

# 부동산 관련 세법 개정 내용 및 그 영향

2020. 9. 10.

## 1 주택의 범위

### 1. 조합원입주권·분양권의 경우 주택 수에 포함

- 취득세, 양도소득세 및 법인세 : 개정 부동산 관련 세법에 따르면 주택의 취득 및 처분시 조합원입주권·분양권을 주택 수에 포함시켜 **중과세율 적용함**

다만, **종합부동산세**(이하 '증부세')의 경우 조합원입주권·분양권을 주택 수에 포함시키지 않음

### 2. 공부상 용도에 상관 없이 사실상 주거용으로 사용하는 경우 주택으로 판단함

#### □ '주택'의 의미

- 재산세, 증부세, 양도소득세를 부과함에 있어 주택은 공부상 용도 또는 사업자등록여부와 관계없이 **사실상 주거용**으로 사용하는 건물을 의미함 (관련법령<sup>1)</sup> 및 국세청 유권해석 서면4팀-190,2006.2.3.외 다수)

#### □ 주택 여부 판단 기준

- 어떠한 건물이 주택인지 여부는 당해 건물의 내부구조, 주변환경 및 사실상 사용현황 등을 종합하여 판단할 사항임
- 행정자치부의 중대형 오피스텔 실태조사 보도자료에 따르면, 당해 오피스텔의 소재지, 면적, 건축연도 등의 기본항목 이외에 객관적으로 확인이 가능한 **주민등록여부, 사업자등록여부, 자녀의 취학여부, 상수도 요금 및 전기요금 부과현황** 등에 대한 조사를 통해 주거용 오피스텔 여부를 판단함

→ 공부상 용도, 사업자등록여부, 전입신고여부가 주택여부를 판단하는 하나의 기준이 될 수는 있으나 과세당국은 다른 여러 가지 판단기준을 종합하여 주택 여부를 판단하고 있음

#### □ 취득세의 경우: 건물 취득 당시에는 사용 용도를 알 수 없어 건축물 대장상 용도로 판단함

※ 부동산대책 관련 행정안전부의 주요 질의 응답 (2020. 7. 31.)

#### 9. 주거용 오피스텔의 경우에도 취득세가 중과되는지?

- 오피스텔 취득 시점에는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 건축물 대장상 용도대로 건축물 취득세율(4%)이 적용됨

### 3. 일반임대사업자 등록시에도 임대목적물이 주거용으로 사용되는 경우 주택으로 판단될 수 있음

1) 지방세법 시행령 제119조, 소득세법 제88조 제7호

## 2

## 부동산 관련 세법 개정 내용

(별첨1 참조)

## 1. 취득세 (2020. 8. 12. 이후 취득분부터 적용)

## □ 서울 인상

현 행			개 정		
개인 또는 법인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	
	2주택			조정(별첨2)	非조정
	3주택		2주택	8%	1~3%
	4주택 이상	4%	3주택	12%	8%
			4주택 이상	12%	12%
			법 인	12%	

※ 참고 : 공시가격 1억 원 이하 주택(재개발 구역 등 제외)은 취득세 중과 제외<sup>2)</sup>

## 2. 종부세

## □ 개인 (2021. 1. 1. 이후 종부세 과세분부터 적용)

## ① 서울 인상

- (일반) 과세표준 구간별로 0.1~0.3%p 인상
- (3주택 이상 또는 조정대상지역 2주택) 0.6~2.8%p 인상

과 세 표 준	일 반			3주택 이상 또는 조정대상지역 2주택		
	현행(%)	개정(%)	증가(%p)	현행(%)	개정(%)	증가(%p)
3억 원 이하	0.5	0.6	0.1	0.6	1.2	0.6
3~6억 원	0.7	0.8	0.1	0.9	1.6	0.7
6~12억 원	1.0	1.2	0.2	1.3	2.2	0.9
12~50억 원	1.4	1.6	0.2	1.8	3.6	1.8
50~94억 원	2.0	2.2	0.2	2.5	5.0	2.5
94억 원 초과	2.7	3.0	0.3	3.2	6.0	2.8

## ② 세부담 상한 인상

- 조정대상지역 2주택자 세부담 상한\*을 200% → 300%로 인상
- \* (기존) 전년 대비 당해 연도의 「종합부동산세액과 재산세액」의 합산세액 증가 한도 :  
① 일반 150%, ② 조정대상지역 2주택자 200%, ③ 3주택 이상 300%

## ③ 공제 혜택은 유지

- 공시가격 합산액에서 6억 원을 공제하여 과세표준을 계산함

## □ 법인 (2021. 1. 1. 이후 종부세 과세분부터 적용)

## ① 서울 인상

- 개인에 대한 종합부동산 세율 중 최고세율을 단일세율(3%, 6%)\*로 적용
- \* 2주택 이하(조정대상지역 내 1주택 포함) 3%, 3주택 이상(조정대상지역 내 2주택 이상) 6%

2) 지방세법 시행령 제28조의2 제1호

## ② 세부담 상한 폐지

- 기존 150%~300%의 세부담 상한이 있었으나, 개정을 통해 세부담 상한 폐지

## ③ 공제 혜택 폐지

- 기존에는 6억 원을 공제한 후 종부세를 부과하였으나, 개정을 통해 폐지

## ④ 법인이 주택임대사업자인 경우 종부세 부담 증가

- 기존에는 개인과 법인의 구분 없이 요건 충족시 종부세 부과대상에서 합산 배제되었으나, 개정을 통해 법인의 합산 배제 혜택을 박탈함과 동시에 고율의 종부세율을 부과함

# 3. 양도소득세

## ① 2년 미만 보유 주택(조합원입주권·분양권 포함) 및 조정대상지역 내 다주택자에 대한 양도 소득세율 인상(2021. 6. 1. 이후 양도분부터 적용)

- (단기 보유) 1년 미만: 50% → 70%, 1~2년: 40% → 60%

구 분		현 행			개 정	
		주택· 입주권	분양권		주택· 입주권	분양권
			조정	非조정		
보유 기간	1년미만	50%	50%	50%	70%	70%
	2년미만	40%		40%	60%	60%
	2년이상	기본세율 <sup>3)</sup>		기본세율	기본세율	

- (조정대상지역 내 다주택) [현행] 기본세율 + 10%p(2주택) 또는 20%p(3주택 이상)  
[개정] 기본세율 + 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상)

## ② 1세대 1주택(실거래가 9억 원 초과)에 대한 장기보유특별공제율 적용요건에 거주기간 추가(2021. 1. 1. 이후 양도분부터 적용)

- 보유기간 연 8%의 공제율을 「보유기간 4% + 거주기간 4%」로 조정<sup>4)</sup>

기간(년)		3~4	4~5	5~6	6~7	7~8	8~9	9~10	10년 이상
현행(%)	보유	24	32	40	48	56	64	72	80
개정(%)	보유	12	16	20	24	28	32	36	40
	거주	12	16	20	24	28	32	36	40
	합계	24	32	40	48	56	64	72	80

# 4. 법인세 (2021. 1. 1. 이후 양도분부터 적용)

□ 기본 법인세액에 더하여 양도소득에 대해 추가과세되는 세율을 10%→20%로 인상

3) 기본세율(소득세법 §55.①): 누진세율 구조이며, 구간별 세율은 참고 “관련 법령” (15p) 참조

4) (예시) 1주택자가 해당 주택을 8년간 보유하였으나 3년간 거주한 경우, 개정 전에는 거주기간과 무관하게 64%의 공제율이 적용되었으나 개정 후에는 8년 보유기간에 해당하는 32%와 3년 거주기간에 해당하는 12%를 합산한 44%의 공제율이 적용됨

## 1. 취득세 및 종부세 등 증가로 인한 분양률 저조 가능성 - 특히 실거주 아닌 수익형 분양물인 경우

### □ 개인

- (예시1-취득세) 조정대상지역 내 주택 1채를 보유하던 개인이 조정대상지역 내 주택 1채(취득당시 가액 20억 원)를 추가로 취득하는 경우, 개정 전 취득세는 7,000만 원(3.5%)이었으나 개정 후에는 1억 7,200만 원(8.6%)으로 상승함
  - (예시2-종부세) 조정대상지역 내 아파트 1채(공시가액 30억 원)와 조정대상지역 내 주거용 오피스텔 1채(공시가액 5억 원)를 개인이 보유하는 경우, 개정 전 종부세는 4,029만 원이었으나 개정 후에는 7,758만 원으로 상승함<sup>5)</sup>
- 조정대상지역 내 주택을 보유하고 있는 수분양자 입장에서 조정대상지역 내 주거용 수익형 상품 취득시 세금이 큰 폭으로 증가하여 수익률 감소하게 됨. 따라서 Deal 검토시 수익형 상품의 경우 조정대상지역 내인지 확인이 필요함 (별첨3-1 관련기사 참조)

### □ 법인

- (예시) 조정대상지역 내 주거용 오피스텔 1채(공시가액 5억 원)를 보유하던 법인이 조정대상지역 내 주택 1채(취득당시 가액 및 공시가액 20억 원)를 추가로 취득 후 보유하는 경우,
  - 취득세: 개정 전에는 7,000만 원(3.5%)이었으나 개정 후에는 2억 5,200만 원(12.6%)으로 상승함<sup>6)</sup>
  - 종부세: 개정 전에는 2,319만 원이었으나 개정 후에는 1억 4,250만 원으로 상승함<sup>7)</sup>

## 2. 사업비 증가로 인한 사업수지 악화 가능성

### □ (취득세) 주택이 포함된 사업부지를 매입하는 경우 취득세 부담 증가

- (예시) : 당사가 취급한 대구 효목동 토지 브릿지 대출 등과 같이 다수의 주택을 매입하여 인허가 득한 후 개발사업 진행하는 건의 경우가 이에 해당함
- 매입대상에 주택이 다수 포함될 경우, 취득세가 크게 증가할 수 있으므로 사업비용 산정시 유의 필요함

### □ (종부세) 미분양 주택 담보대출, 주택이 담보로 포함된 브릿지 대출의 경우 종부세 부담 증가

- (예시1-미분양 담보대출) 대신증권이 참여한 나인원한남 주택담보대출의 경우 2020년 기준 종부세 450억 원인데 개정 세법에 따르면 2021년은 770억 원으로 인상됨
  - (예시2-주택이 담보로 포함된 브릿지 대출) 대구 효목동 토지 브릿지 대출 등과 같이 담보대상에 주택이 다수 포함되어 있는 경우 내년 종부세 인상될 수 있어 유의 필요함
- 제세공과금이 1순위 우선수익권보다 선순위이므로 LTV 산정시 유의 필요함 (별첨3-2 관련기사 참조)

5) (개정 전) 공시가격합산액 35억 원에서 6억 원 공제 후 공정시장가액비율 95% 적용한 27억 5,500만 원에 누진세율(1,230만 원 + 12억 원 초과분의 1.8%) 적용. (개정 후) 개정 전과 동일하게 계산한 27억 5,500만 원에 누진세율(2,160만 원 + 12억 원 초과분의 3.6%) 적용. 해당 과세구간 세율은 참고 "관련 법령" (13~14p) 참조

6) (개정 전) 1세대 1~3주택자 및 법인에 대한 중과규정(지방세법 제13조의3) 신설 전이고 주택의 취득당시 가액이 9억 원을 초과하므로 지방세법 제11조 제1항 제8호 다목 적용. (개정 후) 법인은 주택수 상관 없이 12% 적용.

7) (개정 전) (25억 원 - 6억 원) X 0.95 = 18억 500만 원. 이 금액에 해당 세율 적용. (개정 후) 25억 원 X 0.95 = 23억 7,500만 원. 여기에 6% 적용. 해당 과세구간 세율은 참고 "관련 법령" (13~14p) 참조

# # 별첨1: 부동산 관련 세법 주요 개정내용

관련법			과 거					개 정					시행시기		
취득	지방세법 (취득세)	주택 취득시 세율 인상	개인 또는 법인	1주택	2주택	3주택	4주택 이상	개 인	조정 非조정	주택 가액 따라 1~3%	1주택	2주택	3주택	4주택 이상	시행일: 2020. 8. 12. ※ 7. 10. 이전 매매계약 체결 및 계약금 지급 인정되면 종전 취득세율 적용  ※ 시행일 이전 매매계약 체결한 조합원입주권, 분양권, 오피스텔 주택수 산정 안함
		주택 가액 따라 1~3%	1~3%	8%	12%	12%									
	주택수 산정 기준	조합원 입주권, 분양권, 오피스텔	포함 X					포함 O  (단, 오피스텔은 주택분 재산세가 과세되는 경우에 한정하여 포함됨)							
보유	종부세법	개인이 주택 보유	(이하 개인과 법인 동일) □ 0.5% ~ 3.2%					□ 세율 0.6% ~ 6.0%					2021. 1. 1. 이후 종부세 과세분 부터 적용		
		법인 이 주택 보유	□ 과세표준 산정시 합산 공시가격 에서 6억 원(1세대 1주택의 경 우 9억 원) 공제  □ 전년도 재산세와 종부세 합계액 의 최대 3배까지를 상한으로 함					□ 6, 9억 원 공제 및 세부담 상한 유지  □ 세율: 3% 또는 6%							
처분	소득세법 (양도 소득세)	2년 미만 보유 주택의 양도	□ 세율 - 1세대 2주택: 기본세율에서의 해당 과세표준구간의 세율+10%p - 1세대 3주택 이상: 기본세율에서의 해당 과세표준구간의 세율+20%p □ 분양권: 불포함					□ 세율 - 1세대 2주택: 기본세율에서의 해당 과세표준구간의 세율+20%p - 1세대 3주택 이상: 기본세율에서의 해당 과세표준구간의 세율+30%p □ 분양권: 포함					소득세율 인상: 2021. 6. 1. 이후 양도분 부터 적용  분양권 포함: 2021. 1. 1. 이후 취득하는 분양권부터 적용		
		조정대상지역 다주택자의 주택 양도	□ 세율 - 1세대 2주택: 기본세율에서의 해당 과세표준구간의 세율+10%p - 1세대 3주택 이상: 기본세율에서의 해당 과세표준구간의 세율+20%p □ 분양권: 불포함					□ 세율 - 1세대 2주택: 기본세율에서의 해당 과세표준구간의 세율+20%p - 1세대 3주택 이상: 기본세율에서의 해당 과세표준구간의 세율+30%p □ 분양권: 포함							
법인세법	법인의 주택 양도차익 부과	조합원입주권, 분양권 양도	포함 X					포함 O					2021. 1. 1. 이후 양도분 부터 적용		

## # 별첨2: 조정대상지역 등 현황

### 제63조(투기과열지구의 지정 및 해제)

① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. 이 경우 투기과열지구의 지정은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위로 한다.

② 제1항에 따른 투기과열지구는 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.

### 제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제)

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 조정대상지역의 지정은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위로 한다.

1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역
2. 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역

#### 주택법 시행규칙 제25조의3(조정대상지역의 지정기준)

법 제63조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 지역"이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말한다): 직전월(조정대상지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.
  - 가. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역
  - 나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권(주택의 입주자로 선정된 지위를 말한다. 이하 같다) 전매거래량이 전년 동기 대비 30퍼센트 이상 증가한 지역
  - 다. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역
2. 위축지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다): 직전월부터 소급하여 6개월간의 평균 주택가격상승률이 마이너스 1.0퍼센트 이하인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.
  - 가. 직전월부터 소급하여 3개월 연속 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 감소한 지역

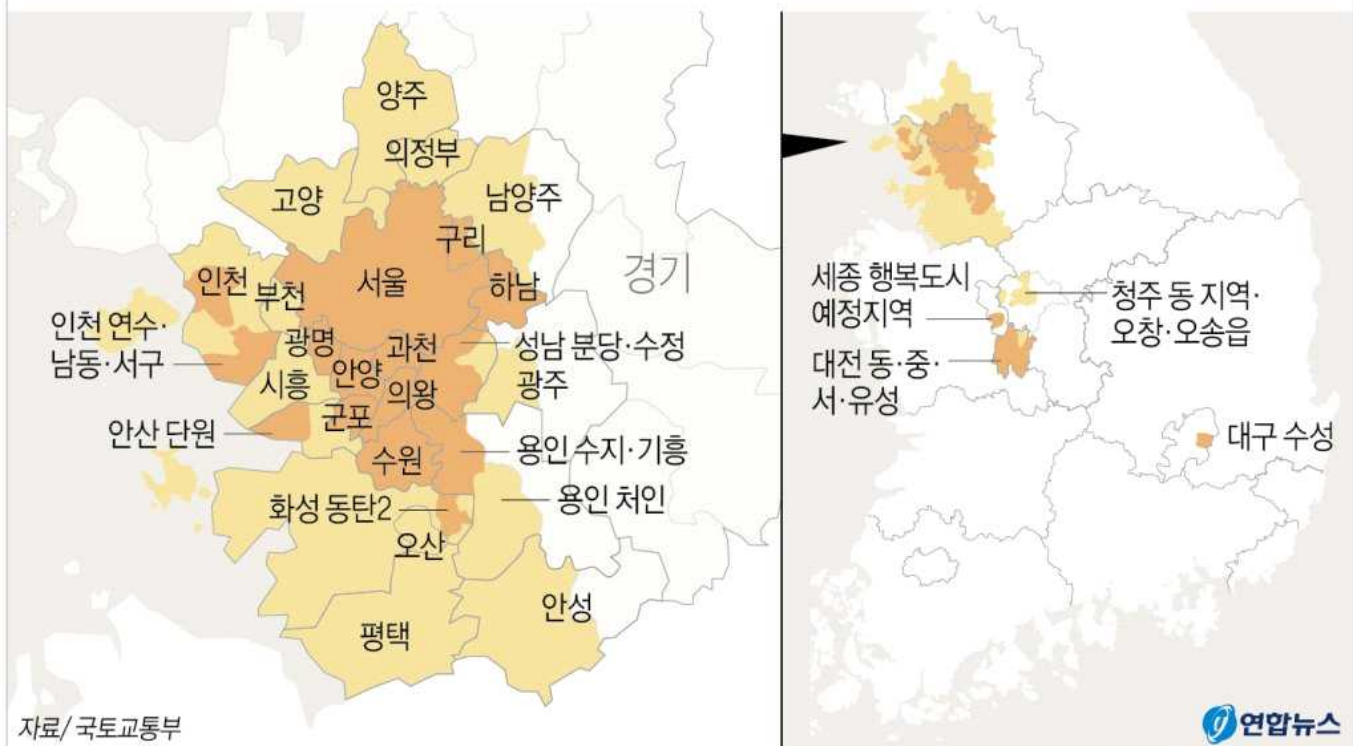
- 나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(법 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집을 하였으나 입주자가 선정되지 아니한 주택을 말한다)의 수가 전년 동기 대비 2배 이상인 지역
- 다. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역

	투기과열지구 (48개)	조정대상지역 (69개)
서울	전 지역 ('17. 8. 3)	전 지역 ('16. 11. 3)
경기	과천('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명, 하남('18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2('20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리, 안양, 동안, 광고지구('18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥('18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕('20.2.21), 고양, 남양주, 화성, 군포, 안성, 부천, 안산, 시흥, 용인처인, 오산, 평택, 광주, 양주, 의정부('20.6.19)
인천	연수, 남동, 서('20.6.19)	중, 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서('20.6.19)
대전	동, 중, 서, 유성('20.6.19)	동, 중, 서, 유성, 대덕('20.6.19)
대구	대구수성('17.9.6)	-
세종	세종('17.8.3)	세종('16.11.3)
충북	-	청주('20.6.19)

## 조정대상지역·투기과열지구 추가 지정

6월19일 적용 및 효력 발생

- 투기과열지구(서울 전지역, 경기 14곳, 인천 3곳, 대구 1곳, 대전 4곳, 세종 '행복도시 예정' 지역)
- 조정대상지역(서울, 경기 일부 제외 전지역, 인천 강화·옹진 제외 전지역, 대전, 세종·청주 일부)



이재윤 기자 / 20200617 트위터 @yonhap\_graphics 페이스북 tune.y.kr/LeYN1



## # 별첨3-1 : 수익형 부동산의 세제 개정으로 인한 분양률 저조 관련 기사

**오피스텔도 주택 수 포함 '충격'...미분양 속출 (한국경제, 2020. 9. 3.)**

**8월 청약 5개 단지 모두 미달  
거래량도 절반 수준으로 '뚝'**

**7월까지의 풍선효과로 '인기'  
8월 12일 이후 오피스텔 사면  
아파트 추가매입 때 취득세 증가**

**분양 계약자 중도해지도 급증  
건설사, 공급 일정 연기 '비상'**

서울 영등포구에 사는 직장인 A씨는 최근 오피스텔 매매를 알아보던 중 계획을 보류했다. 지난달 12일부터 부동산 취득세를 계산할 때 주거용 오피스텔도 주택으로 간주하도록 세법이 바뀌었다는 이야기를 들었기 때문이다. A씨는 “오피스텔을 사면 나중에 아파트를 살 때 취득세를 더 내야 하기 때문에 메리트가 떨어진다”며 “차라리 돈을 좀 더 모아 소형 아파트를 사는 편이 낫다”고 말했다.

오피스텔 시장에 때아닌 한파가 몰아치고 있다. 지난 7월까지만 해도 전국 월별 거래량이 역대 최대치를 경신할 정도로 시장에 활기가 돌았지만 지난달 들어 상황이 급변했다. 전국에서 청약을 받은 오피스텔 단지가 전부 미달되고 거래량도 급감했다.

지난 '7·10 대책'의 후속 입법인 지방세법 개정안이 지난달 12일부터 시행된 게 직격탄을 날렸다. 이 법안은 부동산 취득세 증가 여부를 판단할 때 이날 이후 매수한 주거용 오피스텔을 주택으로 간주한다.

### **8월 청약 오피스텔 전부 미달**

3일 한국감정원에 따르면 지난달 청약홈을 통해 분양한 오피스텔 단지는 모두 청약이 미달됐다. 지난달에는 서울 구로구, 광주 서구, 인천 미추홀구 등에서 총 5개 오피스텔 단지가 청약을 받았다.

지난달 31일 서울 구로구에서 청약을 받은 '칸타빌레 8차' 오피스텔은 360실이 공급됐지만 청약 신청자는 96명에 그쳤다. 지난달 18일 청약을 받은 광주 서구 '센트럴 광천 더 퍼스트' 오피스텔은 436실이 일반 물량으로 나왔지만 청약자는 9명뿐이었다.

오피스텔은 아파트에 비해 가격 상승 폭이 작아 청약 시장에서 인기가 떨어지는 게 일반적이다. 비선호 지역에서 공급되는 경우 청약이 미달되는 사례도 심심찮게 나온다. 하지만 한 달간 전국에서 공급된 모든 단지에서 미달 사태가 발생한 건 극히 드물다.

지난달에는 오피스텔 청약자 수도 평소에 비해 크게 줄었다. 지난달 전국에서 공급된 신축 오피스텔 규모는 총 1896실이었으나 전체 청약 신청자는 205명에 그쳤다. 평균 경쟁률은 0.1 대 1을 기록했다. 지난 6월(14.2 대 1), 7월(13.3 대 1)과 비교해 확 쪼그라들었다.

오피스텔은 거래량도 감소세로 돌아섰다. 국토교통부에 따르면 전국 오피스텔 거래량은 지난 7월 역대 최대치인 4636건을 기록했다. 6월 거래량도 4574건으로 비슷한 수준이었다. 하지만 지난달에는 2233건으로 반 토막이 났다.



## 분양 업계도 비상

부동산 전문가들은 오피스텔 시장이 침체로 돌아선 것은 취득세를 종과할 때 주거용 오피스텔을 주택 수에 포함하기로 한 것이 결정적이라고 분석했다. 과거 오피스텔은 주거용으로 사용될 경우 양도소득세, 종합부동산세 계산 시에만 보유 주택 수에 포함됐다.

지난달 12일부터 지방세법 개정안이 시행되면서 이날 이후 오피스텔을 구매해 주거용으로 사용하면 추가로 주택을 매입할 때 취득세가 종과되게 됐다. 수도권 등 조정대상지역에서는 주거용 오피스텔 한 채를 사 놓으면 향후 아파트를 살 때 취득세가 8% 부과된다. 주거용 오피스텔을 두 채 이상 산다면 취득세율은 12%로 올라간다.

정부 발표가 나온 뒤 건설업계에는 비상이 걸렸다. 한 분양업체 관계자는 "7·10 대책 발표 후 분양 오피스텔 계약을 중도 해지하는 경우가 눈에 띄게 늘었다"고 말했다. 한 중견 건설사 대표는 "올 하반기 오피스텔 분양을 준비 중이었는데 시장 상황이 나빠져 분양 일정을 미뤄야 하나 고민 중"이라고 했다.

장재현 리얼투데이 리서치본부장은 "최근 아파트에 대한 규제가 강해지면서 오피스텔이 잠깐 인기를 끌었지만 이번 정부 발표를 계기로 시장 분위기가 다시 얼어붙을 가능성이 크다"며 "입지와 상품성에 따른 양극화 현상이 더 심화할 것"이라고 전망했다.

정연일 기자 neil@hankyung.com

## # 별첨3-2 : 법인의 주택 보유세 부담 증가 관련 기사

**'나인원 한남' 사는 지드래곤, 웃는 이유 (이데일리, 2020. 8. 21.)**

### 4년 임대 후 분양 '나인원한남' 보유세 '폭탄'

**보유세 올해 450억, 내년 최소 770억으로 '깡충'**

**실질적 집주인 지드래곤, 장윤정 등 한푼도 안내**

**종부세율 오르면서 대신證 타격...영업실적 악화**

[이데일리 황현규 기자] 지드래곤은 웃고 대신증권은 울었다. 바로 용산구 한남동 고급주택가에 자리잡은 아파트 '나인원한남' 이야기다. 언뜻 보면 아무 상관없어 보이는 지드래곤과 대신증권(003540)의 희비가 엇갈린 이유는 무엇일까. '나인원한남'을 두고 벌어진 '웃픈' 속사정을 들여다보자.

### 지드래곤은 '나인원한남' 소유주? 아니 세입자

작년 11월부터 입주를 시작한 서울 용산구 한남동에 들어선 '나인원한남'은 우리나라에서 손꼽히는 최고급 아파트다. 아이돌그룹 빅뱅의 리더인 지드래곤을 비롯해 배우 주지훈, 가수 장윤정 가족 등이 거주하고 있어 더 유명세를 탔다.

그렇지만 이 아파트 소유주는 대신증권이다. 이 회사가 계열 부동산 투자회사인 대신에프엔아이를 통해 보유하고 있다. 대신에프엔아이가 만든 법적으로 따지면 지드래곤과 주지훈, 장윤정은 임차인 신분인 셈이다.

그런데도 '지드래곤 아파트'로 불리는 이유는 뭘까. 바로 4년 뒤 해당 아파트를 분양받기로 약속한 상태이기 때문이다. 이 아파트는 4년 임대주택으로, 임차인이 4년 거주한 뒤 분양을 받을 수 있는 우선권을 부여 받는다. 이미 임차인들은 입주에 앞서 4년 뒤 정해놓은 가격으로 분양받기로 대신증권과 약속한 상태다. 지드래곤은 법적으로 임차인이지만 사실상 집주인과 다를 바 없다는 얘기다.

그렇다면 보유세(재산세+종합부동산세)는 누가 내야 할까. 실질적 소유자인 지드래곤이 내는 것일까, 법적 소유자인 대신증권이 내야 할까. 결론부터 말하면 대신증권이 내야 한다. 지드래곤은 아직 임차인 신분이고 소유자는 대신증권이기 때문이다.

그러나 현재 당초 예상보다 보유세 부담액이 너무 커 대신증권은 울상이다. 정부가 주택 공시가격을 지난해부터 대폭 올리고 있는 가운데 고가주택은 현실화율(시세 대비 공시가 비율)을 더 높이겠다고 밝히면서 '나인원한남'의 보유세 부담이 상당히 커졌기 때문이다. 결과적으로 4년간 수십억의 세금을 아끼게 된 실질적 소유자인 임차인들은 패재를 부르게 됐다.

대신증권에 따르면 이 회사는 올해 '나인원 한남' 보유세로 약 450억원을 낼 예정이다. 이 영향으로 대신증권의 2분기 실적도 적자로 나타났다. 대신증권의 반기보고서를 보면 올해 2분기 영업손실은 190억원으로 적자 전환했다. 당기순손실도 238억원을 기록했다. 물론 복합적인 요인이 작용했겠지만, 나인원한남의 영향이 크다는 게 대신증권의 설명이다. 대신증권 관계자는 "올해 내야 하는 보유세 등을 2분기 실적에 반영했다"며 "나인원 한남 종부세와 재산세, 감가상각 등이 손실로 작용했다"고 설명했다.

더 큰 문제는 지금부터다. 올해 450억원에 불과했던 보유세는 내년에 1.5배 이상 될 가능성이 커졌기 때문이다. 장보원 세무사의 시뮬레이션에 따르면 내년 대신증권이 '나인원한남'과 관련해 내야 할 보유세는 최소 770억원까지 치솟을 것으로 보인다. 정부의 보유세율 인상 때문이다.

앞서 이달 초 정부는 세법 개정을 통해 법인의 종부세율을 과표 구분없이 최고 6%로 적용했다. 기존 6억원이던 공제액도 없었고, 주택 수별로 150~300%였던 세부담선도 없었다. 물론 내년 공시가격이 오르면 770억원보다 보유세 부담액은 더 증가할 수밖에 없다.

반면 세입자이면서 실질적 소유자인 지드래곤은 소유가 아닌 임차 상태여서 4년간 증가하는 세부담에서 자유롭다. 지드래곤이 웃고 대신증권이 울게 된 배경이다. '나인원한남'에 거주하는 A씨도 "당초에 임차인 신분인 입주자들이 낼 세금이 아니다"며 "이는 입주시 계약 사항"이라고 딱 잘라 말했다.

#### ◇보유세 부담·분양가 차익, 두 마리 토끼 놓친 대신증

그렇다고 정부 탓만 할 수도 없다. 지금의 보유세 폭탄 상황을 자초한 건 분양가를 한 푼이라도 더 받으려고 '4년 임대 후 분양'이란 우회로를 택한 대신증권이기 때문이다. 이 회사의 '웃픈' 속사정은 바로 여기에 있다.

2018년 대신증권은 '나인원한남'을 일반분양(선분양)할 계획이었다. 하지만 주택도시보증공사(HUG)는 대신증권의 분양가를 받아들이지 않았다. 회사측이 보증요구한 분양가는 3.3㎡당 6360만원으로 주변 시세에 비해 터무니없이 높다는 게 허그 측의 거절사유다.

결국 대신증권은 '4년 임대 후 분양'을 선택, HUG의 보증 없이 분양을 진행했다. 같은 해 7월 대신증권은 분양가 3.3㎡ 6100만원으로 임대 후 분양 조건의 임대 청약을 진행했다. 당시 초고가 분양가 논란이 있긴 했지만, 분양을 받게 되는 4년 뒤 시세를 고려하면 임차인들은 최소 5억원 이상의 시세차익을 누릴 수 있다는 소문이 나면서 임대 청약 경쟁률 5대 1을 기록했다.

익명을 요구한 건설업계 관계자는 "당시 대신증권은 고가로 분양을 하기 위해 4년 후 임대라는 카드를 내건 것으로, 당시엔 최선의 선택이었을 것"이라면서도 "다만 예상보다 보유세 부담이 너무 커져 타격은 상당히 클 것"이라고 말했다.

## # 참고 : 관련법령

### □ 개정 지방세법 (취득세 관련)

#### 제11조(부동산 취득의 세율)

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

8. 제7호나목에도 불구하고 **유상거래를 원인으로 주택**[「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재(「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다]된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 **취득하는 경우에는** 다음 각 목의 구분에 따른 세율을 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 이 호에서 "취득당시가액"이라 한다)은 다음 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.

$$\frac{\text{전체 주택의 취득당시가액}}{\text{전체 주택의 시가표준액}} = \frac{\text{취득 지분의 취득당시가액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}} \times \frac{\text{전체 주택의 시가표준액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}}$$

가. 취득당시가액이 **6억원 이하인 주택**: 1천분의 10

나. 취득당시가액이 **6억원을 초과하고 9억원 이하인 주택**: 다음 계산식에 따라 산출한 세율. 이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

$$\left( \frac{\text{해당 주택의 취득당시가액}}{3\text{억원}} \times \frac{2}{3} - 3 \right) \times \frac{1}{100}$$

다. 취득당시가액이 **9억원을 초과하는 주택**: 1천분의 30

④ 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속토지를 취득하는 경우에는 제1항제8호를 적용하지 아니한다. <신설 2015. 12. 29., 2019. 12. 31., 2020. 8. 12.>

1. 삭제 <2020. 8. 12.>

2. 삭제 <2020. 8. 12.> (삭제 전: 대통령령으로 정하는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택을 취득하는 경우)

#### <주택 취득세율 증가 및 법인에 대한 단일 취득세율 신설>

##### 제13조의2(법인의 주택 취득 등 증가)

① **주택**(제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다. 이하 이 조 및 제13조의3에서 같다)을 **유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조제1항제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.

1. **법인**(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)**이 주택을 취득**하는 경우: 제11조제1항제7호나목(1천분의 40)의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율(1천분의 20)의 100분의 40을 합한 세율
  2. **1세대 2주택**(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)**에 해당하는 주택으로서** 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 **조정대상지역**(이하 이 장에서 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택을 취득하는 경우 **또는 1세대 3주택**에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목(1천분의 40)의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율(1천분의 20)의 100분의 200을 합한 세율
  3. **1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역**에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 **1세대 4주택 이상**에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목(1천분의 40)의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율(1천분의 20)의 100분의 400을 합한 세율
- ② 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 가액 이상의 주택을 제11조제1항제2호(상속 외의 무상취득)에 따른 **무상취득**(이하 이 조에서 “무상취득”이라 한다)을 원인으로 취득하는 경우에는 제11조제1항제2호(1천분의 35)에도 불구하고 같은 항 제7호나목(1천분의 40)의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율(1천분의 20)의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다. 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속이 무상취득하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.

#### <주택 취득시 취득세율 판단을 위한 주택수 산정기준 신설>

##### 제13조의3(주택 수의 판단 범위)

제13조의2를 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 세대별 소유 주택 수에 가산한다.

1. 「**신탁법**」에 따라 신탁된 주택은 위탁자의 주택 수에 가산한다.
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위[「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원으로서 취득한 것(그 조합원으로부터 취득한 것을 포함한다)으로 한정하며, 이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “**조합원입주권**”이라 한다]는 해당 주거용 건축물이 멸실된 경우라도 해당 조합원입주권 소유자의 **주택 수에 가산한다**.
3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호에 따른 “부동산에 대한 공급계약”을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다. 이하 이 조에서 “**주택분양권**”이라 한다)는 해당 주택분양권을 소유한 자의 **주택 수에 가산한다**.
4. **제105조에 따라 주택으로 과세하는 오피스텔**은 해당 오피스텔을 소유한 자의 **주택 수에 가산한다**.

#### 제151조(과세표준과 세율)

- ① **지방교육세**는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 취득물건(제15조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에 대하여 제10조의 과세표준에 제11조제1항제1호부터 제7호까지와 제12조의 세율(제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말한다. 이하 같다)에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액(제11조제1항제8호의 경우에는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액)의 100분의 20. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 금액으로 한다.

나. 제13조의2에 해당하는 경우: 제11조제1항제7호나목(1천분의 40)의 세율에서 중과기준세율(1천분의 20)을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액의 100분의 20

## □ 개정 종부세법

### <법인은 과세표준 산정시 6억원 공제 미적용>

#### 제8조(과세표준)

- ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액[과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우로서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다)의 경우에는 그 합산한 금액에서 3억원을 공제한 금액]에서 6억원을 공제(납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 제9조제2항 각 목의 세율이 적용되는 경우는 제외한다)한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다.

### <개인에 대한 종부세율 인상 및 법인에 대한 종부세율 신설>

#### 제9조(세율 및 세액)

- ① 주택에 대한 종합부동산세는 다음 각 호와 같이 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(이하 "주택분 종합부동산세액"이라 한다)으로 한다.

1. 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우[「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 "조정대상지역"이라 한다) 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다]

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 6
3억원 초과 6억원 이하	180만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 8)
6억원 초과 12억원 이하	420만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 12)
12억원 초과 50억원 이하	1천140만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
50억원 초과 94억원 이하	7천220만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
94억원 초과	1억6천900만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 30)

2. 납세의무자가 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 12
3억원 초과 6억원 이하	360만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 16)
6억원 초과 12억원 이하	840만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 22)
12억원 초과 50억원 이하	2천160만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 36)
50억원 초과 94억원 이하	1억5천840만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)

94억원 초과

3억7천840만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 60)

② 납세의무자가 **법인** 또는 법인으로 보는 단체(종합부동산세를 부과하는 목적을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)인 경우 제1항의 규정에도 불구하고 과세표준에 다음 각 호에 따른 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종합부동산세액으로 한다.

1. **2주택 이하**를 소유한 경우(조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다): 1천분의 30
2. **3주택 이상**을 소유하거나, **조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우**: 1천분의 60

※ 참고: 개정 전 중부세법 세율 및 세액

#### 제9조(세율 및 세액)

① 주택에 대한 종합부동산세는 다음 각 호와 같이 납세의무자가 소유한 주택 수에 따라 과세표준에 해당 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액(이하 "주택분 종합부동산세액"이라 한다)으로 한다.

1. 납세의무자가 2주택 이하를 소유한 경우[「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 "조정대상지역"이라 한다) 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다]

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 5
3억원 초과 6억원 이하	150만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
6억원 초과 12억원 이하	360만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 10)
12억원 초과 50억원 이하	960만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 14)
50억원 초과 94억원 이하	6천280만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 20)
94억원 초과	1억5천80만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 27)

2. 납세의무자가 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 6
3억원 초과 6억원 이하	180만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 9)
6억원 초과 12억원 이하	450만원+(6억원을 초과하는 금액의 1천분의 13)
12억원 초과 50억원 이하	1천230만원+(12억원을 초과하는 금액의 1천분의 18)
50억원 초과 94억원 이하	8천70만원+(50억원을 초과하는 금액의 1천분의 25)
94억원 초과	1억9천70만원+(94억원을 초과하는 금액의 1천분의 32)

#### <조정대상지역 2주택자 세부담 상한 인상 및 법인은 세부담 상한 미적용>

#### 제10조(세부담의 상한)

종합부동산세의 납세의무자가 해당 연도에 납부하여야 할 주택분 재산세액상당액과 주택분 종합부동산세액상당액의 합계액(이하 이 조에서 "주택에 대한 총세액상당액"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액이 해당 납세의무자에게 직전년도에 해당 주택에 부과된 주택에 대한 총세액상당액으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 세액에 다음 각 호의 비율을 곱하여 계산한 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 제9조에도 불구하고 이를 없는 것으로 본다. **다만, 납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 제9조제2항 각 목의 세율이 적용되는 경우는 그러하지 아니하다.**

1. (생략)

2. 제9조 제1항 제2호의 적용대상인 경우: 100분의 300

□ 개정 소득세법 (양도소득세 관련)

제55조(세율)

① 거주자의 종합소득에 대한 소득세는 해당 연도의 종합소득과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "종합소득산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다.

종합소득 과세표준	세 율
1,200만원 이하	과세표준의 6퍼센트
1,200만원 초과 4,600만원 이하	72만원 + (1,200만원을 초과하는 금액의 15퍼센트)
4,600만원 초과 8,800만원 이하	582만원 + (4,600만원을 초과하는 금액의 24퍼센트)
8,800만원 초과 1억5천만원 이하	1,580만원 + (8,800만원을 초과하는 금액의 35퍼센트)
1억5천만원 초과 3억원 이하	3,760만원 + (1억5천만원을 초과하는 금액의 38퍼센트)
3억원 초과 5억원 이하	9,460만원 + (3억원을 초과하는 금액의 40퍼센트)
5억원 초과	1억7,460만원 + (5억원을 초과하는 금액의 42퍼센트)

<2년 미만 보유 주택에 대한 양도소득세율 인상>

제104조(양도소득세의 세율)

① 거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "양도소득 산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다.

- 제94조제1항제1호(토지 또는 건물)·제2호(부동산에 관한 권리) 및 제4호에 따른 자산  
제55조제1항에 따른 세율(분양권의 경우에는 양도소득 과세표준의 100분의 60)
- 제94조제1항제1호(토지 또는 건물) 및 제2호(부동산에 관한 권리)에서 규정하는 자산으로서 그 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 것  
양도소득 과세표준의 100분의 40[주택(이에 딸린 토지로서 대통령령으로 정하는 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다), 조합원입주권 및 분양권의 경우에는 100분의 60]
- 제94조제1항제1호 및 제2호에 따른 자산으로서 그 보유기간이 1년 미만인 것  
양도소득 과세표준의 100분의 50(주택, 조합원입주권 및 분양권의 경우에는 100분의 70)

<조정대상지역 다주택자에 대한 양도소득세율 인상>

⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 양도하는 경우 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 20(제3호 및 제4호의 경우 100분의 30)을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 주택 보유기간이 2년 미만인 경우에는 제55조제1항에 따른 세율에 100분의 20(제3호 및 제4호의 경우 100분의 30)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산



출세액으로 한다.

1. 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 **조정대상지역**(이하 이 조에서 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 **1세대 2주택**에 해당하는 주택
2. **조정대상지역**에 있는 주택으로서 **1세대가 1주택과 조합원입주권 또는 분양권을 1개 보유**한 경우의 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.
3. **조정대상지역**에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 **1세대 3주택 이상**에 해당하는 주택
4. **조정대상지역**에 있는 주택으로서 **1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인** 경우 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.

### <9억 초과 1세대 1주택자 장기보유특별공제에 거주기간 요건 추가>

#### 제89조(비과세 양도소득)

- ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 **양도소득에 대한 소득세**(이하 "양도소득세"라 한다)를 과세하지 아니한다.
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 "주택부수토지"라 한다)의 양도로 발생하는 소득  
가. **1세대가 1주택을 보유하는 경우로서** 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 주택

#### 소득세법 시행령 제156조(고가주택의 범위)

- ① 법 제89조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 "가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택"이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액(1주택 및 이에 딸린 토지의 일부를 양도하거나 일부가 타인 소유인 경우에는 실지거래가액 합계액에 양도하는 부분(타인 소유부분을 포함한다)의 면적이 전체주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산한 금액을 말한다)이 **9억원을 초과하는 것을 말한다.**

#### 제95조(양도소득금액)

- ① 양도소득금액은 제94조에 따른 양도소득의 총수입금액(이하 "양도가액"이라 한다)에서 제97조에 따른 필요경비를 공제하고, 그 금액(이하 "양도차익"이라 한다)에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다.
- ② 제1항에서 "**장기보유 특별공제액**"이란 제94조제1항제1호(**토지 또는 건물**)에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다)으로서 보유기간이 3년 이상인 것 및 제94조제1항제2호가목(**부동산을 취득할 수 있는 권리**)에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외한다)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 **1세대 1주택**(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음 **표 2에 따른 보유기간별 공제율**을 곱하여 계산한 금액과 **거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산한 것을 말한다.**

#### 소득세법 시행령 제159조의3(장기보유특별공제)

법 제95조제2항 표 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 1세대 1주택"이란 1세대가 양도일

현재 국내에 1주택(제155조·제155조의2·제156조의2 및 그 밖의 규정에 따라 1세대 1주택으로 보는 주택을 포함한다)을 보유하고 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것을 말한다.

표 2

보유기간	공제율	거주기간	공제율
3년 이상 4년 미만	100분의 12	2년 이상 3년 미만 (보유기간 3년 이상에 한정함)	100분의 8
		3년 이상 4년 미만	100분의 12
4년 이상 5년 미만	100분의 16	4년 이상 5년 미만	100분의 16
5년 이상 6년 미만	100분의 20	5년 이상 6년 미만	100분의 20
6년 이상 7년 미만	100분의 24	6년 이상 7년 미만	100분의 24
7년 이상 8년 미만	100분의 28	7년 이상 8년 미만	100분의 28
8년 이상 9년 미만	100분의 32	8년 이상 9년 미만	100분의 32
9년 이상 10년 미만	100분의 36	9년 이상 10년 미만	100분의 36
10년 이상	100분의 40	10년 이상	100분의 40

## □ 개정 법인세법

### 제55조(세율)

① 내국법인의 각 사업연도의 소득에 대한 법인세는 제13조에 따른 과세표준에 다음 표의 세율을 적용하여 계산한 금액(제55조의2에 따른 토지등 양도소득에 대한 법인세액 및 「조세특례제한법」 제100조의32에 따른 투자·상생협력 촉진을 위한 과세특례를 적용하여 계산한 법인세액이 있으면 이를 합한 금액으로 한다. 이하 "산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다. <개정 2017. 12. 19., 2018. 12. 24.>

과세표준	세율
2억원 이하	과세표준의 100분의 10
2억원 초과 200억원 이하	2천만원 + (2억원을 초과하는 금액의 100분의 20)
200억원 초과 3천억원 이하	39억8천만원 + (200억원을 초과하는 금액의 100분의 22)
3천억원 초과	655억8천만원 + (3천억원을 초과하는 금액의 100분의 25)

### 제55조의2(토지등 양도소득에 대한 과세특례)

① 내국법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지, 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다), 주택을 취득하기 위한 권리로서 「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 및 같은 조 제10호에 따른 분양권(이하 이 조 및 제95조의2에서 "토지등"이라 한다)을 양도한 경우에는 해당 각 호에 따라 계산한 세액을 토지등 양도소득에 대한 법인세로 하여 제13조에 따른 과세표준에 제55조에 따른 세율을 적용하여 계산한 법인세액에 추가하여 납부하여야 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호의 규정 중 둘 이상에 해당할 때에는 그 중 가장 높은 세액을 적용한다.

2. 대통령령으로 정하는 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다) 및 주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물(이하 이 조에서 "별장"이라 한다)을 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 20(미등기 토지등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액. 다만, 「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있으면서 대통령령으로 정하는 범위 및 기준에 해당하는 농어촌주택(그 부속토지를 포함한다)은 제외한다.
4. 주택을 취득하기 위한 권리로서 「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 및 같은 조 제10호에 따른 분양권을 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 20을 곱하여 산출한 세액