



정기 국회 쟁점 분석

## 실효성 · 일관성 있는 정책 추진 필요하다

정부에서 올해 부동산 관련 정책을 여러 차례 발표했다. 이들 정책은 아직 본격적으로 시행되는 단계는 아니다. 관련 법제를 재정비하고 국회 심의 단계가 남아 있다. 게다가 정책 하나하나에 찬반이 극명하게 갈리고 있는 상황이다. 이에 따라 국회에서 다뤄질 규제 완화 대책에 관심이 집중되고 있다.

글 이재경(머니투데이/머니워크 기자) 사진 (NOBLE ASSET)

### 규제 완화 정책 발표에도 시장은 아직 '냉랭'

정부가 각종 부동산 정책을 발표해도 시장이 살아날 기미가 보이지 않는다는 지적이 많다. 부동산 정책을 발표할 때마다 시장이 신속한 반응을 보였던 참여정부 때와는 전혀 다른 양상이다. 이는 실용정부의 부동산 정책이 시장 참여자들의 기대에 크게 미치지 못했다는 방증이기도 하다.

새로운 정책이 발표됐지만 제도가 완비될 때까지 시간이 걸린다는 점도 시장의 반응이 늦어지는 요인이다. 8·21 대책이나 9·1 세계 개편안, 9·19 대책 모두 각종 법률 개정이 필요한 사항이라 국회를 통과해야만 효력을 발휘할 수 있다. 대통령령 및 국토해양부령이나 규칙의 개정이 필요한 부분

도 관련 상위 법률이 국회에서 심의되는 상황이다.

국토해양부는 10월 2일까지 개정 법률안을 국회에 제출키로 했다. 소득세법, 종합부동산세법, 법인세법, 상속증여세법, 조세특례제한법 등 상당히 많은 수의 법률안 개정을 추진하고 있다. 이 법안들이 국회에서 어떻게 심의·통과되느냐에 따라 정부 정책의 향방이 갈리고, 일부가 이미 제출한 유사한 내용의 법률 개정안과 함께 심의될 것으로 보인다.

일단 갈자루는 국회로 넘어갔다. 한나라당 측에서는 정부와 협의를 끝낸 사안인 만큼 국회에서 통과를 강행할 것으로 관측되고 있다. 반면, 야당에서는 '부자들만을 위한 법안'이라며 강력히 저지할 것을 천명하고 있다. 이미

싸움은 시작된 형국이다. 민주당에서는 서민들을 위한 부가가치세 인하를 들고 나왔고, 한나라당에서는 법인세 인하 등을 추진하고 있다.

앞으로 국정 감사 등 국회 일정이 빠듯하게 잡혀 있다. 8·21 부동산 대책 및 9·1 세제 개편안, 9·19 대책과 관련한 법안들이 심의될 때까지는 다소 시간이 흘러야 할 것으로 보인다. 반면, 정부는 올해 안에 관련 법률안들이 처리될 것으로 기대하고 있으며, 올해 정부가 발표한 정책들이 내년부터는 시행될 수 있을 것으로 예상하고 있다.

#### 국회 심의 11월 중순, 8·21 대책 통과에 어려움 없을 듯

그렇다면 국회에서는 언제쯤 관련 법안 심의가 가능할까? 당장 본격적인 심의를 시작하기엔 무리가 있다는 관측이다. 10월 6일부터 25일까지 20일간은 국정 감사가 진행된다.

국회의원 및 의원실에서는 9월부터 국정 감사 준비에 여념이 없는 분위기다. 국정 감사가 끝난 직후인 10월 말에는 교섭 단체 대표 연설이 이어지며, 11월 7일까지는 대정부 질문 기간이다. 따라서 이때까지는 국회의 각 위원회별 활동이 그다지 활발하지 않을 전망이다.

국회 기획재정위원회 소속의 한 국회의원 비서관도 “국정 감사 준비 때문에 부동산 정책 관련 법안 심의 내용은 아직 들여다보지 못했다”며 “국감 이후 11월 중순은 돼야(부동산 정책 관련 법안의) 심의를 시작할 수 있지 않겠느냐”고 말했다.

이처럼 정부가 발표한 8·21 부동산 정책 및 9·1 세제 개편안을 시행하기 위해서는 각종 법률 개정이 선행돼야 한다. 법, 시행령, 시행 규칙 등 바꿔야 할 것들이 한두 가지가 아니다. 이 가운데 법률 개정을 제외하고는 큰 어려움이 없을 것으로 예상된다.

8·21 부동산 정책에 포함된 ‘재건축 규제 합리화 방안’ 가운데 재건축 일반 분양분의 후분양제 폐지안의 경우 국토부가 지난 9월 5일, ‘주택공급에 관한 규칙’ 중 개정안을 입법 예고했다. 또 제2종 일반 주거 지역의 층수를 최고 15층에서 평균 18층으로 완화하는 층수 제한 완화를 위해 ‘국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 일부 개정령안 역시 입법 예고했다. 큰 문제가 없는 한 시행령 개정 사항은 국무회의에서 조만간 결정이 내려질 것으로 예상된다.

이와 달리 법률 개정을 거쳐야 하는 경우도 있다. 중복 심의 생략 및 안전 진단 절차 간소화, 조합원 지위 양도 금지 폐지 등은 법 개정 사항이다. 재건축 사업 절차 간소화를 위해 국토부에서는 ‘도시 및 주거환경정비법’ 일부 개정안을 입법 예고한 바 있다.

국토부 관계자는 “재건축 규제 합리화 방안에 관한 법률 개정에 대해서는 올해 안에는 마무리 지을 수 있을 것으로 본다”며 “이번에는 대다수가 완화 차원이라 크게 쟁점이 될 만한 부분은 없을 것으로 예상된다”고 전했다.

#### 정기 국회 최대 쟁점은 9·1 대책

정부가 각종 감세 방침을 묶어 발표한 9·1 세제 개편안이 이번 정기 국회에서 주요 쟁점이 될 것으로 보인다. 이 세제 개편안에는 법인세율 인하를 비롯해 양도세·중부세 완화 등 부동산 관련 세제 개편 역시 포함돼 있어 ‘부자들만을 위한 정책’이라는 대대적인 비판을 받고 있다. 게다가 9월 22일, 정부와 한나라당이 중부세 과세 기준을 현재의 6억 원에서 9억 원으로 상향 조정하는 데 잠정 합의해 논란이 증폭되고 있는 상황이다.

민주노동당에서는 성명을 통해 “그 많던 조세 저항을 극복하고 여야 합의로 통과시킨 중부세를 백지화하고 단지 핵심 지지층의 이해를 결집시키는 용도로 활용하고 있다. 이는 국민적 합의를 뒤집는 것”이라며, “중부세 완화에 대한 국민적 동의나 사전 의견 수렴도 없었고, 한나라당은 중부세법을 없애는 것이 국민적 저항으로 어려워지자 법 자체를 무력화하려는 편법을 동원하고 있다”고 강력히 비판했다.

또 “중부세는 보유세 부담 불형평성 개선 및 부동산 가격 안정을 도모하고, 지방 재정의 균형 발전과 국민 경제의 건전한 발전에 기여하기 위한 취지로 도입됐다”며, “재산세 외에도 일정 기준을 초과하는 토지와 주택 소유자 등 부동산 자산을 많이 갖고 있는 사람이 세금을 더 내서 취약 계층에게 혜택이 돌아가는 복지 재원 등에 사용돼왔다”고 덧붙였다.

#### 양도세, 법안 수정 가장 많이 필요하다

정부의 9·1 세제 개편안에 포함된 부동산 관련 세제 가운데 가장 많이 손을 대야 하는 부분은 양도소득세다. 실수요자의 1가구 1주택에 대한 감면안의 경우 양도세 장기 보유 특별 공제 확대와 1가구 1주택 양도소득세 비과세 요건 강화 등을 위해 각각 소득세법과 소득세법 시행령 개정이 필요하다. 고가 주택 기준을 6억 원에서 9억 원으로 상향하는 것도 시행령 개정으로 가능하다.

장기 보유 특별 공제의 경우 소득세법이 개정되면 내년 1월 1일 이후 최초 양도하는 것부터 적용할 방침이다. 1가구 다주택자 양도세 중과 제도 합리화와 관련된 정책도 소득세법 시행령이나 법인세법 시행령 개정만으로도 가능하다. 지방 소재 2주택자에 대한 저가 주택 기준 조정 및 실수요 2주택자에 대한 양도세 중과 배제 등은 소득세법 시행령 개정이 필요한 사항이다. 중

종합부동산세 개정법률안 제출 현황

대표 발의	대상 주택 공시가격	과세 방식	세액 상한	1세대 1주택 감면	노령 가구 감면
공성진(7월 28일)	6억원 → 9억원			*5~10년 보유: 50% 감면 *10년 이상 보유: 면제	1세대 1주택, 가구주 65세, 세대 소득 2,400만원 미만: 면제
한선교(7월 24일)	6억원 → 9억원				10억원 이하, 1세대 1가구 보유, 거주, 가구주 60세, 7월 24일 세대 소득 2,400만원 미만: 면제
이중구(7월 22일)	6억원 → 9억원	세대합산 → 인별합산	(재산세+증부세) 300% → 증부세 150%		15억원 이하, 1세대 1가구 보유, 거주, 가구주 60세, 7월 22일 세대 소득 3,600만원 미만: 면제
김종률(7월 21일)					1세대 1주택 보유, 거주, 65세 상속, 증여, 매매시까지 납부 유예
이홍섭(7월 15일)					세대 1주택 보유, 거주, 시행령 요건: 납부 유예
이혜훈(5월 3일)	6억원 → 9억원	세대합산 → 인별합산		시행령 요건 규정: 면제	

자료: 국회

과에서 제외되는 매입 임대 주택 요건 완화는 소득세법 시행령 및 법인세법 시행령을 개정하면 된다.

양도소득세 세율 및 과표 구간 조정도 소득세법 개정을 통해 이뤄진다. 이는 과세 표준 및 세율을 종합소득세와 일치하도록 개정하는 것이며, 과표 구간은 높아지고 세율은 낮아진다. 정부는 소득세법 개정을 통해 내년 1월 1일 이후 양도하는 부동산부터 적용할 계획이다.

10년 이상 보유한 토지 수용 시 비사업용 토지 중과 제외는 소득세법 시행령 및 법인세법 시행령 개정이 필요한 사항이며, 우회 양도를 통한 조세 회피 방지 는 소득세법을 고쳐야 한다.

### 증부세, 논쟁의 핵심으로 떠오를 듯

종합부동산세는 국회 심의 과정에서 가장 많은 논쟁을 불러일으킬 것으로 보인다. 정부에서 발표한 9·1 세제 개편안에 포함된 증부세 완화 방안을 위해서는 대부분 법률 개정이 필요하기 때문이다. 증부세 대상 주택 기준을 6억 원에서 9억 원으로 상향 조정하기 위해서도 증부세법을 개정해야 한다. 야당에서는 증부세 완화가 증부세 자체를 무력화하는 시도라며 거세게 항 의하고 있다. 증부세 과세 기준이 9억 원으로 상향되면 지난해 37만 명 수준 이었던 증부세 납세 대상자가 올해는 15만 명 선으로 급격히 떨어진다는 점 에서 ‘그들만을 위한 정책’이라고 비판의 칼날을 세우고 있다. 따라서 증부세법 개정이 필요한 부분은 증부세 과세 대상 주택 기준의 9억 원 상향과 증부세 과표 적용률 인상 속도 조정, 증부세 세부담 상한 하향 조 정, 증부세 분납 기한 연장 및 대상 확대 등이다.

정부의 계획대로 증부세법이 개정되면 과표 적용률이 2007년 수준인 80% 로 동결되며, 세부담 상한율도 전년도 보유세의 300%에서 150%로 낮아진 다. 주택 건설 사업자가 취득한 토지의 증부세 비과세에 관해서는 조세특례 제한법에 해당 내용을 신설해야 한다. 이외에도 미분양 주택 증부세 비과세 대상 확대 및 기간 연장 또한 증부세 시행령 개정이 필요하다.

### 상속세, 전형적인 ‘그들만의 리그’

9·1 세제 개편안에는 상속세 완화 방안도 담겨 있다. 이 방안에는 1가구 1

주택 상속 공제가 새로 도입됐다. 상속인이 무주택자이고, 피상속인과 10년 이상 동거한 1가구 1주택 상속자라면 5억 원 한도로 상속 주택 가액의 40% 까지 공제된다. 이 방안은 내년부터 적용하게 될 것으로 기대된다.

또 중소기업의 원활한 기업 승계를 위해 도입하는 중소기업 기업 상속 지원 확대 방안은 상속증여세법뿐 아니라 같은 법 시행령을 고쳐야 한다.

상속세 감면안에서 가장 큰 논란이 되고 있는 부분은 세율 인하 부분이다. 정 부는 과세 표준이 30억 원을 초과하는 경우 현행 50%의 세율을 2010년까 지 33%까지 낮춘다고 발표했다. 이에 따라 상속 및 증여세율을 소득세율 수 준으로 인하한다는 정부 발표에 반대하는 의견이 많다.

민주당 관계자는 “2007년 사망자 30만 명 중 상속세 납세자는 2600여 명 으로 0.7%에 불과하다. 상속세의 실효성이 많이 떨어진 상태”라며, “상속 세를 내는 사람은 극히 미미하고 서민들과는 전혀 관련이 없는 상황에서 상 속세 완화는 결국 부자들만을 더 배불리는 셈”이라고 비판했다.

### 지분형 주택·보금자리주택도 개정 필요

정부가 9월 19일 발표한 지분형 주택 및 보금자리주택 역시 법령 정비 가 필 요한 사안이다. 지분형 주택은 집값을 입주 후 10년까지 최대 4차례에 걸쳐 분납하는 방식이다. 임대 형식으로 거주하다가 최종 지분금을 납부한 후 소 유권을 가지게 된다. 따라서 집값에서 납부한 지분만큼을 제외한 나머지에 대해서는 임대료를 내야 한다. 이 때문에 소유권을 가지게 될 때까지 납부하 는 총 비용, 즉 지분금과 임대료를 합친 비용이 원래 집값보다 비싸질 수 있 다. 입주 후 10년까지 집값이 계속 오르면 첫 회 이후 납부하는 지분금이 상 승할 위험도 있다. 지분형 주택을 도입하기 위해 정부는 10월 중 임대주택법 시행령 개정안을 입법 예고할 방침이다.

또 2018년까지 공공 분양 및 임대 주택인 보금자리주택은 150만 가구를 공 급할 계획이다. 이를 위해 도심에서는 재개발·재건축 물량 일부를 공공이 매입하거나 대규모의 그린벨트를 이용한다는 방침이다. 정부는 이를 위해 택지 개발 및 주택 건설 절차 간소화, 국토부 장관의 주택 건설 인허가 등의 내용을 담은 특별법을 10월 중 국회에 제출기로 했다. 무엇보다 내년 상반기 에 지정되는 시범 지구의 사업 경과를 관심 있게 지켜볼 필요가 있다.



### 정부의 정책 철학 부재 아쉬워

정부가 잇달아 정책을 발표했지만, 실질적으로 부동산 시장에 도움이 될 것으로 보이지는 않는다. 지금 당장은 일각에서 부작용이 나타나기도 한다. 양도세 완화방안이 내년부터 시행되기에 점에서 기존의 매물을 다시 거둬들이는 사례도 속출하고 있다. 내년부터 증여세도 완화되기 때문에 기존의 증여를 취소하려는 움직임마저 보인다. 은행 PB나 세무사들은 기존 증여를 취소할 수 없느냐는 등의 문의가 최근 크게 늘었다고 전하고 있다. 심지어 상속세 완화 혜택을 받기 위해 사망 신고를 늦추는 등 상속과 관련한 편법이 등장하지 않겠느냐는 우려도 심각하게 제기되고 있다.

이처럼 앞뒤가 맞지 않는 정부 정책 때문에 부동산 시장이 큰 혼란을 겪고 있다. 그럼에도 정부는 신도시 추가 지정 등의 방법으로 공급을 확대하고, 미분양 등으로 어려움을 겪고 있는 건설 업체를 위해 거래를 촉진하겠다고 밝혔다. 한 부동산 전문가는 “전매 제한 기간이나 양도세 등을 완화하겠다는

것은 결국 투기적 수요에 기대서라도 팔리지 않는 아파트의 거래를 활성화 시키겠다는 것인데, 동시에 신도시 건설 등으로 주택을 더 많이 공급하겠다는 것은 상호 모순되는 정책”이라며, “정부가 부동산 시장 상황을 제대로 인식하고 있는지 의심스럽다”고 비판했다. 이 부분에 대해서는 미분양누적으로 어려움에 빠져 있는 건설사들도 불만을 나타내고 있는 것으로 알려졌다. 상황이 이렇다 보니 시장에서는 관망세로 돌아서는 움직임이다. 고가 주택 보유자들은 내년 양도세 완화 때까지 매도를 보류하거나 또 양도세 비과세 혜택을 받기 위한 거주 요건 강화로 인해 매각 시점을 재조정하는 분위기다. 부동산 시장 전문가들은 실용정부의 철학 부재를 문제 삼으며, 정책의 일관성이나 시장 개입의 실효성을 높이기 위해 정책 수립 시 좀더 면밀히 분석하고 준비해줄 것을 주문했다.

이처럼 정부의 부동산 정책이 실효성을 거둬지는 먼저 규제 완화 정책과 관련한 법안들의 국회 통과 여부를 지켜봐야 할 듯 하다.