

# INTERVIEW

- 광역교통시설부담금과 관련하여 -

## 근본적인 조세체계 정립이 선행되어야



장 성 수  
주택산업연구원

“대규모 주택건설시 주택에 광역교통시설부담금을 부가시킨다는 것은 대규모의 주택단지 건설후 수요증대로 인해 입주민들의 혜택이 되므로 수익자부담 원칙에 의해 적용한다는 것입니다. 그러나 정부가 국가의 기반시설을 지을 경우 국가의 예산을 적용하는 것이 바람직한 방법이 지 주택건설에 부가시킨다는 방침은 정도는 아니라고 생각합니다. 그런식으로 세금을 부가시킨다면 전화시설부담금, 자동차시설부담금 등 다양한 부담금의 부가가 가능해지는 것으로 이는 정부의 조세정책과도 어긋나며 단지 주택을 구입한다는 이유만으로 세금을 추가로 부가한다는 것은 무리수가 있다고 생각합니다.”

“또한 전세시장을 벗어날 수 있는 사람도 그대로 머무는 전세동결효과로 최근 들어 아파트 미분양으로 골머리를 썩고 있는 주택사업자들에게 대량 미분양초래, 전세대란, 임대시장혼란 등이 야기될 수 있다고 봅니다. 반대로 말하면 소비자들의 구매력 감소 등 주택산업측면에서도 전반적인 문제 발생의 소지가 있다고 봅니다.”

최근 일어 붙은 주택시장의 가장 큰 이슈로 떠오르고 있는 광역교통시설부담금에 대해 장성수 박사를 만나 의견을 들어보았다. 다음은 그와의 일문일답이다.

(대담/ 손현주 기자)

■ 정부가 앞으로 서울을 비롯한 5개 대도시권에 건설되는 아파트에 대해 주변도로와 전철사업에 사용될 광역교통시설 부담금을 부과한다고 발표한 것으로 알고 있습니다만

건설교통부가 '대도시권광역교통관리에관한특별법'을 2월 1일 공포, 3개월의 유효기간을 거쳐 오는 4월 30일부터 시행한다고 밝혔습니다.

개정 법률에 따르면 광역교통시설부담금은 서울을 포함한 수도권과 부산, 울산권, 광주권, 대구권, 대전권 등 5개 대도시권에서 시행되는 택지개발, 대지조성, 아파트 지구조성, 주택건설, 주택재개발, 도시개발 등의 사업에 부과됩니다.

부과대상은 출퇴근 등 생활교통문제를 유발하는 주택건설사업까지 확대되고 면적제한이 없어짐에 따라 대도시와 주변에 새롭게 들어서는 모든 아파트가 포함되며 다만 저소득층 보호를 위해 주거환경개선사업과 소형임대주택사업에 대해서는 부담금이 면제되고 도시계획구역내 사업도 50% 감면을 받습니다.

이들지역의 택지조성사업의 경우 표준개발비의 40%, 주택건설사업은 표준건축비의 6%를 광역교통시설부담금으로 부과시켜 이 경우 택지분양가는 1~2%, 아파트 분양가는 1% 정도 상승할 것이라고 보고 있습니다.

■ 부동산업계에서는 광역교통시설부담금이 부과되면 아파트 분양가 인상이 불가피해져 기록이던 어려운 건설, 부동산 경기를 더 얼어붙게 만드는 것이 아니냐는 우려의 목소리도 있는 것으로 알고 있는데요.

건설교통부에서는 택지조성사업의 경우 표준개발비의 40%, 주택건설사업은 표준건축비의 6%

를 광역교통시설부담금으로 부과시켜 이 경우 택지분양가는 1~2%, 아파트 분양가는 1% 정도 상승할 것이라고 보고 있습니다만 전문가들은 실제로는 이보다 훨씬 많이 오르게 되고 결국 주택수요자들의 부담으로 이어지는 만큼 부과비율을 낮춰야 한다고 보고 있습니다.

주택업계에서는 개정안대로 부담금을 부과할 경우 택지분양가는 약 7%, 아파트 분양가는 4% 정도 상승할 것으로 전망하고 있습니다.

일례로 택지개발 표준사업비가 40%가 부담금으로 책정되면 택지분양가는 당초  $m^2$ 당 61만원에서 65만 1천원으로 6.7% 상승되며 또한 이러한 택지분양가의 상승요인은 약 3.3%의 아파트 분양가 상승요인을 발생시켜 아파트 분양가는 당초 평당 541만 9천원에서 559만 6천원으로 17만 7천원이 오르게 됩니다.

특히 개정안에 따르면 시도지사가 100분의 50 범위내에서 부담금의 부과율의 증감이 가능토록 되어 있어 택지개발의 경우 표준사업비의 최고 60%, 공동주택은 표준건축비의 최고 9%까지 부담의 가능성이 있어 택지와 아파트의 분양가 상승요인은 더욱 커질 전망이다.

■ 일각에서는 분양가 상승에 따른 미분양 증폭을 우려하고 있는데요.

과거 주택가격 상승 가능성의 시기에는 주택분양을 받더라도 사회적으로 큰 혜택을 받을 수 있다는 기대감으로 세금징수가 가능했으나 지금은 상황이 많이 달라졌다고 전문가들은 봅니다. 실제로 이러한 부담으로 인해 집을 살 수 있는 사람도 다시 한번 고려의 가능성이 있다고 보여집니다.

현재 우리사회에서는 집값을 연소득의 6~7배

정도로 보고 있는데 통계청 자료를 본다면 결혼후 약 11년후 집을 구입한다고 합니다.

광역시설부담금의 실제 규모는 표준건축비의 6%, 원래는 18평 이하의 공공임대주택이라든가 공공분양주택의 가격산정기준인데요 이는 주택가격에서 공사비와 땅값의 비율을 50:50으로 보고 건축비의 6%라고 한다면 전체 집값의 3%로 볼 수 있습니다.

건축비가 50%보다 작은 경우도 있겠지만 결국 1억의 집을 사는 경우는 약 300만원 정도의 추가적 부담이 생깁니다. 정부에서는 6%가 아닌 더 낮은 수치인 집값의 1% 이하로 낮춘다고 하지만 약 100만원 정도의 추가 부담이 생기고 이러한 부담은 신규주택의 구입자에게는 적은 액수는 아니

라고 봅니다.

정부측의 주장대로 1%로 한다고 하면 총 2조 2천억원 정도의 추가세율이 생기는 것인데 우리나라의 지방세, 취득세와 등록세가 1년에 18조원 정도란 것을 생각한다면 2조 2천억원이라는 돈은 그 액수가 10%를 넘는 것으로 서민들에게는 굉장히 큰 세금부담이 됩니다.

내집마련이 희망인 중산층의 경우 큰 부담으로 결국 주택시장에 미치는 영향 또한 굉장히 크며 신규주택을 공급하는 주택건설사업전반으로 봐서도 굉장히 중요한 일입니다.

■ 신규주택구입시 광역교통시설부담금 부가와 함께 서민들에게 추가적으로 생기는 부담금의 양이



굉장한 것으로 알고 있습니다만.

현행 신규주택을 분양받을 경우는 주택건설시 여러 가지 건설원가와 관련된 세금부담말고도 취득세와 등록세가 이중과세가 되어있습니다.

먼저 주택사업자가 주택완성시 원시취득등기를 하는데 원시취득등기후 입주민에게 입주시 소유권 변경으로 취득세와 등록세를 내게 됩니다.

또한 교육세, 농어촌특별세가 부가세로 추가로 부담되며 공급가격의 8.96%, 학교시설부담금 0.8%외에도 이번에 부가되는 광역시설부담금 등이 추가로 부가됩니다.

또한 등기 등록절차시에도 국민주택채권을 구입하는데 주택가격의 0.2~0.7% 정도로 새로 집을 사는 사람의 경우는 11.5%의 세금부담을 하게 됩니다.

과거와 같이 집값의 상승요인이 있는 경우라면 문제가 적을 수도 있으나 현재와 같이 이제 더 이상 집이 투기의 목적이 아닌 삶의 터전으로 자리 잡기 위한 과도기적 시기에서는 어쩌면 집을 사는 것보다는 전세로 사는 것이 더욱 유리할 수 있으므로 결국 자가로 갈 수 있는 사람도 그대로 머무는 거래동결효과가 나타날 수도 있습니다.

즉 전세시장을 벗어날 수 있는 사람도 그대로 머무는 전세동결효과로 전세대란, 임대시장혼란 등이 야기될 수 있다고 봅니다. 반대로 말하면 주택사업자도 미분양 초래, 소비자들의 구매력 감소 등 주택산업측면에서도 전반적인 문제 발생의 소지가 있다고 봅니다.

■ 어려운 주택업계와 서민들을 위한 바람직한 정책 방향에 대해 한 말씀 부탁드립니다.

정부가 광역교통시설부담금을 도입한 가장 큰 목적은 재정난 해소로 최근 난개발로 대도시 생활권이 확대되면서 도로와 전철 등 도시간 광역교통시설의 확충이 시급한 현안으로 대두된 것에 기인한 것입니다.

광역교통시설부담금이라는 것은 수익자부담의 원칙에 의해 적용한다는 것입니다만 새로운 아파트에 입주한 사람이 평생 그 아파트에 거주하는 것이 아니므로 그러한 맥락으로 본다면 광역시설부담금을 주택에 부과한다는 것은 정도가 아니라고 봅니다.

거래나 신규주택 구입자에게 세금을 부가한다는 발상보다는 기본적으로 정부의 근본적인 조세체계를 정립해서 거래세보다는 보유과세를 강화해 그곳에서 나오는 돈으로 지방정부 지원이나 도로를 건설하는 것이 바람직하다고 봅니다.

기본적으로 소득과세가 원칙이지 소비에 과세를 하는 것은 무리수가 있다고 보이며 주택이 과거 집값 상승의 요인이 있었던 경우는 투자적 성격이 강했으나 앞으로는 살기위해 집을 구입하는 사람들에게 세금을 부가한다는 것은 국민 복지차원과도 역행하는 정책이라고 보입니다.

결국 이러한 광역교통시설부담금의 경우는 입주민의 부담이고 전세시장의 불안요인이며 주택산업으로 봐서도 구매력저하에 따른 분양수요 감소라는 결과를 초래할 수 있다고 봅니다.

따라서 IMF이후 중상층 구매력의 저하와 주택사업자측면에서도 소비가 없는 이러한 시점이 아닌 시행한다면 시행시기를 주택경기가 활성화된 이후로 무기한 연기한다던가 세율을 더 낮추는 것이 바람직하다고 봅니다. (웃)