‘보유세’ 태풍, 영향권 어디까지… 폭풍전야 부동산 시장

내일 보유세 개편 권고안 확정

3주택자 이상 추가과제 방안 검토

“초고가 다주택 제외 영향 미미”

보유세 인상안 확정발표를 앞두고 부동산 시장에 관심이 집중되고 있다. 사진은 서울 마포구 공인중개업소. /뉴시스

부동산 시장이 폭풍 전야다. 정부가 이번 주 보유세 개편안의 윤곽을 잡으면 ‘집 사서 돈 버는 시대’도 막을 내릴 전망이다. 그러나 서울 아파트값이 다시 오르는 등 개편안의 강도가 약해 ‘찻잔 속 태풍’에 그칠 것이란 관측도 나온다. 개편안은 종합부동산세율·공시가액비율을 높이고 3주택자 이상에게 중과세하는 3종 세트가 예상되고 있다.

◆ ‘규제 태풍’이 몰려온다

1일 업계에 따르면 대통령 직속 정책기획위원회 산하 재정개혁특별위원회는 오는 3일 오후 2시 전체회의를 열고 부동산 보유세 개편 권고안을 확정한다.

앞서 재정개혁특위는 지난달 22일 ▲공정시장가액비율을 연간 10% 포인트씩 올리는 방안 ▲종부세 최고 세율을 현행 2.0%에서 2.5%로 올리는 방안 ▲이 두 가지를 병행하는 방안 ▲1주택자와 다주택자 차등 과세 방안 등 4가지 최종권고안 시나리오를 공개했다.

이 중 세 번째 시나리오가 유력하다는 게 업계의 중론이다.

종부세율을 최고 2.5%까지 올리는 동시에 공정시장가액비율을 2~5%포인트 상향 조정하는 방안으로 가닥이 잡혔다. 이 경우 종부세수는 토지분을 포함해 총 1조원 안팎 늘어난다.

다주택자의 과세 부담은 더 많아진다. ‘똘똘한(고가·高價) 한 채’에 종부세 세율 우대는 하지 않되 3주택자 이상에는 추가 과세를 하는 방안도 검토되고 있다.

현재 주택에 대한 종부세 체계를 보면 과세기준금액이 다주택자 6억원, 1주택자 9억원이다. 다만 과세표준과 세율은 단일하다. 앞으로 3주택자 이상에 추가과세를 하려면 이를 이원화해야 한다. 3주택자는 기본세율(양도차익에 따라 6~42%)에 20%포인트 가산하는 방안이 채택될 수 있다.

이런 내용을 담은 개편안이 도입되면 다주택자의 투기 수요가 줄어들 가능성이 높다. 이미 올해 4월부터 다주택자 양도소득세 중과세가 시행된 가운데 보유세까지 인상되면 다량의 주택 보유가 부담될 수 있기 때문.

특히 양도소득세는 거래 시 발생하는 세금인 반면, 보유세는 갖고만 있어도 세금이 부과된다. 이 점에서 종부세를 내는 다주택자가 1주택자에 비해 타격이 더 커진다.

재정개혁특위에 따르면 공정시장가액 비율 상향에 더해 세율까지 높아지면 다주택 보유자의 세금 부담은 최대 37.7% 늘어난다.

이미 부동산 시장엔 관망세가 짙어지고 있다. 국토부에 따르면 지난 4월 양도세 중과 직후 전국 주택거래량이 6만7789건으로 지난 5년 평균치보다 25.1%나 줄었다. 이 가운데 강남 4구(강남·송파·서초·강동)의 주택매매는 지난해보다 59.9% 급감했다.

◆ 보유세 인상은 찻잔 속 태풍?

그러나 일각에선 이번 개편안의 강도가 예상 가능한 정도였다고 평가하고 있다. 이에 따라 시장에 미치는 영향도 미미할 것이란 전망이 나온다.

실제로 보유세 개편안 밑그림이 나온 이후에도 서울 아파트값은 오름세를 유지했다.

부동산114에 따르면 이번 주 서울 아파트 매매가격은 전주대비 0.02% 상승했다. 자치구별로 관악(0.15%), 금천(0.12%), 성북(0.09%), 동작(0.08%), 중랑(0.07%) 등이 올랐다.

성북구 길음뉴타운 2~8단지 가격이 500만~1000만원, 동작구 사당동 삼성래미안이 1000만~1500만원 상승했다. 서울 재건축 아파트값은 전주 대비 0.01% 떨어졌다. 0.03% 내린 전주대비 하락폭이 축소됐다.

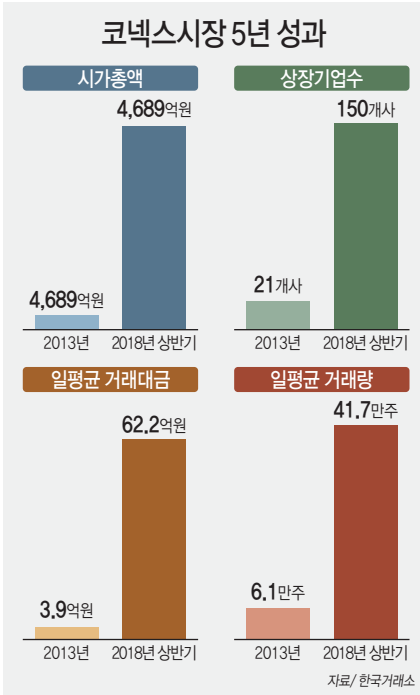
서울에서는 강남4구(강남·서초·송파·강동)를 제외한 비강남권 아파트값 상승세가 이어졌다. 6월 한 달간 비강남권 아파트값은 0.45% 올라 5월(0.35%)보다 상승 폭이 확대됐다.

이미윤 부동산114 수석연구원은 “보유세 개편안에 따른 세금 인상액이 다주택자 및 고가주택에 미치는 부담 강도가 예상보다 낮다고 받아들여지고 있다”며 “아울러 정책 불확실성이 단기적으로 해소돼 다주택자들이 집을 보유하는 쪽으로 선회하면서 서울 아파트값 오름세가 이어졌다”고 분석했다.

백광제 교보증권 연구원은 “시세 15억원 이하 1주택 소유자는 공정시장가액 비율과 세율이 상승해도 증세 영향이 미미하다”며 “초고가 다주택 소유자를 제외하면 다주택자도 임대사업자 등록 시 거주용 외 주택의 종부세 합산 배제로 증세 영향이 미미하다”고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

중소·벤처기업의 플랫폼 ‘코넥스’ 시총 14배 급증 ‘성장사다리’ 역할



코넥스시장이 초기 중소·벤처기업 지속성장 핵심플랫폼으로 성장하고 있다. 출범 다섯 돌을 맞은 코넥스시장은 문재인정부가 추진하는 성장정책의 밑거름이기도 하다.

다만 코스닥으로 승격하는 기업도 점차 줄고 있어 성장 사다리 역할 제고 노력이 필요하다는 지적도 나온다.

◆코넥스 4년, 시액 14배 급성장… 주식시장의 ‘플랫폼’

1일 한국거래소에 따르면 코넥스의 지난달 말 기준 시가총액은 6조6169억원으로 2013년 7월1일 출범 당시의 4689억원보다 14.1배 증가했다. 지난 1월 코넥스 시총은 6조8000억원으로 역대 최고 기록을 쓰기도 했다 .

코넥스 시장의 하루평균 거래대금은 지난 2013년 3억9000만원에서 상반기 말 현재 62억2000억원으로 15.9배 늘었다.

거래량도 같은기간 6만1000주에서 41만7000주로 6.8배 증가했다.

특히 거래형성률은 79.1%(2013년도말 대비 1.6배 증가)로 지속적으로 늘고 있다.

상장사 수는 출범 당시 21개사에서 현재 150개로 7.1배 늘었다. 이처럼 코넥스는 외형적 성장을 거듭하고 있다. 그동안 코스닥으로 이전 상장한 기업만 37개에 이른다.

또 시장개설 이후 상장기업 113사가 총 6936억원(282건)의 자금을 조달했다. 올해 자금조달액은 1841억원으로 지난 2013년 136억원 보다 13.5배 늘었다.

코넥스에서 코스닥으로 옮겨간 상장사들의 수익률도 공모가 대비 평균 50.1%에 달한다. 종목별 동일 기간 지수수익률의 평균보다 24.5%포인트 높은 것이다.

이전상장을 통한 IPO금액은 지난 5년간 총 3629억원이다.

◆ ‘사생아’ 꼬리표 떼어낼 수 있을까

단기간의 외형적 성장과 정부의 지원책에도 코넥스가 가야 할 길은 아직 멀기만 하다.

성장사다리 역할이 주춤하고 있다. 코스닥으로 승격하는 기업이 점차 줄고 있는 것. 지난 2016년 11개에 달했던 이전기업이 지난해 7개사로 준데 이어 올해 상반기에는 5개사에 머물고 있는 것.

코넥스는 코스닥이나 코스피에 상장하기 어려운 중소 업체의 자금조달을 위해 만들어진 주식시장이다. 이곳에서 투자를 받아 일정 규모로 성장한 기업은 코스닥으로 옮겨간다. 주식시장의 성장 사다리인 셈이다.

거래소는 “향후 5~10개사가 이전상장을 추가 신청할 것으로 예상되어 올해 코스닥시장으로의 이전상장 기업수가 20개사를 웃돌 것”이라고 내다봤다.

정보부족도 해결해야 할 과제다.

한국거래소는 “올해 IR 개최건수 및 KRP 발간건수는 각각 155건, 41건이다”면서 “하반기에도 상장기업과 시장참여자들에게 정보제공을 확대해 나갈 예정이다”고 말했다.

/김문호 기자 kmh@

“생계형 적합업종 신청남발 방지대책 시급”

중소기업 “적합업종 폭넓게 아우러야”

소상공인 “생존권 직결된 분야 지정을”

〈중소기업 적합업종 제도와 생계형 적합업종 제도의 비교〉 /자료=중소기업연구원

중소기업 적합업종 제도	vs		생계형 적합업종 제도
대기업·중소기업의 합리적 역할 분담	목적		영세 소상공인 생존권 보장
중소기업 형태의 사업영위가 적합한 업종	보호대상		다수의 소상공인이 영세한 형태로 사업을 영위하는 업종
동반성장위원회 합의·의결	운영 체계	지정 주체	동반성장위원회 추천→정부 지정·고시 및 보호
당사자 합의 도출		지정 절차	생계형 적합업종 심의위원회 심의 의결→중기부 장관 고시
한시적 (3년+3년 이내)		지정 기간	5년 (지정기간 후 재심의 가능)
인수, 개시, 확장자제 권고	대기업 참여 제한		인수, 개시, 확장 금지 단, 소비자 후생, 관련산업에의 영향 등을 고려하여 사업 승인 가능
미이행시 공표 (동반위) 단, 사업조정심의 후 미이행시 2년 이하 징역 또는 1.5억 이내 벌금 부과 가능	이행 강제금		위반 시, 벌칙 (2년 이하 징역 또는 1.5억 이내 벌금) 부과 시정명령→공표→(위반 지속 시) 이행강세금 부과·징수 (위반관련 매출액 5% 이내)

생계형 적합업종이 올해 연말 본격 시행될 예정인 가운데 신청 남발을 막기 위해 업종 대표 소상공인 단체로 신청 자격을 제한해야한다는 주장이 제기됐다. 다만, 신청단체의 경우 소상공인 회원사 비율뿐만 아니라 신청업종내 소상공인 비율도 함께 고려해 균형을 맞춰야한다는 조언이다.

생계형 적합업종을 놓고 소상공인 단체와 중소기업 단체들은 현재 줄다리기를 하고 있는 상황이다.

신청 주체만 놓고보더라도 입법 취지를 고려했을 때 소상공인 단체에만 생계형 적합업종 신청권을 부여해야한다는 쪽과, 그동안 중소기업 적합업종 신청 주체였던 중소기업 단체들은 자칫 생계형 적합업종 신청에서 소외될 수 있다는 우려가 대립하고 있다.

보호해야 할 품목도 ‘생계형’에 초점을 맞춰 영세 소상공인들의 생존권과 직결된 분야를 지정해야한다는 의견과, 기존 중소기업 적합업종까지 폭넓게 아우를 수 있어야 한다는 의견이 맞서고 있다.

이런 가운데 동반성장위원회는 지난해 말 보호 기간이 끝난 47개 중소기업 적합업종에 대해 올 연말 생계형 적합업종 제도가 시행, 대안이 마련될 때까지 관련 대기업의 추가 진출 여부 등 시장을 예의주시하겠다고 밝힌 바 있다.

지난 5월 국회를 통과한 생계형 적합업종 제도는 지난달 12일 대통령 공표를 거쳐 오는 12월13일 본격화된다.

중소기업연구원은 1일 ‘생계형 적합업종 제도의 주요 쟁점 및 향후 과제’ 보고서에서 주요 쟁점으로 ▲중소기업 적합업종 제도와의 차이점 ▲중소기업 적합업종에 대한 혜택 편중 ▲신청단체 자격의 모호성 ▲정부가 주체가 돼 대기업의 영업활동을 제한하는 것의 타당성 ▲산업경쟁력 저하 및 역차별 문제 ▲이행강제금의 과중함을 꼽았다.

보고서는 우선 신청단체 자격이 모호한 것에 대해 관련 특별법에 중소기업 단체이면서도 소상공인 회원사여야한다는 기준이 있고, 단체 전원이 소상공인이여야 한다고 자격을 한정하지 않은 만큼 기존 중소기업 적합업종 지정단체도 소상공인 회원사 비중을 맞추면 생계형 적합업종 신청이 가능할 것으로 내다봤다.

정수정 연구위원은 “정부가 주체가 돼 대기업의 영업활동을 제한하는 것이 과도하다는 일부의 주장이 있지만 생계형 적합업종은 소상공인 생존권 보장이 목적이고, 고용시장에서 흡수되지 못한 인력이 영세 소상공인화하는 상황에서 정부 개입은 필요하다”고 강조했다.

그러면서 “대기업은 또 매출액의 5%수준인 이행강제금이 과도하다고 주장하고 있는데 이행강제금은 금지행위를 시정하기 위한 행정제재로 위반 행위 자체를 처벌하기 위한 벌칙과 차이가 있다”면서 “특히 기존 적합업종은 벌칙만 있어 제도 실효성이 약하다는 비판도 있는 등 생계형 적합업종의 실효성 확보를 위해 이행강제금은 유지돼야 한다”고 덧붙였다.

이런 가운데 보고서는 생계형 적합업종 제도가 정착되기 위해 타당하고 구체적인 심의기준 정립, 적합업종 해제시 연착륙 방안 모색, 지정시점부터 업종 발전 방안 수립 및 시행, 신속한 지정과 적절한 관리를 위한 거버넌스 구축 등이 필요하다고 지적했다.

한편 소상공인연합회는 앞서 논평을 내고 “생계형 적합업종 특별법은 소상공인들의 생계와 직결된 업종을 보호하고 육성하기 위한 특별법이 돼야 한다”면서 “운영주체인 동반성장위원회에 소상공인 입장을 대변하는 대표자가 없는 등 직접 당사자인 소상공인의 목소리를 반영해 운영해 나가야 한다”고 주장했다.

/김승호 기자 bada@