

“유동성 과잉? 나몰라”... 튀면 때려잡는 두더지잡기 처방

법인 소유 주택에 중부세 물리고 3억 초과 집 사면 전세대출 회수 투기과열지구 갭투자 '원천봉쇄'

정부가 6·17 부동산 대책을 발표하면서 부동산 세제 강화 방안과 함께 갭투자 방지와 전세대출 규제안을 내놨다.

국토교통부가 17일 발표한 '주택시장 안정을 위한 관리방안'에 따르면 오는 2021년 6월부터 법인 소유 주택에 대한 중부세율을 2주택 이하는 3%, 3주택 이상 또는 조정대상지역 내 2주택은 4%로 각각 인상해 단일세율로 적용한다.

개인에 대한 중부세율 중 최고세율을 법인 부동산에 적용하기로 한 것. 종전에는 개인과 법인 구분 없이 납세자별로 보유 주택의 공시가격을 합산해 중부세를 부과했으나 앞으로는 법인을 활용한 투기수요 근절을 위해 법인 중부세 부담을 대폭 인상하기로 했다.

이와 함께 2021년 6월부터 법인 보유 주택에 대한 중부세 6억원 공제도 폐지된다. 현재는 개인과 법인 등 납세자별로 6억원 한도로 중부세를 공제해줬으며, 1세대 1주택인 경우 공제액이 9억원에 달했다.

다주택자가 법인을 활용해 중부세 공



정부가 17일 부동산 시장의 풍선효과를 근절하기 위해 수도권 대부분 지역을 조정대상지역으로 묶는 등 규제지역을 대폭 확대하고 법인 부동산 투자에 대한 세금을 강화하는 부동산 대책을 발표했다. 사진은 이날 경기 수원시내 아파트 모습. /뉴시스

제액을 확대하는 것이 가능한 구조였는데, 이를 악용하지 못하도록 법인 보유 주택에 대한 중부세 공제를 아예 없애기로 한 것이다.

또한 정부는 당장 18일부터 법인이 취득한 조정대상지역 내 신규 임대주택에 대해 중부세를 과세한다. 지금까지는 법인이 보유한 8년 장기임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)은 중부세를 비과세했는데 18일부터는 조정대상지역에 8년 장기임대등록

을 하는 주택은 중부세를 매기겠다는 것이다.

앞서 정부는 2018년 9·13 대책 이후 개인이 취득한 주택에 대해서는 임대주택으로 등록하더라도 중부세 합산 배제 등의 혜택을 없앴는데, 법인에 대해서도 동일한 기준을 적용하기로 한 것이다.

2021년 1월부터는 법인이 보유한 주택을 처분할 때 내는 법인세도 대폭 인상된다. 현재는 법인이 부동산을 처분할 때 양도차익에 대해 기본 세율 10~25%

를 적용하고, 주택 처분 시에는 추가로 10%의 세율을 더해서 세금을 매긴다.

이를 합하면 법인의 주택 처분 시 적용되는 세율은 최대 35%로, 3주택자가 조정대상지역에서 개인 명의 집을 팔 때 최고 62%의 양도세 증가세율을 적용받는 것과 비교하면 큰 차이가 난다. 법인을 설립해 아파트 등을 사고팔 경우 양도세를 크게 아낄 수 있는 구조인 셈이다.

이에 따라 정부는 내년 1월부터 법인의 주택 처분 시 추가로 적용하는 세율을 현행 10%에서 20%로 올려 개인의 '양도세 증가' 효과에 버금가는 세금을 내도록 했다. 또한, 지금은 8년 장기임대등록 주택을 양도할 경우 추가로 10% 과세하는 것을 제외했는데 당장 18일부터는 10%의 추가세율을 적용하기로 했다.

더불어 갭투자 방지 대책도 나왔다. 다만 양도소득세 등 세제를 높이는 것이 아닌 대출 규제를 강화하는 방식이다. 모든 규제지역에서 주택 구입을 위해 주담대를 받으면 주택 가격과 상관없이 6개월 내 전입해야 한다.

투기과열지구 내 시가 3억원이 넘는 아파트를 신규 구입하는 경우 전세대출 보증이 제한되고, 전세대출을 받은 후 투기과열지구의 3억원 초과 아파트를

사면 전세대출이 즉시 회수된다.

정부는 주택 실거래 조사도 한층 강화해 투기과열지구나 조정대상지역에서 이뤄지는 모든 주택에 대한 자금조달계획서를 받아 분석하고, 투기과열지구에선 모든 주택 거래에 대해 자금조달계획서의 증빙자료를 받기로 했다.

한편 정부는 조정대상지역과 투기과열지구를 대폭 확대하며 수도권 북부 접경지역을 제외한 서쪽 대부분 지역을 규제지역으로 묶었다.

경기 수원과 성남수정구, 안양, 안산 단원구, 구리, 군포, 의왕, 용인 수지·기흥, 화성 동탄2, 인천 연수구와 남동구, 서구, 대전 동구, 중구, 서구, 유성구가 투기과열지구로 묶였으며 수도권에서 조정대상지역으로 편입된 곳은 인천(강화·옹진 제외), 경기 고양, 군포, 안산, 안성, 부천, 시흥, 오산, 평택, 의정부 등이다

김현미 국토부 장관은 “시장 유동성이 주택시장에 대한 투기수요로 연결되지 않도록 불안요인을 해소하고 실수요자가 피해를 보지 않도록 주택시장 과열요인을 차단하는 조치를 마련했다”며 “앞으로도 필요하다면 언제든지 강력하고 즉각적인 조치를 일관되게 이어나갈 것”이라고 말했다.

/전문가 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

“과열 진정 안되면 후속 대책... 세제개편도 추진”

“근본적인 효과엔 의문” 전문가들 실효성 지적

김현미 국토부 장관 일문일답

정부가 17일 21번째 부동산 대책을 내놓으면서 과열이 진정되지 않을 경우 언제든지 추가 대책을 내놓겠다고 경고했다.

김현미 국토교통부 장관은 이날 정부 서울청사에서 열린 주택시장 안정화 방안 관계부처 합동 브리핑에서 “이번 대책에도 불구하고 이상징후나 과열이 재현된다면 다양한 대책들을 준비해서 즉각 후속조치로 대응할 계획”이라고 강조했다.

다음은 김 장관과의 일문일답.

-대책 발표 직전 온라인 부동산 카페와 단체 채팅방을 통해 대비비 자료가 유출됐다.

“자료유출이 있었는지 일단 조사를 해보겠다. 그런 일이 있었다면 엄정하게 처벌하겠다.”

-이번 대책에 법인 관련 세제강화만 포함됐다. 전반적인 세제개편 필요성은 없다.

“자산시장 대비 부동산에서의 얻는 수익이 높다고 한다면 투기수요는 언제든지 개입될 가능성이 높다고 하는 것이 기본적인 판단이다. 세제 문제에 대해서는 관련부처와 또 국회와 상의해 논의해 나가도록 하겠다.”

-이번에 규제지역으로 지정은 안 됐지만 이미 포항이나 구미 등이 다음 순번으로 거론된다. 풍선효과 대비책은.

“여러 번 말했지만 이번 대책으로 미비하다고 판단이 되면 언제든지 다양한 제도적 대처방안들을 마련해서 대응하겠다”

-대전은 과열 지적이 끊임없이 있었다.

6·17 부동산 대책 주요 내용

- 규제지역 확대**
 - 조정대상지역 44곳 → 69곳 (경기·인천·대전·청주 대부분)
 - 투기과열지구 31곳 → 48곳 (경기·인천·대전 17개 지역)
 - 강남 잠실 MICE·영동대로 복합개발 사업지 인근 토지거래허가구역* 지정
 - *주거지역 18㎡, 상업지역 20㎡ 넘는 토지를 살 때 지방자치단체의 허가 필요.
 - 주거용 토지는 2년 간 실거주용으로만 이용 가능하여 2년 간 매매나 임대(갭투자) 금지
- 재건축 규제**
 - 수도권 투기과열지구에서 재건축 조합원 입주신청 자격에 2년 거주 의무 부과
- 법인 규제**
 - 법인에 주택담보대출 금지
 - 주택 처분시 적용하는 추가 법인세율 10 → 20% 상향
 - 중부세 3~4% 최고세율 인상·6억 공제한도 폐지 (2주택 이하는 3%, 3주택 이상 또는 조정대상지역 내 2주택은 4% 단일세율 적용)
- 갭투자 대출 규제**
 - 규제지역에서 주택담보대출 받으면 주택 가격과 상관없이 6개월 내 전입 의무 부여
 - 투기과열지구 내 시가 3억원이 넘는 아파트 신규 구입시 전세대출 보증 제한
- 실거래 조사 강화**
 - 규제지역 모든 주택에 대한 자금조달계획서 분석
 - 투기과열지구 모든 주택 거래에 대한 자금조달계획서 증빙자료 징수

자료/국토교통부

이번에 한 번에 투기과열지구로 지정하게 된 계기는.

“김홍진 국토부 주택토지실장)사실 작년에도 대전의 주택가격 상승률이 조금 높았다. 그러나 규제지역 지정에 따른 실질적인 거래제한 등 애로사항들이 많아 선의의 실수요자들은 피해를 보지 않도록 굉장히 조심스럽게 지정을 할 수밖에 없었다. 올해 2월에 수도권 일부지역에 대한 조정대상지역 지정 이후에도 대전이 가격상승을 이어가고 있기 때문에 불가피하게 조정대상지역 지정을 했고, 일부지역은 투기과열지구로 지정했다.”

-재건축 가능 연한이 현행 30년에서 40년으로 다시 연장된다는 전망도 나왔는데.

“김홍진 국토부 주택토지실장)이번에는 안전진단과 관련된 사항들 위주로 개선안을 마련했다. 안전진단 재건축 연한과 관련된 부분에 대해서는 검토하지 않았다.

-은행 입장에서 자체재원으로 가능한 전세대출도 규제하는건가

“(이세훈 금융위 금융정책국장)이번 전세대출규제는 공적보증에 대해서다. 주택금융공사하고 HUG의 전세대출보증에 대해서 규제조치가 들어가고, 민간 금융권까지 적용이 되는 건 아니다.”

-기존 주택 처분 기준을 1년에서 6개월로 줄이는데 기준은.

“(이세훈 금융위 금융정책국장)법인

거래와 갭투자가 시장 불안요인으로 작용하고 있다는 점을 주목해 실거주요건 등을 대폭 강화했다. 거래관행으로 볼 때 대부분 이사 갈 집을 정해놓고 매매를 하기 때문에 6개월 실거주요건이 실수요를 과도하게 제한하는 것은 아니라고 판단했다.

-모든 주택을 거래할 때 자금출처를 밝혀야 하는 상황이다. 사실상 거래허가제로 연결되는 것은 아닌지.

“(김홍진 국토부 주택토지실장)거래허가제와는 다르다. 거래는 자유롭지만 어떻게 자금을 조달했는지를 충분히 증빙하라는 차원이다.”

-이번 부동산대책이 무주택자들에게 보내는 시그널이 무엇인가. 무주택 국민들은 주택 매수시기를 미뤄야 한다고 보나.

“(김홍진 국토부 주택토지실장)주택 매수시기는 말할 수 있는 사항이 아니다. 실수요자 중심의 주택시장을 구축하는 것이 무엇보다 중요하다고 생각한다. 지금 당장 입주를 하겠다고 하는 사람들도 주택시장이 재편되기를 바란다.

-이번 대책으로 청약시장으로 관심이 더 쏠릴 것 같다.

“(김홍진 국토부 주택토지실장)청약시장과 관련된 별도의 대책은 준비하고 있는 건 없다. 청약시장을 과열했다고 볼 수도 있지만 실제 시중 시세보다 낮은 가격의 주택이, 신규주택이 지속적으로 공급된다고 하는 시그널이 확대되면 장기적으로 봤을 때 주택시장의 안정세가 높아질 것으로 본다.”

/안상미 기자 smahn1@

정부가 17일 내놓은 '6·17대책'에 대해 전문가들은 작년 12·16대책에 이은 고강도 대책이라고 평가했다. 풍선효과 차단과 '갭투자' 봉쇄 등으로 단기 효과가 나타날 것으로 예상했다.

그러나 시중의 풍부한 유동성이 수도권 동북부 등 비규제지역으로 옮겨가고, 잦은 대책에 대한 내성이 대책의 효과를 반감시킬 수 있다는 분석도 나왔다. 무차별 규제로 실수요자의 내집 마련이 어려워질 수 있다는 지적도 있다.

작년 12·16 대책 이후 풍선효과가 나타난 수원, 군포, 안산, 인천 등지를 투기과열지구로 묶고 대전, 청주 등지를 조정대상지역으로 지정한 이번 대책에 대해 전문가들은 “예상보다 강력한 조치”라고 입을 모았다.

KB국민은행 박원갑 수석부동산전문위원은 “이번 대책은 서울 강남뿐 아니라 수도권 및 지방의 투기 수요도 모두 차단하겠다는 정부의 의지가 담긴 고강도 대책으로 보인다”며 “규제 사각지대로 물리는 투기 수요를 봉쇄하고 풍선효과를 차단하는 효과가 나타날 것”이라고 평가했다.

김규정 NH투자증권 부동산연구위원도 “당초 예상보다 규제지역이 넓게 설정됐고, 규제의 강도도 센 편이어서 규제지역의 수요를 억제하는 효과가 나타날 것”이라고 봤다.

하지만 저금리와 풍부한 유동성이 이번 대책의 효과를 반감시킬 것이라는 우려도 나왔다.

함영진 직방 빅데이터랩장은 “집값의 조정까지 기대하긴 제한적일 것으로 판단된다”고 했다.

/연합뉴스