



## 2006년부터 달라지는 법률제도

### ▶▶ 건설·부동산

1. 종합부동산세가 대폭 강화됩니다. 종합부동산세 부과 기준이 9억원에서 6억원으로 낮아집니다.

2. 개인거래에 대한 취득세는 기존 2%에서 1.5%로, 등록세는 1.5%에서 1.0%로 각각 0.5%포인트씩 내려갑니다.

3. 종전 1세대 3주택 이상 소유자에게 적용하던 실거래가 기준이 1세대 2주택 소유자에게도 적용되어 양도세가 과세되며, 2007년부터는 중과세(50%) 및 장기보유특별공제가 배제됩니다. 그리고 비사업용 나대지 등의 경우, 2006년부터 실거래가로 과세를 하고 2007년부터는 중과세(60%)됩니다.

4. 근로자의 주택마련을 돕는 상품인 장기주택마련저축은 기존 18세이상 가구주로 무주택 자나 전용면적 25.7평 이하 1주택 소유자여야 하는데, 2006년 가입자부터는 25.7평이하라도 주택공시가격이 2억원 이하여야 합니다.

5. '부동산실거래가신고제'가 전면실시됩니다. 거래일로부터 30일 안에 거래당사자 또는 부동산중개업자가 해당 시·군·구청 홈페이지 등에서 거래내용을 신고하여야 합니다. 신고가격의 진위를 판단하는 진단시스템이 운영되며, 기준가격 등 정부가 파악한 시세보다 10% 안팎으로 높거나 낮게 신고된 거래가는 부정정으로 따로 추려져 향후 세무조사를 받게됩니다. 또한 허위사실이 밝혀지면 취

득세액의 3배에 달하는 과태료를 물어야 합니다.

6. 2002년부터 부과가 중지된 기반시설부담금제도가 7월부터 부활됩니다. 기반시설부담금은 연면적 60평(200평방미터)이상 건물을 신·증축할 때 부과됩니다. 신규주택, 상가, 오피스빌딩은 물론 재개발, 재건축 모두 부과대상입니다.

7. 2월말부터는 건설업체가 분양하는 모든 아파트에 대해 분양가상한제(원가연동제)가 적용됩니다. 또 전용 25.7평 초과 주택에는 최초 입주자가 나중에 집을 팔면서 챙기는 불로소득을 환수하기 위해 채권입찰제가 적용됩니다.

8. 공공택지지구에서 공급하는 25.7평 초과 민간주택을 제외한 모든 주택은 분양가를 구성하는 택지비, 직접공사비, 설계비, 간접공사비, 감리비, 부대비용, 가산비용 7개 항목의 원가를 공개해야 합니다.

9. 2005년 11월 1년 한시적으로 부활, 운영되는 생애최초대출제도가 다소 변경되어 시행 예정입니다. 35세 미만의 단독세대주나 3억원을 초과하는 주택 구입의 경우 생애최초 주택구입자금 지원 대상에서 제외되며, 또 부부 합산소득이 5,000만원을 초과하는 가구도 자금을 지원받지 못하게 됩니다.

건설교통부는 '생애 최초 주택구입자금'지원 제도 운영과 관련해 국민주택기금으로부터의 주택구입자금 지원대상 중 상대적으로 우선순위가 떨어지는 수요계층을 제외하는 등 지원대상 범위를 조정해 오는 1월31일부터 시행한다고 밝혔습니다.



• 다음과 같이 건교부에서 변경조치  
개정안 시행시기  
금리인상 : 2006년 2월 23일  
소득기준 강화 : 2006년 2월 27일  
지원대상 : 연소득 3,000만원 이하 무주택자, 구입하고  
자 하는 주택규모 85㎡ (25.7평)이하  
대출지원규모 : 최대 1억 5,000만원  
(\* 2006년 총 대출기금 : 2조 5,000억원)  
금리 : 연 5.7% (연소득 2,000만원 이하 · 1억원 이하  
5.2%)  
취급 금융회사 : 국민은행, 우리은행, 농협

10. 토지거래허가지역에서 허가 받은 목적대로 토지를  
이용하지 않으면 이용목적에 따라 공시지가의 5~10%를  
이행강제금으로 내야합니다. 또 허가구역 내에서 허가제  
위반자를 적발, 신고하면 50만원의 포상금이 주어집니다.

11. 토지투기우려지역내에서 택지개발사업, 산업단지개  
발사업 등을 시행하는 정부투자기관 및 공공단체는 부재  
지주의 토지에 대한 보상금 가운데 1억원 이상은 채권으로  
보상하게됩니다.

12. 2003년 12월 31일 이전에 주거용으로 지은 옥탑방  
등 위반건축물 가운데 단독주택의 경우 50평, 다가구 100  
평, 다세대 25.7평이하 장기 미준공 건축물이나 무단증축  
건물은 사용승인서 교부를 통해 합법화됩니다.

13. 서울시 건축위원회 심의를 받아야 하는 분양대상 건  
축물 기준이 종전의 연면적 3만평방미터 현, 층고 16층이상

에서 연면적 10만평방미터, 층고 21층이상으로 완화됩니다.

14. 분양가 상한제가 적용되는 주택의 경우, 분양계약체  
결일 기준으로 전용면적 기준 25.7평 이하는 수도권 10년,  
지방은 5년까지, 25.7평 초과주택은 수도권 5년, 지방 3년  
까지 아파트를 되팔지 못합니다.

15. 토지거래허가구역 내에서 가구주 및 세대원 전원이  
당해토지가 소재하는 시·군에서 6개월 이상거주해야 농  
지 및 임야를 살 수 있었던 기준이 1년 이상으로 거주요건  
이 강화됩니다.

16. 편입토지 소유주에 대한 주변지역 대체토지 취득허  
용기간도 종전 1년에서 3년으로 늘어납니다.