

보도시점 (온라인) 2024. 5. 21.(화) 10:00
(지 면) 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($\Delta 0.05\%$ 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 중과세율(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 부동산세제과	책임자	과 장	김정선 (044-205-3831)
		담당자	서기관	천혜원 (044-205-3845)



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



참고

지방세관계법 하위법령 주요 개정내용[요약]

제목	조문	주요내용	비고
① 기업구조조정 리츠에 대한 주택 취득세 중과 배제	영 제28조의2	○ 기업구조조정 리츠(법인)가 지방 준공 후 미분양 아파트 매입시 취득세 중과 세율 미적용 ※ 법인 주택 취득세율: (현행) 중과세율 12% → (개정) 일반세율 1~3%	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 공정시장가액비율 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 과세표준 × 과세표준상한율) ① 직전연도 과세표준 상당액 = 직전연도 공시가격 × 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	