

주택세제 개편의 필요성

김 현 아 | 건설산업연구원 책임연구원

부동산시장 환경변화

2001년말 현재 전국의 주택보급률은 98.3%에 이르는 것으로 추정(건교부)되고 있으며, 수도권도 2006년 주택보급률 100%를 달성할 수 있을 것으로 예상되고 있다. 2003년이 되면 외환위기 이후 급감하였던 공급물량부족이 회복되고 연간 15만호 정도의 공공임대주택 공급이 계획되어 있어 향후 주택시장은 안정될 것으로 예상된다.

따라서 앞으로는 과거와 같은 주택의 대규모 공급보다는 질적인 수요변화 및 노후주택 증가에 따른 대체수요에 부응하는 국지적인 소규모 주택건설이 주류를 이룰 것으로 예상된다.

2000년 이후 지역별, 주택유형별, 규모별로 주택가격 상승이 차별화 되는 등 주택시장의 세분화가 진행되고 있다. 또 주거의 질 개선 요구, 교육환경에 대한 높은 관심이 지속되면서 특정 지역에 대한 선호가 높다. 이에 따라 주택가격이 차별적으로 형성됨으로써 향후 주택시장은 계층별로 다양화될 것으로 예상된다. 이러한 시장세분화 현상은 기존의 공급자 중심의 주택시장이 수요자 중심으로 전환되고 있음을 보여주는 것이다.

여기에 우리나라 자가거주비율이 54.2%로 선진국 수준이며, 중상위층에서 자가보유가구의 증가 속도가 둔화되면서 주택보유율의 개선이 어려워지고

있다.

선진국의 경우도 자가거주비율이 평균 50~60% 수준임을 감안할 때 우리나라의 자가거주비율은 낮은 수준이 아니며 도시근로자의 주택보유가구 비율 추이를 살펴보면, 중상위층의 주택보유가구비율이 50%를 상회하고 있다.

그런데 자가주택 공급이 비교적 빨리 진행되는 반면 임대주택 공급은 크게 부족하여 전월세 가격이 폭등하는 추세를 보이고 있다. 이러한 전월세가격 폭등은 기존주택가격의 폭등으로 이어지고, 여기에 분양가의 급상승이 겹쳐지면서 신규주택의 구입이나 임대주택의 임차가 모두가 어려워지는 상황에 처하였다.

특히 아파트 분양가 자율화 조치 이후 시장에서 신규 공급되고 있는 아파트는 서민층만이 아니라 중산층도 구입하기에 너무 높은 가격을 형성하고 있다. 따라서 향후 주택정책은 중산층 이하의 내집 마련과 서민층의 임대주택 부족현상을 해소하는데 초점이 맞추어져야 할 것이다.

이를 위해서는 내집 마련 정책의 측면에서는 신규주택의 분양가를 낮출 수 있는 방안과 구매자를 위한 저리의 주택금융을 활성화시켜야 할 것이다. 그리고 전월세의 경우는 전세에서 월세로 급격히 전환하는 과정에서 안정적인 월세시장을 형성시킬 수 있는 임대주택 공급촉진책과 소비자의 월세부담 감

주택건설 공급자의 경우 공급자가 직접 토지를 매입하여 주택을 건설하는 자체사업과 토지소유자들로부터 단순 도급하여 공급하는 경우 각기 적용되는 세제가 다르다. 공급자의 자체개발사업인 경우 주택공급을 위한 택지의 매입과 보유에 관련된 부동산관련세가 부과되며, 도급공사에 의한 주택건설의 경우에는 사업승인과 건설공사, 준공 및 보존등기, 소유권 이전에 따른 관련세가 부과된다.

소방안이 제시되어야 한다.

필요성

우선 주택세제에서 가장 큰 문제점으로 제기되는 거래세 중과에 대한 해소책이 제시되어야 한다. 이러한 필요성에도 불구하고, 여전히 투기억제를 위한 부동산거래세라는 관점이 유지되고 있다. 과거 개발 시대에 투기억제에 중점을 두어 마련한 이러한 부동산 세제는 변화된 부동산 시장여건을 반영하여 본래 기능에 맞도록 정상화할 필요성이 있다.

거래세가 제 기능을 발휘하지 못하는 데는 과표 현실화율이 매우 낮다는 점이 가장 크게 작용하고 있다. 과표가 낮은 상태에서 높은 세율을 유지함으로써 세제의 본래적 목적을 달성하지 못하고 있는 것이다.

거래단계의 세금도 신규분양 아파트의 경우에는 가격이 100% 파악되는 반면 기존아파트나 기존 주택의 거래는 낮은 과표에 의존함으로써, 형평성의 문제를 야기하게 되며 여기에 신규 분양시에는 이중의 과세부담까지 발생한다.

보유세의 경우는 세율이 낮을 뿐 아니라 과표 자체가 제대로 파악되지 않기 때문에 법정세율 보다도 훨씬 낮은 세부담을 하고 있다. 이로 인해 다른 소득세제나 재산세제와 비교할 때 형평성의 문제가 심

각하고, 부동산을 보유보다는 이용하는 쪽으로 유도하는 데 한계가 있다.

기존 주택정책의 핵심이 임대주택보다는 내집마련에 주어져 있기 때문에 일부 공공임대 아파트 이외에 민간임대주택의 공급이 지지부진하였다. 임대임대사업에 대한 지원정책이 있지만, 이것만으로는 대량의 민간임대주택을 공급하는데 한계가 있으며 임대주택에 대한 적극적인 세제지원책이 필요하다.

또한 기존 주택정책이 신규분양에 중점을 두고 있기 때문에 기존주택의 장수명화나 주거환경 개선을 촉진하는 정책이 거의 없는 상태이다. 따라서 기존주택의 리모델링을 촉진하고 이를 통해 재건축이나 재개발에만 의존함으로써 발생하는 사회적 비용을 줄이는 정책이 필요하다.

이상의 정책은 조세정책만으로 달성될 수는 없으며, 주택금융정책과 동시에 진행되어야 한다. 수요자들의 주택구매나 리모델링 능력을 향상시키기 위해서는 주택금융제도에 부합되는 적절한 조세지원이 뒷받침되어야 하나 현재 충분히 제도가 마련되지 못한 상태이다.

기존 주택세제의 문제점

높은 거래세와 낮은 보유세

지방세의 부과추이를 살펴보면 부동산 관련세가

지방세에서 차지하는 비중인 대략 40~50%인데 그 중 거래세가 30~35% 수준이며 보유세는 10~12% 수준으로 미미한 실정이다.

이와 같이 지방세원인 부동산 거래세가 높은 비중을 차지함으로써 지방자치단체의 안정적인 재정확보가 어려울뿐더러 장기적인 세원수입 예측도 어렵다. 거래세의 조정은 주택경기활성화의 수단이나 혹은 주택거래를 위축시킴으로써 주택가격안정에 기여하기도 하나 잦은 정책변화, 주택경기에 의한 세입변화가 민감하게 반응함으로써 지방자치단체의 안정적인 재정확보에는 부정적인 영향을 미치게 된다.

취·등록세의 이중부담

취·등록세는 주택공급자에게 부과되는 사업관련세제와 최종구매자에게 부과되는 주택의 세제로 나누어 볼 수 있다.

주택건설 공급자의 경우 공급자가 직접 토지를 매입하여 주택을 건설하는 자체사업과 토지소유자들로부터 단순 도급하여 공급하는 경우 각기 적용되는 세제가 다르다. 공급자의 자체개발사업인 경우 주택공급을 위한 택지의 매입과 보유에 관련된 부동산관련세가 부과되며, 도급공사에 의한 주택건설의 경우에는 사업승인과 건설공사, 준공 및 보존등기, 소유권 이전에 따른 관련세가 부과된다.

신규주택을 기준으로 하였을 때, 신규주택 구입에 따른 취·등록 관련세는 취득가액의 8.96%인데 이중 65%는 구입자(입주자) 부담이며 35%는 공급자의 원시취득에 따른 취·등록세부담이다.

예를 들어 1억원의 주택 구매자는 580만원(취득세, 등록세, 농어촌 특별세, 교육세 포함)의 세금을 부담하여야 한다. 그러나 대부분의 공급자들은 원시취득에 따른 세부담을 분양가격에 포함시키기 때문에 이 주택의 실제가격은 대략 9,684만원이며 최종

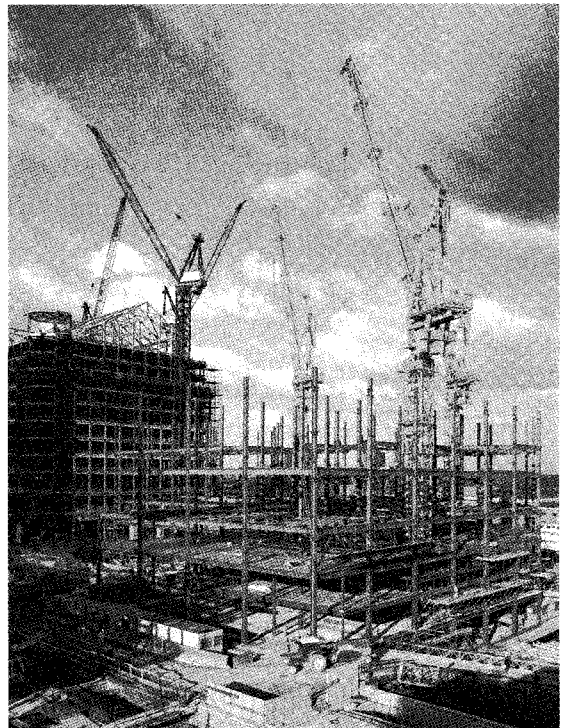
구입자가 부담하는 세부담액은 공급자 세부담이 100% 전가된다면 주택원가의 9.25% 정도라고 볼 수 있다.

결국 주택구매에 관련되는 세부담이 최종구매자에게 전가되면 세부담은 크게 늘어나게 된다. 최근 과도한 분양가에 대한 논란이 지속되는 가운데 분양가가 높아지면서 이에 따른 취·등록세의 부담액도 커지고 있다.

이외에도 주택건설에는 택지구입에도 이와 같은 취·등록세가 부과되고 있어 주택에 부과되는 거래세는 최종 구입가격의 10%에 달하는 것으로 추정된다.

낮은 과표 현실화율

주택세제의 과표는 거래세의 경우 취득가액, 공시지가, 기준시가 등이며, 보유세는 개별공시지가, 시가표준액 등이다.



취득세 및 등록세는 신고가액을 기준으로 하면서 그 신고가액이 시가표준액보다 미달하거나 취득신고가 없을 경우 또는 상속이나 증여를 받을 경우에 시가표준액을 과세표준으로 한다. 따라서 성실신고자가 불성실 신고자보다 오히려 불이익을 받는 경우가 있으며, 분양가격이 드러나는 아파트 등을 제외하고는 시가표준액에 맞추어 신고하는 것이 일반화되어 있다.

취득세 및 등록세의 신고가격은 대부분 해당 년도의 과세시가표준액에 근접한 수준이다. 강남에서 임의로 추출한 개별주택 자료를 가지고 살펴보면 시장가격의 15~30% 수준이며 국세청 기준시가의 30~50% 수준이다.

또한 아파트의 경우 취득가격의 신고액 대비 시장가격의 비중이 신축주택의 경우보다 오래된 주택일수록 커짐으로써 최근주택이 기존주택보다 낮은 수준의 세부담을 하고 있는 것으로 나타났다.

재산세의 경우에도 신규주택보다는 경과 년수가 오래된 주택이 세부담이 높고, 공동주택(아파트, 연립주택)보다는 단독주택의 세부담이 높은 것으로 나타났다. 재산세의 과표인 시가표준액 대비 시장가격의 비율을 살펴보면, 아파트의 경우 평균 20% 정도인 것으로 나타났으며 연립주택이 이보다 조금 높은 40%, 단독주택은 53% 정도인 것으로 나타났다.

반면 양도소득세의 과표가 되는 기준시가의 경우에는 정부의 부동산투기억제대책의 일환으로 이루어지고 있는 수시 고시 등의 영향으로 지방 과표보다는 현실가격의 반영률이 높은 것으로 나타났다. 시가표준액과는 달리 기준시가(아파트 기준, 2002년 4월 공시자료)는 시장가격대비 50~60% 수준인 것으로 조사되었다.

주택관련 세제의 과표 중 시가 반영률이 가장 낮은 것은 보유과세인 재산세이다. 재산세의 과표는

시가표준액으로써 시가표준액은 매년 행정자치부가 고시하는 신축건물기준가액에 용도지수, 구조지수 등 지수를 적용하여 산출하고 있다.

2001년에 적용하였던 행정자치부의 신축건물 기준가액은 16만 5천원/㎡으로써 유사한 건축비 개념인 한국감정원의 건물신축단가에 비해 26.3% 수준에 불과한 실정이다.

더욱이 최근 신규주택의 고급자재화 등의 추세가 신축건물기준가액에 반영이 되지 못하고 있으며 주택자재의 차이는 물론, 지역별 주택가격의 수준이 전혀 반영되지 못하고 있다. 또 강남지역이 비강남 지역에 비해 평당 주택가격이 2배 정도 차이가 남에도 불구하고 과표 산정 방식은 동일한 신축건물기준가액에 의한 지수산정방식을 적용하고 있어 시장가격대비 비율은 주택가격이 비싼 강남지역이 오히려 낮은 수준이다.

리모델링 지원세제 미비

현행 우리나라 주택관련 조세지원은 주로 신규 공동주택을 구입하는 것에 치중되어 있다.

정부의 주된 주택경기활성화 대책의 적용대상이 대부분 신규주택에 한정되고 있으며, 기존 주택매입에 대해서는 조세지원이 없는 실정이며 이와 같은 지원책은 주택수요를 신규아파트 분양시장으로 집중시키고 있으며, 청약통장가입자격 완화, 분양가 자율화 등과 맞물려 신규분양시장의 과열현상으로 확대되고 있는 실정이다.

60~70년대부터 공급되기 시작한 대규모 아파트 단지들이 노후화되면서 노후주택의 정비수요가 증가하고 있으며, 재건축 붐에 의한 건축물의 조기멸실을 지양하고자 리모델링 활성화 대책이 마련되고 있다.

그러나 주택관련 세제지원이 신규 주택, 특히 아

파트에 집중됨으로써 기존주택의 매입수요가 크지 않으며 특히 노후주택에 대한 유지보수가 활성화되지 못하고 있다. 노후 주택들은 대부분 재건축 사업을 통해 자산가치 증대에 목적을 두고 있으며, 유지보수를 통한 주택의 장수명화에 대한 노력이 거의 이루어지지 못하고 있다.

우리나라의 리모델링관련 조세지원체계는 리모델링과 관련한 제도만 있고, 조세지원은 없는 경우와 리모델링 관련된 조세지원제도가 있는 경우, 그리고 리모델링에 따라 조세가 부과되고 있는 경우로 리모델링 활성화를 위해 부담을 완화시켜줘야 하는 경우, 새롭게 리모델링 활성화를 위해 조세지원이 신설될 필요가 있는 경우로 나누어 볼 수 있다.

조세지원은 아니나 리모델링 관련제도가 있는 경우에는 공동주택의 특별수선충당금 제도, 국민주택 기금상의 주거환경개선자금 대출이 있는데 우리나라에서 리모델링 관련한 조세감면 제도는 사실상 없는 것이나 다름없으나, 유일하게 효과를 발휘하고 있는 것이 조세특례제한법 상의 에너지이용합리화 사업에 부여되는 조세경감조치라고 할 수 있다.

임대주택에 대한 세제지원 미흡

임대주택건설을 활성화시키고자 민간의 임대주택 건설 시에 각종 세제(지방세, 국세) 감면혜택을 주고 있으나 이들의 대부분이 분양 전환되고 있어 실질적인 임대주택공급에 기여하지 못하고 있다.

1990~2000년 동안 연평균 60만호의 주택건설이 이루어졌으며 이 중 15.4%인 9만호가 임대주택으로 건설되었으나 매년 2만호 정도의 임대주택이 분양주택으로 전환되고 있다. 이 기간 중 건설된 임대주택은 총 100만 968호이나 같은 기간동안 25만 8,033호의 임대주택이 분양 전환되었다.

임대주택에 대한 세제지원 역시, 신축주택을 구

입하여 임대하는 것에 한정하고 있어 임대주택의 공급촉진보다는 미분양 아파트의 해소에 역점을 두어져 왔다. 임대주택의 취·등록세 감면의 경우 미분양 아파트물량이 적체되어 있는 특정시기에 건축되었거나 신축 공동주택을 구입한 경우에 한하여 추가적인 세제혜택을 주어왔으며 기존 주택의 매입에 대한 지원사항은 누락되어 있다.

양도소득세의 경우도 전용면적 85㎡ 이하의 주택에 한하여 건설임대는 5호 이상 임대할 경우 매입임대의 경우에는 2호 이상 임대에 한하여 감면하여 왔다.

임대시장의 90% 정도가 비제도권인 현행 우리나라의 임대시장에서의 임대소득에 대한 과세가 이루어지지 않고 있으며, 이에 대한 임차자의 주거비부담에 대한 소득공제도 이루어지지 못하고 있다. 특히 다가구 주택의 경우 보통 8채의 주택으로 구성됨에도 불구하고 1개의 주택으로登記됨에 따라 임대사업자 신고 없이 임대소득을 얻고 있다.

아울러 주택의 임대방식이 전세에서 월세로 빠르게 전환되고 있으며, 이에 대한 대응방안으로써 비제도권 임대시장을 제도권으로 흡수하는 방안이 필요하다. 임대시장을 제도권으로 흡수하는 방법에는 임대사업자 자진신고를 유도하고, 또한 임차자의 월세부담액을 소득공제해줌으로써 임대시장의 임대료가 투명화될 수 있도록 하여야 한다. 동시에 임대시장이 정착되기까지 사업자에 대한 소득세에 대한 감면조치 및 인센티브를 제공하는 유인책이 필요할 것이다.

한편 대규모 임대주택사업자를 육성하기 위해 소규모 임대주택사업에 대한 조세지원 이외에 리츠의 조세지원제도를 활용하고 있다. 현재 임대주택리츠는 일반리츠 형태로 진출하고자 하는 회사들이 있으나 법인세 감면을 50%밖에 받을 수 없는 상태로 이

는 구조조정리츠가 100% 인정받는 것과 대비하여
형평성의 문제가 있으며, 외국의 임대주택리츠들이
역시 100% 세제혜택을 보는 점과 비교하더라도 문
제가 있는 상황이다.

주택세제 개편방향

거래세율 인하와 보유세율 인상

저이전 비용 고보유비용을 추구함으로써 주택거
래의 원활화와 주택의 지나친 과소비를 억제하는 것
이 바람직하다.

주택보유에 따른 세부담이 커질 경우 고가의 주
택매입에 대한 수요가 한정되어 소비자들의 주택 과
소비를 제어할 수 있으며, 이러한 고보유비용은 주
택을 소유의 대상이 아닌 거주 및 이용위주의 대상
으로 전환시키는데 주요한 역할을 하게 된다.

현재 동시분양을 통한 아파트를 제외하고는 취득
가액에 대한 신고가 제대로 이루어지지 않으므로 과
표를 현실화하는 대신 세율을 하향 조정하는 것이
바람직하다. 취득가액에 대한 신고액이 시가표준액
수준에서 이루어지고 있어 실질적인 실효세율은 낮
은 실정이다.

따라서 거래세율을 선진국 수준인 1~2% 정도로
낮추고, 취득신고가액에 대한 비교가격을 시장가격
이 반영된 과세표준으로 할 필요가 있다. 이렇게 되
면 거래세율 조정에 따른 지방세입의 감소효과도 줄
어질 것으로 예상되며 신규주택 및 기존주택 간의
형평성 차원에서 바람직할 것으로 판단된다.

양도소득세의 경우에 불로소득을 환수하기 위해
과세를 강화할 필요가 있지만 방법적인 면에서는 과
표인 기준시가 현실화에 중점을 두어야 할 것이다.
주요 선진국의 경우 양도소득세가 일반 소득세율보
다 낮은 수준이며, 세율보다는 과표를 현실화시키는

것이 바람직하다.

양도소득세의 경우 거래가 일어나지 않으면 과세
가 이루어지지 않으므로 가격안정의 효과도 있지만
거래동결의 효과를 가져 올 가능성도 크기 때문에
투기억제수단으로서 한계가 있다.

취·등록세의 이중부담의 경감

주택사업을 제조업의 범위에 포함시켜 주택건설
업체에게 부과하는 원시취득에 대한 취득세, 등록세
를 경감하거나 면제하고 신규주택을 분양받아 최초
로 소유권 이전을 받는 분양자를 원시취득자로 간주
할 필요가 있다.

현행 보존등기와 이전등기에 따른 건설업체, 분
양자 간의 취·등록세 부과는 이중적인 과세 부담으
로 이것이 대부분 분양자에게 이전되고 있어 분양가
격을 상승시키는 부작용을 낳고 있다.

과표 현실화율의 제고

과표 현실화율이 가장 낮은 주택 보유세에 대한
과표 현실화가 필요하며 이러한 보유 과표 산정방식
에 대한 개편이 시급하다.

현행 재산세의 과표는 시장가격 반영률이 낮을
뿐만 아니라 주택의 다양한 자재사용 여부, 지역별
가격수준 등이 적절히 반영되지 못하고 있으며 대지
지분율이 상대적으로 낮은 공동주택이 단독주택보
다 보유세 부담이 낮아, 실제 주택가격수준과 비교
하였을 때 주택가격과 세부담이 연계되지 못하고 있
다. 따라서 현행 신축건물 기준가액에 의한 용도지
수 방식 대신 시장가격을 적절히 반영할 수 있는 과
표 산정 방식의 개편이 요구된다.

취득세의 신고가격에 대한 기준가액 또한 현재
시장가격 반영률이 저조한 시가표준액을 사용하는
것보다는 기준시가 등 비교적 시장가격이 반영된 지

표를 사용하는 것이 바람직하다.

이는 취득가격이 공개되는 신규 분양아파트와 기타 주택 간의 형평성의 문제가 발생하며 성실신고를 유도하기 어렵기 때문이다.

리모델링 지원세제 도입

먼저, 특별수선충당금의 적립을 촉진하기 위해 연말 소득공제방식에 의한 조세지원이 필요하다. 이러한 혜택을 주택의 수리 또는 보수와 관련된 비용을 주택의 안전성을 확보하기 위한 필요비용으로 보는 입장에서 지원이 가능할 것이다.

단독주택의 경우 이를 파악하기 어렵다는 점에서 공동주택에 한정하고, 공동주택의 장기수선계획에 입각하여 적립된 특별수선충당금을 필요비용으로 보고 공제하며 세제혜택은 소득세법 상의 소득공제 방식으로 하고, 이 때 소득공제규모는 총 분양면적 당해연도 특별수선충당금 적립금 전액으로 한다.

이 때 적립금 한도는 장기수선계획을 기준으로 설정하고, 단년도 한도가 아니라 10년 또는 20년 장기간 통산한도를 정해야 할 것이다. 나아가 장기수선계획이 아닌 일시적 대규모수선이 필요한 경우도 발생할 수 있으므로 이 경우에도 공제혜택을 반영하는 방안이 필요하다.

둘째, 국민주택기금과 같은 공공기금을 통하여 대출받은 자금의 이자상환분에 대해서는 소득공제를 부여할 필요가 있다. 나아가 민간에서도 동일한 조건의 용자가 주택 분야에 제공될 경우에는 소득공제 혜택을 부여할 필요가 있다.

이는 국민주택기금을 활용한 리모델링 대출금에 대한 상환이자에 장기주택저당차입금의 이자지급액에 대한 소득공제와 동일한 맥락에서 소득세법상의 세제혜택을 부여할 필요가 있다.

셋째, 에너지절약사업에 대한 세제지원만이 아니

라 건물의 생산성을 증대시키기 위해서 에너지성능 개선 인증제도를 도입하고 등급 향상을 위해 투여된 사업비의 일부에 대한 세금 감면 혜택을 부여하는 방안이 필요하다.

세금 감면 방식은 직접적인 감면보다는 이러한 시설에 대한 대출금의 이자분에 대해서 세액 공제하는 방식을 선택하는 것이 바람직하다. 현재 에너지성능개선 제도 이외에도 건물 성능 인증제도로써 초고속통신건물, 그린빌딩, 주거환경 우수주택 등 정보화, 친환경 측면에서 인증제도들이 운영되고 있다. 이러한 제도들도 그 정착속도나 필요성을 감안하여 인증 등급이 향상되는 투자에 대해 세제혜택을 부여하는 방안을 추후 검토할 수 있을 것이다.

넷째, 리모델링에 따른 추가 부동산관련세 부담의 경감이다.

등기된 부동산이 개축, 증축, 수리 등으로 인해 그 구조나 크기가 등기부의 기재 내용과 달라져 변경 등기를 하게 되면 조세가 부과된다. ‘부동산 등기법’에 보면 “(토지의 멸실 기타) 토지의 분할, 멸실, 면적의 증감 또는 지목의 변경이 있는 때에는 그 토지의 소유권의 등기명의인은 1월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다”라고 규정되어 있다.

이에 따라 건축물의 개축 증축이 행해지면 개축 및 증축으로 건축물 가격이 증가된 부분만을 신규취득으로 보아 이에 대한 취득세와 등록세가 부과된다. 공동주택의 일부 증·개축(예를 들면 발코니 확장, 계단식으로 변경 등)으로 인한 면적 확대가 발생할 때 건축물 가격의 증가분에 대한 취득세나 등록세를 경감해줄 필요성이 있다. 다만 이 경우 조세형평성을 고려하여 확장된 주택의 규모가 국민주택규모 이하인 경우에 한해서 조세지원을 실시토록 한다.

다섯째, 리모델링을 시행하는 임대사업자에 대한 지원이다.

발언대

국내에서 주택임대사업자에 대한 지원제도를 보면 임대주택 건설비용에 대한 국민주택기금에서의 장기 저리 융자, 소형 주택에 대하여 취득, 등록세 및 종합토지세의 감면 혜택을 부여하고 있다.

주택임대사업자가 임대주택의 리모델링시에 융자 및 조세 혜택을 주는 방안이 필요하다.

임대주택의 대부분이 월세방식으로 세입자에게 임대되고 있으며, 이에 따라 주택의 개·보수비용이 세입자에게 전가될 우려가 있다.

특별수선충당금은 감가상각이 가능하고, 현재 임대사업자는 면세사업자이므로 신규조세지원은 리모델링융자자금의 이자상환에 대한 공제혜택을 부여하는 방식이 적절할 것으로 판단된다.

마지막으로 현행 조세특례제한법상에 국민주택 규모 이하일 경우 건설용역은 부가가치세를 면제받으나 동일한 국민주택 규모 이하의 리모델링에 대해서는 이에 대한 규정이 없다. 따라서 이러한 건설용역도 리모델링을 포함하도록 행정지침 등 유권해석이 필요하다.

임대주택 세제지원 확대

5년 임대 후 분양 전환하는 기존의 임대주택을 장기임대주택을 전환시키기 위해서는 장기간 임대에 따른 세제지원이 확대되어야 한다.

분양전환하지 않고 장기 임대하는 경우 규모에 관계없이 취득세, 등록세를 면제해 줌은 물론 임대기간이 장기화 될수록 재산세 등 보유세의 감면폭을 확대해 주어야 한다. 또 임대주택 세제지원의 대상을 신규 아파트에서 기존주택, 단독 및 다세대 및 다가구 등을 확대하고, 다가구 등 분할등기가 불가능한 집합주택에 대해서는 임대사업자 등록을 유도하여야 한다. 리츠법상에서 임대주택에 투자하는 경우 100% 법인세 면제혜택을 부여하여 임대주택 리

츠 활성화를 유도해야할 것이다.

결론

그 동안 투기억제 및 주택시장 활성화의 주요한 수단으로 사용되어왔던 주택관련 세제는 부동산 시장의 건전한 형성과 과세정의 실현에는 미흡하였다.

투기억제, 비근로 소득에 대한 중과세 차원에서 고세율 구조를 유지하면서 각종 정책 목적에 따라 비과세, 감면제도를 다양하게 운용하여 왔으며 현실 가격 반영률이 낮은 과표를 적용하면서 고세율 구조를 유지함에 따라 이중계약서작성, 불성실 신고가 보편화되었으며 자산가치가 제대로 과세에 반영되지 못함에 따라 세제의 공평성 효율성이 제고되지 못하였다.

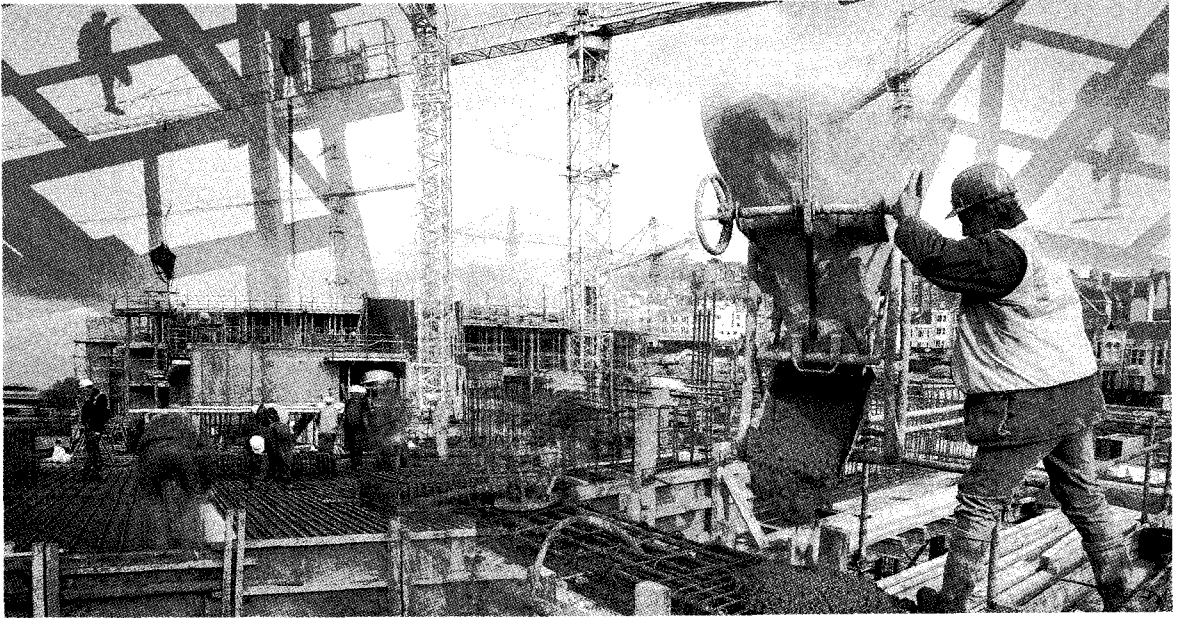
주택의 절대적인 공급부족에서 벗어나고, 주택에 대한 수요가 다양화되고, 노후주택에 대한 정비수요, 대체수요 등이 증가함에 따라 기존의 주택세제를 시장 여건에 맞도록 개편하는 일이 시급하다.

이를 위해 고세율 다감면 구조에서 저세율 소감면 구조로 개편함과 동시에 원활한 주택거래를 도모하고, 현실성 있는 과표를 적용함으로써 실질과세원칙을 실현하여야 할 것이다.

또한 지역간, 주택 유형간에 나타나고 있는 과세부담의 불균형성을 극복하여야 하며 적절한 자가 보유를 지원함과 동시에 주택을 거주 및 이용의 대상으로 인식할 수 있도록 임대주택 및 기존 주택의 유지보수에 대한 세제지원책이 마련되어야 한다.

한편 다른 상품과는 달리 공급자와 최종 구매자가 이중으로 세부담을 하고 있는 현행 주택건설 및 구입에 따른 취·등록세의 이중과세는 경감되어야 한다.

리모델링의 경우에는 감면대상과 타 주체간의 형



평성 문제도 동시에 고려하여 조세지원은 사회 복지적 차원의 리모델링이나 에너지, 친환경, 정보화를 촉진하는 분야의 리모델링에 한정하여야 한다.

또한 감면대상과 비감면 대상간의 형평성을 고려하여 리모델링으로 인해 발생하는 재산가치의 증대에 따른 조세부담은 지원대상에서 원칙적으로 배제하고 이종지원이나 저리 용자로 이미 혜택을 보는 경우에 조세지원은 최소한으로 제한한다.

우선적으로는 리모델링 제도를 정립하는데 필수적이며, 그 효과가 광범위한 지원방안을 마련하는 것으로서 첫째, 현재 공동주택의 특별수선충당금의 적립제도는 이미 제도화되어 있고, 이에 따라 이의 적립을 촉진하는 공제제도를 즉시 입법화시킬 필요가 있다.

둘째, 특별수선충당금제도가 없는 단독주택의 경우에는 리모델링 공사를 촉진하기 위해서 주택기금 등의 용자제도를 활성화하거나 용자에 따른 상환이자에 대한 공제제도를 도입한다.

셋째, 임대주택사업자의 리모델링에 대한 조세지

원은 임대주택사업자의 임차인이 저소득층이라는 점에서 이들 저소득층의 주거 환경을 지속적으로 개선하고, 그 부담을 경감시키는 차원에서 리모델링 시 이자상환에 따른 조세지원을 실시할 필요가 있다.

넷째, 상기 제도들은 소득세법을 개정하여 바로 실시할 수 있는 내용이다. 공동주택은 당장 리모델링사업보다는 충당금 적립이 시급하다는 점에서, 그리고 단독주택은 리모델링이 필요하다는 점에서 용자제도를 활성화하는 차원에서 접근할 필요가 있다. 정보화나 친환경 리모델링은 각종 인증 제도를 정착시키고, 이에 기초하여 조세지원을 부여한다는 단계적 접근이 필요하다.

또한 취득세, 등록세, 과밀부담금, 재산세 경감의 경우는 재산상의 가치증가와 적절한 조세부담의 수준을 결정하는 것이 기초조사 등을 토대로 평가가 필요한 경우로서 이러한 조사를 토대로 경감 수준을 결정하여야 할 것이며, 국민주택규모 이하 리모델링 시 건설용역을 부가가치세 면제대상에 포함하여 지원할 필요가 있다. ㉞