

건설·부동산 제도, 새해에는 어떻게 달라지나

조철현 | 이데일리 사회부동산부장

새해 건설·부동산시장은 그야말로 안갯속이다. 미국의 금리 인상과 중국을 비롯한 국제 경기 침체에 이어 뒤따를 한국의 저성장 기조 등 국내외 불안 요소가 산적한 탓이다. 이런 상황에서 새해 달라지는 건설·부동산 관련 제도와 이슈가 적지 않다. 건설·부동산의 경우 제도가 바뀌면 시장의 흐름 자체가 달라지기도 한다. 그만큼 건설·부동산 시장은 제도에 민감하게 반응한다는 얘기다.

가계부채에 대한 우려가 커지면 새해 초부터 주택담보대출 요건이 까다로워진다. 연 2,000만원 이하의 임대 소득에 대한 비과세 혜택

은 2016년 말로 종료된다. 4월에는 제20대 국회의원 선거가 치러져 어떤 지역 개발 공약이 쏟아질지 주목된다. 새로 개통되는 전철 노선도 많다. 신분당선 연장선인 정자~광교 구간을 비롯해 성남~여주 간 복선 전철이 2016년 개통을 앞두고 있다.

전문가들은 달라지는 건설·부동산 관련 정책과 제도를 꼼꼼히 챙겨야 투자 위험을 줄일 수 있고, 재테크에도 도움이 된다고 조언한다. ‘아는 만큼 대비할 수 있다’는 경구처럼 시장이 안갯속이라도 미리 대비하고 준비하면 그만큼 부담을 덜 수 있다는 것이다.

새해부터 달라지거나 새로 시행되는 건설·부동산 관련 제도와 이슈를 정리해봤다.

주택담보대출 요건 강화

새해부터 주택담보대출 요건이 까다로워진다. 거치식 주택담보대출 방식에서 원리금을 함께 갚는 분할상환 방식이 확대되고 대출시 소득심사도 한층 강화된다. 당장 새해 2월부터 서울과 수도권에서 주택담보대출을 받기가 훨씬 까다로워진다. ‘대출을 상환할 수 있는 능력만큼 빌리고, 처음부터 나눠 갚는’ 새로운 여신 심사 원칙이 서울과 수도권은 2월 1일부터, 그리고 지

방은 5월 2일부터 적용되기 때문이다. 특히 새해부터는 주택담보대출을 받을 때 거치 기간 없이 첫해부터 원금도 같이 갚아 나가야 하므로 원리금 상환 부담이 훨씬 커질 전망이다.

기존의 거치식 대출자도 만기를 연장하거나 금액을 추가하게 되면 새 기준을 적용받는다. 다만, 만기가 가까워졌을 때 다른 은행의 거치식 대출로 갈아타는 등의 관행을 고려해 동일 은행에 한해서만 1회, 3년의 예외를 두기로 했다. 예를 들어 오는 2월 1일 이전에 대출을 받는 사람은, 2018년 12월 31일까지 한시적으로 같은 은행에서 거치 기간을 3년까지 늘릴 수 있다. 아파트 집단대출은 은행 스스로 분양 가능성 등 사업성 평가를 통하여 리스크를 관리하도록 했다.

정부의 대출 규제 강화로 빚을 내서라도 집을 살 계획을 세웠던 사람들에게는 여러모로 부담이 될 수밖에 없다. 전문가들은 정부가 가계대출 규제 강화로 방향을 튼 만큼 무리하게 대출을 받아 투자하는 ‘묻지마식 투자’는 앞으로 자제해야 한다고 조언한다. 투자가 아닌 내 집을 마련하려는 목적의 실수요자들은 자신의 소득과 상환 능력은 물론 금리 등 경제 여건 등을 충분히 고려

해 대출 계획을 세우는 것이 필요하다는 지적이다.

아울러 올 7월에는 주택담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제 완화가 끝나고 연장 여부가 검토된다. 이전까지 LTV는 수도권 50~70%, 비수도권 60~70%가, DTI는 서울 50%, 경기·인천 60%가 각각 적용되다가 지난해 8월 완화됐다. 이에 따라 현재는 LTV 70%, DTI 60%가 유지되고 있다. LTV와 DTI 규제 완화는 행정지도 성격이 강해 1년 단위로 연장 여부가 결정되는데, 부동산시장의 상황에 따라 7월 이전에 재연장될 가능성도 배제할 수 없다.

1월부터는 신혼부부 디딤돌대출 지원이 확대된다. 생애 최초 주택 구입자가 아니어도 금리 우대를 받을 수 있게 된다. 이 경우 현 대출 금리보다 0.2%포인트 혜택을 볼 수 있다. 단 신혼부부 디딤돌대출과 생애최초 주택구입자 금리 우대는 중복 적용되지 않는다. 신혼부부 등 서민층이 3억원 이하 주택을 매입할 때 금리 부담을 낮춰 줄 수 있는 모기지신용보증(MCG)도 시행된다.

비사업용 토지 양도세 중과세 부활

부동산 관련 세제도 많이 바뀐다. 새해 초부터는 비사업용 토지의 양

도소득세 중과세가 부활한다. 비사업용 토지에 적용되는 양도세 중과세 유예 기간이 2015년 말로 종료되면서 2016년 1월 1일부터 거주용이나 사업용이 아닌 비사업용 토지는 양도 차익 규모에 따라 16~48%의 세율이 적용받게 되는 것이다. 비사업용 토지는 실수요가 아닌 재산 증식의 수단으로 보유한 토지를 말한다.

지난 2005년 ‘8·31 부동산 대책’을 통해 비사업용 토지에 대해 보유 기간과 관계없이 양도 차익의 60%를 세금으로 매기는 중과세 제도가 도입됐다. 이후 2008년 글로벌 금융위기로 부동산시장이 침체되자 기본 세율(6~38%)에다 추가 세율(10%p)을 적용, 1~2년 주기로 중과세를 매년 유예해 왔다. 다만, 3년 이상 보유했을 경우에는 양도 차익의 일정 비율을 공제하는 ‘장기보유 특별공제’ 혜택을 받게 된다. 10년 이상 장기 보유하면 양도 차익의 최대 30%까지 공제받을 수 있다.

또한, 오피스텔 주택 임대사업자에게 주어졌던 신규 분양에 대한 취득세 감면 혜택(전용 면적 60~85㎡ 이하)도 2015년 말로 끝나 새해부터는 4.6%의 세율이 적용된다. 전용 면적 60㎡(18평) 이하 소형 임대주택도 공시가격이 2억원을 초과하면

취득세가 부과되고, 전용 면적 40㎡ 이하의 경우 4억 5,500만원이 넘으면 재산세까지 물린다. 취득세 및 재산세 감면액을 제한하는 '최소납부세액제도'가 새해부터 적용되기 때문이다. 최소납부세액제도란 소수 납세 의무자에게 과도한 세금 면제 혜택이 돌아가지 않도록 감면액의 상한선을 두는 것을 말한다.

전세와 월세를 가리지 않고 연간 2,000만원 이하의 임대 소득에는 과세를 유예하던 제도가 2016년 말로 종료된다. 2017년부터 발생하는 임대 소득에는 14%의 세율로 분리 과세된다. 분리 과세는 특정 소득을 종합 소득에 합산하지 않고 따로 과세하는 것을 일컫는다.

주택 상속세 공제를 확대

새해부터 자녀가 부모와 함께 10년 이상 함께 산 주택을 상속받을 때 적용되는 동거 주택 상속 공제율이 기존 40%에서 80%로 두 배나 쉼쉴 뛰게 됐다. 무주택 자녀가 5억원짜리 부모 집을 물려받을 경우 집값의 40%에 한해서만 면세 혜택을 받았지만 앞으로는 5억원까지는 상속세를 80% 면제받을 수 있는 것이다.

상속세 인적 공제도 크게 확대됐다. 자녀 공제의 1인당 공제액이

3,000만원에서 5,000만원으로 인상됐다. 미성년자 공제 금액도 미성년자 1인당 20세에 달하기 전까지 남은 연수에 500만원을 곱한 금액을 상속세 재산가액에서 공제하던 것을 1,000만원으로 올리고 기준 연령도 19세로 낮췄다.

연로자 공제의 기준 연령도 기존 60세에서 65세로 높였고, 1인당 공제 금액도 3,000만원에서 5,000만원으로 인상했다. 장애인에 대해서도 현재 장애인 1인당 기대여명에 500만원을 곱한 금액을 상속 재산에서 공제하고 있는데, 이를 1,000만원으로 인상했다.

아울러 새해부터는 기업들이 총수 일가가 운영하는 업체에 사업 기회를 제공하는 일명 '일감 떼어주기'에 대해서도 증여세가 부과된다. 증여세의 납부 의무자는 사업 기회를 제공받은 수혜 법인의 지배 주주와 친족이다. 지배 주주가 50% 이상 주식을 보유하고 있는 법인(수혜 법인)이 지배 주주의 특수 관계 법인으로 부터 얻는 이익을 수혜 법인이 증여받은 것으로 의제해 증여세를 과세하게 된다.

단, 특수 관계 법인이 중소기업인 경우는 예외로 한다. 정부는 편법 증여에 해당하는 '사업 기회 제공'의 구체적인 요건은 시행령에 위임할

방침이다.

전철 개통 등 교통 호재 잇달아

전철 개통과 고속도로 건설 등 대형 교통 호재도 적지 않다.

신분당선 연장선인 정자~광교 구간을 비롯해 성남~여주 간 복선 전철이 2016년 개통을 앞두고 있다. 우선 2월에 신분당선 연장선인 정자~광교 구간과 수인선 송도~인천 구간이 개통된다. 정자~광교 구간(12.8km)을 잇는 신분당선은 수원 광교부터 분당 정자까지의 구간으로 수도권 남부에서 서울 강남까지 바로 연결돼 있어 30분 정도면 이동할 수 있다.

수인선 수원~인천 복선 전철은 전체 52.8km로 인천 구간(인천역~오이도 20.5km), 안산선(12.4km), 경기도 구간(한양대역~수원역 19.9km) 등으로 나눠 건설되고 있다. 인천 구간 20.5km 가운데 지난 2012년 6월 오이도역~송도역 간 13.1km 구간이 개통된 데 이어 송도역~인천역 간 7.4km 구간이 2월 개통된다. 4월에는 경의선 효창공원역이 개통된다.

수도권 고속철도(KTX) 수서~평택 구간도 상반기 개통을 앞두고 있다. 이 구간은 강남 수서에서 동탄을 거쳐 평택에 이르는 총 61.1km 거

리다. 새해 1월부터 6개월 간 시험운행을 거쳐 상반기 중 개통할 예정이다. 2002년부터 추진된 성남~여주 복선 전철 57km 구간은 성남과 광주, 이천, 여주 지역 11개 정거장을 운행하게 된다.

서울과 세종을 잇는 고속도로 사업도 추진된다. 서울~세종 고속도로는 경기도 구리에서 출발해 용인과 안성을 거쳐 세종시까지 잇는 129km 구간으로 6조 7,000억원의 예산이 투입된다. 공사는 2016년 말부터 시작되고 2022년과 2025년 사

이에 차례로 개통될 예정이다.

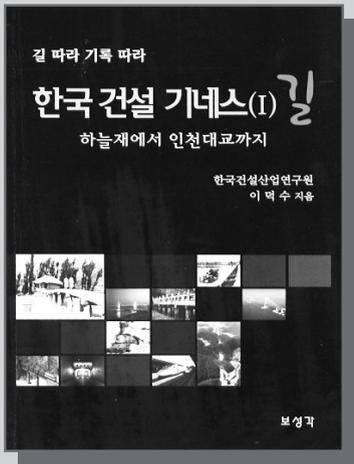
오는 4월에는 제20대 국회의원 선거가 치러진다. 총선을 맞아 각종 개발 공약들이 쏟아지기에 향후 건설 및 부동산 시장에도 적잖은 영향을 줄 것으로 점쳐진다. 과거에는 선거철 표심을 잡기 위해 여러 개발 공약과 정책이 발표되면서 부동산 가격 상승을 이끌기도 했다. 하지만 2000년 이후에는 분위기가 많이 달라져 집값에 별다른 영향은 없었다. 그러나 이번에는 지역구별로 민심을 고려한 개발 공약들이 나오고 있

는 만큼 총선 이후 지역별 온도차가 있을 것으로 예상된다.

이 밖에 부동산 중개업소를 방문하지 않고도 언제 어디서나 부동산을 사고 팔 수 있게 된다. 전자 계약이 시행되면 전월세 정보 시스템과 연계해 주택 임대차 확정일자도 온라인으로 받을 수 있다. 국토교통부는 '부동산 거래 통합 지원 시스템'을 구축해 2017년부터 전국적으로 시행한다는 방침이다. 새해 초 서울 서초구에서 시범 운영에 들어갈 계획이다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

한국 건설 기네스(I) 길 | 이덕수 지음, 보성각 펴냄



고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명한 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다.

한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 기록상 보이는 최초의 도로인 계립령(하늘재)을 비롯해 수표교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통시설 SOC 분야에서 '최초, 최고, 최장, 최대' 등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 「한국 건설 기네스(I) 길」을 발간하였다.