★ ⊙

문서번호	세무1과-10893
결재일자	2015.7.21.
공개여부	대시민공개
방침번호	

★주무관	재산2팀장	세무1과장	기획재정국장	
김우현	최보경	양동남	07/21 박기웅	
협조	법인관리팀장 박용민 재산1팀장 이남영			

『2012년~2015년』

임대주택사업자에 대한 지방세 감면 전수조사 계획

2015. 7.

성 동 구

【세무1과】

사 전 검 토 사 항

::: 해당사항에 ☑ 표시하시기 바랍니다.

항 목	검 토 여 부
사 업 구 분	신규사업 ☑ 공약(약속)사업 ☐ 계속사업 ☐ 인센티브/공모사업 ☐
소 통 분 야 고 려 사 항	● 구 민 : 유 ☐ ( ) 무 ☑ ● 전 문 가 : 유 ☐ ( ) 무 ☑ ● 이해당사자 : 유 ☐ ( ) 무 ☑
여 성 친 화 도 시	성평등 ☐ 안 전·편 의 ☐ 가족·공동체 회복 ☐ 여성 참여 ☐
기 타 고 려 사 항	일 자 리 ☐ 환경영향 ☐ 안 전 ☐ 유지비용 ☐ 바른 공공언어 ☐ 성 인 지 ☐ 취약계층 ☐ 장 애 인 ☐ 디 자 인 ☐ 갈등발생 요인 ☐
타자원 활용	● 중 앙 부 처 : 유 ☐ ( ) 무 ☑ ● 서 울 시 : 유 ☐ ( ) 무 ☑ ● 기 업 : 유 ☐ ( ) 무 ☑ ● 민 간 단 체 : 유 ☐ ( ) 무 ☑
언 론 홍 보 계 획	기획보도 ☐ 보 도 자 료 ☐ SDTV ☐ 성동뉴스레터 ☐ 성동구소식지 ☐ 기 고 문 ☐ 전자행정서비스 ☐ S N S ☐ 기타(리플릿 등) ☐ 없 음 ☑

● 홍 보 제 목 :

● 중점 홍보사항

-

-

※ 우리 구만의 차별화된 사업내역과 중점 부각하여 홍보할 사항을 중심으로 '홍보제목'을 선정하여 간결하게 기재하시기 바랍니다.

『2012년~2015년』

임대주택사업자에 대한 지방세 감면 전수조사 계획

임대사업자 등록으로 지방세 감면후 임대하지 않고 부당사용에 대한 주택 임대사업자에 대한 지방세 전수 조사하여 부적정 감면분 추징 등 철저한 사후관리로 과세 형평성을 확보하고자 함.

Ⅰ 추진근거

- 임대사업자에 대한 지방세 감면 전수조사계획 통보
  (행정자치부 지방세특례제도과-1756호(2015.7.2.))
- 지방세특례제한법 제31조【임대주택 등에 대한 감면】

Ⅱ 조사개요

- 추진기간: 2015. 7. 21. ~ 8. 14.
- 조사대상: 4,940건
  - 임대사업자로 취득세 및 재산세 감면 부동산
- 조사방법
  - 국토교통부 세움터(건축행정시스템) 전산프로그램 활용한 주택 임대사업자 전수조사 실시(폐업 여부 등)
  - 서울시 세무종합시스템의 임대사업자 감면자료 발췌 전수조사

❑ 임대사업자 감면 현황

(단위: 건 / 백만원)

구 분	합 계		취 득 세		재 산 세		비 고
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	
합 계	**4,940**	**3,569**	**528**	**3,338**	**4,412**	**231**	
2015년	128	379	128	379	-	-	
2014년	2,444	1,028	128	907	2,316	121	
2013년	1,481	1,292	140	1,225	1,341	67	
2012년	887	870	132	827	755	43	

Ⅲ 조사방법

❑ 임대사업자의 임대기간 준수여부 조사

● 임대기간 5년 미준수 여부 조사

→ 임대기간내 매각시 추징요건에 해당

● 임대사업자 폐업 여부 조사

→ 임대기간내 폐업시 추징요건에 해당

❑ 임대사업자의 임대 물건지 주소지 조사

● 임대사업자의 임대 물건지와 주소지가 다른 경우

- 우리구에 임대주택 물건지를 두고, 우리구를 제외한 전국에 주소를 둔 자료 확인

→ 임대사업자가 물건지에 주소를 두고 직접 사용시 추징요건에 해당

- 우리구에 주소지(임대사업자 등록)를 두고, 우리구를 제외한 전국에 임대주택 물건을 둔 자료 확인

→ 1세대만 임대시 재산세 추징요건에 해당

● 임대인의 임대 물건지와 주소지가 같은 경우

→ 임대용이 아니므로 추징요건에 해당

Ⅳ 추진일정

【 1단계 】 2015. 7. 21. ~ 7. 24.

- ❑ 임대사업자 지방세 감면 자료(부동산) 발췌
- ❑ 담당동별 감면 내역 배정 (붙임 1)

【 2단계 】 2015. 7. 26. ~ 7. 31.

- ❑ 국토교통부 세움터(건축행정시스템) 전산프로그램을 활용한 임대사업자 등록 여부 등 조사
- ❑ 임대사업자 주민등록지 조사

【 3단계 】 2015. 8. 1. ~ 8. 10.

- ❑ 임대사업자의 임대물건지와 주민등록지 일치 자료 현장 조사
- ❑ 기타 감면 추징의심자 현장 조사 결과 보고 (붙임 2)

【 4단계 】 2015. 8. 11. ~ 9. 10.

- ❑ 감면분 추징전 과세예고 - 납세자의 소명기회 부여
- ❑ 과세대상 9월 수시분 부과 조치

Ⅵ 관계법령 요약

관련법령(요약)

○ (취득세) 임대할 목적으로 공동주택을 신축하는 경우나 그 건축주로부터 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 분양받은 경우 전용면적 60㎡ 이하까지는 면제, 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 경우 25% 경감

○ (재산세) 전용면적 40㎡ 초과 60㎡ 이하는 50%, 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하는 25% 감면

※ 공동주택 및 오피스텔은 전용 85㎡이하만 감면대상에 해당하고, 취득세는 일정조건하에 100%면제만 가능할 뿐 25%감면은 일반인이 받을 수 없으며, 재산세는 일정조건하에 50%, 25% 감면만 가능하며, 100%감면은 일반인이 받을 수 없고,
오피스텔은 반드시 매입(최초 분양 포함)한 오피스텔만 감면대상임

구분(감면액)		취득세	재산세 등
감면대상		① 임대용 신축 공동주택 ② 최초 분양의 공동주택 또는 오피스텔 (주택거래신고지역 소재는 제외)	① 2세대이상의 임대용 공동주택을 건축·매입하거나, 오피스텔을 매입하여 과세기준일 현재 임대용에 직접 사용시
감면 구분 (전용면적 기준)	40㎡ 이하	공동주택 또는 오피스텔 취득시 : 취득세 면제	건설임대주택(30년,50년) 소유시 재산세·자원세 면제
	40~60㎡ 이하		임대용 공동주택 또는 오피스텔 소유 : 재산세 50%, 자원세 면제
	60~85㎡ 이하	장기(10년~50년)임대주택을 20호 이상 취득시 : 취득세 25% 경감	임대용 공동주택 또는 오피스텔 소유 : 재산세 25% 경감
추징요건		임대의무기간(개인은 대부분 5년)에 임대주택법시행령제13조제2항제2호,제3호에 따른 사유를 제외하고 임대외의 용도로 사용 또는 매각·증여시	과세기준일 현재 임대용에 직접 사용하지 않을 경우

Ⅴ 기 대 효 과

- 공평과세 및 성실 납세 풍토 조성하여 신뢰세정 구현
- 자치재원 확충을 위한 탈루·은닉세원 발굴강화

붙임 1. 임대사업자 취득세·재산세 감면분 조사대상 1부.
2. 조사결과 보고서 양식 1부. 끝.