

국회 재경위, 2006년 부동산 세제 관련 정책 현안

세금 중과에 초점 맞춘 8·31 부동산 대책, 전면 재검토해야

8·31 부동산 종합대책의 보완이 필요하다는 의견이 제시됐다. 8·31 부동산 종합대책은 부동산 시장을 안정시키는 데 일정 부분 기여했지만 거래를 급격하게 위축시키는 등 시장을 왜곡한다는 분석이 있기 때문이다. '2006년 국정감사 정책 현안'에서 제시된 부동산 세제 관련 쟁점을 짚어본다. 에디터 박준형



지난 9월 국회 재정경제위원회는 국회의 국정감사를 위해 위원회의 소관 기관별로 주요 정책 현안을 분석했는데, 부동산 세제 관련 분야에서 '8·31 부동산 종합대책'에 대한 보완이 필요하다는 의견이 제시되는 길을 끝냈다. 이번 발표된 보고서는 앞으로 각당의 세제 개정안에 적지 않은 영향을 미칠 것으로 예상된다.

세제 위주의 부동산 정책, 장기적인 효과 미미해

국회 재경위는 이번 보고서를 통해 부동산 중과세 정책 전반에 대한 깊이 있는 성찰이 필요하다고 진단했다. 1986년 부동산 투기세를 도입한 이후 40여 년에 걸쳐 정책 수단의 본질에는 변함없이 양도소득세 강화 등 비슷한 유형의 세제 정책이 반복 시행되고 있지만 그 효용성에 대한 검증은 제대로 이뤄지지 않았다는 분석 때문이다.

부동산 가격 급등을 억제하기 위한 세제 정책은 일시적으로 수요를 억제하는 효과를 거두기는 했지만 중장기적으로 투기를 잠재우지 못했고, 정부의 세금 수입을 확대하는 데만 큰 역할을 했다. 따라서 국회 재경위는 종합부동산세 또는 재산세의 과표적용률을 일정 기간 유예하거나 완만한 속도로 추진하는 등 추진 일정을 조정해야 한다고 했다. 이에 대해 재경위 수석 전문위원실은 "일시적인 수요 억제에는 어느 정도 기여했지만 중·장기 투기 억제에는 효과가 미미했다"고 지적하는 등 중과세 위주의 세제가 잘못됐을 가능성을 언급했다. 김호성 전문위원은 가구별 합산 중부세 부과 방식의 위험 여부와 관련해 미국의 경우 합헌 판결을 내렸지만 위험 결정을 내린 독일 사례 등도 정밀하게 검토해야 한다고 했다.

종합부동산세, 일정 소득 없는 고령인 1가구 1주택자에겐 큰 부담

이번 보고서를 통해 국회 재경위는 종합부동산세, 양도세 등을 보완해야 한다고 강조했다. 국회 재경위는 우선 종합부동산세에 대해 투기적 가수요를 억제하기 위해 종합부동산세를 강화함으로써 부동산 보유에 따른 세 부담을 가중시킨다는 정책 기초를 유지하려면 실수요를 목적으로 한 1가구 1주택자의 세금은 감면해야 한다고 밝혔다.

종합부동산세는 주거 등 보유 목적을 고려하지 않고 주택 가액을 기준으로 과세함으로써 1가구 1주택자에게 지나치게 세 부담을 가중시키고, 특히 현금 유동성이 부족한 고령자 가구는 세금이 더욱 부담스러울 수밖에 없다는 지적이다. 하지만 종합부동산세가 보유세이기 때문에 1가구 1주택자의 비과세 또는 감면 혜택은 본질에 배치된다는 문제점도 있다. 특히 소형 평형의 다주택 보유자와의 형평성 문제도 내포하는 등 종합부동산세의 도입 취지에 맞지 않는다는 의견

도 나왔다. 이 보고서에서 공성진 의원은 65세 이상의 소득 2400만 원 이하(세대별 합산)는 비과세, 김종률 의원은 65세 이상인 1가구 1주택자는 소유권을 이전할 때까지 세금 납부를 유예해야 한다는 의견을 제시했고, 이혜훈 의원과 이종구 의원도 1가구 1주택 비과세 요건은 다르지만 종합부동산세를 전액 감면해야 한다고 주장했다.

양도소득세를 낮춰 시장 공급 확대해야

8·31 대책 이후 양도세율 인상, 양도세 중과세 등으로 인해 주택 거래가 급격히 위축되는 모습을 보였다. 거래 위축은 오히려 매도자 중심의 부동산 시장이 형성돼 주택 가격을 안정시키는 데 큰 기여를 하지 못하고 있다. 이러한 문제점을 인식하고 국회 재경위는 보고서에서 세금 납부 능력을 초과하는 세 부담은 조세 저항을 유발하는 한편 거래를 위축시킨다고 밝혔다. 그래서 현행 주택에 대한 양도소득세율을 한시적으로 인하해 주택 보유자의 매도를 유도하고 시장 공급을 확대해야 한다고 지적했다.

이혜안 의원은 양도소득세율과 관련해 과표구간별로 현행 세율을 2/3 수준으로 인하하고, 현행 9~36%인 양도세율을 6~24%로 낮춰야 한다고 주장했다. 또한 이 의원은 현행 15년 이상 45% 장기보유특별공제를 20년 이상 또는 30년 이상 보유 조건으로 세분해 공제율을 상향조정할 필요가 있다는 의견도 제시했다. ☎

연도별·가격대별 주택 보유세 부담 조건표 (추정)

(단위: 천원)

구분	6억 원	8억 원	10억 원	15억 원	20억 원	
2005년	재산세	1,938	2,688	3,438	5,313	7,188
	종합부동산세			300	1,800	3,300
	계	1,938	2,688	3,738	7,113	10,488
2006년	재산세	1,938	2,688	3,438	5,313	7,188
	종합부동산세		1,080	2,580	7,380	12,180
	계	1,938	3,768	6,018	12,693	19,368
2007년	재산세	1,938	2,688	3,438	5,313	7,188
	종합부동산세		1,320	3,120	8,820	14,520
	계	1,938	4,008	6,558	14,133	21,708
2008년	재산세	2,163	2,988	3,813	5,876	7,938
	종합부동산세		1,500	3,540	9,990	16,440
	계	2,163	4,488	7,353	15,866	24,378
2009년	재산세	2,388	3,288	4,188	6,438	8,688
	종합부동산세		1,680	3,960	11,160	18,360
	계	2,388	4,968	8,148	17,598	27,048

· 재산세는 Sur-Tax인 지방교육세(본세의 20%), 도시계획세(재산세 과표의 0.15%)가 포함된 금액
 · 종합부동산세는 Sur-Tax(부가세)인 농어촌특별세(본세의 20%)가 포함된 금액
 · '보유세 부담 상한선' 변수는 반영하지 않음.
 · 공시가격은 불변 가정
 ※ 자료 : 국정홍보처, 정책뉴스, 2006년 4월 6일 참조