

‘말’ 뿐인 준공공임대주택 활성화

정부가 임대시장 안정을 위해 준공공임대주택 활성화 방안을 내놨지만 세제 지원 등 후속조치가 지연되면서 난항을 겪고 있다. 2·26 대책에서 밝힌 ‘3년간 양도소득세 면제’ 조항은 연내 시행이 사실상 물건너갔고 9·1대책에서 밝힌 다가구주택의 세제 지원에는 안전행정부와 취득세 등 지방세 감면에 난색을 표하고 있어 실효성이 떨어질 것이라는 우려가 나오고 있다.

1일 정부 관계자들에 따르면 9·1부동산 대책에서 발표한 다가구주택의 준공공임대주택 확대 방안이 세제 감면문제로 반쪽 자리가 될 위기에 처했다.

국토교통부는 9·1대책에서 다가구주택을 준공공임대주택으로 등록해 임대할 수 있도록 면적제한(전용면적 85㎡ 이하)을 폐지하기로 하고, 기존 준공공임대주택 수준의 세제혜택을 다가구주택에도 지원하겠다고 밝혔다.

그러나 현재 준공공임대주택에 부여하고 있는 세제 감면 혜택 가운데 지방세인 취득세·재산세와 국세인 소득세·법인세는 준공공임대주택의 면적을 전용 85㎡ 이하로 제한하고 있어 전용 85㎡가 넘는 다가구주택에도 같은 혜택을 주기 위해서는 관련법 개정이 선행되어야 한다.

국토부는 이에 따라 기획재정부와 다가구주택 준공공임대사업자에 대한 소득세·법인세·양도

안행부, 취득·재산세 감면 거부 3년간 양도세 면제 연내 시행 불가

소득세 등 국세 감면 방안에 대해 논의를 진행중이지만 취득세·재산세는 안전행정부와 세수 부족을 이유로 강력히 반대해 어려움을 겪고 있다.

국토부 관계자는 “관계부처가 모여 논의를 좀 더 해보겠지만 지방 재원 부족 등 현실적인 문제가 있어 지방세 감면은 쉽지 않은 상황”이라며 “지방세 감면 외 다른 지원 방안이 있는지 고민하고 있다”고 말했다.

그러나 부동산 업계는 취득·재산세 등 세제 감면혜택 충분하지 않다면 준공공임대주택 사업의 매력이 반감할 수밖에 없다고 지적한다.

강남구 논현동의 한 중개업소 대표는 “공사가 격 9억원 이하 다가구주택은 1가구만 보유한 경우 1주택으로 간주돼 임대소득 과세가 되지 않는다”며 “반면 준공공임대주택으로 등록하면 최소 10년 이상 임대해야 하고, 임대료와 보증금 인상이 연 5% 이내로 제한되는데 세제혜택도 없이 굳이 사업자로 등록할 사람이 있겠느냐”고 말했다.

2·26 임대차시장 선진화방안에서 올해부터 3년간 신규주택을 구입한 뒤 준공공임대주택으로

활용할 경우 양도소득세를 면제해주기로 한 조항은 연내 시행이 사실상 물건너갔다.

세월호 참사 이후 국회가 장기공전하면서 소득세법 개정안을 통과시키지 못한 것이다.

국토부는 시행령 개정까지 마무리하려면 일러야 내년 초에나 시행이 가능하지만 법 체계상 올해 주택을 구입해 준공공임대 사업자로 등록한 사람까지 소급 적용해주시는 어렵다는 입장이다. 이 때문에 2·26대책만 믿고 신규로 주택을 구입해 준공공임대주택 사업을 시작한 사람들의 불만이 나올 것으로 보인다.

전용면적 85㎡ 이하 준공공임대에 대해 소득·법인세 감면율을 종전 20%에서 30%로 상향 조정하기로 한 것도 법 개정 미비로 아직 시행되지 않고 있다.

이처럼 준공공임대주택에 대한 제도적인 뒷받침이 지지부진하면서 사업 실적도 부진한 것으로 나타났다. 국토부에 따르면 지난해 말부터 시행한 준공공임대주택 사업의 등록 가구수는 올해 8월 말까지 전국적으로 161가구에 불과하다.

연합뉴스

? 준공공임대주택 세제 혜택 등을 받는 대신 정부로부터 임대료 규제를 받는 민간 임대주택.

■ 광주지역 주요 아파트 평균시세 (9월 26일 기준)

구	지역	아파트명	전용면적	매매		등락폭	임대		등락폭
				하한	상한		하한	상한	
동구	운림	라인 3차	60	115	130	0	95	105	0
		무등파크맨션1차	85	145	150	0	120	125	0
	학동	금호베스트빌	127	235	270	0	190	220	0
		삼익세라믹	77	130	145	0	110	120	0
서구	광천	e-편한세상	85	275	285	0	230	240	0
		대주파크빌1차	60	148	158	0	122	132	0
	치평	현대	85	175	190	0	135	155	0
		현대/삼환	100	215	235	0	180	195	0
남구	노대	휴먼시아5단지	76	218	238	0	172	192	0
		포스코the#	60	210	230	0	160	180	0
	봉선	한국아델리움1단지	85	310	330	0	240	265	0
		한국아델리움	130	460	500	0	350	400	0
북구	주월	호반베르디움2차	85	250	280	0	210	230	0
		한국아델리움	94	275	290	0	220	240	0
	진월	현대1차	137	345	370	0	246	304	0
		현대1차	85	140	155	0	115	130	0
광산구	각화	금호타운	72	110	120	0	80	90	0
		삼익	84	130	140	0	100	110	0
	동림	삼익	60	95	105	0	75	85	0
		금호타운	85	125	140	0	108	120	0
광주	문흥	금호타운	85	170	185	0	140	150	0
		쌍용에가	116	210	225	0	170	180	0
	용봉	쌍용에가	115	265	285	0	190	200	0
		롯데낙천대	126	325	345	0	225	240	0
광주	운암	롯데낙천대	77	195	215	0	150	170	0
		동아1차	123	235	265	0	195	225	0
	일곡	동아1차	100	200	215	0	160	180	0
		한국아델리움2차	135	235	255	0	195	210	0
광주	임동	한국아델리움2차	85	205	225	0	165	180	0
		라인2차	123	250	270	0	200	215	0
	송정	라인2차	60	90	100	0	75	85	0
		코오롱하늘채	85	133	143	0	108	118	0
광주	수완	코오롱하늘채	104	270	305	0	250	260	0
		동부	124	323	353	0	270	290	0
	월계	동부	92	155	175	0	125	145	0
		동부	127	200	235	0	170	195	0

(단위:㎡, 백만원)



광주·전남 관심 물건



1000가구 이상 아파트 지을 때 ‘긴 수명’ 의무화

국토부, 내구성·가변성·수리 용이성 등 인증기준 마련

오는 12월25일부터 1000가구 이상의 대단지 아파트는 모두 ‘장(長)수명 주택’으로 지어야 한다. 국토교통부는 지난 1일 장수명주택의 세부적인 인증 기준을 담은 ‘주택건설기준 등에 관한 규칙’과 ‘장수명 주택 건설·인증 기준’을 마련해 2~22일 입법·행정예고한다고 밝혔다.

장수명 주택은 구조적으로 오래 유지될 수 있는 내구성을 갖추고 내부 구조를 필요에 따라 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성을 갖춘 주택이다. 기준에 따르면 먼저 내구성의 요건 중 콘크리트 압축강도의 최저 기준은 ‘녹색건축 인증기준’에서 정한 18Mpa보다 높은 21Mpa로 정해졌다. 21Mpa

는 장수명 주택 인증을 받기 위한 최소요건(4급)이고, 24Mpa 이상이면 3급, 27Mpa 이상이면 2급, 30Mpa 이상이면 1급의 성능등급을 받게 된다.

내구성 평가기준에는 콘크리트 설계강도기준 외에도 철근의 피복 두께, 콘크리트의 단위 시멘트량 등이 들어가게 된다. 또 가변성 항목에서는 내력벽의 비중을 얼마나 줄였는지, 내부 벽 면적 중 건식벽체(몰을 쓰는 콘크리트벽에 대비되는 개념으로 석고보드 등으로 만들어 허물기 쉬운 벽) 비율이 얼마나 높은지 등을 평가한다.

가변성에서는 또 이중바닥을 설치했는지, 욕실·

화장실·주방 등을 옮겨 설치할 수 있도록 설계했는지 등에 따라 달리 배점을 주기로 했다. 수리 용이성 항목에서는 공용배관과 전용설비공간을 따로 설치했는지, 배관·배선의 수선교체가 쉬운지 등을 평가해 역시 4등급으로 나누기로 했다.

이처럼 내구성과 가변성, 수리 용이성에서 각각 나온 점수를 합산해 총점이 50점 이상이면 일반, 60점 이상이면 양호, 80점 이상이면 우수, 90점 이상이면 최우수의 인증등급을 각각 받게 된다.

국토부 관계자는 “50점은 최소 요건으로 장수명 주택이라면 반드시 확보해야 하지만 그 이상은 시공업체 등이 자율적으로 선택할 수 있도록 했다”고 말했다. 다만, 주택법상 우수 등급 이상의 장수명 주택은 용적률·건폐율을 최대 10%까지 완화받을 수 있다. /임동률기자 exian@kwangju.co.kr

◇광주시 북구 신안동 오피스텔

-소재지 : 광주시 북구 신안동 491-1 외 2필지 신안동중도다이하빌 9층 914호
-관리번호 : 2014-09130-001
-면적 : 대(지분) 10.545㎡ 건물 34.56㎡
-감정가격 : 금 41,000,000원
-최저입찰가격 : 금 41,000,000원
-입찰기간 : 2014.10.13 ~ 10.15
-내용 : 주위는 아파트·단독주택, 근린생활시설 등의 혼용지대로, 차량 접근이 가능하고, 대중교통 이용 사정은 무난하다.

◇화순군 화순읍 광덕리 아파트

-소재지 : 화순군 화순읍 광덕리 300 부영 2차아파트 202동 5층 505호
-관리번호 : 2014-09620-001
-면적 : 대(지분) 39.284㎡ 건물 84.92㎡
-감정가격 : 금 126,000,000원
-최저입찰가격 : 금 126,000,000원
-입찰기간 : 2014.10.13 ~ 10.15
-내용 : 주위는 상가 및 아파트 등이 형성된 주거 지대다. 차량출입이 자유롭고 버스정류장이 있어 교통사정은 양호하다.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321) <한국자산관리공사 광주전남본부 제공>

부동산 경매

- ▶특수 비법 배우실 분
임장/교육비 등 1200만원
NPL과 특수물건만 취급
배우면서 투자 가능
- ▶사무실 같이 쓰실 분
정보 등 집기 제공
사용료 연 1200만원

(주) 오 천 경 매
H.P 010-3605-5000

경매 투자자 모심

- 1억 ~ 10억원
- 담보 제공 가능
- 경매에 관심 있는 분!

월산동 “근린주택” 매매

■ 광주광역시 남구 월산동 973-11 (월산동 운진각 4거리 운진각 건물 뒷편)

- 대지 128평 건물 208평
반지하-51평, 상가 및 사무실
1층-41평, 상가 및 사무실
2층-46평, 상가 및 사무실
3층-35평, 주택
4층-35평, 주택

- 일반/경매로 낙찰받은 물건임
→ 대지 전체, 건물 1/3 지분 낙찰
→ 건물 1/3 지분 일반 매입
→ 건물 1/3 지분 낙찰

- 시세 및 감정가 - 7억2천만원
- 일시불 매매가 - 6억2천만원
대출 4억 가, 보 2억에 월 300만원 포함
- 엘리베이터, 전체 올 수리
- 공인 중개사 공동 중개 환영
- 주인 직매 HP. 010-3605-5000



- 29평 - 12층
주거겸 사무실
양동 하천 방향, 원룸형
화장실 주방 등 전체 올수리
시 세 - 1억원 정도
매매가 - 7200만원
(일시불 지불시 조정 가)

오피스텔 매매

수기등 제일 오피스텔

- 77평 - 20층
사무실 전용
창가 코너, 최상층, 전망좋은
사무실 용도로 전체 올수리
룸 2개 사무실 1개
시 세 - 3억5000만원
매매가 - 2억5500만원

주인직매, 010-3605-5000