

3일 Market Index

↓ 코스피

6257.45

(-338.00)

↑ 코스닥

737.35

(+17.59)

↓ 금리 (국고채 3년)

3.742

(-0.016)

↑ 환율 (원-달러)

1429.50

(+5.50)

공시지가 14억 미만 비과세… ‘초고가 주택’ 최대세율 5%

2026 세제개편안

거주 중심 보유세 정상화 방침

‘공시지가 기준’ 과세표준 제시

미거주 주택 양도세 공제 축소

‘초고가 주택’을 보유한 경우 1주택자 일지라도 보유세 부담이 늘어난다. 정부는 초고가 주택의 기준을 시세 40억 원 내지 50억 원으로 보고 있다. 시세 30억 안팎의 주택 보유자 부담은 완화되고 20억 이하는 과세 대상에서 제외된다. 또 집값과 관련없이, 주택을 보유하되 실제 살고 있지는 않을 시 양도소득세 공제 혜택 축소를 감내해야 한다.

정부는 이처럼 부동산 과세에 초점을 둔 ‘2026 세제개편안’을 3일 발표했다. 일단 거주용 1주택은 최대한 보호한다. 그러나 거주용이더라도 일정 시세를 초과하는 경우를 비롯해, 비거주 주택·다주택에 대한 보유세(이 중 특히 종합부동산세)는 단계적 정상화를 추진한다는 방침이다.

종부세 인상안

1·2주택자 공시지가 기준. 단위: %

TAX

공시지가	2026년	2027년	2028년
6~12억	1.0	1.3	1.3
12~25억	1.3	1.5	2.0
25~50억	1.5	2.0	3.0
50~94억	2.0	2.7	4.0

자료/ 재정경제부

구윤철 경제부총리 겸 재정경제부장관은 지난주 가진 사전 언론설명회에서 “집은 바잉(buying), 즉 사는 것이 아니라 리빙(living), 즉 사는 곳이라는 원칙하에 거주 중심의 주택시장이 정착되도록 부동산 세제를 합리적으로 개편하겠다”고 말했다.

그는 “종합부동산세의 세율 체계에서 주택 수 기준을 없애고 주택가액 기준으로 단일화하겠다”는 방침을 밝혔다.

개편안에 따르면, 거주용 1주택의 경우 시세 20억 원 수준(공시지가 14억 원)까

지는 비과세 대상이다. 이어 시세 30억 원 수준(공시지가 23억 원)까지는 보유세를 완화한다.

반면 일정가액 이상의 1주택에 대해선, 거주하고 있더라도 집값이 40억~50억 원(공시지가 29억~35억 원)을 넘을 시 보유세를 인상한다.

재경부 고위 관계자는 “관련 통계에 따르면 시가 40~50억 주택은 상위 0.3%에 해당한다”며 “약 4만 호 내지 4만~5만 호 정도의 주택이 시가 40억~50억 사이에 있다”고 말했다. 이어 “다만, 이게 과세 대상으로 바로 연결되는 건 아니다”라고 부연했다.

재경부는 ‘공시지가 기준’의 과세표준을 제시했다. 구 부총리의 언급대로, 세율 체계가 현행 주택 수 기준에서 주택가액 기준으로 바뀐다. 상위 개념의 보유세는 재산세와 종부세로 나뉘는데, 종부세는 이른바 ‘가중 부과’ 성격의 국세에 해당한다.

공시지가 6억~12억 원은, 보유세가 올 해 기준 1.0%에서 내년 1.3%로 소폭 오른 뒤 후년에도 1.3%로 동결된다.

이어 12억~25억은 1.3%(2026년)에서 1.5%(2027년)와 2.0%(2028년)로 계단식 인상이다. 25억~50억은 1.5%→2.0%→3.0%로 인상 폭이 더 크다. 정부가 제시한 ‘시세 40억~50억’이 바로 이 구간(공시지가 25억~50억)에 포함된다.

또 공시지가 50억~94억은 2.0%→2.7%→4.0%, 94억 초과는 2.7%→3.5%→5.0%라는 2년간의 오름폭이 제시됐다.

이는 모두 1, 2주택자 기준이다. 3주택자 이상은 내년까지는 과세액이 더 크지만 후년에는 1, 2주택자와 같아진다.

아울러 비거주 주택 및 다주택에 대한 보유세도 상향한다. 비거주 1주택 기본공제 한도를 현행 12억 원에서 9억 원으로 낮춘다. 또 다주택은 현행 9억 원과 같으나, 우선 4억 부분만 공제한 뒤 나머지 5억에 대해선 거주주택 비중을 고려해 산정한다.

양도소득세 공제수준도 합리화한다. 특히 거주하지 않는 집을 보유하고 있는 경우 양도세 공제가 대폭 줄어든다. 재경부는 이러한 정책을 통해 ‘공정 과세’를 이루겠다고 밝혔다.

부동산 외 분야에선 세제 개편을 통해 경제성장을 지원하겠다고 밝혔다. 우선 ‘국내생산 세액공제’를 추진해 잠재성장을 반등을 꾀한다. 녹색전환·경제안보 품목의 국내 생산 판매량에 적정 단가를 곱한 금액에 대한 세액을 공제한다.

벤처 지원도 강화한다. 재경부는 “중기를 졸업한 후에도 일정 기간, 일정 수준의 세제지원을 유지할 계획”이라며 “벤처투자 세제지원 요건(투자대상 벤처기업 업역 기간)도 완화하겠다”고 밝혔다.

또 청년층을 위한 주거비 자산형성을 전폭적 지원을 추진한다. 청년 월세세액 공제를 확대하고 청년형 개인종합자산관리계좌(ISA)를 신설한다. 퇴직연금 납입액에 대한 공제도 늘린다.

결혼 후 발생할 수 있는 세제 불이익도 개선한다. 혼인으로 인해 경차 2대를 보유하게 된 경우 1대에 대한 유류세 환급을 적용할 방침이다. 중산층·서민 생계 부담 완화를 위한 지원도 확대한다. 근로장려 세제 지원을 늘리고 소득세의 기본공제 대상자 범주를 늘리기로 했다.

/세종=김연세 기자 kys@metroseoul.co.kr



역대급 폭등 코스피 5% 급락 ‘숨고르기’

반도체주 약세… 차익실현 매물 증가

송파구, 30억 이상 아파트 거래 2위

서울에서 올해 30억원 이상 거래된 고가 아파트 건수에서 1위인 강남구에 이어 송파구가 서초구를 제치고 두번째로 많았던 것으로 나타났다. 국토교통부에 따르면 올해 1~6월 서울에서 체결된 아파트 거래 총 4만 518건 중 30억원 이상은 1886건으로 전체 거래의 4.7%를 차지했다. 이 중 강남구가 612건(32.4%)로 가장 많았고, 송파구(481건·25.5%), 서초구(477건·25.3%)의 순으로 알려졌다. 3월 서울 잠실새내역 인근 부동산 업체 밀집 상가 모습. /뉴시스

계속되는 반도체주 급등락에 투자자들의 피로감과 공포감이 커지고 있다.

3일 한국거래소에 따르면, 이날 코스피는 5.12% 내린 6257.45에 마감했다. 외국인과 기관이 각각 2조3276억원, 1조3922억원씩 순매도하며 지수를 끌어내렸다. 개인은 이날 3조6297억원을 순매수했다.

지난달 31일 코스피가 18% 가까이 급반등한 데 따른 차익 실현 매물이 출회된 가운데, 미국 국제 금리 급등이 투자 심리를 압박했다. 미국 연방준비제도 관계자들의 패파적 발언과 인플레이션 우려로 지난달 31일 미 10년물 국제 금리는 4.75%까지 올라 연중 최고 수준을 기록했다. 금리가 오르면 투자자들이 주식보다 안전한 채권으로 옮겨갈 가능성이 커지고, 높은 성장 기대를 반영해 주가가 많이 오른 반도체·AI 종목은 상대적으로 더 큰 하락 압력을 받는다.

중국 최대 반도체 기업인 창신메모리테크놀로지(CXMT)의 상장 이후 확산한 ‘한국 반도체 추격론’과 중국이 반도체 노광 장비의 ‘자급자족’ 가능해졌다는 소식도 투자 심리를 위축시켰다. <2면에 계속>

5대 은행, 주담대·마통 잔액 큰 폭 증가

주담대 11개월만에 최대 폭 상승 주택 매입·주식매수 수요 등 영향

5대 은행의 주택담보대출과 마이너스통장 잔액이 나란히 큰 폭으로 증가했다. 주택담보대출은 주택 매수와 입주 수요가, 마이너스통장은 증시 급락에 따른 저가 매수 수요가 각각 증가세를 이끈 것으로 풀이된다.

3일 KB국민 신한 하나 우리 NH농협은행 등 5대은행에 따르면 지난달 가계

대출 잔액은 778조9791억원으로 전월 증가폭(4조1378억원)보다 감소한 것으로 나타났다. 하지만 주택담보대출 잔액은 617조9411억원으로 전월 말보다 2조7955억원 증가했다. 이는 2025년 8월(3조7012억원)이후 11개월 만에 가장 큰 증가폭이다. 월별 증가 폭은 5월 1조1437억원, 6월 1조7576억원에 이어 커지고 있다.

주택담보대출 증가에는 지난 5월 급증한 아파트 거래가 시차를 두고 실제 대출

실행으로 이어진 영향이 반영된 것으로 분석된다. 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료로 앞두고 주택 거래가 집중되면서 관련 잔금대출 수요가 지난달 대거 유입됐다.

한국부동산원에 따르면 지난 5월 서울 아파트 매매 거래량은 1만2150건으로 집계됐다. 월 7000~9000건 수준이던 올해 1~4월과 비교해 크게 늘어난 규모다.

마이너스통장 잔액도 큰 폭으로 증가했다. 지난달 30일 기준 마이너스통장 잔액

은 44조4669억원으로 2022년 8월(44조7699억원) 이후 최대치를 기록한 것으로 집계됐다.

코스피시장에서 사이드카와 서킷브레이크가 잇따라 발동되고 지수가 5200선까지 밀리자, 증시 반등을 기대한 투자자들이 저가 매수를 위한 자금 마련에 나선 영향으로 풀이된다. 주식 매수 자금으로 즉시 활용할 수 있는 마이너스통장 수요가 단기간에 뿔뿔하다는 분석이다.

은행권은 8월 이후 주택담보대출을 중심으로 가계대출 증가 폭이 다시 확대될 가능성에 주목하고 있다. <2면에 계속>

/나유리 기자 yul115@



metro

/신하은 기자 godhe@



metro

메트로 한줄뉴스



▲ 정청래, 강릉 토크콘서트서 金 후보 겨냥… “배신에 총량 없다” /사진 뉴시스

▲ 김민석, 전북서 “명청대전 갈등 한달 지속해도 나라 명운 흔들려”

▲ 여당, “형소법 개정안, 현행보다 훨씬 진일보”… 당내 TF 가동

▲ 이준석, “보안수사권 폐지는李 대통령 자기부정… 거부권 써야”

▲ 한병도 원내대표 “국힘, 형소법 거짓 선동 어처구니 없어”

▲ 조국혁신당 “민생 혁신 ‘민생기병대’ 발족, 1호 의제는 ‘폭염’”