



세무일반편

2022년 세제개편안 부동산세제

MIT  Medi Information Teacher



한국경영전략연구소
Korea Management Building Institute

No Part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise without the permission of Korean Management Building Institute.

2022년 세제개편안_부동산세제

지난 7월 21일 기획재정부에서 2022년 세법 개정안이 발표되었습니다. 해당 내용은 법이 실제 개정된 것은 아니므로 국회를 통과해야만 적용될 수 있고, 개정안대로 통과되지 않고 조정안이 나올 수도 있어서 향후 국회의 통과 여부를 확인해야겠습니다.

오늘은 개정안 중에서 부동산세제에 관하여 알아보도록 하겠습니다. 올해 개정안은 2022년 납세의무 성립분부터 적용되는 것과 2023년 성립분부터 적용되는 것으로 나누어집니다.



2022년 납세의무 성립분부터 적용되는 부분

1. 공정시장가액비율 완화 (95%→60%)

종부세 대책 중 시행령에 위임돼 있는 공정시장가액비율은 작년 95%에서 올해 60%로 낮아집니다. 현재 과도하게 높아진 비율을 정상화하겠다는 취지입니다.

공정시장가액비율은 과세대상 공시가격에서 공제액을 뺀 금액에 곱해져 과세표준을 산출하는 데 쓰입니다. 비율 조정으로 과세표준이 낮아져 세 부담이 줄어드는 효과가 나타납니다.

2. 1세대 1주택자 종부세 특별공제 도입

2022년 납세의무 성립분에 한해서 종부세 기본공제 금액이 기존 11억원에서 3억원이 추가된 14억원으로 적용됩니다. 이렇게 개정되면 1세대 1주택자인 개인이 공시가격 14억원 이하인 주택을 소유한 경우 종부세를 납부하지 않습니다. 다만, 2022년에만 한시적으로 적용된다는 점은 유의해야겠습니다.

3. 고령자, 장기보유자 종부세 납부유예 도입

1세대 1주택자가 만60세 이상 또는 주택을 5년 이상 보유하고 직전 과세기간 총급여가 7천만원(종합소득금액 6천만원)이하인 요건을 모두 충족하는 대상자가 납세담보를 제공 시 주택분 종부세가 1천만원을 초과하면 상속, 증여, 양도 시점까지 해당 주택의 종부세 납부를 유예할 수 있습니다.

4. 일시적 2주택 등 1세대 1주택자 주택 수 종부세 특례

1세대 1주택자가 종전 주택 양도 전 신규주택을 취득하고 2년 내에 종전주택을 양도하는 경우(일시적 2주택), 상속을 원인으로 취득한 주택이 5년을 경과하지 않은 경우(저가주택 또는 소액지분인 경우 기간제한 없음) 또는 수도권 및 광역시, 특별자치시(광역시에 소속된 군, 읍, 면 지역 제외)가 아닌 공시가격 3억원 이하의 주택을 함께 보유하는 경우에는 1세대 1주택자 판정시 주택수에서 제외합니다.

5. 주택임대소득 과세 고가주택 기준 인상

주택임대소득 과세기준 합리화를 위해서 현재 양도세 및 종부세에서 적용하는 고가주택 기준과 동일하게 1주택자의 임대소득으로 과세되는 고가주택 기준을 종전 9억원에서 12억원으로 상향조정하게 되었습니다.

2023년 납세의무 성립분부터 적용되는 부분

1. 종부세 세율 및 세부담상한 조정

현재는 주택수에 맞춰 일반세율과 종과세율로 종부세 세율을 달리 적용하고 있는데 개정안에서는 주택수와 상관없이 가액기준만을 적용하게 됩니다. 개인은 과세표준에 따라서 0.5%~2.7%, 법인은 2.7%의 세율을 적용합니다. 이에 따라서 다주택자의 경우 세율이 반 이상 줄어들게 되었습니다.

또한 주택분 세부담 상한 조정도 있습니다. 개인은 2주택까지는 150%, 3주택이상은 300%의 상한이었는데 개정안에 따르면 주택수에 상관 없이 150% 상한을 적용 받습니다. 다만 법인은 종전과 같이 세부담 상한은 없습니다.

과 세 표 준	현 행		개 정 안
	일 반	다 주 택	
3억원 이하	0.6	1.2	0.5
3 ~ 6억원	0.8	1.6	0.7
6 ~ 12억원	1.2	2.2	1.0
12 ~ 25억원	1.6	3.6	1.3
25 ~ 50억원			1.5
50 ~ 94억원	2.2	5.0	2.0
94억원 초과	3.0	6.0	2.7

2. 주택분 종부세 기본공제금액 상향

2022년 한시적으로 적용하는 것과 달리 2023년부터는 1세대 1주택자의 경우 11억원에서 12억원으로 기본공제를 상향하고 1세대 1주택자 외의 경우 6억원에서 9억원으로 기본공제를 상향합니다. 다만 법인은 종전과 같이 기본공제가 없습니다.

구 분	현 행	개 정 안
일 반	6억원	9억원
1세대 1주택	11억원	12억원

3. 소형주택 임대사업자 세액감면 연장

이번 개정안에서 2022년까지만 적용할 예정이었던 소형주택 임대사업자 세액감면을 2025년 소득분까지 연장하기로 하였습니다. 세무서와 지자체에 등록된 소형주택(85㎡, 6억원 이하, 임대료 증가율 5%이내) 임대사업자의 임대소득에 대해서 4년 이상인 경우 30%(2호는 20%), 10년 이상인 경우 75%(2호는 50%)를 감면하게 되었습니다.

종합부동산세에 대하여 징벌적 과세로 활용될 수 있다는 비판에 따라 납세자들이 행정소송을 제기하였지만, 지난달 7월 법원은 종부세 부과는 적법하다고 판결에 따라 종부세 부과는 계속 이루어질 예정입니다.

그러나, 1세대 1주택자는 2022년 기본공제를 14억원으로 상향하고, 공정시장가액 비율도 100%가 아닌 60%를 적용하면 종부세 부담이 대폭 감소될 것으로 예상됩니다.

부부 공동명의 1주택자의 종부세 기본공제가 1세대 1주택 단독명의자보다 커지지만, 단독명의는 연령, 보유기간에 따른 과세액 경감이 80% 가능하므로 더 유리한 방향으로 절세 전략을 수립하시길 추천 드립니다.