

## 지방세법 개정사항 주요 질문답변(Q&A)

### Q 분양권 및 입주권도 취득세가 증가되는지?

- A** 분양권 및 입주권 자체가 취득세 과세대상은 아니며, 추후 분양권 및 입주권을 통해 실제 주택을 취득하는 시점에 해당 주택에 대한 취득세가 부과됨  
\*다만, 승계조합원의 경우 입주권 취득 시 해당 토지 지분에 대한 취득세 부과  
**A** 다만, 주택이 준공되기 전이라도 분양권 및 입주권은 주택을 취득하는 것이 예정되어 있으므로 소유 주택 수에는 포함됨  
※ 법 시행 이후 신규 취득분부터 적용

### Q 오피스텔도 주택 수에 포함되는지?

- A** 재산세 과세대장에 주택으로 기재되어 주택분 재산세가 과세되고 있는 주거용 오피스텔의 경우 주택 수에 포함됨  
※ 법 시행 이후 신규 취득분부터 적용, 다만, 법 시행일 전에 매매(분양)계약을 체결한 경우도 주택수에서 제외  
※ 법 시행 이후 신규 취득분부터 적용

### Q 직전연도 전 소유자에게 주택분 재산세가 과세된 오피스텔을 승계취득하여 보유하고 있는 경우, 해당 오피스텔이 주택 수산정에 포함되는지?

- A** 오피스텔 취득자에게 새롭게 주택분 재산세가 과세된 경우부터 주택 수에 산정

### Q 오피스텔 분양권도 주택 수에 포함되는지?

- A** 오피스텔 취득 후 실제 사용하기 전까지는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 오피스텔 분양권은 주택 수에 포함되지 않음

### Q 가정어린이집 등도 예외 없이 주택 수에 포함되거나 종과세율이 적용되는지?

- A** 가정어린이집을 취득하거나 소유할 때, 주택 수에 포함하지 않음  
- 단, 취득 후 1년이 경과할 때까지 가정어린이집으로 사용하지 않거나 가정어린이집으로 3년 이상 사용하지 않고 매각·증여·전용하는 경우는 취득세를 추징하며,  
- 3년이 경과한 경우라 하더라도 다른 용도로 전용한 때부터는 소유 주택에 포함함  
**A** 그 외에도 노인복지주택, 공공주택사업자(NH, 지방공사 등)의 공공임대주택 등 공공성이 높거나 주택공급 사업을 위해 필요한 경우 등 투기로 보기 어려운 주택 취득의 경우 주택 수 합산 및 종과 대상에서 제외함

## 일시적 2주택

### Q 이사가기 위해 주택을 추가로 취득한 경우 취득세가 증가되는지?

- A** 1주택을 소유한 세대가 거주지를 이전하기 위하여 신규 주택을 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우에 신규 주택 취득은 종과세를 적용하지 않음  
- 신규 주택 취득 시 우선 1주택 세율(1~3%)로 신고·납부하면 됨  
- 다만, 종전 주택을 처분기간\*내 처분하지 않고 계속 보유하는 경우 2주택에 대한 세율(8%)과의 차액(가산세 포함)이 추징됨  
\*종전 주택을 3년(종전 주택과 신규 주택이 모두 조정대상지역 소재 시 1년) 이내에 처분하여야 함

### Q 다주택자가 이사가기 위해 취득하는 주택도 일시적인 주택 소유로 보아 과세되는지?

- A** 2주택 이상을 보유한 다주택자는 이사 등의 사유로 신규 주택을 취득하더라도 "일시적 2주택"에 해당하지 않음  
- 따라서, 신규 주택에 대한 취득은 종과세율이 적용됨

### Q 1주택 소유자가 아파트 분양권을 추가로 취득한 경우, 일시적 2주택을 적용받기 위한 종전 주택 처분기한은?

- A** 분양권이나 입주권이 주택 수에는 포함되지만, 분양권이나 입주권 자체는 거주할 수 있는 주택의 실체가 없으므로,  
- 아파트 준공 후 주택의 취득일을 기준으로 3년 이내\*에 종전 주택을 처분하는 경우에는 일시적 2주택으로 봄  
\*종전 주택과 신규 주택이 모두 조정대상지역 소재 시 1년 이내

### Q 재건축사업으로 거주하던 주택(A)에서 퇴거하면서 신규 주택(B)을 취득하였다가 재건축된 주택에 입주하면서 신규 주택(B)을 처분하는 경우에도 일시적 2주택으로 볼 수 있는지?

- A** 일시적 2주택에 해당함  
- 재건축 주택의 완공 시까지 일시적으로 거주하기 위해 신규 주택을 취득한 점을 고려하여,  
- 재건축된 주택의 취득일을 기준으로 3년 이내\*에 신규 주택을 처분하는 경우에는 일시적 2주택으로 봄  
\*종전 주택과 신규 주택이 모두 조정대상지역 소재 시 1년 이내

## 주택 무상취득 종과세

### Q 다주택자(4주택 보유)가 보유주택 중 조정대상지역 내 부부 공동명의(지분 50:50)로 소유하고 있는 주택(공시가격 10억)의 지분 일부(25%)를 자녀에게 증여하는 경우, 조정지역 내의 '공시가격 3억 이상' 판단 기준

- A** 전체 주택가액이 3억을 초과하므로 12%세율 적용

## 경과조치 등

### Q 「지방세법 개정안」 시행일 이전에 계약한 주택도 종과세율이 적용되는지?

- A** 정부가 「주택시장 안정 보완대책」을 발표한 2020년 7월 10일 이전(발표일 포함)에 매매 계약을 체결한 사실이 증빙서류\*에 의하여 확인되는 경우,  
\*부동산 실거래 신고자료, 계약금과 관련된 금융거래 내역, 시행사와의 분양 계약서 등  
- 시행일(8.12.) 이후에 취득\*하더라도 종전 세율(3주택 이하 1~3%, 4주택 이상 4%)을 적용함  
\*잔금지급일과 등기일 중 빠른날

### Q 3주택을 소유한 1세대 중 A가 '20.5.15. 공동주택 분양계약 체결한 후, '20.7.15. 해당 분양권의 50%를 배우자인 B에게 증여한 상태에서 '20.12.31. 준공으로 취득한 경우 적용세율은?

- A** A의 경우 종전 규정을 적용하므로 4% 적용, B의 경우 개정 규정을 적용하므로 12%를 적용함

### Q '20.8.12. 전에 취득한 업무용 오피스텔을 '20.8.12. 이후에 주거용 오피스텔로 전환하는 경우 주택수 산정에 포함하는지?

- A** 「지방세법」 부칙 제3조\*에 따라 주거용 오피스텔을 법시행 전에 취득한 경우에 해당하므로, 주택수에 포함하지 않음  
\*부칙 제3조(주택 수의 판단 범위에 관한 적용례) 제13조의3제2호부터 제4호까지의 개정규정은 이 법 시행 이후 조합원입주권, 주택분양권 및 오피스텔을 취득하는 분부터 적용한다.

# 지방세법 개정사항 주요 질문답변(Q&A)



# 부동산대책 관련 지방세법 개편내용 안내

## 1. 다주택자·법인 주택 취득세

- (개인) 조정대상지역 내 1세대 2주택 8%, 3주택 이상 12%로 인상, 非조정대상 지역 1세대 3주택 8%, 4주택 이상 12%로 인상
  - 다만, 직장, 취학 등의 사유로 일시적 2주택이 되는 경우에는 1주택으로 과세(처분기간 내 중전주택 미처분 시 차액 추정)
  - \* 중전주택 처분기간 등 세부사항은 타 세법 등을 참고하여 추후 시행령에 규정 (예: 양도소득세의 경우 일시적 2주택자가 중전 주택을 3년 이내(조정대상 지역의 경우 1년 이내) 양도하는 경우 1세대 1주택으로 봄)
- (법인) 법인은 조정대상지역 여부와 관계 없이 1주택부터 12% 적용

구 분	현 행		개 선			
	1~3 주택·법인	4주택 이상	1주택	2주택	3주택	4주택 이상·법인
조정 대상지역	1~3%	4%	1~3%	8%	12%	12%
非조정 대상지역			1~3%	1~3%	8%	12%

## 2. 주택 증여 취득세

- 조정대상지역 내 3억원 이상 주택 증여 시 취득세율을 12%로 인상
  - \* 단, 양도세·중부세 회피와 관계없는 1세대 1주택자가 배우자 및 직계존비속에게 증여하는 경우는 제외

현 행	개 선	
	조정대상지역 내 일정 주택	그 외
3.5%	12%	3.5%



# 지방세법 개정사항 주요 질문답변(Q&A)

## 주택 취득세 증과세율 적용

- Q 조정대상지역에 1주택을 소유하고 있는 상황에서 非조정대상지역에 3억원 아파트를 추가로 취득하는 경우 세율은?
- A 기존 소유 주택의 소재지와 관계없이 非조정대상지역에 2번째 주택을 추가로 취득하는 경우 주택 가액에 따라 1~3% 세율 적용
  - 3억원 주택의 경우 1% 세율이 적용됨
- A 만약, 非조정대상지역에 1주택을 소유하고 있는 자가 조정대상지역에서 주택을 추가로 취득 시에는 8% 적용

< 지방세법 개정 후 취득세율 >

구 분	1주택	2주택	3주택	법인·4주택~
조정대상지역	1~3%	8%	12%	12%
非조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

- \* (적용례) ① 1주택 소유자가 非조정대상지역 주택 취득 시 세율 : 1~3%
- ② 1주택 소유자가 조정대상지역 주택 취득 시 세율 : 8%
- ③ 2주택 소유자가 非조정대상지역 주택 취득 시 세율 : 8%

- Q 주거용 오피스텔을 취득하는 경우에도 취득세가 증과되는지?
- A 오피스텔 취득 시점에는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 건축물 대장상 용도대로 건축물 취득세율(4%)이 적용됨

## 1세대의 기준

- Q 1세대의 범위는?
- A 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표에 함께 기재된 가족
  - 단, 배우자와 미혼인 30세 미만의 자녀는 세대를 분리하여 거주하더라도 1세대로 간주함
  - \* 주민등록표가 없는 외국인의 경우에는 「출입국관리법」 제34조제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표

- Q 미혼인 30세 미만인 자녀가 취업하여 소득이 있는 경우라도 부모의 세대원에 포함되는지?
- A 해당 자녀의 소득\*이 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득\*\*의 40%이상으로서 분가하는 경우 부모와 구분하여 별도의 세대로 판단함
  - \*「소득세법」 제4조에 따른 소득 : 종합소득, 퇴직소득, 양도소득 등
  - \*\* '20년 기준 1인가구 중위 소득 : 월 175만원
  - 단, 미성년자(만 18세이하)인 경우에는 소득요건이 충족하더라도 부모의 세대원에 포함됨

- Q 부모님을 동거봉양하기 위하여 세대를 합가(合家)한 경우에 다주택자가 되는지?
- A 자녀\*가 65세이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 동거봉양(同居奉養)하기 위하여 같은 세대를 이루고 있는 경우, 65세이상 직계존속과 자녀의 세대를 각각 별도의 세대로 간주함
  - \* 30세 이상의 자녀, 혼인한 자녀, 30세 미만의 자녀로서 소득이 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득의 40% 이상인 경우

- Q 3주택을 소유한 A가 2년간의 해외파견으로 주민등록법에 따른 해외체류신고를 하면서 형제관계인 B(1주택 소유)의 주소를 체류지로 신고한 상태에서, B가 주택 취득 시 적용 세율은?
- A B는 A와 별도의 세대로 보므로,
  - B의 주택 취득이 일시적 2주택에 해당하는 경우 1~3%를 적용하고, 일시적 2주택에 미해당 하는 경우 8%를 적용
- Q 65세 이상 부모를 동거봉양 하기 위해 합가하는 경우에 대한 구분방법?
- A 별도세대였다가 합가한 경우로 한정하지 않고 취득일 전부터 계속해서 합가인 상태까지 포함하여 적용함
  - 또한, 부모가 자녀의 세대에 합가한 경우도 별도세대로 적용함

## 주택 수 산정 방법

- Q 부부가 공동 소유하는 경우 주택수 계산방식은?
- A 세대 내에서 공동소유하는 경우는 개별 세대원이 아니라 '세대'가 1개 주택을 소유하는 것으로 산정함
  - 다만, 동일 세대가 아닌 자와 지분으로 주택을 소유하는 경우는 각각 1주택을 소유하는 것으로 산정함
- Q 상속주택도 주택 수에 포함되는지? 상속인들이 공동으로 소유한 경우 주택 수 계산방식은?
- A 지분 상속 등 다양한 상속 상황을 고려하여 상속개시일로부터 5년 이내에는 상속주택을 소유 주택 수에 포함하지 않음
  - 따라서 상속개시일로부터 5년까지는 상속 주택을 소유하고 있더라도, 추가 취득 주택은 1주택 세율(1~3%)이 적용됨
  - \* 조합원입주권, 주택분양권, 오피스텔을 상속한 경우에도 주택 수에 포함하되, 상속개시일로부터 5년 이내에는 소유 주택 수에 포함하지 않음
- A 5년이 지나 상속주택을 계속 소유하는 경우에는 주택 수에 포함됨
  - 상속주택을 여러명의 상속인들이 공동으로 소유한 경우에는 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유주택으로 판단함
  - 다만, 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상일 경우에는 "당해 주택에 거주하는 사람"과 "최연장자"순으로 판단함
- Q 상속인 간 협의가 진행되지 않아 미등기 상태인 경우도 주택 수로 산정하는지?
- A 공동상속주택의 소유자 판단 기준에 따라 해당 상속인의 주택수로 보되,
  - 상속등기가 이루어지거나 상속인의 변경등기가 있는 경우에는 상속개시일로 소급하여 해당상속인이 취득한 것으로 봄
- Q 주택수 산정에서 제외되는 1억원 이하 주택에 입주권, 분양권, 오피스텔이 포함되는지?
- A 입주권, 분양권은 가격과 무관하게 주택 수에 산정하고,
  - 오피스텔의 경우 시가표준액\* 1억원 이하인 경우 주택 수 산정에서 제외함
  - \* 오피스텔의 건축물 시가표준액과 부속토지의 시가표준액(공시지가)의 합

