국토연 ‘시장 참여자 정책대응’ 연구 취득세·종부세 강화로 집값 일부 하락 시장참여자들 ‘적극적 회피’로 효과 반감  
  
  
  
  
  
  
  
서울 잠실 일대 아파트 단지. 박종식 기자 anaki@hani.co.kr 문재인 정부 당시 시행된 다주택자에 대한 취득세와 종합부동산세(종부세) 중과세는 집값 안정 효과가 뚜렷했지만 시장참여자들의 세부담 회피 대응으로 인해 그 효과가 반감됐다는 국책연구기관의 연구 결과가 나왔다. 반대로 다주택 양도소득세 중과세는 매물 감소로 이어지면서 집값 상승을 되레 부추긴 것으로 분석됐다. 13일 국토연구원의 ‘부동산시장 정책에 대한 시장 참여자 정책 대응 행태 분석 및 평가방안 연구’를 보면, 다주택자의 양도소득세율이 1% 증가하면 아파트매매가격 변동률은 0.206% 증가하고, 취득세율이 1% 증가하면 아파트매매가격 변동률은 0.341% 감소하는 것으로 나타났다. 이는 2018년 1월~2022년 12월 수도권 71개 시군구 아파트 매매가격 자료를 분석한 결과다. 문재인 정부는 주택시장이 과열됐던 2020년 당시 ‘7·10 대책’을 통해 다주택자 양도소득세율을 최고 70%, 취득세율은 12%, 종부세율은 6%로 높였다. 국토연 연구진은 다주택자에 대한 취득세 중과의 경우 신규 주택 매수를 억제하는 효과가 있어 일부 정책 효과가 나타난 것으로 평가했다. 종부세 역시 다수의 시장 전문가와 부동산중개사들이 다주택자의 매도를 유도하는 등 부분적으로 정부가 의도한 효과를 거둔 정책이었다고 봤다. 다만 시장 참여자들이 가구당 보유 주택 수를 줄이거나 저가 주택으로 투자를 확대하면서 취득세·종부세 강화의 정책 효과가 반감된 측면도 있다는 게 연구진의 분석이다. 실제로 다주택자 종부세가 크게 높아진 뒤 주택시장에서 고가 1주택을 뜻하는 ‘똘똘한 한채’에 대한 선호 현상이 빚어진 게 대표적인 사례다. 연구진은 다주택자에 대한 양도세 중과세 강화는 과도한 양도세액 부담으로 인해 매매를 어렵게 만들고 매물을 감소시키는 부작용을 불러왔다고 주장했다. 실제 양도세율이 1% 증가할 때 아파트 매매거래량 변동률은 6.879% 감소했다. 양도세 부담이 커지자 다주택자들은 자녀와 같이 살면서도 주택을 구입한 뒤 독립 가구로 분리해 양도세 중과를 회피하고, 주택을 자녀에게 증여해 세율이 훨씬 낮은 증여세만 내는 방식을 쓰는 등 여러 수단이 동원됐다. 연구진은 “주택가격 상승기에는 정부 정책을 회피하거나 정책 목표와 다른 의도로 활용하는 시장참여자들의 대응 행태로 인해 정책 효과가 희석되거나 양도세 중과 등 일부 정책은 부정적 영향을 미쳤다”면서 “앞으로 부동산 정책 시행 때는 이런 시장참여자들의 인식과 대응을 반드시 고려해야 한다”고 강조했다.