

투기지역 지정 개요

자료제공 : 재정경제부

투기지역이란?

것임

- 투기지역은 전국 부동산가격상승률 및 소비자물가 상승률 등을 감안, 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어
 - 재정경제부장관이 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역임
- 투기지역으로 지정되는 경우
 - 투기지역내에 소재하는 주택·토지 등 부동산 양도시 양도소득세를 실거래가액으로 과세하고
 - 필요시 탄력세율(기본세율 ±15%p 범위내)을 적용하여 부동산 투기에 효율적으로 대처하기 위한

투기지역 지정요건은?

기본요건

「주택 및 그 부속토지」(매월별)

⇒ ①과 ② 요건 모두 충족

① 직전월 주택매매가격상승률

> 직전월 전국소비자물가상승률×130%

② ㉠ 또는 ㉡ 중 하나 이상 충족

㉠ 직전2개월 월평균 주택매매가격상승률

> 직전2개월 월평균 전국주택매매가격상승률

< 기타 부동산투기억제 목적의 지정 제도 >

○ 투기과열지구 (주택건설촉진법 §32의5)

- 주택분양시장의 과열을 방지하기 위해 청약률(최근 2월간 5:1이상)을 기준으로 건교부장관(시·도지사)이 지정하는 지역

- 지정효력 : 분양권 전매 제한(중도금 2회 이상 납부, 계약후 1년), 무주택자에게 신규아파트의 우선 분양권 부여 등

※ 지정지역 현황 : 서울시, 경기 남양·고양·화성, 인천 삼산지구 등

○ 토지거래허가구역 (국토이용관리법 §21의2)

- 토지의 투기 방지를 위해 지가가 급격히 상승하는 지역중에서 건교부장관(시·도지사)이 지정하는 지역

- 지정 효력 : 당해 지역의 토지거래는 관할 시장·군수등의 허가를 받아야 법적 효력이 발생

※ 지정지역 현황 : 수도권의 개발제한구역, 판교 등 개발예정지역

×130%

- ㉠ 직전월 이전 1년간 주택매매가격상승률
 > 직전월 이전 3년간 연평균 전국주택매매가격
 상승률

「주택 및 그 부속토지 이외의 부동산」(매분기별)

⇒ ①과 ② 요건 모두 충족

- ① 직전분기 지가상승률 > 직전분기 전국소비자물가
 상승률×130%
- ② ㉠ 또는 ㉡ 중 하나 이상 충족
 - ㉠ 직전분기 지가상승률 > 직전분기 전국지가상승
 률×130%
 - ㉡ 직전분기 이전 1년간 지가상승률
 > 직전분기 이전 3년간 연평균 전국지가상승률

※ 소비자물가상승률·주택매매가격상승률(국민은행) 및 지가상승률(건설교통부) 통계는 통계청장이 승인한 통계를 사용

추가요건

- 위 기본요건에 해당하는 지역으로서 전국부동산가
 격동향 및 당해 지역의 특성을 고려하여
 - 당해 지역의 부동산가격상승이 지속될 가능성이
 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판
 단되는 경우
 - 부동산가격안정심의회위원회의 심의를 거쳐 투기
 지역으로 지정

투기지역 지정절차는?

지정요청

- 건설교통부장관이 재정경제부장관에게 투기지역
 지정요청

- 건설교통부장관은 기본요건에 해당하는 지역 중
 전국 부동산가격동향 및 당해 지역의 특성을 고
 려하여
- 당해지역의 부동산가격 상승이 지속될 가능성이
 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판
 단되는 경우 재정경제부장관에게 지정요청
- 재정경제부장관은 건설교통부장관의 지정요청을
 받아 부동산가격안정심의회위원회에 안건 상정
- 기본요건에 해당하나 건설교통부장관의 요청이 없
 는 경우 재정경제부장관은 건설교통부장관으로부
 터 그 사유를 받아 이를 심의회위원회에 회부

※ 실무회의 개최

- 건설교통부는 재정경제부에 안건을 제출하기
 전에 부동산가격동향을 파악하기 위해 건설
 교통부 국장 주재 관계부처(재정경제부·건
 설교통부·국세청 실무과장 참석) 실무회의의
 개최
- 실무회의에서는 건설교통부가 제출한 전국부
 동산시장동향, 투기지역 통계요건 해당지역
 및 당해지역의 부동산가격 변화 추세와 지역
 실태에 대한 조사결과에 대해 논의

- 재정경제부장관은 필요하다고 인정하는 경우 건설
 교통부 장관의 요청없이 심의회위원회에 심의안건
 회부 가능

투기지역 지정 : 심의회위원회에서 심의·의결

- 지정요건(기본요건+추가요건)을 감안하여 투기지
 역 지정여부 심의·의결
- 투기지역은 서울시·광역시·도 또는 시·군·구
 의 행정구역단위로 지정
- 개발이익환수에 관한 법률에 의거 개발사업이 진
 행중이거나 예정되어 있는 지역에 대하여는 당해
 지역만 지정가능

공 고 : 관보게재 즉시 효력 발생

- 심의위원회에서 지정지역이 확정되면 재정경제부장관은 지정지역을 공고(관보게재)하고 그 내용을 국세청장에게 통지
 - 국세청장은 그 내용을 일반인에게 열람

투기지역으로 지정되면 어떻게 과세되는가?

- 투기지역으로 지정되면 우선 투기지역내 부동산양도시 기준시가 대신 실거래가액으로 과세
 - 주택의 경우 현재에도 1년 이내 단기양도, 미등기양도, 1세대 3주택이상 보유, 고가주택에 대하여는 실가로 과세되고 있고 1세대 1주택의 특례요건을 갖춘 경우에는 비과세되고 있으므로 투기지역으로 지정되면, 주로 1세대 2주택인 경우와 1세대 1주택 특례요건을 갖추지 못한 경우에는 기준시가 대신 실거래가액으로 과세 대상
 - 토지의 경우 현재 기준시가(개별공시지가)로 과세되고 있으나 투기지역으로 지정되면 실거래가액 과세
- 또한, 투기지역에 대해서는 필요시 높은 탄력세율(기본세율 ± 15%p 범위내)을 적용하여 중과세 할 수 있음

투기지역 지정후 해제는?

- 투기지역 지정사유가 없어졌다고 인정되어 건설교통부장관이 지정해제를 요청하는 경우(재정경제부장관이 직접 해제요청 가능)
 - 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 투기지역 지정을 해제

부동산가격안정심의위원회는 어떻게 운영되는가?

- 심의위원회는 정부 및 민간 위원 12명으로 구성되며 위촉직위원의 임기는 2년(2003.1월~2005.1월)
 - 위원장 : 재정경제부차관, 부위원장 : 건설교통부차관
 - 위 원 : 관계부처 차관·1급 상당 및 민간 전문가로 구성
 - 당연직위원(6명) : 재정경제부차관, 건설교통부차관, 행정자치부차관, 국세청차장, 한국조세연구원장, 한국감정원장
 - 위촉직위원(6명) : 경제단체대표(대한상의 상근부회장), 소비자단체대표(2명), 부동산학교수(2명), 변호사(1명)
 - 간 사 : 재정경제부 재산소비세심의관
- 심의위원회는 건설교통부장관 또는 관계행정기관의 장의 요청에 의하여 위원장이 소집
- 심의위원회는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결
 - 위원장은 필요시 의안을 서면으로 심리·의결 가능
 - 서면심의회는 재적위원 과반수의 찬성으로 의결
- 심의위원회 회의는 비공개로 진행되며 각 위원은 회의과정에서 알게된 사항에 대해서는 외부누설 금지
 - 피위촉시 서약서 제출, 위반시 해촉되며 재위촉 제한

< 관계 규정 >

소득세법(제96조, 제104조)
제96조(양도가액) ①제94조제1항제1호 및 제2호의 규

정에 의한 자산의 양도가액은 당해 자산의 양도당시의 기준시가에 의한다. 다만, 당해 자산이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액(이하 “실지거래가액”이라 한다)에 의한다.

1. ~ 6. (생략)

6의2. 당해지역의 부동산가격상승률이 전국소비자물가상승률보다 높은 지역으로서 전국부동산가격상승률등을 감안하여 부동산가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있어 재정경제부장관이 대통령령이 정하는 기준 및 방법에 따라 지정하는 지역에 소재하는 부동산 중 대통령령이 정하는 부동산에 해당하는 경우

7. (생략)

② ~ ④ (생략)

⑤ 제1항제6호의2의 규정에 의한 지역의 지정과 해제 기타 필요한 사항을 심의하기 위하여 재정경제부에 부동산가격안정심의위원회(이하 이조에서 “심의위원회”라 한다)를 둔다.

⑥ 제1항제6호의2의 규정에 의한 지역의 해제 기준 및 방법, 심의위원회의 구성 및 운용 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제104조(양도소득세의 세율) ① ~ ③ (생략)

④ 제1항의 규정에 의한 세율은 그 세율에 100분의 15를 가감한 범위안에서 대통령령으로 조정할 수 있다. 다만, 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 제96조제1항제6호의2의 규정에 의한 부동산에 한정할 수 있다.

⑤ (생략)

소득세법시행령(제162조의3, 제162조의4, 제162조의5) 제162조의3(지정지역 기준 등) ① 법 제96조제1항제6호의2에서 “대통령령이 정하는 기준 및 방법에 따라 지정하는 지역”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는

지역중 건설교통부장관이 전국의 부동산가격동향 및 당해 지역특성 등을 감안하여 해당 지역의 부동산가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되어 지정요청(관계중앙행정기관의 장이 건설교통부장관을 경유하여 요청하는 경우를 포함한다)하는 경우로서 재정경제부장관이 제162조의4의 규정에 의한 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역(이하 “지정지역”이라 한다)을 말한다. 이 경우 건설교통부장관이 다음 각호의 1에 해당하나 건설교통부장관의 지정요청하지 아니한 지역에 대하여는 재정경제부장관이 건설교통부장관으로부터 그 사유를 받아 이를 부동산가격안정심의위원회에 회부하여 심의를 받아야 한다.

1. 지정하는 날이 속하는 달의 직전월(이하 이 항에서 “직전월”이라 한다)의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높은 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역

가. 직전월부터 소급하여 2월간의 월평균 주택매매가격상승률이 전국주택매매가격상승률의 100분의 130보다 높은 지역

나. 직전월부터 소급하여 1년간의 연평균 주택매매가격상승률이 직전월부터 소급하여 3년간의 연평균 전국주택매매가격상승률보다 높은 지역

2. 지정하는 날이 속하는 분기의 직전분기(이하 이 항에서 “직전분기”라 한다)의 지가상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높은 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역

가. 직전분기의 지가상승률이 전국지가상승률의 100분의 130보다 높은 지역

나. 직전분기부터 소급하여 1년간의 연평균 지가상승률이 직전분기부터 소급하여 3년간의 연평균 전국지가상승률보다 높은 지역

② 재정경제부장관은 필요하다고 인정되는 경우 제1항

의 규정에 불구하고 건설교통부장관의 요청없이 부동산가격안정심의위원회에 지정지역의 지정에 관한 사항을 회부할 수 있다.

③법 제96조제1항제6호의2에서 “대통령령이 정하는 부동산”이라 함은 다음 각호의 규정에 의한 부동산을 말한다.

1. 제1항제1호의 규정에 의한 지정지역의 경우 : 주택(그 부속토지를 포함한다)

2. 제1항제2호의 규정에 의한 지정지역의 경우 : 제1호외의 부동산

④재정경제부장관이 제1항의 규정에 의하여 지정지역을 지정한 때에는 지체없이 그 내용을 공고하고, 그 공고내용을 국세청장에게 통지하여야 한다.

⑤제4항의 규정에 의하여 통지를 받은 국세청장은 그 내용에 대하여 일반인의 열람이 가능하도록 조치하여야 한다.

⑥지정지역의 지정은 제4항의 규정에 의하여 지정지역의 지정을 공고한 날부터 효력이 발생한다.

⑦제1항의 규정에 의한 지정지역의 지정후 당해 지역의 부동산가격이 안정되는 등 지정사유가 해소된 것으로 인정되어 건설교통부장관의 지정해제요청(관계중앙행정기관의 장이 건설교통부장관을 경유하여 요청하는 경우를 포함한다)이 있는 경우에는 재정경제부장관은 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정지역을 해제한다.

⑧제2항 및 제4항 내지 제6항의 규정은 제7항의 규정에 의한 해제의 경우에 이를 준용한다.

⑨제1항의 규정에 의한 지정지역은 특별시·광역시·도 또는 시·군·구의 행정구역을 단위로 지정한다.

다만, 개발이익환수에관한법률 제2조제2호의 규정에 의한 개발사업이 진행중이거나 예정되어 있는 지역에 대하여는 당해 지역만을 지정할 수 있다.

⑩제1항의 규정에 의한 전국소비자물가상승률·주택매매가격상승률·전국주택매매가격상승률·지가상승률 및 전국지가상승률의 통계는 통계법 제8조의 규정에 의하여 통계청장이 통계작성에 관하여 승인한 통계에 의한다. 이 경우 건축법시행령 별표 1의 규정에 의한 아파트에 대한 매매가격상승률 통계만 있는 지역의 경우에는 이를 당해 지역의 주택매매가격상승률 통계로 본다.

제162조의4(부동산가격안정심의위원회의 구성 및 운영) ①법 제96조제5항의 규정에 의한 부동산가격안정심의위원회(이하 이 조에서 “심의위원회”라 한다)는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함하여 12인 이내의 위원으로 구성한다.

②심의위원회 위원장은 재정경제부차관, 부위원장은 건설교통부차관이 되고, 위원은 관계부처 차관급 또는 1급 공무원과 경제 및 부동산에 관한 학식과 경험이 풍부한 자중에서 재정경제부장관이 임명 또는 위촉하는 자로 한다.

③심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제162조의5(지정지역의 지정절차 등) 제162조의3 및 제162조의4의 규정을 적용함에 있어서 지정지역의 지정절차·통계의 적용방법 및 심의위원회 위원의 임기와 위원장의 직무 등 심의위원회의 운영에 필요한 사항 등 그 밖에 필요한 사항은 재정경제부령이 정하는 바에 의한다. 