

- 12·16 부동산 안정화 대책 비교 요약표(현행, 개선안) -

1. 보유세 부담 강화

(1) 종합부동산세 세율 상향조정

종합부동산세 세율이 인상될 예정이다. 일반주택인 경우 현행보다 0.1%p~0.3%p까지 인상될 예정이며, 3주택 이상 및 조정대상 지역 2주택인 경우 0.2%p~0.8%p 이상 인상될 예정이다. 적용 시기는 법개정 사항으로 법이 개정된 후 `20년 납부하는 분부터 적용될 예정이다.

과 표 (대상)	일반			3주택이상 + 조정대상지역 2주택		
	현행	개정		현행	개정	
3억 이하 (1주택 17.6억원 이하 다주택 13.3억원 이하)	0.5%	0.6%	+0.1%p	0.6%	0.8%	+0.2%p
3~6억 (1주택 17.6~22.4억원 다주택 13.3~18.1억원)	0.7%	0.8%	+0.1%p	0.9%	1.2%	+0.3%p
6~12억 (1주택 22.4~31.9억원 다주택 18.1~27.6억원)	1.0%	1.2%	+0.2%p	1.3%	1.6%	+0.3%p
12~50억 (1주택 31.9~92.2억원 다주택 27.6~87.9억원)	1.4%	1.6%	+0.2%p	1.8%	2.0%	+0.2%p
50~94억 (1주택 92.2~162.1억원 다주택 87.9~157.8억원)	2.0%	2.2%	+0.2%p	2.5%	3.0%	+0.5%p
94억 초과 (1주택 162.1억원 초과 다주택 157.8억원 초과)	2.7%	3.0%	+0.3%p	3.2%	4.0%	+0.8%p

*[적용 시기] 법 개정 후 `20년 납부분부터 적용

(2) 조정대상지역 2주택자 종합부동산세 세부담상한 상향조정

조정대상지역 2주택자 세 부담 상한을 200%→300%로 확대

현행			개선안		
일반	조정지역 2주택	3주택이상	일반	조정지역 2주택	3주택이상
150%	200%	300%	150%	300%	300%

*[적용 시기] 법 개정 후 `20년 납부분부터 적용

(3) 종합부동산세 1주택 보유 고령자 세액공제율 및 합산공제율 확대

1세대1주택 보유 고령자의 세액공제율과 고령자 공제와 장기보유공제의 합산공제율의 상한을 높여, 실수요 1주택자 부담 경감

현 행				개 선 안			
고령자		장기보유		고령자		장기보유	
연 령	공제율	보유기간	공제율	연 령	공제율	보유기간	공제율
60세~65세	10%	5년~10년	20%	60세~65세	20%	5년~10년	20%
65세~70세	20%	10년~15년	40%	65세~70세	30%	10년~15년	40%
70세 이상	30%	15년 이상	50%	70세 이상	40%	15년 이상	50%
○ 공제한도: 고령자+장기보유 합계 70%				○ 공제한도: 고령자+장기보유 합계 80%			

***[적용 시기] 법 개정 후 `20년 납부분부터 적용**

(4) 공시가격 현실화를 제고

현 행	개 선 안
- `19년 공시부터 형평성 개선을 추진 중이나, 여전히 평균 현실화율은 70% 미만으로 낮은 상황 *(현실화율, `18->`19, %) 공동주택 68.1->68.1, 단독주택 51.8->53, 토지 62.6->64.8	- `20년 공시는 시세변동률을 공시가격에 모두 반영하고, 특히, 고가주택 등을 중심으로 현실화율을 우선 제고 *(공동주택 시세 9~15억 원) 70% (15~30억 원) 75% (30억 이상) 80% 수준까지 반영

***2020년 가격공시 세무 추진방안 및 현실화 로드맵 수립계획 등 신뢰성 제고 대책은 별도 발표**

2. 양도소득세 제도 보완

(1) 1세대1주택자 장기보유특별공제에 거주기간 요건 추가

현 행	개 선 안
- 1세대1주택자(실가 9억초과)는 거주기간과 상관없이 보유기준으로 최대 80% 장기보유특별공제 적용	- 1세대1주택자(실가 9억 초과)에 대한 장기보유특별공제율 최대 80%(10년)을 유지하되, 거주기간을 요건으로 추가 - 거주기간 요건(아래 참조)

[거주기간 요건]

연 8%의 공제율을 보유 기간 연 4% + 거주기간 연 4%로 구분

보유기간	3년 ~ 4년	4년 ~ 5년	5년 ~ 6년	6년 ~ 7년	7년 ~ 8년	8년 ~ 9년	9년 ~ 10년	10년 이상
1주택	합계 24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%
	보유 12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주 12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
다주택	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20~30%*

***[적용 시기] 법 개정 후 `21.1.1. 양도분부터 적용**

(2) 2년 이상 거주자에 한해 1세대1주택 장기보유특별공제 적용

이미 '18년 9.13대책에 발표한 내용으로 양도하는 주택에 2년 이상 거주한 경우에만 1주택자 장기보유 특별공제(최대 80%) 적용('20.1.1. 시행)

(3) 조정대상지역 일시적 2주택자 전입 요건 추가 및 중복보유 허용 기간 단축

현 행	개 선 안
- 조정대상지역 내 일시적 2주택자는 신규 주택 취득일부터 2년 이내 기존 주택 양도 시 1주택으로 보아 비과세 혜택 (일반지역인 경우 일시적 2주택자 요건을 3년 이내 양도)	- 신규 주택 취득일로부터 1년 이내에 해당 주택으로 전입하고, 1년 이내에 기존 주택을 양도하는 경우에 한해 비과세 혜택 * 단, 신규 주택에 기존 임차인이 있는 경우 전입 의무 기간을 임대차계약 종료 시(최대 2년)까지 연장

***(적용 시기) 2019.12.17.(대책 발표일 다음 날)부터 새로 취득하는 주택에 적용**

***(단, 대책발표 전 매매계약을 체결하고 계약금을 지불한 경우 종전규정 적용)**

(4) 등록 임대주택에 대한 양도소득세 비과세 요건에 거주요건 추가

현 행	개 선 안
- 조정대상지역 내 1세대1주택 보유기간과 거주기간이 2년 이상인 경우 9억원까지 비과세 혜택을 받을 수 있으나, - 소득세법과 민간임대주택법에 따른 임대사업자등록을 한 경우 거주기간의 제한을 받지 않고 비과세 혜택을 받을 수 있음	- 조정대상지역 내 등록 임대주택도 거주요건 2년을 충족하여야 1세대1주택 비과세 혜택

***(적용 시기) 2019.12.17.(대책 발표일 다음 날)부터 새로 임대 등록하는 주택에 적용**

(5) 조정대상지역 다주택자 양도소득세 종과 시 주택 수에 분양권도 포함

현 행	개 선 안
- 분양권은 다주택자 여부 판단 시 주택 수에 미포함 * 조합원입주권은 다주택자 여부 판단 시 주택 수 포함.	- 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도 소득세 종과를 위한 주택 수 계산에 분양권 포함

***(적용 시기) 법 개정 후 '21.1.1. 양도분부터 적용**

(6) 2년 미만 보유주택에 대한 양도소득세율 인상

현 행	개 선 안
- 주택 외 부동산은 보유 기간 1년 미만 50%, 1년~2년 40%, 2년 이상 기본세율(6~42%)을 적용하고 있으나, - 주택(조합원입주권 포함)은 보유 기간 1년 미만 40%, 1년 이상 기본세율(다주택자가 조정대상지역 내 주택 매각 시 10~20%p 종과)	- 2년 미만 보유주택에 대한 양도소득세율 인상 (1년 미만 : 40%->50%, 1년~2년 기본세율 -> 40%)

***(적용 시기) 법 개정 후 '21.1.1. 양도분부터 적용**

(7) 조정대상지역 내 다주택자 양도소득세 중과 한시적 배제

현 행	개 선 안
- 다주택자 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도소득세 중과(2주택자 10%p, 3주택자 20%p) 및 장기보유특별공제 배제	- 다주택자가 조정대상지역 내 10년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우 한시적 양도소득세 중과 배제 및 장기보유특별공제 적용

***(적용 시기) 2019.12.17.(대책 발표일 다음 날)부터 `20.6월 말까지 양도하는 주택에 적용**

3. 시장거래 질서 조사체계 강화

(1) 고가주택에 대한 자금출처 전수 분석 및 법인 탈루혐의 정밀검증

- 1) 자금조달계획서 등을 활용하여 고가주택의 자금출처를 국세청이 전수 분석하고 탈세 혐의자는 예외 없이 세무조사
- 2) 다주택자에 대한 조세 부담 회피를 위해 설립한 부동산업 법인의 성실신고 여부 등을 비롯한 탈루혐의에 대해 국세청 정밀검증

(2) 자금조달계획서 제출대상 확대 및 신고항목 구체화

현 행	개 선 안
- 자금조달계획서 제출대상이 투기과열지구 내 3억 이상 주택 취득 시로 제한	- 자금조달계획서 제출대상을 투기과열지구, 조정대상지역 3억 이상 주택 및 비규제지역 6억 이상 주택 취득 시로 확대(시행령) - 위법 가능성이 높은 항목 구체화 및 지급수단 기재 추가

***(적용 시기) 부동산거래신고법 시행령 등 개정 후 즉시 시행(20.3월 예정)**

(3) 자금조달계획서 증빙자료 제출

현 행	개 선 안
- 실거래 신고 시 객관적인 자금조달 증빙자료가 부재	- 투기과열지구 9억 원 초과 주택 실거래 신고 시 자금조달계획서와 함께 신고 관련 객관적 증빙자료를 제출토록 함. - (예시) 자기 자금(소득금액증명원 등), 현금 및 금융기관 예금액(증빙 가능 예·적금 잔고 등), 임대보증금(전세계약서 등), 거래 가능 여부 확인(분양권 전매제한 예외 증빙 서류 등) - 증빙자료를 확인하여 이상거래 의심 시 실거래상설조사팀 조사 즉시 착수->과태료 부과 및 관계기관 통보 조치

***(적용 시기) 「부동산거래신고법 시행령」 등 개정 후 즉시 시행(20.3월 예정)**

4. 임대사업자 제도 보완

(1) 임대등록 시 취득세, 재산세 혜택 축소

현 행	개 선 안
- 임대사업자 혜택 부여시 취득세, 재산세는 면적기준만 존재하고, 가액기준이 없음	- 취득세, 재산세도 가액기준을 추가(예 : 수도권 공시가격 6억 원 등) 하여 세제 혜택 제한

***(적용 시기) 법 개정 후 새로 임대 등록하는 주택부터 적용**