

# 새해에 달라지는 주택·토지관련 제도



8·31부동산 대책 후속법안이 속속 입법화하고 있다. 후속법안 14개 가운데 주택법 등 7개가 2005년 12월초 정기 국회를 통과했다. 정부와 여당은 나머지 법안도 연말 임시국회에서 처리할 방침이다. 종합부동산세, 2주택자 양도세 증과를 담은 부동산 관련 세법의 경우 여야간 진통을 겪고 있지만 2006년 시행에는 문제가 없을 것으로 정부는 보고 있다. 이들 법안의 시행은 대부분 2006년초~7월을 목표로 하고 있어 주택·토지시장에도 큰 변화가 올 것으로 예상된다.

## 주택분야

2006년부터는 분양가상한제(원가연동제)와 원가공개 대상에 공공택지 내 전용면적 25.7평 초과까지 확대된다. 원가공개 대상도 세분화해 당초 5개에서 7개(택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비)로 늘렸다. 분양가 상한제 주택의 전매 제한 기간도 25.7평 이하는 5년(지방)과 10년(수도권), 25.7평 초과는 3년과 5년으로 각각 연장했다. 이 제도는 예정된 판교신도시 분양 이전인 2006년 2월께 시행될 것으로 보인다.

공공택지 내 주택공사 등 공공기관이 주택을 건설, 분양·임대하는 주택공영개발 방식도 2005년 12월말 시행했다. 투기가 우려되거나 주택정책 목적상 공공의 주도적 역할이 필요한 지역을 주택공영개발지구로 지정해 임대주택을 탄력적

으로 공급하게 된다. 국민임대단지 규모를 30만평에서 60만평으로 늘리는 내용의 국민임대특별조치법도 2005년 12월 초 시행됐다. 다만 30만평 초과분에 대해선 국민임대주택 비율을 50%에서 40%로 낮추기로 했다.

2006년 7월 시행될 도시재정비촉진을 위한 특별법은 강북뉴타운·재개발을 활성화하기 위해 용적률 상향 등 대폭적인 지원책을 담고 있다. 용도지역을 바꾸고 용적률을 자치단체 조례에 관계없이 2종 일반주거지역은 250%, 3종은 300%까지 가능해졌다. 역세권 등 상업지역에선 50층이 넘는 초고층 주상복합아파트도 가능하다. 중소형 평형 비율이 줄어 중대형아파트를 많이 지을 수 있다. 특별법 검토과정에서 단독주택지역 재건축의 규제 완화 여부가 논란이 됐으나 어떤 식이든 재건축에는 규제를 완화하지 않기로 했다.

주택건설업체나 시행사들이 신경써야 할 부분이 개발부담금제와 기반시설부담금제이다. 우선 개발부담금은 2006년 1월부터 사업허가를 받게 되는 택지개발, 골프장, 터미널 등 토지개발 사업에 대해 부과된다. 또한 연면적 60평이 넘는 건축물을 신·증축할 때 매기는 기반시설부담금제도 적지 않은 부담이 될 것으로 보인다.

정부는 규제 완화 인센티브를 자치단체 등 공공이 시행하는 사업장에만 주려다 민간(조합) 시행에도 주기로 했다.

**토지분야**

2006년 시행될 토지분야 법규는 토지 투기 억제에 초점이 맞춰져 있다. 2006년 초부터는 토지거래허가구역에서 농지나 임야를 취득할 때 전 세대원이 현지에서 1년이상(종전 6개월)거주를 해야 한다. 이에 앞서 토지거래허가구역에서 토지 취득일로부터 최장 5년간 전매를 제한하는 내용(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령)은 2005년 11월 11일부터 시행됐다.

2006년 3월부터 토지거래허가지역내에서 토지이용 의무나 강화된 거래절차를 위반한 땅주인을 신고하는 사람에게 50만원의 포상금이 주어진다. 전국적으로 포상금을 겨냥한 신고꾼(일명 토파라치)이 등장, 땅 투기가 한풀 꺾일 것으로 정부는 예상하고 있다. 토파라치에 걸리면 500만원에서 취득가액의 10%로 상향조정된 이행강제금을 물어야 한다. 비도시지역에서 임야 등을 쪼개파는 것도 개발행위 허가대상에 포함돼 엄격히 제한된다. 토지거래허가구역은 수도권과 충청권을 중심으로 총 68억1600여만평으로 전국토의 22.55%에 이른다.

토지투기 우려지역에서 부재지주에 대한 채권보상도 의무화 한다. 1억원 초과분에 대해서만 적용된다. 토지투기우려지역은 건교부장관이 토지가격 상승 정도 등을 감안해 지정할 계획이다.

주택건설업체나 시행사들이 신경써야 할 부분이 개발부담금제와 기반시설부담금제이다.

우선 개발부담금은 2006년 1월부터 사업허가를 받게 되는 택지개발, 골프장, 터미널 등 토지개발 사업에 대해 부과된다. 토지공개념 3법의 하나로 도입됐던 개발부담금제는 토지초과이득세제가 위헌판결을 받으면서 지방에서는 2002년, 수도권은 2004년 2월부터 부과가 중지됐으나 2년만에 부활하는 것이다. 개발부담금제란 토지의 형질변경이나 용도변경을 수반하는 개발사업의 시행자로부터 부담금 형태의 공과금인 개발부담금을 징수, 해당 지방자치단체 등에 배분

하는 구조이다.

부과방식은 사업종료시 지가에서 사업착수시 땅값, 개발비용, 정상 지가상승분을 제외한 개발이익중 25%를 납부토록 한다. 용도변경이 이뤄지는 사업은 토지 취득시점부터 사업종료시까지의 개발이익이 환수대상이다. 부과대상은 30개 개발사업으로 특별시·광역시 200평, 이외 도시지역은 300평, 농어촌 등 비도시지역은 500평 이상이다. 재건축·재개발 사업이나 기업도시는 대상에서 제외돼 별도의 개발부담금을 내지 않아도 된다. 건설교통부 관계자는 “이들 사업은 기반시설부담금을 내야 하는데 이중 부담을 막기 위한 차원”이라고 말했다.

연면적 60평이 넘는 건축물을 신·증축할 때 매기는 기반시설부담금제도 적지 않은 부담이 될 것으로 보인다. 정부와 여야는 부담금이 과도하다는 업계의 주장을 받아들여 당초안(60평 초과와 모든 신·증축 건축물)보다 대상을 줄였다. 즉 ‘동일용도내에서 기존 건축물 철거후 신축시 기존 건축물 연면적은 제외한다’는 조항을 삽입, 늘어나는 면적에 대해서만 부담금을 부과기로 한 것이다. 가구수가 늘어나지 않는 1대 1 재건축의 경우도 연면적이 늘어나면 면적 증가분에 대해 부담금을 물어야 한다. 또 논란이 됐던 민간부담률은 20%를 유지하고 지자체에서 가감할 수 있는 폭은 종전 50%에서 25%로 줄여 지자체가 부과를 깎아줄 수 있는 범위를 좁혔다. 이 법안은 국회 통과가 지연되면서 시행시기는 당초보다 1개월 정도 늦은 2006년 7월이 될 것으로 예상된다.

**부동산 세제분야**

종합부동산세와 양도세 증가를 골자로 한 부동산 법안은 여야간 진통을 겪고 있지만 예정대로 2006년 시행에 들어갈 것으로 보인다. 당정안에 따르면 주택 종합부동산세 대상은 종전 인별 합산 9억원 초과(기준시가나 공시지가 기준)에서 세대별 6억원 초과로 변경된다. 세부담 상한도 전년 대비 1.5배에서 3배로 상향 조정된다. 중부세 기준의 변경으로 강남권에서 40평형대 아파트 한채를 보유한 세대의 경우 대부분 중부세를 내야 할 것으로 보인다. 나대지, 잡종지, 도시지역 임야 등 비사업용 토지도 인별 6억원 초과에서 세대별 3



억원 초과로 조정돼 대상자가 많아지게 됐다.

2주택자나 외지인 소유의 농지·임야 양도세도 크게 늘어난다. 2주택자의 경우 2006년 1월이후 첫 양도하는 주택에 대해 양도세를 실거래가로 내야 한다. 2주택자들은 그동안 주택 투기지역에서만 실거래가로 양도세를 내왔지만 앞으로는 비투기지역에서도 실거래가로 납입해야 한다. 이에 따라 비투기지역인 서울 노원구, 남양주시, 의정부시, 동두천시, 인천 서구 등에 있는 2주택 소유자들의 세금 부담이 종전보다 30%이상 늘어날 것으로 보인다. 2주택자들은 2007년부터 양도세율이 9~36%에서 50%로 늘어난다. 장기보유특별공제 적용(10~30%)도 배제된다. 다만, 양도세 중과 대상은 수도권·광역시 소재 기준시가 1억원 초과 주택, 기타지역 소재 기준시가 3억원 초과 주택만 해당된다. 정부는 이사·근무·혼인·노부모 봉양 등 불가피한 사유로 1가구 2주택이 된 경우에는 중과세 대상에서 제외할 방침이다.

비사업용 나대지·잡종지 및 부재지주 소유의 농지·임야·목장용지는 2006년 1월부터 양도세가 실거래가로 매겨진다. 2007년부터는 1가구 3주택에 준한 양도세율 60% 적용이 적용되고 장기보유특별공제 혜택도 없어진다. 다만, 개인간 거래일 때 주택의 등록·취득세 등 거래세는 1%포

인트 내린다. 이에 따라 총 거래세율은 3.8~4%에서 2.70~2.85%로 떨어진다. 행정자치부 관계자는 “여야가 거래세 인하에 반대하지 않고 있는 상황이어서 2006년 1월 시행에는 어려움이 없을 것”이라고 말했다.

법안(지방세법)이 시행되면 실거래가로 납부하는 서울 강남·서초·송파구 등 주택거래신고제 지역에선 세금 부담이 크게 낮아질 전망이다. 그러나 주택거래신고제 지역이 아닌 곳에선 취득·등록세율이 낮아져도 2006년 1월부터 부동산 중개업법 개정으로 실거래가 신고가 의무화되기 때문에 실제 납부할 세금은 늘어날 수 있다. ☞

사외(社外)기고는 본지의 편집 방향과 다를 수 있습니다.



박원갑 중앙일보 기자

《 8·31대책 관련 주요 입법현황 》

2005년 12월 12일 현재

구 분	법 률	내 용	시행(예정)시기
주택분야	주택법	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 모든 평형으로 분양가 상한제 확대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공택지내 85㎡이하 주택 → 85㎡초과</li> </ul> </li> <li>○ 원가공개 대상 확대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공택지내 85㎡초과까지 적용</li> </ul> </li> <li>○ 공개항목 확대(5개 → 7개)</li> <li>○ 주택공영개발(공영개발지구 지정)</li> </ul>	2006년 2월말 (주택공영개발은 2005년 12월말)
	국민임대특별조치법	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국민임대단지 규모 30만평 → 60만평                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건교위에서 당초보다 10만평 확대</li> </ul> </li> <li>○ 국민임대주택 비율 축소                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30만평 초과분에 대해선 50% → 40%</li> </ul> </li> </ul>	2005년 12월 7일
	도시재정비촉진을 위한특별법	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 낙후된 구시가지의 광역개발로 주거환경 정비, 주택공급 확대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민간에도 용적률 인센티브(재건축은 불허)</li> </ul> </li> </ul>	2006년 7월
토지분야	국토의계획및이용에 관한법률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지거래 허가제 강화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이용의무 위반시 이행 강제금, 신고포상금제 도입</li> </ul> </li> </ul>	2006년 3월
	개발이익환수에관한 법률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2006년 1월 1일 이후 사업인가 받는 토지개발사업 부터 개발부담금 재도입</li> </ul>	2006년 1월
	공익사업을위한토지등의 취득및보상에관한법률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지투기 우려지역에서 부재지주에 대한 채권 보상 의무화</li> </ul>	2006년 3월
	기반시설부담금에관한법률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 연면적 60평 초과 신·증축때 부담금 부과                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만, 철거후 건물은 증축분만 부과</li> </ul> </li> </ul>	2006년 7월 (국회 본회의 통과 필요)
부동산 세제분야	종합부동산세법	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상 확대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택 : 기준시가 인별 합산 9억원 초과→세대별 합산 6억원 초과</li> <li>- 나대지 등 비사업용 토지 : 인별 합산 6억원 초과 → 세대별 합산 3억원 초과</li> </ul> </li> </ul>	2006년 1월 (국회 본회의 통과 필요)
	양도세 (소득세법, 조세특례제한법, 법인세법)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1가구 2주택자 양도세 중과                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2006년 양도세 실거래가</li> <li>- 2007년 양도세율 50% 중과 및 장기보유 특별공제 배제</li> </ul> </li> <li>○ 비사업용 토지,부재지주 농지및 임야 양도세 중과                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2006년 양도세 실거래가</li> <li>- 2007년 양도세율 60% 중과 및 장기보유특별공제 배제</li> </ul> </li> <li>○ 법인 소유 비사업용 토지 양도세 중과                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지의 양도소득에 특별부과세 30%부과</li> </ul> </li> </ul>	2006년 1월 (국회 본회의 통과 필요)
	거래세(지방세법)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개인간 거래 때 취득·등록세율 인하                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2005년 현재 3.8~4.0%에서 2.70~2.85%</li> </ul> </li> </ul>	2006년 1월 (국회 본회의 통과 필요)
	부동산등기법	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 부동산 등기시 등기부등본에 실거래가 명시 의무화</li> </ul>	2006년 1월

자료 : 재경부, 건교부, 행자부