주말경제

Economy

■ 2008년부터 달라지는 부동산제도 꼼꼼히 확인하자

중대형 공공임대 무주택자에 우선권

공공택지 아파트 후분양제 전격 시행
양도소득세 보유 기간별 공제율 차등
전·월세 계약 15일 안에 신고 의무화

새해가 10여일도 남지 않았다. 2008년 부동산시장은 안정세가 이어질 것이란 전망이 우세하다. 청약제도, 금융정책 등 참여정부의 주요 정책이 대부분 이어질 가능성이 크기 때문이다. 내년부터 달라지는 부동산시장의 제도나 규칙은 어떤 것이 있을까. 주요 내용을 살펴보고 시장에 미칠 영향을 점검해보자.

▲공공기관 후분양제 시행=국가·주택공사·수도권 내 지자체 및 지방공사가 공급하는 주택의 경우, 건축공정이 전체 공정의 40%에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있게 된다. 2008년 1월 1일 이후 사업계획승인 신청분부터 적용된다.

후분양제가 시행되면 수요자들은 실제 아파트가 지어지는 모습을 보면서 청약할 수 있어 건설업체 부도에 따른 위험 부담을 줄일 수 있다. 하지만 입주일을 기준으로 하면 전매제한기간이 건축기간만큼 길어지게 되는 불이익이 따르고 분양대금 납부기한이 짧아지는 부담도 생긴다. 다만 민간택지 아파트는 지금처럼 선분양제로 공급된다.

▲지역거주자 우선공급 거주기간 1년 이상=수도권 투기과열지구에서 건설되는 주택의 경우, 1년 이상 거주해야 지역 우선공급 대상이 된다. 달라진 '주택공급에 관한 규칙' 개정안에 따르면 1년 이상의 범위에서 특별시장, 광역시장, 시장, 군수가 정하는 기간 이상의 해당지역 거주자에게 우선 공급이 이뤄지게 된다.

▲85㎡초과 공공건설임대주택도 무주택자 우선공급='주택공급에 관한 규칙' 개정안에 따라 85㎡초과 공공건설임대주택은 민영주택으로 분류되며, 무주택자에게 우선공급이 가능하도록 가점제를 우선 적용해 입주자를 선정하고, 잔여주택이 있는 경우에는 추첨제를 적용하게 된다. 내년 1월1일 이후 분양승인 신청분부터 적용된다.

▲공공임대 아파트 분양전환 의무화=2008년 상반기부터 의무임대기간(5~10년)을 넘긴 공공임대 아파트의 분양전환이 의무화 될 전망이다. 국회 건설교통위원회는 지난달 전체회의를 통해 공공임대 아파트 '분양전환' 의무화 등의 내용을 담은 임대주택 개정안을 통과시켰다.

개정안에 따르면 공공임대 아파트의 세입자들은 임대사업자가 의무 임대기간 종료 후 1년 안에 해당 지자체에 분양전환을 신청하지 않을 경우, 세입자 3분의2 이상의 동의를 얻어 해당 지자체에 직접 분양전환 승인신청을 할 수 있도록 했다.

▲배우자간 증여공제 6억원으로 확대=기존 배우자간 증여세 공제액이 3억원에서 6억원으로 확대된다. 10년간 증여액을 합산하게 되며 공제액도 10년간 합산해 6억원까지는 증여세가 공제된다. 이에따라 증여가 활발해 질 전망이다. 증여를 하면서 취득가액을 높여 놓으면 되팔때 양도차익이 줄어들기 때문이다. 임대소득이 있는 경우 부부간에 재산을 나눠 놓으면 소득세를 줄이는 효과도 있다. 하지만 이 혜택을 받았을때는 5년동안 부동산을 매각하면 안된다는 점을 알아둬야 한다.

▲토지거래허가구역 내 외국인 거래시 허가=건설교통부는 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령' 개정을 통해 2008년 2월부터 토지거래허가구역 내에 토지 매입시 외국인(외국법인)도 허가를 받도록 할 계획이다. 기존 외국인(외국법인)에 한해서는 허가를 받지 않도록 했으나 내국인이 외국법인설립은 통해 토지를 매입하는 수단으로 악용하고 있어 이를 개선할 목적으로 시행 될 예정이다.

▲해외 부동산 투자 전면 자유화=해외 부동산 취득 자유화가 내년 상반기 중으로 앞당겨 시행될 전망이다. 정부는 외환 자유화 조치의 일환으로 2007년 3월 주거 목적의 해외 부동산 취득한도를 전면 폐지한 바 있으며, 투자목적의 해외 부동산 취득은 2006년 5월 100만 달러, 2007년 2월 300만 달러로 한도를 확대한 바 있다.

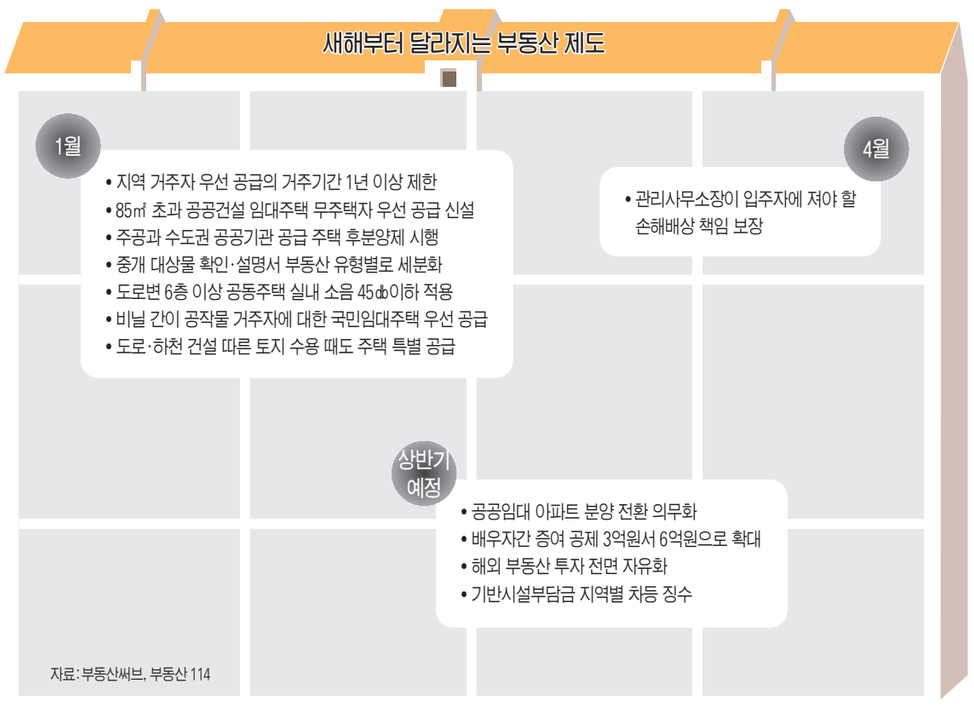
▲전·월세 계약 신고 의무화=내년 1월부터 주택 매매거래에 대한 신고 뿐만 아니라 전세·월세 계약도 신고가 의무화 되며, 상반기부터는 실거래가도 신고해야 할 것으로 보인다. 주택거래신고지역에서 전·월세 계약을 할 경우 15일 이내에 실거래가를 부동산중개업자가 직접 신고해야 한다.

건설교통부의 '주택임대차 보호법' 개정안과 '공인중개사 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률' 개정안에 따르면 전·월세 계약 체결 1개월 이내에 해당 내용을 지자체에 신고해야 하며, 위반 시에는 300만원 이하의 과태료가 부과된다. 또한 주택거래신고지역에서 중개업자가 실거래가를 직접 신고하지 않을 경우에는 취득세의 최대 5배까지 과태료가 부과된다.

▲양도소득세 장기보유특별공제 보유기간별 공제율 차별화=1주택자 중 3년 이상 보유한 토지와 건물(미등기 자산은 제외)을 양도하는 경우에는 양도차익에서 양도차익에 일정비율을 곱한 금액을 공제해 주는데 이를 '장기보유특별공제'라 한다. 기존의 보유기간별 공제율은 3년 이상~5년 미만은 양도차익의 10%, 5년 이상~10년 미만은 15%, 10년 이상은 30%, 15년 이상은 45%를 공제해줬다. 내년부터는 각각 10%, 45%인 최저·최고 공제한도를 유지하는 대신 3년 보유자에게 10%를 공제해주는 것을 시작으로 보유기간이 1년 늘 때마다 3%씩 공제율이 높아지는 방식으로 바뀐다. 이렇게 되면 3년 보유자와 동일한 공제를 받던 4년 보유자, 5년 보유자와 같은 공제를 적용받던 6~9년 보유자, 10년 보유자와 동일한 대우를 받던 11~14년 보유자들은 보유기간만큼 공제를 많이 받는다. 단, 정부 세제 개편안이 통과되어야 한다.

▲아파트 관리사무소장 보증보험 가입해야=내년 4월 21일부터 새로 배치되는 아파트 관리사무소장은 관할 시·군·구에 배치 신고를 할 때 입주자에게 3천만~5천만원의 손해배상을 할 수 있도록 보증보험이나 공제에 가입한 서류를 첨부해야 한다. 그동안에는 관리사무소가 공동주택 관리비 등과 관련해 고의·과실로 입주민에게 재산상 손실을 끼치더라도 입주자가 배상을 받으려면 재판밖에 없어 손해배상을 받는 데 어려움이 많았다. 내년 4월 21일 이후 입주하는 단지는 당연히 적용되며, 기존 아파트라도 4월21일 이후 관리소장이 바뀌면 적용된다.

/장필수기자 bungy@kwangju.co.kr



광주·전남 부동산 10대 뉴스

미분양 아파트 1만 가구 육박

올해 광주·전남지역 부동산시장 10대 뉴스로 '미분양 아파트 물량 1만가구 육박' 등이 선정됐다.

사랑방닷컴이 선정한 10대 뉴스로는 이밖에 ▲개발도면 유출로 사업이 전면 백지화된 '광주 서구 세하지구 택지개발 사업 백지화' ▲광주 상무나 봉선지구처럼 특정 지역 아파트에 청약이 쏠리는 '특정 지역 쏠림현상' ▲'광주 광산구의 주택 투기지역에서 해제' ▲'광주 전지역 투기과열지구에서 해제' 순이었다.

또 ▲매매가 5천만~6천만원대의 전용면적 60㎡이하인 '저가 소형 아파트 거래 활성화' ▲지난 달 기공식을 가진 '광주전남공동혁신도시 착공' ▲'토지거래가 급감하면서 땅값 상승률이 반토막이 된 전남지역 지가현상' ▲'지역 중견 건설업체의 잇따른 부도' ▲평 대신 ㎡를 사용하도록 한 '도량형 통일'이 포함됐다.

올 광주지역 평균 분양가 3.3㎡당 689만원

올해 광주지역에서 신규분양된 아파트의 평균 분양가는 3.3㎡당 689만원(1㎡당 209만원)인 것으로 나타났다.

사랑방닷컴(www.sarangbang.com)이 최근 발표한 자료에 따르면 올해 광주지역에서 분양을 실시한 17개 아파트 단지의 분양가를 조사한 결과 평균 분양가는 3.3㎡당 689만원(기준층 기준)으로 나타났다.

이는 지난해 평균 분양가(3.3㎡당 594만원, 1㎡당 180만원)에 비해 16%가량 상승한 것이다.

또 올해 전국에서 공급된 아파트의 평균 분양가격(3.3㎡당 1천90만원)에 비해서는 63%선이다.

면적별로는 소형에 이어 중형 아파트와 대형 아파트간에도 분양가격 차이가 점점 확대되고 있다.

99㎡(30평)~129㎡(39평)의 중형 아파트가 3.3㎡당 541만원이었던 반면 165㎡(50평) 초과 대형 아파트는 3.3㎡당 825만원에 분양돼 격차가 284만원에 달했다.

지난 2006년의 경우 중형아파트와 대형아파트의 3.3㎡당 가격차가 185만원에 머물렀던 것과 비교하면 가격차가 더욱 벌어졌다. 이밖에 132㎡(40평)~162㎡(49평) 아파트는 3.3㎡당 713만원으로 나타났다.

/장필수기자 bungy@kwangju.co.kr

= 합격률 전국 1위 = 오전반 야간반
공인중개사/주택관리사
개강 1월 2일 현재상담접수중
■ 현대적 학습시설 ■ 과학적 평가 시스템
■ 첨단학습보조 시스템
■ 창업 및 취업 센터 운영
전남고시학원 236-2467 전남여고 건너편

= 전국 유일의 실강의 =
농산물 품질관리사 2차 실기반
개강 12월 22일 주말반(토·일 강의)
■ 실습으로 인한 실기대비
■ 모의고사 실시 ■ 필답형 완전정복
■ 창업 및 취업 센터 운영
전남고시학원 236-2467 전남여고 건너편

전액국비수강생모집
부동산실무

구 분	교육과정	교육기간	개 강
재직자 및 일반인	공인중개사	2개월	매월초
	주택관리사	2개월	매월초

※ 2008년도 대비 6개월과정 특별반 접수중!! (주간반/야간반/주말반)

컴퓨터

구 분	교육과정	교육기간	개 강
재직자 및 일반인	컴퓨터활용실무	2개월	12월 3일
	CAD	2개월	매월초
	워드실기	1개월	수시
	컴활실기	1개월	수시
	정보화기초 1,2	5주	매월초

※ 교육대상 : ■고용보험에 가입된 재직자 교육수료후 환급 ■일반인 및 대학생 수강료 특별할인
◎노동부지정 직업능력개발 훈련시설
현대직업전문학교
동부경찰서 옆 ☎224-4560, 232-1088 http://www.hdedu.co.kr

= '08년 국가+지방직 시험대비, 동계방학 大 강좌! =
7·9급 공무원 완전대비
강좌안내
행정직 교행직 세무직 관세직 감사직 법원직 검찰직 교정직 보호직 소방직 전산직 복지직 토목직 건축직 물리학
◎수많은 선배 공무원들의 '無等, 선택은 역시 지혜로웠습니다◎
개강 : 12월 17일 주·야 (종합/단과)반 모집 (현재 접수 예약중)
= 46년 전통의 無等은, 강의第一! 합격最多란 말을 듣고 있다 =
考試의 名門 무등고시학원 www.mdgosi.co.kr 광주 동부경찰서 뒤 (중앙초교 후문앞) ☎ 222-4560

www.kjkimyoung.co.kr 일반대/ 사범대/ 약대/ 한의대
Final Course 개강 12월17일
문제풀이반 6주완성
이론과정반 6주완성
편입이란?
전문대 졸업(예정)자, 4년제 대학 2학년만 마치면, 누구나 원하는 대학, 원하는 학과 3학년으로 편입가능!!
1학년 대비반 12월 17일 개강
김영편입·PMS학원 (광주동부경찰서뒤) ☎ 227-8088