

# 부동산관련 중장기 조세정책방향 및 2003년 정기국회제출 세법개정안 해설

전 재 원

강남세무서 납세자보호담당관실 행정사무관

## I. 머리말

재정경제부에서는 2003년 8월 28일 세제발전심의위원회를 개최하여 참여정부 임기중 추진할 중장기 조세정책 방향과 금년도 정기국회에 제출할 세법개정안을 심의하고 그 주요 내용을 발표하였다. 중장기적으로 추진할 조세정책 방향으로는 i) 세입기반을 확충하고, ii) 조세의 형평성 및 효율성을 제고하며, iii) 지방의 자주재원 확충을 지원하고, iv) 국민의 신뢰를 받는 세정을 구현하겠다는 것을 그 주요정책목표로 정하여 이를 지속적으로 추진해 나가기로 했다.

그리고 2003년도 정기국회에 제출할 세법개정안에서는 i) 상속·증여세 완전포괄주의 도입, ii) 부동산 단기 양도차익에 대한 과세강화, iii) 중소기업 최저한세율 인하, iv) 연구·인력개발비 세액공제에 대한 최저한세 적용배제, v) 현금영수증카드제도 도입, vi) 근로자 본인의 의료비를 전액공제, vii) 여성의 출산·보육에 대한 지원, viii) 분식회계에 대한 제재 강화를 통해 우리 경제의 활력을 회복하고 조세제도의 투명성과 형평성을 제고시켜 나가기로 하였다.

## II. 중장기 조세정책방향 마련

정부는 2003년도 세법개정안과 중장기 조세정책방향을 함께 마련함으로써 참여정부의 세제운용방향에 대한 비전을 제시하고 조세정책을 보다 종합적이고 일관성 있게 추진해 나가기로 하였다. 이러한 조세정책의 중장기방향은 기업과 국민들에게 향후 장기적인 조세

정책에 대한 예측가능성을 높임으로써 기업하기 좋은 환경조성에도 기여할 것으로 보인다.

우선 세입기반 확충을 위하여 각종 비과세·감면을 축소하고 자영사업자의 과세표준을 양성화시키는 한편, 재정형편과 경기상황을 고려하면서 “넓은 세원, 낮은 세율”체제로 전환시켜 나갈 계획이다.

또한, 부동산의 보유과세 강화를 위해 단기적으로는 과표현실화 및 세율체계를 조정하고 중장기적으로는 보유과세 제도를 전면개편하고, 부동산 거래내역 및 실거래가를 중개업자가 전산신고하는 시스템을 구축하며, 「유·무형, 직·간접 등 사법상 형식에 불구하고 경제적 이익의 무상이전」에 대해서는 증여세를 과세할 수 있도록 관련 세법규정을 합리적으로 정비하여 상속·증여세 완전포괄주의를 도입·시행함으로써 조세의 형평성을 제고하기로 하였다.

조세의 효율성 제고를 위하여 외국인 투자 지원제도와 기업과세제도를 합리적으로 개선하고, 여성의 출산과 보육에 대한 지원을 강화하기로 하였다.

지방분권과 국가균형발전을 뒷받침하기 위해 지방정부의 자주적 재정확충을 적극 지원하는 한편, 투명한 세정집행과 전문성 제고로 신뢰받는 세무행정을 확립하기 위해 세무서를 방문하지 않고서도 납세자가 편리한 장소에서 인터넷 등을 통하여 납세서비스를 제공받을 수 있도록 전자세정 환경을 구축하기 위해 앞으로는 간접세 위주로 운용되고 있는 전자신고를 모든 세목으로 확대하고 인터넷 민원대상도 지속적으로 확대함으로써 사업자는 사업에 전념하고, 세금문제는 세무대리인에게 맡기는 납세환경을 조성하여 세무대리인의 역할 제고와 책임을 강화토록 하는 방안을 강구하고 있다.

유·소년기부터 교육을 통하여 「탈세 = 범죄·부도덕」이란 의식의 확산 등 납세자 의식·관행 개혁과 성실납세자가 우대받는 풍토를 조성하여 국민으로부터 신뢰받을 수 있도록 혁신해 나갈 계획이다.

이와 같이 중장기 조세정책방향의 수립은 보다 경쟁력있고 신뢰받는 조세제도 구현에 기여할 것으로 본다.

### III. 2003년도 세법개정안의 주요내용

#### 1. 금년도 세제개편 여건과 기본방향

##### 가. 세제개편 여건

금년에는 최근 산업생산이 증가세로 돌아서고 있으나 설비투자와 소비는 여전히 부진한 상황이다. 이에 따라 내년 세입은 금년도 기업실적 악화에 따른 법인세 부진 등으로 어려

을 전망이다.

한편, 재정수요는 동북아 경제중심 추진, 복지비·국방비 등 증가요인이 많아 전체적으로 세율인하 등 세수감을 크게 초래하는 세법개정은 어려운 상황이다

나. 기본방향

이에 따라 금년도 세법개정은 우리 경제가 조속히 활력을 되찾을 수 있도록 기업하기 좋은 조세환경 조성과 투자활성화에 중점을 두는 한편 농어민·근로자 등 중산서민층 생활안정을 지원하고 조세형평성 제고를 위한 세입기반 확충과 세제의 간편화를 위한 제도 개선을 중점 추진하기로 하였다.

**2. 단기보유 부동산에 대한 양도소득세율 인상**

부동산 투기를 억제하고 과세형평을 제고하기 위하여 2004년 1월 1일 이후 양도하는 부동산에 대하여는 단기양도차익에 대한 양도세율을 취득 후 1년 이내 되파는 경우에는 현행 양도소득세율 36%에서 50%로, 1년 초과 2년 이내 되파는 경우에는 현행 양도소득세율 9~36%에서 40%로 인상할 예정이다.

현 행	개 정(안)
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 부동산 양도소득세율</li> <li>- 1년이상 보유 : 9~36%</li> <li>- 1년미만 보유 : 36%</li> <li>- 미등기 양도 : 60%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단기양도에 대한 세율 인상</li> <li>- 2년이상 보유 : 9~36%</li> <li>- 1~2년 보유 : 40%</li> <li>- 1년미만 보유 : 50%</li> <li>- 미등기 양도 : 현행유지</li> </ul>

가. 단기보유 부동산에 대한 양도소득세율 인상 배경

최근의 부동산시장은 전반적으로 안정세를 시현하고 있으나 다만, 서울 강남지역 및 수도권 일부지역 등에서 재건축 추진지역이나 개발사업지역에서 국지적으로 상승세를 유지하고 있다.

이러한 현상은 주로 실수요자에 의한 거래보다는 단기적으로 가격상승이득을 기대한 투기수요의 가세에 기인하였다고 밖에 볼 수 없다.

따라서 이러한 단기 투기이득을 세금으로 흡수하여 시장에 투기자금으로 재유입하지 못하도록 억제하는 한편 땀흘려 벌어들인 소득과의 형평성 측면도 감안한 것이다.

나. 단기양도에 대한 양도소득세 과세체계 비교

보유기간별	현 행	개 정(안)
· 1년 미만	실가과세 + 세율 36%	실가과세 + 세율 50%
· 1~2년	기준시가 + 세율 9~36%	기준시가 + 세율 40%
· 2년 이상	" + "	" + 세율 9~36%

다. 부동산 보유 기간별 양도소득세 부담 사례 비교

□ 1년 미만 보유한 경우 : 현행 세율 36% ⇒ 개정 세율 50%

[사례]

(단위 : 천원)

구 분	현 행	개 정(안)
양도가액	350,000	350,000
필요경비	300,000	300,000
과세표준	47,500	47,500
세 율	36%(단일세율)	50%(단일세율)
양도소득세	17,100	23,750

□ 1년 이상~2년 미만 보유한 경우 : 현행 세율 9~36% ⇒ 개정 세율 40%

[사례]

(단위 : 천원)

구 분	현 행	개 정(안)
양도가액	350,000	350,000
필요경비	150,000	150,000
과세표준	197,500	197,500
세 율	36%(누진세율)	40%(단일세율)
양도소득세	59,400	79,000

라. 부동산의 양도소득세 과세 체계

과 세 구 조	세 부 내 용
양 도 가 액 (-) 필 요 경 비	○ 기준시가 또는 실지거래가액 ○ 취득가액 + 기타 필요경비 [기준 시가과세의 경우 : 취득가액의 3%(분양권은 1%)]
양 도 차 익	
(-) 장 기 보 유 특 별 공 제	○ 양도차익 × $\begin{pmatrix} 3\text{년 이상} : 10\% \\ 5\text{년 이상} : 15\% \\ 10\text{년 이상} : 30\% \end{pmatrix}$
양 도 소 득 금 액 (-) 양 도 소 득 기 본 공 제 양도소득과세표준	○ 연간 250만원
(×) 세 율	○ 현행 누진세율(9~36%)
산 출 세 액	

마. 현행 양도소득세 누진세액의 계산

▪ 과세표준:	1천만원이하	1~4천만원	4~8천만원	8천만원 초과
▪ 세 율:	9%	18%	27%	36%
▪ 누진공제액:	-	900천원	4,500천원	11,700천원

3. 서화 및 골동품의 양도차익에 대한 소득세 과세

1990년부터 5차례 연기된 서화·골동품 양도차익과세를 2004년부터 원활히 과세하기 위

하여 관련규정을 보완하고 간편화하였다.

2004년 1월 1일 이후 양도하는 거래가액이 2천만원을 초과하는 서화·골동품의 양도차익에 대하여는 소득세를 과세하도록 하였다. 다만, 10년 이상 장기보유자는 양도가액의 1%(10년미만 보유시 3%)로 분리과세를 선택할 수 있도록 하고 종합과세를 선택하는 경우에도 10년이상 장기보유자는 양도가액의 90%(10년미만 보유시 80%)를 필요경비로 인정하도록 하는 등 물가상승율을 감안하여 장기보유자에게 유리하도록 원천징수세율 및 필요경비의제규정을 마련하여 세부담을 적정수준으로 조정하였다.

현 행	개 정(안)
<input type="checkbox"/> 과세방법 ○ 종합소득(일시재산소득) 합산과세 * 과세대상: 거래가액 2천만원 이상	<input type="checkbox"/> 납세자가 자신에게 유리한 과세방법 선택 ① 원천징수분리과세 ② 원천징수후 종합소득합산과세
<input type="checkbox"/> 세액계산 ○ 양도차익×기본세율(9~36%)	<input type="checkbox"/> 장기보유자에게 유리하도록 과세체계 마련 ○ 분리과세 선택시 - 양도가액×보유기간별 원천징수세율 (10년미만 : 3%, 10년이상 : 1%) ○ 종합과세 선택시 - 양도차익×기본세율(9~36%)
<input type="checkbox"/> 양도차익에 대한 필요경비 ○ 필요경비 의제규정이 없어 증빙불 비시 과중한 세부담	<input type="checkbox"/> 필요경비의제규정 마련 ○ 10년 미만: 80% 필요경비 의제 ○ 10년 이상 : 90% 필요경비 의제

#### 4. 임대소득 과세제도를 간소하게 개선

임대소득에 대한 과세제도를 간소화하고, 간주임대료 계산방식을 법인세법·부가가치세법과 일치시킴으로써 관련 세법간 내용을 통일시키기 위해 2004년 1월 1일 이후 발생하는 소득분부터는 주택임대소득 비과세기준을 단순화하였다.

현행	개정(안)
<input type="checkbox"/> 주택임대소득 비과세기준 단순화 <input type="checkbox"/> 3주택이하는 원칙적으로 비과세 - 주택규모·소재지에 따라 복잡한 예외 규정 <input type="checkbox"/> 간주임대료 추계결정·경정시 건설비상당액 공제	<input type="checkbox"/> 2주택이하는 원칙적으로 비과세 - 다만 고가주택(기준시가 6억원 이상) 임대시 예외적으로 과세 <input type="checkbox"/> 건설비상당액 공제제도 폐지

\* 간주임대료 = (보증금등 적수-건설비상당액 적수×50%) × 1/365  
 × 정기예금이자율

### 5. 상속·증여세 완전포괄주의 과세방식 도입

변칙적인 상속·증여를 통해 세금없이 富가 대물림되는 것을 방지하기 위해 상속·증여세를 완전포괄주의 과세방식으로 전환하되, 조세법률주의 위배소지가 없도록 학계·실무계의 조세전문가들과 조문 및 법률체계 마련에 만전을 기하도록 하였다.

#### 가. 현황 및 개선방향

##### (1) 현황 및 문제점

현재 상속세및증여세법에서는 변칙적인 상속·증여에 대처하기 위하여 증여의제에 관한 일반적 규정과 14개 유형의 개별적 증여의제 규정 및 14개 유형과 유사한 증여에 대하여도 과세한다는 규정을 두고 있다,

증여의제에 관한 일반적 규정은 과세가액 산정기준 등에 관하여 구체적으로 정하고 있지 아니하기 때문에 일종의 선언적 규정이라는 주장이 제기되고 있으며 14개 유형의 증여의제 규정 등의 경우에는 신종금융상품을 이용한 새로운 유형에 대처하지 못하는 한계가 있었다.

##### (2) 개선방향

새로운 유형의 조세회피에 사전적으로 대처하기 위하여 현행의 증여의제 유형(14개)을

예시적으로 규정하고 열거된 것외에 재산의 무상이전이나 가치증가분에 대해 증여세를 과세할 수 있도록 포괄규정을 법률에 신설함으로써 유·무형, 직·간접 등 사법상 형식에 불구하고 경제적 이익의 무상이전은 증여세를 과세하려는 것이다.

경제적 이익의 계산방법에 관한 일반규정을 법률에 신설하고 세부적인 산정방법은 시행령에 위임할 예정이다.

나. 증여세 과세대상이 되는 증여의 정의 규정 신설

현 행	개 정(안)
<p>□ 타인의 증여에 의하여 재산을 취득하는 자에 대하여 증여세 과세(증여의 정의 규정 없음)</p> <p>※ 민법상 증여의 의의 : 당사자 일방이 무상으로 재산을 상대방에 수여하는 의사를 표시하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생긴다(민법§554)</p>	<p>□ 재산의 무상이전에 대하여 증여세를 과세하는 것임을 명문화함</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계약, 단독행위, 기타 사법상의 형식이 무엇이든</li> <li>○ 타인으로부터 직·간접적으로 재산을 무상 또는 저렴한 대가로 취득하거나</li> <li>○ 타인의 기여에 의하여 재산의 가치가 증가하는 경우 증여세 과세</li> </ul>

<개정이유>

- 현행 상속·증여세법상 증여세 과세대상이 되는 증여의 범위는
  - 일반적인 민법상의 증여외에도 증여로 의제하는 14개 유형 및 이와 유사한 것이 있음
- 그러나 증여세 과세대상이 되는 증여의제 대상을 현행 법체계와 같이 열거방식에 의하는 경우 열거되지 아니한 새로운 유형으로 상속·증여세를 회피할 수 있음
- 따라서 민법상 증여의 형태가 아니더라도 사실상 재산의 무상이전에 해당되는 경우에는 증여세를 과세하는 것임을 명문으로 규정함



다. 상속·증여세의 완전포괄주의로의 전환

현 행	개 정(안)
<p>① 일반적 증여의제 규정(법§32)</p> <p>- 유·무형의 재산을 직·간접적으로 증여받은 경우 증여세 과세</p> <p>② 개별 증여의제 대상 열거 (14개 유형)</p> <p>- 신탁, 보험, 채무면제익, 고·저가 양도, 토지무상 사용익, 무상금전 대부, 결손법인을 통한 이익증여</p> <p>- 불균등 합병·증자·감자, 전환사채, 주식 상장 등을 통한 지분 또는 평가액의 증가</p> <p>- 명의신탁을 통한 조세회피</p> <p>③ 유사 유형 증여의제 규정 (유형별 포괄규정)</p> <p>- 14개 유형과 유사한 행위도 증여로 의제</p>	<p>○ ①·②의 규정을 완전포괄주의로 전환(3그룹으로 세분화)</p> <p>i) 일반거래 : 대가를 수수하지 않거나 시가 보다 낮은 대가로 재산을 이전 받은 경우</p> <p>ii) 자본거래 : 출자, 합병, 사업양수도 등에 의해 지분 또는 그 가액이 증가한 경우</p> <p>iii) 기타 재산증가 : 타인의 기여에 의하여 재산의 가치가 증가한 경우</p> <p>○ ②의 열거규정을 예시규정으로 전환</p> <p>- 증여시기, 증여가액의 산정 등에 관하여 규정</p>

<개정이유>

「①일반적 증여의제 규정」은 과세가액 산정기준 등 과세요건 불비로 실제적 규정이 아니라 선언적 규정으로 해석되어 오고 있다.

예를 들면 대법원 판례(대법원 88누889, 1989.3.14)로 현물출자의 경우 증자와 경제적 실질이 동일하나 기존주주는 신주인수권이 없다하여 기존주주가 포기한 실권주를 다른 주주 등이 재배정 받는 경우에는 증여세를 과세하는 증자규정으로는 과세가 불가하다는 판례를 볼 수 있다.

- 「③유사유형 증여의제 규정」도 유사한 것만 과세가 가능하므로 열거주의의 한 형태

에 불과하여 새로운 유형에 대하여는 과세가 곤란하다.

예를 들면 대법원 판례(대법원 95누 5301, 1996.5.10)로 경제적인 합리성이 없는 우회거래를 통해 이익을 분여하였더라도 이에 대한 과세규정이 신설되기 전에는 증여세를 부과할 수 없다는 판례가 있었다.

따라서, ①의 일반적 증여의제 규정과 ③유사유형 증여의제 규정을 완전포괄주의로 전환하여 변칙 상속·증여에 사전적으로 대처할 수 있도록 하였다.

「②개별증여의제 규정」은 포괄규정에 포함되므로 삭제해도 무방하나 과세가액의 산정방법, 증여시기 등을 구체적으로 열거한 현행의 개별 증여의제 규정을 예시적으로 덧붙여 국민의 법적 안정성과 예측가능성을 도모할 수 있을 것으로 본다.

#### □ 현물출자에 따른 경제적 이익에 대한 증여세 과세사례

10억원의 부동산을 법인에 현물출자하면서 주식을 교부받았고, 교부받은 주식의 액면가액이 10억원(시가 20억원)인 경우 현행 상속세및증여세법에서는 현물출자하는 주주의와 다른 주주에게는 신주인수권이 없으므로 증여세를 과세할 수 없지만, 개정안에서는 현물출자에 의한 경제적 이익(10억원)에 대해 증여세를 과세할 수 있다.

#### □ 증여 받은 자금으로 비상장 주식을 취득한 사례

아버지의 부동산을 담보로 하여 5살짜리 자녀명의로 10억원을 금융기관으로부터 차입하여 아버지가 대주주로 있는 비상장법인의 주식을 1주당 10,000원에 취득한 후 1년 뒤 상장되어 1주당 50,000원으로 주가가 상승하여 보유주식가치가 50억원으로 상승하였을 경우에는 현행 상속세및증여세법에서는 아버지 재산을 담보로 차입한 자금에 의한 것이므로 증여세를 과세할 수 없지만, 증여 받은 자금으로 비상장주식을 취득한 경우에는 과세한다.

이 경우 개정안으로는 자녀가 얻은 경제적이익(50억원-10억원=40억원)에 대해서 증여세를 과세할 수 있다.

#### 라. 경제적이익의 산정기준

경제적이익의 산정에 관한 일반기준은 법에 규정하고 세부적인 산정방법에 관하여는 시행령에 규정할 수 있도록 위임근거를 명확히 하였다.

현행	개정(안)
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 경제적이익의 산정은 개별 증여의제 규정에 구체적으로 규정</li> <li>(예) 불공정 합병의 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 합병직전과 직후의 평가 차액</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 경제적이익의 산정기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 일반거래 : 시가와 실제 지급한 대가와와 차액</li> <li>ii) 자본거래 : 소유지분·그 가액의 변동 전·후의 평가차액</li> <li>iii) 기타 재산증가 : 재산증가사유 발생일의 가액과 당해 재산의 취득가액등의 차액</li> </ul> </li> <li>○ 세부적인 산정방법은 법률에 직접규정 또는 시행령에 위임</li> </ul>

#### IV. 주택가격 안정을 위한 대책 추진

##### 1. 최근 주택가격 동향 및 추진대책

###### 가. 최근의 주택가격 동향

부동산 가격안정을 위한 5·23 대책 발표(분양권 전매금지, 주택담보대출 억제, 세무조사 강화 등 투기억제 대책) 이후 안정세를 보이던 주택가격이 금년 8월 이후 높은 상승률을 보이고 있는 바, 강남지역의 주택가격 상승은 재건축 및 주상복합 아파트를 중심으로 상승하고 있고, 학군이 좋은 강남에 방학동안의 이사 수요가 집중된 것을 원인으로 꼽을 수 있다.

###### □ 국민은행 조사 주택가격상승률

(전년말·전월·전주 대비, %)

구분	'01	'02	'02. 1~7월	'03. 4월	5월	6월	7월	'03. 1~7월	8.5일	8.12일	8.19일	8.26일
· 전국	9.9	16.4	10.9	0.9	1.6	0.7	0.2	4.7	0.1	0.2	0.2	0.5
· 서울	12.9	22.5	15.3	1.3	1.6	0.6	0.5	4.5	0.3	0.5	0.3	0.7
(강남)	17.5	27.4	19.0	1.8	2.3	0.9	0.9	6.4	0.4	0.7	0.4	0.9
(강북)	7.7	16.3	10.8	0.5	0.8	0.2	0.2	2.2	0.1	0.2	0.2	0.3

#### 나. 정부의 주택가격 안정대책 방향

주택시장 불안요인은 전국적으로 주택보급율이 100%를 넘고 있으나 수도권은 92% 수준(서울은 82% 수준) 밖에 되지 않는 등 근본적으로 수급 불균형에 기인하고 있다고 본다.

정부는 장기적인 수급 균형에 정책의 주안점을 두고 주택공급 확대에 주력하기 위해 향후 5년간 매년 50만호씩 총 250만호의 주택을 건설하고, 특히 주택 보급율이 상대적으로 낮은 수도권에 판교, 김포, 파주 등 신도시를 건설할 예정이며 수도권의 신도시를 건설할 때에는 강남지역의 대체성을 높이기 위해서 교육, 교통, 환경 등 질 높은 주거환경을 조성하고 서민, 중산층의 주거생활 안정을 위해 장기·공공 임대주택을 향후 10년간 150만호를 공급할 계획이다.

주택보급율은 2012년경이 되면 115% 수준에 도달할 것으로 전망되므로 선진국의 경험에 의하면 주택 보급율이 110% 수준을 넘어서는 경우에는 주택 투기는 크게 문제가 되지 않을 것으로 예상된다.

아울러, 부동산을 투기의 수단으로 삼지 못하도록 보유세를 연차적으로 강화하여 토지과표를 연차적 3%p 이상씩 인상한 후, 2006년부터 개별공시지가의 50%로 법정화하고, 건물과표를 시가가 반영될 수 있도록 평가방법을 개선하여 현재 시세에 비하여 턱없이 적은 세금(종토세, 재산세)을 내고 있는 지역에 대한 세금을 대폭 현실화하며 2006년부터는 종합토지세를 전면 개편하여 부동산 과다보유자의 세부담은 부동산 가격이나 보유규모에 따라 누진 중과하는 방향으로 보유세제를 개편함으로써 부동산 과다보유를 원천적으로 억제하려는 데 있다.

#### 다. 최근 부동산 투기의 원인과 대책추진

최근 부동산 투기는 재건축 추진 아파트를 중심으로 일어나고 있으므로 재건축 추진 아파트에 대한 대책을 마련하고 단기 거래에 따른 투기 이익을 차단하기 위한 양도소득세 강화 및 세무조사 활동을 강화하기로 했다.

## 2. 서울, 과천, 5대신도시 소재 1세대 1주택 비과세 판정시 거주요건 강화

2003. 9월 소득세법시행령을 개정하여 서울, 과천, 신도시 지역(택지개발촉진법의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)의 주택을 2004년 1월 1일 이후에 양도하는 분에 대하여는 거주기간 요건을 1년에서 2년으로 강화하였다

현행	개정(안)
① 서울, 과천, 5대 신도시 지역 : 3년 이상 보유하고, 보유기간중 1년 이상 거주해야 함 (2003.10.1~12.31 양도분) * 2003.9.30이전 양도분은 거주요건 없음 ② 기타지역 : 3년이상 보유	① 서울, 과천, 5대 신도시지역 2004.1.1 이후 양도시에는 3년 이상 보유하고, 보유기간 중 2년 이상 거주 ② 기타 지역 : 현행대로

□ 2년 거주요건 충족이 필요한 5대 신도시 지역 현황

분당 (성남시 분당구)	일산 (고양시 일산구)	평촌 (안양시)	산본		중동	
			(군포시)	(안양시)	(부천시 오정구)	(부천시 원미구)
분당동	마두동	비산동(일부)	산본동(일부)	안양동(일부)	중동(일부)	삼정동(일부)
수내1,2,3동	주엽동	관양동(일부)	금정동(일부)		상동(일부)	
정자1,2,3동	대화동(일부)	평촌동(일부)	당동(일부)		약대동(일부)	
서현1,2동	일산동(일부)	호계동(일부)				
이매1,2동	장항동(일부)					
야탑1,2,3동	백석동(일부)					
구미동						
금곡동(일부)						

□ 1세대 1주택 비과세요건 개정연혁

구분	1981. 1	1983. 7	1988. 8	1996. 1	1999. 1	2002. 3. 30	2003.10	2004.1
거주	6월	1년	3년	-	-	-	1년2」	2년2」
보유	2년	3년	5년	3년	3년(1년)1」	3년		
(대체취득 중복허용)					(2년)	(1년)	(1년)	(1년)

- 주」 1. '99.1.1~'99.12.31 사이에 매매계약하여 취득한 주택  
 2. 서울·과천·5대신도시(분당, 평촌, 산본, 중동, 일산)만 거주요건 적용

### 3. 강남지역 아파트가격 안정을 위한 세무조사

#### 가. 주택취득 관련 자금출처 조사 배경

최근 학군 수요 등의 이유로 선호도가 높은 강남권의 재건축 추진(예정) 아파트단지를 중심으로 가격이 다시 급등하고 있는 것으로 나타났고 특히, 강남권은 계속하여 상승할 것이라는 기대로 미리 사두려는 가수요 현상이 이 지역의 아파트 등 공동주택 가격 상승을 더욱 부추기고 있는 것으로 분석되고 있으며 이 지역의 상승세가 이사철 성수기와 맞물려 여타 지역으로 확산될 수 있는 불안이 상존하고 있다.

따라서 서울 강남권 재건축 추진 또는 예정 아파트를 취득한 자중 직업·연령·소득 및 재산상태 등으로 보아 취득자금 출처가 불확실하다고 판단되는 자에 대하여 강도 높은 자금출처조사를 실시함으로써 아파트 등 공동주택에 대한 투기심리가 더 이상 확산되는 것을 조기에 차단하여 계층간 위화감을 해소하고 서민생활의 안정을 도모함과 아울러, 투기성 이익에 대한 철저한 과세로 세부담의 형평성을 제고하려는데 있다.

#### 나. 조사대상자 선정 및 조사 실시

이를 위하여 강남구·서초구·송파구·강동구 등 강남지역에 소재하는 재건축추진아파트 등 공동주택 1,218개 단지를 대상으로 금년 1월부터 7월까지 거래자료 25천여건을 수집하고 수집한 거래자료중 i) 재건축추진아파트 5,506건 ii) 타워팰리스 등 주상복합아파트 1,285건 iii) 대치·개포·도곡·역삼동 등 고가아파트 369건 등 7,160건을 중점분석 대상으로 선별, 이중 취득자금 원천이 불확실한 세금탈루혐의자 448명을 조사대상으로 선정하였다.

그 주요 선정유형은 i) 30세 이하 연소자로 수증혐의자 63명 ii) 배우자로부터 일정금액 이상 수증혐의자 75명 iii) 사업소득 탈루를 통한 투기혐의자 114명 iv) 취득·양도가 빈번한 상습투기 혐의자 41명 v) 기타 자금능력이 부족한 자 155명 등이다.

조사대상자에 대해서는 9. 8일(월) 세무조사 사전통지를 실시하였고, 9.18일부터 40일간의 기간으로 일제히 자금출처조사에 착수하였다.

이번 조사시에는 전 가족의 1998년 이후 부동산거래에 대해 세금탈루 여부를 검토하고 관련 금융거래확인조사를 병행한 제세 통합조사를 실시한다.

금융조사 등을 통해 명의신탁 부동산의 실권리자 취득자금 원천의 추적과 함께 차명부동산의 양도대금 사용처도 조사하여 세금추징은 물론 부동산실명법 위반사실을 관계기관에 통보할 예정이다.

조사과정에서 적발된 미등기전매 등 관련 법규위반자에 대해서는 관계기관에 통보하고 허위계약서 작성 등 부정한 방법에 의하여 세금을 포탈한 경우에는 검찰에 고발하는 등 엄정하게 조치하고 취득부동산의 담보대출 채무액이 과도한 경우 원리금상환 등 자금출처를 사후관리하며 조사결과 확인된 실거래가격은 전산 관리·활용할 계획이다.

국세청은 앞으로도 강남지역 아파트 등 부동산가격동향을 예의주시하면서 필요한 경우 가능한 모든 행정력을 동원하여 이들 지역에 대한 투기를 강력히 억제해 나갈 것임을 밝혔다.

우선, 강남지역 소재 아파트분양권 및 실가과세대상 양도에 대한 엄정한 양도소득세 조사를 착수하고 강남지역소재 재건축, 주상복합 및 일반아파트를 대상으로 2002년 2월부터 2003년 5월분까지의 분양권 양도자료 4,510건을 수집하여 프리미엄이 4천만원 이상 형성된 50개 아파트단지의 분양권 양도자 1,708건을 정밀분석하여 조사대상자로 선정하였다.

강남지역의 아파트 양도분 신고자료중 2003년 1월~6월까지의 6억원 이상인 고가주택 거래자료와 지난 4월 30일 투기지역으로 지정된 강남구의 2003년 5월~6월까지의 재건축 아파트 등 양도자료를 수집·분석하여 조사대상자로 선정하였다.

#### **4. 부동산 검인계약서 신고 의무화 추진**

부동산 실거래가액 파악을 위한 과세인프라 구축을 위해 부동산 매매시 중개업소에서 인터넷 등으로 시·군·구청에 부동산 거래내역(검인계약서)을 신고토록 제도화하는 방안 등을 검토할 예정이다.

#### **5. 기타 재건축 주택규모 조정**

건설교통부에서는 주택조합등에대한주택규모별공급비율에관한지침을 개정하여 2003년 9월 8일부터 수도권 과밀억제권역에서 재건축 사업을 하는 경우에는 전체 건설예정 세대수의 60%이상을 국민주택 규모이하(전용 25.7평)로 건설토록 의무화하였다.

동시에 투기과열지구내 재건축조합원에서 대해서는 직장·지역조합아파트와 동일하게 조합설립 인가이후 조합원 명의변경 금지토록 도시및주거환경정비법의 개정도 추진할 방침이다. 