



지방 미분양 해소 위한 세제지원 본격 시행 올해 지방 준공후 미분양 구입시 1세대1주택 특례

- 기획재정부·국토교통부, 「제11차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF」 개최
- 지방 미분양 해소, 주택공급 확대를 위한 입법과제도 차질 없이 추진

정부는 '25.1.8.(수) 김범석 기획재정부 제1차관과 진현환 국토교통부 제1차관 공동 주재로 기획재정부·국토교통부·행정안전부·금융위원회·금융감독원이 참석한 「제11차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF」를 개최하였다.

김범석 차관과 진현환 차관은 안정적 주택공급을 통한 시장 신뢰 확보가 주택시장 안정에 필수적이라고 강조하면서 올해 역대 최대 수준의 공공주택 물량(25.2만호)을 공급하는 등 주택공급이 차질 없이 이루어질 수 있도록 관계 부처가 긴밀히 공조해 나갈 것이라고 밝혔다.

또한, 양차관은 지방 부동산 관련 입법과제들과 공급대책 추진상황도 점검하였다. 우선, 지방 미분양 해소 지원을 위한 세제지원도 차질 없이 시행 중이다. '24.1월부터 취득한 지방 준공후 미분양 주택은 취득·양도·종부세 산정 시 주택수에서 제외 중이다. 아울러, 금년부터 1주택자가 지방 준공 후 미분양 주택 구입시 양도·종부세를 산정할 때 1세대1주택 특례를 적용하며, 지방 준공 후 미분양 아파트를 2년이상 임대로 활용할 경우 주택건설 사업자의 원시취득세를 최대 50% 감면한다.

지방 부동산 시장 안정화를 위한 입법과제들도 계획대로 추진중이다. 올해부터 1주택자가 인구감소지역 1주택 구입시 재산·양도·종부세를 산정할 때 1세대1주택 특례를 적용하고, 무주택자·1주택자가 인구감소지역에 소재하는 주택을 구입할 경우 취득세를 최대 50% 감면한다. 또한, 「'25년 경제정책 방향」에 포함된 종부세에서 1세대 1주택 특례를 적용하고, 취득세 산정시 종과배제되는 지방 주택 대상을 확대*하는 종합부동산세법·지방세법 시행령 개정도 1분기 중 신속히 추진할 계획이다.

* ①종부세 1세대 1주택자 특례가 적용되는 지방 저가주택 대상 확대(공시가격 3억원 이하 → 4억원 이하),
②취득세 종과가 제외되는 저가주택 기준을 지방주택에 한해 완화(공시가격 1억원 이하 → 2억원 이하)

아울러, 사업인가 전 안전진단 시기 조정 등을 포함한 「도시정비법」과 비아파트 6년 단기임대를 도입하는 「민간임대특별법」이 작년 개정 완료('24.12월)되어 올해 6월부터 본격적으로 시행될 예정이다. 또한, 「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법」 제정 등의 과제들도 국회와 긴밀히 소통·협의를 해 나갈 계획이다.

올해 건설형 공공주택은 총 14만호 인허가와 7만호 이상 착공을 추진할 계획이다. 8.8 공급 대책 후속조치 중 공공 신축매입임대 약정은 1월 3일 기준 24.5만호에 달하는 매입신청이 접수되었고, 이 중 7.7만호가 심의를 통과하였다. LH는 추가 심의 및 약정체결 등 후속절차를 조속히 완료하여 '24~'25년 11만호 신축매입 약정 목표 물량을 차질없이 공급할 예정이다.

또한, 8.8 공급 대책을 통해 발표한 수도권 공공택지 미분양 매입확약의 경우 '24.12월말 기준 총 2.5만호 매입 확약이 접수되었으며, 매입 확약된 택지는 조기 착공을 통해 신속히 공급해 나간다.

PF 사업장에 대한 자금공급도 순조롭게 진행되면서 주택공급 확대에 기여하고 있다. HUG, HF가 제공하는 PF사업자보증의 경우, 지난해 약 8만호 상당의 주택 사업장에 대하여 약 17조원 규모의 PF 보증이 승인('24.1~12월 기준)되면서 정상 사업장에 대한 유동성 공급을 뒷받침하고 있다.

아울러, 주택공급 확대를 위해 「'25년 경제정책방향」에 포함된 과제들도 신속히 추진할 계획이다. 공공지원 민간임대리츠를 상반기 내 조기 집행(4,500억원)하고, HUG 자본확충을 위한 정부 출자를 시행해 주택 PF, 정비사업, 지방 미분양 주택 등 공적보증을 30조원 이상 확대할 예정이다.

참석자들은 앞으로도 주택공급 진행 상황을 지속적으로 점검하고, 주택공급에 대한 시장의 신뢰를 확보하기 위해 주택공급 확대의 성과가 현장에서 가시화 되도록 총력을 기울이기로 하였다.

담당 부서 < 총괄 >	기획재정부 부동산정책팀	책임자	팀 장	김준하 (044-215-2850)
		담당자	사무관	함진우 (lovehims@korea.kr)
담당 부서	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	한성수 (044-201-3317)
		담당자	사무관	이종문 (jmoonlee213@korea.kr)
담당 부서	행정안전부 부동산세제과	책임자	과 장	김정선 (044-205-3831)
		담당자	사무관	김대철 (kdc119@korea.kr)
담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	이송이 (mushroom92@korea.kr)
		담당자	사무관	배수암 (amdori@korea.kr)
담당 부서	금융감독원 은행감독국	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	안신원 (swahn@fss.or.kr)

