

<속기록 초안>

<김동연 부총리 겸 기획재정부 장관>

존경하는 국민 여러분, 오늘 정부는 긴급 경제현안간담회를 개최하여 주택시장 안정대책을 논의하고, 그 결과를 국민 여러분들께 알려드리기 위해서 제가 이 자리에 왔습니다.

부동산, 특히 주택 문제는 민생 경제와 직결되어있을 뿐만 아니라 거시경제의 안정적 운용을 위해서도 대단히 중요한 사안입니다.

이에 따라 정부는 그동안 부동산 관련 대책과 가계부채 종합대책 등을 통해서 서민주거와 주택시장 안정에 전력을 기울여 왔습니다.

그러나 최근 서울과 일부 수도권을 중심으로 주택시장이 단기간에 과열 양상을 보이면서 시장불안이 확산되고 있습니다.

전세를 끼고 매입하는 이른바 갭투자 비중이 증가하고 있고, 투기 목적으로 임대사업자대출, 전세대출 등이 악용되는 사례도 나타나고 있습니다.

여기에 실수요자들의 불안감까지 겹치면서 추경매수 심리를 부추기고 있습니다.

일부 주택시장은 시장 기능이 정상적으로 작동하지 않고 비이성적인 투기와 이에 따른 이상 과열이라는 것이 현장과 전문가 등의 공통된 의견입니다.

투기에 의한 주택시장 불안은 서민 주거안정을 위협하고 내집 마련을 더욱 어렵게 만듭니다.

특히, 집 없는 서민들과 젊은이들의 상대적 박탈감과 아픔에 마음이 무겁습니다.

상대적 박탈감은 근로의욕과 경제하려는 의지를 떨어뜨리고, 자원 배분 왜곡 등으로 국민경기의 전반적인 활력을 저해할 수 있습니다.

정부는 지금까지 부동산 정책에 일관하게 견지해 왔던 첫째, 투기 억제, 둘째, 실수요자 보호, 셋째, 맞춤형 대책이라는 3대 원칙에 입각하여 투기와 집값은 끝까지 잡겠다는 각오로 이번 대책을 마련했습니다.

이에 따른 이번 대책의 주요 내용은 다주택자 및 주택임대사업자에 대한 금융·세제강화, 서민주거안정 목적의 주택공급 확대, 조세제도과 세정 측면에서 조세정의의 구현 등입니다.

특히, 이번 대책은 다주택자 등에 의한 투기수요를 철저히 차단하는 한편, 선의의 실수요자를 확실히 보호하는 데 중점을 두었다는 점을 말씀드립니다.

이번 대책의 주요 내용에 대해서 보다 상세히 설명드리겠습니다.

먼저, 다주택자의 투기수요를 철저히 차단하겠습니다.

이를 위해 종부세 개편안을 대폭 강화하여 추진하겠습니다.

3주택 이상자는 현행보다 0.1~1.2%p까지 세율을 누진적으로 인상하여 최대 3.2%까지 과세하도록 하겠습니다.

동시에 조정대상지역 내 2주택자의 경우에는 3주택자 이상자와 동일하게 과세를 강화하여 투기수요를 철저히 차단하겠습니다.

다만, 1주택자와 조정대상지역 외 2주택자의 경우에도 시가 18억 원, 과표 3억 원입니다. 1주택자 기준으로, 18억 원을 넘는 고가주택의 경우에는 현행보다 0.2~0.7%p까지 세율을 누진적으로 인상하여 과세 형평을 제고하겠습니다.

지난 7월 중부세 개편안을 발표하면서 공평과세를 강화하고 자산과세의 특성을 감안하여 점진적으로 강화한다는 원칙을 밝혔습니다.

이번 중부세 개편은 최근 시장상황에 맞춰 점진적으로 인상하려던 시기를 앞당겨서 추진하고자 하는 것입니다.

이와 같은 중부세 개편에 따른 추가 세수는 국회, 관계기관 등과 협의하여 서민 주거안정을 위한 재원으로 활용하는 방안을 적극 강구해 나가겠습니다.

조정대상지역 내 일시적 2주택자에 대한 양도세 비과세 기준도 강화하겠습니다.

지금까지는 종전주택을 3년 이내에 처분하면 됐지만, 주택발표일 이후 신규 취득하는 경우 비과세 혜택을 받기 위해서는 2년 이내에

처분해야만 합니다.

다음으로 다주택자에 대한 금융규제도 강화하겠습니다.

투기·투기과열·조정대상지역에서는 금융기관에서 돈을 빌려 투기를 할 수 없도록 엄격히 제한하겠습니다.

주택을 한 채 이상 보유하고 있는 세대는 주택담보대출을 통해 주택을 추가 구입하지 못하도록 하겠습니다.

다만, 1주택 세대의 경우, 이어나 직장근무 등 실수요나 불가피한 사유로 판단될 경우에는 주택담보대출이 가능합니다.

한편, 앞으로 공시지가 9억 원을 넘는 고가주택의 경우에는 실제 거주 목적인 경우를 제외하고는 주택담보대출을 받을 수 없도록 하겠습니다.

전세대출도 실수요자를 보호하는 범위 내에서 관리를 강화해 나가겠습니다.

실거주 확인 등 사후 관리를 강화하고, 무주택자와 부부합산소득 1억 원 이하 1주택자에 대해서는 전세자금 보증을 허용하되, 2주택 이상자에 대해서는 공적보증을 전면 제한하겠습니다.

다음은 주택임대사업자 관련입니다.

주택임대사업자에 대한 과도한 세제혜택을 조정하고 대출규제를

강화하겠습니다.

주택임대사업자에 대해서는 공시가격 기준으로 수도권 6억 원 이하, 비수도권 3억 원 이하 주택에 대해 양도세를 중과하지 않고, 종부세도 과세하고 있지 않습니다.

그러나 이번 대책발표일 이후에는 주택임대사업자가 조정대상지역 내 주택을 신규로 취득하여 임대 등록할 경우 양도세를 2주택자는 10%p, 3주택 이상자는 20%p를 중과하고, 종부세도 과세하도록 하겠습니다.

현재 등록된 임대주택의 경우 국민주택 규모 이하 주택을 8년 이상 임대할 경우 양도세 감면혜택이 있습니다.

이번 대책 발표일 이후 새로 취득한 주택부터는 가액 기준을 추가로 신설하여 공시가격 기준으로 수도권은 6억 원, 비수도권은 3억 원 이하 주택에 한해 감면혜택을 받도록 감면기준을 강화하겠습니다.

주택임대사업자는 현재 LTV 규제를 받지 않고 금융회사가 자율적으로 60~80% 수준의 LTV를 적용하고 있습니다.

그러나 대책발표일 이후 투기·투기과열지구 내에서는 가계대출과 동일하게 LTV 40% 규제를 적용받도록 하고, 고가주택 구입 목적으로는 주택담보대출을 받을 수 없게 하겠습니다.

특히, 투기지역에서는 이미 1건 이상의 주택담보대출을 가지고 있는 주택임대사업자라면 주택 취득 목적의 주택담보대출을 제한하겠습니다.

니다.

다음으로 서민 주거안정 목적의 주택공급을 충분히 공급하겠습니다.

서울 및 수도권에 교통여건이 우수하고, 주택수요가 많은 지역 중심으로 공공택지 30곳을 추가 공급하겠습니다.

이를 통해 총 30만 호의 주택을 공급할 계획이며, 공공주택을 충분히 공급하여 실수요자에게 실질적 혜택이 돌아가도록 하겠습니다.

입지가 우수한 도심 내 주택공급도 확대하겠습니다.

상업지역 주거비율 및 준주거지역 용적률 상향, 역세권 용도지역 변경 등 도심 내 규제 완화를 포함하여 다양한 주택공급 방안을 지자체와 협의를 거쳐 마련하고, 소규모 정비사업도 활성화하겠습니다.

지자체 협의를 완료되는 대로 순차적으로 소관부처인 국토부에서 발표할 예정이며, 9월 21일 1차로 말씀드릴 수 있을 것으로 계획하고 있습니다.

조세제도와 세정 측면에서 조세정의를 구현할 수 있도록 지속적으로 개선하겠습니다.

우선, 조세제도 측면에서 투명하게 노출되는 근로소득에 비해 상대적으로 미약한 부동산 등 자산보유에 대한 과세를 지속적으로 강화하겠습니다.

금번 종부세 개편도 이런 취지에서 하는 것입니다. 같은 맥락에서 종부세 공정가액 비율은 당초 정부안보다 확대하여 매년 5%p씩 단계적으로 상향 조정하여 2022년까지 100%로 조정하겠습니다.

가격급등 지역의 시세상승분을 반영하여 공시가격을 점진적으로 현실화하고, 주택 유형별·지역별·가격별 형평성이 제고하도록 하겠습니다.

세정 측면에서는 부동산 투기 및 거래에 따른 편법·탈법 상속·증여 등에 대한 자금출처 및 세무조사를 지속적으로 강화해 나가겠습니다.

인터넷 카페 등을 통한 부동산 가격 조작, 허위거래 등 시장교란 행위에 대해서도 모니터링을 강화하는 한편, 국토부에서 9월부터 운영을 개시한 주택임대차정보시스템(RHMS)을 통해 다주택자의 임대소득에 대한 과세관리를 철저히 해 나가겠습니다.

오늘 발표된 주택시장 안정대책은 필요한 조치를 속도감 있게 추진하겠습니다.

세법시행령 및 금융감독규정 개정 등 정부 차원의 조치들은 빠른 시간 내에 완료하도록 하겠습니다.

종부세 개편안은 이미 여당과 협의가 된 만큼 의원입법 형식으로 새로운 개정안을 마련하여 국회 논의가 조속히 이루어질 수 있도록 하겠습니다.

존경하는 국민 여러분, ‘투기와 집값은 반드시 잡겠다.’는 정부의 의지는 확고합니다.

이런 차원에서 현장과 전문가 의견 등을 꼼꼼히 살펴보고, 금융·세제 등에 걸쳐 강도 높은 대책을 마련하였습니다.

공급이 제한된 부동산 시장의 특성과 수도권과 일부 지역의 비이성적 과열을 막기 위한 불가피한 조치임을 이해해 주시기 바랍니다.

이 과정에서 실수요자들을 보호하고, 부담이 가지 않도록 각별한 유의를 했다는 말씀을 다시 한 번 드립니다.

지금과 같은 수도권과 일부 지역에서의 비이성적인 과열현상을 막기 위해서는 국민 여러분들의 협조가 필수적입니다.

이번 대책 발표 이후에도 시장과 계속 소통하면서 후속조치 이행 등 철저한 관리를 해 나갈 계획입니다. 이번 대책으로 정부는 주택시장이 안정되기를 기대합니다.

만약 주택시장이 다시 불안해지는 상황이 벌어진다면 필요한 추가 대책을 신속하게 마련하겠습니다.

국민 여러분들께서도 깊은 관심과 또 적극적으로 지지를 해 주실 것을 당부 말씀드립니다.

감사합니다.

[질문·답변]

※ 마이크 미사용으로 확인되지 않는 내용은 별표(***)로 표기하였으니 양해 바랍니다.

<질문> 예상보다 종부세에 관련된 게 자세하고 또 예상 외로 세계 나온 것 같은데, 일단 상세한 질문은 다음 브리핑 때 하도록 하고요. 일단은 이 종부세를 세계 매긴 배경과 그다음에 시장에 미칠 영향을 어느 정도로 예상하시는지 말씀을 해주셨으면 좋겠고.

공정시장가액비율, 세율 모두 다 건드렸는데, 국회의 논의과정에서 혹시나 이게 조금 바뀔 가능성도 있을 것 같은데, 그 부분에 대해서 말씀 좀 해주십시오.

<답변> (김동연 부총리) 네, 제가 답변을 드리겠습니다. 종부세는 지난번에 정부가 종부세 개편안을 확정을 해서 국회에 낸 바가 있습니다. 그때 저희가 세 가지 원칙을 얘기를 했습니다.

첫 번째는 공평과세를 위해서 종부세를 포함한 보유세를 강화하겠다는 것이었고요. 두 번째는 그렇지만, 자산에 대한 과세라는 점을 감안해서 점진적으로 하겠다는 원칙을 세웠고. 세 번째는 종부세, 증세로 인해서 생기는 재원은 전부 다 지역 균형 발전을 위해서 전액 다 쓰겠다는 세 가지 원칙을 발표한 바 있습니다.

그와 같은 원칙에 따라서 지난번에 정부가 종부세안을 확정을 지었습니다. 물론, 그 안을 확정할 적에는 조세특위의 검토한 검토안을

기초로 해서 만들었습니다.

최근에 아까도 말씀드린 수도권과 일부 지역의 비이성적인 투기에 따른 부동산시장 안정이라고 하는 시장상황을 감안해서 두 번째 원칙이었던 종부세의 점진적 인상을 이번에 당긴 것으로 이렇게 이해를 해주시면 좋겠습니다. 그것이 종부세를 이번에 개편하게 된 배경이라고 생각하시면 되겠습니다.

다시 한 번 말씀드리면, 당초에 갖고 있었던 종부세와 더 넓게는 보유세에 갖고 있었던 정부의 기본원칙에 따라서 한 것이고, 다만 시장상황에 따라서 조금 단계적으로 하기로 한 종부세 인상방안을 조금 당겨서 한 것이다, 이렇게 말씀을 드릴 수가 있겠습니다.

이번에 정부가 보유세, 종부세를 강화하면서 예상되는 세수 측면에서의 효과는 우선 지난번... 이제까지 종부세 전체 세수규모가 한 3,000억 정도 됩니다. 그리고 지난번 정부의 개편안으로 인해서 약 한 1,500억 정도의 증세가 예상이 돼서 약 4,500 정도가 걸릴 것으로 예상을 했습니다만, 이번에 오늘 발표한 종부세 개편 방안에 의하면, 당초의 3,000억 기준으로 하면 약 4,200억 정도의 증세가 예상이 되고요. 당초 정부안 기준으로 하면 2,700억 정도의 증세가 예상이 됩니다.

오늘 발표한 것처럼 국회와 지자체와 협의를 좀 더 거쳐야 되겠지만, 정부입장에서는 이번 개편으로 더 걷히는 증세분에 대해서는 서민 주거안정 쪽으로 돈을 씌으로써 많은 자산을 갖고 계신 분들에게서 걷은 종부세의 추가세원을 우리 서민들 주거안정에 쓰는 것으로 하려는 것이 정부의 생각입니다. 이 재원으로 다른 용도에 쓸 생각은

전혀 없다는 말씀을 드립니다.

부동산시장 안정을 위해 오늘 여러 가지 대책과 같이 종합적으로 조화롭게 결합이 돼서 이와 같은 중부세 인상 조치가 앞에 말씀드린 보유세 강화방안의 정부의 기본적인 원칙을 달성함은 물론, 다른 조치들과 함께 조화롭게 이번에 부동산시장 안정화에 기여를 할 것으로 저희는 기대를 하고 있습니다.

중부세 개편안은 국회에서 법안 심의를 거쳐야 되는 사안이기 때문에 국회 논의과정에서 정부는 최대한 적극적으로 참여를 해서 정부의 안이 관철될 수 있도록 최대한 논의를 드리겠다는 말씀을 드립니다.

공정가액비율에 대해서는 당초에는 5%씩 2년간에 걸쳐서 올릴 계획이었습니다. 80%인 수준을 90%까지 올리고, 그 이후에 적절한 시장상황을 봐서 100%까지 올릴 계획이었습니다마는, 이번 개편안에서는 100%까지 올리는 안을 확정을 지어서 매... 4년 동안 5%p씩 올려서 100% 달성하겠다는 결정을 했다는 말씀을 드립니다.

이상입니다.

<질문> 주택공급과 관련해서 구체적인 내용이 별로 없는 것 같은데, 공급 관련해서 지금 보면 사전유출 논란도 조금 있고 해서 앞으로 좀 쉽지 않아 보이는데, 앞으로 어떻게 추진할지 구체적인 설명 좀 부탁드립니다.

<답변> (김동연 부총리) 국토부 장관께서.

<답변> (김현미 국토부 장관) 부총리께서 자세한 내용을 말씀을 드렸는데요. 21일에... 저희가 지금 지방자치단체와 절차를 진행하고 있습니다. 그런데 법에 절차와 시간이, 시일이 정해져 있기 때문에 그것이 종료되는 21일에 구체적인 입지와 그다음에 수량 이런 것들을 말씀드리고, 그린벨트 해제와 관련된 문제들도 그때 종합적으로 여러분께 말씀드리도록 하겠습니다.

<질문> 과표 기준 신설과 세율 인상으로 종부세 부과대상이 크게 늘어날 것 같은데 얼마나 늘어나는지 하고, 조세 저항에 대한 대비책이 있으신지 하고요.

그다음에 조정대상지역 2주택자 이상에 대한 세율 차등은 '특정지역에 대한 차별'이라는 측면에서 위헌 논란도 있을 수 있을 것 같은데, 어떻게 보시는지 부총리께 질문드립니다.

<답변> (김동연 부총리) 인원이 늘어나는 숫자에 대해서는 이따가 우리 세제실장과 차관보, 또 우리 국토부와 금융위 1급들이 할 적에 자세한 내용은 얘기를 하도록 하기로 하겠고요. 아무래도 종부세에 대해 관심이 많은 것 같습니다. 종부세 이번 개정으로 인한 효과에 있어서 아까 우리 매경의 조 차장께... 대한 질문에 제가 답변을 올렸는데 우리 또 이 차장이 얘기를 하셨으니까 조금 더 구체적인 사례를 가지고 얘기하면 조금 이해하시기 쉬울 것 같습니다.

이번 종부세의 특징은 3주택 이상자, 그다음에 조정지역 내의 2주택자에 대한 과세 강화가 가장 큰 특징입니다. 다시 말씀드리면, 지금의 이 종부세를 점진적으로 올리겠다고 하는 정부의 두 번째 원칙을

이번에 시장상황을 봐서 앞당겨서 하는 것으로 했는데, 하면서 역점을 뒀던 것은 투기 수요의 차단이라는 목적하에서 다주택자에 대한 종부세의 부담을 보다 강화했다는 것이 특징이 되겠습니다. 그중에서도 3주택 이상자, 그리고 조정지역 내의 2주택자에 대해서는 특히 강화를 했습니다. 만약에 2주택자라고 하더라도 조정지역 외라고 하면 강화된, 아주 강화된 적용대상이 되지 않는 것입니다.

제가 그 사례를 한번 예를 들어보겠습니다. 만약에, 대신에 1세대 1주택자의 경우에는 종부세 부담에 있어서 일정한 고가 주택 기준으로 해서 강화했다는 말씀을 드립니다. 그렇지만 강화한 정도가 아까 말씀드린 3주택자나 또 조정지역의 2주택자보다는 강도가 좀 약하다, 이렇게 말씀드립니다.

아까도 말씀드렸지만 다주택자를 중심으로 한 투기세력에 대해서는 확실하게 정부가 이번에 과세를 강화했고요. 실수요자인 1세대 1주택자에 대해서는 가급적 보호를 하려고 했다는 측면이라는 말씀드립니다.

종부세 1세대 1주택자의 경우 예를 들어보겠습니다. 과표 3억 원 기준입니다. 과표 3억 원 기준이면 시가가 18억 원짜리 주택입니다. 1세대 1주택자의 경우입니다. 이 경우에는 현재 종부세가 94만 원입니다. 정부의 지난번에 냈던 안에 의하면 99만 원으로 5만 원 올라가는데, 오늘 발표한 수정안에 따르면 과표 3억 원, 시가 18억 원짜리 주택을 가지신 분들의 종부세는 104만 원이 됩니다. 다시 말씀드리면, 18억 짜리 주택을 가지신 분의 종부세는 10만 원 정도 올라간다고 보시면 되겠습니다.

반면에 3주택 이상자 또는 조정지역 내의 2주택 이상자가 비슷한 가액의 주택을 소유한 경우입니다. 이 경우에는 저희가 19억 원짜리를 예를 들겠습니다. 합산 시가 19억 원입니다. 주택을 2채 또는 3채 갖고 있다고 하더라도 과표 6억 원, 합산 시가 19억 원짜리입니다. 이런 분들의 경우에는 현재 종부세가 187만 원을 내고 계십니다. 이런 분들이 당초의 정부안, 지난번에 낸 것에 따르면 228만 원으로 약 40~50만 원 오르는데, 오늘 저희가 발표한 종부세 수정안에 의하면 415만 원 부담하시게 됩니다. 다시 말씀드리면 187만 원에서 415만 원으로 2배 이상 뛰게 됩니다.

이와 같은 금액들이 예를 들어서 12억 원, 과표 기준으로 하게 되면 합산 시가 30억 원짜리입니다. 2주택 또는 조정지역 내 2주택 또는 3주택자의 경우에는 현재 554만 원의 종부세를 내고 있습니다만, 오늘 개편안에 의하면 1,271만 원을 부담하는 이런 결과가 되도록 하겠습니다.

조세저항문제나 위헌문제에 대해서 저희는 검토를 해봤습니다만, 우선 위헌문제에서는 크게 문제가 없을 것으로 생각합니다. 특정한 조정지역 또는 전국적으로 하더라도 3주택 이상자에 대한 것이기 때문에 이것에 대해서 위헌 시비까지는 가지 않을 것이다, 하는 그런 말씀드리고요.

조세저항 측면에 있어서도 아까 말씀드린 것처럼 조정지역 내 2주택자 또 전국적으로 3주택자 이상에게 대폭 강화한 것이기 때문에 여러 가지 시장상황이나 또 투기수요를 억제하겠다고 하는 정부의 취지가 일반 국민 정서와도 상당히 부합하는 것이라고 하기 때문에 크게 조세 저항 문제에 있어서 큰 문제는 없지 않을까 하는 것이 저희 정

부의 판단이라는 말씀을 드립니다.

<질문> 여기 기존에 대출 부분에서 문제 삼았던 부분이 전세자금 대출하고 임대사업자 대출이었는데 이번에 새롭게 다주택자에 대해서 주택담보대출을 금지하는 부분이 새롭게 추가가 됐거든요. 이런 부분이 갑자기 들어가게 된 어떤 취지라고 해야 될까요? 그런 게 궁금하고요.

한 가지 더 여쭙보고 싶은데, 이번 대책으로 지금 부동산 투기하기가, 투기수요가 진정될 것으로 보시는지. 그리고 만약에 이게 진정이 안 된다면 추가 대책도 생각하고 있으신지 궁금합니다.

<답변> (김동연 부총리) 앞에 것은 우리 최 위원장님이 답변하시고 뒤에 것은 제가 답변하도록 하겠습니다.

<답변> (최충구 금융위 위원장) 당초에 말씀하신 것처럼 전세자금보증 문제하고 또 주택임대사업자에 대한 대출 규제 정도가 거론됐었습니다. 그런데 이번에 추가로 다주택자에 대해서 대출을 규제하는 것이 들어갔는데, 그 근본 취지는 그렇습니다.

조금 전에 종부세는 다주택 보유자에 대해서 부담을 사후적으로 높이자는 것이라면 대출규제 새로 도입된 부분은 앞으로 은행 돈을 빌려서 지금 살고 있는 집 이외에, 또 자기가 살고자 하는 집 이외에 추가로 주택 구입하는 것은 막겠다는 취지입니다.

본인이 돈이 많아서 그 돈을 가지고 추가로 주택을 구입하는 것은 어쩔 수가 없지만 그런 투기적인 수요에 은행이 금융을 지원하지 못

하도록 하겠다는 것이 취지입니다.

<답변> (김동연 부총리) 두 번째 질문에 대해서는 제가 답변을 드리도록 하겠습니다. ‘이번 대책으로 부동산 시장이 안정이 될 것이냐?’ 하는 질문인데, 저희는 이번 대책으로 부동산 시장에 안정이 올 것으로 기대를 하고 있습니다. 저희가 부동산 관련된 정책을 하면서 갖고 있는 원칙이 모두에도 말씀드렸지만 크게 세 가지입니다.

첫 번째가 투기 억제, 두 번째가 실수요자 보호, 세 번째가 맞춤형 대책입니다. 이번에 다주택자에 대한 저희가 과세 강화나 금융 강화를 한 것은 어떻게 보면 투기 억제에 대한 대표적인 정책이 되겠고요. 또 임대사업자에 대한 혜택을 축소하는 것은 어떻게 보면 맞춤형 대책입니다.

최근에 비이성적인 부동산 시장의 투기가 좋은 취지임에도 불구하고 우리가 임대사업을 확대하려고 하는 것에 대한 사례를 조금 악용하는 그런 것으로 인한 것도 있다는 판단하에서 맞춤형으로 했던 것이고.

실수요자 보호를 위해서는 금융이나 또 세제 측면에서도 1세대 1주택에 대해서는 최대한 보호하고 또 영향이 가지 않도록 함과 동시에 여러 가지 주택공급정책을 통해서 실수요자를 보호하고 또 도와드리려고 하는 측면에서 대책을 만들었습니다.

이와 같은 세 가지 원칙하에서 만들었는데, 그렇기 때문에 저희는 부동산 시장에 이번 대책으로 안정을 기할 것으로 믿고 있습니다.

두 번째로 드리고 싶은 말씀은, 이와 같은 부동산과 관련된 주택 대책을 내면서 중요한 것은 대책으로 끝나는 것이 아니라, 대책 발표로 끝나는 것이 아니라 대책을 낸 이후의 사후 관리가 대단히 중요하다는 생각을 합니다.

이와 같은 대책들이 정말로 현장에서 잘 이행되고 있는지, 또 현장에서 이행되는 중에 행정적으로 또 현장에서 또는 실무적으로 우리가 조금 더 보완할 것은 없는지에 대해서는 정부부처는 최대한 주의를 기울이면서 이 대책들이 현장에서 효과를 낼 수 있도록 노력하는 것이 대단히 중요하다고 생각합니다.

그리고 그와 같은 조치들은 우리 정부의 여러 가지 관계부처 협의나 행정조치를 통해서 가능하기 때문에 오늘 대책이 발표된 이후에 조금도 주의를 게을리 하지 않고 모니터링하면서 현장에서 필요한 사항에 대해서 보완을 계속해 나가도록 하겠습니다. 그와 같은 것을 통해서 앞으로 이 부동산 안정을 위해서 최대한 노력하겠다는 말씀을 드리고.

마지막으로 지금 질문하신 만약에 이번 대책으로라도 부동산 시장이 안정화가 되지 않을 경우에 대한 질문을 하셨습니다. 그런 상황이 생기지 않을 것으로 저희가 최대한 노력을 하겠습니다만, 만약 그런 일이 생긴다면 아주 신속하게 추가 조치를 할 것이라는 말씀을 드립니다. 요컨대 투기와 집값에 있어서는 정부가 반드시 잡겠다고 하는 강력한 의지를 다 시 한번 재천명합니다.

이번에 대책을 만들면서도 오늘 발표한 대책 외에 여러 가지가 저희 같이 검토를 했습니다만, 오늘 발표는 아까 말씀드린 투기 억제,

실수요자 보호, 맞춤형 대책이란 측면에 맞는 대책을 오늘 발표한 것입니다.

이 대책으로도 부동산 시장에 불안정한 경우가 생기지 않도록 최대한 노력하겠습니다만, 만약 그런 일이 생긴다면 신속하게 추가 조치를 통해서 반드시 부동산시장 안정화 조치를 취하겠다는 말씀을 드립니다.

<질문> 13페이지에 보면, 분양 관련 내용이 있는데요. 여기 중간에 '무주택기간 요건 강화'해서 분양권·입주권 소유자 주택 소유로 간주하는 부분인데, 이게 양도세 할 때 1주택으로 본다는 그런 말씀이신 거죠? 지금까지는 분양권을 안 봤잖아요. 어떤 내용이에요?

<답변> (김동연 부총리) 예, 내용 아주 실무적인 내용인 것 같으니까 이따가 우리 세제실장과 차관보하고 할 적에 조금 정확하게 기술적인 얘기를 해주는 것이 더 정확할 것 같습니다. 정확한 답변을 위해서 이따가 우리 세제실장과 국토부의 담당주택실장과 같이 하도록 그렇게 하겠습니다.

<이찬우 기획재정부 차관보>

안녕하십니까? 기획재정부 차관보입니다.

배포해 드린 주택시장 안정대책 내용을 간단하게 설명드리도록 하겠습니다.

먼저 1페이지, 주택시장 동향 및 평가가 되겠습니다.

잘 아시다시피 전국 주택가격은 안정세입니다만, 서울 주택가격은 7월부터 상승폭이 확대되고 있고, 특히 서울 인근지역, 서울 아파트 가격의 경우에 서울 강남뿐만 아니라, 서울 인근지역으로 점차 확산 되는 모습입니다.

이러한 부동산시장의 특징은 최근에 풍부한 시장 유동성하에서 가격상승 기대가 확산되면서 매도물량이 감소하는 공급자 우위의 시장이라고 봐집니다.

그리고 특히, 갭투자 비중이 크게 증가하는 등 투기 수요가 가세 되는 모습입니다.

이와 함께 실수요자들이 내집 마련에 대한 불안감이 확산되면서 추격매수 심리도 확산되고 있습니다.

따라서 서민의 주거안정과 근로의욕과 경제하려는 의지 저하, 자원배분 왜곡 등 국민경제 전반의 활력을 저해하는 문제를 해결하기 위해서 이번에 주택시장 정상화 안정대책을 마련했습니다.

다음 2페이지, 추진방향이 되겠습니다.

앞서 모두말씀에서 말씀드린 대로 이번 대책은 그간 정부가 밝혀왔던 투기수요 근절, 맞춤형 대책, 실수요자 보호라는 3대 원칙에 따라서 마련되었습니다.

그에 따라서 종부세 강화, 그리고 다주택자에 대한 금융세제 규제

강화, 그리고 주택임대사업자에 대한 세제·금융규제 강화, 주택공급 확대 그리고 조세정의 확보, 그리고 지방 주택시장에 대한 맞춤형 지원방안을 마련하였습니다.

상세한 내용은 다음 페이지에서 설명드리도록 하겠습니다.

먼저, 주요 추진과제가 되겠습니다.

첫 번째로 투기 차단과 실수요자 보호가 되겠습니다.

이를 위해서 종합부동산세를 강화하겠습니다.

이를 위해서 3주택 이상 보유자와 조정대상지역 내 2주택자 보유자에 대해서 추가과세 하도록 하겠습니다.

당초에는 3주택 이상 보유자에 대해서만 추가과세 했습니다만, 앞으로는 3주택 이상 보유자와 조정대상지역의 2주택 보유자에 대해서 동일하게 현행대비 0.1~1.2%p 세율을 인상하도록 하겠습니다.

다음, 4페이지 되겠습니다.

그리고 조정대상지역 이외의 2주택과 고가 1주택에 대해서도 세율 인상을 하도록 하겠습니다.

이를 위해서 먼저, 과표 3억~6억 구간을 신설하고, 3억 원 초과 6억 원 이하에 대해서는, 3억 원 초과부터는 세율을 0.2~0.7%p씩 인상하도록 하겠습니다.

그리고 전체적인 세부담 상한도 상향조정 하도록 하겠습니다.

현재 정부안으로 봐서는 전년대비 늘어나는 정부 종합부동산세 부담이 한도가 150%였습니다만, 앞으로는 조정대상지역 2주택자와 3주택 이상자에 대해서는 150%에서 300%, 그리고 1주택자와 기타 2주택자에 대해서는 현행 유지하는 방안을 추진하도록 하겠습니다.

두 번째는 다주택자에 대해서 주택담보대출 관련 규제를 강화하도록 하겠습니다.

2주택 이상 보유세대에 대해서는 규제지역, 즉 투기지역, 투기과열지역, 그리고 조정대상지역 내에 대한 주택 신규 구입을 위한 주택담보대출을 전면 금지하도록 하겠습니다.

다음, 5페이지 되겠습니다.

1주택 세대에 대해서는 규제지역 내에 대해서 신규로 주택을 구입하기 위해서 주담대를 할 경우에는 원칙적으로 금지합니다만, 일부 예외를 허용합니다.

그 예외의 경우는 추가 주택구입을 할 경우에는 이거나 부모봉양 등 실수요이고, 그리고 기존 주택을 2년 이내에 처분한 경우에는 허용을 하도록 하겠습니다.

또한, 규제지역 내 고가주택 구입 시에는 실거주 목적인 경우에는 주택담보대출을 허용하도록 하겠습니다.

즉, 무주택세대가 주택구입 이후에 2년 내 전입할 경우 예외적으로 허용하고, 그리고 1주택세대의 경우는 최장 2년 이내에 조건부 처분을 해야만 합니다.

이러한 1주택자와 그다음에 고가주택에 대한 차주의 약정을 위반할 경우에는 관련 주택 대출을 3년간 제한하도록 하겠습니다.

다음, 6페이지에 있는 부분 '실수요자 보호방안'은 앞서 간단히 말씀드렸습니다만, 그것을 상세히 설명한 자료니까 참고해 주시기 바랍니다.

다음, 7페이지 되겠습니다.

생활안정자금 목적의 주택담보대출도 일부 제한을 하도록 하겠습니다.

저희가 파악하기로는 생활안정자금으로 인한 주택담보대출을 가지고 갭투자로 활용하는 사례가 있다고 판단되기 때문입니다.

그래서 먼저, 1주택 세대에 대해서는 현행과 동일한 LTV·DTI를 적용합니다만, 2주택 이상에 대해서는 10%p씩 강화하도록 하겠습니다.

물론, 생활안정자금을 주택구입 목적으로 유용하지 못하도록 철저한 사후관리 방안도 함께 마련할 계획으로 있습니다.

즉, 담보대출... 생활안정자금으로 대출받고 난 다음에 주택을 추가 구입하지 않겠다는 약정을 체결하고, 이를 주기적으로 점검한 이후에 주택 구입을 한 것이 확인될 경우에는 불이익을 부과하고, 대출 회수, 그리고 관련 신규대출을 3년간 제한하는 조치가 되겠습니다.

다음 8페이지, 전세자금보증과 관련 대출이 되겠습니다.

2주택 이상자에 대해서는 전세자금 대출에 대한 공적보증을 원칙적으로 금지합니다. 그리고 1주택자의 경우는 부부합산소득이 1억 원 이하일 경우, 1억 원 이하까지 보증을 제공하도록 하겠습니다. 그리고 보증자리론 소득기준을 초과한 경우는 보증요율 상향 조정하도록 하겠습니다.

그리고 아마 이 경우에도 무주택자에 대해서는 소득과 상관없이 공적 보증을 제공하게 됩니다.

그리고 이런 전세대출건에 대해서는 실제로 주기적으로 실거주와 주택보유수 변동 여부를 확인해서 이를 이행하지 않을 경우에는 전세대출을 회수하거나 보증에 대한 연장을 제한하도록 하겠습니다.

다음 9페이지 되겠습니다.

1주택자 특례를 실수요자 중심으로 전면 개편하도록 하겠습니다.

고가 1주택자에 대한 장기보유특별공제의 요건을 강화합니다.

현재 고가 1주택자의 경우에도 거주기간 요건 없이 보유기간에 따

라서 80%의 장기보유특별공제 적용합니다만, 앞으로는 2년 이상 거주한 경우에만 장특공제를 동일한 것을 적용하도록 하겠습니다.

그리고 조정대상지역의 일시적 2주택에 대하여는 중복보유 허용기간도 단축하도록 하겠습니다.

현재 일시적 2주택자의 경우에 대해서 3년 이내에 종전주택을 양도할 경우에 양도세를 비과세하고 있습니다만, 이를 2년 이내로 단축하도록 하겠습니다.

다음 10페이지, 주택 임대사업자에 대한 과도한 세제혜택 조정이 되겠습니다.

먼저, 조정대상지역 내 신규로 취득해서 임대주택을 할 경우에는 양도세를 중과하도록 하겠습니다.

현재는 양도세 중과가 배제돼 있습니다만, 앞으로는 새롭게, 이 대책 발표 이후에 새롭게 주택을 취득해서 임대 등록할 경우에도 양도세를 2주택의 경우에는 일반세율에서 플러스 10%p, 3주택 이상인 경우는 일반세율에서 플러스 20%p의 양도세를 중과하도록 하겠습니다.

그리고 중부세의 경우도 대책 발표 이후에 신규로 취득해서 임대 등록할 경우에도 중부세를 합산해서 과세하도록 하겠습니다.

다음 11페이지 되겠습니다.

등록 임대주택에 대한 양도세 감면 가액기준 신설이 되겠습니다.

현재 등록을, 현재 임대주택 등록을 한 경우에 양도세를, 10년 이상 임대할 경우에는 양도세를 100% 면제하거나 장기보유특별공제를 50% 또는 70%를 감면해 주고 있습니다.

앞으로는 이런 양도세 감면 요건으로서 주택가액 기준을 신설하도록 하겠습니다. 즉, 수도권에는 6억 원, 비수도권에는 3억 원 이하의 주택에 한해서만 앞서 말씀드렸던 양도세와 장기보유특별공제 감면 혜택을 부여할 계획입니다.

그리고 주택임대사업자에 대해서 대출규제도 강화하도록 하겠습니다.

투기지역과 투기과열지구에 대한 주택을 담보로 임대사업자가 대출 받을 경우는 개인주담대와 같이 LTV를 40%를 도입하도록 하겠습니다.

또한, 이들 지역 내에서 고가주택을 신규 구입하기 위한 주택담보대출은 원칙적으로 금지하도록 하겠습니다.

다음 12페이지 되겠습니다.

이미 주택담보대출을 보유한 임대사업자가 투기지역 내 주택취득 목적으로 신규로 주담대 할 경우도 금지하도록 하겠습니다.

이러한 임대업 대출의 용도의 사용 형태를 점검을 강화해서 사업 활동과 무관한 용도로 유용할 경우에는 대출금의 회수와 그리고 임대

업 관련 대출을 5년간 제한하도록 하겠습니다.

그리고 임대차·매매 등 시장관리도 강화하도록 하겠습니다.

현재 실거래 신고기간이 계약 후 60일입니다만 이를 30일로 단축하고, 거래 계약, 무효, 취소 또는 해제 시 신고의무를 부여하도록 하겠습니다.

그리고 허위신고의 금지 규정도 신설하고, 위반할 경우에는 3,000만 원 이하의 과태료를 부과하도록 하겠습니다.

그리고 자금조달계획서에 대한 기존 주택 보유현황, 현금증여 등 신고사항을 추가하고 다주택자에 의한 과다 대출과 증여에 대한 조사도 강화하도록 하겠습니다.

또한, 일부 인터넷을 통한 집주인의 호가담합, 시세왜곡, 시세조종 행위에 대해서는 별도 제재방안을 마련하도록 하겠습니다.

다음 13페이지 되겠습니다.

투기지역과 투기과열지구 내에서 주택도시기금을 통한 민간임대 매입자금 용자를 중단하고, 그리고 임대사업자의 임대조건 및 양도금지 위반에 대한 과태료 상향 조정도 추진하도록 하겠습니다.

그리고 앞으로 RTI 규제수준의 적정성을 검토해서 임대업대출의 건전성 제고 방안도 금년 중에 마련하도록 하겠습니다.

분양 시장 관련해서는 부정 청약자에 대한 공급계약 취소를 의무화하고, 무주택자의 청약 당첨기회를 확대하도록 하겠습니다.

이를 위해서 무주택기간 요건을 강화하고, 그리고 추첨제의 경우에는 무주택자에 우선 추첨 기회를 부여하도록 하겠습니다.

그리고 수도권 분양가 상한제 주택에 대해서는 전매제한 기간 확대든지 거주 의무기간을 설정하도록 하겠습니다. 관련된 상세내용은 14페이지에 설명되어 있으니 참고해 주시기 바랍니다.

다음은 15페이지 되겠습니다.

서민 주거안정 목적의 주택공급도 확대하겠습니다.

먼저, 신규 수도권 공공택지 공급하도록 하겠습니다.

수도권 내 교통여건이 좋은 지역을 중심으로 신규 공공택지를 30곳 정도 개발해서 30만 호를 공급하도록 하겠습니다.

이를 위해서 도심 내 유희부지, 그리고 그린벨트를 활용하고, 그리고 이를 통한 공급된 토지에 대해서는 전매제한, 그리고 거주 의무 요건 강화 등을 통해서 적정 이익을 환수하도록 하고, 앞으로 실수요자 주택수요에 따라서 공공임대와 분양비율을 탄력적으로 적용하도록 하겠습니다.

도심 내 주택공급 활성화를 위해서 지자체와 협의해서 도심 상업지역 주거비율과 준주거지역 용적 상향 등을 추진하도록 하겠습니다.

다음 16페이지 되겠습니다.

조세제도와 세정 측면에 대해서도 노력을 강화하도록 하겠습니다.

조세제도 측면에서는 종부세 공정시장가액비율을 추가로 상향조정합니다. 즉 매년, 현재 80%입니다만, 매년 5%p 상향조정해서 2022년에는 100%로 달성하도록 하겠습니다. 그리고 공시가격을 현실화하도록 하겠습니다.

조세행정 부문에서는 부동산 투기와 그리고 편법·탈법 상속·증여에 대한 자금 출처조사와 세무조사를 지속 강화하도록 하겠습니다.

그리고 시장교란행위를 모니터링하고 9월부터 개통된 주택임대차정보시스템(RHMS)을 통해서 과세관리를 강화하도록 하겠습니다.

다음 17페이지, 지방 주택시장에 대한 맞춤형 대응이 되겠습니다.

지방시장의 미분양 증가에 대비해서 미분양 관리지역 지정기준을 완화하고, 그리고 이들 지역에 대한 세입자 보호를 위해서 전세보증금 반환보증 위축지역에 대한 특례를 도입하도록 하겠습니다.

즉, 보증가입 신청기한 연장이라든지, 임대인에 대한 구상권 행사, 지연배상금 부과에 대한 일정기간 면제 등을 추진하도록 하겠습니다.

그리고 이들 미분양 관리지역에 대해서는 관리지역의 분양 수급조절을 하기 위해서 분양보증 발급 예비심사제도를 강화하고, 그리고

공공 부문에서는 주택공급 억제를 위해서 LH 공공택지 공급시기도 조절하도록 하겠습니다.

그리고 지방 미분양 현황을 고려해서 2019년 이후에는 일반 공공분양주택의 착공 예정물량에 대한 사업시기도 조정하도록 하겠습니다.

다음 18페이지는 종합부동산세 개편 효과를 간단히 설명드리겠습니다.

앞서 말씀드린 대로 종합부동산 개편에 따라서 종전에, 당초 정부안에 따르면 종합부동산, 주택 부문에서 종합부동산세 대상은 2만 6,000명 정도였습시다만, 개편안에 대해서는 27만 명 정도로 예상되고, 그리고 관련된 세수효과는 4,200억 정도, 당초보다 한 2,700억 더 증가한 것으로 봐집니다.

그리고 다음 19페이지 보면 종부세 부담 계산사례가 있습니다만, 간단하게 말씀드리면, 1세대 1주택자에 대해서는 세부담이 크게 늘어나지 않습니다만, 조정지역 2주택 내 2주택자라든지 3주택 이상자에 대해서는 다소 부담이 확대되는 것으로 계산되었습니다. 참고해 주시기 바랍니다.

이상 설명을 마치겠습니다.

[질문·답변]

※마이크 미사용으로 확인되지 않는 내용은 별표(***)로 표기하였으니

양해 바랍니다.

<질문> ***

<답변> (이문기 국토부 주택토지실장) 추첨제 질문에 대해서 답변을 드리겠습니다. 일단 전반적으로 설명을 드리자면, 지금까지는 당첨이 돼서 전매제한기간 끝나서 입주할 때까지 전매를 해버리면 이게 이제 계속해서 입주할 때까지는 무주택자로 남아 있었습니다.

그러니까 예를 들어서 저희가 아파트 청약을 해서 당첨이 됐는데, 입주하기 전에 분양권을 전매를 하면 다시 무주택자가 돼서 과거의 무주택기간이 살아 있었습니다.

그런데 이제 앞으로는 세법상에 주택으로 간주되는 입주권뿐만 아니라, 분양권에 대해서도 그 당첨된 사실이 있으면 무주택자가 아닌 것으로, 주택 소유자인 걸로 간주하는 걸로 제도개선을 하겠다는 의미가 되겠습니다.

그리고 거기에 더해서 저희가 투기과열지구 같은 경우에 8호 초과분에 대해서는 50%를 추첨제로 하고 있고, 그다음에 조정대상지역에 대해서는 8호 이하가 25%가 추첨제 분량입니다, 예를 들자면. 그런데 그 경우에는 지금까지는 일괄적으로 추첨을 했는데, 지금은 무주택자에게 우선적으로 추첨할 기회를 주고, 그 나머지 부분에 대해서 무주택자가 아닌 분들한테 추첨 기회를 주겠다는 그런 얘기가 되겠습니다.

<질문> ***

<답변> (김태현 금융위 금융정책국장) 먼저 여기 보시면, 5페이지 ‘1주택 세대’ 제가 설명을 드리겠습니다.

1주택 세대는 규제지역 내에서 신규 구입을, 주택 신규 구입을 위한 주택담보대출을 원칙적으로 금지하는데 예외로 허용하겠다고 하고, 밑에 저희들이 ‘이사·부모봉양 등 실수요이거나 불가피한 사유로 판단되는 경우 예외 허용’ 해놓고 그 옆에 ‘기존 주택을 최장 2년 이내에 처분하는 경우, 거주 변경·결혼·봉양 등’ 등이라고 되어 있는 그 사례들이 많이 있습니다. 이것 말고 더 많이 있고.

기존 앞에 이것은 기존에 살고 있던 주택을 매각해서 결과적으로 1주택이 되라는 이야기이고. 밑에 것은, 기존 주택 보유 인정 부분은 기존에 살고 있는 것 외에 새로 사는 것도 인정해 주겠다는 겁니다. 그러니까 기존 주택을 안 팔아도 되는 걸 인정해 주는 게 ‘무주택자인 자녀의 분가, 타 지역에서의 거주 중인 60세 이상의 부모의 별거 봉양 등’이라고 저희가 써놓은 게 이것 외에도 다른 사유들이 있습니다.

그것은 좀 뒤에 보시면, 실수요자 보호방안. 뒤쪽에 한번 보시겠습니까? 6페이지. 6페이지 ‘실수요자 보호방안’ 보시면, ‘1. 기존 주택 매각이 필요한 경우’ 이건 2년 처분 조건부입니다.

첫 번째가 ‘내집 키우기’. 집을 키워 나가는 가정에서 거주지를 변경하고자 하는 경우, 그다음에 결혼, 동거·봉양 등을 위해서 일시적으로 신규 취득을 하는 경우, 그 외에 부득이한 사유 여기 보시면, 학교 취학, 근무상의 형편, 그다음에 질병 치료, 학교폭력으로 인한 전학,

이게 소득세법에 여러 가지 정해 있던 그런 부분을 다 인정해 줄 거고요.

두 번째, 기존주택 보유로 인정하는 부분도 거기에 보시면, ‘무주택자, 동일 세대를 구성하는 무주택자인 자녀의 분가, 서민층이 내집 마련을 목적으로 규제지역 내에서 주택을 신규 취득하는 경우’.

<질문> ***

<답변> (김태현 금융위 금융정책국장) 예, 열거할 겁니다.

<질문> ***

<답변> (김태현 금융위 금융정책국장) 거기에 보시면, 그 위에 보시면, 위에 한번 보세요. ‘현행 무주택자와 동일한 LTV·DTI 비율 적용’ 이렇게 되어 있고, ‘그 외에 예상치 못한 경우를 위해 예외 규정’, 이에 준하는 차주를 마련하여서 금융회사 여신심사위원회 대출을 승인을 받도록 하면, 구체적으로 열거한 이 외의 특별한 사유가 있는 경우에도 여신심사위원회의 승인을 받아서 해주도록 할 계획입니다.

그다음에 두 번째 질문이 뭐였습니까?

<질문> ***

<답변> (김태현 금융위 금융정책국장) 생활안정자금.

<질문> ***

<답변> (김태현 금융위 금융정책국장) 네?

<질문> ***

<답변> (김태현 금융위 금융정책국장) 예. 생활안정자금 유용 사례는 은행들이 확인하도록 그렇게 할 생각입니다.

첫 번째는 주택 보유 여부를 주기적으로 이렇게 확인할 수 있도록 그렇게 하고, 저희가 홈즈(주택소유확인시스템) 거기서 저희들이 자료를 받을 예정입니다.

그다음에 마지막으로 전체자금보증과 관련해서 보증기관이 저희가 있고, HUG가 있고. 주택금융공사가 있고 HUG가 있고, SGI 서울보증보험이 있습니다.

서울보증보험은 민간기관이기 때문에 저희들이 지금 금지하고 있는 것은 소득 요건, 1주택자인 경우에 소득 요건을 적용해서 1억 원 이상인 경우에는 보증을 저희들이 안 해주도록 그렇게 아마 HUG와 저희는 되어 있는데, 그 부분은 어떻게 되느냐?

소득 요건을 넘어가는 부분은 저희들이 SGI를 ‘소득 요건을 넘어가는 사람 해주지 마라.’고 이렇게 하기는 저희들이 사실상 곤란합니다. 다만, 여기 나와 있는 2주택자 이상인 그런 부분에 대한 전세보증은, 전세보증이란 그 자체가 어려운 사람들의 전세, 어려움을 도와주기 위해서 보증을 해주라는 것인데, 집이 두 채나 있는 사람이 전세를 보증하는 것에 대해서 SGI가 보증을 하는 것은 정부정책에 조금

어긋나는 그런 면도 있고 해서 저희들이 협조를 요청하려고 그렇게 생각하고 있습니다.

<질문> ***

<답변> (이문기 국토부 주택토지실장) 첫 번째 질문 주신 게 추첨제 해당 지역을 말씀하셨나요?

<질문> ***

<답변> (이문기 국토부 주택토지실장) 이것은 특별히 저희가 지역적인 범위를 제한을 두고 있는 것은 아니고 모든 청약제도에 적용을 하게 됩니다.

그리고 두 번째 질문 주신 부분에 대해서는 기존에 저희가 8.2 대책을 하면서 여러 가지 수요... 어떤 과열 억제되는 것을, 그 억제를 해 왔습시다만 오늘 이제 대책으로 세제, 또 금융 여러 가지 포괄적인 그런 조치가 있었기 때문에 그런 부분은 상당히 완화가 될 거라고 보여집니다.

<질문> ***

<답변> (이문기 국토부 주택토지실장) 그냥 지켜...

<질문> ***

<답변> (이문기 국토부 주택토지실장) 3주택자가...?

<질문> ***

<답변> (이문기 국토부 주택토지실장) 글썄요, 질문 주셨던 부분 강남의 주택 수요나 과열 원인이나에 대해서는 뭐 여러 가지 얘기가 있을 수 있습니다만, 그런 부분들이 상당히 해소가 될 거로 그렇게 보여집니다.

<질문> ***

<답변> (이찬우 기획재정부 차관보) 그, 실수요자 대책을 먼저 여쭙보셨는데요. 일단 저희가 지금 종부세 강화라든지, 그다음에 양도세, 주택임대사업자에 대한 양도세, 그리고 각종 금융규제 강화 부분들에 대해서는 저희가 기본적으로 무주택자라든지, 그리고 일시적 2주택자에 대해서는 거의 규제를 강화한 바가 없습니다.

다만, 종부세 부분에 일부 고가 주택에 대한 부분이 있긴 있습니다만, 그걸 제외하고는 소위 말해서 무주택자나 그리고 일시적 1주택자 또는, 소위 말해서 집을 옮겨가고자 하는 일시적 2주택자에 대해서는 아무런 저희가 새롭게 추가하는 규제가 없지요.

그렇기 때문에 그것과 함께 각종 주택 공급 확대, 주택 공급 확대라는 부분이 저희가 서울과 교통이 양호한 그런 지역에 30만 호 정도를 공급한다고 되어 있습니다. 그 자체가 주택 공급 확대가 실수요자 보호 대책이 되겠죠. 그렇게 하고.

그다음에 두 번째 질문에 '서민의 기준이 뭐냐?'. 물론 이제 이 대

책을 보실 때 오늘 ‘주택시장 안정대책’이란 이것만 딱 보시는 게 아니라 저희가 작년 이후에 8.2대책이라든지, 그리고 서민주거복지 로드맵, 임대주택 활성화 대책 12월에 나왔던 그런 것을 종합해 보시면 저희가 서민을 위해서 각종 정책 모기지 확대라든지, 그리고 금융지원 확대 이런 것들 포괄적으로 다 있습니다. 그렇기 때문에 그런 측면을 보시게 되면, 그것 종합적으로 다 같이 연결해서 보시면 이 정부가 서민과 실수요자의 주거 안정을 위해서 하는 대책은 지속적으로 할 것이고, 상황에 따라 추가 확대를 할 수도 있는 것이 될 것입니다. 그렇기 때문에 그렇게 이해해 주시면 서민과 실수요자 보호라는 부분이 충분히 이해가 되실 겁니다.

<질문> 저기 다주택자 대출 규제 관련해서 궁금한 게 있는데요. 2주택자 이상 같은 경우에는 새로 주택을 취득하기 위한 대출이 금지되는 걸로, 그러니까 대출이 나오지 않는 걸로 알고 있는데, 그럼 기존에 가지고 있었던 주택에 대해서 만약에 여기서 주담대를 얻으려고 할 경우에는 그것도 금지가 되는 것인지, 아니면 신규로 세 번째 취득하는 주택에 대해서만 주담대가 금지되는 것인지 좀 설명 확정을 해 주시면 좋을 것 같습니다.

<답변> (김태현 금융위 금융정책국장) 2주택을 가지신 분이 주택을 추가로, 주택을 3개 가지려고 할 때는 주담대를 못 받도록 하고 있고, 한다는 거고요. 그다음에 7페이지를 한번 보십시오, 7페이지.

<질문> 예?

<답변> (김태현 금융위 금융정책국장) 7페이지를 보시면, 주택이 많더라도 하더라도 생활자금이라는 게 있기 때문에 기존 자기가 갖고 있는

2주택 또는 3주택을 대상으로 생활자금을 받는 것은 저희들이 허용해 주도록 되어 있습니다, 이번 대책에. 그러니까 새로 주택을 늘리기 위해서 신규 주담대를 받는 것은 저희들이 금지시키지만 가지고 있는 주택을 가지고 생활자금대출을 받는 것은 저희들이 허용해 주도록 하였습니다.

<질문> 그러니까 이게 궁금한 것이 실제로 한 집을 전세를 주고 있고 한 집에 주담대가 없는 것을 갖고 살고 있을 때 본인의 살고 있는 주택에 대해서 주담대를 일으켜서 어느 일정 시점이 지난 이후에 그 자금을, 확보한 자금을 가지고 다른 세 번째 주택을 산다고 하면 그걸 당장에 있어서 매입자금으로는 볼 수 없겠지만 6개월이나 1년 뒤에 충분히 가용할 가능성은 있지 않겠습니까? 그러니까 그런 것에 대한 세부 규정이 있어야 될 것 같아서.

<답변> (김태현 금융위 금융정책국장) 저기, 여기 보시면 1페이지 표 하단에 보십시오. 일단 2주택 이상 세대에 대해서는 LTV 한도를 30%로 낮췄고, 밑에 1번 보시면 연간 대출한도는 동일물건별 1억 원까지로 연간, 자기가 LTV 한도가 6억, 7억이 나와도 연간 1억을 못 넘게 하였습니다, 저희들이. 그래서 이게 주택구입자금으로 유용될 수 있는 것을 방지하기 위해서, 생활자금이니까, 생활자금은 한꺼번에 2억, 3억이 필요하지 않지 않습니까? 그래서 연간 한도를 1억으로 두었습니다.

<질문> 오늘 대책이 일단은 ‘세금 부담 늘리고 그리고 공급을 확대한다.’ 이것 두 가지 내용인데, 이게 지금 똑같은 내용의 정책을 2005년도 8월 31일, ‘8.31 대책’으로 발표를 했습니다. 그리고 발표한 다음날 그 이듬해 집값이 어땠냐? 정확히 2005년보다 3배 급등했거든요.

강남은 더 올랐고요. 강남은 22% 올랐어요.

같은 정책을 분명 10년 전에 똑같이 하고 집값이 앙등했다는 것을 경험하셨을 텐데 같은 정책을 내놓으시면서 또다시 집값을 잡을 거라고 생각하시는 이유가 뭘지, 또 그리고 근본적으로 주택시장 구조를 개선할 수 있는, 후분양제라든가 분양원가 확대, 이런 문제들에 대해서는 전혀 검토하고 계신 게 없으신 건지, 그 두 가지 질문드립니다.

<답변> (이찬우 기재부 차관보) 첫 번째 질문, 지난 2005년 8.31 대책하고 관계를 여쭙보셨습니다, 보셨는데. 물론 이제 그때 상황과 지금 상황의 주택시장 특징을 봐야 되겠죠. 봐야 되겠지만, 그 당시에 물론 이제 정책이라는 것이 저희가 앞서 부총리님께서 담화문에서 말씀드렸습니다만, 당장에 주택시장에 저희가 볼 때는 물론 주택시장 흐름, 단계적인 흐름을 봤을 때 어느 정도는 지금 가수요 부분하고 그리고 강남보다는 강북도 확산되는 모습이기 때문에 저희가 정책을 마련한 것이죠.

그리고 실제 갭투자라든지 또는 다주택자에 의한 투자가 많아진다는 그런 측면에서 본 것입니다. 그렇기 때문에 기본적으로 8.31 대책 상황하고 지금 상황은 좀 다른 측면이 있는 것이죠. 그렇기 때문에 저희가 어떻게 보면 주택임대사업자라든지 다주택자에 의한 집, 내집에 대한 것을 타기팅해서 그 부분을 대책을 마련한 것입니다. 그렇기 때문에 그때하고 지금하고 좀... 물론 대책의 내용에 있어서는 조금 유사한 면이 있을진 모르겠지만 상황이 다르고 그렇기 때문에 저희가 볼 때는 나름대로 효과가 기대된다고 말씀을 드릴 수 있고요.

그다음에 두 번째 후분양제나 분양가 원가 공개, 이 부분에 대해

서는 저보다는 주택토지실장이 답변하는 게 더 나을 것 같습니다. 부탁드립니다.

<답변> (이문기 국토부 주택토지실장) 지금 말씀 주신 후분양 관련해서는 저희가 이미 관련 법이 개정이 되었습니다, 개정 지금 절차를 밟고 있고. 일단 후분양에 대해서는 공공택지 부분에 있어서는 저희가 일정 비율로 해서 60%로 해서 일단 제도시행을 할 거고요. 그리고 성과를 봐가면서 후분양 비율을 앞으로 확대해 나갈 계획입니다.

그리고 원가 항목 이제 공시하는 이 부분에 있어서도 지금 관련법이 국회 법사위에 계류 중에 있습니다. 그래서 이 부분에 있어서도 저희가 원가 공시항목을 확대하는 부분을 추진할 계획으로 그렇게 있습니다.

<질문> ‘중부세를 대폭으로 인상할 경우에는 양도세를 좀 낮춰야 합리적이다.’라는 지적이 많이 나왔는데요. 이번에 양도세 관련 내용은 빠진 것 같은데, 추후에 이 부분 조정하실 계획이 있는지 궁금하고요.

그리고 또 21일에 공급을 발표하겠다고 하셨는데, 지금 서울시 측은 ‘그린벨트를 해제하지 않겠다.’라는 입장을 보이고 있는데요. 이 부분에 대해서 어느 정도 합의가 되고 있는지 궁금합니다.

<답변> (김병규 기재부 세제실장) 이번에 중부세 마련하면서 양도세 부분은 사실 일부 다른 부분의 장특, 장기... 임대등록자라든지 이런 쪽에는 조금 터치했는데, 지금 중과 부분 말씀하시는 것 같은데, 중과 부분 이번에는 손대지 않았습니다. 앞으로 시장상황을 봐가면서 좀 검토를 할 계획입니다. 조금 중장기적으로 볼 계획입니다. 이상입니다.

다.

<답변> (이문기 국토부 주택토지실장) 서울시 개발제한구역 문제에 대해서는 먼저, 저희가 지난 8월 27일에 수도권외의 교통이 편리한 지역에 한 공공택지지구 30곳, 30만 호를 공급을 하겠다고 발표를 했었습니다.

그리고 이제 서울시의 개발제한구역 포함해서 지자체 또 관계기관과 협의를 하고 있고, 그 후보지 조사, 또 협의 절차가 마무리되는 대로 우선적으로 이제 마무리된 걸 다음 주에 9월 21일에 1차 발표할 계획이고, 또 추후에 협의를 거쳐서 협의가 마무리되는 대로 또 2차·3차 단계적으로 발표할 계획으로 있습니다.

<답변> (김병규 기재부 세제실장) 저희가... 죄송합니다. 제가 질문과 관계없이 하나 우선 좀 말씀드리고 싶은 게 있습니다.

중부세와 관련해서 지금 일부 언론에서, 포털에서 지금 TOP으로 뜨는데 오보가 하나 있습니다. '1세대 1주택 중부세 과세 기준이 9억에서 6억으로 인하한다.'는 내용이 있는데, 그것은 사실이 아닙니다. 참고하시기 바랍니다.

<끝>