
주택시장 안정대책

2018. 9. 13.

관계부처 합동

순서

I. 최근 주택시장 동향 및 평가	1
II. 추진방향	2
III. 주요 추진과제	3
1. 투기수요 차단 및 실수요자 보호	3
2. 서민 주거안정 목적의 주택공급 확대	15
3. 조세 제도와 행정 측면에서 조세정의 구현 ..	16
4. 지방 주택시장에 대한 맞춤형 대응	16
(별첨) 종합부동산세 개편 효과	18

I. 최근 주택시장 동향 및 평가

□ 서울과 일부 수도권 중심으로 단기간에 시장 과열

- 전국 주택가격은 안정세가 지속되고 있으나, 서울 주택가격은 7월부터 상승폭 확대

* 전국 주택가격상승률(%) : ('18.5)△0.03 (6)△0.02 (7)△0.02 (8) 0.02
* 서울 주택가격상승률(%) : ('18.5) 0.21 (6) 0.23 (7) 0.32 (8) 0.63
* 지방 주택가격상승률(%) : ('18.5)△0.13 (6)△0.12 (7)△0.13 (8)△0.17

- 서울의 아파트가격이 빠르게 상승하면서 일부 서울 인근 지역으로 가격 상승세가 확산되는 모습

* 서울 아파트가격상승률(%) : (7월4주) 0.11 (8월4주) 0.45 (9월1주) 0.47
* 9월1주 주택가격상승률(%) : (과천) 1.38 (광명) 1.01 (분당) 0.79 (구리) 0.69

□ 매물 부족 상황에서 투기수요 등이 가세하며 시장불안 가중

- 풍부한 시장 유동성 하에서 가격상승 기대 등으로 매도물량이 감소하면서 공급자 우위의 시장 상황 지속

* 단기부동자금(기말, 조원) : ('14)795 ('15)931 ('16)1,010 ('17)1,072 ('18.6)1,117
* 서울의 9월 1주 「매수자 - 매도자」 지수(KB)는 171.6으로 '03년 집계 이후 최고

- 최근 갭투자 비중이 크게 증가하는 등 투기 수요 가세

* 보증금 승계비율(%) : ('18.3) 56.8 (4) 49.1 (5) 50.2 (6) 50.8 (7) 56.6
↳ 주택매수건 중 해당주택의 기존 임대차 계약을 승계하여 매수한 비중

- 실수요자들의 내집 마련 불안감 등으로 추격매수 심리 확산

◇ 주택시장 불안은 서민 주거안정 위협, 근로의욕과 경제하려는 의지 저하, 자원배분 왜곡 등 국민경제 전반의 활력 저해

⇒ 주택시장 정상화와 서민 주거안정을 위한 정책 노력 강화

II. 추진방향

- “투기수요 근절, 맞춤형 대책, 실수요자 보호”라는 3대원칙 아래 서민주거와 주택시장 안정에 전력
 - (종부세) 고가주택 세율 인상(과표 3억원 초과구간 +0.2~0.7%p), 3주택이상자·조정대상지역 2주택자 추가과세(+0.1~1.2%p)
 - 세부담 상한 상향(조정대상지역 2주택자 및 3주택이상자는 150→300%)
 - (다주택자) 2주택이상세대의 규제지역내 주택구입, 규제지역내 비거주 목적 고가주택 구입에 주담대 금지 등
 - 조정대상지역 일시적 2주택자, 양도세 비과세기준 강화(중전주택 3→2년내 처분)
 - (주택임대사업자) 투기지역·투기과열지구내 주택담보 임대사업자대출 LTV 40%, 임대업 대출 용도의 유용 점검 강화
 - 조정대상지역 주택취득·임대등록시 양도세 증과·종부세 과세
 - (주택공급) 수도권 공공택지 30곳 개발(30만호), 도심내 규제완화(상업지역 주거비율 및 준주거지역 용적률 상향 등)를 통해 공급 확대
 - (조세정의) 종부세 공정시장가액비율 추가 상향조정(현 80% → 연 5%p씩 100%까지 인상), 공시가격 점진적 현실화
 - (지방 주택시장) 미분양 관리지역 지정기준 완화(5~10여곳 추가 전망), 특례보증 도입, 분양물량 수급 조절 등

Ⅲ. 주요 추진과제

1. 투기 차단 및 실수요자 보호

① 종합부동산세

※ 종부세법 §9 등

과세표준 (시가)	현행	당초 정부안		수정안	
		2주택 이하	3주택 이상	일반	3주택이상 & 조정대상지역 2주택
3억이하 (1주택 18억원 이하 다주택 14억원 이하)*	0.5%	현행 유지	현행 유지	현행 유지	0.6% (+0.1%p)
3~6억 (1주택 18~23억원 다주택 14~19억원)				0.7% (+0.2%p)	0.9% (+0.4%p)
6~12억 (1주택 23~34억원 다주택 19~30억원)	0.75%	0.85% (+0.1%p)	1.15% (+0.4%p)	1.0% (+0.25%p)	1.3% (+0.55%p)
12~50억 (1주택 34~102억원 다주택 30~98억원)	1.0%	1.2% (+0.2%p)	1.5% (+0.5%p)	1.4% (+0.4%p)	1.8% (+0.8%p)
50~94억 (1주택 102~181억원 다주택 98~176억원)	1.5%	1.8% (+0.3%p)	2.1% (+0.6%p)	2.0% (+0.5%p)	2.5% (+1.0%p)
94억초과 (1주택 181억원 초과 다주택 176억원 초과)	2.0%	2.5% (+0.5%p)	2.8% (+0.8%p)	2.7% (+0.7%p)	3.2% (+1.2%p)
세부담상한	150%	현행유지		150%	300%

* 1주택자 공시가격 9억원(시가 약 13억원) 이하, 다주택자 공시가격 6억원(시가 약 9억원)은 과세 제외

* ()는 현행대비 증가 세율

○ 3주택이상 보유자 및 조정대상지역 2주택 보유자 추가과세

- (당초 정부안) 3주택이상 보유자만 추가과세
- (수정안) 3주택이상 보유자와 조정대상지역 2주택 보유자를 동일하게 추가 과세하되 현행대비 **+0.1~1.2%p** 세율 인상
 - 과세기준일(6.1) 기준으로 조정대상지역 2주택자 대상

- **조정대상지역외 2주택 및 고가 1주택에 대한 세율 인상**
 - (당초 정부안) 과표 6억원(시가 약 23억원) 이하구간 **현행세율 유지**
6억원 초과구간 +0.1~0.5%p 인상
 - (수정안) 과표 **3~6억원 구간 신설**
→ 과표 3억원(시가 약 18억원) 이하구간 **현행세율 유지**
3억원 초과구간 세율 +0.2~0.7%p 인상
 - **세부담 상한 상향조정**
 - (당초 정부안) **현행 유지**(전년도 재산세+종부세의 150%)
 - (수정안) **조정대상지역 2주택자 및 3주택이상자는 150%→300%**,
1주택자 및 기타 2주택자는 현행(150%) 유지
- ⇒ **종부세 인상에 따른 추가 세수는 서민주거 재원**으로 활용하는 방안 마련

▶ **(적용시기)** '19.1.1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용

2 다주택자

❖ 주택구입 목적의 주택담보대출 관련

- * 주택법 제2조제1호에서 정하는 주택(단, 조합원 입주권 및 분양권을 포함)
- * 규제지역 : 투기지역·투기과열지구, 조정대상지역

※ **시행시기 : 대책발표 이후(9.14일부터) 주택매매계약 체결건부터 적용 원칙**
(세부 내용은 금융위 행정지도 참조)

- ① **2주택이상 보유세대는 규제지역내 주택 신규 구입을 위한 주택담보대출 금지(LTV = 0)**

② 1주택세대는 규제지역내 주택 신규 구입을 위한 주택담보대출 원칙적으로 금지, 단 예외 허용

- 추가 주택구입이 이사·부모봉양 등 실수요이거나 불가피한 사유로 판단되는 경우 예외 허용

* 예외허용 사유 : ① 기존주택 최장 2년 이내 처분 조건(거주변경, 결혼, 동거봉양 등)
 ② 기존주택 보유 인정(무주택자인 자녀의 분가, 타지역에서 거주중인 60세 이상 부모 별거봉양 등)

③ 규제지역내 고가주택(공시가격 9억원 초과) 구입시에는 실거주 목적인 경우를 제외하고는 주택담보대출 금지

- 무주택세대가 주택구입 후 2년내 전입하는 경우 등은 예외적으로 허용
- 1주택세대는 기존주택 최장 2년 이내 처분 조건부에 한해 예외적으로 허용

* 예외허용 사유 : 기존주택 최장 2년 이내 처분 조건(거주변경, 결혼, 동거봉양 등)
 [기존주택 보유인정하는 경우는 예외 사유로 불허]

⇒ ②, ③ 사례 관련 차주의 약정 위반 사례 등 발생시 동 차주의 주택 관련 대출을 3년간 제한

< 주택구입 목적시 지역별 LTV·DTI 비율 >

주택가격	구분	투기과열지구 및 투기지역		조정대상지역		조정대상지역 외 수도권		기타		
		LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	
고가주택 기준 이하 주택 구입시	서민실수요자	50%	50%	70%	60%	70%	60%	70%	없음	
	무주택세대	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음	
	1주택 보유 세대	원칙	0%	-	0%	-	60%	50%	60%	없음
		예외	40%	40%	60%	50%	60%	50%	60%	없음
	2주택이상 보유세대	0%	-	0%	-	60%	50%	60%	없음	
고가주택 구입시	원칙	0%	-	0%	-	고가주택기준 이하 주택구입시 기준과 동일				
	예외	40%	40%	60%	50%					

* 고가주택은 공시가격 9억원 초과 ** 음영부분은 이번 대책으로 변경된 사항

<참고1> 실수요자 보호방안

⇨ 1주택 보유세대라도 규제지역 내 실수요 목적 주택구입에 어려움이 없도록 신규 주담대 허용(소득세법 등 준용)

▪ **현행 무주택세대와 동일한 LTV·DTI 비율 적용**

* 그 밖에 예상치 못한 경우를 위해 예외 규정(예 : 이에 준하는 차주)을 마련

→ 금융회사 여신심사위원회에서 대출승인 결정

(근거내역을 보관하고, 주기적으로 감독당국에 건수 등 처리결과 제출)

① 기존주택 매각 필요 : 기존주택 2년 이내 처분 조건

▶ 서민·중산층의 '내집 키우기' 희망에 따라 거주지를 변경하고자 하는 경우

▶ 1주택자가 결혼, 동거봉양(60세 이상 부모)을 위해 규제지역 내에서 주택을 일시적으로 신규로 취득하는 경우

▶ 부득이한 사유(그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 사유 포함)로 인해 규제지역으로 이사해야 하는 경우

* (소득세법 시행세칙 제71조) ①학교 취학 ②근무상의 형편 ③1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양 ④학교폭력으로 인한 전학

② 기존주택 보유 인정 : 신규 주택으로의 전입 증명 등

* 예 : 대출취급 전후, 3개월 이내에 전입증명원 제출 등

▶ ①부모와 동일세대를 구성하는 무주택자인 자녀의 분가,

②부모와 동일세대를 구성하는 서민층이 '내집마련' 목적으로 규제 지역에서 주택을 신규로 취득하는 경우(단, 주택구입후 세대분리 필요)

※ 규제지역(예 : 서울) 내 청년 및 서민의 주택금융을 활용한 주택구입 지원 필요 (편법 증여 등 문제는 조세행정 차원에서 대응)

▶ 타지역에 거주하는 60세 이상의 부모를 본인의 거주지 근처로 전입시켜 봉양(별거봉양)하려는 경우

▶ 분가, 세대분리 없이 직장근무 여건 등으로 불가피하게 2주택을 보유하여 실거주하는 경우(단, 본인이 이를 명백하게 입증하는 경우)

❖ 생활안정자금 목적의 주택담보대출 관련

* 의료비, 교육비 등 생활자금조달목적으로 「이미 보유하고 있는 주택」을 담보로 받는 대출

※ 시행시기 : **대책발표 이후(9.14일부터) 대출신청건부터 적용 원칙**

(세부 내용은 금융위 행정지도 참조)

① 1주택세대는 **현행과 동일**한 LTV·DTI 비율 적용, 2주택이상세대는 **10%p씩 강화**된 LTV·DTI 적용

* 금융회사 여신심사위원회에서 추가 자금지원 필요성 승인(결과는 감독당국에 보고)

- (1주택세대) 연간 대출한도 미적용

(2주택이상세대) 1주택세대와 동일한 LTV·DTI 적용, 연간 대출한도 미적용

< 생활안정자금목적시 지역별 LTV·DTI 비율 >

구 분	투기과열지구 및 투기지역		조정대상지역		조정대상지역 외 수도권		기타	
	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
1주택세대 ¹⁾	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음
2주택이상세대 ¹⁾	30%	30%	50%	40%	60%	50%	60%	없음
여신심사위원특별승인 ²⁾	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음

* 1) 연간 대출한도는 동일물건별 1억원까지로 제한, 2) 승인건은 연간한도 제한 없음

* 음영부분은 이번 대책으로 변경된 사항

② 생활안정자금을 주택구입목적 등으로 유용하지 못하도록 **철저한 사후관리 방안 마련**

▪ 생활안정자금을 대출받을시, 동 대출기간 동안은 **주택을 추가 구입하지 않겠다**는 약정체결

▪ 생활안정자금을 대출받은 세대의 **주택보유여부**를 주기적
(예 : 3개월)으로 **확인**하여 주택구입 확인시 **불이익 부과**

- 대출을 즉각 회수하고, 주택관련 신규대출을 3년간 제한

※ 국토부가 금융회사에 주택소유시스템(HOMS)을 통해 일일단위로 주택 소유 여부 등을 확인·제공하고, 연내 시스템 고도화 추진

* 차주가 대출신청시, 주택소유정보에 대한 열람을 동의한 경우에 한함

❖ 전세자금보증 및 대출 관련

- ① **2주택이상자**(부부합산, 조정대상지역 외 포함)는 **전세자금 대출**에 대한 **공적보증 금지**(現 : 주택보유수와 무관하게 보증 제공)
- ② **1주택자**(부부합산)는 **부부합산소득 1억원이하**까지 **보증 제공**
→ **보급자리론 소득기준***을 초과한 경우에는 **보증요율 상향**(주금공)

* ①기본(7천만), ②맞벌이신혼부부(8천5백만), ③다자녀가구(1자녀 8천만, 2자녀 9천만, 3자녀 1억)

- ③ **무주택자**(부부합산)는 **소득과 상관없이** 공적보증 제공

< 공적 전세자금(HUG, 주금공) 보증 제도 보완 >

요건	現 공적 보증요건		→	개 선	
	주금공	HUG		주금공	HUG
주택보유수	없음			다주택자 제한 (2주택 이상)	
소득요건	없음			1주택자의 경우 부부 합산 소득 1억원 이하	

- ④ 전세대출건에 대해 금융회사가 주기적으로(예 : 1년) **실거주** 및 **주택보유수 변동 여부 확인**
 - 실거주하고 있지 않은 것이 확인될 경우 **전세대출 회수**
 - 2주택 이상 보유시 공적 **전세보증 연장 제한**(주금공, HUG)

* 단, 전세 보증만기 전에 1주택 초과분을 처분하면 만기연장 가능

- ※ 규정개정 이전에 전세대출보증을 이미 이용중인 자가 보증을 연장하는 경우에는 예외적으로 경과조치 적용
- (주택보유요건 : 2주택이상자) 1회에 한해 기존 1주택 초과분을 2년 이내 처분한다는 조건으로 허용
 - (소득요건 : 1주택자) 당초 요건(소득요건 無)에 따라 허용

❖ 1주택자 특례를 실수요자 중심으로 개편

① 고가 1주택자 장기보유특별공제 요건 강화

(소득세법 시행령 §159의3)

- (현행) 고가(실거래가 9억원 초과) 1주택자는 거주기간 요건 없이 보유기간에 따라 최대 80% 장기보유특별공제 적용

보유기간	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년이상
공제율	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

- (개정) 2년이상 거주한 경우에 한해 장특공제(10년, 최대 80%) 적용
 - 2년미만 거주시 일반 장특공제(15년, 최대 30%) 적용
- (적용시기) '20.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용
 - 1주택자의 신뢰이익 보호를 위해 1년 적용유예 기간 설정

② 조정대상지역 일시적 2주택 중복보유 허용기간 단축

(소득세법 시행령 §155)

- (현행) 일시적 2주택자는 신규주택 취득 후 3년 이내 종전 주택 양도하면 양도세 비과세
- (개정) 조정대상지역 일시적 2주택자*는 신규주택 취득 후 2년 이내에 종전주택을 양도해야 양도세 비과세

* 조정대상지역에 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역에 신규주택을 취득한 자

- (적용시기) 대책발표 후 새로 취득하는 주택부터 적용
 - 대책발표 전 매매계약 체결+계약금 지불한 경우 종전규정 적용

3-1 주택임대사업자 : 과도한 세제혜택 조정

❖ 조정대상지역 신규취득 임대주택 양도세 증가

※ 소득세법 시행령 §167의3 등

- (현행) 조정대상지역 다주택자가 8년 장기 임대등록 주택 (수도권 6억원 · 비수도권 3억원 이하)을 양도시 양도세 증가 제외
- (개정) 1주택 이상자가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 양도세 증가

* (2주택) 일반세율 + 10%p (3주택이상) 일반세율 + 20%p

- (적용시기) 대책발표 후 새로 취득하는 주택부터 적용
 - 대책발표 전 매매계약 체결 + 계약금 지불한 경우 종전규정 적용

❖ 조정대상지역 신규취득 임대주택 종부세 과세

※ 종부세법 시행령 §3

- (현행) 8년 장기 임대등록한 주택(수도권 6억원 · 비수도권 3억원 이하)에 대하여 종부세 비과세(합산 배제)
- (개정) 1주택 이상자가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 종부세 합산 과세

- (적용시기) 대책발표 후 새로 취득하는 주택부터 적용
 - 대책발표 전 매매계약 체결 + 계약금 지불한 경우 종전규정 적용

❖ 등록 임대주택 양도세 감면 가액기준 신설

※ 조세특례법 시행령 §97의3·5

- (현행) 등록 임대주택(국민주택 규모 이하)에 대해 양도세 감면
 - * 주거전용면적 85㎡이하, 수도권 밖 읍·면지역은 100㎡이하
 - 양도세 100% 면제(10년 이상 임대)
 - * '18.12.31일까지 취득하고 취득일부터 3개월 이내 임대등록하는 분에 한해 적용
 - 장기보유특별공제 50%(8년 이상~10년 미만 임대) · 70%(10년 이상 임대)
- (개정) 등록 임대주택 양도세 감면 요건으로서 주택가액 기준 신설
 - 임대개시시 수도권 6억원 · 비수도권 3억원 이하 주택에 한해 적용
- (적용시기) 대책 발표 후 새로 취득하는 주택부터 적용
 - 대책발표 전 매매계약 체결 + 계약금 지불한 경우 종전규정 적용

③-2 주택임대사업자 : 대출규제 강화

* 임대사업자가 이미 건축되어 있는 주택을 담보로 임대업대출을 받을 경우에 적용
→ 주택을 새로 건축하여 임대주택을 신규공급하는 경우는 규제대상에서 제외

※ 시행시기 : 대책발표 이후(9.14일부터) 주택매매계약체결건 또는 대출신청건부터 적용 원칙(세부 내용은 금융위 행정지도 참조)

- 투기지역 · 투기과열지구내 주택을 담보로 하는 임대사업자 대출에 LTV 40% 도입
 - * (現) 금융회사가 통상 60~80% 정도 수준의 LTV를 자율적으로 적용
 - 특히, 투기지역 · 투기과열지구내 고가주택(공시가격 9억원 초과)을 신규 구입하기 위한 주택담보대출은 원천적으로 금지

- 주택담보대출(가계대출, 사업자대출)을 이미 보유한 임대사업자에 대해 투기지역 내 주택취득 목적의 신규 주담대 금지
 - * 주택취득 목적이 아닌 임대주택의 개·보수 등 운전자금 성격의 대출은 허용
- 임대업대출 용도의 유용 점검을 강화하여 정상적 대출은 원활히 지원하되, 사업활동과 무관한 대출금 사용 방지
 - 건당 1억원 초과 또는 동일인당 5억원 초과시 점검
 - 임대차계약서, 전입세대열람원 등을 사후에 반드시 확인
 - 용도의 유용시 대출금 회수 및 임대업관련 대출 제한(최대 5년)

4-1 시장 관리 : 임대차·매매

- 실거래 신고기간 단축(계약후 60일→30일), 부동산 거래 계약 무효, 취소 또는 해제시 신고의무 부여 등 제도 개선
 - 거래계약 허위신고 금지 규정을 신설하고, 위반시 부동산 거래신고법상 최고 수준인 3천만원 이하 과태료 부과
- 자금조달계획서에 기존 주택 보유현황, 현금증여 등 신고사항을 추가하고 다주택자의 과다 대출·증여 등 조사 강화

< 자금조달 계획서 신고항목 개선안 >

기존	개선
(자기자금) ① 예금, ② 부동산매도액, ③ 주식채권, ④ 보증금 승계, ⑤ 현금 등 기타	(자기자금) ① 예금, ② 주식채권, ③ 부동산처분 등(기존주택보유현황), ④ 현금 ⑤ 증여·상속, ⑥ 기타
(차입금 등) ① 대출액, ② 사채, ③ 기타	(차입금 등) ① 대출액, ② 임대보증금, ③ 회사지원금 및 사채, ④ 기타 차입금

- 일부 인터넷커뮤니티 등을 통한 집주인의 호가담합, 중개업자의 시세왜곡, 공동의 시세조종 행위 등에 별도처벌 등 제재방안 마련 (공인중개사법 개정 要)

- 투기지역·투기과열지구에서 주택도시기금을 통한 장·단기 민간임대 매입자금 용자 중단(9.14일 시행)
- 임대사업자의 임대조건(임대의무기간, 인상률 등) 및 양도금지 의무 위반시 과태료를 상향
 - * 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 추진(現 : 과태료 1천만원 이하)
- 9월부터 주택임대차정보시스템(RHMS)을 통해 임대사업자에 대한 임대의무기간 준수 점검 등 관리 강화
 - * 임대등록 정보와 건축물대장·주민등록·재산세대장 등을 연계하여 보유·임대현황 파악
- RTI 규제수준의 적정성(규제비율, 한도관리, 예외승인)을 종합적으로 검토하여 임대업대출의 건전성 제고 방안 마련('18년중)

4-2 시장 관리 : 분양

- 부정 청약자에 대한 공급계약 취소를 의무화(주택법 개정 要), 무주택자의 청약 당첨기회 확대
 - * 선의의 피해자 방지를 위해 분양권 정보에 대한 공시제 우선 도입 추진
 - 무주택기간 요건 강화(분양권·입주권 소유자, 매수자는 주택 소유로 간주)
 - 추첨제로 청약 당첨자 선정시 무주택자 우선 추첨
- 수도권 분양가 상한제 주택에 대해 전매제한 기간 확대, 거주 의무 기간(공공택지 공공분양주택은 최대 5년) 설정
 - * 시세보다 저렴하게 공급될수록 전매제한 기간을 길게 설정
 - 공공분양 주택 수분양자에게 전매제한 기간 내 예외적으로 전매가 허용되는 경우 사업시행자에게 환매 의무 부여
 - * (환매가격) 최초 공급가격에 1년 만기 정기예금 이자율을 적용한 가격 적용
- RHMS 등과 연계하여 불법 청약자 검증 등 청약업무의 공적 관리 강화를 위해 청약시스템 운영기관을 공공기관으로 변경 추진

<참고2> 분양가 상한제 적용주택 전매제한 기간

< 현 행 >

분양가상한제 적용주택 전매제한 기간

구 분			전매제한		거주의무 기간	
			투기과열	그 외		
수도권	50% 이상 GB해제 & 85m ² 이하	공공분양	분양가격 인근 시세 100% 이상	3년	3년	-
			85 ~ 100%	4년	4년	1년
			70 ~ 85%	5년	5년	2년
			70% 미만	6년	6년	3년
	공공분양 외 주택	분양가격 인근 시세 100% 이상	소유권 이전 등기일 (조정지역)	1년	-	
		85 ~ 100%		1년	-	
		70 ~ 85%		2년	-	
		70% 미만		3년	-	
그외 주택	공공택지		3년	1년	-	
	민간택지		3년	6개월	-	

< 개선안 >

분양가상한제 적용주택 전매제한 기간 개선안

구 분			전매제한		거주의무 기간 ²⁾
			투기과열	그 외	
수도권	공공택지 (공공분양) (민간분양)	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년 ¹⁾	3년	-
		85 ~ 100%	4년 ¹⁾	4년	1년
		70 ~ 85%	6년	6년	3년
		70% 미만	8년	8년	5년
	민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	1년 6개월	-
		85 ~ 100%	3년	2년	-
		70 ~ 85%	3년	3년	-
		70% 미만	4년	4년	-

1) 과밀억제권역 85㎡이하 주택의 경우 5년 / * 그 외 지역은 현행과 동일

2) 거주의무기간은 공공택지에서 공급하는 공공분양주택에만 적용

2. 시민 주거안정 목적의 주택공급 확대

① 신규 수도권 공공택지 공급

- 수도권내 교통여건이 좋고 주택 수요가 많은 지역을 중심으로 신규 공공택지 30곳 개발(30만호)
- 도심 내 유희부지, 보존가치 낮은 3등급 이하 그린벨트 등 활용
 - * 그린벨트 평가등급은 1~5등급으로 구성
(그린벨트 해제 및 개발은 환경적 가치가 상대적으로 낮은 3~5등급지 활용이 원칙)
- 공공택지에서 공급되는 공공분양주택에 대해서는 전매제한, 거주 의무 요건 강화 등을 통해 적정 이익 환수
- 실수요자 주택수요에 따라 공공임대-분양비율을 지자체와 협의하여 탄력적용

② 도심내 공급 활성화

- 지자체와 협의를 통해 도심내 규제 완화 등을 포함하여 다양한 주택공급 확대방안을 마련
- 상업지역 주거비율 및 준주거지역 용적률 상향, 역세권 용도 지역 변경 등
- 노후지에 대한 소규모 정비사업 활성화 통해 주택공급 확대

⇒ 9월중 ①지자체 협의회가 완료된 공공택지, ②도심내 공급확대, ③소규모 정비사업 활성화 등 구체적 공급확대 방안 발표

3. 조세 제도와 행정 측면에서 조세정의 구현

① 조세 제도

- 부동산 등 자산에 대한 과세 지속 강화
 - 종부세 **공정시장가액비율 추가 상향조정**
 - (당초 정부안) 현행 80% → 연 5%p씩 90%까지 인상
(‘19) 85% (‘20) 90%
 - (수정안) 현행 80% → 연 5%p씩 100%까지 인상
(‘19) 85% (‘20) 90% (‘21) 95% (‘22) 100%
 - (적용시기) ‘19.1.1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용
 - **공시가격의 점진적 현실화** 및 **형평성 개선**
 - * (現) 유형별, 지역별, 가격별로 차이

② 조세 행정

- **부동산 투기** 및 **고액재산가의 편법·탈법 상속·증여** 등에 대한 **자료출처 조사 및 세무조사 지속 강화**
 - 부동산가격 조작, 허위거래 등 **시장교란행위 모니터링 강화** 및 **관련 정보 공유**
 - **주택임대차정보시스템(RHMS)**을 통한 **다주택자 임대소득 과세관리 강화**

4. 지방 주택시장에 대한 맞춤형 대응

- 지방 미분양 증가에 대비하여 **미분양 관리지역 지정기준 완화** (5~10여곳 추가지정 전망), **지정시 최소 지속기간 연장**(3→6개월)
 - * (現) 최근 3개월간 미분양 1,000세대 이상 + 감소율 10% 미만인 달이 있는 지역
→ (改) 최근 3개월간 미분양 500세대 이상 + 감소율 10% 미만인 달이 있는 지역
- 지방 미분양 관리지역 **세입자 보호**를 위해 '**전세보증금 반환 보증 위촉지역 특례**(특례보증)' 도입
 - **보증가입 신청기한 연장**(전세계약 종료 6개월 전), **임대인에 대한 구상권 행사 및 지연배상금 부과 일정기간 면제**(6개월) 등

< 전세보증금 반환보증 제도 >

구 분	현 행	특례보증 (미분양관리지역)
신청기한	■ 전세계약 1/2 경과 전	■ 전세계약 종료 <u>6개월전</u>
구상권행사 (임대인)	■ 대위변제 후 6개월 유예 ■ 민법상 지연배상금 5%	■ 대위변제 후 6개월 유예 ■ <u>6개월간</u> 지연배상금 면제(0%)

- 미분양 관리지역 **분양물량 수급 조절**을 위해 관리지역 지정 前 택지매입을 한 사업자에 대해 **분양보증 발급 예비심사제도** 강화
 - * (예비심사 미흡 등급시) 분양보증 발급 거절, 3개월 이상 경과 후 재심사 실시하여 양호, 보통 시 분양보증 발급
 - * (예비심사 양호, 보통 등급시) 분양보증 발급
 - **분양보증 발급 제한의 기준이 되는 미흡 점수를 현행보다 상향 조정**(60점 → 62점)하여 밀어내기식 공급과잉 차단
 - 미분양 관리지역 주택공급 억제를 위해 **LH 공공택지 공급시기 조절**
 - 지역 미분양 현황 등을 고려하여 '**19년 이후 일반 공공분양주택의 착공 예정물량 사업시기 조정**
- ※ 시장과열이 있는 수도권을 제외한 지방에 대해서는 시장 모니터링을 통해 필요시 신속하게 조정대상지역 등 규제지역 지정해제 추진

<별첨> 종합부동산세 개편 효과

1 대상인원 및 세수효과

(단위 : 만명, 억원)

구 분	인원* (16년 기준)	세수효과	
		당초 정부안	수정안**
주 택	27.4***	+1,500	+4,200 (+2,700)
종합합산토지	6.7	+5,500	좌 동
별도합산토지	0.8	+450	좌 동
합 계	34.9	+7,450	+10,150 (+2,700)

* 국세통계연보 ** ()는 당초 정부안 대비 증가

*** 서울인상 대상인원(16년 결정기준) : (당초 정부안) 2.6만명 (수정안) 21.8만명

2 종부세 부담 계산사례 비교

* '19년 공시가격을 기준으로 계산, 종부세 = 종부세 + 농특세(종부세의 20%)
 재산세 등 = 재산세 + 지방교육세(재산세의 20%) + 도시지역분(재산세 과표의 1.4/1,000)

□ 1세대 1주택자(세액공제 0%)

단위 : (만원, %)

과표 (공시가격) (시가)		3억원 (12.7억원) (18억원)	6억원 (16.5억원) (23.6억원)	12억원 (24억원) (34억원)	21억원 (35억원) (50억원)	50억원 (72억원) (102억원)	94억원 (127억원) (181억원)
종부세	현행	94	187	554	1,375	4,020	10,673
	당초안 (만원, %)	99 (+5, 5.3)	215 (+28, 15.0)	713 (+159, 28.7)	1,814 (+439, 31.9)	5,589 (+1,569, 39)	14,834 (+4,161, 39)
	수정안 (만원, %)	104 (+10, 10.6)	293 (+106, 56.7)	911 (+357, 64.4)	2,242 (+867, 63.1)	6,500 (+2,480, 61.7)	16,435 (+5,762, 54.0)
재산세 등		399	538	817	1,236	2,584	4,630
보유세	현행	492	725	1,372	2,611	6,604	15,303
	당초안 (만원, %)	498 (+5, 1.2)	753 (+28, 3.8)	1,530 (+159, 11.5)	3,050 (+439, 16.8)	8,173 (+1,569, 23.8)	19,464 (+4,161, 27.2)
	수정안 (만원, %)	503 (+10, 2.1)	832 (+106, 14.6)	1,728 (+357, 26.0)	3,478 (+867, 33.2)	9,084 (+2,480, 37.6)	21,065 (+5,762, 37.7)

□ 조정지역 2주택 또는 3주택 이상자

단위 : (만원, %)

과표 (공시가격) (합산시가)		3억원 (9.8억원) (14억원)	6억원 (13.5억원) (19억원)	12억원 (21억원) (30억원)	21억원 (32억원) (46억원)	50억원 (69억원) (98억원)	94억원 (124억원) (176억원)
종부세	현행	94	187	554	1,375	4,020	10,673
	당초안 (만원, %)	99 (+5, 5.3)	228 (+41, 21.9)	979 (+425, 76.7)	2,254 (+879, 63.9)	6,479 (+2,459, 61.2)	16,424 (+5,751, 53.9)
	수정안 (만원, %)	144 (+50, 53.2)	415 (+228, 121.9)	1,271 (+717, 129.4)	3,061 (+1,686, 122.6)	9,092 (+5,072, 126.2)	22,264 (+11,591, 108.6)
재산세 등		287	427	706	1,124	2,473	4,519
보유세	현행	381	614	1,260	2,499	6,493	15,191
	당초안 (만원, %)	387 (+5, 1.5)	655 (+41, 6.7)	1,685 (+425, 33.7)	3,378 (+879, 35.2)	8,951 (+2,459, 37.9)	20,942 (+5,751, 37.9)
	수정안 (만원, %)	432 (+50, 13.4)	842 (+228, 37.1)	1,976 (+717, 56.9)	4,185 (+1,686, 67.4)	11,564 (+5,072, 78.1)	26,782 (+11,591, 76.3)

* 세부담상한 적용 : (당초안) 150%, (수정안) 조정대상지역 2주택자 및 3주택 이상자 300%,
 1주택자 및 기타 2주택자 150%