



부동산 세제 관련 개편안 심층 분석

세제 개편안 봇물, 추가 완화안 나올 듯

지난 8월 21일, 부동산 관련 세제 완화안이 발표됐다. 하지만 발표된 내용만으로는 시장을 만족시키지 못해 세제 추가 완화가 예상되고 있다. 현재까지 논의되고 있는 세제 개편 방향과 시장의 요구를 살펴보고, 한나라당 등이 국회에서 발의한 부동산 세제 개정안을 짚어보자. 에디터 박준형 사진 최지영, <NOBLE ASSET>

“거래를 성사시키지 못한 지 두 달이 넘었어요. 집을 팔려고 했던 사람도 종합부동산세(이하 종부세)·양도소득세(이하 양도세) 완화 계획이 추가로 나올 거라는 기대감에 매물을 거둬들이고 있고, 매수자들은 추가적인 세제 완화 후 나오는 매물을 잡겠다고 관망하고 있습니다.” 강남구 압구정동 현대아파트 A공인 실장의 말이다. 서초구 잠원동의 B공인 대표 역시 “문의 전화 자체도 예년의 60~70% 수준밖에 안 됩니다. 정부의 규제 완화에 대한 기대감이 높기 때문인 것 같아요”라고 말한다. 경북 지역도 상황은 비슷하다. 종부세가 완화되더라도 혜택을 보는 단지는 많지 않지만 일단은 정부의 세제 개편 진행 상황을 지켜보자는 게 현장의 분위기다.

부동산 세제 개편 방향에 대해 정부, 여당, 야당의 의견이 제각각이다. 이에 따라 지난 21일 발표된 부동산 종합 대책에서도 세제 완화 내용은 거의 빠진 상황이다. 어려움을 겪고 있는 건설 업계를 살리기 위해 시급한 주택 건설용 토지에 대한 종부세를 없애고, 사업 시행자가 소유한 미분양 주택에 대한 종부세 비과세 기간을 2년에서 5년으로 늘리는 등의 대책만 발표된 것이다. 따라서 추가적인 개편이 필요하다는 의견이 힘을 얻고 있고, 정치권에서도 정부와의 논의를 통해 추가 개편안을 내놓을 거라고 발표하고 있다. 정치권에서 논의되고 있는 세제 개편안에 대해 살펴보자.

한나라당 종부세 완화, 정부 일단 보류

종부세 완화를 골자로 한 한나라당의 개정안 발의 이후 민주당은 이에 반발해 따로 개편안을 내놓기도 했다. 논란을 촉발한 종부세법 개정안의 주요 골자는 과세 기준을 현행 6억 원에서 9억 원으로 올리고, 과세 방식을 현재의 가구별 합산에서 인별 합산으로 바꾸겠다는 것이다. 이렇게 되면 부부가 공동 명의로 18억 원짜리 집을 소유한 경우 종부세 과세 대상에서 제외될 수 있다. 가구별 합산일 때는 종부세 과세 대상이 되지만 개인별 합산으로 바뀌면 각각 9억 원을 소유한 셈이 되기 때문이다.

고가 주택을 소유하고 있지만 소득 수준이 낮아 고액의 세금을 납부하기 힘든 고령자를 위해 공성진 의원과 이종구 의원이 개정안을 제출했다. 두 의원의 취지는 같지만 공성진 의원은 60세 이상 소득 2400만 원, 이종구 의원은 65세 이상 소득 3600만 원 이하에 해당되는 주택 보유자의 종부세를 100% 면제하는 법안이다. 민주당은 현 종부세를 그대로 유지하되, 고령자의 어려움을 덜어주기 위해 1가구 1주택 10년 이상 보유자이면서 65세 이상인 경우 양도나 상속 시점까지 납부를 유예해야 한다는 당론을 정했다.

정부 역시 고령자에 한해 종부세와 양도세의 세율을 낮추거나 세액을 깎아 주는 방안을 검토하고 있다. 그러나 여권 일부에서 제기했던 종부세 과세 기준 완화(6억→9억 원), 주택 양도 시점까지의 세금 납부 유예(과세 이연) 등은 일단 검토 대상에서 제외시켰다. 이는 여당 의원들이 종부세법 개정안을 제출한 상황이라 당정 간의 논의 없이 정부가 별도로 개정안을 내놓을 수 없는 상황이기 때문이다.

취·등록세 절반으로 뚝, 양도세 규정 '예외' 만든다

양도세 완화안에 대해서는 의견이 엇갈리고 있다. 1가구 1주택 장기 보유자의 양도세를 인하해주는 데 대해서는 여야간 이견이 없어 보인다. 민주당은 1가구 1주택 양도세 비과세 요건 중 일부 지역의 경우 2년 이상 거주 요건을 폐지하는 것으로 당론을 결정했다. 또 1가구 1주택의 장기 보유 특별 공제를

세제 관련 부동산 대책 일지

일시	부동산 대책	세제 관련 내용
2001. 5. 23	건설 산업 구조 조정 및 투자 적정화 방안	· 취·등록세 50% 감면 · 2001년 말까지 구입한 신축 주택 양도세 면제
2002. 9. 4	주택 시장 안정 대책	· 서울, 신도시, 과천 '2년 보유' 양도세 비과세
2002. 10. 11	부동산 시장 안정 대책	· 부동산 투기 혐의자 국세청 통보 및 세무 조사 · 투기지역 내 양도세 실거래가 과세 탄력세율 적용
2003. 10. 29	주택 시장 종합 대책	· 종합부동산세 시행 · 1가구 다주택자 보유자에 대한 양도세 강화
2005. 8. 31	부동산 종합 대책	· 종부세 부과 대상 가구별 합산 → 인별 합산 · 1가구 2주택자 양도세 종과(2007년 이후)

확대하고, 일시적인 2주택으로 인한 비과세 허용 기간도 현행 1년에서 2년으로 조정한다는 안을 가지고 있다.

한편, 한나라당 정두언 의원은 3~4년 이상 장기 거주 1주택자의 양도세를 30% 공제하고, 이를 매년 10% 상향 조정. 지방 미분양 주택이라는 단서가 있긴 하지만, 현행 50% 초과되는 1가구 2주택 보유자의 양도세 규정도 '예외' 규정을 두어야 한다는 법안을 제출했다.

취·등록세의 감면안도 제출된 상황이다. 박영선 의원은 현행 취·등록세율(지방교육세 : 등록세의 20% 포함)을 현행 2.2%에서 1.1%로 낮추는 개정안을 제출했다. 하지만 거래세가 절반으로 줄어들게 되면 지방자치단체의 세수 결손이 수천억 원에 이를 것으로 예상돼 정부가 보류한 상태다. 때문에 박 의원의 개정안이 통과되려면 우선 지자체 재정 문제 해결 방안부터 강구해야 할 것으로 보인다.

기획재정부 '곤란' vs. 한나라당 '압박'

종부세 개정안의 실현 가능성은 어떠할까? 한나라당은 현행 종부세 기준(6억원)이 너무 낮아 납세자의 반발이 크고, 과도한 부동산 규제로 경기 침체가 가중되고 있어 종부세 완화가 시급하다는 논리다. 하지만 정부는 성장 중심의 정책을 폈다가 물가가 폭등하면서 여론의 집중 포화를 맞고 있는 상황에서 종부세를 풀었다가 부동산 투기가 재연될 경우 부담을 떠안아야 하는데 서민들의 반발도 예상돼 망설이고 있다.

올 정기 국회에 세제 전반에 대한 개편안을 내놓겠다고 정권 출범 초기부터 공언해온 기획재정부지만 아직 종부세나 양도세 등 부동산 세제에 대해서

는 매우 신중한 입장이다. 재정부의 기존 입장은 '부동산 투기 우려가 없을 때 관련 세제를 완화하겠다'는 것이다. 기획재정부는 특히 '과연 언제가 부동산 투기 우려가 없는 때냐'는 질문에 대해 명확하게 답하기는 힘들지만 '상당수 전문가들이 투기 우려가 없다고 판단하는 때'라고 설명한다. 하지만 최근 집값이 떨어지는 데도 불구하고 재산세 부담이 늘어나 여기저기서 불만이 터져나오고, 일부 지역을 제외하고는 부동산 거래가 침체되면서 집값이 하락하고 있어 더 이상 규제 완화를 미루면 실기할 수도 있다는 주장도 나오고 있다.

국회 의석의 절대 다수를 차지하고 있는 한나라당이 강력하게 법을 추진할 경우 정부나 야당의 협조 없이도 법 개정이 이루어질 수 있지만 '부자만을 위한 세제 정책'이라는 급지 않은 시선을 무마하는 것이 난제로 보인다.

주택 정책의 최종 목표는 일반 국민의 주거 수준 향상과 시장 소외 계층에 대한 최소한의 주거 수준을 보장하는 데 있다. 즉, 수요에 부응하는 양질의 주택 공급과 주거 이동을 통한 주거 수준 향상 보장이 필요하고, 사회적 약자에 대한 주거 복지 대책이 필요하다는 이야기다. 그러나 참여정부는 주택 가격 급등으로 인해 투기 억제를 위한 각종 부동산 대책을 남발했지만 이는 문제의 원인에 대한 본질적 해결책이 아니었다.

주택 가격은 시장이 작동한 결과이며, 국지적인 주택 가격 안정은 주택 정책의 목표가 아니다. 최근 주택 가격 상승은 세계적 현상이지 우리나라만의 현상은 아니다.

부동산 세제는 가격 안정 대책이 아니라 효율성·공평성 등 조세 원칙에 부합되도록 운영해야 할 것이다.

각 당이 추진하는 세제 완화안

구분	한나라당	민주당
상태	당론 미확정, 소속 의원 개별 법안 제출	당론 확정
종합부동산세	과세 기준 6억 원에서 9억 원으로 상향(공성진, 이종구, 한선교, 이해훈 의원) 세대별 합산에서 개인별 합산으로 변경(이해훈, 이종구 의원) 5~10년 1가구 1주택 소유자 종합부동산세 50% 경감, 10년 이상 보유자 전액 면제(공성진 의원) 소득 2400만 원 이하 65세 이상 1주택 보유자 종부세 100% 감면(공성진 의원) 소득 3600만 원 이하 60세 이상 1주택 보유자 종부세 100% 감면(이종구 의원)	현행 틀 유지 단, 1가구 1주택 10년 이상 보유자이면서 65세 이상인 고령자에 대해 양도, 상속 시점까지 납부 유예
재산세	6억 원 초과 주택 재산세 인상률 상한선 50%에서 25%로 하향 과표 적용률 작년 수준(50%)으로 동결	주택분 재산세 30% 경감
취·등록세	당론 미확정	50% 경감
양도소득세	3~4년 거주 고가 1주택자 양도세 30% 공제, 매년 10%씩 공제를 상향(정두언 의원)	1가구 1주택 양도세 비과세 요건 중 일부 지역 2년 이상 거주 요건 폐지 1가구 1주택 장기 보유자 특별 공제 확대 일시적 1가구 2주택자 양도세 비과세 허용 기간 현행 1년에서 2년으로 연장

자료 : 국회, 민주당