



이슈브리프
ISSUE BRIEF

발행일 : 2020년 11월 12일 (목)

CONTENTS

- 2020 美 대선 결과분석: 평가, 전망, 대응
- 공시가 현실화의 문제점과 정책 제언
- 임대차2법發 전월세대란: 최근 동향과 정책과제

이슈브리프

(IB 2020-13)

CONTENTS

I. 2020 美 대선 결과분석: 평가, 전망, 대응 / 1

II. 공시가 현실화의 문제점과 정책 제언 / 10

III. 임대차2법發 전월세대란: 최근 동향과 정책과제 / 18

발 행 인: 지상욱

편 집 인: 김창배

편집위원: 임춘건, 이윤식, 나경태

편집간사: 김진솔

발 행 일: 2020년 11월 12일

발 행 처: 여의도연구원

인 쇄: 디엔시파크

Contents_

금주(11월 2째주)는 미 대선평가, 부동산 공시지가, 임대차2법 등 3편의 이슈를 다루었습니다. 제1편에서는 미 대선 결과에 따라 차기 대통령이 될 바이든 정부의 대외/대한반도 정책을 전망, 우리의 대응책 등에 대해 다뤘습니다. 제2편에서는 '공시지가 현실화율 90% 상향'에 따른 부작용을 살펴보고 정책제언을 제시했으며, 제3편에서는 정부의 임대차 2법 시행으로 인한 전월세 대란 실태를 점검, 단기 및 중장기 정책적 대응책을 제안했습니다.

제1편: 2020 美 대선 결과분석: 평가, 전망, 대응 (이윤식 정치외교안보실장)

11.9(월) 현재, 바이든이 선거인단 수 '279명 vs. 214명'으로 트럼프 후보를 따돌리며 제46대 美대통령 당선에 확실. 결과는 통상 선거 당일 밤이면 확정되는데, 이번엔 우편투표 등 사전투표의 증가로 집계시간이 지연됨. 그런데 문제는 트럼프가 선거 결과에 불복해 재검표 및 소송전에 돌입한 상태인 바, 최악의 경우까지 고려해야 함. 한편, 바이든 승리로 향후 美대외정책 기조와 한반도정책 및 북핵협상 등에서 많은 변화가 예상. △대외정책 기조는 '글로벌 리더십 회복', △對中정책은 '동맹국과 협력 하 맞춤형 압박', △한반도정책은 '한미동맹 및 한미일 공조 강화', △대북정책은 '제재와 압박의 지속' 등. 이에 우리는 국회 차원에서 국익 중심의 초당적 <대미외교전략 대응TF>를 만들어 대응해 나갈 것을 선제적으로 제안할 필요가 있음

제2편: 공시가 현실화의 문제점과 정책 제언 (김창배 경제정책실장)

정부는 지난 11월 3일 공시가격 현실화율을 5~15년에 걸쳐 90%로 상향하는 내용을 골자로 하는 「부동산 공시가격 현실화 계획」을 발표. 이대로 시행되면 6~9억원의 중저가 주택 소유자의 세 부담이 상대적으로 커지고, 각종 사회보험료의 동반상승, 전세의 월세전환을 통한 조세전가 등의 부작용이 우려됨. 공시가 현실화율을 80%로 낮추고 도달기간도 보다 장기화해 국민부담과 경제충격을 최소화해야 함. 궁극적으로는 '편가르기'식 부동산 정책을 중단하고 부동산 세제 및 건강보험료 부과체계를 개선해야 함. 공시가격 결정시 국회동의 절차를 거치도록 하는 법 개정도 검토할 필요

제3편: 임대차법2發 전월세대란: 최근 동향과 정책과제 (이종인 수석연구위원)

7월 말 임대차2법(전월세상한제·계약갱신청구권) 강행 이후 서울·수도권뿐 아니라 전국 주요 도시가 전세대란에 직면. 임대차2법, 부동산 과세·대출규제 강화, 분양가 상한제 등에 따른 전세매물 급감이 주원인으로 확인됨. 정책실패의 피해는 저소득·빈곤층에 귀결되고 조만간 강동전세 대란도 우려되는 실정. 따라서 단기적으로는 전세난 진정, 중장기적으로는 근본적인 주택·주거정책을 통한 전세난 해소가 요구됨. 시장 수급원리를 무시한 수요억제형 규제강화, 편가르기식 과세, 지역특성과 수요특성을 고려하지 않은 공급대책에 대한 근본적 재검토가 필요

II. 공시가 현실화의 문제점과 정책 제언

작성: 김창배 경제정책실장 (kim.chang.bae@ydi.or.kr)

정부는 지난 11월 3일 공시가격 현실화율을 5~15년에 걸쳐 90%로 상향하는 내용을 골자로 하는 「부동산 공시가격 현실화 계획」을 발표. 이대로 시행되면 6~9억원의 중저가 주택 소유자의 세 부담이 상대적으로 커지고, 각종 사회보험료의 동반상승, 전세의 월세전환을 통한 조세전가 등의 부작용이 우려됨. 공시가 현실화율을 80%로 낮추고 도달기간도 보다 장기화해 국민부담과 경제충격을 최소화해야 함. 궁극적으로는 ‘편가르기’식 부동산 정치를 중단하고 부동산 세제 및 건강보험료 부과체계를 개선해야 함. 공시가격 결정시 국회동의 절차를 거치도록 하는 법 개정도 검토할 필요

1. 정부, 11월 3일 「부동산 공시가격 현실화 계획」 발표

- 공시가격 현실화율, 5~15년에 걸쳐 90%로 상향하기로 확정¹⁾
 - 공동주택은 1~3%p대의 상승률을 적용하여 5~10년에 걸쳐 90% 달성
 - 9억원 미만은 2021년부터 3년간 연 1%p 미만, 이후 1년에 3%p씩 인상
 - 9억원 이상은 조정 기간 없이 매년 3%p씩 바로 인상
 - 현실화율이 상대적으로 낮은 단독주택은 연 3%p대의 상승률을 적용하여 7~15년에 걸쳐 90% 달성
 - 토지는 연간 약 3%p씩 현실화하여 8년에 걸쳐 90%로 제고

1) 2020년 현재, 공시가격 시세 반영률은 아파트 등 공동주택 69.0%, 단독주택 53.6%, 토지 65.5%임

〈표 II-1〉 부동산 공시가격 현실화 로드맵

유형	가격대	현실화율 상향 계획	90% 도달시기
공동주택	9억 이하	3년간 연 1%p 미만 이후 연 3%p대 인상	2030년
	9억~15억	연 3%p대 인상	2027년
	15억 이상		2025년
단독주택	9억 이하	연 3%p대 인상	2035년
	9억~15억		2030년
	15억 이상		2027년
토지	전체	연 3%p대 인상	2028년

* 자료: 국토교통부, 행정안전부 합동 보도자료(11.3)

○ 이와 함께 조세부담 완화 명분으로 1세대 1주택자가 보유한 공시가격 6억원 이하 주택 재산세율을 구간별로 0.05%p씩 인하

- 정부는 공시가격 △1억원 이하는 최대 3만원, △1~2.5억원 이하는 3~7.5만원, △2.5~5억원 이하는 7.5~15만원, △5~6억원 이하는 15~18만원이 감면혜택을 받을 것이라 예상

• 감면율은 최저 22.2%에서 최대 50%

〈표 II-2〉 1주택자 보유 공시가격 6억원 이하 주택 특례세율 및 감면액

단위: 원

공시가격	과표	세율	재산세	특례세율	특례재산세	감면액	감면율
			A		B	A-B	(A-B)/A
~1억	~0.6억	0.1%	~6만	0.05%	~3만	~3만	50%
1~2.5억	0.6~1.5억	0.15%	6~19.5만	0.1%	3~12만	3~7.5만	38.5~50%
2.5~5억	1.5~3억	0.25%	19.5~57만	0.2%	12~42만	7.5~15만	26.3~38.5%
5~6억	3~3.6억	0.4%	57만~81만	0.35%	42~63만	15~18만	22.2~26.3%
6억~	3.6억~	0.4%	81만~	0.4%	81만~	0	0

2. 예상되는 부작용 및 문제점

① 6억원 미만 1주택자에게도 ‘무늬만 감면’일뿐 결국은 증세

- 주택 시세가 오르지 않더라도 시세반영율이 10%p만 높아지면 6억원 미만 1주택자의 재산세도 현행(재산세율과 현실화율 동일)의 경우보다 상승
- (사례) 현재 5억원인 아파트의 경우 재산세율 0.05%p 인하로 재산세가 57만원에서 42만원으로 낮아지지만 시세반영율이 79%로 높아지면서 다시 재산세는 57만원 이상으로 상승

〈표 II-3〉 공시가 5억원 아파트의 재산세율 인하 효과 소멸

단위: 만원

구분	연도	시가	공시가	시세 반영률	과표	세율	재산세			
							과표 3억미만	과표 3억이상	전체	
재산 세율 인하	현행	2020	73,314	50,000	0.68	30,000	0.0040	57	0	57
		2020	73,314	50,000	0.68	30,000	0.0035	42	0	42
		2021	73,314	50,733	0.69	30,440	0.0035	42	1.5	44
		2022	73,314	51,466	0.70	30,880	0.0035	42	3.1	45
		2023	73,314	52,199	0.71	31,320	0.0035	42	4.6	47
		2024	73,314	54,168	0.74	32,501	0.0035	42	8.8	51
		2025	73,314	56,137	0.77	33,682	0.0035	42	12.9	55
		2026	73,314	58,106	0.79	34,864	0.0035	42	17.0	59
		2027	73,314	60,075	0.82	36,045	0.0035	42	21.2	63
		2028	73,314	62,044	0.85	37,227	0.0035	42	25.3	67
		2029	73,314	64,013	0.87	38,408	0.0035	42	29.4	71
		2030	73,314	65,982	0.90	39,589	0.0035	42	33.6	76

② 재산세는 물론 각종 사회보험(건강보험료, 국민연금 등)의 동반 상승이 불가피하고, 복지제도(기초 연금, 장학금 등)의 운영상 혼란 우려

- 공시가격은 재산세, 종부세, 취득세, 양도세, 증여세, 건강보험료, 기초 연금, 개발부담금 등 60개 이상의 조세·복지 등 다양한 행정 목적에 활용되는 기준임
- 건보료 등 사회보험료 부담증가는 물론 공시가격 상승으로 수급자

선정기준을 넘어서면서 기초 노령연금, 국가장학금 수급 대상에서 대거 탈락할 가능성

〈표 11-4〉 공시가격과 연관된 주요 세제 및 사회적 보험 2)

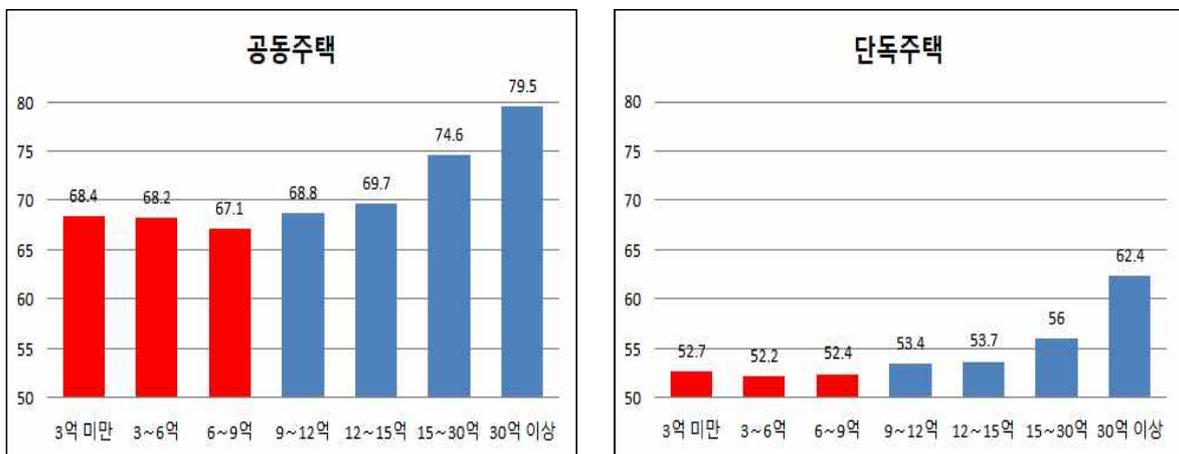
항목	내용
재산세	(공시가격×60%) × 누진세율(0.1~0.4%)
증여세, 상속세	(공시가격-공제액) × 누진세율(10~50%)
취득세	공시가격 × 4%(3.16%)
양도소득세	취득·양도시 공시가격 반영
종합부동산세	(공시가격-공제액)·85%·누진세율(0.5~3.2%)
지역건강보험료	(공시가격×60%)의 등급별 점수 × 189.7원

③ 중저가 주택 소유자가 상대적으로 가장 큰 부담 증가

- 재산세 부담 완화 대상(6억원 미만)에서 배제된 6~9억원 구간의 중저가 주택은 시세 반영률도 가장 낮아 공시지가 획일적 현실화에 따른 세부담 체감도가 가장 높을 것
- 공동주택의 경우 6~9억 구간 주택 시세반영률은 67.1%로 가격대별 주택 시세 반영률 중 최저. 단독주택의 경우 6~9억원대가 3~6억원 구간 다음으로 낮음

[그림 11-1] 주택 가격대별 공시가격의 시세 반영률

단위: 원



* 자료: 국토연구원, '부동산 공시가격 현실화 계획(안)' 2020.10.27.

2) 이종인, “부동산 과세강화의 문제점 진단 및 시사점” 『이슈브리프』 IB2020-11, 2020.10.15

④ 조세전가를 위한 전세의 월세 전환 가속화될 가능성

- 임대차3법의 영향으로 인해 폭등한 전월세 임대료가 내년 공시가격 인상까지 겹치면서 조세전가를 위한 월세전환 현상이 더욱 심화

⑤ 단독주택 공시가격 산정에 대한 신뢰성 문제

- 아파트와 달리 개별 특성이 강한 단독주택은 집값 편차가 매우 커 시세 가늠이 쉽지 않음
- 공시가격 산정의 기반이 될 실거래 자료도 미비
- 이같은 상황에서 표준 주택만 조사한 후 주변의 공시가격을 정하는 현행 방식을 현실화율 90%에도 적용할 경우, 공시가격 산정 방식이나 이유 등에 대한 민원이 폭증할 우려

⑥ 거래세 인하 없는 보유세 부담증가는 글로벌 추세에 역주행

- 명목 GDP 대비 부동산세 비중으로 볼 때 우리나라는 高거래세·低보유세의 구조를 가짐
 - 한국 : 보유세 0.55%, 거래세 0.86%
 - OECD 평균: 보유세 1.12%, 거래세 0.43%

3. 부동산 공시가격 현실화 관련 정책적 제언

□ 공시가격 현실화에 대한 속도 조절

- 밀어붙이기식 공시가격 인상 강행에 따른 조세부담, 공시가격 정책 신뢰성 저하 등이 우려되는 바, 시세반영률 목표를 하향하고 도달기간도 늦출 필요

- 공시가격 현실화율은 90%에서 80%로 낮추고 목표치 도달기간도 13~20년(공동주택의 경우)로 하는 방안을 검토
- 일례로 9억 미만 인천 송도****아파트의 경우 현실화율을 80%, 도달기간을 20년으로 장기화할 경우 2030년 세부담은 정부안 대비 24% 감소 (<부록> 참조)

□ ‘편가르기’식 부동산 정치를 중단하고 부동산 세제 전면 손질

- 6억이하 1주택자 세금부담을 낮춰주겠다는 식의 일부만을 대상으로 하는 정책은 또 다른 ‘편가르기’식 증세라고 볼 수밖에 없음
- 현실화율을 높이려는 목적이 불합리한 세제의 정상화에 있다는 진정성을 보이려면 공시지가와 관련된 각종 세제 항목에 대한 개편도 수반되어야 함
- 최소한 명목 GDP대비 부동산세 비중을 OECD 평균수준으로 낮추는 방향으로의 부동산 세율 조정을 통해 국민 세부담 완화는 물론 세목간 균형도 제고해야 할 것임

□ 소득중심 건강보험료 부과체계 개혁 시급

- 공시가격 변화는 소득에만 부과하는 직장가입자의 보험료에는 영향이 없으나 지역가입자의 재산보험료에는 영향을 미침
- 2018년 7월 건보료 부과체계를 일부 재산중심으로 개편했지만 은퇴자를 포함한 많은 지역가입자 불만은 여전
- 재산 5천만원 이하, 배기량 1600cc 이하 자동차 소유자 등의 저소득

층에만 혜택을 주면서 중산층 이상은 오히려 부담 증가

○ 자영업자 등의 소득파악률이 크게 개선된 만큼 건보료 부과 기준을 재산중심에서 소득중심으로 빠르게 전환할 필요

- 국제적으로도 재산을 기준으로 건보료를 물리는 나라는 한국과 일본³⁾ 뿐이라는 지적

□ 공시가격 결정시 국회동의 절차를 구하도록 법 개정

○ 현재 정부 독단의 공시지가 결정방식은 ‘조세법정주의’ 원칙에 위배될 소지를 배제하지 못함

- 공시가격 변동은 부동산세, 재산세, 건강보험료 등에 영향을 주어 세율 변동과 유사한 효과가 발생하기 때문에 정부가 자의적으로 정할 문제가 아니라는 지적

○ 또한 지금처럼 공시지가 현실화가 ‘핀셋증세’ ‘꼼수증세’의 수단으로 악용될 가능성을 차단하기 위한 유용한 장치로서 국회동의 절차가 필요

3) 일본은 중앙정부 차원이 아니라 일부 지방자치단체만 운영하고 있어 사실상 한국이 유일

□ 시나리오별 보유세 계산 방법

- 정부(안) : 현실화율 목표 90% 도달기간 5~10년
- 완화(안) : 현실화율 목표 80%, 도달기간 13~20년
- 연도별 시세반영률 = 전년도 시세반영률+현실화 제고분(α)
- 주요 가정
 - 부동산 실거래가는 매년 3%씩 상승, 2020.10.30일 현재 세법을 기준으로 계산
 - 1주택자 기준, 각종 재산세 감면 조건, 조정대상지역여부 등은 미반영
- 공동주택 세부담 경감
 - 2030년 기준 정부(안) 대비 완화(안)
 - 9억 미만 : -24.1%(김해 신성***), -23.8%(인천 송도 ***)
 - 9~15억 미만 : -25.8%(경기 의왕***), -28.2%(부산 해운대 ***)
 - 15억 이상 : -24.2%(성남 분당 ***), -16.4%(서울 서초 ***)

〈표 II-5〉 주요 아파트 보유세 시뮬레이션

(단위: 원)

대상	시나리오	2021	2025	2027	2029	2030
김해 신성*** 실거래가 2.5억 공시가격 1.64억(65.6%) 현 보유세 278,880원/년	정부(안) (90%, 10년)	303,653	385,234	444,737	534,062	582,286
	완화(안) (80%, 20년)	303,653	360,194	391,406	424,324	442,004
인천 송도 *** 실거래가 6.53억 공시가격 3.38억(51.8%) 현 보유세 676,320원/년	정부(안) (90%, 10년)	1,003,863	1,375,685	1,675,874	2,004,637	2,182,129
	완화(안) (80%, 20년)	1,003,863	1,249,036	1,406,994	1,573,585	1,663,060
경기 의왕 *** 실거래가 10.3억 공시가격 5.53억(53.7%) 현 보유세 1,301,160원/년	정부(안) (90%, 7년)	2,093,408	3,272,204	4,159,328	4,612,578	4,876,401
	완화(안) (80%, 15년)	2,002,637	2,477,685	2,852,751	3,358,026	3,620,517
부산 해운대 *** 실거래가 13.7억 공시가격 7.84억(57.2%) 현 보유세 2,160,480원/년	정부(안) (90%, 7년)	3,367,619	5,657,195	7,227,583	8,166,391	8,742,079
	완화(안) (80%, 15년)	3,155,751	4,264,562	4,914,676	5,809,117	6,273,779
경기 성남 분당 *** 실거래가 15.6억 공시가격 8.55억(54.8%) 현 보유세 2,424,600원/년	정부(안) (90%, 5년)	4,983,385	8,391,061	9,573,389	10,827,722	11,483,249
	완화(안) (80%, 13년)	4,657,117	6,166,726	7,021,146	8,059,938	8,707,454
서울 서초 *** 실거래가 42.5억 공시가격 29.03억(68.3%) 현 보유세 26,496,744원/년	정부(안) (90%, 5년)	35,020,160	51,376,061	55,763,739	60,418,627	62,851,321
	완화(안) (80%, 13년)	33,170,894	41,049,287	45,402,558	50,147,249	52,550,211

여의도연구원은 각종 현안에 대한 분석과 전망, 대응방안을 담은
〈이슈브리프〉를 발간하고 있습니다.

보고서의 내용은 필자 개인의 의견이며,
국민의힘과 여의도연구원의 공식견해와 일치하지 않을 수 있습니다.
