

실거주 지키고, 초고가 더 걷는다… ‘부동산 세제’에 쏠린 눈

내달 초 정부 개편안 발표

1주택자 세 부담 유지·완화 유력
주택 수보다 가액·거주기간 중시

다주택·비거주 보유자 과세 강화
보유세 강화·거래세 완화 등 검토
과세 기준·매물 잠김 방지가 관건

정부가 8월 초 발표 예정인 부동산 세제 개편의 방향을 ‘실수요자 보호, 다주택자와 초고가주택 과세 강화’로 가닥을 잡으면서 시장의 관심이 쏠리고 있다. 실거주 1주택자의 부담은 유지하거나 낮추고 비거주·다주택·초고가주택 과세는 강화하는 방향이 유력하다. 시장에서 ‘초고가’와 ‘실거주’를 가르는 기준과 거래세 완화 여부에 주목하고 있다. 보유세 부담을 높이는 대신 양도소득세와 취득세 등 거래세 완화 방안이 유력하다.

◆ 실거주 보호·초고가 과세 강화

세제 개편안의 핵심은 주택 수 중심의 현행 과세 체계를 보유가액과 실거주 여부 중심으로 전환하는 것이다. 지난 27일 한성숙 국무총리 주재로 열린 제2차 부동산정책 국민 대토론회에서는 일정 가액 이하 거주용 1주택자의 종합부동산세 부담을 유지하거나 완화하고, 초고가 거주용 1주택에는 공제 한도를 두는 방안이 제시됐다.

비거주 1주택자는 보유기간보다 거주기간을 중심으로 세액공제를 적용하고, 다주택자는 기본공제와 공정시장가액비율, 세율 등을 조정하는 방안도 거론됐다.

하준경 청와대 경제성장수석은 한 언론



이재명 대통령이 지난 23일 열린 부동산 대토론회에서 보유세 강화를 시사하면서 7월 말~8월 초로 예정된 정부의 세제개편안 발표에 이목이 쏠리고 있다. 26일 서울 송파구의 한 공인중개사 무소에 부동산 관련 세금 안내문이 붙어 있다.

/뉴시스

과의 인터뷰에서 “보유세를 사회적으로 적정한 수준으로 부과하되 주거복지를 해쳐서는 안 된다”며 “주거복지와 사회적 효율성, 조세 형평성을 함께 고려하겠다”고 밝혔다.

정부는 보유세 강화 방안과 초고가 주택의 기준 등을 고민 중이다.

국회미래연구원도 주택 수보다 보유자산가액을 중심으로 세제를 단순화할 필요가 있다고 제안한 바 있다. 연구원이 지난 22일 발표한 ‘자산 불평등과 보유세 중장기 개편 과제’ 보고서에는 현행 보유세가 명목상 누진성은 강하지만 각종 특례와 공제로 실제 부담은 낮고 납세자별 편차가 크다고 진단했다.

보고서에 따르면 2024년 한국의 민간 보유 부동산 시가총액 대비 평균 보유세 실효세율은 0.147%, 주택분은 0.122%였다. 공시가격 12억원 초과 자가 거주 1주택 가구의 60.2%는 전체 가구소득 상위 10%, 74.1%는 상위 20%에 속했다. 이들 가구의 85.9%는 서울에 거주했고 평균 주

택 보유기간은 약 11년이였다.

연구원은 실거주 1주택자를 보호하더라도 초고가주택에 같은 공제 혜택을 적용할지는 별도로 판단해야 한다고 지적했다. 한시적 재산세 특례와 1세대 1주택자 세액공제를 우선 정비하고, 중장기적으로 같은 자산가액에는 비슷한 세 부담이 적용되도록 주택 수별 차등을 줄여야 한다

고 제안했다.

◆ 초고가·실거주 어떻게 가른다

문제는 선별 기준이다. 초고가주택 기준을 놓고 20억원부터 100억원까지 의견이 엇갈린다. 서울과 지방의 주택가격 격차가 큰 상황에서 전국에 동일한 기준을 적용하면 지역에 따라 세 부담의 체감 수준이 달라질 수 있다.

실거주 여부만으로 투기와 실수요를 구분하기도 어렵다. 직장·학업이나 부모 봉양, 상속 등으로 불가피하게 보유 주택에 살지 못하는 경우가 있어서다. 첫 토론회의 온라인 의견수렴에서도 실거주 요건 강화에 대해 불가피한 비거주자를 고려해야 한다는 반론이 제기됐다.

과세 기준이 가액과 거주기간, 주택 수, 지역별로 촘촘하게 나뉠수록 세제가 복잡해질 수 있다는 점도 과제다. 납세자가 주택을 취득하거나 처분하기 전 세 부담을 예측할 수 있도록 적용 기준과 증가 폭을 공개할 필요가 있다는 지적도 나온다.

◆ 매물 잠김·임대료 전가 차단해야

시장에서는 보유세 강화가 강남3구와 한강벨트 등 초고가주택으로 향하던 상급지 갈아타기 수요를 줄일 수 있다는 전망이 나온다. 반면 양도세와 취득세 등 거래비용을 그대로 두면 집주인이 매도를 미루면서 매물 잠김 현상이 나타날 수 있다.

보유세 부담이 전·월세 가격으로 전가되거나 초고가 기준 바로 아래 가격대와 상대적으로 덜 오른 지역으로 수요가 이동할 가능성도 제기된다.

이번 개편의 성패는 실거주자를 보호하고, 거래를 활성화하면서 초고가·비거주·투기성 보유를 얼마나 정교하게 가려내느냐에 달렸다는 지적이다. 거래를 막지 않는 퇴로와 예측 가능한 시행 일정, 납세자가 이해할 수 있는 기준이 함께 마련돼야 매물 잠김과 임대료 전가를 줄일 수 있다는 분석이다.

/성채리 수습기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

홈플러스, 내달 초 영업재개 무산 한 달 안에 회생 가능성 시험대

DIP 집행 뒤 7일 내 재개 추진

67개 핵심점포 축소 운영 계획
상품 조달·현금창출력 확보 관건

홈플러스의 긴급운영자금(DIP) 집행이 예상보다 늦어지면서 8월 1일로 목표했던 영업재개가 연기됐다. 현재 업계에서 추정하는 영업재개 일자는 8월 7일에서 10일 전후로 예상된다.

영업재개에 이르기까지의 과정도 험난하지만 재개 후 현금창출 능력을 한 달 안에 입증해야 하는 어려운 과제를 수행해야 하는 처지에 놓여 홈플러스의 앞날은 풍전등화나 다름 없는 상태다.

28일 홈플러스가 전날 마트노조와 일반 노조를 각각 만나 영업재개 일정과 향후 계획을 공유한 것으로 알려졌다. 회사 측은 DIP 대출금 실제 집행 후 약 7일 내 영업재개가 가능할 수 있다고 밝힌 것으로 전해졌다.

앞서 홈플러스는 20일 가까스로 최대 채권자인 메리츠금융그룹(메리츠화재·메리츠증권·메리츠캐피탈)이 제시했던 MBK파트너스 김병주 회장의 개인 자격 2000억 원 전액 보증을 결정하면서 긴급운영자금 대출에 성공했다. 홈플러스는 즉각 서울회생법원에 회생절차 폐지 불복 즉시 항고장을 제출했고 법원은 이를 승인했다. 홈플러스 노조 또한 회사의 재정적 부담을 최

소화할 수 있도록 협조하기로 했다.

힘겹게 위기를 넘겼으나 홈플러스가 가야할 길은 멀다. 홈플러스는 오는 9월 4일 회생계획안 인가시한까지 관계인 집회를 열고 채권자 동의를 얻어야 한다. 또 회생절차 핵심인 계속기업가치가 청산가치보다 높다는 사실을 입증해야 한다. 단순한 영업재개가 아닌 생존가능성을 증명해야 하는 것이다.

8월 10일 전후로 67개 핵심점포를 개점할 때는 미국의 PB상품 전문 슈퍼마켓 ‘트레이더조(Trader Joe’s)’의 운영방식을 벤치마킹해 복층매장의 영업면적으로 약 1000평 규모로 축소하고 PB상품과 회전율 높은 생필품 위주로 재편해 비용을 줄일 계획이다.

그러나 유통업계에서는 이미 납품업체의 신뢰를 잃은 상황에서 상품 조달부터 쉽지 않을 것으로 보고 있다. 중소기업중앙회가 조사한 바에 따르면 150개 홈플러스 납품업체의 미납된 평균 납품대금 규모는 7억 7400만원에 달하고 10곳 중 4곳은 5억 원 이상, 2곳은 10억 원 이상을 받지 못한 상태다. 이러한 상황 속에서 납품업체를 설득해 상품을 진열해야 하는 만큼 업계에서는 상품 조달 단계가 회사 측 예상보다 더 늦어질 수 있을 것으로 보고 있다.

/김서현 기자 seoh@



metro

일 잘하는 증권사가 만든 N2, IMA1

만기보유 시 원금은 지키고, 수익은 기대되는 IMA도
풍부한 경험과 체계적 운용 능력을 지닌
NH투자증권이 잘하는 일
그냥 IMA가 아니라 IMA1을 만나세요

트든한 1위
신용등급 1위 AA+
*26.3.18 한국기업평가, 국내 증권사 기준

능력있는 1위
주식발행 및 인수금액 1위
*25년 1~4월 기준, 100억 이상, 100억 이상 인수금액 실적

소비자에게 인정받는 1위
소비자가 가장 추천하는 브랜드 4년 연속 1위
*25년 KVIC, 증권사 부문

이용고객 1천만 명
*26.3.20 국민통계청 기준
이용고객 1,043만 명(증권사 고객 데이터)

• 투자자는 금융투자상품(IMA)에 대하여 당사로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있으며, 투자 전 설명서 및 약관을 반드시 읽어보시기 바랍니다. • 이 종합투자계좌(IMA)는 예금자 보호법에 따라 보호되지 않습니다. • 금융투자상품(IMA)은 <자산가치 변동>, <환율변동> 등에 따라 투자원금의 손실(0~100%)이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 단, 본 상품은 고객의 요청에 따라 중도에 해지되는 경우를 제외하고 당사(종합금융투자사)에서 원금 지급 의무를 부담합니다. (폐쇄형으로 설정시 중도에 해지 불가) • 이 종합투자계좌(IMA)는 당사의(AA+, 2026.03.18, 한국기업평가)의 신용위험(부도, 파산 등)에 따른 원금손실이 발생할 수 있습니다. <IMA 운용자(신용)를 담보의 고유자산 등과 구분관리하기 위하여 자기신신을 이용하는 경우에는 신탁법 상 신탁재산과 관련된 규정이 적용됩니다.> • 투자적격등급은 AAA/AA+/A/BBB+/B+/B- 등으로 구분됩니다. • 이 종합투자계좌(IMA)는 운용 및 관리 등에 따른 보수(수수료)가 발생하며, 기타 운용비용 등이 별도로 발생할 수 있습니다. • 광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. ※ 한국금융투자협회 심사필 제26-01370호(2026-03-27 ~ 2027-03-26)