

8.31 부동산 대책 어떻게 변화하였는가?

정부가 보유세(재산세 및 종합부동산세)와 양도세 인상을 골자로 하는 종합부동산대책을 내놓았다. 경제부총리는 “이제 부동산투기로 돈 버는 시대는 끝났다”고 선언했고, 청와대도 “철학이 있는 정책”이라고 자평하였다. 부동산 대책 발표내용을 요약해 본다.

1. 주택 보유세 양도세 강화 방안

가. 보유세

종합부동산세 대상자의 과세방법이 인별 합산방식에서 세대별 합산방식으로 전환되고 과세기준금액은 현행 9억원 초과에서 6억원 초과로 하향조정된다.

6억~9억원 세율구간이 신설돼 1%의 세율을 적용받게 되며, 9억~20억원은 기존 1%에서 1.5%로 세율이 오른다.

과표적용률은 현행 50%에서 내년에는 20%포인트, 2007년부터는 매년 10%포인트씩 상향조정돼 2009년에는 과표적용률이 100%로 공시가격과 같아지게 된다. 종부세 상승 제한폭도 현행 전년대비 1.5배에서 3배로 상향 조정된다.

현행 50%인 주택분 재산세 과표적용률은 2008년부터 5%포인트씩 상향조정된다.

나. 양도소득세

내년부터 1가구 2주택에 대한 양도세 실거래가 과세가 시작된다. 또 2007년부터는 모든 주택에 대해 양도세 실거래가 과세가 이루어진다.

2007년부터 1가구 2주택자는 양도세를 50% 중과 받게되며 주택 장기보유자를 위한 장기보유 특별공제제도 적용에서 배제된다.

수도권 광역시 소재 기준시가 1억원 초과 주택이나 기타지역의 기준시가 3억원 초과 주택을 한 가구에서 2채 소유한 경우 1가구 2주택자가 된다.

다만, 이사, 근무, 혼인, 노부모 봉양 등 불가피한 사유로 1가구 2주택이 되는 경우는 양도세 중과세 대상에서 제외된다.

다. 거래세

개인간 주택거래시 취득세는 기존 2%에서 1.5%로 등록세는 1.5%에서 1.0%, 0.5%포인트가 각각 인하된다. 취·등록세의 인화로 취득세의 10%에 해당하는 농특세와 등록세의 20%에 해당하는 교육세를 합친 총 거래세는 올해 4.0%에서 내년에는 2.85%로 내려가게 된다.

2. 늘어난 종합부동산 세수 지역균형발전에 활용

내년부터 부동산 지방교부세가 신설되어 종부세 강화에 따른 세수가 지역균형발전과 연계·운용될 수 있도록 하는 시스템이 구축된다.

추가 확보되는 종부세 재원은 거래세 감소분 보전과 재정력이 취약한 지자체의 재원확충을 위해 전액 투입된다.

3. 토지 보유세와 양도세 강화 방안

가. 보유세

정부는 비사업용 토지에 대한 종합부동산세 과표적용률을 올해 50%에서 내년에는 70%로 20%포인트 상향 조정하고, 2007년부터 매년 10%포인트씩 올려 2009년까지 100%로 강화한다.

토지 종부세 과세방법은 인별 합산에서 세대별 합산으로, 기준금액은 공시지가 6억원에서 3억원으로 조정된다.

종부세 상승 제한폭은 현행 50%에서 200%로 상향 조정하되 재산세 세부담은 현행 50%로 유지된다.

나. 양도세

2006년부터 비사업용 나대지, 잡종지 및 부재지주 소유 농지, 임야, 목장용지에 대해 실거래가로 과세하고 2007년부터는 실거래가 과세로 전면 전환된다.

부재지주 소유 농지 등의 양도소득에 대해 1세대 3주택에 준하는 양도세율 60%를 적용하고 장기보유특별공제(양도차익의 10~30%) 적용을 배제한다.

법인의 경우도 개인과 비슷한 수준으로 과세할 수 있도록 법인이 소유하는 농지, 임야, 목장용지에 대해 법인세 특별부가세 30% 부과한다.

4. 부동산대책 이후...

8.31 부동산종합대책으로 향후 주택과 토지시장이 하향 안정세를 보일 것으로 전망됐다. 서울 강남 재건축 단지 가격이 급락하고 있고(지난 6월에 비해서 20% 안팎씩 떨어짐) 전국 땅값 오름세가 둔화(8월 전국 땅값 상승률은 0.457%로 지난 7월의 0.477%보다 오름 폭이 다소 줄음) 되고 있다.

건설교통부에 따르면 지난 8월 중 부동산시장 조기경보시스템 점검 결과 주택과 토지시장의 위기 경보단계가 7월보다 한 단계 낮은 정상 및 관심단계로 한 계단씩 하향 조정됐다.

건교부 관계자는 정부의 8.31 부동산대책 발표를 앞두고 시장이 하향 안정세로 돌아설 조짐이 나타나고 있었다며 부동산제도 개혁방안 후속조치를 차질 없이 추진할 것이라고 말하고 있다. 