주택시장 안정 보완대책

2020. 7. 10.

관계부처 합동
목  차

Ⅰ. 주택시장 동향 및 평가 ........................................ 1

Ⅱ. 주택시장 안정 보완대책 세부내용 ........... 2

   1. 서민·실수요자 부담 경감 ........................................ 2
   2. 실수요자를 위한 주택공급 확대 ................................. 4
   3. 다주택자·단기거래에 대한 부동산 세제 강화 ...... 4
   4. 등록임대사업제 제도 보완 ........................................ 6

Ⅲ. 향후 추진일정 .................................................. 6
1. 주택시장 동향 및 평가

◇ 신규 규제지역 상승폭 둔화, 서울 등 일부 수도권 과열 지속

- 금년 상반기 지속적으로 높은 가격상승률을 보인 경기·인천·대전·
  충주 지역은 규제지역 지정 이후 상승세가 둔화
  * 주간 변동률(6월4주→7월1주, %): (안산) 0.74→0.10 (인천) 0.34→0.05 (대전) 0.75→0.09
- 영동대로 복합개발이나 잠실MICE개발 등 개발사업에 따른 과열
  심화가 우려된 지역은 토지거래허가구역 지정 후 관망세

- 그러나 서울 및 수도권 일부 지역의 매수세 및 상승세는 지속
  * 주간 변동률(6월4주→7월1주, %): (서울) 0.06→0.11 (강남4구) 0.06→0.13

◇ 투기수요를 차단하고 서민실수요자 불안을 해소할 수 있는 제도 필요

- 주택시장 선행지표인 주택거래량은 수도권 기준 최근 지속 증가
  하고 있으며, 주택시장 기대심리지수도 상승 추이
  * 서울 주택거래량(건수) : (6.1주)3,050 (3주)3,508 (5주)5,903 (7.1주)5,560
  ** 주택가격전망 소비자동향지수(한국은행) : (4월)96 (5월)96 (6월)112

- 세계적인 저금리 기조와 풍부한 유동성을 바탕으로 주택시장에 유입
  될 수 있는 자금이 풍부한 상황에서 시장 불안정성 요인도 상존

① 주택시장의 높은 기대수익률을 낮추지 못한다면 주기적 주택
  가격 상승 반복 우려 고
  * 다주택자 거래비중(20.1~5월, %) : (전국)7.5 (서울)7.8 (경기)7.8 (인천) 8.8
  * '18년 서울 다주택가구 비중이 전년대비 감소하였으나, 27.6%로 여전히 높음
  * 3년미만 보유주택 거래비중(20.1~5월, %) : (서울) 30.3 (경기)26.0 (인천) 24.9

② 실수요자들의 내 집 마련 불안감 및 신축 선호 등의 이유로 30대
  등 젊은 층을 중심으로 주택메수 심리 확산
  * 서울 APT 30대 매수비중(%) : ('19년) 24.0 ('20.4월) 30.5 (5월) 32.1 (6월) 33.2

③ 무주택 실수요자가 소외감・불안감을 느끼지 않는 수준의
  지속적이고 충분한 공급 시그널 필요
Ⅱ. 주택시장 안정 보완대책 세부내용

1. 서민·실수요자 부담 경감

(생애최초 특별공급 확대) 무주택 실수요자의 내집 마련 지원을 위해 생애최초 특별공급 적용 대상주택 범위 및 공급비율 확대
- (적용대상) 무주택으로만 아니라 민영주택에도 도입
- (공급비율) 무주택은 20→25%까지 확대하고, 85㎡ 이하 민영주택 중 공공택지의 분양률량의 15%, 민간택지의 7%를 배정

생애최초 특별공급 확대안

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>특별공급</th>
<th>일반공급</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>합계</td>
<td>기관추천</td>
</tr>
<tr>
<td>국민주택</td>
<td>종전</td>
<td>80%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>변경</td>
<td>85%</td>
</tr>
<tr>
<td>민영주택</td>
<td>종전</td>
<td>43%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>변경</td>
<td>58%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>민간택지</td>
<td>50%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

(소득기준) 국민주택은 도시근로자 월평균소득 100% 유지하되, 민영주택은 도시근로자 월평균 소득 130% 이하까지 확대
* 19년 도시근로자 월평균 소득 130% : (2인가구)569만원 (3인가구)731만원 (4인가구)809만원

(신혼부부 특별공급 소득기준 완화) 생애최초로 주택을 구입하는 신혼부부의 소득기준 완화내용

- (공공분양 소득요건) 분양가 6억원 이상 신혼회망타운에 대해서는 도시근로자 월평균소득 130%(맞벌이 140%)까지 확대
- (민영주택 소득요건) 분양가 6억원 이상 민영주택에 대해서는 최대 130%(맞벌이 140%)까지 소득 기준 완화

민영주택 신혼부부 특별공급 소득요건 완화 내용

<table>
<thead>
<tr>
<th>분양가</th>
<th>소득요건(현재)</th>
<th>소득요건(최수요건)</th>
<th>소득요건(최수요건)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>3억원 이하</td>
<td>우선(75%)</td>
<td>일반(25%)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>3억~6억</td>
<td>소득요건 100% (맞벌이 120%)</td>
<td>소득요건 120% (맞벌이 130%)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>6억~9억</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
③ (주택 구입 부담 경감) 생애최초 주택에 대해서는 취득세 감면
- 현재 신혼부부에 대해서만 허용하는 생애최초 주택 구입시 취득세 감면혜택을 연령·혼인여부와 관계없이 확대 적용
  • 15억원 이하 : 100% 감면
    15억원 초과 ~ 3억원(수도권 4억원) 이하 : 50% 감면
* 감면대상 주택 가액은 세수감소 규모 추계 이후, 조정 가능

④ (서민 부담 경감) 중저가 주택 재산세율 인하
* 인하 수준 등은 공시가격 로드맵 발표시(국토부, ‘20.10월) 논의

⑤ (사전분양 공급 대폭 확대) 현재 9천호 → 약 3만호 이상(※ 추가 확대 추진)
- 3기 신도시 조기 공급을 위해 21년부터 사전 청약(9천호)을 추진
  ⇒ 3기신도시 외 공공택지로 확대하여 3만호 이상 사전청약 추진

⑥ (서민·실수요자 소득기준 완화) 규제지역 LTV·DTI를 10%p 우대 하는 ‘서민·실수요자’ 소득기준을 완화(‘20.7.13.부터 시행)
금융업 감독규정상 서민·실수요자 기준

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>투기지역·투기과열지구</th>
<th>조정대상지역</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>현행</td>
<td>부부합산 연소득 7천만원 이하 (생애최초구입자 : 8천만원 이하)</td>
<td>부부합산 연소득 6천만원 이하 (생애최초구입자 : 7천만원 이하)</td>
</tr>
<tr>
<td>개선</td>
<td>부부합산 연소득 8천만원 이하 (생애최초구입자 : 9천만원 이하)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>주택가격</td>
<td>6억원 이하</td>
<td>5억원 이하</td>
</tr>
<tr>
<td>주택보유여부</td>
<td>무주택세대주</td>
<td>무주택세대주</td>
</tr>
</tbody>
</table>

⑦ (잔금대출 규제 경과조치 보완) 규제지역 지정·변경 전까지 입주자 모집공고된 사업장의 무주택자 및 처분조건부 1주택자 잔금대출에 대하여 규제지역 지정·변경 전 대출규제 적용 (‘20.7.13.부터 시행)
* 일반적인 대출규제 변경시 경과조치와 동일하게 조정
* 다주택자는 규제지역 지정·변경전까지 대출받은 범위 내에서만 잔금대출 가능
8 (전월세자금 지원) 청년층 포함 전월세 대출지원 강화
- (전세) 청년(만34세 이하) 버팀목 대출금리 0.3%p 인하 (1.8~2.4% → 1.5~2.1%) 대출대상 (보증금 7천만→1억원), 지원한도 (5→7천만원) 확대
  * 일반 버팀목 대출 금리도 0.3%p 인하 (2.1~2.7% → 1.8~2.4%)
- (월세) 청년 전용 보증부 월세 대출금리 0.5%p 인하
  (보증금 1.8% + 월세 1.5% → 보증금 1.3% + 월세 1.0%)
  * 일반 월세 대출 금리도 0.5%p 인하 (1.5~2.5% → 1.0~2.0%)

2 실수요자를 위한 주택공급 확대
- 관계부처 장관, 지자체가 참여하는 부총리 주재 '주택공급확대 TF'를 구성하여 근본적인 주택공급 확대방안 마련
  ⇒ 국토부에는 주택공급 확대 '실무기획단 (단장 : 1차관)'을 구성하여 세부적인 공급방안을 마련하고, 이후 정기적으로 추진상황 발표

※ (검토가능 대안) ① 도심고밀 개발을 위한 도시계획 규제개선
  ② 3기 신도시 용적률 상향
  ③ 도시주변 유휴부지·도시 내 국가시설 부지 등 신규택지 추가 발굴
  ④ 공공 재개발·재건축 방식 사업 시 도시계획 완화
  ⑥ 도심내 공실 상가·오피스 등 활용

3 다주택자·단기 거래에 대한 부동산 세제 강화

다주택자 대상 종부세 증과세율 인상
- (개인) '3주택 이상 및 조정대상지역 2주택'에 대해 과세표준 구간별로 1.2%~6.0% 세율 적용
  * '19년 주택부문 종부세 납세자는 51.1만명으로 전체인구 대비 1.0%(종부세 증과세율 적용대상은 0.4%)

<table>
<thead>
<tr>
<th>시가 (다주택자 기준)</th>
<th>과표</th>
<th>2주택 이하 (조정대상지역 2주택 제외, %)</th>
<th>3주택이상</th>
<th>3주택이상 증과세율</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>8~12.2억</td>
<td>3억 이하</td>
<td>0.5</td>
<td>0.6</td>
<td>0.6</td>
</tr>
<tr>
<td>12.2~15.4억</td>
<td>3~6억</td>
<td>0.7</td>
<td>0.8</td>
<td>0.9</td>
</tr>
<tr>
<td>15.4~23.3억</td>
<td>6~12억</td>
<td>1.0</td>
<td>1.2</td>
<td>1.3</td>
</tr>
<tr>
<td>23.3~69억</td>
<td>12~50억</td>
<td>1.4</td>
<td>1.6</td>
<td>1.8</td>
</tr>
<tr>
<td>69~123.5억</td>
<td>50~94억</td>
<td>2.0</td>
<td>2.2</td>
<td>2.5</td>
</tr>
<tr>
<td>123.5억 초과</td>
<td>94억 초과</td>
<td>2.7</td>
<td>3.0</td>
<td>3.2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 공시가액 현실화율 75~85%, 공정시장가액비율 95%를 적용했을 경우
○ (법인) 다주택 보유 법인에 대해 종과 최고세율인 6% 적용

- '20.6.17. 「주택시장 안정을 위한 관리방안」을 통해 주택 보유 법인의 경우 개인 최고세율을 단일세율로 적용함을 발표

※ 법인의 주택분 종합부동산세액에 대해서는 기본공제 6억원과 세부담 상한을 적용하지 않음

양도소득세

※ 매몰 유도를 위해 내년 종부세 부과일(21.6.1)까지 시행유예

① (단기 양도차익 환수) 2년 미만 단기 보유 주택에 대한 양도 소득세율 인상
(1년 미만 40 → 70%, 2년 미만 기본세율 → 60%)

양도소득세 세율 인상(안)

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>보유 기간</th>
<th>현행(주)</th>
<th>12.16.대책(주)</th>
<th>개성(주)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>주택 외 부동산</td>
<td>주택·임주권</td>
<td>분양권</td>
<td>주택·임주권</td>
<td>분양권</td>
</tr>
<tr>
<td>1년미만</td>
<td>50%</td>
<td>40%</td>
<td>(조정대상지역) 50%</td>
<td>70%</td>
</tr>
<tr>
<td>2년미만</td>
<td>40%</td>
<td>기본세율</td>
<td>50%</td>
<td>(기타지역) 기본세율</td>
</tr>
<tr>
<td>2년이상</td>
<td>기본세율</td>
<td>기본세율</td>
<td>기 본 세 율</td>
<td>기본세율</td>
</tr>
</tbody>
</table>

② (다주택자 종과세율 인상) 규제지역 다주택자 양도세 종과세율 인상
* 기본세율(6~42%) + (10%p(2주택) 또는 20%p(3주택 이상) → 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상)

취득세

① (다주택자 부담 인상) 다주택자, 법인 등에 대한 취득세율 인상
* 2주택 8% / 3주택 이상, 법인 12%

취득세율 인상(안)

<table>
<thead>
<tr>
<th>기존</th>
<th>개정</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>개인</td>
<td>1주택</td>
</tr>
<tr>
<td>2주택</td>
<td>주택 가액에 따라 1-3%</td>
</tr>
<tr>
<td>3주택</td>
<td>4%</td>
</tr>
<tr>
<td>4주택 이상</td>
<td>주택 가액에 따라 1-3%</td>
</tr>
<tr>
<td>법인</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1주택</td>
<td>주택 가액에 따라 1-3%</td>
</tr>
<tr>
<td>2주택</td>
<td>8%</td>
</tr>
<tr>
<td>3주택</td>
<td>12%</td>
</tr>
<tr>
<td>4주택 이상</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

② (법인 전환시 취득세 감면 제한) 개인에서 법인으로 전환을 통한 세부담 회피를 방지하기 위해 부동산 매매·임대업 법인은 현물 출자에 따른 취득세 감면혜택(75%) 배제
재산세

- (다주택자 보유세 인상) 부동산 신탁시 종부세·재산세 등 보유세 납세자를 수탁자(신탁사) → 원소유자(위탁자)로 변경 * 종부세법 개정 + 지방세법 개정
  * 다주택자들이 주택을 신탁할 경우 수탁자가 납세의무자가 되어 종부세 부담이 완화되는 점을 활용하는 문제 방지

4 등록임대사업제 제도 보완

- (임대등록제도 개편) 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지*
  * 단기임대의 신규 등록 및 장기임대로의 유형 전환불가(세제혜택 미제공)
  - 그 외 장기임대 유형은 유지하되 의무기간 연장(8→10년) 등 공적의무 강화

- (폐지유형 관리) 폐지되는 단기 및 아파트 장기일반 매입임대로 등록한 기존 주택은 임대의무기간 경과 즉시 자동 등록말소
  - 임대의무기간 종료 전에도 자진말소 허용 시 공적의무를 준수한 적법 사업자에 한해 자발적인 등록말소 허용(임대의무기간 준수 위반 과태료 면제)
    * 기 등록주택은 등록말소 시점까지 세제혜택에 대해 유지

- (사업자 관리강화) 매년 등록사업자의 공적 의무* 준수 합동점검을 정례화하고 위반사항 적발 시 행정처분** 통해 등록임대사업 내실화
  * 임대의무기간 준수, 임대료 정액제한, 임대차계약 신고 등 핵심의무 준정 점검
  ** 과태료 부과 및 등록 임대사업자(임대주택 등록말소, 세제혜택 환수)

III. 향후 추진일정

- 세법은 7월 임시국회 통과를 목표로 조속히 추진(의원입법으로 추진)
- 주택공급방안은 IT를 바로 가동하여 조속히 가시적인 성과 도출
## 주요 과제별 담당 부서

<table>
<thead>
<tr>
<th>추진과제</th>
<th>담당부서 및 연락처</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>1 서민·실수요자 부담 경감</strong></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>① 생애최초 특별공급 물량 확대</td>
<td>국토부 주택기금과 김진호 사무관(☏044-201-3351)</td>
</tr>
<tr>
<td>② 생애최초 특별공급 신혼부부 소득기준 완화</td>
<td>행안부 지방세특례제도과 전제범 사무관(☏044-205-3856)</td>
</tr>
<tr>
<td>③생애최초 주택 취득세 감면</td>
<td>행안부 부동산세제과 전제범 사무관(☏044-205-3839)</td>
</tr>
<tr>
<td>④ 중저가 주택 재산세율 인하</td>
<td>국토부 공공주택추진단 강한우 사무관(☏044-201-4515)</td>
</tr>
<tr>
<td>⑤ 사전분양 물량 확대</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>⑥ 서민·실수요자 LTV·DTI 우대 소득기준 완화</td>
<td>금융위 금융정책과 황기정 사무관(☏02-2100-2832)</td>
</tr>
<tr>
<td>⑦ 잔금대출 규제 경과조치 보완</td>
<td>금융위 금융정책과 최범석 사무관(☏02-2100-2836)</td>
</tr>
<tr>
<td>⑧ 전월세자금 지원</td>
<td>국토부 주택기금과 김미리 사무관(☏044-201-3341)</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>2 실수요자를 위한 주택공급 확대</strong></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ㅇ 주택공급확대 TF 및 주택공급 확대 실무기획단 운영</td>
<td>기재부 부동산정책팀 이태윤 사무관(☏044-215-2851) 국토부 주택정책과 유지만 사무관(☏044-201-3321)</td>
</tr>
<tr>
<td>추진과제</td>
<td>담당부서 및 연락처</td>
</tr>
<tr>
<td>----------</td>
<td>------------------</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>3 다주택자·단기 거래에 대한 부동산 세제 강화</strong></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>① 다주택자 대상 종부세 종과세율 인상</td>
<td>기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313)</td>
</tr>
<tr>
<td>② 2년 미만 단기 보유 주택에 대한 양도 소득세율 인상</td>
<td>기재부 재산세제과 서은혜 사무관(☎044-215-4314)</td>
</tr>
<tr>
<td>③ 규제지역 다주택자 양도세 종과세율 인상</td>
<td>기재부 재산세제과 서은혜 사무관(☎044-215-4314)</td>
</tr>
<tr>
<td>④ 다주택자, 법인 등에 대한 취득세율 인상</td>
<td>행안부 부동산세제과 이광영 사무관(☎044-205-3836)</td>
</tr>
<tr>
<td>⑤ 부동산 매매·임대업 법인은 현물출자에 따른 취득세 감면혜택 배제</td>
<td>행안부 지방세특례제도과 전제범 사무관(☎044-205-3856)</td>
</tr>
<tr>
<td>⑥ 부동산 신탁시 보유세 납세자를 원소유자(위탁자)로 변경</td>
<td>기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313) 행안부 부동산세제과 박현정 사무관(☎044-205-3839)</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>4 등록임대사업제 제도 보완</strong></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>① 8년 임대 아파트 및 4년 임대 등록임대사업자 제도 폐지</td>
<td>국토부 민간임대정책과 김보람 사무관(☎044-201-4476)</td>
</tr>
<tr>
<td>② 기존 임대사업자 관리</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>