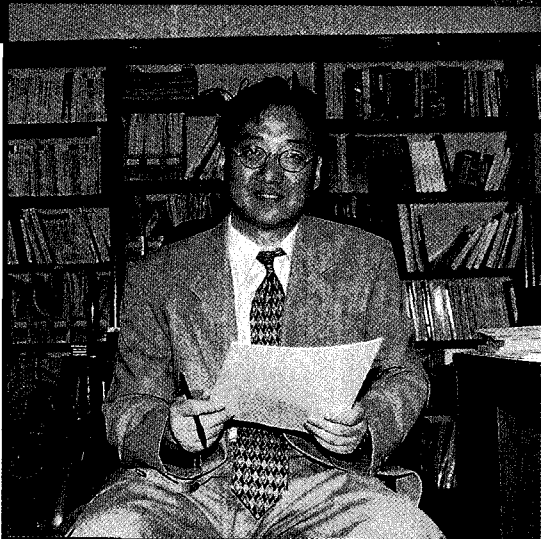


“주택경기 활성화위해 세재개편 더 확대돼야”

대담 / 박창배



재정경제부 조세연구
박사 손원

2002년말까지 주택을 구입하는 사람은 양도소득세와 취득·등록세가 대폭 감면된다. 또 주택을 처음으로 구입하는 사람들은 연리 6%의 저금리로 집값의 70%까지 대출받을 수 있다. 손원의 재정경제부 조세연구원 연구조정 부장을 만나 자세한 얘기를 들어본다.

◆ 주택경기 활성화를 위한 앞으로의 중장기적인 개편방향은?

2000년 주택보급율 94.1%, 최근 수년간 지가 상승률 연 1% 내외, 부동산시장개방 등 부동산시장의 여건이 과거와 비교하여 대체로 안정추세에 있어 많이 달라졌습니다. 따라서 앞으로의 부동산세제의 개편방향은 과거 개발시대에 투기억제에 중점을 두어 마련된 현행 부동산세제를 달라진 부동산시장 여건을 반영할 것으로 봅니다.

구체적으로 보면, 양도소득세의 ‘高稅率·多減免’ 구조를 ‘低稅率·小減免’ 구조로 개편하여 세제의 공정성 및 효율성이 제고될 것입니다. 그리고 현재 취득단계의 세수비중 대 보유단계의 세수비중이 67.9% : 32/1%로 취득단계의 비중이 매우 높아 거래단계의 높은 세부담으로 원활한 부동산거래를 저해하고 應能負擔原則에도 위배되므로 취득·등록세인 취득과세를 완화하고 재산·종토세인 보유과세를 강화하는 방향으로 나아갈 것입니다.

- 2000년 5월 23일부터 2002년 12월 31일까지 취득하는
- 신축주택을 취득일로부터 5년 이후에 양도하는 경우에는
- 취득한 날부터 5년간 발생한 양도차익에 대하여 양도소득
- 세가 전액 면제되며 따라서 취득일로부터 5년 이후에 발생
- 한 양도차익은 과세됩니다.

❖ 올해 세법개정안에 포함된 신축주택의 양도소득세 감면에 있어서의 감면 적용기간은?

2000년 5월 23일부터 2002년 12월 31일까지 취득하는 신축주택을 취득일로부터 5년 이후에 양도하는 경우에는 취득한 날부터 5년간 발생한 양도차익에 대하여 양도소득세가 전액 면제되며 따라서 취득일로부터 5년 이후에 발생한 양도차익은 과세됩니다.

❖ 양도소득세 감면대상이 되는 신축주택의 범위는?

2000년 5월 23일부터 2002년 12월 31일까지 취득하는 신축주택으로서 아파트 등을 주택건설사업자로부터 분양받는 경우 뿐 아니라 자기가 직접 주택을 신축하는 경우도 포함되지만 다음의 경우에는 감면대상에서 제외됩니다.

첫째, 전용면적 50평 이상이면서 실지거래가액이 6억원을 초과하는 아파트나 건평 80평 또는 대지 150평 이상이면서 실지거래가액이 6억원을 초과하는 단독주택과 같은 고급주택, 둘째, 분양권 구입에 의한 취득, 셋째, 신축주택을 분양받은 후 입주전에 분양권을 전매하는 경우, 넷째, 2001년

5월 22일 이전에 체결한 분양계약을 해제하고 2001년 5월 23일 이후 동일주택을 다시 분양받아 취득한 주택, 이상의 경우 모두 감면 혜택을 받을 수 없습니다.

❖ 신축주택 세제지원에 따른 양도소득세 경감효과

예를 들어 2001년 12월 1일 서울에 소재하는 33평형(전용면적 25.7평) 신규 분양아파트를 분양가액 2억원에 분양(건물 건축비 1억원)받아 5년 보유한 후 양도하여 4천만원의 양도차익을 얻을 경우 신축주택에 대한 양도소득세 감면은 다음과 같이 계산됩니다.

□ 종전 부담액

- 장기보유특별공제

4천만원(양도차익) × 15%(5년 이상 보유시 공제율)
= 6,000천원

- 양도소득기본공제 : 2,500천원

- 양도소득금액 : 31,500천원

(40,000천원 - 6,000천원 - 2,500천원)

- 부담세액 : 6,450천원(30,000천원까지 20%, 30,000천원 초과 30%)

□ 변경후 부담액 : 6,450천원(양도세 부담세액) => 전액면제

❖ 신축주택에 대한 취득·등록세 감면제도의 개편안의 내용은?

신축주택에 대한 취득세·등록세 감면 내용을 보면, 종전에는 주택사업자 및 임대사업자의 경우 전용면적 18평 이하의 신축주택에 대하여 면제하고, 최초 입주자의 경우는 전용면적 12평 이하 신축주택은 전액면제, 전용면적 12~18평 신축주택은 50% 감면, 비수도권 소재 전용면적 18~25.7평 이하의 신축주택(2001년 구입분)은 25% 감면이 적용되었습니다.

그러나 개정안을 보면 주택사업자의 경우 18~25.7평에 대해서도 2002년 12. 31까지 50% 감면이 되고 최초입주자의 경우 감면대상 신축주택의 소재지가 수도권으로 확대될 뿐 아니라 감면기간도 2002년 12월 31일까지로 연장됩니다.

❖ 신축주택 세제지원에 따른 입주자에 대한 취득·등록세 경감효과?

신축주택 취득·등록세 감면제도의 개편으로 인한 입주자에 대한 세금경감 효과를 보면, 예를 들어 2001년 12월 1일 서울에 소재하는 33평형(전용면적 25.7평) 신규 분양아파트를 분양가액 2억원에 분양(건물 건축비 1억원)받을 경우 다음과 같습니다.

- 종전 부담액
 - 분양가액 2억원 × 5.6%* = 11,200천원
 - * 취득세 2% + 등록세 3% + 교육세 0.6%, 전용면적 25.7평 이하의 국민주택은 농특세(취득세액의 10%)

면제

- 변경후 부담액
 - 분양가액 2억원 × 4.2%* = 8,400천원
 - * 5.6%의 75/100 = 4.2%
- 경감액 2,800천원
 - 여기서 주택사업자가 보전등기시 부담하는 취득·등록세(2.96% : 취득세 2% + 등록세 0.8% + 교육세 0.16%(등록세액의 20%))에 대한 50% 감면 상당액이 분양가 인하여 이어질 경우 입주자의 경감액은 더 커집니다.(예: 건축비 1억원 × 2.96% × 50% = 1,480천원).

※ 무주택자의 주택마련을 위한 지원은 어떤 것이 있는가?

무주택자의 주택마련을 위한 지원은 주로 중산층 및 서민층의 내집 마련을 위한 것으로서 '주택자금 소득공제'가 있는데 그 내용은 각각 다음과 같고 공제한도는 다음 공제액의 합계액으로 연간 300만원입니다. ㉞

- 주택마련저축 불입액의 40% 소득공제
 - 주택청약저축(월 10만원 한도), 근로자주택마련저축, 조세특례제한법에 의한 장기주택마련저축
 - 기존가입자는 연간불입액 240만원(소득공제금액 96만원) 범위에서 2005년까지 소득공제 가능
- 주택마련저축을 기초로 한 임차자금차입금 원리금상환액의 40% 소득공제
- 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 : 근로자(세대주가 주택자금소득공제를 받지 않음)가 국민주택 취득을 위하여 금융기관과 국민주택기금으로부터 차입한 금액의 이자상환액 소득공제