 기획재정부		보도자료	
보도일시	2019. 12. 16.(월) 13:00	배포일시	2019. 12. 16.(월) 12:00
담당과장	기획재정부 부동산정책팀장 정 형 (044-215-2850)	담당자	이종민 사무관 (044-215-2851) jmlee88@korea.kr
	기획재정부 재산세제과장 이호근 (044-215-4310)		김정주 서기관 (044-215-4311) jjkim80@korea.kr
	국토교통부 주택정책과장 이명섭 (044-201-3317)		박진홍 서기관 (044-201-3318) redkhan@korea.kr
	금융위원회 금융정책과장 손주형 (02-2100-2830)		황기정 사무관 (02-2100-2832) kijungh@korea.kr
	국세청 부동산납세과장 김오영 (044-204-3401)		가완순 사무관 (044-204-3417) gaa2233@nts.go.kr

「주택시장 안정화 방안」

□ 정부는 12.16일(월) 관계부처 합동으로
「주택시장 안정화 방안」을 발표하였음

※ 자세한 내용은 붙임 자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 주택시장 안정화 방안

주택시장 안정화 방안

2019. 12. 16.

관 계 부 처 합 동

주요 과제별 담당 부서

추진과제	담당부서 및 연락처
1. 투기적 대출수요 규제 강화	
(1) 투기지역·투기과열지구 주택담보대출 관리 강화	
① 시가 9억원 초과 주택 담보대출 LTV 강화	금융위 금융정책과 황기정 사무관 (☎02-2100-2832/2845/2846)
② 초고가 아파트 주택구입용 주담대 금지	
③ DSR 관리 강화	
④ 주택담보대출의 실수요 요건 강화	
⑤ 주택구입목적 사업자대출에 대한 관리 강화	
⑥ 주택임대업 개인사업자에 대한 RTI 강화	행안부 지역금융지원과 한상정 사무관 (☎044-205-3949)
⑦ 상호금융권 주담대 현황 모니터링 및 관리감독 강화	
(2) 전세대출을 이용한 갭투자 방지	
① 사적보증의 전세대출보증 규제 강화	금융위 금융정책과 황기정 사무관 (☎02-2100-2832)
② 전세자금대출 후 신규주택 매입 제한	금융위 가계금융과 홍상준 사무관 (☎02-2100-2514)
2. 주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완	
(1) 공정과세 원칙에 부합하는 주택 보유부담 강화	
① 종합부동산세 관련	기재부 재산세제과 김정주 서기관 (☎044-215-4311)
② 공시가격 현실화 및 형평성 제고	국토부 부동산평가과 김세묵 사무관 (☎044-201-3425)
(2) 실수요자 중심의 양도소득세 제도 보완	기재부 재산세제과 이경숙 사무관 (☎044-215-4314)
3. 투명하고 공정한 거래 질서 확립	
(1) 민간택지 분양가상한제 적용지역 확대	국토부 주택정책과 최민석 사무관(☎044-201-3324)

추진과제		담당부서 및 연락처
(2) 시장 거래 질서 조사체계 강화		
① 고가주택 자금출처 전수 분석 및 법인 탈루협의를 정밀 검증	국세청 부동산납세과 가완순 사무관(☎044-204-3417)	
② 실거래 조사 및 정비사업 합동점검 상시화	국토부 토지정책과 문영훈 사무관(☎044-201-3402) 국토부 주택정비과 박진호 서기관(☎044-201-3384)	
③ 자금조달계획서 관련	국토부 토지정책과 문영훈 사무관(☎044-201-3402)	
(3) 공정한 청약 질서 확립	국토부 주택기금과 김진호 사무관 (☎044-201-3351)	
(4) 임대등록 제도 보완		
① 임대등록 시 취득세·재산세 혜택 축소	행안부 지방세특례제도과 서은주 서기관 (☎02-2100-3381)	
② 등록 임대사업자 의무 위반 합동점검	국토부 민간임대정책과 김보람 사무관(☎044-201-4476) 국세청 부동산납세과 가완순 사무관(☎044-204-3417)	
③ 임대사업자 등록 요건 및 사업자 의무 강화	국토부 민간임대정책과 김보람 사무관(☎044-201-4476)	
4. 실수요자를 위한 공급 확대		
(1) 서울 도심 내 공급의 차질없는 추진	국토부 공공주택추진단 김영지 사무관(☎044-201-4441)	
(2) 수도권 30만호 계획의 조속한 추진		
(3) 정비사업 추진 지원	국토부 주택정비과 박진호 서기관(☎044-201-3384)	
(4) 가로주택정비사업 활성화	국토부 주거재생과 김태웅 사무관(☎044-201-4941)	
(5) 준공업지역 관련 제도 개선	국토부 주택정책과 유지만 사무관(☎044-201-3321)	

||| 목 차 |||

I. 주택시장 동향 및 평가	1
II. 정책 대응방향	4
III. 주택시장 안정화 방안	5
1. 투기적 대출수요 규제 강화	5
2. 주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완 ...	9
3. 투명하고 공정한 거래 질서 확립	14
4. 실수요자를 위한 공급 확대	20
IV. 향후 추진일정	25

I. 주택시장 동향 및 평가

1. 최근 주택시장 동향

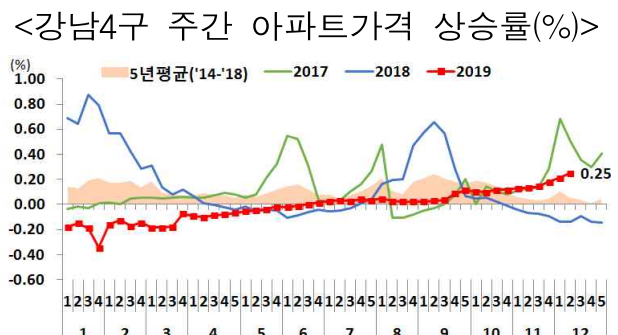
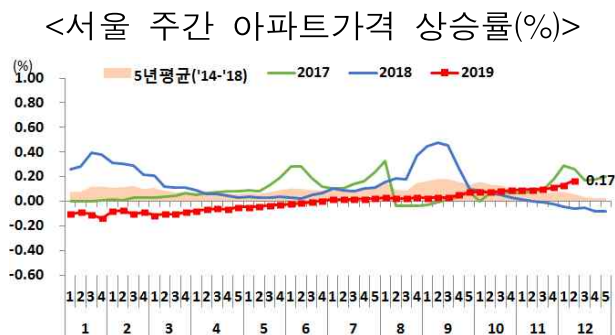
① 서울 등 일부지역에서 국지적 과열 재현

□ 올해 전국 주택가격은 전반적인 안정세 하에, 서울 주택가격도 '18년 9.13대책 이후 11월 2주부터 32주간 하락하였으나,

* 전국(%) : ('19.1월) -0.15 (3월) -0.16 (5월) -0.16 (7월) -0.09 (9월) 0.01 (11월) 0.19
서울(%) : ('19.1월) -0.20 (3월) -0.22 (5월) -0.11 (7월) 0.07 (9월) 0.17 (11월) 0.50

○ 강남권 재건축·상승세의 확산으로 강남(6/2주)·송파(6/3주)부터 상승을 시작하여 7월 1주부터 24주 연속 상승

* 서울(%) : (7/1주) 0.02 (8/2주) 0.02 (9/2주) 0.03 (10/2주) 0.07 (11/2주) 0.09 (12/2주) 0.17



○ 분양가 상한제 적용지역 지정(11.6) 이후 동작·양천·과천 등 미지정 지역을 중심으로 상승 기대심리가 작용하면서 국지적 과열 발생

* 12월2주(%) : 동작 0.16, 양천 0.54, 과천 0.80, 광명 0.36, 하남 0.40

② 집값 상승 기대로 매수세 확대되며 갭 투자 등 투기수요 유입

□ 최근 집값 상승 기대 및 가격 상승에 따른 불안 심리*로 매수세 확대

* 서울 주택가격전망 CSI(한은) : ('18.9월) 137 ('19.6월) 101 (7월) 112 (8월) 113 (9월) 117 (10월) 122 (11월) 125
서울 주택소비심리지수(국토연) : ('19.6월) 128.3 (7월) 137.8 (8월) 134.1 (9월) 138.6 (10월) 151.0

- 서울 주택 매매거래량은 올해 3월부터 증가세로, 10월 거래량(14,145건)은 예년('14~'18, 17,450건) 대비 약 81% 수준

< 서울 월간 주택매매거래량 및 예년 대비 증감율(신고기준) >

구분	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
서울	5,633 (△68%)	6,924 (△57%)	8,077 (△51%)	8,990 (△48%)	12,256 (△32%)	13,514 (△24%)	11,779 (△31%)	14,145 (△19%)
APT	1,813 (△82%)	2,469 (△73%)	3,432 (△63%)	4,470 (△54%)	7,009 (△35%)	8,586 (△20%)	7,096 (△30%)	8,274 (△20%)
강남4	887 (△73%)	1,034 (△65%)	1,400 (△55%)	1,791 (△47%)	2,655 (△23%)	3,151 (△10%)	2,419 (△25%)	2,663 (△23%)
APT	306 (△87%)	480 (△76%)	867 (△59%)	1,086 (△53%)	1,919 (△18%)	2,431 (+2%)	1,685 (△23%)	1,825 (△23%)

□ 최근 보증금을 승계하여 매수하는 갭 투자 비중도 증가 추세

- * 서 울(%) : ('19.7월) 49.8 (8월) 46.4 (9월) 47.9 (10월) 50.1 (11월) 56.1
- 강남4(%) : ('19.7월) 57.8 (8월) 54.4 (9월) 54.7 (10월) 57.7 (11월) 63.5

- 지난 관계기관 합동 1차 조사 결과(11.28) 편법·불법 증여, 대출 규정 미준수 등이 의심되는 이상 거래도 상당수 확인

- * 1차로 조사 결과(총 991건) : 편법·불법 증여 의심사례 532건, 대출규정 미준수 의심사례 23건 등

③ 실수요에 대응하는 공급은 충분

□ 서울 아파트는 지난해 4.4만호에 이어 올해와 내년에도 연간 약 4만호 이상이 공급되어 실수요에 대응하는 공급 물량은 충분

- * 서울 아파트 입주예정물량(만호) : ('13~'17평균) 3.2 ('18) 4.4 ('19) 4.5 ('20) 4.1

- 서울 정비사업 332개 단지('19.9기준) 중 향후 입주물량으로 이어질 착공(81개) 및 관리처분인가(54개) 단계의 단지도 135개에 이르고,

- * 관리처분인가 단지는 '20.4월까지 분양 시 상한제 적용 제외되므로 조기 공급 기대

- 10월 누계기준 올해 서울 정비사업 인허가는 5년 평균('14~'18년, 1.6만호)과 유사한 1.6만호로, 초기 단계 사업도 차질 없이 진행 중

□ 다만, 분양가 상한제 등에 따른 공급 부족론 등이 제기되며 시장의 불안 심리를 자극

2. 시장상황 평가

□ 그간 '17년 8.2대책 및 '18년 9.13대책 등을 통해 세제·금융·청약 등 제도를 개선하고, 실수요자를 위한 수도권 30만호 공급도 추진

○ 올해 상반기 서울 주택시장은 안정세를 보였고, 다주택세대가 처음으로 감소하는 등 실수요 중심으로 시장이 재편되기 시작

* 서울(%) : ('19.1월) -0.20 (2월) -0.19 (3월) -0.22 (4월) -0.18 (5월) -0.11 (6월) -0.04

** 서울 다주택가구(만가구) : ('15) 50.2 ('16) 52.1 ('17) 52.5 ('18) 52.0

□ 그러나, 여전히 풍부한 시중 유동성*이 서울 등 일부 지역의 주택 시장으로 유입되면서 최근 국지적 과열 재현

* M2(조원) : ('14) 2,009.6 ('15) 2,182.9 ('16) 2,342.6 ('17) 2,471.2 ('18) 2,626.9 ('19.9) 2,853.3

○ 저금리로 자금조달 비용이 낮고, LTV 규제로 대출규모가 제한되어 있으나 높은 전세가율(서울 62%), 전세대출 등을 통한 겹투자로 자금 조달

○ 낮은 보유부담 등에 따른 시세차익 기대도 매수세 확대에 영향

○ 지난 1차 분양가 상한제 적용지역(11.6)에서 제외되어 규제를 피한 지역 중심으로 상승 기대심리가 확대되고,

- 세제·대출 규제를 피해 증여, 법인 설립 등을 활용하여 투자재 성격이 강한 강남권 등의 고가주택 중심으로 매수 행위 성행

○ 한편, 실수요에 대응하는 공급은 충분하나, 분양가 상한제 등에 따른 공급부족론 등이 제기되며 불안 심리 자극

☞ 일부 투기 수요로 인해 실수요자의 내 집 마련 기회 감소 우려가 있어 시장 교란 행위 방지 및 안정적인 수급 관리 필요

II. 정책 대응방향

◆ “투기수요 근절, 맞춤형 대책, 실수요자 보호”라는
기존 3대 원칙 아래 서민 주거안정을 최우선으로 추진

- ① 일부 과열지역을 중심으로 집중되는 겹투자 및 다주택자의 투기수요 유입을 차단하기 위해 대출 규제와 사각지대를 해소
- ② 종합부동산세, 공시가격 등을 개선하여 주택 보유부담의 형평성을 제고하고, 실거주하지 않는 주택의 양도차익에 대한 과세체계를 강화
- ③ 분양가 상한제 지역을 확대하여 고분양가 및 풍선효과를 차단
 - 시장 조사체계, 청약규제를 강화하여 거래질서를 투명하게 관리하고, 임대등록에 대한 세제 혜택 기준과 임대사업자 관리제도를 보완
- ④ 서울 도심 내 공급과 수도권 30만호 계획을 조속히 차질없이 추진하고, 관리처분인가를 받은 정비사업의 조속한 분양 지원
 - 가로주택정비사업 등 도심 내 공급 확대를 위해 제도 개선

투기수요 억제 및 공급확대를 통한 주택시장 안정화

투기수요 차단 및 실수요 중심의 시장 유도			실수요자 공급 확대
투기적 대출수요 규제 강화	주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완	투명하고 공정한 거래 질서 확립	실수요 중심의 공급 확대
◆ 투기지역·투기과열지구 주담대 관리 강화 ·시가 9억원 초과 LTV 강화 ·초고가 아파트 주담대 금지 ·차주 단위 DSR 한도 규제 ·주담대 실수요 요건 강화 ·구입용 사업자대출 관리 강화 ·부동산임대업 RTI 강화 ·상호금융권 대출 관리 강화 ◆ 전세대출 이용 겹투자 방지 ·사적보증의 전세대출보증 규제 강화 ·전세대출 후 고가 신규주택 매입 제한	◆ 보유부담 강화 ·종합부동산세 세율 등 상향 ·공시가격 현실화·형평성 제고 ◆ 양도세 제도 보완 ·1주택자 장특공제에 거주기준 요건 추가 ·2년 이상 거주자에 한해 1주택자 장특공제 적용 ·일시적 2주택 전입요건 추가 및 중복보유 허용기간 단축 ·등록 임대주택 양도세 비과세 요건에 거주요건 추가 ·조정대상지역 다주택자 양도소득세 중과 시 주택 수에 분양권도 포함 ·2년 미만 보유 주택 양도세율 인상 ·조정대상지역 내 한시적 다주택자 양도세 중과 배제	◆ 민간택지 분양가 상한제 적용지역 확대 ◆ 거래 질서 조사체계 강화 ·고가주택 자금출처 전수 분석 ·실거래·정비사업 점검 상시화 ·자금조달계획서 제출대상 확대 및 신고항목 구체화 ·자금조달계획서 증빙자료 제출 ◆ 청약규제 강화 ·불법전매자 등 청약제한 ·청약 당첨 요건 강화 ·청약 재당첨 제한 강화 ◆ 임대등록 제도 보완 ·취득세·재산세 혜택 축소 ·임대사업자 합동점검 ·임대사업자 등록요건 강화 ·임대사업자 의무 강화	◆ 서울 도심 내 공급의 차질없는 추진 ◆ 수도권 30만호 계획의 조속한 추진 ◆ 관리처분인가 이후 단계 정비사업 추진 지원 ◆ 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도개선 ◆ 준공금지역 관련 제도개선

Ⅲ. 주택시장 안정화 방안

1. 투기적 대출수요 규제 강화

(1) 투기지역·투기과열지구 주택담보대출 관리 강화

① 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 LTV(담보인정비율) 추가 강화

- ☐ (현행) 투기지역·투기과열지구 주택담보대출 LTV 40% 적용 중
- ☐ (개선) 가계·개인사업자·법인 등 모든 차주*의 투기지역·투기과열지구 주택담보대출에 대하여 시가 9억원 기준으로 주택가격 구간별 LTV 규제비율 차등 적용(역진율 구조)

* 소금융권 가계대출, 주택임대업·매매업 개인사업자 및 법인 대출 대상 적용

현 행	개 선	
	주택가격 구간	대상
▶ 주택가격 구간없이 LTV 40% 적용	[구간①] 9억원 이하분	▶ LTV 40% 적용
	[구간②] 9억원 초과분	▶ LTV 20% 적용

※ 투기지역·투기과열지구 주택가격 14억원 주택 매입 시 주택담보대출 한도

- ▶ (현행) 14억원 × 40% = 5.6억원
- ▶ (개선) 9억원 × 40% + 5억원 × 20% = 4.6억원

② 초고가 아파트(시가 15억원 초과)에 대한 주택구입용 주담대 금지

- ☐ (현행) 투기지역·투기과열지구에서는 다주택세대에 대하여 대출 금지, 1주택세대 및 무주택세대에 대하여 LTV 40% 규제 적용 중
- ☐ (개선) 가계·개인사업자·법인 등 모든 차주*에 대하여 투기지역·투기과열지구의 초고가 아파트(시가 15억원 초과)를 담보로 한 주택구입용 주택담보대출을 금지

* 소금융권 가계대출, 주택임대업·매매업 개인사업자 및 법인 대출 대상 적용

※ 재개발·재건축 조합원이 1주택세대로서 사업추진(조합설립인가) 전까지 일정기간 (1년 이상) 실거주한 경우 등 불가피한 사유가 인정될 때 예외 허용

③ DSR*(Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율) 관리 강화

* Debt Service Ratio = 모든 가계대출 원리금상환액 / 연간소득

□ (현행) 평균 DSR은 업권별 평균 목표 이내로 각 금융회사별 관리

* 예시 : 각 시중은행은 DSR 시행 이후 신규취급한 가계대출 평균DSR을 40% 내로 관리
→ 개별 대출의 DSR이 40%를 초과해도 대출취급 가능

□ (개선) 투기지역·투기과열지구의 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 차주에 대해서는 차주 단위로 DSR규제 적용*

* DSR 한도 : [은행권] 40% [비은행권] 60% (→단계적으로 '21년말까지 40%로 하향조정)

④ 주택담보대출의 실수요 요건 강화

□ (현행) 규제지역 내 1주택세대는 2년 내 기존 주택을 처분하는 조건으로, 무주택세대는 고가주택(공시가격 9억원 초과)을 구입하는 경우에 2년 내 전입하는 것을 조건으로, 주택담보대출 가능

□ (개선) 고가주택 기준을 공시가격 9억원에서 시가 9억원으로 변경하고,

○ 투기지역·투기과열지구에서는 1주택세대의 주택 구입, 무주택세대의 고가주택 구입에 대하여 1년 내 전입 및 처분 의무 부여

* [1주택세대] 2년내 기존주택 처분 → 1년 내 처분 및 전입
[9억원 초과 주택 구입 무주택세대] 2년 내 전입 → 1년내 전입

⑤ 주택 구입목적 사업자대출에 대한 관리 강화

□ (현행) 주택임대업·주택매매업 이외 업종 영위 사업자에 대하여 투기지역 내에서 주택 구입목적 주택담보대출 취급 금지

□ (개선) 투기지역 뿐만 아니라 투기과열지구까지 적용범위 확대

⑥ 주택임대업 개인사업자에 대한 RTI 강화

□ (현행) 주택임대업 개인사업자대출에 대하여 RTI* 적용중(1.25배 이상)

* **RTI** (Rent to Interest, 임대업 이자상환비율) = 연간 임대소득 / (해당 임대업 대출의 연간이자비용 + 해당 임대물건에 대한 기존대출의 연간이자비용)

- ▶ 적용범위 : 부동산임대업 개인사업자대출
- ▶ 주택임대업 개인사업자대출 규제 기준 : 1.25배 이상

□ (개선) 투기지역·투기과열지구 주택임대업 개인사업자대출 RTI 기준을 1.5배 이상으로 강화

◆ (적용시기) 행정지도 시행* 이후 신규대출 신청분**부터 적용

* 시행시기 : [초고가주택 주택구입용 주담대 금지] 12.17일 시행
[여타 과제] 전산개발 및 준비를 거쳐 12.23일 시행

** 다만, 행정지도 시행 이전에 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 대출 신청접수를 완료한 차주 등에 대해서는 종전규정 적용

※ 새마을 금고 등 상호금융권 주택담보대출 모니터링 및 관리감독 강화

- 상호금융정책협의회(금융위, 행안부, 기재부 등) 등을 통해 새마을 금고 등 상호금융권의 주택담보대출 현황에 대한 모니터링 및 관리감독 강화

[2] 전세대출을 이용한 갭투자 방지

① 사적보증의 전세대출보증 규제를 공적보증 수준으로 강화

- ☐ (현행) 전세대출 차주가 시가 9억원 초과 주택 구입·보유 시 전세대출에 대한 공적보증(주택금융공사·HUG 보증)은 제한되나,
 - 사적 전세대출 보증(서울보증보험)의 경우에는 제한되지 않음
- ☐ (개선) 서울보증보험도 시가 9억원 초과 주택 구입·보유 차주에 대한 전세대출 보증을 제한할 수 있도록 협조 요청

② 전세자금대출 후 신규주택 매입 제한

- ☐ (현행) 금융회사는 전세대출 취급·만기 시 차주의 주택 보유수를 확인하여, 2주택 이상 보유 시 전세대출 보증 만기연장 제한
- ☐ (개선) 차주가 전세대출 받은 후 시가 9억원 초과 주택을 매입하거나 2주택 이상 보유할 경우 전세대출 회수

* 다만, 불가피한 전세수요로 전세대출 필요시에는 보증 유지

◆ (적용시기) 보증기관 내규개정 시행일 이후 전세대출
신규 실행 분부터 적용

※ 대출규제 우회·회피 사례 등을 예의주시하여 필요시 규제 보완

- '17년 8.2대책, '18년 9.13대책, '19년 10.1보완방안 등을 통해 가계·개인사업자·법인의 대출 사각지대를 지속적으로 해소하였음
- 주택담보대출 추이와 대출규제 우회·회피 사례 등을 예의주시하면서, 필요 시 규제 보완·강화 장치 마련

2. 주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완

(1) 공정과세 원칙에 부합하는 주택 보유부담 강화

① 종합부동산세 세율 상향조정

- 종합부동산세 세율을 인상(일반 0.1%p~0.3%p, 3주택 이상 및 조정대상 지역 2주택 0.2%p~0.8%p)하여 주택 보유에 대한 과세형평 제고

과 표 (대상)	일반			3주택이상 + 조정대상지역 2주택		
	현행	개정		현행	개정	
3억 이하 (1주택 17.6억원 이하 다주택 13.3억원 이하)	0.5%	0.6%	+0.1%p	0.6%	0.8%	+0.2%p
3~6억 (1주택 17.6~22.4억원 다주택 13.3~18.1억원)	0.7%	0.8%	+0.1%p	0.9%	1.2%	+0.3%p
6~12억 (1주택 22.4~31.9억원 다주택 18.1~27.6억원)	1.0%	1.2%	+0.2%p	1.3%	1.6%	+0.3%p
12~50억 (1주택 31.9~92.2억원 다주택 27.6~87.9억원)	1.4%	1.6%	+0.2%p	1.8%	2.0%	+0.2%p
50~94억 (1주택 92.2~162.1억원 다주택 87.9~157.8억원)	2.0%	2.2%	+0.2%p	2.5%	3.0%	+0.5%p
94억 초과 (1주택 162.1억원 초과 다주택 157.8억원 초과)	2.7%	3.0%	+0.3%p	3.2%	4.0%	+0.8%p

* 공시가격 현실화율 70%, 공정시장가액비율 90%를 적용했을 경우

② 조정대상지역 2주택자 종합부동산세 세부담상한 상향조정

- 조정대상지역 2주택자 세부담 상한을 200% → 300%로 확대

현 행			개 정 안		
일반	조정지역 2주택	3주택이상	일반	조정지역 2주택	3주택이상
150%	200%	300%	150%	300%	300%

③ 종합부동산세 1주택 보유 고령자 세액공제율 및 합산공제율 확대

- 1세대 1주택 보유 고령자의 세액공제율과 고령자 공제와 장기보유 공제의 합산공제율의 상한을 높여, 실수요 1주택자 부담 경감

현 행				개 정 안			
고령자		장기보유		고령자		장기보유	
연 령	공제율	보유기간	공제율	연 령	공제율	보유기간	공제율
60세~65세	10%	5년~10년	20%	60세~65세	20%	5년~10년	20%
65세~70세	20%	10년~15년	40%	65세~70세	30%	10년~15년	40%
70세 이상	30%	15년 이상	50%	70세 이상	40%	15년 이상	50%
○ 공제한도: 고령자+장기보유 합계 70%				○ 공제한도: 고령자+장기보유 합계 80%			

- ☞ 전액 부동산교부세로 지방에 배분되는 종부세의 증가분을 서민 주거복지 재원으로 적극 활용하는 시행방안 검토중

※ (적용시기) 법 개정 후 '20년 납부 분부터 적용(①~③)

④ 공시가격 현실화를 제고

- (현행) '19년 공시부터 형평성 개선을 추진 중이나, 여전히 평균 현실화율은 70% 미만으로 낮은 상황

* (현실화율, '18→'19, %) 공동주택 68.1→68.1, 단독주택 51.8→53.0, 토지 62.6→64.8

- (개선) '20년 공시는 시세변동률을 공시가격에 모두 반영하고, 특히, 고가주택 등을 중심으로 현실화율을 우선 제고

* (공동주택 시세 9~15억원) 70% (15~30억원) 75% (30억 이상) 80% 수준까지 반영

※ 2020년 가격공시 세부 추진방안 및 현실화 로드맵 수립계획 등 신뢰성 제고 대책은 별도 발표

[2] 실수요자 중심의 양도소득세 제도 보완

① 1세대 1주택자 장기보유특별공제에 거주기간 요건 추가

- ☐ (현행) 1세대 1주택자(실거래가 9억 초과*)는 거주기간과 상관없이 보유기간 기준으로 최대 80% 장기보유특별공제 적용

* 실거래가 9억원 이하의 1세대 1주택자는 보유기간·거주기간 등 요건 충족 시 비과세

보유기간	3년~4년	4년~5년	5년~6년	6년~7년	7년~8년	8년~9년	9년~10년	10년이상
1주택	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%
다주택	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20~30%*

* 다주택자는 15년 이상 보유시 최대 30% 공제 가능

- ☐ (개선) 1세대 1주택자(실거래가 9억 초과)에 대한 장기보유특별공제율 최대 80%(10년)를 유지하되, 거주기간을 요건으로 추가

○ 연 8%의 공제율을 보유기간 연 4% + 거주기간 연 4%로 구분

보유기간		3년~4년	4년~5년	5년~6년	6년~7년	7년~8년	8년~9년	9년~10년	10년이상
1주택	합계	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%
	보유	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
다주택		6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20~30%*

* 다주택자는 기존과 동일하게 15년 이상 보유시 최대 30% 공제 가능

- ☐ (적용시기) 법 개정 후 '21.1.1 양도 분부터 적용

② 2년 이상 거주자에 한해 1세대 1주택자 장기보유특별공제 적용 (기 발표)

- ☐ '18년 9.13대책에 따라, 양도하는 주택에 2년 이상 거주한 경우에만 1주택자 장기보유특별공제(최대 80%) 적용('20.1.1 시행)

③ 조정대상지역 일시적 2주택자 전입요건 추가 및 중복보유 허용기한 단축

- ☐ (현행) 조정대상지역 內 일시적 2주택자는 신규 주택 취득일부터 2년 이내 기존 주택 양도 시 1주택으로 보아 비과세 혜택

* 일반지역인 경우 일시적 2주택자 요건은 3년 이내 양도

- (개선) 신규 주택 취득일부터 1년 이내에 해당 주택으로 전입하고, 1년 이내에 기존 주택을 양도하는 경우에 한해 비과세 혜택

* 단, 신규 주택에 기존 임차인이 있는 경우 전입의무기간을 임대차계약 종료 시(최대 2년)까지 연장

- (적용시기) 12.17일(대책 발표일 다음날)부터 새로 취득하는 주택에 적용

- 대책발표 전 매매계약 체결 + 계약금 지불한 경우 종전규정 적용

④ 등록 임대주택에 대한 양도소득세 비과세 요건에 거주요건 추가

- (현행) 조정대상지역 내 1세대 1주택은 보유기간과 거주기간이 2년 이상인 경우 9억원까지 비과세 혜택을 받을 수 있으나,

- 「소득세법」과 「민간임대주택법」에 따른 임대사업자등록을 한 경우 거주기간의 제한을 받지 않고 비과세 혜택을 받을 수 있음*

* 임대등록한 주택은 1주택자라도 양도소득세 비과세 거주요건(2년)을 적용하지 않아 주택 매입 후 임대등록하면 거주하지 않아도 양도소득세 비과세되는 문제(비등록 1주택자와 형평성 문제)

- (개선) 조정대상지역 내 등록 임대주택도 거주요건 2년을 충족 하여야 1세대 1주택 비과세 혜택

- (적용시기) 12.17일(대책 발표일 다음날)부터 새로 임대 등록하는 주택에 적용

⑤ 조정대상지역 다주택자 양도소득세 종과 시 주택 수에 분양권도 포함

- (현행) 9.13대책에 따라, 대출, 청약 시에는 분양권도 주택수에 포함 하고 있으나, 세제상 다주택자 여부 판단 시에는 주택수에 미포함

* 조합원입주권은 대출, 청약, 세제상 모두 주택 수에 포함

- (개선) 다주택자가 조정대상지역 內 주택 양도 시 양도소득세 종과를 위한 주택 수 계산에 분양권 포함

- (적용시기) 법 개정 후 '21.1.1 양도 분부터 적용

⑥ 2년 미만 보유 주택에 대한 양도소득세율 인상

□ (현행) 주택 외 부동산은 보유기간 1년 미만 50%, 1년~2년 40%, 2년 이상 기본세율(6~42%)을 적용하고 있으나,

○ 주택(조합원 입주권 포함)은 보유기간 1년 미만 40%, 1년 이상 기본세율(다주택자가 조정대상지역 내 주택 매각 시 10~20%p 중과) 적용

□ (개선) 2년 미만 보유 주택에 대한 양도소득세율 인상

(1년 미만: 40% → 50%, 1년 ~ 2년 기본세율 → 40%)

* 주택의 보유기간별 세율을 다른 부동산과 동일하게 적용

구분		주택 외 부동산	주택·조합원입주권	
			현행	개선
보유 기간	1년미만	50%	40%	50%
	2년미만	40%	기본세율	40%
	2년이상	기본세율	기본세율	기본세율

□ (적용시기) 법 개정 후 '21.1.1 양도 분부터 적용

⑦ 조정대상지역 내 다주택자 양도소득세 중과 한시적 배제

□ (현행) 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도소득세 중과(2주택자 10%p, 3주택자 20%p) 및 장기보유특별공제 적용 배제

□ (개선) 다주택자가 조정대상지역 내 10년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우 한시적 양도소득세 중과 배제 및 장기보유특별공제 적용

□ (적용시기) 12.17일(대책 발표일 다음날)부터 '20.6월말까지 양도하는 주택에 적용

3. 투명하고 공정한 거래 질서 확립

(1) 민간택지 분양가 상한제 적용지역 확대

- (현행) 서울 27개 동을 상한제 지역으로 既 지정(11.6 발표, 11.8일 발효)
- (개선) 집값 상승을 선도한 서울 13개구 쏠지역 및 경기 3개시(과천·하남·광명) 13개동과 정비사업 이슈 등이 있는 서울 5개구 37개동 추가 지정
 - (집값 상승 선도지역) 서울 집값 상승 선도 13개구*(서울 평균 or 수도권 평균 1.5배 상회) 쏠지역 및 과천·광명·하남 13개동 지정

* '19.7월 이후 선도지역 : 강남·서초·송파·강동·영등포·마포·성동·동작·양천·용산·서대문·중구·광진 (13개구, 노원·금천·동대문은 상대적으로 시장 영향력이 낮아 제외)
 - (정비사업 등 이슈지역) 주요 정비사업 이슈 등이 있는 구(區) 중 시장 영향력이 상대적으로 큰 5개구(강서·노원·동대문·성북·은평) 37개동 지정
- (적용시기) 12.17일자로 지정 및 효력 발생

구분	집값 상승 선도 지역		정비사업 이슈
	서울 평균 초과 (주택 종합 or APT)	수도권 1.5배 초과 (주택 종합 or APT)	
지역	강남, 서초, 송파, 강동, 영등포, 마포, 성동, 동작, 양천, 용산, 서대문, 중구, 광진, 과천, 광명, 하남		강서, 노원, 동대문, 성북, 은평



구분	지정	
집값 상승 선도지역	서울	강남, 서초, 송파, 강동, 영등포, 마포, 성동, 동작, 양천, 용산, 중구, 광진, 서대문
	경기	광명 (4개동) 광명, 소하, 철산, 하안
		하남 (4개동) 창우, 신장, 덕풍, 풍산
		과천 (5개동) 별양, 부림, 원문, 주암, 중앙
정비 사업 등 이슈지역	서울	강서 (5개동) 방화, 공항, 마곡, 등촌, 화곡
		노원 (4개동) 상계, 월계, 중계, 하계
		동대문(8개동) 이문, 휘경, 제기, 용두, 청량리, 답십리, 회기, 전농
		성북 (13개동) 성북, 정릉, 장위, 돈암, 길음, 동소문동2·3가, 보문동1가, 안암동3가, 동선동4가, 삼선동1·2·3가
		은평 (7개동) 불광, 갈현, 수색, 신사, 증산, 대조, 역촌

[2] 시장 거래 질서 조사체계 강화

① 고가주택에 대한 자금출처 전수 분석 및 법인 탈루혐의 정밀검증

□ (내용) 자금조달계획서 등을 활용하여 고가주택의 자금출처를 국세청이 전수 분석하고 탈세혐의자는 예외 없이 세무조사

○ 다주택자에 대한 조세부담 회피를 위해 설립한 부동산업 법인의 탈루혐의에 대해 국세청 정밀 검증

* 9.13대책 이후 조세부담 회피 등을 위한 부동산업 법인 설립이 급증함에 따라 성실신고 여부 검증 필요 ('17년 7,282건→'18년 7,332건→'19년 10,245건 / 매년 1~9월 기준)

② 실거래 조사 및 정비사업 합동점검 상시화

□ (현행) 실거래 관계기관 합동조사 1차 결과 기 발표(11.28)

* 8~9월 신고된 28,140건 중 이상거래(2,228건, 전체의 약 8%) 추출 ⇒ 계약완료된 1,536건 조사
⇒ 1)탈세의심 532건 국세청 통보, 2)대출규정 미준수 23건 금융위 등 통보
* 10월 신고내역(1.7만건) 등에 대해 고강도 집중 조사 지속하여 내년 초 2차 조사결과 발표 예정

□ (개선) 국토부·감정원에 상설조사팀을 신설하고, 국토부 조사팀에 부동산 조사 전담 특사경 인력을 증원(現 6명) 배치하여 불법행위 단속('20.2월)

* (국토부) 국세청·금융위·금감원·감정원 파견 포함 10~15명 내외 내외로 팀 구성(특사경 인원 증원 추진)
(감정원) 전담인력 10명(본사, 신규)과 기존인력 30명(지사) 등 총 40명으로 구성

○ 상설조사팀은 부동산 분야 전담 조사기구로서 불법행위* 수사 등 사법적 조치, 실거래 직권 조사, 관계기관(지자체 등) 수사공조 실시

* (수사대상 주요 불법행위) 불법전매, 청약통장 거래, 무자격·무등록 중개 등

- 실거래 합동조사는 상설조사팀 구성 시(20.2.21)까지 연장

○ 정비사업에 대한 합동점검을 상시화하여, 수주경쟁과열에 따른 분양가 보장, 임대주택 매각 등 위법·시장 교란행위 엄중 조치

※ 고가주택에 대한 자금출처 전수분석과 특사경 인력배치 및 증원 추진 등을 통한 상설조사로 주택거래허기와 유사한 효과가 나올 수 있도록 거래를 엄격히 점검

③ 자금조달계획서 제출대상 확대 및 신고항목 구체화

- (현행) 자금조달계획서 제출대상이 투기과열지구 내 3억 이상 주택 취득 시로 제한되어 있어,
 - 과열우려가 있는 조정대상지역 및 非규제지역 투기적 수요 조사에는 한계가 있고, 신고 항목의 구체성도 부족
- (개선) 자금조달계획서 제출대상을 투기과열지구·조정대상지역 3억 이상 주택 및 非규제지역 6억원 이상 주택 취득 시로 확대(시행령)
 - 위법 가능성이 높은 항목 구체화 및 지급수단 기재 추가*(시행규칙), 실거래 조사 시 자금조달 확인서 징구 신설(훈령) 등
- * ① 증여·상속, 기타 차입금의 자금 제공자 관계, ② 현금 등 기타 항목 자산 종류, ③ 계좌이체·현금지급 등 자금 지급수단 기재 추가, ④ 주담대와 신용대출 구분 등
- (적용시기) 「부동산거래신고법 시행령」 등 개정 후 즉시 시행('20.3월)

④ 자금조달계획서 증빙자료 제출

- (현행) 실거래 신고 시 객관적인 자금조달 증빙자료가 부재하여 매매거래가 완결된 거래건만 소명자료를 받아 조사 중
 - 비정상 자금조달 등 이상거래 신속 대응과 선제적 조사가 곤란
- (개선) 투기과열지구 9억원 초과 주택 실거래 신고 시 자금조달 계획서와 함께 신고 관련 객관적 증빙자료를 제출토록 함*
 - * (예시) ① 자기자금(소득금액증명원 등), ② 현금·금융기관 예금액(증빙 가능 예·적금 잔고 등), ③ 임대보증금(전세계약서 등), ④ 거래 가능 여부 확인(분양권 전매제한 예외 증빙 서류 등)
 - 증빙자료를 확인하여 이상거래 의심 시* 실거래 상설조사팀 조사 즉시 착수 ⇒ 과태료 부과·관계기관 통보 등 조치
- * (의심사례 예시) ① 소득금액이 없는 미성년자가 증여신고 없이 자기자금 과다 보유 ② 소득금액이 크지 않은 20대가 현금·금융기관 예금액 등 자기자금 과다 보유 ③ 대출 규제 초과하는 '임대보증금 포함 주택' 매수자가 주택담보대출 실행
- (적용시기) 「부동산거래신고법 시행령」 개정 후 즉시 시행('20.3월)

[3] 공정한 청약 질서 확립

① 공급질서 교란, 불법 전매 시 청약제한 강화

- ☐ (현행) 공급질서 교란행위 적발 시에는 일정기간 (3~10년) 청약을 금지하고 있으나, 불법 전매에 대해서는 청약금지 규정이 없는 상황

* 공급질서교란행위, 불법전매 모두 3년 이하의 징역, 3천만원 이하의 벌금

- ☐ (개선) 공급질서 교란행위 및 불법전매 적발 시 주택 유형에 관계없이 10년간 청약 금지

< 불법행위시 청약 금지 기간 >

	공급질서 교란행위			불법전매
	공공주택지구	투기과열지구	기타	
현행	10년	5년	3년	無
개선	10년	10년	10년	10년

- ☐ (적용시기) 공급질서 교란행위자에 대한 청약금지 기간 강화는 「주택공급에 관한 규칙」 개정 후 즉시 시행('20.3월)

○ 불법전매는 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 개정 후 시행

② 청약당첨 요건 강화

- ☐ (현행) 청약당첨을 노린 일부 지역 전세시장 과열 해소 필요

○ 투기과열지구와 수도권 주요지역은 해당지역(특별·광역시, 시·군) 일정기간(보통 1년) 이상 거주자에게 우선 공급

* 1년 거주요건 필요 지역 : 서울(전체), 과천, 광명, 하남, 성남, 수원, 안양, 의왕, 고양, 시흥, 오산, 안성

○ 수도권 대규모 신도시(66만㎡ 이상) 내 분양물량의 50%는 해당 지역(시·도), 50%는 수도권에서 당첨자 선정

* 경기도의 경우 해당 시에서 30%, 경기도에서 20%, 수도권 전체에서 50% 선정

- ☐ (개선) 관계 지자체와 협의하여, 투기과열지구, 대규모 신도시 (66만㎡ 이상)의 거주기간 강화(1년 이상→2년 이상, 협의 후 즉시 시행)

③ 청약 재당첨 제한 강화

- ☐ (현행) 현재 분양가 상한제 적용 주택, 조정대상지역·투기과열지구 당첨자 등은 지역 및 주택 평형에 따라 1~5년의 재당첨 제한 적용
- ☐ (개선) 분양가 상한제 주택, 투기과열지구 당첨시 10년, 조정대상 지역 당첨 시 7년간 재당첨 제한 적용

< 청약 재당첨 제한 규제 >

		재당첨 제한 대상자	재당첨 제한 주택
적용 대상		<ul style="list-style-type: none"> ■ 분양가 상한제 적용주택 ■ 투기과열지구, 조정대상지역 주택 ■ 조정대상지역 공급 주택 ■ 분양전환 공공임대 ■ 이전기관 특공 주택 등 당첨자 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공분양주택 ■ 분양전환 공공임대 ■ 투기과열지구 공급 주택 ■ 조정대상지역 공급 주택
기간	현행	<ul style="list-style-type: none"> ■ 수도권 과밀억제권역 내 85㎡ 이하 당첨 5년, 85㎡ 초과 3년 ■ 수도권 과밀억제권역 외 85㎡ 이하 당첨 3년, 85㎡ 초과 1년 	
	개선	<ul style="list-style-type: none"> ■ 현행 + ■ 분양가 상한제 주택, 투기과열지구 당첨 10년, 조정대상지역 당첨 7년(평형 무관) 	

- ☐ (적용시기) 「주택공급에 관한 규칙」 개정 후 즉시 시행('20.3월)

[4] 임대등록 제도 보완

① 임대등록 시 취득세·재산세 혜택 축소

- ☐ (현행) 종합부동산세·양도소득세·임대소득세의 경우 수도권 공시가격 6억원(지방 3억원) 이하 주택에만 혜택을 부여하나,
 - 취득세·재산세는 면적 기준만 존재하고, 가액기준이 없음
- ☐ (개선) 취득세·재산세도 가액기준을 추가(예 : 수도권 공시가격 6억원 등)하여 세제혜택 제한
- ☐ (적용시기) 법 개정 후 새로 임대 등록하는 주택부터 적용

② 등록 임대사업자 의무 위반사례에 대한 합동점검 추진

- ☐ (현황) '94년 임대등록제도 도입 이후 과거 지자체에서 수기 관리해 오던 등록정보 현행화가 미흡하여, 사업자의 공적의무 점점이 제한적
 - * 최근 4년간('15~18) 의무 위반자에 대한 과태료 부과 건수는 총 1,394건이며, 등록정보 현행화 등으로 매년 의무위반 적발 건이 증가하는 추세
 - * 종합부동산세 합산배제 요건 적정여부를 검증하여, '17~19년 707명 23억원 추징
- ☐ (개선) 등록정보 정비를 연내 완료하고, 사업자의 의무 위반사례에 대한 관계기관 합동점검 추진
 - * 관계기관 간(국토부·지자체 등) 「합동점검 T/F」를 구성한 후, 시스템(렌트홈 등) 간 연계 분석 등을 통해 위반자 적발(과태료 부과·세제혜택 환수)
- ☐ (적용시기) 관계기관 합동점검('20.상반기)

③ 등록 임대사업자 책임강화를 위한 등록요건 강화

- ☐ (현행) 규정 상 부도사업자 외 등록 제한 규정이 없어, 위반 시 처벌이 제한적인 미성년자*와 위반으로 등록 말소된 자도 등록 가능
 - * 「형법」 또는 「질서위반행위규제법」에는 책임연령 개념을 적용하고 있어, 미성년자의 위반행위에 대한 벌칙·과태료 부과 등 처벌 시 한계 존재
- ☐ (개선) 등록 사업자의 책임강화를 위해 미성년자 등록을 제한하고, 위반으로 등록 말소된 자는 2년 이내 등록 제한 등 등록요건 강화
- ☐ (적용시기) 「민간임대주택 특별법」 등 개정 후 즉시 시행

④ 임차인 보증금 피해방지를 위한 사업자 의무 강화

- ☐ (현황) 최근 다주택 사업자 중 임대차계약 만료를 앞두고 보증금 반환을 거부하고 잠적하는 사례가 존재하나, 사업자 제재방안 미비
- ☐ (개선) 사업자의 보증금 미반환으로 피해 발생 시 등록말소 후 세제혜택 환수, 선순위 보증금 등 권리관계 설명의무* 범위 확대
 - * 임대차계약 시 등록 사업자의 세금 체납여부와 다가구주택 등은 전입세대 및 선순위 보증금 현황 등을 사업자의 설명 대상 범위에 추가
- ☐ (적용시기) 「민간임대주택 특별법」 등 개정 후 즉시 시행

4. 실수요자를 위한 공급 확대

(1) 서울 도심 내 공급의 차질 없는 추진

□ (현황) 수도권 30만호 중 서울시 내 4만호(62곳)는 주택사업승인 등 정상 추진 중(2.4천호 완료)

○ 서울시는 4만호 이외 용적률완화(조례개정 완료) 등 도시규제 개선*을 통해 '23년까지 5.5만호 공급(착공기준) 계획

* (용적률) 상업지역 : 400→600%, 준주거지역 : 400→500% / 3년 한시적용('19.3월 개정완료)

□ (향후계획) 서울 도심부지(4만호)는 패스트트랙*을 적용하여 '20년까지 1.5만호 이상 사업승인을 완료하고, 이중 1천호에 대한 입주자 모집 진행

* 국유지(군부지) 위탁개발 및 주택사업승인 병행 등을 통해 최대 3~4개월 사업기간 단축

(2) 수도권 30만호 계획의 조속한 추진

□ (현황) 수도권 30만호 계획으로 서울시 4만호(62곳) 외 26만호(24곳) 입지발표를 완료하고 연내 15만호(13곳) 지구지정 완료 예정

○ 남양주·하남·과천 등 1·2차지구 14만호(10곳*)는 지구지정 완료하였고 연내 추가로 1만호(3곳)에 대한 지구지정 완료추진

* 남양주왕숙, 하남교산, 과천, 의정부우정, 의왕청계, 시흥하중, 성남신촌, 안양반양 / 인천계양, 인천검암역세권

- 지구지정이 완료된 곳은 지구계획 수립 용역도 조기에 발주 완료

○ 나머지 고양·부천 등 11만호(11곳)는 지구지정 절차 등 진행 중

※ 주거복지로드맵 등에 따른 공공택지 22곳(8.5만호) 지구지정, 9곳(2.6만호) 지구계획도 확정

□ (향후계획) 연내 지구지정 완료될 15만호(13곳)는 '20년 하반기까지 지구계획 수립을 추진하면서 주민 협의 등을 거쳐 토지보상 착수

- 지구지정 절차 중인 **11만호**(11곳)는 '20년 상반기 내 대부분 지구 지정 절차 등 완료
- 신도시 교통망 확충 등을 위해 대광위 심의 등 거쳐 **광역교통 개선대책 확정**(2차지구 '20.上, 3차지구 '20.下)

[3] 관리처분인가 이후 단계 정비사업 추진 지원

- (현황) 정비사업에 대한 상한제 6개월 유예에 따라 관리처분인가를 받은 단지(54개 단지 6.5만호)는 신속한 사업진행을 추진 중이나,

- 철거 이후에도 굴토심의, 분양보증 등 행정절차에 약 2달 소요 예상

< 관리처분 이후 진행절차 >

이 주	철거신고 및 철거	굴토심의	착공신고	분양보증 심의	입주자모집 신청
	▶ (조합→구청)	▶ (조합→서울 시)	▶ (조합→구청)	▶ (조합→HUG)	▶ (조합→구청)
통상 6개월~1년	통상 6개월	통상 30일	처리기간 14일	통상 14일	모집 10일 전

- (지원방안) 서울시 주관으로 '정비사업 지원 T/F*'를 운영, 사업추진 동향 및 문제점을 공유하고 장애요인 사전 제거

* 서울시 주관으로 관할구청, 조합이 참여, 현황·문제점 공유 및 해결방안 모색(필요시 국토부 배석)

- 신고사항은 기한과 관계없이 조속히 처리하고, 심의절차(굴토심의, 분양보증, 공사비 검증 등)는 소요기간 최소화

[4] 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도개선

- (추진현황) 서울 가로주택정비 사업지는 '19.10월 현재 94개소*로, 전년(45개소) 대비 109% 증가하는 등 빠르게 증가하고 있는 상황

* 조합설립준비(49), 조합설립인가(18), 건축심의(11), 사업시행인가(7), 착공(8), 준공(1)

- (지원방안) 공기업 참여 등 공공성을 갖추면 사업확대를 지원하고, 일반사업도 부담금 완화, 건축규제 완화를 통해 지원 강화

※ 공공성 요건(안)

- 1) (사업주체) LH, SH 등 공기업이 공동시행자로 사업 참여
- 2) (확정지분제) 조합원은 적정 추가분담금을 보장받고 공공이 사업손익 부담
→ 공공이 정비사업으로부터 나오는 일반분양 가격의 결정권 확보
- 3) (저렴주택공급) 공공이 시세보다 저렴한 분양주택 및 공공임대주택(10%) 공급
- 4) (난개발 방지) 지역여건에 부합한 체계적인 사업계획이 수립될 수 있도록 1만㎡ 이상 개발사업의 경우 지구단위계획 등 수립 및 도계위 심의 의무화

① 가로구역 및 사업시행 면적 확대 등 (시행령 개정사항)

※ 가로구역 : 가로주택정비사업의 가로요건 충족여부를 판단하는 구역경계
사업시행 면적 : 가로구역 내에서 실제로 사업을 시행할 수 있는 면적(現 1만㎡)

- (현행) 도시계획위원회 심의 시 가로구역을 1만→ 2만㎡까지 확대가능*
하나, 서울시는 투기과열지구에 해당하여 가로구역 확대 불가

* 시·도 조례로 정하는 경우 : 1.3만㎡까지 / 도계위 심의시 : 2만㎡ 까지(투기과열지구 제외)

- (개선) 투기과열지구도 가로구역 확대를 허용하고, 공공성 요건 충족시 사업시행 면적*도 1만→ 2만㎡(약 250→500세대)로 확대 적용

* 현재는 가로구역이 확대되어도 실제 사업시행 면적은 1만㎡로 제한 중

- 아울러, 공공성 요건 충족 시 가로주택정비사업을 분양가상한제 적용 제외 대상*에 포함하여 사업 활성화 지원

* 현재 도시형생활주택, 경제자유구역 내 건설주택, 관광특구 내 건설주택은 적용제외

【공기업 참여시 가로주택정비사업 인센티브 개편(안)】

조건		가로구역 확대 (1만→2만㎡)	사업면적 확대 (1만→2만㎡)	용적률 완화 (법정상한)	층수제한 완화 (7층→15층)	분양가 상한제 적용제외
확정지분제 & 저렴분양	임대주택					
X	X	X	X	X	X	X
X	공적임대 20%	X	X	○	○	X
○	공공임대 10%	○	○	X	X	○
○	공적임대 20% (공공임대10%)	○	○	○	○	○

※ 공적임대주택 = 공공임대주택 + 공공지원민간임대주택

② 기타 특례부여 사항 (공공성 요건 미충족 시에도 적용)

- ☐ (의사결정 간소화) 조합과 공기업 공동시행 시 주민동의를 전제로 설계사·시공사 선정, 건축심의안 확정을 서면동의(조합원 1/2)로 같음

* 현재는 조합원 재적 과반수 출석, 과반수 찬성을 통해 총회의결 필요

- ☐ (건축규제 완화) 인동간격 관련 서울시 조례 규제수준이 법령보다 엄격하여* 중정(中庭)형 건축 등 곤란 → 조례를 법령 하한수준으로 완화

* (법령) 건축물이 마주보는 경우 건축물 간 거리(인동간격)는 건축물 높이 0.5배 이상
(조례) 인동간격은 건축물 높이 0.8배 이상 → 사업구역이 좁아 마주보는 배치 불가

- ☐ (조합원 부담완화) 광역교통개선부담금 산정 시 재개발·재건축과 같이 종전 건축물 연면적을 제외*하여 부담금 납부부담 완화

* 부담금 = 표준건축비(1㎡ 당) × 건축연면적 × 부과율(수도권 4%) - 공제금액

[5] 준공업지역 관련 제도개선

- ☐ (현황) 서울 내 준공업지역은 서울시 전체면적의 3.3%인 1,998만㎡*

* (자치구별 현황, 7개 자치구) 성동(2,051천㎡)·도봉(1,489천㎡)·양천(93천㎡)·강서(2,920천㎡)·구로(4,277천㎡)·금천(4,122천㎡)·영등포구(5,025천㎡)

** 「서울 준공업지역 재생과 활성화 방안(’15년)」을 운영중, 사업추진은 다소 부진

- ☐ (지원방안) 저렴한 주택 공급, LH·SH 등 참여 시 인센티브 제공

① 정비사업 활성화를 위한 제도개선

- (현행) 사업면적이 1만㎡를 초과하는 경우 산업-주거 복합건축 및 최대 용적률 400%를 적용받을 수 없어 활성화에 한계
 - 산업근로자 주거지원을 위해 산업지원 시설 30%를 기숙사로 공급하고 있으나, 취사 등이 불가능해 입주선호도가 떨어지는 상황
- (개선) 조합이 LH·SH 등과 공동시행 등 공공성 요건*을 갖추면, 복합건축을 1만→2만㎡까지 확대 허용하고, 기숙사 외에 주거용 오피스텔도 공급하여 주거환경개선 및 사업성 제고 지원

* ① 공기업 사업시행 참여 ② 확정지분제 ③ 저렴한 분양주택·공공임대 공급

② 준공업지역 내 소규모정비 활성화

- 준공업지역 내 저층주거 밀집지역에서 추진 (가로주택정비 활성화 방안 적용)

※ 대책 발표 이후 시장상황을 면밀히 모니터링하며, 필요한 경우 내년 상반기 중 주택수요, 공급 양 측면에 걸친 추가적인 종합대책을 발표

* 검토과제 : 부동산 세제 및 대출규제 추가 강화, 주택거래와 공급 전반에 걸친 추가 강화 대책 등

IV. 향후 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
1. 투기적 대출수요 규제 강화			
(1) 투기지역·투기과열지구 주택담보대출 관리 강화			
① 시가 9억원 초과 주택 담보대출 LTV 강화	행정지도 감독규정 개정	(적용시점) 12.23	금융위
② 초고가아파트 주담대 금지	행정지도 감독규정 개정	(적용시점) 12.17	금융위
③ DSR 관리 강화	행정지도 감독규정 개정	(적용시점) 12.23	금융위
④ 주택담보대출의 실수요 요건 강화	행정지도 감독규정 개정	(적용시점) 12.23	금융위
⑤ 주택구입목적 사업자대출에 대한 관리 강화	행정지도 감독규정 개정	(적용시점) 12.23	금융위
⑥ 주택임대업 개인사업자에 대한 RTI 강화	행정지도 모범규준 개정	(적용시점) 12.23	금융위
⑦ 상호금융권 주담대 현황 모니터링 등	-	'19.하	금융위 행안부
(2) 전세대출을 이용한 갭투자 방지			
① 사적보증의 전세대출보증 규제 강화	보증기관 내규	'20.1월	금융위
② 전세자금대출 후 신규주택 매입 제한	보증기관 내규	(적용시점) '20.1월	금융위

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
------	------	------	----------

2. 주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완

(1) 공정과세 원칙에 부합하는 주택 보유부담 강화

① 종합부동산세 관련	종합부동산세법 개정	'20.상 ('20년 납부분 부터 적용)	기재부
② 공시가격 현실화 및 형평성 제고	-	'20.상	국토부

(2) 실수요자 중심의 양도소득세 제도 보완

① 양도소득세 강화			
- 1세대 1주택자 장특공제에 거주기간 요건 추가	소득세법 개정	'20.상 ('21.1.1 양도분 부터 적용)	기재부
- 일시적 2주택 양도세 비과세 요건에 전입요건 추가 등	소득세법 시행령 개정	'20.상 (12.17 취득분부터 적용)	기재부
- 임대등록주택에 대한 양도세 비과세 요건에 거주요건 추가	소득세법 시행령 개정	'20.상 (12.17 신규 등록분부터 적용)	기재부
- 분양권도 주택수 포함	소득세법 개정	'20.상 ('21.1.1 양도분 부터 적용)	기재부
- 단기보유 양도세 차등 적용	소득세법 개정	'20.상 ('21.1.1 양도분 부터 적용)	기재부
- 조정대상지역 내 다주택자 한시적 양도세 중과 배제	소득세법 시행령 개정	'20.상 ('19.12.17 ~ '20.6.30 중 양도분에 적용)	기재부

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
------	------	------	----------

3. 투명하고 공정한 거래 질서 확립			
① 민간택지 분양가상한제 적용 지역 확대	공고	(적용시점) 12.17	국토부
② 시장 거래 질서 조사체계 강화			
- 고가주택 자금출처 전수 분석 및 법인 탈루혐의 정밀검증	-	'19.하	국세청
- 실거래 조사 및 정비사업 합동점검 상시화	-	'20.2월	국토부
- 자금조달계획서 제출대상 확대 및 신고항목 구체화	-	'20.상	국토부
- 자금조달계획서 증빙자료 제출	부동산거래신고법 시행령 개정	'20.상	국토부
③ 공정한 청약 질서 확립	주택법	'20.상	국토부
	주택공급규칙 개정	'20.상	
④ 임대등록제도 보완			
- 임대등록 시 세제혜택 축소	지방세특례제한법 개정	'20.상	행안부
- 등록 임대사업자 의무 위반 합동점검	-	'20.상	국토부
- 임대사업자 등록요건 및 사업자 의무 강화	민간임대특별법 개정	'20.상	국토부

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
------	------	------	----------

4. 실수요자를 위한 공급 확대			
① 서울 도심 내 주택 공급 추진	-	-	국토부
② 수도권 30만호 계획 조속 추진	-	-	국토부
③ 정비사업 추진 지원	정비사업 지원 T/F운영	-	국토부
④ 가로주택정비사업 활성화	소규모주택정비법 시행령 개정	'20.상	국토부
⑤ 준공업지역 관련 제도개선	조례 개정 등	'20.상	국토부 서울시