10. 不動產 投機抑制 方向

(憲裁결정에 따른)

資料提供 : 建設部

Ⅰ. 최근 부동산 동향 및 전망

○최근 2~3년간 집값·땅값등 부동산 가격은 전반적으로 매우 안정된 추세를 보여 왔음

—집값은 91년 5월부터 지금까지 모두 13.2% 하락

• 금년 봄 이사철에 계절적인 영향으로 다소 올랐으나(0.1%)

• 4월부터는 다시 안정세 회복

—땅값은 92년 4월부터 지금까지 모두 9.6% 하락

• 금년초부터 경기회복에 따라 토지수요가 다소 늘고 있으나

• 가격은 안정세를 보이고 있으며 투기적 요인도 없음

	91년	92년	93년	94년 1/4	2/4분기
• 집 값	△ 0.5%	△ 5.0%	△ 2.9%	0.1%	△ 0.2%
• 땅 값	12.8%	△ 1.3%	△ 7.4%	△ 0.4%	△ 0.3%

○헌재의 토초세 헌법불합치 결정이후 토지시장을 점검한 결과

—현재는 여름철 비수기로서 거래는 거의 없는 상황에서

—중개업소에는 거래 및 향후동향에 관한 문의가 늘고 있으며

—특히 언론에서는 이번 헌재결정을 계기로 토지공개념 제도등 투기억제장치가 취약해지면 부동산투기가 재발될 것을 우려

Ⅱ. 헌재결정이 다른 공개념제도에 미치는 영향

1. 헌재 결정요지

○ 미실현이익에 대한 과세제도는 극히 예외적인 것이므로 채택에 신중을 기하여야 한다고 하면서, 다음을 위헌적인 요소로 지적

- 지가상승시에 과세하면서 지가하락시 이를 보상해 주는 규정을 두지 않는 것은 『사유재산권 보장』 취지에 위배
- 세율체계를 단일 비례세로 한 것은 『실질적인 평등』을 저해
- 양도세 부과시 기납부한 토초세를 전액공제해 주지 않아 일부는 중복과세되므로 『실질과세의 원칙』에 위배
- 비업무용토지의 과세판정기준을 시행령에 포괄적으로 위임한 것은 『조세법률주의』와 상충

○ 토초세의 부과기준이 되는 기준시가와 공시지가의 법규형식과 실질적인 산정방법 등의 보완을 촉구

- 과세기준시가의 법적 근거는 시행령이나 이는 조세법률주의에 위배되므로 법에 근거를 두는 것이 타당
- 공시지가가 비전문가에 의하여 잘못 산정되지 않도록 지가산정 관련법규와 행정개선이 필요

2. 택지소유상한제

▣ 제도개요

○ 6대도시에서 개인이나 법인이 소유할 수 있는 택지면적상한을 제한하고 이를 초과하는 택지에 대하여는 부담금을 부과

- 택지소유상한 : 6대도시에서 가구별 합산면적 총 200평이내
- 부과율 : 초과소유택지에 대해 93년까지 4~7%, 94년부터 7~11%

※ '92년 최초 부과한 이후 94.6월말까지 총 5,020억원 부과

▣위헌소지 여부 및 대응방향

○택지소유상한제도 재산권침해 등을 이유로 현재 헌법소원 계류중이나 위헌소지가 크지 않다는 것이 전문가들의 지적(94. 2. 15)

－택지소유제한은 재산권보장에 위배 → 재산권행사의 공공복리 적합차원에서 공익과 사익의 조화를 위해 불가피

－법시행이전 소유분에 대한 부과는 소급금지 위배 → 2년간의 처분 유예기간을 인정하고 국가에 매수청구 가능(대법원에서도 소급입법이 아님을 판결 93. 10. 12)

－고율의 부담금의 재산권의 본질 침해 → 세금이 아닌 경제적 부담이며 처분·이용할 경우 부과대상에서 제외

○이번의 헌재결정에 따라 특별히 제도를 보완할 필요성은 없음.

3. 개발부담금제도

▣ 제도개요

○택지·공단 등 각종 개발사업의 시행으로 받는 이익중 일부를 환수하여 투기적 이익을 축소

－부과대상사업 : 200평이상의 택지·공단·골프장 등 개발사업

－부과대상 : 개발이익(개발종료시점 지가－개시시점 지가)

－부과율 : 50%(정부투자기관 등은 50%감면)

※90년 최초부과한 이래 94.6월말까지 총 5,486억원을 부과

▣ 위헌소지 여부 및 대응방향

○개발부담금이 미실현이익에 대하여도 일부 부과되나, 이번 헌재결정이 미실현이익에 대한 부과자체를 위헌이라고 보지는 않음.

－또한, 이는 개발사업이라는 적극적인 행위로 인해 발생한 이익의 일부를 환수한다는 점에서 단순한 지가상승차익을 환수하는 토지초과이득세와는 차이

－현재까지 개발부담금제도에 대한 헌법소원은 제기된 바 없으며 제도도입 당시부터 이 제도에 대한 위헌시비는 없었음

○앞으로 제도시행과정에서 나타는 문제점은 계속 보완해 나가고자 하나, 이번의 헌재결정과 관련하여 보완할 사항은 없음.

4. 공시지가제도

▣ 현재 지적사항

○ 공시지가가 비전문가에 의하여 잘못 산정되면, 이득에 대한 과세가 아니라 재산원본에 대한 과세가 될 위험이 있으므로 지가산정 관련법규와 행정개선책이 필요

▣ 향후 조치방향

○ 공시지가 표준지의 대표성을 높이기 위하여 표준지수를 단계적으로 확대

- 현행 30만 필지를 '95년에는 33만필지로 확대하고, 추후 추가로 필요하다고 판단될 경우 관계부처와 협의하여 확대추진

○ 개별지가의 정확성을 높이기 위하여

- 개별지가 자동산정 프로그램의 운용을 확대
  ('94년부터 97개시군에서 운영시작, '96년부터는 전국으로 확대예정)
- 개별지가산정의 기준이 되는 지가가격비준표를 매년 보완
- 읍·면·동에 지가조사 전담요원을 확보하고 지자체의 지가조사 공무원에 대한 교육을 강화

○ 지가산정 및 공고·부복절차 등에 관한 법적 근거를 보강

Ⅲ. 향후 부동산가격 안정대책

1. 기본방향

○ 우리경제의 안정성장을 위하여 부동산 투기는 어떠한 일이 있더라도 막아야 하며, 이번 헌재결정을 계기로 부동산투기 억제를 위한 정부의지를 더욱 공고히 다져야 함.

○ 우선, 토초세와 함께 토지공개념 제도의 핵을 이루고 있는 『택지소유상한제』·『개발이익환수제』·『공시지가제도』의 합헌성을 적극 홍보

- 토지공개념 제도유지를 위한 정부의 확고한 입장을 표명
- 다만, 공시지가등 헌재에서 지적된 사항은 즉시 보완하고 기타 시행과정에서 나타난 불합리한 점은 지속적으로 보완

○기존 투기억제 시책을 더욱 강력한 보완·시행하는 동시에 규제완화등을 통해 택지·공장용지등 필요한 토지공급을 확대함으로써 수요와 공급 양면에서 부동산 가격 안정 기반을 구축

2. 투기적 수요의 근절

▣토지거래 허가지역 확대 및 사후관리 철저

-매월 토지거래 전산자료를 분석하여 투기우려가 있는 지역에 대하여는 지체없이 허가지역으로 지정·관리

-허가받은 토지가 당초 목적대로 사용되고 있는지를 조사하여

- 미이용 방치 토지에 대하여는 유휴지 조치
- 전매된 토지에 대하여는 국세청에 통보하여 세금 추징

▣동향감시 및 투기단속 활동강화

-건설부·국세청·토개공·감정원등 관계기관 합동으로 구성된 중앙 동향감시반을 상시 운영

-지방에 구성된 단속반과 함께 투기조짐이 나타나는 지역에 대하여는 즉각적인 단속활동 실시

▣토지종합전산체계의 구축

-주민등록·지적·공시지가를 상호연계하여 토지보유 및 거래 현황을 즉시 파악할 수 있도록 전산망을 구축

-현재 6억 6천만원의 예비비를 활용하여 연내 완료할 예정

-내년 1월부터는 토지거래에 대해 즉각적인 전산정보를 활용

3. 토지공급의 지속확대

▣보존가치가 적은 농지·산지등의 이용촉진을 위해 보전위주의 국토이용관리체계를 보전과 개발이 조화되도록 전환

-종래 10개의 용도지역을 5개지역으로 단순화

-개발가능토지를 종래 전국토의 15.5%에서 42%로 대폭 확대

▣공장용지의 원활한 공급

-92년부터 2001년까지 전국에 모두 3,500만평의 공장용지를 공급한다는 장기계획에 따라

• 개발중인 12개 공단에서 금년중 342만평의 공장용지를 공급

• 새로인 6개 공단(467만평)을 지정하여 개발에 착수

-현재 미분양된 공장용지의 분양을 촉진하고 경쟁상대국에 비해 높은 용지가격을 15%정도 인하하는 방안을 추진중

-민간기업도 공장용지 개발에 참여할 수 있도록 1개 기업에게도 개발권을 허용하고, 공단개발절차와 기간을 대폭 단축(3~4년 → 2년)

▣택지 및 주택공급의 확대

-신경제 기간중 총 285만호의 주택건설을 목표로, 특히 집값상승요인이 잠복해 있는 수도권지역에는 125만호의 주택건설을 추진

-이를 위해 필요한 총 2,500만평의 소요택지를 연내 확보완료

우리아빠 부실공사 우리엄마 하자민원