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 시작하지 아니하는 경우

2. 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 1가구 1주택(국내에 한 개의 주택을 소유하는 것을 말하며, 주택의 부속토지만을 소유하는 경우에도 주택을 소유한 것으로 본다)이 되지 아니한 경우

3. 해당 주택에 상시 거주한 기간이 3년 미만인 상태에서 해당 주택을 매각·증여하거나 다른 용도(임대를 포함한다)로 사용하는 경우

⑤ 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 합산소득의 확인을 위하여 필요한 자료의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 기관의 장은 특별한 사유

<p>제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 「조세특례제한법」 제32조에 따른 현물출자 또는 사업 양도·양수에 따라 2021년 12월 31일까지 취득하는 사업용 고정자산에 대해서는 취득세의 100분의 75를 <u>경감한다</u>. 다만, 취득일부터 5년 이내에 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 해당 사업을 폐업하거나 해당 재산을 처분(임대를 포함한다) 또는 주식을 처분하는 경우에는 경감받은 취득세를 추징한다.</p> <p>⑤ ~ ⑩ (생략)</p>	<p><u>가 없으면 이에 따라야 한다.</u></p> <p>제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- ----- ----- <u>경감</u> <u>(부동산 매매업·임대업에 대해서는 제외한다)</u>한다. ----- ----- ----- -----.</p> <p>⑤ ~ ⑩ (현행과 같음)</p>
---	--