생활·불편

01

빈집 철거 후 재산세 완화로 방치 빈집으로 인한 도민 불편 해소

빈집 철거 후 나대지를 공익적 활용하는 경우 공공활용 기간 전체 재산세 완화

추진부서 | 경기도 도시재생과, 031-8008-5562

변화의 중심 기회의 경기

개선배경

- 소유자가 방치 빈집을 철거하지 않는 가장 큰 이유는 “재산세 증가”
  - 현행 재산세 세율은, 주택분 재산세 세율이 토지분 재산세 세율보다 낮아서 빈집 철거 후 재산세 증가.
  - 빈집을 철거하여 나대지(토지)가 되면 재산세 과도하게 증가하여 빈집 소유자가 빈집의 철거 기피.
- 방치 빈집은 악취, 불법 쓰레기 투기, 노숙인 침범, 범죄노출 등으로 지역주민의 위생과 안전을 위협하고 지역의 가치를 훼손시킴
  - 도심 속 빈집은 내 거주지 바로 인근에 위치해 있어 편안해야할 보금자리인 내집에 들어가고 나올때마다 방치 빈집을 볼 수 밖에 없어 생활에 큰 불편을 끼침.
- 경기도가 방치 빈집으로 인한 도민 불편 해소를 위해 ’21년부터 추진한 ‘경기도 빈집정비 지원사업’ 철거 후 공공활용 사업을 기반으로 재산세 완화 방안 마련
  - 빈집정비 지원사업의 유형 중 철거 후 공공활용을 통하여 기반시설 부족한 원도심에서는 도심 속 빈집을 철거한 토지가 공용주차장, 도심정원 등 지역자원으로 활용함.
  - 철거 후 공공활용 활성화와 빈집정비의 가속화를 위해 재산세 완화를 접목한 방안을 마련함.

도심 속 방치 빈집 사진



개선내용

개선 전	개선 후
빈집 철거 후 토지 공공활용 시 5년간 재산세 완화 중이나, 기간 경과 후 재산세 부담 크게 증가하여 소유자들의 빈집 방치로 지역주민의 위생과 안전 위협 (불법 쓰레기 투기, 범죄노출 등) ⇒ 빈집(주택)을 철거하여 나대지(토지)가 되면 재산세 급증	빈집 철거 후 그 나대지를 공공의 이익을 위해 활용하는 경우, 공공활용 기간 전체에 대하여 철거전 주택 수준으로 재산세 동결 완화 ⇒ 원도심 방치 빈집을 활용한 공익 시설 확충 및 도시미관 개선, 지역주민 안전 강화
기존 현행 지방세법 시행령 내용 ■ 빈집 철거 후 3년간 별도합산 적용 ■ 세부담 상한 계산 시 철거 전 주택(빈집)에 과세된 세액을 5년간 활용	개선 지방세법 시행령 개정 예고 ■ 빈집 철거 후 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 경우 그 기간 전체 별도합산 적용 ■ 빈집 철거 후 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 경우 세부담 상한 계산 시 철거 전 주택(빈집)에 과세된 세액을 그 기간 전체 활용

추진과정

- 2023. 11. **행정안전부** 건의(공문)
  "빈집 철거 후 공공활용 시 재산세 부담 완화 제도개선 건의"
- 2024. 3. **국토교통부** 빈집정비 제도개선 지자체 간담회 참여 개선 건의
- 2024. 5. **지방세법 시행령 개정(일부반영)**
  "빈집 철거 후 공공활용 시, 기존 주택세액 증가비율 3년간 30% → 5년간 5%, 별도합산 과세대상 6월 → 3년"
- 2024. 9. **행정안전부** 건의(공문)
  "빈집 철거 후 공공활용 시 재산세 기존 주택 수준으로 완화 건의"
- 2024.10. **기획재정부, 행정안전부** 건의(공문)
  "방치 빈집 해소를 위한 법령 개정 건의"
- 2025. 4. **행정안전부** 빈집 업무 담당자 워크숍 참여 제도개선 건의
- 2025. 5. **범정부 빈집 관리 종합계획 발표**
  "빈집 철거 후 토지 공공활용시 재산세 부담완화 적용기간 공공활용 기간 전체 확대"
- 2025.12. 규제 시행령 개정 예고

개선효과

- 지역주민의 안전과 도시미관을 해치는 빈집 철거의 가속화로 방치 빈집으로 인한 도민 불편 적극 해소
- 원도심 방치 빈집을 활용한 공익적 시설 장기적 확충(주차장, 쌈지공원 등)으로 지역의 골칫거리였던 빈집을 지역을 위한 시설로 탈바꿈

빈집 정비 후 공공활용 경기도 사례(공용주차장, 공용텃밭, 마을쉼터)



정비 전(빈집)



정비 후(임대주택)



정비 전(빈집)



정비 후(주민쉼터)



정비 전(빈집)



정비 후(공용주차장)



정비 전(빈집)



정비 후(텃밭)