올 부동산 시장 찬바람 예고

8·31 대책 후속입법 마무리…올부터 효력 발휘

4~5월, 10~11월 '세금회피성' 매물 쏟아질 듯

① 종부세 대상 확대
② 양도세 실가 과세
③ 아파트 원가연동제
④ 원가 공개 항목 확대
⑤ 토지 투기 벌금 강화
⑥ 토지거래 허가 엄격
⑦ 실거래가 신고 의무화

부동산 관련 세법 개정안이 국회를 통과하고 국무회의를 거쳐 공포됨에 따라 8·31 부동산종합대책의 후속입법이 모두 마무리됐다. 정부는 이로써 법안이 효력을 발휘하는 올해부터 투기적 수요가 사라지면서 10·29대책 발표 이전 수준까지 집값이 하락 안정세를 보일 것으로 기대했다.

8·31대책 관련 후속입법의 주요 내용과 이후 전망을 살펴본다.

◇종부세 대상 확대 = 주택에 대한 종합부동산세 부과 기준이 현행 9억원에서 올해 6억원으로 낮아진다. 과세방법은 현재 인별 합산에서 가구별 합산으로 바뀌고 과표적용률도 공시가격의 50%에서 올해 70%로 올라간다. 세율은 ▲6억~9억원 1% ▲9억~20억원 1.5% ▲20억~100억원 2% ▲100

투기 수요는 사라질 듯

억원 초과 3% 등 4개 구간으로 조정된다. 세부담 상한선도 전년 대비 1.5배에서 3.0배로 확대된다. 비사업용 토지의 종부세 기준은 6억원에서 3억원으로 내려간다. 역시 세대별 합산 과세되며 과표적용률도 50%에서 70%로 올라간다.

◇양도세 실가 과세= 올해부터 1가구2주택·비사업용 나대지·잡종지·부재지주 소유 농지·임야·목장용지에 대해서는 실거래가 기준으로 양도세가 과세된다.

◇분양아파트 원가연동제 확대=2월말께부터는 공공택지내 모든 분양 아파트에 대해 분양가상한제(원가연동제)가 전면 적용된다. 또 전용 25.7평 초과 주택에는 분양가 상한제 외에도 최초 입주자가 나중에 집을 팔면서 챙기는 불로소득을 환수하기 위해 채권입찰제가 적용된다. 분양가 상한제가 적용되는 주택의 경우 분양계약 체결일 기준으로 전용면적 기준 25.7평 이하는 수도권 10년, 지방은 5년까지, 25.7평 초과주택은 수도권 5년, 지방 3년까지 아파트를 되팔지 못한다.

◇원가공개 항목 확대 = 공공택지지구에서 공급하는 25.7평 초과 민간주택을 제외한 모든 주택은 분양가를 구성하는 택지비·직접공사비·간접공사비·설계비·감리비·부대비용·가산비용 등 7개 항목의 원가를 분양공고 등을 통해 공개해야 한다. 공공택지내 25.7평 초과 민간주택은 택지매입원가와 택지비만 공개하면 된다.

◇토지투기 벌금 강화 = 3월부터 토지거래허가구역에서 취득목적대로 땅을 활용하지 않을 경우에 대한 처벌 규정을 종전 일회성인 과태료에서 매년 부과가 가능한 이행강제금으로 전환, 공시지가의 5~10%에 해당하는 강제금을 물어야 한다. 또 '토(土)파라치제'를 도입, 토지이용의무 위반사항 신고자에 대해서는 건당 50만원의 신고포상금을 지급한다.

◇토지거래허가제도 강화 = 허가구역 내에서 가구주 및 세대원 전원이 당해 토지가 소재하는 시·군에서 '6개월 이상' 거주해야 농지 및 임야를 살 수 있었으나 올해부터는 '1년 이상' 거주해야 취득할 수 있도록 사전 거주요건을 강화한다. 공익사업 편입토지 소유주에 대한 주변지역 대체토지 취득허용기간은 현행 1년에서 3년으로 연장된다. 또 토지거래허가구역 내 의무이용기간이 농지의 경우 6개월에서 2년, 개발사업용 토지는 6개월에서 4년, 임야는 1년에서 3년으로 각각 늘어난다.

◇부동산 실거래가 신고 의무화 = 1월부터 모든 부동산 거래계약 때 부동산 중개업자는 실거래가로 신고해야 하고 신고된 가격은 부동산등기부에 그대로 기재해 과세자료로 활용한다.

◇전망 = 8·31부동산 대책의 후속입법이 모두 마무리됨에 따라 지난해 입법화 지연으로 고개를 치켜들던 규제완화 등의 막연한 기대감도 수면아래로 가라앉고 올 한해 부동산 시장에는 찬바람이 불 전망이다. 전문가들은 일단 올부터 세금 부담이 무거워져 다주택자나 시골에 땅을 산 외지인들이 부동산을 처분하거나 인기지역으로 갈아타려는 경향이 뚜렷할 것으로 본다. 투기수요가 감소, 실수요 위주로 시장이 재편되는 한편 인기·비인기지역의 양극화 현상도 두드러질 전망이다.

실수요 위주 시장 재편

주택시장은 종합부동산세 영향으로 과세 대상 판정 기준일인 6월1일 이전에 집을 팔려고 함에 따라 일단 올 상반기에 1차 매물이 쏟아질 것으로 보인다. 그리고 하반기에도 매물은 계속 나올 가능성이 높다.

소득세법 개정으로 2주택자의 양도세가 올해 실거래가로 과세되지만 내년에는 50%로 중과되기 때문이다. 내년부터는 또 양도차익에서 일정부분을 공제하는 장기보유특별공제도 받지 못해 2주택 보유자 중 일부는 내년 말까지 집을 처분할 것으로 보인다.

정여회 스피드뱅크 호남지사장은 "전체적으로 집값이 하향 안정세를 보이겠지만 계절적 비수기이면서 세금 회피성 매물이 나오는 올 4~5월과 10~11월이 특히 약세를 보일 것 같다"고 말했다.

토지는 토지거래허가구역 내 의무이용기간이 늘어 투기수요가 차단될 전망이다. 또 외지인이 소유한 농지·임야는 양도세가 강화돼 시장 침체에 한몫할 것 같다. 다만 보상금이 몰리는 행정중심복합도시 인근이나 개발 계획이 발표된 신도시·혁신도시·기업도시 인근의 토지시장은 장기 투자수요가 꾸준할 전망이다.

/박지경기자 jkpark@kwangju.co.kr

상품권도 소득공제

사용때 현금영수증 발급 받아야

연말연시를 맞아 선물로 주고받는 각종 상품권도 소득공제를 받을 수 있다. 그간 상품권은 상품권의 구입주체와 사용주체가 다르다는 이유 등으로 소득공제 대상에서 빠졌으나 현금영수증 제도가 도입되면서 소득공제 대상에 포함됐기 때문이다.

따라서 지금이라도 상품권으로 물품을 구입할 때 현금영수증을 발급받으면 내년 연말정산때부터는 상품권 사용액만큼 소득공제 대상에 포함시킬 수 있다.

국세청 안홍기 원천세 계장은 1일 "백화점 등에서 주로 사용하는 각종 상품권은 그동안 소득공제 대상에 포함되지 않았으나 현금영수증 제도가 신설되면서 소득공제 혜택을 받을 수 있게 됐다"고 말했다.

하지만 백화점 등으로부터 상품권을 구입할 때는 여전히 소득공제를 받을 수 없다. 현금은 물론 신용카드로 상품권을 구입해도 소득공제 대상에서 제외된다는게 국세청의 설명이다.

이에 따라 신용카드를 통한 상품권 구입내역은 연말에 각 카드사들이 소비자들에게 보내는 연말정산 관련 서류내역에서도 빠지게 된다.

안 계장은 "연말연시를 맞아 선물로 받은 상품권을 사용하기에 앞서 우선 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr)를 통해 '현금영수증 회원'에 가입하고 이후 물품 구입시 현금영수증 발급을 요구하면 사용액만큼 소득공제를 받을 수 있다"고 말했다.

/이종태기자 jtlee@kwangju.co.kr

중기청 폭설피해업체 지원

정책자금 금리 3%로 인하

중소기업청은 최근 폭설로 피해를 입은 중소기업의 신속한 복구와 경영정상화를 위해 피해복구 정책자금의 금리를 4.4%에서 3%로 인하한다고 1일 밝혔다.

피해복구 정책자금에는 중소기업을 위한 특별경영안정자금, 소상공인을 위한 소공상인지원자금, 시설복구지원자금 등이 있으며 업체당 지원 한도는 각각 10억원, 5천만원, 30억원이며 1~3년 거치 후 2~5년에 걸쳐 상환해야 한다고 중기청은 설명했다.

재해 중소기업은 지방중기청이나 지자체로부터 재해확인증을 받아 중소기업진흥공단 지역본부에, 재해 소상공인은 금융기관에 신청하면 된다.

한편 중기청은 재해 업체를 지원키 위해 신용보증기금 등의 특례보증 한도도 2억원에서 5억원으로 높이고 취급수수료를 1%에서 0.1%로 인하키로 했다고 덧붙였다.

/이종태기자 jtlee@kwangju.co.kr

"군복 스타일 어울려요"?

본격적인 스키시즌을 맞아 광주지역 유통업체들이 각종 스키·스노보드 의류·용품 등을 선보이고 있는 가운데 군복 스타일의 스노보드 의류가 고객들의 인기를 끌고 있다. 〈광주 신세계백화점 제공〉

병술년 '개띠 마케팅' 열풍

광주 유통업체들, 애견용품 기획전 등 다채

무료 건강검진·세일에 세계 명견 전시회까지

병술년 '개띠 해'를 맞아 지역 유통업체들의 마케팅 경쟁이 뜨거워지고 있다.

애완견 무료 건강 검진에 애완용품 세일, 개띠 고객 할인 혜택 등 각양각색이다.

1일 지역 유통업계에 따르면 롯데백화점 광주점은 이달 중 애견 전시회와 애견용품 기획전을 준비중이며, 애완견 동반 고객들을 대상으로 애완견 무료 건강검진을 해주는 애완견 메디컬 센터를 개장할 계획이다.

또한, 5만원 이상 구매고객들에게는 애완견 T셔츠도 증정한다.

광주 신세계백화점은 2일부터 5일까지 개띠 구매고객을 대상으로 선착순 하루 100명에게 케이크를, 3만 원 이상 모든 구매 고객 선착순 1천 명에게는 강아지 인형을 선물로 주는 행사를 연다. 이와 함께 개 썰매 포토존을 마련해 개와 함께 사진을 찍을 수 있을 수 있도록 한다.

현대백화점 광주점도 3일부터 13일까지 '세계 각국 명견(名犬) 전'을 여는 한편 7일과 8일에는 애완견 동반고객에 한해 애견 무료 건강검진 서비스 및 미용 서비스도 제공할 예정이다.

롯데백화점 유재훈 영업총괄팀장은 "활달한 개의 이미지처럼 내년 경기가 살아나기를 바라는 마음으로 다양한 이벤트를 준비, 분위기 조성에 적극 나서고 있다"고 말했다.

/최권일기자 cki@kwangju.co.kr