



김지은 변호사(법무법인 바른)

종부세 개정 법률안 통과...

1세대 1주택자 판정요건 완화



정부는 공시가격 급등으로 인한 종합부동산세(종부세) 부담을 2020년 수준으로 완화하겠다는 국민과 한 약속을 지키기 위해 시행령을 개정했습니다. 이에 따라 11월 고지분부터 주택분 종부세 공정시장가액비율이 100%에서 60%로 인하되었습니다(종합부동산세법 시행령 제2조의4 참조).

또한 건축허가 대상 미분양 주택(30세대 미만 등) 중 1년 이상 거주한 주택은 종부세 합산배제 대상에서 제외됐었지만, 시행령 개정

으로 거주 여부 불문하고 종부세 합산배제 대상이 됐습니다(종합부동산세법 시행령 제4조 제1항 제5호 참조).

그리고 민간건설임대주택과 관련해 지난해 2월17일 이후 임대 등록분부터 종부세 합산배제 요건이 완화됐었지만(공시가격 6억원 이하 → 9억원 이하) 역시 시행령 개정으로 이전 임대 등록한 민간건설임대주택에 대해서도 2022년 귀속 종부세 고지분부터 완화된 요건이 적용됩니다(종합부동산세법 시행령 제31447호 부칙 제2조 참조).

현행 종합부동산세법에서는 과세 기준일 현재 세대원 중 1인만이 1주택만 소유하는 경우를 '1세대 1주택자'로 보아 기본공제 금액을 다주택자보다 큰 11억원으로 적용하고 연령 및 보유 기간에 따라 세액공제를 허용하는 등 세제상 혜택을 부여하고 있습니다. 그러나 1세대 1주택자가 이사 등을 목적으로 신규 주

택을 취득하였으나 △ 종전 주택을 즉시 매각하지 못하여 일시적으로 2주택이 된 경우 △ 1세대 1주택자가 상속을 원인으로 주택을 취득한 경우 △ 1세대 1주택자가 소재지 특성상 투기 목적이 없는 지방 저가주택을 추가로 보유하게 된 경우에는 부득이한 사정이 있거나 투기 목적과 관련이 없음에도 1세대 1주택자에서 배제되어 세 부담이 급격히 증가하는 문제점이 지적됐습니다. 또한 현금 유동성이 부족한 고령 및 장기보유 1세대 1주택자는 중부세를 납부할 여력이 부족하여 고충을 겪는 사례도 발생하고 있었습니다.

이에 지난 7일 국회 본회의에서 1세대 1주택자 판정요건을 완화하는 등의 내용을 담은 종합부동산세법 개정 법률안을 가결했습니다. 이 개정 법률안은 공포한 날부터 시행되어 2022년 귀속 중부세 고지분부터 적용될 예정입니다.

이에 따라 1세대 1주택자가 1주택을 양도하기 전에 다른 주택을 대체취득하여 일시적으로 2주택이 됐더라도 신규 주택을 취득한 뒤 2년 내 종전 주택을 양도했다면 1세대 1주택자 혜택을 받게 됩니다. 다주택자 세율인 중과세율(1.2 ~ 6.0%)에서 1주택자 세율인 기본세율(0.6 ~ 3.0%)을 적용하게 됩니다.

1주택과 상속주택을 함께 소유하더라도 그 상속주택의 공시가격이 수도권 기준 6억원 이하(수도권 이외 지역은 3억원 이하)라면 역시 1세대 1주택자 혜택을 받습니다. 1주택과 지방 저가주택을 함께 소유했다라도 그 지방 저

가주택이 1채라면 1세대 1주택자 혜택을 받게 되었습니다.



또한 ① 1세대 1주택자일 것 ② 만 60세 이상이거나 해당 주택을 5년 이상 보유하고 있을 것 ③ 직전 과세기간의 총급여액이 7000만원 이하일 것(종합소득금액이 6000만원 이하) ④ 해당 연도의 주택분 종합부동산세액이 100만원을 초과할 것의 요건을 모두 충족하는 납세의무자가 납부유예를 신청하면 관할 세무서장은 이를 허가할 수 있습니다. 납부유예를 받고자 하는 납세의무자는 납부기한(매년 12월 1~15일) 만료 3일 전까지 신청하여야 합니다.

참고로 지방 저가주택 가액이나 처분 기간 등의 세부 사항은 종합부동산세법 시행령에서 정해져야 하므로 종합부동산세법 시행령이 개정되는 대로 다시 소개하겠습니다.

(출처/세계일보)