

빈집 철거 시 재산세 부담 완화된다

- 행정안전부, 2023. 10

- 행정안전부(장관 이상민)는 빈집 철거 시, 주택보다 세율이 높은 토지로 과세 됨에 따라 증가하는 세부담을 경감하여 빈집 철거를 지원할 계획이라고 밝혔다.
 - 빈집은 고령화, 인구감소, 도심 공동화, 지역경제 쇠퇴 등의 원인으로 발생하고 있으며, 범죄 장소로 활용되는 등 안전·환경·위생 등에 있어 사회문제를 야기하고 있다는 지적이 제기되어 왔다.
 - ※ '22년 빈집 현황(국토부·농림부·해수부 자료) : 132,052호(도시 42,356호, 농어촌 89,696호)
 - 그러나 철거 비용, 재개발·재건축에 대한 기대, 철거 시 세부담 증가 등의 이유가 철거의 장애요인이 되고 있어 빈집으로 방치되고 있다.
- 이번에 지원되는 세부담 경감 주요 내용은 다음과 같다.
- 먼저, 빈집 철거 후 토지세액의 급격한 증가를 막기 위해 빈집 철거로 생긴 토지에 대한 세액을 철거 전 납부하던 주택세액으로 인정해 주는 기간을 5년으로 확대한다.
 - 현재 「지방세법」등 관계법령에 따라 빈집 철거 시 생긴 토지에 대해서는 이전 납부하던 주택세액으로 인정하는 기간을 3년으로 두고 있으나, 이를 5년으로 확대하는 것이다.
- 둘째, 빈집 철거 후 생긴 토지세액의 부과 기준이 되는 기존 주택세액의 1년 증가 비율을 30%에서 5%로 인하한다.
 - ※ 전년 주택세액이 A일 경우 세부담상한액은 1년차에 $A \times 150\%$, 2년차에 $A \times 1.05 \times 150\%$, 3년차에 $A \times 1.052 \times 150\%$, 4년차에 $A \times 1.053 \times 150\%$, 5년차에 $A \times 1.054 \times 150\%$
- 셋째, 빈집 철거 후 토지는 나대지가 되어 종합합산으로 과세되어야 하나, 세부담 경감을 위해 별도합산* 되고 있는 토지 과세 기간을 6개월에서 3년으로 연장한다. * 별도합산 시 종합합산보다 세율이 낮음
- 마지막으로 행정안전부는 이와 같은 재산세 부담 완화 방안을 도시지역에서 읍·면 농어촌

지역까지 확대한다.

- 현재, 「소규모주택정비법*」은 빈집을 자치단체장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택(미분양 주택 등 일시적 미사용 주택 제외)으로 규정하고 도시지역에 한해 세제 혜택을 적용하고 있다.
- 이번 개정을 통해 세제 혜택을 농어촌 읍·면 지역*까지 확대하는 것이다.

* 「농어촌정비법」에 의한 농어촌 지역 빈집 철거

<농어촌 지역 특례 부여 시 세부담 변화(주택 1억, 토지 1.2억 기준)>

(단위:원, 공시지가 연 5% 상승)

| 구분 | '23년 (주택) | '24년 (토지) | '25년 (토지) | '26년 (토지) | '27년 (토지) | '28년 (토지) |
|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 현행(A) ※ 농어촌 지역 | 60,000 | 176,400 | 227,830 | 241,722 | 260,513 | 286,038 |
| 개선안(B) | 60,000 | 90,000 | 94,500 | 99,225 | 104,186 | 109,396 |
| 세제경감효과 (B-A) | - | △86,400 (△49.0%) | △133,330 (△58.5%) | △142,497 (△59.0%) | △156,327 (△60.0%) | △176,642 (△61.8%) |

※ 세부담이 8.6만원 ~ 17.7만원 감소(△49.0~△61.8%)

<도시 지역 특례 강화 시 세부담 변화(주택 1억, 토지 1.2억 기준)>

(단위:원, 공시지가 연 5% 상승)

| 구분 | '23년 (주택) | '24년 (토지) | '25년 (토지) | '26년 (토지) | '27년 (토지) | '28년 (토지) |
|------------------|--------------|--------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 현행(A) ※ 도시 지역 | 60,000 | 90,000 | 117,000 | 152,100 | 228,150 | 286,038 |
| 개선안(B) | 60,000 | 90,000 | 94,500 | 99,225 | 104,186 | 109,396 |
| 세제경감효과 (B-A) | - | - | △22,500 (△19.2%) | △52,875 (△34.8%) | △123,964 (△54.3%) | △176,642 (△61.8%) |

※ 세부담이 2.3만원 ~ 17.7만원 감소(△19.2~△61.8%)

- 이번 세부담 경감 제도 개선으로 빈집 철거 이후 세부담이 완화될 뿐 아니라, 주택 건설 등 토지 활용을 위한 충분한 시간이 보장되어, 당장 주택 신축 계획이 없어도 철거를 할 수 있는 여건이 마련될 것으로 기대하고 있다.
- 정부는 「지방세법 시행령 개정안」을 11월 중 입법예고 예정이며, 하반기에 개정 절차를 완료해 내년에 부과되는 재산세부터 적용할 예정이다.



- 한편, 행정안전부는 이번 세부담 경감 제도 개선과 더불어 농어촌 지역 및 도시 지역의 늘어나는 빈집을 정비하기 위해 2024년도 예산으로 50억원을 편성하여 국회에 제출한 상태다.
- 향후 국회 심의 과정을 거쳐 예산안이 확정되면, 인구감소 지역을 중심으로 빈집 정비 등을 추진할 계획이다
 - 사업의 효과를 높이기 위해 지방소멸대응기금과 청년주도 균형발전 타운 조성사업, 생활인구 활성화 사업 등과 연계하여 지방자치단체의 자발적인 지역 활성화 시책을 적극 지원할 예정이다.
- 이상민 장관은 “이번 재산세 세제 혜택을 통해 빈집 철거 시 재산세가 경감되고 예산도 지원되는 만큼 빈집 철거가 적극적으로 진행되어 주민생활 안전과 거주 환경이 개선될 수 있기를 바란다.” 고 밝혔다.

참고

재산세 제도개선 비교

□ 제도개선 비교

※ ①과 ② 중 적은 금액으로 부과 징수

| 구분 | 빈집(주택) | 철거(토지) | |
|------------------------------|-------------------------------|--|---|
| | | 현행 | 개선 |
| ①산출세액(시가표준액 × 공정시장가액비율 × 세율) | | | |
| 시가표준액 | 주택 공시가격 | 토지 공시지가 | 좌동 |
| 공정시장 가액비율 | • 1주택자(43~45%) • 다주택자(60%) | 70% | 좌동 |
| 세율 | 주택 세율 적용 (0.05~0.4%) | • 토지 세율 적용 • 별도합산(0.2~0.4%) 6개월 적용 후 종합합산(0.2~0.5%) ※ 별도합산, 종합합산은 과세 구간이 달라 공시지가 1억 이상일 경우 세액은 2배이 상 차이 발생 | • 토지 세율 적용 • 별도합산(0.2~0.4%) 3년 적 용 후 종합합산(0.2~0.5%) |

| ②세부담 상한(직전년도 세액 × 세부담상한율) | | | |
|---------------------------|--|---|---|
| 직전년도 세액 | 직전년도 주택세액 | <ul style="list-style-type: none"> • (도시) 철거 전 주택세액을 3년간 직전년도 세액으로 간주(年증가율 30%) • (농촌) 직전년도 토지세액* * 철거 1년차에는 직전년도 토지세액이 없으나, 직전년도에 주택없이 토지만 존재한 것으로 보아 세액 산정 | <ul style="list-style-type: none"> • 도시·농촌 구분없이 철거 전 주택세액을 5년간 직전년도 세액으로 간주(年증가율 5%) |
| 세부담 상한율 | <ul style="list-style-type: none"> • 3억 이하 105% • 3-6억 이하 110% • 6억 초과 130% | 150% | 좌동 |

◆ 주택 및 토지 세율

| 구분 | 주택 | | 토지(종합합산) | | 토지(별도합산) | |
|-----------|----------------------------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|-------------------------|
| 과세표준 | 일반 | 1세대 1주택 | 과세표준 | 세율 | 과세표준 | 세율 |
| | 세율 | 세율 | | | | |
| 0.6억원 이하 | 0.1% | 0.05% | 0.5억원 이하 | 0.2% | 2억원 이하 | 0.2% |
| 1.5억원 이하 | 6만원 + 0.6억원 초과금액의 0.15% | 3만원 + 0.6억원 초과금액의 0.1% | | | | |
| 3억원 이하 | 19.5만원 + 1.5억원 초과금액의 0.25% | 12만원 + 1.5억원 초과금액의 0.2% | 1억원 이하 | 10만원 + 0.5억원 초과금액의 0.3% | 10억원 이하 | 40만원 + 2억원 초과금액의 0.3% |
| 4.05억원 이하 | 57만원 + 3억원 초과금액의 0.4% | 42만원 + 3억원 초과금액의 0.35% | 1억원 초과 | 25만원 + 1억원 초과금액의 0.5% | 10억원 초과 | 280만원 + 10억원 초과금액의 0.4% |
| 4.05억원 초과 | | - | | | | |