

양도세 특례 폐지에 따른 주택 시장 전망

# 시장에 미치는 영향 약해 급매물 쏟아지지 않을 듯

정부는 외환위기 당시 건설 경기가 침체돼 제정된 양도세 과세 특례 제도를 2008년부터 축소하기로 결정했다. 2주택자의 비과세나 면세 혜택이 지나치게 크다고 판단했기 때문이다. 따라서 정부는 2008년 1월부터 양도세 특례 주택 외에 다른 주택을 팔 때는 2주택자로 인정해 양도세를 부과할 방침이다. 이에 따라 1가구 2주택자들이 매물을 대거 내놓을 것인지 귀추가 주목되고 있다. 글 객창석 (주)부동산퍼스트 전무이사



정부는 지난 8월 세계개편안을 발표하면서 외환위기 등으로 건설 경기가 침체됐을 당시 도입했던 조세특례제한법상의 양도세 과세특례 제도 혜택을 2008년부터 축소하기로 결정했다. 양도세 과세특례 대상 주택은 1998년 5월 22일~1999년 12월 31일, 2000년 11월 1일~2003년 6월 30일까지 건축한 아파트와 주택으로, 해당 주택은 물론이고 이미 보유하고 있거나 특례 대상 주택 구입 후 추가로 주택을 구입했다 하더라도 1가구 2주택 비과세 혜택을 받을 수 있었다.

그러나 실질적인 2주택자의 비과세나 면세 혜택이 지나치게 크다고 판단한 정부는 2008년 1월부터 특례 주택 외에 다른 주택을 팔 때는 2주택자로 인정해 양도세를 부과할 방침이다. 다만 2주택자 양도세 증가에 따라 양도 차익의 50%를 증과세하는 대신 보유 기간에 따라 양도세를 부과하게 된다.

이 기간 동안 공급된 주택은 전국적으로 60만~70만 가구이며 이 가운데 1가구 2주택자는 7만여 가구에 달할 것으로 추산된다. 양도세 특례 일몰제를 적용키로 하면서 일부 전문가들은 제도가 시행되는 2008년을 앞두고 비과세 요건을 누리기 위한 매물이 주택 시장에 쏟아질 것으로 보는 견해도 있다.

### 양도세 특례 대상 주택, 전국의 총 주택 중 1%에도 못 미쳐

하지만 주택 시장의 흐름은 세금정책의 변화에 영향을 받을 수 있지만 세금 이외의 여러 가지 변수도 복합적으로 작용한다. 금리, 통화량, 물가, 내수 경기 활성화 여부 등 부동산 외적인 변수는 물론 부동산 거래 규제나 대출의 규제, 건축 경기, 택지 공급량, 부동산 정책 변화 등 내적인 변수들이 복합적으로 작용해 주택 시장의 변화가 이뤄진다.

따라서 부동산 관련 세금제도의 변화는 부동산 가격 결정의 필요 조건일 뿐 충분 조건이 되지 않는다는 것이다. 특히 소수에게 적용되는 세금일 경우 그 영향은 더욱 제한적일 수밖에 없다. 지난 2005년부터 시행된 3주택 양도세 증가를 앞두고 2004년 말까지 양도세 회피성 매물이 쏟아져 나오면서 그해 12월에는 매물 대란이 일어날 것이라는 전망이 지배적이었다. 하지만 실제로 연말에 매물이 쏟아지거나 가격이 폭락하는 사태는 일어나지 않았다. 오히려 3주택 증가가 시행된 2005년 초부터 인기 지역의 매물량이 큰 폭으로 줄어들면서 비인기 지역과의 격차만 벌어지는 양극화를 심화시키고 말았다.

내년에 시행을 앞둔 2주택자 양도세 증가를 앞두고 올 연말에 매물이 쏟아질 것이라는 전망도 있다. 그러나 최근 전세난이 가중되고 있고 대

부분의 매수 대기 세력이 11월을 매수 타이밍으로 잡고 있는 점 그리고 15만 명의 판교 분양 낙첨자가 적극적인 매수에 나설 수 있기 때문에 연말 하락설을 선불리 전망하기 어렵다.

전국의 총 주택 수 1320채 중에서 1%에도 미치지 못하는 양도세 특례 일몰제 대상 주택에 의해 시장의 수급이 큰 영향을 받을지도 사실상의 의문이다. 현재 주택 시장을 지배하는 가장 커다란 변수는 참여정부가 후 부동산 정책 변화의 가능성에 대한 기대다. 더 가까이 본다면 내년부터 대선 후보자들의 구체적인 대선 공약이 나오면서 참여정부와의 차별화를 위해 규제 위주의 정책에서 벗어나 경기 활성화를 외치는 목소리가 높아지고 세계 개편도 가능하지 않을까 하는 기대감도 있다.

### 양도세 특례 일몰제로 인해 매물 급격히 쏟아지지 않는

국민들이 새 정권의 부동산 정책의 변화를 예상하는 것도 무리는 아니다. 이미 우리는 지난 수십 년간 냉탕 온탕을 거듭하는 부동산 정책을 경험해왔다. 가깝게는 국민의 정부 시절에 건설 부동산 경기 부양책으로 경기를 진작했고, 참여정부 들어서는 건설·부동산 경기 억제책으로 과열을 조정했기 때문이다.

건설 경기 부양책으로 나왔던 조세특례제한법상의 양도세 감면특례는 정권이 바뀌자 소위 인기 지역 아파트의 특혜를 막기 위해 다시 '일몰제'를 도입했다. 이를 바라보는 국민들의 시각은 어떨까? 우리의 부동산제도는 법적인 안정성보다는 경기 조절 수단이라는 의식을 심어 주는 것은 아닐까?

양도세 특례제도가 시행된 2000~2003년 이후 건축된 주택의 5년 양도세 특례 기간이 만료되는 시점은 2008~2010년 사이에 몰려 있다. 따라서 매물이 급격히 쏟아지는 상황은 나오지 않고 서서히 처분될 것으로 보인다. 또 인기 지역 고가 주택의 경우 새로운 대체지가 출현하지 않는 한 양도세 특례와 상관없이 보유할 가능성도 높다. 다만 양도세 특례 일몰제 때문에 세금 회피를 위한 매물이 2007년 연말까지 비인기 지역 위주로 나올 가능성은 매우 높아 보이고 이것은 또다시 시장의 양극화와 지역별 차별화를 가중하는 요인이 될 것이다.

향후 택지 공급의 애로가 계속되고 도심의 개발 지연 현상이 지속되는 한 주택 가격의 양극화만 커질 뿐 세금으로 인한 주택 가격 안정은 장기적으로도 쉽지 않을 것이다. 지금이라도 세금정책에 따른 공급량 감소를 벌충할 수 있는 충분하고 구체적인 주택 공급 대책이 나오지 않는다면 주택 가격은 지속적으로 상승할 가능성이 높아 보인다. ☹