정기 국회에 바란다

부동산 시장 정상화를 위해 빠른 법 개정 필요

정부가 잇따라 부동산 대책을 발표하고 있지만 시장에는 여전히 찬바람이 분다. 국회에서도 여야가 부동산 규제 완화안에 대해 날카롭게 대립하고 있다. 하지만 여야 모두 결국 부동산 시장 정상화라는 대명제 아래 세부 시행 방안에 대한 이견이 있을 뿐이다. 국회에 바라는 각계의 의견을 들어보자. 글 박준형 사진 〈NOBLE ASSET〉

이번 정기 국회에서 논의되고 있는 많은 의제 가운데 핵심은 종합부동산세(이하 종부세) 관련 개정안이다. 과세 기준을 6억 원에서 9억 원으로 완화하는 정부의 종합부동산세 개편안은 이르면 오는 10월 말 국회에서 입법화 과정을 거칠 것으로 보인다. 하지만 종부세 개편안에 대한 한나라당 내부의 이견과 야당의 반발이 거세 입법 과정에서 세율 조정 등 개편안의 대폭적인 손질 가능성을 배제할 수 없는 상황이다. 당 최고 위원인 허태열 의원은 "헌재의 결정을 보고 수정 의견이 나오면 이를 계기로 논의해야 한다"고 말했으며, 초선의 김성태 의원은 "종부세 개편안은 1%를 위한 정책"이라고 반대했다.

종부세 완화 팽팽한 대립

지난 9월 18일, 헌법 판소에서 종부세의 위헌 여부 공개 변론이 열려 찬반 양론의 열띤 토론이 있었다. 이번에 공개된 변론 내용을 살펴보면, 종부세와 관련해 첨예한 시각 대립을 짐작해볼 수 있다.

먼저, 종부세 위헌 청구인 측의 민한흥 변호사는 "과세 대상자들은 내 집을 사긴 했는데, 사실상 국가에 세들어 사는 비참한 기분"이라고 종부세 대상자의 마음을 대변했다. 1년에 3000만 원의 종부세를 낸다면 한 달에 250만 원짜리 월세를 사는 것과 같다는 논리를 폈다. 민 변호사는 또 "종부세 상한이 전년도에 비해 최고 3배까지 증액할 수 있도록 하는 점에서 세금의 폭탄성, 징벌성이 드러났다"면서 "시장 원리에 맞지 않는 굉장히 과격한 과세 방식"이라고 지적했다.

전정구 변호사도 "은행 예금, 주식, 주택은 모두 국민 저축의 일환"이라며 "종합예금세, 종합주식세는 없는데, 종부세만 두는 것은 주택을 토지와 달리 보호 · 육성 대상으로 규정한 헌법에 위반된다"고 주장했다.

이에 맞서 정부 측 대리인인 서규영 변호사는 "국토가 작고 인구가 많은 우리나라에서 부동산은 매우 중요한 부의 증식 수단으로 인식돼왔다"며 "보유세 부담이 작다 보니 다주택 소유자가 많아져 결국 국민들이 인간다운 삶을 살 수 있는 권리를 침해받았다"고 주장했다. 서 변호사는 "지난해 종부세 대상자는 37만 9000가구로 전국 전체 가구의 2%이며, 주택 보유 가구의 3.9%에 불과하다"면서 "거래세를 낮추고 보유세 부담을 현실화하는 방향으로 세제를 개편한 것도 이러한 현실 때문"이라고 말했다.

애가 타는 건설사들, 빠른 법 개정 원한다

침체 일로에 있는 건설사들은 내심 이번 정기 국회에서 부동산 규제 완화를 비롯해 건설사들의 유동성을 완화하는 정책이 나올 것으로 기대하고 있다. 그러나 잇따른 정부의 부동산 대책 발표에도 불구하고 좀처럼 시장 상황이 나아지고 있지 않아 특단의 대책이 나오지 않는 이상 건설 경기를 회복하기란 쉽지 않을 것으로 예상하고 있다.

한 건설사 관계자는 "9월 국회에서 세제 완화를 비롯해 건설사들의 유동성을 완화하는 정책이 나올 것으로 기대하고 있다. 규제 완화 가능성은 늘 열려 있지만 이것이 투기 문제 등과 얽혀 있어 현실화하기까지 많은 난관이 예상된다"고 말했다. 증권사 건설주 담당자 역시 "미분양 해소 추가 대책 등에 대한 기대로 최근 건설주들이 힘을 받고 있는 것으로 보인다"며 "정부가 금리 인상으로 유동성을 제한하는 상황에서 일부에서 언급되는 DTI 완화 등은 유동성 제한과 배치되는 것이어서 현실화가 쉽지 않을 것"이라고 평가했다.

시장 침체의 직격탄을 맞고 있는 것은 건설사뿐만 아니다. 현장의 공인중개사들도 이번 국회에서 규제 완화가 빨리 시행되기를 바라고 있다. 특히 종부세 완화가 강남권 아파트 거래를 활성화시킬 것으로 기대를 모으고 있다. 한 공인중개사는 "내년 상반기를 주택 가격 저점으로 보고 올 연말부터 매수에

나서려는 사람들이 많다"며 "연말부터 종부세 완화에 따른 주택 거래 활성화 효과가 나타날 것"이라고 내다봤다.

일반 시민들 역시 이번 국회에서 빠른 합의를 통한 법 개정을 바라고 있다. 하지만 구체적인 법 개정에 대해서는 차이가 있다. 특히 종부세에 대해서는 강 · 남북의 시각차가 뚜렷한데, 강남의 한 주민은 "작년에 종합부동산세 내려고 대출을 받았습니다. 소득이 없는데 집을 팔아서 내라는 건가요. 종부세 완화는 꼭 필요합니다"라고 말했다. 강북 지역의 한 주민은 종부세 개정에 대해 반대 입장을 밝히면서도 '1가구 1주택자의 종부세 부과 배제'의 필요성은 인정하는 편이다.

이번 국회에 대한 구체적인 바람은 차이가 있지만 한 가지 공통점은 여야 합의로 빠른 개편안이 마련되었으면 하는 것이다. 정부가 계속 대책을 내놓지만 시장에서 크게 효과를 발휘하지 못하는 이유는 무엇보다도 또 추가 대책이 발표될 거라는 예상 때문이다. 시장이 원하는 것은 무조건적인 규제 완화가 아니라 시장이 정상적으로 작동될 수 있는 대책이 조속히 마련되는 것이다. 만약 국회에서 논란만 지속하며 부동산 관련 제도 개편이 지연된다면 이것이야말로 부동산 시장을 가장 어렵게 만드는 일이다.

우리나라 주택 정책에 관한 OECD 권고 요약

▶ 토지 이용 규제를 합리화하고 주택 공급의 탄력성을 높여가면서 (특정 지역의) 집값 안정을 위해 도입된 신규 아파트 분양가 규제나 원가 공개 같은 규제를 점차 폐지해나갈 것.

▶ 주택 공급 확대, 특히 수도권 공급 확대에 지속적으로 역점을 둘 것.

▶ 공공은 신규 주택 건설을 위한 택지 공급을 확대하고 토지 이용 규제를 완화해 민간이 수요에 대응할 수 있도록 촉진하는 역할에 치중할 것.

▶ 민간 주택 공급에 보다 많은 공공 택지를 할애해 소비자들의 선호에 부응하도록 할 것.

▶ 특히 주택 가격이 오르고 있는 지역의 아파트 재건축 규제를 점차 폐지할 것.

▶ 금융 기관에 대한 강력한 건전성 감독을 훼손하지 않으면서 민간에 의한 주택 대출 규제를 완화할 것.

▶ 장기 채권 시장 육성 등을 통해 민간 모기지 시장의 발전을 촉진할 것.

▶ 거래세 완화, 보유세 강화 노력을 지속하되, 보유세를 집값 안정이나 소득 재분배 수단으로 사용하지 말 것.

▶ 양도소득세로 인한 왜곡을 줄이기 위해 높은 세율을 낮출 것.

출처 Jones, R. and T. Yokoyama (2008), 'Reforming Housing and Regional Policies in Korea', OECD Economics Department Working Paper, No. 613