

발코니 개조 합법화 이후

# 세금 부담 의무 조항 강화돼

지난해 12월 정부에서 '발코니 개조 = 불법'이라는 자물쇠를 풀고 합법화를 선언했다. 하지만 새 아파트에 입주하기 전에 발코니를 개조할 경우 취득세와 등록세를 부과하는 등 각종 부담이 더욱 가중될 전망이다. 발코니 개조 합법화, 이에 뒤따르는 세금 부담과 의무 조항에 대하여. 에디터 김소진

발코니에 하얀 자갈을 깔아 화단과 연못을 만들어 미니 정원을 꾸민 집을 구경해본 적이 있을 것이다. 거실이 넓어 보이고 베란다 공간을 유용하게 쓸 수 있어 발코니 개조는 입주자들의 인기를 모았다.

집을 매매할 때도 발코니를 확장한 집은 값을 더 쳐주기까지 했다. 하지만 개조시 하중을 이기지 못해 예기치 못한 사고가 발생하거나 어린이 추락 사고의 위험이 높아 그동안 아파트 발코니 개조는 건축법 위반 행위로 간주됐다. 적발될 경우 최고 5000만원까지 벌금을 내야 하고, 원상복구를 하지 않으면 별도의 이행 강제금을 내야 했다.

하지만 전국에 걸쳐 아파트 입주자들의 40%인 200만 가구(한국건설산업연구원 자료)가 이미 발코니 구조를 변경해 침실이나 거실로 쓰고 있다. 그만큼 발코니 확장 및 개조에 대한 수요자들의 욕구가 컸다는 것. 건설사들도 발코니의 하중을 강화해 안전에 지장이 없도록 공사하기 때문에 발코니 확장을 금지하는 것은 지나친 규제라고 목소리를 높였다.

결국 정부는 지난해 12월 발코니 개조를 합법화하는 법안을 발표했다. 대신 발코니 개조에 따른 부작용을 막기 위해 화재시 대피시설을 의무적으로 설치하는 조항을 달았다. 기존 아파트의 경우 2m<sup>2</sup> 이상의 대피 공간을 만들어야 하고 방화판이나 방화유리를 발코니 개조 면적만큼 설치하도록 했다. 일반적으로 거실 쪽 발코니에 대피시설을 만들면 비용이 더 많이 들고 조망권이 좁아질 수 있어 흔히 세탁실로 사용하는 다용도 주방 쪽 발코니에 설치하는 경우가 많다.

**새 아파트 입주 전 취득세·등록세 부과** 행정자치부는 발코니 개조를 합법화한 데 이어 입주 전에 발코니를 개조할 경우 취득세·등록세를 부과하고 입주 후에는 부과하지 않겠다는 방침을 발표했다. 결국 세금을 피하기 위해 입주 후 발코니를 개조하려는 사

람들이 많아질 것이며, 이는 발코니 개조를 합법화하는 취지를 퇴색시키는 것이라고 업계 사람들은 목소리를 높였다. 건교부는 입주 전에 개조하면 건설사가 직접 공사를 해주고 애프터서비스를 받을 수 있기 때문에 50만~100만원 정도 늘어나는 세금을 피하려고 입주 후에 공사하려는 사람이 없을 것이라고 반박했다.

예를 들어 32평형(전용면적 25.7평) 아파트의 발코니 면적을 6~7평 확장하는 데 드는 평균 공사비는 1000만~2000만원, 공사비가 2000만원이라면 새 아파트 입주자는 취득세·등록세(지방교육세 포함)를 포함해 88만원을 더 내야 한다. 하지만 건설업체가 아파트 준공과 함께 보존 등기를 하면서 내야 하는 취득세·등록세와 놓여준 특별세를 입주자에게 전가시킬 가능성이 크다. 결국 32평형 아파트 입주자가 추가로 부담해야 할 세금은 147만2000원인 셈이다.

또한 신규 아파트의 발코니를 개조할 때 가구당 발코니 폭이 평균 1.5m를 넘으면 초과 폭에 해당되는 면적은 주거 전용면적에 포함해 재산세 산정시 반영하기로 했다. 지금은 아파트 발코니 면적이 전용면적이 아닌 서비스 면적으로 분류돼 재산세 산정 기준에서 빠져 있다.

발코니 확장이 허용되면 32평형 기준으로 10평 정도 늘어난다. 따라서 건설업체는 25평형은 30평, 32평형은 40평, 48평형은 60평으로 넓어지는 효과를 볼 수 있다고 분석하고 있다. 이에 따라 집의 경제적 가치도 크게 오르게 된다. 서울의 아파트 1평이 평균 1200만원대라고 본다면 보통 3000만~4000만원 이상 가격 상승 효과가 생길 것으로 일선 중개업자들은 내다보고 있다.

일단 발코니 불법 구조 변경에 따른 위법 논란은 종식됐다. 이제 건설사들이 다양한 용도로 활용할 수 있는 발코니 구조를 선보이기 위해 각종 아이디어를 내놓을 것이며, 집집마다 색다르게 꾸민 발코니를 구경하러 다니는 재미도 쏠쏠할 것으로 보인다. ■