고가·다주택자 '종부세 폭탄'… 참여정부때 보다 高세율

〈최고 3.2%〉

조정지역 외 2주택·고가 1주택자
과표 3억원~6억원 구간 신설도
94억원 초과구간 세율 최대 3.2%

9·13 부동산 대책은 예상보다 고강도란 평가가 나온다. 투기수요 억제, 대출 규제, 세금 인상 등이 모두 포함됐다. 그러나 공급 대책은 오는 21일 발표로 미뤄졌다. 30곳에서 30만가구를 추가 공급하겠다는 것이 정부 목표다.

대책의 핵심은 종합부동산세(종부세) 인상이다. 고가주택, 3주택이상자, 조정대상지역 2주택자에게 종부세를 추가 과세한다. 주택임대사업자대출 LTV(주택담보인정비율)를 40%까지 낮추는 등 금융규제도 강화한다.

◆참여정부 뛰어넘는 종부세 세율

이번 대책에는 다주택자의 종부세율 대폭 강화, 2주택자 등의 주택담보대출 제한 등의 내용이 담겼다. 투기 자금을 차단하겠다는 의도다.

3주택자 이상 보유자와 조정대상지역 2주택 보유자를 동일하게 추가 과세, 최대 1.2%포인트의 세율을 인상하기로 했다. 조정대상지역 외 2주택 및 고가 1주택자의 경우 과표 3억~6억원 구간을 신설했다. 3억원 초과구간의 세율은 0.2~0.7%포인트 올린다.

	과세표준	현행(%)	정부안(%) 2주택이하	정부안(%) 3주택이상	수정안(%) 일반	수정안(%) 3주택이상*
주택	3억원 이하	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6
	신설 3~6억원				0.7	0.9
	6~12억원	0.75	0.85	1.15	1.0	1.3
	12~50억원	1.0	1.2	1.5	1.4	1.8
	50~94억원	1.5	1.8	2.1	2.0	2.5
	94억원 초과	2.0	2.5	2.8	2.7	3.2
	세부담 상한	150	150		150	300

※1주택자 공시가격 9억원 이하, 다주택자 공시가격 6억원 이하 과세 제외 *조정대상지역 2주택자 포함
자료/ 기획재정부 연합뉴스

특히 과표 94억원 초과 구간 세율은 최대 3.2%까지 올라간다. 고강도 부동산 정책을 폈던 참여정부 당시 최고세율(3.0%)을 넘어서는 수준이다.

이에 따라 과표 3억원(공시가격 18억원)의 경우 1세대 1주택 보유자의 종부세는 104만원으로 기존보다 10만원(10.6%) 정도 늘어난다. 반면 3주택 이상 또는 조정지역 내 2주택 이상일 경우인 과표 6억원(합산 19억원) 주택 보유자의 종부세는 415만원으로 기존(187만원) 보다 82% 가량 늘어날 전망이다.

김동연 부총리는 "최근 수도권과 일부 지역의 비이성적인 투기에 따른 시장 상황을 감안해 2번째 원칙이었던 종부세의 점진적 원칙 시점을 앞당겼다"며 "이를 통해 지난 정부안 보다 2700억원 증가한 4600억원의 세금이 걷힐 것"이라고 말했다.

◆대출 제한도…공급대책은 "다음에"

고강도 금융 규제도 더해진다.

2주택 이상 보유세대는 규제지역에서 새로 주택을 살 때 주택담보대출을 받지 못한다. LTV가 0%라는 의미다. 전세자금대출도 공적보증이 금지된다.

다만 1주택자는 부부합산소득 1억원 이하까지 보증된다. 무주택자는 소득과 상관없이 공적보증이 제공된다. 이와 한편 금융회사가 주기적으로 실거주 및 주택수 변동 여부를 확인해 실거주로 확인되지 않을 경우 전세대출금을 회수하기로 했다.

1주택자도 규제지역 안에서는 신규 주택담보대출이 불가능하다. 다만 추가 주택구입이 이사나 부모봉양 등 실수요이거나 불가피한 사유로 판단되는 경우에만 예외가 허용된다.

규제지역 안에서 공시가격 9억원을 초과하는 고가주택을 구입할 때도 실거주 목적을 제외하고는 주담대가 막힌다. 무주택 세대가 주택 구입 후 2년 안에 전입하는 경우나 1주택 세대가 기존 주택을 2년 이내 처분하는 조건에 한해서만 허용된다. 이들 차주가 약정을 위반할 경우 주택 관련 대출이 3년동안 제한된다.

한편, 이번 대책엔 시장에서 기대했던 공급 정책이 구체적으로 담기지 않았다. 공급 대책으로는 수도권 30곳에 30만호를 공급한다는 윤곽만 되풀이됐다.

이에 대해 기획재정부 관계자는 "종부세 인상을 앞당기면서 투기수요 차단 목적과 함께 다주택자, 고가 주택 보유자에 대한 종부세를 강화하는 데 집중했다"고 말했다. 김현미 장관은 "그린벨트 해제 등에 따른 공공택지 1차 확보방안을 오는 21일 발표하겠다"고 했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

"21일 주택공급 입지·수량 발표"

김현미, 공공택지 30곳에 30만호 개발

정부가 오는 21일 부동산시장 안정화를 위해 주택 공급 계획을 발표할 예정이다. 김현미 국토교통부 장관은 13일 관계부처 합동으로 발표된 주택시장 안정대책에서 "지자체와 (공급과 관련된) 절차를 진행중"이라면서 "절차가 종료되는 21일 (주택 공급)입지와 수량을 발표하겠다"고 말했다.

이날 정부는 수도권내 교통여건이 좋고 주택 수요가 많은 지역을 중심으로 신규 공공택지 30곳, 30만호를 개발하겠다고 밝혔다. 도심내 유휴부지, 보존가치 낮은 3등급 이하 그린벨트 등을 활용할 방침이다.

공공택지에서 공급되는 공공분양주택에 대해서는 전매제한, 거주의무 요건 강화 등을 통해 적정 이익을 환수한다는 방침이다. 실수요자 주택수요에 따라 공공임대-분양 비율을 지자체와 협의해 탄력 적용한다.

도심내 공급 활성화도 이뤄진다. 지자체와 협의를 통해 도심내 규제 완화 등을 포함해 다양한 주택공급 확대방안을 마련한다.

김현미 국토교통부 장관이 13일 오후 서울 세종로 정부서울청사에서 '주택시장 안정방안'을 발표하고 있다. /연합뉴스

상업지역 주거비율과 준주거지역 용적률(대지면적에 대한 건축연면적의 비율)을 상향하고 역세권 용도 지역 변경 등을 실시한다. 노후지에 대한 소규모 정비사업 활성화 통해 주택공급을 확대한다.

/손엄지 기자

2주택 보유자 주담대 금지 '투기 차단'

정부, 9억 주택 실거주때만 '대출'

정부가 2주택 이상 보유한 세대의 경우 규제 지역에선 주택담보대출을 금지하는 등 투기수요를 차단키로 했다.

기획재정부와 금융위원회, 국토교통부가 13일 합동으로 발표한 부동산대책에는 2주택 이상 보유세대는 규제지역(투기과열지구 및 투기지역·청약조정대상지역)내에서 새로 주택을 구입할 때 주택담보대출을 받을 수 없게 된다. 1주택 세대도 원칙적으로 금지되지만 이사나 부모보양 등 실수요만 예외적으로 허용키로 했다. 또 규제지역 내 9억원 이상 고가주택을 구입할 때는 실거주 목적인 경우에만 주담대가 가능하다. 실거주 목적이 아니면 주담대대출이 금지된다.

주택임대사업자의 대출기준도 강화된다. 주택임대사업자의 경우 투기지역과 투기과열지구 내에서 주택을 담보로 한 임대사업자 대출에 주택담보대출(LTV) 40%를 적용한다. 특히 해당지역내 고가주택을 신규 구입하기 위한 주담대는 원천적으로 금지한다.

또 주택담보대출을 이미 보유한 임대사업자에 대한 해당지역 내 주택취득 목적의 신규 주담대 역시 금지된다.

전세자금 보증요건도 강화한다. 2주택자 이상은 전세자금대출을 사실상 막는다. 1주택자는 부부합산소득 1억원까지 전세자금 보증을 지원하되 보금자리론 소득기준을 초과한 경우는 보증요율을 상향한다. 무주택자는 소득과 관계없이 공적보증을 제공할 계획이다.

/유재희 기자 ryusoul91@

부동산 안정화 실패땐 가계부채 '폭증'

2분기 말 가계부채 1493조 달해
가계소득 보다 부채 증가 더 빨라

부동산 열풍으로 불어난 가계부채가 국내 경제의 뇌관으로 작용하고 있다.

정부가 부동산 가격 안정화를 위해 대출 억제 정책을 내놓으면서 가계부채의 질이 악화될 수 있다는 우려가 나온다. 이와 더불어 금리인상이 불가피한 환경은 가계부채 리스크를 더욱 키울 전망이다.

13일 한국은행에 따르면 올해 2분기 말 가계부채(가계신용)는 1493조2000억원에 달한다. 10년 전인 2008년 말 723조5000억원의 두 배를 웃돈다. 지난해부터 가계부채의 상승폭은 다소 꺾였지만 증가세는 여전하다.

더 큰 문제는 가계 소득보다 부채 증가세가 더 가파르다는 점이다. 국제결제은행(BIS)에 따르면 지난해 한국의 가계부문 DSR(Debt service ratios·총부채원리금상환비율)은 평균 11.95%로 조사됐다. 2015년 11.38%, 2016년 11.35%보다 오히려 높아진 수치다. DSR은 가계가 빚을 갚을 능력이 얼마나 되는지 엿볼 수 있는 지표로 높을 수록 빚에 대한 가계의 부담이 커진 것을 의미한다.

절대적인 가계 부채 비율도 높다. 국제금융협회(IIF) 통계를 보면 한국은 국내총생산(GDP) 대비 가계 부채비율이 올해 1분기 기준 95.6%다. 이는 신흥시장 평균(36.2%)이나 글로벌 평균(59.5%)보다 월등히 높다. 이러한 수치는 대출을 통해 부동산에 투자하는 구조가 고착화된 영향이다.

정부는 부동산 상승을 억제하는 정책과 더불어 대출 규제도 강화하고 나섰다. 이번 9·13 부동산 대책에서는 서민 실수요자와 무주택자에 대한 대출 규제 수준은 유지했지만 1주택 보유자에 대해서는 투기과열지구 및 투기지역, 조정대상지역에 대한 대출은 원칙적으로 금지했다. 갭(Gap)투자와 늘어나는 가계부채를 막아보겠다는 의도다. 하지만 정책 실패 시 한국경제의 뇌관인 가계부채가 오히려 폭증할 수 있다는 우려가 나오고 있다.

김수형 현대경제연구소 연구원은 "정부가 대출을 조일 수록 풍선효과로 대출이 신용대출로 몰려 가계부채의 질이 악화될 수 있음을 유의해야 한다"고 경고했다.

더욱이 문재인정부가 출범 이후 총 8번의 부동산 투기 및 대출 억제 정책을 내놨음에도 불구하고 빚을 내 부동산에 투자하는 갭투자 등 비정상적인 투기 행태는 계속되고 있다. 관계부처에 따르면 갭투자를 의미하는 보증금 승계비율은 올해 5월 50.2%에서 7월 56.6%로 늘어났다.

무엇보다 가계부채에 대한 우려를 키우는 것은 통화정책 방향의 불확실성이다. 미국 연방준비제도(Fed·연준)는 올해 이미 두 번에 걸쳐 금리를 인상한 데 이어 하반기에도 두 번 더 올릴 것으로 예상된다.

한국과 미국의 금리차가 1%포인트까지 벌어진다면 한국에 들어온 글로벌 자금 이탈을 심각하게 우려해야 한다. 이에 한국은행은 연내 금리인상을 단행해야 하는 상황에 놓일 수 있다.

금리 인상은 바로 시중금리를 끌어 올린다. 이 경우 변동금리로 대출을 받았거나, 2금융권 이상의 고금리 대출을 받은 가계는 당장 이자부담이 커질 수 있다. 상대적으로 금리가 낮은 주택담보대출이나 전세자금대출 등 1500조원에 가까운 모든 가계부채에 대한 비용이 직간접적으로 늘어난다.

/손엄지 기자 sonumji301@

"3주택·조정지역 내 2주택자 과세가 핵심"

9·13 부동산 대책 Q&A

정부가 13일 내놓은 부동산 안정대책에는 세제 강화, 투기세력 단속, 실수요자 보호 등이 포함됐다. 3주택자와 조정대상지역 내 2주택자 이상에 대한 종합부동산세가 강화되고 2주택자의 주택담보대출도 제한된다. 또 투기지역 임대사업자 대출에 담보인정비율(LTV) 40%를 적용하기로 했다.

다음은 김동연 부총리 겸 기획재정부 장관과 김현미 국토교통부 장관, 최종구 금융위원장 등과의 일문일답.

-정부가 종부세를 강화했다. 그 배경은.

"정부는 지난번에 종부세 개편안을 내놓은 바 있다. 당시 공평과세 확립, 자산 과세 점진적 추진, 종부세 인상에 따른 재원 지역발전 위해 사용 등 3가지 원칙을 발표했다. 최근 수도권과 일부 지역의 비이성적 투기에 따른 시장 상황 감안해 2번째 원칙인 '종부세 점진적 인상'을 앞당긴 것이다."

-종부세 강화로 인한 조세 저항 대비책은.

"이번 종부세 특징은 투기수요 차단이라는 목적으로 다주택자, 특히 3주택자와 조정지역 내의 2주택자에 대한 과세가 핵심이다. 대신 1주택 1세대의 경우 일정한 고가 주택 기준으로 해서 강화했고, 3주택자와 조정지역 내 2주택자에 비해서는 강도가 약하다. 실수요자 가급적 보호하기 위함이다."

김동연 경제부총리 겸 기획재정부 장관이 13일 오후 '주택시장 안정방안' 관계부처 브리핑을 갖고 있다. /손진영 기자

/김희주 기자 hj89@