

# 주택시장 안정 보완대책

2020. 7. 10.

관계부처 합동

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

## I. 주택시장 동향 및 평가

### ◇ 신규 규제지역 상승폭 둔화, 서울 등 일부 수도권 과열 지속

- 금년 상반기 지속적으로 높은 가격상승률을 보인 **경기·인천·대전·청주** 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 **개발사업**에 따른 **과열 심화가 우려된 지역**은 토지거래허가구역 지정 후 **관망세**

- 그러나 **서울 및 수도권 일부 지역**의 매수세 및 상승세는 지속

\* 주간 변동률(6월4주→7월1주, %): (서울) 0.06→0.11 (강남4구) 0.06→0.13

### ◇ 투기수요를 차단하고 서민·실수요자 불안을 해소할 수 있는 제도 필요

- 주택시장 선행지표인 **주택거래량**은 수도권 기준 최근 지속 증가하고 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

- **소세계적인 저금리 기조와 풍부한 유동성**으로 주택시장에 유입될 수 있는 자금이 풍부한 상황에서 시장 불안정성 요인도 상존

#### ① 주택시장의 높은 기대수익률을 낮추지 못한다면 **주기적 주택 가격 상승 반복** 우려 高

\* 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 **추격매수 심리 확산**

\* 서울 APT 30대 매수비중(%): ('19년) 24.0 ('20.4월) 30.5 (5월) 32.1 (6월) 33.2

#### ③ 무주택 실수요자가 **소외감·불안감**을 느끼지 않는 수준의 지속적이고 **충분한 공급 시그널 필요**

## II. 주택시장 안정 보완대책 세부내용

### 1 서민·실수요자 부담 경감

#### ① (생애최초 특별공급 확대) 무주택 실수요자의 내 집 마련 지원을 위해 **생애최초 특별공급 적용 대상주택 범위 및 공급비율 확대**

- (적용대상) 국민주택뿐만 아니라 **민영주택**에도 도입

- (공급비율) 국민주택은 **20→25%**까지 확대하고, **85㎡** 이하 민영주택 중 공공택지는 분양물량의 **15%**, **민간택지**는 **7%**를 배정

생애최초 특별공급 확대안

구분	특별공급						일반공급	
	합계	기관추천	다자녀	노부모	신혼	생애최초		
국민주택	중전	80%	15%	10%	5%	30%	20%	
	변경	85%	15%	10%	5%	30%	25%	
민영주택	중전	43%	10%	10%	3%	20%	-	
	변경	공공택지	58%	10%	10%	3%	20%	15%
		민간택지	50%	10%	10%	3%	20%	7%

- (소득기준) 국민주택은 **도시근로자 월평균소득 100%** 유지하되, 민영주택은 **도시근로자 월평균 소득 130% 이하까지 확대**

\* '19년 도시근로자 월평균 소득 130% : (2인가구)569만원 (3인가구)731만원 (4인가구)809만원

#### ② (신혼부부 특별공급 소득기준 완화) **생애최초로 주택을 구입하는 신혼부부의 소득기준 완화**

- (공공분양 소득요건) 분양가 6억원 이상 신혼희망타운에 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

분양가	소득요건(현재)		요건완화	
	우선(75%)	일반(25%)	우선(75%)	일반(25%)
3억원 이하			100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%)
3억~6억	소득요건 100% (맞벌이 120%)	소득요건 120% (맞벌이 130%)	100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%)
6억~9억			100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%) 생애최초 주택구입 130% (맞벌이 140%)

③ (주택 구입 부담 경감) 생애최초 주택에 대해서는 취득세 감면

- 현재 신혼부부에 대해서만 허용하는 생애최초 주택구입시 취득세 감면혜택을 연령·혼인여부와 관계없이 확대 적용

- 1.5억원 이하 : 100% 감면
- 1.5억원 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 물량 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

		투기지역·투기과열지구	조정대상지역
①소득	현행	부부합산 연소득 7천만원 이하 (생애최초구입자 : 8천만원 이하)	부부합산 연소득 6천만원 이하 (생애최초구입자 : 7천만원 이하)
	개선	부부합산 연소득 8천만원 이하 (생애최초구입자 : 9천만원 이하)	
②주택가격		6억원 이하	5억원 이하
③주택보유여부		무주택세대주	무주택세대주

⑦ (잔금대출 규제 경과조치 보완) 규제지역 지정·변경 전까지 입주자

모집공고된 사업장의 무주택자 및 처분조건부 1주택자 잔금대출에 대하여 규제지역 지정·변경前 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%p인하(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 도시규제 완화 통해 청년·신혼부부용 공공임대·분양APT 공급  
⑤ 도심내 공실 상가·오피스 등 활용

③ 다주택자 단기 거래에 대한 부동산 세제 강화

다주택자 대상 중부세 중과세율 인상

○ (개인) '3주택 이상 및 조정대상지역 2주택'에 대해 과세표준 구간별로 1.2%~6.0% 세율 적용

\* '19년 주택부문 중부세 납세자는 51.1만명으로 전체인구 대비 1.0%(중부세 중과세율 적용대상은 0.4%) 중부세 세율 인상(안)

시 가 (다주택자 기준)	과 표	2주택 이하 (조정대상지역 2주택 제외, %)		3주택이상 + 조정대상지역 2주택(%)		
		현행	12.16	현행	12.16	개정
8~12.2억	3억 이하	0.5	0.6	0.6	0.8	1.2
12.2~15.4억	3~6억	0.7	0.8	0.9	1.2	1.6
15.4~23.3억	6~12억	1.0	1.2	1.3	1.6	2.2
23.3~69억	12~50억	1.4	1.6	1.8	2.0	3.6
69~123.5억	50~94억	2.0	2.2	2.5	3.0	5.0
123.5억 초과	94억 초과	2.7	3.0	3.2	4.0	6.0

\* 공시가격 현실화율 75~85%, 공정시장가액비율 95%를 적용했을 경우

- (법인) 다주택 보유 법인에 대해 **중과 최고세율인 6%** 적용
- '20.6.17. 「주택시장 안정을 위한 관리방안」을 통해 주택 보유 법인의 경우 **개인 최고세율을 단일세율로 적용함**을 발표
- ※ 법인의 주택분 종합부동산세액에 대해서는 **기본공제 6억원과 세부담 상한을 적용하지 않음**

### 양도소득세

※ 매를 유도를 위해 내년 중부세 부과일(21.6.1)까지 시행유예

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

양도소득세 세율 인상(안)

구분	현행			12.16.대책	개선	
	주택 외 부동산	주택·입주권	분양권	주택·입주권	주택·입주권	분양권
보유 기간	1년미만	50%	40%	50%	50%	70%
	2년미만	40%	기본세율		40%	
	2년이상	기본세율	기본세율	기본세율	기본세율	

- ② (다주택자 중과세율 인상) **규제지역 다주택자 양도세 중과세율 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)

현재			개정		
개인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	개인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%
	2주택			8%	
	3주택			12%	
	4주택 이상				
법인	주택 가액에 따라 1~3%	법인			

- ② (법인 전환 시 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 중부세·재산세 등 **보유세 납세자**를 수탁자(신탁사) → **원소유자(위탁자)로 변경** \* 중부세법 개정 + 지방세법 개정
- \* 다주택자들이 주택을 신탁할 경우 수탁자가 납세의무자가 되어 중부세 부담이 완화 되는 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 등록된 기존 주택은 **임대의무기간 경과 즉시 자동 등록말소**
- 임대의무기간 종료 전에도 자진말소 희망 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 **합동점검**을 **정례화**하고 위반사항 적발 시 행정처분\*\* 통해 등록임대사업 내실화
- \* 임대의무기간 준수, 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 등 핵심의무 중점 점검
- \*\* 과태료 부과 및 등록 임대사업자(임대주택) 등록말소, 세제혜택 환수

### III. 향후 추진일정

- 세법은 **7월 임시국회 통과**를 목표로 조속히 추진 (의원입법으로 추진)
- 주택공급방안은 TF를 바로 가동하여 **조속히 가시적인 성과** 도출

## 주요 과제별 담당 부서

추진과제	담당부서 및 연락처
<b>① 서민·실수요자 부담 경감</b>	
① 생애최초 특별공급 물량 확대	국토부 주택기금과 김진호 사무관(☎044-201-3351)
② 생애최초 특별공급 신혼부부 소득기준 완화	
③ 생애최초 주택 취득세 감면	행안부 지방세특례제도과 전제범 사무관(☎044-205-3856)
④ 중저가 주택 재산세율 인하	행안부 부동산세제과 박현정 사무관(☎044-205-3839)
⑤ 사전분양 물량 확대	국토부 공공주택추진단 강한우 사무관(☎044-201-4515)
⑥ 서민·실수요자 LTV·DTI 우대 소득기준 완화	금융위 금융정책과 황기정 사무관(☎02-2100-2832)
⑦ 잔금대출 규제 경과조치 보완	금융위 금융정책과 최범석 사무관(☎02-2100-2836)
⑧ 전월세자금 지원	국토부 주택기금과 김미리 사무관(☎044-201-3341)
<b>② 실수요자를 위한 주택공급 확대</b>	
○ 주택공급확대 TF 및 주택공급 확대 실무기획단 운영	기재부 부동산정책팀 이태윤 사무관(☎044-215-2851) 국토부 주택정책과 유지만 사무관(☎044-201-3321)

추진과제	담당부서 및 연락처
<b>③ 다주택자·단기 거래에 대한 부동산 세제 강화</b>	
① 다주택자 대상 종부세 중과세율 인상	기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313)
② 2년 미만 단기 보유 주택에 대한 양도 소득세율 인상	기재부 재산세제과 서은혜 사무관(☎044-215-4314)
③ 규제지역 다주택자 양도세 중과세율 인상	기재부 재산세제과 서은혜 사무관(☎044-215-4314)
④ 다주택자, 법인 등에 대한 취득세율 인상	행안부 부동산세제과 이광영 사무관(☎044-205-3836)
⑤ 부동산 매매·임대업 법인은 현물출자에 따른 취득세 감면혜택 배제	행안부 지방세특례제도과 전제범 사무관(☎044-205-3856)
⑥ 부동산 신탁시 보유세 납세자를 원소유자(위탁자)로 변경	기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313) 행안부 부동산세제과 박현정 사무관(☎044-205-3839)
<b>④ 등록임대사업제 제도 보완</b>	
① 8년 임대 아파트 및 4년 임대 등록임대사업자 제도 폐지	국토부 민간임대정책과 김보람 사무관(☎044-201-4476)
② 기존 임대사업자 관리	