

보도시점 (온라인) 2025. 4. 22.(화) 11:00
(지면) 2025. 4. 22.(화) 석간

지방의 저가주택 취득세 중과 기준 완화

- 다주택자·법인의 주택 취득세 중과세율(8%, 12%) 적용이 제외되는 저가주택 기준을 지방에 한해 1억 원에서 2억 원으로 완화
- 2025년 1월 2일 이후 지방의 공시가격 2억 원 이하 주택 취득분부터 소급 적용

< ‘지방에 있는 저가주택 중과 제외 적용’ 사례 >

기준에 2주택(가족 거주) 보유자인 甲씨는 올해 3월 직장이 수도권 외의 지방으로 이전해 출퇴근이 어려워졌다. 甲씨는 직장이 있는 지역에 거주 목적으로 공시가격 1억 5천만 원의 소형 아파트 1채(매매가 2억 원)를 추가 구입하려고 했지만, 비조정대상지역 3주택자에 해당되면서 취득세 중과세율 8%를 적용*한 1천 6백만 원(2억 원×8%) 등이 부담되어 선뜻 나서지 못했다.

* 다주택자의 주택 취득세 중과세율 : 비조정대상지역 3주택자 8%, 4주택자 이상 12% 적용

그러나, 이번 「지방세법 시행령」 개정으로 주택 취득세의 중과세 적용이 제외되는 저가주택의 공시가격 기준이 지방에 한해 1억 원에서 2억 원으로 완화됐다. 이제 甲씨는 보유 주택 수와 상관없이 1% 기본세율이 적용돼 200만 원(2억 원×1%)만 부담하면 지방의 소형 아파트를 추가로 구입할 수 있게 됐다.

- 행정안전부는 침체된 지역경기에 활력을 제고하기 위해, 취득세의 중과세 적용 제외 저가주택 기준을 지방에 한해 현행 1억 원에서 2억 원으로 완화하는 「지방세법 시행령」 일부개정안이 4월 22일(화) 국무회의를 통과했다고 밝혔다.
- 이번 「지방세법 시행령」 개정 내용은 다음과 같다.

Q1. 이번 개정안에 대한 적용 시점은?

→ ‘2025년 경제정책방향’ 발표 시점인 2025년 1월 2일 이후 취득하는 경우부터 적용됨

※ 2025년 1월 2일 전에 매매계약을 체결하더라도 2025년 1월 2일 이후 잔금을 매도자에게 지급한 경우에는 잔금지급일이 납세의무 성립일(취득일)이므로 개정안 적용 가능

Q2. 개정안 적용대상을 2025년 1월 2일 이후 취득하는 주택으로 제한하는 이유는?

→ 기존 보유하고 있던 주택에 대한 세제 지원이 아닌, 지역 주택경기 활성화를 위해 2025년 1월 2일 이후 지방에 있는 주택을 구입한 경우로 한정해 세부담을 완화한 것임

Q3. 저가주택 기준이 상향(1억 원 → 2억 원)되는 ‘지방’의 범위는?

→ 「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권(서울·인천·경기)을 제외한 비수도권(광역시 포함)을 말함

- 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제1호에 따른 정비구역(중전의 「주택건설촉진법」에 따라 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지를 포함)으로 지정·고시된 지역 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제1항 제4호에 따른 사업시행구역은 제외됨

Q4. 이번 개정안은 주택 취득세 중과 제외뿐만 아니라 ‘주택 수 제외’도 적용되는 것인지?

- 2025년 1월 2일 이후 취득하는 공시가격 2억 원 이하 주택은 취득세 중과 제외뿐만 아니라 이후 신규 주택 구입에 따른 취득세 산정 시 보유 주택 수에서도 제외되며,
- 2025년 1월 2일 전에 취득한 공시가격 1억 원 초과 ~ 2억 원 이하 주택은 이번 개정안 적용대상이 아니므로 종전과 같이 주택 수에 포함됨
- ※ 개정 전과 같이 공시가격 1억 원 이하 주택은 이번 개정안 적용시점과 관계없이 종전과 같이 주택 수에서 제외됨

Q5. 주택 신축 등으로 공시가격이 없는 경우에는 어떻게 적용하는지?

- 「지방세법」 제4조에 따라 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 국토교통부장관이 제공한 주택가격비준표를 사용하여 지방자치단체의 장이 산정한 가액으로 하고,
- 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 「미공시 공동주택 시가표준액 조사·산정 기준」에 따라 자치단체의 장이 산정한 가액으로 함

Q6. 법인이 지방의 저가 주택을 취득하는 경우에도 적용되는지?

- 개인 및 법인 구분 없이 비수도권에 소재하는 공시가격 2억 원 이하 주택 구입 시 주택 취득세 중과를 제외함
- 단, 주택 수는 1세대*를 기준으로 산정하므로 법인에는 ‘주택 수 제외’가 적용되지 않음(법인은 주택 수를 고려할 필요가 없기 때문).
- * 주택을 취득하는 사람과 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표 또는 「출입국 관리법」 제34조 제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표와 함께 기재되어 있는 가족(동거인 제외)을 말함