

등록면허세 감면 일몰에 비용절감 패키지로 답하다 [주택연금부]

□ 추진배경

- '18년도부터 등록면허세 감면 부분 폐지*에 따른 세금부담 가중

* 「지방세특례제한법」에 따라 기존 '100% 면제되던 등록면허세가 '18년 ~ '19년 75% 감면되며 '20년 이후 감면 완전 폐지

- '18년부터 초기비용이 월지급금 수령액을 초과하는 등 상품성 저하에 따른 가입유인 급감 우려

* 당초 월지급금(924천원)에서 등록면허세 등 제반 비용을 제외한 첫 월지급금 수령액 552천원 → 4168천원 (70세 가입자, 주택가격 3억원, 종신방식, 정액형 기준)

- 전년대비 월지급금 인하폭 역대 최대(3.2%↓)*에 따른 노후보장 기능 약화 우려

* <전년대비 평균 월지급금 감소율>

(단위 : %)

'13	'14	'15	'16
Δ2.8	Δ0.6	Δ1.9	Δ3.2

□ 추진내용

◆ ❶전자등기 도입, ❷저당권 설정액 기준 합리화, ❸신탁방식 세부내용 설계 등 「비용절감 패키지」로 가입자의 초기비용 부담을 획기적으로 절감

- **(전자등기 도입)** 기존 법무사를 통한 수기등기 방식에서 공인인증서를 활용한 전자등기 방식을 도입함으로써 등기 수수료 55% 절감*

* (법무사) 297천원 / 건 → (전자등기) 162천원 / 건 (135천원 ↓)

- **(저당권 설정액 기준 합리화)** 저당권 설정액 기준을 ①100세 시점의 예상 보증금액 또는 ②100세 시점의 예상 주택가격 중 선택할 수 있도록 하여 가입자 초기 부담 51% 경감
 - 가입 초기 제반 세금은 저당권 설정액을 기준으로 부과되므로, 최초 설정액 규모를 낮추어(12억→5.9억) 가입자 부담을 조정
 - * (보증금액 기준) 72만원 → (주택가격 기준) 35만원 (37만원 ↓) (70세, 3억원 기준)
- **(신탁방식 세부내용 설계)** 담보주택의 소유권을 공사가 취득하는 신탁방식 주택연금 도입 시 저당권 방식에 비해 등록면허세 부담액 97% 절감 기대
 - 신탁방식에 따른 등록면허세 및 지방교육세는 필지당 7천원에 불과, 기존 저당권 설정에 비해 세금 부담 획기적 절감 가능
 - * (저당권 방식) 72만원 → (신탁 방식) 7천원 (71만원 ↓)

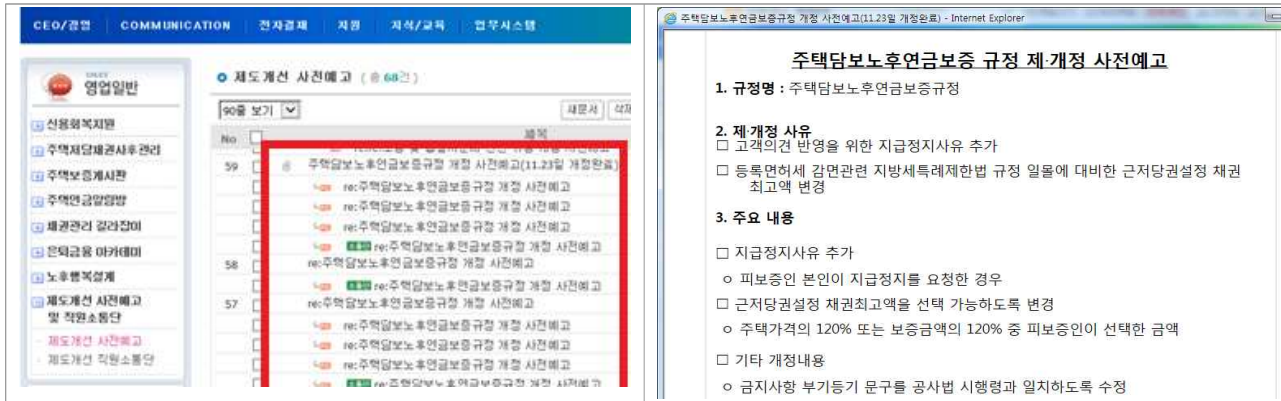
□ 장애 및 갈등 극복과정

◆ 일몰기한 연장이 불가함을 확인 후 실현가능한 제도개선에 집중하고, 부기등기를 위한 대법원 지침 개정 및 규정개정에 따른 지사의 우려 해소

- **(일몰 연장 불가)** 현행 「지방세 특례 제한법」의 등록면허세 감면 일몰 조항 연장을 행안부와 협의하였으나 감면율 하향(100%→75%)은 일몰 연장 대상에 해당하지 않음을 확인
 - 무리한 법 개정 대신 단기간 내 실현 가능한 제도개선 사항을 집중 발굴·추진함으로써 '18년부터 바로 적용되는 감면율 하향에 대응
- **(부기등기 전산화)** 일반적인 저당권 설정과 달리 주택연금은 부기등기가 필수사항이나, 기존 방식으로는 부기등기 처리가 불가
 - 대법원, 법무대리인 등과 지속적인 협의와 설득을 통해 대법원 「전산정보처리조직에 의한 부동산등기신청에 관한 업무처리지침」 개정 완료('17.8.1 시행)로 국내 최초 부기등기의 전자방식 도입

- (지사 부담 가중) 저당권 설정액 기준 변경 시 설정액 변경 주기가 단축되어 지사의 사후관리 업무 부담 가중 우려
 - 저당권 설정액 변경은 일몰 감면에 대비한 단기적 처방이며, 중장기적으로 신탁방식 도입 시 저당권 설정 자체가 불요함을 설득

〈제도개선 사전예고를 통한 소통〉



□ 추진성과

◆ 단기적으로 전자등기 도입 및 설정액 기준 합리화를 통한 초기비용 절감, 장기적으로 신탁방식 도입을 통한 주택연금 제반 비용 절감 효과 달성

- 3억원 주택을 소유한 70세 가입자의 경우 최대 100만원 비용 절감
 - ①전자등기와 ②설정액 변경을 통해 50만원, ③신탁방식 도입 시 약 100만원의 초기 비용 절감 가능

('18년 가입 기준)		기존방식	전자등기 + 설정액변경	신탁방식 도입	비고
① 월지급금(정액형)		924천원	924천원	924천원	
② 초기비용	저당권 설정액	12억원	5.9억원	-	
	✓ 등록면허세	600천원	295천원	6천원	설정액 * 0.2%
	✓ 지방교육세	120천원	59천원	1천원	등록면허세 * 20%
	✓ 설정 수수료	297천원	162천원	162천원	'18년 전자등기 도입
	인지대	75천원	75천원	75천원	
비용 합계		1,092천원	591천원	244천원	
첫 월 수령액(①-②)		Δ 168천원	333천원	680천원	50만원 ↑, 85만원 ↑

□ 성공요인 분석

- ◆ ①팀 간 효율적 역할분담을 통해 전략적 제도개선 추진 체계를 마련하고,
②장·단기적 제도개선 사항을 동시에 준비하는 등 대내외 환경변화에 대비

- **(효율적 역할분담)** 팀 간 명확한 역할 분담과 소통을 통해 대외 협의와 대내 제도개선을 병행함으로써 일몰 연장 불가 등 대내외 환경변화에 대응

	역할 분담	추진기간			
		1	2	3	4
연금기획팀	일몰 연장을 위한 대외협의, 제도개선 총괄				
연금개발팀	비용절감 패키지 제도 개선 검토				
연금운영팀	제도개선 의견수렴 및 아이디어 도출				
신탁도입T/F	신탁방식 도입 관련 연구 및 법령안 검토				

- **(제도개선 패키지)** 고객의 니즈에 부응하기 위해서는 하나의 제도 개선만으로 어렵고, 장·단기 맞춤형 제도개선 사항을 집중 발굴·추진함으로써 초기비용의 획기적 절감을 실현
- **(대법원 지침 개정)** 지속적인 업무 협의와 도입 필요성 설득을 통해 주택연금 부기등기 전자화의 걸림돌이었던 대법원 업무지침 개정에 성공

□ 향후 계획

- 신탁방식 주택연금 도입을 위한 법안 발의 및 국회 설득 병행
 - '18년 초 법안 발의 및 하반기 제도 시행 추진
- 재산세 감면* 등 다가오는 세금 감면 일몰조항에 대한 선제적 대응으로 안정적인 주택연금 운영기반 확보

* 「지방세특례제한법」에 따른 재산세 25% 감면조항이 '19년부터 일몰