

Legal Update | 리츠·펀드 2024. 8. 23.

부동산투자회사법상 기업구조조정 부동산투자회사의 비수도권 미분양 주택 취득세 및 종합부동산세 세제지원의 마련과 시행

국토교통부는 「부동산투자회사법」 상 기업구조조정 부동산투자회사(이른바 '미분양CR리츠')가 비수도권 미분양 주택 매입, 임대 및 운영의 과정에서 더 높은 사업성을 확보할 수 있도록 취득세 및 종합부동산세 세제지원을 발표하였습니다. 이에 따라, 취득세 감면근거조항은 「지방세법 시행령」을 통해 2024년 5월 28일부터, 종합부동산세 감면근거조항은 「종합부동산세법 시행령」을 통해 2024년 6월 25일부터 시행되었습니다. 이 제도가 지방 미분양 문제를 해소하는 동시에 안정적인 주택공급에 도움이 되기를 바라며, 이 제도의 취지와 현안에 대해서 짚어보겠습니다.

1. 제도의 개요

「부동산투자회사법」 상 기업구조조정 부동산투자회사(이른바 '미분양CR리츠')가 비수도권 미분양 주택(이하 '본건 대상주택')의 매입, 임대 및 운영의 과정에서 더 높은 사업성을 확보할 수 있도록 돕기 위한, 취득세 및 종합부동산세 세제지원이 국토부에 의해 발표되었고, 그에 따른 취득세 감면근거조항이 「지방세법 시행령」을 통해 2024년 5월 28일부터, 종합부동산세 감면근거조항이 「종합부동산세법 시행령」을 통해 2024년 6월 25일부터 각각 최종 시행되었습니다.

각 감면근거조항의 실제 시행일은 위와 같으나, 각 감면근거조항의 적용대상이 될 수 있는 본건 대상주택에 해당하는지에 대한 시기적 판단기준은 전체적으로 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일이며, 일정 기간에 대하여는 시행일 이전의 취득에 대하여도 소급 적용될 수 있도록 각각의 조항이 마련되었습니다(취득세의 경우 최초의 유상승계취득 시점, 종합부동산세의 경우 취득 시점 또는 매매계약의 체결 및 계약금 납부의 시점이 위 기간 이내에 속하여야 합니다.). 또한, 본건 대상주택은 수도권 외의 지역에 있어야 합니다.

해당 시행령	조문	효과
「지방세법 시행령」 제28조의2	「지방세법 시행령」 제28조의2 (주택 유상거래 취득 중과세의 예외) 법 제13조의2 제1항을 적용할	- 중과배제로 인하여 12%의 세율이 1~3%로 감면됨(취득가액 6억원 이하 1% 적용)

<p>(시행일: 2024년 5월 28일)</p>	<p>때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 “주택”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 종과세 대상으로 보지 않는다.</p> <p><u>16. 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 다목에 따른 기업구조조정 부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 최초로 유상승계취득하는 「주택법 시행령」 제3조제1항 제1호에 따른 아파트(이하 이 조 및 제28조의4에서 “아파트”라 한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 아파트</u></p> <p><u>가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에 있을 것</u></p> <p><u>나. 「주택법」 제54조제1항에 따른 사업주체가 같은 법 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한 다)을 받은 후 분양되지 않은 아파트일 것</u></p> <p>「지방세법」 제13조의2 (법인의 주택 취득 등 종과) ① 주택(제11조제1항 제8호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다. 이하 이 조 및 제13조의3에서 같다)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조제1항 제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.</p> <p><u>1. 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항 제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)이 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항 제7호 나목의 세율</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - 비수도권 미분양아파트를 대상으로 함 - 취득시기는 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일 이내에 속해야 함
----------------------------	--	---

	<p><u>을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율의 100분의 400을 합한 세율</u> (후략)</p>	
<p>「종합부동산세법 시행령」 제4조 (시행일: 2024년 6월 25일)</p>	<p>종합부동산세법 시행령 제4조 (합산배제 사원용주택등) ① 법 제8조 제2항 제2호 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택(이하 “합산배제 사원용주택등”이라 한다)을 말한다.</p> <p><u>26. 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 다목에 따른 기업구조조정 부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 직접 취득(2025년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택(해당 주택을 취득한 날 이후 해당 주택의 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정한다).</u></p> <p><u>종합부동산세법 제8조(과세표준) ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음 각 호의 금액을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다.</u></p> <p>(중략)</p> <p><u>②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항에 따른 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.</u></p> <p>(중략)</p> <p><u>2. 제1호의 주택외에 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - 합산배제(취득 후 5년간) - 수도권 외의 지역의 미분양 아파트를 대상으로 함 - 취득시기는 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일 이내에 속해야함

	<p><u>하여 소유하고 있는 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외 지역에 소재하는 1주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령으로 정하는 주택. 이 경우 수도권 외 지역에 소재하는 1주택의 경우에는 2009년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 기간 중 납세의무가 성립하는 분에 한정한다.</u></p>	
--	--	--

2. 쟁점

가. 과세특례

미분양주택 문제를 미분양CR리츠를 통하여 해소하는 정책은 과거 리먼사태 이후에 2009년 최초로 시행된 적이 있습니다. 당시에는 취득세 및 등록세가 전부 면제되었고, 재산세도 최저 세율이 적용되었으며, 종합부동산세 분리과세, 일정범위에서 미분양CR리츠 투자자에 대한 배당소득세 면제 등의 혜택이 주어졌습니다.

당시 제도와 비교해보면, 현행 제도는 상대적으로 혜택이 상당히 적음을 알 수 있습니다. 미분양CR리츠에 대해서 세제혜택을 주는 것은 기본적으로는 정책적 의사결정이기는 하지만, 사업자가 미분양CR리츠에게 미분양주택을 매각하는 것은 본질적으로 일반적 거래를 위한 것이라기 보다는 구조조정이라는 특수성을 감안한 것이기도 합니다. 더구나, 미분양CR리츠에게 본건 대상주택을 매각하는 것은 사업시행자의 손실감수를 전제로 하는 것이기도 한 점을 고려하면, 현행 제도의 세제혜택은 아쉬운 점이 있습니다.

나. 수도권 미분양주택의 제외

2009년 당시에는 미분양주택의 범위가 비수도권 미분양으로 한정되지 않았습니다. 하지만, 현행 제도에서는 비수도권으로 한정됩니다. 수도권에는 상대적으로 미분양으로 인한 문제가 적고, 오히려 미분양주택을 할인하여 매각함으로써 수도권 집값 안정에도 기여할 수 있다는 점에서 정책적 판단으로 이해됩니다.

다. 본건 대상주택의 범위

「지방세법 시행령」 제28조의2 제16호에서는 본건 대상주택을 아래와 같이 정의하고 있습니다.

16. 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업구조조정 부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 최초로 유상승계취득하는 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 아파트(이하 이 조 및 제28조의4에서 “아파트”라 한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 아파트
- 가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에 있을 것
- 나. 「주택법」 제54조제1항에 따른 사업주체가 같은 법 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받은 후 분양되지 않은 아파트일 것

위 정의에 따를 때, 다음과 같은 각각의 경우가 위 요건을 충족하는지가 문제됩니다.

1) 분양계약이 체결되었다가 해제된 경우

이 사례는 2009년도 입법례에서도 해석상 논란이 있었습니다. 이에 대하여 국세청은 종합부동산세과 관련한 유권해석에서 미분양주택에 포함된다고 해석한 바 있습니다([종부, 종합부동산세과-18, 2009.10.01]). 따라서, 이 점에 관해서 당시 제도와 현행제도의 차이점은 없는 바, 현행 제도에서도 분양계약이 해제된 경우에는 본건 대상주택에 해당할 수 있다고 봄이 타당해보입니다.

2) 임대주택으로 입주자를 모집하였다가 준공 후 분양하는 경우

(1) 취득세

위 규정을 보면, 「주택법」 제54조 제1항에 따른 사업주체가 보유하고 있을 것을 요건으로 하고 있는 것으로 보입니다. 하지만, 위 규정은 「주택법」 제54조 제1항에 따른 공급 즉, 주택공급에 관한 규칙에 따른 공급을 하였을 것을 요건으로 하고 있지 않습니다. 반면, 아래에서 보시는 바와 같이 지방세법 시행령 제28조의2 제9호에서는 「**주택법**」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로 규정하고 있는 점에서 달리 규정하고 있고, 용어에서도 미분양 주택이라 규정하여 차이를 두고 있습니다. 이러한 점을 감안하면, 「지방세법 시행령」 제28조의2의 제9호의 미분양주택과 제16호의 본건 대상주택은 구별되고, 제16호의 경우에는 주택공급에 관한 규칙에 따른 입주자모집을 한 적이 있었을 것을 요건으로 하지 않는 것으로 봄이 타당할 것입니다.

「지방세법 시행령」 제28조의2(주택 유상거래 취득 중과세의 예외) 9. 주택의 시공자(「주택법」 제33조 제2항에 따른 시공자 및 「건축법」 제2조제16호에 따른 공사시공자를 말한다)가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로부터 해당 주택의 공사대금으로 취득한 미분양 주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 취득일 현재까지 분양계약이 체결되지 않아 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 조 및 제28조의6에서 같다). 다만, 가목의 자로부터 취득한 주택으로서 자기 또는 임대계약 등 권원을 불문하고 타인이 거주한 기간이 1년 이상인 경우는 제외한다.

(2) 종합부동산세

본건 대상주택은 지방세법과 종합부동산세법상 모두 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 경우를 대상으로 하고, 입법 취지도 동일한바, 의도적으로 본건 대상주택의 해당 범위를 달리 정하였다고 보기는 어렵습니다. 그런데, 아래에서 보시는 바와 같이 종합부동산세의 경우에는 지방세법과 달리 본건 대상주택의 범위를 정하고 있어서 논란이 있습니다.

「종합부동산세법 시행령」 제4조 제1항 제26호에서 본건 대상주택의 요건을 아래와 같이 규정하고 있습니다.

26. 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업구조조정 부동산투자회사가 2024년 3월 28일부터 2025년 12월 31일까지 직접 취득(2025년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택(해당 주택을 취득한 날 이후 해당 주택의 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 않은 주택으로 한정한다)

위 규정에서는 본건 대상주택의 정의를 명시하고 있지 않고, 「지방세법」 규정과 달리 명시적으로 미분양주택이라는 용어를 사용하고 있으며, 「종합부동산세법」에서는 다른 규정에서도 미분양주택이라는 용어가 여러 군데에서 사용되고 있어서 다양한 해석의 가능성이 있습니다. 먼저, 「종합부동산세법」 제3조 제1항 제6호에서는 미분양주택의 요건으로 “「주택법」 제54조에 따라 공급하는 주택”을 명시하고 있습니다. 하지만, 이 규정에서는 이러한 정의는 같은 조, 즉 제3조에서만 적용됨을 밝히고 있는데, 본건 대상주택은 제4조에 따르므로 이 규정이 직접 적용되지는 않습니다. 한편 「종합부동산세법 시행령」 제4조에서도 상당 수의 규정에서 미분양주택이라는 용어를 사용하고 있으나, 구체적으로 규정하고 있지는 않습니다.

한편, 「종합부동산세법」 제4조 제1항 제9호 본문에서는 미분양주택의 요건으로 「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지나 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다고 규정하고 있으며, 제1항의 다른 규정에서도 동일하게 적용되는 것으로 규정하고 있습니다. 이에 따르면, 본건 대상주택은 「주택법」 제54조에 따른 분양을 한 적이 있는 경우만 해당하게 되어서 「지방세법」에 따른 취득세 중과배제를 받는 본건 대상주택과 종합부동산세상 합산배제를 받은 본건 대상주택의 범위가 달라집니다.

생각건대, 미분양CR리츠로서의 투자대상으로서 본건 대상주택에 대한 세제혜택을 부여하다는 취지가 동일한 점을 감안하면, 「종합부동산세법」 상의 합산배제의 대상과 「지방세법」 상 중과배제의 대상은 동일해야 할 것입니다. 하지만, 현재의 「종합부동산세법」 상으로는 이와 같이 해석할 수 있을지 의문이 있는바, 「종합부동산세법」 상의 본건 대상주택의 범위가 「지방세법」 과 달라지지 않도록 유권해석 등을 통하여 정리되어야 할 것으로 보입니다.

3) 사용승인을 받지 않은 상태인 경우

입주자모집공고에 따라 입주자를 모집할 경우에는 원칙적으로 주택공급에 관한 규칙에 따라 공개모집과 추첨으로 입주자를 결정하게 되고, 남은 주택은 사용승인 전이라도 선착순으로 모집할 수 있습니다. 하지만, 미분양주택의 정의에는 “입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 취득일 현재까지 분양계약이 체결되지 않아”라는 요건이 있습니다. 따라서, 입주자의 계약일이 경과하지 않은 공동주택은 미분양주택에 해당하지 않습니다. 이 규정의 취지를 감안할 때, 사업시행자와 미분양CR리츠는 입주자의 계약일 전까지 소유권이전을 하지 않는 것뿐만 아니라, 매매계약을 체결해서도 안된다고 봄이 타당해 보입니다.

라. 신탁방식으로 개발된 미분양주택의 대상 가부

공동주택 개발사업의 경우 신탁방식을 활용하는 경우가 많습니다. 신탁방식에 의할 경우 신탁의 종류에 따라 위탁자가 직접 금융기관으로부터 PF대출금을 조달하거나 신탁사의 신탁계정대여금으로 필요한 자금을 조달하게 됩니다. 만약 신탁사가 직접 미분양CR리츠에게 미분양주택을 매각할 경우 「부동산투자회사법」 제49조의2 제1항 제1호의 ‘기업이 채권 금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위해서 매각하는 부동산’(기업구조조정용 부동산)에 해당하는지에 대한 논란이 있었습니다.

이에 대해 국토교통부는 위탁자가 조달한 PF대출금을 상환하거나 신탁계정대여금 또는 신탁사무 처리비용 등을 상환하기 위해 신탁사가 CR리츠에게 미분양 신탁부동산을 매도하는 경우, 비록 미분양 신탁부동산의 대외적 소유자 및 매도인은

신탁사라 하더라도 해당 신탁부동산의 실질적 소유자는 위탁자이고 매각대금의 채무변제로 인한 경제적 효과 또는 이익이 위탁자에게 귀속되므로 위탁자의 채무상환 등을 위해 신탁사가 매각하는 미분양 신탁부동산도 기업구조조정용 부동산에 해당한다고 해석하였습니다(부동산투자제도과-1802).

이러한 유권해석에 따르면 신탁방식으로 개발된 미분양주택의 경우 신탁을 해지한 후 위탁자가 미분양CR리츠에게 매각하는 방식을 취하지 않더라도, 신탁사가 바로 미분양CR리츠에게 미분양주택을 매각함으로써 기업구조조정용 부동산요건을 충족할 수 있게 되므로 거래의 안정성과 채권회수 가능성이 제고되는 효과가 있을 것으로 기대됩니다.

관련 구성원



이준혁 변호사



이석재 변호사



이승환 변호사



강상원 변호사



유정민 변호사



차혜민 변호사



김형준 전문위원