세릭내지2015.1월 2014.12.297:8PM 페이지36

부동산 3법 통과, 건설 · 부동산 제도 어떻게 달라지나

조 철 현 | 이데일리 사회부동산부장

올해는 건설 · 부동산 시장의 틀이 바뀐다. 정부가 쏟아낸 건설 · 부동산 관련 정책 다수가 본격 시행되기 때문이다.

민간 택지에 적용되던 분양가상한제가 시행 7년 만에 사실상 폐지됐다. 2014년 말까지만 유예하기로 했던 재건축초과이익환수제는 오는 2017년까지 3년 더 유예된다. 또한 수도권 과밀억제권역에서 재건축 조합원이 분양받을 수 있는 주택 수가 현재 한 채에서 최대 3채로 늘어났다. 주택 청약제도 개편 및 중개 보수(옛 중개 수수료) 부담 완화 등 주택 거래를 활성화하기 위한 제도와 월세자금 대출 및 상가 임차권 강화 등 서민 주거 및 소상공인 보호를 위한 제도도 시행을 앞두고 있다.

달라지는 건설 · 부동산 제도에 대한 인지는 재테크 성공의 지름길이다. 따라서 내 집 마련을 준비하거나 전월세로 살고 있는 사람들은 달라지거나 새로 도입되는 제도를 꼼꼼히 따져볼 필요가 있다. 건설업계도 제도 변화에 따른 새해 시장 예측과 함께 사업 계획 마련에 분주하다. 새해부터 달라지거나 새로 시행되는 건설 및 부동산 관련 제도는 어떤 게 있는지 알아보았다.

'부동산 3법' 국회 통과

국회가 지난해 12월 말, 이른바 '부동산 3법'을 처리해 꺼져가는 부동산시장에도 숨통이 트이게 됐다. 부동산 3법의 핵심 내용은 △분양가상한제를 민간 택지에 한해 사실상 폐지(「주택법」 개정안), △재건축초과이익환수제 3년 유예(「재건축초과이익환수법」 개정안), △재건축 조합원에 대한 주택 분양을 1채에서 3채까지 허용(「도시 및 주거환경정비법」 개정안) 등이다.

이에 따르면 분양가상한제가 공공택지에서는 그대로 적용되고, 민간택지에서는 사실상 폐지된다. 민간택지에서 민간이 지은 주택에 대해서는 기본적으로 분양가상한제를 적용하지 않고, 국토부 장관이 투기와

집값 폭등이 일어날 우려가 있다고 판단되는 곳에만 제한적으로 적용하게 되는 것이다. 민간 택지에 대한 분양가상한제 탄력 적용으로 건설사들 간 주택 품질 경쟁도 치열해질 전망이다.

2014년 말까지 적용이 유예됐던 재건축초과이익환수제는 2017년까지 3년 동안 유예된다. 또한, 서울과 같은 수도권 과밀억제권역에서 재건축 사업을 할 때 주택 보유수에 관계없이 한 채만 분양을 받을 수 있게 한 조항도 바꿔 3채까지 분양받을 수 있도록 했다.

재건축 연한 10년 단축

이르면 올 4월부터 재건축 가능 연한이 준공 후 40년에서 30년으로 줄어든다. 그리고 재건축 가능 연한과 관계없이 구조적 결함(구조 안전성 평가 E등급 판정)이 있으면 타 항목 평가 없이도 재건축이 허용된다. 재건축 연한이 도래한 경우 구조적 결함이 아니더라도 층간 소음 등 주거환경이 열악할 경우에도 안전진단을 통해 재건축이 가능해진다. 안전에 문제가 없어도 주차장이 부족하거나 배관이 낡고 층간 소음이 심할 경우 재건축을 할 수 있게 된다. 건설사들은 이러한 제도 변화에 대응하여 벌써 도시정비사업 조직을 재정비하는 모습도 나타나고 있다. 일부 알짜 사업지에서는 건설사간 치열한 수주 경쟁마저 예상되고 있다.

「택지개발촉진법」 폐지

정부는 수도권 일부 지역의 주택 공급 과잉을 해소하기 위해 더 이상 신도시를 짓지 않기로 했다. 이를 위해 1980년 제정된 「택지개발촉진법」을 34년 만에 폐지한다. 이에 따라 올해부터 2017년까지 3년 간 한국토지주택공사(LH) 주도의 대규모 공공택지 지정이 중단된다. 30년 이상 이어진 신도시 중심의 대량 주택 공급 방식을 민간 중심으로 전환한다는 게 정부의 방침이다. 신규 택지의 부족은 건설사들의 또 다른 택지 확보 경쟁으로 치달을 가능성을 예고하는 대목이다.

주택청약제도 간소화

올 3월부터는 주택 청약제도도 바뀐다. 주택 청약 때 국민주택과 민영주택의 입주자 선정 절차가 각각 3단계와 2단계로 간소화되는 것이다. 우선, 1·2·3순위제였던 아파트 청약 순위는 1·2순위제로 단순화된다. 종전 1·2순위가 1순위로 단일화되는 것이다.

서울·수도권 거주자는 주택 청약통장에 가입한 지 1년이 지나면 청약 1순위 자격을 얻게 된다. 그동안에는 청약통장 가입 기간 2년이 지나야 청약 1순위 자격을 얻었다. 하지만 앞으로는 1년만 지나면 1순위가 된다. 이에 따라 청약 1순위 통장이 늘어나면서 신규 분양시장 청약 경쟁이 더 치열해질 전망이다.

국민주택 청약 자격은 무주택 가구주에서 무주택 가구의 구성원까지 확대된다. 따라서 청약저축 가입자가 결혼해 가구주가 아닌 가구 구성원이 됐더라도 국민주택 청약 자격을 유지할 수 있다. 유주택자가 청약할 때 받았던 감점제도가 없어져 청약시장에서 받는 불이익이 줄어든다. 현행 제도 아래서는 무주택자에게 무주택 기간에 따라 가점을 최대 32점까지 주면서 이와 별도로 유주택자에게는 감점을 적용했다.

그린벨트 해제 지역 전매 제한 축소

그린벨트(개발제한구역)에서 풀려 개발한 면적이 50%를 넘는 수도권 공공 택지 내 주택(전용면적 85㎡ 이하)의 전매 제한 기간이 2~8년에서 1~6년으로 줄어든다. 최초 분양가를 인근 시세로 나눈 비율에 따라 최장 8년 동안 전매를 금지하던 규제를 2년 정도 줄인 것이다.

공공 주택에서 집주인의 의무 거주 기간도 최장 5년에서 3년으로 단축

세릭내지2015.1월 2014.12.29 7:8PM 페이지38

된다. 앞으로 공급되는 신규 주택은 물론 이미 공급된 공공 주택에도 소급 적용된다. 이에 따라 최초 분양가가 인근 시세의 70% 미만인 서울 강남 · 서초 · 위례 3개 지구의 공공 주택 5,752가구의 경우 전매 제한은 8년에서 6년으로, 의무 거주 기간은 5년에서 3년으로 각각 단축된다. 그린벨트 해제 지역에 지어진 민영 주택의 전매 제한 역시 최장 5년에서 3년으로 축소된다. 국토부는 전국 25개 지구 3만 8,000여 가구가 수혜를 볼 것으로 내다봤다.

또한 지역 · 직장 조합주택의 조합원 자격 요건이 '무주택자 또는 60㎡ 이하 주택 1채 소유 세대주'에서 '무주택자 또는 85㎡ 이하 주택 1채 소유 세대주'로 완화된다. 사업 계획 승인을 받는 주택사업의 경우 건설 · 공급할 수 있는 주택의 규모가 단독주택은 1가구당 330㎡ 이하, 공동주택은 297㎡ 이하로 제한돼 있었으나, 이런 제한이 폐지된다.

10년 준공공 임대 땐 양도세 면제

준공공 임대주택 등록 때 조세 감면이 대폭 확대된다. 오는 2017년까지 주택을 사서 준공공 임대주택으로 등록해 10년 이상 임대하면 향후 해당 주택을 팔 때 양도소득세를 면제받을 수 있다. 준공공 임대주택에 대한 소득세와 법인세 감면율도 기존 20%에서 50%로 확대된다. '2 · 26대책'에서는 30%로 확대하려 했으나 '10 · 30대책' 때 감면 폭을 더 늘리기로 하면서 50%로 확대됐다.

여기에다 8년 이상 임대한 준공공 임대주택을 팔면 50%의 장기보유특별공제율이 적용된다. 10년 이상 임대하면 이 공제율이 60%로 올라간다. 또 준공공 임대 의무 임대 기간도 10년에서 8년으로 단축 시행한다. 준공공 임대주택은 10년 간 의무 임대 기간이 있고 연간 임대료 상승률이 5% 이하로 제한되는 임대주택이다. 민간이 운영하지만 임대료를 저렴하게 유지해야 하는 등 제약이 있어 서민 전세난을 해결할 수 있는 대책으로 주목받고 있다.

월세 소득공제 확대, 저리 월세 대출 신설

월세에 대한 소득공제는 2014년 연말정산부터 세액 공제로 전환된다. 2014년까지는 총급여가 연간 5,000만원 이하인 사람만 대상이지만 올해부터는 7,000만원 이하인 사람으로 확대된다. 이에 따라 연간 소득 7,000만원 이하의 직장인은 납부한 월세의 최대 10%까지 세액에서 공제받을 수 있다. 다만 공제 한도는 750만원이다. 지금까지는 연간 소득 5,000만원 이하의 근로 소득자에 한해 월세 지출액의 60%, 월세액 500만원까지 소득공제를 받을 수 있었다. 연간 월세 임대 소득이 2,000만원 이하인 임대 사업자에 대한 소득세 부과는 2016년까지 유예되고, 이후부터 분리 과세가 적용된다. 주택 임대 소득이 연간 2,000만원 이하일 때는 2016년 소득분까지 3년 간 비과세하고 2017년 소득분부터는 분리 과세한다. 분리 과세는 주택 임대 소득만 따로 떼어내 별도의 세율(14%)에 따라 과세하는 것으로 종합과세에 비해 상대적으로 세율이 낮다.

한편, 올 1월부터 취업 준비생 등 저소득층을 위한 '주거안정 월세 대출'이 시범 출시된다. 기존 근로자 · 서민 전세자금 대출과 저소득 가구 대출을 통합한 '버팀목 전세 대출'도 1월 시행된다. '주거안정 월세 대출'은 당장은 수입이 없지만 장래 소득 발생이 예상되고 자활 의지가 있는 취업 준비생 등 저소득 계층을 위해 우선 2015년 한시의 시범사업으로 시행된다. 대출 대상은 △취업 준비생. △희망키움통장 Ⅰ · Ⅱ 가입자, △근로 장려금 수급자로 한정했다. 대출 조건은 연 2% 금리로 매월 30만원씩 2년 간 720만원 한도다.

국토부는 저소득층을 위한 월세 대출인 취지를 감안해 보증금 1억원 이

하와 월세 60만원 이하인 경우로 대상을 제한했다. 대상 주택은 아파트, 연립, 단독주택, 오피스텔 등 제한이 없으나 고시원은 제외하기로 했다.

고정 금리 주택담보대출 소득공제 확대

만기 15년 이상 고정 금리이면서 비거치식 분할 상환 조건인 주택담보대출의 이자 상환액 소득공제 최고 한도가 현행 연 1,500만원에서 1,800만원으로 확대된다. 만기 10년 이상 고정금리 또는 비거치식 분할 상환 조건의 주택담보대출 이자 상환액도 300만원 한도 내에서 소득공제가 새로 적용된다.

또한, 올 7월께 주택기금 대출에 한해 '유한(有限)책임(비소구)대출제도'가 시범 도입된다. 유한책임대출은 집값이 하락해도 담보물(해당 주택)만으로만 대출 상환 의무를 한정하는 제도다. 즉, 집(담보물)을 넘기면 대출 상환 책임이 끝나는 것을 말한다. 예컨대, 3억원짜리 집을 사려고 2억원을 대출받았는데 집값이 1억 5,000만원으로 떨어졌을 경우 유한책임대출에서는 집을 넘겨주면 5,000만원은 갚지 않아도 된다. 지금까지는 주택담보대출로 집을 산 뒤 집값이 크게 떨어져도 대출금을 전액 상환해야 했다. 하지만 이 제도가 도입되면 집을 대출받은 금융기관에 넘기는 것으로 상환 책임에서 벗어나게 된다.

다주택자도 주택연금 가입 가능

주택을 2채 이상 보유하고 있더라도 주택 매매가가 총 9억원 이하인 경우에는 주택연금에 가입할 수 있다. 주택연금은 주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정 기간 매월 연금 방식으로 노후 생활 자금을 지급받는 상품으로, 기존에는 1주택자만 가입할 수 있었다. 주택금융공사는 자격 요건을 완화해 2014년 말부터 다주택자도 주택연금에 가입할 수 있게 했다. 새해에는 더 많은 다주택자가 가입할 것으로 전망된다.

민간 임대주택 세입자의 '전전세'도 허용된다. 민간 임대주택에 입주한 세입자는 집주인의 동의를 얻으면 임차권을 다른 사람에게 넘기거나 다른 임차인을 들일 수 있는 것이다. 이에 따라 민간 임대주택의 운용이 자유로워져 공급을 확대하는 효과가 있을 것으로 기대된다. 지금까지는 민간 임대주택도 공공 임대주택과 마찬가지로 1년 이상 외국에 머무는 경우 등 엄격한 요건을 충족할 때만 임차권 양도나 재임대를 허용해 왔다.

상가 세입자 권리금 법으로 보호

정부는 임차인의 상가 권리금을 법으로 규정해 합법화하기로 했다. 또 권리금을 명시한 표준계약서도 도입할 예정이다. 「상가건물임대차보호법」 개정안이 국회에서 통과되면 보증금 규모와 상관없이 모든 세입자에게 5년 간 계약이 보장된다. 임차인이 대항권(임대인이 달라져도 임차인이 새 임대인에게 기존 임대차 계약 내용을 요구할 수 있는 효력)과 최초 계약일부터 5년 간 계약갱신청구권을 갖게 되는 것이다. 현재는 서울의 경우 환산 보증금 4억원 이하의 임차인만 대항력과 5년 계약갱신청구권을 갖고 있다.

중개 보수 부담 절반으로 줄어

이르면 새해 초부터 매매가격 6억 이상~9억원 미만 주택을 거래할 때 내는 중개 보수 요율(옛 중개 수수료)이 현재의 절반 수준인 0.5% 이하로 낮아진다. 지금은 매매가 6억원 이상을 고가 주택으로 보고 0.9% 이하에서 중개업자와 중개 의뢰인이 협의해 정하도록 하고 있다. 새 요율이 적용되면 6억원짜리 집을 거래할 때 중개 보수는 최대 540만원에서 300만원으로 줄어든다. 9억원 이상 주택은 현행 요율(0.9% 이하 협의)이 그대로 적용된다. 전 · 월세 금이 3억~6억원인 집을 임차할 때 부담해야 하는 중개 보수도 현행의 절반 수준으로 줄어든다.