

지방 미분양 주택에 대한 취·등록세 감면적용 해설

전 동 훈

행정안전부 지방세운영과 서기관

1. 개 요

'08년 3월 현재 미분양 아파트(13.2만호)가 지난 10년 평균 6.9만호(외환위기 당시 10.3만호)를 크게 상회(1.9배)하고 있고, 대부분 지방에 집중(82.5%)되어 있어 지방 미분양 아파트에 대한 정책대응이 시급하여 정부의 「지방 미분양 주택에 대한 지원대책」의 일환으로 지방세를 지원키로 하였다. 따라서 '08.6.11. 현재 미분양 주택을 취득하는 경우에 취득세와 등록세를 각각 50% 경감해 주기로 하고, 시도의 감면조례를 개정하기로 하였다.

'08.6.11. 정부가 발표한 미분양 종합대책의 내용은 다음과 같다.

- 금융규제완화
 - ① 담보인정 비율(LTV) 상향조정
 - 6.11. 현재 지방 비투기지역 미분양 주택 중 분양가 10%이상 인하하거나 이에 상응하는 수준으로 분양대금 납부조건 완화한 주택
 - 담보 인정비율 : 60% → 70% (10%P 상향조정)

- ② 모기지 보험 활성화
 - 보험가입요건 중 국민주택규모(85㎡)이하 요건 폐지, 중대형도 가입대상으로 확대
- 지방 미분양 취득시 세부담 완화
 - ① 취·등록세 50% 감면 : 분양가의 2% → 1%
 - 대책발표일(6.11) 현재 지방 비투기지역 미분양 주택으로서 '09. 6월말까지 취득하는 주택
 - 지자체 조례 개정시부터 '09. 6월말까지 적용
 - ② 일시적 2주택자 요건 완화 : 중복허용기간 1년 → 2년 연장
 - ③ 매입 임대주택요건 완화
 - 의무임대기간 10년 → 5년 단축, 전용면적 85㎡이하 → 149㎡이하 확대
 - ④ 양도세 초과배제 임대주택 가격요건을 양도 → 취득기준 변경

이와 연계하여 지방세 지원대책으로 마련한 취득세와 등록세 경감 지원 주요내용은 ① '08.6.11일 발표일 현재 지방 미분양 주택(수도권 제외)을 발표일 이후에 분양계약을 체결하고 ② 시·도의 감면조례 개정 시행일로부터 '09.6.30까지 취득하는 경우에 한해서 한시적으로 취득세와 등록세를 각각 50% 경감하나, ③ 지방 미분양 주택이 소재하고 있는 지역이 주택 투기지역으로 지정되는 경우에는 감면대상에서 제외된다. 지방 미분양대책은 수도권(서울·인천·경기)을 제외한 비수도권 지역에만 적용되므로 비수도권 지역의 시도 감면조례 개정을 통하여 지원되고 감면 적용 시행 시기는 시도의 의회일정을 감안, 감면조례 개정 시행일부터 이루어지므로 시행시기에는 지역별로 다소 차이가 있을 수 있다.

2. 지방미분양 주택의 요건

(가) 범위

지방 미분양대책의 일환으로 지방세 감면이 지원되는 지방미분양 주택의 범위는 「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제6항제13호에 따른 입주자모집공고상의 입주자의 계약일이 경과한 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택으로서 시장·군수·구청장으로부터 미분양 주택 확인서를 발급받은 주택에 한한다. 따라서 다음의 요건(①+②+③+④)을 모두 충족한 경우에 미분양 주택에 해당하는 것이다.

- ① 「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택
- ② 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제6항제13호에 따른 입주자모집공고상의 입주자의 계약일이 경과한 주택단지
- ③ 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택
- ④ 시장·군수·구청장으로부터 미분양 주택 확인서를 발급받은 주택

(나) 요건

① 「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택

주택법 제38조제1항의 규정에서 사업주체(「건축법」 제11조의 규정에 의한 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 제16조제1항의 규정에 의한 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주를 포함한다.)는 다음 각호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하도록 규정하고 있다.

- 1. 사업주체(국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사를 제외한다)가 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 얻을 것
- 2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하고자 하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 입주자모집조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말한다.)의 납부방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것
- 3. 사업주체가 주택을 공급하고자 하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 별도로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

첫째, 『사업주체』의 범위에 대하여 보면 주택법 제2조 제5호의 규정에 의한 사업주체로서 여기서 “사업주체”라 함은 제16조의 규정에 의한 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 그 사업을 시행하는 다음의 자를 말한다.

- 가. 국가·지방자치단체
- 나. 「대한주택공사법」에 의한 대한주택공사(“대한주택공사”라 한다)·「한국토지공사법」에 의한 한국토지공사(“한국토지공사”라 한다)
- 다. 제9조의 규정에 의하여 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
- 라. 그 밖에 이 법에 의하여 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

따라서 분양자인 사업주체의 범위는 단독주택의 경우 20호, 공동주택의 경우 20세대 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 1만제곱미터 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자를 말하기 때문에 19호(19세대) 이하의 소규모 연립주택이나 아파트를 건설하는 사업주체로부터 취득하는 경우에는 감면적용대상에서 제외되는 것이다.

이 경우 사업주체는 사업계획승인신청서에 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 구비서류를 첨부하여 시·도지사 또는 특별시장·광역시장 또는 시장·군수인 사업계획승인권자(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토해양부장관을 말함)에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 한다.

또한 사업주체의 범위에는 주택법에 의한 사업주체가 아니더라도 「건축법」 제11조의 규정에 의한 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 20호수 이상으로 건설·공급하는 건축주를 포함하기 때문에 그와 같은 건축주로부터 취득하는 아파트에 대하여도 감면 적용 대상으로 하여야 하는 것이다.

둘째, 사업주체가 주택법령의 규정에 따라 입주자 모집절차를 거치는 등의 요건을 갖춘 경우에 입주자모집조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말한다.)의 납부방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합하여야 하는 것이다. 이와 같은 절차를 거치지 아니하는 경우에는 미분양의 범위에서 제외되는 것이다.

② 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제6항제13호에 따른 입주자모집공고상의 입주자의 계약일이 경과한 주택단지

사업주체가 입주자모집공고를 하는 경우에는 최초신청접수일부터 5일 이전에 주택의 공급신청자격, 신청서의 구비서류, 신청일시 및 장소, 입주자의 계약일·계약장소 등의 계약사항 등을 포함하여 공고하여야 한다.

이 경우 시장등은 사업주체로 하여금 기타 사항 외에 주택공급신청자가 주택공급계약체결시 알아야 할 사항 그 밖의 필요한 사항을 접수 장소에 따로 게시공고한 후 별도의 안내서를 작성하여 주택공급신청자에게 교부하게 할 수 있다. 인터넷을 활용한 주택의 공급신청을 받는 경우에는 공급신청을 받는 인터넷 홈페이지에의 게시를 포함한다.

따라서 입주자모집공고상의 입주자의 계약일은 입주자 모집방법에 따라 상이하나 통상적으로 1순위 청약모집이 마감되고 나면 2순위 청약모집이 이뤄지고 그 후에도 청약이 미달되는 경우 3순위 모집이 이루어지는 등 3차에 한하여 모집을 했음에도 불구하고 미분양 된 경우에 미분양 주택으로 구분되고 미분양 주택이 반드시 준공 이후에 미분양 상태인 것이 아니라 3순위 청약을 마감하였음에도 불구하고 청약계약이 이루어지지 아니한 주택을 의미하는 것이다.

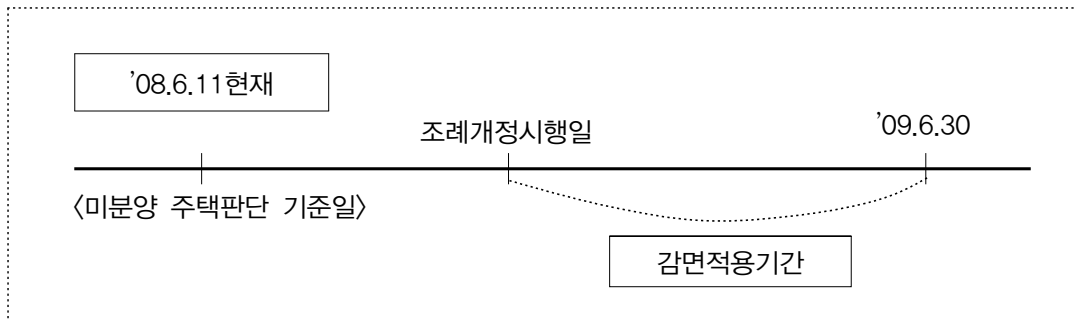
• 미분양 주택 = 준공후 미분양 주택 + 3순위 청약 마감후 미계약 체결된 미분양 주택

③ 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택

감면대상이 되는 미분양 주택의 범위는 '08.6.11. 현재 분양계약체결이 되지 아니한 미분양 주택을 지방자치단체 감면조례 개정이후 '09.6.30.까지 취득·등기하는 경우에 취득세·등록세 50% 감면대상으로 하기 때문에 『'08.6.11일 현재』 미분양 주택이란 사업승인을 받아 20세대 이상으로 건설·공급하는 주택으로서 관계법령에 따라 입주자를 모집하였으나 '08.6.11.(대책발표일) 현재 분양되지 아니한 주택을 말한다.

미분양 여부를 판단하는 기준일은 『'08.6.11일 현재』 기준으로 미분양인지 여부를 판단하는 것이므로 『'08.6.11일 현재』 미분양 상태에 있는 주택이어야 하기 때문에 그 이전에 분양계약이 체결되지 아니하여야 함으로 계약이 체결된 상태에서 추후 당초 분양계약을 해지한 경우에는 미분양 주택에 해당되지 아니한다.

또한 동일 단지내에 있다고 하더라도 '08.6.11. 전에 분양계약이 이루어진 주택은 감면혜택이 없고, '08.6.11일부터 분양계약을 하여 감면조례 개정일 이후에 취득하는 경우에만 감면대상이며 이 경우 취득시점은 분양자가 분양회사에 잔금을 지급하는 날이 되며, 잔금지급일 이전에 등기하는 경우 등기일(등기접수일)이 되는 것이다.



그러므로 '08.6.11일 이후 미분양 주택을 분양계약하였더라도 시도 감면조례 개정일 이전에 취득(잔금을 지급하였거나 등기를 한 경우)한 경우에는 감면혜택이 없으며 '08.6.11. 현재 미분양 주택을 분양계약하였더라도 미분양 아파트가 '09.6.30. 이후에 준공된다면 '09.6.30. 현재에는 취득 자체가 이루어지지 않으므로 감면혜택이 없어지게 된다.

④ 시장·군수·구청장으로부터 미분양 주택 확인서를 발급받은 주택

미분양 주택에 해당되는지 여부에 대한 확인은 당해 미분양 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 확인하는 미분양 주택 확인서에 의거 확인을 받아야 한다.

따라서 미분양 주택을 발급하는 근거 규정은 소득세법시행령 제155조제1항의 규정에 의거 이 경우 제2호를 적용받으려는 거주자는 해당 주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준 확정신고(예정신고를 포함한다)와 함께 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양 주택 확인서 사본 및 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다라고 규정되어 있다.

소득세법시행령 제155조제1항제2호의 규정에서 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 수도권 밖의 지역에 소재하는 미분양 주택(분양계약일 현재 법 제104조의2에 따른 지정지역 안에 소재하는 주택을 제외한다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 : 2년. 이 경우 미분양 주택이란 「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고상의 입주자의 계약일이 경과한 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다라고 규정하고 있어서 미분양 주택의 확인서는 당해 미분양 주택 소재지 관할 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양 주택 확인서 사본으로 확인하게 되는 것이다.

지침 미분양 주택확인서·자구노력확인서 발급 및 활용절차(국토부)

I. 미분양 주택 확인서 발급 및 활용절차

① 미분양 확인서 발급 신청(사업주체→지자체)

- ① 사업승인을 받은 단위사업별 미분양 주택 현황 기재
 - 총 공급세대수, 6.11일 현재 미분양세대수 등 단지 전체 미분양 현황 및 미분양 주택 동·호수 현황 작성[참고1]
 - * 6.11일 현재 미분양 주택의 범위는 [참고 2], [참고 3]에 따라 판단
- ② 시장·군수·구청장에 확인서 발급 신청

② 확인서 발급 신청서 심사 및 발급(지자체→사업주체)

- ① 시장·군수·구청장은 확인을 신청한 주택이 「미분양 주택 현황」 대장에 기재된 주택인지 여부를 확인한 후 확인서에 관인을 날인(2매이상일 경우 쪽번호 부여하고 간인)
 - * 시·군·구에서는 6.20일부터 별도 통보가 있을 때까지 미분양 주택 현황 대장을 작성하고 유지관리(주택(담당)과 비치)

미분양 주택 현황(○○○ 시, 군, 구)

일련 번호	주 소	전용면적	사업주체
1	충청남도 ○○시 ○○동 ○○ 아파트 212동 312호	85㎡	○○건설
.	.	.	.
.	.	.	.

② 확인서 원본은 신청인에게 교부하되 사본 1부를 별도로 만들어 대장과 함께 보존, 관리
(대장 비교란에 발급일자 기재)

* 계약자의 확인서 사본 분실 등에 대비 대장관리 및 사본 보관 철저 필요(양도세 부과
등은 계약후 장기간 후에 발생할 수 있으며, '95년 조특법 운용시에도 대장관리 부실로
인한 문제가 있었음)

③ 분양계약시 확인서 사본 교부(사업주체→분양계약자)

○ 사업주체는 미분양 확인된 주택에 대해 분양계약을 체결하는 경우 확인서 사본을 계약
서에 첨부하여 교부

* 이 경우 사업주체는 미분양확인서 '표지'와 '붙임 2 동호수 현황'(당해 계약자의
동·호만 식별할 수 있도록 하여도 무방)만 교부할 수 있음

④ 분양계약자의 확인서 활용

① 양도소득세 관련 (일시적 1세대2주택 중복보유허용기간 연장, 임대주택 양도시 양도세
중과배제)

- 양도일이 속하는 과세연도의 과세표준확정신고(예정신고 포함)시 시·군·구청장이
발행한 미분양 주택 확인서 사본을 계약서와 함께 납세지 관할세무서장에게 제출

* 과세표준확정신고 : 다음 연도 5월말까지 신고

예정신고 : 양도일이 속하는 달로부터 2월이내 신고

② 법인세 관련 (임대주택 양도시 법인세 추가과세 배제)

- 양도일이 속하는 사업연도의 과세표준신고시 시·군·구청장이 발행한 미분양 주택
확인서 사본을 계약서와 함께 납세지 관할세무서장에게 제출

* 과세표준신고 : 다음 연도 3월말까지 신고(12월말 법인)

③ 종합부동산세 관련 (임대주택 보유시 종부세 합산배제)

- 보유연도의 합산배제 대상 주택의 보유현황 신고시 시·군·구청장이 발행한 미분양
주택 확인서 사본을 계약서와 함께 납세지 관할세무서장에게 제출

* 과세표준신고 : 당해 연도 9.16~9.30 기간중 신고

- ④ 취·등록세 관련(취·등록세 50% 감면)
 - 미분양 주택 확인서 사본을 계약서와 함께 시장·군수·구청장에 제출하여 감면 신청

II. 자구노력 확인서 발급 및 활용절차

- ① 사업주체가 직·간접 분양가 인하내역 등을 기재*하여, 지자체에 자구노력 확인서 발급 신청(사업주체→지자체)
 - * 금감원에서는 확인서 작성 과정에서 중도금 무이자 대출 등 관련 협약 체결 여부 확인 등에 대해 금융회사 협조가 이루어지도록 협조요청 조치
 - 분양가 직접인하시에는 인화된 분양가 표기, 간접인하시에는 간접인하 효과와 납부조건 변경내역을 기재하고 [참고 4], 인하효과 산정방법 등을 첨부 [참고 5]
 - * 잔금비중 확대 등 대금납부조건을 통한 분양가 인하효과 산정시에는 주택공급규칙상 계약금, 중도금 상한을 적용한 경우를 기준으로 계산[참고 5]
 - * 중도금 무이자 대출, 이자후불제 등을 포함할 경우 사업주체와 협약 금융기관과의 협약서 사본을 증빙자료로 제출
- ② 지자체 최종 확인 후 확인서 발급(지자체 → 사업주체)
 - 사업주체의 명목 분양가 인하여부, 분양대금 납부조건 변경 여부 및 간접인하금액 산정 방법을 확인
 - * 납부조건 변경에 따른 간접적 분양가 인하효과의 현재가치 산정시 할인율은 CD 금리에 2.9%p를 가산한 값을 적용
 - * 주택업계의 지방 사업장에 대한 평균적인 PF 대출금리(은행권)에 근거
- ③ 사업주체가 미분양 및 자구노력 확인 주택에 대해 분양계약 체결하는 경우 확인서 사본을 교부(사업주체 → 계약자)
- ④ 계약자는 대출신청시 계약서, 미분양 확인서 및 자구노력 확인서를 금융기관에 제출(계약자 → 금융기관)

3. 감면 적용요건

지방 미분양 주택에 대한 감면 요건은 지자체별로 마련된 감면조례의 규정에 따라 감면되는 바, 그 요건은 「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제6항제13호에 따른 입주자모집공고상의 입주자의 계약일이 경과한 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하

는 주택(시장·군수·구청장으로부터 미분양 주택 확인서를 발급받은 주택에 한한다. 이하 ‘미분양 주택’이라 한다.)을 당해 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우에는 다음 각호에 따라 취득세와 등록세를 각각 경감한다. 다만, 정부의 부동산가격안정심의위원회의 심의결과 미분양 주택의 소재지가 주택 투기지역으로 지정되는 경우에는 그 지정일 이후에 계약하는 미분양 주택에 대하여는 적용하지 아니한다.

(1) 지방 미분양 주택 감면 적용대상지역

지방 미분양 주택 취득시 감면 적용대상지역은 수도권(서울, 경기, 인천 전지역)을 제외한 비수도권 지역에 한정하여 감면 적용된다. 이는 미분양 주택이 소재하고 있는 과세대상 물건의 소재지를 기준으로 수도권이외 지역에 소재하고 있어야 하는 것이므로 취득자를 기준으로 판단하지 아니한다. 즉, 미분양 주택을 취득하는 자가 수도권이외 지역에 거주하여야 하는 것이 아니다.

즉, 비수도권지역에 소재한 미분양 주택을 취득하는 경우에 감면대상이므로 취득자가 수도권 내에 거주하더라도 감면대상이나 다만, 미분양 주택 소재지가 주택투기지역으로 지정 될 경우에는 지정일 이후 계약하는 주택에 대해서는 감면대상에서 제외된다. ('08.6.11현재, 비수도권 내 주택투기지역은 없음)

(2) 미분양 주택의 규모

시도의 감면조례 규정상 지방 미분양 주택에 해당되면 감면 대상으로 하는 것이므로 중대형, 소형 등 규모에 관계없이 취득세·등록세가 50% 감면대상이 되는 것이다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하 소형주택의 경우에는 취득세·등록세는 전액 감면대상이 되나 이 경우에는 1가구 1주택인 경우에 한정된다.

이 경우 주택 매입임대사업자가 임대할 목적으로 미분양 주택을 건축주(「임대주택법」에 의한 임대 의무기간을 경과한 후 분양하는 건설임대사업자를 포함한다)로부터 최초로 분양받은 경우 당해 공동주택(「주택법」 제80조의2제1항의 규정에 의한 주택거래신고지역내 공동주택은 제외한다)에 대하여는 취득세와 등록세를 감면하는바, 이 경우 전용면적 60제곱미터 이하의 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세와 등록세를 면제하고, 전용면적 60제곱미터 초과 149제곱미터 이하의 장기임대주택을 20호 이상 취득하거나 20호 이상 장기임대주택을 보유한 임대사업자가

추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가 취득결과로 20호 이상을 보유하게 된 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 비록 당해 시도 감면조례의 규정에서 취득세와 등록세의 100분의 25를 경감하도록 규정되어 있지만 미분양 주택을 취득하는 경우에는 50%의 취득세와 등록세를 감면하여야 한다.

즉, 매입임대사업자가 미분양 주택을 취득하여 임대사업용으로 사용하는 경우에는 전용면적 60제곱미터 이하는 취득세와 등록세 전액 감면하되, 이를 초과하는 경우에는 취득세와 등록세의 50%를 감면 적용하는 것이다. 이는 동일사항에 대하여 감면 규정이 중복 적용되는 경우에는 지방세법 제294조의 규정에 의거 그 중 감면율이 높은 것 하나만을 적용하기 때문이다.

(3) 1가구 다주택자

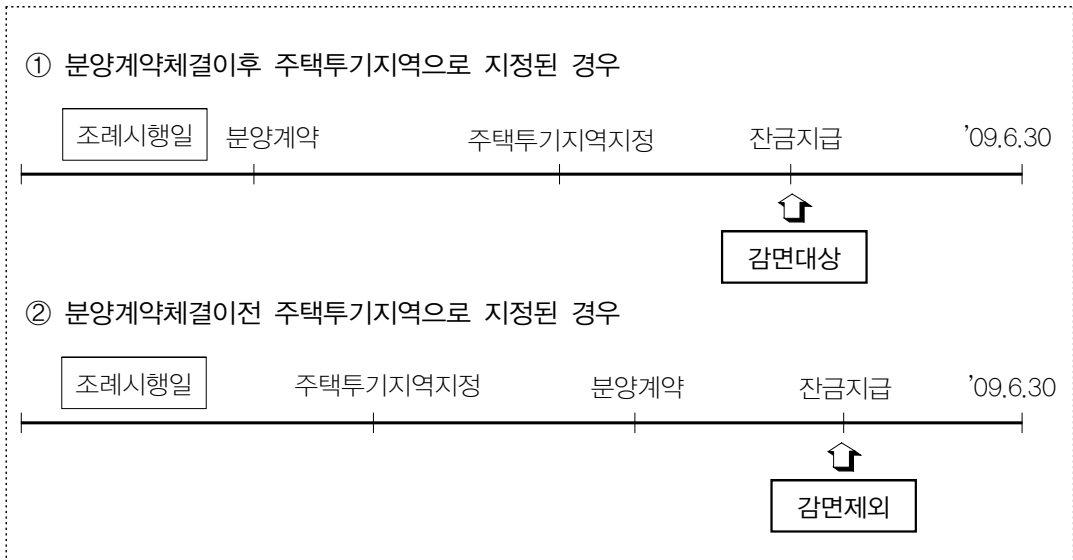
지방 미분양대책은 지방 미분양 주택 해소를 통한 지역경제 활성화를 도모하기 위한 취지이므로 1가구 1주택 소유자뿐만 아니라 1가구 다주택 소유자라도 미분양 주택을 취득하는 경우에는 취득세·등록세 감면혜택을 받게 되는 것이다.

공동주택에 대한 시도세 감면은 1가구 1주택인 경우에 감면 혜택이 부여되는 것이나 미분양 주택을 취득하는 경우에는 취득일 현재 주택을 보유하고 있더라도 감면 대상에 해당되고 미분양 주택을 동시에 2주택이상 취득하더라도 감면 대상이다.

(4) 투기지역 소재 미분양 주택 감면 배제

비수도권지역이라도 소득세법령에 의거 정부의 부동산가격안정심의위원회의 심의결과 미분양 주택의 소재지가 주택 투기지역으로 지정되는 경우에는 그 지정일 이후에 계약하는 미분양 주택에 대하여는 감면이 적용되지 아니한다. 즉, 투기지역으로 지정되는 경우에는 감면적용대상에서 제외되는데 투기지역은 주택투기지역과 토지투기지역으로 각각 지정되기 때문에 미분양 주택 소재지역이 주택투기지역이 아닌 토지투기지역이라도 감면 대상에서 해당되는 것이다.

이 경우 '08.6.11 현재 미분양 주택을 분양계약한 후, 중도금 지급 중에 주택투기지역으로 지정되면 취득세·등록세 감면혜택을 받게 되나, 주택투기지역으로 지정된 이후에 지방 미분양 주택을 분양계약하여 취득하는 경우에는 취득세·등록세는 감면대상에서 제외되는 것이다.



(5) 당해 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우

첫째, 2008년 6월 11일 현재 미분양 주택을 주택건설사업자 등 사업주체로 부터 최초로 분양 받는 경우에 한하여 감면대상이 되는 것이고 주택건설사업자가 분양용으로 취득한 공동주택이라고 할지라도 법원의 경락으로 취득하는 경우에는 감면대상에서 제외되는 것이다.

따라서 「최초 분양」이라고 함은 주택건설사업자 등 사업 주체로부터 분양받는 경우를 의미하는 것이지 사업주체가 아닌 다른 사람을 경유하여 취득하는 경우에는 감면대상에서 제외되는 것이다.

둘째, 2008년 6월 11일 현재 미분양 주택을 사업주체로부터 분양 받은 자(甲)가 계약금이나 중도금을 지불하고 잔금을 지급하기 이전에 제3자(乙)에게 전매를 하는 경우에는 乙을 최초 분양으로 볼 수가 있는 것인가?

최초 분양은 소유권취득을 전제로 공동 주택을 나누어 가지는 것을 의미하기 때문에 분양받을 지위인 분양권만을 가진 경우라면 부동산취득이 되지 아니하였기 때문에 甲을 당초의 최초 분양으로 볼 수가 없는 것이며 乙을 최초 분양자로 보아야 하는 것이다. 즉, 갑은 사업주체로부터 중도금 지급상태에서 계약을 해지하고 분양받을 권리를 을에게 이전하였기 때문이다. 따라서 을의 입장에서 보면 사업주체로부터 최초로 분양 취득하는 경우에 해당되는 것이다.

셋째, 최초의 분양은 임대주택법에 의한 임대무기간 경과 후 임대용공동주택을 분양용으로 전환하여 최초로 분양받는 경우를 포함한다. 단 당해 임대주택이 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제6항제13호에 따른 입주자모집공고상의 입주자의 계약일이 경과한 주택단지에서 2008년 6월

10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택(시장·군수·구청장으로부터 미분양 주택 확인서를 발급받은 주택에 한한다.)으로서 ‘미분양 주택’에 해당되어야 하는 것이다.

또한 감면대상은 주택건설사업자 등으로부터 분양받는 미분양 주택(공동주택과 부속토지를 포함)을 의미하기 때문에 주택건설사업자 등에 대하여는 공동주택에 대하여만 감면되어 분양받는 자와의 감면범위에는 차이가 있는 것이다.

넷째, 2008년 6월 11일 현재 미분양 주택을 분양 받는 자가 민간건설사업자로부터 미분양 주택을 매입한 주택공사 등이 보유한 주택을 분양 받는 경우에 최초 분양으로 보아 감면 대상에 해당되는 것인가?

이 경우에도 한국주택공사가 미분양 주택을 매입함으로써 최초로 분양 취득한 것이고 한국주택공사로부터 분양받는 경우에는 최초 분양이 아니기 때문에 감면 대상에서 제외되는 것이다. 다만 전용면적 60제곱미터이하의 소규모 공동주택으로 1가구 1주택이 해당되어 시도세 감면조례상의 감면 요건을 충족한 경우라면 이에 따라 취득세와 등록세가 감면 되는 것은 별개의 문제이다.

판례 공동주택에 대한 감면적용

아파트의 건축주는 ○○종합건설이라 할 것인바, 채권단 회사가 ○○종합건설의 채권단이 설립한 회사이며 부도로 인해 채권단 회사가 위 아파트를 양수받게 된 사정이 있다 하더라도 이로써 채권단 회사를 위 아파트의 건축주와 동일하게 볼 수는 없는 것이며, 달리 채권단 회사가 위 아파트 건축주의 지위를 승계하였다고 볼 아무런 증거가 없다. 따라서 원고들이 채권단 회사로부터 이 사건 아파트 해당세대를 취득한 것은 ‘건축주로부터 최초로 분양받은 경우’로 볼 수 없으므로, 감면조례 제14조제1항제1호에 정해진 취득세등 면제요건에 해당하지 아니한다. (서울고등법원 2004누13938, 2005.5.13.)

판례 건축한 공동주택사업자의 원시취득성

감면조례 제11조제1항은 “주택건설사업자 등이 분양할 목적으로 건축한 공동주택에 대하여 취득세와 등록세를 면제한다.”고 규정되어 있으므로 위 면세규정에 의하여 취득세, 등록세가 면제되려면 과세물건이 면세규정상의 ‘공동주택’에 해당하여야 할 뿐만 아니라 납세의무자 또한 위 규정의 공동주택을 ‘건축한’ 주택건설사업자 등일 것을 요한다고 할 것인바, 위 면세규정은 취득세, 등록세에 관한 것이므로 결국 위 규정에서의 ‘건축한’은 ‘건축하여 이를 취득 내지 등록한’을 의미한다고 할 것이고, 특히 ‘건축하여 이를 취득한’은 원시취득을 의미한다고 할 것이다. 한편, 구 지방세법 제105조제2항은 “부동산의 취득에 있어서는 민법 등 관계법령의 규정에 의한登記·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득

한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다”고 규정하고 있고, 지방세법 시행령 제73조제4항은 “건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일)을 취득일로 본다”고 규정하고 있는데, 이러한 지방세법령의 부동산에 관한 취득시기의 규정은 감면조례의 해석에 있어서도 그대로 적용된다고 할 것이다 (대법원 1998.4.14. 선고 97누18745 판결, 대법원 1998.10.27. 선고 98두2430 판결 등 참조). 따라서 건축허가를 받아 건축하는 건축물을 사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용한 경우에는 그 사실상의 사용일에 이를 취득한 것이 되고, 위 면세규정의 ‘공동주택을 건축한 주택건설사업자’는 결국 공동주택을 건축하여 사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용함으로써 이를 취득한 주택건설사업자를 의미한다고 할 것이다.(대법원 2007두21174, 2007.11.29.)

사례 최초 분양 취득에 해당되는지 여부 판단

경기도세감면조례 제14조제2항 규정에 의하여 분양할 목적으로 건축한 공동주택을 최초로 분양받아 1가구1주택이 되는 경우에는 취득세·등록세감면대상이나 주택건설사업자로부터 최초로 분양받는 경우가 아니라 부(夫)로부터 증여받는 경우에는 감면대상에 해당되지 않음 (행자부 세정 13407-279, 1999.3.5.)

사례 법원경매에 의한 취득세 감면대상 판단

다세대주택을 임차하여 거주하고 있는 임차인이 법원경매절차에서 당해 다세대주택을 낙찰받아 취득한 경우라면 건축주로부터 최초로 분양받는 경우에 해당되지 아니하므로 취득세 등의 면제대상에 해당되지 아니함(행자부 세정-269, 2003.6.25.)

사례 공동주택의 최초취득자의 감면적용 범위

강원도세감면조례 제13조제1항의 규정에 의거 임대주택법 제2조제4호에 의한 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하거나 건축주로부터 최초로 분양받는 경우 당해 전용면적 85제곱미터 이하의 공동주택에 대하여는 면적에 따라 취득세 및 등록세를 감면토록 규정하고 있으므로 임대주택법에 의한 임대사업자가 전용면적 85제곱미터 이하인 공공임대아파트를 건축한 건축주로부터 당해 공동주택을 취득하여 임대용으로 사용하는 경우라면 임대할 목적으로 건축주로부터 최초로 분양받는 경우에 해당되어 취득세 등의 감면대상에 해당되는 것임.(행자부 세정-635, 2003.7.28.)

지침 임대주택의 최초분양자에 해당 여부 판단지침(행자부 세정 13407-206, 2002.3.4.)

1. 「건축주로부터 최초로 분양받는 경우」에 해당되는 경우
 - ① 「건축주」로부터 당해 공동주택을 직접 분양받는 경우

- 건축주의 범위는 공동주택을 신축하여 취득한 자를 의미하고 개인 법인 여부를 불문
 - 개인 법인(건설회사 등)이 분양을 목적으로 공동주택을 신축하거나, 건축임대사업자가 임대주택용 공동주택을 건축하여 취득하는 자를 포함
 - ② 건축주의 지위를 승계받은 자로부터 분양받은 경우
 - 종전 「건축주」의 지위를 승계한 경우로서 그로부터 분양·취득하는 것은 최초로 분양받는 자로 보아 취득세 등이 감면되는 것으로 볼 수 있음.
 - ③ 당초 공동주택을 건축한 주택건설사업을 영위하는 기업의 분할·합병으로 생긴 분할·합병기업으로부터 취득하는 경우
 - ④ 개인인 공동주택의 건축주가 법인전환하면서 사업 포괄양수도한 경우 포괄양수도받은 법인으로부터 취득하는 경우
 - ⑤ 당초 공동주택을 신축한 자인 개인 법인의 부도로 인하여 시장·군수·구청장으로부터 승인을 받아 건축주의 지위를 승계한 자로부터 취득하는 경우 등
2. 「건축주로부터 최초로 분양받는 경우」에 해당되지 않는 경우
- 건축주로부터 타인에게 공동주택의 소유권이 이전되고 난 이후의 일체의 취득, 다만 1.의 경우 제외

사례 공동주택에 대한 감면대상 판단

충청남도세감면조례 제14조제2항 규정에 의하여 분양할 목적으로 건축한 소형공동주택은 최초로 분양받은 경우에만 취득세·등록세가 경감되는 것이므로 주택건설사업자와 「갑」이 최초로 분양계약을 하였으나 「갑」이 잔금지급일 이전에 해약을 하고 「을」이 동 주택을 다시 분양계약을 하여 취득한 경우에도 최초로 분양받는 것에 해당되어 취득세·등록세감면대상임(행자부 세정 13407-314, 1999.3.11.)

4. 취득세 및 등록세 감면 적용

지방 미분양 주택을 최초로 분양 받아 취득하는 경우 취득세는 지방세법 제112조제1항의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 75를 경감하고 등록세는 지방세법 제131조제1항제3호(2)목의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 75를 경감한다.

그리고 감면 근거는 지방자치단체 조례를 통하여 감면되기 때문에 미분양 주택이 소재하고 있는 지방자치단체의 조례가 공포되는 날부터 적용되는 것이다. 따라서 개정 조례규정에 따라 취득세의 경우에는 2009년 6월 30일까지 취득하는 미분양 주택에 대하여 적용하고, 등록세는 2009년 6월 30일까지 등기하는 미분양 주택에 대하여 적용하며 적용기한은 2009년 6월 30일까지 적용한다.

(1) 미분양 주택 취득시 감면적용

'08.6.11. 현재 미분양 주택을 '08.6.11. 이후 분양계약을 체결하고, 시도 감면조례 개정 시행일 이후부터 '09.6.30.까지 취득(등록세는 등기접수일)하는 경우에 감면을 받게 되는 것이다.

이 경우 미분양 주택 소재지 관할 시장·군수·구청장이 발행하는 미분양확인서를 발급받아 제출하여야 하므로 취득하려는 미분양 주택이 취득세·등록세 감면대상인 미분양 주택에 해당되는지 여부를 주택건설사업자 및 시·군·구청에 반드시 확인이 필요하다.

(2) 미분양 주택 감면시기

지방 미분양 주택에 대한 감면근거는 지방자치단체 감면조례에 의거 감면혜택을 받기 때문에 지방자치단체 감면조례 개정 시행일 이후 '09.6.30.까지(적용시한) 취득(잔금지급일)하는 경우 취득세·등록세 감면을 받게되는 것이다. 지방자치단체의 감면조례는 지자체별로 시행시기가 상이하므로, 구체적인 개정일정과 감면대상에 해당되는 지는 미분양 주택 소재지 시도 감면조례개정시기를 감안하여야 한다.

(3) 미분양 주택 취득·등기시 감면 적용시한

지방 미분양 주택을 '09.6.30.까지 취득·등기할 경우에 취득세·등록세를 감면받게 되므로 취득세는 '09.6.30.까지 잔금을 지급하면 감면대상에 해당되고 잔금지급일 이전에 등기를 먼저 하는 경우는 등기접수일 기준으로 감면대상 판단하여야 한다. 따라서 등록세는 '09.6.30.까지 법원(등기소)에 등기접수를 하는 경우에 감면대상이 되는 것이다.

그러므로 '09.6.30.까지 잔금을 지급하고 '09.6.30. 이후에 등기를 하는 경우에는 취득세는 감면되나, 등록세는 감면대상에서 제외되는 것이다.

사례 미분양 주택의 감면 적용

1. '09.6.30.까지 취득하는 미분양 주택에 대하여 취·등록세를 감면하는 것이므로, '09.6.30.까지 준공된 아파트에 대해서만 취·등록세가 감면되고, '09.6.30일 이후에 준공되는 주택은 감면되지 않음.
2. 다만 준공검사필 이전이라도 '09.6.30.까지 임시사용승인을 받고 잔금을 납부한 경우라면 등록세는 감면대상이 아니나, 취득세는 감면대상에 포함됨

(4) 지방 미분양 주택의 감면세액 산출

지방 미분양 주택을 취득하는 경우에는 취득세·등록세가 현재 2% → 1%로 적용되어 취득세·등록세 납부세액의 50%를 감면받게 되고, 취득세 감면세액에 과세되는 농어촌특별세도 비과세 적용받게 되는 것이다

(예) 전용면적 85㎡초과 지방미분양 공동주택을 2억원에 사업주체로부터 최초 분양 취득하는 경우

구 분	당 초 (A)	감면적용시 (B)	(A - B)
취 득 세	200만원	100만원	100만원
등 록 세	200	100	100
농어촌특별세	-	비과세	-
지방교육세	40	20	20
계	440	220	220

※ 농어촌특별세는 취득세 감면세액의 20%를 과세하며 전용면적 85㎡이하 주택은 비과세 되나, 85㎡ 초과 공동주택을 감면받는 경우 감면세액의 20%를 농어촌특별세로 납부하여야 함. 그러나 이번 미분양 대책으로 취득하는 미분양 주택의 경우 시도 감면조례로 감면하기 때문에 비과세 되는 것임.

5. 감면신청 및 처리절차

(1) 감면조례 개정 이전에 분양계약을 체결후 미분양 주택 취득시 감면신청

지방 미분양 주택을 취득하여 감면받으려면 취득일(잔금지급일) 현재 감면조례가 시행되고 있어야 감면을 받을 수 있으므로 비록 '08.6.11. 이후 시·도 감면조례 개정 이전에 분양계약을 체결한 경우라고 하더라도, 감면조례 개정일 이후에 잔금을 지급하면 감면혜택을 받을 수가 있다.

그런데 미분양 주택은 2008.6.11. 현재에 미분양 주택이어야 함으로 2008.6.11. 이전에 분양계약이 체결된 경우로서 미분양 주택에 해당되지 아니할 뿐만 아니라 그 공동주택이 비록 미분양 주택과 동일단지내에 소재하고 있다고 하더라도 조례개정일 이후에 잔금을 지급하여 취득하는 경우에도 감면 대상에서 제외되는 것이다. 따라서 '08.6.11. 이후 분양계약을 체결하고, 감면조례 개정일 부터 '09.6.30.까지 잔금을 지급하게 되면 감면대상이다.

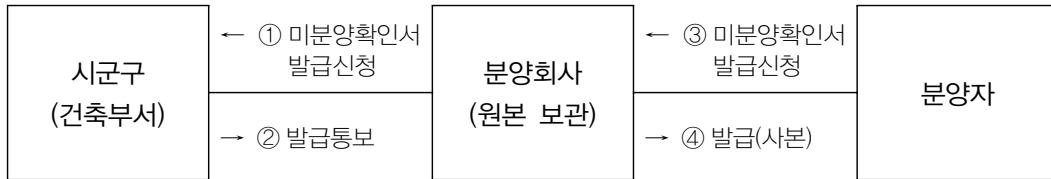
(2) 감면신청시 확인 서류

미분양 주택을 취득하는 경우 감면신청을 하기 위하여 관련 서류를 제출하여야 하는바, 감면 신청자는 분양매매계약서, 미분양확인서, 잔금지급영수증 등 관련 서류를 잔금지급일로부터 30일 이내에 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

이 경우 미분양확인서 발급절차는 ① 사업주체가 단지별(사업승인단위)로 지자체에 확인서 발급을 신청하고 ② 시장·군수·구청장이 심사 후 확인서 발급하게 되는 것이다.

그러면 분양회사는 분양자에게 미분양 주택 확인서(사본)을 교부하게 되며, 분양계약자는 과세신고(감면신청) 및 대출거래시에 사용하면 되는 것이다.

〈미분양 확인서 발급 절차〉



지방 미분양 주택 취 · 등록세 경감(요약)

□ 감면요건

구분	주요 내용	비고
① 대상주택	○ '08.6.11.현재 지방 미분양 주택	※ 규모, 분양일등 무관
② 대상지역	○ 비수도권(서울, 인천, 경기지역 제외) ※ 단, 계약체결일 현재 주택투기지역은 제외	
③ 취득자	○ 제한 없음(1가구 다주택자, 수도권내 소유자도 감면)	
④ 시행시기	○ 시도(서울, 인천, 경기 제외) 감면조례 개정일부터	※ 시도별로 개정일정에 차이가 있음
⑤ 적용시한	○ '09.6.30까지 취득, 등기하는 경우에 한함	
⑥ 감면신청	○ 취득세 등 신고납부시 지자체에서 발급하는 “미분양확인서”를 첨부하여 감면신청	
⑦ 신청 구비서류	○ 분양계약서, 미분양확인서, 잔금지급영수증 등	

□ 감면혜택

구 분	감면 비율
취득세	1% → 0.5%(50%)
등록세	1% → 0.5%(50%)
농어촌특별세	비과세
지방교육세	20%→10%(50%)

미분양 주택 확인서

사업주체				
사업계획승인권자			사업계획승인일자	
공사시공자			입주자모집공고일	
사업위치				
사업계획	대지면적(m ²)	건축연면적(m ²)	주택형태	규 모
				동 세대
준공여부	<input type="checkbox"/> 준 공	<input type="checkbox"/> 미 준 공	준공(예정)일	
사업내용	전용면적		공 급 세 대 수(호)	
	합 계			
붙임 1. 미분양 주택 현황				
붙임 2. 미분양 주택 동·호수별 현황				

위 사실을 확인하여 주시기 바랍니다.

200
(신 청 인) _____ (인)

위 사실을 확인함

200
(시장, 군수, 구청장) _____ (인)

[붙임 1]

미분양 주택 현황

사업주체				
사업계획승인권자		사업계획승인일자		
공사시공자		입주자모집공고일		
사업위치				
사업계획	대지면적(m ²)	건축연면적(m ²)	주택형태	규 모
				동 세대
준공여부	<input type="checkbox"/> 준 공	<input type="checkbox"/> 미 준 공	준공(예정)일	
사업내용	전용면적		공 급 세 대 수(호)	
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		합 계		
미분양현황 (’08.6.11. 현재)	전용면적		미 분 양 세 대 수(호)	
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		m ²		
		합 계		

[붙임 2]

미분양 주택 동·호수별 현황

(’08.6.11. 현재)

일련번호	동	호	전용면적: m ²