

재건축 초과이익 환수제의 운명



이수준의 부동산 수첩

어떤 제도이건 그것이 최초로 도입될 때부터 그 명운을 어느 정도 예상하게 된다. 재건축 초과이익환수제가 그랬다. 이 제도는 2006년에 재건축 단지를 중심으로 투기 수요가 몰릴 수 있다는 우려에서 도입되었으나 세법상의 근본적 모순과 부동산 경기 침체가 겹쳐서 한동안 적용하지 않다가 2019년도에 헌법재판소의 합헌 결정을 거쳐 본격적으로 부과되기 시작했다.

그러나 최근 이에 대한 폐지가 꾸준히 나오고 있다. 물가상승 등으로 주택공급의 큰 축인 재건축이 침체된 것이 이유이다.

초과이익환수제는 주택시장에 어떤 영향을 미칠까? 통상 재건축사업의 건축비는 강남과 지방의 차이가 없다. 새로 짓는 아파트의 가격 차이는 결국 땅값의 차이다. 초과이익환수제는 이 근본적인 땅값의 차이에 대해, 새집을 짓는 건축행위를 원인으로 해서 징벌적으로 부과한다.

이 제도가 주로 적용되는 강남권의 경우 조합원들이 보유한 비싼 땅의 일부를 팔아서 새집의 건축비를 충당하고 아파트

층수를 높여 무주택 청약자들에게 새집을 공급한다. 즉, 내 땅을 포기해서 남에게 주택을 공급하는 대가로 내는 세금이다.

재건축 조합원은 건설사에 조합원 추가 부담금(전체 재건축 사업비 중 일반분양 이익으로 충당하지 못하는 잔여 비용)을 내야 한다. 여기에 수익 원의 부담금까지 추가된다면 사업을 해도 이익이 없기 때문에 조합원은 재건축사업에 소극적이고 분양가상한제로 인해 건설사도 참여를 꺼리게 된다. 이래저래 주택공급도 막히고, 외부 불경제(낮은 아파트로 인해 인근 도시 환경에 부정적인 효과)도 초래하게 된다.

세금은 본래 매출에서 원가 및 비용을 제외하는 회계적 과정을 통해서 확정된 이익에 따라 내야 한다. 그러나 초과이익환수제의 계산법은 아직 새집의 매각 여부, 그 손익조차도 결정되기도 전에 가상으로 예측한 차익에다 부과한다.

이는 일반적으로 통용되는 회계 원칙과 다를 뿐더러 유사한 관행도 찾기 힘들다. 설사 나중에 시세 차익이 발생하더라도 그 시점에는 어차피 그에 대한 양도세를 내야 한다. 이때 미리 걷어간 추가이익환수금은 필요경비로 공제받지만, 만약 양도하지 않는다면 국가가 실거주자를 역차별하는 모순에 빠지는 것이다.

일각에서는 미실현 이익의 조세로서 일부 해외 사례를 주장하지만, 한국의 재건축 제도하에서는 이를 개발부담금의 개념과 현물로 이미 납부하고 있다. 통상 재건축의 용적률을 올리는 대가로 그 토지의 일부를 국가가 기부채납 형태로 가져간다. 예컨대 100평 땅 위의 낮은 2층집(연면적 200평)을 재건축할 때, 보유한 토지 중 30평을 국가에 헌납하고 남은 70평 땅에 3층을 지어서 연면적 210평을 얻는 것이 보편적이다. 특히 대규모 단지는 공공을 위한 도로 확장 등의 제반 비용까지 부담하며, 재건축 이후에는 보유세도 더 내서 그 유지관리비용도 충당한다.

초과이익환수에 대한 유일한 옹호론은 사유재산으로서의 부동산에 대한 국민 정서였다. 그러나 경제 논리로 볼 때 국민 정서는 재건축의 당사자에게도, 무주택자에게도 실익을 가져다주지 못했다.

짧은 시행착오를 뒤로하고 이를 바로잡기 위한 논의가 이루어지는 것은 다행스러운 일이다. 다만 초과이익환수라는 명칭이 없어지더라도 이를 보유 연수, 실거주 기간에 따라 공제해주는 식의 또 다른 규제로 대체한다면 매물도, 전세공급도 줄어들어 집값을 높이는 역효과를 불러일으킬까 우려된다. /로이에아시아컨설팅 대표

금융사각지대, '고양이 목에 방울 달기'



기지수첩 안승진 (금융부)

손가락을 몇 번 움직이면 은행에서 돈을 빌릴 수 있는 시대다. 디지털금융 확산으로 은행 점포는 자취를 감추고 있다. 10년 사이 시중은행 점포는 40% 가까이 사라졌다. 점포를 찾지 않는 디지털 네이티브(디지털 매체에 익숙한 세대)에게는 좀처럼 와 닿지 않는다.

ATM(현금 자동입출금기)이 사라지는 속도는 더 빠르다. 지난 2019년에는 전국에 3만6000대의 ATM이 있었다. 올해 7월에는 전국에 2만7000대의 ATM만 남았다. 은행들은 운영 비용 증가, 현금 사용량 감소를 ATM 철수의 이유로 들었다.

카드, 간편 결제 앱의 보급에 후대하기 번거로운 지갑은 사라졌고, 서울 시내에서 운행하는 100개 이상의 버스 노선은 현금 받지 않는다. 현금이 사라지면서 편리한 시대가 온 것 같지만, 디지털 금융이 낮은 누군가에게는 가혹한 시대다.

한국지능정보사회진흥원에 따르면 지난해 말 기준 65세 이상 고령자의 디지털 금융 이용률은 54.4%다. 고령자의 절반은 간단한 송금 업무에도 은행 점포나 ATM을 찾는다.

'금융사각지대'는 계속 넓어지고 있다. 전국 465개의 유인도 가운데 은행 점포가 있는 섬은 10곳도 되지 않고, 육지에도 4대 은행 점포가 없는 지자체가 약 50곳이다. 면적당 ATM 대수는 서울이 강원도보다 100배 많다. 은행권에서는 '금융 접근성 격차 해소'

에 대한 이야기가 꾸준히 나오지만, 먼저 나서는 은행은 없다. 비용 때문이다. 통상 ATM 한 대를 유지하는 비용은 1년에 1000만원, 출장소 한 곳을 운영하는 비용은 1년에 5억원 안팎이다.

최근 몇 년간 은행권이 비용 절감을 통한 실적 개선에 사활을 건 만큼, '금융 접근성 격차 해소'는 은행기리 눈치를 보며 보폭을 맞추는 '고양이 목에 방울 걸기'가 됐다.

금융당국도 이러한 추이에 기름을 붓고 있다. 금융당국이 금융기관의 경영지표 개선과 주주환원 확대에 주안점을 둔 '밸류업'을 밀어붙이고 있어서다. 금융당국의 요구에 은행들은 경영 효율화를 위해 앞으로 비용을 더 줄이겠다고 약속했다. '돈'이 드는 금융 격차 해소는 계속 멀어지고 있다. /asj1231@metrosoul.co.kr

오늘의 운세 11월 14일 (음 10월 14일) http://www.saju4000.com

- 쥐** 36년생 주변에서 뒤돌아서서 부러워한다. 48년생 싫으면 떠나도록 가는 사람은 붙잡지 마라. 60년생 하늘도 파랗고 공기도 맑으니 기분도 상큼. 72년생 느긋하게 기다리면 좋은 일이 있다. 84년생 세월이 흘러도 애는 생각은 버리지 마라.
- 소** 37년생 망설이는 사이 기회는 날아간다. 49년생 결과부터 챙기지 말고 계획을 잘 세워라. 61년생 외로움보다 참기 힘든 건 그리움이다. 73년생 반려동물을 키우려면 마음으로 자긍심이 있어야 할 것. 85년생 장기투자는 심사숙고해서.
- 호랑이** 38년생 재혼하려면 타인의 시선에 얽매이지 마라. 50년생 근거 없는 칭찬에 마음에 붕 뜨지 말고 신중해야. 62년생 자식이 마음에 안 들어도 어쩔 수 없다. 74년생 변화 속에 기회가 온다. 86년생 필요 이상의 의미 부여는 상황을 왜곡.
- 토끼** 39년생 최선의 해결책은 서로 타협하는 것. 51년생 운이 활짝 열렸으니 미뤄둔 일을 해결. 63년생 서운한 마음이 들어도 참아야 한다. 75년생 즐겁게 계속 노력하면 하늘이 도와준다. 87년생 배우자가 보편적으로 변화를 좋아하지 않는다.
- 말** 40년생 가족은 이해하고 용서하며 살아가는 것. 52년생 말과 행동이 다른 사람은 멀리. 64년생 분수를 지킨다면 실수가 적다. 76년생 배타심을 버리고 힘들어도 걸어오던 길을 똑가야. 88년생 남의 의견에 휘둘리지 말고 주권을 갖고.
- 뱀** 41년생 부모님의 어려움을 살펴봐라. 53년생 내가 행복할 것이 인류 행복의 첫걸음이다. 65년생 새로운 거래가 생기니 이 또한 좋다. 77년생 즐거운 일이 남치는데 마음이 복잡하게 얽혀서 간다. 89년생 직장에 충실하고 외부활동을 자제.
- 말** 42년생 숨은 실력을 마음껏 발휘할 수 있는 날. 54년생 끝까지 참는 것이 오늘의 불운을 이긴다. 66년생 감정을 절제할 줄 알아야 이득. 78년생 애뜻하게 키워주신 부모님을 연민하여 퇴근하여 살피자. 90년생 점심때 운전조심을 하도록.
- 양** 43년생 약간의 먹구름이 끼었으니 주의. 55년생 오르지 못할 나무는 쳐다보지 마라. 67년생 강을 건넌어도 배를 소중히 간직. 79년생 백발백중을 버리고 정성을 모아 집중해볼 것. 91년생 어느 구름에 비가 들었는지 모르니 최선을 다하라.
- 원숭이** 44년생 계획에 없던 지출이 생기니 타격이 크다. 56년생 좀 더 많은 준비를 하고 시작해야 한다. 68년생 부분적 결함이 전체를 망칠 수 있다. 80년생 투기와 투자를 잘 구분하는 것이 성공요소. 92년생 부모님의 명예를 소중하게 여겨보라.
- 닭** 45년생 천 리 길도 한걸음부터이니 다시 시작. 57년생 동료와 협업이 서로에게 이익이. 69년생 어린 사람과 다름이 생기니 말조심. 81년생 달콤한 속삭임은 모래 위에 쌓은 성처럼 바람 불면 날아간다. 93년생 심신이 고갈하니 휴식이 필요.
- 개** 46년생 되로 주고 말로 받는 날이니 말조심. 58년생 못 이룰 사랑 타령은 시간 낭비며 우울. 70년생 신세를 진 사람이 빚을 갚으려 온다. 82년생 성정은 타고나는 것이어서 선천적 기질을 어찌하는 못한다. 94년생 현실에 만족해야 후회가 없다.
- 돼지** 47년생 가정의 화목이 최고의 행복이다. 59년생 업무적으로 기다리지 말고 먼저 실천하라. 71년생 더도 말고 덜도 말고 오늘날 같아라. 83년생 손자병변에도 정신력이 강해야 이긴다고 했거늘. 95년생 새로운 것은 언제나 희망으로 연결되는데.



김상회의四季 죽어서도 사는 자

유한한 수명을 가진 인간은 영생을 꿈꿔왔다. 인간의 복을 말할 때 장수를 으뜸으로 쳤다. 오복의 첫 번째가 장수부터 호칭하며 불교에서 축원 발원을 할 때도 "수명은 장원하고"로 시작된다. 기독교에서도 현생의 몸은 죽어도 하나님의 나라에서 영생을 얻는다는 것을 강조한다. 그래서 기독교는 매장을 원칙으로 한다. 왜? 죽은 몸이 부활해서 영생해야 해서 육신이 없으면 영생해야 할 재료가 없어지기 때문이다. 도교에서도 영생을 얘기한다. 그 대표적 인물이 신선이다. 신선이라고 불리는 존재들은 깊은 숲속 사람의 손길과 발길이 닿지 않는 청정한 곳에서 천년 이상의 수명을 취하다가 흔적과 자취를 감춘다. 존재 자체가 신비스러운 차원이다.

영생을 꿈꾼 대표적 인물은 진시황이다. 진시황릉이 처음 발견되었을 때 사람들은 그어마어마한 위용에 놀라움을 넘어 경탄했다. 방대한 규모의 병마용 1호갱 전경을 보면서 영원히 살고 싶어 했던 그 열망이 단지 역사서 속만의 얘기가 아니라는 것을 실감했고 지하 군대의 병사와 군마들은 이천년이 넘도록 황제를 지켜온 셈이다. 기원전 221년, 중국을 최초로 통일하는 위업을 달성하면서 모든 권력을 한 손에 거머쥔 그가 영원한 삶을 누리하고자 했음은 너무나도 당연해 보인다. 그래서 불로초를 구하려 동방으로 사람을 보냈다. 당대의 도사라 이름난 인물들을 보냈지만 불로의 꿈은 이루지를 못했다. 그러나 그는 역사서에 중국 최초의 황제라는 엄청난 칭호와 법률과 도량의 단위, 문자를 통일한 것은 현재의 제도와 생활에도 이어지며 영향을 주는 거대한 치적으로 남았다. 이런 관점에서 본다면 사람이건 동물이건 각각의 가치는 기억으로도 전승된다. 죽어서도 산다는 것은 이런 경우가 아닐까?

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다. 김상회 역학연구원(02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 **스도쿠365** 새벽하루

문제출제: 손호성 새로운 크리노의 열과정을 공개합니다 http://www.argo9.com

문제출이: 3X3 �도쿠 X는 가로,세로,3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9X9에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

	7		9	6		3	1	
					7			
4	9	1						6
	5			8				
8		2		4				6
		7			5			
7					9	8	1	
		4						
5	2		3	4				6

8			1					6
	4		2			8		
	9	6				2	1	
			3	5				9
	7							3
2			9	8				
	3	2				4	8	
		7		4		9		
4					2			1

QR코드: http://www.argo9.com

할인도서

6	2	9	1	7	8	8	2	9
2	9	8	2	8	9	7	1	6
7	1	8	6	2	9	9	8	2
8	7	9	8	1	2	2	6	9
2	9	6	7	9	2	8	8	1
8	2	1	8	9	6	9	2	7
9	8	2	9	2	1	6	7	8
9	6	2	2	8	7	1	9	8
1	8	7	9	6	8	2	2	2

1	9	8	2	9	2	6	8	7
2	9	6	8	7	8	2	9	1
2	8	7	1	6	9	2	8	9
7	2	9	8	1	6	8	9	2
8	8	9	7	9	2	1	2	6
6	2	1	9	2	8	8	7	9
9	1	2	2	8	7	9	6	8
8	6	8	9	2	7	9	1	2
9	7	2	6	8	1	5	2	8

metro 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	김승중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206	2002년5월28일 제5551호	
일간 메트로경제	서울 가50111	2017년3월09일 제1655호	

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.