

2004년 새해부터 달라지는 제도

건축, 건설

▷ 상가 등 분양건축물 분양신고제도 도입

상가의 사업성이 불투명한 상태에서 분양되거나, 허위·과장광고와 분양대금 유용으로 피해가 발생하는 것을 예방하기 위해 분양신고제도를 도입한다.
(6월 시행)

▷ 점도구역안 토지의 매수청구제도 도입

○현행 : 점도구역으로 지정된 경우 점도 구역안에서는 토지형질변경, 건축물 등의 신축·개축·증축 제한

○개선 : 고속도로 매수청구권제 도입으로 점도구역의 지정으로 인하여 종래의 용도대로 사용할 수 없어 사용수익이 사실상 불가능한 토지의 소유자는 도로 관리청에 매수청구 가능

- 도로의 관리청은 매수청구일로부터 2월 이내에 매수대상여부와 매수예상가격을 청구인에게 통보

○도로법 개정중 (04. 7월 시행예정)

▷ 다중이용업 소방시설설치신고제도 도입

다중이용업을 운영하려면 소방시설 등을 설치하기 전에 미리 소방본부장이나 소방서장에게 신고해야 한다.

(5월30일 시행)

▷ 지역제한 경쟁입찰 대상규모 확대

지방 중소기업의 보호를 통한 지역경제 활성화를 위해 지역제한 경쟁입찰 대상의 규모를 현행 추정가격 30억원 미만에서 50억원 미만의 공사로 확대한다.
(1월 시행)

▷ 10년단위주택종합계획 수립·시행

○현행 : 1년 단위 주택건설종합계획을 수립·시행

○개선 : 장기적인 관점에서 주택정책을 일관성 있게 추진할 수 있도록 10년단위 장기계획인 주택종합계획으로 확대 수립·시행

○주택법 개정 (03. 11. 30)

▷ 최저주거기준 도입

○개선 : 정부가 최저주거기준을 설정하고 기준에 미달되는 가구에 대한 주택 우선 공급, 주택금융지원 등 각종 혜택을 부여할 수 있는 근거 마련

○주택법 개정 (03. 11. 30)

▷ 공동주택관리제도 강화

○현행 : 시행령에 규정하여 추진

○개선 : 공동주택관리규약, 장기수선계획, 안전관리계획, 안전교육, 안전점검, 분쟁조정위원회 등 중요사항을 법률에 직접 규정하여 제도 강화

○주택법 개정 (03. 11. 30)

▷ 공동주택리모델링 활성화를 위한 절차 및 지원강화

○현행 : 기준·절차 등 미비

○개선 : 리모델링을 추진하기 위한 기준·절차, 국민주택의 리모델링에 대한 국민주택기금 지원근거 마련

○리모델링을 용이하게 할 수 있도록 리모델링조합 설립방법·절차 및 조합원 자격을 구체적으로 정함

○주택법 개정 (03. 11. 30)

▷ 주택사업계획승인제도 강화

○현행 : 주택법상 사업계획승인을 받아야 하는 사업주체의 범위에 건축주가 포함되는지 여부에 대한 명확한 규정이 없어 사업계획승인절차 적용에 혼란 야기

○개선 : 동일한 사업주체의 범위에 건축법상 건축주를 포함시키도록 명문화

- 사업계획승인을 회피하기 위하여 일단

의 주택단지를 20세대 미만으로 소규모 분할하여 무분별하게 개발하는 행위를 방지할 수 있게 됨

○주택법 개정 (03. 11. 30)

▷ 주택건설 또는 대지조성사업승인권 한시·도에 이양

○현행 : 건설교통부장관의 권한인 사업계획 승인권한을 시·도에 위임

○개선 : 지역실정에 맞는 주택정책의 효율적 집행을 위하여 사업승인권한 일부를 시·도에 이양

- 종전에 건설교통부장관의 권한인 주택건설 또는 대지조성 사업계획의 승인권한을 시·도지사에게 이양

* 국가·주공·토공의 시행사업 및 대통령령으로 정하는 경우는 이양대상에서 제외

○주택법 개정 (03. 11. 30)

▷ 지역실정에 맞는 주택건설기준 적용 근거 마련

○현행 : 전국이 획일적으로 동일한 주택건설기준에 적용

○개선 : 지자체는 당해 지역의 특성, 주택의 규모 등을 감안하여 주택건설기준 등의 범위안에서 조례로 세부적인 기준을 정할 수 있도록 함으로 지역실정에 맞는 주택행정 실현이 가능

▷ 주택건설공사의 감리자 지정권한 시·도에 이양

○현행 : 주택사업계획 승인권자가 감리자를 지정(시·도지사에게 지정권 위임)

○개선 : 주택건설공사의 감리자를 시·도지사가 지정(건교부장관이 승인하는 경우도 포함)

○주택법 개정 (03. 11. 30)

▷ 주택건설공사의 총괄감리원자격 강화

○현행 : 주택 1천세대이상 : 감리사 이상

○개선 : 주택 1천세대이상 : 수석감리사 이상

※ 건설기술관리법에서 감리사보, 감리사, 수석감리사 3단계로 구분

○주택법시행규칙 제13조 (03. 12. 15)

▷ 주택건설공사중 감리제외 공사기간에는총괄감리원 배치 제외

○현행 : 주택건설공사 전기간에 걸쳐 총괄감리원 배치

○개선 : 주택건설공사의 전체 공사기간 동안은 총괄감리원을배치하도록 하였으나, 75개 공정중 도배, 조경, 도장등 경미한 13개 공정이 다른 공사와 중첩되지 않는 경우에는 총괄감리원의 배치를 제외시킴

○주택법시행령 제26조 (03. 11. 30)

▷ 300세대 미만 주상복합아파트도전매금지

○현행 : 300세대 이상 주상복합만 사업승인대상이므로 청약자격 제한 및 투기과열지구안에서는 분양권 전매가 제한

○개선 : 300세대 미만 주상복합아파트는 현행처럼 건축허가를 받도록 하되, 일반아파트와 같이 청약자격 제한, 투기과열지구내 분양권 전매금지 적용

○주택법개정중 (04. 3월시행예정)

▷ 주택거래신고제(주택법 개정, 2004년 3월 시행)

- 투기지역중 건교부장관이 정하는 지역에서는 공동주택의 거래액 등 거래내역을 시.군.구청장에게 15일 이내에 신고하도록 했다. 이를 위반할 경우 취득세액의 5배 이하의 과태료를 내야 한다.

- 또 300가구 미만 주상복합아파트는 현행처럼 건축허가를 받도록 하되 일반아파트와 같이 청약자격이 제한되고 투기과열지구에서는 분양권 전매가 금지된다.

▷ 재건축조합원 자격이전 제한

○현행 : 투기과열지구안에서 재건축 조

합원 지위양도 및 증여가 자유로움

○개선 : 투기과열지구에서 재건축조합 설립인가 후에는 주택 또는 토지를 양수한 자의 조합원 자격취득을 금지

- 조합은 주택등을 양수한 자에 대하여 조합인가일을 기준으로 현금으로 청산

○도시및주거환경정비법 개정중 (04. 1월 시행예정)

▷ 승강기 안전장치 설치 의무 강화

개문발차방지장치 등 3종의 안전장치를 반드시 설치해야 하는 대상을 현재의 다중이용 건물에서 15층 이하의 모든 건물로 확대한다.(1월 시행)

▷ 건설공사대장 전자통보제도 대상공사 확대

○현행 : 도급금액 3억원 이상의 건설공사를 도급받은 건설업자는 건설공사대장의 기재사항을 30일 이내에 발주자에게 전자통보를 함

○개선 : ' 04. 1. 1부터는 도급금액 1억원 이상 공사를 전자 통보하도록 확대

○건설산업기본법시행령(04. 1. 1)

▷ 건설근로자퇴직공제제도 적용 대상공사 확대

○현행: 건설근로자퇴직공제제도는 공사예정금액 50억원이상 공공공사, 500호이상 공동주택공사를 의무가입대상으로 함

○개선 : ' 04. 1. 1부터는 공사예정금액 10억원이상 공공공사, 300호이상 공동주택 공사, 10억원 이상 민간투자사업 공사로 확대

○건설산업기본법시행령(04. 1. 1)

세 금

▷ 1가구 1주택 요건 강화

서울과 과천, 분당, 일산, 중동, 산본, 평촌 지역의 1가구 1주택에 대한 양도세 비과세 요건이 현행 '3년 이상 보유, 1년 이상 거주' 에서 3년이상 보유, 2년 이상 거주' 로 강화된다.

▷ 1가구 3주택 양도세 증가

서울, 인천, 부산, 대구, 대전, 광주, 울산 등 7대도시와 경기도의 1가구 3주택은 양도세율을 60%로 증가한다.

- 또 투기 지역 내 1가구 3주택자에게는 양도세 탄력세율 15% 포인트와 주민세 10%가 추가돼 최고 82.5%의 양도세를 부과한다. 단, 내년에 주택을 신규로 취득한 경우를 제외하면 1년간 유예한다.

▷ 증여.상속세 기준 강화

미성년자가 다른 사람에게서 빌리거나 담보를 제공받아 마련한 돈으로 산 주식이나 땅 등 재산이 5년 이내에 상장이나 형질 변경 등으로 가치가 늘어나면 그만큼 증여받은 것으로 간주해 과세한다.

▷ 임대주택 양도세 증가 제외 요건 강화

10.29 부동산 대책 발표 전 등록한 기존 임대사업자라면 기준시가가 3억원 이하이고 국민주택 규모인 주택 2채 이상을 5년 이상 임대한 경우 증가대상에서 제외되지만 10.29 대책 이후 임대사업자 등록을 했다면 기준 시가 3억원 이하인 국민주택 규모 5채 이상을 10년 이상 임대해야 한다.

▷ 양도세 비과세 농어촌 주택 범위

연면적 45평 이내(아파트 전용면적 35평 이내), 기준시가 1억원 이하.

▷ 소액고지서 일반우편 발송

50만원 미만 소액 고지서는 등기우편

이 아닌 일반우편도 가능하다.

▷ 비상장주식 평가기준 개정

순순익가치와 순자산가치의 가중치를 3:2로 두고 산술평균 하되 부동산 과다 법인은 비율을 2:3으로 산정한다.

▷ 장기주택대출 이자 상환액 소득공제 요건 강화

소득공제 대상 대출의 만기를 10년이 상에서 15년 이상으로 늘리고 원금 상환 거치기간이 3년 이하인 경우에만 이자 비용 1천만원까지 허용한다.

▷ 자원봉사 소득공제 요건 확정

자원봉사 인건비를 일당 5만원으로 평가한다.

▷ 개인사업자 건강보험료 경비 인정

개인사업자 본인의 건강보험료는 필요경비로 인정한다.

▷ 신용카드 소득공제율 하락

신용카드 소득공제율은 총 급여의 10% 초과액의 20%, 선불카드와 직불카드 및 지로납부금의 소득공제율도 총급여의 10% 초과액의 20%로 조정된다.

▷ 본인 의료비 소득공제 한도 폐지

현재 총급여의 3% 초과액 가운데 500만원까지만 인정되는 의료비 소득공제 한도가 본인의 경우 폐지, 가족의 경우 500만원까지이다.

▷ 아파트 리모델링 부가가치세 면제

아파트 리모델링은 전용면적 25.7평 이하의 국민주택에 한해 부가가치세를 면제한다.

▷ 사교성 접대비 비용인정 제한

기업들이 사교성 접대를 할 경우 업무와의 연관성을 입증할 증거자료가 있어야 비용으로 인정된다.

- 기존 금액과 입증 방법은 내년초 국세청장 고시로 정하기로 했으나 1건당 30만~50만원으로 제한하는 방안이 유력하다.

- 접대비가 이 금액을 넘으면 접대 담당 임직원과 상대방에 관한 인적 자료, 접대의 업무 연관성 등을 담은 소명 자료를 만들어 세무조사 때나 세무 당국이 요구할 때 제출해야 한다.

▷ 고액채납자 금융자산 일괄조회

부동산 투기혐의자와 세금을 500만원 이상 체납한 사람에 대해 국세청이 금융자산을 일괄 조회할 수 있게 된다.

- 지금도 고액 채납자나 투기 혐의자들에게 대해서는 과세 당국이 금융자산을 조회할 수 있지만 특정 점포로 제한되기 때문에 조회 대상자가 여러 은행의 여러 점포에 계좌를 갖고 있을 때에는 은닉 재산 적발과 거래내역 파악이 어려웠다.

- 내년부터는 각 금융기관의 본점에서 해당 채납자나 투기 혐의자가 갖고 있는 금융자산 전체를 한꺼번에 조회할 수 있게 돼 세금 체납자와 투기꾼 단속이 쉬워진다. 아울러 10억원 이상의 세금을 2년 이상 체납한 사람의 명단이 공개된다.

금 용

▷ 모기지론 도입

내년 3월부터 주택금융공사를 통해 만기 10년 이상에 고정 금리 모기지론 제공.

▷ 공인회계사 실무수습기간 단축

2년에서 1년으로

▷ 장기주택마련저축 요건 강화

이자소득세 면제와 연말정산 소득공제 혜택을 받을 수 있는 장기주택마련 저축의 가입 대상이 내년부터 가구주로 한정된다. 장기주택마련저축은 당초 올해말까지 한시 판매될 예정이었지만 오는 2006년까지 기간을 연장하는 대신 가입

대상이 제한된다.

- 이제까지 18세 이상 무주택자이거나 전용면적 25.7평이하인 국민주택규모의 1주택소유자는 가구주 여부에 관계없이 장기주택마련저축에 가입할 수 있었다.

환 경

▷ 환경영향평가법 개정

환경영향 평가의 실효성을 높이기 위해 환경영향평가의 기준에 생태와 자연도, 지역별 오염총량기준 등을 추가했다.

▷ 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법 개정

특정도서 지정시 무인도서 등에 대한 기초조사를 벌이고 정부가 특정도서의 토지를 매입할 수 있도록 함으로써 특정도서의 자연생태계 보전을 위한 수단을 강화했다.

▷ 폐기물관리법 개정

폐기물 처리 가격의 최고액이나 최저액을 정해 이보다 높거나 낮은 가격으로 폐기물을 위수탁하지 못하도록 하고 처리시설의 오염도 측정결과와 주변지역의 환경영향 조사결과를 공개토록 하는 방향으로 개정됐다.

▷ 환경영향평가 서류 공개 의무

주민이 환경영향평가 관련서류의 공개를 요구하면 승인기관과 협의기관은 의무적으로 자료를 공개해야 한다. (7월 1일 시행)

▷ 생활소음규제 완화

발파소음이나 진동의 경우, 낮 시간에 한해 규제기준을 10dB 완화한다. 낮시간 주거지역이라면 70dB에서 80dB로 완화된다. (1월 1일 시행)