

지방세특례제한법 일부개정법률안
(이성권의원 대표발의)

의안 번호	6026
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 28.

발 의 자 : 이성권 · 우재준 · 조은희
김용태 · 김종양 · 정연욱
이현승 · 이종배 · 배준영
이종욱 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등이 임대 목적으로 취득하는 공공주택 등에 대하여 취득세와 재산세 등의 지방세를 감면하여 주고 있음.

그러나 민간임대주택 시장은 그 규모화를 막는 각종 규제나 세제지원 부족 등으로 인하여 다주택 개인이 주도하고 있어 장기간 거주가능한 임대주택이 부족하고, 결과적으로 임대시장의 영세화로 인하여 주거서비스 질의 하락을 가져온다는 지적이 있음.

이에 동일 주택단지에서 100호 이상의 민간임대주택을 20년 이상 장기간 임대하는 20년장기민간임대주택을 운영하는 임대사업자에게 지방세를 경감해줌으로써 민간임대주택의 공급을 활성화하려는 것임(안 제31조의6 신설).

참고사항

이 법률안은 김정재의원이 대표발의한 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 제4574호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

지방세특례제한법 일부개정법률안

지방세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제31조의6을 다음과 같이 신설한다.

제31조의6(20년장기민간임대주택에 대한 감면) ① 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자[임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호의2나목 및 다목에 따른 20년장기민간임대주택(이하 이 조에서 “20년장기민간임대주택”이라 한다)을 임대용 부동산으로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말하되, 토지에 대해서는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받은 날 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 날 부터 60일 이내로서 토지 취득일부터 1년 6개월 이내에 20년장기민간임대주택을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 포함 한다. 이하 이 항 및 제2항에서 “임대사업자”라 한다]가 임대할 목적으로 임대형기숙사[「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 임대형기숙사로서 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 호수별로 전용면적이 구분되어 기재되어 있는 100호 이상의 임대형기숙사(그 부속토지를 포함하며, 전용면적이 40제곱미터 이하인 호수 등 대통령령으로 정하는 부분으로 한정한다)를 말한다. 이하 이 조에서 같다]

또는 공동주택(100호 이상의 공동주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하기 위하여 취득하는 토지와 임대할 목적으로 건축하여 취득하는 임대형기숙사 또는 공동주택에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 취득세를 2027년 12월 31일까지 경감한다.

1. 다음 각 목의 경우에는 취득세의 100분의 75를 경감한다.

가. 임대형기숙사 또는 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택을 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우

나. 임대형기숙사 또는 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택을 건축하여 취득하는 경우

2. 다음 각 목의 경우에는 취득세의 100분의 25를 경감한다.

가. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 공동주택을 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우

나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 공동주택을 건축하여 취득하는 경우

② 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 실제 입주한 사실이 없는 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔(「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 100호 이상의 오피스텔을 말하며, 그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 최초로 유상거래(부담부증여는 제외한다)로 취득하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 취득세를 2027년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 「지방세법」 제10조의3에 따른 취득 당시의 가액이 호당 3억원(수도권은 6억원)

을 초과하는 공동주택 또는 오피스텔의 경우에는 경감 대상에서 제외한다.

1. 임대형기숙사, 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 75를 경감한다.

2. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 25를 경감한다.

③ 제1항 및 제2항을 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세를 추정한다.

1. 해당 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 임대형기숙사 또는 공동주택을 착공하지 아니한 경우

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대 의무기간에 대통령령으로 정하는 경우가 아닌 사유로 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔을 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우

나. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우

④ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(20년장기민간임대주택을 임대용 부동산으로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말한다)가 과세기준일 현재 임대할 목적으로 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지와 임대 목적으로 직접 사용하

는 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에
서 정하는 바에 따라 재산세를 2027년 12월 31일까지 경감한다. 다
만, 「지방세법」 제4조제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수
가 산정한 가액이 호당 3억원[수도권은 6억원(「민간임대주택에 관
한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택인 경우에는 9억
원)으로 한다]을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조에 따른
시가표준액이 호당 2억원(수도권은 4억원)을 초과하는 오피스텔은
경감 대상에서 제외한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지와 임대형기숙사, 공동
주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에
따른 부과액을 포함한다)의 100분의 75를 경감한다.

가. 임대형기숙사, 전용면적 40제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지

나. 임대형기숙사, 전용면적 40제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지와 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 50을 경감한다.

가. 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지

나. 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터 이하인 공동주택 또는

오피스텔

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지와 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 25를 경감한다.

가. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지

나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔

⑤ 제4항을 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 경감 사유 소멸일부터 소급하여 5년 이내에 경감된 재산세를 추징한다. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 등록이 말소되거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우에는 추징에서 제외한다.

1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받기 전에 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지를 매각·증여하는 경우

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 경우

3. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대 의무기간 내에 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔을 임대 외의 용도

로 사용하거나 매각·증여하는 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(20년장기민간임대주택에 대한 감면에 관한 적용례) 제31조의6의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의 의무가 성립하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제31조의6(20년장기민간임대주택</u> <u>에 대한 감면) ① 「민간임대</u> <u>주택에 관한 특별법」에 따른</u> <u>임대사업자[임대용 부동산 취</u> <u>득일부터 60일 이내에 「민간</u> <u>임대주택에 관한 특별법」 제2</u> <u>조제5호의2나목 및 다목에 따</u> <u>른 20년장기민간임대주택(이하</u> <u>이 조에서 “20년장기민간임대</u> <u>주택”이라 한다)을 임대용 부</u> <u>동산으로 하여 임대사업자로</u> <u>등록한 경우를 말하되, 토지에</u> <u>대해서는 「주택법」 제15조에</u> <u>따른 사업계획승인을 받은 날</u> <u>또는 「건축법」 제11조에 따른</u> <u>건축허가를 받은 날부터 60일</u> <u>이내로서 토지 취득일부터 1년</u> <u>6개월 이내에 20년장기민간임</u> <u>대주택을 임대목적물로 하여</u> <u>임대사업자로 등록한 경우를</u> <u>포함한다. 이하 이 항 및 제2항</u> <u>에서 “임대사업자”라 한다]가</u> <u>임대할 목적으로 임대형기숙사</u>

[「주택법」 제2조제4호에 따
른 준주택 중 임대형기숙사로
서 「건축법」 제38조에 따른
건축물대장에 호수별로 전용면
적이 구분되어 기재되어 있는
100호 이상의 임대형기숙사(그
부속토지를 포함하며, 전용면적
이 40제곱미터 이하인 호수 등
대통령령으로 정하는 부분으로
한정한다)를 말한다. 이하 이
조에서 같다] 또는 공동주택(10
0호 이상의 공동주택을 말한다.
이하 이 조에서 같다)을 건축
하기 위하여 취득하는 토지와
임대할 목적으로 건축하여 취
득하는 임대형기숙사 또는 공
동주택에 대해서는 다음 각 호
에서 정하는 바에 따라 취득세
를 2027년 12월 31일까지 경감
한다.

1. 다음 각 목의 경우에는 취득
세의 100분의 75를 경감한다.

가. 임대형기숙사 또는 전용
면적 60제곱미터 이하인
공동주택을 건축하기 위하
여 토지를 취득하는 경우

나. 임대형기숙사 또는 전용
면적 60제곱미터 이하인
공동주택을 건축하여 취득
하는 경우

2. 다음 각 목의 경우에는 취득
세의 100분의 25를 경감한다.

가. 전용면적 60제곱미터 초
과 85제곱미터 이하인 공
동주택을 건축하기 위하여
토지를 취득하는 경우

나. 전용면적 60제곱미터 초
과 85제곱미터 이하인 공
동주택을 건축하여 취득하
는 경우

② 임대사업자가 임대할 목적
으로 건축주로부터 실제 입주
한 사실이 없는 임대형기숙사,
공동주택 또는 오피스텔(「주
택법」 제2조제4호에 따른 준
주택 중 100호 이상의 오피스
텔을 말하며, 그 부속토지를 포
함한다. 이하 이 조에서 같다)
을 최초로 유상거래(부담부중
여는 제외한다)로 취득하는 경
우에는 다음 각 호에서 정하는
바에 따라 취득세를 2027년 12

월 31일까지 경감한다. 다만, 「지방세법」 제10조의3에 따른 취득 당시의 가액이 호당 3억원(수도권은 6억원)을 초과하는 공동주택 또는 오피스텔의 경우에는 경감 대상에서 제외한다.

1. 임대형기숙사, 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 75를 경감한다.

2. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 25를 경감한다.

③ 제1항 및 제2항을 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

1. 해당 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 임대형기숙사 또는 공동주택을 착공하지 아니한 경우

2. 「민간임대주택에 관한 특별

법」 제43조제1항에 따른 임대
대의무기간에 대통령령으로
정하는 경우가 아닌 사유로
다음 각 목의 어느 하나에 해
당하는 경우

가. 임대형기숙사, 공동주택
또는 오피스텔을 임대 외
의 용도로 사용하거나 매
각·증여하는 경우

나. 「민간임대주택에 관한
특별법」 제6조에 따라 임
대사업자 등록이 말소된
경우

④ 「민간임대주택에 관한 특
별법」에 따른 임대사업자(20
년장기민간임대주택을 임대용
부동산으로 하여 임대사업자로
등록한 경우를 말한다)가 과세
기준일 현재 임대할 목적으로
임대형기숙사, 공동주택 또는
오피스텔을 건축 중인 토지와
임대 목적으로 직접 사용하는
임대형기숙사, 공동주택 또는
오피스텔에 대해서는 다음 각
호에서 정하는 바에 따라 재산
세를 2027년 12월 31일까지 경

감한다. 다만, 「지방세법」 제4조제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 호당 3억원[수도권은 6억원(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택인 경우에는 9억원)으로 한다]을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액이 호당 2억원(수도권은 4억원)을 초과하는 오피스텔은 경감 대상에서 제외한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지와 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 75를 경감한다.

가. 임대형기숙사, 전용면적 40제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지

나. 임대형기숙사, 전용면적 40제곱미터 이하인 공동주

택 또는 오피스텔

2. 다음 각 목의 어느 하나에
해당하는 토지와 공동주택 또
는 오피스텔에 대해서는 재산
세(「지방세법」 제112조에
따른 부과액을 포함한다)의 1
00분의 50을 경감한다.

가. 전용면적 40제곱미터 초
과 60제곱미터 이하인 공
동주택 또는 오피스텔을
건축 중인 토지

나. 전용면적 40제곱미터 초
과 60제곱미터 이하인 공
동주택 또는 오피스텔

3. 다음 각 목의 어느 하나에
해당하는 토지와 공동주택 또
는 오피스텔에 대해서는 재산
세(「지방세법」 제112조에
따른 부과액을 포함한다)의 1
00분의 25를 경감한다.

가. 전용면적 60제곱미터 초
과 85제곱미터 이하인 공
동주택 또는 오피스텔을
건축 중인 토지

나. 전용면적 60제곱미터 초
과 85제곱미터 이하인 공

동주택 또는 오피스텔

⑤ 제4항을 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 경감 사유 소멸일부터 소급하여 5년 이내에 경감된 재산세를 추징한다. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 등록이 말소되거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우에는 추징에서 제외한다.

1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받기 전에 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지를 매각·증여하는 경우
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 경우
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대 의무기간 내에 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔

	<u>을 임대 외의 용도로 사용하 거나 매각·증여하는 경우</u>
--	--