

수 신 각 언론사 정치부·사회부·경제부

발 신 참여연대 민생희망본부 (담당 : 박효주 간사 02-723-5303 min@pspd.org), 조세재정개혁센터
 (담당 : 조희원 간사 02-723-5056 tax@pspd.org)

제 목 [논평] 윤석열 정부는 왜 임대인·다주택자 특혜 정책을 ‘임대차 안정화 정책’이라고 강변하나?

날 짜 2022. 06. 22. (총 3 쪽)

논 평

윤석열 정부는 왜 임대인·다주택자 특혜 정책을 ‘임대차 안정화 정책’이라고 강변하나?

임대주택 양도세 특례 확대 등 특혜, 조세 회피 수단 전략 가능성 높아
고금리 시기에 규제 완화, 대출 확대 등 부동산 경기 부양 정책 부적절
서민 주거 안정 위해 갱신확대, 공공임대주택 확대, DSR 강화해야

1. 윤석열 정부는 어제(6/21) 부동산 관계장관회의를 개최하여 세제·금융·공급 등 부문별 시장 기능을 회복하는 부동산 정책을 추진하겠다고 밝혔다. 정부는 이번 대책을 통해 부동산 세부담 완화, 대출 규제 완화, 분양가 인상 등을 통한 민간 중심의 공급 확대 기조를 전면화했다. 이러한 정책은 무주택 서민들의 주거안정과 거리가 멀고, 도리어 자산불평등을 더욱 확대할 위험성이 크다. 조합과 건설사에 안겨준 분양가 상승이라는 선물은 곧 실수요자들의 경제적 부담을 증가시키는 조치이다. 다주택자에게 조세 감면 혜택을 주는 정책은 조세정의에도 어긋나고 투기 유인을 강화시켜 최근의 집값 하향안정화 추세를 흔들 수 있다. 게다가 금리 급등기임에도 불구하고 대출자들의 변제 능력은 생각하지도 않고 생애최초 주택구입자에게 주택 가격의 80%까지 대출하고 대출금을 나중에 더 많이 갚는 제도를 도입하겠다는 등의 정책은 위험천만하기까지 하다. 반면 공공임대주택의 공급 확대나 주택임대차보호법을 개정해 임차인의 계약갱신권 행사 횟수를 늘려주는 등의 근본적인 주택 임대차 안정화 조치에 대해서는 일언반구도 없다. 참여연대 민생희망본부는 주택 가격 하향안정화와 서민 주거 안정에 역행하는 윤석열 정부의 이번 대책에 깊은 우려를 표하며, 부동산 정책의 전면적인 수정을 촉구한다.

2. 정부는 이번 대책에서 임대차 시장 안정화를 강조하고 있다. 그러나 정부가 내놓은 50년 초장기 모기지, 생애최초 LTV 80% 완화, DSR 장래 소득 반영 개선 등은 집값 상승을 부추겨 전세가를 더 높이는 정책이다. 임대차법 시행 2년을 앞두고 그간 시장 임대료가 많이 올라 임대료가 큰 부담이 될 것이라는 우려가 커지고 있음에도 윤석열 정부는 임대차 갱신요구권 행사 횟수를 늘리고 프랑스나 독일 대도시와 같이 신규 임대차 임대료 인상의 제한 등 근본적인 제도 개선 노력에는 일체 관심이 없다. 이와 반대로 정부는 “상생임대인”이라는 미봉책을 제시하였다. 그런데 이는 자기 집을 세를 놓고 있는 1주택자 뿐만 아니라 집을 여러채 가진 다주택자에게도 임대료 5% 상한을 딱 한번만 지켜 임차인에게 갱신을 해주면 마지막 남게 된 조정대상지역 1채 주택에 대해 2년간 실거주하지 않아도 양도소득세를 면제해주겠다는 내용이다. 이번 상생 임대는 조정대상지역의 아파트 갭투기를 다시 불러일으킬 매우 위험한 정책이다. 뿐만 아니라 올해부터 종부세 산정시 제외되는 지방 저가주택이나 1채 이상의 저가 상속주택을 보유한 사람이 또 다른 주택을 보유한 경우에도 주택에 상관없이 한번만 5% 상한으로 임차인에게 갱신해주면 상생임대인의 세제 감면 혜택을 받을 수 있다. 임차인을 위하는 척하면서 다주택자들에게 세제 혜택을 몰아주는 것이 상생임대인 제도의 본질이다.
3. 전세계적으로 선진국에서 보편화된 임대사업자 세제지원 정책은 ‘임대를 지속’하는 경우 임대소득세 세액공제를 해주거나 건설임대에 금융 등을 지원하는 것에 방점을 두고 있다. 하지만 윤석열 정부는 이와 반대로 ‘임대를 그만’두고 차익을 실현을 하도록 양도소득세 완화에 초점을 맞추고 있어 그 정책적 목표가 의심된다. 임대사업인지 아파트 투자목적인지를 가리지 않고 획일적인 혜택을 주는 셈이다. 여기에 다주택자, 갭투기꾼들을 위한 실거주 의무 완화, 다주택자 종부세 및 재산세 감면 등을 더하면 엄청난 특혜를 준 것이다. 결국 윤석열 정부는 민간 주택 공급 물량을 일반 실수요자들이 다 취득하지 못할 것이라고 판단하고 다주택자들에게 주택을 취득할 수 있도록 전방위적으로 감세 정책을 내놓은 것이다. 문재인 정부는 등록 임대사업자에 한해 조세 감면을 시행했는데, 윤석열 정부는 아예 대놓고 미등록 다주택자들에게 전방위적으로 조세감면을 해주겠다는 것이다. 임대사업자, 다주택자들에게 큰 세제 혜택을 줘 임대차 안정화를 꾀하는 정책은 문재인 정부 시기 이미 실패한 정책임이 드러났으므로 양도소득세 등 과도한 조세감면 특혜는 폐지하고 임대소득세를 정상화해야 한다. 또한 임대주택 공급확대는 물론 낮은 임대료, 장기 임대기간 등 임대차 안정화 정책과 임대소득세 감면을 연계하도록 임대사업자 제도를 전면 재설계해야 한다.

4. 주택 시장 안정화를 꾀해야 할 시점에 투기과열지구, 조정대상지역 해제를 대책으로 내놓은 점 또한 부적절하다. 주택 가격이 최정점을 찍고 일부 지역에서 하락세가 나타나는 상황에서 투기과열지구와 조정대상지역을 해제하는 것은 주택 시장을 부양하려는 의도이자, 주택 가격 하향 안정화에 찬물을 끼얹는 정책이라는 비판을 받을 수밖에 없다. 정부의 무분별한 규제완화는 투기 세력들에게 나쁜 신호를 줄 뿐만 아니라 무주택 서민들의 내집마련을 더욱 어렵게 만든다. 민간택지 분양가상한제와 고분양가심사제를 개편해 분양가를 상승시키려는 정책도 마찬가지이다. 일반 분양자의 분양가격을 상승시켜 조합과 건설사 이익을 보장하겠다는 정책은 무주택자들의 반발만 살 뿐이다. 특히 분양가상한제 실거주 의무를 완화할 경우 시세 차익을 노리고 전세를 놓으려는 갭투기가 극성을 부릴 수 있다. 분양가상한제는 실수요자들에게 주택취득을 부담가능하도록 하려는 제도이지 분양 받은 주택에 살지도 않으면서 주택 취득을 하여 투기하라고 만든 제도가 아니다. 상생임대주택과 관련한 양도소득세 감면 시 실거주의무 배제, 분양가상한제 주택 실거주의무 완화 모두 실거주 의무를 완화해 투기를 조장하는 정책이다.
5. 현재 국내외적으로 물가와 금리가 급격히 오르고 있으며, 미국의 ‘자이언트 스텝’(한 번에 기준금리 **0.75%p** 인상) 단행 등으로 한국은행도 추가적인 기준금리 인상을 예고하고 있다. 이 상황에서 임차인이나 무주택자들에게 ‘빚내서 집사라’며 전세대출과 주택담보대출의 규제를 완화하는 것은 향후 자산 가치 하락과 이자 부담 상승이라는 현실을 도외시한 무책임한 정책이다. 문재인 정부에서 전세대출 급증 시기와 전세가격 폭등 시기가 정확히 일치했다는 점에서 전세대출과 전세가격 인상의 상관관계는 분명하다. 그럼에도 윤석열 정부는 처음에는 원리금을 적게 갚고 나중에 점점 더 많이 갚는 방식을 활성화 하겠다며 ‘체증식 상환’을 내놓았다. 그러나 뒤로 갈수록 더 커지는 원리금 부담을 감당하려면 소득이 점점 늘어나야 하는데, 불안정 노동의 증가와 잦은 실업·이직 등으로 현실은 그렇지 않다. 게다가 금리 인상이 언제까지 이어질지 모르는 상황에서 일단 빚내서 집사라고 부추기는 정책은 결코 바람직하지 않다. 오히려 지금은 제롬 파월 미국 연방준비제도 의장처럼 금리가 계속 올라가니 빚내서 집을 사지 말라고 권고해야 할 상황이다. 금리인상 시기에 부동산 버블을 빨리 걷어내지 못하면 고액의 대출을 끼고 집을 얻은 대다수 세입자들의 고통이 가중될 수 있다. 그러므로 주택 금융 확대가 아니라 **DSR(총부채원리금상환비율)** 제도의 철저한 시행이 필요하다. 윤석열 정부는 부자감세, 대출 확대, 민간택지 분양가상한제 폐지 등 규제 완화를 통한 공급 확대 정책이 그동안 많은 부작용을 낳고 실패로 귀결되었다는 사실을 잊어서는 안된다.
- 끝.