

내년 부동산 ‘전방위 옥죄기’… 거래·대출·세제 모두 바뀐다

거래 신고 강화로 계약 검증 재정비
자금조달 기준 세분화해 투명성 제고

외국인 매입 규제 확대로 수요 관리
대출 위험기준 상향해 유동성 조절

월세·청약 공제 확대해 부담 완화
양도세 혜택 축소로 안정 기조 유지



서울 시내 아파트 단지의 모습.

/뉴시스

내년에는 정부의 수요 억제 기조와 맞물려 부동산 거래 관리가 강화되며, 세제 변경도 예고되어 있다.

16일 부동산R114에 따르면 다음달부터 주택 매매계약 신고와 자금조달계획서 제출 의무가 확대된다.

먼저 공인중개사가 주택 매매계약을 신고하는 경우 계약서 및 계약금 입금 증빙자료 제출을 의무화한다. 지금까지는 별도로 증빙자료 등을 제출할 필요가 없어 자전거래나 실거래가 띄우기 등 부동

산 시장의 교란행위가 가능했다.

◆ 불법 자금조달·투기 차단

허위·편법 자금조달을 막기 위해서는 자금조달계획서 양식이 바뀐다. 대출 유형을 세분화하고 금융기관명을 직접 기재도록 해 대출 출처를 명확히 한다. 부동산 처분대금과 주식·채권 등 자기자금의 항목도 세분화한다. 임대보증금의 ‘취득주택’과 ‘취득주택 외’로 구분해 표기하도록 바뀐다. 또한 불법 자금조달을

통한 투기를 차단하기 위해 토지거래허가구역 내 주택 거래 시에도 자금조달계획서와 증빙서류 제출이 의무화된다. 지금까지는 투기과열지구 내 거래에만 해당 의무가 적용됐다.

내년 2월 10일부터는 외국인이 주택을 매수할 때 납세 대상 여부를 신속히 확인하기 위해 체류자격, 국내 주소 보유 여부 또는 183일 이상 거소 여부를 신고해야 한다.

이와 함께 올해 8월 26일부터 1년간 수도권 주요 지역의 외국인 주택 거래에 토지거래허가구역이 지정되면서 해당 구역 내 주택을 거래하려는 외국인은 취득 후 2년간 실거주가 가능한 경우에만 거래할 수 있다. 토지거래허가구역 내 주택을 매수하려면 자금조달계획서와 관련 입증 서류를 제출해야 한다.

◆ 대출규제… 월세 세액공제 확대

부동산 시장으로 흘러들어가는 대출도 조인다.

은행권 주택담보대출에 대한 위험가중치 하한 기준을 15%에서 20%로 높이는 조치가 당초 예정보다 앞당겨 2026년 1월에 조기 시행된다. 대출 건전성 관리를 강화해 가계부채 증가 속도를 조절하고 부동산 시장으로 과도한 자금이 쏠리는 것을 완화하는 데 목적이 있다.

주택담보대출 금액에 따라 주택신용보증기금의 출연요율을 차등해 적용하는 것은 내년 4월부터다. 대출금액이 클수록 출연요율을 높게, 작을수록 낮게 산정한다. 기존에는 고정·변동금리, 은행·주택도시보증금 등 대출 유형에 따라 0.05~0.30%로 차등 적용했다. 앞으로는 평균 대출액 이하에는 0.05%, 평균 대출액 초과~2배 이내는 0.25%, 평균 대출액 2배 초과는 0.3%를 적용한다.

세제 변경 사항으로는 월세 세액공제를 적용하는 대상자와 대상주택을 모두 확대했다.

다음달부터 직장 등의 이유로 주거를 달리하는 주말 부부 처럼 각각 무주택 근로자인 경우에도 공제를 적용받을 수 있다. 기존에는 가구 단위의 연소득 8000만원 이하 무주택 세대주를 대상으로 연간 월세액에 대해 1000만원 한도로

15~17%의 세액공제율을 적용했다. 다만 급여와 주소지 등 요건을 충족해야 하며, 공제한도는 세대주와 배우자의 월세액을 합산해 최대 1000만원까지 인정된다. 또한 3자녀 이상인 경우 세액공제 적용 대상 주택 규모를 지역 구분 없이 100㎡이하 또는 시가 4억원 이하로 확대한다.

◆ 청약저축 소득공제 혜택 연장

주택청약종합저축에 대한 세제지원과 착한 임대인 세액공제는 각각 3년씩 연장된다.

청약저축의 경우 연소득 7000만원 이하 가입자에게 납입액의 40%(300만원 한도)까지 주어지는 소득공제 혜택이 2028년 12월 31일까지 적용된다. 또 무주택 세대주뿐만 아니라 배우자까지 확대된다.

착한 임대인 세액공제는 2020년 코로나 확산으로 인한 폐업 증가에 대응해 한시적으로 도입됐지만 연장을 거듭해 2028년까지 유지된다.

2022년부터 한시적으로 운영되던 청년 월세 지원 사업은 내년부터 상시 사업으로 바뀐다. 중위소득 60% 이하 무주택 청년(19~34세)에게 월 20만원씩 최대 24개월까지 월세를 지원한다.

다주택자가 조정대상지역 내 주택을 팔 때 적용되는 양도세 중과세율 배제 규정은 2026년 5월 9일 종료 예정이다. 다만 부동산 시장이 불안하게 움직일 경우 다시 연장될 가능성도 있다.

공급 확대를 위해서는 소규모주택 정비사업에 대해 가로구역 기준과 함께 신탁업자의 사업시행자 지정 요건도 완화한다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

함께한 순간이 행복이었습니다

커피 한 잔으로
시작된 작은 순간들로
매일을 채웠길 바랍니다

함께한 모든 순간에 감사드리며
새해에도 행복을 전하겠습니다

세상의 모든 순간이 행복해지도록

Maxim
커피라는 행복



한화오너 3세, 한화에너지 지분 20% 매각

상장준비·승계구도 정리 본격화

김동원 5% 김동선 15% FI 구주 매각
증여세 납부·신사업 투자 재원 확보용

한화그룹 오너 3세인 김동원 한화생명 사장과 김동선 한화호텔앤드리조트 부사장이 오너 3형제가 지분 전량을 보유해온 한화에너지의 지분 일부를 매각하며 지배구조 정비와 승계 구도 정리에 본격 착수했다. 증여세 재원 마련과 신사업 투자라는 명분을 내세웠지만, 시장에서는 향후 상장을 염두에 둔 구주 매각으로 사실상 경영권 승계의 큰 틀이 마무리 단계에 접어들었다는 해석이 나온다.

16일 한화그룹에 따르면 한화에너지는 이날 이사회를 열고 김동원 사장이 보유한 지분 5%와 김동선 부사장이 보유한 지분 15%를 재무적투자자(FI)인 한국투자프라이빗에쿼티(한투PE)에 매각하기로 의결했다. 지분을 매각한 두 사람은 확보한 자금을 증여세 등 세금 납부와 신규 사업 투자에 활용할 계획인 것으로 알려졌다.

이번 거래로 한화에너지 지분 20%가 1조1000억원에 거래되면서 기업가치가 재차 부각됐다. 투자은행(IB) 업계에서는 한화에너지의 기업 가치를 4조~5조

원 수준으로 평가해왔는데, 이번 거래를 감안하면 향후 상장 시 몸값이 5조원 이상으로 책정될 가능성도 거론된다.

시장에서는 이번 지분 매각을 경영권 승계의 후속 정리 수순으로 보고 있다. 앞서 김승연 회장은 자신이 보유한(₩)한화 지분 22.65% 가운데 절반에 해당하는 11.32%를 세 아들에게 증여했다. 이후 비상장 계열사인 한화에너지에서 구주 매각이 이뤄지며 지분 구조를 정리하는 흐름이라는 분석이다.

특히 이번 거래에서 김동관 부회장의 지분 매각은 없었다는 점이 주목된다. 이를 두고 장남을 중심으로 핵심 계열사에 대한 그룹 지배력을 한층 공고히 했다는 해석이 나온다. 아울러 FI의 프리 IPO 투자 성격이 짙은 만큼, 수년 내 상장 가능성도 한층 높아졌다는 평가다. 실제로 한화에너지는 올 초 한국투자증권, NH투자증권, 대신증권을 IPO 대표주관사로 선정했다. 통상 주관사 선정 이후 상장까지는 1~2년가량이 소요된다.

한화그룹 관계자는 “이번 지분 매각을 통해 보다 투명하고 효율적인 지배구조를 마련했다”며 “재무적 안정성과 신용도 제고 효과도 기대하고 있다”고 말했다.

/원관희 기자 wkh@