

8·21 세제 개편

하나마나한 세제 완화, 추가 완화 목소리 커져

주택 관련 세제 완화 목소리가 높아지는 가운데 지난 8월 21일, 정부가 부동산 종합 대책을 발표했다. 시장 침체와 건설 경기 악화로 인해 내놓은 대책이지만 그 완화 내용이 업계의 기대에 훨씬 못 미쳐 불만의 목소리가 커지고 있다.

글 윤진섭(이데일리 산업부 기자)

정부가 주택 공급 기반 강화 및 건설 경기 보완 방안의 일환으로 일부 부동산 관련 세제를 손질하긴 했지만 형식적으로 시늉만 내는데 그쳐, 하나마나한 세제 완화란 지적을 받고 있다.

지방 광역시의 양도세 부담을 일부 덜긴 했지만 종합부동산세의 경우 과세 기준이 그대로 유지되는 등 거의 변화가 없고, 최근 시장을 억눌러온 금융 규제 완화 방안도 포함되지 않아 실제로 시장에 미치는 영향은 미미할 전망이다. 이에 따라 벌써부터 추가로 발표되는 세제 개편안에 기대가 모아지고 있다.

지방 광역시 양도세 완화

이번 개선안에는 지방 광역시에 대해 양도세 중과 부담을 일부 덜어주는 내용이 들어 있다. 현재 1가구 2주택에 대해서는 양도세를 50%로 중과하지만 1억 원 미만 주택의 경우 저가주택으로 분류, 중과 대상에서 제외된다. 특히 지방의 도 지역에 한해서는 공시 가격 3억 원 이하 주택도 중과 대상에서 제외하는데, 이 기준을 이번에 지방의 광역시까지 확대하기로 한 것이다. 부산, 광주, 대구, 대전, 울산 등의 지방 대도시 주택도 3억 원 미만이면 양도세 중과 대상이 되지 않는다는 얘기다.

지방의 미분양 물량 해소를 위해 매입 임대 주택 사업의 요건도 완화했다. 지금까지는 다섯 채 이상을 매입해 10년 이상 임대해야 양도세가 중과되지 않고 종부세 비과세 혜택도 받았지만, 앞으로는 한 채 이상을 사서 7년 이상 임대하면 같은 혜택을 받을 수 있다. 매입 임대하는 주택의 기준도 85㎡ 이하에서 149㎡ 이하로 확대했지만 취득 시 주택의 공시 가격이 3억 원 이하여야 하는 것은 그대로다.

이밖에 주택 건설 사업자가 주택 건설을 목적으로 취득해서 보유하는 토지에 대해서는 일단 종부세를 비과세하고, 취득 후 5년 이내에 주택 건설에 사용하지 않는 경우 그때 가서 추징하도록 했다. 주택 신축 판매 업자가 건축, 소유한 미분양 주택에 대한 종부세 비과세 기간도 기존 3년에서 향후 5년으로 늘리고, 시공사가 주택 신축 업자로부터 대물 변제로 받은 미분양 주택도 5년간 종부세를 비과세해준다.

그러나 이번 조치는 시장에 영향을 주기에는 미약한 것들로 한나라당이나 청와대 관계자, 강만수 기획재정부 장관 등이 이미 여러 차례 밝힌 바와 같이 종합부동산세나 양도소득세 완화 방침과는 거리가 멀다.

주택 금융 규제는 '요지부동'

이번 대책에는 주택 수요를 억제하는 가장 큰 요인으로 평가되는 담보 인정 비율(LTV)이나 총부채 상환 비율(DTI) 등 주택 금융 관련 규제 완화 내용이 빠져 있다. 금융 당국이 금융 기관의 건전성 관리 차원에서 현행대로 유지하는 것이 바람직하다는 입장을 고수했기 때문이다. 금융위원회는 "DTI는 투기지역 혹은 투기과열지구에만 적용되는 규제로 집값 안정에 기여하고 있으며, LTV는 지난 6월 미분양 대책 발표 시 일부 완화한 적이 있다"며 추가 규제 완화는 어렵다는 견해를 밝힌 바 있다.

LTV 규제에 따라 여전히 투기지역에선 주택 기준 가격의 50%를 초과하는 대출을 받을 수 없고, 나머지 지역에서도 60% 초과 대출은 불가능하다. 또 투기지역 혹은 투기과열지구에서 6억 원 초과 주택을 구입할 때 연간 원리금 상환액이 소득의 40%를 넘지 못하고, 6억 원 이하 주택 매입 시에도 대출 금액에 따라 원리금 상환액이 40~60%를 초과하지 못하도록 한 DTI 규제도 유지된다.

금융 업계에선 미국발 서브프라임 사태가 가시지 않은 상황에서 주택 금융 규제를 풀 경우 금융 기관의 건전성에 문제가 생길 수 있다는 우려를 반영한 결과라고 설명했다. 금융 업계 관계자는 "미국에서 주택 가격 하락으로 인한 담보 대출 부실 우려가 커지는 상황에서 주택 금융 규제를 풀기란 힘들 것"이라며 "국내 주택 시장은 미국에 비해 하락 폭이 미미하나 추가 하락의 우려가 큰 상황"이라고 말했다.

건설 업계에겐 혜택 있을 듯, 전반적인 효과는 미미할 것

부동산 세제 완화에 대한 불만이 쌓여가지만 일부 건설 업계에는 혜택이 있을 것으로 분석된다. 주택 건설용 토지에 대해 종합부동산세를 없애고, 사업 시행자가 소유한 미분양에 대한 종부세 비과세 기간을 5년으로 2년 더





늘렸다. 시공사가 시행자로부터 대물 변제로 받은 미분양 아파트에 대해서도 5년간 종부세가 면제된다. 비수도권 지역의 매입 임대 주택 사업에 대한 세금 혜택 요건을 크게 완화한 것도 얼어붙은 수요를 조금 풀어줄 수 있을 듯 보인다. 지금은 전용 85㎡ 이하 5가구 이상을 10년 이상 보유해야 하지만, 앞으로는 전용 149㎡ 이하 1가구 이상을 7년 이상만 갖고 있으면 양도세 증가와 종부세를 피할 수 있게 된다. 임대사업자로 등록하고 임대사업용으로 1가구만 갖고 있더라도 세금이 크게 줄어드는 것이다. 유엔알 박상언 사장은 “이는 여유 자금이 있는 서울 거주자가 지방 아파트를 살 수 있도록 유인하려는 뜻으로 보인다”며 “천안·아산 등 서울에서 가까운 충청권과 부산, 울산 등은 수요가 증가할 수 있을 것”이라고 말했다.

2주택 양도세 비과세 대상 저가주택(공시가격 3억 원 이하) 범위를 지방도(道) 지역에서 지방 광역시까지 확대한 것도 비슷한 효과가 예상된다. A건설 관계자는 “경기가 어느 정도 살아 있는 상태에서 1~2년 전에 나왔으면 시장에 영향이 있었을 테지만 한발 늦은 대책”이라며 “큰 영향이 없으면 결국 2차, 3차 대책이 나올 텐데, 이왕 할 것, 좀더 확실한 대책을 내놓지 않은 점이 아쉽다”고 말했다. 또 “종부세나 대출규제 등 예전 기조는 그대로 유지하면서 생색 내기 차원에서 나온 것 같다”고 덧붙였다. B건설 관계자도 “나름 고민한 흔적도 보이고, 업계를 좀더 고려한 정책처럼 보이지만 결국 수박 겉핥기 수준”이라며 “대출규제나 세제 등 미분양을 해소할 수 있는 핵심 내용을 넣어야 신규 분양등이 탄력받을 수 있다”고 말한다.

시장 정상화를 위해서는 일반 수요자를 위한 대책이 절실

반면, 일반 수요자들을 위한 직접적인 대책은 30년 장기 주택 담보 대출 활성화뿐이다. 삼성증권 김재언 부동산팀장은 “공급을 활성화하기 위해 건설 업체를 위한 대책이 많다”며 “향후 시장이 정상화되기 위해서는 좀더 과감한 세제 완화가 필요하다”고 전했다.

이번 대책은 건설 업계에겐 일부 혜택이 돌아올 것으로 기대되지만 정작 시장을 정상화시키고, 부동산 시장이 활력을 찾을 수 있는 민간 수요 진작 정책은 전혀 찾아볼 수 없다. 따라서 건설 업계에 미치는 영향도 제한적일 수

밖에 없다는 전망이 많다. 특히 종합부동산세의 경우 올해에는 아예 손을 대지 않을 것으로 알려져 정치권과 정부에서 논란만 키웠지 정작 변한 것은 아무것도 없지 않느냐는 불만도 나오고 있다.

미분양 해소 대책을 내놓는다면서 뜬금없이 인근에도 미분양 물량이 많은 지역에 신도시 추가 건설 계획을 밝히는 등 참여정부에서 부동산값 상승을 막기 위해 여러 차례 내놓았던 시장 안정화 조치와 별반 다를 게 없다는 평가도 있다.

부동산써브 함영진 팀장은 “정치권 등에서 여러 차례 나온 감세 발언으로 시장의 기대 심리가 올라가 있는 상태인데 정작 나온 것은 핵심을 비껴간 것들이어서 시장에 영향을 주긴 힘들다”면서 “거래 활성화에도 그다지 도움이 될 것 같지 않다”고 말했다.

한나라당 10월쯤 추가 완화 대책 발표할 듯

이번 대책이 미미하다는 여론이 붓물을 이루자, 최근 홍준표(사진) 한나라당 원내 대표가 이번에 발표된 8·21 부동산 종합 대책과 관련해 다음과 같이 말했다. “당 정책위의 의견을 종합적으로 면밀히 검토해 10월쯤 추가 대책이 나올 수 있을 것으로 본다.” 홍 원내 대표는 한라디오 방송 프로그램에 출연해 “부동산 세제는 손질을 좀 해야 할 부분이 있다”면서 이같이 밝혔다. 그는 “종합부동산세 완화 또는 개선이란 말이 나올 때마다 서울 강남의 부자만을 위한 세제 개편이란 지적이 불거져 나오는데, 이는 불합리한 것을 개선하지는 취지이지 부자를 위해 세금을 완화하겠다는 뜻이 아니다”라고 강조했다.

그는 이어 “강남에 34평 아파트를 가진 은퇴한 연금 소득자가 종부세를 부담하려면 집을 팔아야 하는 문제가 생긴다. 이처럼 불합리한 부분을 개편하고, 장기적으로는 1가구 1주택 보유자에 대한 세제 완화 등이 이뤄져야 한다”고 설명했다.

이번에 발표된 정부의 세제 완화 방안은 시장의 요구에 미치지 못해 불만의 목소리가 높다. 종합부동산세 도입의 가장 중요한 명분은 부동산 가격의 안정과 공평한 세 부담에 있다. 그렇다면 종부세 도입으로 부동산 가격이 안정되었는가? 또한 최근 부동산 가격이 안정된 듯 보이는 게 보유세의 영향 때문인가? 보유세가 부동산 가격을 안정시킨다는 생각은 상식으로는 설득력이 있을지 모르나 이론적으로는 맞지 않는 주장이다. 조세의 자본 환원 현상 때문에 도입 당시 일시적으로 약간의 가격 수준이 조정될 수는 있다. 정부는 하루빨리 시장의 요구에 맞게 세제를 개편하고, 올바른 수급을 통한 시장 정상화에 노력을 기울여야 할 것이다. ☹

8·21 부동산 종합 대책 중 세제 완화 방안

주택 건설용 토지 종합부동산세 비과세
미분양 주택 종합부동산세 비과세 기간 확대
시공사 대물 변제 미분양 주택 종합부동산세 비과세
1가구 2주택 양도세 증가 배제 대상 저가 주택 범위 확대
-지방(비수도권) 광역시 1억 원~3억 원
비수도권 지역 매입 임대 주택 사업 세제 지원