

# 19. '96 住宅關聯稅法中 改正法令 主要內容

'96. 12. 31. 개정공포 資料提供：韓國住宅協會

## 1. 주택건설용토지의 유휴토지 판정유예기간 연장

- 주택건설용토지는 취득후 3년 이내에 사업에 착공하지 않을 경우 유휴토지로 간주, 토지초과이득에 대해 과세(토지초과이득세법 제8조 제3항 및 동법시행령 제23조 제3호 나목)
- 개정 : 미분양주택이 발생하는 등 주택공급이 과다하다고 인정하는 지역 및 기간을 확인하는 경우 착공이 곤란한 기간을 합산한 기간만큼 추가 연장(시행령 제23조 제3호 나목)

종 전	개 정
〈단 서 신 설〉	- 건교부장관이 주택의 공급이 과다하다고 인정하는 지역 및 기간에 해당하고 - 당해토지의 소재지관할 시장·군수·구청장이 착공이 곤란한 기간 및 면적을 확인하는 토지(기간은 2년 한도)의 경우 - 착공이 곤란한 기간을 합산한 기간

## 2. 미분양주택에 대한 세제지원(과세특례적용)대상 적용기간 연장

- '95. 10. 31 현재 25.7평 이하의 미분양주택으로 '97. 12. 31까지 구입하는 주택인 경우에 대해 세제지원(조세감면규제법 제67조의 2 및 동법시행령 제64조의 2 제1항)
- 개정 : 미분양주택에 대한 세제지원대상 적용기간을 '96. 12. 31에서 '97. 12. 31까지 구

입한 주택까지 연장 조치(시행령 제64조의 2 제2항 및 제3항 제2호, 제88조의 4 제1항 및 제4항)

- “1996년”을 각각 “1997년”으로 개정

### 3. 임대주택 부속토지의 비업무용토지 제외 및 주택건설용토지의 분리과세 적용기간 연장

#### □ 임대주택 부속토지의 비업무용토지 제외

- 종전 : 부동산임대업이 주업이 아닌 법인이 임대사업을 하는 경우에는 연면적의 10/100 이상을 직접 사용하지 않거나 10/100 이상을 사용하더라도 연간 임대수입금액이 당해 토지가액의 3/100에 미달하는 경우는 비업무용토지로 간주하여 취득세 7.5배 증가(지방세법 제112조 제2항 및 동법시행령 제84조의 4 제3항 제1호 다목)
- 개정 : 부동산임대업이 주업이 아니더라도 임대주택법 등에 의한 임대주택의 부속 토지는 비업무용토지에서 제외(시행령 제84조의 4 제3항 제1호 다목)

종 전	개 정
<단서 신설>	- 다만, 임대주택법 등에 의한 주택임대사업자가 임대한 주택의 부속토지를 제외함

#### □ 주택건설용토지의 분리과세 적용기간 연장

- 종전 : 주택건설용토지는 사업계획승인일부터 3년까지만 분리과세 적용(지방세법 제234조의 15 제2항 및 동법시행령 제194조의 15 제4항 제8호)
- 개정 : 주택건설용토지의 경우 사업계획승인일부터 분양완료시(매수자의 취득일)까지 분리과세기간 연장(시행령 제194조의 15 제4항 제8호)

종 전	개 정
- 사업계획승인을 받은 토지로서 승인을 얻은 날부터 3년간	- 사업계획승인을 받은 토지로서 승인을 받은 날부터 분양이 완료될 때(매수자의 취득일)까지

#### 4. 개발부담금 산정시 종료시점지가 산정기준 개선

□종전 : 주택분양가를 기준으로 개발부담금 부과를 위한 종료시점지가 산정시 건축공사와 관련된 부대경비 등 추가비용은 공제되지 않았음(개발이익환수에 관한 법률 제10조 제2항 및 동법시행령 제9조 제3항).

□개정 : 건축과 관련된 부대경비로서 건설교통부령이 정하는 경비의 경우에는 분양가에서 공제하여 처분가격을 정함(시행령 제9조 제3항 제2호).

종 전	개 정
〈제2 호 신 설〉	－건축과 관련된 부대경비로서 건설교통부령이 정하는 경비