

2007년 바뀌는 부동산 제도

2주택자 양도세 증가 · 종부세 과표 80% 상향 조정

지금까지 수많은 부동산 정책이 발표되어 2007년에 바뀌는 부동산 제도를 미리 살펴봐야 한다. 특히 내년에 내 집 마련을 목표로 두고 있는 수요자라면 내년에 바뀔 세금이나 부동산 관련 제도에 대해 미리 숙지해둘 필요가 있다. 그리고 이에 대한 내 집 마련 전략을 어떻게 세울지 잘 검토해보아야 한다.

에디터 | 김소진

2007년 부동산 정책의 핵심은 부동산 세금이라고 해도 과언이 아니다. 대표적으로 8·31 부동산 대책의 주요 골자인 양도세 증가, 종합부동산세 과표적용률 상향 조정 등이 2007년에 시행된다. 이 밖에 후분양제, 분양가 제도 개선 등도 2007년부터, 청약가점제는 2008년 시행을 앞두고 있어 2007년 주택 시장의 판도 변화를 예고하고 있다.

이에 따라 수요자들은 내 집 마련 전략을 어떻게 세워야 할지 고민이 많다. 2007년에도 주택 가격이 오를지, 아니면 조정 기간을 거쳐 하락할지 어느 누구도 예측할 수 없는 상황에 처해 있다. 분명한 것은 시장 상황이 좋지 않더라도 틈새 시장은 있는 법이다.

집값 상승에 따른 불안감으로 무리하게 대출을 받아 서둘러 투자를 하다가는 낭패를 볼 수도 있다. 앞으로 시장 상황의 변화에도 불구하고 집값이 꾸준히 오를 지역은 학군이 우수하거나 교통 환경이 좋은 블루칩 지역 또는 각종 개발 호재들이 많이 있는 곳이다. 이러한 곳에 주택 및 토지를 매입하는 것을 고려해보는 것이 최선의 방법이다. 이들 지역 외에도 강남과 근접한 판교, 분당, 용인 등 수도권 남부 지역이나 정부가 주택 공급 확대를 위해 택지지구로 지정한 수도권 지역의 주택 및 상가, 토지 시장도 눈여겨볼 필요가 있다. 분양권 전매가 1년 뒤 가능한 수도권 · 지방 지역의 분양 물량이나 분양권을 살펴볼 필요도 있다. 특히 성남 도촌, 의왕 청계, 용인 흥덕 등 수도권 유망 택지지구에서 분양되는 1933가구는 원가연동제, 채권입찰제 등 각종 규제를 받지 않아 입주 이후 전매가 가능하다. 청약통장이 없는 경우에는 이들 지역 주변의 알짜 아파트를 고르는 것도 괜찮은 방법이다.

다음은 2007년에 새롭게 바뀐 부동산 관련 제도를 알아본다.

■ **실거래가 과세 및 2주택자 양도세 증가** 2007년 1월 1일부터 양도소득세 실거래가과세제도가 전면적으로 시행돼 계약서에 거래금액을 표기할 때 실제로 거래한 금액을 기재해야 한다. 그리고 1가구 2주택자들은 2007년부터 50%(주민세 포함 55%) 세율이 적용되고 장기보유 특별공제는 없어진다. 그리고 비상업용 나대지와 잡종지 및 부채 지주 소유의 농지, 임야, 목장 용지도 양도세율이 60%로 증가된다.

■ **종합부동산세 과표적용률 70%에서 80%로 상향 조정** 12월 1일부터 15일까지 납부하는 종합부동산세 과표 적용률도 내년부터 현행 70%에서 80%로 조정된다. 때문에 공시가격 기준으로 6억 원을 초과하는 아파트나 다주택자들은 세금 부담이 더욱 가중될 전망이다.



■ **신축 주택 비과세 특례 폐지** 1998년 침체된 부동산 경기를 활성화하기 위해 도입됐던 신축 주택의 비과세 특례제도가 2008년부터 폐지된다. 따라서 1998~2003년까지 지어진 공동주택 60여만 가구의 최초 입주자이면서 1가구 2주택 이상 다주택자는 2007년까지 기존 주택을 매각해야 양도소득세 감면 혜택을 받을 수 있다.

■ **아파트 분양권 실거래가 신고** 2007년 하반기부터 아파트 분양권을 사고팔 때는 실거래가로 신고해야 한다. 신고 대상은 주택법상 사업계획 승인을 받는 20가구 이상의 단독주택과 공동주택, 300가구 이상의 주상복합 아파트이며, 상가·오피스텔 분양권은 제외된다.

■ **부동산 실거래가 신고** 부동산 실거래가 제도 보완책이 2007년 하반기부터 시행된다. 실거래가 신고는 매도자 또는 매수자 한쪽만 할 수 있으며, 다른 한쪽이 거부할 경우에는 취득세의 3배까지 과태료가 부과된다. 실거래가 신고 의무 기간도 현재의 30일에서 60일로 두 배가량 늘어난다.

■ **후분양제 확대 실시** 내년부터 공공 부문이 공급하는 주택은 전체 공정의 40%에 도달한 경우 입주자를 모집하는 후분양제를 시행하고, 주상복합 아파트로 주택 재건축 사업을 할 때 사업 부지 소유자에게 적용해온 1가구 1주택의 우선 공급 규제를 폐지한다. 후분양제 확대는 정부가 2004년 초에 마련한 정책안을 실행하는 것으로 2009년에는 60%, 2011년에는 80% 공정을 끝내야 분양할 수 있다. 또한 서울시는 SH공사가 직접 공급하는 공급량에 대해서는 80% 공정 이후 후분양제를 실시한다고 밝혔다.

■ **분양가 25% 인하 방안 마련** 2006년 11월 15일 발표된 '분양가 25% 인하' 안이 분양가 제도 개선 위원회를 중심으로 논의될 예정이다. 올 2월 말까지 구체적인 방안이 마련된다. 이때는 객관적인 분양원가 공개 확대 방안과 함께 분양가 제도 전반에 대한 종합적인 개선 방안이 나올 전망이다. 분양가 제도 개선 위원회는 종합적인 분양가 제도 개선 방안을 강구해 청약 과열, 시세 차이 등 예상되는 문제점에 대한 근본적인 보완 대책까지 함께 검토할 예정이다.

■ **공동주택 15년 경과하는 경우 리모델링 가능** 2007년부터는 아파트의 리모델링이 쉬워진다. 리모델링 가능 연수가 종전 20년에서 15년으로 단축된다. 이에 따라 리모델링을 통해 최대 9평을 늘릴 수 있어 리모델링 사업이 활기를 띠 것으로 기대된다.

■ **관리비 등 인터넷 게시판 공개 의무** 2007년 상반기부터 공동주택 관리 주체는 입주자 대표회의 의결 사항, 관리비 부과 내역, 관리 규약, 장기 수선 계획, 안전 관리 계획 등을 인터넷 홈페이지 등에 공개해야 한다. ㉞