
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 매도물량 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 (종전주택 3→2년내 처분)
 - (주택임대사업자) 투기지역·투기과열지구내 주택담보 임대사업자대출 LTV 40%, 임대업 대출 용도의 유용 점검 강화
 - 조정대상지역 주택취득·임대등록시 양도세 중과·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

- **조정대상지역外 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	구 분		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
	2주택 이상 보유 세대		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
1주택세대¹⁾	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음
2주택이상세대¹⁾	30%	30%	50%	40%	60%	50%	60%	없음
여신심사위원특별승인²⁾	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	10년 이상
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 종과

※ 소득세법 시행령 §167의3 등

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

* (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 6개월전
구상권행사 (임대인)	▪대위변제 후 6개월 유예 ▪민법상 지연배상금 5%	▪대위변제 후 6개월 유예 ▪6개월간 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, %)

과 표		3억 원	6억 원	12억 원	21억 원	50억 원	94억 원
(공시 가격)		(12.7억 원)	(16.5억 원)	(24억 원)	(35억 원)	(72억 원)	(127억 원)
(시가)		(18억 원)	(23.6억 원)	(34억 원)	(50억 원)	(102억 원)	(181억 원)
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, %)

과 표		3억 원	6억 원	12억 원	21억 원	50억 원	94억 원
(공시 가격)		(9.8억 원)	(13.5억 원)	(21억 원)	(32억 원)	(69억 원)	(124억 원)
(합산 시가)		(14억 원)	(19억 원)	(30억 원)	(46억 원)	(98억 원)	(176억 원)
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%