

서민주거 안정과 부동산투기 억제를 위한

부동산제도 개혁방안

《질의·응답 자료》

‘05. 8. 31

재정경제부

행정자치부

건설교통부

금융감독위원회

목 차

세제관련

1. 부동산거래 투명화

- (1) 실거래가 신고제도 도입 이유 1
- (2) 실거래가 신고 절차는? 2
- (3) 신고의무 위반시 어떻게 되나? 3
- (4) 실거래가 신고의 실효성 확보 수단은? 4
- (5) 실거래가 신고제는 언제부터 시행되는가? 5
- (6) 등기부에 실거래가를 기재하는 이유는? 5

2. 주택보유에 따른 보유세 부담 합리화

- (1) 종부세를 대폭 강화하는 이유는? 6
- (2) 내년부터 종부세가 어떻게 달라지나? 7
- (3) 일반서민 주택의 재산세는 어떻게 되나? 7
- (4) 세대별 합산 방식을 채택하는 이유는? 8
- (5) 1세대란? 9
- (6) 세대별 합산시 위헌소지는 없는가? 10
- (7) 세대별 합산 대상 주택의 범위는? 11
- (8) 세대별 합산시 납세의무자는? 11
- (9) 세대별 합산은 어떻게 하는가? 12
- (10) 재산세도 세대별로 합산하는가? 12
- (11) 과세기준금액을 공시가격 6억원 초과로 하향조정한 이유는? 13
- (12) 연도별 과표적용율은 어떻게 바뀌나? 2007년에 20%p

인상하는 이유는?	14
(13) 종부세 세액계산은?	15
(14) 연도별 종부세 세부담 사례	17
(15) 이번 대책으로 1세대1주택 공시가격 6억원이하는 보유세 부담이 어떻게 되는가?	18
(16) 외국의 보유세수 비중은?	18

3. 비사업용 토지에 대한 보유세 강화

(1) 비사업용 토지에 대한 보유세 강화이유	19
(2) 내년부터 비사업용 토지에 대한 종부세는 어떻게 바뀌는가? ...	20
(3) 비사업용토지에 대한 종부세 과세사례	21

4. 투기이익 환수 : 양도소득세

가. 양도세 실가과세 전환

(1) 2006년에 양도소득세가 실거래가로 과세되는 것은?	22
(2) 양도소득세 실거래가 과세제도는 언제부터 전면적으로 시행하는가?	23
(3) 전면 실가전환시 1세대1주택 비과세는 어떻게 되는가?	23
(4) 실거래가로 전면 전환시 양도세율을 낮추는가?	24

나. 1세대2주택 양도세 중과

(1) 1세대2주택 보유자에 대한 양도세 50% 중과는 언제부터 시행하는가?	25
(2) 1세대2주택 해당여부 판정기준은?	26
(3) 중과대상 1세대 2주택 수는?	29

- (4) 중과대상에서 제외되는 소형주택의 구체적인 범위는? 29
- (5) 현재 주택2채를 가지고 있는데 언제까지 처분해야 양도세 중과를 받지 아니할 수 있는가? 30
- (6) 수도권과 광역시에 소재하는 주택은 가액이나 규모에 관계없이 모두 1세대2주택 중과세 대상이 되는가? 31
- (7) 수도권 또는 광역시에 주택1채, 지방에 주택 1채를 소유하고 있을때 1세대 2주택에 해당되는가? 32
- (8) 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택 1채 등 모두 주택 2채를 가진 경우 양도소득세가 중과되는가? 33
- (9) 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택(정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재) 1채등 모두 주택 2채를 가진 경우 양도소득세가 중과되는가? 34
- (10) 2개 가구로 구분된 1채의 다가구 주택을 소유하고 있을때 중과대상인가? 35
- (11) 주거용으로 사용하는 오피스텔도 주택수 계산시 포함되는가? 36
- (12) 1세대 1주택 비과세 대상인데 2주택인 경우 1세대 2주택 중과대상이 되는지? 37
- (13) 수도권에 주택1채(기준시가 4억원)를 보유하고 있는 甲씨가 지방으로 파견발령을 받아 지방사무소가 소재한 시에서 기준시가 3억원을 초과하는 주택을 취득하여 2년간 거주하고 다시 수도권의 원래 근무지로 복귀하면서 지방주택을 양도한 경우 양도세가 중과되는가? 38
- (14) 수도권에 소재하는 조세특례제한법상 감면대상 주택1채(기준시가 1억원 초과)와 거주주택 1채(시준시가 1억원 초과) 등 2채 보유시 어떻게 과세되는가? 39
- (15) 1세대 2주택 양도세 세부담 사례 40

다. 장기보유특별공제제도 개선

- (1) 15년 이상 보유주택에 대하여 장기보유특별공제를 30%에서 45%로 상향조정하는 경우 세부담 변화는? 43

라. 농지 대토시 양도세 비과세제도 개선

- (1) 농지대토 비과세 제도란? 45
- (2) 농지대토 요건이 완화된다는데 46
- (3) 농지대토 요건을 완화하는 이유는? 47
- (4) 농지대토시 자경의 정의를 변경한다는데 48

5. 부채지주 농지·임야 등에 대한 양도세 중과

가. 개정 내용

- (1) 비사업용 나대지, 잡종지 및 부채지주 소유농지, 임야, 목장 용지에 대한 양도세 중과는 언제부터 시행하는가? 51
- (2) 비사업용 나대지, 잡종지 및 주업으로 하지 않는 법인이 소유하는 농지, 임야, 목장용지에 대한 법인세 특별부가세 과세는 언제부터 시행하는가? 52

나. 중과대상 토지의 범위

- (1) '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도세가 중과되는 농지의 범위는? 57
- (2) 과거 재촌하면서 자경하였으나 이농한 자가 소유한 토지는 양도세가 중과되나? 58

- (3) '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도세가
중과되는 임야의 범위는? 59
- (4) '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도
세가 중과되는 목장용지의 범위는? 60
- (5) '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고, '07년부터 양도
세가 중과되며 법인세 특별부가세(30%)가 과세되는 비사
업용 나대지·잡종지의 범위는? 61
- (6) 법인세 특별부가세(30%)가 과세되는 농지의 범위는 ? 62
- (7) 농지 소유시 법인세 특별부가세가 과세되지 않는 법인인
'농업을 주업으로 하는 법인'이란 ? 63
- (8) 법인세 특별부가세(30%)가 과세되는 임야의 범위는? 64
- (9) 법인세 특별부가세(30%)가 과세되는 목장용지의 범위는? 65

6. 거래세 인하

- (1) '06년 실가과세로 거래세 부담이 급증하는 것은 아닌지? 66
- (2) 실가과세로 부동산 거래세 세수가 급증하지 않는지? 67
- (3) 주택에 대해서만 거래세 세율인하한 이유? 68
- (4) 거래세 인하폭이 너무 작은 것이 아닌지? 69
- (5) 외국의 거래세율은? 70
- (6) 강화되는 종합부동산세의 세수 사용용도? 71
- (7) 보유세제 강화로 서민의 재산세 부담이 크게 증가하는
것은 아닌지? 71

공급정책 관련

1. 주택시장 안정대책

1. 생애최초 주택구입자금 지원조건과 대상은 ? 72
2. 국민주택기금 전세자금 대출자격은 ? 72
3. 개발이주자 전세자금 지원조건은 ? 73
4. 청약제도 개편은 어떻게 이루어지는지 ? 73
5. 재정지원 강화시 국민임대 입주자 부담 완화폭은 ?.. 74
6. 다가구 매입임대 입주자격과 조건은 ? 74
7. 국공유지 활용시 신규택지 개발절차는 ? 75
8. 국공유지에서 건설되는 주택은 언제 분양되는지 ? 75
9. 국공유지에도 공영개발이 적용되는지 ? 76
10. 기존 택지지구 확대시 최초 분양 시기는 ? 76
11. 공공택지내 중대형 확대는 언제 시행되는지 ? 77
12. 도심광역개발에서 인센티브는 어떻게 적용되는지 ? ... 77
13. 광역지구내 재건축단지도 규제완화가 되는지 ? 78
14. 재개발 임대와 광역개발시 임대 차이는 ? 78
15. 광역개발 지구지정 절차는 ? 78
16. 광역개발시 공공 수용방식이 적용되는지 ? 79
17. 뉴타운사업도 새로운 특별법적용을 받는지 ? 79
18. 25.7평 초과 아파트 표준건축비는 ? 79
19. 주택채권 발행조건과 매입 상한액은 ? 80
20. 분양권 전매제한시 환매요건과 절차는 ? 80
21. 재당첨 금지기간내 다른평형 주택 분양가능 여부 ? 81

- 22. 판교에서 공급되는 25.7평 초과 임대 공급조건 ? 81
- 23. 판교내 주상복합은 어떻게 분양하는지 ? 81

2. 토지시장 안정대책

- 1. 토지취득시 자금조달 내역을 제출토록 하는 이유 82
- 2. 거주요건을 강화한다 하더라도 행정력 부족으로 위장전입 등을 적절히 감시할 수 없을 것으로 보는데 82
- 3. 농지, 임야에 대한 토지거래허가 요건 강화내용 83
- 4. 비도시지역의 토지분할 허가에 따른 기대효과 84
- 5. 토지거래허가제 강화로 거래위축 등 부작용 대책 84
- 6. 기반시설부담금제를 도입하는 이유는 85
- 7. 개발부담금과 기반시설부담금의 차이는 86
- 8. 기반시설부담금의 부과율(민간부담율)과 산정방식 87
- 9. 개발부담금·기반시설부담금의 부담전가, 가격상승 88
- 10. 개발부담금 및 기반시설부담금의 개발의욕 위축효과 · 89
- 11. 부과대상을 일정기준이상 건축행위로 하면 소형 주택 등 서민주택도 부과대상인지 89
- 12. 기반시설부담금은 어디에 사용되나 90
- 13. 투기우려지역의 부채지주에 대한 채권보상 강화배경 · 91
- 14. 현금보상 대신 토지 또는 주택지급 방안 92

세제관련 설명·문답 자료

1. 부동산거래 투명화

(1) 실거래가 신고제도 도입 이유

□ 실거래가 신고제도는

- 부동산 거래시 이중계약서(다운계약서)작성을 제도적으로 차단하여 부동산거래를 선진화하고
- 실거래가에 의한 정상 과세가 이루어 질수 있도록 과세 인프라를 구축하는 한편 등기 및 세무절차 전자화를 통한 민원간소화와 행정효율을 높이기 위한 것임

(2) 실거래가 신고 절차는?

□ 부동산 매매시 거래 당사자 또는 중개업자는

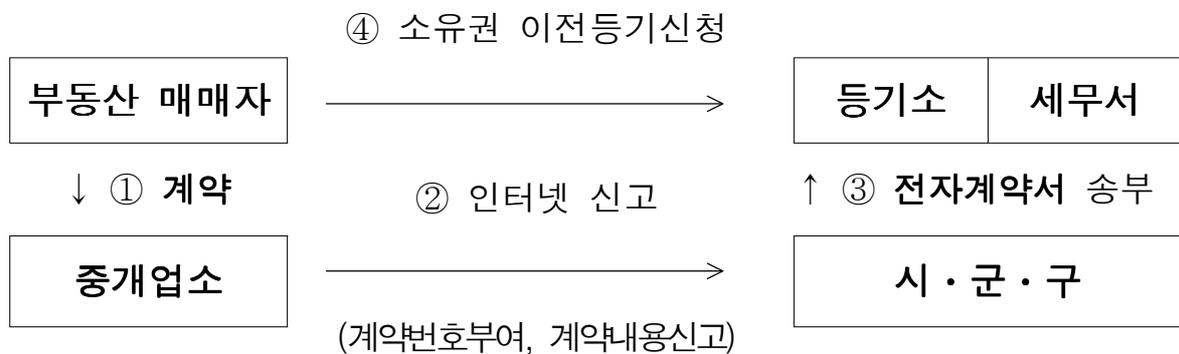
- 계약체결일로부터 30일 이내에 실제 거래가격을 시장·군수·구청장에게 공동으로 신고해야 함

* 중개업자가 거래계약을 작성한 때에는 중개업자가 신고

□ 시장·군수·구청장은 신고내용을 확인후 신고필증을 교부하며

- 신고필증은 부동산등기 특별조치법에 의한 검인으로 같음됨

<전자 신고 절차>



(3) 신고의무 위반시 어떻게 되나?

- 부동산 실거래가 신고의무 위반(무신고, 지연신고, 허위신고)시
 - 매도자, 매수자 및 중개업자에게 취득세의 3배 이하의 과태료가 부과 되며
 - 중개업자가 거래내용을 거짓 기재 하거나 이중계약서 작성시에는 임의등록취소 또는 6월 이내의 자격정지가 됨

(4) 실거래가 신고의 실효성 확보 수단은?

<신고단계>

□ 신고의무 위반시

- 거래당사자 및 중개업자에게 취득세 3배이하의 과태료가 부과되고
- 중개업자에게는 등록취소 또는 6월이내 자격정지

□ 신고가격의 적정성을 검증(실거래가 검증시스템 구축) 하여 그 결과를 과세관청에 통보

- 부동산가격공시 및 각종 시세자료가 공표되고 있어 종전과 같이 가격을 턱없이 낮추어 신고하기 곤란

<등기단계>

□ 등기원인 서류로 제출되는 검인계약서 허위작성시 형사 처벌 가능

- 등기부는 공정증서이므로 등기원인서류 부실기재시 형법(§228)에 의하여

- 5년 이상의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함

- * 형법 제228조(공정증서원본등의 부실기재) ①공무원에 대하여 허위신고를 하여 공정증서원본 또는 이와 동일한 전자기록등 특수매체기록에 부실의 사실을 기재 또는 기록하게 한 자는 5년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다

<처분단계>

□ 양도가액은 추후 거래상대방의 부동산 양도시 취득가액이 되므로 허위기재시 불이익을 받게 됨

(5) 실거래가 신고제는 언제부터 시행되는가?

- 2006년 1월부터 시행됨
(공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 부칙)

(6) 등기부에 실거래가를 기재하는 이유는?

- 등기부에 실거래가를 기재토록하는 것은
 - 실거래가 신고제도의 실효성을 제도적으로 뒷받침하기 위한 것으로 대부분의 나라가 시행하고 있는 제도임
- ※ 등기 실거래 기재나라(예시) : 미국, 영국, 프랑스, 싱가포르

2. 주택보유에 따른 부담 합리화 : 보유세

(1) 종부세를 대폭 강화하는 이유는?

- 지난해 보유세를 개편하여 지역간 세부담의 불형평 문제는 많이 해소되었으나
 - 보유세 부담 수준이 너무 낮아 국민들이 느끼는 현실과 차이가 있고
 - 고가주택이나 여러채의 주택을 보유하는 경우에도 부담으로 작용하지 않아 부동산 시장 안정을 위해서도 미흡한 수준인 점을 감안
 - 주택 보유에 상응하도록 부담수준을 강화한 것임
- 예를 들면, 공시가격 11억원(시가 13.7억원 수준)인 고가주택의 '05년도 보유세는 296만원(실효세율0.21%)으로 아반테승용차(시가 1400만원) 보유세가 27만원(실효세율 2.0%)에 비해 매우 낮은 수준임

<2005년 보유세 부담 사례>

(만원)

구분	공시가격	시가	보유세			실효세율
			계	재산세	종부세	
주택	11억	13.7억	296	247	49	0.21%
주택	13억	16.3억	419	309	110	0.25%
주택	23억	28.8억	1,012	555	457	0.35%

(2) 내년부터 종부세가 어떻게 달라지나?

□ 우선, 종부세 대상자의 과세방법이

- ① 「인별합산방식」에서 「세대별합산방식」으로 전환되고
- ② 과세기준금액은 현행 9억원 초과에서 6억원 초과로 하향조정됨
- ③ 과표적용율은 매년 10%p(2006년 20%p)씩 상향 조정하여
 - 2009년에는 과표적용율이 100%가 되어 공시가격과 동일하게 현실화 됨
- ④ 또한, 세부담 상한도 전년 총세부담의 150% 이내에서 300% 이내로 조정됨

□ 이에 따라, 종부세 대상자의 평균 실효세부담율이 2005년 0.15%에서 2009년에 1% 수준에 이르게 될 전망

(3) 일반서민 주택의 재산세는 어떻게 되나?

□ 이번 대책으로 과세기준금액 6억원 이하인 서민 주택에 대하여는 크게 달라지는 것이 없음(현행 과세체계 유지)

□ 다만, 서민들의 주택보유부담을 완화하기 위해

- 재산세 과표적용율(현행 : 50%) 조정을 2년간 늦추어 2008년부터 매년 5%p씩 점진적으로 상향조정 할 계획임

(4) 세대별 합산 방식을 채택하는 이유는?

세대별 합산 과세는

○ 세대별 주거현실에 기초한 것으로

○ 형평성 차원이나 경제 현실에 부합되는 과세방식

또한, 부부간, 세대원간 분산 등기를 통한 조세회피를 실질적으로 예방 가능

(5) 1세대란?

- 1세대는 주민등록상의 1세대 1주택 양도세 비과세 적용시의 세대범위와 같음(소득세법 시행령 §154)
 - 본인 및 배우자와 동일한 주소에서 생계를 같이하는 가족(직계존비속, 형제자매)으로 구성
 - 다음의 경우는 배우자가 없더라도 1세대로 인정
 - 30세 이상인 경우
 - 소득이 있거나 주택을 상속받은 경우
 - 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

⇒ 즉, 미혼자는 앞의 경우를 제외하고는 단독세대 불인정

<사례1> 부부간 단독세대를 구성한 경우

- 부부가 단독세대를 구성하는 경우에도 동일한 세대

<사례2> 부모명의로 1주택, 자녀명의로 1주택 모두 2주택을 소유하는 경우

- 자녀가 30세 이상이거나, 직업이 있는 경우로서 각각 별도의 세대를 구성하고 각각 살고 있는 경우는 각각 1세대 1주택에 해당
- 그러나, 자녀가 미혼이고 30세 미만이며 직업이 없는 경우는
 - 주민등록상 별도의 세대로 되어 있더라도
 - 1세대 2주택에 해당

(6) 세대별 합산시 위헌소지는 없는가?

종부세 세대별 합산과세는

- 부동산 투기억제가 주된 목적이며
- 제도의 본질에 부합하는 과세단위는 개인이 아니라 주거 단위인 세대이므로
- 자산소득 부부합산 위헌 결정예와 같이 취급하기는 곤란

현재에도 실거래가 6억원 초과 고가주택 양도세도 인별이 아닌 세대를 기준으로 과세

(7) 세대별 합산 대상 주택의 범위는?

- 과세기준일(매년 6.1) 현재 본인, 배우자 및 세대원이 소유하는 주택은 합산대상

(8) 세대별 합산시 납세의무자는?

- 세대별 합산시 납세의무자는 주택을 소유하고 있는 세대원중 주된 주택 소유자가 됨
 - 주된 주택 소유자는 거주자와 배우자 및 세대원 중 주택금액이 많은 자이며
 - 주택금액이 같은 경우 종부세 신고서에 주된 주택소유자로 기재된 자가 납세의무자가 됨
- 주택을 소유하고 있는 세대원은 주택소유가액을 한도로 연대하여 납세의무를 짐

(9) 세대별 합산은 어떻게 하는가?

- 지금까지는 인별로 소유주택의 공시가격을 합산하여
 - 과세기준금액(공시가격 9억원) 초과시 종부세를 과세하였으나
- 앞으로는 1세대를 기준으로 세대원이 소유하는 주택가격을 모두 합산하여
 - 합산가액이 6억원 초과시 그 초과분에 대해 종부세가 과세됨

<예시> 父 5억원 1주택, 子 5억원 1주택 보유시

- 2005년 : 각각5억원으로 모두 종부세 과세기준금액 ('05년 9억원) 이하이므로 종부세가 과세 제외되고, 재산세만 과세
- 2006년 이후 : 세대별 합산에 따라 10억원이 되기 때문에 6억원을 초과하는 4억원에 대해 종부세 과세

(10) 재산세도 세대별로 합산하는가?

- 그렇지 않음
- 주택분 재산세는 현재와 같이
 - 물건별로 과세

(11) 과세기준금액을 공시가격 6억원 초과로 하향조정 한 이유는?

□ 지난해에는 종부세 도입 초기인 점을 감안

- 과세기준금액을 다소 높게 책정하였으나
- 과세인원수가 4만명에 불과하고 실효성이 낮아
- 양도세 고가주택기준과 유사한 공시가격 6억원 수준으로 책정

※ 과세기준금액 6억원으로 책정시 과세인원수 : 16만명
전체 970만가구의 1.6% 수준

(12) 연도별 과표적용율은 어떻게 바뀌나? 2007년에 20%p 인상하는 이유는?

□<종부세> : 매년 10%p씩(2006년은 70%) 상향조정하여 2009년까지 100% 현실화

- 고가주택 및 다주택보유 보유세의 실효성을 조기에 높여 정책목표를 효과적으로 달성하고자 하는 것임

구분	'05	'06	'07	'08	'09
적용율	50%	70%	80%	90%	100%

□<재산세> : 2008년부터 매년 5%p씩 상향조정

- 보유세는 종부세 단계에서 강화되므로 서민주택에 대하여는 당분간 현행체계를 유지한 뒤 2008년부터 점진적으로 현실화

구분	'05	'06	'07	'08	'09
적용율	50%	50%	50%	55%	60%

(13) 종부세 세액계산은?

- 종부세는 주택을 세대별로 합산하여 그 금액이 과세기준금액인 6억원 초과시 그 초과금액에 대해 과세

<예시> 공시가격 10억원 아파트의 경우

① 1차적으로 10억원에 대해 재산세 과세 : 224만원

○ 재산세 : 10억원 × 50%('06) × 0.15 ~ 0.5%

* 재산세 : 과표(공시가격 × 과표적용율) × 세율(0.15 ~ 0.5%)

② 2차적으로 6억원을 초과하는 4억원에 대해 종부세 과세

○ 종부세 : 4억원 × 70%('06) × 세율(1 ~ 3%) - 중복과세분 100만원

* 재산세 6억원 초과분 : 4억원 × 50% × 0.5%

⇒ 315만원 - 100만원 = 215만원

보유세 계산 사례

□ 공시가격 10억원인 아파트의 2006년 보유세 계산

구분	과세표준	세율	세액계산
재 산 세	○ <10억원> ×과표적용율(50%)	공시가격 세율	과세표준 세율 세액
		0.8억원이하 0.15%	0.8억원×50% ×0.15% : 6만원
		0.8억원초과 2억원이하 0.3%	1.2억원×50% × 0.3% : 18만원
		2억원초과 0.5%	8억원×50% × 0.5% :200만원
			224만원
종 부 세	○ <4억원> ×과표적용율(70%) *과세기준금액 6억원 초과분에 대해 종부세과세	공시가격 세율	과세표준 세율 세액
		6억원초과 9억원이하 1.0%	3억원×70% × 1.0% : 210만원
		9억원초과 20억원이하 1.5%	1억원×70% × 1.5% : 105만원
		20억원초과 100억이하 2.0%	
	100원초과 3.0%		
			315만원
	○ 이중과세조정 (6억원초과4억원 상당재산세분)	0.5%	4억원×50% × 0.5% :△100만원
차감계			215만원
재산세+ 종부세			439만원

(14) 연도별 종부세 세부담 사례

(단위 : 천원, %)

사 례	'05년	'06년	'07년	'08년	'09년
강남T아파트(102평) (23.3억원)	10,134 (0.44)	19,510 (0.84)	22,120 (0.95)	24,880 (1.07)	27,640 (1.19)
서초 L아파트(50평) (7.9억원)	1,201 (0.15)	2,570 (0.33)	2,760 (0.35)	3,100 (0.39)	3,440 (0.44)
노원B아파트(32평) (1.8억원)	163 (0.09)	210 (0.12)	210 (0.12)	237 (0.13)	280 (0.16)

주) 1. 세 부 담 : 재산세 + 종부세, () : 실효세부담율

2. 계산조건 : 과세기준금액 하향조정 : 9억원 → 6억원

과표적용율 상향조정 : 재산세-08년부터 매년 5p%상승, 종부세-매년 10p%상승('06년:20p% 상승)

세율 : 6억-9억 : 1%, 9억-20억 : 1.5%, 20억-100억 : 2%, 100억초과 : 3%

(15) 이번 대책으로 1세대1주택 공시가격 6억원이하는
보유세부담이 어떻게 되는가?

- 아무 영향이 없음
- 이번 대책은 공시가격이 6억원을 초과하는 주택에 대해 종부세가 강화되므로
 - 6억원 이하의 1세대1주택에 대하여는 재산세만 부담
- 당초 금년 5.4대책에서 발표한 실효세율 현실화도
 - 현행 과표현실화율 50%를 2006, 2007년 2년간 현실화율을 유보하여 2008년부터 매년 5%p씩 현실화해 나갈 계획

(16) 외국의 보유세수 비중은?

- 우리나라 GDP 대비 보유세수 비중은 0.6%로 OECD평균 0.9%보다 낮은 수준
- * GDP 대비 보유세 비율(%) : 영국 3.4, 미국 2.6, 일본 2.1, 프랑스 1.7, 캐나다 2.9

3. 비사업용 토지에 대한 보유세 강화

(1) 비사업용 토지에 대한 보유세 강화이유

- 토지에 대해서는 현재 3가지로 구분하여
 - 농지·공장 등에 대해서는 단일세율로 분리과세하고
 - 상가, 사무실 등 사업용 토지에 대해서는 낮은 누진세율로 과세(0.6 ~ 1.6%)
 - 나대지, 잡종지 등 비사업용 토지에 대해서는 높은 누진세율(1.0 ~ 4.0%)로 과세

- 사업용토지는 생산활동에 이용되나
 - 나대지 등 비사업용토지는 현재 생산활동에 직접사용하지 않고 있고
 - 재산증식 목적으로 소유하는 경우가 많아 투기수단으로 이용되고 있는 점을 감안

- 지가가 오를 경우 생산비 증가로 이어져 기업의 경쟁력을 떨어뜨리게 되므로

- 이번 대책에서는 비사업용토지를 주택사업용토지보다 보유세를 강화하였음

(2) 내년부터 비사업용 토지에 대한 종부세는 어떻게 바뀌는가?

- 비사업용 토지에 대한 종부세는 대폭 강화하되 3억원 이하 토지는 현행 과세체계를 유지하고 당초 계획대로 과표적용율을 매년 5%p씩 상향조정

	현행	개선안
① 과세방법	인별합산	세대별 합산
② 과세기준금액	6억원 초과	3억원 초과
③ 과세표준	공시가격 × 50%	공시가격 × 70% * 종부세 : (07) 80%, (08) 90%, (09) 100% * 재산세 : 당초계획대로 매년 5%p씩 상향조정
④ 세부담상한	전년대비 1.5배	전년대비 3배 * 재산세는 현행 1.5배

- 사업용토지와 분리과세 대상 토지는 생산에 사용되는 점을 감안
- 과표적용율을 매년 5%p씩 상향조정하고
 - 세부담 상한은 현행과 같이 150% 유지(당초계획유지)

(3) 비사업용토지에 대한 종부세 과세사례

(단위 : 천원, %)

사 례	'05년	'06년	'07년	'08년	'09년
나대지 (20억원)	8,250 (0.41)	12,475 (0.62)	14,250 (0.71)	16,025 (0.80)	17,800 (0.89)
잡종지 (10억)	3,250 (0.33)	5,475 (0.55)	6,250 (0.63)	7,025 (0.70)	7,800 (0.78)
임야 (5억)	1,000 (0.20)	1,975 (0.40)	2,250 (0.45)	2,525 (0.51)	2,800 (0.56)
농지 (2억)	250 (0.13)	300 (0.15)	350 (0.18)	400 (0.20)	450 (0.23)

주) 1. 세 부 담 : 재산세 + 종부세, () : 실효세부담율

2. 계산조건 : 과세기준금액 하향조정 : 6억원 → 3억원

과표적용율 상향조정 : 재산세-매년 5p% 상승, 종부세-매년 10p% 상승
('06년 : 20p% 상승)

세율 : 3억-20억 : 1%, 20억-100억 : 2%, 100억초과 : 4%

4. 투기이익 환수 : 양도소득세

가. 양도세 실가과세 전환

(1) 2006년에 양도소득세가 실거래가로 과세되는 것은?

□ 현재 기준시가 과세 원칙이나 예외적으로 실거래가 과세

○ 현재 실가로 과세되는 경우는

- 미등기 양도, 1년 이내 단기양도
- 투기지역내 주택양도
- 1세대 3주택 이상 보유자의 주택 양도
- 6억원 초과하는 고가주택 양도
- 허위계약서 작성등 부정한 방법에 의한 거래
- 납세자가 실거래가로 신고하는 경우임

* '04년 현재 전체 양도세 과세대상자의 30% 수준 실가 과세

□ 2006년 부터는

○ 1세대 2주택의 경우 및

○ 비사업용 나대지·잡종지 및 부채지주의 농지·임야
목장용지는 실거래가로 과세됨

(2) 양도소득세 실거래가 과세제도는 언제부터 전면적으로 시행하는가?

양도소득세 실거래가 과세제도는

○ 2007.1.1부터 전면적으로 시행함

실거래가 과세제도로 전환시

양도세가 과세되는 것은 모두

실거래가를 기준으로 양도차익과 양도세를 계산함

(3) 전면 실가전환시 1세대1주택 비과세는 어떻게 되는가?

실거래가 과세 전환시에도 1세대1주택과 같이 양도세가 비과세되는 것은 현재와 같이 유지(비과세)

○ 1세대1주택(3년이상 보유 등 요건)

* 다만, 1세대1주택이더라도 양도가액 6억원 초과주택은 현재도 실거래가로 양도세 과세

(4) 실가과세로 전면 전환시 양도세율을 낮추는가?

□ 현재도 부동산 가격이 오른 투기지역 등에 대해서는 실가과세

* 양도세 과세대상 중 약 30%(세액기준 45%)는 실가과세

□ 실가과세는 이제까지 상대적으로 세금을 적게 내왔던 부분을
실제소득에 맞게 과세하는 것으로서 과세를 정상화하는
차원임

나. 1세대 2주택 양도세 중과

(1) 1세대 2주택 보유자에 대한 양도세 50% 중과는 언제부터 시행하는가 ?

중과내용 : 1세대2주택자의 양도차익에 대해

○ 50%(주민세 포함시 55%) 세율 적용

○ 장기보유특별공제 배제

* 장기보유특별공제율 : ·3년이상 ~ 5년이하 : 양도차익의 10%
·5년초과 ~ 10년이하 : " 15%
·10년초과 : " 30%

시행시기 : 2007.1.1부터 시행

○ 금년에 입법조치후 1년간 유예후 시행

(2) 1세대2주택 해당여부 판정기준은?

□ 1세대가 소유하고 있는 다음 주택을 기준으로 2주택 해당 여부를 판정함

- 서울·광역시(군지역 제외) : 모든 주택
- 경기도(읍·면지역 제외) : 모든 주택
- 기타지역 : 국세청 기준시가(공시가격) 기준으로 3억원을 초과하는 주택

※ 기타지역 : 광역시 군지역, 경기도 도농복합시의 읍·면지역, 기타 도지역

□ 1세대 2주택 중과대상에서 제외되는 주택

① 1세대 3주택 이상 보유자 중과대상에서 제외되는 주택

(ㄱ) 조세특례제한법에 의한 양도세 감면대상 주택

* 구체적 범위 : 별첨 참고

(ㄴ) 장기임대사업용 주택으로 일정기간이상 임대후 양도하는 주택

구 분	중과 제외요건		
	임대호수	임대기간	규 모
·건설임대주택	2호이상	5년이상	149㎡(45평)이하로서 국세청기준시가 6억원이하
·매입임대주택			
·신규사업자 (03.10.30이후 임대사업자등록)	5호이상	10년이상	국민주택 규모이하로서 국세청기준시가 3억원이하
·기존사업자 (03.10.29이전 임대사업자등록)	2호이상	5년이상	"

(ㄷ) 종업원에게 10년이상 무상으로 제공한 주택(장기 사원용주택)

(ㄹ) 상속받은 주택으로서 상속일부터 5년이 경과되지 아니한 것

* 피상속인의 상속주택이 2개 이상인 경우 피상속인의 소유기간이 가장 긴 주택만 해당

(ㄴ) 문화재보호법에 의한 문화재주택

(ㄷ) 저당권 실행이나 채권을 변제받기 위하여 취득한 주택으로서 재정경제부령이 정하는 주택

② 1세대원중 일부가 **근무상 형편**으로 다른 시·군에 소재한 직장으로 이전하고 그 직장이 소재하는 시·군에 주택을 취득하여 1세대 2주택이 된 경우 : **1년이상 거주**하고 당해 사유가 해소된 날부터 **3년**이내 양도

③ 1세대1주택자가 **혼인**하거나 **노부모 봉양**을 위해 합가하여 2주택이 된 경우로서 혼인일 또는 합가일로부터 **5년**이 경과하지 아니한 것

④ 주택의 소유권에 관한 소송이 진행중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택 : 소유권 확정판결일로부터 **3년**이내

⑤ **수도권·광역시 소재 주택**으로서 기준시가 **1억원 이하주택**
- 다만, 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 **정비구역**으로 지정 고시된 지역에 소재한 주택(**재개발·재건축주택**)은 제외

⑥ 상기 ①~④외에 1주택만 보유하고 있는 경우에는 그 1주택

<별첨> 조세특례제한법에 의한 양도세 감면대상 주택

구분	대상 주택	감면요건	감면율
장기 임대 주택 (§97)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 86.1.1 ~ 00.12.31 신축주택 ○ 85.12.31이전 신축주택으로 입주사실 없는 주택 * 국민주택에 한정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 5호이상 임대 사업자가 ○ 5년이상 임대후 양도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 매입임대 ·5년이상 임대시 양도세 50%감면 ·10년이상 임대시 양도세 100%감면 ○ 건설임대 ·5년이상 임대시 양도세 100%감면
신축 주택 임대 (§97의2)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 99.8.20 ~ 01.12.31 건설 ○ 99.8.20 ~ 01.12.31 분양 * 국민주택에 한정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2호이상 임대 사업자가 ○ 5년이상 임대후 양도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 양도세 100% 감면
미분양 주택 (§98)	<ul style="list-style-type: none"> ○ '95.10.31현재 미분양주택 ○ '98.2.28 현재 미분양주택 * 국민주택에 한정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 97.12.31 또는 98.12.31이전 분양취득하여 ○ 5년이상 임대후 양도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 종소과세와 양도세 20% 과세중 선택적용
신축 주택 취득 (§99)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 98.5.22~99.6.30 자기건설 ○ 98.5.22~99.6.30 분양취득 (국민주택은 98.5.22 ~ '99.12.31 분양취득분) * 고급주택(전용 50평이상, 기준시가 5억원초과)제외 	-	<ul style="list-style-type: none"> ○ 취득 후 5년내 양도시 : 양도 소득 전액면제 ○ 취득 후 5년이후 양도시 : 5년간 발생 양도소득 면제
신축 주택 취득 (§99의3)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 01.5.23~03.6.30 자기건설 ○ 01.5.23~03.6.30 분양취득 (서울,과천,5대신도시는 02.12.31) * 고가주택(6억원초과) 제외 	-	(위와 같음)

(3) 중과대상 1세대 2주택 수는 ?

□ 전체 970만 세대의 2.8%인 28만세대로 추정

* 1세대 2주택 72만 세대의 38.2%

전체 세대수	1세대2주택	중과제외	중과대상
970만 세대	72만 세대	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방지역 공시가격 3억원이하 22만세대 ○ 수도권, 광역시 소형주택(공시가격 1억원이하) 10만세대 ○ 이사, 결혼노부모 봉양합가, 근무상, 상속주택 등 12만세대 	28만세대

(4) 중과대상에서 제외되는 소형주택의 구체적인 범위는 ?

□ 1세대2주택 중과제외 대상 판정시

- 소형주택은 면적기준 없이 가액기준으로 공시가격 1억원 이하인 주택
- 다만, 소형주택인 경우에도 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정고시된 지역에 소재하는 주택(재개발, 재건축 주택)은 양도세 중과대상에 해당

(6) 수도권과 광역시에 소재하는 주택은 가액이나 규모에 관계없이 모두 1세대2주택 중과세 대상이 되는가 ?

- 수도권과 광역시의 경우 원칙적으로 모든 주택을 대상으로 주택수를 계산하여 1세대 2주택 여부를 판정
 - 그러나, 수도권과 광역시에 소재한 기준시가 1억원 이하의 주택은 양도세 중과대상에서 제외됨
 - 다만, 기준시가가 1억원 이하인 주택이라도
 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재한 주택(재개발·재건축주택)은 양도세 중과대상에 해당됨
- 또한, 수도권·광역시중 郡지역이나 도농복합시의 邑·面 지역은
 - 지방과 같이 기준시가 3억원을 초과하는 주택만을 대상으로 주택수를 계산하여 1세대 2주택 여부를 판정하는 것임

(7) 수도권 또는 광역시에 주택1채, 지방에 주택 1채를 소유하고 있을때 1세대 2주택에 해당되는가 ?

- 수도권 또는 광역시에 소재하는 주택은 모두 주택수 계산에 포함되나
 - 지방에 소재하는 주택은 기준시가가 3억원을 초과하는 경우에만 주택수 계산에 포함되므로
 - 본 사례에서는 지방에 소재하는 주택의 가액이 기준시가 3억원을 초과하는 경우에만 1세대 2주택에 해당됨
- 지방에 소재하는 주택이 기준시가 3억원을 초과하여 1세대 2주택에 해당하는 경우
 - 지방에 소재하는 주택은 중과대상에 해당되며
 - 수도권 또는 광역시에 소재하는 주택은 기준시가가 1억원을 초과하거나
 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재한 주택(재개발·재건축주택)인 경우 양도세 중과대상에 해당됨

(8) 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택(정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재하지 않음) 1채 등 모두 주택 2채를 가진 경우 양도소득세가 중과되는가?

- 수도권의 경우 모든 주택이 주택수 계산에 포함되므로 본 사례는 1세대 2주택에 해당
- 기준시가 9천만원인 주택을 먼저 양도하는 경우
 - 수도권에 소재한 기준시가 1억원 이하인 주택은 1세대 2주택 양도세 중과대상에서 제외되므로 양도세가 중과되지 않음
- 그러나, 기준시가 2억원인 주택을 먼저 양도하는 경우는
 - 수도권 기준시가 9천만원 주택은 1세대2주택 중과대상에는 해당되지 않지만
 - 1세대2주택을 계산함에 있어 주택수에는 포함되므로
 - 수도권 기준시가 2억원인 주택은 1세대2주택에 해당되어 양도세가 중과됨

(9) 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택(정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재) 1채 등 모두 주택 2채를 가진 경우 양도소득세가 증가되는가?

- 수도권의 경우 모든 주택이 주택수 계산에 포함되므로 본 사례는 1세대 2주택에 해당
- 어떤 주택을 먼저 양도하더라도 양도세가 증가됨
 - 수도권에 소재한 기준시가 1억원 이하인 주택은 1세대 2주택 양도세 증가대상에서 원칙적으로 제외되나
 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재하는 주택(재개발·재건축 주택)은 양도세 증가대상에 해당

(10) 2개 가구로 구분된 1채의 다가구 주택을 소유하고 있을때 중과대상인가 ?

□ 다가구 주택은 1채의 주택을 지분형태로 소유(예 : 甲 1/2, 乙 1/2)하는 건축법상 단독주택이나

* 다가구주택 : 3층이하, 1개동의 바닥면적 200평이하

○ 세법상 한가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분은 각각 하나의 주택으로 봄

□ 위 사례의 경우

○ 2개 가구로 구분된 각각을 하나의 주택으로 보아 1세대 2주택 여부를 판단함

- 구분된 각각의 주택이 수도권·광역시 소재하고 1억원 초과하거나 수도권·광역시의외 기타 지역에 소재하고 3억원 초과하면 중과대상이 되나

· 수도권·광역시 소재하고 1억원 이하이면 중과대상에서 제외되고, 수도권·광역시의외 기타 지역에 소재하고 3억원 이하이면 보유주택수에도 계산되지 않게 됨

○ 다만, 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하는 경우에는 단독주택으로 보아 1세대 2주택 여부를 판단함

(11) 주거용으로 사용하는 오피스텔도 주택수 계산시 포함되는가 ?

□ 오피스텔은 건축법상

○ 업무와 주거를 함께 할 수 있는 건축물로서 건설교통부장관이 고시하고 있음

* 오피스텔 건물기준(건설교통부 고시 제1998-161, 98.6.8)

- 사무구획별 전용면적중 업무부분이 50% 이상일 것
- 욕조가 있는 욕실, 사무구획별 노대(발코니) 설치 금지
- 타용도의 복합건축물인 경우 건물출입구를 별도로 실시

□ 따라서 오피스텔을 소유하면서 사실상 주거용으로 사용하는 경우에는

○ 하나의 주택으로 계산됨

(12) 1세대 1주택 비과세 대상인데 2주택인 경우 1세대 2주택 중과대상이 되는지?

- 다음과 같은 1세대 1주택 비과세 대상은 2주택이지만 1세대 2주택 중과대상이 되지 않고 현재와 같이 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있음
- ① 1세대 1주택자가 당해 주택 양도전에 다른 주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우 다른 주택 취득일부터 1년 이내에 종전주택 양도시
 - ② 1세대 1주택자가 1주택을 보유한 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침에 따라 2주택이 된 경우 합가한 날부터 2년이내에 먼저 양도하는 주택
 - ③ 1주택자가 다른 1주택자와 혼인하여 2주택이 된 경우 혼인일로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택
 - ④ 다음주택과 일반주택을 각각 1채씩 소유한 자가 일반주택을 양도하는 경우 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대1주택 적용(다음 주택 먼저 양도시는 과세)
 - 상속주택
 - 문화재보호법에 의한 문화재주택
 - 농어촌주택으로서 상속주택, 이농·귀농주택

(13) 수도권에 주택 1채(기준시가 4억원)를 보유하고 있는 甲씨가 지방으로 파견발령을 받아 지방사무소가 소재한 시에서 기준시가 3억원을 초과하는 주택을 취득하여 2년간 거주하고 다시 수도권의 원래 근무지로 복귀하면서 지방주택을 양도한 경우 양도세가 중과되는가?

- 지방에 소재한 주택의 기준시가가 3억원을 초과하는 경우 주택수 계산에 포함되므로
 - 甲씨는 1세대 2주택에 해당되나
- 甲씨가 양도한 주택은 중과대상에서 제외됨
 - 甲씨는 근무상 형편으로 지방의 직장으로 이전하고 직장이 소재하는 시에서 주택을 취득하여 1년 이상 거주하였으며
 - 甲씨가 지방파견근무가 종료된 날부터 3년 이내에 양도하였음

(14) 수도권에 소재하는 조세특례제한법상 감면대상 주택 1채(기준시가 1억원 초과)와 거주주택 1채(기준시가 1억원 초과) 등 2채 보유시 어떻게 과세되는가 ?

- 1세대가 수도권에 2개의 주택을 소유하고 있으므로 1세대 2주택에 해당함

- 상기 사례에서 2주택 모두 증과되지 아니함
 - 조특법상 감면대상 주택 : 증과제외

 - 거주주택 : 거주주택과 증과제외 주택만 가지고 있는 경우에는 거주주택은 증과되지 아니함

(15) 1세대 2주택 양도시 세부담 사례

<사례>

□ 대치동 ×× 아파트 34평형(보유기간 3년)

□ 취득가액 550백만원

양도가액 700백만원 (27.3% 상승)

매매차익 150백만원

구 분	현 행	개 선	증감
매매차익	150백만원	150백만원	-
취득·등록세등 비용	△20	△20	
양도소득	130	130	-
과세표준 세 율	117 9 ~ 36%	130 50%	+ 13
세 부 담 (주민세포함)	33.5	71.5	+ 38
세후이익 (연평균 세후수익률)	83.5 (5.9%)	58.5 (3.5%)	△25

* 연평균세후수익률 = 세후수익율 / 보유기간

다. 장기보유특별공제제도 개선

현 행	개 정 안
<p>□ 장기보유특별공제율</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3년~5년 : 양도차익 10% ○ 5년~10년 : 양도차익 15% (고가주택* : 25%) ○ 10년이상 : 양도차익 30% (고가주택 : 50%) <p>* 1세대1주택인 기준면적미만 고가(6억원초과)주택 ·전용면적 45평미만 공동주택 ·80평미만 단독주택</p> <p style="text-align: center;"><신 설></p>	<p>□ 장기보유특별공제율 조정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3년~5년 : 양도차익 10% ○ 5년~10년 : 양도차익 15% <고가주택 삭제> ○ 10년 이상 : 양도차익 30% <고가주택 삭제> ○ 15년 이상인 1세대1주택 : 45%

※ 15년 이상 1세대1주택자에게 45% 공제를 신설하되

- 다른 주택과의 형평성 유지를 위해 기준면적미만 6억원 초과 고가주택에 대한 장기보유특별공제를 폐지

* 기준면적미만 고가주택 장기보유특별공제율 신설배경
·'02.12월 고가주택의 기준을 면적(45평이상)·가액(6억원 초과)기준에서 가액기준만으로 변경함에 따라
·1세대1주택으로서 45평미만 주택이 비과세에서 고가주택으로 과세됨에 따른 세부담을 완화하기 위해 신설

- 주택으로서 15년 이상 보유시 45%의 장기보유특별공제가 적용되는 경우
 - 1세대 1주택자
 - 1세대 1주택 비과세요건을 갖추지 못한 주택(예 : 서울, 과천, 5대 신도시의 경우 2년 거주요건 미충족한 주택)
 - 6억원 초과 고가주택
 - 1세대 2주택자와 1세대 3주택 이상 보유자는 중과되지 않는 주택의 경우 15년이상 보유하더라도 현재와 같이 30%의 장기보유특별공제만 적용받게 됨

(1) 15년 이상 보유주택에 대하여 장기보유특별공제를 30%에서 45%로 상향조정하는 경우 세부담 변화는 ?

(예) A주택 : 양도가액 4억5천만원, 취득가액 1억5천만원
필요경비 450만원 (18년 보유)

□ 상기 사례의 경우 약 1,600만원의 세부담 경감효과가 있음

- 장기보유특별공제율이 30%인 경우 : 약 6,200만원
- 장기보유특별공제율이 45%인 경우 : 약 4,600만원

(단위: 천원)

구 분	현 행	개 정
양도가액 (A)	450,000	450,000
취득가액 (B)	150,000	150,000
필요경비 (C)	4,500	4,500
양도차익 (D=A-B-C)	295,500	295,500
장기보유특별공제 (E= D×30%, 45%)	88,650 (E= D×30%)	132,975 (E= D×45%)
양도소득 기본공제(F)	2,500	2,500
과세표준 (D-E-F)	204,350	160,025
세 율 (9 ~ 36%)	36%	36%
산출세액	61,866	45,909

라. 농지 대토시 양도세 비과세제도 개선

현 행	개 정 안
<p><input type="checkbox"/> 비과세 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 자경요건 <ul style="list-style-type: none"> - 3년 이상 자경한 농지 양도 - 새로운 농지를 취득하여 3년 이상 자경 * 자경의 개념을 통칙으로 운영 : 직접 경작하거나 자기책임하에 농사를 지은 경우로서 대리경작 등은 제외(기본통칙 69-0...3) ○ 대체취득 요건 <ul style="list-style-type: none"> - 종전농지 면적 이상 또는 - 가액의 1/2 이상 취득 <p><input type="checkbox"/> 비과세 : 한도없음</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ (좌 동) ○ 자경의 정의 명확화 <ul style="list-style-type: none"> - 농작업에 상시 종사하거나 2분의 1 이상을 자기의 노동력으로 경작(농지법 §2) ○ 요건 완화하여 대토수요 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 종전농지 면적 1/2 이상 또는 - 가액의 1/3 이상 취득 <p><input type="checkbox"/> 감면제도(100%)로 전환</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 감면한도 : 5년간 1억원 * 8년 자경 감면한도와 동일

(1) 농지대토 비과세 제도란?

□ 농지대토란

- 자경농민이 경작상의 필요에 의하여 경작하던 농지를 양도하고 다른 농지를 대체취득하여 경작하는 것을 말함

□ 현재 농지대토로 비과세를 받기 위해서는

- 3년이상 종전의 농지소재지에 거주하면서 경작한 자가 종전 농지의 양도일부터 1년 이내에

- 다른 농지를 취득하여 3년이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 경우로서

- 새로 취득하는 농지의 면적이 양도하는 농지의 면적이상이거나 그 가액이 양도하는 농지의 가액의 2분의 1이상인 경우이어야 함

□ 여기서 농지소재지라 함은 농지가 소재하는 시·군·구와 그 연접한 시·군·구를 말함

(2) 농지대토 요건이 완화된다는데?

□ 현재는 농지대토로 비과세 받으려면

- 새로 취득하는 농지의 면적이 양도하는 농지의 면적이상이거나
- 새로 취득하는 농지의 가액이 양도하는 농지의 가액의 2분의 1이상이어야 하는데

□ 앞으로는 농지대토로 인정받으려면

- 새로 취득하는 농지의 면적이 양도하는 농지의 면적 2분의 1이상이거나
- 새로 취득하는 농지의 가액이 양도하는 농지의 가액의 3분의 1이상이면 됨

□ 다만, 종전과 같이 한도없이 모두 비과세 받을 수 있는 것이 아니라

- 8년 자경농지 양도세 감면제도와 같이 감면세액의 한도가 5년간 1억원으로 제한되게 됨

(3) 농지대토 요건을 완화하는 이유는?

- 농지대토에 대한 비과세는
 - 농민이 경작상의 필요에 의하여 농지를 대체취득하는 것을 지원하기 위한 것이나
- 현재 행정복합도시 건설등에 따른 농지수용으로 받은 수용대금으로
 - 인근의 농지를 무차별적으로 매입함으로써 주변 지역의 지가를 상승시키고 토지시장을 불안하게 하는 요인으로 작용하고 있으므로
- 대토농지 취득요건을 완화하여 불필요한 대토수요를 줄임으로써
 - 토지시장을 안정시키고 수용에 따른 보상자금이 생산적인 부문으로 이동하기를 유도하기 위함

(4) 농지대토시 자경의 정의를 변경한다는데 ?

□ 현재 법령에 자경에 대한 정의규정 없이 기본통칙으로

○ 농지소재지에 거주하면서 직접 경작하거나 자기책임하에 농사를 지은 경우로서 대리경작 등을 제외하고 있으나

* 조세특례제한법 기본통칙 69-0...3 【자경의 정의】 ①법 제69조 제1항의 규정을 적용받을 수 있는 자경농지는 농지소재지에 거주하면서 자기가 직접 농작물을 경작하거나 자기책임하에 농사를 지은 농지로서 위탁경영하거나 대리경작 또는 임대차한 농지를 제외한다.

○ ‘자기책임하에 농사를 지은 경우’라는 개념이 명확하지 않아 납세자의 불필요한 민원 및 실질적으로 영농에 종사하지 않아도 감면되는 문제 발생

<사례>

·트럭을 보유하고 개별화물업을 하였어도 농기계를 소유한 자 등에게 필요시마다 일을 시키고 품삯을 지불한 것은 자기책임하에 농사를 지은 것임(국심2004부4203, 2005.2.15)

·농지소재지의 소재 회사에서 근로를 제공하거나 화물운송업을 한 경우에도 농지면적이 적고, 근무회사가 농지 소재지 인근에 있어 근무하면서 자경할 수 있음(국심2003중3874, 2004.4.16)

□ 자경의 정의를 농지법의 자경 개념과 일치되게 법령에 규정함으로써

○ 실질적으로 영농에 종사하는 사람만이 감면혜택을 받도록 하기 위함

(현행) 직접 경작하거나 자기책임하에 농사(기본통칙에 규정)

(개정) 농작업에 상시 종사하거나 2분의 1이상을 자기의 노동력으로 경작(시행령에 규정)

* 농지법 제2조 (정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

5. "자경"이라 함은 농업인이 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것과 농업법인이 그 소유농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다.

5. 부채지주 농지·임야 등에 대한 양도세 증과

가. 개정 내용

- 개인이 소유한 비사업용 나대지·잡종지 및 부채지주 농지·임야·목장용지의 양도소득에 대해
 - 1세대 3주택에 준한 양도세율 60% 적용하고
 - 장기보유특별공제(양도차익의 10~30% 공제) 적용 배제
- 법인이 소유한 비사업용 나대지·잡종지와 주업으로 하지 않는 법인이 소유하는 농지·임야·목장용지에 대해
 - 개인과 비슷한 수준으로 과세할 수 있도록 법인세 특별 부가세 30% 부과
 - * 법인세 25% + 특별부가세 30% → 합계 55%
- 매물유도를 위해 상기 제도는 1년간 유예기간을 두고 '07.1.1부터 시행

(1) 비사업용 나대지, 잡종지 및 부채지주 소유농지, 임야, 목장용지에 대한 양도세 증과는 언제부터 시행하는가?

□ 비사업용 나대지, 잡종지 및 부채지주 소유 농지, 임야, 목장용지에 대한 양도세 증과는 1년 유예기간을 두어

○ 2007.1.1부터 시행함

□ 개인이 소유한 비사업용 나대지, 잡종지 및 부채지주 소유 농지, 임야, 목장용지에 대하여는

○ 60%의 양도세율이 적용되고

○ 3년이상 보유한 경우에도 장기보유특별공제를 적용받을 수 없음

* 장기보유특별공제율 : 3년이상 ~ 5년이하 : 양도차익의 10%
 .5년초과 ~ 10년이하 : " 15%
 .10년초과 : " 30%

(2) 비사업용 나대지, 잡종지 및 주업으로 하지 않는 법인이 소유하는 농지, 임야, 목장용지에 대한 법인세 특별부가세 과세는 언제부터 시행하는가 ?

□ 법인이 소유한 비사업용 나대지, 잡종지 및 주업으로 하지 않는 법인이 소유하는 농지, 임야, 목장용지에 대한 법인세 추가과세제도는 1년 유예기간을 두어

○ 2007.1.1부터 시행함

□ 비사업용 나대지, 잡종지 및 주업으로 하지 않는 법인이 소유하는 농지, 임야, 목장용지의 양도차익에 대하여는

○ 현재 13%(과세표준 1천만원 이하) 또는 25%(과세표준 1천만원 초과) 세율이 적용되는 법인세와 함께

○ 별도로 30% 세율의 법인세가 추가로 과세됨

나. 중과대상 토지의 범위

※ 중과대상 토지는 아래와 같은 원칙에 의하되 구체적 범위는 관계부처등과 협의를 거쳐 시행령 개정시 결정할 계획임

<개 인>

① 비사업용 나대지·잡종지

○ (원칙) 지방세법상 재산세 종합합산과세대상 토지

(예) ㉠ 건축물이 없는 일반적 의미의 나대지

㉡ 공장건축물 부속토지 기준면적 초과분

·**읍·면지역** 및 시지역중 산업단지, 공업지역의 공장용지
 기준면적 : **공장입지 기준면적***(건축물 연면적의 5~33배)

* **공장건축물 연면적 × 100 / 업종별 기준공장면적율(3~20)**

(예) 업종별 공장면적율 : 석유화학계기초화합물제조업 3
 원유정제처리업 10, 인형제조업 20

·**특별·광역시지역** 및 **시지역**(읍·면지역, 산업단지 공업지역 제외) 기준면적 : 건축물 바닥면적 × **용도지역배율***(3~7배)

* 용도지역배율

용도지역별		배율
도 시 지 역	전용주거지역	5배
	준주거지역·상업지역	3배
	일반주거지역·공업지역	4배
	녹지지역	7배
	미계획지역	4배
도시지역외의 용도지역		7배

㉢ 일반건축물 부속토지 기준면적 초과분 등

·**기준면적** : 건축물 바닥면적 × **용도지역배율**

② 부채지주 소유 농지·목장용지·임야

(i) 농지

- (원칙) 재촌·자경하는 농지만 중과대상 제외
 - * 재촌 : 농지소재지 시·군·구와 연접 시·군·구에 거주
 - ** 자경 : 농작업에 상시 종사하거나 농작업의 1/2 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작
- (예외) 농지법에서도 소유가 인정되는 농지는 재촌·자경요건 배제·상속농지, 이농농지(상속받은 날, 이농한 날부터 5년내 양도시)·주말농장(세대당 300평), 종자생산자, 농업기자재 생산자 소유농지 등

(ii) 목장용지

- 소유자가 축산업을 영위하는 목장용지로서 기준면적* 범위 내의 토지는 중과 배제
 - * 기준면적 : 목장용지의 경우 당해 용도에 사용여부가 불분명한 토지도 포함될 수 있어 기준면적제도 도입(지방세법과 동일)
- (예) 한우 두당 13.25㎡, 돼지 5두당 63㎡, 토끼 100두당 40.3㎡

(iii) 임야

- (원칙) 소유자가 재촌하거나 영림계획인가를 받아 시업중인 임야를 제외한 임야를 중과
- (예외) 특수개발지역*으로 지정된 임야, 사찰림, 보안림, 천연보호림, 군사시설보호구역안 임야 등 중과 배제
 - * 장기간 대단지로 개발할 필요가 있는 산림지역으로 산림청장이 지정

<법 인>

① 비사업용 나대지·잡종지

- 개인과 같은 기준을 적용

② 부채지주 소유 농지·목장용지·임야

(i) 농지

- (원칙) 농업을 주업*으로 하는 법인의 소유농지만 중과배제

* ①수입금액이 큰 사업 또는 ② 다음요건을 충족할 것

- ① 농지에서 생산된 농산물을 당해 법인이 제조·생산하는 제품의 원료로 사용하고 농업과 제조업을 구분경리
- ② 법인이 농지를 농업에 직접 사용
- ③ 법인이 당해 농지에서 생산한 농산물중 50% 이상을 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용

- (예외) 농지법에서도 소유가 인정되는 다음 농지는 중과배제

·학교, 공공단체, 농업연구기관, 농협 등 농업생산자 단체 등이 시험·연구·실습지로 소유하는 농지

·농업기반공사 소유농지, 매립농지 등

(ii) 목장용지

- (원칙) 축산업을 주업으로 하는 법인이 소유한 목장용지로서 기준면적 범위 내의 토지는 중과 배제

(iii) 임야

- (원칙) 임업을 주업으로 하는 법인 및 독립가(篤林家)*인 법인이 영림계획인가를 받아 시업중인 임야

* 법인 독립가(임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률) : ① 또는 ②

① 500헥타르 이상의 산림을 영림계획에 따라 모범적으로 경영하고 있는 법인

② 조림실적이 300헥타르 이상이고 영림계획에 따라 산림을 모범적으로 경영하고 있는 법인

- (예외) 종교시설 주변임야로서 종교사업에 사용되는 임야, 사찰림, 보안림, 천연보호림, 군사시설보호구역안 임야 등은 중과 배제

※ 개인과 법인 모두 중증소유(시행일전 취득분에 한함), 저당권 실행으로 취득한 농지, 목장용지, 임야는 중과대상에서 제외

(1) '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도세가 중과되는 농지의 범위는?

- 원칙적으로 토지소유자가 재촌하면서 자경하는 농지만 양도소득세 중과대상에서 제외할 예정임
 - '재촌하면서 자경하는 농지'란
 - 농지가 소재한 시·군·구 또는 이와 연결한 시·군·구에 거주하면서
 - 농작업에 상시 종사하거나 농작업의 1/2 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작하는 것을 말함
- 다만, 농지법에서 예외적으로 농지소유를 허용하는 경우는 양도세 중과세대상에서 제외할 예정임
 - 예를 들면, 주말농장(세대상 300평 이내), 종자생산자, 농업기자재 생산자가 소유한 농지는 양도세 중과세 대상에서 제외하고
 - 상속받은 농지와 이농자가 소유한 농지는 상속받은 날과 이농한 날부터 일정기한(예:5년) 이내에 양도하는 경우 양도세 중과세 대상에서 제외할 예정임
- 이외의 다른 농지(예: 외지인 소유농지)는 '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도세 중과대상이 될 예정임

※ 중과대상 토지는 위와 같은 원칙에 의하되 구체적 범위는 관계부처등과 협의를 거쳐 시행령 개정시 결정할 계획임

(2) 과거 재혼하면서 자경하였으나 이농한 자가 소유한 토지는 양도세가 중과되나?

□ 이농한 자가 소유한 토지는

- 이농일로부터 일정기간(예: 5년) 이내에 양도하는 경우에만 양도세 중과대상에서 제외할 예정임

(3) '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도세가 중과되는 임야의 범위는 ?

□ 원칙적으로 소유자가 재촌*하거나 영림계획인가를 받아 사업중인 임야를 제외한 임야를 중과할 예정임

* 임야가 소재한 시·군·구 또는 이와 연접한 시·군·구에 거주

□ 다만, 개인이 임야를 임업에 사용할 수 없는 부득이한 사유가 있는 다음과 같은 경우에는 양도세 중과대상에서 제외할 예정임

○ 산림청장이 장기간 대단지로 개발할 필요가 있는 산림 지역이라고 판단하여 특수개발지역으로 지정한 임야와

○ 보안림, 천연보호림, 군사시설보호구역안의 임야 등은 양도세 중과세 대상에서 제외할 예정임

□ 이외의 다른 임야는 '06년부터 양도세가 실거래가로 과세하고 '07년부터 양도세 중과대상이 될 예정임

※ 중과대상 토지는 위와 같은 원칙에 의하되 구체적 범위는 관계부처등과 협의를 거쳐 시행령 개정시 결정할 계획임

(4) '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도세가 증과되는 목장용지의 범위는 ?

- 원칙적으로 토지소유자가 축산업을 영위하는 목장용지로서 기준면적 범위 내의 토지는 양도세 증과대상에서 제외할 예정임
- 축산업의 경우 경영규모에 비해 과도하게 넓은 목장용지를 보유할 우려가 있으므로
 - 양도세 증과대상 판정시에도 지방세법의 재산세 분리과세 대상 판정시 사용하는 기준면적제도를 도입하여
 - 기준면적 범위 내의 토지만 양도세 증과대상에서 제외할 예정임

※ 지방세법상 재산세 분리과세대상인 목장용지 기준면적

구분	사업	가축두수	축사및부대시설(m ²)		초지또는사료포(ha)		비고
			축사	부대시설	초지	사료포	
한우(육우)	사육	1두당	7.5	5	0.5	0.25	말노새·당나귀 사육 포함
한우(육우)	비육	1두당	7.5	5	0.2	0.1	
유우	목장	1두당	11	7	0.5	0.25	
양	목장	10두당	8	3	0.5	0.25	
사슴	목장	10두당	66	16	0.5	0.25	
토끼	사육	100두당	33	7	0.2	0.1	친칠라 사육 포함
돼지	양돈	5두당	50	13	-	-	개 사육 포함
가금	양계	100두당	33	16	-	-	
밍크	사육	5수당	7	7	-	-	여우 사육 포함

※ 증과대상 토지는 위와 같은 원칙에 의하되 구체적 범위는 관계부처등과 협의를 거쳐 시행령 개정시 결정할 계획임

(5) '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고, '07년부터 양도세가 증과되며 법인세 특별부가세(30%)가 과세되는 비사업용 나대지·잡종지의 범위는?

□ 양도소득세가 증과되는 비사업용 나대지·잡종지는

- 원칙적으로 지방세법상 재산세 종합합산과세대상 토지를 대상으로 할 예정임
- 여기에는 건축물이 없는 일반적 의미의 나대지, 공장 건축물 부속토지 기준면적 초과분, 일반건축물 기준면적 초과분 등이 포함됨

□ 예를 들어, 공업지역 공장용지의 경우

- 토지분 재산세 종합합산과세대상에서 제외되는 기준면적(공장입지 기준면적)은 업종별로 공장건축물 연면적의 5배 ~ 33.3배 수준임

(예) 석유화학계기초화합물 제조업의 경우 공장건축물 연면적의 33.3배
원유정제처리업의 경우 공장건축물 연면적의 10배
인형제조업의 경우 공장건축물 연면적의 5배

※ 증과대상 토지는 위와 같은 원칙에 의하되 구체적 범위는 관계부처등과 협의를 거쳐 시행령 개정시 결정할 계획임

(6) 법인세 특별부가세(30%)가 과세되는 농지의 범위는 ?

- 원칙적으로 농업을 주업으로 하는 법인이 사업에 직접 사용하는 농지만 법인세 특별부가세(30% 세율)를 과세하지 않을 예정임
- 다만, 농지법에서 예외적으로 농지소유를 허용하는 경우는 법인세 추가과세 대상에서 제외할 예정임
 - 예를 들면, 학교, 공공단체, 농업연구기관, 농협 등 농업생산자단체 등이 시험·연구·실습지로 소유하는 농지와
 - 농업기반공사가 소유한 농지, 공유수면매립법에 의하여 취득한 매립농지 등은 법인세 특별부가세 과세대상에서 제외할 예정임
- 이외의 법인소유 농지는 법인세 특별부가세 과세대상이 될 예정임

※ 중과대상 토지는 위와 같은 원칙에 의하되 구체적 범위는 관계부처등과 협의를 거쳐 시행령 개정시 결정할 계획임

(7) 농지 소유시 법인세 특별부가세가 과세되지 않는 법인인
‘농업을 주업으로 하는 법인’이란 ?

□ 농업을 주업으로 하는 법인이란 ①과 ②중 하나의 요건을 충족하는 법인으로 정할 예정임

① 법인이 영위하는 사업중 농업의 수입금액이 가장 클 것

② 농업과 제조업을 동시에 영위하는 경우에는

- 법인이 농지를 농업에 직접 사용하고
- 농지에서 생산된 농산물을 당해 법인이 제조·생산하는 제품의 원료로 사용하고 농업과 제조업을 구분경리하고
- 법인이 당해 농지에서 생산한 농산물중 50% 이상을 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용할 것

(예) 김치제조업자가 배추를 생산하기 위해 농지를 사용하는 경우

※ 목장용지 및 임야에 대한 법인세 추가과세(30% 세율) 여부 판정시 축산업 또는 임업을 주업으로 하는 법인의 경우에도 유사한 개념을 준용할 예정임

(예) 우유제조업자가 가축을 사육하기 위해 목장용지를 사용하는 경우

※ 주업법인의 개념은 위와 같은 원칙에 의하되 정확한 개념은 관계부처등과 협의를 거쳐 시행령 개정시 결정할 계획임

(8) 법인세 특별부가세(30%)가 과세되는 임야의 범위는 ?

- 원칙적으로 임업을 주업으로 하는 법인과 독립가(篤林家)인 법인이
 - 영림계획인가를 받아 시업중인 임야는 법인세 특별부가세 과세대상에서 제외할 예정임
- 또한, 종교법인이 소유한 종교시설 주변임야로서 종교사업의 고유목적에 사용되는 임야와
 - 사찰림, 보안림, 천연보호림, 군사시설보호구역안 임야 등 임업에 사용할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 법인세 특별부가세 과세대상에서 제외할 예정임
- 이외의 다른 임야는 법인세 특별부가세 과세대상이 될 예정임

※ 중과대상 토지는 위와 같은 원칙에 의하되 구체적 범위는 관계부처등과 협의를 거쳐 시행령 개정시 결정할 계획임

(9) 법인세 특별부가세(30%)가 과세되는 목장용지의 범위는?

- 원칙적으로 축산업을 주업으로 하는 법인이 소유한 목장 용지로서 기준면적 범위 내의 토지는 법인세 특별부가세 과세대상에서 제외할 예정임
- 축산업의 경우 경영규모에 비해 과도하게 넓은 목장용지를 보유할 우려가 있으므로
 - 법인세 추가과세 판정시에도 지방세법의 재산세 분리합산 과세대상 판정시 사용하는 기준면적제도를 도입하여
 - 기준면적 범위 내의 토지만 법인세 특별부가세 과세대상에서 제외할 예정임

※ 지방세법상 재산세 분리과세대상인 목장용지 기준면적

구분	사업	가축두수	축사및부대시설(m ²)		초지또는사료포(ha)		비고
			축사	부대시설	초지	사료포	
한우(육우)	사육	1두당	7.5	5	0.5	0.25	말노새·당나귀 사육 포함
한우(육우)	비육	1두당	7.5	5	0.2	0.1	
유우	목장	1두당	11	7	0.5	0.25	
양	목장	10두당	8	3	0.5	0.25	
사슴	목장	10두당	66	16	0.5	0.25	
토끼	사육	100두당	33	7	0.2	0.1	친칠라 사육 포함
돼지	양돈	5두당	50	13	-	-	개 사육 포함
가금	양계	100두당	33	16	-	-	
밍크	사육	5수당	7	7	-	-	여우 사육 포함

※ 중과대상 토지는 위와 같은 원칙에 의하되 구체적 범위는 관계부처등과 협의를 거쳐 시행령 개정시 결정할 계획임

6. 거래세 인하

(1) '06년 실가과세로 거래세 부담이 급증하는 것은 아닌지?

- 취득세·등록세는 원칙적으로 실거래가를 과표로 하도록 규정되어 있으며, 현재도 실가로 신고하는 대다수의 성실 납세자(70%정도로 추정)는 세부담이 증가하지 않음

※ 현행 실가 신고자 : 법인으로부터 주택을 분양받거나 경매로 취득하는 등 법인간의 거래, 법인과 개인간의 거래, 주택거래신고지역, 개인간 거래자중 성실납세자 등

- 실가보다 낮게 신고해오던 개인간 거래는 세부담이 약 10~20%정도 증가할 수 있으나 주택에 대해서는 세율을 대폭 인하하여 세부담이 오히려 감소됨

※ 개인간 주택거래 취득세·등록세 각 0.5%p 인하(취득세 2→1.5%, 등록세 1.5→1.0%)

예) 시가 4억원(기준시가 3.2억원) 아파트에 대한 현행 신고수준별 세부담

세액 : 천원

신고수준		현행			'06년			
신고액	신고비율	합계	취득세(2%)	등록세(1.5%)	합계	취득세(1.5%)	등록세(1.0%)	증감
4.0억원	100%	14,000	8,000	6,000	10,000	6,000	4,000	△4,000
3.9억원	0.98	13,650	7,800	5,850	10,000	6,000	4,000	△3,650
3.8억원	0.95	13,300	7,600	5,700	10,000	6,000	4,000	△3,300
3.7억원	0.93	12,950	7,400	5,550	10,000	6,000	4,000	△2,950
3.6억원	0.90	12,600	7,200	5,400	10,000	6,000	4,000	△2,600
3.5억원	0.88	12,250	7,000	5,250	10,000	6,000	4,000	△2,250
3.4억원	0.85	11,900	6,800	5,100	10,000	6,000	4,000	△1,900
3.3억원	0.83	11,550	6,600	4,950	10,000	6,000	4,000	△1,550
3.2억원	0.80	11,200	6,400	4,800	10,000	6,000	4,000	△1,200

(2) 실가과세로 부동산 거래세 세수가 급증하지 않는지?

□ 개인간 주택 거래에 대한 세율인하로 부동산 거래세수는 오히려 1~2천억원 감소할 전망이다

○ 실가과세 증가분 : 약 5~6천억원

○ 개인간 주택 거래세율 인하 감소분 : 약 7천억원

※ 세수감소분은 종부세 등 보유세 강화분으로 충당 예정

(3) 주택에 대해서만 거래세 세율인하한 이유?

- 내년부터 실가과세로 인하여 세부담이 증가하는 경우는 개인간 거래로 인하여 부동산을 취득하는 경우이며
- 이번 대책은 서민의 주거안정과 부동산 투기억제를 위한 것이며,
- 지방재정 형평상 내년 실가과세로 인하여 증가하는 세수 범위안에서 세율을 인하할 수 밖에 없으므로
- 불가피하게 거래세의 세율 인하 대상을 개인간 거래로 인하여 취득하는 주택으로 한정 한 것임
- 개인간 주택거래 취득세·등록세 각 0.5%p 인하(취득세 2→1.5%, 등록세 1.5→1.0%)

(4) 거래세 인하폭이 너무 작은 것이 아닌가?

- 거래세인 취득세와 등록세는 연간 약 12조원으로 지방세수의 36%를 차지하고 있어, 0.5%p만 인하하더라도 1.5조원의 지방 세수결함이 발생하므로
- 내년부터 실가과세에 따른 세수증가 범위안에서 인하하는 것이 불가피하며, 개인간 거래로 취득하는 주택은 세율인하로 세 부담이 대폭 감소하게 됨
- 향후 보유세가 크게 강화될 경우에는 이에 맞추어 거래세를 인하할 계획임

(5) 외국의 거래세율은?

- 국가별로 조세환경에 따라 다양하나 우리나라보다 높은 경우도 있음
 - 일본 : 취득세 4%, 등록면허세 5%
 - 프랑스 : 4.8 ~ 7.1%(등록세)
 - 네덜란드 : 취득세 6%, 등록세 6%
 - 벨기에 : 12.5%(등록세) 등

- ※ 우리나라 : 취득세 2%, 등록세 2%

(6) 강화되는 종합부동산세의 세수 사용용도?

- 종합부동산세로 징수한 세액은 전액 지방교부세로 지방에
이양하여 재정이 취약한 자치단체의 재원으로 사용할 계획임
- 종합부동산세로 징수한 세액은 전액을 지방교부세(부동산
교부세)로 편입하여
- 재산세와 거래세제 개편으로 인한 지방세 감소분을 보전
하고 남은 재원은 지방재정이 취약한 시·군·구에 배분하여
지방의 균형발전에 기여할 수 있도록 사용할 계획임

(7)보유세제 강화로 서민의 재산세 부담이 크게 증가하는 것은 아닌지?

- 금번 개편안은 주로 **고가주택이나 다주택** 보유자에게 보유에
상응하는 과세를 하기 위해
- 종부세의 과세기준 조정, 과표 현실화 등이 주내용이며,
※ 과표적용율을 '06년 20%p 상향조정하고, '07년부터 매년 10%p 씩 인상
- 지방세인 재산세의 경우 과표적용율을 현재의 50%에서
매년 5%p씩 점진적으로 인상하는 내용이 포함되어 있으나
- 주택분 재산세는 서민의 부담완화를 위해 **과표적용율을 2년동안
동결**하여 '06 ~ '07년은 50%를 그대로 적용하고 '08년부터
매년 5%p씩 인상하도록 하여, 서민부담은 증가하지 않도록 하였음

공급대책 관련 설명문답 자료

I. 주택시장 안정대책

Ⅹ 무주택 서민 주거안정 지원

1. 생애 최초 주택구입자금 지원 조건과 지원대상은 ?

- 무주택 서민의 주택구입 기회를 확대하기 위해 세대주를 포함하여 세대원 모두가 주택을 소유한 사실이 없는 자가
 - 생애 최초로 전용면적 85m² 이하의 신규 분양주택을 구입하는 경우 시중금리보다 낮은 금리로 구입자금 융자
- 구체적인 지원금리와 대출한도 등은 관련부처와 협의를 거쳐 금년 9월중 결정하고, 이르면 금년 10월부터 시행

2. 국민주택기금 전세자금 대출자격은 ?

- 영세민 전세자금
 - 일정금액 이하의 전세계약을 체결한 무주택 세대주로서
 - 해당 지자체에서 부동산, 중대형 이상 자가용 자동차 등의 소유여부를 토대로 영세민전세자금 대출대상자로 추천한 자
 - * 영세민 전세자금 대출 대상
 - 특별시 : 전세보증금 5천만원 이하
 - 광역시 및 수도권과밀억제권역 : 전세보증금 4천만원 이하
 - 기타지역 : 전세보증금 3천만원 이하
 - 주택금융공사의 보증서가 필요하고, 보증서가 없을 경우 연대보증인 또는 집주인의 전세자금 반환 약속서가 필요

□ 근로자·서민 전세자금

- 연소득 3천만원 이하이고, 대출신청일 현재 6개월 이상 무주택 세대주인 근로자와 서민
- 주택금융공사의 보증서가 필요하고, 보증서가 없을 경우 연대보증인 또는 집주인의 전세자금 반환 협약서가 필요

3. 개발이주자 전세자금을 지원 받기 위한 조건은 ?

□ 공공사업 시행으로 인하여 이주하는 세입자 또는 저소득 주택소유자로서,

- 공공 사업지구 지정을 위한 주민공람 개시일 3개월 이전 부터 거주하고 있는 자

4. 청약제도 개편은 어떻게 이루어지는지 ?

□ 금년 중 연구용역 및 국민의견 수렴절차 등을 거쳐 청약 제도 개선방안을 확정할 계획으로,

- 실수요자 위주의 주택공급을 위해 무주택기간, 가족수, 소득·자산 현황, 통장 가입기간 등 다양한 기준을 고려 할 계획임

□ 구체적인 제도 시행 시기는 청약시장 상황 및 기존 청약 통장 가입자의 이해관계 등을 고려하여 추후 결정

② 국민임대주택 건설

5. 재정지원 강화로 입주자 부담은 얼마나 줄어드는지 ?

□ 국민임대주택 건설비용에서 입주자가 부담하는 비율은 평균 29.8%에서 24.2%로 5.6%p 인하되고,

○ 이에 따라 입주자들의 임대보증금은 호당 1,966만원에서 1,537만원으로 평균 429만원이 줄어들게 됨

* 국민임대주택 건설시 호당 사업비 66백만원(=375만원*평균 17.8평) 가정

《평형별 사업비 부담체계》

구 분	구 분	계	재 정	주택기금	사업자	입주자
현 행	I형(14~15)	100%	40%	40%	10%	10%
	II형(16~18)	100%	20%	40%	10%	30%
	III형(19~20)	100%	10%	40%	10%	40%
	사업비	56.1조원	11.3조원	22.4조원	5.6조원	16.7조원
변 경 (‘06)	I형(11~15)	100%	40%	40%	10%	10%
	II형(16~18)	100%	20%	45%	10%	25%
	III형(19~24)	100%	10%	50%	10%	30%
	사업비	66.8조원	13조원	31조원	6.7조원	16.1조원

6. 다가구 매입임대주택의 입주자격과 입주조건은 ?

□ 무주택 세대주로서 기초생활수급자, 차상위계층, 모·부자가정, 장애인 등인 자에게 우선 공급

□ 임대료는 영구임대와 유사한 수준인 보증금 250~350만원, 월임대료 8~9만원 수준

0 주택공급 확대방안

7. 국공유지 활용을 통해 신규택지를 개발하기 위한 절차는?

- 이번에 개발을 검토키로 한 송파·거여지구는 개발제한구역안에 소재하고 있으므로, 우선 GB 해제가 필요
- 이 지역의 개발제한구역 해제를 위해서는 수도권 광역도시계획에 반영 필요 (법령 개정은 필요 없음)
 - 금년말까지 예정된 수도권 광역도시계획 수립 또는 '06년중 동 계획의 변경을 통해 반영 예정
 - 광역도시계획의 수립 또는 변경은 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정됨
- 중도위 심의가 완료될 경우, 건교부장관이 GB 해제를 위한 도시계획 변경을 절차를 거쳐야 하며,
 - 이 과정에서 주민, 지자체, 전문가 의견 등을 수렴할 계획

8. 국공유지에서 건설되는 주택은 언제 분양되는지 ?

- 개발제한구역 해제가 '05년~'06년중 완료될 경우, '07년 지구지정을 거쳐, '08년 하반기중 최초 분양이 이루어질 전망

9. 국공유지에도 주공 등에 의한 공영개발이 적용되는지?

- 주택공영개발지구는 투기 우려가 높거나 공공의 주도적 역할이 필요한 지역을 대상으로 지정할 예정으로서,
 - 구체적인 지구지정 절차와 요건은 금년중 주택법 개정을 통해 확정할 계획
- 강남지역 수요 흡수를 위한 국공유지 활용 택지의 경우,
 - 주택정책 목적상 공공부문이 중요한 역할을 담당하는 것이 필요한 지역이므로, 주택공영개발 적용을 추진할 계획
- 이를 통해, 무주택서민을 위한 국민임대주택, 시장수급 조절을 위한 중대형 물량(임대·분양)을 충분히 공급할 계획

10. 기존 택지지구 확대시 최초 분양이 가능한 시기는 ?

- 지구별로 다소 차이가 있으나, 금년 하반기중 관련부처 및 지자체 협의를 완료하고
 - '06년 택지지구 지정을 거쳐, 이르면 '08년중 최초 분양이 가능할 것으로 전망

11. 공공택지내 중대형 확대는 어느 택지지구부터 적용되는지?

- 공공택지내 중대형 물량 비중 확대를 위해 금년중 택지개발 업무 처리지침을 개정할 예정(별도 법령개정 불필요)

- 구체적인 지침개정 내용은 추후 확정할 예정이나,
 - 원칙적으로 중대형 비중 확대는 개발계획 승인신청 이전 단계 내지 개발계획 변경승인 신청 단계부터 적용하는 방안을 검토중에 있음

12. 도심광역개발에서 인센티브는 어떻게 적용되는가 ?

- 공공이 시행하는 경우에 한해
 - 사업시행자 지정요건, 소형의무비율 완화, 용적률 추가 허용 등의 인센티브가 적용되며
 - 민간이 현행 조합방식 등으로 사업을 시행하는 경우에는 적용되지 않음

- 공공이 시행하는 사업에 대한 용적률 인센티브는,
 - 광역지구내 개발계획이 수립되면, 대상지구내 용도지역 변경이 이루어진 것으로 간주하여 용적률을 높이게 됨
 - 예를 들어, 대상지구가 서울시내 2종 지구일 경우 현행 용적률은 200% 수준이나, 개발계획 수립시에는 3종 250%로 상향할 수 있음

13. 광역지구내 있는 재건축단지도 규제완화가 적용되는지 ?

- 재건축 단지는 광역지구에는 포함 가능하나, 규제완화 및 용적률 인센티브 적용대상에서는 제외됨

14. 현행 재개발 임대주택과 광역개발시 개발이익환수를 위해 건설하는 임대주택의 차이는?

- 재개발 임대주택은 용적률 증가분과 관계없이 전체물량의 17% 수준으로 건설해야 하고, 이를 지자체에서 매수(대지비는 감정가, 건축비는 표준건축비)하여 기존 세입자에게 임대
- 용적률 인센티브에 따른 임대주택은 현행 용적률 외에 추가 되는 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설해야 하고,
 - 이를 지자체에서 표준건축비만 지급하여 매수(대지는 기부채납)

15. 광역개발 지구지정은 어떤 절차를 거쳐 이루어지는지 ?

- 시장·군수·구청장이 시도지사에게 지구 지정을 신청하고, 시도지사가 시·도 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정
 - 조합 내지 공공기관은 시군구에 지정신청을 건의 가능

16. 광역개발 사업추진시 공공 수용방식이 적용되는지?

- 광역개발이 시행되는 지역은 주로 기존 단독주택이 밀집되어 있는 지역이므로,
 - 일반적으로 관리처분 내지 환지방식으로 추진토록 할 계획
- 다만, 나대지 비율이 일정수준 이상인 지역에서는 공공에 의한 수용방식을 허용(예 : 은평뉴타운)

17. 뉴타운사업도 새로운 특별법 적용을 받을 수 있는지 ?

- 현재 뉴타운 사업이 진행중이거나 계획이 발표된 뉴타운 사업지구도,
 - 새로 제정되는 특별법에 의한 광역지구 지정을 신청할 경우에는 특별법의 절차에 따라 사업추진 가능

0 주택공급제도 개편

18. 25.7평 초과 아파트에 대한 표준건축비는 얼마가 되는지 ?

- 아직 구체적인 금액은 확정되지 않았으나,
 - 25.7평 초과 아파트에 대하여는 현행 25.7평 이하의 표준건축비(평당 339만원)와 별도의 표준건축비를 마련할 계획

19. 주택채권의 발행조건과 매입상한금액은?

- 주택채권의 발행조건은 시세차익 환수, 채권시장의 여건, 국채발행 관련정책 등을 종합적으로 고려하여 금년중 결정
- 주택채권은 최초 분양받는 자의 과도한 시세차익을 환수하기 위해 발행한다는 점에서,
 - 최초분양자가 실제로 부담하는 가격(분양가+ 채권매입에 따른 손실액)이 인근 아파트 시세에 근접하는 수준이 되도록 채권매입 상한금액을 책정할 계획

20. 분양권 전매제한 아파트의 환매요건과 절차는 ?

- 현행 규정상 분양가 상한제 적용 주택의 경우,
 - 전매제한 기간중에도 불가피한 사유가 있는 경우에는 사업주체의 동의를 얻어 시장에 매각할 수 있으나,
 - 주공이 우선적으로 매수할 수 있음(매수가격은 이미 납입한 금액 내지 최초 분양가에 1년 만기 정기이자율을 합산한 금액)

《불가피한 사유》

- ① 세대원이 근무·생업상의 사정, 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시 등으로 이전하는 경우(수도권내 이전은 제외)
- ② 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
- ③ 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년이상 기간동안 해외 체류
- ④ 이혼으로 인해 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전시
- ⑤ 이주대책용 주택을 공급받기로 결정된 후 분양권 전매가 금지된 경우
- ⑥ 국가지자체·금융기관에 채무를 이행치 못해 경매가 시행되는 경우

21. 25.7평 이하 주택을 분양받은 사람이 재당첨 금지기간 내에 25.7평 초과 주택도 분양받을 수 없는지 ?

- 분양가 규제가 적용되는 주택을 분양받은 사람은
 - 재당첨 금지기간 내에는 평형에 관계없이 청약대상인 모든 신규 주택을 다시 분양 받을 수 없음

22. 판교 등에서 공급되는 25.7평 초과 임대주택의 공급조건?

- 판교 등 주택공영개발지구에서는 25.7평 초과 공급물량의 일부를 월세형 또는 전세형 임대주택으로 공급하고
 - 시장 상황에 따라 이를 매각함으로써 공공의 수급조절 기능을 강화할 계획
- 이 같은 임대주택은 일반적인 10년 장기임대주택과 달리,
 - 임대기간은 2년(연장가능), 임대료는 인근 시세에 근접한 수준으로 책정하고 입주자격은 제한하지 않을 계획이며,
 - 당해 주택 매각시 기존 임차인에게 분양 우선권을 부여하지 않을 계획

23. 판교내 주상복합은 어떻게 분양하는지 ?

- 주상복합(12백호) 물량의 분양시기, 분양방식 등은 향후 주택시장 추이를 보아가며 결정할 계획

II. 토지시장 안정정책

1. 토지취득시 자금조달 내역을 제출토록 하는 이유는?

- 토지거래허가시 시·군·구청에서는 토지 취득자로부터 취득자금의 조달내역(자기자본, 사채, 금융기관대출 등)을 제출 받아 국세청과 경찰청 등 사법기관에 통보토록 할 계획임
- 이에 따라 출처가 불분명한 자금, 탈세, 명의신탁에 의한 취득 등에 대해서 사후 적발이 용이하게 되어, 각종 탈법적인 거래가 억제될 것으로 기대함

2. 토지거래허가시 거주요건을 강화한다 하더라도 행정력 부족으로 위장전입 등을 적절히 감시할 수 없을 것으로 보이는데 제도의 실효성이 있을 것인지?

- 토지거래허가요건 심사 및 허가 후 이용의무 준수 여부에 조사에는 많은 행정력이 소요되는 것이 사실임
- 이를 개선하기 위해서 담당인력 확충 등의 행정조치 외에 신고포상제 등 주민의 감시활동을 적극 활용하여 허가제의 실효성을 제고할 계획임

3. 농지, 임야에 대한 토지거래허가요건 강화 내용

구 분		현 행	개 정
농지	법인	농업법인에 한함	(현행유지)
	농업인	거주하는 당해 시·군 + 거주지 20km이내 농지 취득 가능	(현행유지)
	非농업인	<거주지> 농지가 소재하는 당해 시·군에 세대주를 포함 한 세대원 전원이 거주	(현행유지)
		<거주기간> 취득전 6개월이상 사전 거주	취득전 1년이상 사전 거주 (국토계획법시행규칙 개정예정)
임야	법인	농업법인에 한함	(현행유지)
	임업인	거주하는 당해 시·군 + 연접 시·군 + 거주지 20km이내 임야 취득 가능	당해 시·군 + 20km이내에 한함 (국토계획법시행규칙 개정중)
	非임업인	<거주지> 임야가 소재하는 당해 시·군 + 연접 시·군에 세대주를 포함한 세대원 전원이 거주	당해 시·군 거주에 한함 (국토계획법시행규칙 개정중)
		<거주기간> 취득전 6개월이상 사전 거주	취득전 1년이상 사전 거주 (국토계획법시행규칙 개정예정)

4. 非도시지역의 토지분할 허가에 따른 기대효과

- 현행 토지분할에 대한 개발행위허가의 대상은 도시지역 내의 녹지지역만을 대상으로 하고 있으나,
 - 토지분할 허가대상을 非도시지역으로 확대하여 기획부동산업체 등에 의한 무분별한 분할을 불허함으로써 투기적 거래를 차단하고 기획부동산업체의 투기조장행위를 방지
 - ※ 기획부동산업체의 영업방식 : 대규모 토지를 매입한 후 허위·과장된 개발계획을 광고하여 투자자를 모집, 분할 매도하는 방식으로 투기를 조장하거나 사기 매매

5. 토지거래허가제 강화로 거래위축 등 부작용에 대한 대책

- 토지거래허가제는 실수요 목적의 토지 취득만을 허용하고, 투기목적의 토지 취득은 허용하지 않는 제도이므로 허가제로 인하여 정상적인 거래나 개발이 위축된다고 볼 수 없음
- 다만, 허가구역 지정이 장기화 될 경우는 거래위축, 국민 재산권 제약 등의 문제가 가중되는 것이 사실이므로
 - 투기 우려가 있는 곳은 허가구역으로 조기에 지정·관리 하되, 투기요인이 해소되면 즉시 해제하여 국민의 불편을 최소화할 계획임

6. 기반시설부담금제를 도입하는 이유는?

- **쾌적한 도시 환경을** 위해서는 적정 수준의 도로나 학교 및 공원·녹지 등 기반시설이 필수적이나,
 - 지자체·국가의 일반재정으로 감당하기에는 한계가 있고, 기반시설 확충이 필요한 곳에 적시적량을 공급하기 곤란
 - 이는 기반시설에 대해서 개인이 비용을 부담하지 않으면서 혜택만을 누리려는 **외부불경제 현상**이 발생하기 때문임
- 따라서, 개발로 인해 **혜택을 입는 사람이** 개발비용인 기반 시설 비용을 부담하는 것이 합리적임
 - 도시 규모가 커지면 조세와 같은 일반 재정으로 처리하기 보다 ‘**應益原則**’에 따라 수혜자가 지불하도록 하는 부담금 제도가 더 타당함
 - 외부비용의 내부화로 과도한 개발을 억제하여 토지시장의 안정기반 구축에도 기여하게 됨
 - * 미국에서 시행되는 “성장은 자체 비용을 지불한다” (Growth pay for itself)는 원칙을 정립

7. 개발부담금과 기반시설부담금의 차이

- 개발부담금은 일정규모 이상의 토지개발에 따른 지가상승 차익을 환수하는 제도로서
 - 주목적은 자신의 노력에 의하지 않은 지가 상승차익을 적정하게 환수하여 토지 투기를 방지하는 것임

- 기반시설부담금은 토지의 고밀도 이용에 따른 기반시설 설치비용을 원인자가 부담하는 제도로서
 - 주목적은 개발에 따른 기반시설 설치비용을 조달하는 것이며, 개발이익 환수는 부수적인 목적임

구 분	기반시설부담금	개발부담금
근 거	법률 제정예정	개발이익환수법
목 적	기반시설 비용부담(주), 개발이익 환수(부수)	개발이익 환수
부과지역	전 국	전 국
부과대상	일정규모 이상의 건축행위	30개 토지개발행위
부과기준	기반시설 소요비용 총당 * 건축연면적, 지가 등에 일정 부과율 부과	지가상승차익 환수 * 사업착수시 ~ 준공시까지 지가상승분 × 부과율
부과시점	건축허가시	준공후 3개월이내 부과
재원사용	당해 지자체 등의 기반시설 설치(기반시설특별회계)	-50% 시군구 일반회계 -50% 국가 균특회계 (낙후지역 지원)
조치사항 시행시기	-법률 제정('05년 정기국회) → '06년 상반기중 시행	-부담금관리기본법 개정 → '06.1월부터 시행

8. 기반시설부담금의 부과율(민간부담율) 및 산정방식

- 기반시설부담금의 부과율(민간부담율)은 기반시설 소요 총량, 일반 세입에 의한 충당분 등을 종합적으로 검토하여 결정할 계획임

 - 기반시설부담금의 산정은 건교부장관이 고시하는 기반시설 설치 표준공사비용과 당해 사업지역의 지가를 주요 요소로 하여 계산한 금액에,
 - 사업자가 기반시설을 직접 설치하기 위해 지출한 비용 및 기반시설과 관련된 다른 부담금을 공제하는 방식으로 산정할 계획임
- ※ 부담금 = 원단위 비용 × 건축연면적 × 부과율(민간부담율) - 공제액
- * 원단위 비용 : 기반시설 설치를 위한 표준공사비와 기반시설부지 확보를 위한 용지비(당해 지역 지가)를 건축면적당 기준으로 환산한 금액

9. 개발부담금 및 기반시설부담금의 부담전가, 가격상승효과

□ 개발부담금의 부담전가 및 가격상승 효과

- 이론적으로는 초과수요 지역에서는 부담금의 대부분이 소비자에게 전가되고, 초과공급 지역에서는 대부분 개발사업자가 흡수 부담할 것으로 예상되나,
- 그간 경험적으로는 개발부담금 부과로 인한 가격상승 및 전가효과가 크지 않았던 것으로 분석됨(국토연구원)
- 공공기관 시행사업과 서민주택 등에 대해서는 부과면제 또는 감면제도를 운영하고 있으므로 부담전가나 가격상승 효과는 미미할 것으로 예상됨

□ 기반시설부담금의 부담전가 및 가격상승 효과

- 기반시설부담금도 시장 상황에 따라 부담전가나 가격상승 정도가 결정될 것이나,
- 기반시설부담금은 소비자에게 상당부분 전가되더라도 이는 기반시설 편익이 증가한 데 대한 대가(원인자 부담 및 수익자 부담 원칙)이므로 소비자의 실질부담이 증가된 것으로 볼 수 없다는 점이 지적되고 있음(조세연구원)

10. 개발부담금 및 기반시설부담금의 개발의욕 위축우려

- 토지개발사업과 건축사업에 대하여 부담금을 부과할 경우 개발의욕이 위축된다는 지적도 있으나,
- 과거 개발부담금 부과가 개발을 위축시켰다는 증거는 찾기 어려우며, 개발사업은 주로 거시경제 상황과 부동산시장 여건에 영향을 받는다는 것이 일반적인 견해임(국토연구원)
- 기반시설부담금의 경우도 국민임대주택건설 등 정책사업, 농어촌주택 등 소규모 건축, 중소기업 창업공장 등 생산 시설, 국가나 지자체의 공공건축물 등에 대해서는 면제 또는 감면제도를 마련할 계획이므로 필요한 개발행위가 위축되지는 않을 것으로 예상됨

11. 부과대상을 일정기준이상 건축행위로 하면 소형주택 등 서민주택도 부과대상인가?

- 기반시설부담금은 신규건축으로 새로운 도시·주거가 형성되어 도로, 학교 등 기반시설에 대한 비용부담이 발생한다는 기본인식에서 출발
 - 따라서 소형주택도 신규인구 유입에 따라 기반시설 수요가 발생한 것이므로 부과 대상으로 하는 것이 타당
 - 다만, 기반시설부담금은 지가수준 및 건축 규모에 비례하므로 소형 주택의 부담은 그다지 크지 않을 것이며, 일정규모 이하 건축행위는 면제 또는 감면대상으로 할 계획

12. 기반시설부담금은 어디에 사용되나?

- 기반시설부담금은 기반시설이 설치되는 지역의 지자체가 우선적으로 사용하고,
 - 광역도로·공원 등 광역적 기반시설 설치가 필요한 한도에서 시·도가 사용하고, 국가도 국가적 기반시설 확충을 위해서 일부 사용
 - 기반시설부담금 배정 비율은 해당 지역의 기반시설 설치 소요에 상응하도록 배분할 계획

(예) 시·군 : 도 : 국가 = 50 : 30 : 20
자치구 : 특별시·광역시 : 국가 = 30 : 50 : 20

- 지자체에 **기반시설특별회계**를 설치하여 기반시설부담금은 기반시설 설치재원으로만 사용하도록 하고, 국가는 **국가균형발전특별회계**로 귀속하여 관리할 계획

13. 투기우려지역의 부채지주에 대한 채권보상 강화배경

- 최근 대규모 개발사업 추진 등에 따라 토지보상비가 급증하는 추세이며, 이로 인한 대체토지 수요증가로 인근지역 지가가 상승하는 등 악순환 우려됨
 - 대토수요 억제 및 지가상승 완화를 위하여 채권보상 활성화가 필요
- 현재도 부채지주에 대하여는 보상금중 3천만원을 초과하는 부분은 채권으로 지급할 수 있도록 되어 있으나,
 - 사업시행자가 임의로 선택할 수 있도록 되어 있어 사업시행자가 실시하지 않을 경우 실효성이 미약
- ※ 부채지주 : 아래 지역에 계속 거주하지 아니한 자
 - ① 토지의 소재지와 동일한 시·구 또는 읍·면
 - ② 위 지역과 연접한 시·구 또는 읍·면
 - ③ 토지가 소재지로부터 20km이내의 지역(③요건은 삭제할 계획)
- 앞으로 투기가 우려되는 지역의 부채지주에 대하여는 사업시행자로 하여금 반드시 채권으로 보상하도록 할 계획이며,
 - 부채지주 채권보상이 의무화되는 투기 우려지역은 별도로 건교부장관이 지정·고시할 예정임

14. 현금보상 대신 토지 또는 주택 지급 방안 관련

- ① 토지·주택 보상방안과 현재 이주대책으로 지급하는 택지·주택 우선분양권간의 차이점
- ② 토지소유자가 희망하는 경우 모든 사업지역에서 토지 또는 주택으로 보상한다는 것인지

□ 현행 토지보상법상 주거용 건축물을 수용당할 경우 이주 대책 차원에서 택지·주택의 우선분양권을 부여하고 있으나,

- 앞으로는 토지소유자에 대한 정당보상 실현과 맞춤형 보상을 위하여 토지소유자가 희망하는 경우 현금대신 주택 또는 토지로 보상하는 방안을 적극 추진할 계획임

□ 이 경우에도 택지 또는 주택의 공급이 가능한 택지개발 사업 등에 우선 적용할 계획이며,

- 도로, 철도 등 線形 사업의 경우에는 적용하기가 어려움