

14. 주택시장 안정대책

이 자료는 지난 5월 22일 당정회의에서 확정된 내용을 요약한 것입니다.

〈편집자주〉

구 분	내 용	시행일시
신축주택 구입시 양도세 한시적 면제	-법개정 후 1년간(98.5.22~99.6.30) 국민주택규모(전용 면적 25.7평 이하)신축주택 구입시 5년간 한시적으로 면제 ·5년이후 양도시 5년이후 상승분만 과세	임시국회 처리 (조감법 개정)
취득세·등록세 감면	-법개정 후 1년간(98.5.22~99.6.30)18~25.7평의 신축 주택 실수요자에 대해 25% 감면 ※ 현재, 40m ² 이하는 면제, 40~60m ² 은 50% 감면 -취득·등록세에 부과되는 부가세 0.8%(농특세 0.2%, 교육세 0.6%)폐지	(각 시·도세 감면조례 개정) 정기국회 처리 (농특세법·교 육세법 개정)
국민주택채권(1종) 매입부담완화	-법개정 후 1년간 25.7평 이하 신축주택 구입시 국민 주택 채권매입을 50% 감면 ※ 현재, 소유권보존·이전등기시 과표에 따라 과세 시가표준액의 2~7%를 매입	임시국회 처리 (주축법 개정)
주택저당채권유동 화제도 조기도입	-주택저당채권유동화제도(MBS) 도입 -자산담보부유동화제도(ABS)와 연계하여 입법 추진 -공신력 있는 중개기관 설립	임시국회 처리 (법 제정)

구 분	내 용	시행일시
임대주택산업 활성화	-25.7평 이하 임대주택 재산세 50% 감면 -토지공사가 공급하는 공공개발택지의 임대주택건설 용지 공급 확대(현재 20%에서→30%로)	(시·군·구세감 면조례) 임시국회 처리 (택촉법·지침등 개정)
주택 구입자금 이자상환분에 대한 소득공제	-법개정 후 1년간 신축주택에 대한 대출이자 지불액 에 대해 할부금융도 소득공제에 포함(현재 72만원 한 도내)	정기국회 처리 (소득세법 개정)
미분양주택 구입자에 대한 융자 지원	-주택은행 9,000억원 특별지원 -전용 25.7평 이하로 가구당 1500만~2500만원 지원	주택은행에 서 시행중 (5. 20부터)
전세금 반환지급 지원	-국민주택기금에서 3000억원 융자 지원 중 -추후 지원확대 방안 검토	주택은행에서 시행중 (5. 18부터)
주택신용보증기금 보증요건 완화	· 개인보증 대상한도 월급여 60만원→연간 2000만원 이하 · 주택보증규모를 전용 85㎡에서→규모제한 폐지 · 주택사업자 보증한도 가구당 3000만원에서→6000만 원으로 · IBRD차관 2억달러를 융자해 보증여력 9조원 확대	상반기 중 (주거안정법· 지침등 개정)
재건축 및 재개발 사업 규모별 공급 의무비율 폐지	· 주택재건축 : 규모별 공급의무비율을 조합이 자율결정 · 주택재개발 : 서울시에 개선 권고	미정 (건교부 지침 및 조례 개정)

주 : 당정회의자료에서 미확정된 내용

- ①주택구입자금 출처조사 일시 면제, ②국민주택기금 지원 확대, ③주택할부보증사에 대한 지급보증 담보조건 완화, ④임대사업자 범위확대, 임대주택 융자한도액 및 임대중도금 융자한도액 증액

※ 주택경기 부양대책 세금혜택 일문일답

-양도소득세 감면 대상은….

“이르면 6월부터 내년 6월말까지 1년 동안 새로 분양받은 전용면적 25.7평 이하 규모의 아파트다. 새로 공급된 아파트와 오피스텔은 대상에서 제외된다.”

-양도소득세를 어떤 경우에 면제받는가.

“만약 올 8월에 분양받고 2000년 10월에 입주했다면 입주 시점이 취득시점이다. 따라서 2005년 10월말까지 되팔면 양도소득세를 면제받을 수 있다.”

-등록세 취득세는 얼마나 감면되나.

“6월 이후에 전용면적 18평 초과 25.7평 이하 규모의 미분양아파트나 새로 공급된 아파트를 분양받은 경우 등록세와 취득세를 합한 금액의 25%가 감면된다. 1억원짜리 아파트를 분양받았을 때 지금은 5백만원의 세금이 부과되나 6월부터는 3백75만원 내면 된다.”

-농특세와 교육세가 폐지된다면 얼마나 이익이 되나.

“농특세와 교육세의 세율은 각각 취득액의 0.2%, 0.6%다. 2억원짜리 아파트를 분양받았다면 1백60만원의 세금을 내지 않아도 된다.”

-40평 크기 아파트를 사면서 할부금융사로부터 5천만원을 빌렸다. 대출이자에 대해 소득 공제를 받을 수 있나.

“안된다. 주택규모가 전용면적 25.7평 이하로 제한된다. 금융사는 은행을 포함해 보험사 할부금융사 등 모든 금융기관이 대상이다. 공제액은 원리금 상환금액의 40%에 해당하는 금액이며 연 72만원까지만 공제된다.”

-임대사업자에 대한 세금혜택이 생겼다는데….

“재산세 감면 대상이 확대됐다. 이전에는 전용면적 18평 이하 규모의 임대아파트에 대해서만 재산세 50%가 할인됐으나 앞으로는 25.7평 이하 임대주택 보유자도 대상이 된다.”

아파트를 재건축하면서 중대형 평형을 늘릴 수 있다.

“지금까지 재건축할 경우 규모별 신축아파트의 비율은 △18평 미만 20% △18~25.7평 미만 40% △25.7평 이상 40%였다.

앞으로는 조합이 자율적으로 결정할 수 있으므로 중대형 물량을 늘릴 수 있다.“

재개발은 어떤가.

“재개발도 동일한다.”