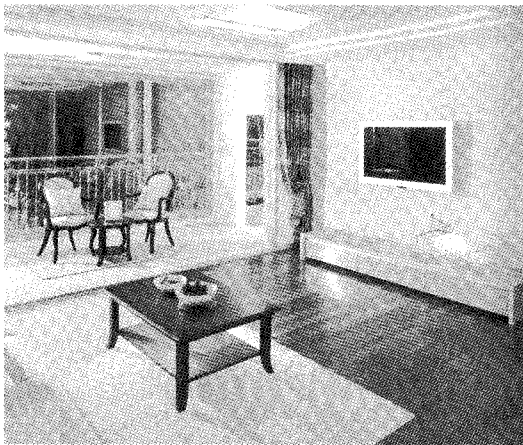


부동산 과다보유세 2006년 시행

취재 왕희삼 기자



정부는 부동산 관련 지방세를 전면 수정키로 했다. 부동산 투기를 원천적으로 막고 과세 형평성을 실현하기 위해서다.

재산세 납세부담이 작은 강남권 소형 재건축아파트를 겨냥해 향후 재산세는 시가로 부과하고, 부동산 과다보유자에 대해서는 가칭 '종합부동산세'가 신설된다.

행정자치부는 이들 조치가 시행되면 부동산 투기가 크게 억제되고 재산세 부담의 형평성도 개선될 것으로 보고 있다.

부수적으로 지방자치단체의 재정 확충에도 도움을 줘 일석삼조의 효과를 가져올 것으로 기대하는 분위기도 있다.

부동산 과다보유세 주요 내용

면적이 아닌 시가에 따라 부과

재산세 부과 건물시가로 산정 내년부터 재산세는 면적(평형)이 아닌 시가에 따라 부과된다.

행자부는 강남 소형 아파트 재산세가 강북 중대형 아파트 재산세보다 세부담이 작은 현상을 원천

적으로 개선하기 위한 것이라고 한다.

재산세를 면적을 기준으로 부과하는 현재의 '원가방식'은 지난 60년대 도입된 방식이다. 도입 당시에는 재건축 아파트에 대한 투기개념이 없어 아파트 면적이 곧바로 시세에 연결됐다.

하지만 현재 서울 강남권 소형 아파트가 강북지역 중·대형 아파트 가격을 웃돌아 주택 면적이

의미가 없게 됐다.

우선 내년 재산세부터는 아파트에 대한 과표를 산정할 때 '국세청 기준 시가에 따른 가감산률 제도'를 개발해 적용함으로써 아파트의 경우 시가에 따라 납부 세금이 달라질 수 있도록 했다.

이후 2005년 시행을 목표로 현재 건물과표 기준가액 m^2 당 17만원선인 것을 국세청 기준시가 수준인 m^2 당 30만~54만원(평균 46만원)으로 적용토록 지방세법령을 개정기로 했다.

시가를 반영해 재산세를 부과하면 서울 강남권

1가구 1주택 소유자 등 서민층의 세부담이 과중되지 않도록 세율체계를 조정하는 방안을 함께 검토기로 했다.

종합부동산세 신설

오는 2006년부터는 현행 종합토지세 제도를 이원화해 시·군·구 자치단체에서 현행처럼 부동산 보유세인 종토세를 관할구역 토지만 대상으로 과세해 시·군·구의 재정수요를 조달하는 본래적 기능을 그대로 수행한다.



전문가들은 현재 종합토지세나 재산세 세율이 워낙 낮은 수준이기 때문에 정부의 이번 보유세 강화 방침은 장기적 관점에서 바람직하다고 평가했다. 하지만 부동산 가격 상승기에 세금은 그다지 중요한 투자기준이 아니기 때문에 시장에 특별한 파장을 없을 것으로 내다봤다.



아파트 재산세는 현재보다 60~70% 오르지만 강북과 수도권, 지방의 일부 아파트는 20~30% 내릴 것으로 행자부는 전망했다.

부동산 토지 과표 기준 변경

현재 부동산 보유세의 과표 현실화를 위해 지자체가 자율적으로 결정고시하던 공시지가 적용률을 지방세법 개정을 통해 2006년부터 공시지가의 50%를 적용하도록 법규로 규정된다.

공시지가는 현재 전국 평균 36%이며, 시·군·구별로는 30% 내외로 다소간 차이가 있다. 이를 2005년까지는 시·군·구별로 공시지가를 매년 3% 이상씩 인상해 2006년께 50%에 이르도록 유도할 방침이라고 한다.

이 경우 서민층의 세부담도 계속 높아지는 만큼

그리고 전국에 산재한 보유토지를 합산해 국세로 이관함으로써 가칭 '종합부동산세'를 신설하는 방향으로 개편한 뒤 부동산 과다보유자를 대상으로 정부 차원에서 증과세해 부동산 투기를 억제할 계획이다.

정부는 부동산 과다보유자를 정부와 지자체가 공동으로 선별 작업해 전국의 토지를 합산해 누진과세할 계획인데 대상은 5만~10만명 이상이 넘을 것으로 관측된다.

'종합부동산세' 신설에 따른 세입은 지방재정이 취약한 지방자치단체에 양여해 지방 주민의 삶의 질 향상을 시키는 데 목적을 두고, 복지증진, 교육환경 개선 등의 분야에 사용될 예정이다.

장기적으로는 '가격안정' 기대

전문가들은 현재 종합토지세나 재산세 세율이 워낙 낮은 수준이기 때문에 정부의 이번 보유세 강화 방침은 장기적 관점에서 바람직하다고 평가했다. 하지만 부동산 가격 상승기에 세금은 그다지 중요한 투자기준이 아니기 때문에 시장에 특별한 파장은 없을 것으로 내다봤다.

부동산114 김희선 전무는 “그동안 보유세 강화 방침은 지속적으로 발표됐지만 지자체의 반대 등에 부딪쳐 제대로 시행되지 못했었다”면서 “정부가 내놓은 수많은 정책에 이미 내성이 생긴 부동산 가격이 보유세 강화 발표만으로 안정되기를 바라는 어려울 것”이라고 말했다.

김 전무는 이어 “하지만 단기적으로 별 효과가 없더라도 지나치게 낮은 현행 보유세율을 단계적

으로 확립해야 한다”고 덧붙였다.

건설산업전략연구소 김선덕 소장은 “대부분의 부동산 세제 전문가들은 보유세는 높이고 거래세는 낮춰 부동산 보유로 인한 이득은 줄이고 지출은 크게 하자고 주장하고 있다”면서 “정부 정책은 보유세와 거래세를 모두 높이는 쪽으로 가고 있지만 장기적으로는 가격 안정에 도움이 될 것이다.

하지만 현재와 같은 가격상승기에는 세금 증가분보다 가격 오름폭이 크기 때문에 매물속출이나 가격안정 등으로 이어지기는 힘들다”이라고 말했다.

이중과세 논란

‘부동산 과다보유세’가 소기의 목적을 달성하

“ 우선 지방자치단체에서 종합토지세와 재산세를 먼저 거둔 뒤 중앙정부가 일정 규모 이상의 부동산 과다 보유자에게 국세를 다시 부과하겠다는 발상은 이중과세 논란을 불러일으킬 소지가 다분히 있다고 한다.



으로 상향조정하는 것은 꼭 풀어야할 과제”라면서 “부동산 관련 세금을 시장 상황에 따라 단기 처방책으로 이용하기보다는 장기적이고 통일된 기준

는데 어느 정도 기여할 수 있을지 모르지만 적지 않은 문제점을 내포하고 있음을 전문가들은 지적한다.

우선 지방자치단체에서 종합토지세와 재산세를 먼저 거둔 뒤 중앙정부가 일정 규모 이상의 부동산 과다 보유자에게 국세를 다시 부과하겠다는 발상은 이중과세 논란을 불러일으킬 소지가 다분히 있다고 한다.

90년 부동산 투기 근절을 위한 토지공개념 차원에서 도입됐던 토지초과이득세라는 것이 양도소득세와의 이중과세 논란을 야기했고 결국 헌법 불합치 판결을 받아 조기 폐지됐던 것을 전문가들은 지적한다. ㉸

