


 <b>국토교통부</b>		<h1>보도 설명자료</h1>		
		배포일시	2021. 6. 17.(목) / 총 4매	
<b>담당 부서</b>	국토교통부 주택정책과	<b>담당자</b>	• 과장 장우철, 사무관 홍승희 • ☎ (044) 201-4129	
	국토교통부 도심주택총괄과	<b>담당자</b>	• 과장 전인재, 사무관 오원택 • ☎ (044) 201-4387	
	국토교통부 주거재생과	<b>담당자</b>	• 과장 안세희, 사무관 최혜리 • ☎ (044) 201-4941	
	기획재정부 재산세제과	<b>담당자</b>	• 과장 변광욱, 사무관 김정 • ☎ (044) 215-4313	
	행정안전부 지방세특례제도과	<b>담당자</b>	• 과장 김정선, 사무관 조석훈 • ☎ (044) 201-3856	
<b>보도일시</b>		즉시 보도 가능합니다		

## 3080+ 주택공급대책 관련 제도 보완방안 발표

### 시행자토지주 부담 줄어... 3080+ 공급사업 탄력 기대

- 정부는 6.17일 「제24차 부동산 시장점검 관계장관회의」를 통해 3080+ 주택공급 대책을 원활하게 추진하기 위한 제도 보완방안을 논의하고 구체적인 내용을 확정했다.
- 지난 2월 4일 「3080+ 주택공급대책」 발표 이후 정부는 총 102곳 10.8만호 규모의 사업 후보지를 선정하고, 주민 동의서 징구 등 사전 준비절차를 시행해 왔다.
  - \* 도심복합 6만호 / 공공정비 2.7만호 / 도시재생·소규모 주택정비 2.1만호
- 금번 보완방안은 사업 추진 과정에서 시행자 및 토지주에게 발생하는 세 부담을 완화하여 공기업 등 시행자의 부담을 줄이고, 토지주의 사업 참여를 높이는 데 초점을 두었다.
- 구체적인 내용은 다음과 같다.

## 【 공공주도 Fast-Track 적용 사업 】

\* 공공 직접시행 정비사업, 도심 공공주택 복합사업, 주거재생혁신지구

- 「3080+ 주택공급대책」에서는 토지주 등 2/3 이상이 동의하면 공기업이 시행자가 되어 직접 부지를 확보함으로써 사업 속도를 높이는 ‘공공주도 Fast-Track’ 방식을 신규 도입하였다.
- 이 방식은 구역 내 토지등소유자가 조합을 결성하여 정비사업을 추진하는 민간 방식과 달리, 토지주와 공기업 사이의 소유권 이전이 발생하므로 이 과정에서 취득세·종합부동산세 부담이 가중되는 문제가 있었다.
- 따라서 신규 방식에서 소유권 이전으로 인해 추가적인 세 부담이 발생하지 않도록 시행자 및 토지주에 대한 취득세·종부세 부담을 완화한다.

### ① 시행자 취득세 감면

- 먼저, 공기업 등 사업 시행자가 부지확보를 위해 구역 내 토지·주택을 매수하는 경우 취득세를 대폭 감면한다.
  - 사업에 동의한 토지주의 토지·주택을 매수 시 취득세(취득가액의 1~4%)를 면제하고, 사업에 비동의한 토지주의 토지·주택을 매수 시 취득세의 50%를 감면한다.
- \* 현행 민간 정비사업(재개발)
  - [사업 동의 토지주(조합원)] 소유권을 조합에 “신탁”하므로 취득세 미발생
  - [사업 비동의 토지주] 조합이 비동의자 토지등 매수 시 취득세 50% 감면
- 또한 사업 시행자가 신축 주택을 건축하여 취득하는 경우 발생하는 취득세(건축비의 2.8%)도 50% 감면할 계획이다.

### ② 토지주 취득세 감면

- 사업 완료 후 토지주가 공공분양 방식으로 신축 주택을 취득할 때 취득세도 감면된다.

- 현행 세법상 분양을 통해 주택을 취득한 자는 취득가액의 1~12%\*를 취득세로 납부해야 하나, 공공주도 Fast-Track에 참여한 토지주가 공공분양을 받는 경우에는 추가 분담금의 1~3%만을 과세한다.

\* 주택 수에 따라 상이 (조정대상지역 기준 1주택 1~3%, 2주택 8%, 3주택 이상 12%)

### ③ 시행자 종합부동산세 감면

- 시행자가 부지 확보를 위해 주택을 매수한 후 보유하는 기간 동안 발생하는 주택분 종합부동산세에 대해서도 합산 배제를 통해 세 부담을 줄인다.

### 【 소규모 주택정비 사업 】

\* 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모 재건축 사업, 소규모 재개발 사업

- 「3080+ 주택공급대책」에서는 도심 내 소규모 필지를 활용하기 위해 소규모 재개발 사업을 신설하고 가로·자율주택 정비사업을 활성화하기 위한 ‘소규모 주택정비 관리지역’을 도입했다.
- 다만, 소규모 주택정비 사업은 대규모 재개발·재건축 등 기존 정비사업에 비해 세 감면 조항이 정비되어 있지 않아 사업성이 악화되는 등의 애로 사항이 있었다.
- 따라서 이번 제도 보완방안을 통해 소규모 주택정비 사업도 기존 재개발·재건축 등 정비사업과 유사한 수준으로 세제 혜택이 부여될 수 있도록 개선한다.

### ① 공공시행자 종합부동산세 감면

- 소규모 주택정비 사업을 공기업 등이 시행하는 경우, 부지 확보를 위해 매수한 주택에 대해서는 종합부동산세 합산배제를 적용한다.

## ② 1세대 2주택 양도소득세 비과세 적용범위 확대

- 가로·자율주택정비사업 및 소규모 재개발 사업에 대해서도 일반 정비사업과 같이 1조합원입주권 보유 세대가 다른 주택을 취득한 후 3년 이내에 조합원입주권을 매도하는 경우 1세대 2주택 비과세 특례\*를 적용한다.

\* 당초 소규모 주택정비 사업 중 소규모 재건축 사업에만 적용

## ③ 소규모 주택정비 사업 법인세·부가가치세 비과세

- 소규모 주택정비 사업도 기존 재개발·재건축과 같이 조합을 비영리법인으로 간주하여 비수익사업소득에 대해서는 법인세를 과세하지 않고, 사업에 따른 주택 공급을 재화의 공급이 아닌 것으로 간주하여 부가가치세도 비과세한다.
- 정부는 현재 국회에서 논의되고 있는 3080+ 주택 공급대책 관련 법안이 국회를 통과하는 대로 금번 보완방안을 반영하기 위한 세법 및 하위법령도 순차적으로 개정해 나갈 계획이다.
- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “3080+ 주택 공급대책 추진을 위한 7개 법률 개정안이 6월 15일 국토위 법안소위를 통과했고, 사업 추진을 위한 제도 보완방안도 발표되면서 3080+ 사업이 한층 더 탄력을 받을 것으로 보인다”면서,
- “차질 없는 주택공급 확대를 통한 무주택 실수요자의 내 집 마련 지원 및 주택시장 안정을 위해 최선을 다하겠다”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택정책과 홍승희 사무관(☎ 044-201-4129)에게 연락주시기 바랍니다.