공시지가 현실화… 보유세 외 건보료 오른다

9억 이상 고가부동산·단독주택 등
부실 조사자에 제한·차등 폭 넓혀
거래량 급감땐 기능 저하 가능성도

최근 정부는 부동산가격 공시제도를 개선하기 위한 권고안을 마련했다. 이에 따라 과세 형평성 문제가 제기된 토지와 9억원 이상 고가부동산, 단독주택, 골프장·유원지 등 특수부동산의 공시가격이 현실화될 전망이다. 서울 강남권 재건축 아파트, 한남·이태원·성북·삼성·방배동 등 고급 단독주택지의 시세 반영률이 높아져 내년부터 보유세 부담이 커진다는 의미다. 경기도 남부 판교·위례·광교·과천일대 의 단독주택 부지도 마찬가지다.

정부는 빠른 시간 내에 공시가격을 산정하는 시세 분석의 통일된 방법론 및 기준 등 가이드라인을 마련, 조사평가자에게 시세분석 보고서 작성을 의무화할 계획이다.

부실 조사자의 다음 년도 공시업무 참여 제한과 감정평가법인 간 공시물량 배정 차등 폭을 확대해 공시가격의 정확성과 검증을 높인다. 국토부는 매년 부동산 공시가격을 통해 보유세 과표, 각종 부담금 산정기준 등 60여 가지 행정 목적으로 활용하고 있다.

〈부동산 공시가격 활용 현황〉

구분	항목
복지	기초노령연금 대상자 판단기준, 기초생활보장 대상자 판단기준, 취업후 학자금장기상환 대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 생계유지곤란 병역감면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 신혼부부 전세임대주택 입주대상자 선정
부담금	개발부담금 부과액 산정, 재건축부담금 부과액 산정, 농지보전부담금 부과액 산정
행정 목적	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정, 초지조성시 국공유지 대부료 산정, 공직자 재산공개시 기준, 불법전용 농지매수가액 산정, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 지적확정에 따른 조정금 산정, 실거래가 신고가격 검증, 국부추계, 공시사항 전산자료 관리, 중개대상물 정보, 국민주택채권 매입, 농업기반시설 목적 외 사용 경비, 공공시행자택지 활용 시 비용 정산, 농지전용심사, 과태료 부과, 벌금 부과
조세	지방세(재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세), 국세(상속세, 증여세)
부동산 평가	보상평가, 경매평가, 담보평가, 국공유지 매각평가, 개발제한구역 토지매수가 산정, 중요자산 취득 및 처분 판단기준, 매수대상토지의 판정기준, 선매 및 불허처분 토지매수가격 산정, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정, 농지의 처분명령 및 매수청구, 도로 매수청구시 매수예상가격, 하천구역토지의 매수청구가격, 일반거래지표, 사회복지·공익 법인 등의 기본재산의 처분, 사학기관·기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 현물출자 자본금 산정, 공동주택 분양가격 산정, 지식경제 기술혁신사업비 산정

/자료=국토부 「2014년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서」

그동안 부동산(토지·단독·공동주택) 공시가격은 시세 대비 공시가격의 비율인 현실화율이 낮다는 지적이 제기돼 왔다. 실거래가 대비 낮은 현실화율과 상품 간 형평성 차이를 보여 과세의 객관성 논란으로 이어졌다.

비교표준지 변경과 검증을 의무화한 부분도 공시가격의 관리강화 방안으로 주목할 만한 요소다. 실거래가를 반영한 공시가격의 현실화율이 개선되면 지금보다 시장 투명성, 공시가격의 정확성이 보완되고 새로운 택지지구와 신규 상권의 가격 트렌드를 즉각 반영할 수 있게 된다.

최근 종합부동산세 개선안에 이어 부동산가격 공시제도의 개선 권고까지 나와 내년 보유세(재산세·종합부동산세) 인상은 불가피해졌다. 9억원 이상 고가 아파트와 고급 단독주택, 비사업용 토지 등 세금의 과세표준이 되는 공시가격과 공시지가가 올라가 보유세 부담이 커질 전망이다.

하지만 최근 거래량 감소와 입주물량 증가로 부동산시장은 위축된 모습이다. 주택시장 침체에 따른 관망세 확산으로 부동산 거래량이 급감할 경우 실거래가가 공시가격의 과세가치를 온전히 반영하는 기능이 떨어질 수 있다는 우려가 나온다.

함영진 직방 빅데이터랩장은 "부동산 시장의 활력이 둔화된 상황에서 매매가 상승분보다 공시가격이 더 많이 올랐을 때 조세민원 문제가 커질 수 있다"며 "보유세 부담 뿐만 아니라 건강보험료 증가, 기초연금 등 복지수급자 탈락자 논란 등 주변에 미치는 영향력도 고려해야 한다"고 설명했다.

감정원이 산정하고 국토부가 고시하는 공시가격은 세금을 포함해 61가지 행정목적에 활용된다. 구체적으로 ▲재산세, 종합부동산세, 양도소득세 등 5가지 조세 ▲개발부듬금, 재건축부담금 등 12가지 부담금 ▲기초노령연금, 기초생활보장, 생계유지곤라자의 병역 감면 등 10가지 복지 분야 ▲건강보험료 산정, 국민주택 입주자 선정 등 22가지 기타 행정 분야 ▲보상평가, 장기 미집행 도시계획시설 매수청구금 등 12가지 공적 감정평가 등이다. 공시가격이 바뀌면 파급효과가 상당하다는 의미다. 실제로 제주에서는 공시 가격 상승으로 기초노령연금 수급 탈락자가 대거 발생한 바 있다.

/이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr

증권 다이제스트

삼성증권

'국민 자산관리 캠페인' 전개

삼성증권은 국민 자산관리 시대를 선도하기 위해 '2018 모든 국민 자산관리 캠페인'을 전개한다고 11일 밝혔다.

이번 캠페인은 일부 자산가들의 전유물로 여겨졌던 프리미엄 자산관리를 국민 누구나 누리는 대중 서비스로 확산해 국민의 '부(富)' 증대에 기여한다는 취지로 마련됐다.

먼저, 오는 17일 삼성증권 전 지점에서 동시투자세미나를 개최해 1가구 1주식 갖기를 통한 전국민 부자되기 투자철학을 전파할 예정이다.

이번 투자세미나에는 삼성증권 소속 투자전문가 뿐 아니라 메리츠자산운용 존 리 대표, 주식농부라는 닉네임으로 유명한 박영옥 씨 등 다양한 투자전문가들이 강사로 초청되어 강의를 진행한다.

세미나에 참석을 원하는 투자자는 삼성증권 전국 각 지점이나 고객센터에 연락하면 된다. /김문호 기자

키움증권

연 17% 수익추구 ELS 출시

키움증권은 조기상환 성공 시 세전 연 17%의 수익을 지급하는 주가연계증권(ELS)을 출시했다고 11일 밝혔다.

'키움 제834회 ELS'는 원금 90% 지급 조기상환형 ELS로, 만기가 1년이다. 조기상환평가일(3·6·9개월)에 기초자산인 삼성전자 보통주와 신한지주 보통주의 주가가 최초기준가격 이상이면 세전 연 17%의 수익률로 조기상환된다.

조기상환조건을 충족하지 못한 경우 만기평가일(12개월)에 두 기초자산의 만기평가가격이 모두 최초기준가격보다 상승했다면 기초자산 상승률이 낮은 종목의 상승률만큼을 수익으로 지급한다. 청약 마감은 13일 오후 1시까지다. /손엄지 기자

현대차증권

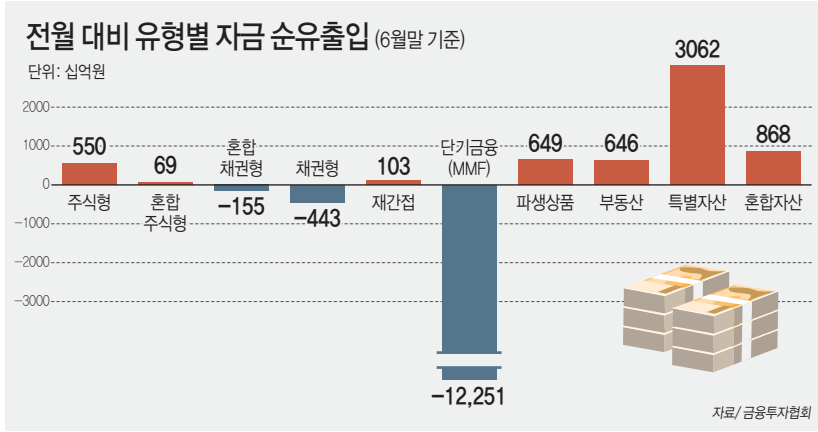
총 10억 규모 ELS 1종 공모

현대차증권은 오는 13일 오후 1시까지 총 10억원 규모의 원금비보장형 주가연계증권(ELS) 상품 1종을 공모한다고 11일 밝혔다.

'현대차증권 ELS 1925호'는 홍콩항셍중국기업지수(HSCEI), 유로스탁스50지수(EuroStoxx50)와 니케이225지수(Nikkei225)를 기초자산으로 하는 3년 만기 원금비보장형 상품이다. 발행 후 6개월 마다 조기 상환기회가 주어지며 최고 연 5.01%의 수익을 지급한다. 또한 월지급식 상품으로 매월 수익지급 평가일에 세 기초자산의 종가가 모두 최초기준가격의 65%이상인 경우 0.4175%(연 5.01%)를 지급한다. /손엄지 기자

국내 펀드 순자산 547조… 한달새 9조↓

미·중 무역전쟁 여파로 급감
법인 MMF에서도 대폭 줄어



국내 펀드 순자산 규모가 지난 6월말 현재 547조원으로 한달간 9조원 가량 감소한 것으로 나타났다.

11일 금융투자협회에 따르면 6월 말 현재 국내 펀드 순자산은 546조7000억원으로 집계됐다. 이는 전월 말의 555조8000억원에서 9조1000억원(1.6%) 감소한 수준이다.

금투협 관계자는 "미중 무역전쟁 우려에 따른 글로벌 증시 불안으로 주식형 펀드의 순자산이 줄고, 법인 반기 자금 수요에 따른 자금 유출로 머니마켓펀드(MMF) 순자산이 대폭 감소한 영향이다"고 분석했다.

펀드 유형별로는 주식형 펀드 순자산이 83조3000억원으로 한 달 전보다 1조2000억원(1.4%) 줄었다.

이 가운데 국내 주식형 펀드의 순자산은 61조5000억원으로 1조2000억원 감소했다. 800억원의 자금이 순유입됐으나 평가액이 줄어든 데 따른 것이다. 반면 해외주식형 펀드 순자산은 21조8000억원으로 80억원 증가했다.

채권형 펀드 순자산은 99조원으로 3600억원(0.4%) 늘었다. 국내 채권형 펀드는 1조1000억원(1.3%) 늘었고 해외채권형 펀드는 8000억원(8.3%) 감소했다.

MMF는 12조3000억원의 자금이 순유출되면서 순자산이 12조1000억원(10.2%) 감소한 106조1000억원으로 집계됐다. 또 부동산 펀드의 순자산은 68조4000억원으로 7000억원(1.0%) 늘었고 특별자산펀드도 64조원으로 3조1000억원(5.1%) 증가했다.

지난달 말 현재 전체 펀드 설정액은 541조원으로 한달 전보다 5조1000억원(0.9%) 감소했다.

/손엄지 기자 sonumji301@

"건설사 수주비리 그만!" 금품제공 땐 시공권 박탈

오는 10월 13일부터 정비사업 시공자 선정 과정에서 금품을 수수하면 기존 5000만원 이하의 벌금에 더해 해당 시공권도 박탈될 수 있다. 또 공사비 20%에 해당하는 과징금을 부과받거나 2년간 입찰 참가 자격이 제한될 수 있다.

국토교통부는 시공사 수주 비리 처벌을 강화하는 내용이 담긴 '도시 및 주거환경정비법 시행령 개정안'을 12일부터 40일간 입법예고한다.

개정안에 따르면 건설업자가 금품 등을 직접 제공하지 않고 홍보대행사 등 용역업체를 통해 제공한 경우에도 건설업자가 직접 제공한 것과 동일한 기준으로 처벌받는다. 그간 용역업체를 앞세워 금품을 제공하고 문제가 발생하면 꼬리자르기식으로 책임을 회피하던 건설업체 관행에 제동을 걸 수 있을 전망이다.

입찰 참가 제한 기간은 최소 1년 이상으로 강화했다. 적용 지역이 해당 시·도에 국한되고 대상 사업도 정비사업으로 한정되는 만큼 입찰 참가 제한의 실효성을 확보하기 위해서다. /채신화 기자 csh9101@

대단지일수록 아파트 가격 상승률 높다

5년간 1500세대↑아파트 변동률 40%

대단지일수록 아파트 가격 상승률이 가파른 것으로 나타났다.

11일 부동산114에 따르면 지난 5년간 전국의 아파트 가격은 27.81% 상승했다. 이 중에서 1500세대 이상 대단지 아파트의 가격이 40.12% 올라 상승 폭이 가장 컸다. 이어 ▲1000~1499세대 단지가 30.56% ▲700~999세대가 25.98% ▲500~699세대가 22.49% ▲300~499세대가 22.98%의 가격 변동률을 보였다.

서울에서도 전체 아파트 가격이 44.55% 상승한 가운데, 1500세대 이상 대단지는 59.42%나 뛰었다.

대규모 단지는 가격변동률뿐만 아니라 가격도 가장 높게 형성돼 있었다.

7월 전국 아파트 평균 매매가는 3.3㎡당 1168만원이다. 그러나 1500세대 이상 대단지 아파트의 경우는 평균 1601만원을 기록해 평균보다 약 37% 높았다.

부동산인포 권일 팀장은 "1500세대 이상의 대단지 아파트는 지역을 대표하는 랜드마크급 단지로 들어서기 때문에 지역 내에서 상징성과 생활 편의성 등으로 선호도와 가격 모두 높다"라며 "단지규모가 커 대형건설사가 시공에 나서는 경우가 많아 가치 평가 부분에서도 높게 평가받고 있다"라고 설명했다.

한편, 올 3분기(7~9월)엔 경기 평택, 수원, 부산 등에서 대단지 아파트 공급이 많을 전망이다. 수도권의 경우는 도시개발구역, 부산은 재개발지역을 중심으로 공급된다.

현대엔지니어링은 경기도 평택시 영신도시개발사업구역 1블록에서 '힐스테이트 지제역' 아파트 1519가구를 분양 중이다.

현대건설은 부산 연산3구역 재개발 사업으로 '부산 연산 3구역 힐스테이트(가칭)' 1566가구를 공급한다. 삼성물산과 현대산업개발도 부산 동래구 온천2구역 재개발 아파트인 '동래 래미안 아이파크' 3853가구 분양에 나선다. 대우건설과 GS건설 컨소시엄은 경기 수원시에서 '수원역 푸르지오 자이' 4086가구를 분양한다. /채신화 기자