

한국주택협회 108개 정책 과제 제언

# 거래 활성화 통해 집값 안정 모색해야

한국주택협회에서 지난 1월 10일, 대통령직 인수위원회에 「주택 시장 정상적 작동을 위한 정책 과제」 108건을 건의했다. 거래 활성화를 통한 주택 시장 안정을 주요 골자로 한 건의 내용을 살펴보자. 에디터 박준형

대형 주택 건설 업체들의 단체인 한국주택협회(회장 신훈)가 1월 10일, 대통령직 인수위원회에 자유 시장 경제 원리를 존중하는 정책 전환으로 주택·부동산 시장 회복과 지속적이고 안정적인 주택 공급 기반 구축을 위한 「주택 시장 정상적 작동을 위한 정책 과제」 108건이라는 건의서를 전달했다. 또한, 지난 17일에는 협회 회장단과 건교부 주거복지본부와의 간담회에서 인수위에 제출한 정책 건의서를 건교부에도 건의했다.

협회는 “주택 시장을 살리기 위해선 거래를 활성화시켜 집값 안정을 유도하는 게 훨씬 더 효과적이다”라고 강조하고 “양도세와 종부세, 그리고 취득세 인하 등 세제 개선이 가장 시급하다”며 정책 수립에 적극 반영해달라는 업계 입장을 전달했다. 대통령직 인수위원회 및 건교부에 제출한 정책 건의서는 크게 중점 정책 과제와 일반 건의 과제로 구분돼 있다.

협회는 건의서에서 ‘주택 시장의 정상적 작동을 위한 12가지 중점 정책 과제’로 ▲지방 부동산 경기 회생 위한 특단 대책 ▲공공과 민간 부문 역할 구분 명확화 ▲민간 부문의 분양가 상한제 및 분양가 내역 공시제 폐지 ▲실수요자의 주택 대출 규제 대폭 완화 ▲전매 제한 기간 및 재당첨 제한 기간 폐지 ▲지방의 투기과열지구 및 주택 투기 지역 전면 해제 ▲재개발·재건축 사업 덩어리 규제 전면 정비 ▲미분양 주택 해소 방안 ▲용적률 규제 완화 ▲보유·거래 원활화를 위한 조세 제도 개선 ▲택지 공급 활성화 방안 ▲민간 부문에 적용하는 「주택공급에관한규칙」 폐지를 요청했다.

또한 ‘주택 시장 정상화를 위한 불합리한 9개 부문, 96가지 일반 건의 과제’로 ▲「주택건설사업계획」 부문에서 분양가 상한제상의 민간 택지비와 기본형 건축비 및 가산 비용 현실화 등 20가지 ▲「분양·공급」 부문에서 민영 주택의 공급 제도 개선 등 10가지 ▲「사용검사」 부문에서 주택 건설 공사 감리 제도 개선 등 4가지 ▲「공동주택관리」 부문에서 공동 주택의 하자 심사·분쟁조정위원회의 효력 강화 등 5가지가 필요하다고 했다. 그리고 ▲「재개발·재건축」 부문에서 조합원 지위 양도 금지 요건 완화 등 18가지 ▲「택지」 부문에서 택지개발지구의 공동 주택 용지 분양 조건 개선 등 16가지 ▲「건축」 부문에서 소비자 만족도 우수 업체 선정 방식 개선 등 16가지 ▲「임대주택」 부문에서 임대 주택 관련 회계 제도 개선 등 3가지 ▲「주택 세제·부담금」 부문에서 신규 주택 입주자의 취득세 부담 완화 등 4가지다. ☎



주택 시장의 정상적 작동을 위한 12가지 중점 정책 과제

구분	과제명	주요 건의 내용	구분	과제명	주요 건의 내용
1	지방 부동산 경기 회생을 위한 특단의 대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>LTV·DTI 적용(40~60% 이내)→LTV 최저 60% 이상, 소유권 보존 등기 완료된 미분양 주택 LTV·DTI 대폭 완화</li> <li>전매 제한 기간(6개월~10년)→(제1안) 전면 폐지, (제2안) 대폭 단축(폐지~5년)</li> <li>미분양 주택 구입자에 대해서는 현행 1가구 2주택의 경우 1년 내 기존 주택 매도 시 양도소득세 비과세→유예 기간을 2년으로 연장</li> <li>미분양 주택 최초 분양자가 일정 기간 보유(5년 이상) 후 매각 시 양도소득세 감면</li> <li>미분양 주택 취득 시 차입한 대출금 이자 30% 세액 공제</li> <li>주택 대출 이자 등 금융 비용을 양도소득세 양도 가격에서 차감되는 필요 경비로 인정</li> <li>미분양 주택 구매 시 1가구 2주택자의 양도소득세 중과 배제</li> <li>고가주택 기준 상향 조정: 6억 원→주택 가격 상승률 및 물가 상승률 감안해 최소 9억 원 이상</li> <li>주택 사업용 토지 종합부동산세 종합 합산 과세→일정 기간(5년) 종합 합산 과세 대상 적용 유예</li> <li>주택 사업자와 입주자에게 각각 취득세 부과→주택 사업자에게 부과되는 취득세 비과세(소비자 부담 감소)</li> <li>취득세 단일화 또는 세율 인하(현행 2%)→취득세 통합 1% 또는 취득세 0.5%, 등록세 0.5%</li> </ul>	8	사업 덩어리 규제 전면 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반 분양분 입주자 모집 가능→선분양 요건 구비 시 입주자 모집 가능(후분양제 폐지)</li> <li>소형 주택 및 임대 주택 의무 건설 비율 완화                         <ul style="list-style-type: none"> <li>소형 평형: 재개발은 80%→60%, 재건축은 종전 적용 기준(30세대 이상 60㎡이하 20%), 1:1사업은 적용 대상에서 제외</li> <li>임대 주택: 임대 주택 건설 대신 채권 매입 또는 건설 비용으로 환수</li> </ul> </li> <li>시공사 선정 시기 조정                         <ul style="list-style-type: none"> <li>재개발: 조합 설립 인가 후→추진위원회 승인 시</li> <li>재건축: 사업 시행 인가 후→조합 설립 인가 시</li> </ul> </li> <li>지방의 투기과열지구 안 재건축 사업의 조합원 명의 변경 금지→지역 등에 관계 없이 전면 허용</li> <li>재개발·재건축 사업 기반 시설 부담금 부과 완화                         <ul style="list-style-type: none"> <li>재개발·재건축 사업 정비 구역에 대해 20년간 제외 또는 부담금 50% 경감</li> <li>주택 재개발 사업 임대 주택 공급분 부과 면제</li> </ul> </li> <li>재개발·재건축 사업의 입주권은 양도소득세 과세 대상에서 제외</li> </ul>
2	공공과 민간 부문 역할 구분 명확화	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공: 저소득·영세민 등을 위한 공공 임대 주택 및 소형 분양 주택 공급 주력</li> <li>민간: 중산층 이상의 소비자를 대상으로 시장 원리에 의해 다양한 주택을 건설·공급, 중대형 분양 주택 공급 주력</li> </ul>	9	미분양 주택 해소 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>무주택자의 첫 주택 구입 자금 확대와 분양권 전매 제한 및 재당첨 금지 기간 폐지 또는 대폭 완화                         <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 첫 주택 구입 자금 대출은 '06. 11. 7 이후 중단</li> </ul> </li> <li>6억 원 초과 1가구 1주택자에 대한 양도소득세 비과세</li> <li>1가구 2주택에 대한 양도소득세 중과 폐지</li> <li>최초 분양자가 일정 기간(5년 이상) 보유 후 매각 시 양도소득세 감면</li> <li>미분양 주택을 장기 임대 주택으로 전환하기 위한 자금 지원 등 정부 지원 대책 마련</li> </ul>
3	민간 부문의 분양가상한제 및 분양가내역 공시제 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간 자체 확보 택지 및 공공 택지로서 민간이 매입해 공급하는 전용 85㎡ 초과 공동 주택 용지에 대해서는 분양가상한제 및 분양가내역 공시제 폐지</li> </ul>	10	용적률 규제 완화 보유·거래 원활 화를 위한 조세 제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거 지역(100~300%) 및 서울시 조례(150~250%) 용적률 규제 완화→주거 지역(150~400%), 서울시 조례(200~400%)</li> <li>1세대 1주택자로서 노령층 및 은퇴자, 장기 보유자, 봉급 생활자 등 종합 부동산세 감면</li> <li>종합부동산세 과세 기준 금액 및 양도소득세 고가 주택 기준 상향 조정: 6억 원 초과→9억 원 초과</li> <li>종합부동산세 합산 대상 기준 완화: 세대별 합산→인별 합산</li> <li>사용 승인서 교부일로부터 1년이 경과되기 전에 피분양자에게 해당 주택 소유권을 이전한 경우, 주택 사업자에게 부과하는 취득세 비과세</li> <li>취득세 단일화 또는 세율 인하(현행 2%)→취득세 통합 1% 또는 취득세 0.5%, 등록세 0.5%</li> <li>주택 사업자가 사업 계획 승인 이전 단계에서 보유하고 있는 주택 건설용 토지에 대해서는 토지 취득일로부터 5년간은 재산세 분리 과세 적용 및 종합부동산세 합산 과세 대상에서 제외</li> </ul>
4	실수요자의 주택 대출 규제 대폭 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>LTV 확대 적용: 40%→60% 이상</li> <li>6억 원 이하 및 소유권 완료 미분양 주택 DTI 적용 제외</li> <li>주택 담보 대출 금리(사중 은행 최고 8%대 초과)→                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6억 원 이하: 정기 예금 금리 + 0.5%</li> <li>- 6억 원 초과: 은행별 자율 적용</li> </ul> </li> </ul>	11	택지 공급 활성화 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간 부문 택지 공급 위축, 주택 공급 개발제 도입→민간 건설업자에게 단독 택지 개발 사업 허용, 공영 개발 방식의 경우 공공 기관은 시행자에게서 제외</li> </ul>
5	전매 제한 및 재당첨 제한 기간 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>전매 제한 기간(6개월~10년) 및 재당첨 제한 기간(3~10년)→(제1안) 전면 폐지, (제2안) 전매 제한 기간(폐지~5년) 및 재당첨 제한 기간(1~5년) 대폭 단축</li> </ul>	12	민간 부문에 적용하는 「주택공급에 관한 규칙」 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 및 복리 시설의 공급 조건·방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정하는 「주택공급에 관한 규칙」 폐지(입주자 보호를 위한 극히 일부분만 적용)</li> </ul>
6	지방의 투기과열지구 및 주택 투기 지역 전면 해제	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방의 투기과열지구 및 주택 투기 지역 전면 해제                         <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 투기과열지구                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부산 해운대구, 울산 남구·울주군</li> </ul> </li> <li>※ 주택 투기 지역                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 충남 천안·아산, 울산 남구·중구·동구·북구</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>			
7	재개발·재건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권 과밀 억제권역 내 투기과열지구 안에서 재건축은 80% 공정 이후</li> </ul>			