



건설업계를 살리는 세계 정책

근시안적 세계 정책이 부동산 시장 왜곡

현 부동산 시장 상황이 지난 1998년 외환 위기 때를 연상시킬 정도로 침체됐다. 최근까지 정부가 부동산 경기를 회복시키기 위해 일련의 부동산 세계 개편안을 내놨다. 하지만 업계와 시장의 반응은 시큰둥하다. 10년 전 IMF 외환 위기 시절에 시행된 세계 정책과 최근 발표된 세계 개편안을 비교해보았다. 글 마철현(세무사) 사진 이종규

사상 최대의 미분양 사태와 부동산 거래 침체 양상이 10년 전 IMF 외환 위기 때와 유사한 점이 많다. IMF 시절 김대중 정부는 침체된 부동산 시장을 살리기 위해 세제를 상당부분 개편했다. 당시 세제 개편안에는 신축주택 구입 시 양도세 감면, 1998년 한해 동안 주택을 구입한 경우 1가구 1주택 양도세 비과세 요건을 3년 이상 보유에서 1년 이상 보유로 완화하는 정책이 포함됐다.

1999~2000년 양도세 대폭 감면해 거래 활성화

당시 부동산거래 활성화를 위해 가장 많이 손질을 가한 것은 양도세 부분이다. 양도소득세율을 10% 가량 인하해 부담을 줄이고, 98년 1년간 85㎡ 이하의 신축주택을 구입한 경우 5년간 양도소득세를 100% 면제하는 규정을 도입했다. 이로 인해 적체된 미분양이 빠르게 해소되면서 분양 시장이 활기를 되찾았다. 또한, 99년 1년간 주택을 구입한 자는 1년만 보유해도 양도세 비과세 혜택을 받도록 하고, 재개발·재건축 조합원이 다른 주택이 없는 상태에서 입주권을 양도하면 양도세를 비과세했다. 임대 주택에 대해서도 양도세 감면이 적용돼, 신축 주택을 1호 이상 취득해 총 2호 이상의 국민 주택을 5년 이상 임대하면 양도할 때 세금을 면제했다. 한편, 1년 이상 보유한 주택을 양도한 후 미분양 주택 등 신축 분양 주택을 취득할 경우 양도세에 10%의 특례 세율을 적용했다. 비수도권 지역 거주자가 해당 지역의 신축 국민 주택을 취득해 5년 이내에 양도하면 양도세를 면제하고, 5년 후에 양도하면 5년 내에 발생한 양도소득 금액은 과세하지 않았다.

2001년 5월 22일~2003년 6월 30일 기간 동안 신축 주택을 취득한 자에

대한 양도소득세 과세 특례는 당시 세제 개편의 핵심 사항이었다. 신축 주택을 취득해 5년 내 양도하면 양도소득세를 100% 감면하고, 5년 후 양도하면 5년 내에 발생한 양도소득 금액을 공제한 금액에 대해서만 과세하도록 했다. 당시에 새로 분양받은 사람들은 5년 내에 발생한 양도 차익에 대해 양도세를 100% 감면받고 농특세만 20% 납부했다. 이로 인해 타워팰리스나 분당의 주상복합아파트 분양이 탄력을 받았고, 분양 시장이 전반적으로 활기를 띠기 시작하면서 주택 경기가 과열 양상을 나타내기 시작했다.

주택 시장 안정이 우선, 단계적으로 세제 손질해야

IMF 외환 위기 이후 10년이 지난 지금, 이명박 정부 들어서도 침체된 부동산 경기를 살리기 위한 일련의 세제 개편안들이 등장했다. 대표적으로 9·1 세제 개편안을 살펴보면, 1세대 1주택자의 양도세 비과세를 위한 거주요건을 강화하는 등 실수요자 중심의 주택 시장 안정을 꾀하는 한편, 지방광역시 소재 2주택자의 저가주택 기준을 1억 원 이하에서 3억 원 이하로 상향 조정해 거래 활성화를 유도했다. 또한 1세대 1주택자의 장기 보유 특별 공제를 확대해, 20년 이상 보유해야 특별 공제를 받을 수 있던 것을 10년 이상만 보유해도 80% 특별 공제를 적용받을 수 있도록 개정했다. 현행 9~36%인 양도소득세율은 2009년 7~34%, 2010년 6~33%로 낮춰 종합소득세를 체계와 일치하도록 개편됐다. 종합부동산세의 경우 과표 적용률은 2007년 수준인 80%로 동결되고, 상한 수준이 300%에서 150%로 하향 조정된다. 지난 9월에는 종부세를 과세하는 고가 주택의 기준을 6억 원에서 9억 원으로 상향 조정하겠다는 개편안을 내놔다. 또 10·21 대책을 통해 일시적 1가구

2주택자에 대한 기존 주택 처분 시의 양도세 비과세 적용이 가능한 중복보유 허용 기간을 1년에서 2년으로 연장해 주기로 했다. 이에 따라 이사갈 목적으로 새집을 마련했다가 기존 집을 처분하지 못한 사람들의 심리적 부담이 어느 정도 줄어들 전망이다.

현 정부에서 지속적으로 부동산 세제 개편안을 내놓고 있지만 현재의 시장 침체 상황을 타개하기에는 아직 미흡하다는 지적이 많다. 마철현 세무사는 “2주택 소유자에 대한 양도세 50% 중과 제도 폐지 및 비사업용 토지에 대한 세율 인하 등의 대책이 필요하다. 임대 주택 규정을 수도권까지 확대하고, 미분양 주택을 분양받은 자에 대해 과거의 양도세 감면 특례 제도를 다시 도입하되, 기간별로 차등해 감면하는 것도 하나의 방안”이라고 말했다. 주택 수요 및 거래 시장은 부동산 세제의 영향을 많이 받기 때문에 주택 및 건설 경기가 나쁜 요즘에는 양도세·종부세 등 부동산 세제를 일정 부분 완화할 필요가 있다. 하지만 무분별한 세제 완화로 주택 시장이 다시 이상 과열되지 않도록 주택 수요 및 거래 활성화를 정책 수립의 목적에 맞도록 세제를 개편해야 할 것이다.

IMF 외환 위기 당시 양도세 개편 내용

구분	내용
양도소득세율 인하	① 2년 이상 보유 과세 표준 세율 3000만 원 이하 40% → 30% 3000만~6000만 원 40% → 30% 6000만 원 초과 50% → 40% ② 2년 미만 보유 50% → 40%
신축 주택 양도세 감면	1998. 5. 22~99. 6. 30 기간 내 취득한 신축주택은 5년 내 양도차익 100% 감면
1가구 1주택 양도소득세 비과세 요건 완화	99. 1. 1~99. 12. 31 기간 내 취득한 주택은 다른 주택이 없는 상태에서 1년 이상 보유 후 양도하면 양도세 비과세
재개발·재건축 조합원 입주권	입주권 양도일에 다른 주택이 없으면 비과세
신축 임대 주택 양도소득세 면제	신축 임대 주택 1호 이상 신규 취득해 총 2호 이상의 국민 주택 5년 이상 임대 후 양도 시 양도소득세 등 면제
주택 대체 취득 양도세 특례 세율	2000. 9. 1~2001. 12. 31 기간 내 1년 이상 보유한 주택을 양도하고 신축 분양 주택 취득하면 기존 주택에 대해 10% 특례 세율 적용
비수도권 지역 신축 국민 주택 양도세 감면	2000. 11. 1~2001. 12. 31 기간 내 취득한 주택 5년 내 양도시 양도세 100% 면제
신축 주택 취득 시 양도소득세 과세 특례	2001. 5. 22~2003. 6. 30 기간 내 취득한 신축 주택 5년 내 양도하면 양도소득세 100% 감면