

분양 주택에 대한 취득세 · 등록세 개선 방안

이 의 섭 | 건설산업연구원 연구위원

주택업계는 주택사업자가 분양 주택 건축을 위하여 매입하는 토지와 건축한 주택은 분양 이전까지 일시적으로 보유하는 것임에도 불구하고, 사업자에게 취득세와 등록세 등을 부과하고 있는 것은 과세의 취지에 어긋난다고 주장하고 있으나, 정부는 광역자치단체의 조세 수입이 감소한다는 이유 등을 들어 개선하지 않고 있다.

분양 주택에 대한 취득세 · 등록세 현황

일반 현황

주택사업자가 주택(건물)을 건설하여 소유권 보존 등기를 할 때 이에 따른 취득세와 등록세를 납부해야 하고, 분양을 받는 자(수분양자)가 주택사업자로부터 주택(건물)을 분양받아 소유권을 이전할 경우 수분양자도 취득세와 등록세를 납부하여야 한다.

주택사업자가 주택 건설을 위한 택지를 구입하여 소유권 이전 등기를 하면 이에 대한 취득세와 등록세를 납부하여야 하고, 수분양자는 토지에 대한 소유권 이전 등기시 취득세와 등록세를 납부하여야 한다.

감면 현황

주택사업자의 분양 주택에 대해서는 전용 면적 60㎡(18평) 이하의 주택에 대해서는 주택사업자의 보존 등기시 취득세와 등록세를 면제하고 있다(각 시도의 지방세 감면 조례. 예: 서울특별시세 감면조례 제12조 제1항).

분양 주택에 대한 취득세 · 등록세의 문제점

소비자에게 판매하기 위한 생산자에게 취득세 및 등록세를 부과하는 것은 과세 취지에 부적합하다.

〈표 1〉 주택개발사업의 단계별 조세 부과 현황

사업 단계	부과되는 세금
택지 취득	취득세[지방세법], 등록세[지방세법], 교육세[교육세법], 인지세[인지세법]
택지 보유	종합토지세[지방세법], 도시계획세[지방세법], 교육세[교육세법], 공동시설세[지방세법]
사업 승인	면허세[지방세법]
건설공사	부가가치세[부가가치세법], 사업소세[지방세법],
준공 및 보존 등기	취득세[지방세법], 등록세[지방세법], 교육세[교육세법], 농특세[농특법]

소비자에게 소유권이 이동하는 유통 과정에서 소비자의 담세력이 노출되는 취득자 및 등기자에게 과세하는 것이 취득세 및 등록세의 취지인 점을 고려하면, 최종 소비자에게 소유권이 이전되기 전단계에서 주택사업자가 건설한 주택에 대해서 취득세 및 등록세를 부과하는 것은 취득세의 취지에 부합하지 않는다.

이러한 취지에서 현행 '지방세법'도 차량·기계장비·항공기 및 선박은 원시 취득의 경우에는 취득세를 부과하지 않고 승계 취득의 경우에만 취득세를 부과하고 있다('지방세법' 제105조 제2항).

즉, 차량·기계 장비·항공기를 제조하거나 조립하여 취득하는 자 및 선박을 건조하여 취득하는 자에 대해서는 취득세를 부과하지 않고 있다.


주택조합을 결성하여 주택을 취득하는 경우와 형평성 문제가 있다. 현행 '지방세법'은 주택조합이 조합 원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동 주택과 부대·복리 시설 및 그 부속 토지)은 그 조합원이 취득한 것으로 간주, 조합원이 소유권 보전 등기를 하게 함으로써 조합원에게만 취득세 및 등록세를 부과하고

있다('지방세법' 제105조 제10항).

분양 주택에 대한 취득세·등록세 개선 방안

주택사업자가 건설한 주택에 대해서는 취득세·등록세를 비과세하고 택지에 대해서는 취득세를 조건부로 면제하여야 한다.

주택사업자가 건설한 주택(건물)에 대해서는 분양 주택 규모에 관계없이 분양을 받는 자(수분양자)를 원시 취득자로 간주하여 취득세와 등록세를 주택사업자에게는 비과세하여야 하고, 수분양자에 대해서 적용되는 세율도 승계 취득에 해당하는 취득세율 1천분의 30을 적용하는 대신 원시 취득에 해당하는 1천분의 8을 적용해야 한다.

이러한 비과세 및 면제 조치를 취할 경우 세수 감소액은 2001년 기준으로 3,308억원으로 총 지방세 수입의 27조 984억원의 1.2%정도이므로 지방세 과표 및 세율 조정을 통하여 조정이 가능한 규모이다. 

〈표 2〉 지방세법상 취득의 종류

원시취득	· 토지: 공유수면매립, 간척
	· 건축물: 신축, 증축, 이전, 대수선
	· 선박: 건조
	· 차량·기계장비·항공기: 제조, 조립
	· 광업권·어업권: 출원
· 민법상 시효 취득	
승계취득	· 유상승계취득: 매매, 교환, 현물출자
	· 무상승계취득: 상속, 증여, 기부
간주취득	· 토지: 지목 변경
	· 차량·기계장비·선박: 종류 변경
	· 과점 주주의 주식 취득

〈표 3〉 세수 감소액 추정

(단위: 10억원)

구분		세수 감소 금액		
		취득세	등록세	
전용면적 18평 초과	주택사업자	건물	160.8	64.3
		택지	21.3	0
	수분양자	건물	0	176.9
		택지	0	0
전용면적 18평 이하	주택사업자	건물	0	0
		택지	15.2	0
	수분양자	건물	0	37.2
		택지	0	0
합 계		건물	160.8	133.5
		택지	36.5	0
총합계			197.3	133.5