

보도시점 (온라인) 2024. 5. 21.(화) 10:00
(지면) 2024. 5. 21.(화) 석간

2024년 재산세 부담 완화방안 및 지방 미분양 주택 취득 지원 등 5월 말 시행

- 「지방세법 시행령」 개정안 국무회의 의결

- 행정안전부(장관 이상민)는 서민 주거비 부담을 완화하고, 지방 주택시장을 활성화하기 위한 「지방세법 시행령」 개정안이 5월 21일(화) 국무회의에서 의결되었다고 밝혔다.
- 개정안은 5월 중 공포되어 즉시 시행될 예정이다.
- 주요 내용은 다음과 같다.

< 재산세 납세자 세부담 완화 >

- 1주택자 세부담 완화를 위해 '23년에 43~45%*로 한시로 낮춘 재산세 공정시장가액비율을 올해에도 연장 적용한다.
 - * 1주택자 공정시장가액비율 : 3억 이하 43% / 6억 이하 44% / 6억 초과 45%
 - ※ 다주택자·법인 공정시장가액비율 : 60%
- 지난해 「지방세법」 개정으로 도입된 주택 재산세 과세표준상한제*의 첫 시행을 위해 구체적인 기준을 마련하였다.
 - * 주택 재산세 과세표준이 전년보다 일정비율 이상 과도하게 오르지 않게 관리하는 제도
 - 기존 주택 과세표준은 공시가격에 따라 별도 상한없이 결정되었으나
 - 올해부터는 공시가격이 급등하는 경우에도 '과세표준상한액*'인 '직전 연도 과세표준 상당액에 5% 가량 인상한 금액'보다 높지 않도록 증가한도를 제한하게 된다.
 - * 직전연도 과세표준 상당액 + (해당연도 과세표준 × 과세표준상한율 5%)

< 지방 주택시장 활성화 >

- 기존 1주택자가 '24.1.4.부터 3년간('26.12.31일까지) 인구감소지역*의 4억원 이하 주택을 추가 취득하더라도 기존 주택에 대한 재산세 1주택 특례**를 계속 적용한다.

* 특례 대상 지역 : 83개(인구감소지역 89개 중 경기 가평, 대구 남구·서구, 부산 동구·서구·영도구 등 6개 제외)

** 9억 이하 세율 인하(△0.05%p), 공정시장가액비율 특례(60→43~45%) 적용

- '기업구조조정 부동산투자회사(리츠)'가 '24.3.28일부터 2년간('25.12.31일까지) 지방준공 후 미분양 아파트를 매입할 경우 취득세 종과세율(12%)이 배제되어 일반세율(1~3%)이 적용된다.

< 빈집 정비 지원 >

- 빈집 철거 지원을 위해 지난해 마련된 '빈집 재산세 부담 완화방안'의 적용 범위를, 철거 후 활용까지 고려하여 자치단체와 협약하여 해당 토지를 공익적 용도로 사용하는 경우까지 확대하였다.

<빈집 철거 시 재산세 부담 완화방안('24.1.1. 시행)>

- 재산세 합산방식: (당초) 별도합산 6개월 → (개정) **별도합산 3년**
- 주택 세액 기준 세부담 기간: (당초) 3년 간 인정 → (개정) **5년 간 인정**
- 연간 세부담 증가율: (당초) 30% → (개정) **5%**

- 행정안전부는 금번 시행된 「지방세법 시행령」을 반영하여 자치단체가 '24년 재산세를 부과할 수 있도록 안내하여 차질 없이 시행될 수 있도록 할 계획이다.
- 한순기 지방재정경제실장은 “어려운 서민경제 지원과 지역경제 활력 제고를 위해 재산세 부담완화 방안과 주택 세제 지원 방안을 마련하였다”라며, “앞으로도 주민이 공감하는 지방세 제도 개선을 지속 추진하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	지방재정경제실	책임자	과 장	김정선 (044-205-3831)
	부동산세제과	담당자	서기관	천혜원 (044-205-3845)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



제목	조문	주요내용	비고
① 기업구조조정 리츠에 대한 주택 취득세 종과 배제	영 제28조의2	○ 기업구조조정 리츠(법인)가 지방 준공 후 미분양 아파트 매입시 취득세 종과 세율 미적용 ※ 법인 주택 취득세율: (현행) <u>종과세율 12%</u> → (개정) <u>일반세율 1~3%</u>	건설경기 회복 지원 방안 (3.28.)
② 별도합산 과세대상 토지 인용조문 정비	영 제101조 제3항	○ 「장사 등에 관한 법률」 상 법인묘지용 토지 인용 조문 정비	
③ 도시지역 내 목장 용지 등 분리과세 대상 명확화	영 제102조 제9항	○ 농협중앙회 사업구조 개편('12년)시 농협경제지주로 소유권이 이전된 목장용지 및 임야 분리과세 적용 → '89.12.31일 이전부터 농협중앙회가 소유하던 목장용지 및 임야에 한정	
④ 빈집 정비 후 공용 토지 세부담 완화	영 제103조의2, 제118조	○ 빈집 철거 후 주차장, 쉼터 등 공익적 용도로 사용되는 토지 → 별도합산과세, 주택세액을 기준으로 세부담상한 적용	
⑤ 철거·멸실된 건축물 부속토지 별도합산 인정기준 명확화	영 제103조의2	○ 철거·멸실된 건축물 등 부속토지 별도합산 인정기준 보완 → 건축중이 아닌 다른 용도로 사용하는 경우는 별도합산 제외 → 부속토지 범위* 마련 * 기존 건축물에 적용하는 용도지역별 배율 (3~7배)로 한정	
⑥ 분리과세대상 토지 타당성평가 대상 명확화	영 제105조의3	○ 분리과세대상 토지 타당성 평가 대상 - 행안부장관이 제외·축소하는 경우 외 추가·확대하는 경우도 포함	

제목	조문	주요내용	비고
⑦ '24년 1주택 공정시장 가액비율 설정	영 제109조 제1항	○ 1주택 공정시장가액비율을 전년과 동일한 수준으로 유지 * 공시가격 3억 이하 43%, 3억 초과 6억 이하 44%, 6억 초과 45%	
⑧ 주택 재산세 과세 표준상한제 기준 신설	영 제109의2 규칙 별지서식 (제59호의3)	○ '24년부터 시행되는 과세표준상한액* 산출 기준 마련 * 직전연도 과세표준 상당액 + (해당연도 과세 표준 × 과세표준상한율) ① 직전연도 과세표준 상당액 = 직전연도 공시 가격 × 해당연도 공정시장가액비율 ② 과세표준상한율 = 5%	
⑨ 인구감소지역 재산세 1주택 특례 적용	영 제110의2 규칙 별지서식 (제58호의3)	○ 기존 1주택자가 인구감소지역 內 1주택을 신규 취득시, 해당 주택을 주택 수에서 제외하여 기존 주택에 1주택 특례* 유지 - (대상지역) 인구감소지역 중 수도권·광역시 제외 단 접경지역 및 광역시 군 지역은 포함 * 접경지역(인천 강화군·옹진군, 경기 연천군, 광역시 군 지역(대구 군위군)) - (주택요건) 과세기준일 공시가격 4억원 이하 주택으로 '24.1.4일(정책발표일) ~ '26.12.31일까지 취득분 (단, 동일지역 추가 취득은 제외) * 공정시장가액비율(1주택 43~45% vs. 다주택 60%, '23년), 9억 이하 주택 세율 △0.05%p 등 ※ '24.4.15일 비상경제장관회의 발표	경제정책 방향 (1.4.)
⑩ 신탁재산의 재산세 납세의무자 신고서식 보완	규칙 별지서식 (제64호의2)	○ 납세의무자, 위탁자로 구분된 서식에 수탁자를 추가하여 신탁관계에 따른 납세의무자 신고 시 혼란 방지	