

요 약

- ▶ 정부는 8. 31 부동산종합대책에서 양도소득세 과세를 실거래가격 기준으로 전환하고 양도차익에 대한 세율 강화
 - 실거래가격 6억원 이상의 고가주택은 「소득세법」에서 정하고 있는 1세대 1주택의 비과세 적용 대상에서 배제
- ▶ 최근 신규 분양시장 및 재고 주택시장의 주택 거래 부진
 - 양도소득세 부담으로 인해 1세대 1주택으로 장기 주택소유자, 노령자 등의 주택 교체수요도 위축되어 있음.
 - 서울 강남의 46평형 아파트(시가 17억원 가정) 매각시 양도소득세 및 기타 비용으로 3억원 소요, 자산가치 감소를 감내하면서 타 지역으로 이주하려는 경제적 유인 부족
- ▶ 정치권 및 일부 학계에서 양도소득세 개편 방향으로 제시하고 있는 '양도소득세 과세이연제'는 세무행정 여건 및 국민정서를 감안할 때 도입 곤란
- ▶ '77년부터 고급주택('03년부터 고가주택으로 명칭 변경)은 양도소득세 비과세 대상에서 제외하고, '89년부터 장기보유특별공제율을 설치·운영
 - '77년 당시 고가주택은 기준시가 5천만원 이상 연면적 100평 이상의 주택으로서 사회의 극소수 계층이 향유하는 사치재로 인식
 - 주택가격 상승에 따라 고가주택 기준은 지속적으로 상승, 최초 5천만원에서 '89년 1억8천만원, '91년 5억원, '99년부터 실거래가격 6억원 이상으로 조정
- ▶ '06년 6월 현재, 실거래가격 6억원 이상의 고가주택은 전체 공동주택의 3.9% 이상, 전체 아파트의 4.9% 이상인 것으로 추정
 - '99년 6억원의 주택가격을 소비자물가 상승률을 감안하여 '06년 기준으로 추계하면, 전국 주택가격은 7.4억원, 주택매매가격 상승률을 감안하면 주택은 8.7억원, 아파트는 10.6억원 수준으로 추정
- ▶ 주요국은 장기 주택보유자의 양도소득 경감을 위한 다양한 방안을 운영
 - 장기 보유주택자에 대해서는 양도소득 비과세 및 장기보유특별공제율 운영
- ▶ 현행 「소득세법」 체계 내에서 투기와 무관한 1세대 1주택로 장기 주택소유자에 대해 고가주택 기준 상향, 장기보유특별공제율 범위의 세분화 및 공제율 상향 조정 필요