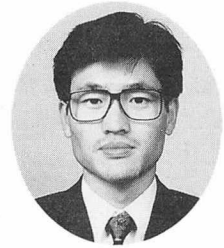




부동산 실명제가

축산업에 미칠 영향



류 찬 희

(전국부동산중개업협회 홍보실장)

오는 7월 1일부터 부동산실명제가 실시된다. 부동산의 실제 주인과 등기부상의 주인이 동일인이 되어야 한다는 것이 부동산 실명제의 핵심이다. 따라서 그동안 등기부 상의 소유주와 실 소유주를 서로 다르게 표시할 수 있도록 하여 여러가지 부작용을 발생토록 도와준 명의신탁이 폐지되거나 엄격히 제한된다.

남의 이름으로 부동산을 소유하는 것은 거의 불가능하게 되었다. 오랫동안 차명으로 등기를 해오던 어쩔 수 없는 사람들에게는 큰 혼란이 일어나게 되었다. 차명 부동산을 어떠한 수단을 동원해서라도 앓다뒤편 처분하거나 실제 거래 내역대로 정리하려는 움직임도 활발하다.

또 부동산실명제 실시로 인하여 부동산시장은 부동산의 보유심리와 거래가 크게 위축되어 부동산경기의 침체를 가중시키고 있다. 부동산실명제 실시를 위한 시안이 입법예고 과정을 거친 상태에서 오는 7월 실시를 위해 마지막 다듬기 작업을 하고 있는 중이다. 정부가 발표한 부동산실명제 실시 시안을 중심으로 주요내용을 살펴본다.

먼저 부동산실명제의 핵심인 부분은 명의신탁의 허용범위이다. 부동산실명제가 실시되더라도 종중재산 및 부부간의 명의신탁과 양도담보는 예외적으로 인정된다. 기업의 업무용 부동산에 대한 예외는 인정하지 않기로 했다. 종중재산, 부부간의 명의신탁과 관련 무조건 예외를 인정하는 것은 아니다. 탈세, 위법 목적일 때에는 처벌되고 양도담보도 담보라는 사실과 채무자가 등기부에 표시된 경우로 한정된다.

종중재산의 경우는 대부분 종손의 이름으로 등기하는 관행이 오랫동안 지배하여 왔고 모두 이를 인정해 왔기 때문에 명의신탁을 금지할 경우 큰 혼란이 뒤따르기 때문이다. 부부간의 경우도 가사비용을 공동으로 부담하고 재산취득시 실 소유자를 명확히 구분치 않고 등기를 해오던 관행을 하루 아침에 뒤집을 수 없기 때문이다. 다만 탈세와 위법 사실이 드러나는 경우는 처벌의 대상이 되나 구분하기는 매우 어려울 것으로 예상된다.

명의신탁을 실명으로 전환하면서 발생하는 세금문제를 포탈한 경우는 예외없이 추정하고 단순

누락된 경우도 과세하겠다는 것이 기본 원칙이다.

명의신탁을 이용한 건수가 한번이고 부동산가액(아파트 주택은 국세청 표준시가, 토지는 공시지가나 내무부 과세표준액)이 5천만원 이하일 경우는 양도세를 면제받는다. 명의신탁을 이용한 부동산 거래가액이 비록 5천만원이 안되어도 2회 이상은 양도세를 추징 당한다. 이 때도 동일 용도로 같은 지역내에서 같은 부동산의 거래에 있어서는 한 번 거래를 한 건으로 보아 여러 사람에게 부동산을 구입, 여러 개의 계약사실이 있어도 한 건의 명의신탁으로 본다.

기업이 임직원의 이름을 빌려 부동산을 구입할 경우는 업무용일 경우 취득시점에 소급해서 법인세를 물어야 한다. 비업무용일 때는 차입금 지급이자에 대해 인정되었던 손금산입이 부인돼 그에 해당되는 만큼은 세금을 더 물어야 한다. 비업무용을 실명전환기간내에 업무용으로 전환할 경우에는 이미 낸 취득세외에 중과세분은 묻지 않는다.

한편 당초 부동산실명제 실시 발표와 비교하여 입법예고된 내용은 다른 법률과의 위법사항에 대하여 각각의 개별법에 의하여 처벌된다는 점이 다르다. 실명으로 전환하면 양도세를 물고 자기 명의로 전환하면서 해당 법률의 벌칙을 받으면 되나, 법에서 정한 실명전환 기간내에 전환하지 않으면 해당 법률에 의한 처벌과 누락된 세금추징, 해당 부동산의 30%를 과징금으로 물어야 한다.

많은 사람들에게 해당되는 것으로 아파트 당첨권을 전매 취득하거나, 조합주택 등을 미등기로 전매 취득한 경우는 원칙적으로 구제받지 못한다. 현행 주택건설 촉진법에서는 전매기간중 당첨권이나 아파트를 미등기로 전매하면 2년 이하의 징역 등 관련 법규에 따라 처벌하도록 되어

있다. 따라서 이를 부동산실명으로 전환을 강제한다면 오히려 전매행위를 인정하고 미등기 전매자를 처벌하는 주축법과 달리 미등기전매취득자를 처벌하고 중간 전매자를 처벌할 수 없는 결과를 가져와 선의의 최종 소유자만 취득을 무효해야 하는 결과를 가져오기 때문이다. 실명제 실시에 따른 법률이 아닌 각각의 법률에 따라 처벌을 받아야 한다.

다만 명의 이전과 관련 3년 이상 미등기상태로 남겨둔 경우 이를 명의신탁으로 간주, 실명제 실시법률에서 처벌키로 했다. 가산 시점은 확정되지 않았으나 실명제 실시 시행일인 오는 7월 1일과 또는 실 소유자가 자기 명의로 등기할 수 있는 때로 결정될 것으로 보인다. 전매금지기간이 지난 뒤 전매취득자 명의로 등기하는 것에 대해서는 부동산 실명법에 의해 처벌하지 않는다. 이는 전매금지기간으로 인해 자기명의로 전환하는 것이 불가능한 것을 구제해 주기 위한 것으로 보인다.

실명전환기간인 '95년 7월부터 내년 6월안에 실명으로 전환하지 않은 부동산에 대해서는 부동산가액의 30%를 과징금으로 물고 1년마다 10%의 이행 강제금을 추가로 부과하도록 한다.

1. 실명제실시로 부동산경기 침체 가속

부동산실명제 실시로 부동산시장의 분위기는 당분간 침체 일로에 빠져들 것이라는 것이 전문가들의 한결같은 전망이다. 특히 토지종합전산망이 가동됨에 따라 실명제 실시의 효과를 한층 제고할 수 있으며 이로 인한 부동산거래의 심리 또한 크게 위축될 것으로 예상된다.

토지종합전산망은 내무부의 주민등록전산망과 지적전산망, 건설교통부의 공시지가 전산망을 한 눈에 볼 수 있도록 결합한 것이다. 개인별, 세대별, 기업별로 부동산 소유 현황을 한 눈에 파

약할 수 있으며 부동산의 거래 내역까지도 확인이 가능하도록 했다.

투기혐의가 있다고 의심이 가면 토지종합전산망을 통하여 부동산거래 현황을 확보하여 자금 출처조사, 세금 추정 등 실질적인 토지실명제 실시 효과를 가져올 수 있게 되었다.

부동산에 대한 거래패턴도 달라질 것으로 예상된다.

원칙적인 얘기 같지만 실명제시대에 있어서 부동산 거래는 반드시 실 소유자와 등기부등본상의 주인이 일치할 경우에만 거래하여야 한다. 그동안은 실 소유자가 아니더라도 차명으로 등기가 되어있는 경우를 확인하고 인정하면 거래하는데 아무런 이상이 발생치 않았다. 그러나 실명제실시로 부동산거래계약이 완료되면 반드시 본인 명의로 60일 이내에 등기를 마쳐야 된다.

실 소유자와 등기부등본상의 소유자가 다를 경우에는 매입자의 의도대로 등기를 하는데 있어서 본의 아니게 손해를 볼 수도 있다. 등기 이전에 필요한 인감 등의 서류가 제때에 넘어오지 않는 경우도 있을 수 있다.

아파트의 미등기전매도 일대 철폐를 맞았다. 특히 아파트가 두세 차례 건너서 전매된 경우라면 본래의 최초 입주자를 찾기 어렵고 권리 이전에 따른 세금문제 등으로 협조받기가 어렵기 때문이다. 부동산실명제 실시로 인하여 부동산의 거래관행이 실수요자 중심으로 바뀌고 거래내역이 사실대로 밝혀지는 시장으로 점차 변화될 것이라는 전망이다.

2. 농지 임야 실명제 영향 커

부동산실명제 실시로 인하여 큰 영향을 받는 토지는 농지와 임야. 그동안 농지와 임야는 부동산투기를 목적으로 한 거래가 많이 이뤄졌으며

이 과정에서 농지, 임야의 취득에 따른 거래계약으로 명의신탁을 이용하는 것이 보편화 되어왔기 때문이다. 명의신탁을 이용하면 경작유전의 원칙은 허울 좋은 허수아비에 불과했고 거래내역을 은닉할 수도 있었다.

이제는 차명 부동산에 대한 소유권을 인정하지 않겠다는 것이 부동산실명제인 만큼 현지 농민의 이름을 빌려 농지나 임야를 구입하고 명의신탁해오던 부동산거래의 편법이 무력해지게 된 셈이다. 따라서 부동산실명제 실시로 인하여 거래빈도나 거래가격 모두 큰 변화를 맞게 된 부분이 바로 농지와 임야이다.

농사를 짓는 사람만이 농지를 소유할 수 있도록 하기 위해 농지매매증명을 갖추어야 소유권을 가질 수 있게 해왔으나 이것도 명의신탁이란 것으로 간단히 처리했던 것이 관행이었다. 실명전환 대상의 토지 대부분이 바로 농지와 임야임을 놓고 볼때 부동산 시장에서 농지와 임야의 변화는 당연히 큰 비중을 차지할 수 있다.


실명제 실시로 명의를 전환하여야 할 농작중 사실상 실명전환을 하고자 해도 농지의 소유자격을 규정한 농지 관련법규의 제한으로 불가능한 경우가 많다. 명의신탁을 이용, 농지를 구입한 경우 대부분이 도시인 점을 감안한다면 통작거리 제한으로 실명전환이 사실상 불가능하다.

그러나 내년 1월 농지법으로 바뀌면서 통작거리 조항이 삭제되고 영농에 일부만 참여하더라도 농지 소유가 가능하며 농업진흥지역내에서는 농지소유상한이 철폐된다. 이에따라 영농의사가 있고 농지를 소유하고 있는 경우는 내년부터는 자연스럽게 명의전환을 할 수 있다. 실명제 실시 시기가 금년 7월인 점을 감안하면 이 부분에 대한 보완도 뒤따라야 할 것으로 지적되는 부분이다.

농지의 가격은 명의신탁 유예기간인 '96년 6월 30일 이전에 매물이 급증할 것으로 보여 하락이

예상되며 수요가 크게 변화하지 않아 거래 또한 적을 것으로 보인다. 다만 내년 새로운 농지법의 시행으로 농지 취득에 대한 제약이 완화되면서 일부 수요 증가도 예상되지만 전반적으로 가격은 안정될 것으로 전망된다. 임야의 경우도 명의신탁을 이용한 거래가 많이 이루어진 만큼 매물증가와 함께 가격은 하락될 전망이다.

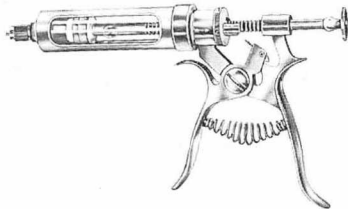
한편 부동산실명제 실시로 인한 축산업의 영향은 큰 변화가 뒤따르지 않을 것으로 보고 있다. 실명제 실시로 인하여 양돈에 기회비용이 직접

적으로 증가하는 경우는 발생치 않을 것으로 보기 때문이다. 내년부터 농지법이 새로 적용될 경우는 축산에 필요한 축사나 그밖의 공간을 확보하는데 필요한 토지를 얻는데 보다 수월할 것으로 보이며, 농업진흥지역 밖의 농지에 대한 거래가 지금보다는 활발히 일어날 것으로 기대되는 가운데 축사의 이전이나 증설이 좀더 원만해 질 것으로 보인다. 축사건축의 경우도 올해부터는 도시계획구역 밖에서는 4백제곱미터미만은 건축 신고만으로 가능토록 했다. 

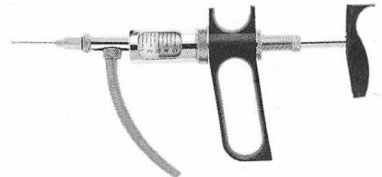
각종 주사기



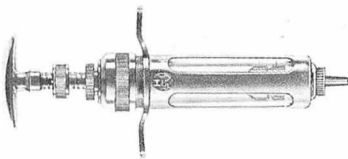
① FERROMATIC 주사기(5ml)



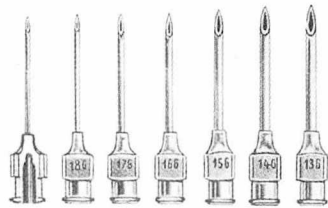
② REVOLVER 주사기(30ml)



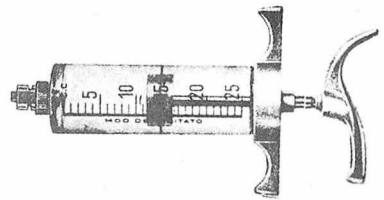
③ SOCOREX 연속주사기(1-5ml)



④ 철제주사기(10, 20ml)



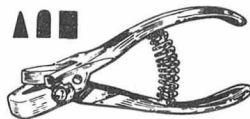
⑤ HENKE 주사침



⑥ P.V.C 주사기(반영구)



⑦ 적외선전구(수입품)



⑧ 이각기(귀절단)

KW 경 화 축 산

주소 : 서울 · 마포구 동교동 164-31
 ☎ 338-2548, 7013, 338-5510, (야간) 749-1465
 FAX : (02)338-1020, (0349)32-1787