



<b>코스피</b> 2357.32 (+14.01)	<b>코스닥</b> 826.97 (+8.51)
<b>금리</b> (미국 3년) 0.955 (-0.025)	<b>환율</b> (원/달러) 1137.70 (+3.60) (4일)



**[해설]**  
하이닉스  
3분기 영업이익 1.3조  
'슈퍼 사이클' 준비  
03

# 보유세 폭탄 '짜깁'... 매도냐 증여냐, 다주택자 고심

## 공시가격 현실화

고가아파트 지역 수요 억제 조치 9억이상 공시지가가 연 3%p씩 인상 6억 이하는 3년 간 0.05% 인하하 은퇴자 세 부담 커져 갈등 커질듯

정부가 부동산 공시가격을 시세의 90% 수준까지 끌어 올리고 6억원 이하 주택 재산세율을 인하하는 방안을 내놓았지만 주택을 보유한 대다수 계층에서 보유세 부담이 크게 증가할 것으로 전망되면서 다주택자들이 매도와 증여를 두고 어떤 선택을 할 지 관심이 집중되고 있다.

국토교통부와 행정안전부가 최근 내놓은 공시가격 현실화 계획과 재산세 부담 완화방안에 따르면 아파트 등 공동주택은 2030년까지 10년간, 단독주택은 2035년까지 15년간 꾸준히 공시가격을 올려 현실화율(공시가/시세)을 90%까지 인상한다. 공시가격 현실화율을 90%까지 높이면 아파트 등 공동주택은 연 3~4%, 단독주택은 3~7%씩 공시가격이 오르게 된다.

현실화를 기준은 시세 9억원이다. 가격과 주택 유형에 따라서 현실화율 90%에 도달하는 시점이 다르다. 비싼수록 빠르게 도달하는 셈이다. 9억원 미만 주택은 초기 3년간 일정 수준의 중간 목표(현실화율)에 도달하도록 완만하게 공시가격을 올리고 이후 목표치까지 끌어올린다.



보유세 부담이 커지면서 다주택 보유자들의 움직임에 관심이 쏠리고 있다. 서울 시내 아파트 모습. /연합뉴스

반면 9억원 이상 주택은 바로 목표한 현실화율을 향해 균등하게 상승시킨다. 공동주택의 경우 9억원 이상은 모두 연 3%포인트(p)씩 올리지만 단독주택은 9억~15억원은 연간 3.6% 오르고 15억원 이상은 연간 4.5% 상승한다.

더불어 서민층의 조세 부담을 줄이기 위해 1세대 1주택자가 보유한 공시가격 6억원 이하 주택의 재산세율을 내년부터 3년간 0.05%씩 인하하기로 결정했다.

9억원을 기준으로 공시가격 현실화율을 90%까지 높이는 방안은 강남과 용산 등 고가 아파트 밀집지역으로 몰리는 수요를 억제하기 위한 '묘수'라는 게 전문가들의 설명이다. 하지만 집값을 안정시키기 위한 이 같은 노력에도 불구하고 우려의 목소리는 있다. 집값에 따라 세율을 조정하면 거주지역에 따른 '부익부 빈익빈' 현상이 심화될 것이라는 전망도 나온다. 6억원 이하 저가 주택들이 6억원으로 가격 높이를

맞출 수도 있다는 분석도 있다.

이은형 대한건설정책연구원 책임연구원은 "공시가격이 시세 90%까지 오르면, 정부입장에서는 세수증가라는 결과가 확정될 것"이라며 "서민들의 주택 구입에 대한 부담이 증가되는 것은 물론 거주지역이 사회적 계층화가 되어 고착화될 가능성도 있다"고 전했다.

내년부터는 공시가격 6억원을 초과하는 주택 보유자의 재산세가 늘어날 뿐 아니라, 보유세의 또 다른 한 축인 종부세의 과세표준과 관련된 공정시장가액 비율도 매년 5%포인트씩 인상된다. 2022년에 공시가격의 100%로 맞춰질 예정이기 때문에 주택을 보유한 대다수 소유자들의 보유세 부담도 커질 전망이다.

또한 3주택 이상과 조정대상지역 2주택에 대한 종부세율이 현행 0.6~3.2%에서 1.2~6.0%로 인상될 예정이기 때문에 규제지역의 세 부담이 크게 된다. 다주택자들이 매도를 선택하게끔 유도하기 위한 정책이라는 분석이 지배적이지만 집값이 하락할 경우 증여를 선택할 경향이 두드러질 가능성도 있다.

박원갑 KB국민은행 부동산 수석전문위원은 "일정한 소득이 없는 은퇴자나 고령자들은 대폭 늘어나는 보유세 부담에 주택수 줄이기에 고심할 것으로 보이며 집값이 하락세로 접어들면 세 부담이 커져 자식에게 증여 혹은 시장 매각을 놓고 갈등이 커질 것"이라고 예상했다. /정연우 기자 yw964@metroseoul.co.kr



미국 대선일인 3일(현지시간) 워싱턴DC 백악관 인근 '흑인 목숨도 소중하다 광장'에서 시민들이 플로리다주의 개표 현황이 생중계되는 전광판을 지켜보고 있다. /연합뉴스

## 핵심 경합주서 트럼프 우세 바이든 "내가 승리" 주장도

### 11·3 미국 대선

개표 지연 속 초반방에 혼돈 양상 개표 방식·결과 불복, 소송 땀 당선인 공백에 美 분열 우려도

11·3 미국 대선의 당선인 확정이 늦어지는 가운데 도널드 트럼프 대통령과 조 바이든 민주당 대선 후보가 4일(현지시간) 새벽 서로 자신의 승리를 주장하는 초유의 상황이 발생했다.

일부 경합주에서 우편투표 급증에 따라 개표가 지연되면서 당선인 윤곽이 나오지 않은 상태지만 두 후보 모두 자신이 이겼다고 주장하고 나섬에 따라 미국이 대선 결과를 놓고 혼돈 속으로 빠져드는 형국이다.

트럼프 대통령과 바이든 후보가 개표 방식이나 결과를 놓고 불복하며 소송전에 나설 경우 법적인 당선인을 한동안 확정하지 못하는 '당선인 공백상태'가 발생하는 등 미국의 분열이 우려된다.

워싱턴포스트에 따르면 트럼프 대통령은 이번 대선의 승부를 결정짓는 6개 경합주 중 5개 주에서 앞서고 있거나 사실상 승리를 확정했다. 북부 경합주인 러스트벨트 3개 주의 경우 트럼프 대통령이 펜실베이니아 14.7%포인트(66% 개표기준), 미시간 8.4%포인트(61% 개표기준), 위스콘신 3.8%포인트(77% 개표 기준) 앞서고 있다.

외신들은 트럼프 대통령이 남부 경합주인 선벨트 3개 주 중 플로리다에서는 승리했다고 예측했다. 노스캐롤라이나에서도 승리할 가능성이 큰 상태다.

바이든 후보는 선벨트 중 애리조나 1곳에서 승리했다는 외신 보도가 나온 상태다.

문제는 러스트벨트 3개 주의 경우 트럼프 대통령이 앞서지만 아직 승리를 선언할 정도로 개표가 충분히 진행되지 않았다는 점이다.

이 3곳은 선벨트 3개 주와 달리 우편투표의 신속한 개표를 위한 사전 작업을 허용하지 않는 곳이다.

따라서 투표 종료 후 현장투표를 먼저 개표하고 이후 순차적으로 우편투표와 현장투표를 같이 개표하는 방법을 적용하고 있다.

그러나 신종코로나바이러스 감염증 대유행 탓에 우편투표가 급증하는 바람에 예년 대선에 비해 개표 완료까지 훨씬 더 많은 시간이 필요해 이날 중 개표 결과가 나오지 않을 공산이 크다.

더욱이 우편투표는 바이든 후보의 지지층이 대거 참여한 것으로 알려져 개표율이 올라갈수록 트럼프 대통령과 격차를 줄일 공산이 커 외신들도 러스트벨트를 경합지역으로 분류하고 승리자 예측에 신중을 기하는 분위기다.

이런 가운데 트럼프 대통령과 바이든 후보는 각자 입장을 내고 서로 승리했다고 주장하는 초유의 상황이 발생했다.

바이든 후보는 이날 0시 40분께 입장을 발표하고 자신이 대선 승리로 가고 있고 본다면 개표에 시간이 걸릴 것이라고 밝혔다.

또 이날 오전이나 이후까지 대선 결과를 알 수 없을 수도 있다면서 모든 표가 개표될 때까지 끝난 것은 아니라고 강조했다. 비록 경합주에서 밀리고 있지만 애리조나를 이긴 데다 러스트벨트 개표율이 올라가면 역전할 수 있다는 자신감을 표시한 것이다. 여기에는 트럼프 대통령이 먼저 승리를 주장하는 상황을 선제적으로 막겠다는 의도도 담긴 것으로 보인다.

이에 트럼프 대통령은 일부 주 개표가 완료되지 않은 가운데 사실상 승리를 선언했다. 트럼프 대통령은 이날 이스트룸에서 기자회견을 열고 "우리는 이 선거에서 이길 준비가 돼 있고, 솔직히 이겼다"라고 선언했다.

/최영훈 기자·연합뉴스·뉴시스 choiyoungkr@

### (개인투자자 주식 양도세 소득 과세대상 기준)

	코스피	코스닥	해당 대주주 수
보류(3억원 안)	지분율 1% 또는 보유액 3억원	지분율 2% 또는 보유액 3억원	10만명
현행(10억원 안)	지분율 1% 또는 보유액 10억원	지분율 2% 또는 보유액 3억원	2만명
2023년 1월	대주주 요건 폐지 자산 보유 기준 → 소득기준 5000만원 이상 수익을 낸 개인투자자		15만명

## 대주주 10억 유지... '매도폭탄' 불 꺾다

### 양도세 논란 일단락 증권가 화색 계절적 매도압력 평년수준 예고

대주주 과세기준 10억원 유지로 양도세 논란이 일단락되며 증권업계 표정도 밝아졌다. 미국 대선과 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 등 불확실성 요인은 여전하지만 그래도 세금과 관련된 수급관련 이슈는 수면 아래로 내려갔다는 평가다.

이미 지난달부터 물량을 뺐어내고 있던 개인투자자 가운데 단순히 대주주 요건을 피할 목적으로 매도했던 이들은 증시로 다시 돌아올 가능성이 크다는 분석이다.

시장에서는 개인의 연말 순매도 규모가 평년 수준에 그칠 것으로 보고 있다. 단기적으로 개인 순매도 부담이 줄

어 들고 시중의 풍부한 유동성 자금의 주식시장 유입 가능성을 키우는 요인이 될 전망이다. 그야말로 "큰 짐 하나를 덜었다"는 반응이 지배적이다.

4일 국회 정부위원장인 윤관석 더불어민주당 의원이 한국예탁결제원으로 부터 받은 자료에 따르면 2019년 말(주주명부 폐쇄일) 기준 특정주식을 10억원 이상 보유한 주주 수는 1만2639명(보유금액 199조9582억원)이다. 또 3억원 이상~10억원 미만 보유 주주 수는 8만861명(보유금액 41조5833억원)에 달한다. 대주주 요건이 3억원으로 낮춰졌을 경우 8만861명이 과세 대상이었다는 얘기다. 과세를 피하기 위한 개인이 매물을 대량으로 쏟아낼 것으로 전망되며 증시에 불안감이 팽배했다.

연말 매도 압력이 사라지며 증시 전

체가 안도하는 분위기다. 이날 국회에서 열린 정부위원회 전체회의에서 대주주 요건과 관련한 권은희 국민의당 의원의 질의에 은성수 금융위원장은 "금융위는 시장을 보고 기재부는 조세 형평성을 보는 경향이 있어 시각이 다를 순 있다"면서도 "10억원을 유지기로 한 것은 시장만 보면 도움이 된다"고 답했다. 금융시장만 보면 긍정적이라는 것이다.

김영환 NH투자증권 연구원은 "주식 양도세 대주주 기준이 강화되기 시작한 2012년 이후 11~12월에는 개인 순매도가 상당량 출회되는 경향이 반복되고 있었는데 이번 현행 유지 결정은 개인 매도 압력을 완화할 것"이라고 설명했다.

(4면에 계속)  
/송태화 기자 alvin@