

강남 4개 구, 7만 8166가구 개발부담금 부과 대상

재건축, 수익성 크게 악화될 듯

글 박원갑(중앙일보 기자)



3·30 후속대책에 따라 재건축 개발부담금제가 도입된다.

이에 따라 강남의 재건축 단지들은 수익성 악화가 예상됨에 따라 아예 사업을 포기하거나 새로운 대안을 모색하고 있다. 개발부담금제가 적용되는 단지는 어느 정도이고, 부담금이 얼마나 부과되는지 알아봤다.



재건축사업에서 발생하는 이익을 최대 50%까지 국가가 환수하는 재건축 개발부담금제가 9월부터 시행된다. 대상은 관리처분계획인가 신청 이전 단계 단지로 강남권 상당수 단지들이 포함될 것으로 보인다. 전문가들은 개발부담금에다 재건축사업 때 물리는 기반시설부담금(7월 시행)까지

부과될 경우 재건축사업의 수익성이 크게 떨어질 것으로 예상한다.

개발부담금 대상은 어느 정도

건설교통부에 따르면 강남·서초·송파·강동구 등 강남 4개 구에서 재건축을 추진 중인 단지는 모두 208개 단지 11만 9500가구다. 이 중 관리처분을 끝내 개발부담금을 피할 수 있는 곳은 4만 1334가구, 사업시행인가부터 관리처분 단계의 가구는 5394가구, 사업시행인가 이전 가구는 7만 2772가구다. 건교부는 개발부담금제 대상이 7만 8166가구가 될 것으로 예상하고 있다.

개발부담금은 추진위원회 승인일(주택건설촉진법에 의한 재건축사업은 조합설립인가일 기준)부터 사업 준공 시점의 집값 차액에서 개발비용, '정상 집값 상승분'을 뺀 뒤 0~50%의 부과율을 곱한 총액을 국가와 지자체가 개발부담금 형태로 환수하는 것이다. 개발부담금은 준공 시점에 조합원이 아닌 조합에 부과된다. 다만 조합이 해산된 경우는 관리처분계획상 조합원별 배분비율에 따라 조합원에게 매기게 된다. 건교부 관계자는 "조합원 간의 분쟁을 방지하기 위해 관리처분계획에 조합원별 부담금 배분 기준 및 배분율 규정을 의무화할 것"이라고 말했다. 환수된 부담금 중 70%는 국가 귀속분으로, 30%는 지방자치단체에 돌아간다.

정부는 부담금을 사전에 납부할 경우 정기예금 이자율의 2배에 해당하는 금액을 합산해 공제하는 인센티브를 줄 예정이다. 양도소득세 계산 때 개발부담금을 필요 경비로도 인정해줄 방침이다. 부담금은 현금 납부를 원칙으로 하되 현물 납부를 할 수 있고 분납도 가능하다. 하지만 개발비용 산정 등에 필요한 내역서를 허위로 제출한 경우에는 부담금의 3배

이하에 해당하는 벌금을 물릴 예정이다. 건설교통부 관계자는 "개발부담금 산정 시점은 최초 추진위 승인일"이라며 "중간에 조합이나 추진위를 해산하고 다시 사업을 추진할 경우 부담금이 더 늘어날 것"이라고 말했다. 눈앞의 개발부담금을 피하기 위한 편법을 쓰지 못하도록 하겠다는 것이다.

얼마나 나올까

부담금이 조합원당 1억 원 이상 나오는 곳도 적지 않을 것으로 예상된다. 건설교통부 관계자는 "일부 컨설팅 업체들은 개발부담금이 '종이호랑이' 가 될 것이라는 분석을 내놓기도 했지만 계산 방법의 오류에서 비롯된 것"이라고 밝혔다.

일부 컨설팅 업체들은 개발부담금 계산 때 차감해주는 '정상 집값 상승률' 기준을 해당 지역 '구별 아파트 값 평균 상승률'로 따졌다. 하지만 건교부는 개발이익을 환수하기 위한 목적인 만큼 '개인 주택·다세대 등을 포함하는 구별 전체 집값 평균 상승률'로 봐야한다고 밝혔다.

건교부 계산방식대로라면 서울 서초구 반포주공 3단지 16평형 조합원이 35평형을 배정받을 경우 개발부담금은 조합원당 1억 6288만 원에 이른다. 부담금이 전혀 없을 것이라는 컨설팅 업체 분석과 큰 차이가 난다.

개발부담금은 중고층보다 저층 단지에서, 배정받는 평형이 클수록 무거워진다. 저층 단지와 큰 평형의 집값 상승폭이 크기 때문이다. 개발이익이 미미한 수도권 외곽, 지방 등의 경우는 부담이 미미하거나 면제될 것으로 건교부는 예상했다.

하지만 조합원에 대한 부담금 배정 기준 등을 놓고 적지 않은 혼선이 일 것으로 보인다. 매수 시점이 서로 달라 보유 기간이 다르고 평형·대지 지분이 같아도 층, 향에 따라 값이 차이 날 수 있기 때문이다. 강남구의 한 조합 관계자는 "사업 기간 중 조합원 입주권을 팔고 나가는 사람에겐 부담금을 매기기 어렵다. 이 경우 최종 입주자에게만 피해가 돌아갈 수 있다"고 말했다. 개발부담금을 조합별로 매기는 것은 세부 사정을 고려하지 않은 행정 편의적 발상이라는 지적도 나온다. 건교부는 이에 대해 "공합리적인 가이드라인을 만들겠다"고 밝혔다.



사업 서두르거나 포기하거나

현재 사업승인이나 건축심의를 거친 단지들은 부담금을 피하기 위해 분주하게 움직이고 있다. 개발부담금을 적용받지 않으려면 법 시행일 이전에 구청에 관리처분인가를 신청해야 한다. 만약 사업계획이 변경돼 법 시행 후 관리처분총회를 다시 열더라도 법 시행 전에 첫 관리처분승인이 신청됐으면 개발부담금을 내지 않는다.

서초구에서 사업계획승인을 받은 잠원동 한신5차 등 5~6개 재건축 조합은 6월 일제히 관리처분총회를 열 계획이다. 서초구 관계자는 “건축심의 이후 단계의 단지 18곳 중 상당수가 관리처분인가를 신청할 것 같다”고 말했다. 현재 건축심의를 통과한 강동구 고덕주공 1단지도 5월 중 사업승인을 받고 6월 관리처분총회를 개최기로 했다. 강남구의 한 조합 관계자는 “개발부담금이 조합원 간의 단결을 이끌어 재건축사업이 탄력을 붙는 계기가 될 수도 있을 것”이라고 말했다. 하지만 법 적용을 피하기 위해 무리하게 추진할 경우 추후 분쟁 가능성이 있다는 지적도 나온다.

일부 초기 재건축 단지들은 사업을 포기하려는 움직임도 있다. 2003년 말 추진위를 구성한 뒤 아직 예비안전진단도 통과하지 못한 강남구 대치동 은마아파트가 그 예다. 김영철 은마 발전협의회 회장은 “재건축을 추진한 지 4년이 넘도록 예비안전진단도 통과하지 못하는 등 얻은 게 아무것도 없다”며 “상업 지역으로 용도를 바꿔 재건축이 아닌 새로운 방식을 찾을 것”이라고 말했다.

리모델링으로 고개를 돌리는 단지도 많아질 것으로 예상된다. GS건설 관계자는 “추진위 구성 단계의 재건축 단지의 경우 각종 규제로 재건축을 하기 힘들어졌다”며 “계단식 중층아파트를 중심으로 리모델링이 크게 늘 것”이라고 전망했다. ☎





재건축 개발부담금 개요

○ 개발부담금 산정

{종료 시점 주택 가격-(착수 시점 주택 가격+개발비용+정상 집값 상승분)}×부담률

- 종료 시점 : 준공 시점
- 착수 시점 : 최초의 재건축 추진위원회 승인일(다만 주택건설촉진법에 의한 재건축사업은 조합설립인가일)
- 착수 및 준공 시점 주택 가격 : 주택 공시가격(기준시가)
정상 집값 상승분 : 구별 집값 상승률(통계청 승인 국민은행 통계) 이용
(구별 통계가 없는 2002년 12월 이전은 기준시가 상승률 등 이용 산정)

○ 개발비용

- '도시및주거환경정비법' 상 '재건축 임대주택' 대지지분 감소 상당액
- 기반시설부담금, 광역교통시설부담금 등 기 납부한 부담금
- 당해 사업에 소요된 건축·분양비용 및 제세공과금

○ 부담률 조합원당 평균 개발이익을 기준, 누진율(0~50%) 부과

○ 부과 지역 전국

- 개발이익 규모에 따른 누진율이 적용되므로 서울 강북, 수도권 외곽, 지방 등의 실제 부담은 미미하거나 없을 것으로 예상

○ 부과 대상자 조합에 부과되, 조합이 해산된 경우 관리처분계획에 있는 내용에 따라 해산 당시의 조합원에게 부과

○ 부과 시점 준공 시점 (분납 및 물납 허용)

- 매도 시점에서 양도세 부과시 재건축 부담금을 필요경비로 공제

○ 징수금 활용 국가와 지방자치단체가 일정 비율로 배분하여 서민주택 건설, 도시재정비사업 등에 활용

○ 부담금 부과 대상 단지 관리처분계획인가 신청 이전 단계 사업장

- 착수~종료 시점까지의 전 사업 기간에 대해 산정하되, 법 시행일을 기준으로 안분하여 시행일 이후 기간에 해당하는 금액만 부과

〈자료:건설교통부〉