

# 투기성이 적은 지역에 2주택자 증과세 완화해야

전국 분양 시장의 침체를 막기 위한 해법은 무엇일까? 취득등록세 및 양도세 완화가 그 답이 될 수 있다. 지방의 국민주택 규모 이하 인지는 취득등록세를 감면해주고 투기성이 없는 지방의 2주택자는 증과세를 완화하는 방안을 고려해볼 수 있다. 주택 시장의 연착륙을 위한 해법으로 부동산 세제 완화에 대해 살펴보았다. 글 주용철 세무법인 코리아베스트 세무사

## SPECIAL REPORT

건설교통부에 따르면 지난 6월 말 현재 전국 미분양 아파트는 6만 4365가구로 늘어났다. 7년 만에 최대 물량이며, 이 중 20% 가까운 1만 2249가구는 공사를 마

친 뒤에도 집주인을 찾지 못하고 있다. 특히 지방아파트의 미분양이 심각하다. 수도권 미분양 물량이 9343가구인데 비해 지방은 5만 5022가구에 이른다.

이에 대한 원인은 지방 경기의 침체와 주택 공급의 수급을 고려하지 못한 점도 있지만, 부동산세금에 기인한 면을 무시할 수 없다. 현재 부동

산세제는 주택의 보유와 양도에 대한 세금을 증과세하고 있다. 보유에 대해서는 종합부동산세를 통해 고가주택 및 다주택자들에게 경고를 보내고 있고 양도에 대해서는 3주택 이상 보유자에게 증과세를 하고 있다.

문제는 내년 이후에 적용되는 2주택자 이상인 자에 대한 증과세다. 내년 이후부터 2채 이상 보유한 사람이 먼저 양도하는 주택에 대해서는 보유기간과 거주 여부와 상관없이 무조건 50%의 높은 세율을 적용하게 된다. 장기보유에 대한 혜택도 사라지게 된다. 결국 이미 2주택자인 사람은 올해 보유하고 있는 주택 중 한 채를 팔아야 한다. 또 현재 한 채를 보유하고 있는 사람이라면 추가적인 주택 취득에 대해 확신이 서지

않은 한 취득을 자제해야 한다.

이로 인해 신규 분양아파트에 대한 취득은 쉽사리 결정할 수 없는 사안이 됐다. 특히 공급이 과다하다고 평가되는 지방 아파트에 대해서는 더욱 그렇다. 이를 방지할 경우 심각한 위기 상황이 발생할 수 있다. 현재 문제가 되는 지역은 강남권 등 일부 지역이다. 이들 지역의 부동산 가격을 안정시키고자 하는 정책으로 인해 타 지역 부동산 시장에 영향을 미쳐서는 안 될 것이다.

신규 분양아파트를 취득할 때도 혜택을 주어야 한다. 주택건설 시장의 경기를 연착륙시키기 위해서는 무엇보다도 그 취득에 대한 부담을 완화시켜야 한다. 현재 취득과 관련해서는 취득세와 등록세에 따른 부가세로 교육세와 농어촌특별세가 과세되고 있다. 분양받은 아파트에 대해서는 분양가가 과세표준이 되고 이 과표에 4.6%(국민주택 규모 이하는 4.4%)의 취득세율이 적용된다. 예를 들어 분양가 5억 원 아파트의 경우 2300만 원의 취득세 등을 납부해야 하는 것이다.

이와 관련해서 정부 여당은 신규 분양받는 아파트 및 기존 주택의 취득에 대해서 취득세와 등록세율을 대폭 낮추는 지방세법 개정안을 이번 임시국회 때 통과시키기로 결정했다. 결국 지방세법이 통과된다고 가정할 때 9월 이후 취득분부터 적용세율이 2.3%(국민주택 규모 이하는 2.2%)로 낮아지게 되는 것이다. 특히 이번 입법은 신규 분양아파트에 대해서도 혜택을 부여한다는 점에서 의미가 있다. 현재는 주택을 개인 간 거래시 2.85%의 세율이 적용되는데 비해 법인으로부터 분양받는 경우에는 4.6%의 높은 세율이 적용된다. 즉 개인이 주택을 취득하는데 있어서 '누구와 취득하느냐'에 따라서 두 배 가까운 세율 차이가 발생하는 것이다. 따라서 이번 입법으로 어느 정도 세 부담의 불공평은 해소된다고 볼 수 있다. 다만, 지방의 미분양아파트를 취득하는 경우에는 좀더 많은 혜택을 부여해서 그 취득을 유도할 필요가 있다.

예를 들어 지방에서 취득하는 국민주택 규모 이하의 아파트에 대해서는 취득세와 등록세를 일정 비율 감면해주는 것을 들 수 있다. 이를 통해 정부가 미분양 아파트에 대해서는 규제의 정도를 낮추고 있다는 인상을 심어줄 필요가 있다.

## 지방의 2주택자 중과세부터 완화해야 한다

무엇보다도 주택을 취득할 수 있는 여건을 만들어주는 것이 관건이다. 주택 가격의 급등은 일부 지역과 그 지역 내에 있는 일부 단지에 국한하는 경우가 대부분이다. 특히 2주택 중과세로 인해 연일 언론에서 상대적으로 가치가 떨어지는 주택을 연내에 팔아야 한다고 주장하기 때문에 지역적으로 소외되는 주택은 더욱 큰 어려움을 겪게 되고 지방의 분양시장은 얼어붙기 마련이다.

그렇다면 이러한 주택 특히 건설 경기에 민감한 영향을 미치는 아파트분양 시장에 대해서는 별도의 조치가 필요하다. 현재 미분양 현상은 주로 지방에서 발생하고 있는데 그 주된 원인은 여러 가지가 있겠지만, 2주택 보유자의 중과세에 따른 영향이 크다. 2주택 보유자에 대한 중과세는 투기를 억제하기 위해 마련된 대책이다. 그럼에도 불구하고 오히려 투기성이 없는 잠재적인 투자자를 가로막는 큰 걸림돌로 작용하고 있다. 현재 2주택자 중과세에 포함되는 주택의 범위는 수도권과 광역시, 지방 소재 주택 중 기준시가 3억 원 초과주택이다. 결국 최근의 고분양가 추이에 비춰보면 대부분의 지방 아파트 역시 중과세 대상에 포함된다. 따라서 일부 지방의 미분양 아파트에 대해서는 2주택 중과세에서 제외시켜주는 한시적인 대책이 필요하다.

2주택 중과세를 전면적으로 보류할 필요는 없다. 다만, 투기성이 떨어지는 수도권 외 지역의 미분양 주택에 대해서만이라도 2주택 중과세에서 제외시키면 지방의 미분양 아파트에 대한 일반인의 관심을 모을 수 있을 것이다. ㉞

