

	보 도 자 료	
	작성	부동산시장연구센터 이수욱 선임연구위원(044-960-0369)
	배포	홍보출판팀 김지형 3급행정원(044-960-0582) 홍보출판팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

“다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제”

국토研, 국토이슈리포트 제79호

- 국토연구원(원장 심교언) 이수욱 선임연구위원은 국토이슈리포트『다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제』에서 지방소멸 대응과 주택시장 안정을 위한 방안의 하나로 현행 다주택자 규제 패러다임의 근거인 다주택 수 기준을 차등적·순차적으로 변경할 것을 제안
- 통상 다주택자는 주택을 2건 이상 가진 소유자를 의미하지만 다주택 거주와 다주택 소유는 구분될 필요가 있으며, 주택 수 기준에 따른 복잡다기한 현재의 다주택자 규제 체계도 정비 및 단순화할 필요가 있기 때문
 - 다주택 거주는 주거서비스의 소비 성격이 강함. 고향이나 지방 농어촌주택처럼 일정기간 거주가 수반되기 때문에 최대 2주택까지 다주택 거주 대상주택으로 보는 경향이 있는 반면,
 - 다주택 소유는 2주택이라도 투자 성격이 강한 것으로 규정되므로 가계나 개인이 일정기간 이상을 거주하지 않는 주택을 소유하고 있거나 임대하는 경우라면 다주택자로 규정
 - 현행 제도는 다주택자가 보유하고 있는 주택의 소재지(규제지역과 비규제지역)와 임대주택(소득세법 시행령)·감면주택(조세특례제한법)·일시적 2주택인지 여부 등 용도·상황에 따라 주택 수 산정 및 다주택 수 적용에 차이
- 지난해 국토연구원이 일반 국민과 전문가를 대상으로 조사한 결과, 일반 국민의 경우 다주택자 기준에 대해서는 주택 수 상향을 고려할 수 있다는 인식이 더 우세(국토이슈리포트 pp.10~11 참조)
 - “주택을 몇 채 이상 보유할 경우 다주택자로 보고 세금을 중과해야 하나?”에 대한 조사결과, 주택 3채를 보유한 세대(사람)부터 다주택자로 보아야 한다는 응답이 48.3%로 2채 보유부터 다주택자로 보아야 한다는 응답(44.2%)보다 4.1%p 높았음

〈표 1〉 다주택자로 볼 수 있는 보유주택 수에 대한 인식(전체)

(지역별, 단위: %)

지역	2채	3채	4채	5채	6채 이상
전국	44.2	48.3	3.0	3.0	1.5
서울	50.4	43.3	2.4	2.7	1.3
인천	39.0	51.5	3.5	2.8	3.2
경기	42.1	50.7	3.0	2.7	1.4

- “다주택자 기준을 모든 지역에 동일하게 적용해야 하나?”에 대해서는 56.7%는 “그럴필요 없다”고 응답(동일한 기준 적용 43.3%)
- 전문가들은 주택 수 제외, 세금 중과배제 같은 복잡한 다주택자 지원제도 중 기여도가 미흡한 일부 제도(1억 원 이하 주택의 취득세와 양도세 중과제외 등)는 폐지가 필요한 것으로 인식

□ 다주택 수 기준 조정을 통한 다주택자 규제정책의 전환은 주택시장에 충격을 미치지 않도록 단계적으로 추진할 필요가 있으며, 정책 전환을 위한 방안으로 다음의 내용을 제안함

- ① 주택 수 기준 조정. 인구 및 자가점유율, 지역쇠퇴 상황을 감안하여 통상적인 다주택 기준을 기존 2주택에서 3주택으로 조정하되 적용 지역은 단계적으로 확대(총 3단계로 추진)
 - 1단계로 일부지역 대상으로 다주택자 기준을 3주택 소유로 상향. 비수도권지역 인구 10만 미만 지역(83개 시군, '21년 기준) 중 자가점유율 상위 30% 이상인 지역 + 천 인당 주택수 ('21년 등록센서스 기준) 전국 평균 상회 지역인 강원, 충남·북, 전남·북, 경남·북을 대상으로 실시(특광역시·특별자치시 제외) (상세 예시는 국토이슈리포트 p.13 참조)
 - 위의 지역에 대해, 거주주택 포함 2주택 허용, 필요시 연간 90일 이상 거주 조건 부여
 - 주택시장 안정과 지방소멸 완화에 기여할 수 있도록 동일 시·군 소재주택 및 인구 50만 이상 대도시 인접 시·군 소재주택은 제외(지방의 경우는 탄력적 제외 적용 가능)
- ② 주택가격(공시가격) 반영 다주택자 기준 마련. 이는 1채의 고가주택 소유에 비해 가격이 낮은 지방의 다주택 소유자에 대한 규제 내용을 조세 형평성에 맞게 개정하자는 취지
 - 주택가격은 세부담의 기초가 되는 공시가격으로 하며, 서울 등 대도시 지역은 기준가액을 초과하면 다주택자로, 기타 지역은 주택가액 합산 혹은 소유주택 건수(최대 2건) 중 선택 적용 (상세 예시는 국토이슈리포트 p.14 참조)

③ 주택 수 산정 시 제외 혹은 중과적용 배제 등이 되는 대상주택 가운데 기여도가 미흡한 주택은 대상에서 제외

- 취득세 중과제외 주택의 경우 ‘공시가격 1억 원 이하의 주택’, 종합부동산세 합산배제 주택 중에는 ‘미분양주택’, 양도소득세의 비과세특례 대상주택의 경우에는 ‘조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등’,
- 그리고 3주택 이상인 경우지만 양도세 중과가 제외되는 주택 중에는 ‘조세특례제한법 상 미분양주택·신축주택 등’ 과 ‘지역기준·가액기준 충족주택’, 2주택이지만 양도세 중과가 제외되는 대상 중에는 ‘기준시가 1억 원 이하 주택(재개발, 재건축 지역 제외)’ 등의 제외를 검토할 필요가 있음. <끝>.



보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀
김지형 3급행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.