

# 부동산 거래세 및 보유세 완화 관련 적용해설

전 동 흔

행정자치부 지방세정팀 서기관

## 1. 주택거래시 취득세와 등록세 감면

### < 현 행 >

제273조의2(개인간 주택거래에 대한 감면) 개인간에 유상거래를 원인으로 취득·등기하는 주택에 대한 취득세는 제112조제1항의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 25를 경감하고, 등록세는 제131조제1항제3호(2)목의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 50을 경감한다.



### < 개 정 >


제273조의2(주택거래에 대한 감면) 유상거래를 원인으로 취득·등기하는 주택에 대한 취득세는 제112조제1항의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 50을 경감하고, 등록세는 제131조제1항제3호(2)목의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 50을 경감한다.

### 【개정사유】

주택공시가격 적용 등 정부의 보유세 강화 정책으로 인해 납세자의 세부담이 증가됨에 따라 국민의 주거안정지원과 주택거래 활성화를 도모하기 위해, 주택에 대한 개인간 거래(2.5%)와 법인과의 거래(4.0%) 구분 없이 납부세액을 경감하여 거래세 부담 완화하기 위함이다.

**【적용례】**

주택의 유상거래는 개인·법인 불문하고 2%로 인하

〈 현 행 〉	〈 조 정 〉	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개인간 거래 2.5% (취득세 1.5%, 등록세 1.0%)</li> <li>· 법인과 거래 4.0% (취득세 2.0%, 등록세 2.0%)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개인간 거래 2.0% (취득세 1.0%, 등록세 1.0%)</li> <li>· 법인과 거래 2.0% (취득세 1.0%, 등록세 1.0%)</li> </ul>

구 분	2004년	2005년		2006. 1.1 ~ 8.31		2006.9.1 이후	
		주택	주택외	주택	주택외	주택	주택외
개인 - 개인	5.0%	3.5%	3.5%	2.5%	4.0%	2.0%	4.0%
개인 - 법인 (법인 - 법인)	5.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	2.0%	4.0%

**(1) 감면대상**

취득세와 등록세의 감면대상은 종전에는 개인간 유상거래를 원인으로 취득, 등기하는 주택 분에 대하여 감면이 적용되나 개인 또는 법인 불문하고 유상거래를 원인으로 취득·등기하는 주택분에 대하여 감면대상으로 한다. 따라서 주택이외 부동산(토지, 오피스텔, 사무실 등)은 적용 제외될 뿐만 아니라 무상거래(상속, 증여 등)와 원시 취득(주택 신·증축) 및 대수선, 개수에 대하여도 감면적용 대상에서 제외되는 것이다.

특히 오피스텔은 건축법령의 규정에 따라 업무용시설에 해당되므로 거래세 인하대상에 포함되지 아니하는 바, 오피스텔은 업무시설이므로 업무용에 적합하도록 용적률, 소방시설기준 등 건축기준이 주거용과 다르게 되어 있고 등록세를 적용하는 경우 오피스텔은 부동산등기부상 업무용시설로 등재되므로 등기형식에 따라 과세되는 등록세 특성상 거래세 감면대상에서 제외되는 것이다.

**[판례] 건물에 대한 과세대상범위**

지방세법 제180조 제2호, 제104조 제4호, 같은법시행령 제75조의2 제1호의 규정을 종합하면 신축건물

로서 재산세과세대상이 되는 것은 그 신축행위에 의하여 소유권의 대상이 될 수 있는 독립한 부동산이 되었을 때, 즉 지붕과 벽 또는 기둥을 갖추고 토지에 정착한 1개의 건축물로서 존재하는 상태에 이르면 족하고 현실적으로 그 건축물 본래의 용도에 따른 사용수익이 가능할 정도로 완성됨을 요하지 아니한다 할 것이고(당원 1984.4.10. 선고, 83누682 판결 참조), 지방세과세대장은 과세행정청이 지방세를 적정하고도 원활하게 부과징수하기 위하여 내부적으로 작성, 보관하는 것으로서 비록 그 용도에 따른 사용수익을 할 수 없을 정도로 미완공인 건축물이라 할지라도 과세대상이 될 정도에 이른 건축물이라면 이를 재산세과세대장에 올려 그 납세의무자에게 소정의 지방세를 부과징수할 수 있는 것이므로 과세대상이 되는 미완공건축물을 재산세과세대장에 등재하였다고 하여 곧 허위공문서를 작성하였다고 단정할 수는 없다.(대법원 1987.8.18. 선고 87도1263 판결)

### [사례] 개인간 거래시 과표 적용

개인간 거래로 부동산을 취득하는 경우로서 『공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률』에 따라 당해 부동산에 대한 실거래가신고를 한 경우 당해 실거래가신고가액에 대한 「부동산거래관리시스템」의 검증결과 “적정”으로 판정될 경우에는 당해 실거래가신고가액을 취득세 등의 과세표준으로 하고, “적정”으로 판정되지 않을 경우에는 실거래가신고가액과 시가표준액 중 높은 금액을 취득세 등의 과세표준으로 하는 것입니다. 주택 및 상가(토지 포함)를 구입하면서 실거래신인가액을 845,000,000원으로 신고하여 「부동산거래관리시스템」의 검증결과가 “적정”으로 판정된 경우에는 당해 실거래신고가액(845,000,000원)이 취득세 및 등록세의 과세표준이 되는 것이며, 주택과 상가에 대한 과세표준액 산정은 주택과 상가의 시가표준액 비율을 기준으로 안분하여 산정하는 것임(행자부 세정-2351, 2006. 6.9)

유상거래중 그 원인이 경매의 경우 법원 등 국가로부터의 취득에 해당되어 개인간 거래로 보지 않아 종전에는 거래세 경감대상에서 제외하였으나, 거래세 인하대상에는 경매에 의한 거래도 포함하므로 주택을 경매로 취득하는 경우에는 거래세 인하대상에 해당되는 것이다.

금번 거래세 완화 조치는 정부의 보유세 강화, 거래세 완화 정책에 따라 거래세를 인하함으로써 국민의 주거생활 안정과 주택거래 활성화를 기하려는 것이므로 주택의 상속·증여 등 무상거래는 아무런 대가없이 소유권이 이전되고 신·증축은 거래가 아닌 원시취득이기 때문에 감면대상에서 제외된다. 현재도 상속 취득시 1가구 1주택에 해당되는 경우에는 취득세를 비과세하고 있고, 주택상속 등기시 세율은 0.8%이고 신·증축에 따른 보존등기도 0.8%의 등

록세율을 적용하고 있는 등 유상거래보다 거래세 부담이 낮은 수준인 것이다. 따라서 상속·증여, 신·증축 등은 유상거래 등에 비해 거래세 부담이 적고, 국민주거생활 안정과 주택거래 활성화와 직접적인 관련이 없어 거래세 인하대상에서 제외된 것이다.

#### [사례] 법인격없는 단체와의 거래시 감면범위

개인이 법인격 없는 단체로부터 주택을 유상거래로 취득하는 경우, 이는 상기 규정에 의한 개인간 주택거래로 보아 취득세 등의 감면대상이 되는 것임(행자부 세정-877, 2006. 3. 2)

#### [사례] 개인간의 유상거래와 감면적용 판단

지방세법 제273조의2에서 개인간에 유상거래를 원인으로 취득·등기하는 주택에 대한 취득세는 제112조제1항의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의25를 경감하고, 등록세는 제131조제1항제3호(2목)의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의50을 경감한다고 규정하고 있는 바, 개인들이 공동명의로 주택을 건축한 후 건축한 주택을 제3자가 건축주인 개인으로부터 취득하는 경우라면 상기 규정에 의한 개인간의 유상거래 취득에 해당하는 것으로 보는 것이 타당함(행자부 세정-510, 2006. 2. 3)

#### [판례] 무상취득을 유상취득으로 신고한 경우 당연무효여부

[1] 취득세와 등록세는 신고납세방식의 조세로서 이러한 유형의 조세에 있어서는 원칙적으로 납세의무자가 스스로 과세표준과 세액을 정하여 신고하는 행위에 의하여 납세의무가 구체적으로 확정되고, 그 납부행위는 신고에 의하여 확정된 구체적 납세의무의 이행으로 하는 것이며 지방자치단체는 그와 같이 확정된 조세채권에 기하여 납부된 세액을 보유하고 있으므로, 납세의무자의 신고행위가 중대하고 명백한 하자로 인하여 당연무효로 되지 아니하는 한 그것이 바로 부당이득에 해당한다고 할 수 없고, 여기에서 신고행위의 하자가 중대하고 명백하여 당연무효에 해당하는지의 여부에 대하여는 신고행위의 근거가 되는 법규의 목적, 의미, 기능 및 하자 있는 신고행위에 대한 법적 구제수단 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 신고행위에 이르게 된 구체적 사정을 개별적으로 파악하여 합리적으로 판단하여야 한다.

[2] 취득세와 등록세의 신고·납부에 있어서, ‘무상취득’에 의한 세액만을 신고·납부하면 되는데도 이를 초과하여 ‘유상취득’임을 전제로 하여 계산된 세액을 신고·납부한 경우, 그 초과 부분에 해당하는 신고·납부행위에는 조세채무의 확정력을 인정하기 어려운 중대하고 명백한 하자가 있어 당연무효에 해당한다.(대법원 2006. 1. 13. 선고 2004다64340 판결)

## (2) 취득시기

매매계약 등 계약체결 시점에 관계없이 개정된 법률 시행일(2006. 9. 1)부터 유상거래로 취득·등기하는 주택은 거래세 인화대상에 포함되기 때문에 잔금지급일을 기준으로 시행일 이후에 잔금을 지급하는 경우에 감면대상에 포함되는 것이다. 지방세법 제111조제5항 각호에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일이 취득일이므로 소액이라도 잔금을 일부 납부하지 아니한 경우에는 취득한 것이 아니므로 법인장부 등에 의하여 잔금지급이 입증되는 경우에는 사실상 사용(입주) 여부에 관계없이 잔금을 지급한 날이 취득일인 것이다.

따라서 개정법령 시행일 이전에 잔금을 완납한 경우에는 취득세 등 감면혜택이 없을 뿐만 아니라 극히 소액의 잔금 일부를 남겨둔 상태에서 전매를 하는 경우 사실상 취득으로 보기 때문에 법 개정 이전에 전매한 경우에는 종전 세율에 의하여 취득세를 납부하여야 한다. 또한 취득세와 등록세는 납세의무성립시점이 주택을 취득·등기하는 납세자에게 각각 부과되는 것이므로 이미 납세의무가 성립·확정된 상태에서 추후에 개정된 법률에 의하여 취득·등록세를 소급 적용할 경우 법적안정성이 크게 훼손될 뿐만 아니라 취약한 지방재정에 부담으로 작용하게 되어 소급적용이 불가한 것이다.

### [판례] 취득시기와 납세의무 판단

[1] 지방세법 제29조 제1항 제1호는 취득세는 취득세 과세물건을 취득하는 때에 그 납세의무가 성립한다고 규정하고 있는바, 과세물건의 취득이란 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 소유권 이전의 형식에 의한 취득의 모든 경우를 포함할 뿐 아니라, 취득세는 취득행위를 과세 객체로 하여 부과하는 행위세로서 그에 대한 조세채권은 취득행위라는 과세요건사실이 존재함으로써 등기·등록여부와는 상관없이 발생하므로 지방세법 제105조 제2항은 부동산의 취득에 있어서 민법 등 관계 법령의 규정에 의한 등기 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있으며, 위 규정 소정의 사실상 취득이란 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말하는 것이므로, 유상승계취득의 경우 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건 또는 소유권 이전의 형식도 갖추지 아니한 이상 구 지방세법시행령(2000. 12. 29. 대통령령 제17052호로 개정되기 전의 것) 제73조 제1항 소정의 잔금지급일이 도래하였다고 하여도 취득세 납세의무가 성립하였다고 할 수 없다.

[2] 신고납세방식의 조세인 취득세에 있어 납세의무자가 과세표준 및 세액을 신고하였다면 이로써 취득세 납세의무가 확정되는 것이므로, 그 뒤에 납세고지서가 발부되었다고 하더라도, 이는 이미 확정된 취득세 납세의무의 이행을 명하는 징수처분에 지나지 아니한다.(대법원 2003. 10. 23. 선고 2002두5115 판결 )

#### [판례] 잔금지급여부와 등기시 취득판단

1. 지방세법 시행령 제73조 제1항 제2호 단서는 그 규정 취지가 계약상 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일로부터 30일이 경과되는 날)에 실제로 잔금이 지급되지 않은 상태에서 계약이 해제되어 사실상 취득하였다고 보기 어려운 경우까지 계약상 잔금지급일에 취득한 것으로 보아 취득세를 과세하게 되는 불합리한 점을 보완하기 위한 것인 점에 비추어, 같은 시행령 제73조 제1항 제1호에 의한 사실상의 잔금지급이 이루어지거나 같은 조 제3항에 의한 등기를 마침으로써 취득이 이루어진 경우에는 그 적용이 없다.

2. 창업 중소기업이 공장 부지로 사용하기 위하여 부동산 매매계약을 체결하면서 외국 거래처로부터 공장매입 승인을 얻지 못할 경우에 매매계약을 해제하기로 약정하는 한편, 잔금지급을 위한 용자를 받기 위하여 소유권이전등기를 선이행 받았으나, 그 후 외국 거래처로부터 매입 부동산이 공장 부지로 부적합하다는 이유로 매입승인을 얻지 못하게 되자, 당초 유보된 해제권에 기하여 잔금지급이 이루어지지 않은 상태에서 매매계약을 해제하고 소유권이전등기를 말소한 사안에서, 위 매매계약의 해제 경위 등에 비추어, 부동산을 매수한 창업 중소기업이 그 부동산을 당해 사업에 직접 사용하지 못한 데에 정당한 사유가 있다 (대법원 2006.2.9. 선고 2005두4212 판결 )

#### [사례] 취득시기와 납세의무 판단

지방세법 제30조 제1항 제1호에서 납세의무자가 과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고납부하는 지방세는 이를 신고하는 때에 납세의무가 확정되는 것으로 규정하고, 지방세법 제104조 제2항에서 부동산·차량 등의 취득에 있어서는 민법 등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보도록 규정하고 있고, 지방세법 제105조 제5항 제5호 및 지방세법 시행령 제73조 제1항 제1호에서 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조의 규정에 의한 신고서를 제출하여 동법 제28조의 규정에 의하여 검증이 이루어진 취득에 대하여는 그 사실상의 잔금지급일을 취득일로 보도록 규정하고 있습니다. 개인 간에 부동산매매계약을 체결한 후 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조의 규정에 의한 신고서를 제출하여 동법 제28조의 규정에

의한 검증 결과 “적정” 판정이 된 경우에 “검증이 이루어진 취득”에 해당하는 것이고, 지방세법시행령 제73조 제1항 제1호 규정에서의 “사실상의 잔금지급일”이라 함은 거래당사자나 공인중개사가 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조의 규정에 의하여 시·군·구청에 신고한 “부동산거래계약신고서상의 잔금지급일”로 보는 것이 타당하다고 할 것입니다. 다만, 사실상 잔금이 지급되지 않은 경우로서 법원의 확정판결이나 확정판결의 효력이 있는 법원의 결정에 의하여 사실상 잔금이 지급되지 않은 것이 객관적으로 입증되는 경우에는 취득세 납세의무가 성립하지 않아 납세의무가 없는 것으로 보는 것이 타당할 것임(행자부 세정-1585, 2006. 4. 19)

#### [사례] 감면적용시기

지방세법시행령 제73조제1항과 그 제1호에서 법 제111조제5항각호의1에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있는 바, 귀 시에서 조성하여 분양하는 산업단지내의 공장용 토지를 제3자가 취득하기로 계약한 후 취득금액 대부분을 납부하였으나 100만원을 미납하고 있던 중 2004.9.30 완납하였다면 사실상 잔금지급일인 100만원을 납부한 날(2004.9.30)이 취득시기가 되는 것이 타당함(행자부 세정-3333, 2006. 7. 28)

### (3) 감면적용

취득세·등록세의 세율 인하가 아닌 세액 감면조치이므로 1가구 1주택자의 공동주택 취득에 대한 시·도세감면조례에 의한 감면과 중복 감면적용을 배제하는 것이다. 지방자치단체 감면조례에 의거 전용면적 60㎡이하 공동주택에 대하여 50% 취득·등록세를 감면하고 있으나 주택을 법인으로부터 분양받는 경우 취득·등록세를 50% 감면토록 되어 중복 감면 적용되더라도 지방세법 제294조의 중복감면배제의 원칙에 의하여 두 가지 감면규정 중 감면비율이 높은 것 하나만 적용하여 감면되는 것이다.

이와 같은 감면규정도 사치성재산인 고급주택을 취득하는 경우에는 지방세법 제273조의2의 규정에 의거 그 감면대상에서 제외하는 것이기 때문에 감면적용이 되지 아니한다. 그리고 국민주택(전용면적 85㎡이하)규모 이하에 대하여는 농어촌특별세를 비과세하니 그 이상의 주택에 대하여는 경감된 취득세·등록세의 20%를 농어촌특별세로 부과하여야 한다.

**[사례] 개인간 거래시 고급주택의 감면 적용 판단**

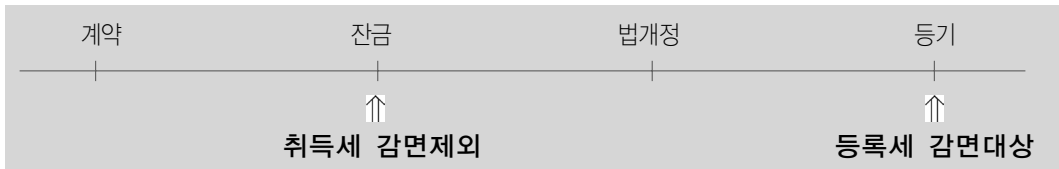
지방세법 제112조제2항제3호 규정에 의한 고급주택을 개인간의 유상거래로 취득한다 하더라도 제273조의2의 규정에 의한 취득세와 등록세의 감면대상이 되지 않는 것이므로 제112조제1항 규정(1,000분의20)에 의하여 산출한 세액의 100분의 500의 세율을 적용하는 것이 타당함(행자부 세정-3249, 2006. 7. 25)

**[사례] 농어촌 특별세 비과세 적용**

농어촌특별세법 제4조제9호에서 대통령령이 정하는 서민주택에 대한 취득세 및 등록세의 감면에 대해서는 농어촌특별세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제4조 제4항에서 감면대상이 되는 부동산을 “~ 주거용 건물과 이에 부수되는 토지(국가·지방자치단체 또는 대한주택공사법에 의하여 설립된 대한주택공사와 한국토지공사법에 의하여 설립된 한국토지공사가 동 주택을 건설하기 위하여 취득하거나 개발·공급하는 토지를 포함한다)로서~” 라고 규정하고 있으므로 귀 공단이 서민주택에 해당하는 아파트를 건축하기 위하여 한국토지공사가 개발·공급하는 공동주택용지를 공급받는 경우라면 농어촌특별세가 비과세되는 것임(행자부 세정-351, 2006. 1. 27)

**【적용기간】**

2006년 9월1일부터 2009년 12월 31일까지 적용하되, 이 법 시행 후 최초로 취득·등기하는 분부터 적용한다. 이때 취득세는 과세대상을 취득하는 때(사실상의 잔금지급일 등)이고 등록세는 등기·등록을 하는 때를 기준으로 감면적용여부를 판단하게 되는 것이다.



위와 같이 주택을 유상으로 취득하는 경우 법개정일이전에 잔금을 납부하고 법개정일 이후에 등기를 하는 경우에는 취득세는 감면대상에서 제외되나 등록세는 감면대상에 포함되는 것이다.



## 2. 탄력세율의 적용기준

〈 현 행 〉	〈 개 정 〉
제188조(세율) ①② (생략) ③ 시장·군수는 조례가 정하는 바에 의하여 재산세의 세율을 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위안에서 가감조정할 수 있다.	제188조 ①② (현행과 같음) ③ 시장·군수는 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례가 정하는 바에 의하여 제1항의 표준세율의 100분의 50범위 안에서 가감조정할 수 있다. 다만, 가감조정한 세율은 당해 연도에 한하여 적용한다.

### 【개정사유】

최근 수도권외의 일부 지방자치단체에서 재산세의 탄력세율의 입법취지와 달리 적용함으로써 지역간, 주택간 과세불형평 등의 문제점이 발생하고 있으므로 이를 해소하기 위하여 탄력세율 적용요건과 기준을 강화한 것이다.

### 【적용례】

#### (1) 적용 요건

시장·군수는 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율조정이 불가피하다고 인정되는 경우 지방자치단체의 조례에 의거 표준세율의 100분의 50범위 안에서 가감조정할 수 있는 것이다.

첫째, 탄력세율을 적용하기 위한 요건으로서 특별한 재정수요, 재해발생 등 불가피한 사유가 있는 경우에만 탄력세율을 적용할 수가 있으므로 이에 대한 판단은 과세관청에서 판단하여야 할 것이다. 여기서 납세자의 조세저항등의 사유가 발생한 경우 탄력세율을 적용할 수가 있는 것인가?

이에 대하여 과세관청에서 공평과세 측면에서 볼 때에는 탄력세율을 적용하여서는 아니

되는 것이나 불가피한 사유인지 여부를 개별적으로 판단하여야 하고 납세자의 범위 등을 고려하여 적용여부를 판단하여야 하는 것이다.

**[판례] 부득이한 사유의 범위**

행정관청의 금지, 제한 등 외부적인 사유로 인한 것이거나 또는 내부적으로 그 시설을 조성하기 위하여 정상적인 노력을 다하였음에도 불구하고 객관적인 사유로 인하여 부득이 조성할 수 없는 경우에 한정된다고 보아야 할 것이다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003두9978 판결 참조).

둘째, 탄력세율은 재산세의 표준세율의 100분의 50범위 안에서 가감조정할 수 있는 것이기 때문에 이를 벗어나서 정할 수가 없는 것이다.

**(2) 적용횟수**

재산세 표준세율을 가감조정한 탄력세율은 지방자치단체가 조례를 개정할 당해 연도에 한하여 적용하게 되는 것이다. 예를 들면 2007년도에 조례를 개정할 경우라면 2007년도 재산세 부과세에만 탄력세율이 적용되는 것이다. 따라서 기존에 자치단체별로 재산세 탄력세율을 적용한 경우에는 지방세법개정에 따라 새로이 탄력세율을 개정할 후에 적용을 당해연도에 한정하여 적용하게 되는 것이다.

**【적용기간】**

재산세 탄력세율의 적용은 2007년 1월1일부터 적용한다. 따라서 금년까지는 재산세 탄력세율을 자치단체별로 임의적으로 적용할 수 있으나 내년부터는 재산세 탄력세율을 적용할 경우 그 요건에 부합한 사유가 발생한 경우에 한하여 적용하여야 한다.

### 3. 세부담상한제 적용 차등적용

#### 〈 현 행 〉

제195조의2(세부담의 상한) 당해 재산에 대한 재산세의 산출세액이 대통령령이 정하는 방법에 따라 계산한 직전연도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 당해연도에 징수할 세액으로 한다.



#### 〈 개 정 〉

제195조의2(세부담의 상한) 당해 재산에 대한 재산세의 산출세액이 대통령령이 정하는 방법에 따라 계산한 직전연도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 당해 연도에 징수할 세액으로 한다. 다만, 제111조제2항제1호의 규정에 의한 당해 연도의 주택공시가격이 6억원 이하인 주택의 경우에는 다음 각 호에 의한 금액을 당해 연도에 징수할 세액으로 한다.

1. 주택공시가격이 3억원 이하인 주택의 경우 당해 주택에 대한 재산세의 산출세액이 직전연도의 당해 주택에 대한 재산세액 상당액의 100분의 105를 초과하는 경우에는 100분의 105에 해당하는 금액
2. 주택공시가격이 3억원 초과 6억원 이하인 주택의 경우 당해 주택에 대한 재산세의 산출세액이 직전연도의 당해 주택에 대한 재산세액 상당액의 100분의 110을 초과하는 경우에는 100분의 110에 해당하는 금액

#### 【개정사유】

개별주택에 대한 공시가격이 인상으로 서민주택에 대하여 재산세 부담이 과중함에 따라 서민의 주거안정을 지원하기 위하여 재산세 세부담상한의 범위를 축소하여 주택의 가액에 따라 차등적용토록 한 것이다.

#### 【적용례】

#### (1) 주택공시가격별 세부담의 상한 차등 적용

#### 〈 현 행 〉

- 모든 주택에 대한 재산세 세부담의 상한
- 직전년도 「재산세액 상당액」의 100분의 150



#### 〈 개 정 〉

- 주택공시가격별 차등 적용
- 3억원 이하 : 직전년도 「재산세액 상당액」의 100분의105
- 3억원 초과 6억원 이하 : 직전년도 「재산세액 상당액」의 100분의 110
- 6억원 초과 : 현행과 동일 (직전년도 「재산세액 상당액」의 100분의150)

## (2) 적용방법

‘06년 주택분 재산세 부과 고지분 부터 적용부터 적용하게 됨으로 ’06.7월에 부과된 주택분 재산세는 직전년도 「재산세액 상당액」의 100분의 150을 적용하여 산출한 세액의 1/2을 이미 부과 고지하였기 때문에 ’06.9월 부과 주택분 재산세(1/2)는 주택공시가격별 세부담의 상한을 인하여 적용하여 산출한 세액을 부과하되 전체 산출세액에서 7월에 이미 부과한 분을 차감하여 감액 부과·고지하여야 한다.

개별주택가격(공동주택가격 포함)이 3억원 이하인 경우에는 직전년도 「재산세액 상당액」의 100분의105 이내로 하고 개별주택가격이 3억원 초과 6억원 이하인 경우 직전년도 「재산세액 상당액」의 100분의 110 이내로 하여야 하며 개별주택가격이 6억원 초과하는 경우에는 직전년도 「재산세액 상당액」의 100분의150범위내에서 부과고지하게 된다.

예를 들면 주택의 공시가격이 3억원이하인 경우에는 5%인상됨으로 재산세인상폭이 50%인 경우라면 45%를 초과하여 인상한 것이기 때문에 이를 제외하고 부과고지하여야 한다.

### [지침] 단독주택 부속토지의 개별토지가격 산정요령

#### 1. 산정대상 주택의 범위 : 단독주택(다가구 포함)

- 주상복합건물내 단독다가구 주택도 포함(※ 공동주택은 산정대상에서 제외하고, 개별주택가격이 산정되지 아니한 『구분등기 된 다가구용 단독주택』은 공동주택에 준하여 공동주택가격으로 산정토록 함)

#### 2. 산정방법

- ① 단독주택 부속토지에 대한 개별토지가격이 산정되지 아니할 경우, 이는 개별공시지가가 산정되지 아니한 토지에 해당하므로 지방세법 제111조제2항제1호 단서규정에 의거 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정하는 것을 원칙으로 하되
- ② ①호 규정에 의하여 산정이 어려운 경우, 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가격에 준하는 토지가격에 해당하는, 2006년도 단독주택의 “개별주택가격 산정시 조사된 토지가격”을 활용하여 산정 적용 추진

※ 개별주택가격 특성조사표를 활용한 개별토지가격 세부산정 요령참조

## 3. 기타사항

- 단독주택의 부속토지에 대한 개별토지가격 산정이 필요한 경우 위 ①, ②호 규정에 따라 산정·적용하도록 하되(예 : 토지·건물 소유자가 상이한 경우 재산세 안분계산시, 공동시설세 시가표준액 위치지수 적용시 등)
- 위 ①, ②호 규정에 따라 산정한 단독주택의 부속토지 개별토지가격은 별도 고시절차 없이 과세에 적용(지방세법 제111조②제1호 참조)

※ 미 공시 공동주택·개별주택 가격을 산정한 경우에도 별도 고시절차 없이 적용

(행자부 세정-2019, 2006. 5. 18)

**[지침] 미공시 공동주택 시가조사 및 과표산정기준(행자부 세정-12, 2006.1.2.)**

• **대상** : 미공시 공동주택

- 납세의무성립일 현재 국세청기준시가 미고시 공동주택·연립주택 및 건설교통부장관이 공시하지 아니한 다세대주택 등

• **조사방법** : 원칙적으로 「거래사례 비교법」에 의거 시가로 조사·산정

- 시·군·구에서 개별공동주택의 지역별·단지별·면적별·층별·위치별 특성 및 거래시가 등을 참작하여 「시가」를 직접 조사하거나

- 한국감정원 등 전문평가기관에 시가조사를 의뢰하여 시가조사결과를 참작하여 시가를 정함

※공동주택의 조사 및 산정지침(건설교통부훈령 제562호) 참조

• **시가조사방식**

- 분양사례 등을 통하여 시가조사가 필요 없는 경우를 제외하고는 원칙적으로 현장 시가 조사하되, 당해 공동주택 거래가격 등을 중개업소 등을 통하여 시가조사요령에 따라 조사

• **조사시가의 검증·산정 및 과표 결정**

- 급매매, 특수거래 등을 구분하여 조사시가를 사정보정 및 시점 수정작업을 병행 실시하여 조정함

- 조사시가를 검증한 후 산정된 조정시가에 과표 적용률(80%)을 반영하여 과표로 산정토록 함

**【적용기간】**

제195조의2의 개정규정은 2006년 6월 1일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.

[지침] 개별주택가격 조정공시에 따른 취득등록세 등 과세표준액 적용기준

(행자부 세정-2327, 2005.8.26.)

구 분	개별주택가격이 인하경정된 경우	개별주택가격이 인상경정된 경우
- 취득자가 공시가격 이상으로 신고납부한 경우	- 과세표준은 신고한 가액이므로 공시가격 이상으로 신고시 신고한 가액이 정당한 과표로 환부 불가	- 신고가액보다 개별주택가격이 높아진 경우 재결정공시된 개별주택가격과 신고가액 초과분을 추정가능(가산세 미적용)
- 당초 취득신고시 시가표준액으로 신고납부한 경우(예 : 증여 등) - 취득신고가 없어 과세관청에서 부과처분한 경우	- 과세표준액이 되는 시가표준액(개별주택가격)이 경정되었으므로 환부가능(환부이자 지급)	- 과세표준액이 되는 시가표준액(개별주택가격)이 경정되었으므로 추정가능(가산세 미적용)

4. 재산세 세부담상한제 적용기준

< 현 행 >

제142조(세부담 상한) 법 제195조의2에서 “대통령령이 정하는 방법에 따라 계산한 직전연도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액”이라 함은 다음 각호에서 정하는 세액 또는 재산세액 상당액을 말한다.

1. (생략)
2. 당해 재산을 신축·증축 등으로 새로이 취득하거나 승계취득함으로써 직전연도에 당해 납세의무자에게 실제 과세된 재산세액이 없는 경우에는 과세기준일 현재 납세의무자가 보유한 당해 재산에 대하여 직전연도의 법령과 과세표준액 등을 적용하여 산출한 토지·건축물 및 주택에 대한 재산세액 상당액 <단서 신설>



< 개 정 >

제142조(세부담 상한) …………….

1. (현행과 같음)
2. ……………. 다만, 주택의 경우 본문에 따라 산출한 재산세액 상당액이 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 주택가격(이하 “주택공시가격”이라 한다)이 유사한 인근 주택의 소유자에 대하여 직전연도에 과세된 재산세액과 현저한 차이가 있는 때에는 주택공시가격이 유사한 인근의 주택에 과세된 재산세액을 감안하여 산출한 재산세액 상당액으로 한다.

【개정사유】

주택의 경우 재산세 세부담상한제를 적용할 경우 인근주택과의 새로이 취득하거나 신축등

으로 취득하는 경우 인근 주택과의 과세불형평문제가 발생하는 것을 시정하기 위하여 보완한 것이다.

## 【적용례】

### (1) 적용대상

동일한 공시가격 주택간 재산세 부담형평을 조정하기 위하여 '06년도 주택분 재산세 과세 대상으로서 세부담 상한적용 이후에 승계취득 또는 신축된 주택과 상속·증여받은 주택 등으로 지방세법시행령 제142조 제2호의 단서규정을 적용하여 주택공시가격이 유사한 인근의 주택에 과세된 재산세액을 감안하여 산출한 「재산세액 상당액」으로 재산세를 부과해야 되는 모든 주택에 대하여 적용한다.

따라서 주택을 신축·증축 등으로 새로이 취득하거나 승계취득함으로써 새로이 주택가격을 산정하여야 하나 기존주택과의 세부담 불형평이 발생하는 경우로서 유사한 인근 주택 소유자에 대하여 직전연도에 과세된 재산세액과 현저한 차이가 있는 때에는 주택공시가격이 유사한 인근 주택에 과세된 재산세액을 감안하여 산출한 재산세액 상당액으로 하여야 한다.

### (2) 재산세 상당액의 산정기준

가장 중요한 쟁점은 주택공시가격(산정가격)이 동일(유사)한 주택간에는 재산세 부담의 형평이 이루어지도록 세부담을 조정하여야 하기 때문이다. 동일 유사가격이 있는 경우에는 별 문제가 없으며 비교 대상 주택가격을 참고할 경우에는 주택공시가격(산정가격)이 동일(유사)한 주택의 선정은 동일(인근) 공동주택단지, 행정동, 시·군·구 순으로 적용하여야 한다.

그러나 신축주택 등 동일 공시주택가격이 없는 경우에는 주택공시가격(산정가격)이 유사한 인근의 해당주택의 주택공시가격(산정가격)을 기준으로 보아 산출한 재산세액을 「재산세액 상당액」으로 적용하여야 한다.

예를 들면 '06년도 신축 A주택(공시가격 5억원)의 재산세액 상당액을 산출하는 경우에 인접 공동주택단지, 행정동, 시·군·구 순으로 공시가격이 유사한 주택을 조사한 결과, 인근

공동주택단지의 B주택의 공시가격이 5억5백만원인 경우의 공동주택 가격을 산정하면 다음과 같다.

$$\bullet A\text{주택의 재산세액 상당액} = B\text{주택의 직전년도에 부과된 재산세액} \times \frac{5\text{억원}}{5\text{억5백만원}}$$

**【적용기간】**

2006년 6월 1일 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용하기 때문에 '06년 주택분 재산세 부과 고지분 부터 적용하게 되는 것이다. 따라서 재산세는 06년 7월중에 이미 부과지 하였고 때문에 '06.9월 재산세 부과시에 조정된 「재산세액 상당액」 을 적용하여 산출한 세액을 부과하되 전체 세액에서 7월에 이미 부과한 분을 차감하여 감액 부과· 고지하여야 한다.

**(3) 재산세 세부담 상한제 적용에 대한 보완검토연구**

부동산 안정대책의 일환으로 『동일가격 동일세액』의 세부담 형평실현의 목표달성을 위해 '04년도 말에 주택의 통합평가· 과세 등 보유세제 개편시 도입한 『세부담 상한제』는 재산세의 직전년도 대비 급격한 세부담을 완화하기 위하여 당해 주택에 대한 직전년도 재산세액 상당액(실제 납부세액 또는 직전년도 과표와 세율을 적용하여 산출한 세액)을 산출하여 직전년도의 세액의 100분의 150을 초과하지 않도록 함으로써 적정 세부담 수준이 되도록 하기 위한 것이 입법취지이다.

그러나 세부담 상한제를 적용함에 있어서 기초가 되는 직전년도의 세액(상당세액)을 산정하여야 하는 바 '04년 이전부터 소유하거나 존치하는 부동산은 직전년도에 당해 부동산에 대하여 부과된 재산세가 확정되어 있을 뿐만 아니라 산정기준도 『건물은 원가, 토지는 시가』로 하였으나 '05년 이후 신축하거나 변동이 있는 경우에는 직전년도 재산세 상당액을 산정함에 있어서 산정기준은 『주택·토지 전부 시가』로 산정하게 되는 것이다.

따라서 근본적으로 세부담 상한의 기초가 되는 직전년도 세액 산정기준이 차이가 날 뿐만 아니라 이를 근거로 재산세 과세기 동일 부동산에 대한 세부담 불균형은 야기될 수밖에 없는 것이다.

세부담 상한제 적용대상 재산은 기본적으로 직전연도에 과세된 과세물건에 대한 세부담 인상폭이 큰 경우 이를 제한하는 것이므로 직전연도에 과세된 재산을 대상으로 세액을 비교



하여야 하나 당해 부동산의 소유자 변동이 없는 경우 세부담 상한제 적용상 문제가 없다.

그러나, 당해 재산의 소유자 변동 등 승계 취득하는 경우에는 당해 재산에 대하여 전 소유자에게 과세된 세액을 기준으로 상한제를 적용하여야 할 것이 아니라 과세대상물건 자체 가액을 기준으로 물건별로 과세하는 것으로 의제해야 과세형평 도모할 수가 있는 것이다.

예를 들면 토지의 경우 공유수면매립등 새로운 토지를 원시취득하거나 토지의 그린벨트해제 등 형질변경으로 용도변경, 새로운 건물을 신축하는 경우 세부담상한제의 적용기준이 되는 전년도 재산세상당액의 없기 때문이다.

물건형상 등 용도변경을 하는 경우에는 직전년도 재산세 대비 세부담이 증가하게 되므로 이 경우까지 상한제 적용대상으로 하는 것은 오히려 과세 불형평 초래하게 되고 주로 건물의 경우 용도변경(용도지수 상승, 대수선에 따른 신축년도 변경 등)으로 인한 경우 세부담 상환대상 제외하여야 하고 토지는 도시계획변경, 지목변경 등의 경우 세부담 상한제 적용대상에서 제외하여야 부동산가격이 상이하게 변동되었으므로 인근 부동산 소유자와의 과세불형평을 방지할 수가 있는 것이다.

그리고 공유수면매립, 신·증축 주택 등 원시취득인 경우에는 직전년도에 과세액이 없기 때문에 원칙적으로 상한제 적용대상에서 제외하되 인근지역에 과세물건과의 비교 가능성이 있는 주택에 하여는 납세자 조세저항이 우려되므로 『주택』에 대하여 상한제를 적용하되 직전년도 기준가액을 인근 동일·유사주택과 형평 조정 필요함으로 공유수면매립토지, 일반건물의 신·증축 시에는 상한제 적용 제외하여야 과세 형평에 부합되는 것이다.

다만, 신축 증축하는 주택에 대하여는 인근주택과의 과세형평성을 고려하여 직전년도의 재산세 상당액을 산출하도록 하여 상한제 적용하여야 하나, 동일 1구내 기존 단독주택과 별도로 증축하는 주택에 대하여는 세부담이 증가되는 것이 당연하기 때문에 다른 주택과 형평성 문제도 발생되지 아니하므로 상한제 적용 제외하여야 할 것이다. ☺

