



강남에 사는 사람들은 '세금 폭탄'을 맞았다. '우리가 봉이냐'며 불만 가득한 표정이 역력하다. 올해는 종합부동산세가 2배 가까이 늘어날 예정이어서 강남에 집을 소유한 사람들은 애간장을 태우고 있다. 강남 일대 아파트 시장의 반응과 시세 동향 그리고 몇몇 아파트의 종합부동산세와 보유세를 직접 계산해보면서 납부할 세액이 어느 정도 될지 살펴보자.

에디터 김소진 사진 장태규 도움말 임송은 (화인회계법인 회계사)

종합부동산세 얼마나 오르나?

타워팰리스 102평형 종부세 작년 889만 원 → 올해 1951만 원

'재산세 납부 거부, 재산세 50% 인하하라'. 작년 압구정 신현대아파트 주민들은 현수막을 걸고 본격적으로 재산세 납부 거부 운동에 돌입했다. 압구정동의 다른 아파트 주민들도 이미 재산세 50% 인하 운동을 벌였다. 요즘 강남 일대 아파트 주민들 사이에서는 '세금이 호랑이보다 더 무섭다'라는 말이 나올 정도로 몸서리를 친다.

작년 12월 초, 종합부동산세 신고 납부 기간이 임박하자 강남에 집을 사든 사람들은 애를 태웠다. 특히 지방에 사는 집주인들과 대출을 무리하게 받아 강남 아파트를 산 사람들은 상투를 잡았다며 지금까지 속앓이를 하고 있다. 작년부터 강남 지역에는 '한번 올린 세금은 여간해서 다시 내리지 않을 것이다. 부동산규제정책을 완화할 수는 있지만 나라 살림에 보탬이 되는 세금을 인하하지는 않을 것'이라는 의견이 확산되고 있다.

중부세 납부 기간을 한 달 앞둔 작년 11월 중순 압구정 신현대 35평형 시세는 10억 원을 웃돌았고 61평형은 20억 원 선에 달했다. 35평형 기준시가는 시세의 60%인 6억 원대로 작년에는 중부세 부과 대상에 해당되지 않는다. 하지만 신현대아파트는 재건축에 대한 기대감으로 시세 상승이 예상돼 기준시가 9억 원을 돌파하는 게 크게 어렵지 않다는 게 현지 중개업자들의 전언이다.

“강남에서는 10억 원 하는 아파트가 호재를 타면 20억 원 되는 건 어렵지 않아요. 기준시기도 매년 실거래가에 근접하게 매겨지기 때문에 눈 깜짝할 사이에 중부세 대상자가 될 수 있죠”라며 압구정동 S 아파트의 한 주민은 불만을 털어놓는다.

강남 일대에 40평형대 아파트 시세는 대부분 10억 원이 넘는다. 개포동 주공 1단지 18평형 시세는 이미 10억 원을 넘었다. 도곡동 개포 우성4차 46평형 시세는 14억 원, 서초 반포동 한신3차 45평형은 11억 원, 송파 문정동 래미안 44평형은 10억 3500만 원 선이다.

하지만 중부세 때문에 강남 아파트 값이 반토막 나거나 세금 무서워서 강남에 집을 사려는 사람이 없는 것은 아니다. 8·31대책 발표 직후 신현대아파트는 시세가 1억 원가량 하락했지만 더 이상 시세가 떨어지지 않고 매물도 나오지 않고 있다. 그리고 세금 부담이 커졌음에도 불구하고 잠재 투자 가치를 고려해 매수에 나선 수요자들이 간간히 매매계약을 하고 있다.

기준시가 10억 원 주택, 종합부동산세 100만 원 정도 부과 종합부동산세는 매년 6월 1일 소유하고 있는 부동산을 기준으로 주택은 기준시가 9억 원, 나대지와 사업용 토지는 각각 공시지가 6억 원, 40억 원 초과액에 대해 적용된다. 아파트, 주거용 오피스텔, 단독·다가구·다세대 주택은 중부세에 포함되지만 빌딩·상가 등 사업용 건물과 공장·별장은 토지 부문만 과세되고 건물 부문은 과세되지 않는다. 그 밖에는 밭·임야, 분양권, 재개발·재건축 입주권 등도 중부세 세목에서 제외된다.

또한 작년에 중부세가 인별로 적용되지만 올해는 세대별로 합산 과

현행 보유세 과세 체계

과세 주체	공 시 가 격	세 율(%)
재산세	8000만 원 이하	0.15
	8000만 원 초과 ~ 2억 원 이하	0.3
	2억 원 초과 ~ 9억 원 이하	0.5
중부세	9억 원 초과 ~ 20억 원 이하	1
	20억 원 초과 ~ 100억 원 이하	2
	100억 원 초과	3

종합부동산세 어떻게 달라지나?

	종 전	2006년 이후
중 부 세 기준금액	공시가격이 9억 원(실거래가 11억 원 수준) 이상인 경우 9억 원 초과분에 종합부동산세 과세	공시가격이 6억 원 이상인 경우 6억 원 초과분에 종합부동산세 과세
합산 방법	개인별 소유 주택 가격 합산	세대별 합산 과세
과세표준	공시가격×과표적용률 50%	2006년 공시가격×과표적용률 70% 2007년 공시가격×과표적용률 80% 2008년 공시가격×과표적용률 90% 2009년 공시가격×과표적용률 100%
세부담 상한	전년 총세액 부담 대비 1.5 배 한도	전년 총세액 부담 대비 3배까지 과세 가능

세된다. 따라서 작년 중부세 대상자에 해당되지 않더라도 올해는 부과 대상에 포함될 수 있다. 예를 들어 부모와 자녀 모두 기준시가가 5억 원 인 주택을 각각 한 채씩 보유하고 있다고 하자. 작년에는 세대별로 합산하지 않고 부모, 자녀가 각각 5억 원짜리 주택을 보유하고 있는 것으로 인정되므로 중부세 대상에서 제외됐다. 하지만 올해부터는 세대별로 적용되기 때문에 부모와 자녀의 기준시가를 합산해 10억 원으로 산정된다. 따라서 작년에는 중부세를 내지 않아도 되지만 올해에는 과세 대상자에 포함돼 6억 원을 초과하는 4억 원에 대해 중부세를 내야 한다.

기준시가가 10억 원을 넘으면 매년 평균 100만 원 정도를 중부세로 납부해야 한다. 실례로 도곡동 타워팰리스3차 69평형 기준시가가 14억 원(시세 23억 원)인 경우 중부세가 125만 원 정도, 타워팰리스3차 91평형은 기준시가 19억 1200만 원(시세 32억 5000만 원)으로 중부세가 215만 원일 것으로 예상된다.

강남 도곡동 일대 아파트 종합부동산세 산출표

소재지	단지명	평형	현시세(만 원)	기준시가(만 원)	종합부동산세액	세액공제	자진납부할세액	농특세
도곡 467-30	타워팰리스3차	53	150,000	952,000	130,000	3,900	126,100	25,220
		69	230,000	140,000	1,250,000	37,500	1,212,500	242,500
		79	270,000	149,900	1,497,500	44,925	1,452,575	290,515
도곡 467-7	아카데미스위트4차	68	162,000	95,200	130,000	3,900	126,100	25,220
		102	300,000	152,000	1,550,000	46,500	1,503,500	300,700
도곡 467-6	대림이크로빌	72	167,500	94,700	117,500	3,525	113,975	22,795
		74	172,500	95,650	141,260	4,238	137,022	27,404

(단위: 만 원)



올해 종합부동산세 부담 2배 이상 늘어 작년 처음 부과된 종부세가 올해는 2배 가까이 오를 예정이어서 강남 일대 주택 소유자들은 바짝 긴장하고 있다. 종부세 과세표준을 작년에는 50% 적용하다가 올해는 20%p 올린 70%, 2007년부터는 매년 10%p씩 상향 조정되기

때문에 보유세 부담이 더욱 늘어날 전망이다.

작년 강남의 T아파트 102평형(공시가격 23억3000만원 기준)의 재산세는 124만 원, 종부세는 889만 원으로 보유세가 1060만 원 정도다. 하지만 올해는 종부세 과세표준을 20%p 올린 70%를 적용하기 때문에 종부세가 2배 넘게 늘어나 보유세를 1827만 원 납부해야 한다. 결국 올해는 보유세가 83.9% 늘어나 작년보다 890만 원 많은 1951만 원을 더 내야 한다. 2007년에는 종부세 과세표준을 10%p 오른 80%를 적용해 종부세가 2088만 원으로 오르고 보유세는 2212만 원 정도 예상된다.

이 외에 다른 아파트와 일반 주택이 있을 경우에는 누진과세가 적용돼 세금이 더 많아질 수 있으며 재산세는 지방자치단체에서 탄력세율

을 적용할 경우 각각 다를 수 있다.

종부세는 같은 평형이라도 구조, 위치, 층, 특수부대 설비 등에 따라 재산세가 각기 다르게 매겨진다. 종전에는 면적을 기준으로 적용됐던 재산세가 올해부터는 가격을 기준으로 매겨지기 때문이다. 도곡동 타워팰리스3차 G동의 같은 69평형일지라도 기준시가가 11억 4700만~14억 원으로 모두 같지 않다. 이에 따라 종부세도 61만 7500만~125만 원으로 각각 다르게 부과된다. 공동주택 기준시가는 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr)에서 확인할 수 있다.

결국 대출받아 무리해서라도 강남에 집 한 채 마련해야 한다는 말은 옛말이 되었다. 이제는 강남에 집값이 10억 원이 넘는 30평형대 아파트를 장만해야 할지 심각하게 고민해 봐야 한다. 연간 대출 이자와 비싼 관리비, 늘어난 세금 등으로 강남에 집을 사는 것은 실질적으로 상당한 부담이 될 것이다. 강남의 45평형 아파트 관리비는 매달 평균 30만~50만 원, 고급 주상복합 아파트는 2배가 넘는 120만~150만 원 수준이다. 1년 평균 360만~1800만 원 정도를 관리비로 납부하고 보유세도 1000만~2000만 원 정도 내야 할 판이다. 결국 현금 자산이 풍부해 세금이나 기타 관리 비용을 지불할 능력이 되는 사람들과 강남에 고급 아파트를 보유할 수 있다는 말이다.

하지만 종부세 절세 방안도 있다. 우선 독립 세대의 자녀에게 재산을 증여하는 것을 고려할 수 있다. 증여세는 한번 내면 끝나지만 종부세는 소유 기간 동안 매년 납부해야 하기 때문에 세금을 줄일 수 있다. 또한 종부세 과세 대상에서 제외된 농지와 임야 가운데 투자 가치 있는 곳에 투자하는 것도 절세의 한 방편이 될 수 있다. ☺

강남 T아파트(102평형) 공시가격 23억3000만원의 경우

(단위: 원)

연도	2005	2006	2007	2008	2009	2010	...	2017
재산세 과표적용률	50%	50%	50%	55%	60%	65%	...	100%
종부세 과표적용률	50%	70%	80%	90%	100%	100%	...	100%
재산세(만원)	124.0	124.0	124.0	136.4	148.8	161.2	...	248.0
재산세 증감률	-	0.00%	0.00%	10.00%	9.09%	8.33%	...	5.26%
종부세(만원)	889.4	1827.0	2088.0	2349.0	2610.0	2610.0	...	2610.0
종부세 증감률	-	105.42%	14.29%	12.50%	11.11%	0.00%	...	0.00%
보유세(만원)	1060.9	1951	2212	2485	2759	2771	...	2858
보유세 증감률	-	83.90%	13.38%	12.34%	11.03%	0.43%	...	0.42%

※ 재산세는 지방자치단체가 적용하는 탄력세율에 따라 다를 수 있으며 종부세는 전년도 세무당 상한액에 따라 변동될 수 있다.