

제290회 임시회
2010. 6. 18(금)

심 사 보 고 서

○ 충청북도 도세감면조례 일부개정조례안



충 청 북 도 의 회
행 정 소 방 위 원 회

충청북도 도세감면조례 일부개정조례안 심사보고서

2010. 6. 18.
행정소방위원회

I. 심사경과

1. 제출일자 및 제출자 : 2010년 5월 27일
충청북도지사
2. 회 부 일 자 : 2010년 6월 3일
3. 상정 및 의결일자
제290회 충청북도의회(임시회) 제1차 행정소방위원회(2010. 6. 15.)
상정, 제안설명 및 검토보고, 질의·토론, 심사의결(원안의결)

II. 제안설명 요지

(제안설명자 : 행정국장 강길중)

1. 제안이유

미분양 주택의 지속적인 증가로 단기간 해소가 곤란하므로 2010. 6월말로 종료예정인 미분양 주택에 대한 취득세와 등록세 감면을 2011. 4. 30까지 한시적으로 연장하되, 전용면적에 따라 감면율을 차등 적용하여 지역경제 및 미분양 주택 거래 활성화를 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 미분양주택에 대한 감면 신설 (안 제12조의3)
 - 가. 대상 : '10. 2. 11 현재 미분양 주택을 아래의 방법으로 취득하는 경우
 1. 사업주체로부터 미분양주택을 최초로 분양받는 경우
 2. 신탁법에 의해 신탁회사에 신탁된 미분양주택을 취득하는 경우
 3. 시공사가 공사대금으로 대물 변제받은 미분양주택을 취득하는 경우(※ '11. 4. 30까지 취득 및 등기하는 경우에만 감면)

나. 감면율 : 전용면적에 따라 차등 적용

- 전용면적 85제곱미터 이하 ⇒ 취·등록세액의 75% 경감
- 전용면적 85제곱미터 초과 ⇒ 분양가격 인하율에 따라 경감
 - 분양가격 인하율 10% 초과 20% 이하 : 취·등록세액의 62.5%
 - 분양가격 인하율 20% 초과하는 경우 : 취·등록세액의 75%

※ 단, '08. 6. 11~'10. 6. 30까지 기간중에 분양계약 체결한 경우는 취·등록세액의 75% 경감

Ⅲ. 검토보고 요지

(행정소방수석전문위원 장용대)

이번에 개정하는 충청북도 도세감면조례 일부개정조례안은 미분양 주택의 지속적인 증가로 지역 경기침체, 주택건설 사업자와 금융기관의 동반부실이 우려됨에 따라 2010년 6월말로 종료 예정인 미분양 주택에 대한 취득세, 등록세 감면을 2011년 4월 30일까지 한시적으로 연장하되, 전용면적에 따라 감면율을 차등 적용하려는 것임.

주요내용으로는

- 안 제12조의3를 신설하여 2010년 2월 11일 현재 미분양 주택에 한하여 당해 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우에 전용면적에 따라 취득세와 등록세를 차등 경감하고,
 - 전용면적 85제곱미터 이하 ⇒ 취·등록세액의 75% 경감
 - 전용면적 85제곱미터 초과 ⇒ 분양가격 인하율에 따라 경감
- 미분양 주택으로서 2008년 6월 11일부터 2010년 6월 30일까지의 기간 중에 분양 계약이 체결된 경우에는 취득세와 등록세의 75%를 경감하도록 하며,

- 조례시행일을 부칙에서 2010년 7월 1일부터로 하고, 감면기간을 연장하여 2011년 4월 30일까지 취득·등록하는 경우로 함.
- 이는 충청북도 자료에 따르면 2010년 4월말 현재 도내 미분양 주택은 4,089호(전용면적 85제곱미터 이하 미분양 주택은 1,905호, 전용면적 85제곱미터 초과 미분양 주택은 2,184호)로 나타남.
2008년부터 미분양 주택에 대해 도세감면조례를 통해 취득세와 등록세를 경감토록 조치한 바 있는데, 그 동안 취득·등록세의 감면조치가 미분양 주택 해소에 실제로 어느 정도 파급효과가 있었는지 집행기관의 설명과 심사가 필요한 것으로 사료됨.

《취득금액 2억원에 대한 취득세 및 등록세 내역》

- 정당세율 2% 적용 : 취득세 4백만원, 등록세 4백만원
- 감면을 75%적용(세율 0.5%) : 취득세 1백만원, 등록세 1백만원

- 또한, 금번 개정안은 정부의 지방(서울, 인천, 경기도를 제외한 비수도권) 미분양 주택에 대한 거래세 지원을 통한 주택경기 활성화를 도모하기 위하여 지난 3월 18일 발표한 「지방 주택경기 활성화를 위한 지원 대책」에 의거하여, 행정안전부 지방세 감면조례 표준안(2010. 3.31.)이 시달되어 그 표준안을 근거로 충청북도 도세감면조례를 개정하는 것이므로 다른 의견은 없음.
- 미분양 주택에 대한 취득·등록세 감면으로 도세 징수 목표 달성에 어려움이 가중될 것으로 예상되는 바, 지방재정의 안정적 세수확보를 위한 노력이 요구될 것으로 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : “생 략”

V. 토론 요지 : “생 략 ”

VI. 심사 결과 : 원안의결

VII. 소수의견 요지 : 없음

VIII. 기타 필요한 사항 : 없음

IX. 심사보고서 첨부서류

- 충청북도 도세감면조례 일부개정조례안 등

충청북도 도세감면조례 일부개정조례안

의안 번호	502
----------	-----

제출연월일 : 2010년 5월 27일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 미분양 주택의 지속적인 증가로 단기간 해소가 곤란하므로 2010. 6월말로 종료예정인 미분양 주택에 대한 취득세와 등록세 감면을 2011. 4. 30까지 한시적으로 연장하되, 전용면적에 따라 감면율을 차등 적용하여 지역경제 및 미분양 주택 거래 활성화를 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 미분양주택에 대한 감면 신설 (안 제12조의3)

가. 대 상 : ‘10. 2. 11 현재 미분양 주택을 아래의 방법으로
취득하는 경우

1. 사업주체로부터 미분양주택을 최초로 분양받는 경우
2. 신탁법에 의해 신탁회사에 신탁된 미분양주택을 취득하는 경우
3. 시공사가 공사대금으로 대물변제받은 미분양주택을 취득하는 경우
(※ ‘11. 4. 30까지 취득 및 등기하는 경우에만 감면)

나. 감면율 : 전용면적에 따라 차등 적용

- 전용면적 85제곱미터 이하 ⇒ 취·등록세액의 75% 경감
- 전용면적 85제곱미터 초과 ⇒ 분양가격 인하율에 따라 경감
 - 분양가격 인하율 10% 초과 20% 이하 : 취·등록세액의 62.5%
 - 분양가격 인하율 20% 초과하는 경우 : 취·등록세액의 75%

※ 단, ‘08. 6. 11~10. 6. 30까지 기간중에 분양계약 체결한 경우는
취·등록세액의 75% 경감

다. 감면기간 연장 : 현행 감면조례에 따라 미분양주택에 해당되는
경우는 감면기간 연장 효과

※ 현행 : '10. 6. 30까지 감면 ⇒ 개정시 : '11. 4. 30까지 감면

3. 의안전문 : 불 입

4. 신·구조문 대비표 : 불 입

5. 관계법령 발췌 : 불 입

충청북도 조례 제 호

충청북도 도세감면조례 일부개정조례안

충청북도 도세감면조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조의3을 다음과 같이 신설한다.

제12조의3(미분양 주택에 대한 감면) ① 「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제6항제13호에 따른 입주자 모집 공고상의 입주자의 계약일이 경과한 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2008년 6월 11일 이후, 2009년 2월 11일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2009년 2월 12일 이후, 2010년 2월 11일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2010년 2월 12일 이후 각각 선착순 등의 방법으로 공급하는 주택(시장·군수로부터 미분양주택 확인서를 발급 받거나 미분양으로 확인을 받은 주택에 한한다. 이하 이 조에서 미분양 주택이라 한다)을 해당 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 바에 따라 취득세와 등록세를 각각 경감한다.

1. 전용면적 85제곱미터 이하의 미분양 주택 : 「지방세법」 제112조제1항 및 「지방세법」 제131조제1항제3호(2)목에 따른 세율을 적용하여 산출한 취득세액 및 등록세액의 75%를 경감
2. 전용면적 85제곱미터를 초과하는 미분양 주택 : 다음 각 목에 따른 분양가격 인하율 { 「주택법」에 따른 입주자 모집 공고안에 공시된 분양가격(a)에서 「지방세법」 제111조제5항제3호 또는 제5호의 규정

에 따라 신고한 취득가액(b)을 차감하여 당초 분양가격(a)으로 나누어 산출(=a-b/a)한 비율, 이하 이 조에서 분양가격 인하율이라 한다}에 따라 취득세 및 등록세를 각각 경감

가. 분양가격 인하율이 10퍼센트 초과 20퍼센트 이하인 경우 : 「지방세법」 제112조제1항 및 「지방세법」 제131조제1항제3호(2)목에 따른 세율을 적용하여 산출한 취득세액 및 등록세액의 62.5%를 경감

나. 분양가격 인하율이 20퍼센트를 초과한 경우 : 「지방세법」 제112조제1항 및 「지방세법」 제131조제1항제3호(2)목에 따른 세율을 적용하여 산출한 취득세액 및 등록세액의 75%를 경감

② 제1항에도 불구하고 미분양 주택으로서 2008년 6월 11일부터 2010년 6월 30일까지의 기간 중에 분양계약이 체결(2008년 6월 11일부터 2009년 2월 11일까지와 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지의 각각 기간 중에 발생한 미분양 주택으로서 같은 기간중에 분양계약이 체결된 경우를 포함한다)된 경우에는 「지방세법」 제112조제1항 및 「지방세법」 제131조제1항제3호(2)목에 따른 세율을 적용하여 산출한 취득세액 및 등록세액의 75%를 경감한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로부터 최초로 당해 주택을 취득하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 따라 취득세와 등록세를 경감한다. 이 경우 해당 주택에 다른 자의 입주 사실이 없는 경우에 한한다.

1. 「신탁법」에 따른 신탁계약으로 사업주체로부터 미분양주택을 이전 받은 수탁자
2. 주택 시공에 따른 공사대금으로 사업주체로부터 해당 미분양주택을 취득한 해당 시공자

부칙

이 조례는 2010년 7월 1일부터 시행하되, 제12조의3 개정규정 중 취득세는 2011년 4월 30일까지 취득하는 미분양주택에 대하여 적용하고, 등록세는 2011년 4월 30일까지登記하는 미분양 주택에 대하여 적용한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제12조의3 <신설>	<p>제12조의3(미분양 주택에 대한 감면) ① 「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제6항제13호에 따른 입주자 모집 공고상의 입주자의 계약일이 경과한 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2008년 6월 11일 이후, 2009년 2월 11일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2009년 2월 12일 이후, 2010년 2월 11일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2010년 2월 12일 이후 각각 선착순 등의 방법으로 공급하는 주택(시장·군수로부터 미분양주택 확인서를 발급 받거나 미분양으로 확인을 받은 주택에 한한다. 이하 이 조에서 미분양 주택 이라 한다)을 해당 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우에는</p>

	<p>다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 바에 따라 취득세와 등록세를 각각 경감한다.</p> <p>1. 전용면적 85제곱미터 이하의 미분양 주택 : 「지방세법」 제112조제1항 및 「지방세법」 제131조제1항제3호(2)목에 따른 세율을 적용하여 산출한 취득세액 및 등록세액의 75%를 경감</p> <p>2. 전용면적 85제곱미터를 초과하는 미분양 주택 : 다음 각 목에 따른 분양가격 인하율 {「주택법」에 따른 입주자 모집 공고안에 공시된 분양가격(a)에서 「지방세법」 제111조제5항제3호 또는 제5호의 규정에 따라 신고한 취득가액(b)을 차감하여 당초 분양가격(a)으로 나누어 산출(=a-b/a)한 비율, 이하 이 조에서 분양가격 인하율이라 한다}에 따라 취득세 및 등록세를 각각 경감</p> <p>가. 분양가격 인하율이 10퍼센트 초과 20퍼센트 이하인 경우</p>
--	---

	<p>：「지방세법」 제112조제1항 및 「지방세법」 제131조제1항제3호(2)목에 따른 세율을 적용하여 산출한 취득세액 및 등록세액의 62.5%를 경감</p> <p>나. 분양가격 인하율이 20퍼센트를 초과한 경우 : 「지방세법」 제112조제1항 및 「지방세법」 제131조제1항제3호(2)목에 따른 세율을 적용하여 산출한 취득세액 및 등록세액의 75%를 경감</p> <p>② 제1항에도 불구하고 미분양 주택으로서 2008년 6월 11일부터 2010년 6월 30일까지의 기간 중에 분양계약이 체결(2008년 6월 11일부터 2009년 2월 11일까지와 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지의 각각 기간 중에 발생한 미분양 주택으로서 같은 기간중에 분양계약이 체결된 경우를 포함한다)된 경우에는 「지방세법」 제112조제1항 및 「지방세법」 제131</p>
--	--

	<p><u>조제1항제3호(2)목에 따른 세율을 적용하여 산출한 취득세액 및 등록세액의 75%를 경감</u></p> <p><u>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로부터 최초로 해당 주택을 취득하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 따라 취득세와 등록세를 경감한다. 이 경우 해당 주택에 다른 자의 입주 사실이 없는 경우에 한한다.</u></p> <p><u>1. 「신탁법」에 따른 신탁계약으로 사업주체로부터 미분양주택을 이전받은 수탁자</u></p> <p><u>2. 주택 시공에 따른 공사대금으로 사업주체로부터 해당 미분양주택을 취득한 해당 시공자</u></p>
--	---

관계법령 발췌

□ 지방세법

제7조(공익 등 사유로 인한 과세면제 및 불균일과세) ① 지방자치단체는 공익상 기타의 사유로 인하여 과세를 부적당하다고 인정할 때에는 과세하지 아니할 수 있다.

② 지방자치단체는 공익상 기타의 사유로 인하여 필요한 때에는 불균일과세를 할 수 있다.

제9조(과세면제 등을 위한 조례) 제7조 및 제8조의 규정에 의하여 지방자치단체가 과세면제, 불균일과세 또는 일부과세를 하고자 할 때에는 행정자치부장관의 허가를 얻어 당해 지방자치단체의 조례로써 정하여야 한다.

제111조(과세표준) ⑤ 다음에서 제기하는 취득(증여·기부 기타 무상취득 및 『소득세법』 제101조제1항 또는 『법인세법』 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득을 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다.

3. 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득

제112조(세율) ① 취득세의 표준세율은 취득물건의 가액 또는 연부금액의 1,000분의 20으로 한다.

제131조(부동산등기의세율) ① 부동산에 대한 등기를 받을 때에는 다음 각호의 표준세율에 의하여 등록세를 납부하여야 한다.

- 3. 제1호 및 제2호 이외의 원인으로 인한 소유권의 취득
 - (2) 기타 : 부동산가액의 1,000분의 20

□ 주택법

제38조(주택의 공급) ① 사업주체(「건축법」 제11조의 규정에 의한 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 제16조제1항의 규정에 의한 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)는 다음 각호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다.

1. 사업주체(국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사를 제외한다)가 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 얻을 것.
2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하고자 하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 입주자모집조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에 납입하는 주택가격을 말한다. 이하 같다)의 납부방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것
3. 사업주체가 주택을 공급하고자 하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 별도로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

② 주택을 공급받하고자 하는 자는 국토해양부령이 정하는 입주자자격·재당첨제한 및 공급순위 등에 적합하게 주택을 공급받아야 한다.

③ 사업주체가 제1항제1호의 규정에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 얻고자 하는 때(사업주체가 국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사인 경우에는 견본주택을 건설하는 때를 말한다)에는 제38조의3의 규정에 따라 건설하는 견본주택에 사용되는 마감자재의 규격·성능 및 재질을 기재한 목록표(이하 "마감자재 목록표"라 한다)와 견본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 승인권자에게 제출하여야 한다.

④ 사업주체는 주택공급계약 체결 시 입주예정자에게 제3항의 규정에 의한 견본주택에 사용된 마감자재 목록표를 제공하여야 한다. 다만, 입주자모집 공고 안에 이를 표시(인터넷을 통하여 게재하는 경우를 포함한다)한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제3항의 규정에 따라 제출받은 마감자재 목록표와 영상물 등을 제29조제1항의 규정에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 때에는 이를 공개하여야 한다.

⑥ 사업주체가 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부

특이한 사유로 인하여 제16조의 규정에 의한 사업계획승인 또는 제3항의 규정에 따른 마감자재 목록표의 마감자재와 다르게 마감자재를 시공·설치하고자 하는 경우에는 당초의 마감자재와 동질 이상으로 설치하여야 한다.

⑦ 사업주체가 제6항의 규정에 따라 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하고자 하는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 통지하여야 한다.

□ 주택공급에 관한 규칙

제8조 (입주자의 모집절차) ⑥ 제5항에 따른 입주자모집공고는 최초신청접수일부터 5일 이전에 다음 각 호의 사항을 포함하여 공고하여야 한다. 이 경우 시장 등은 사업주체로 하여금 다음 각 호의 사항 외에 주택공급신청자가 주택공급계약체결시 알아야 할 사항 그 밖의 필요한 사항을 접수장소에 따로 게시공고한 후 별도의 안내서를 작성하여 주택공급신청자에게 교부하게 할 수 있다(제4호의2의 규정에 의하여 인터넷을 활용한 주택의 공급신청을 받는 경우에는 공급신청을 받는 인터넷 홈페이지에의 게시를 포함한다).

1. 사업주체명, 시공업체명, 연대보증인 및 사업주체의 등록번호 또는 지정번호

1의2. 감리회사명 및 감리금액

2. 주택의 건설위치 및 공급세대수(특별공급 및 단체공급이 있는 경우에는 공급방법별로 세대수를 구분하여야 한다)

3. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적

4. 주택의 공급신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소

4의2. 인터넷을 활용한 주택의 공급신청 여부 및 공급신청 방법

5. 분양가격 및 임대보증금, 임대료와 청약금·계약금·중도금등의 납부시기 및 납부방법

5의2. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목의 종류

5의3. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목을 제외한 부분의 분양가격

5의4. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조에 따라 발코니 확장을 추가품목으로 하는 경우 그에 따른 비용

- 5의5. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제11조제4항에 따른 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액과 해당 감정평가기관
6. 대한주택보증주식회사의 분양보증 또는 임대보증금에 대한 보증을 받은 경우에는 그 내용
7. 입주자에 대한 용자지원내용
8. 일정기간이 경과한 후 분양전환되는 임대주택인 경우에는 그 분양전환 시기와 분양예정가격의 산출기준 등 분양전환조건에 관한 사항
9. 부대시설 및 복리시설의 내용(주민운동시설의 경우에는 시설의 종류와 수)
- 9의2. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1 제3호에 따라 건축비 가산비용을 인정받은 주택성능등급
10. 입주자 또는 예비입주자선정일시 및 방법
11. 당첨자의 발표일시·장소 및 방법
12. 이중당첨자 및 부적격당첨자의 처리 및 계약취소에 관한 사항
13. 입주자의 계약일·계약장소 등의 계약사항
14. 입주예정일
- 14의2. 도장공사·도배공사·가구공사·타일공사·주방용구공사 및 위생기구공사의 상태를 확인하기 위한 입주자의 사전방문에 관한 사항
15. 기타 시장 등이 필요하다고 인정하는 사항