

다주택자의 시간



박 승 덕

냉정과 열정사이

최근 다주택자에 대한 세금 중과가 부동산 시장의 ‘뜨거운 감자’다. 국가데이터처에 따르면 2024년 기준 집을 2채 이상 보유한 다주택자는 238만명으로 전체 소유자의 14.9%다. 이재명 대통령은 부동산 투기를 언급하며 사회관계망서비스(SNS)에 “집값 안정은 무슨 수를 써서라도 성공시킬 것”이라고 강조했다. 그는 ‘마지막 퇴로’라며 “정부 정책에 맞서 손해 보지 말고, 기회가 있을 때 놓치지 말고 감세 혜택 누리며 다주택을 해소하기 바란다”고 했다.

정부는 4년째 유예한 다주택자에 대한 세금 중과(양도소득세 중과 등)를 오는 5월 9일 종료할 예정이다. 이를 두고 갑론을박이 한창이다. ‘재산권 침해’ ‘세금 폭탄’ ‘징벌적 과세’라는 주장과 보유한 만큼의 세금은 당연하다는 주장이 엇갈린다.

다주택자 세금 중과는 ‘시장 질서’라는 상식의 문제다. 주택이 거주 수단이 아니라 투기의 도구로 이용된다면 정부가 개입하지 않는 것이 비정상이다. 주택 시장은 일반 상품 시장과 다르다. 공급은 한정돼 있고, 내집마련 수요는 여전하다. 부동

산 시장에서 돈이 많은 소수가 여러 채의 주택을 선점하면, 가격은 왜곡된다. 이때 발생하는 집값 상승은 ‘보유 프리미엄’에서 나온 불로소득이다. 다주택자 세금 중과의 정당성은 바로 이 지점에서 출발한다. 불로소득에 대한 과세는 조세 정의의 핵심 원칙이다.

그럼에도 다주택자들은 흔히 ‘임대 공급자’라고 항변한다. 자신들이 없으면 전·월세 시장이 붕괴되고, 전·월세값이 오른다는 논리다. 하지만 이는 과장과 암살에 가깝다. 다주택자의 상당수는 장기 임대 사업자가 아니라 시세 차익을 노리는 돈 많은 부자다. 임대는 ‘버티기 수단’일 뿐, 목적이 아니다. 가격이 오르면 매도하고, 정체가 되면 다시 안고 간다.

다주택자의 민낯은 위기 국면에서 더 뚜렷해진다. 금리가 오르고 거래가 막히면 정부의 ‘정책 실패’를 외치며 규제 완화를 요구한다. 반대로 집값이 오를 때는 시장 논리를 앞세워 개입을 비판한다. 손실은 사회화하고, 이익은 사유화하려는 욕심이다. 물론 모든 다주택자를 ‘투기꾼’으로 일반화할 수 없다. 상속이나 생계형 임대 등 예외도 있다. 따라서 과세 정책은 정교해야 한다. 보유 가구수, 보유 기간, 임대 목적, 지역별 수요 상황 등을 고려한 차등 설계가 필요하다. 자본주의 사회에서

집 보유수는 문제가 되지 않는다. 그렇지만 집은 국가의 인프라와 제도 위에서 가치가 형성되는 자산이다. 보유한 만큼 세금을 내면 된다.

다주택자 세금 중과는 선택의 비용을 명확히 하는 정책이다. 여러 채를 보유할 자유는 인정하되, 그로 인해 발생하는 사회적 비용은 스스로 부담하라는 것이다. 이는 자동차를 많이 보유하면 세금과 보험료가 늘어나는 것과 다르지 않다. 공공재를 더 많이 점유하면, 더 많이 기여하는 것이 상식이다.

주택 시장의 정상화는 단기간에 이뤄지지 않는다. 공급 확대, 금융 규제, 조세 정책이 함께 작동해야 한다. 그 중 세금은 가장 직접적인 신호다. 다주택 보유가 ‘유리한 게임’이 아니라는 인식이 확산해야 시장의 방향이 바뀐다. 중과세는 ‘보복’이 아니라 ‘정상화’다. 시장을 겁주려는 정책이 아니라, 시장을 다시 시장답게 만들기 위한 장치다.

이 대통령은 “집값 안정을 위해 최적의 강력한 수단을 쓰지 못해 온 것이 사실”이라고 했다. 그는 집값 안정에 대한 의지가 분명하다. 이제 다주택자의 시간이다. 그들이 또 정부정책에 맞서며 ‘불패신화’를 이어갈 수 있을 지, 집을 팔고 물러날 지 궁금해진다.

/금융·부동산부장

bluesky3@metroseoul.co.kr

정근식의 ‘교육 우선론’, 정치 이념과 선긋기



기 지 수

이 현 진
(정책사회부)

교육감 선거 때마다 반복되는 화두가 있다. ‘단일화’다. 진보와 보수로 나뉜 후보군이 세를 모아야 한다는 논리도, 표가 분산되면 진다는 계산도 익숙한 풍경이다.

그런데 서울교육의 수장인 정근식 교육감이 이번 진보 진영 단일화에 참여하지 않겠다고 밝히면서 논쟁이 붙었다. 일부 후보들은 “분열을 조장한다”고 비판한다.

교육감 선거에서 단일화는 정말 당연한 전제인가.

정 교육감은 취임 이후 여러 차례 “교육

은 정치 논리의 연장이 아니라, 교육 자체의 가치로 판단돼야 한다”고 말했다. 그는 진영 구도에 자신을 가두지 않겠다는 뜻을 분명히 했다. 그런 맥락에서 보면 단일화 불참은 돌출 행동이라기보다 그간의 행보와 궤를 같이하는 선택이다. 교육감 선거가 정당 공천 없이 치러지는 이유 역시 교육의 정치적 중립성을 지키기 위해서다.

물론 현실 정치의 셈법을 모르는 바 아니다. 표가 나뉘면 상대 진영이 유리해질 수 있다는 우려는 합리적이다. 그래서 단일화는 늘 ‘책임’이라는 이름으로 포장된다.

현장의 흐름은 더 복잡하다. 서울 지역 진보 진영 단일화 추진위원회는 4일을 후보 등록 마감 시한으로 제시했지만, 정근식 교육감은 “신학기 학교 훈란을 최소화해야 한다”며 등록에 응하지 않았다. 이에 일

부 예비후보들은 “민주적 절차 훼손”이라며 반발했고, 일정 연기 요구도 받아들여지지 않으면서 갈등이 표면화됐다. 하지만 그 책임이 시민의 선택권을 좁히는 방식이여야 하는지에 대해서는 생각이 엇갈린다.

교육은 본질적으로 장기전이다. 그래서 교육을 일러 백년지대계라고 한다. 정권은 5년을 보지만 학교는 10년, 20년 뒤를 바라본다. 그래서 많은 학부모와 교사들은 교육감만큼은 정치적 거래가 아닌 정책과 비전으로 평가받길 원한다. 정 교육감의 선택을 존중한다는 목소리가 적지 않은 이유다. 과거 서울교육감 선거에서도 완전한 단일화가 이뤄지지 않은 적은 여러 번 있었다. 그때마다 결과를 단순히 ‘단일화 실패 탓’으로만 설명할 수는 없었다.

/lhj@

김상회의四季

인생유전의 아이러니



앞선 글에서 나혜석과 최린을 소환하다 보니 또 하나 떠오르는 얘기가 있다. 일제의 치하에서 일본인들보다 더 악랄하게 일제에 부역하던 조선의 인물들이다. 오죽하면 호랑이가 온다고 해도 울음을 멈추지 않던 아이가 ‘일본 순사’가 온다고 하면 뚝! 하고 울음을 끊는 것이다. 그 무서운 일본 순사보다도 더 악명 높게 앞잡이 순사질을 하던 자가 있었는데 신철이란 인물이다. 그는 3.1 운동 이전에 일본 경찰로 일하면서 악명이 자자했는데 그런 그에게 독립선언서 인쇄 현장이 발각되었다. 난감했다! 그런데 그는 아무 말 없이 돌아나갔다고 한다. 이에 당시 일본 유학을 마치고 돌아와 인텔리로서 천도교에서 중요한 역할을 담당하던 최린은 그에게 만남을 청했다. 그리고는 간곡히 설득하며 신철에게 돈을 건네며 회유하려 했는데 그는 계획대로 하라는 말을 하며 자리를 떠났다고 한다.

오히려 3.1 운동에 대한 허위 정보를 퍼뜨려 일본 경찰들을 엉뚱한 곳에 배치하게 했고, 이후 그는 이 사실이 드러나 구속됐으며 스스로 생을 마감했다고 알려진다. 어떻게 보면 그의 마음 깊은 곳에는 애국의 마음이 있었다. 아이러니한 것은 당시 신철에게 간곡히 회유한 자가 최린이었는데, 그는 훗날 일본에 더할 나위 없는 충직한 변절자가 된다. 1934년 조선총독부 중추원 참의가 되었고 1938년 조선총독부 어용 기관지인 매일신보 사장이 되고 이 외 강연회를 통해 일본이 벌이는 전쟁에 조선인 참여 독려, 중일전쟁의 미화 등 성공한 지식인으로서 친일반민족행위자가 됐다. 광복 후 일제 부역자들을 처단하는 과정에서 자신의 과오를 참회했다고는 하나 만약 일본이 패전하지 않았다면 그의 친일 매국은 계속되지 않았을까? 배운 자의 기회주의적 이기심을 보는 것은 슬픈 일이다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝

새벽하루

스도쿠365

문제풀이: 3X3 �도쿠 X는 가로세로, 3X3 박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

결합형 스토쿠

153문제

컬러 스토쿠 110

중간 스토쿠 120

문제출제: 손호성

새로운 고난도의 월드레코드를 즐겨보세요

http://www.argo9.com

할인도서

4	6					5		7
7	8							
			6		7			
								8
			9		6			
	1							
			4		3			
								2 8
9		2					4	1

			8			7	6				
										6	
5											4
			5		7						
2	9	1						3	7	6	
							2	9			
		6									1
		8									
					6	1		7			