

# 하반기부터 달라지는 부동산제도 및 세금

2007년 하반기에는 9월 분양가상한제와 분양원가 공개, 신축주택 비과세 특례제도 폐지 등 하반기부터 달라지는 부동산 제도와 세금을 알아본다.

에디터 | 하유정

## 청약가점제를 골자로 한 청약제도의 변경

청약가점제 시행 등을 골자로 하는 <주택공급에 관한 규칙 개정안>이 마련돼, 5.16일 입법예고된 상태다. 오는 9월부터 민영주택에 청약가점제가 본격 도입된다. 9월 이후에도 순위(1~3순위)에 의한 청약방식이 유지되지만, 당첨자는 무주택 기간(32점), 부양가족 수(35점), 청약통장 가입 기간(17점)가점 항목별 점수의 합(총점 만점 84점)이 높은 청약자 순으로 당첨자를 뽑게 된다. 갑자기 바뀌는 제도에 박탈감을 느낄 청약자를 위해 중소형(전용 85㎡ 이하) 아파트는 전체 물량의 75%를 가점제로, 25%를 추첨제로 병행 실시하고, 중대형(85㎡ 초과)의 경우는 채권입찰제를 우선 적용하되 채권응찰금액이 같으면 50%는 가점제로 50%는 추첨제로 공급한다. 그 외에도 실질 분양가 인하를 위해 채권입찰제 상한액이 하향 조정되고, 청약자의 편의도모와 청약과열에 따른 줄서기, 교통혼잡 등의 부작용을 방지하기 위해 인터넷 청약을 수도권에서 전국으로 확대·시행한다. 또한, 입주자 선정 업무의 투명성을 제고하기 위해 입주자 모집업무를 은행에서 전담하도록 하고, 예비 입주자 선정 절차 및 특별공급 횟수 제한 등 입주자 선정 업무가 대폭 개선된다.

## 분양가상한제와 분양원가 공개 등 <주택법 시행령 및 시행규칙 시행>

**등기부 기재가격 택지비로 인정** - 토지의 실제 매입가격을 택지비로 인정받는 범위에 '2006년 6월 1일 이후 부동산등기법에 따라 부동산등기부에 기재된 가격' 이 포함된다. 인정한도는 주택법개정안 공포일인 4월 20일 이후 매입한 경우는 감정평가 방식으로 산정한 가격(감정평가액+가산비)의 120%까지이며 법 공포일 이전에 매입한 경우는 매입가 전액이다.

**반값아파트 10월 분양** - 토지임대부 및 환매조건부 분양주택은 수도권 내 주택공사의 사업장에서 10월 중 예시법 공급된다. 이들 주택의 공급 대상은 일반 분양주택 청약자격자와 동일하다. 토지임대부 분양주택의 토지부분 임대료는 현 공공택지 공급가격을 기준으로 주공의 자본비용율을 고려해 책정된다. 토지 임대 기간은 30년이며, 임대료는 2년마다 갱신하되 증액한도는 2년간 5%를 넘지 못한다. 환매조건부 분양주택의

분양가는 택지공급가격 조정 등을 통해 일반 분양주택에 비해서는 다소 낮은 가격으로 공급된다. 환매 기간은 20년이며 환매 기간 내 환매할 때의 가격은 최초 공급가격에 1년 만기 예금이자율이 적용된다. 주택법에 따라 질병, 해외이주, 직장이동 등의 사유가 발생했을 경우에는 10년 이내에 전매가 허용되고 10년 이후에는 별도 사유 없이 환매 가능하다.

**지하층 건축비는 기본형 건축비로 전환** - 현재 친환경인증을 받았을 경우 기본형 건축비의 3%, 소비자만족도 10위 이내 업체에 2%를 가산해주는 제도는 주택성능등급제도로 통합된다. 현재 라멘조 및 철골조로 지을 때에만 가산이 허용되고 있으나 SRC(철골철근콘크리트) 구조에 대해서도 가산된다.

**수도권 투기과열지구는 분양가격 공시** - 수도권 지역은 투기과열지구에서 분양하는 모든 주택을 분양가격 공시 대상에 포함시킨다. 수도권 이외의 지역에 대해서는 투기과열지구 중에서 집값상승률, 청약경쟁률 등을 고려해 건교부장관이 별도로 정하는 기준에 해당되는 지역과 시·군·구청장이 분양가 상승우려가 크다고 판단해 지정을 요청하는 지역 중에서 건교부장관이 주택정책심의위를 거쳐 지정한다.

**지방 비투기과열지구 6개월 전매제한** - 수도권은 1·11 대책 때 밝힌 대로 전매제한기간이 공공주택은 10년(85㎡ 이하), 7년(85㎡ 초과), 민간주택은 7년(85㎡ 이하), 5년으로 정해진다. 지방의 경우는 지금처럼 공공주택은 5년(85㎡ 이하), 3년(85㎡ 초과), 민간주택은 투기과열지구의 경우 충청권은 3년, 기타 지방은 1년이다. 지방 비투기과열지구는 전매제한이 없었으나 6개월로 신설된다.

**실매입가로 택지비 산정 때는 필요경비만 가산** - 택지비를 산정할 때 고려되는 가산비는 공공택지의 경우 현재 인정되는 연약지반공사비, 암석지반공사비, 택지선수공급에 따른 기간이자, 등기수수료, 제세공과금, 택지명의변경비 외에 차수벽 설치비와 방음시설 설치비용이 추가된다. 민간택지의 경우에는 과거 원가연동제때와 동일하게 연약지반공사비, 암석지반공사비, 차수벽 설치비, 방음 시설 설치비, 지장물 철거비, 간선 시설 설치비, 진입도로 개설 시 편입택지비, 감정평가수수료 등이 추가된다. 민간택지 중 실매입가를 택지비로 산정하는 경우에는 택지매입에 따르는 제세공과금과 법정수수료 등만 인정된다.

**역모기지제도 활성화** - 역모기지제도 활성화를 위해 고령자가 주택금융공사의 보증을 받아 주택을 담보로 금융기관으로부터 노후 생활자금을 대출(역모기지)받는 경우 담보로 제공하는 주택에 대한 근저당권설정등기 시 제1종국민주택채권 매입의무(설정금액의 1%)가 면제된다. 또 건축법에 따른 150세대 이상의 주상복합주택에 대해서도 주택법에 의한 공동주택 관리규정을 적용받도록 해 공동주택의 입주자가 임은 재산상 손해를 배상하기 위해 3000만~5000만 원의 보장금액을 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁해야 한다. ☞