

정부는 올해부터 대폭 늘어나는 종부세.양도세가 강남 집값에 적지 않은 영향을 미칠 것으로 보고 있다. 실제 납세자들이 연말 세금 고지서를 받아보고 느낄 보유세 부담은 만만치 않을 것이기 때문이다. 하지만 종부세 회피를 위한 매물 출회 가능성과 양도세 무서워 못 판다는 지적 등 다양한 반응을 보이고 있는 강남 아파트 시장을 분석해보자. 글 설진훈(매일경제신문 부동산부 차장)



종부세, 양도세 타격 클 듯

강남 입성 5·12월이 마지막 기회

“서울 강남 입성을 노린다면 5·12월 마지막 기회를 노려라.” 적어도 이론적으로는 올 5월과 12월이 강남 아파트를 싸게 살 수 있는 좋은 기회가 될 것이라는 전망이 나오고 있다.

올해부터 대폭 늘어나는 종합부동산세는 6월 1일 현재 공시가격 6억 원 초과 주택 보유자들에게 부과된다. 또 내년부터 1가구 2주택자에 대해서는 양도세율이 최고 50%까지 증과되고, 주택 장기보유 특별공제 혜택도 없어진다. 이에 따라 종부세 회피 매물은 5월, 양도세 회피 매물은 12월께 집중적으로 출회될 것이라는 게 정부 논리다.

하지만 시장에서는 반론도 만만찮다. 하루가 다르게 쏟아지는 부동산 대책으로 강남 부자들은 이미 웬만한 정책에는 꿈쩍도 하지 않을 정도로 내성이 강해졌기 때문이라는 해석이다. 오히려 과도한 양도세 부담 때문에 집을 팔기보다 계속 보유하거나 자식들에게 증여하는 쪽을 선택할 것이라는 ‘세금 무용론(無用論)’도 나온다.

어쨌든 5월과 12월 주택 시장은 참여정부의 부동산정책 성패를 가늠할 수 있는 시금석이 될 것으로 보인다.

보유세 얼마나 늘어나기에 정부는 올해부터 급증하는 종부세가 강남 집값에 적잖은 변수로 작용할 것으로 보고 있다. 청와대에서 “8·31대책에 따른 약발을 우습게 보지 말라”며 정책 효과에 자신감을 내비치고 있는 것도 바로 이런 이유에서다. 실제 납세자들이 연말 세금고지서를 받아보고 느낄 보유세 부담은 만만찮을 것으로 보인다.

재정경제부에 따르면 공시가격 23억 원짜리 도곡동 타워팰리스 90평형 소유자가 올해 납부해야 할 보유세(종부세, 재산세 포함)는 2408만 원에 달할 것으로 추산된다. 공시가격 17억 4000만 원 기준으로 지

난해 납부한 보유세 876만 원에 비해 3배 가까이 급증하는 셈이다. 과표인 공시가격이 오른 영향도 있지만 종부세 과표적용률이 지난해 50%에서 올해에는 70%로 대폭 높아진 게 가장 큰 요인이다.

세부담 상한선도 지난해에는 전년 대비 1.5배에서 올해에는 3배로 대폭 높아져 대부분 산정액만큼 실제 세금이 나올 것으로 보인다. 종부세 과표적용률은 내년 80%, 2008년 90%, 2009년 100%로 매년 10%포인트씩 높아진다. 이에 따라 공시가격이 오르지 않더라도 타워팰리스 90평형 보유세는 내년 2777만 원, 2008년 3120만 원, 2009년에는 3462만 원까지 늘어날 것으로 재경부는 추산했다.

공시가격이 지난해 6억 5000만 원에서 올해 8억 2000만 원으로 오른 대치동 우성아파트 41평형도 보유세 부담이 급증하기는 마찬가지다. 지난해 158만 원에서 올해 359만 원으로, 2009년에는 522만 원까지 늘어나게 된다.

게다가 종부세 과세 방법이 지난해 개인별 합산에서 올해부터 세대별 합산으로 바뀐에 따라 고가 주택을 2채 이상 보유한 가구에서는 세 부담이 더욱 커질 것으로 보인다.

전반적인 공시가격 상승으로 종부세 납부 대상자도 지난해 7만 4000명에서 올해에는 40만 명으로 5배 이상 급증할 것으로 재경부는 추산했다. 재산세를 제외한 종부세 세수만도 지난해 7500억 원에서 올해 1조 원 이상, 내년 1조 2300억 원, 2009년에는 1조 8100억 원까지 늘어날 것으로 내다봤다.

종부세 때문에 집 팔까 정부는 종부세 부과 기준일인 6월 1일을 앞두고 한 달 전부터 시장에 회피성 매물들이 본격적으로 나올 것으로



바뀌는 부동산 세제 일정과 영향

일정	세제	파급효과
2006년 4월말 2006년 6월 1일	올해 전국 주택 공시가격 확정 발표 공시가격 6억 원 초과 주택 소유자에 종부세 부과 -과표적용률 지난해 50%에서 올 70%로 상향 -세 부담 상한선 전년 대비 3배로 확대 -개인별 합산에서 세대별 합산 방식으로 변경	가구별 재산세, 종부세 납부액 추정 가능 재산세, 종부세 부담액 전년대비 최고 2~3배 급증 보유세 회피 위한 매물 5월부터 출회 가능성
2006년 9월(미정)	아파트 분양권, 입주권도 실거래가 과세 -분양가에 프리미엄까지 포함해 취득·등록세 부과	매수자 취득·등록세 부담 많게는 2배 이상 급증 법 개정전 재건축 입주권 등에 반짝 매수세 일듯
2006년 12월	종부세 세무 관청에 실제 납부 -자진 납부에서 고지서 발부 형태로 변경 추진 중	종부세 고지서 보고 놀라 일부 매물 내놓을 가능성
2007년 1월	1가구 2주택자 집 팔 때 양도세 중과 -양도세율 현행 9~36%에서 50%로 상향 -주택 장기보유 특별공제 혜택 폐지	양도세 납부액 많게는 2배 이상 급증 양도세 중과 회피 매물 1~2개월 전 출회 가능성

보고 있다.

건교부 관계자는 “4월 말 전국 아파트 공시가격이 확정 공개된 만큼 자신들이 내야 할 재산세나 종부세 액수를 어느 정도 가늠할 수 있게 됐다”며 “강남 집값이 오를 만큼 올랐다는 인식도 확산되고 있는 만큼 종부세를 피하기 위한 매물이 늘어날 것으로 예상된다”고 밝혔다.

재정경제부도 “보유세 강화는 주택 시장에 새로운 변화를 몰고 올 것”이라며 “중장기적으로 고가 주택을 선호하거나 소유하려는 심리를 약화시키는 효과를 가져올 것”이라고 말했다. 그러나 일선 시장에서는 냉소적인 반응이 적지 않다.

도곡동 D공인 관계자는 “올 들어 강남 대형 아파트는 한 달만에 호가가 수억 원씩 뛰어올랐는데 세금 몇 천만 원 늘어난다고 팔려고 하겠느냐”며 “불어난 종부세에 불평을 쏟아내고 있지만, 이 때문에 집을 팔려고 하는 사람은 거의 없다”고 말했다.

잠실동 S공인 관계자도 “요즘 나오는 급매물은 세금 회피보다 사업상 급전이 필요해 내놓는 경우가 많다”며 “설사 급매물이 몇 개 나와도 대기 매수자들이 금방 채가므로 가격이 크게 떨어지기는 어려워 보인다”고 분위기를 전했다.

양도세 중과 부작용 '너무 독해서 약발이 제대로 안 먹힌다.'

정부가 집값을 잡기 위해 내놓은 양도세 중과 조치를 두고 나오는 말이다. 선진국 등과 비교해 볼 때 평당 최고 5000만~6000만 원을 호가하는 강남 집값은 이미 적정 수준을 뛰어넘었다는 얘기가 나오는 게 무리가 아니다.

이런 이상 과열에는 거래 부족이 커다란 요인으로 작용하고 있다는 분석이다.

한국토지공사에 따르면 강남권 4개구 아파트의 거래 건수는 2003년 6만 4354건, 2004년 4만 3530건, 2005년 3만 5109건 등으로 해마다 크게 줄고 있다. 일선 시장에서는 2003년부터 급증한 양도세 부담이 거래 부진의 주범이라고 진단한다.

압구정동 S공인 관계자는 “40평대 아파트를 팔아도 양도세를 내고 나면 30평대로 줄여가야 하는데 누가 팔려고 하겠느냐”고 꼬집었다.

실제 정부가 2003년 상반기 강남 지역을 주택투기지역으로 묶어 양도세를 기준시가 대신 실거래가로 과세하면서 거래 위축이 본격화됐다.

재정부 관계자는 “내년부터 1가구 2주택자 양도세율이 최고 50%로 현행 9~36%보다 대폭 높아진다”며 “이런 부담을 피하기 위해 연말 일시적으로 매물이 쏟아질 가능성이 있다”고 말했다.

그러나 1가구 1주택 장기보유자 등은 양도세 부담을 오히려 덜어줘야 강남을 떠나려는 사람들이 늘어날 것이라는 주장이 오히려 설득력을 얻고 있다. 건교부 장관을 지낸 C씨는 “고가 주택 보유자들이 손쉽게 이사 갈 수 있게 1주택 장기보유자에 한해 양도세 부과를 유예하는 방안을 고려해볼 만하다”고 주장했다. 거주 중인 1주택을 팔아 다른 집을 샀다면 양도세를 유예했다가 나중에 최종적으로 집을 팔 때 한꺼번에 세금을 물리는 것이다.

어떤 식으로든 보유세 부담 때문에 강남 집을 팔려는 고령자 등에게는 양도세 부담을 경감해줄 필요와 명분이 있는 게 사실이다. ☺

