

## 새롭게 시행되는 주택제도

2004년 3월부터는 투기지역에서 공동주택을 거래할 경우 거래내역을 해당 시·군·구에 신고해야 하며, 20가구 이상 모든 주상복합아파트의 분양권 전매도 전면 금지된다.

또 투기과열지구내 무주택자 우선 공급이 75%까지 확대되고 재건축 조합원의 전매가 전면 금지되며 양도소득세 비과세 요건도 대폭 강화된다.

2003년 집값 급등 등으로 정부가 마련한 10.29부동산종합대책 등이 2004년부터 본격적으로 시행된다. 대책의 초점은 투기를 막고 실수요자의 주택마련 기회를 넓히는 방향이다. 주택을 더 이상 재테크 수단으로 삼지 못하게 세금도 무겁게 매긴다.

이처럼 2004년에는 청약제도, 재건축관련 법규, 세제 등 주택관련 법·제도가 많이 바뀌게 된다. 이에 올해 새롭게 시행되는 주택제도에 대해 알아보았다.

〈취재: 왕희삼 기자〉

### 국민주택규모 아파트 무주택자에 우선 배정

이르면 2004년 1월부터 투기과열지구내 무주택자 우선 공급이 현행 50%에서 75%까지 확대된다. 현재는 수도권 등 투기과열지구내에서 전용면적 25.7평 이하의 일반분양되는 아파트 중 50%를 무주택자인 세대주에게 공급했지만 앞으로는 국민주택규모의 아파트 중 75%가 자격요건을 갖춘 무주택 세대주에게 우선 배정된다.

무주택 공급 아파트 가구수보다 청약신청자가 많을 경우 추첨을 통해 당첨자를 결정하고 낙첨자는 무주택공급분을 제외한 나머지 일반분양분 25%에서 다시 추첨을 할 기회를 갖게돼 무주택자

들의 아파트 당첨 확률이 높아진다.

2004년에는 또 건설사가 일방적으로 시공해 분양가에 포함시켰던 냉장고·세탁기 등 빌트인 시설에 대해 소비자가 우선적으로 선택하도록 하고 선택하지 않은 시설의 가격만큼 분양가를 낮춰주는 '플러스옵션제'가 도입된다. 이 제도는 이르면 2004년 1월 서울 12차 동시분양 청약부터 적용된다.

주상복합아파트도 일반아파트와 마찬가지로 청약자격이 제한된다. 즉 청약통장을 사용해야 분양을 받을 수 있다는 뜻이다. 또 수도권 등 투기과열지구내에서 무주택자에게 우선 공급되고 분양권 전매도 제한된다. 아울러 주상복합아파트의 선분양시 분양보증의 의무화되며 시장 등에게 분양

승인을 받아 공개 모집해야 한다.

## 소형 평형 아파트 공급이 크게 늘어날 듯

2004년 상반기 중 투기과열지구내 재건축 조합원의 전매가 '조합설립인가일' 부터 전면 금지된다. 단 수도권 밖으로 근무지 변경·상속·해외이주 등의 경우 예외적으로 허용된다. 따라서 조합인가를 받은 재건축아파트의 경우 아파트에 새로 입주한 후 등기를 마칠 때까지 팔 수 없게 된다. 다만 법시행전에 이미 조합인가가 이뤄진 경우 1회에 한해 전매가 가능하다.

2004년에는 소형 평형의 아파트가 크게 늘어난다. 수도권 과밀억제전역에서 분양되는 단지 규모가 20가구 이상의 재건축 아파트의 경우 전체 가구수의 60%가 국민주택규모(전용면적 85㎡)의 아파트로 지어지기 때문이다.

현재는 단지 규모가 300가구 이상의 아파트에 한해 전용면적 60㎡ 이하 아파트를 20%까지 건설하도록 규정돼 있다. 이러한 소형 평형 의무 비율이 적용되면 강남권에 소형 평형 아파트 공급이 크게 늘어날 것으로 예상된다.

한편 투기과열지구 내에서 짓는 재건축 아파트의 경우 80% 이상 시공한 후 일반 분양을 해야 한다. 지난 7월 1일부터 관련 법규를 개정해 이미 시행 중인 내용인데 예외적으로 법 개정 전 사업시행인가를 신청하거나 사업시행인가를 받은 재건축 단지는 적용되지 않는다.

## 양도세 비과세 요건 강화

2004년 1월부터 서울, 경기 과천, 수도권 5대 신도시의 1가구 1주택 비과세 요건이 강화된다. 지금까지는 신도시 등 1가구 1주택자의 경우 '3년

보유에 1년 거주' 하면 양도차익이 얼마인가를 묻지 않고 양도소득세가 비과세됐지만 2004년부터는 '3년 보유에 2년 거주'로 양도세 비과세 요건이 강화된다.

또 2004년부터 양도소득세 탄력세율이 적용된다. 즉 투기과열지역내 1세대 2주택 이상 보유자에게 우선적으로 탄력세율(시행령 개정 후 15% 포인트)을 추가로 적용하고 1세대 3주택 이상일 경우 양도세율이 최고 60%까지 인상된다.

이럴 경우 2004년에 탄력세율을 적용한 1세대 3주택 보유자는 양도차익의 최고 75%, 주민세를 포함하면 82.5%를 양도소득세로 물어야 한다. 소득세법이 개정되는 대로 시행할 예정이나 시행일 이후 1년간 유예기간이 주어진다.

## 주택거래 신고제 도입

이르면 2004년 3월부터 투기지역과 투기과열지구내의 주택 취득자가 거래 계약 내용을 시·군·구에 의무적으로 신고해야 하는 '주택거래 신고제'가 도입된다.

주택 취득자가 계약내용을 허위로 신고하거나 신고의무를 지연할 경우 과태료가 부과될 예정이다. 또 투기과열지구내 20가구 이상 주상복합아파트의 분양권도 2004년 3월부터 전면 금지된다. ☞

