

January 21, 2020

Legal Update

2020 개정세법 주요내용(지방세 분야)

1. 주택 유상거래의 취득세율 조정(지방세법 제11조 제1항 제8호)

구 지방세법 제11조 제1항 제8호는 유상거래를 원인으로 하여 주택을 취득하는 경우 그 취득 당시의 가액이, (i) 6억 원 이하인 경우에는 1%, (ii) 6억원 초과 9억원 이하인 경우에는 2%, (iii) 9억원을 초과하는 경우에는 3%의 취득세율을 각 적용한다고 규정하고 있었습니다. 그런데 이와 같은 계단식 세율 구조 때문에 6억원과 9억원에서 가격이 1원이라도 높으면 세율이 1%에서 2%로, 2%에서 3%로 증가하여 취득세가 급증하는 문제가 있었습니다. 이에 따라 세율이 오르기 직전 금액인 6억 원과 9억 원에 주택 거래가 몰리는 ‘문턱효과’가 발생하였는바, 주택 시장을 왜곡시킨다는 비판이 있었습니다. 이처럼 세율변동 구간에서 발생하는 거래집중 현상을 해소하기 위하여 개정 지방세법은 취득 당시의 가액이 ‘6억 원 초과 9억 원 이하’인 주택의 유상거래에 대하여 매 150만 원 단위로 세율을 0.01%씩 높이는 사선형 점증구조의 세율체계를 도입하였습니다.

$$\text{개정된 세율} = (\text{해당 주택의 취득가액} \div 2 / (3\text{억 원}) - 3) \times 1/100$$

개정된 세율을 적용할 경우, 6억 원~7.5억 원 구간에서는 과거 대비 세부담이 감소하고, 7.5억 원~9억 원 구간에서는 세부담이 증가하게 됩니다. 개정된 세율은 2020. 1. 1. 이후 취득세 납세의무가

성립하는 분부터 적용됩니다(유상승계취득의 취득세 납세의무성립시기는 잔금지급일과 등기일 중 빠른 날입니다). 이번 주택 유상거래 취득세율 조정으로 납세자 입장에서는 세액계산 시 약간의 번거로움을 겪게 될 것으로 보입니다.

2.4주택 이상의 다주택세대에 대한 주택 유상거래 특례세율 배제 (지방세법 제11조 제4항 제2호, 같은 법 시행령 제22조의2)

구 지방세법은 유상거래를 원인으로 하여 건물을 취득하는 경우에는 4%의 취득세율이 적용되는 것이나, 주택에 대해서는 예외를 두어 1~3%의 특례세율이 적용된다고 규정하고 있었습니다. 이러한 특례세율은 주택을 새로 취득하는 자가 다주택자인 경우에도 동일하게 적용되었습니다. 다주택자의 주택 취득에 대한 취득세 감면은 주거 안정에 기여하기보다는 조세 형평성을 저해하고 투기적 주택 수요를 창출한다고 보아 3주택 이상을 보유한 세대가 주택을 추가로 매입하여 4주택 이상을 보유하게 된 경우에는 더 이상 특례세율을 적용 받지 못하도록 지방세법이 개정되었습니다. 주택 수는 개인이 아닌 '세대' 단위로 계산하며, 배우자와 미혼인 30세 미만 자녀는 주민등록이 분리되어 있어도 같은 세대로 취급됩니다. 또한, 하나의 주택을 공동으로 소유해도 각각 소유한 것으로 보고 주택 수를 계산하되, 부부간 공동소유는 1주택으로 봅니다. 한편 위 개정 조항은 2020. 1. 1. 이후 취득세 납세의무가 성립하는 분부터 적용됩니다. 이번 지방세법 개정으로 인하여 다주택세대의 경우 취득세율이 기존 대비 1~3%까지 상승할 수 있으므로, 주택 구입을 위한 자금계획 수립 시 이에 대한 주의가 요구됩니다.

3.기타 주요 개정내용

가. 지방세징수권의 소멸시효 연장(지방세기본법 제39조 제1항)

- 고액체납 지방세에 대한 지방세징수권을 강화하기 위하여 현재 일률적으로 5년으로 정하고 있는 지방세징수권의 소멸시효를 5천만 원 이상의 지방세징수권에 대해서는 10년으로 연장함. 한편 위 규정은 2020. 1. 1. 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용함

나. 개인지방소득세 납세지 변경(지방세법 제89조 제1항 제1호)

- 거주자가 과세기간 종료 후 주소지를 이전하는 경우에 소득 발생지와 지방세 세입 귀속지를 일치시키기 위하여 개인지방소득세의 납세지를 소득세 신고 당시의 주소지에서 납세의무 성립 당시의 주소지로 변경함

다. 개인지방소득세 납부 관련 편의 제공(지방세법 제93조 제15항, 제95조 제1항 후단, 제96조 제1항 후단, 제103조의5 제1항 후단, 제103조의7 제1항 후단 및 제103조의12 제5항)

- 소득세 신고 시 관할 세무서장에게 개인지방소득세를 함께 신고하도록 하고 있던 것을, 2020. 1. 1.부터 각 지방자치단체의 장에게 신고·납부하도록 함에 따라, 제도 운영 초기의 혼란을 방지하고 납세자의 편의를 높이기 위하여 납세지 관할 지방자치단체 외에 전국 어디서나 개인지방소득세를 신고할 수 있도록 함

라. 환산취득가액 적용에 따른 가산세(지방세법 제103조의9 제2항)

- 소득세법 제114조의2제1항의 개정예 따라 ‘증축’한 건물을 5년 이내 양도하는 경우로서 환산취득가액을 그 취득가액으로 하는 경우에는 해당 건물의 증축분에 대한 환산취득가액의 1천분의 5에 해당하는 가산세(양도소득에 대한 개인지방소득세 관련)를 부과하도록 함

마. 재산세 과세 대상 조정(구 지방세법 시행령 제101조 제3항 제13호 단서 삭제)

- 재산세 종합합산과세 대상인 회원제골프장용 토지의 임야 중 원형이 보전되는 임야에 대해서는 대중제골프장용 토지의 임야와 동일하게 별도합산과세하도록 함

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으실 경우 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

Contacts



변희찬
파트너변호사

☎ 02-316-4062
✉ hcbyun@shinkim.com



이민현
파트너변호사

☎ 02-316-1639
✉ mhylee@shinkim.com



이남주
공인회계사

☎ 02-316-4675
✉ njlee@shinkim.com



정인배
소속변호사

☎ 02-316-1791
✉ ibjung@shinkim.com

SHIN & KIM

법무법인(유) 세종

법무법인(유) 세종 뉴스레터의 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보 제공 목적으로 발행된 것이며, 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 밝힙니다.

The content and opinions expressed within Shin & Kim LLC's newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.