DYNAMIC KOREA

국민참여 부동산정책

사실은…

재정경제부 행정자치부 건설교통부 국정홍보처

국민참여 부동산정책

사실은…

국민참여 부동산정책

사실은…

발 행 처 재정경제부 / 행정자치부 / 건설교통부 / 국정홍보처

발 행 인 김창호

발 행 일 2005년 10월 19일 (2쇄)

제작협력 데일리 서프라이즈(주)

인쇄제본 대한교과서(주)

문 의 처 (내용) 세제 (양도세) – 재정경제부 재산세제과 (02-2110-2185)

(종부세) – 재정경제부 부동산실무기획단 (02-2110-2937)

(재산세) – 행정자치부 지방세제팀 (02-2100-3922)

주택 – 건설교통부 주택정책팀 (02-2110-8160~1)

토지 – 건설교통부 토지정책팀 (02-2110-8151~2)

(배포) 국정홍보처 간행물팀 (02-2100-2987~8)

국민참여 부동산정책

사실은…

차 례

I. 우리나라 부동산, 이대로는 안 됩니다

1. 집값 폭등으로 멀어지는 가족의 꿈 10
2. 집값이 오르면 자녀의 고통도 커집니다 12
3. 서민들의 내집 마련 기간, 27년입니다 14
4. 노사화합과 부동산 가격 안정 16
5. 부동산 급등현상이 서민경제에 미치는 영향 18

II. 투기, 이 나라를 좀먹는 무서운 병입니다

1. 상위 1.3%의 국민이 65%의 토지 소유 22
2. 부동산제도 개편의 필요성 24
3. 주택보급률 102%, 서울 집없는 사람 48% 26
4. 강남 집값이 부추기는 전국 집값 28
5. 담합을 통한 일부의 투기조장 활동, 이제는 안됩니다 30

III. 국민참여 부동산정책, 이렇게 만들었습니다

(정책 개관)

1. 국민참여 부동산정책, 국민과 함께 만든 정책입니다 34
2. 부동산 세금, 비합리성을 개선했습니다 36
3. 부동산 정보망 완비 – 투기꾼이 숨을 곳은 없습니다 38
4. 부동산 투기를 없애겠습니다 40

(서민주거 안정정책)

5. 집없는 서민주거 안정 – 기금은 늘리고, 금리는 낮추고 42
6. 공공임대주택 – 공급면적 및 물량 확대 44
7. 민간임대주택 – 세제혜택 및 용적률 인센티브 제공 46

(거래 투명화 정책)

8. 거래 투명화 – 실거래가 신고 및 등기부 기재 48

(주택시장 안정정책)

9. 수요와 공급 모두 철저히 준비했습니다 50
10. 종합부동산세 – 6억원 초과시 부과, 세대별 합산 52
11. 양도소득세 – 2007년 모든 주택에 실거래가 과세 54

12. 양도소득세 – 1세대 2주택 중과세는 1년간 유예 56
13. 재개발 · 재건축 입주권 – 양도세 부과시 주택 수에 산입 58
14. 거래세 – 개인간 주택 거래 세부담은 줄이고, 거래는 활성화 60
15. 종합부동산세 재원 활용 – 지방자치단체 전액 교부 62
16. 공공택지 공급 – 5년간 1천5백만평 공급 64
17. 재개발 – 광역적 공공개발로 삶의 질 향상 66
18. 주택공영개발 – 공공택지 아파트는 공공기관이 건설 68
19. 분양가 – 공공택지 내 모든 주택에 원가연동제 적용 70

(토지시장 안정정책)

20. 취득 단계 – 토지거래허가제 정비 72
21. 개발 단계 – 개발부담금 재부과, 기반시설부담금 도입 74
22. 보유 및 양도 단계 – 비사업용 토지 종부세 및 양도세 강화 76

Ⅳ. 언론보도, 실상은 이렇습니다

1. OECD 국가들의 부동산 세금은? 80
2. 보유세는 세금폭탄? – 실상은 이렇습니다 82
3. 양도세 무차별 피해? – 실상은 이렇습니다 84
4. 부동산정책에 따른 경기침체론, 정말 그렇습니까? 86

V. 정책 발표 한 달, 효과가 나타나고 있습니다

1. 건전한 시장질서가 자리를 잡아가고 있습니다 90
2. 자금흐름이 개선되고 있습니다 92
3. 전세가격도 상승세가 둔화되고 있습니다 94
4. 토지시장도 안정을 찾아가고 있습니다 96

VI. 우리 모두 잘사는 사회, 함께 출발합시다

1. 투기의 불로소득, 하루빨리 복지혜택으로 100
2. 보유세를 합리화해야 합니다 102
3. 집값이 오르면 세금도 오릅니다 104
4. 기업하기 좋은 부동산 시장을 만듭시다 106
5. 일본의 과오를 되풀이해서는 안 됩니다 108

I. 우리나라 부동산, 이대로는 안 됩니다

1. 집값 폭등으로 멀어지는 가족의 꿈
2. 집값이 오르면 자녀의 고통도 커집니다
3. 서민들의 내집 마련 기간, 27년입니다
4. 노사화합과 부동산 가격 안정
5. 부동산 급등현상이 서민경제에 미치는 영향

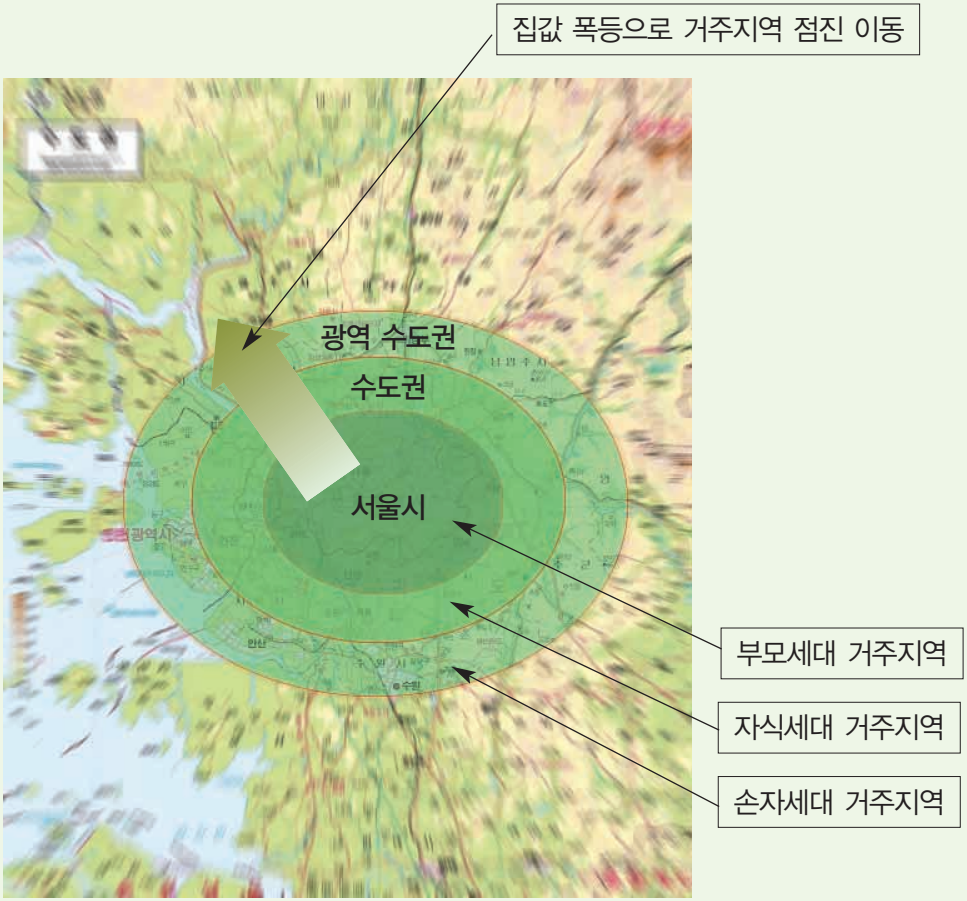
가족, 친척들과의

다복한 미래를 꿈꾸고 계십니까?

부동산 투기가

당신의 꿈을 위협하고 있습니다.

■ 세대간 거주지역



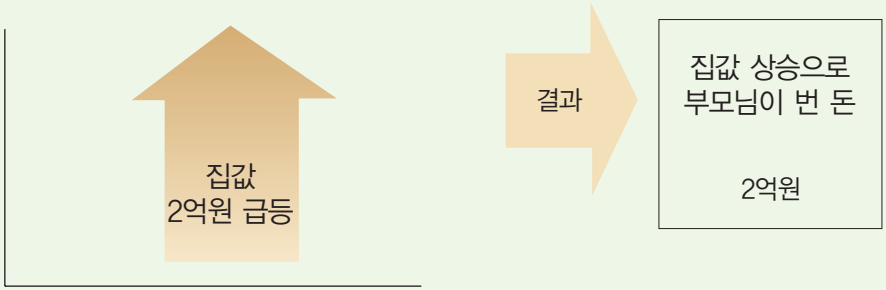
평생 모아 마련한 당신의 집 한 칸,

가격이 폭등해서 기쁘신가요?

부동산 투기가

우리 자녀들의 미래를 어둡게 만듭니다.

■ 집값 급등으로 인해 부모님이 번 돈



자녀가 둘이면 2억원 피해
자녀가 셋이면 4억원 피해

■ 집값 급등으로 자녀들이 받을 고통

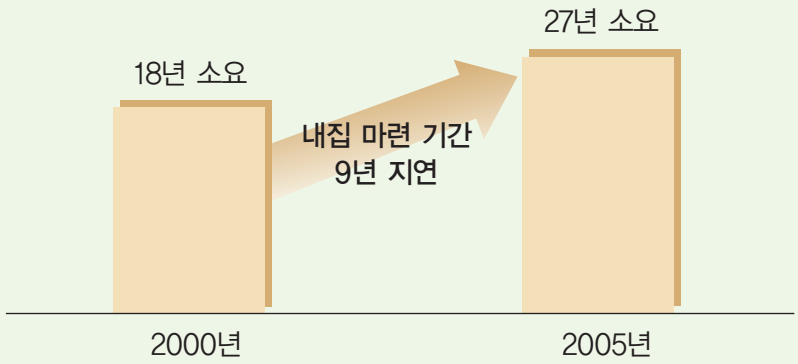
서민들의 내집 마련 기간 " 27년 "

아파트값 2억원 오르는 기간 " 1주일 "

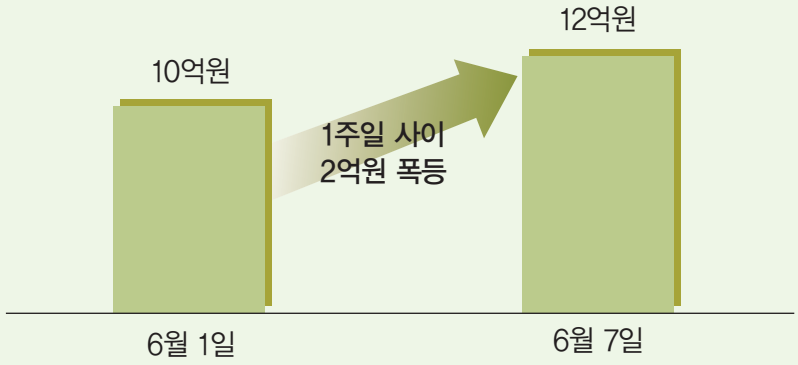
대한민국은 살 만한 곳인가요?

한국경제 2005-6-9
서울서 월급 저축해 32평 아파트 사려면.. 27년 5개월
문화일보 2005-6-13
강남 · 분당 집값, 1주새 2억 폭등

■ 서울 거주 근로자가 32평 내집 마련에 소요되는 기간



■ 2005년 6월 강남 · 분당 집값 급등세 (도곡동 53평형)



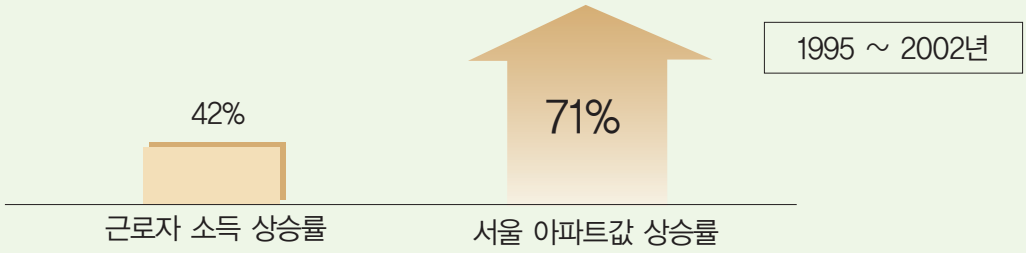
임금상승을 한참 앞지르는 아파트값 상승률

노사화합을 위해서도

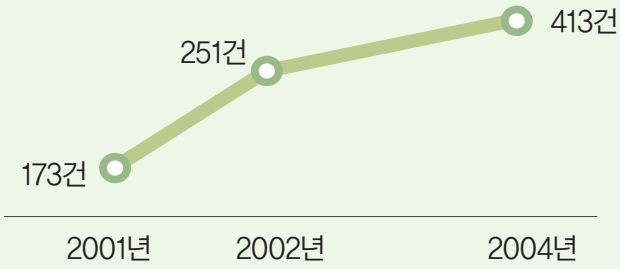
부동산값 폭등은 막아야 합니다.

조선일보 2003-10-16
30대 초반 주택보유율 33%로 하락
한국경제 2004-2-16
노사분규 생산차질 2조5천억.. 작년 45% 증가

■ 소득상승률 VS 아파트값 상승률 (LG경제연, 2003)



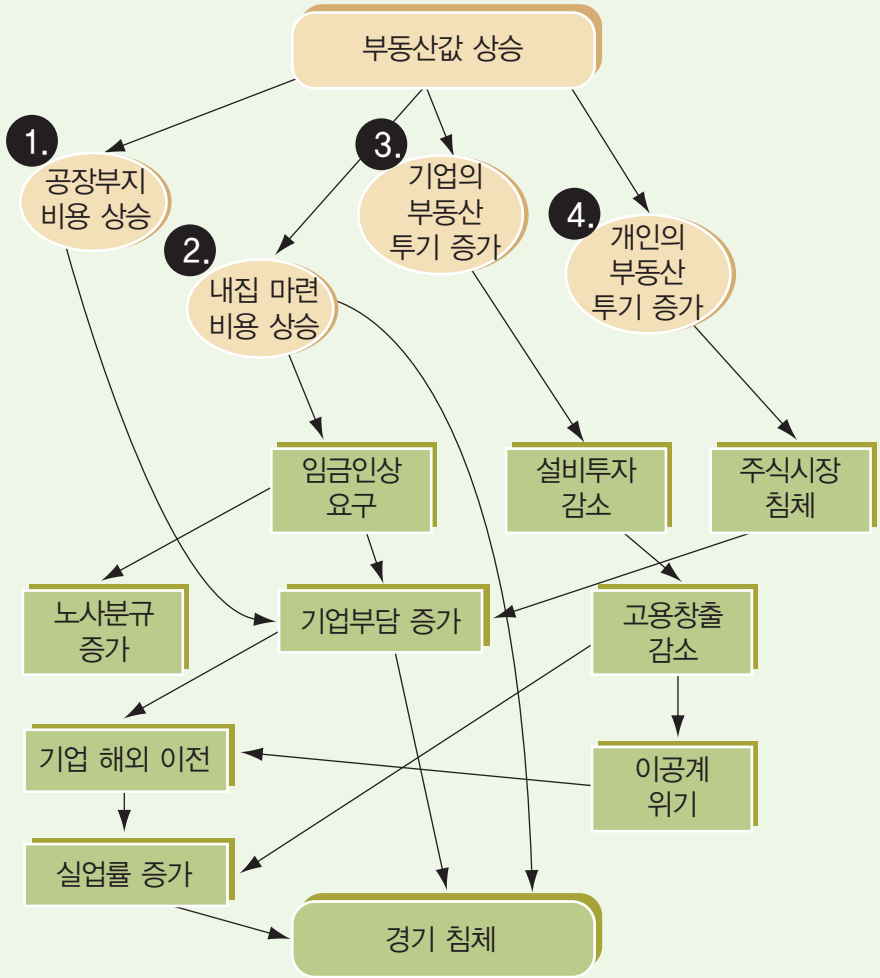
■ 노사분규 증가건수 (한국노동연, 2004)



부동산 가격 안정,

경제 살리는 지름길입니다.

■ 부동산값 급등현상이 서민경제에 미치는 영향



II. 투기, 이 나라를 좀먹는 무서운 병입니다

1. 상위 1.3%의 국민이 65%의 토지 소유
2. 부동산제도 개편의 필요성
3. 주택보급률 102%, 서울 집없는 사람 48%
4. 강남 집값이 부추기는 전국 집값
5. 담합을 통한 일부의 투기조장 활동, 이제는 안 됩니다

미성년자가

여의도 면적의 21배 땅을 소유하고

상위 1.3%의 국민이

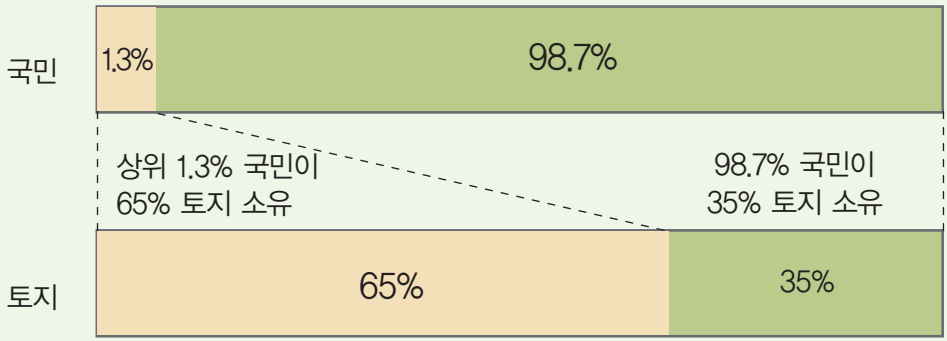
전체 사유지의 65%를 소유하고 있습니다.

주간한국 2005-7-21
집은 남는데 국민 절반이 셋방살이

■ 미성년자의 사유지 소유 현황

1세~18세 미성년자 소유 토지	=	여의도 면적의 21배

■ 사유지 소유 현황



서울시민 48%가 집이 없는데

어떤 이는 여러 채의 집을 보유하고 있습니다.

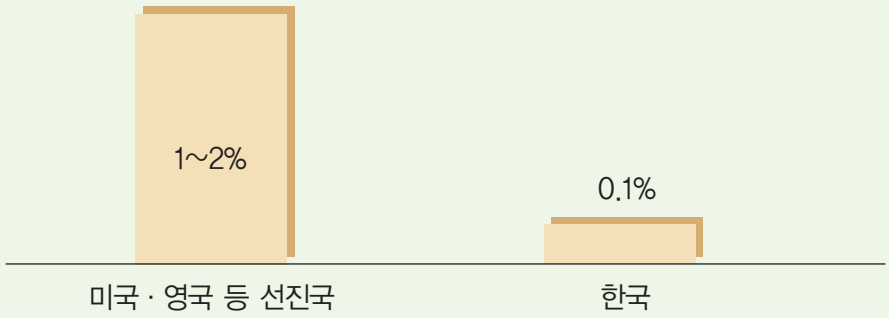
우리나라도 선진국 수준으로

부동산제도를 개편해야

이 같은 문제들을 해결할 수 있습니다.

한겨레21 2005-6-28
부동산은 왜 자꾸 흔들리는가
조선일보 2005-8-30
무주택세대 45%… 1,083채 집부자도

■ 국가별 부동산 보유세율



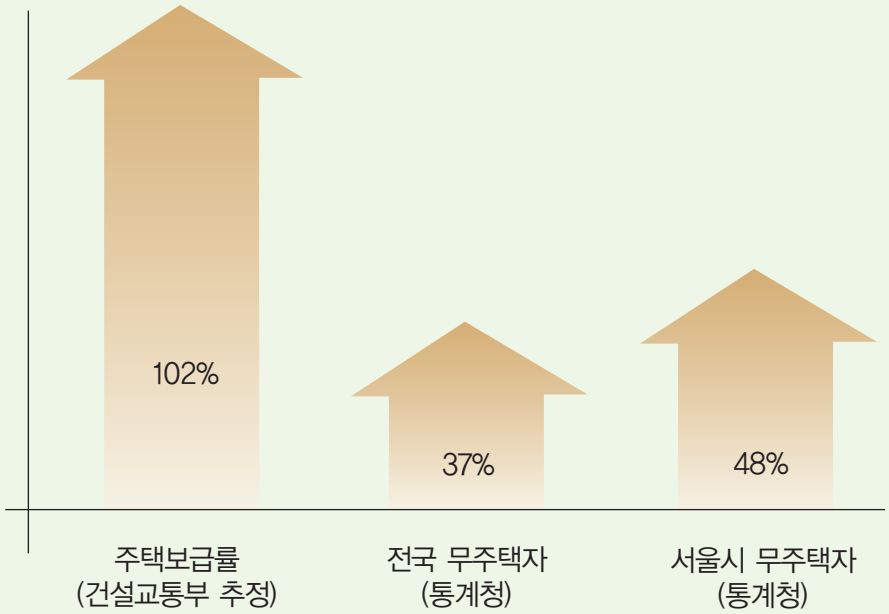
■ 10대 개인별 소유자의 주택소유 현황

1위	임대사업자	1,083채	6위	?	471채
2위	임대사업자	819채	7위	임대사업자	412채
3위	임대사업자	577채	8위	임대사업자	405채
4위	?	521채	9위	?	403채
5위	임대사업자	476채	10위	임대사업자	341채

주택보급률은 102%인데

서울에서 집 없는 사람이 48%나 됩니다.

■ 한국의 주택보급률 현황 (2004)

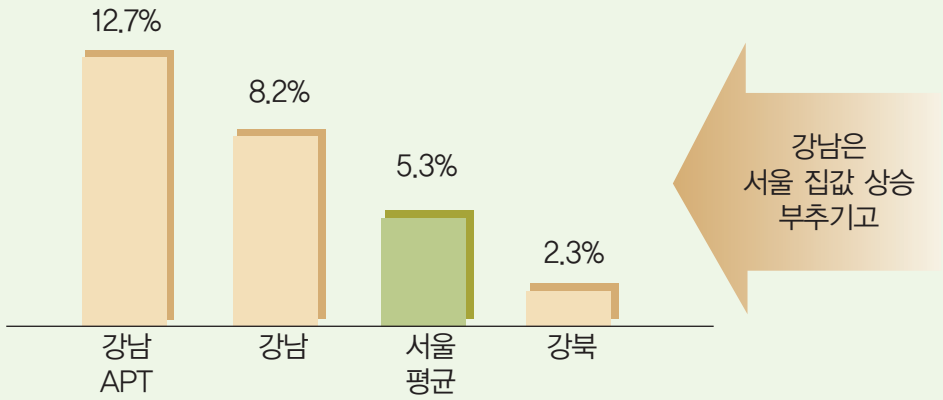


강남 집값은 강남만의 문제가 아닙니다.

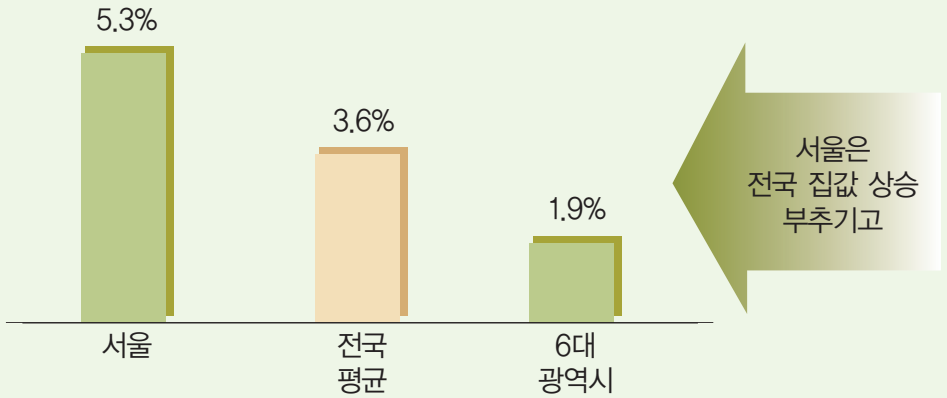
강남의 거품은 서울 집값에 영향을 미치고

서울의 거품은 전국의 집값에 영향을 미칩니다.

■ 서울지역 주택가격 상승률 (국민은행, 2005. 8월)



■ 전국 주택가격 상승률 (국민은행, 2005. 8월)



주민간 담합을 통하여 가격을 올리는

일부 아파트 부녀회의 투기조장 활동도

더 이상 발붙이지 못하게 해야 합니다.

머니투데이 2005-7-11
"평당 1300만원 이상 받자" 부녀회 담합 촉구

■ 일부 아파트 부녀회의 공문

〈 공　문 〉

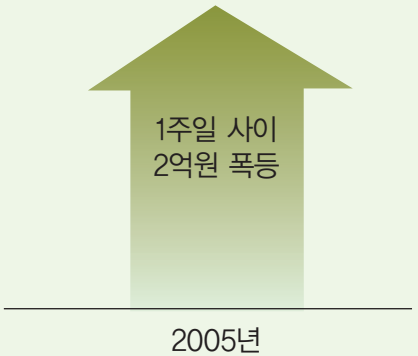
아름다운 우리 ** 아파트
평당 1300만원 이상 받아 손해보지 맙시다

** 아파트 부녀회

지금까지는 이익

앞으로는 손해

■ 강남 집값 급등



■ 보유세 현실화

Ⅲ. 국민참여 부동산정책, 이렇게 만들었습니다

1. 정책 개관

2. 서민주거 안정정책

3. 거래 투명화 정책

4. 주택시장 안정정책

5. 토지시장 안정정책

국민참여 부동산정책은

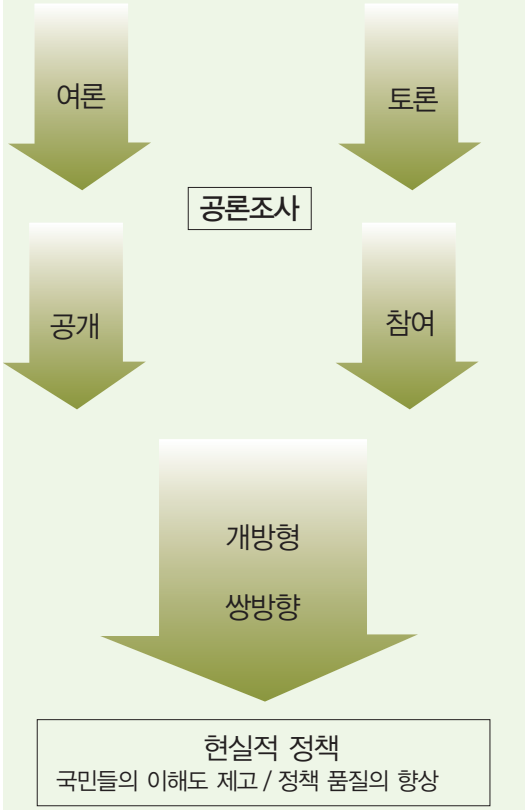
여론조사, 공론조사, 토론 등을 거쳐

국민과 함께 만든 정책입니다.

전방위에 걸쳐 투기를 철저히 막고

국민 주거생활의 질을 높일 것입니다.

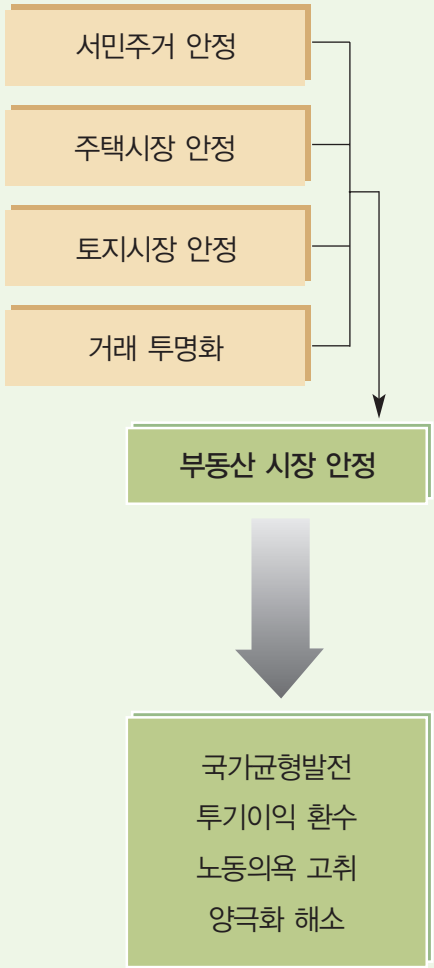
■ 국민과 함께 만들었습니다



■ 공론조사 내용

- 1차 설문조사(7.21~8.5)
- 분임 · 전체 토론(8.20)
- 2차 설문조사(8.24)

■ 전방위에 걸쳐 투기를 막겠습니다



비싼 집은 세금 적게 내고

싼 집은 세금 많이 내는

비합리성을 개선했습니다.

국민일보 2004-11-11
'비싼 집 – 적은 세금' 개선…과세 형평성 높여

■ 평수 기준 VS 기준시가 기준 부과 세금 비교

	비싸지만 작은 평수		싸지만 큰 평수
위치	강남		전북
가격	2억3천만원		2억3천만원
과거 면적 기준 (2004년)	11만원	10배 →	122만원
현재 집값 기준 (2005년 이후)	32만원	동일 →	32만원

부동산 정보망 완비

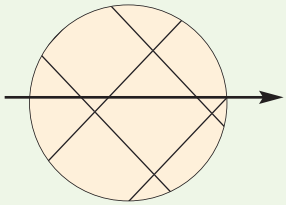
10억건의 부동산 데이터베이스를 담은

부동산 정보망이 완비되었습니다.

투기꾼이 숨을 곳은 어디에도 없습니다.

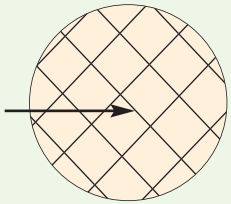
■ 부동산 정보망 완비 – 투기꾼이 숨을 곳은 없습니다

1. 10억건의 부동산 정보를 집적했습니다.
2. 전국의 부동산 정보가 실시간으로 모니터링 됩니다.
3. 실거래가 신고와 함께 거래 투명화의 첨병이 될 것입니다.



더 이상 투기꾼이
빠져나갈 구멍은 없습니다.

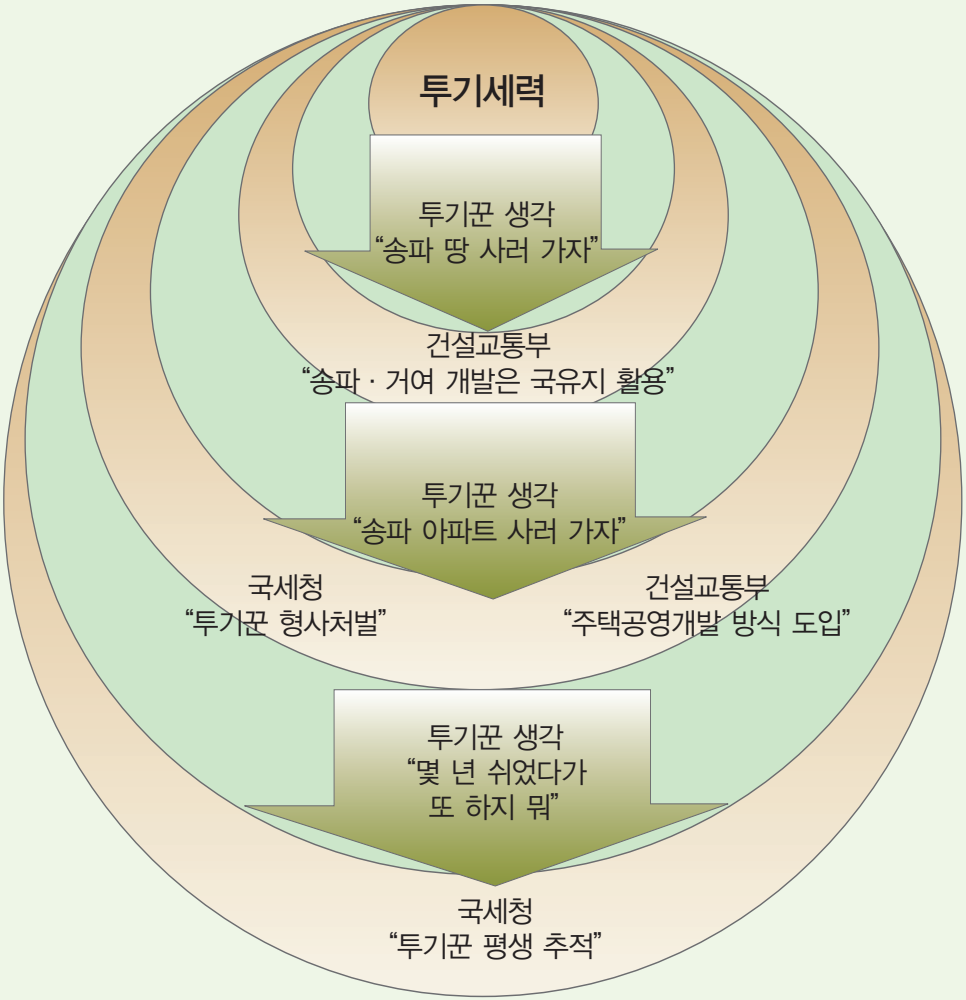
전국의 부동산 정보가
한눈에 파악됩니다.



부동산 투기를

반드시 없애겠습니다.

■ 정부의 투기차단 의지 – 단호합니다



자금지원 확대

국민주택기금은 늘리고, 대출금리는 인하하여

서민들의 내집 마련을 적극 돕겠습니다.

■ 집없는 서민주거 안정 지원 – 기금은 늘리고, 금리는 낮추고

국민주택기금 주택구입자금
5천억원 증액(1.5조원 → 2조원)

저소득층 전세자금 대출금리 인하
영세민 1%(3.0% → 2.0%)
근로자 0.5%(5.0% → 4.5%)

모기지론 금리 인하 및 우선지원
금리 0.5%~1.0% 인하, 신청시 우선지원

1. 생애최초 주택 구입자금 지원재개 (03년 12월까지 시행)
2. 공공택지 지구내 개발이주자 전세자금 지원 확대
3. 무주택자의 비투기지역 내 25.7평형 이하 주택구입시 모기지 보험제도 도입(높은 담보비율 적용)
4. 실수요자 중심의 청약제도 개편

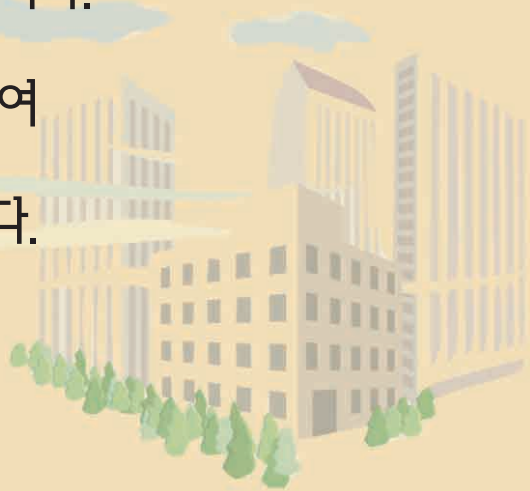
공공임대주택

국민임대주택의 원활한 공급 기반을 마련하고,

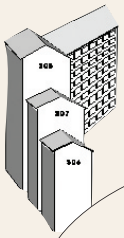
입주자의 부담을 낮추겠습니다.

다가구 매입임대를 확대하여

저소득층을 배려하겠습니다.



■ 공공임대주택 – 공급면적 및 물량 확대



국민임대주택

2012년까지
100만호 차질없이 공급

개발제한구역 해제 예정지 추가
(현재 60개소, 1900만평)
국민임대주택특별법 적용면적 확대
(30만평 → 50만평)
다가구 매입임대 공급확대
(연간 2,000호 → 4,500호)

국민임대주택
지원 확대

입주자 부담 감소
(건설비의 10~40%에서
10~30%로 완화)

재정 : 11.4조원 → 13.1조원 (+1.7조원)
기금 : 22.4조원 → 31조원 (+8.6조원)

민간임대주택

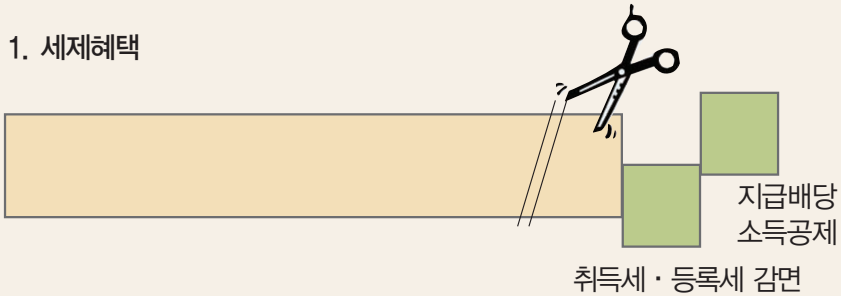
10년 장기 민간건설 임대주택의 활성화를 위해

세제혜택과 용적률의 인센티브를 부여하여

서민주거 안정을 이루겠습니다.

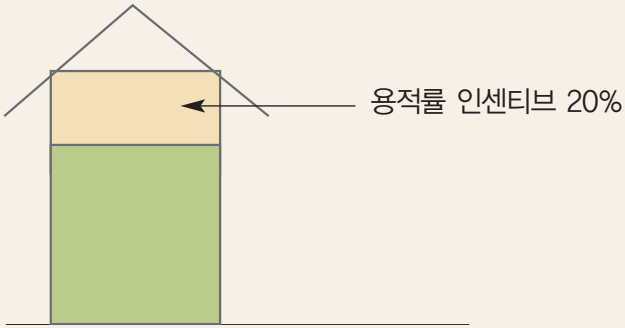
■ 민간임대주택 – 세제혜택 및 용적률 인센티브 제공

1. 세제혜택



장기 자금운용이 가능한 재무적 투자자의 SPC(민자사업을 위한 특수목적회사) 참여유도를 위해 취득세 · 등록세 감면, SPC 지급배당 소득공제 부여

2. 용적률 인센티브 제공



장기임대주택 건설시 당해지역 용적률의 20%까지 인센티브 제공

• 주공, 한국토지신탁 등 공공참여 확대로 민 · 관 경쟁 유도

거래 투명화 정책

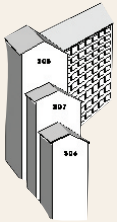
이제부터 부동산 거래는

실거래가로 이루어집니다.

투명한 부동산 거래가

투기를 몰아냅니다.

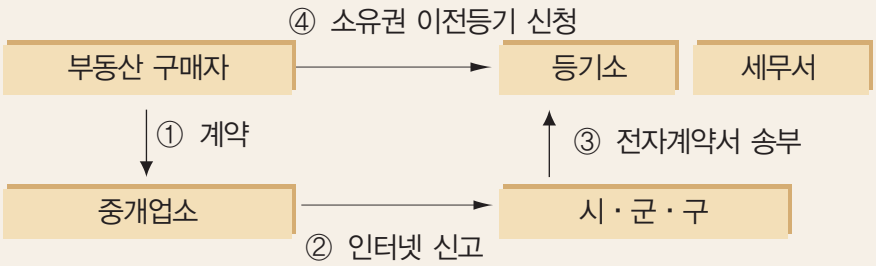
■ 거래 투명화 – 실거래가 신고 및 등기부 기재



이젠 안 됩니다!!

"우리끼리 좀 낮춰서 신고하죠?"
"복덕방 아저씨, 세금 좀 덜 내게
알아서 신고해 주세요"

전자신고 시스템 구축(06년 시행)



(계약번호 부여, 계약내용 신고)

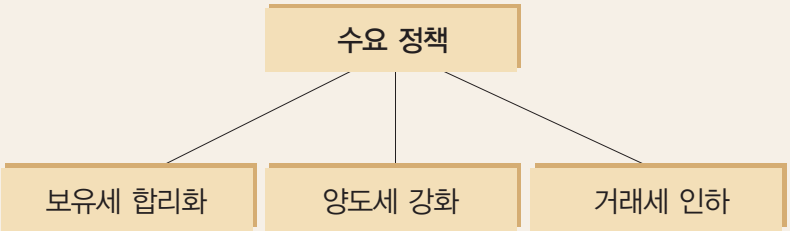
1. 거래당사자 또는 중개업자가 실거래가액을 30일 이내에 시 · 군 · 구에 신고
   → 부동산 등기부에 실거래가 기재
2. 위반시 : 거래 당사자는 과태료 (취득세의 3배 이하)
   중개업자는 영업정지 (등록취소 또는 6월 이내 영업정지)
   등기 당사자는 형사처벌 (5년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금)

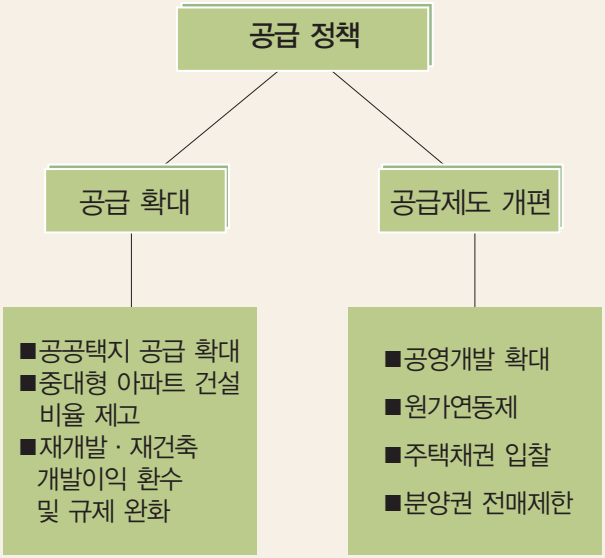
수요 · 공급 정책

수요와 공급의 양 측면에서

철저하게 준비하였습니다.

■ 수요 진정, 공급 확대 방안


수요 정책
보유세 합리화
양도세 강화
거래세 인하


공급 정책
공급 확대
공급제도 개편
■공공택지 공급 확대
■중대형 아파트 건설 비율 제고
■재개발 · 재건축 개발이익 환수 및 규제 완화
■공영개발 확대
■원가연동제
■주택채권 입찰
■분양권 전매제한

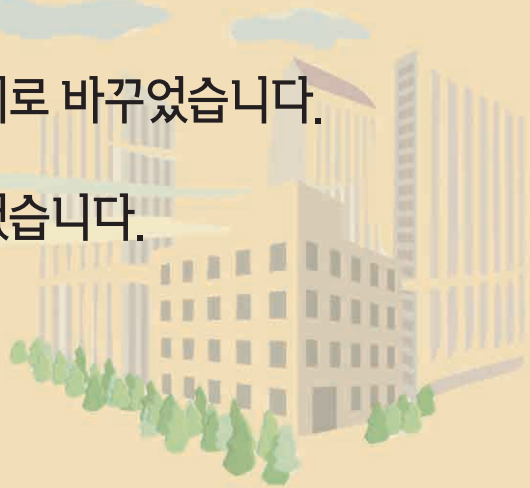
종합부동산세 — 주택

공시가격 6억원 초과시에만

종합부동산세를 부과하며,

인별 과세에서 세대별 과세로 바꾸었습니다.

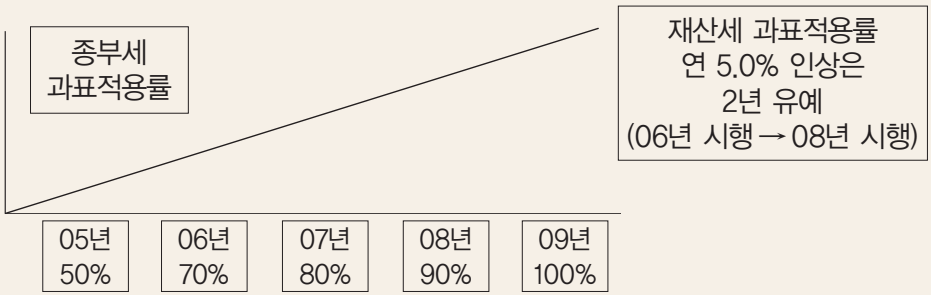
서민 재산세 부담은 완화했습니다.



■ 종합부동산세 – 6억원 초과 부과, 세대별 합산

현행	개선
9억원 초과 부과	6억원 초과 부과
개인별 합산	세대별 합산

● **종합부동산세** 9억원 초과 개인별 부과에서 6억원 초과 세대별 부과로 바뀝니다



- 09년까지 100% 과표적용률, 종부세 대상자 평균 세부담률 1% 수준 달성
- 세부담 상한 상향조정 : 전년 대비 1.5배 → 3.0배 한도

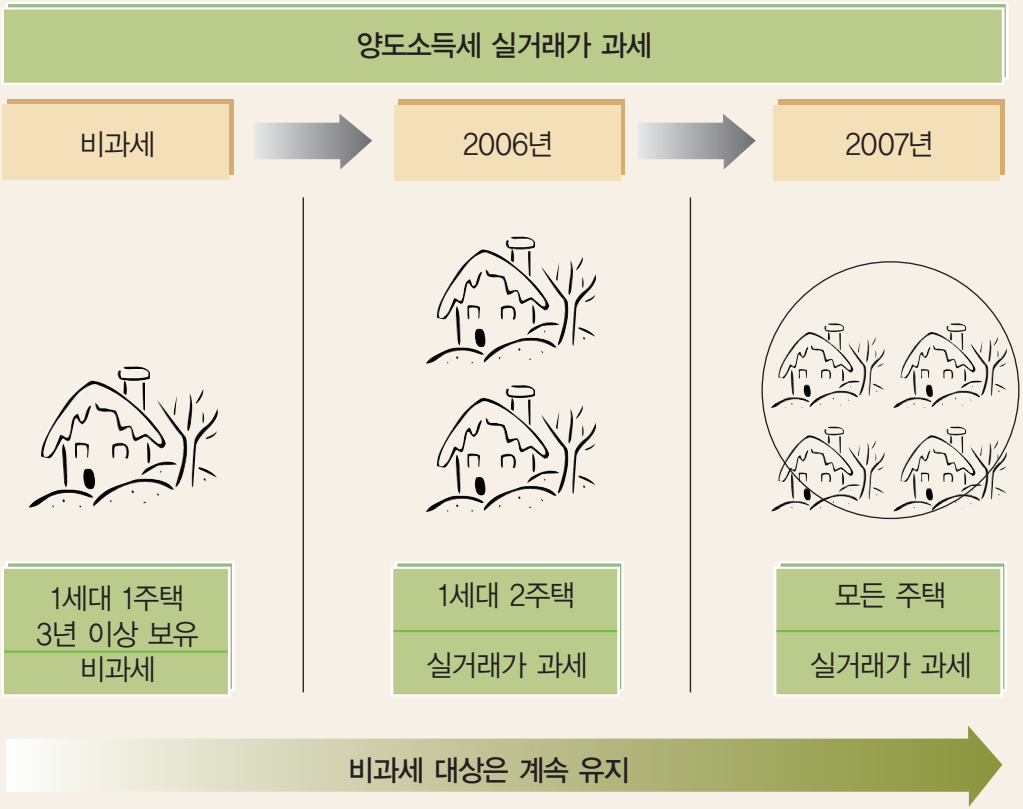
양도소득세 — 실거래가 과세

투기이익은 철저하게 환수하겠습니다.

실거래가를 기준으로 과세하여

실질적인 과세를 할 것입니다.

■ 양도소득세 실거래가 과세 – 2007년 모든 주택 실거래가 과세



• 1세대 1주택이라도 실거래가 6억원 초과 고가주택은 6억원 초과분에 대해 양도소득세를 과세하나, 15년 이상 보유자는 45%의 장기보유특별공제를 신설했습니다.

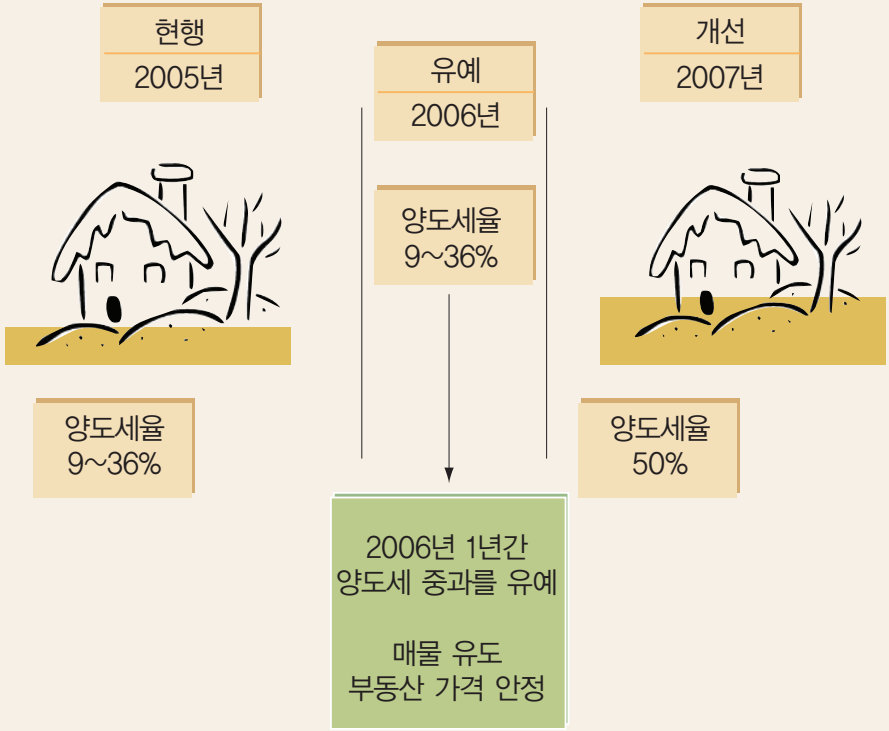
양도소득세 — 1세대 2주택 이상 강화

1세대 2주택에 대한 양도세 중과는

1년간 유예기간을 부여하여 07년부터 시행합니다.

1세대 3주택 이상은 투기이익을 환수합니다.

■ 1가구 2주택 양도세 중과 – 1년간 유예됩니다



1. 수도권 · 광역시 소재 기준시가 1억원 초과 주택과 기타 지역 소재 기준시가 3억원 초과주택을 대상으로 합니다.
2. 이사, 근무, 혼인, 노부모 봉양 등 불가피한 사유로 1세대 2주택이 된 경우에는 중과세 대상에서 제외됩니다.
3. 주택 장기보유자를 위한 장기보유특별공제(10~30%) 제도의 적용이 배제됩니다.

재개발 · 재건축 입주권

주택 수에 포함되어

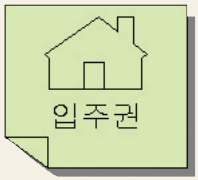
양도세 중과 대상이 됩니다.

부동산 시장 안정과 과세형평을

이루는 길입니다.

■ 재개발 · 재건축 입주권은 양도세 부과시 주택 수에 산입됩니다

1가구 2주택 K씨



다른 주택 매도시

입주권 매도시

1. 양도세 중과대상이 됨
2. 1가구 2주택에 해당하여 50% 중과세

1. 현행 양도세 세율 유지
2. 실거래가 과세, 2년 보유시 9~36% 과세

1. 대상 : 2006년부터 관리처분계획이 인가된 입주권부터 적용
   (신규분양받은 일반분양권은 해당없음)
2. 자신이 받은 입주권 및 조합원으로부터 구매한 입주권 해당

거래세

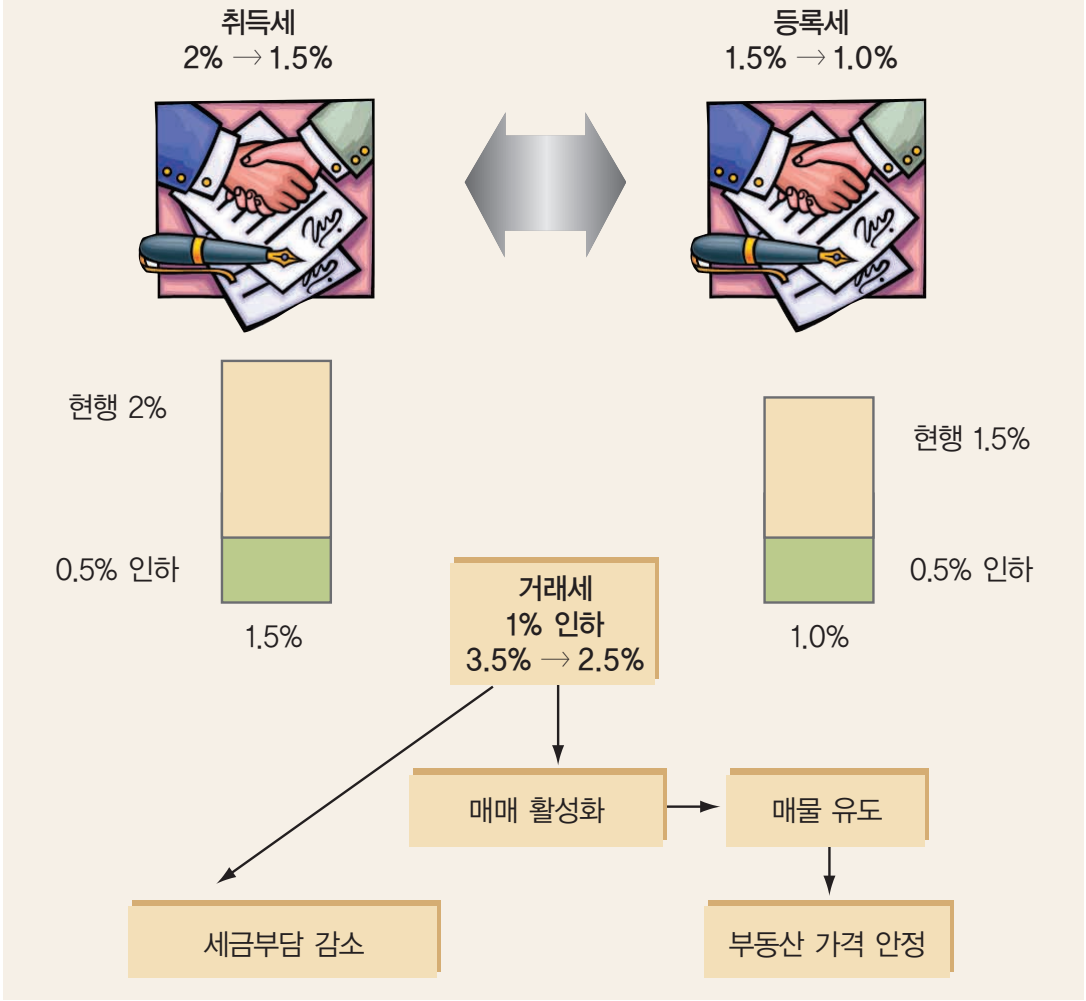
거래세를 인하하여

실거래자들간의 거래를 활성화하겠습니다.

부동산 매물이 많이 나오게 되어

가격을 안정시킬 것입니다.

■ 거래세 – 개인간 주택 거래 세부담은 줄이고, 거래는 활성화하고

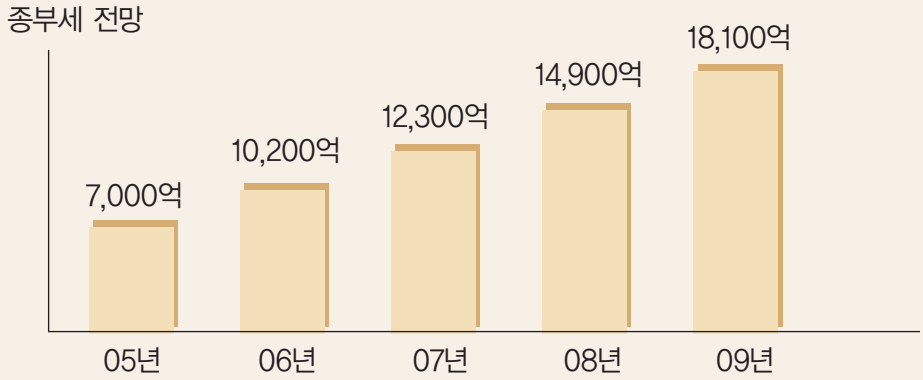


종합부동산세 재원 활용

지방자치단체에 전액 교부해

지역균형발전에 힘쓰겠습니다.

■ 종합부동산세 재원 활용 – 지방자치단체 재정 확충



'부동산 지방교부세' 신설

2005년도 활용계획

- 징수추정액 : 7,000억원
- 지자체 지원액 : 7,000억원
  - 재산세 결손보전 : 4,000억원
  - 지방재정 확충 : 3,000억원

지자체 교부 – 지방재원 확충

수도권
부동산 안정

수도권과 지방이 상생 (균형발전)

지방
재정확충 지방발전

부동산정책의 영속성 확보

공공택지 공급

충분한 택지를 공급하여

부동산 가격을 안정시키고

서민의 주거생활을 향상시킬 것입니다.

■ 공공택지 공급 – 연 3백만평, 5년간 1천5백만평 공급

1. 강남지구 : 국공유지 택지개발

총 5만호 공급
(중대형 2만호)
(강남4구 연 수요의 1.9배)

국공유지

대상지 : 송파 · 거여 지구

2. 수도권 : 기존택지 확대공급

14만호 공급
(중대형 6만호)

기존택지

대상지 : 김포지구, 양주 옥정지구 등 4~5개 지구 추진

3. 공공택지 내 중대형 아파트 건설비중 확대

- 25.7평 초과 아파트 건설비중 10% 상향 (40% → 50%)
- 인천 청라지구 (8천호 → 1만6천호), 판교 (6천6백호→ 9천7백호)

재개발

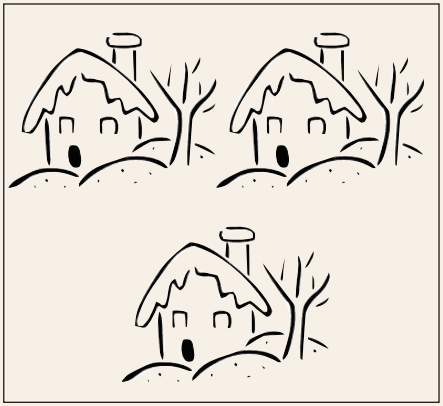
광역지구 개발과 함께

교통, 문화, 교육 인프라를 갖춥니다.

토지거래허가구역 지정과 토지분필 제한으로

투기를 억제합니다.

■ 재개발 – 광역적 공공개발로 삶의 질 향상



광역적 공공개발

교통 | 문화 | 교육

인프라 구축

토지거래허가구역 지정

토지분필 제한

투기 억제

1. 기반시설부담금을 통해 개발이익 환수
2. 공공이 시행하는 경우 사업시행자 요건 완화 및 소형의무비율, 층고 제한, 용적률 제한 등을 완화

주택공영개발

주택공영개발을 확대하고

개발이익을 적절히 환수해

서민 주거안정에 기여하겠습니다.

■ 주택공영개발 – 공공택지 아파트는 공공기관이 건설

현행

택　지 : 토공, 주공 등 개발
아파트 : 주공, 건설업체 등

개선

택　지 : 토공, 주공 개발
아파트 : 토공, 주공 등 공공기관

택지와 아파트 모두를 공공기관이 개발

1. 대상지역 : 투기가 우려되거나 주택목적상 공공의 주도적 역할이 필요한 지역
2. 임대물량 : 국민임대주택과는 별도로 공급물량의 30% 수준

분양가

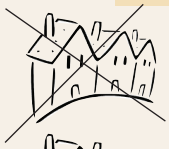
공공택지 내 모든 주택에

원가연동제 방식을 적용하여

분양가 안정을 유도하겠습니다.

■ 분양가 – 공공택지 내 모든 주택에 원가연동제 적용

현행



25.7평 초과
원가연동제 X

25.7평 이하
원가연동제 O

개선

25.7평 초과
원가연동제 O

25.7평 이하
원가연동제 O

1. 공공택지 내 주택은 모두 원가연동제 실시
2. 25.7평 초과시 주택채권 입찰 실시
3. 민간택지는 현행대로 분양가 자율

구 분		평수	분양가 규제
공공택지	공공분양	25.7평 이하	원가연동제
		25.7평 초과	원가연동제+주택채권
	민간분양	25.7평 이하	원가연동제
		25.7평 초과	원가연동제+주택채권
민간택지	민간분양	25.7평 이하	자율
		25.7평 초과	자율

취득 단계

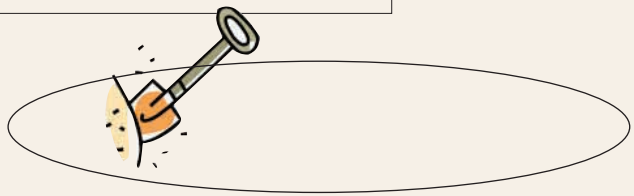
토지거래허가를 받은 토지는

허가받은 목적대로 이용하도록 관리해

땅투기가 발붙이지 못하도록 하겠습니다.

■ 토지거래허가제 – 실효성 있게 바꾸었습니다

1. 시 · 군 · 구 토지거래허가 지정권한 이관



시 · 도지사 → 건교부 장관

2. 허가받은 토지 의무이용기간 강화

구분	현행	개선
농지	6월	2년
임야	1년	3년
개발사업용	6월	4년
기타	6월	5년

- 이용의무 위반시 이행강제금제 도입 : 매년 취득가액 10% 이내
- 이용의무 위반 신고포상제 도입

3. 토지거래 허가요건 강화

- 농지, 임야 거주요건 강화
  - 거주기간 : 6월 → 1년 이상 (농지, 임야)
  - 임야 거주지요건 : 농지와 형평 유지 (토지 연접 시 · 군 → 토지 소재 시 · 군)
- 토지분할 개발행위 허가대상지역 확대 (도시지역 → 비도시지역 포함)

개발 단계

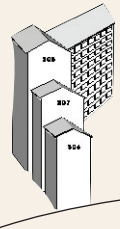
부과중지된 개발부담금을 재부과하고,

기반시설부담금 제도를 도입하여

불로소득을 차단하고, 난개발을 막겠습니다.

■ 부담금제 – 개발부담금과 기반시설부담금

개발부담금 재부과

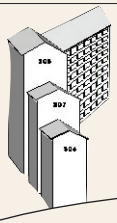


1. 토지개발이익 환수, 투기 방지
2. 현재 부과중지 상태, 06년부터 부과 예정
3. 부과율은 25% 유지 예정

대상사업 : 택지개발, 공업단지, 관광단지, 도시환경 정비, 유통단지, 온천, 여객 · 자동차 · 화물 터미널, 골프장 등 30개 토지개발 사업

대상지역 : 전국(사업규모:도시지역 200평, 비도시지역 500평 이상)

기반시설부담금 도입



1. 개발로 인한 기반시설 설치비용을 개발행위자에게 부과
2. 수익자부담원칙 실현, 투기 · 난개발 억제
3. 민간부담률은 30% 이내

대상행위 : 신규주택, 상가, 오피스텔, 재건축, 재개발 등

대상지역 : 전국 (건축 연면적 250m^2를 초과하는 건축행위)

보유 및 양도 단계

비사업용 토지에 대해서는

공시지가 3억원 초과시

종합부동산세를 과세합니다.

비사업용 토지의 양도시

1세대 3주택에 준하는 양도세를 부과합니다.

■ 비사업용 토지의 종합부동산세, 양도세 과세 강화

현행	개선
6억원 초과 부과	3억원 초과 부과
개인별 합산	세대별 합산

• 재산세는 당초 계획대로 2006~2015년까지 매년 5%씩 상향조정

1. 종합부동산세

• 과표 적용률 : 06년에 20% 상향조정 후 07년부터 매년 10%씩 상향조정
• 09년까지 100% 과표적용률, 종부세 대상자 평균 세부담률 1% 수준 달성
• 종부세부담 상한 상향조정 : 전년 대비 1.5배 → 3.0배 한도 (재산세는 1.5배 유지)

2. 양도소득세

• 비사업용 나대지, 잡종지, 부재지주 소유 농지 · 임야 · 목장용지 양도소득세 강화
  – 실거래가 과세
  – 1세대 3주택에 준하는 양도세율 60% 적용
  – 장기보유특별공제 (양도차익의 10~30%) 적용배제
• 법인 부동산 양도시 개인과 비슷한 수준으로 과세
※ 매물 유도를 위해 양도세 중과는 1년간 유예기간 부여, 07년부터 실시

Ⅳ. 언론보도, 실상은 이렇습니다

1. OECD 국가들의 부동산 세금은?
2. 보유세는 세금폭탄? – 실상은 이렇습니다
3. 양도세 무차별 피해? – 실상은 이렇습니다
4. 부동산정책에 따른 경기침체론, 정말 그렇습니까?

OECD 국가 중에 한국이 부동산세가 가장 높다고요?

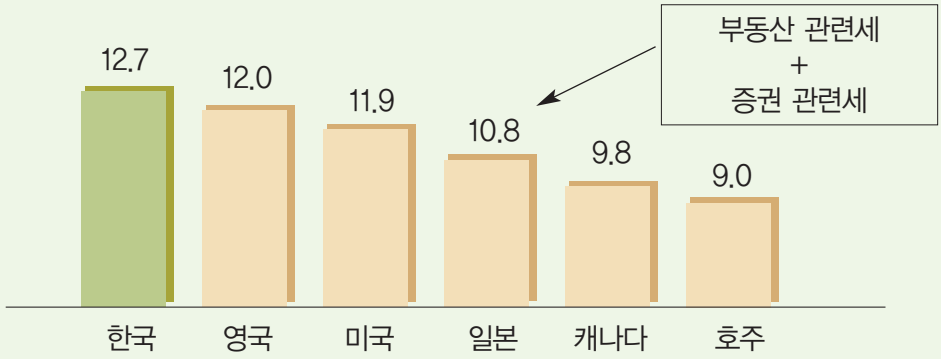
언론에서 인용한 우리나라 통계에는

증권거래세가 포함되어 있었습니다.

순수 부동산 세금만 비교하면 높지 않습니다.

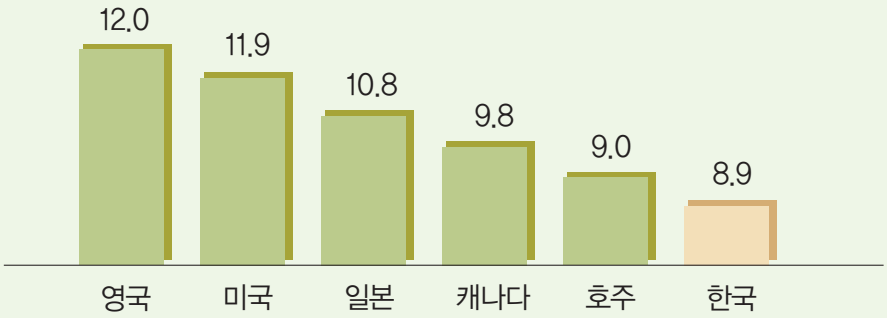
문화일보 2005-7-27
부동산 보유세의 정책방향
조선일보 2005-5-19
부동산 세금 부담은 세계최고 전문가도 헷갈려

■ OECD 회원국 부동산 관련 세금 비교 (한국조세연구원, 2002년 기준)



증권거래세를 뺀
순수 부동산 관련 세금만 비교하면

■ OECD 회원국 부동산 관련 세금 비교 (한국조세연구원, 2002년 기준)



보유세가 세금폭탄이라고요?

부동산 부자 상위 3% 이하만

인상될 뿐입니다.

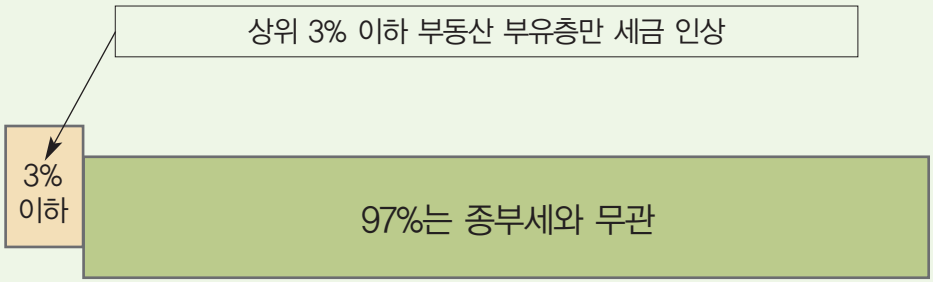
조선일보 2005-8-23
"8 · 31 부동산대책…다가오는 '세금폭탄'" 어디가 얼마나 오를까
국정브리핑 2005-8-27
일부 언론, 부동산정책 왜곡

■ 조선일보 2005년 8월 23일 기사

"8 · 31 부동산대책 다가오는 '세금폭탄'"

언론보도
실상은 이렇습니다

■ 8 · 31 부동산정책으로 세금이 오르는 사람들 (종합부동산세)



1가구 2주택자는 무차별 피해라고요?

상위 3%의 투기성 다주택 보유자만

세금이 오를 뿐입니다.

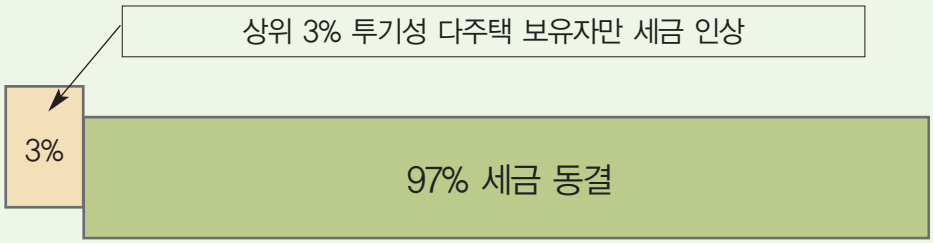
조선일보 2005-8-16
주말부부 등 '선의의 1가구 2주택'도 무차별 피해
국정브리핑 2005-8-27
언론의 부동산정책 왜곡

■ 조선일보 2005년 8월 16일 기사

"주말부부 등 '선의의 1가구 2주택'도 무차별 피해"

언론보도
실상은 이렇습니다

■ 8 · 31 부동산정책으로 세금이 오르는 사람들 (양도세)



■ 1가구 2주택자 양도세 중과 대상 예외 사항

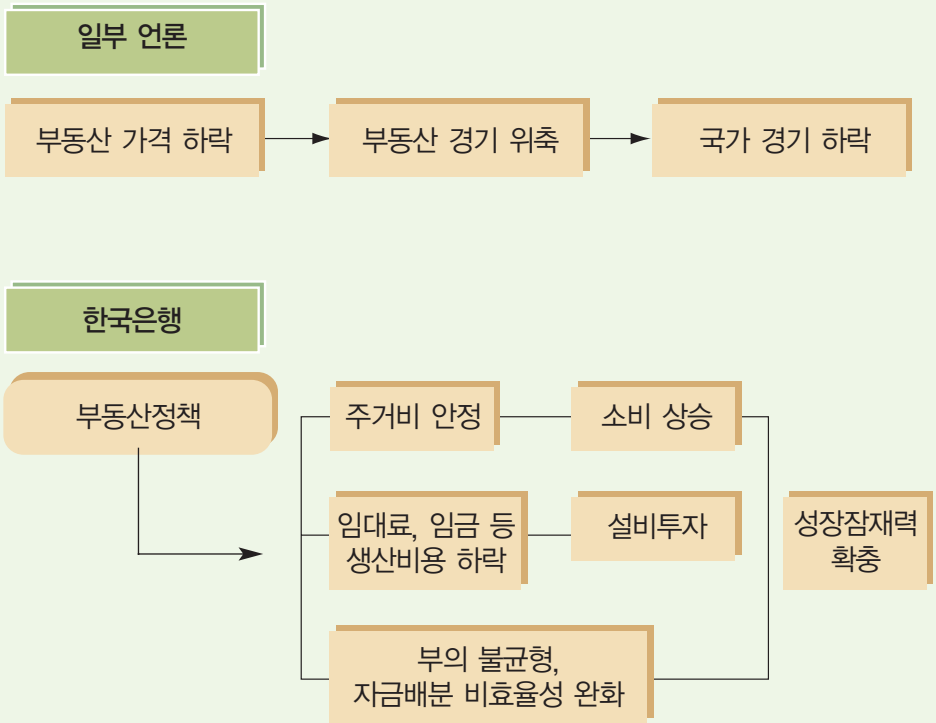
수도권 · 광역시 소재 공시가격 1억원 이하 주택 소유자
기타지역 공시가격 3억원 이하 주택 소유자
주말부부로 인한 2주택자
결혼으로 인한 2주택자
노부모 공양으로 인한 2주택자
이사로 인한 2주택자

부동산정책을 강력하게 펴면

경기가 위축된다고 합니다.

정말 그렇습니까?

■ 부동산정책에 따른 경기침체론, 정말 그렇습니까?



조선일보 : 부동산 시장에 못질한다고 경제가 자동으로 살아나지 않는다.(8.13 사설)
동아일보 : 초고강도 투기억제책 때문에 투기자가 받은 타격보다 경기실종에 따라 다수 서민이 겪어야 할 고통이 훨씬 크다(8.13 사설)

한국은행 : 8 · 31 부동산 종합정책이 우리 경제에 미치는 영향(9.4)

V. 정책 발표 한 달, 효과가 나타나고 있습니다

1. 건전한 시장질서가 자리를 잡아가고 있습니다
2. 자금흐름이 개선되고 있습니다
3. 전세가격도 상승세가 둔화되고 있습니다
4. 토지시장도 안정을 찾아가고 있습니다

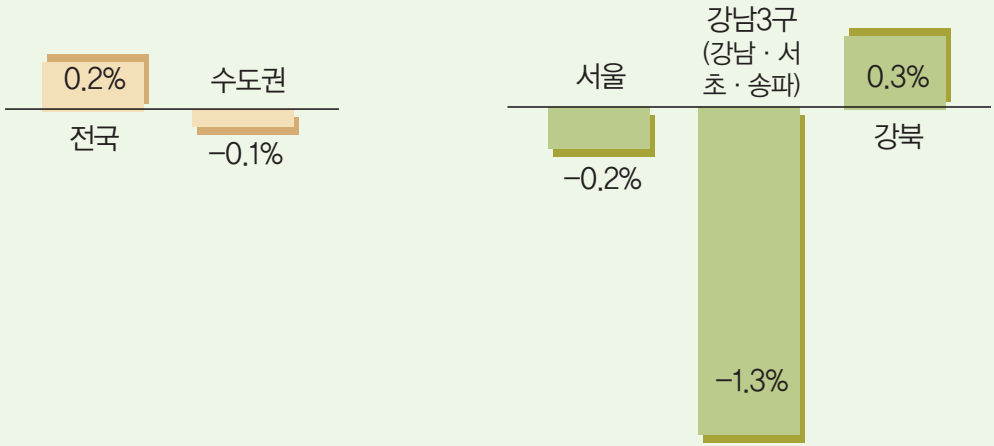
실수요자 중심의 건전한 시장질서가

빠른 속도로 자리잡아가고 있습니다.

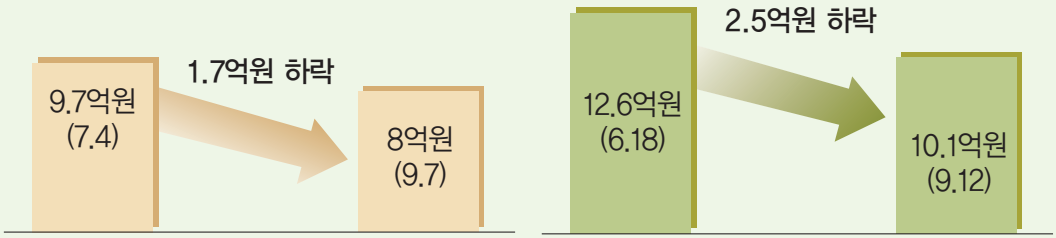
집값이 많이 오른 지역을 중심으로

점진적인 하향 안정세가 예상됩니다.

■ 전국 매매가격 동향 (국민은행, 2005.8.29 ~ 10.3)



■ 주택거래신고가격 거래동향 (건설교통부, 2005)



대치동 ○○아파트 34평형

도곡동 ○○아파트 47평형

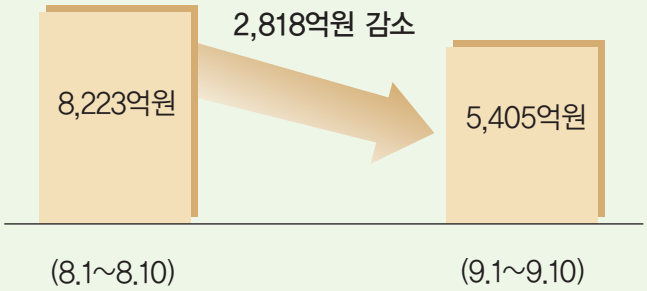
비생산적 투기에서 건전한 생산활동으로

자금흐름이 개선되고 있습니다.

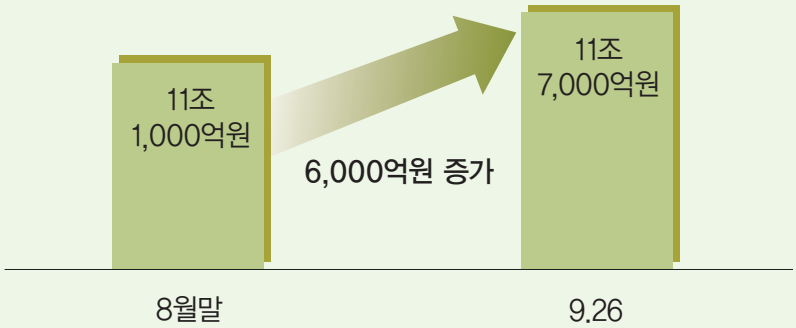
자금배분의 효율성이

높아지고 있습니다.

■ 주택담보대출 증가액 감소 (금융감독원, 2005)



■ 주식 고객예탁금 기준액 증가 (한국증권업협회, 2005)



계절적 요인과 정부정책이 맞물리면서

강남 등 일부지역의 전세가 불안 우려가 있었으나

점차 안정세를 찾아가고 있습니다.

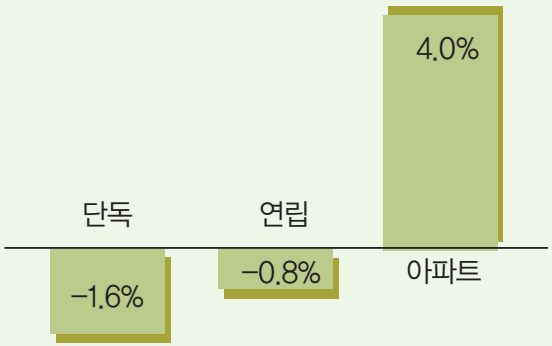
전국 대부분 지역 단독 연립주택의 전세가격은

안정세가 지속되고 있습니다.

■ 전세가격 주간 변동률 추이 (국민은행, 2005)

구분	9.12일 주간		10.3일 주간
전국	0.2%	→	0.2%
수도권	0.3%	→	0.2%
서울	0.4%	→	0.2%
강남 3구	1.0%	→	0.3%
강북	0.2%	→	0.2%

■ 유형별 전세가 변동률 (건설교통부, 2005.9월 누계)



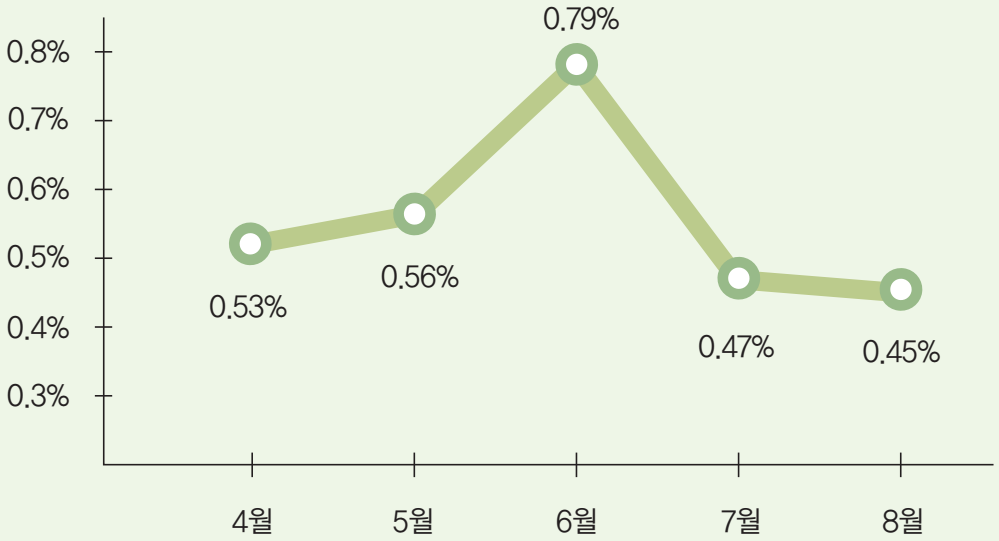
개발사업 후보지 인근의 불안소지가

국지적으로 남아 있으나,

세제와 토지거래허가제 강화로

토지시장도 안정을 찾아가고 있습니다.

■ 지가상승률 (건설교통부, 2005)



VI. 우리 모두 잘사는 사회, 함께 출발합시다

1. 투기의 불로소득, 하루빨리 복지혜택으로
2. 보유세를 합리화해야 합니다
3. 집값이 오르면 세금도 오릅니다
4. 기업하기 좋은 부동산 시장을 만듭시다
5. 일본의 과오를 되풀이해서는 안 됩니다

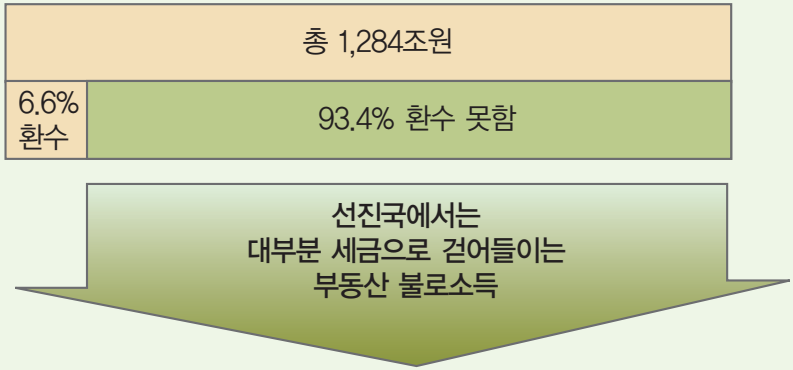
부동산 투기로 인한 불로소득은

국민의 복지혜택으로 하루빨리 돌려져야 합니다.

선진국 모두가 그렇게 하고 있습니다.

매일경제 2004-4-27
주택보다 땅이 투기 주범

■ 지난 20년간 부동산 개발이익금 (1980~2001)



■ 지금까지 혜택받은 사람

- 부동산 투기꾼
- 악덕 건설업자
- 비리 공직자

■ 앞으로 혜택받을 사람

- 생활보호 대상자
- 저소득층
- 무주택 서민

과표총액이 같으면

세금도 같아야 합니다.

그래야 투기를 잡을 수 있습니다.

경향신문 2004-11-7
재산세 형평성 논란

■ 저가주택과 고가주택의 총액 대비 세금 비교 (2004)

과표 8억원 주택
1채 보유

과표 2억원 주택
4채 보유

과표	8억원	가격은 같고 →	8억원
세금	366만원	← 세금은 10배?	38만원

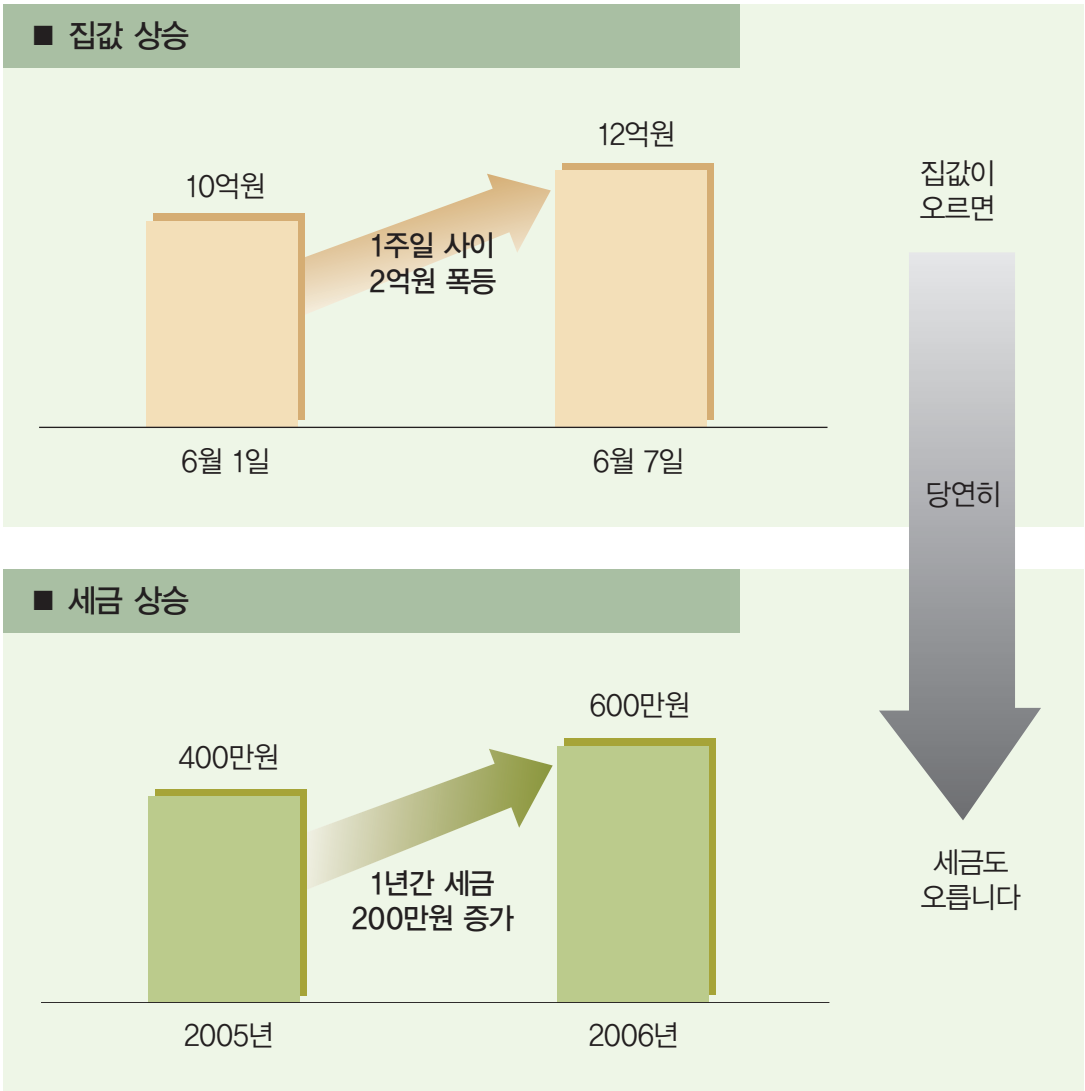
"합리적인 과표 설정은
부동산 안정을 위한 첫걸음입니다."

집값이 폭등했다고

꼭 좋은 일만 있는 것은 아닙니다.

집값이 오르면 세금도 오릅니다.

매일경제 2005-8-31
고가주택은 1채만 있어도 세금폭탄


■ 집값 상승
10억원
12억원
1주일 사이
2억원 폭등
6월 1일
6월 7일
집값이
오르면
당연히
■ 세금 상승
400만원
600만원
1년간 세금
200만원 증가
2005년
2006년
세금도
오릅니다

중국에 비해

인건비가 10배, 땅값이 40배 비싼 한국

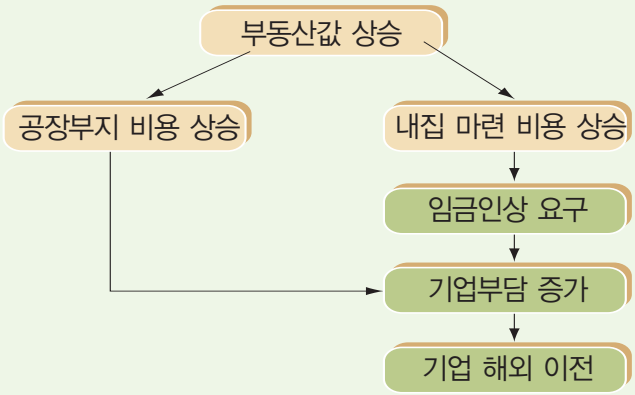
부동산값 상승으로

기업이 해외로 빠져나가

서민경제에 악영향을 끼칩니다.

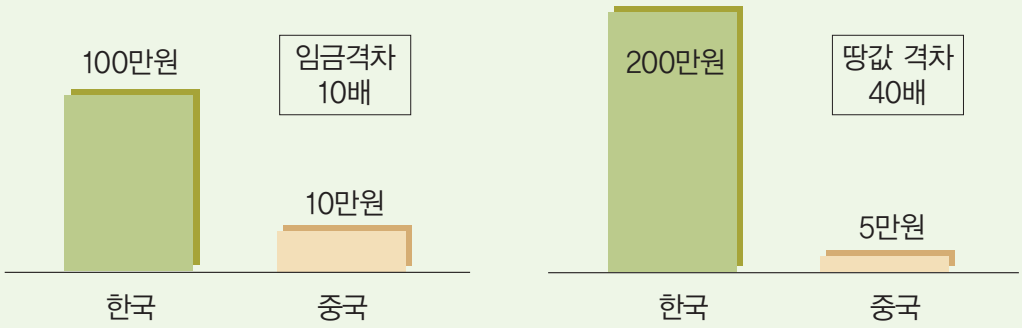
조선일보 2003-12-1
한국, 중국보다 임금 10배 · 땅값 40배

■ 부동산 투기와 경기의 관계



부동산 투기는 생산비와
공장부지 비용을 상승시킵니다

■ 한국과 중국의 임금과 땅값 비교

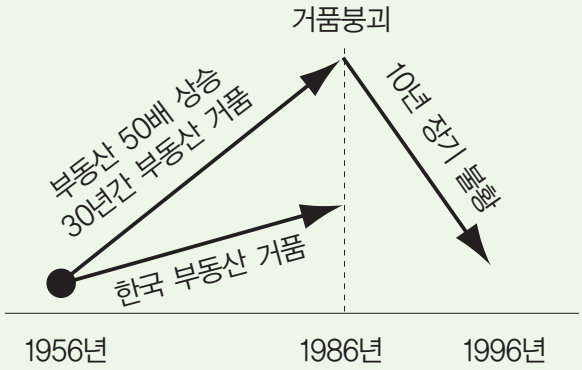


일본이 경험한 과오를

되풀이해서는 안 됩니다.

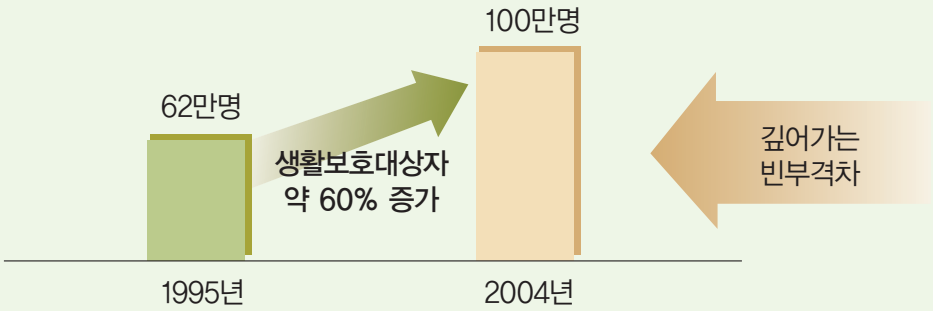
조선일보 2005-7-13
生保者 100만명 돌파…日 깊어가는 빈부격차

■ 일본의 부동산 거품 붕괴 (통계청, 2004)



부동산 거품 붕괴의 결과

■ 일본의 생활보조금 의존자 추이 (OECD, 2004)



이제 투기는 끝났습니다.
서민의 내집 마련 꿈이 실현됩니다.
결코 흔들리지 않겠습니다.

문의처 내용 세제 (양도세) – 재정경제부 재산세제과(02-2110-2185)
(종부세) – 재정경제부 부동산실무기획단(02-2110-2937)
(재산세) – 행정자치부 지방세제팀(02-2100-3922)
주택 – 건설교통부 주택정책팀(02-2110-8160~1)
토지 – 건설교통부 토지정책팀(02-2110-8151~2)
배포 국정홍보처 간행물팀(02-2100-2987~8)