



문서번호 : 22-06-민생위-03

수 신 : 각 언론사

발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

제 목 : [논평]윤석열 정부는 다주택자에 대한 꿈수·청탁 감세를 중단하라.

전송일자 : 2022. 6. 23.(목)

전송매수 : 총 2매

[논평]

윤석열 정부는 다주택자에 대한 꿈수·청탁 감세를 중단하라.

정부는 6월 21일 부동산 임대차 시장 안정 방안 및 부동산 정상화 과제를 발표하였다. 그 중 임대차 시장 안정 방안으로는 상생임대인 제도를 다주택자까지 확대하여 다주택자의 임대주택에 대해 1세대 1주택자와 동일하게 양도소득세 비과세를 적용하기로 했고, 부동산 정상화 과제 중에는 상속주택·지방주택에 대한 종합부동산세 감세 방안을 포함하고 있다.

1. 그러나 우선 다주택자에 대한 상생임대인 제도는 임대차 안정을 핑계로 다주택자에게 막대한 세제 혜택을 부여하여 투기를 부추기고 있다.

정부가 발표한 상생임대인 제도 변경안을 살펴보면 다주택자는 굳이 주택임대사업자 등록을 하지 않더라도 주택 2채에 대한 투기가 사실상 가능해진다. 발표된 내용을 구체적으로 살펴보면 임대개시 시점에 다주택자이나 향후 1주택자 전환 계획이 있는 임대인에게도 조정대상지역 1세대 1주택자와 동일하게 2년 거주 요건을 면제하여 양도세 비과세 혜택 또는 장기보유 특별공제를 적용한다는 것이다. 이로 인하여 다주택자는 조정대상지역 내 임대주택을 처분하기 단 하루 전에 본인이 거주하는 주택을 팔기만 하면, 남은 1채의 임대주택에 대해 실거주를 하지 않고도 양도소득세 비과세 혜택을 받게 된다. 특히 위 변경안에는 다주택자가 임대주택을 언제까지 처분해야 비과세 적용을 받는지에 대한 내용이 전혀 없다. 따라서 현재 양도소득세 비과세 기준이 12억원이나 향후 물가상승율에 따라 비과세 범위는 더욱 늘어나 높은 수익을 실현하게 될 것이다.

결국 이번에 발표된 상생임대인 제도는 2주택자 이상 다주택자가 임대사업자로 등록하지 않아도 한 번만 임대료를 5% 이내로 인상하여 임대차 계약을 해주면, 서울

등 조정대상지역의 임대주택에 대한 양도소득세 비과세 혜택을 평생 볼 수 있게 해주는 방안이다. 본래 1주택자 양도소득세 비과세를 하는 이유는 1주택자가 주택을 처분하여 이사하는 경우 양도소득세를 부과함으로써 주택 구입 자금 원금이 부족해지는 것을 방지하기 위함이다. 그런데 이번 다주택자 양도소득세 비과세는 개선안은 이런 취지에도 부합하지 않을 뿐만 아니라 임차인의 주거 안정을 위한다는 명분을 내세워 다주택자의 양도소득세에 대한 비과세 범위와 시한을 과도하게 보장하는 것으로 꼼수 감세라는 의심을 지우기 어렵다.

2. 다음으로 정부 부동산 정상화 과제로 발표한 종합부동산 감세 방안도 납득할 수가 없다. 이번 방안은 종합부동산세 산정 시 상속주택 중 저가주택·지분(가격: 수도권 6억원 및 비수도권 3억원 이하, 지분: 40% 이하)에 대해서는 아무런 기간 제한도 없이 주택 수에서 제외하고 기타의 경우는 5년간 주택 수에서 제외한다는 것이다. 게다가 위 방안의 적용을 받는 상속주택의 주택 수가 몇 채가 되든 아무런 제한이 없다. 또한 1세대 2주택자도 공시가격 3억원 이하의 지방 주택(읍면 지역을 제외한 수도권과 특별시, 군지역 제외한 광역시)을 보유하면 1세대 1주택 판정시 주택수에서 영구적으로 제외해준다는 것이다.

위 방안에 따르면 예를 들어 수도권에 공시가격 6억 원 이상(시가 9억 원)의 주택 5채를 지분 40% 이하씩 상속받은 경우 종합부동산세 산정 시 5채 전체가 기간 제한 없이 주택수에서 제외되고, 설사 6억 원 이상이거나 지분이 40%를 초과하더라도 5년 동안은 주택수에서 제외된다. 결국 상속을 통해 몇 채를 취득하더라도, 혹은 지방 주택을 포함해 2주택자가 되더라도 종부세는 거의 부담하지 않는 혜택을 받게 되는 것인데, 이러한 혜택을 줄 아무런 합리적인 이유를 찾기 어렵다.

3. 다주택자에 대해 상생임대인 제도를 통해 실거주 없이도 양도소득세 비과세, 장특공제 혜택을 적용하고 상속주택·지방저가주택에 대한 종합부동산세 산정시 주택수에서 제외해주는 것은 다주택자들에 대한 불합리하고 과도한 감세이다. 그러한 감세의 숨은 의도가 과연 무엇인가? 이러한 제도를 국가의 공정한 조세 정책이라고 할 수 있는가? 윤석열 정부는 당장 꼼수 감세와 청약 감세를 중단하라.

2022년 6월 23일

민변 민생경제위원회 위원장 이강훈