'세금 폭탄' 경감…' 있는 자' 정책인가 공평 과세인가

- 정부의규제완화검토에논란증폭, 지나친여론의식으로인한逆선택우려지적도 -

최근 침체 상태로 접어들고 있는 부동산 시장에 새로운 활기를 불어넣어줄 수 있을 지관심을끄는변화가감지되고있다. 지난 7월 초에 국토해양부의 주택정책관은 부동산시장의안정을해치지않는범위내에서 분양가상한제나 재건축 핵심 규제 등 부동산 규제의 검토 가능성을 내비친 바 있고, 국토해양부장관과기획재정부장관도국회 답변에서각종부동산세제부분에대한검토가 진행되고 있음을 분명히 밝히고 있기 때문이다. 이어서구체적인 방안 마련을 위한당 · 정간의협의가급물살을타고있는 것을 보면, 지금까지의 어정쩡하던 정부의 태도와는 확연히 다른 모습이기에 한 가닥 기대감을갖게한다. 하지만정책방향에대한 정부의 입장 변화에도 불구하고 앞날이 결코순탄치는않을것이다. 정책당국의연이은 입장 발표에 집값 급등의 부작용이나 투기 재연에 대한 우려가 증폭되고, 참여정부시절의규제에긍정적평가를내렸던시민단체등의반발도드센편이다.

가격 안정의 기준 모호

부동산 정책의 방향을 둘러싼 논란의 초점은결국새정부의규제완화를위한전제조건이충족되고있는가라고할수있다. 그동안새정부는가격안정과공급확대를바탕으로 한 부동산 시장의 안정이 전제되어야만규제완화를실질적으로검토할수있다는입장을견지해왔다. 하지만부동산시장의가격안정이과연어떤수준을의미하는것인지는 모호하기만하다. 만일과도한

정책 당국이 부동산 정책을 제대로 이끌어가기 위해서는 서민 주거 안정이라는 정책 목표와 시장경제 원리가 적용되어야할부동산시장의안정을혼동해서는안된다.

규제가 넘쳐났던 참여정부 시절의 가격 수준을기준치로삼고 있다면새정부의부동산 정책이 어떤 차별화가 가능한지 의구심을 갖지 않을 수 없다. 작년부터 추락하고 있는수도권등부동산가격의전반적인하락현상에대해서도 거품제거로보는입장과과도한규제에따른부작용으로보는입장이 팽팽하게 맞서고 있어 결론을 내리기가 쉽지 않다. 그만큼 새 정부가 부동산 정책의틀을짜는것이쉽지않다는것을반증하는것이라고할수있다.

어쨌든 새 정부는 부동산 시장에 시장경제원리가정상적으로작동할수있도록한다는것에방점을두고있는것은 분명하므로, 최근의움직임은현재부동산시장의동맥경화로 인한 위기 상황을 해소하기 위하여불가피한선택인것으로보인다.

규제 풀면 투기장 되나

앞으로의 부동산 정책에 관한 변화의 폭과 추진 가능성을 단정적으로 말하기는 어렵다. 과거국내부동산시장의변화에대한 데이터가 축적되어 있다고는 하지만, 그와 같은 분석만으로 신뢰할 만한 전망을 내어놓는다는것이결코쉽지않다는 점은누구나알고있다.

또한, 현재의부동산시장은과거와많은 차이점을 보이고있기도하다. 단순한수치의변화외에도시장참여자들의 주관적선호도까지 포함된 다양한 요소들이 영향을 주고있다고해도과언이아니기 때문이다. 특히, 주택시장의 수요자들도 이제는 단순한시장변화의수용자가아니라 보다적극적으로영향을미치고선택을하는시장관여자라고 보는 것이 맞을것이다. 수치상으로도 현재의 부동산 시장에서의 위험 신호는충분히감지되고있다.

이미 지방을 비롯해 수도권에 이르기까

지미분양물량이정부추산13만가구를넘어서고있다. 부동산정보업체에따르면서울도 5월 기준으로 1,600가구에 육박하고 있다. 버블여부를판단하기는쉽지않지만, 과거버블세븐지역으로불리던 곳의주택가격도고점대비20% 내외의가파른하락세를 보이고 있다.' 강남 불패 라고 불리던 지역의 재건축 시장도 정책 당국의 언급이 있고난후에도별다른움직임이 없는것을 보면' 규제 = 가격 안정, 규제 완화 = 투기 장화 의도식에얽매이는것은지나친기우이다. 경기 침체에도불구하고 시중에 풀려 있는 과도한 유동성을 걱정하기도 하지만, 시중금리의향후상승가능성이높고 LTV나DTI 등대출억제가여전한상태에서몇가지 규제 완화만으로 부동산 시장의 불안이 금방 초래될 것으로 침소봉대하는 것은 동의하기 어렵다. 현재와같은 규제가 계속되는 가운데서도 올해 상반기에 서울 강북지역이 다양한 호재에 힘입어 소형을 중심으로가파른 가격상승세를보인 것을어떻게이해해야할것인가. 부동산시장의규제조치만으로 영속적인 가격 안정을 단언할 수는없는것이다.

재건축 - 선택과 집중의 대안을

재건축규제가운데일부항목에대한완화 가능성 언급에 대해서도 언론은 지나칠 정도로 부동산 시장의 불안이 초래할 것으로표현하고있다. 재건축이과거투기세력의관심영역이었던것은맞지만, 현재검토대상으로 되어 있는 소형주택의무비율이나 임대주택의무비율외에도개발이익환수장치나 일반 분양분에 대한 분양가상한제의 적용 등이 여전히 존재하기 때문에 투기장이또다시재연될우려는하지않아도좋을 것이다.

또한, 새정부가부동산시장의안정을위하여연간 50만가구의주택공급을천명한 바있지만, 현재와같은규제를계속가져갈 경우사업성을담보할수 없는상태에서공급 기피로 인한 수급 불균형이 초래되리라는것은명약관화하다. 뿐만아니라소형주택이나임대주택을재건축단지에강제적으로 할당하는 것은 시장경제 원리에도 반하고거주자간social mix 효과를기대하기도 쉽지않다. 오히려도심지내지역별특성을 감안한 공급 방안을 마련하는 것이 효과적이다. 예컨대도심 역세권을중심으로 고밀화된소형및임대주택을집중적으로공급하고 재개발현장은중 · 소형 및임대주택, 재건축 현장은 주민들의 선택에 따라 중 · 대형을공급할수있도록 하는것이선택과 집중이라는정책적효과를극대화하는방안이될수있을것이다.

공평 과세와' 세금 폭탄 '경감

세제 부분의 개편에 대한 검토는 참여정부 시절의 이른바 ' 세금 폭탄 을 제거하겠다는새정부의출범당시공약을실천하는 당연한작업이고예견된것이라고할수있다. 하지만 일부에서는 ' 있는 자만을 위한 정책 이라거나마치모든부동산규제를푸는열쇠라도되는것처럼깊은우려감을표현하고있다. 그래서양도세나종부세의기준완화에대한내용에가장관심이많이쏠리고 정부의 부동산 규제 완화를 상징하는 것처럼되어버렸다. 특히, 부동산시장에서 관심 이슈라고 할 수 있는 종합부동산세제와관련하여여당쪽에서는과세기준을기존의 세대별 합산에서 개인별 합산으로 변경하고, 기준 금액을 6억원에서 9억원으로 완화하는 방향으로 개선을 추진하고 있다. 현재의 종합부동산세제는 고가 주택을 보유한다는이유만으로1가구1주택자의실수요자임에도 불구하고 재산세 외에 보유에 따른별도의조세부담을해야하는문제점을 안고 있다. 올해 주택 공시 가격을 기준으로볼때개정될경우종부세부과대상이 25만 가구에서 9만 가구로 줄어든다. 이를 두고 소수만을 위한 세제 개편이라는 비난도있지만, 중복적성격의경제적부담을안기는 세제는 개선되어야 한다. 조세제도의 개편 방향은 부동산 거래의 정상화를 도모하고납세자의조세부담능력범위안에서 공감할수있는공평과세를지향해야하기 때문이다.

지나친 여론' 눈치 ' 역선택의 遇경계해야

부동산 시장의 정책 방향에 완전한 해답이란없다. 국내경제및부동산시장상황, 부동산 금융, 수요자 및 공급 주체의 동향 등을 주의 깊게 관찰하고 결정한다는 것이 여간힘들지않기때문이다. 정책당국이부동산시장에개입하게되면그순간부터예상치못한돌발변수로인한결과와부작용까지모두감당해야한다. 최근의미분양사태와분양가상한제에대하여건설업계가규제 완화를 요구하는 이면에는 이러한 역학관계가숨어있다.

정책 당국이 이러한 부담을 갖지 않고서도부동산정책을제대로이끌어가기 위해서는서민을위한주거안정이라는정책목표와 시장경제 원리가 적용되어야 할 부동산 시장의 안정을 혼동해서는 안 된다.「주택법」에서도정책의우선순위에두고있는 저소득층과 무주택자의 주거 안정을 위한 소형및임대주택의공급확대를위하여정책 당국의 과감한 개입과 관리, 지원 등이 아낌없이 이루어져야 한다는 것은 틀림없다. 그러나, 여론만을지나치게의식할경우 자칫 역선택의 오류를 범할 가능성도 없지 않다. 경제구조의글로벌화는말로만 되는 것이 아니다. 우리의 국내 부동산 시장 및 부동산 법제도에도제대로된선진화의햇살이 비추어지도록 해야 할시점이다.

두성규
한국건설산업연구원연구위원
skdoo@cerik.re.kr